

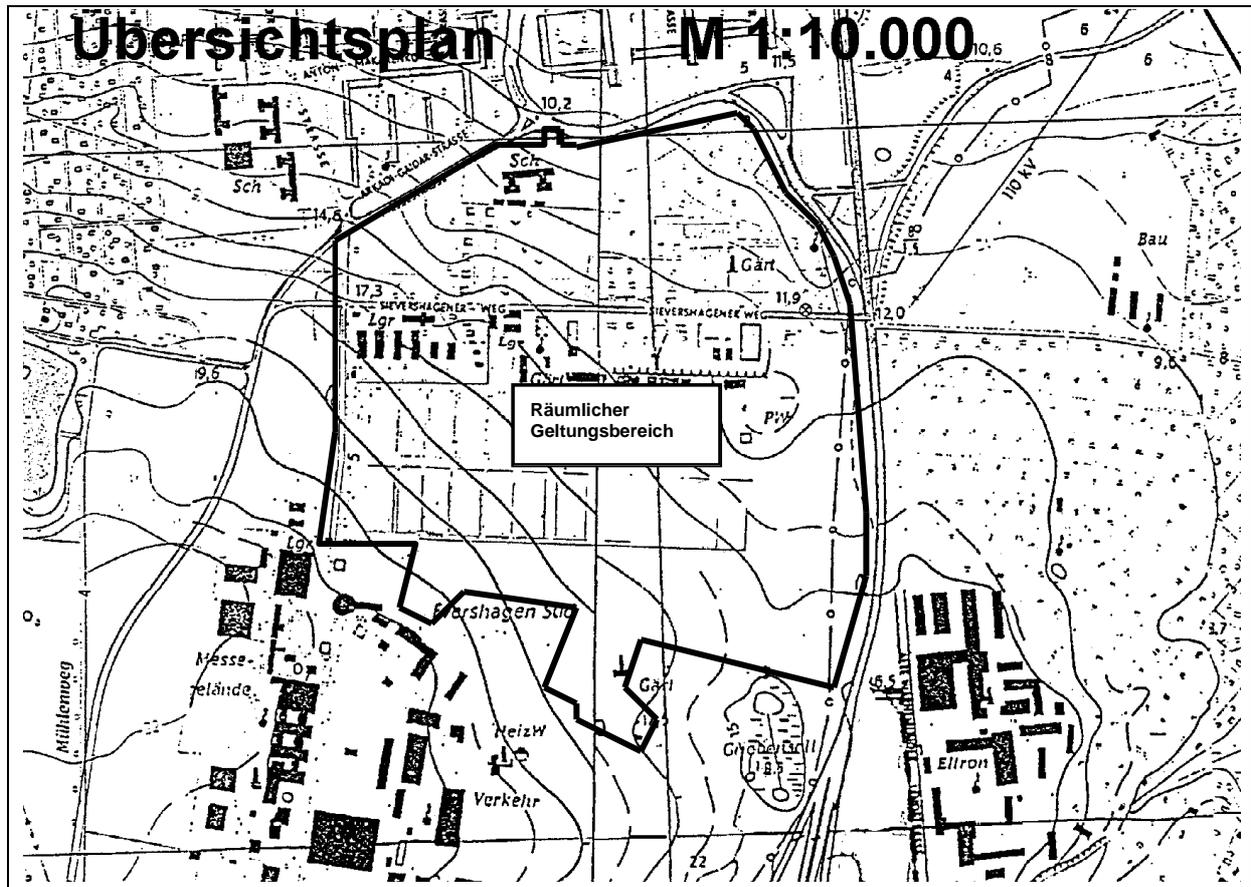
# Hansestadt Rostock

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 05.MI.82

"Evershagen-Süd"

sowie zur örtlichen Bauvorschrift



gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 07.04.1999  
geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 12.07.2000

ausgefertigt am 19.07.2000



Oberbürgermeister

## GLIEDERUNG

<b>1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlaß / Planungsziele	4
1.2 Aufstellungsbeschluß	4
1.3 Rechtsgrundlagen	4
<b>2. GELTUNGSBEREICH / STANDORT</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Planverbund (Bebauungsplanung und sonstiges Planungsrecht)	5
3.4 Landschaftsplanung	5
<b>4. STÄDTEBAULICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Situation	5
4.2 Naturräumliche Gegebenheiten	6
4.3 Landschaftselemente und Landschaftsbild	6
4.4 Sonstige Strukturen und Vorgaben	7
4.4.1 Altlasten	7
4.4.2 Immissionen	10
4.4.3 Leitungstrassen und sonstige Abstandsflächen	10
4.4.4 Landschaftselemente	11
4.4.5 Frischluftschneise	11
4.4.6 Verkehrsanbindung	12
4.1.7 Baugrund	12
<b>5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>12</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>14</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete	14
6.1.2 Mischgebiete MI	17
6.1.3 Kerngebiete MK	17
6.1.4 Gewerbegebiete GE und GE1	19
6.1.5 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE <sup>E</sup>	20
6.1.6 Gemeinbedarfsflächen	20
6.1.7 bisherige Altlastenflächen	21
6.1.8 Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	21
6.2 Nebenanlagen und private Stellplätze / Garagen	21
6.2.1 Nebenanlagen	21
6.2.2 Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Tiefgaragen	22
6.3 Bepflanzung der Grundstücke und Begrünung der Nebenanlagen und Stellplätze	24

---

6.4	Verkehrsflächen	24
6.4.1	Straßen	24
6.4.2	Stadtteilplatz	25
6.4.3	Fuß- und Radwege	25
6.4.4	Parkplätze	25
6.4.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	25
6.4.6	Straßenbäume	26
6.5	Öffentliche Grünflächen, private Kleingärten, Pflanzflächen	27
6.5.1	Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	27
6.5.2	Dauerkleingärten / Fläche für Kleintierhaltung	27
6.5.3	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten	27
6.5.4	Private Flächen zum Anpflanzen (Pflanzgebot)	28
6.5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
6.6	Spielplätze	29
6.7	Lärmschutz	29
6.7.1	Gewerbelärm aus Schutow II (Alte Messe)	29
6.7.2	Verkehrslärm	29
<b>7.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / KENNZAHLEN</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN WOHNGBIETES</b>	<b>35</b>
9.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	35
9.2	Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Gebiet - Verkehrslärm	36
9.3	Auswirkungen auf Kleingärten und Wohnhaus im NO des Gebietes	37
<b>10.</b>	<b>WEITERE HINWEISE</b>	<b>37</b>
10.1	Ver- und Entsorgung	37
10.2	Altlasten	38
10.3	Archäologische Bodenfunde	38
10.4	Kosten	38
10.5	Sonstige Planungen	39
10.6	Sicherstellung der Erschließung	39
10.7	Anbauverbotszone der B 103	39
10.8	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	39
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>40</b>
<b>12.</b>	<b>ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG</b>	<b>41</b>
<b>ANHANG 1 - ARTENLISTE</b>		
<b>ANHANG 2 - FLÄCHENBILANZIERUNG AUS DEM GOP</b>		

---

## 1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans

### 1.1. Planungsanlaß / Planungsziele

Trotz reger Bautätigkeit in der Hansestadt steht der Nachfrage nach Wohneigentum gerade im Nordwesten der Stadt noch immer kein ausreichendes Angebot gegenüber. Unter anderem deshalb kommt es stetig zu Abwanderungen von Rostockern ins Umland und führt zu einer Schwächung der Stadt. Durch die Entwicklung breit gefächerter Angebote in allen Stadtteilen für Wohnzwecke wie auch für Gewerbe- und Handwerksbetriebe wird dieser Entwicklung entgegengesteuert. Daraus wurde für das westliche Stadtgebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes "Evershagen-Süd" beschlossen, der sowohl zur Bedarfsdeckung im Wohnbauland- als auch im Gewerbeflächenbereich beiträgt. Im Plangebiet wird durch die Aufgabe von zwei größeren Gartenbaubetrieben (> 20 ha) die Umnutzung des Gebietes für diesen Zweck möglich.

### 1.2. Aufstellungsbeschluß

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Bürgerschaft der Stadt Rostock in der Sitzung am 19.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd" beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.3. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, (BGBl. I S. 466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (PlanzV90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612)
- e) Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647)

## 2. Geltungsbereich/Standort

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt, ca. 5 km vom Zentrum entfernt, im Übergangsbereich zwischen dem alten Stadtgebiet und den nördlich davon errichteten Großsiedlungen. Es grenzt südlich an die Siedlung Evershagen (ca. 8.100 Wohneinheiten) an, die in den Jahren 1970-74 entstand.

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B 105 und des alten Messe- und Gewerbegebietes (Schutow II/Alte Messe). Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bundesstraße B 103 nach Warnemünde. Die beiden Bundesstraßen treffen sich südöstlich des Plangebietes im Schutower Ring. Weiter begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Bertolt-Brecht-Straße, die dann nordwestlich und westlich in die Messestraße übergeht.

Es bestehen günstige ÖPNV-Anbindungen. Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen finden sich in Evershagen, ebenso Geschäfte, Restaurants, Dienstleister, Kindertagesstätten und Schulen sowie Kleingärten, Grünanlagen, Sportstätten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 50 ha.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben und Entwicklungszielen der Raumordnung und Landesplanung. Entsprechend den Aufgaben, die die Stadt als Oberzentrum wahrzunehmen hat, werden durch die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie für die notwendige Infrastruktur geschaffen.

#### **3.2. Flächennutzungsplanung**

In Rostock gilt der übergeleitete Generalbebauungsplan noch als Flächennutzungsplan fort. Die Darstellungen dieses Planes stimmen nicht mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb wurde dieser Teilbereich nach Bürgerschaftsbeschuß vom 05.11.1997 und mit Genehmigung des zuständigen Ministeriums mit Wirkung vom 15.07.1998 aus der Fortgeltung ausgenommen. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt um die brachgefallenen Gartenbau- und Gewerbeflächen an zentraler städtischer Lage einer baldigen abrundenden Wohngebietsergänzung zuzuführen.

#### **3.3. Planverbund (Bebauungsplanung und sonstiges Planungsrecht)**

In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes sind folgende Planungen in Bearbeitung:

-Rahmenplan "Schutow II/Alte Messe"

Zwischen dem Plangebiet "Evershagen-Süd" und der B105 sollen insbesondere gewerbliche Nutzungen (auch Handel) angesiedelt und der Bestand gesichert und entwickelt werden, das alte Messegelände eingeschlossen.

-Planfeststellung Straßenausbau Schutower Ring/Stadtautobahn

Der Ausbau der Kreuzung B 103 und B 105 (Schutower Ring) wurde 1998 mit ersten baubegleitenden Maßnahmen, wie Baustraßen, begonnen.

-Ausbauplanung Straßenbahn Nord-West

Im Bereich der Bertolt-Brecht-Straße wurde ein Planfeststellungsverfahren für den Bau einer Straßenbahnlinie durchgeführt. Die Bauarbeiten sind weit fortgeschritten.

#### **3.4. Landschaftsplanung**

Als Planungsgrundlage besteht der Landschaftsplan der Hansestadt. Er sieht für Teile des Plangebietes die Entwicklung von Grünanlagen vor. Ein Teillandschaftsplan "Evershagen-Süd" wurde vorgelegt. Der 1995 fertiggestellte Kartenteil wurde im Zuge der Entwurfsbearbeitung des vorliegenden Planes berücksichtigt. Zu diesem Bebauungsplan wurde bis 1996 ein Grünordnungsplan erstellt und im Laufe der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes fortlaufend ergänzt. Die nicht mehr ganz identische Darstellung der baulichen Anlagen in beiden Plänen war für die Erhebung und Bilanzierung ohne Belang. Die Vorschläge und Empfehlungen für Maßnahmen und Festsetzungen wurden übernommen.

## 4. Städtebauliche Voraussetzungen

### 4.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist für Kraftfahrzeuge derzeit nur von Nordwesten, von der Messestraße aus, über eine ampelgeregelte Kreuzung erschlossen. Der Fahrverkehr wird über ein kurzes Verbindungsstück entlang von vier Punkthochhäusern auf den Sievershagener Weg geleitet. Für den nicht motorisierten Verkehr besteht an seinem Ostende ein Durchlaß zur Stadtautobahn, B 103. Am westlichen Gebietsrand besteht ein Fuß- und Radweg, der Evershagen mit dem alten Messegelände in Schutow II verbindet.

Der Nordrand des Plangebietes wird durch größere Bauformen bestimmt. Im Nordwesten befinden sich an der Messestraße vier 6-geschossige Punkthochhäuser, weiter nach Osten hin, am nördlichen Gebietsrand, die 4-geschossige berufliche Schule für Ernährung und Hauswirtschaft sowie das 5-geschossige Finanzamt.

Die im nordöstlichen Planabschnitt gelegenen Kleingärten werden durch eine Baumreihe von den südlich angrenzenden Gewerbeflächen und Gewächshausanlagen getrennt. Auf dem Gelände finden sich eingeschossige Betriebs- und Lagergebäude, große Glas-Gewächshäuser und auch ein Wohngebäude. Die Flächen sind überwiegend versiegelt und befestigt.

Im mittleren Abschnitt des Sievershagener Weges prägen freistehende, Einzel- bzw. Doppelhäuser mit relativ großen Gärten das Ortsbild. Diese kleinteilige Baustruktur wird durch größere Bauformen unterbrochen. Hier sind ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude und eine Betriebsstelle der WIRO zu nennen. Ferner sind Baracken, und ein Wasserbecken vorhanden. Die straßenraumprägenden Freiraumstrukturen reichen von Repräsentativgrün und Hausgärten über befestigte Flächen bis zu Brachen. Größere Laubgehölze gibt es hier kaum.

Der Süden des Gebietes wird von einer aufgelassenen Gärtnerei eingenommen. Die Gewächshausstunnel aus Kunststoff sind vollständig abgetragen worden. Das gleiche gilt für die vier betriebsbezogenen Lager- und Betriebshallen (im nordöstlichen Bereich der Gärtnerei) und für alle versiegelten Flächen. Damit sind mehr als 13 ha bisher überbauter bzw. versiegelter Fläche vor kurzem zur Vorbereitung der neu geplanten Bebauung entsiegelt worden.

### 4.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Rostock liegt im Naturraum "Flachwelliges unteres Warnow-Gebiet" in der naturräumlichen Großeinheit "Mecklenburgisch-Vorpommersches Küstengebiet", Untereinheit "Sievershagener Lehmmoräne". Das Gelände fällt nach NO hin gleichmäßig von ca. 18 m ü.NN auf ca. 9 m ü.NN ab. Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Diese Böden sind lokal von setzungsgefährdeten Aufschüttungsablagerungen bedeckt.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach hydrogeologischen Karte (HK 50) mehr als 10 m. Temporäres Grundwasser kann in höheren Bereichen auftreten. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Osten zur Warnow.

Das Großklima ist dem Übergangsbereich zwischen maritim und kontinental geprägt einzuordnen, wobei die Meeresnähe ausgleichend auf Klimafaktoren (z. B. Luftfeuchte) wirkt.

### 4.3. Landschaftselemente und Landschaftsbild

Einige Teile des Plangebietes werden mittlerweile von überwiegend jungen und sehr jungen Brachen besetzt. Am östlichen Gebietsrand befinden sich ältere Brachen, die bereits Gehölze aufweisen (Verbuschungsstadien). Diese Brachflächen werden partiell durch Schutzpflanzungen unterschiedlichen Alters von der Stadtautobahn B 103 räumlich getrennt. Diese breiten Gehölzstreifen rahmen weite Teile des östlichen und nördlichen Gebietes ein. Die Pflanzungen weisen nur wenige Arten der potentiell natürlichen Vegetation auf. Sie bestehen überwiegend aus Hybridpappeln. Heimische Laubbaumarten befinden sich z.B. entlang des wegbegleitenden Gra-

bens, im nordöstlichen Plangebiet. In den Pflanzungen am westlichen Gebietsrand, die den Fußweg zwischen Evershagen und heutigem Messegelände begleiten, befinden sich anteilig landschaftsgerechte Gehölze. Innerhalb des Plangebietes sind nur wenige ortsbildprägende Gehölze (überwiegend Pappelreihen) vorhanden. Drei Pappelreihen gliedern das Gebiet in Nord-Süd-Richtung, eine weitere Baumreihe verläuft im Nordosten diagonal zwischen dem Gartenbaugelände (ehem. Flora Point) und den Kleingärten. Sie steht an einem Graben, der periodisch Wasser führt.

Das Relief wirkt trotz des Gefälles nach Nordosten relativ eben. Im südlichen Geltungsbereich finden sich zahlreiche Spuren von massiven Geländeänderungen. So wurde das Gelände im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser offenbar großflächig eingeebnet, wobei die überschüssigen Bodenmengen zur Anlage von Böschungen und Hügeln im Süden und Südosten verwendet worden sind. Ferner besteht im Nordosten der Gut-Gartenbau-Flächen eine Geländekante, die durch bis zu 4 m mächtige Verfüllungen entstanden ist und die teils mittels einer Stützmauer abgefangen wird, teils als Böschung ausgebildet ist.

#### 4.4. Sonstige Strukturen und Vorgaben

##### 4.4.1 Altlasten

Im Gebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld waren und sind teilweise noch einige Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Es wurden bereits mehrere Untersuchungen von Einzelflächen durchgeführt. 1995 wurde eine Altlastenerkundung mit Gefährdungsabschätzung vorgenommen, die nicht nur das Plangebiet, sondern auch weitere Teile des Planungsverbundes (vgl. Kap. 3.3) umfaßte (Hydrogeologie Neubrandenburg 11/95, im folgenden als Gutachten A bezeichnet). Im Ergebnis wurde festgehalten, daß sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bebauungsgebietes Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen vorliegen, die im Zuge der Bauleitplanung und der Tiefbautätigkeit zu berücksichtigen sind. Außerdem wurde festgestellt, daß es für 3 Teilflächen im Plangebiet weiteren Untersuchungsbedarf gibt, um genauere Aussagen zu Abgrenzungen und Gefährdungen zu erhalten und daraus konkrete Handlungsempfehlungen ableiten zu können.

Entsprechende Nachuntersuchungen wurden Ende 1996 und zuletzt 1997/98 durch das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock veranlaßt:

"Ergänzende Altlastenuntersuchung im Bebauungsplangebiet Rostock Evershagen-Süd" von WASTRA-PLAN, Rostock, 12/96, im folgenden Gutachten B und

„Sanierungsuntersuchung, ehem. PGH“ WASTRA-PLAN, Rostock 03/98, im folgenden Gutachten C.

Nach den Empfehlungen der Gutachten wurden in den bisherigen Planungsständen auch vorsorglich 4 Teilflächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. In der Zusammenschau dieser Gutachten lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen (genauere Ausführungen vgl. die genannten Gutachten):

##### **1. Ehemalige PGH;**

früher Lagerung von Schädlingsbekämpfungsmitteln, derzeit teilweise von einem Kfz-Verwerter genutzt.

Im westlichen Bereich der Fläche ist eine Lagerbaracke für Schädlingsbekämpfungsmittel abgerissen worden, Sanierungsmaßnahmen sind durchgeführt worden. Nach einem bereits 1992 erfolgten Bodenaustausch war nach einem Sanierungsabschlußbericht (1993) davon ausgegangen worden, daß der Boden im untersuchten Bereich dekontaminiert ist. Im Grundwasser waren 1995 jedoch noch Organochlorpestizide festzustellen, woraus abzuleiten war, daß die Dekontamination des Bodens möglicherweise noch unvollständig ist (lt. Gutachten A).

Gutachten B führte zu einer genaueren Abgrenzung auch weiterer Kontaminationsbereiche. Auf dem Gelände wurden 6 unterschiedlich belastete Teilflächen festgestellt.

Unter den in bisherigen Planfassungen mit Hinweis 7.1 gekennzeichneten Flächen wurden 5 Teilflächen zusammengefaßt, von denen zwei kurzfristig sanierungsbedürftig waren (erhebliche Überschreitung der LAWA-Maßnahmschwellenbereiche bzw. Bodenprüfwerten für Organochlorpestizide in Grundwasser und Boden). Es handelte sich hierbei um ehemalige Freilagerbereiche für Schädlingsbekämpfungsmittel. Außer der dringenden Empfehlung, die Flächen baldmöglichst zu sanieren, wurde der Hinweis gegeben, daß die Pappeln am Rande dieser Flächen augenscheinlich geschädigt und möglicherweise nicht standsicher sind. Hier wurden zwischenzeitlich bereits Sicherungsmaßnahmen durchgeführt (Fällung). Aus Anfang 1998 liegen Ergebnisse vor (Gutachten C), die hinsichtlich der Belastungsintensität die schlimmsten Erwartungen noch übertrafen. Eine Sanierung der Gutachtenflächen 2A, 2B, und 6 (Summe ca. 2.800 m<sup>2</sup>, in bisherigen Planfassungen mit Kennzeichnung „K“ und „S“) wurde unumgänglich. Die bisherigen Kennzeichnungen beschrieben den aus gutachterlicher Sicht mindestnotwendigen Aufwand, „K“apselung und „S“icherung der benannten Flächen. Dies hätte jedoch die Bebauung dieses und der benachbarten Grundstücke, gegenüber der Vollsanierung nicht oder nur erschwert zugelassen.

Bei den anderen Teilflächen handelte es sich um den bereits o. g. teilsanierten ehemaligen Hallenbereich und um ein Holztränkbecken für Holzschutzmittel mit Lagerflächen für die getränkten Hölzer. Auch hierzu wurden im Gutachten C weitere Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund von Einzelproben bzw. der Standorthistorie sind hier Organochlorpestizidbelastungen sowie Einlagerungen von Sonderabfällen vorhanden gewesen.

Die bislang mit Hinweis Nr. 7.2 gekennzeichnete Fläche umfaßt eine ehemalige Lagerfläche von Leerfässern. Unmittelbare Gefährdungen für Mensch oder Grundwasser gehen von dieser Fläche nicht aus. Bei Bodenbearbeitung oder Umnutzung (z.B. Gartennutzung, Aufenthaltsbereiche) wird allerdings eine Standortsanierung unter fachlicher Begleitung notwendig, da Kontamination mit MKW im LAWA-Maßnahmschwellenwertbereich festgestellt wurde.

Die Flächen mit den bisherigen Hinweisen 7.1 und 7.2 (oder Teile davon) sowie direkt benachbarte Bereiche werden als Wohngebiet festgesetzt.

Zur Herstellung der uneingeschränkten Nutzbarkeit für diesen Zweck wurde durch den Erschließungsträger bereits eine Komplettsanierung der betroffenen Flächen durchgeführt.

## **2. Ehemalige Tankstelle auf dem nördlichen Gartenbaugelände (Hinweis Nr. 6.1)**

Gutachten A stellte hier räumlich noch nicht abgrenzbare Grundwasser- bzw. Bodenkontaminationen mit Mineralöl (Diesel) fest. Eine lokale Oberflächenversiegelung wurde empfohlen (schätzungsweise 50 m<sup>2</sup>/95 cbm). Eine unmittelbare Gefährdung geht hiervon aber nicht aus. Die Nachuntersuchung von Gutachten B ergab lokale Belastungen mit MKW im LAWA-Maßnahmschwellenwertbereich. Eine unmittelbare Gefährdung für Mensch oder Grundwasser geht von der Fläche nicht aus. Allerdings wird bei Bodenbearbeitung oder Umnutzung eine Standortsanierung durch den Eigentümer notwendig. Bei gewerblicher Nutzung sind keine Maßnahmen notwendig. Bei einer Wohnnutzung sind eine sinnvolle Grundstücksnutzung oder eine entsprechende kleinteilige Sanierung angeraten.

## **3. Wilde Deponie des ehemaligen Kraftverkehrs "Ostseetrans" (Hinweis 6.2)**

Die eigentlichen Altablagerungen der „Ostseetrans“ liegen südlich des Plangebietes in Schutow II. Hier wurden u. a. Autoteile, Carbidschlämme, Filtersande aus Ölabscheidern, Erden, Bauschutt und Kraftwerksabraum eingelagert. Gutachten A hatte angemerkt, daß das Grundwasser von der Ablagerung aus in Richtung Nordosten in das Plangebiet einfließt. Bei Tiefbauarbeiten im unterstromigen Bereich besteht nach Gutachten A die Gefahr der Förderung kontaminierten Wassers (Phenole, Elektrolyte, evtl. Dioxin/Furan), das ggf. von der Wiedereinleitung zu behandeln oder zu entsorgen wäre. Nach Ermittlungen des Gutachtens B reicht der Müllkörper wahrscheinlich knapp ans Plangebiet heran, wobei aber für die Ab-

gerung an dieser Stelle weder die genaue Abgrenzung noch die Zusammensetzung der Stoffe bekannt ist. Eine Grundwasserbelastung im südlichen Plangebiet wurde nicht festgestellt, allerdings besteht die Gefahr der Müllverschleppung oder Austragung von Stoffen. Deshalb wird hier aus dem Besorgnisgrundsatz und Vorsorgegründen für die menschliche Gesundheit für einen sehr großzügig eingegrenzten Bereich der Hinweis gegeben, daß keine sensiblen Nutzungen (Sport, Spiel, Aufenthaltsbereiche) vorgesehen werden sollen, solange keine gesicherten Erkenntnisse über Belastungen und Gefährdungspotentiale vorliegen.

Die Fläche ist in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### **4. Ehemaliges Flüssigdüngerlager auf dem südlichen Gartenbaugelände:**

Gutachten A hatte räumlich noch nicht abgrenzbare Grundwasser- bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, in der Nachuntersuchung des Gutachtens B gab es keinen Befund. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

#### **5. Teergräben (außerhalb des Plangebietes, Bereich Messestraße):**

Die Teerkontamination gilt nach Süden und Osten als eingegrenzt. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordosten. Bei Tiefbauarbeiten im unterstromigen Bereich besteht die Gefahr der Förderung kontaminierten Wassers (PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), das ggf. vor der Wiedereinleitung zu behandeln oder zu entsorgen wäre. Diese Annahmen aus Gutachten A konnte in weiteren Untersuchungen der Teergräben nicht bestätigt werden.

#### **6. Grundwasser, Brunnen, Versickerung**

Im Plangebiet herrschen kleinräumig wechselnde Untergrundverhältnisse, wodurch auch die Grundwasserverhältnisse kleinräumigen Beeinflussungen unterliegen. So lag der obere Grundwasserspiegel im Herbst 1995 zwischen 0,7 und 3 m unter OK Gelände, die Grundwassergleichen weisen Stauchungen auf etc., so daß generelle Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen (z. B. Dynamik) nicht möglich sind.

Teilweise bestehen oberstromig stoffliche Belastungen des Bodens, insbesondere sind hier die o. g. Teergräben und die Altablagerung der Ostseetrans zu nennen. Nach den bisherigen Probenauswertungen liegen diese allerdings weitestgehend immobil. Wenn im Plangebiet Grundwasser in größerem Umfang entnommen werden sollte - z. B. flächenhaft zum Zweck der Gartenbewässerung in Trockenzeiten - muß damit gerechnet werden, daß sich die Grundwasserdynamik insgesamt ändert. Damit geht die Gefahr einher, daß die derzeit festliegenden Stoffe aus den Ablagerungen mobilisiert werden. Deshalb ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von Gartenbrunnen zu unterlassen.

#### **7. Militärische Altlasten**

Im gesamten Stadtgebiet ist mit "Blindgängern" und sonstigen militärischen Altlasten aus dem letzten Krieg zu rechnen. Der Munitionsbergungsdienst hält die Sondierung des Geländes „Evershagen-Süd“ für erforderlich (Stellungnahmen vom 16.04.1997 und 06.10.1998). Bauherren jeglicher Art sind gemäß § 68 SOG MV verpflichtet, Sondierungsarbeiten vor Baubeginn durchführen zu lassen.

Aus diesem Grunde und zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung hat der Erschließungsträger die Sondierung der Flächen und gegebenenfalls die Beseitigung der möglicherweise im Gebiet verbliebenen Kampfmittel beim Munitionsbergungsdienst in Auftrag gegeben. Aus Sicht der Hansestadt Rostock sind damit alle Voraussetzungen geschaffen, auch in dieser Hinsicht eine gefahrlose Erschließung des Gebiets und eine nachfolgende bauliche Nutzung zu sichern.

### 4.4.2 Immissionen

Das Plangebiet wird teilweise durch sehr stark befahrene Straßen tangiert.

Die Zählwerte und die nach RLS 90 ermittelten Schallemissionswerte für das Betrachtungsjahr im Überblick (lt. Auswertungsblättern des Umweltamtes Stand 11/92. Der  $L_{me}$  bedeutet hierbei den Emissionspegel direkt im Straßenbereich):

Straße	DTV1992	1me Tag (dB(A))	1me Nacht (dB(A))
Messestraße	13.640	63,7	57,1
Bertolt-Brecht-Straße	26.320	66,6	56,1
B 103	59.120	70,9	65,8

Bereits im Schallimmissionsplan (SIP) 1994 der Stadt Rostock waren Prognosefälle bezüglich der zukünftigen Verkehrsbelastungen dargestellt worden. Infolge des Maßstabes (1 : 20.000) und der Ermittlung neuer Prognosewerte sind die Ergebnisse des SIP nur eingeschränkt für die Planung verwendbar. Deshalb hat die Stadt Rostock ein Schallimmissionsgutachten speziell für das Plangebiet in Auftrag gegeben (Nordum Institut für Umwelt und Analytik GmbH: Schallimmissionsgutachten B-Plan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd", Januar 1997). In dem Gutachten werden für den Ist-Zustand sowie für den Prognosefall im Jahr 2010 die Verkehrslärmemissionen im Plangebiet untersucht. Dabei stellte sich heraus, daß in weiten Teilen des Plangebietes Lärmpegel zu erwarten sind, die oberhalb der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Hiervon sind, neben den bestehenden Gebäuden am Nordrand des Gebietes, insbesondere die geplanten neuen Wohngebiete im Süden betroffen.

Insgesamt ist die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm im Gebiet unter dem Gesichtspunkt der Wohnqualität und Freiraumnutzung für eine Wohnnutzung in Teilen zu hoch und auch für eine Mischgebietsnutzung nur in Teilen des Gebietes akzeptabel. Selbst für gewerbliche Nutzungen sind die Lärmbelastungen an den Gebietsrändern teilweise kritisch, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 als Maßstab angesetzt werden.

Diese Beurteilung verschiebt sich allerdings, wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt werden. Diese Werte liegen um jeweils 4 dB(A) höher als die vorstehend genannten DIN-Werte. In der Zone zwischen Grenzwerten und Orientierungswerten liegt der Abwägungsspielraum, der den Kommunen zugestanden wird. Werden allerdings die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten, so sind durch die Planung Vorkehrungen zu treffen, eine unzutragliche Schallsituation durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu verbessern. Die Vorgaben aus der aktuellen Wärmeschutzverordnung beispielsweise zu Fenstern dürfte in vielen Fällen dabei schon ausreichen. Die planungsrelevanten Inhalte und Handlungsempfehlungen des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan aufgegriffen und umgesetzt (vgl. insbesondere Kap. 6.7).

#### 4.4.3 Leitungstrassen und sonstige Abstandsflächen

Im östlichen Plangebiet verlaufen einige Hauptversorgungsleitungen, die mit ihren jeweiligen Schutzstreifen von einer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind. Im einzelnen sind dies:

- Eine oberirdische 110-kV-Freileitung überspannt das südöstliche Plangebiet. Hier werden aus Vorsorgegründen in einem Korridor von etwa 40 bis 50 m beiderseits der Trasse keine "empfindlichen Nutzungen" geplant.
- Eine Haupttransportleitung Trinkwasser (DN 600) verläuft nahezu parallel westlich der Freileitung. Im südlichen Bereich beträgt der Abstand zwischen den Trassen ca. 40 bis 50 m Entfernung, weiter nördlich verringert er sich auf knapp 20 m. Beiderseits dieser Trasse sind jeweils 5 m von Bebauung freizuhalten.
- Zwei Gasleitungen mit überregionaler Versorgungsfunktion verlaufen ebenfalls im Seiten-

raum der B 103. Die 800er Ferngasleitung (FGL 111 DN 800, ND 25) liegt in einem Abstand von 30 bis 60 m seitlich der Stadtautobahn. Eine Bebauung müßte ca. 20 m Abstand von der Leitung einhalten, für einen Lärmschutzwall sind 5 m Abstand einzuhalten. Einige Meter westlich der o. g. Trinkwasserleitung war eine 200er Ferngasleitung (FGL 94.14.01 DN 200, ND 25) in Betrieb. Diese Leitung wurde zwischenzeitlich -etwa mittig innerhalb der Sukzessionsfläche- umverlegt. Konflikte zur geplanten Nutzung können daher nicht mehr auftreten.

Im Seitenbereich der B 103 sind im 40 m-Bereich Auswirkungen der Planung mit dem Straßenbauamt Stralsund als Baulastträger abzustimmen. Für Maßnahmen im 20 m-Bereich ist die Zustimmung des Straßenbauamtes erforderlich. Eine Sondergenehmigung für die Lärmschutzanlage innerhalb dieses 20 m-Bereiches ist daher einzuholen. Ferner existieren im Plangebiet noch Teile eines oberirdischen Fernwärmenetzes. Heute finden sich oberirdische Leitungen vor allem im Bereich der Bebauung beidseitig des Sievershagener Weges, wobei nicht alle Gebäude einen oberirdischen Anschluß aufweisen. Laut Wärmesatzung ist das Plangebiet für Niedertemperaturwärme (Raumwärme, Warmwasser) mit Fernwärme zu versorgen. Anhand der Praxis in der Vergangenheit ist davon auszugehen, daß hier Neuverlegungen vorgenommen werden, so daß alte Leitungen nicht als Restriktion für die Planung bewertet wurden. Die Stromversorgung ist meist mittels straßen- und wegebegleitender Freilandleitungen gesichert, die unterirdisch verlegt werden sollten. Im Sievershagener Weg findet sich eine Gasleitung (Niederdruck).

#### 4.4.4 Landschaftselemente

Im Plangebiet existieren nur wenige Landschaftselemente, die aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege schutzwürdig erscheinen. Ebenso sind die landschaftsbildprägenden Elemente nur in kleiner Anzahl vorhanden. Daher sollen alle diese Elemente für die weitere Gestaltung und Entwicklung der Grünstrukturen möglichst erhalten werden. Als prägend sind die Baumreihen (überwiegend Pappeln) zu nennen, die das Plangebiet meist in Nord-Süd-Richtung gliedern. Desweiteren die älteren Gehölzbestände die die Gebietsränder markieren sowie einige grundstücks- und gebäudebezogene Gehölzstrukturen. Außerdem sind die wenigen Offengewässer (Soll, Stillgewässer, Graben im nordöstlichen Plangebiet) mitsamt ihren Randstrukturen erhaltenswert und zu ergänzen (vgl. hierzu Kap. 6.5.4 und 10.5).

#### 4.4.5 Frischluftschneise

Im Bereich zwischen den Plänen „Evershagen-Süd“ und „Alte Messe Schutow“ soll übergreifend ein breiter Grünzug angelegt werden, der neben klimatischen auch ökologische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen soll. Ausgangspunkt für diese Überlegung ist eine Klimatopkarte, die die Universität Rostock im Januar 1994 vorgelegt hat. Hierin wird eine "Frischluft- und Ventilationsbahn" dargestellt, die von außerhalb des Stadtgebietes kommend das Plangebiet in südöstlicher Richtung durchquert und bis in den Raum Reutershagen hineinreicht. Die Offenhaltung dieser Schneise deckt sich mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes, der hier eine großzügig bemessene Grünanlage vorsieht. Eine offene Bebauung mit niedrigen Gebäuden stellt dabei keine Einschränkung der Funktionen dar.

#### 4.4.6 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist derzeit verkehrlich unzureichend an die Messestraße angebunden. Eine wei-

tere Anbindung wird erforderlich. Sie wird im Bereich der Kreuzung Bertold-Brecht-Straße/Messestraße entstehen, so daß die Haupteerschließung für das Gebiet zwischen Schule und Finanzamt verlaufen wird. Planerisch wurde dieses Vorhaben im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Straßenbahn Nordwest“ berücksichtigt. Ohne diese zusätzliche Anbindung sind die planerischen Inhalte nicht voll realisierbar. Eine weitere Verbindung (z. B. nach Süden) für Kraftfahrzeuge soll nicht entstehen.

#### 4.4.7 Baugrund

Im Plangebiet wechseln die Boden- und Grundwasserverhältnisse kleinräumig. Der Boden ist sandig bis lehmig, das Grundwasser steht teilweise unter einem Meter unter der Oberfläche an. Im größten Teil des Plangebietes sind hohe Lehmanteile vorhanden, so daß hier von eher geringen Versickerungsraten ausgegangen werden muß. Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurden großräumige Bodenveränderungen und -verlagerungen vorgenommen. Im westlichen Bereich der früheren Gewächshausanlagen wurde unter sandigen Auffüllungen von 1,20 bis 1,80 m Mächtigkeit organogenes Material, vermutlich Mutterboden, festgestellt. Außerdem wurden ab 2,5 bis 4 m Tiefe an der Basis von sandigen und mergeligen Auffüllungen ein nach Norden abtauchender Horizont aus organogenem bzw. stark humosem Material nachgewiesen. Im Bereich der zugehörigen Wartungshallen (südlich des heutigen Regenwasserrückhaltebeckens) wurden vermutlich baubedingte Auffüllungen (Sande und Kiese) von bis zu 4 m Mächtigkeit festgestellt.

Diese aufgeführten Einzelerkenntnisse lassen die Empfehlung folgen, daß vor Durchführung von Einzelbauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden sollten.

## 5. Städtebauliches Konzept

Neben den Restriktionen, abgeleitet aus den örtlichen Gegebenheiten, die im vorhergehenden benannt wurden, flossen weitere Faktoren in die Konzeptentwicklung ein.

Als wesentliche Vorgabe wurde die von der Hansestadt Rostock im Dezember 1994 herausgegebene Planungsvorgabe berücksichtigt. In dieser Entwicklungskonzeption für den Raum Schutow/Evershagen-Süd ist der damalige Stand der Diskussion mit den entsprechenden Vorstellungen und Zwischenergebnissen festgehalten worden. Im wesentlichen werden hier die Grundzüge der Erschließung und der Nutzungsverteilung im Planungsraum dargestellt. Dabei hatte sich herausgestellt, daß das Plangebiet gegliedert werden sollte in Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete.

Es wurden drei städtebauliche Konzepte entwickelt, die sich in unterschiedlicher Weise mit den Vorgaben auseinandersetzen. Aus der ämterübergreifenden Diskussion und anhand von weiteren Anregungen und Überlegungen wurden letztlich fünf Varianten entwickelt. Die positiv bewerteten Merkmale aus den Ursprungsvarianten wurden in der fünften zusammengeführt und zum Bebauungsplan-Entwurf entwickelt.

Die Planung sieht eine sehr differenzierte Nutzungsstruktur vor. Wohngebiete im Süden und Westen gehen nach Nordosten hin in Misch- und letztlich in Gewerbegebiete über. In der Feinstruktur galt es dabei Bestand zu berücksichtigen.

Ein großes neues Wohngebiet entsteht im Süden des Gebietes. Er wird durch eine zentrale Grünachse von 30 bis 60 m Breite gegliedert. Dieser Grünzug verbindet die Grünflächen im Umfeld der berufsbildenden Schule im Norden des Plangebietes mit dem diagonalen Grünzug (Ventilationsbahn), der den südlichen Geltungsbereich einnimmt. Letzterer dient außerdem der Vernetzung der Biotopstrukturen im Planungsraum, nämlich zwischen dem als geschützt nach § 20 LNatG M-V geltenden Biotops „Radewiesen/Griebensölle“ und dem Gehölzbestand und den Freiflächen an und jenseits der Messestraße.

In der Nord-Süd-Grünachse sollen insbesondere freizeit- und wohnumfeldbezogene Aktivitäten ermöglicht werden, Sport- und Spielmöglichkeiten sind hier ebenso vorgesehen wie ruhige Aufenthaltsbereiche. Der Grünzug soll durch unabhängige Rad- und Fußwege erschlossen werden.

## BEGRÜNDUNG

Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

Die beiden Wohnbietsabschnitte werden vom Sievershagener Weg aus jeweils durch Sammelstraßen erschlossen. Straßenringe und Sackgassen zwischen 60 m und 150 m Länge zweigen ab. Die Wohnbebauung an diesen Verkehrsflächen wurde durchgängig in kleinen geschlossenen Einheiten konzipiert. Die Sammelstraße für das östliche Wohngebiet wird in ihrem nördlichen Abschnitt durch höhere und massigere Baukörper eingefasst (zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung, Jugendfreizeitzentrum, Kindergarten).

Die beiden Wohngebiete werden jeweils rundum durch Grünstrukturen eingefasst. Größere Fläche nimmt, neben den bereits oben genannten zentralen bzw. südlichen Grünstrukturen, der Grünbereich seitlich der B 103 ein. Diese Grünfläche, die unmittelbar an das als geschützt nach § 20 LNatG M-V geltenden Biotop „Radewiesen/Griebensölle“ anschließt, soll naturnah gestaltet werden, so daß hier Entwicklungsmöglichkeiten für die heimische Fauna und Flora entstehen. Außerdem soll dieser Bereich der Erhaltung und Entwicklung von Gewässerstrukturen dienen.

Im Nordosten des Gebietes bei den bisherigen Kleingärten, wird ein Gewerbegebiet mit höherer Bebauung (bis 15 m Gebäudehöhe) vorgesehen. Das Gewerbeflächenangebot in der Umgebung des Plangebietes (Schutow II, SER und Lütten Klein) soll hier wohngebietsnah ergänzt werden. Die Gewerbeflächen gehen nach Westen/Südwesten hin in eingeschränkte Gewerbegebiete und in Mischgebietsstrukturen über.

Zentral, am Südende der Haupterschließungsachse, soll ein Stadtteilplatz entstehen. Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen werden untergebracht. Zwischen diesen bis zu 3-geschossigen Baukörpern sollen entlang der Achse ebenfalls mehrgeschossige Gebäude entstehen, um die Achse baulich zu fassen und diese bestehenden Gebäude optisch miteinander zu verbinden. Der zentrale Platz ist gleichermaßen gut für Kfz, Rad und Fußgänger erreichbar, und wird nicht übermäßig durch Kraftverkehr belastet: Die Verkehre, die auf die Gewerbe- und Mischgebiete orientiert sind, werden nördlich des Platzes nach Osten abgeleitet. Da von Evershagen-Süd aus für motorisierte Verkehre keine Verbindung nach Süden (Alte Messe Schutow) vorgesehen ist, werden auch im Bereich des Platzes eigentlich ausschließlich die Wohnverkehre für das Quartier abgewickelt. Störungen des Platzes durch Lärm und Abgase bleiben gering, die Aufenthaltsqualität wird erhöht.

Ein gestuftes Straßensystem gewährleistet die Erschließung. Die Breiten der Verkehrsflächen betragen gut 21 m für die Haupterschließung (Allee), für Straßen mit Verbindungsfunktion 9,5 bis 12 m und für schmale Anliegerstraßen und -stiche 5,0, 5,5 bzw. 6,5 m. Die in den Straßenquerschnitten vorgesehenen Bepflanzungen können zu den im Wohnumfeld angemessenen geringen Fahrgeschwindigkeiten führen. Die Straßen in den Wohnquartieren werden als Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Tempo 30) festgesetzt.

Im Zusammenspiel dieser Vorgaben und der variantenreichen Anlage der Bebauungsstruktur durch die Baufenster, wird in jedem einzelnen Straßenzug eine eigenständige Systematik und Typik entwickelt. Die einzelnen Erschließungsringe sollen erkennbar unterscheidbar sein.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

### 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in allen Baugebieten durch Regelungen zur Höhenlage ergänzt: Die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses ist nur zwischen max. 0,3 m unterhalb und max. 0,8 m oberhalb der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1). Durch diese Regelung wird erreicht, daß es entlang der Straßenzüge keine extrem unterschiedlichen Sockelhöhen gibt, die das optische und städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung stören können. Diese Höhenlage bildet den Ausgangspunkt für die Gebäudehöhen, die in den GE, GE1 und GE<sup>E</sup> festgesetzt sind. Aus einer topographischen Besonderheit (Geländestufe) heraus wird für die mit „H“ gekennzeichneten Baufenster die Festsetzung 5.1 ausgesetzt.

#### 6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die bestehenden Wohngebäude im Gebiet sollen erhalten und ergänzt werden, sie werden deshalb planungsrechtlich gesichert. Vor allem im Süden des Plangebietes werden neue Wohngebiete festgesetzt.

Sämtliche Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden dagegen nicht Bestandteil der Allgemeinen Wohngebiete.

Hiermit ergibt sich im Überblick folgende Nutzungsstruktur für die Allgemeinen Wohngebiete WA:

Art der baulichen Nutzung WA zulässig sind	nicht zulässig sind
Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht stö- rende Handwerksbetriebe	Schank- und Speisewirtschaften Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Anlagen für kirchliche, kulturelle, so- ziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	sonstige nicht störende Gewerbebe- triebe  Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Schank- und Speisewirtschaften lassen sich in das Erschließungsnetz, daß ausschließlich in Sackgassen endet, nicht verträglich einbinden. Darüber hinaus wären die zu erwartenden Belastungen für den überwiegenden Teil der Bewohner nicht akzeptabel.

Alle übrigen Ausschlüsse beinhalten überdies nur die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Auch aus der Tatsache heraus, das gerade für diese Nutzungen ein nicht unerheblich kleiner Bereich eine Kerngebiets- bzw. Gewerbegebietsfestsetzung erhält, um an geeigneterer Stelle Ansiedlungen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen, ist diese Einschränkung sinnvoll. Durch den Ausschluß an anderer Stelle werden dort diese Ansiedlungen und damit die ausdrückliche städtebauliche Zielstellung unterstützt.

Die alten und neuen Wohngebiete werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Anordnung und Zulässigkeit von Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr differenziert, so daß 6 verschiedene Wohngebiete (WA1 bis WA6) gebildet werden.

#### Allgemeine Wohngebiete WA1

Aus Gründen der besseren Besonnung benachbarter Grundstücke und aus Rücksicht auf die Kaltluftschneise und die Übergänge in die freie Landschaft wird WA1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die zulässige maximale Traufhöhe (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.4) wird mit 3,8 m, bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, wobei außerdem eine Mindest-Traufhöhe von 2,80 m einzuhalten ist. Die in den Tabellen im Teil A festgesetzten Mindest-Traufhöhen müssen auf mindestens 2/3 der Fassadenlänge eingehalten werden (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.3). Diese Festsetzung hat das städtebauliche Ziel, ortsuntypische Bauformen im Gebiet, z. B. Gebäude mit tiefgezogenen Dächern und Nur-Dach-Häuser, nicht entstehen zu lassen. Gleichzeitig wird nur sehr wenig in die individuelle Baufreiheit eingegriffen. Die Festsetzungen dienen insgesamt der planungsrechtlichen Sicherung der vorgefundenen Strukturen. Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung, so daß ein Einfügen der Neubauten in die Nachbarschaft gewährleistet wird.

**Allgemeine Wohngebiete WA2**

Die WA2 lassen, gegenüber den WA1, eine zweigeschossige Bauweise zu. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen, bis auf die Traufhöhe max. von 5,0 m (TF 5.4), denen des WA1 (offene Bauweise, GRZ 0,3, Traufhöhe mindestens 2,8 m).

**Allgemeine Wohngebiete WA3**

An den Südseiten einiger Stichstraßen im neuen Wohngebiet WA3 sollen Doppelhäuser oder Hausgruppen (Gartenhofhäuser, Atriumhäuser, Reihenhäuser) entstehen. Die strikte Süd-Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gärten ermöglicht sowohl eine passive als auch eine aktive Nutzung der Sonnenenergie in den Gebäuden und gewährleistet eine gute Besonnung der Garten- und Terrassenbereiche. Die Baugrenzen wurden teilweise weit gefaßt, um eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrundstücke zu erzielen. Eine GRZ von 0,4 bei zulässiger Zweigeschossigkeit soll die bei Reihenhausbau notwendige bauliche Dichte ermöglichen. Außerdem wird eine Mindest-Traufhöhe (2,8 m) und eine maximal zulässigen mittleren Traufhöhe (5,0 m) festgesetzt. Um eine städtebaulich unerwünschte "Unternutzung" der Grundstücke zu verhindern, wird hier eine weitergehende Festsetzung zur Bauweise getroffen: Zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen mit Längen von mindestens 16 m und maximal 52 m. Mit dieser Festsetzung werden in erster Linie die Voraussetzungen für die Errichtung von Hausgruppen geschaffen, die mindestens 3 und höchstens 8 Einheiten umfassen aber auch Doppelhäuser sind entsprechend der städtebaulichen Vorstellungen hinreichend geregelt.

Im WA3 soll der ruhende Verkehr auf Stellplätzen vor den Häusern auf Privatgrund untergebracht werden. Durch die Errichtung von Stellplatz bzw. Garage werden 2,5 bis 3 m der Gebäudedefront eingenommen. Um dennoch eine vernünftige Ausnutzung des Vorgartens zu gewährleisten, wird für die einzelnen Grundstücke hier eine Mindestbreite von 6 m festgesetzt (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6). Die Regelung ist überdies von städtebaulicher Bedeutung, da die WA3 in einigen Anliegerstraßen als straßenbegleitende Bebauung (auf Längen von z. T. mehr als 100 m) das Ortsbild wesentlich mitbestimmen.

**Allgemeine Wohngebiete WA4**

Die Allgemeinen Wohngebiete WA4 liegen an den nördlichen Seiten eingangs einiger Stichstraßen. Es sollen hier Reihenhäuser oder größere Einzelhäuser (Mehrparteien) von mindesten 24 m Länge entstehen, die rechtwinklig zu den Stichstraßen stehen. Wie im WA3 beträgt auch hier die Mindest-Grundstücksbreite 6 m, so daß Reihenseinheiten von mindestens 6 m Breite errichtet werden müssen, wenn sie mit Grundstück veräußert werden sollen. Je WA4-Baufeld stehen ca. 30 m lange überbaubare Flächen zur Verfügung. Die sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen, bis auf die Gebäudelängen, denen des WA3.

**Allgemeine Wohngebiete WA5**

WA5-Grundstücke befinden sich an der östlichen Wohngebieterschließungsachse und am Sievershagener Weg, gegenüber der Punkthäuser. Hier können zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude errichtet werden. Um die beabsichtigte städtebauliche Wirkung zu erreichen wird dort die Mindest-Traufhöhe mit 5,0 m festgesetzt.

### **Allgemeine Wohngebiete WA5a**

WA5a-Grundstücke sind der Errichtung von Gebäuden vorbehalten, die nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden könnten. Auch sie sind in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise zu errichten. Zur weiteren Sicherung einer entsprechenden Baumasse für diese Zwecke wird die Mindest-Traufhöhe mit 5,0 m festgesetzt.

### **Allgemeines Wohngebiet WA6**

Es handelt sich bei dem Allgemeinen Wohngebiet WA6 um die Bereiche mit den vier 6-geschossigen Punkt-Hochhäusern. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich am Bestand. Demnach sind 6 Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Flächen beschränken sich auf den heutigen Gebäudebestand.

### **Befreiungen**

Da es zunehmend höhere Anforderungen und aufwendigere sowie auch interessantere technische Möglichkeiten gibt, Gebäude in ihren ökonomischen und ökologischen Eckwerten zu optimieren, wird im Bebauungsplan ausdrücklich zu diesem Zwecke der architektonische Spielraum gelassen. Dies geschieht in erster Linie durch die Möglichkeit der Befreiung von der Bindung an die Höhenlage und eine Mindesttraufhöhe( TF 5.1 + 5.3) sowie der Dachform- und Neigung (ÖBV 1.2).

### **Sonstige Festsetzungen zu den Wohngebieten**

Aus städtebaulichen Gründen, aus Gründen der gesunden und vernünftigen Wohnverhältnisse und um eine beabsichtigte Wohndichte nicht unter- aber auch nicht überschreiten zu lassen, werden weitgehende Festsetzungen zu Grundstücksbreiten (bereits genannt) und Wohnungsanzahlen getroffen.

In den WA1 und 2 dürfen in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen entstehen (TF 17.1). Durch diese Festsetzung wird verhindert, daß durch Aneinanderreihen von Einzelobjekten auf einem gemeinsamen Baugrundstück defakto Reihenhäuser zulässig würden.

Die Festsetzung der Regelung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden dient mit dazu, die Siedlungsdichte in möglichst kalkulierbaren Größenordnungen zu halten. Die Dimensionierung der öffentlichen Räume und die Bereitstellung von beispielsweise öffentlichen und Besucherstellplätzen kann so relativ exakt in den notwendigen Maßzahlen geplant werden. Die knapp gehaltenen Straßenräume lassen darüber hinaus mehr nicht zu.

Im Ergebnis all dieser Festsetzungen ist das erklärte Ziel einer breiten Streuung verschiedener Grundstückszuschnitte für viele unterschiedliche Bau- und Wohnbedürfnisse erreicht.

### 6.1.2 Mischgebiete MI

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden Mischgebietsflächen MI in Abstufung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und den nordöstlich gelegenen Gewerbegebietsflächen GE und GE<sup>E</sup> festgesetzt. In diesen Bereichen befinden sich heute bereits einige Wohngebäude wie auch gewerblich genutzte Gebäude, deren Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört (Verwaltung, Büros, freie Berufe). Diese gemischte Baustruktur soll erhalten und weiterentwickelt werden. Für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise.

Die möglichen Nutzungen eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO werden über die Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2 folgendermaßen beschränkt:

MI zulässig sind	nicht zulässig sind
Wohngebäude	Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Geschäfts- und Bürogebäude	Gartenbaubetriebe
Einzelhandelsbetriebe	Tankstellen
sonstige Gewerbebetriebe	Vergnügungsstätten
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	

Gartenbaubetriebe passen aufgrund Ihres höheren Flächenbedarfes städtebaulich nicht in das Konzept, selbst im gewerblich geplanten Teil kleine Strukturen zu bevorzugen. Tankstellen lassen sich in das Erschließungsnetz, das ausschließlich in Sackgassen endet, nicht verträglich einbinden. Darüber hinaus wären die zu erwartenden Belastungen für den überwiegenden Teil der Bewohner nicht akzeptabel. Alle übrigen Ausschlüsse ergeben sich aus der Tatsache, das gerade für diese Nutzungen ein nicht unerheblicher Bereich eine Kerngebietsfestsetzung erhält, um an konzentrierter Stelle unter Zuhilfenahme eben dieser Nutzungen so etwas wie ein kleines Zentrum entstehen zu lassen. Durch den Ausschluß an anderer Stelle (so auch Schank- und Speisewirtschaften im WA) werden dort diese Ansiedlungen und damit die ausdrückliche städtebauliche Zielstellung unterstützt.

### 6.1.3 Kerngebiete MK

Die Flächen entlang der Haupteinfahrstraße und am Stadtteilplatz werden als Kerngebiete MK festgesetzt. Hier soll ein kleines Zentrum entstehen können, mit allen Voraussetzungen für die Errichtung von Geschäften, Dienstleistern, Arztpraxen und sonstigen Versorgern. In der Erdgeschoßzone wird das Wohnen, bis auf Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter etc., deshalb ausgeschlossen. Außerdem werden hier Tankstellen ausgeschlossen, um keinen zusätzlichen Verkehr ins Gebiet zu ziehen.

Um die Entwicklung dieses Zentrums zu unterstützen werden alle zentrumsrelevanten Nutzungen in den WA und MI weitgehend ausgeschlossen. Die Festsetzung als MK wurde gegenüber dem MI gewählt da ein evtl. zu befürchtendes „Umkippen“ der Nutzung in ein WA unter allen Umständen verhindert werden soll.

Bestimmte Arten von Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, die u.a. wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Schule, Jugendfreizeitstätte und Kindergarten an dieser Stelle unverträglich sind. Wichtiger noch ist, daß sich hier ausschließlich dem Quartier dienenden Versorger

## BEGRÜNDUNG

### Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

oder Dienstleister ansiedeln sollen und nicht zusätzlich Verkehr auf den Stadtteilplatz gezogen wird. Das auch mit Blick auf den gesunden Branchenmix maximal verträgliche Maß ist dabei dann schnell erreicht.

MK zulässig sind	nicht zulässig sind
<p>Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude</p> <p>Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (außer den nebenstehend genannten unzulässigen Einrichtungen)</p> <p>sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</p> <p>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter</p> <p>Ausnahmsweise sonstige Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses</p>	<p>großflächige Einzelhandelsbetriebe</p> <p>Folgende Arten und Anlagen von Vergnügungsstätten: Nachtlokale jeglicher Art; Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zwecke auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist; Bordellbetriebe; Spiel- und Automatenhallen mit einer Geschäftsfläche von mehr als 150 m<sup>2</sup></p> <p>Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen</p> <p>sonstige Tankstellen</p>

Wegen der Lage zwischen den drei 3- bis 5geschossigen Gebäudekomplexen der Schule, des Finanzamtes und des Landesbauamtes wird hier eine dreigeschossige Bebauung angestrebt. Da die räumlichen Verhältnisse relativ beengt sind (im Osten angrenzende Realnutzung (Wohnen), im Westen Planung einer Grünachse) würde die Zulassung von mehr als 3 Geschossen in den Baugenehmigungsverfahren zu Problemen führen, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsregeln zu beachten sind. Weniger als zwei Vollgeschosse sollte hingegen auch nicht ausgeführt werden, da diese Gebäude die erforderliche Abschirmung zum Stadtteilplatz und zur Hapterschließung hin bringen soll.

Für den Platz und den angrenzenden Straßenraum, die nach der Entwurfsidee baulich geprägte, städtische Räume darstellen sollen, könnte beides letztlich zu Folge haben, daß hier nur eine sehr lückenhafte Bebauung entstünde. Als Grundflächenzahl wird hier 0,8 festgesetzt, auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Weitere Regelungen zur Gestaltung des Platzes und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vgl. Kap. 6.2.2 (Stellplätze ...) und Kap. 6.4.2 (Stadtteilplatz).

#### 6.1.4 Gewerbegebiete GE und GE1

Die Gewerbeflächen GE liegen im Nordosten des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der B 103 und der Bertolt-Brecht-Straße. Sie werden somit einen baulichen Riegel zwischen Wohnbebauung bzw. Mischgebieten und der B 103 bilden. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Gebäudehöhe von max. 15 m festgesetzt. Den Bestimmungen der BauNVO § 17 folgend, wird die Baumassenzahl hier auf BMZ 10,0 festgesetzt. Ohne diese Festsetzung würde im Bauantragsverfahren aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ein Überschreiten der BMZ nicht zu verhindern sein. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um den Anforderungen an die Anordnung bei gewerblichen Gebäuden und Anlagen gerecht zu werden. Die Anordnung der Baukörper wird auf den Grundstücken durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausreichend geregelt. Die Art der Nutzung der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO wird beschränkt, so daß Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1).

GE und GE1 zulässig sind	nicht zulässig sind
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (max. 25 % der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche, außer im GE1) und öffentliche Betriebe	Tankstellen
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Vergnügungsstätten
Ausnahmsweise: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter	
Ausnahmsweise: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	

Die Gewerbegebiete GE liegen in unmittelbarer Nähe der B 103 ohne nennenswerte Abschirmung gegen den Verkehrslärm. Deshalb muß Wohnnutzung hier als problematisch angesehen werden. Das Wohnen ist hier deshalb nur für die genannten Nutzergruppen und nur ausnahmsweise zulässig, wobei zum Zweck des Wohnens keine eigenständigen Wohngebäude errichtet werden dürfen. Die Wohnungen müssen in die Betriebsgebäude integriert werden. Darüber hinaus wird wegen der Lärmbelastung (Lärmpegelbereich IV) eine Festsetzung zum passiven Schallschutz dieser Wohnungen getroffen (vgl. Kap. 6.7.2). Die zulässige Ausdehnung von Lagerplätzen wird beschränkt, um ein Ausufer dieser Flächennutzung zu verhindern. So wird eine verdichtete gewerbliche Nutzung erreicht, worin sich überwiegend Gewerbebetriebe aus der Zielgruppe "Kleingewerbe" ansiedeln werden. Maximal 25 % der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen als Frei- oder Lagerfläche genutzt werden. Ein weiterer gewichtiger Grund für diese Festsetzung ist, daß diese dichtere gewerbliche Bebauung einen wesentlichen zusätzlichen Anteil an der Lärmabschirmung für das hinterliegende Misch- und Wohngebiet tragen soll.

Ausgenommen hiervon wird der Bereich GE1. Durch die bis hierher reichende Schallschutzwand ist diese einschränkende Festsetzung nicht notwendig. Außerdem ist diese Fläche primär dazu vorgesehen, innerhalb des Gebietes bereits ansässige Betriebe bei Bedarf ortsgebunden umsiedeln zu können.

#### 6.1.5 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE<sup>E</sup>

## BEGRÜNDUNG

Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

Zwischen den Gewerbegebieten GE und den Mischgebieten bzw. Allgemeinen Wohngebieten werden eingeschränkte Gewerbegebiete GE<sup>E</sup> angeordnet. Diese Flächen sollen, im Unterschied zu den benachbarten Mischgebieten, der ausschließlichen Unterbringung von (vorrangig kleinteiligen) gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Bei der Festsetzung von Mischgebieten würden erhebliche Teile dieser Baugebiete durch Wohnen genutzt, so daß das Potential der gewerblich zu nutzenden Flächen erheblich reduziert würde. Gerade nach wohngebietsnahen gewerblichen Flächen gibt es in der Stadt Rostock jedoch einen spürbaren Bedarf.

GE <sup>E</sup> zulässig sind, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören	nicht zulässig sind
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (bis zu 25 % der Grundstücksfläche) und öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Ausnahmsweise: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind Ausnahmsweise: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören  Tankstellen  Vergnügungsstätten

Da das Gewerbegebiet durch Wohnbebauung eingegrenzt ist, muß es hinsichtlich seines Störungsgrades auf umliegende Nutzungen beschränkt werden. Es wird festgesetzt, daß einerseits weiterhin gewerbliche Nutzungen betrieben werden können, andererseits keine Beeinträchtigungen oder Störungen auf die umliegenden Wohnbebauung einwirken. "In den Gewerbegebieten GE<sup>E</sup> sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören" (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.3). Wie in den Gewerbegebieten GE sind auch in den Gewerbegebieten GE<sup>E</sup> Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1).

### 6.1.6 Gemeinbedarfsflächen

An der Nord-Süd-Haupterschließung befinden sich mit der Schule, und dem Finanzamt zwei größere Gebäudekomplexe. Die zugehörigen Grundstücke werden aufgrund ihrer heutigen Nutzung jeweils als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Auf Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird hier verzichtet, da die Entwicklungsmöglichkeiten nicht unnötig eingeengt werden sollen.

An der Achse vom Stadtteilplatz nach Süden werden zwei weitere Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. In der Nähe des Platzes soll eine Jugendfreizeitstätte entstehen, weiter nach Süden auf die Wohngebiete hin orientiert ein Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte. Wegen der Nachbarschaft zu den neuen Wohngebieten wird in Anlehnung an die dortigen Maßzahlen zur baulichen Nutzung die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Höchstzahl der Vollgeschosse mit 2 bei offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundflächen sind großzügig geschnitten, um genügend Gestaltungsspielraum zu bieten.

### 6.1.7 bisherige Altlastenflächen

In den bisherigen Planfassungen waren Altlastenflächen enthalten und mit „K“ und „S“ gekenn-

zeichnet. Für diese Altlastenfläche auf dem Gelände der ehemaligen Schädlingsbekämpfung sind zum Erreichen der uneingeschränkten Nutzbarkeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach Gutachtenergebnis der Sanierungsuntersuchung vom März 1998 die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zwischenzeitlich durchgeführt worden.

Damit konnten auch die bisherige Festsetzung der Zulässigkeit einer GRZ von 1,0 für den Sicherungsfall „Deckelung“, also eine vollflächige Versiegelung der belasteten Flächen, fallengelassen werden.

Mit der durch den Erschließungsträger vorgenommenen Komplettsanierung sind ausreichend Bedingungen für eine uneingeschränkte Nutzung der Flächen geschaffen worden. Ebenso wurden damit Gefährdungen des Grundwassers beseitigt.

### 6.1.8 Befreiungen nach § 31, Abs. 2 BauGB

Bei Gebäuden mit hervorgehobener ökologischer Zielstellung kann es vielfach zu Konflikten mit Festsetzungen in einem Bebauungsplan kommen.

Da es zunehmend höhere Anforderungen und aufwendigere sowie auch interessantere technische Möglichkeiten gibt, Gebäude in ihren ökonomischen und ökologischen Eckwerten zu optimieren, wird im Bebauungsplan zu deren Beförderung ausdrücklich der architektonische Spielraum eingeräumt.

Insbesondere Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung, sowie Bauhöhen und Dachneigungen oder zur Gebäudestellung wirken bei entsprechender Architektur des Gebäudes restriktiv. Als Beispiele seien hier die Erdhügelhäuser oder bestimmte Formen der Solararchitektur genannt. Um in diesen speziellen Fällen eine Umsetzung der Idee nicht zu verhindern, werden Befreiungen von den Festsetzungen zur Mindesttraufhöhe (TF 5.3) und zur Höhenlage (TF 5.1) in Aussicht gestellt, wenn dies aus technischen Gründen unabdingbar ist. Da die Errichtung solcher Gebäude einer Befreiung bedarf, obliegt die Feststellung der Befreiungswürdigkeit bzw. die Erteilung einer Ausnahmeerlaubnis weiterhin einer Prüfung und bleibt damit überschaubar.

## 6.2. Nebenanlagen und private Stellplätze/Garagen

### 6.2.1 Nebenanlagen

Unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Regelungen könnten Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen überall auf den Grundstücken zugelassen werden.

Für alle WA wurden Einschränkungen vorgenommen: Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen ist in einem Abstand von 0 bis 2 m zu der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8. und 9.1). Diese Regelung dient dem Freiraumschutz und der Gestaltung und Offenhaltung des Straßenraumes. Zusätzlich wird festgesetzt, daß ab einem Abstand von 16 m zu der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. d. § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, mit Ausnahme der nach § 65 LBauO M-V genehmigungsfreien, nur innerhalb der Baufelder zulässig sind. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist sich nur auf eine zu beziehen. Bei Grundstücken, die direkt an keine öffentliche Verkehrsflächen angrenzen ist sinnentsprechend die der öffentlichen Verkehrsfläche am nächsten gelegene kürzere Grundstücksseite heranzuziehen. Hiermit soll bewirkt werden, daß keine zusätzliche Einschränkung der Besonnung der nördlich angrenzenden Grundstücke eintritt. Auch wird vermieden, daß an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen durch Aneinanderreihen von jeweils bis zu 9 m (nach LBauO M-V) Länge zulässigen Nebengebäuden quasi eine zweite und dritte Baureihe wie eine „Mauer“ entsteht.

Zuletzt wurden in der LBauO M-V die Höchstmaße für zulässige Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze und dem übrigen Grundstück erweitert. Die Grundstücksgrößen, die derzeit üblicherweise in einem Bebauungsplangebiet erzielt werden liegen mit ca. 400 bis 600 m<sup>2</sup> Größe, bei Reihen- oder Doppelhäusern mit ca. 150 bis 350 m<sup>2</sup>, deutlich unter dem Schnitt der Be-

standsgrundstücke in „alten“ 34er Lagen. Diesen kleinen Zuschnitten gegenüber ist das zulässige Maß nach LBauO M-V, auch unter Rücksicht auf nachbarschaftliche Belange, nicht verträglich. Der Bebauungsplan trifft daher die vorgenannten Festsetzungen.

### 6.2.2 Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Tiefgaragen

In großen Teilen des Baugebietes (MI, GE, GE<sup>E</sup>, Gemeinbedarfsflächen) werden keine Regelungen zur Unterbringung von Stellplätzen bzw. Garagen getroffen. Hier sind die privaten Stellplätze gemäß den bauordnungsrechtlichen Regelungen auf den Grundstücken unterzubringen.

#### **GE<sup>E</sup> und MI**

Aus Beachtung der örtlichen Situation teilweise gegenüber liegender Wohnhäuser und der planerisch beabsichtigten Wirkung des Straßenraumes (s. Straßenquerschnitte), sind Stellplätze in MI und GE<sup>E</sup> zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nicht zulässig.

Zum ruhenden privaten Verkehr in WA und im Kerngebiet um den Stadtteilplatz werden dagegen Festsetzungen getroffen, die im wesentlichen einer städtebaulich verträglichen Unterbringung der PKW dienen. Bei der Kalkulation der Anzahl und damit des Flächenbedarfes für die notwendigen Stellplätze wurde davon ausgegangen, daß pro Wohneinheit 1 Stellplatz erforderlich wird (Quelle: Generalverkehrsplan 1992 - Entwurf).

#### **Allgemeine Wohngebiete**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen im Abstand von 0 bis 2 m zu der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig (vgl. Pkt. 6.2.1).

Im WA3 ist darüber hinaus die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die notwendigen Stellplätze sollen hier in offener Form zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür ist eine 5,25 m tiefe Zone vorgesehen. Die Erstellung von Garagen, die zumindest teilweise in das jeweilige Hauptgebäude integriert sind, ist möglich. Garagen und überdachte Stellplätze im vordersten Vorgartenbereich werden ausgeschlossen, weil es zum einen nicht möglich ist, die generell nach Garagenverordnung geforderte Aufstellfläche vor der Garage zu errichten, zum anderen infolge der seitlichen Begrenzungen durch Wände oder Pfosten ein Rangieraufwand entsteht, der in den schmal bemessenen öffentlichen Verkehrsflächen zu Problemen führen kann.

Im WA4 ist die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ausschließlich innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche zulässig, Garagen sind nicht zulässig. Jede dieser Stellplatzanlagen entspricht max. 6 Stellplätzen. Die Stellplätze sollen nicht unmittelbar vom Straßenraum aus sondern über einen maximal 10 m breiten Einfahrtbereich anfahrbar sein. Dadurch werden kleinere Stellplatzeinheiten festgeschrieben, die in einem deutlich begrünten Zustand auf insgesamt 8 m Breite den Straßenraum interessant gestalten helfen.

Im WA5a ist die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig, sofern diese Kennzeichnung vorgenommen wurde. Sollte die Zahl der notwendigen Stellplätze dabei nicht abgedeckt werden können, sind die darüberhinausgehenden notwendigen Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Da es sich bei den WA5a um Geschoßwohnungsbau (sozial förderfähig) handeln soll, kann es sein, daß die notwendige Stellplatzzahl bei maximaler Grundstücksausnutzung und in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen nicht auf den dafür vorgesehenen Flächen untergebracht werden kann. Jedoch dürfen ausschließlich unter diesen nachweisbaren Voraussetzungen weitere Flächen dafür in Anspruch genommen werden. Garagen (außer Tiefgaragen) sind unzulässig.

Für das WA6 werden die Stellplätze, die heute bereits im Straßenraum angeordnet sind, neu und anders organisiert, da die Erschließungsstraße hier ausgebaut bzw. saniert werden soll. Die

Stellplätze sollen teilweise wieder im Straßenrandbereich errichtet werden, allerdings jetzt auf Privatgrund (statt wie bisher im öffentlichen Straßenraum). Darüber hinaus wird die Errichtung eines flächenhaften Stellplatzbereiches notwendig, um die heutigen Stellplätze zu ersetzen. Weitere Stellplätze werden nicht vorgesehen, da der Bebauungsplan auch keine Änderungen im Bestand der Wohnbebauung zulässt. Damit kann vom privaten Grundstückeigentümer nicht gefordert werden, über den Bestand hinausgehend weitere Stellplätze zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (GSt und Stb) zulässig.

**Kerngebiete**

Im MK (Stadtteilplatz) ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (Gst), hier auch als überdachte Stellplätze (Carports) und in Tiefgaragengeschossen (TGa), teilweise als Unterbauung des Stadtteilplatzes, sowie gemäß TF Nr. 10.1 zulässig.

Bei einer maximalen Ausnutzung der Grundstücke können ca. 6.800 m<sup>2</sup> Nettogeschosßfläche errichtet werden. Es wird angenommen, daß im Erdgeschoßbereich ca. 70 % Handel, Dienstleistung etc. entstehen. Damit würde für den Handels-/ Dienstleistungsbereich (netto ca. 1.600 m<sup>2</sup>) ein Bedarf an privaten Einstellplätzen von ca. 40 auftreten (1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche). Unter Berücksichtigung der weiteren Nutzungen in den Obergeschossen, die auch als attraktiv und verkehrsintensiv eingeschätzt werden und den ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnungen, kann insgesamt von einem Stellplatzbedarf in einer Größenordnung von 115 bis 120 Plätzen ausgegangen werden. Bei einem Ansatz von 22 m<sup>2</sup> je Stellplatz entsteht demnach ein Flächenbedarf - allein für den ruhenden privaten Verkehr - von insgesamt 2.500 bis 3.000 m<sup>2</sup>.

Für den Bereich des Stadtteilplatzes werden deshalb zur Organisation des ruhenden Verkehrs sehr detaillierte Festsetzungen erforderlich. Es wird vermieden, daß der gesamte Platz und sein Umfeld zu einer großen Parkplatzfläche werden. Dazu werden hier Tiefgaragen zugelassen, die nicht nur unter den Gebäuden, sondern auch unter der Platzfläche errichtet werden können. Zeichnerisch wurde ein Bereich bestimmt, der mehr als 3.700 m<sup>2</sup> umfaßt und in dem maximal 130 Stellplätze untergebracht werden können, der Bedarf an privaten Stellplätzen also gedeckt werden kann.

Da die Errichtung von Tiefgaragen relativ kostenintensiv ist, wird sie nicht zwingend festgesetzt. Alternativ werden einige Bereiche für Sammelstellplätze (GSt) in den platzabgewandten Grundstücksbereichen des MK festgesetzt. Sie geben Raum für insgesamt ca. 100 Stellplätze. Auf dem Stadtteilplatz selber dürfen 10 Stellplätze, in erster Linie für Behinderte angeboten werden. Weitere oberirdische Stellplatzangebote sollen auf dem Stadtteilplatz aus städtebaulichen Gründen weder in der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung noch in den privaten, aber öffentlich zugänglichen Teilen der Baugebiete geschaffen werden.

**Zufahrtsverbote**

An einigen Stellen wurde aus Gründen des Nachbarschutzes (An Wohnstraßen) und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der Fußgänger (nördl. des Sievershagener Weges) über kurze Strecken ein Zufahrtsverbot auf die Grundstücke festgesetzt.

### 6.3. Bepflanzung der Grundstücke und Begrünung der Nebenanlagen und Stellplätze

Auf den Grundstücken, die größer als 500 m<sup>2</sup> sind, ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in ihren zum öffentlichen Raum hin gelegenen vertikalen Bauteilen mit Pflanzen zu begrünen. Werden diese in einem Abstand von 1 bis 3 m zum Nachbargrundstück hin errichtet, so sind diese seitlichen vertikalen Bauteile zu mindestens 50% zu begrünen. (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.2).

Im großen und dicht bebauten WA6 sind erhebliche Flächen für Stellplätze erforderlich. Um den negativen städtebaulichen Eindruck dieser Anlagen zu mindern, werden für den Stellplatzbereich Stb Begrünungen festgesetzt. Diese Sammelstellplatzanlagen sind an ihren nördlichen und östlichen Begrenzungen durch 1,50 m hohe Hecken einzufassen, wobei je 15 m Heckenlänge jeweils ein Laubbaum zu pflanzen ist (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.3).

Für die Stellplatzbereiche des WA4 (teilw. auch WA5) sind je angefangener 5 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.4. Diese Regelung dient der optischen Aufwertung des öffentlichen Raumes in den Wohnstraßen, die auf der Südseite schon durch zahlreiche Stellplätze auf Privatgrund (WA3) geprägt sind und wo kaum Bepflanzungen vorgenommen werden.

Für vertikale Bepflanzungen werden die Arten aus dem Anhang 1 (Artenliste) bes. empfohlen.

### 6.4. Verkehrsflächen

Gemäß derzeit gängiger Vorgaben soll bei der Planung der Erschließung des öffentlichen Raumes die DIN 18024 (barrierefreies Bauen) Beachtung finden (Hinweis 11).

#### 6.4.1 Straßen

Das Plangebiet wird durch ein in seiner Bedeutung und Leistungsfähigkeit gestuftes Straßennetz erschlossen. Die Hauptachse der Erschließung bindet das Plangebiet im Norden an die Kreuzung Bertolt-Brecht-Straße/Messestraße an (vgl. Darstellung im Plan). Sie ist im Nordabschnitt (ca. 130 m bis zum Abzweig ins Gewerbegebiet) mit 21,70 m Gesamtbreite bemessen. Hier können drei Fahrstreifen untergebracht werden, so daß die Linksabbiegebeziehungen an den beiden Einmündungen konfliktfrei abgewickelt werden können. Die Fahrbahn soll beidseitig durch alleearartige Baumpflanzungen eingefaßt werden, die wiederum die Grenze zu den beidseitig anzulegenden Geh- und Radwegen darstellen. Südlich des Abzweiges zum Gewerbegebiet kann die Fahrbahn schmaler ausgebaut werden, für den Entwurf wurde hier von 5,50 m Fahrbahnbreite, auch im Bereich des Stadtteilplatzes, ausgegangen. Damit reduziert sich der Gesamt-Querschnitt der Allee auf 16 m.

Die Schnitte neben dem textlichen Teil des Planes stellen für alle Straßentypen im Gebiet die möglichen Ausbauprofile im Maßstab ca. 1:150 dar.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist mit Querschnitten von 12 m im Hauptast und 10,50 m in den Nebenstrecken auf gewerbliche Verkehre zugeschnitten. Die Breite der Parkbuchten ist hier mit 2,5 m kalkuliert worden. Der kurze Erschließungsstich von Süden in das nordöstliche Gewerbegebiet erhält eine Fahrbahnbreite von 7,0 m einschließlich eines einseitigen Fußweges von 1,5 m

Vom Stadtteilplatz aus wird der Verkehr in drei Richtungen verteilt: Eine Anliegerstraße mit bestehender Bebauung wird unmittelbar erschlossen (6,5 m und 5,5 m Verkehrsflächenbreite), nach Süden wird ein neues Wohnquartier angebunden (9,5 m Querschnitt), nach Westen hin wird eine Erschließung für das neue Wohngebiet im Südwesten wie auch für die bestehende Bebauung im Westen im gleichen Querschnitt ausgebaut.

An die Wohnsammelstraße (Querschnitt 9,5 m) schließen untergeordnete Sammelstraßen an (Querschnitt 6,5 m und 5,5 m). Hier ist eine Reduktion der Nebenflächen (Radwege, Fußwege)

möglich, da entsprechende Wege auch in den parallel angeordneten Grünzügen vorhanden sind. Die Flächen sind ausreichend bemessen, um hier abschnittsweise einseitig Bepflanzungen vorzunehmen. Die Sammelstraßen an denen keine Stellplätze der WA 4 gelegen sind werden meist in einer Gesamtbreite von 5,5 m, alle Endstiche ohne zusätzliche Wendemöglichkeit in einer Gesamtbreite von 5,0 m vorgesehen. Diese Endstiche weisen eine Länge zwischen 11 m und 35 m auf. Zufahrtsverbote siehe Punkt 6.2.2.

Die mit TF 10.2 gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigt- in Verlängerung der Wohnstiche können der Erschließung maximal zweier hinterliegenden Grundstücke dienen und dürfen von diesen Anliegern mit Kfz befahren werden. In diesem Falle ist der Unterbau entsprechend herzustellen. Diese Verkehrsflächen sind zu den angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen mit abschließbaren Kippollern (o.ä.) zu sichern um die Befahrbarkeit der Grün- und Ausgleichsflächen auszuschließen.

#### **6.4.2 Stadtteilplatz**

Die Allee der Hauptachse endet nach ca. 200 m in dem zentralen Platz. Mit Beginn des Platzes verengt sich der Straßenraum, da der begleitende Fußweg und Grünstreifen hier mit in die Gestaltung des Platzes eingehen soll. Der Platz wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Stadtteilplatz" festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht die Flächen der Wege und Bepflanzungen mit ein. Für den Bereich unter dem Stadtteilplatzes ist ein Tiefgaragenschoß TGA festgesetzt. Hier können ggf. die notwendigen privaten Stellplätze für Wohnungen, Geschäfte untergebracht werden.

Der Stadtteilplatz soll vorwiegend dem Aufenthalt der Bewohner des Gebietes und der Anlieger sowie den Besuchern der Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen dienen. Um diese beabsichtigte vorrangige Nutzung gegenüber dem ruhenden Kfz-Verkehr zu sichern, wird die Nutzung über eine planungsrechtliche Festsetzung beschrieben: Der Stadtteilplatz dient vorrangig dem Aufenthalt von Fußgängern. Die Errichtung von maximal 10 Behinderten-Parkplätzen ist zulässig. Zur Gestaltung des Platzes sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.5). Der zur Straße hin orientierten und durch dreigeschossige Gebäude gefaßten "Steinplatz" wird durch den nordwestlich davon gelegenen "grünen Platz", Bestandteil der privaten Baugrundstücke mit den entsprechenden Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Versorgungsträger, ergänzt. Dieser „grüne Platz“ wird zum Grünzug hin orientiert und an zwei Seiten durch Pflanzungen eingefasst.

#### **6.4.3 Fuß- und Radwege**

Das Verkehrsnetz für den Kraftfahrzeugverkehr wird durch ein Fuß- und Radwegenetz ergänzt. Die separaten Fuß- und Radwege sind Bestandteil des gesamten. Dadurch wird eine sehr hohe Durchlässigkeit des Gebietes erreicht. Hierbei wird in den Grünflächen auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet, um grünplanerische Freiheit zu behalten. Im Grünordnungsplan werden Vorschläge für die Trassierung der Wege gemacht, die als Orientierung dienen können. Die Befestigung der Fuß- und Radwege soll mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

#### **6.4.4 Parkplätze**

Die öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Querschnitte der Haupterschließungs- und teilweise auch der Sammelstraßen sind ausreichend bemessen, um Parkflächen anzulegen. Sie sollen in fast allen Straßenprofilen einseitig angelegt und mit Baum-/Strauchpflanzungen kombiniert werden. Im Bereich der Wohngebiete sollen die öffentlichen Parkplätze ca. 5 bis 10 % der privaten Stellplätze entsprechen.

Im Zuge der Erschließungsplanung sollte überprüft werden, inwieweit diese Parkstreifen mit wassergebundenen Decken (Schotterrassen oder grobes Pflaster) ausgebildet werden können.

In der Kleingartenanlage und der Fläche für Kleintierhaltung werden Stellplätze privat angelegt. Diese Anlage ist vom Wohngebiet aus für Kraftfahrzeuge öffentlich erschlossen.

#### 6.4.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mehrere Flächen festgesetzt, die mit unterschiedlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

In dem im zentralen Plangebiet gelegenen WA5 wird über die Fläche mit Pflanzgebot ein öffentliches Gehrecht (auch Radweg) geführt, um den hinteren öffentlichen Grünbereich zu erreichen.

Im südlichen Plangebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt, es erschließt die angrenzenden Grundstücke. Dabei ist auf der privaten Grünfläche besonders ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotops „Radewiesen/Griebensölle“ im Bestand zu sichern (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13.4). Für das private Wohngrundstück im Bestand innerhalb der privaten Grünfläche, besteht heute noch eine Erschließung von der B 103 aus. Mit dem Umbau des Schutower Ringes wird diese Anbindung allerdings entfallen müssen. Auf die Festsetzung einer öffentlichen Erschließung wurde verzichtet, zumal die heutige Nutzung (Wohnhaus, ehemaliges Gewächshaus) planungsrechtlich nicht gesichert wird, sondern lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden kann. Diese neue Form der Erschließung wurde den Anwohnern als Ausgleich für den Verlust der bisherigen Anbindung stets zugesagt.

Weitere wichtige Leitungen im östlichen Plangebiet sind nur ihrer Lage nach in die Planzeichnung aufgenommen worden. Hier bestehen unterschiedliche Ansprüche hinsichtlich der Schutzabstände (vgl. hierzu Kap. 3.3), die in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden.

Einen Sonderfall bildet die Gasleitung DN 200, die zwischen der 110-kV-Freileitung und dem neuen Wohngebiet verlief. Der Abstand zwischen Bebauung und Gasleitung sollte 15 m betragen. Die Leitung wurde im Sommer 1999 modernisiert und teilweise, mittig innerhalb der Sukzessionsfläche, umverlegt.

Im Bereich des GE1 und nördlich des Sievershagener Weges verlaufen mehrere Leitungen auf engem Raum. Der erforderliche Schutzstreifen ist mit einem Leitungsrecht gesichert (TF 13.3).

Innerhalb der östlichen Fläche für Maßnahmen verläuft eine überregionale Trinkwasserleitung, die in ihrem Bestand gesichert und für die Versorgungsträger zugänglich gehalten werden soll. Eine 10 m breite Trasse soll, auch in den Teilen, in denen sie innerhalb von Pflanzflächen verläuft, nicht mit größeren Gehölzen bepflanzt werden.

#### 6.4.6 Straßenbäume

In den breiteren Straßentypen werden Baumpflanzungen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Ortsbildes zu erzielen. Um den späteren Detailplanungen nicht vorzugreifen, wurde auf die Festlegung von Standorten für die Bäume verzichtet. In den öffentlichen Verkehrsflächen mit 6,5 bis 12 m Breite sind einseitig hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist je angefangener 20 m Straßenlänge einseitig ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Diese Art der Festsetzung gewährleistet in der Ausführungsplanung eine hohe Flexibilität bei der Standortfindung für die einzelnen Bäume, da infolge von örtlichen Gegebenheiten (z. B. Lage von Grundstückszufahrten, von Parkplätzen und Einmündungen) im Einzelfall Abweichungen vom 20-m-Abstand in Kauf genommen werden müssen.

In der Haupteerschließungsachse sollen für die Alleepflanzung Linden in einem Abstand von durchschnittlich 14 m gepflanzt werden. Diese Bäume sollen einen Stammumfang von 16/18 cm aufweisen, damit sie rasch optisch wirksam werden und zu einer Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen können. Sie sind zwischen Fahrbahn einerseits und Fuß- und Radwegen andererseits in mindestens 2,5 x 2,5 m bzw. 3 x 2,25 m große Pflanzbeete zu pflanzen.

In den schmalen Straßen, Wohn- und Endstichen sollen nach Möglichkeit Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Da hier jedoch für Parken, Ausweichen und die Einordnung von Leitungen vergleichsweise wenig Raum zur Verfügung steht, wird dies nicht zwingend festgesetzt, sondern nur nach jeweils gegebener Situation erforderlich gemacht.

## 6.5. Öffentliche Grünflächen, private Kleingärten, Pflanzflächen

### 6.5.1 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)

Das Plangebiet wird durch großzügige öffentliche Grünzüge strukturiert. Ein etwa 30 bis 60 m breiter Grünzug (an Engstellen ca. 20 m) verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet, er wird etwa in der Mitte des Plangebietes von einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug an von ca. 20 bis 40 m Breite gekreuzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich außerdem eine größere zusammenhängende Grünfläche.

Diese öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt. Sie sollen insbesondere zur Freizeitgestaltung der Anwohner dienen und Fuß- und Radwege abseits der Straßen aufnehmen (hinsichtlich Spielmöglichkeiten vgl. Ausführungen unter Kap. 6.6 Spielplätze).

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist im Bebauungsplan über die textliche Festsetzung Nr. 11.6 "Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen" festgesetzt: "Die öffentlichen Grünflächen sind mindestens zu 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen (Arten gemäß Artenliste). Die Pflanzdichte ist mit 1 Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup> anzusetzen. Je 1.000 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche sind 3 Laubbäume (gemäß Artenliste) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese/Rasen zu erhalten bzw. (soweit generell zulässig) als Sport- und Spielbereiche auszubilden. Offene Wassergräben sowie Fuß- und Radwege sind zulässig." Allerdings ist bei der Gestaltung der Grünflächen darauf zu achten, daß eine Teilfläche im Süden vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet wurde (vgl. Hinweis Nr. 7.4 der Planzeichnung). In diesem Bereich sollen aus dem Besorgnisgrundsatz heraus keine Einrichtungen für Spiel, Sport oder Aufenthalt vorgesehen werden (vgl. hierzu Kap. 4.4.1). Für die Bepflanzung der Fläche für Maßnahmen ... gelten die Festsetzungen 12. ff.

### 6.5.2 Dauerkleingärten / Fläche für Kleintierhaltung

Südlich der neuen Wohnbebauung ist eine ca. 0,8 bis 1,0 ha große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingartenanlage" festgesetzt. Angegliedert hat ein Teil der Fläche die Zweckbestimmung "Fläche für Kleintierhaltung" erhalten. Dadurch wird es hier, im Gegensatz zur Dauerkleingartenanlagen nach dem Bundes-Kleingartengesetz, möglich, Kleintiere in Form einer "Hobbytierhaltung" bzw. privaten Tierzucht zu halten (insbesondere Vögel, aber auch Kaninchen u.ä.). Heute im nordöstlichen Plangebiet ansässigen Kleingärtner, die Hühner- bzw. Taubenzucht betreiben, können in diesen Teil übersiedeln und ihre Tierzucht beibehalten.

In dem ersten schmalen Anfangsbereich der Gesamtanlage soll die Zuwegung samt der erforderlichen Stellplätze eingeordnet werden.

### 6.5.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten

An den Gebietsrändern werden einige Gehölzbestände durch Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gesichert. Teilweise sind die Gehölzbestände lückenhaft, so daß hier ein kombiniertes Planzeichen ("Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern") aufgenommen wird. Durch die Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.7 wird gewährleistet, daß auf diesen Flächen ergänzende Anpflanzungen vorgenommen werden, so daß eine flächendeckende Bepflanzung entsteht. Innerhalb der Flächen ist sowohl die Neuanlage von Gewässern (Gräben) als auch die Schaffung von Fuß- und Radwegen zulässig. Ergänzt werden dies durch "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen". Diese sind vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup>). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.8). Offene Wassergräben sind zulässig. Diese drei Flächenfestsetzungen von Erhalt, Erhalt und Anpflanzen sowie zum Anpflanzen ergeben insgesamt ein durchgängiges Konzept zur Vernet-

zung von Grün- und Pflanzflächen. Diese Pflanzfestsetzungen sind, soweit sie sich nicht auf Privatgrund befinden, zugleich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei Flächen auf Privatgrund handelt es sich zum Teil um bestehende Pappeln, die doch einen höheren Unterhaltungsaufwand besitzen. Durch diese Festsetzung ist ein Umwandeln in andere Gehölzarten auf gewisse Frist umsetzbar.

Wenn auch keine weiteren Erhaltungsgebote aus städtebaulichen Gründen vorzunehmen waren, ist aber zu beachten, daß sich derzeit eine Baumschutzsatzung für die Hansestadt Rostock in Aufstellung befindet. Die mit der Satzung beabsichtigten Wirkungen zu einem weitergehenden Baumschutz werden auch in diesem Bebauungsplangebiet zum Tragen kommen.

#### **6.5.4 Private Flächen zum Anpflanzen (Pflanzgebot)**

An einigen Stellen werden Pflanzgebote auf privaten Grundstücken festgesetzt. Diese sollen an städtebaulich prägnant wirkenden Orten die Ortsbildgestaltung steuern helfen. Da gerade im MK und WA5 die Grundstückszuschnitte bei gewünschter städtebaulicher Dichte knapp sind, können die betroffenen Flächen, im Gegensatz zur reinen Grünflächenausweisung, mit in die GRZ-Berechnung einbezogen werden (TF 11.9 und 11.10).

#### **6.5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Bei dieser Flächen handelt es sich um junge und ältere Brachen, ältere Gehölzbestände und ein Stillgewässer (Soll). Ziel des Bebauungsplanes ist es, die hier vorhandenen hochwertigen ökologischen Bereiche zu erhalten und zu entwickeln. Um dieses Ziel zu realisieren, sind folgende Regelungen für diese Flächen getroffen worden:

Das Stillgewässer ist mit seiner Ufervegetation zu erhalten (Siehe 11.7).

Des weiteren kann, von den Maßnahmenflächen umschlossen, ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden, das trotz seiner technischen Funktionen ingenieur-biologisch weitestgehend naturnah gestaltet werden kann.

Bei der Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens ist dafür Sorge zu tragen, daß die benachbarten Biotopstrukturen, insbesondere das Soll, nicht beeinträchtigt werden. Deshalb enthält die genannte Festsetzung außerdem die Regelung, daß zwischen den beiden Gewässern ein Abstand von mindestens 20 m und zwischen den vorhandenen Gehölzbeständen und dem Rückhaltebecken von mindestens der Bestandshöhe der Gehölze einzuhalten ist.

Durch die Fläche verläuft ein verrohrter Abschnitt des Grabens 2/3, der erst im Bereich des Sievershagener Weges als offener Graben zutage tritt und das Oberflächenwasser nach Norden zum Schmarler Bach hin abführt. Er beginnt als Überlauf an den Griebensölle und verläuft von hier aus zunächst in nordwestlicher Richtung bis zu den ehemaligen Gewächshausflächen. Aus dem Bereich der Gewächshäuser verläuft er dann in nordöstlicher Richtung. Dieser Graben soll entrohrt und so verlegt werden, daß er innerhalb der "Fläche für Maßnahmen ..." verläuft. Um diese Intention zu verdeutlichen, wurde die beabsichtigte Grobtrasse des Grabens in den Bebauungsplan aufgenommen. Allerdings sollen hier Abweichungen um bis zu 20 m von der Verlaufslinie zugelassen werden, um eine topographisch optimale Linie zu finden und die Schaffung eines naturnahen Verlaufes zu ermöglichen. Das Fließgewässer ist naturnah herzustellen und naturraumgerecht zu bepflanzen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12.2). Die einzelnen Maßnahmen zur Öffnung des Grabens sind mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Das gleiche gilt für die Verlegung des heute bereits offen verlaufenden Grabenteilstücks nördlich des Sievershagener Weges (vgl. Skizze in Kap. 6.4.5). Die sonstigen behördlichen Stellen, die im Zuge der Regelung der Änderungen der Oberflächenentwässerung zu beteiligen sind, sind in Kap. 10 genannt.

Die Brache- und Sukzessionsflächen sollen durch ergänzende Pflanzungen aufgewertet werden. Die Pflanzungen mit Sträuchern und Heistern heimischer Arten (gemäß Anhang) sollen den Bestand so ergänzen, daß ca. 30 % der Fläche als Gehölzfläche ausgebildet werden. Die Restflächen sind der Sukzession zu überlassen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12.3). Ähnlich wie in den anderen Grünflächen ist auch hier die Anlage von Fußwegen zulässig und zur Vervollständigung des Fuß- und Radwegenetzes auch notwendig. Entsprechend der ökologischen Bedeutung sind in diesen Flächen allerdings nur unbedingt notwendige Wege anzulegen.

## 6.6. Spielplätze

Im WA6 besteht ein privater Kinderspielplatz, er wird allerdings nicht in der Planzeichnung festgesetzt. Ein öffentlicher Spielplatz wird auf der Fläche zwischen dem Jugendfreizeitzentrum und den KIGA/KITA festgesetzt. Darüber hinaus besteht für die WA5 und WA5a keine Notwendigkeit, Spielplätze zu errichten. Der erforderliche Nachweis von Kleinkinderspielflächen bleibt hiervon unberührt.

## 6.7. Lärmschutz

### 6.7.1 Gewerbelärm aus Schutow II (Alte Messe)

Der Komplex des Gewerbelärms wird im Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Rostock aus dem Jahr 1994 abgeschätzt. Für das Plangebiet sind hierbei die Lärmemissionen aus dem Gebiet Schutow/Alte Messe relevant, da sie auf das südliche Plangebiet einwirken können. Im Rahmen der Bebauungsplan-Erstellung wurden die im SIP angegebenen Lärm-Emissionen und ansässigen Branchen anhand des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen in ihrer Wirkung auf das Plangebiet Evershagen-Süd beurteilt. Im Anhang I dieses Erlasses sind Faustwerte für verträgliche Abstände zwischen Wohngebieten und den unterschiedlichsten Gewerbebetriebstypen angegeben. Im wiedergegebenen Auszug handelt es sich um Betriebstypen, die denen in Schutow II vergleichbar sind:

- |  |             |
|--|-------------|
| • Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen | (ca. 200 m) |
| • Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen | (ca. 200 m) |
| • Autobusunternehmen   | (ca. 200 m) |
| • Schlossereien, Drehereien, Schweißereien und Schleifereien   | (ca. 100 m) |
| • Autolackierereien  | (ca. 100 m) |
| • Tischlereien und Schreinereien                               | (ca. 100 m) |
| • Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten                           | (ca. 100 m) |

Demnach dürfte zwischen den bestehenden Gewerbebereichen in Schutow II/Alte Messe und der geplanten Wohnnutzung in Evershagen-Süd kein Immissionskonflikt entstehen, sofern keine grundsätzlich anders strukturierten Betriebe in Schutow II angesiedelt werden. Die heute ansässigen Betriebe (im nördlichen Bereich vor allem Kfz-Handel und Werkstätten) liegen in einem Abstand von ca. 200 m und mehr von den geplanten Wohnflächen.

### 6.7.2 Verkehrslärm

Angesichts der Verkehrslärmbelastung wird aktiver Schallschutz insbesondere zum Schutz der neuen Wohngebiete im Seitenbereich der B 103 erforderlich. Deshalb wird entlang der Stadtautobahn eine Lärmschutzanlage (Wall/Wand) vorgesehen. Eine überschlägige Ermittlung zur Höhe dieser Anlage ergab, daß mindestens 5,5 m Schirmkante erforderlich sind. Dabei soll der Abstand zwischen Schirmkante und Fahrbahnrand höchstens 20 m betragen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14.1). Eine Nachermittlung mit dem Ziel, im gesamten Plangebiet (insbes. WA) Immissionswerte zu erzielen, die unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen, wurde veranlaßt. Das Überprüfungsergebnis wurde im Januar 1997 in Form eines Schallimmissionsgutachtens vorgelegt. Dieses Gutachten und weitere Abstimmungen ergaben, daß die schalldämmende Wirkung des Walles/der Wand erhöht werden sollte. Aus diesem Grund

## BEGRÜNDUNG

Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

soll die Schirmkante nicht nur um 1 m auf 6,5 m erhöht werden, sie soll außerdem auf 12 m an die Fahrbahnkante der B 103 herangerückt werden. Da im nördlichen Bereich der Lärmschutzanlage beengte Verhältnisse herrschen (älterer Gehölzbestand, Versorgungsleitungen, Entwässerungsgraben), soll hier eine Lärmschutzwand errichtet. In dem Abschnitt unterhalb der 110-kV-Freileitung (Abschnitt B) kann aus Gründen der Baufreihaltung ausschließlich eine Lärmschutzwand von max. 5 m Höhe errichtet werden. Die Lärmschutzanlage sollte laut Schallgutachten soweit wie möglich südlich fortgeführt werden. Die für eine ausreichende Abschirmung der südlichen Wohngebiete erforderliche Länge wurde im B-Plan festgesetzt. Als nördliche Grenze wurde der Fuß- und Radweg gewählt, der den heutigen Sievershagener Weg verlängert. Nördlich dieses Weges liegen Gewerbegebiete im Seitenbereich der B 103. Im Schallgutachten wurde anhand von Verkehrsprognosen für das Jahr 2010 eine Ermittlung der Immissionsbelastung in 4 m Höhe durchgeführt, wobei die abschirmende und reflektierende Wirkung von bestehenden Gebäuden berücksichtigt wurden. Demzufolge liegen die Schallbelastungen im südlichen Wohngebiet überwiegend im Lärmpegelbereich II (zentraler und westlicher Bereich). Hier sind für die Wohngebäude keine Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich, da die Baustoffe, die laut Wärmeschutzverordnung verwendet werden müssen, die entsprechenden Schalldämm-Maße erreichen. Dagegen liegt das südöstliche Neubaugebiet wie auch große Teile der nördlichen Wohn- und Mischgebiete im Lärmpegelbereich III, das heißt, der maßgebliche Außenlärmpegel liegt tagsüber bei 61 bis 65 dB(A). Sämtliche Bereiche, die in diesem Pegelbereich liegen, wurden im Plan zeichnerisch gekennzeichnet und mit der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 14.3 belegt:

"Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen, die überwiegend dem Wohnen dienen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmaß von  $R'_{W, res} = 35$  dB erreichen." Dies entspricht dem Schallpegelbereich III.

Es wurde erwogen, zusätzlich zu dieser Festsetzung Regelungen zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen vorzunehmen, etwa in der Form, daß Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer an den lärmabgewandten Gebäudeteilen anzuordnen sind oder mit schallgedämmten Lüftungsanlagen zu versehen sind. Von derartigen Festsetzungen wurde allerdings Abstand genommen. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war zum einen die Tatsache, daß das Plangebiet an drei Seiten von stark befahrenen Straßen umgeben ist, zum anderen der Faktor, daß umgebende Gebäude im Einzelfall sowohl zu Schallerhöhungen (durch Schallreflexion) als auch zu Schallminderungen führen können. Damit wäre die Vollziehbarkeit einer solchen Festsetzung gerade in einem noch unfertigen Neubaugebiet, in der sich die Schallsituation mit jedem Neubau ändern kann, nicht gewährleistet.

Im nördlichen Plangebiet wird in einigen bereits bebauten Teilbereichen der Lärmpegelbereich IV erreicht. Hiervon sind an der Messestraße im Bestand die beiden nördlicheren Punkthochhäuser sowie die Schule betroffen. Für diese Bereiche wird folgende Festsetzung getroffen:

"Innerhalb des Wohngebietes WA6 und der Gemeinbedarfsfläche "Schule" sind in einem Abstand von bis zu 30 m von der Geltungsbereichsgrenze (Messestraße) an den nördlichen und westlichen Gebäudewänden bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen, die überwiegend dem Wohnen bzw. Aufenthalt dienen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmaß von  $R'_{W, res} = 40$  dB erreichen." Dies entspricht dem Schallpegelbereich IV.

Im nordöstlichen Plangebiet werden laut Gutachten durchgängig die Lärmpegelbereiche IV und V erreicht. Hiervon sind die geplanten Gewerbegebiete und Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete betroffen. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel sollte ursprünglich in dem Gewerbegebiet GE das Wohnen vollständig ausgeschlossen werden.

Da jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen kann, die Gewerbebetriebe nachts nicht unbeaufsichtigt zu lassen, sollen betriebsbezogene Wohnungen (= Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässig

## BEGRÜNDUNG

Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

sein, wenn sie in die Gebäudekörper der Betriebe integriert werden. (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.2).

Ebenso ist für die festgesetzten Kerngebiete (MK) die Entwicklung einer entsprechend anteiligen Wohnnutzung vorgesehen.

Da auch der in diesen Wohnungen lebende Personenkreis die gleiche Wohnwertqualität genießen soll wie in den allgemeinen Wohngebieten, wurde hier über die geringeren gebietstypischen Schutzanforderungen hinaus zusätzlich eine Festsetzung zum passiven Schallschutz vor den Auswirkungen des auf das Gebiet von außen einwirkenden Verkehrslärms getroffen:

"In den nicht zeichnerisch gekennzeichneten GE, GE<sup>E</sup> und MK sind bei der Errichtung von Wohnungen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmaß von  $R'W_{res} = 40$  dB erreichen." Dies entspricht dem Schallpegelbereich VI.

Im Gutachten konnte die Auswirkung von Neubauten auf die Schallimmission im Gebiet naturgemäß nicht berücksichtigt werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß insbesondere die Baukörper im nordöstlichen Gewerbegebiet einen wesentlichen Beitrag zur Schallminderung in den angrenzenden Misch- und Wohngebieten leisten können. In den Baugenehmigungsverfahren sollte darauf geachtet werden, daß die Gebäudestellung schalltechnisch günstige Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete hat.

In dem Abschnitt in dem die Lärmschutzwand lediglich 5 m Höhe erhält, befinden sich im senkrechten Abstrahlwinkel dahinter erst in einem größeren Abstand Wohngebäude, so daß hier nicht von einer erhöhten Lärmbelastung ausgegangen werden kann.

## 7. Örtliche Bauvorschrift

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gemäß § 86 LBauO M-V eine örtliche Bauvorschrift entwickelt. Durch diese Bauvorschrift soll ein Mindestmaß an Gleichartigkeit in bezug auf die Dachlandschaft und in bezug auf die Gestaltung von Reihenhäusern gewährleistet werden. Andererseits soll die Baufreiheit so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Deshalb werden für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WA, MI, MK) lediglich Flach- und Pultdächer mit Neigungen von weniger als 22° ausgeschlossen. Von dieser Regelung sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Einzel- und Doppelgaragen ausgenommen. Darüber hinaus können bei Gebäuden mit hervorgehobener ökologischer Zielstellung (Solararchitektur, Erdhügelhäuser u.ä.) Ausnahmen von den Festsetzungen zur Mindesttraufhöhe (TF 5.3) und zur Höhenlage (TF 5.1) wie auch zur Dachneigung zugelassen werden wenn dies aus technischen Gründen unabdingbar ist (Hinweis 11, ÖBV 1.2 und 2.2).

Für die Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete werden dagegen die für die Betriebe auch zweckmäßigeren Flachdächer (Dachneigungen unter 22°) festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind optisch gliedernde Elemente wie Scheingiebel oder Elemente der Dach- bzw. Fassadengliederung, die 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht übersteigen (z. B. Betonung einer Gebäudeachse durch Tonnendach-Elemente, Glaskuppeln o. ä.).

Da die jeweiligen Gebietstypen räumlich miteinander verknüpft sind, entsteht so eine klare, auch an der Dachlandschaft ablesbare Gliederung der Gebiete.

Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 trifft Regelungen zu Baumaterialien und Farben. Diese Regelungen dienen vor allem der Abwehr von gestalterischen Fehlentwicklungen. So werden völlig ortsfremde Bauformen (Fachwerkhäuser) ebenso wie großflächige spiegelnde Fassadenelemente oder weiße Dächer ausgeschlossen. Durch diese moderaten Festsetzungen wird dem einzelnen Bauherren oder Investor ein großer Gestaltungsspielraum belassen, gleichzeitig aber auch eine hohe Eigenverantwortung auferlegt. Die vollständigen Bauvorschriften zu Baumaterialien für Dach und Fassade im Überblick:

- **Dacheindeckungen**  
Die flächige Verwendung von Kunststoffen bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig (Ausnahme: Elemente zur Energiegewinnung).
- **Gesamtgebäude**  
Am Gebäude sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig.
- **Fassaden**  
Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als glattverputzte Fläche auszuführen. Außerdem ist die Verwendung von natürlichen, nachwachsenden Baustoffen zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit echtem oder vorgetäushtem Sichtfachwerk und die Verwendung von Baustoffen, die andere Baustoffe vortäuschen. Ausgenommen von den Materialbestimmungen sind Wintergärten und die zuvor unter „Gesamtgebäude“ genannten Elemente.

Bei der Verwendung von Vormauerziegeln oder Sichtmauerwerk sind weiße und weißliche Farbtöne nicht zulässig. Als Orientierung für die nicht zulässigen Farben gelten die RAL-Farben 1013 (perlweiß), 1015 (hellelfenbein), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrusweiß).

Bei allen Vorschriften soll dabei die Verwendung von ökologisch wirksamen Baustoffen und Elementen mit energiesparenden Eigenschaften weitgehend möglich bleiben.

Außer diesen Vorschriften, die unmittelbar die Gebäude betreffen, werden örtliche Bauvorschriften für die Platzierung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen:

- Werbeanlagen und Warenautomaten sind in öffentlichen Grünflächen und in privaten Schutzgrünflächen unzulässig.

## BEGRÜNDUNG

### Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

- In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturelemente verdecken. Dachwerbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen, die parallel zur Fassade angebracht sind, sind aus Einzelteilen zu bilden, deren Höhe das Maß von 0,6 m nicht überschreiten darf. Sie dürfen nicht mehr als 0,3 m vor die Fassade ragen. Die Länge von Schriftzügen oder Zeichen an der Fassade darf nicht größer als 2/3 der Fassadenbreite sein. Zu den Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten.
- Großtafelwerbung (Euroformat -3,60x2,65m- und größer) hat Bezug zu den Baufluchten aufzunehmen. Großtafelwerbung mit Werbewirkung in Richtung der B 103 ist unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen (Großtafeln, Werbetürme) darf die zulässige Gebäudehöhe im jeweiligen Baugebiet nicht überschreiten.

## 8. Flächenbilanz / Kennzahlen

<b>Baugebiete und Gemeinbedarf</b>		<b>26,08 ha</b>
WA1	2,92 ha	
WA2	9,89 ha	
WA3	1,25 ha	
WA4	0,87 ha	
WA5 und WA5a	1,38 ha	
WA6 ohne Mietergärten und Gehölzflächen	1,16 ha	<b>Σ: 17,47 ha</b>
MI	1,41 ha	
MK	0,91 ha	
GE, GE1	3,62 ha	
GE <sup>E</sup>	1,21 ha	<b>Σ: 7,15 ha</b>
Gemeinbedarfsflächen	1,46 ha	<b>Σ: 1,46 ha</b>
<b>Grünflächen</b>		<b>20,20 ha</b>
davon öffentlich		17,46 ha
private Grünflächen	1,25 ha	
private Grünflächen Kleingärten	0,91 ha	
öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Mulde, Spielplatz)	8,35 ha	
Flächen für Maßnahmen/Regenrückhaltung, Graben	5,23 ha	
Schutzpflanzung (Erhaltung und Ergänzung)	3,25 ha; (davon 2,91 ha öfftl.)	
Schutzpflanzung Neuanlage (u. a. Lärmschutzwall)	1,21 ha; (davon 0,97 ha öfftl.)	
<b>Versorgung (Gas)</b>		<b>0,07 ha</b>
<b>Versorgung (Wasser)</b>		<b>0,01 ha</b>
<b>Wertstoffsammelbehälter</b>		<b>0,01 ha</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>3,69 ha</b>
Straßenflächen	3,50 ha	
Fuß- und Radwege	0,19 ha	
<b>Gesamtfläche</b>		<b>50,06 ha</b>

Kennzahlen Wohneinheiten (Neuplanung):	EFH	ca. 180
	DH/RH/MFH*	70 bis 105 bis 120
	MFH	150 bis 200
Bestand:	Bestand	ca. 170
	Σ**	ca. 570 bis 670

\* = zulässig sind teilweise verschiedene verdichtete Bauformen  
 \*\* (Anmerkung) = ohne die in MI und GE theoretisch möglichen WE

## 9. Auswirkungen des geplanten Wohngebietes

### 9.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei der Umsetzung der Planung werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (= Eingriffe). Deshalb sind die Regelungen des § 8a BNatSchG zu berücksichtigen. Nach diesem Gesetz ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne im Rahmen der Abwägung unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden.

Als Grundlage für diese Entscheidungen wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. In diesem Plan wird eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der abiotischen Bedingungen und biotischen Verhältnisse vorgenommen. Diese Daten, Ergebnisse und ersten Zielvorstellungen fließen in die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts ein.

Der Bebauungsplan trägt dem Vermeidungsgrundsatz der Naturschutzgesetzgebung und den Verminderungsprinzipien in folgenden Punkten Rechnung:

- Standortauswahl des Gebietes: Diese Wiedernutzung von ehemals baulich genutzten Flächen wirkt gegen eine Zersiedlung von Landschaft an anderer Stelle.
- Die Landschaft ist heute durch die angrenzenden Nutzungen stärker durch die optischen Einflüsse des Siedlungsbereiches als durch Landschaftselemente geprägt, so daß sich die negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild in engen Grenzen halten.
- Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die eingangs erwähnte Standortwahl entsprochen. Bauformen im Gebiet sind kompakt; trotz überwiegender Einzelhäuser werden im Schnitt über 40 WE/ha Bauland (WA, MI, MK) erreicht werden können.
- Die vorhandenen Offengewässer werden mit ihren Randbereichen nahezu vollständig erhalten.
- Die älteren Gehölzbestände im Gebiet (Baumreihen, Gehölzbestände entlang der B 103) bleiben weitestgehend erhalten.
- Größere zusammenhängende und miteinander vernetzte Grünflächen werden gestaltet und von jeglicher Bebauung freigehalten.
- Die äußere Erschließung des Plangebietes ist vollständig vorhanden, so daß der Flächenanteil für neue, vollversiegelte Verkehrsflächen minimiert werden kann.
- Eine Frischluftschneise (Ventilationsbahn) im Süden des Plangebietes wird von störender Bebauung freigehalten, so daß ihre bisherigen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

Die weitaus überwiegende Anzahl der betroffenen Grundstücksflächen beinhalten keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG sondern bringen vielmehr eine Überkompensation in die Bilanzierung. Die wenigen Eingriffsgrundstücke bedeuten in der Masse vernachlässigbar geringe Auswirkungen. Auf einen Ausgleich kann hier verzichtet werden.

So verbleibt ein Defizit aus den Erschließungs- und Verkehrsflächen (rd. 2.400 m<sup>2</sup>), aus der MK-Bebauung (Stadtteilplatz, rd. 2.200 m<sup>2</sup>) und dem die Kleingartenanlage überplanenden Gewerbebereich (rd. 4.800 m<sup>2</sup>). Die Summe von rd. 9.400 m<sup>2</sup> stellt die Eingriffsfläche dar, die an geeigneter Stelle innerhalb des Bebauungsplanes durch eine entsprechende Aufwertung einer anderen Fläche um einen Wertpunkt (vgl. GOP) ausgeglichen werden soll. Sämtliche Flächen der inzwischen abgerissenen Gewächshäuser haben diese Aufwertung um einen Wertpunkt durch Entsiegelung bereits in Vorleistung erfahren. So kann für diesen Ausgleich auf eine Fläche im zentralen öffentlichen Grünzug zurückgegriffen werden ohne, daß dort noch weitere Maßnahmen durchgeführt werden müßten.

Sämtliche in diesem Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, sowie die Entsiegelung der ehemaligen Gewächshausflächen (abzüglich der neu bebauten und den o. gen. 9.400 m<sup>2</sup>)

können in Planverfahren der Hansestadt Rostock außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Evershagen-Süd“ den dortigen Eingriffen zugeordnet werden.

## 9.2. Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Gebiet - Verkehrslärm

Im Schallgutachten wurde die Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes und der damit einhergehende Verkehrslärm nicht berücksichtigt. Hierzu wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes eine überschlägige Ermittlung vorgenommen.

### **Gewerbegebiete**

An die neue Gewerbegebietserschließung im nordöstlichen Plangebiet werden ca. 5,8 ha Misch- und Gewerbegebiete angeschlossen (1,12 ha MI, 1,22 ha GE<sup>E</sup>, 3,56 ha GE). Da ein Teil der Flächen im MI auf Wohnen entfallen wird, wird hiervon nur etwa die Hälfte von Gewerbe beansprucht werden, so daß ca. 5,4 ha Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen werden. Anhand städtebaulicher Eckwerte aus der Fachliteratur kann für eine überschlägige Ermittlung davon ausgegangen werden, daß pro Hektar Gewerbegebiet ca. 30 bis 35 Arbeitsplätze entstehen, im vorliegenden Planungsfall also ca. 160 bis 180 Arbeitsplätze. (Im weiteren wird mit dem Maximalwert weitergerechnet.)

Ca. 75 % der Arbeitnehmer werden voraussichtlich mit dem eigenen PKW kommen, wobei i. M. 2,5 Fahrten/Arbeitsplatz/24 Stunden zurückgelegt werden. Damit werden ca. 335 Fahrzeugbewegungen auf der neuen Straße entstehen. Hinzu kommen Besucher- und Lieferverkehre, 0,75 Besucher- bzw. Lieferantfahrzeuge pro Arbeitsplatz (à jeweils 2 Fahrten), macht 270 Fahrzeugbewegungen. Hiervon beträgt der Anteil von LKW und Lieferfahrzeugen ca. 80 %, also ca. 215. Die Gesamt-Verkehrsbelastung auf der Planstraße wird damit maximal ca. 605 Fahrzeuge in 24 Stunden betragen, worin ca. 215 LKW bzw. Lieferfahrzeuge enthalten sein können. Die damit einhergehende Verkehrsentwicklung liegt im Rahmen der Werte, die mit dem Wohnen vereinbar sind (erst bei ca. 1.800 Fahrzeuge/24 h werden Schall-Grenzwerte erreicht, die für eine Wohnnutzung kritisch werden). Positiv wirkt hierbei auch die völlige Aufspaltung der gewerblichen von den privaten Verkehren bereits vor dem Stadtteilplatz.

### **Stadtteilplatz**

Für den Stadtteilplatz läßt sich das Verkehrsaufkommen nicht so gut bestimmen, da dieser Platz für das Wohngebiet zentrale Funktionen wahrnehmen soll deren überörtliche Wirkung nicht einschätzbar ist. Außerdem kann nicht sicher prognostiziert werden, wie sich die Zu- und Abfahrterverkehre für die südlichen Wohngebiete einspielen werden. Deshalb kann die folgende Überschlagsrechnung nur als Anhalt dienen:

Ca. 250 bis 300 Wohneinheiten sollen über den Stadtteilplatz erreicht werden. Nach einer Schätzformel der EAE 85/95 werden ca. 35 % aller Autos in einem Wohngebiet in der morgendlichen Spitzenstunde bewegt, also ca. 90 bis 105 PKW/Spitzenstunde. Das sind weniger als 2 Fahrzeuge pro Minute. Dieser Wert wird in den übrigen Tagstunden vom Wohngebiet aus nicht mehr erreicht. Die Verkehre bezüglich des Stadtteilplatzes können derzeit nur geschätzt, nicht aber ermittelt werden. Angesichts der geringen Größe des MK, der untergeordneten zentralen Funktionen und der Nähe anderer Subzentren im nördlichen Siedlungsband muß angenommen werden, daß externe Verkehre kaum wirksam werden. Zudem ist der Stadtteilplatz verkehrsberuhigt so daß die Lärmentwicklung geringer sein wird als auf einer "normalen" Straße. Die bereits bestehenden Wohngebäude am Sievershagener Weg, die durch den Verkehrslärm beeinträchtigt werden könnten, werden weitgehend durch die höhergeschossige Bebauung am Stadtteilplatz abgeschirmt, so daß die privaten Belange und die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigt werden. An der östlichen Platzkante ist ein Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt. Bei der Errichtung dieser Stellplatzanlage hat der Investor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, daß die Immissionen im Bereich der Wohnbebauung verträglich sind.

### 9.3. Auswirkungen auf Kleingärten und Wohnhaus im NO des Gebietes

Im nordöstlichen Geltungsbereich wird eine Kleingartenanlage und ein Wohnhaus mit einem Gewerbegebiet überplant. Ein wesentlicher Grund für diese Überplanung liegt in der außerordentlich hohen Lärmbelastung hier (Lärmpegelbereiche IV und V, vgl. Kap. 6.7.2), der einen gesunden Aufenthalt im Freien und Wohnen unmöglich macht. Die Lärmbelastungen sind bereits in den heutigen Meßwerten derartig hoch, daß unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ohnehin keinerlei Nutzungsverfestigungen oder Erweiterungen zum Wohnzwecke zulässig wären. Derart überhöhte Lärmpegel machen es in der Bebauungsplanung schlichtweg unmöglich, andere Nutzungen als gewerbliche halbwegs verträglich einzuordnen.

Die Kleingartenanlage gehört nicht dem Kleingartenverband an. Sie umfaßt 10.365 qm mit 37 Parzellen (Durchschnittsgröße: 280 qm). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rostock, die für einige Parzellen als Rechtsnachfolger des Vorbesitzers (WIRO) Verträge übernommen hat. Der Rechtsstatus ist unterschiedlich, innerhalb der Anlage gelten damit unterschiedliche Bedingungen bzw. Kündigungsfristen, für einen Teil der Parzellen ist frühestens ab 01.01.2000 eine Kündigung möglich.

Die heutige Nutzung der Kleingärten hat, trotz der Überplanung als Gewerbegebiet, im Rahmen der bestehenden Verträge, Bestandsschutz. Eine kurzfristige Beräumung der Fläche ist nicht beabsichtigt. Mit dem Verein soll insgesamt eine einvernehmliche Lösung für eine mittelfristige Aufgabe der Anlage gefunden und diese anhand von Einzelvereinbarungen mit den Pächtern umgesetzt werden. Ziel ist es, den Kleingartennutzern Alternativen in einem gesünderen und attraktiveren Umfeld zu erschließen. Aus diesem Grund wurde im südlichen Plangebiet eine Kleingartenanlage vorgesehen, die ca. 0,8 bis 1,0 ha umfaßt. Außerdem stehen freie Kleingartenparzellen in den Anlagen John Brinckman und E. Welk (beide nordwestlich des Plangebietes) zur Verfügung. In diesen beiden Anlagen stehen bereits Gärten und z. T. Lauben zur Verfügung, so daß nicht ganz von vorne angefangen werden müßte.

## 10. Weitere Hinweise

### 10.1. Ver- und Entsorgung

Das Regenwasser ist laut Abwassersatzung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes auf den Grundstücken zu versickern. Sollte ein Baugrundgutachten ergeben, daß eine Versickerung nicht möglich ist, können die Grundstücke auf Antrag an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Zur Drosselung des Abflusses von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet könnten nach überschlägigen Mengenermittlungen maximal zwei Regenwasserrückhaltebecken erforderlich werden. Für ein Becken ist im Plangebiet eine entsprechende Fläche festgesetzt worden, eine zweite Vorhaltefläche liegt nordöstlich außerhalb des Plangebietes. Für die Errichtung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die genaue Lage und Bemessung wird ebenso wie die Einleitmengen in die Vorflut noch mit den zuständigen Behörden und Verbänden abzustimmen sein.

Einen wesentlichen Bestandteil des Oberflächenentwässerungskonzeptes stellt der Graben im östlichen Geltungsbereich dar. In seinen südlichen Abschnitten soll er entrohrt werden, wobei der Verlauf der Rohrstücke noch ermittelt werden muß; im nördlichen Abschnitt muß er voraussichtlich verlegt werden. Auch hier ist eine wasserrechtliche Genehmigung und eine Beteiligung des Straßenbauamtes Stralsund sowie des Amtes für Umweltschutz, Abt. Wasserwirtschaft, erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in das Schmutzwasserkanal-System. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz. Zwei Brunnen im südlichen Plangebiet wurden derzeit auf ihre Eignung als Notwasserbrunnen überprüft. Brunnen II soll demnach als sehr ergiebiger Brunnen für die Notwasserversorgung der

## BEGRÜNDUNG

### Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

Hansestadt gesichert werden. Die Löschwasserversorgung wird aus dem öffentlichen Netz gesichert.

Das Plangebiet wird an das Strom-Versorgungsnetz der Energieversorgung HEVAG angeschlossen. Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt über die Stadtwerke AG (SWAG).

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die Stadtreinigung. An einer Stelle sind im Plangebiet Wertstoffsammelbehälter festgesetzt. Eine zweite Stelle soll in der Erschließungsplanung noch gesucht werden.

#### 10.2. Altlasten

In den bisherigen Planfassungen waren vier Flächen vorsorglich als Verdachtsflächen gekennzeichnet. Es handelte sich um folgende Bereiche:

- Zwei Flächen auf der ehem. Schädlingsbekämpfung (WA im westlichen Geltungsbereich),
- eine ehemalige Betriebstankstelle (MI im östlichen Geltungsbereich)
- Randbereich und Schutzabstand der wilden Deponie des ehemaligen Kraftverkehrs "Ostseetrans"

(Zur Art der Belastungen vgl. Kap. 4.4.1). Weitgehend sind diese Altlasten durch eine Komplett-sanierung beseitigt worden. Eine Nutzung der Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nunmehr möglich.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen, (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27.09.1994 BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Für die weitere Beobachtung des Grundwassers sind die bestehenden Grundwassermeßstellen zu erhalten (vgl. Hinweis Nr. 8 der Planzeichnung). Zu militärischen Altlasten vgl. Kap. 4.4.1.

#### 10.3. Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist nach § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

#### 10.4. Kosten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen vor allem Aufwendungen für die Beplanung und die Erschließung des Gebietes, für die Anlage der Grünflächen und Spielplätze.

Die Hansestadt Rostock wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages diese Kosten weitgehend durch Erschließungsträger erbringen lassen.

#### 10.5. Sonstige Planungen

Die Gestaltung der Grünflächen und Spielplätze, der Ausbau der Verkehrsflächen und sonstigen technischen Infrastruktur etc. sind nachfolgenden Fachplanungen vorbehalten. Der vorliegende Bebauungsplan schafft hierfür lediglich die Rahmenvoraussetzungen.

Der Ausbau und Neubau der Gräben bedarf ebenso wie ihre Verfüllung einer wasserrechtlichen Genehmigung oder Planfeststellung gemäß Wassergesetz. Das gleiche gilt für die Errichtung der vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken. Eine Einleiterlaubnis in die Vorflut ist zu beantragen.

#### 10.6. Sicherstellung der Erschließung

Die Erschließung des Gebietes soll durch einen Erschließungsvertrag über das gesamte Gebiet, ggf. auch über Teilabschnitte, gesichert werden. Zur Zeit ist die Erschließung nur in Teilen des Plangebiets gesichert.

#### 10.7. Anbauverbotszone der B 103

Der Lärmschutz- Wall und/oder Wand muß teilweise innerhalb der 20 m breiten Anbauverbotszone der B 103 errichtet werden, um eine angemessene schallabschirmende Wirkung zu erzielen: je näher sie an der Schallquelle steht, desto besser ist der durch sie erzielte Schutz. Daneben sind in Teilbereichen bestehende Leitungstrassen und Gehölzbestände zu beachten, die eine Unterschreitung des 20-m-Abstandes ab Fahrbahnkante erfordern (vgl. insb. Kap. 6.4.5). Für die Errichtung der Lärmschutzanlage innerhalb der Bauverbotszone wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 6 FStrG erforderlich. Sie wird seitens der Stadt beantragt werden. Die Stadt geht davon aus, daß das Straßenbauamt Güstrow diese Genehmigung erteilen kann. Diese Einschätzung basiert auf der Tatsache, daß die durch das Straßenbauamt geplanten Schallschutzeinrichtungen im Umfeld des Schutower Kreuzes überwiegend in einem Abstand von ca. 2 bis ca. 13 m ab Fahrbahnkante errichtet werden sollen.

#### 10.8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den Flächen für Erschließungsanlagen im Sinne der Erschließungsbeitragsrechts sind die Flächen mit Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen 11.5 und 12.2 zuzuordnen. Bei allen übrigen Bauflächen handelt es sich zum einen überwiegend um „Nichteingriffsgrundstücke“ (n. § 34 BauGB) zum anderen um Grundstücksbereiche, die in der Bilanzierung positiv wirken, da sie von einer 100%-igen Versiegelung mit Gewächshäusern zu Wohnbauland mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 überführt werden.

Aus den Eingriffen der Flächen für Erschließungsanlagen im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts, des MK und des die Kleingartenanlage überplanenden GE verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 9.400 m<sup>2</sup> Fläche, die um eine Wertstufe aufzuwerten ist. Durch den Abriß der Gewächshäuser und der Entsiegelung der Flächen in Vorbereitung dieser Planung ist diese Aufwertung um eine Wertstufe hier vorweggenommen worden. Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche wird den oben genannten Eingriffen eine entsprechende Fläche angerechnet. Die Summe aller übriger Aufwertungen und Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wird den Eingriffen externer Planvorhaben der Hansestadt Rostock zur Verfügung stehen und dort zugeordnet.

Eine gesonderte Festsetzung der Zuordnungen im Planteil kann entfallen.

## 11. Verfahrensvermerke

## BEGRÜNDUNG

### Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd" (mit Entwurf der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften) hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 07.11.1996 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd" mit örtlicher Bauvorschrift hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.1997 bis 02.05.1997 öffentlich ausgelegen.

Nach mehreren eingearbeiteten Änderungen, die den Planentwurf teilweise maßgeblich veränderten, wurde eine zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB notwendig und in der Zeit vom 21.09.1998 bis zum 23.10.1998 durchgeführt. Die davon betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in ihrer Sitzung am 07.04.1999 den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift als Satzung nach § 10 BauGB und § 86 LBauO M-V beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern, Az.: VIII 230e-512.113 -03.000 (05.MI.82) unter Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.

Nach Überarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan und der Beteiligung der von der Änderung betroffenen erfolgte am 12.07.2000 der Beitrittsbeschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock.

Der Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der geänderten Fassung erneut als Satzung beschlossen.

---

## 12. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

## BEGRÜNDUNG

Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

---

Bearbeitet im Auftrag der Hansestadt Rostock

Oldenburg, 01.07.1996/29.10.1996/20.01.1997/10.10.1997

Dipl.- Ing. A. Kleine-Homann

weitere Bearbeitungsstände



Rostock, 15.05.1998/10.07.1998/15.08.1998/15.02.1999/11.05.2000

Amt für Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

## Anhang 1 - Artenliste / Gehölzliste

Amt für Stadtgrün, Naturschutz  
und Landschaftspflege

Rostock, 11.01.1994

**Empfehlungsliste** (Liste B)

für die Gehölzverwendung bei Pflanzmaßnahmen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne § 19 BauZVO

Bei Pflanzmaßnahmen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne § 19 BauZVO sollen nur die in der vorliegenden Liste aufgeführten Arten verwendet werden. Ebenfalls sollen die genannten Arten bei Rahmenpflanzungen von im landschaftlichen Bereich liegenden B-Plänen (Grünordnungsplänen) einschließlich der gegebenenfalls dazugehörigen Ausgleichsflächen Berücksichtigung finden.

**BÄUME**

Art	Höhe in m	Licht	Feuchte	giftig	Anmerk.
Acer campestre Feld-Ahorn	10 - 15	so - s	t-m	-	
Acer ginnala Feuer-Ahorn	3 - 6	so - h	t - m	-	
Acer negundo Eschen-Ahorn	12 - 15	so - h	t - m	-	
Acer saccharinum Silber-Ahorn	25 - 30	so	m - f	-	
Acer platanooides Spitz-Ahorn	25	so - h	t - m	-	
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	25	so - h	m - f	-	
Aesculus carnea Rotblühende Roßkastanie	18 - 20	so	m - f	-	
Aesculus hippocastanum Gemeine Roßkastanie	20 - 25	so	m	-	
Alnus glutinosa Schwarz-Erle	5 - 12	so - h	m - f	-	
Betula pendula Hänge-Birke	8 - 22	so - s	t - m	-	
Betula pubescens Moor-Birke	15	so - h	f	-	
Carpnus betulus Hainbuche	15 - 30	so - s	m	-	
Corylus colurna Baumhasel	8 - 15	so - h	t	-	

Fagus sylvatica Rot-Buche	36	h	m	-	
Fraxinus exelsior Esche	36	h - s	m - f	-	
Juglans regia Walnuß	25 - 30	s - h	m	-	
Larix decidua Europäische Lärche	35 - 40	so	t - m	-	
Malus sylvestris Wild-Apfel	3 - 8	so - h	t - m	-	
Pinus nigra Schwarz-Kiefer	30 - 40	so - h	t - m	-	
Pinus sylvestris Wald-Kiefer	40	so	t - m	-	1
Populus alba Silber-Pappel	20 - 30	so - h	m - f	-	6
Populus x canescens Grau-Pappel	20 - 30	so - h	m - f	-	
Populus nigra Schwarz-Pappel	30	so - h	f	-	
Populus tremula Zitterpappel	15 - 25	so	t - m	-	
Prunus avium Vogel-Kirsche	15 - 20	so	t - m	-	
Prunus padus Trauben-Kirsche	2 - 15	so - s	m - f	-	
Pyrus pyraster Wilder Birnbaum	5 - 10	so - h	t - m	-	
Prunus serotina Spätblühende Trauben- kirsche					
Quercus petraea Trauben-Eiche	35	so	m	-	
Quercus robur Stiel-Eiche	30	so	m - f	-	
Quercus ruba Rot-Eiche	35	so	m	-	
Robinia pseudoacacia Ronie	20 - 25	so	t - m	X	
Salix alba Silber-Weide	25	so - h	m - f	-	
Salix x smithiana Kübler-Weide	5 - 8	so - h	m	-	

Sorbus aria Mehlbeere	25	so - h	t - m	-	
Sorbus aria Eberesche	10 - 15	so - s	m	-	
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere	10 - 15	so - h	t - m	-	
Sorbus torminalis Elsbeere	8 - 15	so - h	t - m	-	2
Tilia cordata Winter-Linde	25	so	t - m	-	
Tilia platyphyllos Sommer-Linde	30	so	t - m	-	
Ulmus glabra Berg-Ulme	30	so - h	m - f	-	
Ulmus minor Feld-Ulme	40	so	m	-	

**STRÄUCHER**

Art	Höhe in m	Licht	Feuchte	giftig	Anmerk.
Amelanchier fruticosa Felsenbirne	2 - 3	so	t - m	-	
Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	1 - 3	so - h	t	-	
Berberis vulgaris Sauerdorn, Gemeine Berberitze	2 - 3	so	t	-	7
Caragana arborescens Gemeiner Erbsenstrauch	5 - 7	so - h	t - m	X	
Colutea arborescens Gemeiner Blasenstrauch	2 - 6	so - h	t - m	X	
Cornus mas Kornelkirsche	3 - 6	so - s	t - m	-	
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	1 - 5	so - s	t - f	-	
Coronilla emerus Strauchkronwicke	1 - 2	so - h	t	-	8
Corylus avellana Haselnuß	3 - 5	so - s	t - f	-	
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	4 - 6	so - h	t - m	-	
Crataegus oxyacantha Zweigrifflicher Weißdorn	2 - 5	so - h	t - m	-	

Cytisus scoparius Besen-Ginster	1 - 3	so	t - m	X	3
Elaeagnus angustifolia Schmalblättrige Ölweide	5 - 7	so - h	t - m	-	5
Elaeagnus commutata Silber-Ölweide	1 - 4	so	t - m	-	
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	1,5 - 3	so - s	t - m	X	
Frangula alnus Faulbaum	1 - 4	so - s	m - f	-	
Hippophae rhamnoides Sanddorn	1 - 5	so	t - m	-	4
Ilex aquifolium Stechpalme	1 - 6	h - s	m	X	1
Juniperus communis Wacholder	1 - 5	so	t - m	-	1
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster	5 - 7	so - h	t - m	X	
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt	5 - 7	so - s	m - f	X	
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche	2 - 3	so - s	t - m	X	
Lycium barbarum Bocksdorn	2 - 3	so	t	X	
Mespilus germanica Echte Mispel	3 - 6	so - s	t - m	-	
Pinus mugo Berg-Kiefer	5 - 25	so - h	t - m	-	
Prunus mahaleb Steinweichsel					
Prunus spinosa Schlehe	2 - 3	so	t - m	-	
Pyracantha coccinea Feuerdorn	3	so - h	m	-	
Rhamnus cathartica Kreuzdorn	1 - 5	so - h	t - f	X	
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere	1 - 2	h - s	m - f	-	
Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere	1,5 - 2,5	so - h	m	-	
Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere	1	h - s	m - f	-	

Rosa canina Hunds-Rose	1 - 5	h - s	m - f	-	
Rosa corymbifera Hecken-Rose	1 - 2	so	t - m	-	
Rosa gallica Essig-Rose	0,2 - 1	so - h	m	-	
Rosa glauca Rotblättrige Rose	1 - 3	so - h	t	-	
Rosa majalis Zimt-Rose	0,5 - 2	so - s	t - f	-	
Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose	0,2 - 1	so	t	-	5
Rosa rubiginosa Wein-Rose	1 - 3	so	t - m	-	7
Rosa rugosa Kartoffel-Rose	1 - 2	so	t - m	-	
Rosa tomentosa Filz-Rose	1 - 2	so	t - m	-	
Rosa villosa Apfel-Rose	0,8 - 2	so - h	t	-	
Rubus caesius Acker-Brombeere	0,5 - 1	so - s	t - m	-	
Rubus idaeus Himbeere	1 - 2	so - h	m - f	-	
Rubus plicatus Faltblättrige Brombeere	1 - 3	so - s	m	-	
Salix aurita Ohr-Weide	2 - 3	so - h	m - f	-	
Salix caprea Sal-Weide	3 - 5	so - h	t - f	-	
Salix cinerea Grau-Weide	2 - 5	so - h	m - f	-	
Salix purpurea Purpurweide	3 - 5	so - h	m - f	-	
Salix repens Kriech-Weide	0,2 - 1	so	t - m	-	5
Salix triandra Mandel-Weide	1,5 - 5	so - h	m - f	-	
Salix viminalis Korb-Weide	2 - 8	so - h	m - f	-	
Sambucus nigra Schwarzer Kolunder	3 - 5	so - h	t - m	-	

Sambucus racemosa Trauben-Holunder	3 - 4	so - h	m - f	X	
Symphoricarpos albus Schneebeere	1 - 2	so - h	t - f	X	
Taxus baccata Gemeine Eibe	10 - 12	so - s	m - f	X	
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	2 - 3	so - h	t - m	X	
Viburnum opulus Wasser-Schneeball	3 - 5	so - s	m - f	X	

#### KLETTERGEHÖLZE

Art	Höhe in m	Licht	Feuchte	giftig	Anmerk.
Clematis vitalba Gemeine Waldrebe	6 - 8	so - h	t - m	-	
Hedera helix Efeu	30	h - s	m	X	
Lonicera periclymenum Deutsches Geißblatt	2 - 3	so - h	m	-	

Sämtliche Standort- und Höhenangaben stellen nur Richtwerte dar.

- Anmerkungen:*
- 1 = nur im Bereich der Heidesandplatte pflanzen
  - 2 = Standort nur in der Rostocker Heide
  - 3 = nur auf Magerrasen pflanzen
  - 4 = nur im Küstenbereich pflanzen
  - 5 = besonders für Dünenbereiche geeignet
  - 6 = Uferbereiche bevorzugt
  - / = Pioniergehölz
  - 8 = Böschungen, kriechend
  - 9 = Sumpf- und Heidebeet

- Erklärungen:*
- so = sonnig
  - h = halbschattig
  - s = schattig
  - t = trocken
  - m = mäßig feucht
  - f = feucht
  - X = giftig

BEGRÜNDUNG

Hansestadt Rostock: Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

ANHANG 2 - FLÄCHENBILANZIERUNG AUS DEM GOP

Hansestadt Rostock

Flächenbilanz zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan 05.MI.82

	Blatt 1	Blatt 2	Blatt 3	Gesamt (Blatt 1- 3)
Hausgartenbereiche Wertstufe II	134 qm 117 qm 77 qm 37 qm 12 qm 100 qm 74 qm 792 qm 259 qm	247 qm 12 qm		
Summe	1.602 qm	259 qm	0 qm	1.861 qm
Gehölzanpflanzung / Baumreihen Wertstufe II*	218 qm 146 qm 152 qm	35 qm		
Summe	516 qm	35 qm	0 qm	551 qm
Offenboden mit Tritt- rasengesellschaften Wertstufe II	1.045 qm	954 qm 805 qm 27 qm		
Summe	1.045 qm	1.786 qm	0 qm	2.831 qm

\*Im Umfeld stark befahrener Straßen Wertstufe III

Ruderalflächen / Gartenbaubrachen Wertstufe II*		240 qm 65 qm 16 qm 361 qm 20 qm 94 qm 22 qm 11 qm 72 qm 79 qm 44 qm 49 qm 74 qm 47 qm 79 qm 123 qm		40 qm 43 qm 44 qm 80 qm 111 qm 67 qm 222 qm 892 qm	
Summe	3.558 qm 40 qm 40 qm 312 qm 38 qm 38 qm 18 qm 10 qm 40 qm	4.094 qm	1.396 qm	1.499 qm	6.989 qm
Kleingärten, Grabe- land, Nutzgärten (Wertstufe II)		162 qm 168 qm 233 qm 134 qm 110 qm			
Summe	0 qm	807 qm	0 qm	807 qm	
Obstgärten (Wertstufe II)		84 qm			
Summe	0 qm	84 qm	0 qm	84 qm	
Gesamt	7.257 qm	4.367 qm	1.499 qm	13.123 qm	

Die Gesamtfläche der Verkehrsanlagen wurde gesondert ermittelt.

Sie beträgt für die öffentlichen Verkehrsflächen 36.984 qm

Durch die Neuplanung des Verkehrsnetzes werden 13.123 qm unversiegelte Bereiche und 23.861 qm bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen betroffen.

\*Im Umfeld stark befahrener Straßen Wertstufe III

Hansestadt Rostock

Flächenbilanz zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan 05.MI.82

	Wall/Wand	Mulde	
Gehölzanpflanzung/Baumreihe /Gewässer			
Wertstufe II (im Umfeld stark befahrener Straßen Wertst. III)	4.764 qm 3.811 qm	599 qm 66 qm 890 qm	
	8.575 qm	1.555 qm	10.130 qm
Ruderalflächen/Gartenbaubrachen			
Wertstufe II (im Umfeld stark befahrener Straßen Wertst. III)	2.394 qm 274 qm	41 qm 74 qm	
	2.668 qm	115 qm	2.783 qm
<b>Gesamt</b>	<b>11.243 qm</b>	<b>1.670 qm</b>	<b>12.913 qm</b>

Hansestadt Rostock - Flächenbilanz zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan 05.MI.82

	MK-Bauflächen	MK-Pflanzflächen	
100 % versiegelte Fläche Wertstufe III			
Summe	820 qm 820 qm	0 qm 0 qm	820 qm
Gehölzanzpflanzung/Baumreihe Wertstufe II			
Summe	144 qm 660 qm 381 qm 1.185 qm	17 qm 59 qm 76 qm	1.261 qm
Ruderalfläche/Brache Wertstufe II*			
Summe	780 qm 2.118 qm 829 qm 986 qm 35 qm 378 qm 1.125 qm 6.251 qm	559 qm 137 qm 91 qm 787 qm	7.038 qm
<b>Gesamt</b>	<b>8.256 qm</b>	<b>863 qm</b>	<b>9.119 qm</b>

\*Im Umfeld stark befahrener Straßen Wertstufe III

Hansestadt Rostock

Flächenbilanz zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan 05.MI.82

	GE-Bauflächen	Grünflächen	gesamt
100 % versiegelte Fläche Wertstufe III	121 qm 349 qm 215 qm	71 qm 142 qm 61 qm	
Summe	685 qm	274 qm	959 qm
Gehölzanpflanzung/Baumreihe Wertstufe II*	0 qm	75 qm 55 qm 1.249 qm 2.079 qm	
Summe	0 qm	3.458 qm	3.458 qm
Ruderalfläche/Brache Wertstufe II*	156 qm	255 qm	
Summe	156 qm	255 qm	411 qm
Hausgarten Wertstufe II	563 qm 172 qm	357 qm 380 qm	
Summe	735 qm	737 qm	1.472 qm
Kleingärten Wertstufe II	9.207 qm 1.485 qm 426 qm	1.593 qm 465 qm 228 qm 84 qm	
Summe	11.118 qm	2.370 qm	13.488 qm
Obstgärten Wertstufe II	1.863 qm 1.433 qm	21 qm	
Summe	3.296 qm	21 qm	3.317 qm
<b>Gesamt</b>	<b>15.990 qm</b>	<b>7.115 qm</b>	<b>23.105 qm</b>

\*Im Umfeld stark befahrener Straßen Wertstufe III

