

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

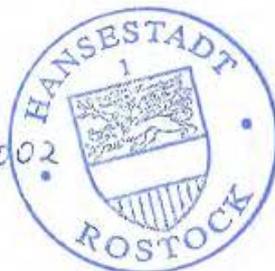
Bebauungsplan Nr. 14.WA.122 für das Wohngebiet **„Dierkow-West“**

in Alt - Dierkow
südlich des Hölderlinweges,
westlich der Hinrichsdorfer Straße
nördlich des Dierkower Damms und
östlich des geschützten Landschaftsbestandteils „Dierkower Moorwiese“

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom 30.01.2002

Hansestadt Rostock, 27.02.2002



Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan und sonstige Planungen
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
5. Angaben zum Bestand
 - 5.1. Städtebauliche Ausgangssituation
 - 5.2. Nutzung und Bebauung
 - 5.3. Geologie, Baugrund, Topografie, Hydrogeologie, Hydrologie, Altlastenverdacht
 - 5.4. Natur und Landschaft
 - 5.4.1. Klima
 - 5.4.2. Schutzgebiete und -objekte
 - 5.4.3. Flora und Fauna
 - 5.5. Infrastruktur und Umgebung
 - 5.6. Technische Infrastruktur
 - 5.7. Eigentumsverhältnisse
6. Planungsinhalte
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.3. Mindestmaße neuzubildender Baugrundstücke
 - 6.4. Verkehrserschließung
 - 6.5. Spielflächen für Kinder
 - 6.6. Grünordnung
 - 6.7. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich
 - 6.7.1. Hauptbeeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Nutzung
 - 6.7.2. Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes
 - 6.7.3. Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes
 - 6.8. Umweltschutz
 - 6.8.1. Altlasten
 - 6.8.2. Lärmschutz
 - 6.9. Technische Infrastruktur
 - 6.9.1. Wasserversorgung
 - 6.9.2. Löschwasser/ Brandschutz
 - 6.9.3. Abwasserableitung
 - 6.9.4. Elektroenergieversorgung
 - 6.9.5. Straßenbeleuchtung
 - 6.9.6. Erdgasversorgung
 - 6.9.7. Fernmeldeversorgung
 - 6.9.8. Müllentsorgung / Abfallwirtschaft
7. Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung
 - 7.1. Festsetzungen zu Baukörpern
 - 7.2. Festsetzungen zu Dächern
 - 7.3. Festsetzungen zu Außenwänden
 - 7.4. Festsetzungen zu Werbeanlagen
 - 7.5. Festsetzung zu Abfallbehältern
8. Grobflächenübersicht
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Kosten und Finanzierung
11. Bisheriger Verfahrensablauf[^]
12. Durchführungsrelevante Hinweise (bei Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gesammelt)

Anlage:

- I Pflanzlisten

1. Anlaß und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Wohngebiet „Dierkow-West“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Sicherung des Gebietes und den Schutz der Landschaft gewährleistet.

Das Wohngebiet „Dierkow-West“ wurde in den dreißiger Jahren als Arbeiter-Kleinsiedlung errichtet. Die dadurch bedingte Bebauungs- und Nutzungsstruktur dieser planmäßig angelegten Siedlung zeichnet sich durch lange, schmale Grundstücke zur kleinsiedlerischen Nutzung (Gemüseanbau, Kleintierhaltung) und straßenbegleitender, kleinräumiger Wohnbebauung aus. Die kleinsiedlerische Nutzung wurde nach und nach aufgegeben. In den letzten zwanzig Jahren wurden besonders die Wohngebäude ausgebaut, um auch der nachfolgenden Generation Wohnraum zu bieten. Diese Umbauten erfolgten z.T. ohne Rücksicht auf die Eigenart der Siedlung. Desweiteren traten im Zuge des politischen Wandels Anfang der neunziger Jahre Nutzungen hinzu, die dazu führten, daß Teilbereiche des Baugebietes derzeit nicht eindeutig einem der Baugebiete nach Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können.

Das bisherige bodenrechtlich problematische „Spiel der freien Kräfte“ im Rahmen des § 34 BauGB soll begrenzt werden. Die Wahrung des vorhandenen Siedlungscharakters kann durch eine bauplanungsrechtliche Definition erreicht werden. Auf dieser Grundlage soll eine gesteuerte Weiterentwicklung unter Berücksichtigung nutzerorientierter Bedürfnisse ermöglicht werden.

Seitens der Bewohner sind Bebauungswünsche vorhanden, die mit den Wünschen nach einer Erhaltung des Gebietscharakters einhergehen.

Der Bebauungsplan soll bauliche Ergänzungen des Wohngebietes ermöglichen, welche eine den modernen Anforderungen des Wohnens entsprechende Bebaubarkeit - bei gleichzeitigem sparsamen Flächenverbrauch - unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters und des Landschaftsschutzes gewährleistet.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden deshalb Standortreserven erfaßt, bewertet und für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung koordiniert.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137),
- die Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch Erstes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, S. 476),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),

3. Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan und sonstige Planungen

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 18.10.1994 in der Fassung der Teilfortschreibung vom 08.03.1999.

Das Plangebiet unterliegt danach keinen besonderen übergeordneten Entwicklungsaufgaben, so daß sich die Planungsgrundzüge - in Übereinstimmung mit den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung - aus den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 BauGB ergeben.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet 14.WA.122 „Dierkow-West“ handelt es sich um die Überplanung eines bereits seit den 30er Jahren vorhandenen Wohngebietes.

Der übergeleitete, als Flächennutzungsplan fortgeltende Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14.WA.122 „Dierkow-West“ die Nutzung als „Wohngebiet“ aus. Lediglich im zentralen Bereich auf dem Gelände der Polizei ist die Nutzung als „sonstiges Baugebiet“ und die am geschützten Landschaftsbestandteil „Dierkower Moorwiese“ angrenzenden Nutzgärten oberhalb des Hermann-Löns-Weges sind als „Park, Grünanlage“ definiert worden.

In sämtlichen Entwürfen für einen neuen Flächennutzungsplan der Hansestadt wird ebenfalls vom Bestand dieses Wohngebietes und der umgebenden Grünflächen ausgegangen, so daß die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet 14.WA.122 „Dierkow-West“ dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Zusammenhang mit anderen Planungen

Die Rahmenplanung 13/14.RP.115 für die „Frei- und Verkehrsflächen in Rostock Dierkow/ Toitenwinkel“, von der Bürgerschaft am 05.06.1996 beschlossen, grenzt z.T. unmittelbar an das Bebauungsplangebiet an. Aus dieser Planung ergeben sich insbesondere Hinweise zu Wegevernetzungen und Freiflächennutzungen in nördlicher Randlage des Wohngebietes Dierkow-West (Hölderlinweg, Fontaneweg, Möriekeweg).

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rostocker Ortsteil Dierkow befindet sich im Nordosten der Hansestadt Rostock und stellt die bauliche Verbindung zwischen dem der Altstadt vorgelagerten Gewerbegebiet Osthafen/ Petridamm und dem nördlich angrenzendem Wohngebiet Toitenwinkel aus den 80er Jahren dar. Das Plangebiet „Dierkow-West“ selbst ist Teil der alten Bebauung Dierkow, welche die erste Randbebauung des sogenannten Rostocker „Nordostens“ zum innerstädtischen Warnowniederungsgebiet hin darstellt. Das ca. 56,4 ha große Gebiet wird begrenzt:

im Norden durch den Hölderlinweg,
im Osten durch die Hinrichsdorfer Straße,
im Süden durch den Dierkower Damm,
im Westen durch den geschützten Landschaftsbestandteil „Dierkower Moorwiese“.

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan vom Dezember 1997, der auf der Grundlage örtlich ausgeführter Aufnahmen erstellt wurde.

5. Angaben zum Bestand

5.1. Städtebauliche Ausgangssituation

Dierkow-West wurde in den 30er Jahren als Kleinsiedlung für die Arbeiter der Flugzeugwerke errichtet. Typisch war das Wohnen in Verbindung mit einer häufig intensiven Gartenbaunutzung und oftmals einer Kleintierhaltung. Die Besonderheit dieses Gebietes war neben der einheitlich strukturierten Anlage auch aus der sozialpolitischen Bedeutung dieser Baugebietsart zu erklären, da sie besonders geeignet war, sowohl Bevölkerungskreisen mit geringem Einkommen durch eigenen Besitz von Haus mit Gartennutzung die Verbundenheit mit natürlicher Lebensweise zu vermitteln als auch durch die damit verbundene Bodenständigkeit in Notzeiten eine Krisenfestigkeit zu erreichen. Zugleich war die Errichtung einer solchen Siedlung besonders geeignet, die dichtbesiedelte Stadt aufzulockern.

Das heutige Dierkow-West spiegelt den Wandel zur modernen Industriegesellschaft wider. Anstelle der früher zum Begriff der Kleinsiedlung notwendigerweise zugehörigen Wirtschaftsgebäude ist inzwischen eine Erweiterung des Wohnhauses getreten. Zusätzlich wurden Garagen für Personenkraftwagen errichtet. Die Kleintierhaltung zur Ergänzung des Einkommens durch Selbstversorgung lohnt sich heute nicht mehr. Wo vorhanden, dient sie nur noch der Hobbytierhaltung. Die nunmehr vorhandene städtebauliche Struktur stellt im wesentlichen eine dem Wohnen dienende Eigenheimbebauung mit großzügiger gärtnerischer Nutzung der Grundstücke dar. In Teilbereichen, insbesondere in der Hinrichsdorfer Straße, im nordöstlichen Ostseeweg und im Mörikeweg ist sie mit gewerblicher und freiberuflicher Nutzung durchsetzt.

Am Heinrich-Heine-Platz befindet sich ein Standort der Polizei, im Ostseeweg eine Kindertageseinrichtung, am Ende des Ludwig-Feuerbach-Weges die Dierkower Mühle „Zum Holländer“, die als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz steht. An der Ecke Fontaneweg/Mörikeweg wurde 1998 eine Wohnanlage für behinderte Menschen als Einzelhausbebauung errichtet.

Im nördlichen Plangebiet und daran angrenzend befinden sich großzügige öffentliche Grün-, teilweise sogar Waldflächen. Den westlichen Wohngebietsrand hin zum GLB „Dierkower Moorwiese“ prägen die Gartenflächen des Siedlerbundes. Das Wohngebiet selbst wirkt sowohl durch die baumbestandenen öffentlichen Straßen, die unverbauten Vorgärten, die gepflegten Grundstückshecken, die tiefen rückwärtigen Gartenbereiche als auch durch die platzartigen Freiflächen wie die weniger öffentlich erlebbaren, naturnahen Kleingewässer sehr durchgrünt.

5.2. Nutzung und Bebauung

Nutzung

Das Wohngebiet Dierkow-West zeigt sich in weiten Teilen als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO, insbesondere in den nördlichen und westlichen Bereichen, welche an die offene Landschaft (Warnowiederung und Wohngebietspark) angrenzen. Je dichter zur Hinrichsdorfer Straße und damit zu den Neubaugebieten Dierkow und Toitenwinkel die Grundstücke jedoch gelegen sind, umso stärker tritt eine Vermischung der prägenden Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken auf.

Die Kleintierhaltung ist stark zurückgegangen und prägt das Gebiet mittlerweile kaum noch. Die unbebauten hinteren Grundstücksbereiche dienen nach wie vor gärtnerischen Aktivitäten, wobei der Anteil an „ungenutzten“ Rasenflächen zunehmend steigt.

Das heutige Gelände der Polizei wird seit Bestand der Siedlung bereits als „Sonstige Baufläche“ genutzt. Vordem Gebäude des Reichsarbeitslagers beinhalten (auch der Heinrich-Heine-Platz war ursprünglich mit Baracken des Arbeitslagers bestanden), wurden nach und nach auf dieser Fläche weitere und u. a. auch für das Wohngebiet notwendige öffentliche Einrichtungen dort angesiedelt, wie die Kindertagesstätte und der nunmehr leerstehende Konsum. Im hinteren Bereich ist noch die große, ungenutzte Halle eines ehemals lederverarbeitenden Betriebes vorhanden.

Die Dierkower Mühle „Zum Holländer“ aus dem Jahre 1880 steht entsprechend der Denkmalliste der Hansestadt Rostock (5.H.003 Hölderlinweg, Windmühle „Erdholländer“) unter Denkmalschutz. Bis Anfang 1995 noch als solche neben einem Jugendclub und einer Gaststätte genutzt, wird sie nunmehr vollständig als Gaststätte mit integrierter Bäckerei/Konditorei betrieben. 1996 bis 1999 erfolgten entsprechende Sanierungs- und Umbauarbeiten.

Neben den bebauten Flächen weist das Gebiet einige erhaltenswerte Grünbereiche unterschiedlichster Zweckbestimmungen, die von Biotop über Park bis zu naturnahen Löschwasserteichen reichen, auf. Auf der zentral gelegenen sogenannten „Gänsewiese“ (Ecke Ostseeweg/ Ludwig-Feuerbach-Weg) befindet sich ein Spielplatz für kleine Kinder sowie eine Tobefläche für die etwas älteren. Ein weiterer Spielplatz ist auf den Grünflächen des Heinrich-Heine-Platzes zu finden. Die Freifläche am Hölderlinweg wird trotz des ungestalteten Erscheinungsbildes zeitweise für freiflächenintensive Veranstaltungen genutzt.

Bebauung

Dierkow-West zeigt sich als ein Gesamtensemble aus einheitlich geplanten und bebauten Straßenzügen, welche sich im Detail noch als nachweislich strukturiert darstellen ...

- * ... durch noch ziemlich homogen geprägte, breite Straßenzüge im Westen mit Einfamilienhäusern zur offenen Landschaft hin
(Claudiusweg, Hemann-Löns-Weg, Heinrich-von-Kleist-Weg, Friedrich-Hebbel-Weg),
- *... durch hinsichtlich Grundstückszuschnitt, Straßenbreite, Vorgartentiefe und Bebauung dichter strukturierte Straßenzüge im Osten in Richtung Dierkow (Ludwig-Feuerbach-Weg, Fontaneweg),
- * ... durch das verbindende wie trennende Rückgrat - Mörikeweg - nicht zuletzt auch durch dessen verkehrliche Anbindung an die Hinrichsdorfer Straße und dem räumlich- baulichen Wechsel den er begründet (Grundstückstiefe, Doppelhausbebauung),
- *... durch ergänzende hauptsächlich verkehrsverbindend geprägte Straßenzüge, die insbesondere den umbauten Heinrich-Heine-Platz an die Umgebung des Wohngebietes anbinden (Ostseeweg, Schenkendorfweg).

Der Ostseeweg verbindet funktionell die verschieden strukturierten Wohngebietsbereiche sowie die das Wohngebiet gleichzeitig gliedernden Freiräume Heinrich-Heine-Platz, „Gänsewiese“ am Ludwig-Feuerbach-Weg sowie der Freifläche am Hölderlinweg.

Während das Wohngebiet Dierkow-West zur bebauten Umgebung Dierkows ebenfalls streng begleitende Bebauung aufweist, zeigen sich sämtliche Straßenzüge, die in der Landschaft enden, in jeweils ganz eigenen Raumeindrücken:

Claudiusweg	eng begrenzter und vollständig umbauter Wendeplatz,
Hermann-Löns-Weg	halbrund und nur einseitig umbauter Wendeplatz mit prägender freiräumlicher Enge durch hohe Böschung zu Grundstücken im Mörikeweg,
Mörikeweg	stumpf auslaufende Bebauung ohne Akzentuierung, die sich eindeutig der dominanten Prägung durch den unmittelbar angrenzenden Waldbereich unterordnet und damit ausgesprochen ländlich wirkt,
Ludwig-Feuerbach-Weg	auf dessen erhöhten Straßenende ausschließlich die einzeln stehende Dierkower Mühle thront.

Die zwischen diesen „Enden“ gelegenen zwei Randbereiche des Wohngebietes werden einmal durch die begleitenden Nutzgärten hinter der höher gelegenen Bauungsreihe Wilhelm-Raabe-Weg, Heinrich-Heine-Platz, Hermann-Löns-Weg charakterisiert, zum anderen durch das mittlerweile raumprägend bewachsene und stark modellierte Gelände zwischen den Pappelreihen am Mörikeweg und der Dierkower Mühle, welche nach Verfüllung der alten Kiesgrube mit Hausmüll entstand.

Die am meisten beeinflussten bzw. veränderten Wohngebietsbereiche finden sich auf der Nordseite des Fontaneweges, entlang des Ostseeweges, am Ludwig-Feuerbach-Weg und am Heinrich-Heine-Platz.

Die BEBAUUNGSSTRUKTUR ergibt sich durchweg aus Einzelhäusern in offener Bauweise. Die breit angelegten und in der Regel mit Alleebäumen bestandenen Straßenzüge unterscheiden sich infolge unterschiedlich proportionierter Grundstückszuschnitte hauptsächlich durch die Bebauungsdichte (d.h. den Abstand der Wohnhäuser untereinander in der Reihe, der Tiefe der rückwärtigen Gartenbereiche) und mittlerweile durch die spezifischen Anbaulösungen (vom Haupthaus abgewinkelt oder dieses verlängernd, mit Integration ins Haupthausdach oder nur als eingeschossiger Flachdachanbau).

Typisch sind eingeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf „langgestreckten“ Grundstücken, die auf einer deutlich ablesbaren Bauflucht - identisch mit den straßenseitigen Grundstücksgrenze - stehen. Die Stellung der Gebäude (traufständig oder giebelständig) erfolgte auf der Basis eines ganzheitlich gestaltenden Bebauungskonzeptes, welche dem Gebiet noch heute den prägenden Charakter verleiht. Städtebauliche Räume wie der „Platzraum“ Heinrich-Heine-Platz, der „Freiraum“ an der Ecke Ludwig-Feuerbach-Weg/ Ostseeweg und der „Aktionsraum“ Dierkower Mühle bereichern die Bebauungsstruktur auflockernd.

Typische Dachform ist das steil geneigt Satteldach (etwa 50°). Dachausbauten sind typischerweise mit abgeschleppten Gaupenformen vorgenommen worden, wobei auf der Gartenseite die Dachausbauten oftmals durch fast vollständige Beseitigung der Dachneigung erfolgte. Eine einheitliche Fassadengestaltung wie beispielsweise für das Wohngebiet „Dierkow-Ost“, welches in etwa zeitgleich entstand wie Dierkow-West, ist hier nicht vorhanden: Die Wohnhäuser weisen Putzfassaden oder Klinkerfassaden auf, wobei der Anteil der geputzten Häuser jedoch deutlich überwiegt.

Städtebauliche Beschreibung der einzelnen Straßenzüge

Claudiusweg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße, im westlichen Bereich für ca. 17 Grundstücke „Sackgasse“	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen	
Bebauung	beidseitig mit 69 Einfamilienhäusern	69 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen (Breite x Tiefe)	Südseite: 24 m x 47 m (1128 m ²) Nordseite: 24 m x 43 m (1032 m ²) Nr. 45 - 52: 22 m x 63 m (1260 m ²)	
Vorgartentiefe	ca. 8 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	Südseite: 25 m (15 m - 18 m) Nordseite: 25 m (15 m - 18 m) Nr. 45 - 52: 30 m (15 m - 18 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,36 / 230 m ²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	7 m x 12 m (84 m ²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	3,0 m / 7,5 m - 8,0 m (straßenseitig)	
typische Dachneigung	50°	
Gebäudestellung	giebelständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	Winkelanbau mit Integration ins Haupthausdach (Nr. 06, 07, 09, 21, 36, 39, 50, 69) Haupthausverlängerungen (Nr. 15,16,18,20, 36, 68)	
Ausnahmen	Grundstückstiefe und Überbauung: Nr. 45 - 52 Bebauungstiefe mit Hauptnutzung: Nr. 18	
integrierte gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 21: Schornsteinsanierungen/Metallbau Nr. 53: Friseur Nr. 54: Gas-/Wärmeinstallation Nr. 59: Gas-/Wärmeinstallation	

Der Straßenraum zwischen den Wohnbauten mit etwa 10 m breiter Straße und jeweils beidseitigen 8 m tiefen Vorgärten wirkt offen, was durch die lockere Einzelbe-

bauung der relativ breiten Grundstücke und das Zurücktreten von Garagen und Nebenanlagen hinter die faktische Bauflucht unterstützt wird. Die Südseite des Claudiusweges weist eine Hanglage zum Dierkower Damm hin auf. Diese Grundstücke sind gegenüber der Nordseite im Bereich der straßenniveauähnlichen Geländehöhe dichter überbaut und gleichzeitig etwa 5 m tiefer.

Fontaneweg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen	
Bebauung	nur einseitig mit 5 Doppelhäusern	10 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	15 m x 77 m (1155 m ²)	
Vorgartentiefe	ca. 5 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	25 m (18 m)	
Ø Grundflächenzahl/ Ø überbaute Fläche	0,6 / 260 m ²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	7 m x 8 m (56 m ²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	2,5 m / 7,0 m	
typische Dachneigung	50°	
Gebäudestellung	traufständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	flachgedeckte eingeschossige Anbauten an gemeinsamer Grundstücksgrenze	
Ausnahmen	Bebauungstiefe und -art mit Hauptnutzung: 02, 10	
integrierte gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 10: Arztpraxis (Kinder - und Jugendmedizin)	

Bei der Überbauungstiefe der Grundstücke im Fontaneweg ist mittlerweile kaum noch eine prägnante Differenzierung zwischen Haupt- und Nebennutzung möglich. Die Anbautendenzen liegen eindeutig in der Veränderung der ursprünglichen Hauptnutzungsfläche von etwa 7 m x 8 m durch Integration der rückwärtig angebauten Flächen in die Hauptnutzung, zumeist sogar über die gesamte Doppelhausbreite. Vorderfronten von Garagen und Nebenanlagen treten 7 m hinter die Bauflucht der straßenbildprägenden Doppelhäuser zurück, womit eine zweite Bauflucht für Nebenanlagen ablesbar vorhanden ist.

Der 16 m breite Straßenraum (inklusive Vorgarten) ist besonders geprägt durch die mit räumlich wirkendem Großgrün (z.B. Robinien) bestandene Freifläche gegenüber der Bebauungsreihe. Diese stark durchgrüneten Flächen bilden (mit den spontan bewachsenen Freiflächen der ehemaligen Kiesgrube) den Übergang in die Freiflächen an der Dierkower Mühle und dem Wohngebietspark Toitenwinkel. In den Eckbereichen zu den angrenzenden Straßenzügen wurden ergänzende Bebauungen vorgenommen, die sich insbesondere durch eine umlaufende Traufe auszeichnen: im Ludwig-Feuerbach-Weg 14b die Wohnbebauung mit gewerblicher Unterlagerung, im Mörikeweg 44b das dreiteilige Gebäudeensemble für die Wohnnutzung durch behinderte Menschen.

Friedrich-Hebbel-Weg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen	
Bebauung	einseitig mit 12 Einfamilienhäusern	12 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	17 m x 69 m (1173 m ²)	
Vorgartentiefe	ca. 10 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	30 m (15 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,45 / 280 m ²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	8 m x 10 m (80 m ²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	2,8 m / 7,5 m	
typische Dachneigung	50°	
Gebäudestellung	giebelständig	

Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	Haupthausverlängerung mit/ ohne Integration ins Hauptdach, Winkelanbau mit Integration ins Haupthausdach (Nr. 07, 10)	
Ausnahmen	verdichtende Bebauung auf der „unbebauten“, Straßenseite mit zwei Einfamilienhäusern, Bebauungstiefe mit Hauptnutzung: Nr. 02, 03	2 WE
integrierte gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 04: Friseur Nr. 07: Glaser	

Der etwa 21 m breite Straßenraum des einseitig bebauten Friedrich-Hebbel-Weges wirkt insbesondere durch die tiefen und niedrig bewachsenen Vorgärten angenehm offen, was als Kontrast gegenüber der mit hohen Hecken bewachsenen gegenüberliegenden Straßenseite wahrgenommen wird. Eine bauliche wie funktionelle Veränderung dieser „unbebauten“ Straßenseite hat sich jedoch durch die ergänzende Einordnung von zwei Einfamilienhäusern auf den hinteren Grundstücksbereichen der Flurstücke im Claudiusweg 69 und im Mörikeweg 1 ergeben, deren Erschließung nunmehr über den Friedrich-Hebbel-Weg erfolgt. Aufgrund der untypischen Grundstückszuschnitte und der Grundflächenanforderungen für ein neuzeitliches Einfamilienhaus unterschieden sich diese ergänzten Wohnbauten von der vorhandenen Bebauung, obwohl die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Parameter des § 34 BauGB zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten wurden.

Heinrich-Heine-Platz

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraßen	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen, Gemeinbedarf „Polizei“	
Bebauung	platzbildend mit 10 Einfamilienhäusern und 2 Baracken auf dem Gelände der Polizei	10 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	18 m x 55 m bzw. 58 m (ca. 1000 m²)	
Vorgartentiefe	EFH „alt“: 8 m; EFH „neu“: 5 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	EFH „alt“: 28 m (25 m) EFH „neu“: 20 m (20 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,47 / 210 m²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	7 m x 13 m (91 m²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	3,0 m / 8,0 m	
typische Dachneigung	50°	
Gebäudestellung	01 - 08: giebelständig; 09 - 12a: traufständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	Haupthausverlängerung und Winkelanbau ohne Integration ins Hauptdach	
Ausnahmen	Grundstückszuschnitt: Nr. 12, 12a, Polizei überbaute Grundstückstiefe: Nr. 07, 08, Winkelanbau mit Integration ins Haupthausdach: Nr. 4 First- und Traufhöhen: Nr. 09, 12, 12a Gebäudelänge: Nr. 10	
integrierte gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 03: Arztpraxis für Innere Medizin Nr. 05: Ingenieurbüro Nr. 08: Autohandel, Service, Ölwechsel, TÜV Nr. 09: ehemaliger Konsum (Leerstand)	

Die etwa 4300 m² große Platzfläche des Heinrich-Heine-Platzes, auf der sich neben einer prägenden Rasenfläche mit raumgliederndem Baumbestand ein Spielplatz befindet, ist auf drei Seiten durch ein Ensemble aus Einfamilienhäusern räumlich klar begrenzt. Die lange Ostfront dagegen wird durch eine Ansammlung unterschiedlich strukturierter Gebäude begrenzt (durch das leerstehende, einfamilienhausähnliche Gebäude des ehemaligen Konsums mit hoher Traufe, durch die 47 m lange Baracke der Polizeistation sowie der stark vertikal wirkenden Trafostation), der es eindeutig am städtebaulich- räumlichen Gegengewicht fehlt.

Die „neuen“ Einfamilienhäuser 12 und 12a fügen sich in das Gesamtbild der Bebauung des Heinrich-Heine-Platzes ein, weisen jedoch in Abhängigkeit ihrer untypischen Grundstücksgößen und -zuschnitte abweichende Parameter hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf (Grundstücksüberbauung, keine einzelnstehenden Nebenanlagen, sichtbares Kellergeschoß).

Heinrich-von-Kleist-Weg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen“	
Bebauung	beidseitig mit 34 Einfamilienhäusern	34 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	23 m x 43 m (ca. 1000 m²)	
Vorgartentiefe	ca. 8 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	25 m (18 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,5 / 295 m²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	7 m x 13 m (91 m²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	3,0 m / 7,0 m	
typische Dachneigung	50°	
Gebäudestellung	giebelständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	Haupthausverlängerung und Winkelanbau mit / ohne Integration ins Hauptdach	
Ausnahmen	von Bauflucht zurückgesetzt: Nr. 08, 09, 30 Bebauungstiefe mit Hauptnutzung: Nr. 02, 33 Satteldachgauben: Nr. 25	
integrierte gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 09: Arztpraxis Nr. 16: Fahrschule Nr. 26: Anhängerverleih und -verkauf Nr. 30: Kosmetikstudio, Bautenschutzgewerbe	

Obwohl die Einfamilienhausbebauung im Heinrich-von-Kleist-Weg ursprünglich die gleichen Strukturen hinsichtlich Grundstückszuschnitt, Grundflächen und Stellung der Wohnhäuser aufwies, vollzog sich hier gegenüber der Bebauung im Claudiusweg eine dichtere Grundstücksüberbauung, welche vorwiegend durch Nebenanlagen und ihren späteren Umbau zu Wohnzwecken begründet ist. Eine funktionelle Unterscheidung der überbauten Grundstückstiefe ist daher kaum mehr möglich. Die starke Veränderung der ursprünglich vorhandenen Bebauungsstruktur ergibt sich zudem durch die Vielfalt der baulichen Um- und Anbauvarianten infolge der günstigeren Grundstücksbreite.

Der Straßenraum des Heinrich-von-Kleist-Weges wirkt großzügig und erhält durch die noch vorhandenen, fast alleearartigen Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen einen einzigartigen Rahmen, der dessen besondere Höhensituation (tiefer liegende Straßenzugmitte) gut unterstreicht.

Hermann-Löns-Weg

Straßenfunktion	Anliegerstraße als Sackgasse	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen“	
Bebauung	i.d.R. einseitig mit 40 Einfamilienhäusern, davon 8 im mittleren Bereich gegenüberliegend	40 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	Nr. 01 - 34: 18 m x 60 m (ca. 1100 m²) (Nr. 13 - 27 sehr unregelmäßig durch kurvigen Straßenverlauf) Nr. 43 - 47: 18 m x 35 m (Ø 630 m²)	
Vorgartentiefe	ca. 8 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	Nr. 01 - 34: 25 m (15 m) Nr. 43 - 47: 18 m (18 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,39 / 240 m²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	Nr. 01 - 12, 19 - 27: 7 m x 12 m (84 m²)	

	Nr. 13 - 18: 7 m x 8 m (56 m²) Nr. 28 - 34: 7 m x 10 m (70 m²) Nr. 43 - 47: 9 m x 10 m (90 m²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	2,5 m / 7,5 m - 8,0 m	
typische Dachneigung	50°	
Gebäudestellung	Nr. 01 - 34 giebelständig, Nr. 43 - 47 traufständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	Haupthausverlängerung mit/ ohne Integration ins Hauptdach	
Ausnahmen	Bebauungstiefe: Nr. 05, 08, 34, Bebauungstiefe mit Hauptnutzung: Nr. 26, 27 Gebäudehöhe: Nr. 43 - 47 Anbautypik in Kurve: 14a - 18 Dachneigung 45°: Nr. 28a	
integrierte gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 08: Wärm/Kälte/Schallisolierer Nr. 18: Kosmetik- und Fußpflege Nr. 23: Elektroinstallation Nr. 45: Fernmeldeelektronik	

Die Wohnbebauung im Hermann-Löns-Weg wirkt straßenseitig relativ homogen und durch die Lage an einer reinen Anliegerstraße ohne Verbindungsfunktion sehr ruhig. Der hauptsächlich auf der Westseite angeordneten Bebauung stehen raumbildende Grünbereiche (bewachsene Böschungen, und im Bereich der Wendeanlage große Baumbestände) gegenüber. Die in den letzten DDR- Jahren ergänzten Einfamilienhäuser Nr. 43 - 47 wurden mit neuer Erschließungsanlage so an die Wendeanlage angehängt, daß vor Ort kein räumlicher Zusammenhang zwischen Alt- und Neubebauung abzulesen ist. Dieser Eindruck wird verstärkt durch ihre Lage oberhalb der raumbildenden Böschungskante. Ähnliches trifft für das nach 1994 errichtete Einfamilienhaus Nr. 28a zu. Die mit prägendem Großgrün bestandene Fläche an der Wendeanlage wurde ursprünglich ebenfalls zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorbereitet, jedoch zugunsten der Baumerhaltung nicht zu Ende geführt. 1996 wurden hier stattdessen ein unterirdischer Löschwasserbehälter angelegt sowie neue Baumanpflanzungen vorgenommen.

Im Vergleich zu anderen, mittiger gelegenen Straßenzügen in Dierkow-West sind hier bislang keine charakterverändernden Umbau- und Erweiterungsbedürfnisse abzulesen, was sicherlich auch der reizvollen Lage am Wohngebietsrand mit Blick auf und über den geschützten Landschaftsbestandteil der „Dierkower Moorwiese“ zuzuschreiben ist. Untypische seitliche Erweiterungsbauten sind insbesondere auf den „Kurvengrundstücken“ zu verzeichnen, da hier die vorhandene Grundstücksbreite den dafür erforderlichen Platz bietet. Sie treten aufgrund der Hanglage der Bebauung zur „Dierkower Moorwiese“ jedoch nicht so sehr in den Vordergrund.

Hinrichsdorfer Straße

Straßenfunktion	Anliegerstraße parallel zur Hauptverkehrsstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen, gewerbliche Unterlagerungen	
Bebauung	mit 25 Einfamilienhäusern im Planbereich, gegenüberliegend 4 Doppelhäuser und Gewerbeeinrichtungen im Mischgebiet	25 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	Nr. 16 - 22: 15 m x 66 m (ca. 1000 m²) Nr. 23 - 30: 20 m x 35 m (ca. 700 m²) Nr. 31 - 33: 20 m x 40 m (ca. 800 m²) Nr. 34 - 38: 15 m x 40 m (ca. 600 m²)	
Vorgartentiefe	ca. 6 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	Nr. 16 - 22: 25 m (15 m) Nr. 23 - 30: 18 m (18 m) Nr. 31 - 38: 22 m (13 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,58 / 262 m²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	Nr. 16 - 22: 7 m x 12 m (84 m²) Nr. 23 - 33: 8 m x 8 m (64 m²) Nr. 34 - 38: 8 m x 10 m (80 m²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	Nr. 17 - 26: 3,0 m - 3,5 m / 7,0 m - 8,0 m Nr. 27 - 33: 3,5 m / 8,0 m - 9,0 m Nr. 34 - 38: 4,0 m - 4,5 m / 9,0 m - 10,0 m	
typische Dachneigung	> 50°	

Gebäudestellung	giebelständig, an Ecke Ludwig-Feuerbach-Weg traufständig	
Geschossigkeit	eingeschossig, z.T. vermutlich zweigeschossig	
Anbautypik	Haupthausverlängerung ohne Integration ins Hauptdach	
Ausnahmen	Traufhöhe: Nr. 16 Bebauungstiefe: Nr. 16, 17 traufständige Gebäudestellung ohne Eckbetonung, Haupt- hausbreite, Bebauungstiefe mit Hauptnutzung, Grund- stücksüberbauung: Nr. 24 Satteldachgaube: Nr. 25 Dachform + Geschossigkeit (Dach): Nr. 28 - 31 Geschossigkeit (Keller): Nr. 34 - 38 Grundstückszuschnitt und -überbauung durch unregelmäßige Teilungen: Nr. 39 - 40	
integrierte/ gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 17: Bäcker Nr. 21: Fahrschule, psychologischer Beratungsservice , Nr. 24: Fleischer Nr. 29: Kälteanlagenbau Nr. 37: Tierarztpraxis Nr. 39a: Restaurant + Eiscafé	

Durch die unmittelbar angrenzende Randlage dieser Wohnbebauung von Dierkow-West parallel zur Hauptverkehrsstraße „Hinrichsdorfer Straße“, vollzog sich analog zur gegenüberliegenden Straßenseite eine stärkere Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen. Im Unterschied zur gegenüberliegenden Straßenseite aber blieb auf der Westseite die ursprünglich bereits dichtere Bebauungsstruktur aufgrund der „ruhigen“ rückwärtigen Gartenbereiche erhalten. Im Ergebnis fand dadurch eher eine funktionell statt baulich vom Großteil des Wohngebietes abweichende Entwicklung statt, die sich insbesondere durch eine damit einhergehende, stärkere Grundstücksüberbauung mit eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen ausdrückt. Dieser grundsätzliche Strukturerehalt ist nicht zuletzt auch der parallel zur Hinrichsdorfer Straße vorhandenen „zweiten“ Anliegerstraße zuzuschreiben, die zudem in Teilbereichen mit raumwirksamen Grünflächen zur Trennung vom Hauptstraßenraum beiträgt.

Die Bebauung der Hinrichsdorfer Straße weist zwei wesentliche Gliederungen auf:

1. der von der Hinrichsdorfer Str. gut sichtbare, d.h. relativ wenig abgeschirmte und mit Gewerbe stark durchmischte südliche Teilbereich zwischen den Straßeneinmündungen Mörikeweg und Ludwig-Feuerbach-Weg mit niedrigeren Gebäudehöhen und einer stärkeren Baugrundstücksüberbauung sowie
2. der von der Hinrichsdorfer Str. räumlich durch Geländeerhöhungen und Großgrün abgeschirmte nördliche Teilbereich zwischen dem Ludwig-Feuerbach-Weg und der Freifläche am Hölderlinweg, der wiederum kaum gewerbliche Ergänzungen erfahren hat: Wenn, dann im wiederum besser einsehbaren Kreuzungsbereich mit dem Hölderlinweg. Dieser zweite Teilbereich weist zusätzliche Untergliederungen durch die jeweils konkrete Lage der Wohnhäuser vor, auf bzw. hinter der Geländeanhöhung in Form von unterschiedlichen Gebäudemassen und „Geschossigkeiten“ auf (Dachgeschoß, Kellergeschoß). Das Vorhandensein von Mansarddächern auf den Wohnhäusern der Hinrichsdorfer Str. Nr. 28 - 31 ist absolut untypisch für das gesamte Wohngebiet.

Ludwig-Feuerbach-Weg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen, handwerkliche Nutzungen	
Bebauung	beidseitig mit 19 Doppelhäusern (38 WE), ergänzten 5 Einfamilienhäusern und Dierkower Mühle	43 WE
Grundstückszuschnitte und -größen	Nr. 01 - 38: Ø 15 m x 80 m (ca. 1200 m²) Nr. 11a - 11d: 25 m x 19 m (ca. 475 m²) Nr. 14b : untypisch 33 m x 53 m (ca. 1750 m²)	

	Nr. 15a: untypisch (ca. 533 m ²)	
Vorgartentiefe	Ø 5 m (3 m bei Nr. 11a - 11d; 10 m bei Nr. 14b)	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	Nr. 01 - 38: 30 m (20 m) Nr. 11a - 11d: 17 m (17 m) Nr. 14b: 10 m (10 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,5 / 280 m ²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	Nr. 01 - 38: 7 m x 8 m (56 m ²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	2,8 m / 6,5 m	
typische Dachneigung	45°	
Gebäudestellung	traufständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	flachgedeckte Anbauten an gemeinsamer Grundstücksgrenze, Dachgeschoßausbau des Haupthauses durch Anheben der rückwärtigen Dachneigung und überdimensionierten straßenseitigen Gaupen	
Ausnahmen	untypische Grundstückszuschnitte durch nachträgliche Teilungen: Nr. 05, 06, 10, 11a - 11d, 14b, 16, 17, 24, 30, 31, 32; Bebauungstiefe: Nr. 04, 05, 06, 15, 16, 23; Bebauungstiefe mit Hauptnutzung: Nr. 03 - 06, 19, 23, 36; Satteldachgaupe: Nr. 11d Trauf- und Firsthöhen: 11a - 11d	
integrierte/ gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 04: Tischlerei, Nr. 05: Schnellreinigung Nr. 14a: Bauservicebüro Nr. 14b: Bauträgerbüro Nr. 15a: Bäckerei + Restaurant	

Der Ludwig-Feuerbach-Weg hat sich im Vergleich zu anderen Straßenzügen im Wohngebiet Dierkow-West am stärksten verändert, da sich hier die die Wohnnutzung ergänzenden handwerklichen Ansiedlungen insbesondere im vorderen, südöstlichen Bereich (Nr. 01 - 10 und Nr. 33 - 38) konzentrieren und entsprechende bauliche Veränderungen bewirkten, welche sich als wohnnutzungserweiternder Dachgeschoßausbau (Anheben der rückwärtigen Dachneigung mit starker Tendenz zu einem zweiten Vollgeschoß, große straßenseitige Gaupen), als verstärkte Grundstücksüberbauung durch die Errichtung von zusätzlichen, gewerblich genutzten Nebenanlagen und Hofflächen sowie als auffällige Versiegelung der Vorgartenbereiche zu zusammenhängenden Stellplatzanlagen zeigt.

Diese Entwicklungstendenz wirkt sich äußerst negativ auf das städtebaulich- räumliche Gefüge der umgebenden Grundstücke aus, zumal durch die maximal ausgereizten vorderen Baugrundstücksflächen in diesem Bereich ein verstärkter Druck zur Errichtung von Neubauten in sogenannter zweiter Reihe ablesbar ist. Deutliche Anzeichen dafür sind die vorgenommenen Grundstücksteilungen zu sogenannten Pfeifenstielgrundstücken, mit all ihren städtebaulichen Nachteilen (sukzessive Beseitigung der großzügigen Gartenbereiche durch auffüllende Aneinanderreihung von Nebenanlagen). Der Straßenraum wirkt hier sehr schmal und weist keinen Großgrünbestand auf. Der nördlich des Ostseeweges liegende Straßenabschnitt hat die ursprüngliche Bebauungsstruktur demgegenüber bedeutend besser bewahren können. Das zeigt sich in den Vorgartenbereichen und den sich einfügenden straßenseitigen Dachgeschoßausbauten.

Mörkeweg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen	
Bebauung	beidseitig mit 30 Doppelhäusern (60 WE), einseitig mit 13 Einfamilienhäusern im nördlichen Bereich und einer Wohnanlage aus 3 Gebäuden für Menschen mit geistiger Behinderung	73 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	Nr. 01 - 18,: Ø 16 m x 60 m (ca. 960 m ²) Nr. 19 - 32, 45 - 56: Ø 16 m x 75 m (ca. 1200 m ²) Nr. 33 - 44a: Ø 18 m x 55 m (ca. 1000 m ²) Nr. 57 - 72: Ø 13 m x 90 m (ca. 1200 m ²)	

Vorgartentiefe	8 m im Süden, 3 m im Norden	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	Nr. 01 - 18, 33 - 56: 30 m (20 m) Nr. 19 - 32: 30 m (25 m) Nr. 57 - 72: 35 m (18 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,47 (in Mitte 0,56) / 240 m ²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	Doppelhäuser- U: 5 m x 12 m + 5 m x 7 m (95 m ²) Doppelhäuser- Klassisch: 7 m x 7 m (49 m ²) Einfamilienhäuser: 7 m x 12 m (84 m ²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	3,0 m / 7,0 m	
typische Dachneigung	57° im Süden, 48° in Mitte und Norden	
Gebäudestellung	Doppelhäuser in U-Form: giebelständig Doppelhäuser klassisch: traufständig Einfamilienhäuser: giebelständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	<u>Doppelhäuser</u> : flachgedeckte Anbauten an gemeinsamer Grundstücksgrenze + Dachgeschoßausbau des Haupthauses durch Anheben des rückwärtigen Daches <u>Einfamilienhäuser</u> : Haupthausverlängerung mit / ohne Integration ins Hauptdach	
Ausnahmen	untypische Grundstückszuschnitte durch nachträgliche Teilungen: Nr. 16, 32, 49, 58, 59, 63 Bebauungstiefe: Nr. 19, 20, 34, 71, 72 Bebauungstiefe mit Hauptnutz.: Nr. 30, 31, 40, 49 „zweite Reihe“ an Ecke: Nr. 19, 58/59 „zweite Reihe“: Nr. „16“, 49, 63 Dacheinschnitt/ Loggia: Nr. 49a Gebäudegrundmaße der Wohnanlage	
integrierte/ gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 15: Disko Shop Nr. 33: Segelschule Nr. 49: Zahnarztpraxis Nr. 51: Friseur Nr. 70: Keramikatelier Nr. 71: Heizung, Sanitär	

Der Mörikeweg als „Rückgrat“ des Wohngebietes Dierkow-West weist drei verschiedene Teilbereiche auf, die sich charakterlich deutlich unterscheiden:

1. Im Süden durch die beidseitige Bebauung des breit wirkenden, begrünten Straßenraumes mit u-förmigen Doppelhäusern,
2. in der Mitte durch die beidseitige Bebauung des schmaler wirkenden Straßenraumes ohne prägendem Großgrün mit auslaufender u-förmiger Doppelhausbebauung, die hier übergeht zur „klassischen“ Doppelhausbebauung,
3. im Norden durch die einseitige Bebauung mit giebelständigen Einfamilienhäusern des ansich schmalen Straßenraumes, der allerdings durch die weitgehend unbebaute gegenüberliegende Straßenseite offen wirkt. Ausnahme bildet die erst kürzlich eingefügte Wohnanlage für Menschen mit geistiger Behinderung an der Ecke zum Fontaneweg hinsichtlich Gebäudegrundflächen und Stellung der Gebäude.

Die Wirkung der Vorgärten ist aufgrund ihrer größeren Tiefe im südlichen Bereich fast unangetastet, im mittleren und nördlichen Bereich stark dezimiert durch Zufahrten und Stellplätze. Eine zusammenhängende Großgrünstruktur ist nur noch im südlichen Bereich des Mörikeweges ablesbar.

Die langen und sehr schmalen Grundstücke sind in den vorderen Bereichen sehr stark überbaut bzw. befestigt. Zum Gelände der Polizei hin sowie in Richtung Gänsiewiese sind schon Bebauungen in 2. Reihe vorhanden.

Ostseeweg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen	
Bebauung	beidseitig mit 9 Doppelhäusern (18 WE), abwechselnd einseitig mit 7 Einfamilienhäusern, ungenutzte Gewerbehalle über Stichweg, als Kindertagesstätte genutzte Baracke	25 WE

Ø Grundstückszuschnitte und -größen	Nr. 01 - 10: Ø 15 m x 50 m (ca. 750 m ²) Nr. 10a, 10b: Ø 18 m x 33 m (ca. 600 m ²) Nr. 11 - 14: Ø 19 m x 57 m (ca. 1100 m ²) Nr. 14 a: 15 m x 25 m (ca. 375 m ²) Gewerbehalle: unregelmäßig (ca. 2500 m ²) Kita: unregelmäßig (ca. 2500 m ²) Nr. 49 - 56: unregelmäßig (ca. 1000 m ²)	
Vorgartentiefe	Doppelhäuser: 5 m; Einfamilienhäuser: 8 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	Nr. 01 - 10, 49 - 56: 23 m (23 m) Nr. 10a, 10b, 14 a: 10 m - 13 m (10 - 13 m) Nr. 11 - 14: 20 m (12 m) Kita: 15 m (15 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,34 / 250 m ²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	Doppelhäuser: 8 m x 7 m (56 m ²) Einfamilienhäuser: 7 m x 10 m (70 m ²)	
typische Trauf- und Firsthöhen	2,7 m / 6,5 m (Neubauten: 3,4 m / 8,5 m)	
typische Dachneigung	48°	
Gebäudestellung	in der Regel traufständig, im Fortsetzungsbereich der Bebauung am Heinrich-Heine-Platz giebelständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	Doppelhäuser: flachgedeckte Anbauten an gemeinsamer Grundstücksgrenze, Dachgeschoßausbau des Haupthauses durch Anheben der rückwärtigen Dachneigung Einfamilienhäuser: Haupthausverlängerung mit / ohne Integration ins Hauptdach	
Ausnahmen	untypische Grundstückszuschnitte durch nachträgliche Teilungen: Nr.: 49 - 50, 53, 54 Bebauungstiefe: Nr.: 53, 54, Bebauungstiefe mit Hauptnutzung: Nr. 13 „zweite Reihe“: Nr. 53: Gebäude: Gewerbehalle, Kita (52 m lang) Dachform: Nr.: 10a, 10 b	
integrierte/ gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	Nr. 49: Gemeinschaftspraxis für Physiotherapie Nr. 50: Hautarztpraxis	

Die Bebauung der nur durchschnittlich 4 m breiten Straße „Ostseeweg“ weist verschieden strukturierte Bebauungsbereiche auf, die in der das gesamte Wohngebiet wegemäßig zusammenhaltenden / -führenden Funktion des Ostseeweges begründet liegen. Ursprünglich sind lediglich die Enden des Ostseeweges bebaut worden: Im östlichen Bereich zum Hölderlinweg hin mit kleinen Doppelhäusern, im westlichen Bereich als fortsetzende Bebauung der nördlichen Platzseite des Heinrich-Heine-Platzes. Im mittleren Bereich sind verschiedene Bebauungswünsche bzw. -erfordernisse ablesbar, wie z.B. die Stichstraße zum ehemaligen Versorgungskontor VKL Leder Berlin (Gewerbehalle) im rückwärtigen Bereich der Polizeistation, die Kindertagesstätte, die durch gewerbliche Nutzungsunterlagerungen ausgebauten Doppelhäuser Nr. 49 und Nr. 50, sowie die in den letzten Jahren errichteten Einfamilienhäuser Nr. 10a, 10b und 14a, welche das Bestreben, neue Wohnstandorte ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand zu nutzen, belegen.

Die unterschiedlich dicht bebauten Bereiche des Ostseeweges werden zusätzlich gegliedert durch angrenzende Platzflächen, wie zum Beispiel die Grünfläche (Gänsewiese) an der Ecke zum Ludwig-Feuerbach-Weg mit Spielplatz und Löschwasserteich oder die vom Ostseeweg aus erlebbaren langen Gärten der Grundstücke im Mörikeweg. Im Ergebnis nimmt der Ostseeweg damit im Gegensatz zu allen anderen Straßenzügen des Wohngebietes ein vielgestaltiges Gesicht an, denn seine jeweilige Bebauung orientiert sich an den streng geordneten Bereichen derjenigen Straßenzüge, die er kreuzt. Auch die verschiedenen Nutzungen sowie die unterschiedlichen Errichtungszeiten drücken sich in entsprechend verschiedenen baulichen Details aus. Im Straßenraum sind keine raumbildenden Großgrünkanten (z.B. Baumreihen) vorzufinden.

Schenkendorfweg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen	
Bebauung	einseitig mit 2 Einfamilienhäusern	2 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	unregelmäßig (ca. 900 -1000 m²)	
Vorgartentiefe	8 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	27 m (17 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,33 / 330 m²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	7 m x 14 m (98 m²)	
typische Trauf- und Firsthöhen		
typische Dachneigung		
Gebäudestellung	giebelständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	Haupthausverlängerung mit / ohne Integration ins Hauptdach	
Ausnahmen	-	
integrierte/ gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	-	

Der Schenkendorfweg ist entsprechend seiner Hauptfunktion - kurze Verkehrsverbindung zwischen Heinrich-Heine-Platz und dem Dierkower Damm - mit der etwa 5 m breiten Straße gut ausgebaut und mit zwei Einfamilienhäusern, die vermutlich erst später ins geplante Wohngebiet Dierkow-est verdichtend eingefügt wurden, auffallend gering bebaut. Der Haupteindruck dieses Straßenzuges wird durch den Wechsel von zurückgesetzter Bebauung an Straßenkreuzungen und langen, grundstücksbegrenzenden Heckenpflanzungen bestimmt.

Wilhelm-Raabe-Weg

Straßenfunktion	verbindende Anliegerstraße	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen	
Bebauung	beidseitig mit 6 Einfamilienhäusern	6 WE
Ø Grundstückszuschnitte und -größen	01 - 02: unregelmäßig (ca. 900 -1000 m²) 03 - 06: Ø 20 m x 50 m (1000 m²)	
Vorgartentiefe	8 m	
Ø überbaute Grundstückstiefe (davon mit Hauptnutzung)	01 - 02: 25 m (15 m) 03 - 06: 30 m (20 m)	
Ø Grundflächenzahl / Ø überbaute Fläche	0,38 / 270 m²	
ursprüngliche Hauptgebäudegrundfläche	7 m x 14 m (98 m²)	
typische Trauf- und Firsthöhen		
typische Dachneigung		
Gebäudestellung	giebelständig	
Geschossigkeit	eingeschossig	
Anbautypik	Haupthausverlängerung mit / ohne Integration ins Hauptdach	
Ausnahmen	Einfamilienhaus in zweiter Reihe; Nr. 6	
integrierte/ gewerbliche und freiberufliche Nutzungen	-	

Die etwa 5 m breite Straße „Wilhelm-Raabe-Weg“ ist ähnlich strukturiert wie der Schenkendorfweg. Aufgrund der reinen wohngebietsinternen Verkehrsverbindung zwischen Claudiusweg und Heinrich-Heine-Platz ist sie demgegenüber funktionell untergeordnet, erschließt aber mehr Wohngebäude. Insbesondere durch den interessanten Höhenschwung innerhalb des Straßenverlaufs ergeben sich hier weite Blicke in und über die Gartenbereiche der Grundstücke im Claudiusweg und Blickbeziehungen zur 5. Wohngruppe in Toitenwinkel. Der Straßenraum selbst wirkt dadurch sehr offen.

5.3. Geologie, Baugrund, Topografie, Hydrogeologie, Hydrologie, Altlastenverdacht

Geologie

Das Plangebiet "Dierkow-West" befindet sich zum größten Teil in der ebenen bis flachwelligen Lehmmoräne. Es handelt sich hierbei um die Broderstorfer Lehmmoräne. Der Südwesten des Plangebietes befindet sich im Niederungsgebiet der Urstromtäler, das heutige Warnowtal.

Im Bebauungsplangebiet ist die Leitbodenform Parabraunerde-Pseudogley zu finden, als Begleitboden ist Braunerde-Gley möglich.

Sande und lehmige Sande stehen als Bodenarten/Substrate an. Das natürliche Ertragspotential ist als mittel zu bewerten.

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nicht bindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Im Plangebiet wird eine Baugrundschwächezone in der Talauflage am Westrand des Plangebietes (Organogen, Torf) erwartet.

Topografie

Das Gelände ist durch Geländesprünge in unbebauten wie Geländeschwünge in bebauten Bereichen bewegt. Die Geländehöhen reichen von ca. 1 m HN bis zu ca. 17 m HN. Die mittleren Geländehöhen der Haupterschließungsstraßen liegen bei ca. 7 bis 14 m HN.

Hydrogeologie

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50 000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 < 2 m. Das Grundwasser fließt nach Südwesten (Richtung Warnow).

Hydrologie

Bei der Bestandsanalyse wurden im Plangebiet 4 Oberflächengewässer erfaßt. Das sind:

- ein Feuerlöschteich ohne jegliche Vegetation (am Spielplatz im Ostseeweg)
- ein Teich mit offener Gewässerfläche (Nähe Polizeigelände)
- zwei Feuchtbiootope, die nur periodisch wasserführend sind (angrenzend an den Spielplatz im Ostseeweg und in Nähe der Dierkower Mühle).

Im Nordwesten (in Nähe des Baufeldes 1 am Claudiusweg) tangiert das Bebauungsplangebiet den Graben 13/3.

Altlastenverdacht

Für das Plangebiet wurde in den letzten Jahren eine Reihe von Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Diese konzentrierten sich insbesondere um den Bereich „Dierkower Mühle“ und Ludwig-Feuerbach-Weg/ Ostseeweg. Außer kleinräumigen Bodenverunreinigungen, die im Zuge von Baumaßnahmen zu entsorgen sind, wurden keine gravierenden Altlasten festgestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine historische Recherche und eine orientierende Untersuchung zu Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Das Ergebnis der orientierenden Untersuchung für den Bereich des Heinrich-Heine-Platzes liegt als Bericht des Institutes für Umweltschutz und Qualitätssicherung Dr. Kregel GmbH, NL Rostock vom 31.08.1999 vor. Hierbei wurden die Altlastenverdachtsflächen auf den Standorten

- ehemaliges Barackenlager Heinrich-Heine-Platz (Flurstück 639/4)
 - Polizeistation Dierkow Heinrich-Heine-Platz 10, 11 (Flurstück 617/5)
 - Kfz-Werkstatt Heinrich-Heine-Platz 8 (Flurstück 728)
 - Verfüllung im Bereich Heinrich-Heine-Platz 12, 12a (Flurstücke 640/ 4, 640/6)
- auf ihre Gefahrenpotentiale hin untersucht.

An den Standorten der Verfüllung und der Kfz-Werkstatt wurden nach den Analyseergebnissen keine Gefahrenpotentiale festgestellt.

In den Bereichen der Polizeistation sowie des ehemaligen Barackenlagers wurden jedoch erhöhte Werte an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorgefunden. Die gutachterliche Bewertung sieht im Bereich des ehemaligen Barackenlagers nur ein eher geringes, im Bereich der Polizeistation kein unmittelbares Gefahrenpotential, sofern die vorhandenen Bodenversiegelung beibehalten wird.

Bei einer veränderten Nutzung - wie z.B. im Bereich der Polizeistation durch den Bebauungsplan vorgesehen und möglich - empfiehlt der Untersuchungsbericht, die Bereiche mit den festgestellten Bodenveränderungen auszukoffern und zu beseitigen (Bodenaustausch).

Der Untersuchungsbericht geht weiterhin davon aus, daß nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Gefährdung des Grundwassers besteht und eine Umnutzung bzw. Veränderung der Nutzungsart in allen Bereichen entsprechend der Empfehlung möglich ist.

Weitere Altlastenverdachtsflächen wurden im Bebauungsplangebiet nicht ermittelt.

5.4. Natur und Landschaft

In der Karte „prägende Landschaftselemente“ ist das Plangebiet als gut durchgrüntes Siedlungsgebiet mit Baumreihen, Alleen und einem landschaftsprägenden bedeutsamen Gebäude (Dierkower Mühle) dargestellt. Südlich und westlich des Plangebietes schließen sich Niederungsgebiete an. Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes sieht für das Plangebiet die Erhaltung des Groß- und Straßenbaumbestandes vor.

Mit Anlage des Wohngebietes in den 30er Jahren durch Errichtung der Wohnbauten wurden auch die prägenden Baumreihen und Alleen gepflanzt. Zur Fahrbahn hin sind die meisten Grundstücke durch Hecken eingefriedet. Gebietstypisch sind Ligusterhecken. Vereinzelt kommen Hecken aus Schneebeere, Weißbuche, Ahorn oder Spierstrauch vor. Daneben gibt es öffentliche Grünflächen, 2 Spielplätze, 1 Bolzplatz, Gewässer- und Feuchtbiotope sowie eine Gartenanlage.

5.4.1. Klima

Das „ostdeutsche Küstenklima“ Rostocks wird charakterisiert durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist der Januar, die wärmsten der Juli und der August. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,3° C. Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat Juli 72 mm, auf den trockensten Monat Februar 30 mm der mittleren Jahressumme von 592 mm (Wetterstation Warnemünde). Das Jahresmittel der relativen Luftfeuchtigkeit beträgt im langjährigen Durchschnitt 84 %. Die Hauptwindrichtung ist West (18,4 %), gefolgt von Süd (16,8%), Südost (14,5 %) und Südwest (14,0 %). Sehr hohe Windgeschwindigkeiten (über 7 m/s) treten besonders bei südwest- bis nordwestlichen Winden auf.

Zum Mikroklima zählt das Klima bodennaher Bereiche bis 2 m Höhe über dem Erdboden. Es zeichnet sich durch größere Schwankungen und ausgeprägte Extrema, vor allem der Temperatur und der relativen Luftfeuchte, aus. Ausschlaggebend für das Mikroklima sind die Bodenbeschaffenheit, der Bodenbedeckungszustand und das Georelief. Die unterschiedlichen Vegetationsflächen werden durch ein eigenes Klima charakterisiert. In den verschiedenen Vegetationstypen herrschen unterschiedliche kleinklimatische Verhältnisse bezüglich der Temperatur, der Bodenfeuchte und der Verdunstung.

Die Gartengrundstücke und die Kleingartenanlage haben einen positiven Einfluß auf das Mikroklima. Die offenen Rasen-, Beet- und Wiesenflächen tragen zur Kaltluftproduktion bei. Die im Plangebiet vorkommenden Laubholzbestände sorgen für geringe Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht, für eine gleichmäßige Verdunstung von Niederschlägen und für eine Frischluftproduktion. Die Wasserflächen sorgen für eine positive Beeinflussung der Umgebungstemperaturverhältnisse, da sie Wärme bzw. Kälte länger speichern können als die Flächen in näherer Umgebung.

Die versiegelten Flächen sind wärmespeichernde Flächen und sind als negativer Einflußfaktor auf das Mikroklima zu bewerten. Bei Sonneneinstrahlung heizen sich die Flächen stark auf und geben die Wärme an die Umgebung ab. Es herrschen zwischen Tag und Nacht sehr starke Temperaturunterschiede.

Insgesamt kann in Hinsicht auf die weiträumige, vegetationsreiche Struktur und die geringe Lärmbelastung von einem angenehmen Wohnklima gesprochen werden. Die offenen Rasen-, Beet- und Wiesenflächen tragen zur Kaltluftproduktion bei. Die im Plangebiet vorkommenden Laubholzbestände sorgen für geringe Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht, für eine gleichmäßige Verdunstung von Niederschlägen und für eine Frischluftproduktion. Die Wasserflächen sorgen für eine positive Beeinflussung der Umgebungstemperaturverhältnisse, da sie Wärme bzw. Kälte länger speichern können als die Flächen in näherer Umgebung.

Die versiegelten Flächen sind wärmespeichernde Flächen und sind als negativer Einflußfaktor auf das Mikroklima zu bewerten.

5.4.2. Schutzgebiete und - objekte

Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Plangebiet sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Westlich des Plangebietes grenzen die „Dierkower Moorwiese“ an, die durch die Stadtverordnung vom 22.05.1997 unter der Verzeichnisnummer GB- R22 zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt worden sind. Es handelt sich hier um eine „Moorniederung in einem Seitental der Unterwarnow“, wo „auf engstem Raum Feuchtwiesen, Seggenrieder, Schwingmoore, Pfeifengraswiesen und Erlenbestände miteinander verzahnt“ sind. Die Dierkower Moorwiese umfaßt eine Fläche von ca. 19 ha.

Geschützte Biotope

Gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V i.V.m. § 20c Abs. 3 BNatSchG befinden sich drei geschützte Biotope innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich um 1 Gewässerbiotop (stehendes Kleingewässer) südöstlich der Polizei und 2 Feuchtbiotope (Röhrichtbestände und Riede) südöstlich der Dierkower Mühle und in Nähe des Spielplatzes am Ostseeweg. Die genannten Biotope genießen einen unmittelbaren pauschalen Schutz, ohne daß es dafür spezieller Schutzverordnungen bedarf.

Alleen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Alleen. Das sind im Mörikeweg die Schwedische Mehlbeeren-Allee, im Schenkendorfweg und im Heinrich-von-Kleist-Weg die Kastanien-Allee, im Claudiusweg die Spitzahorn-Allee und in der Hinrichsdorfer Str. die Lindenallee. Nach § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen landesweit gesetzlich geschützt.

Wald

Durch das Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg-Vorpommern wurde im August 1999 festgestellt, daß im nördlicheren Bereich des Bebauungsplangebietes (am Ende des Mörikeweges) sowie außerhalb des Plangeltungsbereiches hinaus gelegen, mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen vorzufinden sind, die als Wald im Sinne des § 2 des LWaldG M-V (Landeswaldgesetz) bewertet werden müssen. Nach § 20 LWaldG ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen zum Wald ein Abstand von 50 m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung zu einer unbilligen Härte führt. Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Mindestabstandes baulicher Anlagen im Plangebiet zum Wald liegt vor (siehe 6.2.).

Trinkwasser

Im Plangebiet Dierkow-West direkt sind keine Trinkwasserschutzzonen ausgewiesen. In einer Entfernung von ca. 2.500 Metern südlicher Richtung ist die Trinkwasserschutzzone IIIA oberirdisch ausgewiesen. Die Trinkwassergewinnung erfolgt aus dem Oberflächenwasser der Warnow. Die Gewinnungsanlage befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 3000 Metern. Im Bereich Heinrich-

Heine-Platz ist ein Notwasserbrunnen mit einer Teufe von ca. 12 Metern vorhanden, welcher den obersten abgedeckten Wasserleiter erreicht.

Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind mehrere Bodendenkmale nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V; GVOBl. Land M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) bekannt. Sie machen jedoch nur einen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus, da im Bebauungsplangebiet von ausgesprochen siedlungsgünstigen Bedingungen ausgegangen wird. Es ist deshalb mit bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen.

Bodendenkmale sind nach § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über die Lebensverhältnisse und zeitgenössischen Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmales durch Fachkräfte gewährleistet ist.

5.3. Flora und Fauna

Flora

Im Plangebiet wurde eine flächendeckende Vegetationskartierung erarbeitet. Darauf aufbauend wurden die einzelnen Flächen folgenden - zum überwiegenden Teil anthropogen geprägten - Biotoptypen zugeteilt.

Gärten: **ZIERGARTEN (Hausgarten ohne Großbäume)**

Dieser Biotoptyp ist im Plangebiet flächenmäßig am häufigsten vertreten. Meist ist ein großer Anteil an jüngeren Koniferen zu finden. Die Rasenflächen und Beete sind intensiv gepflegt. Oft sind deutliche Unterschiede zwischen den Vorgärten (hier Zier- und Repräsentationsfunktion) und hinter dem Haus gelegenen Gärten (hier Nutzfunktion vorherrschend, wie z. B. Obststräucher, Spiel- und Liegerasen).

**ZIERGARTEN MIT GROSSGEHÖLZEN
NUTZGARTEN**

Westlich des Hermann-Löns-Weges befinden sich Nutzgärten. Hier existiert ein hoher Anteil an Niederstämmen. Ein älterer Bestand an Obstgehölzen ist kaum zu verzeichnen. Die Anlagen sind von Obstbäumen und -sträuchern und Gemüsebeeten geprägt. Es existiert ein geringer Anteil an Zierpflanzen und Rasenflächen

Kleingewässer:

NATURNAHER WEIHER (stehend)

Es handelt sich um ein nicht ablaßbares, naturnahes Kleingewässer südlich des Ostseeweges, das permanent Wasser führt. Die Wasseroberfläche ist offen und ohne Vegetation. Am Gewässerrand ist eine ausgeprägte Flora (u.a. Rohrkolben, Brennessel und verschiedenste Gräser). Weiterhin ist ein Aufwuchs von Weiden kennzeichnend für die Ufervegetation.

ROHRKOLBENRÖHRICHT

Es handelt sich um ein feuchtes bis nasses Biotop am Spielplatz im Ostseeweg. Vorwiegend ist hier der Breitblättrige Rohrkolben zu finden. Weiterhin kommen am Rand des Biotops Weiden und Erlen vor.

SCHILFRÖHRICHT

Hier handelt es sich um ein feuchtes bis nasses Biotop zwischen dem Ostseeweg und der Dierkower Mühle. Kennzeichnend ist hier das massive Auftreten von Schilf. Am Rand des Feuchtbiotops sind stellenweise Weiden zu finden.

FEUERLÖSCHTEICH

Der Feuerlöschteich ist ein künstlich entstandenes und abgedichtetes Gewässer zur Bereitstellung von Löschwasser. Der Gewässerboden und die Böschung sind mit Rasengittersteinen ausgelegt. Teilweise ist die Böschung mit Gräsern bewachsen. Die Wasserfläche ist offen und ohne jegliche Vegetation.

Gehölze:

GESCHLOSSENE ALLEE

Im Plangebiet befinden sich 4 Alleen: im Claudiusweg die Spitzahorn-Allee (geköpfte Bäume, variierende Kronendurchmesser durch Verschnitt), im Mörikeweg die Schwedische-Mehlbeeren- Allee (vital und gleichmäßiges Erscheinungsbild), im Heinrich-von-Kleist-Weg, im Schenkendorfweg die Kastanien- Allee (geköpft und deshalb ungleichmäßiges Erscheinungsbild) und in der Hinrichsdorfer Str. Teile der Linden- Allee.

SIEDLUNGSGEHÖLZ

Flächen im Plangebiet, die mit Bäumen oder Baumgruppen (hauptsächlich mit Robinien, Birken und Pappeln) bestanden sind.

SIEDLUNGSGEBÜSCH

Hier handelt es sich um Strauchbestände und z. T. auch um einzelne junge Bäume (hauptsächlich Weidengebüsche) im Plangebiet.

ZIERHECKE; SIEDLUNGSHECKE

Die Siedlungshecken sind schmal und zeichnen sich durch häufigen Schnitt aus. Im Allgemeinen handelt es sich um Ligusterhecken, vereinzelt auch aus Kolkwitzie, Spierstrauch, Hainbuche, Ahorn und Brombeere.

SONSTIGER LAUBHOLZBESTAND HEIMISCHER ARTEN

Vorherrschend sind Weiden, Pappeln und Weißdorn. Der Gehölzbestand ist als jünger und strukturarm einzuschätzen.

Sonstige Vegetationen:

NICHT ODER TEILVERSIEGELTE FLÄCHE, TEILWEISE MIT SPONTANVEGETATION

Nicht oder teilversiegelte Flächen (z.B. Fußwege, Plätze), mit stellenweiser Spontanvegetation

RUDERALE STAUDENFLUR FRISCHER BIS TROCKENER MINERALSTANDORTE

Stellenweise ruderale Staudenfluren aus zwei- bis mehrjährigen Arten zu finden. Hauptsächlich anzutreffen sind die Brennessel und die Distel. In Nähe Mörikeweg, Ecke Fontaneweg ist die Goldrute häufig anzutreffen.

Das Wohngebiet Dierkow-West weist eine gewachsene wie gestaltete Grünverbindung zu den umgebenden Grünflächen auf. Sie werden insbesondere im nördlichen und nordöstlichen Bereich über die Nutzgärten und Gärten zwischen der Bebauung am Hermann-Löns-Weg und den „Dierkower Moorwiese“ geschaffen sowie dem Wohngebietspark „Dierkow / Toitenwinkel“, dessen Randbereiche nördlich des Mörikeweges/ Fontaneweges /Ludwig-Feuerbach-Weges sowie zwischen Ostseeweg und Hölderlinweg unmittelbar in das Wohngebiet hineinfließen.

Fauna

Im Zuge der im Stadtkreis Rostock durchgeführten Herpetofauna-Kartierung wurden hier 4 Amphibienarten und eine Reptilienart nachgewiesen. Im Plangebiet sind der Laubfrosch im Bereich des Hermann-Löns-Weges, der Grasfrosch im Bereich zwischen dem Ludwig-Feuerbach-Weg und Mörikeweg, die Erdkröte im Bereich südlich des Fontaneweges sowie der Grünfrosch im Bereich des Feuchtbiotops zwischen Ostseeweg und Dierkower Mühle vorkommend. Im Bereich Heinrich-Heine-Platz / Ecke Wilhelm-Raabe-Weg wurde ein Hinweis auf das Vorkommen von Kreuzottern gegeben.

Die genannten Amphibien und Reptilien sind in der „Roten Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns“ geführt. Danach sind die genannten Amphibienarten als gefährdet, die Reptilienart als stark gefährdet einzustufen.

5.5. Infrastruktur und Umgebung

Verkehr Die Erschließung des Gebietes erfolgt über vorhandene befestigte und teilbefestigte Straßenverkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes mit einer Anbindung (Schenkendorfweg) an den Dierkower Damm im Süden und zwei Anbindungen (Mörikeweg und Ludwig-Feuerbach-Weg) an die Hinrichsdorfer Straße im Osten. Über die Hinrichsdorfer Straße erfolgt die Verbindung zum Neubauwohnggebiet Dierkow.

Die unmittelbar angrenzenden Freiflächen der Umgebung im Norden und Osten von Dierkow-West sowie das Neubauwohnggebiet Toitenwinkel sind nur über fußläufige Wegeverbindungen (Hermann-Löns-Weg, Mörikeweg, Ostseeweg) zu erreichen.

Durch die ausschließlich durch Anwohnerverkehr geprägten Straßenzüge innerhalb des Wohngebietes Dierkow-West sind Radwege lediglich an den das Wohngebiet tangierenden Straßen, wie Dierkower Damm und Südabschnitt der Hinrichsdorfer Str. vorzufinden.

- ÖPNV** Linien und Haltestellen des öffentlichen Busverkehrs tangieren das Wohngebiet im Süden (Dierkower Damm) und Osten (Hinrichsdorfer Str.); im Osten und Norden (Hölderlinweg) kommen Linien des öffentlichen Straßenbahnnetzes hinzu. Besonders durch die nahe Lage des ÖPNV-Knotenpunktes „Dierkower Kreuz“ am Anbindepunkt des Wohngebietes am Mörikeweges ergeben sich gute Verbindungen mit dem gesamtstädtischen öffentlichen Verkehrsnetz sowie den regionalen Buslinien. Der im Nahverkehrsplan der Hansestadt Rostock vorgegebene Erschließungsradius von 400 m wird für alle Orte im Bebauungsplangebiet eingehalten und sogar unterschritten, denn kein Ort befindet sich weiter als 350 m Luftlinie von den das Plangebiet umgebenden Haltestellen entfernt. Damit ist bereits eine gute Erschließungsqualität des Plangebietes gegeben, die keines weiteren Ausbaus bedarf.
- Soziales** Im Wohngebiet gibt es neben dem Standort der Polizei Dierkow eine Kindertagesstätte im Ostseeweg sowie eine Wohnanlage für behinderte Menschen im Mörikeweg.
- Läden** Der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Wohngebiet dienen zwei Bäcker (Mühle, Hinrichsdorfer Str.) und ein Fleischer (Hinrichsdorfer Str.). Außerdem gibt es hier zwei Restaurants (Mühle, Hinrichsdorfer Str.). Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich am Hölderlinweg im Neubauwohngebiet Toitenwinkel. Auch andere Versorgungseinrichtungen Toitenwinkels können gut genutzt werden.

5.6. Technische Infrastruktur

Im Plangebiet sind Leitungsbestände der Deutschen Telekom AG (Telekommunikation), der Eurawasser GmbH (Wasser-/ Abwasseranlagen) sowie der Stadtwerke Rostock AG (Gasversorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung, Stromversorgungsanlagen) vorhanden. Die Leitungen der Eurawasser GmbH wurden - soweit bekannt - in der Planzeichnung dargestellt.

Die Aufzählung der oben genannten Leitungsbestände entbindet nicht von der Pflicht, vor Ausführung von Erdarbeiten von den Ver- und Entsorgungsträgern Auskünfte über den aktuellen Leitungsbestand einzuholen. Die Aufzählung ist daher als unverbindlich anzusehen.

5.7. Eigentumsverhältnisse

Die bestehenden Straßenanlagen, zusammenhängende Grünflächen, die Löschwasserteiche sowie Feuchtbiotope und das Gelände der Kindertagesstätte am Ostseeweg sind im Eigentum der Hansestadt. Der deutlich überwiegende Teil der zahlreichen Baugrundstücke ist in Privatbesitz mit Ausnahme weniger Grundstücke, wo die Stadt noch langfristige Erbbaurechtsverträge mit den Nutzern unterhält. Sämtliche Vorgartenflächen sind im städtischen Besitz. Ihre private Nutzung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgt über die Pacht. Über das Gelände der Polizei verfügt das Land Mecklenburg-Vorpommern.

6. Planungsinhalte

Wesentliches Planungsziel ist neben der grob lenkenden Einflußnahme auf nutzungserweiternde Umbaumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Bebauung das Ausweisen von baulichen Nutzungsreserven im Wohngebiet, deren Beschreibung und Regelung unter Beachtung der zu erhaltenden und mit der Planung ebenfalls zu sichernden Bebauungsstruktur sowie die Freihaltung der gebietsprägenden, rückwärtigen unbebauten Grundstücksteile von Bebauung.

Dieser Bebauungsplan, der ein bereits vorhandenes und im Laufe von 60 Jahren weiter entwickeltes Wohngebiet überplant, unterscheidet damit zunächst drei wesentliche Regelungsinhalte:

1. Die bereits vorhandene Bebauung, für die Rahmen und Charakter baulicher Erweiterungen sowie räumliche Bebauungsabrundungen über die Ausweisung vergrößerter Baufelder verbindlich geregelt werden.
2. Die ergänzende Bebauung, die ganz bewußt nicht über die Erschließungsvariante „Pfeifenstiel- bzw. Hammergrundstück“, sondern ausschließlich über die neu zu errichtende Planstraße A bzw. vorhandene Erschließungsanlagen erschlossen werden sollen, sowie deren Bebauungsparameter als Anspruchskompromiß zwischen zeitgemäßen Wohnbauten und der Erhaltung des Gebietscharakters.
3. Die Sicherung der weitgehend unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche durch ihre bauplanungsrechtliche Ausweisung als private Gärten.

Die Festsetzungen zur geordneten Entwicklung der zahlreichen Grundstücke mit bereits vorhandener Bebauung sollen - ausgehend vom Ziel, die besondere Gebietsstruktur erhaltend weiter zu entwickeln - sowohl Spielraum für notwendige bauliche Wohnnutzungserweiterungen ermöglichen, die sich beispielsweise durch Generationswechsel der Nutzer, familienverbundenes Wohnen oder gesellschaftliche Neuorganisation von Wohnen und Arbeiten ergeben, als auch die damit automatisch nach und nach verbundene Beseitigung der gebietsprägenden privaten Gartenbereiche eingrenzen. Zur respektierenden Wahrung der baulichen Gebietsstruktur werden die flächigen Überbauungsregelungen der Grundstücke mit z.T. differenziert festgelegten Maßen für die Gebäude sowie ihrer Gestaltung ergänzt. Dabei wurde bei der Analyse dieser Gebiete besondere Rücksicht auf die jeweils je Straßenzug konkret vorhandene und deshalb deutlich ablesbare Entwicklungstendenz genommen. Somit kann die Einflußnahme der Planung zur geordneten übergreifenden Gebietsentwicklung auf das absolut notwendige Maß beschränkt und gleichzeitig die Bebauungswünsche der Eigentümer sowenig wie nötig gelenkt werden.

Die Festsetzungen für die neu und eigenständig zu erschließenden Baufelder resultieren ebenfalls aus der Prämisse zum grundsätzlichen Charaktererhalts dieses Wohngebietes und sollen den erforderlichen Rahmen für eine geordnete, d.h. in diesem Fall koordinierte Ergänzungsbebauung ausweisen. Innerhalb dieses Rahmens ist der Spielraum für eine sich einpassende Bebauung analog der bereits vorhandenen, entwickelten und jeweils konkrete Teilbereiche prägende Gebietsstruktur gegeben. Im Ergebnis dieser Festsetzungen zur geordneten städtebaulichen Gebietsentwicklung zeigt der Bebauungsplan auch, unter welchen Randbedingungen und mit welchen Konsequenzen eine ergänzende Bebauung in dieser attraktiven Wohngegend mit geringstem Eingriff möglich ist.

Nicht alle auf den ersten Blick für eine Bebauung geradezu prädestinierten Flächen erwiesen sich im Rahmen der Planaufstellung und im ganzheitlich zu betrachtenden städtebaulichen Kontext des Gebietes als dafür geeignet. Auch zahlreiche zwar unbebaute, aber grünordnerisch als qualitativ hochwertig einzustufende Flächen werden weiterhin nicht bebaubar sein. Der Erhalt dieser - ebenfalls gebietsprägenden - Freiflächen wird über entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich gesichert.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen sollen vorhandene freiräumliche Strukturen grundsätzlich erhalten, ergänzt oder aufgewertet werden. Eingriffe, die bei der geordneten Gebietsentwicklung nicht zu vermeiden sind, werden an anderer Stelle - aber dennoch im Plangebiet selbst - ausgeglichen, indem sowohl freiräumliche Reserven erschlossen, vervollständigt und neu belebt als auch umgestaltete Randbereiche aufgewertet werden.

Der ohnehin erforderliche Ausbau des unmittelbar betroffenen Straßen- und Wegenetzes zur gesicherten und möglichst störungsarmen Erschließung des gesamten Plangebietes wird bauplanungsrechtlich ebenfalls über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Da die das Plangebiet deutlich bestimmende Nutzung Wohnen nach wie vor prägend bleiben soll, erfolgt die Ausweisung des Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA). Diese Baugebietskategorie dient vorwiegend dem Wohnen, gleichzeitig sind aber auch neben den Wohngebäuden (auch denen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Das bedeutet zum Einen, daß die zukünftig zulässigen Nutzungen der bereits vorhandenen und gewachsenen Nutzungsstruktur entsprechen, zum Anderen, daß gleichwertige Nutzungsentwicklungen für alle Bereiche des Wohngebietes möglich geworden sind; d.h. auch dort, wo bisher eine reine Wohnnutzung anzutreffen war. Dies trägt insbesondere den sich mehr und mehr verändernden Relationen zwischen Wohnen und Arbeiten Rechnung, ermöglicht hier aber auch die zeitgemäße Wiederaufnahme von Relationen wie Wohnen und Versorgen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 700 m² Verkaufsfläche, Barbetriebe, regelmäßig wiederkehrende Tanz- und Diskothekenbetriebe sowie Vergnügungsstätten ungeachtet ihrer Größe sind in Dierkow West damit auch weiterhin unzulässig.

Entsprechend der primär vorhandenen und auch weiterhin primär zu entwickelnden Wohnstruktur wurden - mit Ausnahme der bereits oben genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe - die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesem allgemeinen Wohngebiet für unzulässig erklärt. Eine weitere Ausnahme hiervon betrifft die festgesetzte allgemeine Zulässigkeit von Anlagen der Verwaltung auf den Baufeldern 11 und 15, um sowohl den Standorterhalt der Polizei Dierkow auf ihrer Liegenschaft auch weiterhin zu sichern, als auch die bauplanungsrechtliche Möglichkeit für eine geordnete Umstruk-

turierung des Polizeigeländes für eine Wohnnutzung offen zu halten, sollte die Liegenschaft z.B. aus verwaltungsorganisatorischen Gründen einmal nicht mehr durch die Polizeidienststelle genutzt werden.

Der Standorterhalt der Kindertagesstätte ist im Rahmen der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ohnehin gegeben.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzliche Konzeption ist, den Bestandsgrundstücken ihre ablesbare Flächengliederung von überbaubaren Flächen mit Gebäuden der Hauptnutzungen, überbaubaren Flächen mit Gebäuden untergeordneter Nebennutzungen sowie nicht überbaubarer Flächen mit gärtnerischer Nutzung (private Grünfläche) zu erhalten, bzw. wiederzugeben sowie entsprechend den jeweils vorhandenen Strukturen bau-feldbezogen differenziert festzusetzen.

Da die Vorgärten eigentumsrechtlich im Großen und Ganzen nicht zu den privaten Wohngrundstücken gehören, diesen aber in Ihrer Nutzung eindeutig zugeordnet sind, wurden sie in das Baugrundstück, welches gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt - die hier mit den optisch vor Ort ablesbaren erschließungsseitigen Grundstückseinfriedungen zusammenfällt - integriert. Trotz dieser inhaltlichen Integration bleiben sie - wie bisher - nicht bebaubar, da der Erhalt dieser, das gesamte Wohngebiet prägenden Struktur, zu den wesentlichen Planungsgrundzügen des Bebauungsplanes gehört. Dem entsprechend erfolgte ihre Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Zulässige Grundfläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf

Um nachweislich begründete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung machen zu können, wurde der vorhandene Überbauungsgrad aller Bestandsgrundstücke analog den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermittelt. Die vorhandenen Grundstücke weisen eine durchschnittliche Bebauungsdichte von etwa 0,42 auf. Einzelfälle über - oder unterschreiten diese Dichte erheblich.

Für alle Grundstücke wurde die nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze festzusetzende Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 gewählt. Da sie sich auf die gesamte im Bebauungsplan definierte Grundstücksfläche bezieht, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ergibt sich durch die rechnerische Integration der Vorgartenfläche, auch für bereits durchschnittlich bebaute Grundstücke noch ein Bebauungsspielraum gegenüber dem o.g. Bestandsdurchschnitt von 0,4.

Eine Differenzierung des absoluten, zulässigen Grundstücksüberbauungsgrades zwischen den Bestandsgrundstücken und den eigenständig neu zu erschließenden Baugrundstücken an der Planstraße A erfolgt erst im Ergebnis der für diese beiden Bereiche unterschiedlich bestimmten zulässigen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Grundstücksunterbauungen auf der Basis des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die maximal zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 v.H. wurde für Bestandsgrundstücke sowie neu ausgewiesene Baugrundstücke an bereits vorhandenen Straßen festgesetzt, womit eine bauplanungsrechtliche Entsprechung zu den bereits sehr stark überbauten Grundstücken sowie eine Gleichbehandlung ähnlich gelagerter Fälle möglich wird.

Für alle neu über die Planstraße A zu erschließenden Baugrundstücke und dem Baufeld 17 (Kindertagesstätte) wird dagegen nur eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den o.g. Anlagen um 25 v.H. bestimmt, da hier zum einen durch die von der vorhandenen Bebauung abweichenden Abmaße der überbaubaren Grundstücksflächen eine größere Grundstücksversiegelung städtebaulich nicht vertretbar ist, und zum anderen entsprechend den heutigen Wohnbebauungen nicht mit einem vergleichbar hohen Anteil von Nebenanlagen, wie auf den Bestandsgrundstücken, auszugehen sein wird.

Auf den Baufeldern 9, 37 und 38 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch ihre fehlende Zuordnung zu den beiden „Überschreibungsbereichen“ ausgeschlossen. Hintergrund dieser indirekten Ausschlüsse ist die von der Bebauungs- und Grundstücksstruktur des gesamten Wohngebietes abweichende Art und Entwicklung dieser Baufelder sowie deren per Bebauungsplan (... und ebenfalls vom Gros abweichenden) großzügig definierten Baugrundstücken.

Gebäudehöhen

Die festgesetzten hochbaulichen Parameter - wie Geschossigkeit und Gebäudehöhen orientieren sich eindeutig am Gebietsbestand. D.h. zulässig sind ausschließlich eingeschossige Bebauungen, deren Trauf- und Firshöhen auf den Bestandsgrundstücken die vorhandenen Maße aufzunehmen haben und auf den neu und eigenständig zu erschließenden Baugrundstücken an der Planstraße A sowie im Baufeld 37 analog der „praktischen“ Eingeschossigkeit definiert wurden, die unter Beachtung zeitgemäßer Ansprüche an Wohnbauten erforderlich sind. Die Ausnahme im Baufeld 37 resultiert aus der Tatsache, dass die Ecke Mörikeweg/Fontaneweg bereits 1998 mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus drei eingeschossigen Gebäuden mit „moderner Traufhöhe“ neu bebaut wurde, die sich zur Einordnung behindertengerechter Wohnungen über im Plangebiet ungewöhnlich breite/tiefe Grundrisse erheben. Die festgesetzten Gebäudehöhen auf den verbleibenden Bauflächen im Baufeld 37 dienen somit zur Höhenvermittlung zwischen dieser Eckbebauung und der gegenüberliegenden Altbebauung.

Baulinien, Baugrenzen

Zur Sicherung der auffällig gebietsprägenden, erschließungsseitigen Baufluchten in sämtlichen vorhandenen Straßenzügen wurden hier überall - mit Ausnahme der Baufelder 9, 30, 35, 37 und 38 - BAULINIEN festgesetzt. Um die ebenfalls gebietsprägenden Gebäudebreiten zu sichern, welche diese Bauflucht auf den unterschiedlich breiten Grundstücken und baulich unterschiedlich charakterisierten Bebauungen in grundsätzlich offener Bauweise bilden, wurden ergänzend dazu ein Mindest-Maximalmaß für die Hauptgebäude auf den Baulinien bestimmt. Da sich die typischen Gebäudebreiten in der Regel aus der gebietsprägenden ursprünglichen Stellung der Hauptgebäude (meist giebelständige Einzelhäuser und traufständige Doppelhäuser) ergeben haben, wurde die weiter ergänzende Festsetzung notwendig, die die 5 m zurückgesetzte Haupthäuserweiterung bestimmt. Das hierbei gewählte Maß orientiert sich wiederum an den bereits ablesbaren Strukturen der bisherigen Anbau- und Erweiterungstendenzen. Durch die grundsätzlich neue Auswei-

sung einer Zulässigkeit traufständiger Einzelhäuser in den Baufeldern 17, 41 und 42 wurde hier das Maximalmaß der Hauptnutzung auf der Baulinie mit 12 m festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien zur Schaffung einer Bauflucht auf den neuen Baugrundstücken an der Planstraße A wurde zum Einen in Anbetracht der Tatsache, daß es sich hierbei zumeist um kürzere Straßen ohne vergleichbaren Durchgangs- oder Verbindungscharakter - wie die bereits vorhandenen Straßen des Wohngebietes ihn aufweisen - handelt, verzichtet; zum Anderen wegen der hier ohnehin nur schmalen überbaubaren Grundstücksbereiche.

Festgesetzte BAUGRENZEN auf den Bestandsgrundstücken dienen hier neben der allgemein rückwärtigen Begrenzung der Bebauungstiefe auch der Abgrenzung der Grundstücksbereiche, in denen bauliche Anlagen der Haupt- und Nebennutzung grundsätzlich zulässig sind (= überbaubare Grundstücksfläche) von denen, wo - entsprechend den differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO - nur Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

Auf den neu und eigenständig zu erschließenden Baugrundstücken an der Planstraße A definieren die Baugrenzen lediglich die überbaubare Grundstücksfläche. Dies trifft auch für die Baufelder 26, 27, 28, 37 zu, wobei hier ausnahmslos alle baulichen Anlagen (d.h. der Haupt- und Nebennutzung) innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegen müssen.

Teile der Baufelder 35, 36 und 37 liegen innerhalb des laut § 20 LWaldG festgelegten Abstandes baulicher Anlagen zum Wald von mindestens 50 m. Dieser gesetzlich definierte Mindestabstand dient u.a. dem Schutz der baulichen Anlagen und deren Nutzung vor den Gefahren durch Windwurf und Waldbrand. Die zuständige Obere Forstbehörde hat die Unterschreitung dieses Mindestabstandes durch die festgesetzte Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Baufeld 37 im Abstand von nur 30 m - über die Festsetzung der nördlichen Baugrenze und dem Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Baufeld - als Ausnahme nach § 20 LWaldG zugelassen. Auch der Ausweisung der Wohnbauflächen in den Baufeldern 35 und 36 - wodurch lediglich die bauplanungsrechtliche Nutzungssicherung der bereits bebauten und genutzten Baugrundstücke erfolgt - hat die Obere Forstbehörde als Ausnahme zugestimmt.

6.3. Mindestmaße neuzubildender Baugrundstücke

Die Festsetzung zur Mindestbreite neuzubildender Baugrundstücke dient dazu, neu bebaubare Grundstücke von ca. 600 m² Grundfläche durch Teilung mehrerer rückwärtiger Grundstücke im Bestand entstehen zu lassen, die direkt an einer öffentlichen Erschließung liegen.

Die Grundstücke befinden sich weitgehend in privatem Eigentum. Die Realisierung der Planung bedarf ggf. einer eigentumsrechtlichen Koordinierung.

6.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes sowie des größten Teils der ergänzenden Bebauung erfolgt über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Gebietes.

Aufgrund der unzulänglichen verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes ist der Ausbau des Ostseeweges und des Ludwig-Feuerbach-Weges erforderlich. Die Fahrbahn wird auf 4,75 m - bei Verengungen bis auf 4,00 m - verbreitert sowie einseitig ein Gehweg eingeordnet.

Die ausgewiesenen Bauflächen der ergänzenden Bebauung im Bereich der Planstraße A spielen bei den anrechenbaren Verkehrsströmen nur eine untergeordnete Rolle.

Die der Erschließung neuer Bauflächen dienende Planstraße A soll verkehrsberuhigten Charakter haben und als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Zur Aufnahme der gebietsbestimmenden Straßenraumcharakteristik, welche durch Baumreihen bzw. Alleen geprägt sind, ist auch in der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A die Einordnung einer Baumreihe vorgesehen. Zugunsten der Minimierungsansprüche an die Breite des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes und der damit verbundenen Vergrößerung der Baugrundstücke wurde im Planentwurf zum Straßenquerschnitt der Planstraße A auf die Anlage einer Allee (beidseitige Baumreihen) verzichtet. Innerhalb der Fahrbahnflächen auf der Planstraße A sollen öffentliche Parkflächen (Pkw- Abstellflächen für Besucher) mit einem Anteil von 10 v.H. eingeordnet werden.

Bei der Anlage der Verkehrserschließung sind die Belange der Behinderten zu berücksichtigen. Daneben gilt es bei Errichtung der Planstraße A alle notwendigen planerischen, gestalterischen wie durchführungsrelevanten Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Birkenbestände im Baufeld 11 anzuwenden (z.B. Fahrbahneinengung an den betroffenen Stellen und die Wahrung der baulichen Mindestabstände nach DIN 18920 - Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m - zu den Bäumen).

Das vorhandene Fußwegenetz wird erhalten. Eine bauliche Aufwertung zu einem 3,50 m breiten Fuß- und Radweg ist für den Weg zwischen Ostseeweg und der Straßenbahnhaltestelle am Hölderlinweg vorgesehen. Der vorhandene unbefestigte „kurze“ Weg zwischen Dierkower Mühle und Ostseeweg wird als 3,50 m breiter Fußweg ausgebaut.

Der vorhandene Anwohnerweg in der Hinrichsdorfer Straße soll langfristig auch im Abschnitt zwischen Ludwig-Feuerbach-Weg und dem Veranstaltungsplatz fortgeführt werden. Die dafür in Frage kommenden erforderlichen Flächen sind bereits Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche der Hinrichsdorfer Straße und im Eigentum der Hansestadt Rostock. Im Rahmen einer konkreten Planung werden hierbei insbesondere die Belange des Alleenschutzes zu beachten sein.

Grundstückszufahrt

Die Beschränkung der Zufahrtsanzahl je Grundstück sowie ihre Breitenbegrenzung auf 3 m dient zum Einen der angestrebten Sicherheit des Verkehrsflusses auf den öffentlichen Verkehrsflächen, der Wahrung der vorhandenen Erschließungsstruktur sowie dem angestrebten Schutz der Vorgartenflächen vor unverhältnismäßiger Versiegelung.

6.5. Spielflächen für Kinder

Im Plangebiet bereits vorhandene Spielflächen für Kinder auf dem Spielplatz Heinrich-Heine-Platz sowie auf der Gänsewiese (Ostseeweg/ Ludwig-Feuerbach-Weg) sind lediglich zu erhalten. Ihre entsprechende Festsetzung im Planteil A weist zudem das jeweilige Alter der mit den vorhandenen Spieleinrichtungen angesprochenen Kinder aus. Am Standort Heinrich-Heine-Platz sind Spielflächen für Kleinkinder im Alter von 0 bis 6 Jahren vorhanden; auf der Gänsewiese Spielflächen für Kinder von 0 bis 6 und 7 bis 13 Jahren; zudem eine Bolzplatzfläche. Diese tritt vor Ort lediglich durch eine unbefestigte Spielfläche in Erscheinung, die an den Schmalseiten mit zwei hohen Ballfangzäunen begrenzt ist. Vor dem Hintergrund der im Gebiet langfristig gewachsenen Bevölkerungsstruktur und der damit verbundenen Nutzungsintensität soll diese Fläche nach wie vor als Tobepplatz für Kinder dienen und deshalb keine weitergehende Aufwertung in Richtung Sondernutzung (z.B. Kunstbelag, Integration weitere Ballspielarten) erfahren. Deshalb ist mit der Ausweisung dieser Bestandsfläche im Bebauungsplan nicht mit zusätzlichen Belästigungen für die Anwohner zu rechnen. Weitere Standortausweisungen zur Versorgung dieses Wohngebietes mit Spielflächen sind - auch bei baulicher Ergänzung desselben - nicht erforderlich.

6.6. Grünordnung

Mit den in der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen ist vor allem eine aufwertende Sicherung der vorhandenen landschaftlich geprägten starken Durchgrünung des Wohngebietes möglich. Grundlage hierfür sind die analysierten spontan gewachsenen wie grüngestalterisch angelegten Standorte öffentlich zugänglicher Freiräume und privat genutzter Freiräume, deren grünordnerisch wie städtebaulich- räumliche und funktionelle Verbindung untereinander sowie ihre Anbindung an die umgebenden natürlichen Freiräume.

Private und öffentliche Freiraumentwicklung

Durch festgesetzten Erhalt von Alleen, Baumreihen und Einzelbäumen in öffentlichen Straßenzügen als auch charakteristischer Bäume, Sträucher und Hecken auf privaten genutzten Grundstücken wird die angestrebte Sicherung der potentiell vorhandenen Grünstrukturen ebenso gesichert wie durch die nunmehr festgesetzte unzulässige Überbauung der Vorgärten, der deutlichen Unterscheidung zwischen Baufläche und privater Grünfläche auf den einzelnen Grundstücken und der differenzierten Überschreitungsbegrenzung der einheitlich zulässigen Grundflächenzahl von 0,4.

Darüber hinaus dient der festgesetzte Planungsgrundzug zur eigenständigen Erschließung neu ausgewiesener Bauflächen über die Planstraße A der Sicherung der vorhandenen Grünstruktur im Wohngebiet.

Gleichzeitig wurden potentiell für eine Bebauungsverdichtung geeignete Standorte ganz bewußt nicht als Bauflächen sondern als zu sichernde öffentliche Grünflächen ausgewiesen, z.B. die mit großem Pappelbestand bestandene Grünfläche am Ende des Hermann-Löns-Weges und die hauptsächlich mit Robinien bestandene Fläche auf der Nordseite des Fontaneweges.

Vorhandene Platzflächen, wie der Heinrich-Heine-Platz, die Gänsewiese an der Ecke Ostseeweg/ Ludwig-Feuerbach-Weg, der „Veranstaltungsplatz“ zwischen Hölderlinweg und Ostseeweg werden ebenfalls nicht einer weitergehenden raumabschließenden Bebauung zugeführt, sondern eindeutig als Grünflächen genutzt, auf denen die festgesetzten Pflanzgebote bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft realisiert und somit zur grünordnerisch gelenkten Standortaufwertung selbst genutzt werden können.

Auch die bewußt nicht festgesetzten, aber theoretisch möglichen konsequenten Bauflächenausweisungen analog dem vorhandenen Straßenbau (beispielsweise am Mörikeweg und Ludwig-Feuerbach-Weg) dienen ebenso dem erhaltenden, freiräumlich gestalteten Übergang zwischen Wohngebiet und Wohngebietspark wie die nunmehr festgesetzte Nutzungssicherung der Nutzgärten als Puffer zwischen Wohngebiet und dem geschützten Landschaftsbestandteil „Dierkower Moorwiese“.

Großgrün in Planstraße A

In Entsprechung der weitgehend beidseitig mit Großgrün bestandenen Straßen im Wohngebiet ist auch für die Planstraße A die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Im Unterschied zu ihnen wurde hier jedoch aus folgenden Gründen die Anpflanzung nur einer durchgehenden Baumreihe festgesetzt, die lediglich für Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf.

- minimierende Flächenausweisung für Erschließungsanlagen zugunsten weitmöglichen Erhalts privater Gartenflächen,
- grünordnerische Unterstützung der städtebaulichen wie verkehrlichen Differenzierung zwischen bestehender und neuer Bebauungs- und Erschließungsstruktur,
- Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen Erschließungsanlage und Baugrundstück (Flächen und Kosten).

Wohngebietspark

Im Nordosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Flächen des Wohngebietsparkes Dierkow-Toitenwinkel an. 1995 wurde ein Freiflächengestaltungskonzept zu seiner Entwicklung und Anlage erarbeitet. Auf dessen Inhalte soll an dieser Stelle kurz eingegangen werden soll, da sich hieraus zu beachtende unmittelbar funktionelle wie freiraumgestalterische Verbindungen und Schlußfolgerungen vom / zum Wohngebiet ergeben.

Biotop vs Löschwasserteich

Der bauplanungsrechtliche Erhalt der Biotope erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung der entsprechenden Flächen als Grünfläche bzw. Wasserfläche sowie ihre Darstellung als Biotope im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG.

Die Wasserfläche südlich der Polizei wird bereits zur Bereitstellung von Löschwasser für das Wohngebiet genutzt und muß auch in Zukunft für diesen Zweck zur Verfügung stehen. In der Planzeichnung erfolgt deshalb ihre Festsetzung als Löschwasserteich. Durch den naturnahen Zustand des stehenden Kleingewässers und deren Respektierung im Zusammenhang mit seiner langjährigen Funktion als Löschwasserreservoir besteht in der Praxis kein Nutzungskonflikt zwischen Löschwasserteich und Biotop. Eine Ausweisung der Löschwasserteichs als Fläche für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Da es hier lediglich gilt, den bisherigen Zustand zu sichern, wird mit der gewählten Festsetzung im Bebauungsplan beiden öffentlichen Nutzungsansprüchen in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Begriffserläuterungen

VORGÄRTEN

sind die nicht überbaubaren, privat genutzten Grundstücksbereiche zwischen den Wohnhäusern (hier zumeist mit Baulinie, z.T. auch mit vorderer Baugrenze zusammenfallend) und der öffentlichen Straße (Straßenbegrenzungslinie). Sie nehmen die Zufahrten und Wege zum Wohnhaus auf und sind ansonsten repräsentativ begrünt und gestaltet.

PRIVATE GÄRTEN

stellen die von der Straße aus hinter den Wohnbauten gelegenen, privat und gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen dar. Sie können als Hausgarten, Ziergärten oder auch als Nutzgarten angelegt werden.

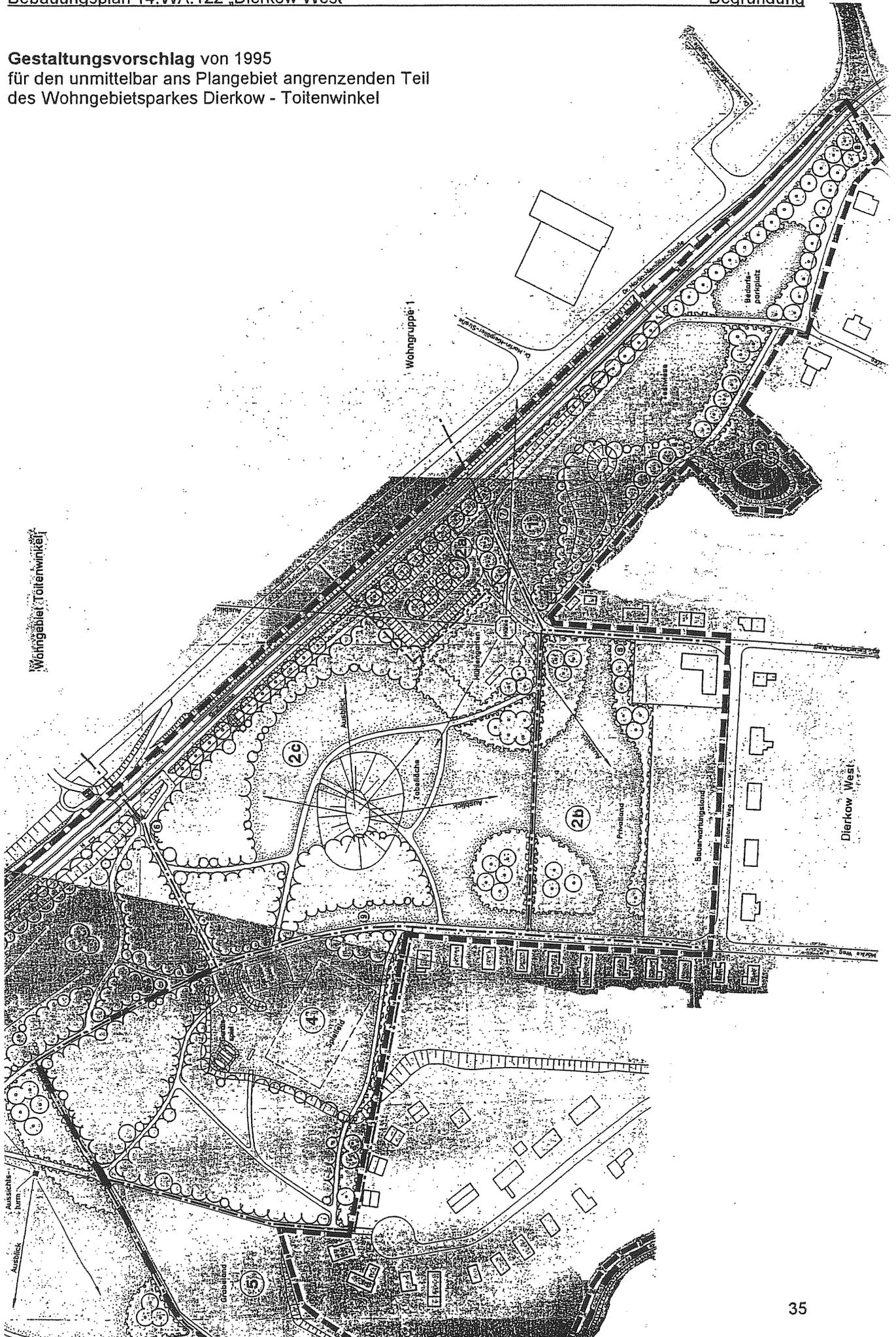
NUTZGÄRTEN

wie sie nördlich des Hermann-Löns-Weges festgesetzt sind, entsprechen nicht hundertprozentig der im BKleingG enthaltenen Bestimmung als ausschließlicher Obst- und Gemüsegarten. Im Bebauungsplan sind die festgesetzten Nutzgärten demgegenüber deshalb als eine Kombination aus Nutz-/Ziergarten zu verstehen. Ihre dieser Kombination entsprechende gärtnerische Nutzung ist damit zulässig.

VERANSTALTUNGSPLATZ

als Zweckbestimmung der festgesetzten Grünfläche zwischen Ostseeweg und Hölderlinweg meint die planungsrechtliche Sicherung der bisherigen Nutzung der Freifläche für freiflächenbezogene, ausschließlich temporäre Veranstaltungen wie Zirkus, Wohngebietsfest, Kinderfest u.ä. Grundsätzlich nicht gemeint sind Open-Air-Veranstaltungen wie Konzerte, Kino und dergleichen. Die als „Bedarfsparkplatz bei Veranstaltungen auf dem Veranstaltungsplatz“ ausgewiesene Teilfläche des Veranstaltungsplatzes ist demnach auch nur im Zusammenhang mit den Veranstaltungen zu nutzen und wird sich ansonsten analog des Veranstaltungsplatzes als unbefestigte baumbestandene Freifläche darstellen, deren Randlagen durch grünordnerische Anpflanzgebote gestaltend gegliedert werden.

Gestaltungsvorschlag von 1995
für den unmittelbar ans Plangebiet angrenzenden Teil
des Wohngebietsparkes Dierkow - Toitenwinkel



Wohngebiet Toitenwinkel

Dierkow West

6.7. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes mit einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche wie aber auch mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen ist, ist von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG und § 14 LNatG M-V sowie § 1a BauGB im Bereich der Planstraße A und des Baufeldes 37 auszugehen. Mit der hier geplanten zusätzlichen Bebauung des Wohngebietes sind nachteilige Folgen für Natur und Landschaft verbunden.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Negativwirkungen des Eingriffes zu minimieren. Weiterhin werden für die unvermeidbaren Eingriffe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

6.7.1. Hauptbeeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Nutzung

Boden

Die mit der Bebauung der Flächen im Zusammenhang stehenden Beeinträchtigungen des Bodens sind vielfältig, da er durch verschiedene Bautätigkeiten verändert werden kann.

Verdichtung

- wiederholtes Befahren im Zusammenhang mit Bautätigkeiten
- zunehmende Lagerungsdichte der Bodenoberfläche verdrängt luftgefüllte Grobporen
- reduzierte Sauerstoffversorgung Böden begrenzt Bodenfauna und Wurzelwerk
- verminderte Wasserleitfähigkeit.

Versiegelung

- veränderte Bodenfeuchte
- verringerte Neubildung und Absenkung des Grundwassers
- zerstören aller Bodenwerte und - funktionen

Geländeklima

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima.

Oberflächengewässer

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Kleingewässer werden durch die geplante Bebauung vermutlich nicht beeinträchtigt.

Grundwasser

Die geplante Versiegelung bewirkt einen höheren Abfluß der Regenwassermenge und somit eine geringere Grundwasserneubildung.

Flora und Fauna

Durch die geplante Bebauung (Baufeld 37) und Versiegelung durch die Planstraße A werden Lebensräume von Flora und Fauna dauerhaft entzogen. Auf den versiegel-

ten Flächen ist eine Wiederansiedlung nicht möglich. Diese Bereiche bleiben für Flora und Fauna nachhaltig gestört. Im Allgemeinen liegen jedoch schon Beeinträchtigungen der Lebensräume vor, da es sich um ein bereits bebautes und damit anthropogen gestörtes Gebiet handelt.

Landschaftsbild

Bodenmodellierungen, Baukörperstellungen sowie der Straßen- und Wegebau können das Landschaftsbild verändern. Jedoch wird das Landschaftsbild im Bebauungsplangebiet bereits von Bebauung wesentlich geprägt.

6.7.2. Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Bestimmt wird das Kompensationserfordernis durch das Maß des allgemeinen Lebensraumverlustes und der Bodenversiegelung, sofern eine Bodenentsiegelung im betroffenen Naturraum im gleichen Umfang wie die Versiegelung nicht möglich sein sollte. Sind Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung betroffen, muß die jeweils beeinträchtigte Funktion im einzelnen kompensiert werden.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird aus den beeinträchtigten Funktionen abgeleitet. Mit der Kompensation sollen gleichartige und damit gleichwertige Funktionsausprägungen erreicht werden. Sind aufgrund des Eingriffes nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe ≤ 1) betroffen, wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Über die Kompensation der Biotopbeeinträchtigung werden alle anderen Landschaftsfaktoren einschließlich des Landschaftsbildes mit berücksichtigt. Handelt es sich um Eingriffe in das Landschaftsbild, die aufgrund der Höhe, Ausdehnung oder sonstigem Erscheinungsbild zu einer dauerhaften Landschaftsveränderung führen, sind zur Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes weitergehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt nach dem Entwurf „Hinweise zur Eingriffsregelung vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern“.

Bei dem Bebauungsplangebiet Dierkow- West handelt es sich um ein Gebiet, das bereits durch die vorhandene Bebauung einer Störung unterliegt. Weiterhin werden nur Biotoptypen der Wertstufe 0 bzw. 1 beeinträchtigt, so daß eine vereinfachte Berechnung der Kompensation gerechtfertigt ist.

Zur Ermittlung der Höhe des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft wird der Anteil der Gesamtfläche herangezogen, der nach der Grundflächenzahl im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Dabei werden die zulässigen Überschreitungen berücksichtigt, die nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Weiterhin wurden die Verkehrsflächen und die abzuholenden Flächen in die Bilanzierung mit einbezogen.

Kompensationsbedarfsermittlung

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert- stufe	Komp.Faktor + Versieg.Faktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz (Versiegelung Baufeld 37)	1.440	1	1,0 + 0,20 = 1,20	1.728,00 m ²
Ziergarten (Teilversiegelung Planstraße A)	1.821	0	0,1 + 0,60 = 0,70	1.274,70 m ²
Zwischensumme				3.002,70 m²

Weiterhin ist von der Rodung von 5 Bäumen im Zuge des Baus der Planstraßen A auszugehen.

Pro Baum werden 25 m² angesetzt. Werden die Bäume im Verhältnis 1:2 ausgeglichen, ergibt das 250 m².

Die Berechnung der Kompensation ergibt somit eine Fläche von **3.253 m²**, die ausgeglichen werden müssen.

6.7.3. Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um den Eingriff zu minimieren:

- Verwendung heimischer standorttypischer Baum- und Straucharten
- Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
 - weitere Eingrünung des Gebietes
- Minderung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt
 - Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und der Hecken

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes

Durch wesentliche Änderung der Bebauungsplanfassung nach der ersten öffentlichen Auslegung hat sich durch die Herausnahme von Planstraßen und Baufeldern der Umfang der auszugleichenden Eingriffe stark reduziert. Entsprechend der Regelung in § 9 Abs. 1a BauGB kann die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sowohl auf Grundstücken mit zu erwartenden Eingriffen als auch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder eines anderen Bebauungsplanes erfolgen. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Eingriffsgrundstücken ganz oder teilweise zugeordnet werden. Somit wird möglich, die grünordnerisch festgesetzten, aber nicht innerhalb des Bebauungsplanes Wohngebiet „Dierkow-West“ zugeordneten Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen anderer Vorhaben zuzuordnen.

Als Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:

- M1*** Anpflanzen von Bäumen als Straßenbegleitgrün an Planstraße A sowie am nördlichen Mörikeweg und als platzraumbildende Anpflanzungen am südlichen Veranstaltungsplatz (Bedarfsparkplatz) und am Heinrich-Heine-Platz

- M2*** Anlegen von Hecken zu den neu geplanten Verkehrsflächen auf den neuzubildenden Grundstücken an der Planstraßen A
- M3** Abpflanzung des Feuerlöschteiches nördlich des Ostseeweges mit Sträuchern
- M4** partielle Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche in der Ecke Hinrichsdorfer Straße/ Dierkower Damm mit blühenden Sträuchern im Bereich vor den vorhandenen Nadelgehölzen
- M5** partielle Abpflanzung und Verdichtung des lückenhaften Gehölzbestandes auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsplatz“ in Nähe der Dierkower Mühle mit Heistern
- M6** Sichtschutzpflanzung mit Sträuchern entlang der Straßenbahntrasse
- M7*** Ausbildung eines Waldrandes nördlich des Mörikeweges durch Pflanzung von Heistern und Sträuchern
- M8** Strauchpflanzungen am Feuchtbiotop in Nähe der Dierkower Mühle
- M9** Anpflanzen von Zierobstbäumen und Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ zwischen der Dierkower Mühle und dem „Veranstaltungsplatz“
- M 10** Sanierung des Feuchtbiotops am Spielplatz Ostseeweg durch Entschlammung der Sohle sowie die Beseitigung technischer Verbauungen und Maßnahmen zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes
- M 11** Sanierung des Feuchtbiotops am Veranstaltungsplatz durch Entschlammung der Sohle sowie die Beseitigung technischer Verbauungen und Maßnahmen zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes

*) Für den nunmehr bestehenden Ausgleichsbedarf von 3253 m² werden von oben stehenden Kompensationsmaßnahmen nur die Maßnahmen M 1 (anteilig), M 2 und M 7 den Eingriffen im Bebauungsplan Wohngebiet „Dierkow-West“ zugeordnet.

Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes

Das gesamte Plangebiet weist einen hochwertigen Grüncharakter auf. Zielstellung ist, diesen durch Erhaltungsgebote zu festigen, durch ergänzende Anpflanzungen aufzuwerten und die neu entstehende Planstraße A durch geeignete Maßnahmen dem Grüncharakter des Gebietes anzupassen.

- Planstraße A, neue Baufelder, Heinrich-Heine-Platz, Mörikeweg, Bedarfsparkplatz

Durch die Maßnahmen **M 1** (Anpflanzen von insgesamt 69 Bäumen entlang von geplanten wie z.T. vorhandenen Verkehrsflächen, insbesondere 13 Bäume an Planstraße A, 10 Bäume am Heinrich-Heine-Platz, 14 Bäume am Mörikeweg und 32 am Veranstaltungsplatz) und **M 2** (Anlegen von Hecken auf den neuzubildenden privaten Grundstücken) wird an die vorhandenen Strukturen der Wohngebietsstraßen angeknüpft.

Aufgrund des Zieles, den Eingriff in die vorhandenen unversiegelten, privaten Gartenbereiche auf das im Rahmen der geplanten Wohngebietsergänzung städtebaulich maximal vertretbare Maß zu beschränken, wurde statt einer alleearartigen Großgrüngestaltung jedoch nur eine einseitige Baumreihe innerhalb der Planstraße A festgesetzt. (s.o.). Vorzugsweise werden hier kleinkronige Bäume empfohlen. Der Pflanzstreifen der Bäume

beträgt mindestens 2,5 m, so daß mindestens 9 m² große Baumscheibe angelegt werden können.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes zu erreichen ist außerdem auf den neuzubildenden privaten Baugrundstücken an der Planstraße A die Pflanzung von Hecken auf den unmittelbar hinter den Straßenbegrenzungslinien angrenzenden Baugrundstücksflächen festgesetzt. Vorzugsweise ist dabei auf gebietstypische Ligusterhecken zu orientieren. Andere, für Hecken mit regelmäßigem Schnitt geeignete Arten sind Hainbuche, Rotbuche und Feld-Ahorn. Die Pflege der Hecken ist privat zu realisieren. Dies trifft gleichermaßen auf das festgesetzte Anpflanzgebot für Hecken auf den neu zu bebauenden Grundstücken in den Baufeldern 37 und 41 zu.

- Feuerlöschteich nördlich des Ostseeweges, Bedarfsparkplatz

Die Maßnahmen **M 3** (Abpflanzung des Feuerlöschteiches nördlich des Ostseeweges) und **M 6** (Sichtschutzpflanzung mit Gehölzen entlang der Bahngleise) sind vor allem Grünflächen und deren Funktion aufwertende Maßnahmen. Damit erlangen Bereiche mit geringerer Attraktivität an Eigenart und Vielfalt.

- öffentliche Grünfläche an der Ecke Dierkower Damm/ Hinrichsdorfer Str.

Diese Sukzessionsfläche soll mit blühenden Sträuchern im Bereich vor den vorhandenen Nadelbäumen bepflanzt werden (**M 4**). Durch diese Maßnahme wird die Fläche aufgelockert und eine Brachfläche städtischer Siedlungsgebiete in eine parkartige Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung umgewandelt. Die Pflege dieser Fläche wird extensiv ausgerichtet sein. Die Wiesenfläche soll nur einmal im Jahr gemäht werden; die Gehölze sind jedoch regelmäßig freizustellen. Weitere Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind aus ökologischer Sicht nicht sinnvoll. Da über diese Fläche diverse abwassertechnische Anlagen verlaufen, sind die Bepflanzungen derart vorzunehmen, dass die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen geschützt werden, z.B. durch Einhaltung von Mindestabständen von 2,50 m zu den Leitungen oder durch besondere Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutzplatten), wenn die Mindestabstände bis zu einem Meter unterschritten werden müssen.

- Veranstaltungsplatz

M 5 (partielle Abpflanzung mit Gehölzen) dient zur Abrundung des vorhandenen Gehölzbestandes, indem der stellenweise lückige Gehölzbestand durch die Zwischenpflanzung komplettiert wird. Außerdem wird der Gehölzbestandsrand mit Sträuchern abgepflanzt, so daß sich Abstufungen in der Gehölzhöhe ergeben. Das Erscheinungsbild dieser Fläche wird dadurch optisch und ökologisch aufgewertet.

- Waldrand am nördlichen Mörikeweg

Nördlich an den Mörikeweg grenzt ein Wald. Da der Waldrand ungenügend ausgebildet ist, soll dieser durch **M 7** über die Pflanzung von Heistern und Sträuchern gestaltet werden.

- Feuchtbiopte in Nähe der Dierkower Mühle und am Spielplatz im Ostseeweg

Durch Entschlammung der Sohle, die Beseitigung technischer Verbauungen und Maßnahmen zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes (z.B. einer natürlicheren Ausbildung der Gewässerbetten) wird im Rahmen von **M 10** das Feuchtbiotop am Spielplatz im Ostseeweg und von **M 11** das Feuchtbiotop in Nähe der Dierkower Mühle saniert.

M 8 (Gehölzpflanzung am Feuchtbiotop Nähe Dierkower Mühle) dient der Abschirmung des Feuchtbiotops in Nähe der Dierkower Mühle zum vorhandenen Weg.

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ südöstlich der Dierkower Mühle

Durch das Anpflanzen von Zierobststräuchern und das Entwickeln einer extensiven Wiese Nähe der Dierkower Mühle durch **M 9** ergibt sich ein schöner Blüheffekt der Bäume im Frühjahr und der Gräser und Kräuter im Sommer und Herbst, wodurch diese Fläche attraktiv wird und zum Spaziergehen einlädt. Gleichzeitig dient dieser Bereich als Insektenweide und Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel.

Kompensationsmaßnahmen-Nr.	Fläche in m ²	Wertstufe	Wirkungsfaktor	kompensierte Fläche in m ²
M 1 (20 Bäume anteilig für Baufeld 37)	500*	2	0,7	700
M 1 (36 Bäume anteilig für Planstraße A)	900*	2	0,7	1.260
M 2	400	1	0,7	280
M 7	650	2	0,8	1.040
Gesamt				3.280

* pro Baum = 25 m²

Mit der Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen M1 (anteilig), M 2 und M 7 in einer Größenordnung von 3.280 m² kann der ermittelte Kompensationsbedarf von 3.253 m² mit 3.280 m² vollständig ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Bebauungsplan Wohngebiet „Dierkow-West“ teilen sich wie folgt auf:

- Baufeld 37: Ausgleichsbedarf: 1728 m²
 Kompensation:
- Durchführung der Maßnahme M7 (1040 m² anteiliger Ausgleich)
 - Realisierung von 20 Baumpflanzungen (700 m² anteiliger Ausgleich) im Zuge der anteiligen Realisierung der Maßnahme M 1 (14 Baumpflanzungen gemäß der Pflanzgebote am Mörikeweg sowie 6 Baumpflanzungen am Veranstaltungsplatz)

- Planstraße A: Ausgleichsbedarf: 1525 m²
 Kompensation:
- Durchführung der Maßnahme M2 (280 m² anteiliger Ausgleich)
 - Realisierung von 36 Baumpflanzungen (1260 m² anteiliger Ausgleich) im Zuge der Realisierung der Maßnahme M 1 (13 Bäume gemäß der Pflanzgebote an Planstraße A, 10 Bäume gemäß der Pflanzgebote am Heinrich-Heine-Platz und 13 Bäume gemäß Pflanzgebote am Veranstaltungsplatz)

Die den Eingriffen in diesem Plangebiet nicht zugeordneten grünordnerischen Maßnahmen M 1 (anteilig mit noch 13 verbleibenden Baumpflanzungen am Veranstaltungsplatz), M 3 - M 6 sowie M 8 - M 11 gemäß folgender Tabelle stehen für eine Zuordnung zu extern stattfindenden Eingriffen zur Verfügung.

Kompensationsmaßnahmen-Nr.	Fläche in m ²	Wertstufe	Wirkungsfaktor	kompensierte Fläche in m ²
M 1 (anteilig)	325*	2	0,7	455
M 3	200	2	0,7	280
M 4	5.000	1	0,8	4.000
M 5	1.000	2	0,8	1.600
M 6	800	2	0,8	1.280
M 8	100	2	0,8	160
M 9	250*	2	0,8	400
M 9	1.100	2	0,8	1.760
M 10	1.400	3	0,8	3.360
M 11	1.270	3	0,8	3.048
Gesamt				16.343

Die festgesetzte Entwicklungspflege für die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (M1 - M9) erfolgten Anpflanzungen von Einzelbäumen über eine Dauer von 3 Jahren sowie für die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (M1 - M9) erfolgten Anpflanzungen von sonstigen Gehölzen über eine Dauer von 2 Jahren dient der auf lange Sicht angestrebten Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen durch Unterstützung in der Anwuchsphase.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Den neu ausgewiesenen Bauflächen des Baufeldes 37 am Mörikeweg werden die Kompensationsmaßnahmen **M 7** und anteilig die Maßnahme **M 1** mit 20 Baumpflanzungen, insbesondere 14 Baumpflanzungen am Mörikeweg sowie 6 Baumpflanzungen am Veranstaltungsplatz gemäß der Pflanzgebote im Bebauungsplan zugeordnet.

Der Planstraße A wird anteilig die Kompensationsmaßnahme **M 1** mit 36 Baumpflanzungen, insbesondere 13 Bäume an der Planstraße A, 10 Bäume am Heinrich-Heine-Platz und 13 Bäume am Veranstaltungsplatz gemäß der Pflanzgebote im Bebauungsplan zugeordnet.

6.8. Umweltschutz

6.8.1. Altlasten

Der Bebauungsplan beinhaltet gegenüber den untersuchten Altlastenverdachtsflächen lediglich für den festgestellten Altlastenstandort auf dem derzeitigen Gelände der Polizei - konkret Baufeld 11 - die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung dieser Grundstücksfläche für Wohnzwecke sowie für die weitere Nutzung als Verwaltungsstandort.

Aufgrund des vorliegenden Untersuchungsberichtes zu den Altlastenverdachtsflächen ist davon auszugehen, daß nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Gefährdung der Umwelt besteht und eine Umnutzung bzw. Veränderung der Nutzungsart in allen Bereichen entsprechend der Empfehlung zum begrenzten Bodenaustausch möglich ist. Daraus resultiert die bauplanungsrechtliche Festsetzung auch dieser Fläche als Baufläche.

Im Planteil A erfolgt aus Gründen der Warnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB die konkret standortbezogene Kennzeichnung der Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Der Umfang der aus dieser Kennzeichnung im Bebauungsplan resultierenden Konsequenz zur erforderlichen Beseitigung und Entsorgung dieser räumlich gut eingrenzbarer Altlast bei Umnutzung der betroffenen der Fläche für Wohnzwecke wird im Hinweis G verdeutlicht.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können nach § 9 Abs. 1 BauGB jedoch keine konkreten Maßnahmen zur Beseitigung der Altlast getroffen werden. Lediglich die Kennzeichnung zur Warnung der an einer möglichen Umnutzung bzw. Bebauung Beteiligten ist im Bebauungsplan möglich. Mit der ausgewiesenen zulässigen Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ werden keine Planungskonflikte erzeugt, da es sich bei der festgestellten Altlast um eine nur etwa 0,3 - 0,4 m mächtige Altablagerung mit Kohlen/Koks- und Schlackeanteilen aus der ehemaligen Nutzung der Garage als Heizhaus handelt, die bei jeder anderen Nutzung und Bebauung des Standortes durch erforderliche Gründungs- bzw. Befestigungsmaßnahmen beseitigt wird. Zudem ist der flächige Umfang der Altablagerung verhältnismäßig gering, wodurch die Maßnahmen und Aufwendungen für deren Beseitigung überschaubar und zumutbar sind. Ein Verzicht auf die Ausweisung dieser Fläche als Bauland steht in keinem Verhältnis zur Belastung der Fläche. Auch eine Bauflächenausweisung die auf den ersten, rein bauplanungsrechtlichen Blick weniger konfliktbeladen scheint, ist nicht sinnvoll, da dadurch einerseits keine städtebaulich geordnete Entwicklung vorgenommen würde (z.B. durch die Ausweisung einer Gewerbefläche in Nähe zum Bio-

top „Löschwasserteich“ (siehe 6.6. Grünordnung), andererseits würde auch bei einer gewerblichen Bebauung die Altablagerung durch erforderliche Gründungsmaßnahmen beseitigt, wobei dann jedoch eher die festgesetzte Nutzung (z.B. Gewerbe) dauerhaftere bauplanungsrechtliche Konflikte auslösen würde, als die ursächliche und verhältnismäßig geringe Altablagerung selbst.

Bei der vom Eigentümer der Altlast getroffenen Aussage, dass die Nutzung des Grundstücks auf Dauer durch das Ressort „Polizei“ beibehalten werden soll, da eine Standortaufgabe nicht vorgesehen ist, treten grundsätzlich keine Konflikte zwischen vorhandener Nutzung (Verwaltung) und vorhandener Altlast auf.

6.8.2.Lärmschutz

Durch die bauplanungsrechtliche Ausweisung des Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet im Rahmen der Planaufstellung waren die Auswirkungen der vorhandenen wie prognostizierten Lärmimmissionen von der Hinrichsdorfer Straße und des Dierkower Dammes auch auf die bereits vorhandene Wohnbebauung des Wohngebietes zu untersuchen. Die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 14.WA.122 „Dierkow-West“ des Amtes für Umweltschutz vom 24.11.1999 beinhaltet die Überprüfung der Lärmimmissionen durch angenommene freie Schallausbreitung der Lärmquellen für den Tages- und Nachtzeitraum sowohl in 2 m Höhe (zur Untersuchung des Außenwohnbereiches) als auch in einer Höhe von 5,60 m (zur Untersuchung des Dachgeschosses). Die Ergebnisse dieser Überprüfung belegen, daß in den angrenzenden Wohnbereichen der Hinrichsdorfer Str. und des Dierkower Dammes Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (ORW; DIN 18005) sowohl tags als auch nachts vorhanden sind. Im Inneren des Wohngebietes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Lärm.

Daraus leitet sich die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen ab.

Die möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wände) am Dierkower Damm und an der Hinrichsdorfer Str. wurden in Abhängigkeit von der Topografie hinsichtlich ihrer erforderlichen Höhe - zur Einhaltung der Orientierungswerte (ORW) und der Immissionsgrenzwerte (IGW) nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ermittelt und verglichen. (Zur Optimierung ihrer Lärminderungswirkung wie des Maßnahmenaufwandes wurden dabei Wandstandorte gewählt, die die lärmschützenden Vorteile der vorhandenen Böschungen mitnutzen.)

In Abhängigkeit von den topografischen Gegebenheiten ergeben sich zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderliche Abschirmhöhen von 2 bis 10 m; zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte von 1 m bis 5 m. Zur Einhaltung der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte im Dachgeschoß sind jedoch noch höhere Abschirmungen erforderlich.

Große Abschirmhöhen wurden dabei an den Rändern des Plangebietes und an Straßeneinmündungen berechnet. Würden hier abschirmende Wände um die Baugebiete herumgeführt, könnten die ermittelten Wandhöhen ggf. reduziert werden.

Ohne diese abschirmenden Maßnahmen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Claudiusweg 01 bis 36 und in der Hinrichsdorfer Str. 16 bis 40 erforderlich. In Abhängigkeit von der jeweiligen Lage der Gebäude ließen sich an Hand der ermittelten Lärmimmissionen die konkreten Maßnahmenbereiche für die baulich- technisch nachweislich zu realisierenden Schutzwirkungen bestimmen. Ihre bauplanungsrechtliche Definition erfolgt über die Festsetzung entsprechender Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Bebauungsplan.

Sie ergeben sich aus dem jeweiligen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB (A).

Beurteilungspegel Lr in dB (A)	Lärmpegelbereich LPB
53 bis 57	II
58 bis 62	III
63 bis 67	IV
68 bis 72	V

Die höchsten Anforderungen, die zu realisieren sind, entsprechen dem Lärmpegelbereich IV dieser Norm. In weiten Teilen des Plangebietes sind jedoch keine höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz erforderlich, die über die hinausgehen, die üblicherweise an Gebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet gestellt werden. Festsetzungen des Lärmpegelbereichs LPB II werden deshalb nicht getroffen.

Entsprechend der Grundprämisse des Bebauungsplanes, den vorhandenen Wohngebietscharakter von Dierkow-West zu bewahren und in diesem bewahrenden Sinne respektierend weiterzuentwickeln wurde auf die Ausweisung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, d.h. der Festsetzung zur Errichtung von Lärmschutzwänden am Dierkower Damm und an der Hinrichsdorfer Straße verzichtet. Die ansonsten erforderlichen Standorte und Höhen der Wände widersprächen diesem Grundsatz geradezu, indem eine städtebaulich unverantwortliche Einhausung wie Abgrenzung des (auch) stadtbildprägenden Wohngebietes an dessen beiden einzigen Erschließungsseiten verbunden wäre; im Bereich des Dierkower Dammes außerdem eine Beseitigung der topografisch interessanten Lage der raum- und freiflächenbildenden Gärten, indem diese durch die Wände abgeschnitten sowie Nutzungseinschränkungen für die Eigentümer nach sich ziehen würden. Auch ein von den Emissionsstraßen z.T. stark ansteigendes Gelände mit durch Straßenbaumbestand geprägten unzureichenden Standflächen für Lärmschutzwände, straßennahe private Grundstücksgrenzen sowie ungünstige Straßennutzungsprofile sprechen gegen die Errichtung von Lärmschutzwänden.

Im Hinblick auf die besser den Bedürfnissen jedes einzelnen Grundstückseigentümers angepaßte Möglichkeit, im Rahmen künftiger Nutzungserweiterender Bebauungs- oder Umbauwünsche konkrete Maßnahmen zum nachvollziehbar erforderlichen Lärmschutz auf dem eigenen Grundstück durchführen zu können ohne damit die gewohnte und in Dierkow-West mit Sicherheit wertgeschätzte Umgebung zu zerstören, wurden über die flächigen Lärmpegelbereichsdefinitionen im Endergebnis bewußt passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden anstelle der aktiven Lärmschutzmaßnahmen, den Lärmschutzwänden, festgesetzt.

Damit kann gleichzeitig ein angemessenes Verhältnis zwischen Schutzbedürftigkeit und Schutzzumfang sichergestellt werden.

Fazit:

Das Wohngebiet liegt auf einem Hang östlich des Dierkower Dammes. Aufgrund dieser Hanglage ist es nicht möglich, einen vollständigen Schutz des Wohnens in allen Etagen zu erreichen. Für den Schutz des Freiraums sind noch mindestens bis zu 5 m hohe Abschirmungen erforderlich. Sie erhöhen sich auf bis zu 10 m, wenn der schalltechnische Orientierungswert für ein WA erreicht werden soll. Aufgrund dieser erforderlichen großen Höhen werden keine abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen, sondern Maßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

6.9. Technische Infrastruktur

6.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist vorhanden und gesichert. Für die vorhandene Bebauung befindet sich die trinkwassertechnische Erschließung im Bereich der öffentlichen Straßen, teilweise verläuft diese jedoch auch über private bzw. städtische Grundstücke. Für den neu zu erschließenden Bereich an der Planstraße A wird das vorhandene Wasserversorgungsnetz erweitert.

Ein Trinkwassernotbrunnen ist am Heinrich-Heine-Platz vorhanden.

6.9.2. Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist durch den vorhandenen Löschwasserbehälter im Hermann-Löns-Weg (Flurstück 705/4) sowie vorhandene Löschwasserteiche am Ludwig-Feuerbach-Weg (Flurstück 762/10) und am Ostseeweg (Flurstück 619) ausreichend gesichert. Zudem ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über den zwischen der Hansestadt Rostock, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Eurawasser GmbH abgeschlossenen Hydrantenvertrag vereinbart. Folgende Löschwasserbereitstellung liegt im Bebauungsplangebiet vor:

- Dierkower Damm: Feuerlöschkategorie Fa mit 96 m³/h
- Claudiusweg 34/35: Feuerlöschkategorie Fb mit 48 m³/h
- in den Straßenzügen des Bebauungsplanes: Feuerlöschkategorie Fc mit 24 m³/h.

6.9.3. Abwasserableitung

Die abwassertechnische Erschließung des Wohngebietes - im Mischsystem - ist für die vorhandene Bebauung überwiegend im Bereich der öffentlichen Straßen vorhanden, teilweise verläuft diese jedoch auch über private bzw. städtische Grundstücke. In den kommenden Jahren ist durch den Ver- und Entsorgungsträger der Leitungen geplant, die überwiegend auf den privaten Grundstücken vorhandenen Mischwasseranlagen, die sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand befinden, in überwiegend öffentlichen Trassenbereich zu verlegen. Außerdem werden in einigen Straßenbereichen Sanierungen von Abschnitten der Mischwassersystem vorgesehen.

Über die Grundstücke im Heinrich-von-Kleist-Weg 9 und Claudiusweg 61, sowie im Claudiusweg 29 verlaufen Mischwassersammler, die auch künftig Bestand haben müssen. Deshalb erfolgt hier im Bebauungsplan die Eintragung von 5 m breiten Leitungsrechten zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Da die Ableitung des Abwassers im Wohngebiet über ein in seiner Kapazität begrenztes Mischsystem erfolgt, wurde in den letzten Jahren eine besondere Verfahrensweise zur Ableitung des Regenwassers im Zusammenhang mit baulichen Nutzungserweiterungen, die eine zusätzliche Versiegelung des Grundstücks bedeuten, durchgeführt. Ziel dieser Verfahrensweise ist es, die Kapazität des vorhandenen Mischsystems zu verbessern, indem sukzessive und wo möglich, eine Abtrennung der Regenwassereinleitung in das begrenzte Netz stattfindet.

Diese Verfahrensweise - genannt unter Hinweis C:

„Werden bauliche Erweiterungen an Gebäuden vorgenommen, so ist beim Versorgungsträger der Regenentwässerung das Verfahren der Befreiung von der Anschlußpflicht für die vorhandene Bebauung durchzuführen und die vorhandene Regenentwässerung zur Einleitung in die öffentliche Regenentwässerungsanlage zurückzubauen.“

wird für die Bestandsgrundstücke weiterhin Gültigkeit haben.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ist vorhanden und gesichert. Für den neu zu erschließenden Bereich an der Planstraße A wird das vorhandene Schmutzwassernetz erweitert.

Regenwasserableitung

Laut Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern § 39 Abs. 3 hat das Regenwasser auf dem Grundstück zu verbleiben bzw. ist zu versickern. Ausnahmen können nur durch ein entsprechendes Gutachten begründet werden.

Die neuen Verkehrsflächen der Planstraße A werden über Regenwassersammler im öffentlichen Straßenraum entwässert.

6.9.4. Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung im Plangebiet ist vorhanden und gesichert. Für den neu zu erschließenden Bereich an der Planstraße A wird das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz erweitert.

6.9.5. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung im Plangebiet ist vorhanden und gesichert. Für den neu zu erschließenden Bereich an der Planstraße A wird das vorhandene Straßenbeleuchtungsnetz erweitert. Dabei ist das Beleuchtungskonzept der Hansestadt Rostock beachtlich, wobei Lichtpunkten mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalles der Vorzug zu geben ist. Um den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, sollen vorzugsweise quecksilberfreie Natriumhochdruckdampflampen eingesetzt werden.

6.9.6. Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung im Plangebiet ist vorhanden und gesichert. Für den neu zu erschließenden Bereich an der Planstraße A wird das vorhandene Erdgasversorgungsnetz erweitert.

6.9.7. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung im Plangebiet ist vorhanden und gesichert. Für den neu zu erschließenden Bereich an der Planstraße A wird das vorhandene Fernmeldeversorgungsnetz erweitert.

6.9.8. Müllentsorgung / Abfallwirtschaft

Das Plangebiet ist an die kommunale Abfallentsorgung angeschlossen. Der neu zu erschließende Bereich an der Planstraße A kann durch die kommunale Abfallentsorgung erreicht werden. Zuwegungen zu den Grundstücken sind deshalb so zu gestalten, dass eine geordnete Entsorgung sowohl von Hausmüll als auch von Abfällen zur Verwertung von jedem Grundstück bzw. von Sammelplätzen erfolgen kann.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Stellflächen für Sammelbehältnisse für Glas und Papier ist ausreichend. Die vorhandenen Stellflächen auf dem Heinrich-Heine-Platz, am Ludwig-Feuerbach-Weg (Nähe Diekower Mühle) und am Ostseeweg sind zu erhalten.

Bei Realisierung von Einzelvorhaben im Plangebiet entstehender Bodenaushub ist vorrangig auf der Baustelle wieder einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle (entstanden z.B. aus Rückbau und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen) sind einer anderweitigen, direkten Verwertung zuzuführen bzw. ebenso wie die nicht verwertbaren Abfälle aus dem Baugeschehen, einer zugelassenen Abfallverwertungsanlage anzudienen. Dies entspricht den Grundsätzen einer gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV) vom 10.09.1996 [BGBl. I, S. 1382].

7. Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung des städtebaulichen Gebietscharakters werden insbesondere vor dem Hintergrund der nach § 64 LBauO M-V genehmigungsfreien Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Bebauungsplan selbst gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V getroffen. Diese verzichten zwar auf restriktive Gestaltungsfestschreibungen, fordern damit jedoch umso mehr die Verantwortung jedes einzelnen Bauwilligen für ihre Beachtung. Die gestalterischen Vorschriften dienen somit neben dem Erhalt vielmehr auch der Bewußtseinsmachung dieser grundlegenden städtebaulichen Eigenarten des Gebietes, denn nur was man erkennt, kann man respektieren und damit sichern helfen.

7.1. Festsetzungen zu Baukörpern

Diese Festsetzungen dienen dem Dominanzerhalt der vorhandenen Bebauung und damit der Wahrung der Gebietsstruktur, welche wesentlich durch die Maßstäbe und Proportionen der vorhandenen Baukörper bestimmt wird. Die erforderliche Unterordnung von Anbauten und baulichen Gebäudeerweiterungen wird durch die Begrenzung von absoluter Gebäudehöhe und straßenseitiger Gebäudebreite des Anbaus gesichert.

7.2. Festsetzungen zu Dächern

Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt des Ortsbildes, welches eindeutig und relativ homogen durch Satteldächer mit etwa 50° Dachneigung und Schleppgaupen geprägt wird. Der architektonische Fachbegriff Satteldach meint die „Form des Steildaches mit zwei Giebeln und zwei sich schräg aneinanderfügenden Dachflächen“ und

schließt damit bereits begrifflich etwaige und vermeintliche Unter- bzw. Abarten desselben (z.B. Krüppelwalmdach, Mansarddach, Sheddach) grundsätzlich aus. Die differenzierten Festsetzungen zur Mindestdachneigung dienen ebenfalls dem Erhalt der architektonischen Bebauungsstruktur, welche vorrangig durch sehr steile Dachneigungen der Haupthäuser geprägt wird, wobei lediglich im Bereich der traufständigen Doppelhäuser (z.B. am Ostseeweg) eine geringere - aber immer noch die steile - Dachneigung prägt. Die Dominanz der Hauptgebäude und ihrer wesentlichen Anbauten kann erhalten und gleichzeitig gesteigert werden, wenn untergeordnete Anbauten oder hervortretende Bauteile eine geringere Dachneigung aufweisen können. Neben der Bestimmung dieser grundlegenden Parameter wurden ergänzende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung sich oftmals im Rahmen baulicher Erweiterungen und Umbauten des Dachgeschosses bzw. Sanierungsarbeiten ergeben. Hierzu zählen beispielsweise Maße, Proportionen und Abstände der Dachöffnungen gegenüber prägenden Architekturelementen der Wohnbauten bzw. der Ausschluß ortsbildverfremdender Dacheindeckungsmaterialien. Auch der konsequente Ausschluß von Loggien in der geneigten Dachfläche (bzw. von „Negativbalkonen“) dient der Wahrung des Siedlungscharakters von Dierkow-West, da hier die Wirkung der geneigten Dachfläche - insbesondere auch bei der Schleppegaupe - als oberer Gebäudeabschluß eine wesentliche Rolle spielt.

In Ergänzung der bewusst allgemein gefassten Festsetzung zum Ausschluss auf Dauer glänzender oder reflektierender Dacheindeckungen, werden hier lediglich beispielhafte Eindeckungswirkungen zugestellt, um das inhaltlich konkrete Festsetzungsziel zu verdeutlichen. Gemeint sind z.B. auf Dauer glänzende, spiegelnde oder reflektierende Metalldeckungen, glänzende Dachsteine, flächige Glassteine u.ä. . Bei der Vielfalt, insbesondere modernerer, Materialien, Baustoffe, Bearbeitungstechniken, ist eine detaillierte Ausschlußformulierung bestimmter Dacheindeckungen nicht sinnvoll, um das globale Planungsziel „Ortsbildcharaktererhalt“ zu erreichen. Der entscheidende Beitrag des Aspektes Dacheindeckungsmaterial zur Ortsbildwahrung ist die flächige Wirkung der jeweils verwendeten Dacheindeckung. Mit der gewählten Formulierung kann sowohl dem Bauherren die Wahl, dem Architekten die fachlich korrekte Beratung und dem öffentlichen Interesse der Erhalt des Ortsbildes anheim gestellt werden.

7.3. Festsetzungen zu Außenwänden

Die typische Fassade in Dierkow-West ist hell geputzt. Aber auch Klinkerfassaden sind vielfach anzutreffen und prägen dessen Charakter.

In der Vergangenheit sind Außenwände jedoch mehrfach durch gebietsuntypische Materialien verkleidet worden, wodurch das Erscheinungsbild der Siedlung z.T. eine erhebliche Beeinträchtigung erfuhr. Hauptursache ist oftmals die Disharmonie zwischen den notwendigen und tatsächlich vorhandenen Fassaden- und Gebäudeproportionen, die bestimmte Materialien erfordern sowie der tatsächlichen, menschlichen Wahrnehmungsebene dieser Proportionen. Dieses Thema tritt insbesondere bei der Verwendung neuer bzw. fremder Materialien für die Fassaden alter Einfamilienhäuser auf, mehr noch in solch einheitlich angelegten Wohnsiedlungen. Ihre Verwendung wurde deshalb ausgeschlossen.

Die Beschränkung des Holzanteils einer Fassade als hauptsächlich fassadengliederndes Gestaltungselement wiederum dient der Dominanzwahrung des durch „steinige“ Fassaden geprägten Siedlungscharakters.

7.4. Festsetzungen zu Werbeanlagen

Diese Festsetzungen beschreiben sich ins Ortsbild einfügende, zulässige Werbeanlagen, in dem sich wesentlichen Gebäude- und Architekturelemente unterordnende Lage, Maße und Proportionen und Anzahl dieser Werbeanlagen im Wohngebiet definiert werden. Grundlage dieser Definition sind sowohl die analysierten Bebauungsparameter der Siedlung als auch die analysierten diesbezüglichen Mißstände.

Die Anzahl der zulässigen Werbeanlagen ist abgestimmt auf den Wirkungsbereich der zulässigen, gewerblichen Nutzung im Wohngebiet, d.h. auf das Wohngebiet selbst. Die Definition von zulässigen Werbeanlagen ist systematisch gegliedert: Zunächst nach Lage im Wohngebiet (nur an Stätte der Leistung) und nach Lage auf dem Grundstück (am Gebäude oder im Vorgarten). Die Art der Anbringung der Werbeanlagen am Gebäude (senkrecht [Ausleger] oder parallel [Tafel] zur Fassade) bewirkt eine weitere Regelungsgliederung, da die damit verbundenen gestalterischen Auswirkungen sehr unterschiedlich sind.

Schließlich wurden Größe und Standort von Werbeanlagen in Vorgartenbereichen geregelt, in dem hierbei auf das Grundstück, die städtebauliche Aufgabe des Vorgartens, die zulässige Nutzung und auf die notwendige Erkennbarkeit einer Werbeanlage von der öffentlichen Straße aus abgestellt wurde.

Der Ausschluß von Großtafeln im Euroformat liegt in der wohngebietsuntypischen Fernzielwirkung dieser Werbeanlagen begründet (z.B. am Wohngebietsrand zum Dierkower Damm hin) begründet, der Ausschluß von Fahnen an Masten in Vorgärten in den damit z.T. verbundenen Störungen der primär zu erhaltenden und zu entwickelnden Wohnnutzung (z.B. Lärmbelästigung durch Fahnenmasten selbst und durch starken Zielverkehr bei einem über den Rahmen des Wohngebietes hinausgehend signalisiertem Einzugsbereich einer gewerblichen Nutzung). Der Ausschluß von Warenautomaten in Vorgärten schließlich in der damit verbundenen Zweckentfremdung der Vorgärten.

7.5. Festsetzung zu Abfallbehältern

Die Unterbringung der Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken oder im öffentlichen Straßenraum bietet vielfach Anlaß für Störungen des Ortsbildes. Zur Vermeidung dieser Störungen wurde eine entsprechende Festsetzung zum Sichtschutz getroffen.

7.6. Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten

Die zulässigen Bauvorhaben im Wohngebiet stellen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigungsfreie Wohngebäude geringerer Höhe nach § 64 LBauO M-V dar. D.h. Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer Höhe bedürfen keines Bauantrages mehr, in welchem die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen vorab geprüft wird. Der Bauherr hat der Baubehörde lediglich noch vor Baubeginn die Bauabsicht, versehen mit einer Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (also auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes) entspricht, mitzuteilen.

Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften stellen Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 LBauO M-V dar und sind insbesondere in diesem einheitlich angelegten, gewachsenen und dadurch z.T. bereits überformten Gebiet äußerst nachteilig und deshalb so weit wie möglich zu unterbinden, da es gilt, die räumlich übergeordnete städtebauliche Struktur auch durch den Erhalt der architektonischen Struktur zu sichern.

Als Grundlage für behördliches Einschreiten bei Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften wurden daher die nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V einer Ordnungswidrigkeiten zugrunde liegenden Tatbestände bestimmt. Dadurch können beispielgebende Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften, die mit angemessenen Mitteln des Verwaltungszwanges nicht beseitigt werden können, geahndet und Nachahmungen vorgebeugt werden.

8. Grobflächenübersicht

Flächentyp	Fläche in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	27,6	48,9
private Grünflächen	16,4	29,1
öffentliche Grünflächen	6,6	11,7
Verkehrsflächen	5,7	10,1
Wasserflächen	0,1	0,2
Gesamt	56,4	100,0

Stand: April 2001

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Durch die Hansestadt Rostock sind auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen Regelungen zur Sicherstellung der geordneten Erschließung zu treffen.

Die Grundstücke privater Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Bereichen neu zu erschließender Bebauung an der Planstraße A von Ordnungsmaßnahmen des Bodens betroffen, die sich auf Wertermittlung, Neubildung von Baugrundstücks- und Erschließungsflächen erstrecken; ggf auch den Zwischenerwerb dieser Flächen bedeuten.

Ein Grunderwerb von Flächen für den erforderlichen Ausbau des vorhandenen Straßennetzes im Ostseeweg und im Ludwig-Feuerbach-Weg ist nicht erforderlich, da die vorhandenen Straßengrundstücke ausreichend breit sind. Es könnten jedoch standortbezogene Änderungen von Nutzungs- bzw. Pachtverträgen bezüglich der vom Ausbau betroffenen Vorgartenbereiche erforderlich werden.

10. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten für die Planstraße A betragen ca. 300.000,- DM zuzüglich der Kosten für den Grunderwerb bzw. einer eventuellen Flächenberäumung. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke an der Planstraße A ist über einen Erschließungsvertrag mit einem Bauträger zu sichern.

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung und der Verkehrssicherheit im gesamten Wohngebiet sind die im Bebauungsplan enthaltenen verkehrlichen Planungsaspekte zu Ausbaumaßnahmen im vorhandenen Straßennetz, z.B. am Ostseeweg und am Ludwig-Feuerbach-Weg notwendig. Hier ist die Straßenbreite unterdimensioniert und fehlende Gehwege schränken die Verkehrssicherheit ein. Die Kosten für diesen Ausbau betragen ca. 700.000 DM. Die Baumaßnahme ist anlie-

ger- bzw. erschließungsbeitragspflichtig. Der Restbetrag wäre über den Haushalt der Hansestadt Rostock zu finanzieren.

Die Kosten der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen betragen ca. 228.000 DM.

11. Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Hauptausschusses vom 12.August 1997 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß ist im Städtischen Anzeiger vom 20.August 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Zur Sicherung der Planungsziele wurde am 03.September 1997 von der Bürgerschaft der Erlaß einer Veränderungssperre auf der Basis des § 14 BauGB beschlossen. Mit ihrer Bekanntmachung am 17.09.1997 im „Städtischen Anzeiger“ trat sie für die Dauer von zwei Jahren in Kraft. Am 01.September 1999 wurde von der Bürgerschaft die Verlängerung dieser Veränderungssperre um ein weiteres Jahr beschlossen. Dies wurde im „Städtischen Anzeiger“ vom 08.September 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die grünordnerischen Belange sind in einem Grünordnungsplan erarbeitet, der neben einer Bewertung und Kartierung des derzeitigen Flächenzustandes eine Eingriffsbewertung beinhaltet und die Grundlage für grünordnerische Festsetzungen darstellt. Entsprechend § 64 LNatG M-V erfolgte in Vorbereitung der örtlichen Landschaftsplanung nach § 13 LNatG M-V die Beteiligung der anerkannten Verbände.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 23.02.2000 durchgeführt. Hinweise und Anregungen wurden in die Planung übernommen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschloss die Bürgerschaft am 07.06.2000. Am 28.06.2000 erfolgte sodann im Städtischen Anzeiger die Bekanntmachung, dass der Planentwurf vom 10.07.2000 - 11.08.2000 öffentlich ausliegt und Anregungen dazu von jedermann vorgebracht werden können. Viele von der Planung betroffene Eigentümer nutzten diese Möglichkeit jedoch, sich konsequent gegen die Ausweisung von rückwärtig neu und eigenständig erschlossenen, zusätzlichen Wohnbauflächen auszusprechen, so dass zur Berücksichtigung dieser umfangreichen Anregungen im Ergebnis der Abwägung eine Überarbeitung der Planung erforderlich wurde. Die damit verbundenen Änderungen erforderten die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Dies wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 11.07.2001 beschlossen und erfolgte in der Zeit vom 30.07.2001 bis zum 31.08.2001.

12. Durchführungsrelevante Hinweise

(bei Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gesammelt)

Bodendenkmalpflege:

Die Verursacher von Bodeneingriffen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen haben im Vorfeld oder im Zusammenhang mit den Schachtarbeiten archäologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Diese sind mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde/Bodendenkmalpflege nach § 4 Abs. 2/4, § 6 Abs. 5 und § 7 DSchG M-V (GVOBl. Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff) abzustimmen und zu organisieren.

Landesvermessungsamt: Erhalt zweier Höhenfestpunkte

An der Platzfassade des ehemaligen Mini-Marktes am Heinrich-Heine-Platz und an der südöstlichen Fassade des Wohnhauses im Claudiusweg 34 befinden sich Vermessungsmarken in Form von Höhenfestpunkten. Vermessungsmarken sind gesetzlich geschützt.

- Sie dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.
- Falls ein Festpunkt durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie - Bohrungen

- Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, RGBI I S. 1223 i.d.F. des BGBl. III 750-1, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Deutsche Telekom - Anlagenerhalt und Neuverlegungskoordination

- Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG (Bezirksbüro Netze 29, Klein Schwaßer Weg 7 - 8, 18198 Kritzmow - Groß Schwaß) eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG (Technikniederlassung Potsdam, Bezirksbüro Netze 29, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf) so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Eurawasser GmbH - Baumanpflanzungen und Trinkwasserleitung

- Bei der Planung neuer Baumstandorte und der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend Merkblatt H 126 bzw. GW 125 zu schützen, d.h. z.B. im Mörikeweg, dass Baumanpflanzungen im Abstand von mindestens 2,50 m zu den Anlagen der Eurawasser GmbH vorzunehmen sind. Bei einem Abstand von 1,50 bis < 2,50 m sind geeignete Schutzmaßnahmen (z.B.: Wurzelschutzplatten) erforderlich. Einer Bepflanzung mit flachwurzelnenden Büschen wird nicht zugestimmt.

Wasser- und Bodenverband

- Sollten aus baulicher, technischer und planerischer Sicht Einleitungen in den Graben 13/3, der das Bebauungsplangebiet im Nordwesten (in Nähe des Baufeldes 1 am Claudiusweg) tangiert, vorgesehen sein, sind Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband sowie der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Rostock (Amt für Umweltschutz) vorzunehmen.

Landesamt für Katastrophenschutz - Munitionsfunde

- Auch wenn das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist, können Einzelfunde auftreten. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Anlage I

Pflanzenliste der für die Bepflanzung festgesetzten Gehölze

Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name	private Grünflächen	öffentliche Grünflächen, Maßnahmen	Straßenbäume, Bäume, Stellplätze
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	x	x	-
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	x	x	x
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	x	x
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x	-
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	x	x	-
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	x	x	x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	x	x	-
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus "Fastigiata"</i>	-	-	x
Apfeldorn	<i>Crataegus "Carrierei"</i>	x	x	x
Scharlach-Weißdorn	<i>Crataegus "Coccinea"</i>	x	x	x
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus prunifolia</i>	x	x	x
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	x	x	-
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	x	x	-
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	x	-	-
Vielblütiger Apfel	<i>Malus "Liset"</i>	x	x	x
Vielblütiger Apfel	<i>Malus "sieboldii"</i>	x	x	x
Apfel	<i>Malus spec.</i>	x	-	-
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	x	x	-
Kirsche	<i>Prunus spec.</i>	x	-	-
Pflaume	<i>Prunus spec.</i>	x	-	-
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	x	x	-
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium "Plena"</i>	x	x	-
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera "Woodii"</i>	x	x	x
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	x	x	-
Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana "Chanticleer"</i>	x	x	-
Birne	<i>Pyrus spec.</i>	x	-	-
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	x	x	x
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	x	x	x
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur "Fastigiata"</i>	-	-	x
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	x	x	x
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	x	x	x
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	x	x	x
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	x	x	-
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	x	x	-

Die **fett** geschriebenen Bäume sind als kleinkronige Bäume für die neuen Erschließungsstraßen besonders zu empfehlen.

Pflanzenliste der für die Bepflanzung festgesetzten Gehölze Sträucher

... für öffentliches Grün, Maßnahmenflächen, Angebot für private Grünflächen

Deutscher Name	Botanischer Name
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhl. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Johannisbeere	<i>Ribes spec.</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
Brombeere	<i>Rubus spec.</i>
Weiden	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzenliste der für die Bepflanzung festgesetzten sonstige Pflanzen

... für die Fassadenbegrünung, Angebot für private Grünflächen

Deutscher Name	Botanischer Name
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Gewöhnlicher Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt	<i>Lonicera spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blauregen	<i>Wisteria floribunda</i>