

# Hansestadt Rostock



## Rahmenplanung Biestow

### Teil I Zwischenbericht

Stand: März 1996

1. Einleitung

2. Rahmplanung

3. Rahmplanung

4. Rahmplanung

5. Rahmplanung

6. Rahmplanung

7. Rahmplanung

8. Rahmplanung

9. Rahmplanung

10. Rahmplanung

11. Rahmplanung

12. Rahmplanung

13. Rahmplanung

14. Rahmplanung

15. Rahmplanung

16. Rahmplanung

17. Rahmplanung

18. Rahmplanung

19. Rahmplanung

20. Rahmplanung

21. Rahmplanung

22. Rahmplanung

23. Rahmplanung

24. Rahmplanung

25. Rahmplanung

26. Rahmplanung

27. Rahmplanung

28. Rahmplanung

29. Rahmplanung

30. Rahmplanung

31. Rahmplanung

32. Rahmplanung

33. Rahmplanung

34. Rahmplanung

35. Rahmplanung

36. Rahmplanung

37. Rahmplanung

38. Rahmplanung

39. Rahmplanung

40. Rahmplanung

41. Rahmplanung

42. Rahmplanung

43. Rahmplanung

44. Rahmplanung

45. Rahmplanung

46. Rahmplanung

47. Rahmplanung

48. Rahmplanung

49. Rahmplanung

50. Rahmplanung

51. Rahmplanung

52. Rahmplanung

53. Rahmplanung

54. Rahmplanung

55. Rahmplanung

56. Rahmplanung

57. Rahmplanung

58. Rahmplanung

59. Rahmplanung

60. Rahmplanung

61. Rahmplanung

62. Rahmplanung

63. Rahmplanung

64. Rahmplanung

65. Rahmplanung

66. Rahmplanung

67. Rahmplanung

68. Rahmplanung

69. Rahmplanung

70. Rahmplanung

71. Rahmplanung

72. Rahmplanung

73. Rahmplanung

74. Rahmplanung

75. Rahmplanung

76. Rahmplanung

77. Rahmplanung

78. Rahmplanung

79. Rahmplanung

80. Rahmplanung

81. Rahmplanung

82. Rahmplanung

83. Rahmplanung

84. Rahmplanung

85. Rahmplanung

86. Rahmplanung

87. Rahmplanung

88. Rahmplanung

89. Rahmplanung

90. Rahmplanung

91. Rahmplanung

92. Rahmplanung

93. Rahmplanung

94. Rahmplanung

95. Rahmplanung

96. Rahmplanung

97. Rahmplanung

98. Rahmplanung

99. Rahmplanung

100. Rahmplanung

Bearbeitung:

Amt für Stadtplanung Rostock

Dipl.-Ing. Knut Hencke  
Dipl.-Ing. Elisabeth Waack, Landschaftsarchitektin

Herstellung:

Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller  
Planungsbüro für Architektur und Städtebau

Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller  
Dipl.-Ing. Jörg Lüthmann  
Karsten Rothe

Bearbeitungsstand:

März 1996

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bisherige Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Ortsgestaltungskonzeption	4
2.3	Neubaubereich Biestow-Ost	5
2.4	Diplomarbeit	5
<b>3.</b>	<b>Rahmenplanung</b>	<b>6</b>
3.1	Allgemeines	6
3.2	Zeitlicher Ablauf	6
3.3	Planungsziele	6
3.4	Bearbeitungsstand	6
3.5	Bebauungsplan Nr. 09 W 57	6
<b>4.</b>	<b>Lage und Charakteristik</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Geschichtliche Zusammenfassung</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>8</b>
6.1	Denkmalschutz	8
6.2	Denkmalgeschützte Gebäude	9
6.3	Ortsbild	10
6.4	Gebäudesubstanz	10
6.4.1	Gebäudealter	11
6.4.2	Gebäudezustand	11
6.4.3	Gebäudenutzung	11
6.5	Daseinsvorsorge	12
6.6	Technische Infrastruktur	12
6.7	Einwohnerstatistik	13
6.8	Verkehr	13
6.8.1	Straßenarten und -ausbau	14
6.8.2	OPNV und Schulbus	15
6.9	Grünflächen und Gewässer	15
6.10	Altlasten und Verdachtsflächen	16
<b>7.</b>	<b>Analyse der Bestandsaufnahme</b>	<b>16</b>
7.1	Bausubstanz	16
7.2	Infrastruktur	17
7.3	Verkehr	17
7.4	Grün- und Freiflächen	18
7.5	Daseinsvorsorgeanalyse	18
<b>8.</b>	<b>Zielkonzept und Prognose</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen und Gestaltungskonzept</b>	<b>20</b>
9.1	Maßnahmen	20
9.1.1	Planerische Maßnahmen	20
9.1.2	Bauliche Maßnahmen	20
9.1.3	Ergänzende ökologische Maßnahmen	20
9.2	Gestaltungskonzept	20
<b>10.</b>	<b>Schlußbemerkung</b>	<b>20</b>
<b>Pläne</b>		
Bestandspläne:	- Nutzungen	
	- Gebäude und Denkmalschutz	
	- Verkehr	
	- Grün- und Freiflächen	
	- Eigentumsstruktur	
	- Infrastruktur	
	- Topographie	
Analysepläne	- Problemkarte	
	- Ortsgestaltungskonzeption	
	- Flächenpotentiale	

## 2.3 Diplomarbeit

### I. Einleitung

Im Gebiet der neuen Bundesländer hat die sogenannte Wende seit 1990 erhebliche Veränderungen für die Lebensräume der Menschen dort bewirkt. Daraus ergibt sich die Aufgabenstellung für die Stadtplanung, insbesondere in den Ballungszentren wie Rostock.

Die starke Zunahme privater Pkw verlangt nach Lösungen zur Bewältigung der großen Verkehrsströme sowie Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr, insbesondere in den Stadtzentren und in den großen Wohnquartieren.

Durch schlechte Bausubstanz in den Altbaugebieten, durch die allgemeine Steigerung des Wohnflächenbedarfes und durch Verdrängung in den Stadtzentren aufgrund anderer Nutzungen wurde der Wohnungsmangel noch verstärkt.

Der bestehende Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt nach Ein- und Zweifamilienhäusern macht die Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen erforderlich. Um eine Abwanderung von Bauwilligen ins Umland zu verhindern, müssen entsprechende Baugebiete auch in den ländlichen Randgebieten der Stadt ausgewiesen werden.

Dazu gehören auch einige Dörfer, deren räumliche und bauliche Strukturen noch verhältnismäßig gut erhalten sind, wie z.B. Biestow im Süden Rostocks.

Andere Dörfer innerhalb der Stadtgrenzen Rostocks stehen vor gravierenden Auflösungserscheinungen (so z.B. Schutow, Barnstorf, Krummendorf, Dierkow) oder werden einem ähnlichen Siedlungsdruck ausgesetzt (z.B. Toitenwinkel).

Eine Hauptaufgabe der Planung besteht darin, neben Schaffung neuer Wohngebiete die alten Dorfstrukturen zu bewahren und zu schützen. Dabei sollen die traditionellen Siedlungs- und Gebäudeformen erhalten und gepflegt werden, mitsamt der sie umgebenden und prägenden Landschaft. "Freilichtmuseen" sind nicht anzustreben.

Die Verlagerung von Wohnstandorten aus den lärm- und abgasbelasteten städtischen Bereichen heraus in die umliegenden Dörfer ist auch durch die gestiegene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und die Mietpreisgestaltung auf dem freien Wohnungsmarkt zu erklären. Hinzu kommt der Wunsch nach einem höherwertigen Wohnumfeld und besserer Wohnungsausstattung, nach einem Eigenheim mit Garten.

### 2. Bisherige Planungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Der übergeleitete Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock von 1977 sieht für den Bereich "Dorf Biestow" die Nutzungen vor, wie sie zur Zeit bestehen, d.h. das Gewerbegebiet (MBH) südwestlich der Kirche, Wohnbauflächen östlich und westlich des Biestower Dammes, gegenüber Freiflächen, sowie Institutsflächen westlich und nordwestlich der Kirche.

Hier kommt das Prinzip der wohnungsnahen Arbeitsstätten zum Ausdruck, das als städtebaulicher Grundsatz über Jahre die Entwicklung kleiner, ländlich strukturierter Ortschaften geprägt hat.

Mittlerweile ist aber kaum noch ein Bewohner des Dorfes in dem Gewerbegebiet beschäftigt, im Zuge der Lösung von Nutzungskonflikten muß hier der Flächennutzungsplan geändert werden, um die Dorfstruktur baulich abzurunden.

#### 2.2 Ortsgestaltungskonzeption

Bereits 1984 ist eine Ortsgestaltungskonzeption (OGK) erarbeitet worden, die das Gewerbegebiet aber noch im Bestand akzeptierte und lediglich einige optische Verbesserungen vorsah.

Landschaftsgestaltende Maßnahmen waren überwiegend auf Begrünung und Aufwertung im Umfeld des Dorfes abgestellt. Die Zooflächen waren integriert.

### 2.3 Diplomarbeit

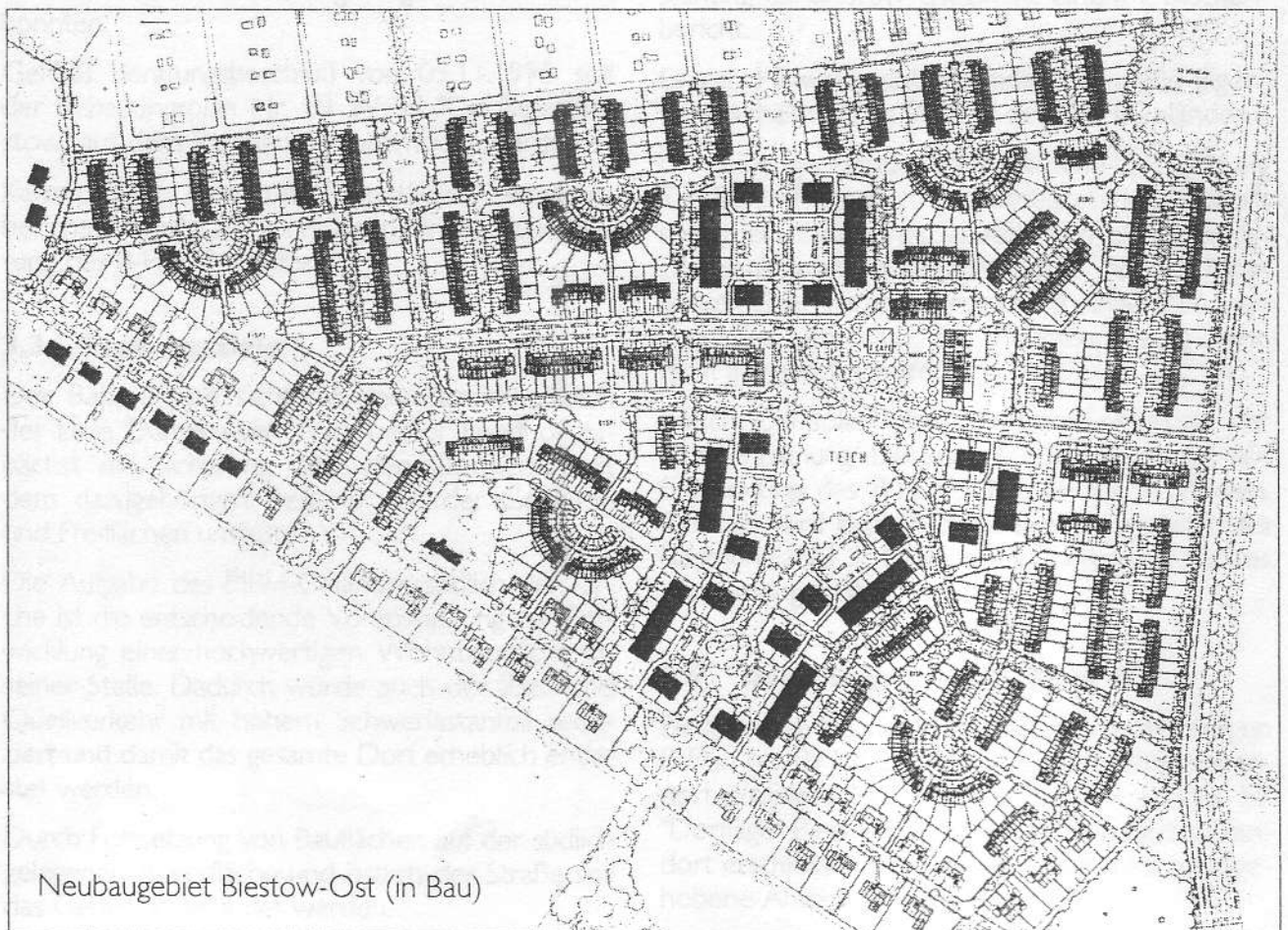
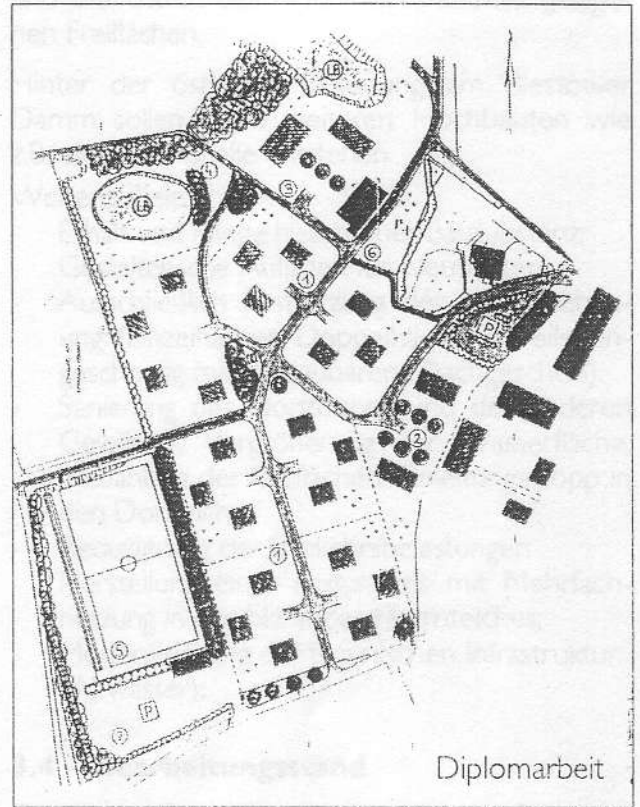
Eine weitere Auseinandersetzung fand in einer Diplomarbeit Anfang der 90er Jahre statt, in der für den Dorfkern (Dorfteich und Umgebung) aufwertende und qualitätssteigernde Maßnahmen vorgeschlagen wurden.

Insbesondere unternimmt diese Arbeit den Versuch das Motiv des Dreiseithofes in Zusammenhang mit Wohnungsneubau wiederzubeleben.

### 2.4 Neubaugebiet Biestow-Ost

Nach der "Wende" und dem damit verbundenen Niedergang der landwirtschaftlichen Nutzung auf den umliegenden Flächen verfestigte sich die fortschreitende Wohnnutzung auch in Form des B-Planes Nr. 09 W 28 "Wohnbaufläche Biestow", der die Fläche nördlich des Sildemower Weges bis zur Nobelstraße als Wohngebiet festsetzte.

Von den städtebaulichen Strukturen her ist dieses Gebiet eher der Südstadt zuzurechnen als dem Dorf. Die Auswirkungen betreffen Biestow aber dennoch, besonders bezüglich der Infrastruktur.



### 3. Rahmenplanung

#### 3.1 Allgemeines

Der Rahmenplan beinhaltet als inoffizielle Planung die generelle Entwicklungsrichtung, die erst durch den dann folgenden Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen konkretisiert wird.

Inhaltlich umfaßt der Rahmenplan die Bestandsaufnahme, die Flächennutzung, die Verkehrssituation und eine Karte mit Problembereichen sowie eine Darstellung der Eigentumsverhältnisse, und anderer, ortstypischer Eigenschaften.

Eine Analyse und die Entwicklungsrichtung in Form von Prognosen und angestrebten Zielen schließen sich an. Danach erfolgt eine Abstimmung mit den Ämtern mit Anregungen und Bedenken zu den Aussagen.

#### 3.2 Zeitlicher Ablauf

Die Vorarbeiten zum Rahmenplanentwurf fanden im Mai/Juni 1995 statt. Bereits am 02.06.1995 fand eine Vorbesprechung statt, auf der von den beteiligten Ämtern erste Anregungen und Bedenken für die Rahmenplanung vorgebracht werden konnten.

Gemäß Beratungsbeschluß von 09.11.1995 soll der Bebauungsplan Nr. 09 W 57 "Dorflage Biestow" aus dem Rahmenplan entwickelt werden.

Karten, Pläne, Fotos und Text dieses Zwischenberichtes dienen als Grundlagen für die Ausarbeitung des B-Plan-Entwurfes.

#### 3.3 Planungsziele

Der Rahmenplan sieht für den Bereich südlich der Linie Damerower Weg - Alter Friedhof zunächst die Sicherung des alten Dorfkerns mit dem dazugehörigen Bestand vor, der Gebäude und Freiflächen umfaßt.

Die Aufgabe des MBH-Geländes südlich der Kirche ist die entscheidende Voraussetzung zur Entwicklung einer hochwertigen Wohnbaufläche an seiner Stelle. Dadurch würde auch der Ziel- und Quellverkehr mit hohem Schwerlastanteil reduziert und damit das gesamte Dorf erheblich entlastet werden.

Durch Festsetzung von Bauflächen auf der südlich gelegenen Ackerfläche und östlich der Straße soll das Gebiet abgerundet werden.

Dazu kommt die Sicherung der Kleingartenanlage und der östlich des Biestower Dammes gelegenen Freiflächen.

Hinter der östlichen Bebauung am Biestower Damm sollen keine weiteren Hochbauten wie z.B. eine Tennishalle entstehen.

Weitere Ziele:

- Erhalt und Pflege historischer Bausubstanz;
- Gestalterische Auflagen für Neubauten;
- Ausschließlich Festsetzung der Wohnbebauung (Einzelhäuser, Doppelhäuser jeweils eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoß).
- Sanierung des Dorfteiches und der anderen Gewässer, Vergrößerung der Wasserfläche, Neuanlage der Freiflächen, Einleitungsstopp in den Dorfteich;
- Reduzierung der Verkehrsbelastungen
- Herstellung eines Festplatzes mit Mehrfachnutzung in der Nähe des Hermteiches;
- Modernisierung der technischen Infrastruktur (Abwasser);

#### 3.4 Bearbeitungsstand

Der hier dargestellte Arbeitsstand der Rahmenplanung für Biestow entspricht einem Zwischenbericht.

Es gab Hinweise auf Veränderungen der Eigentumsverhältnisse im Bereich des MBH-Geländes.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu gewährleisten, soll deshalb sofort ein Bebauungsplanverfahren als verbindliche Bauleitplanung gemäß BauGB mit der Möglichkeit einer Veränderungssperre eingeleitet werden. Der Abschluß der Rahmenplanung kann nicht abgewartet werden.

Gleichwohl sollen die bisherigen Ergebnisse der Rahmenplanung Biestow als Grundlage für die Entwicklung des B-Planes Nr. 09 W 57 dienen. Deshalb wird hiermit der Bearbeitungsstand des Rahmenplanes in Form eines Zwischenberichtes zusammengefaßt.

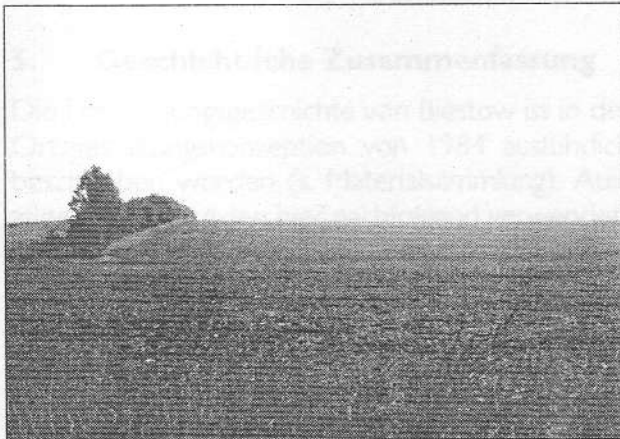
#### 3.5 Bebauungsplan Nr. 09 W 57

Biestow hat mit dem mittlerweile rechtskräftigen B-Plan Nr. 09 W 28 bereits einen Wohnbaustandort realisiert. Mit dem B-Plan Nr. 09 W 57 "Dorflage Biestow" soll ein Wohnungsbaustandort erschlossen werden, der besonders auch gehobene Ansprüche befriedigen kann.

Von der Zahl der zu erstellenden Wohneinheiten eher klein, zielt dieser Plan vornehmlich auf die Erhaltung und Abrundung des Dorfes ab, mit großzügigem Grundstückszuschnitt und eher lockerer Bebauung auf dörflich orientierten Strukturen.

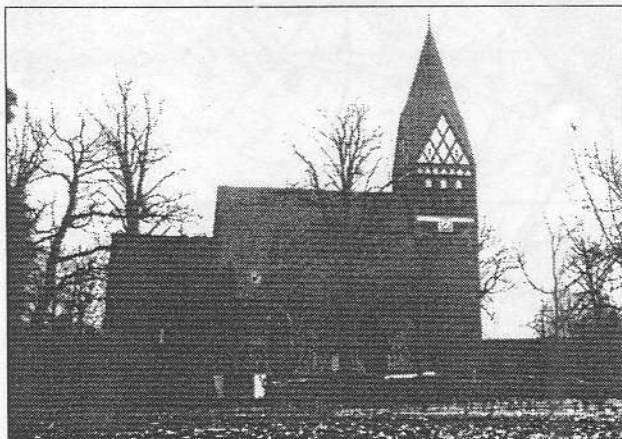
#### 4. Lage und Charakteristik

Die nacheiszeitliche Moränenlandschaft mit ihrem sanftwelligen Relief, größeren und kleineren Söhlen und wechselnden Böden, bildet den natürlichen Raum, in den das Dorf eingebettet ist.



Ackerfläche im Süden

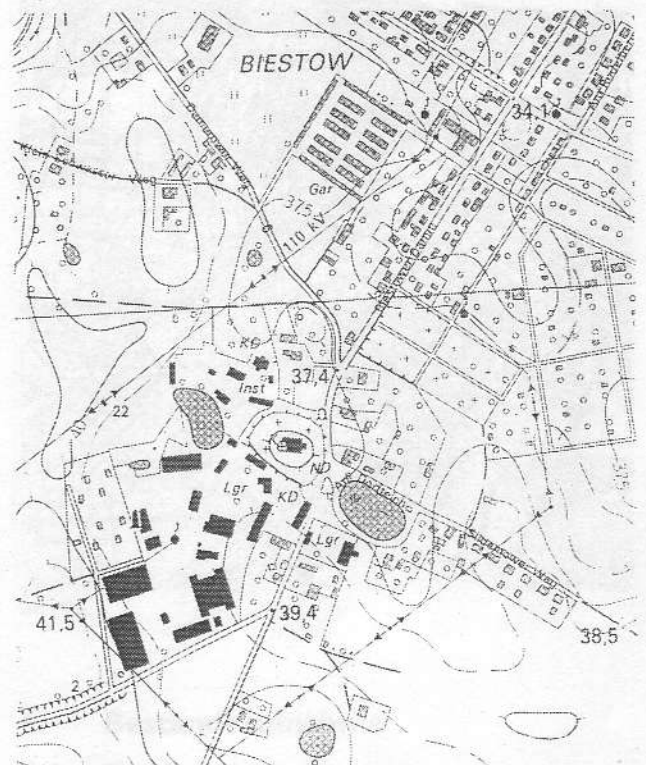
Der Dorfkern ist durch die Kirche bestimmt, in deren Nähe sich der Biestower Damm, der Sildemower Weg und der Damerower Weg kreuzen. Ersterer bildet die Nord-Süd-Achse; die beiden letztgenannten die Ost-West-Beziehung zu Nachbardorf und Stadt.



Dorfkirche

Die nördliche Grenze Biestows wurde ursprünglich wohl durch den Kringelgraben bestimmt, nach dessen Überquerung der Biestower Damm

als "Robert-Koch-Straße" in die Südstadt weiterführt. Im Süden liegt die Stadtgrenze der Hansestadt, im Osten die geplante Verlängerung der Nobelstraße, im Westen ebenfalls der Kringelgraben und der Neue Friedhof.

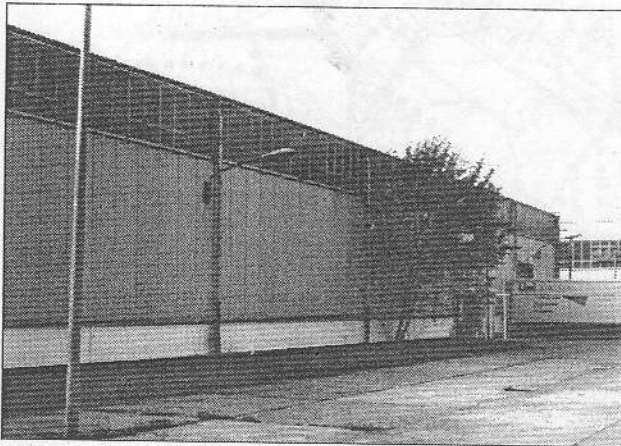


Biestow ist im Nordwesten und im Osten durch Kleingartenanlagen, im Westen, Südwesten, Süden und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Das Institut für nachwachsende Rohstoffe betreibt auf den westlichen Flächen seit 1960 Versuchs-anbau, u.a. eine Obstplantage.

Die Kleingärten östlich sind seit 1965 ein Ersatz für fehlende Grünflächen in den städtischen Wohnvierteln. Ebenfalls in westlicher bis nordwestlicher Richtung erstrecken sich die Anlagen des Zoos, die seit 1969 der Araberzucht und - 1993 erweitert - dem Haustier-Zoo sowie weiteren Vorhaben dienen.

Direkt an den östlichen Dorfrand anschließend ist zwischen den Kleingärten im Norden und dem Sildemower Weg im Süden ein großes Wohngebiet geplant, in dem 1995 erste Baumaßnahmen in Angriff genommen wurden.

Südlich der Dorfkirche ist aufgrund falscher planerischer Ausweisung, ein Gewerbegebiet (MBH) entstanden, das weder von der Nutzung, noch von der Bedeutung her zu einer dörflichen Struktur paßt.

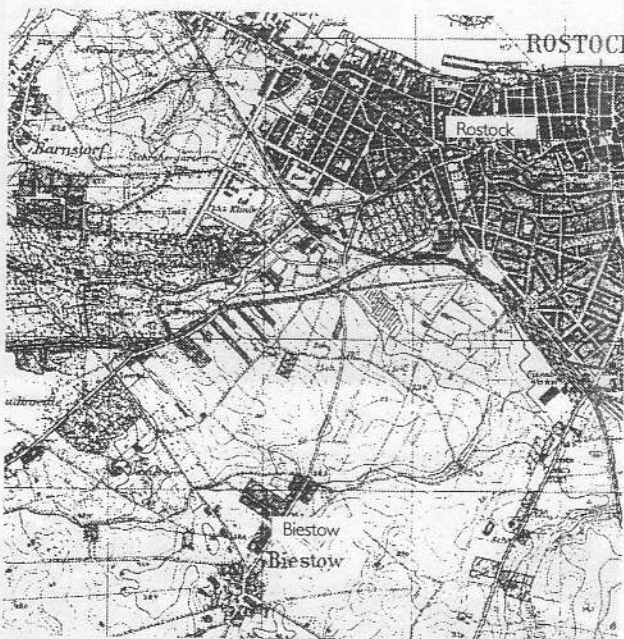


MBH-Gelände

## 5. Geschichtliche Zusammenfassung

Die Entwicklungsgeschichte von Biestow ist in der Ortsgestaltungskonzeption von 1984 ausführlich beschrieben worden (s. Materialsammlung). Auszüge daraus wurden hier nachfolgend verwendet.

Die erste urkundliche Erwähnung von "Bystove" oder "Bystoven" erfolgte 1282 und geht auf einen Familienbesitz zurück. Der Name besagt vermutlich nichts anderes, als daß dieser Besitz bei ("by") Stove lag.

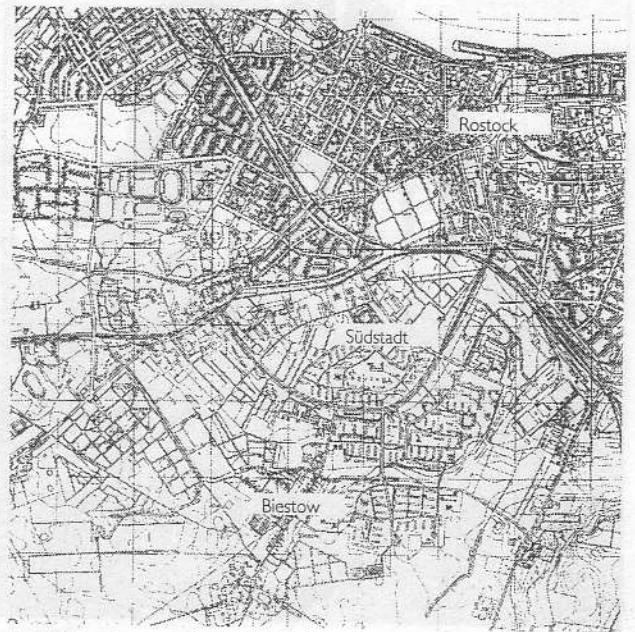


um 1930

Auf den Karten erkennbar, ist Biestow schon beinahe ein Teil der Rostocker Südstadt geworden.

Das Dorf hatte eine eigene Pfarre und blieb unter wechselnden Einflüssen und Besitzverhältnissen bis 1950 eine selbständige Verwaltungseinheit.

Von der Hansestadt Rostock eingemeindet, bildet Biestow heute den südlichen Rand der Stadt und damit den Übergang in das landwirtschaftlich geprägte Umland.



um 1990

## 6. Bestandsaufnahme

### 6.1 Denkmalschutz

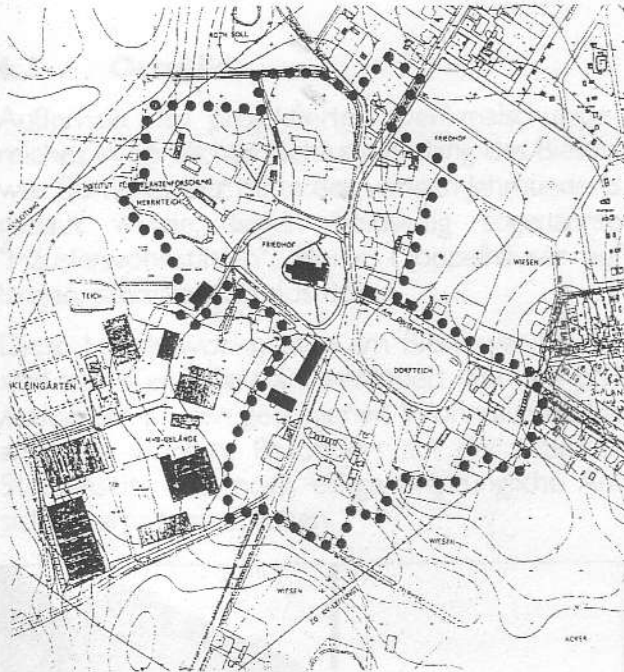
Bereits Anfang der 80er Jahre gab es Bestrebungen, Bausubstanz und Dorfcharakter mit Mitteln des Denkmalschutzes vor dem städtischen Einfluß zu bewahren.

Nach der Ortsgestaltungskonzeption sollte der größte Teil des Dorfkerns unter Denkmalschutz gestellt werden, in dem die Gebäude überwiegend ein Alter zwischen 100 und 200 Jahren haben und unterschiedliche Nutzungen und Erhaltungszustände aufweisen.

In drei Abstufungen waren die Klassifizierungen vorgenommen worden:

- Bauten, in denen der ältere Charakter des Dorfes eindrucksvoll bewahrt ist;
- Bauten, die das jüngere Gesicht des Dorfes prägen, bzw. ältere Bauten, die zwar verändert sind, aber doch noch schützenswerten Ensemble zugerechnet werden sollten;
- Bauten, durch die der Dorfkern ergänzt und aufgewertet werden sollte.

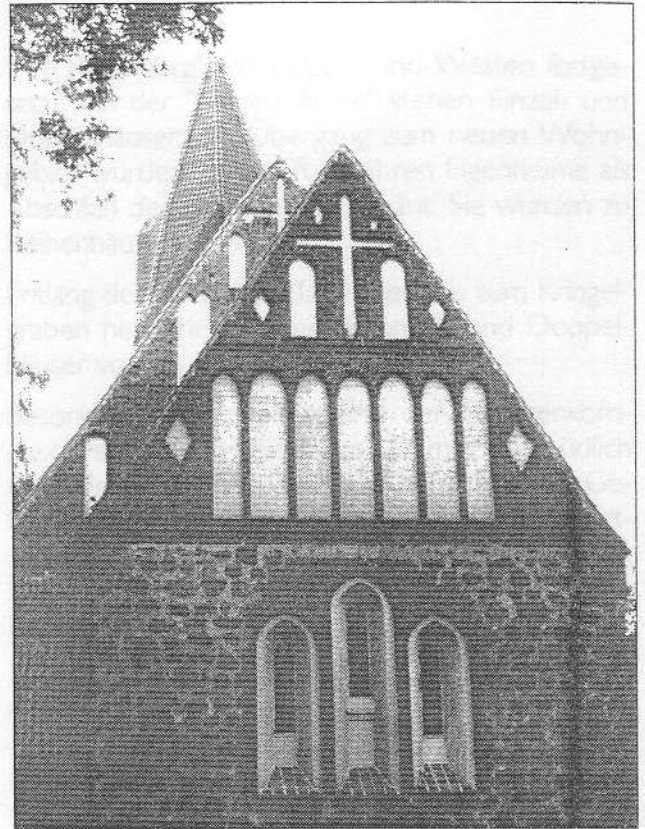




Denkmalschutzbereich

## 6.2 Denkmalegeschützte Gebäude

Folgende 5 Einzelgebäude stehen unter Denkmalschutz:



Kirche



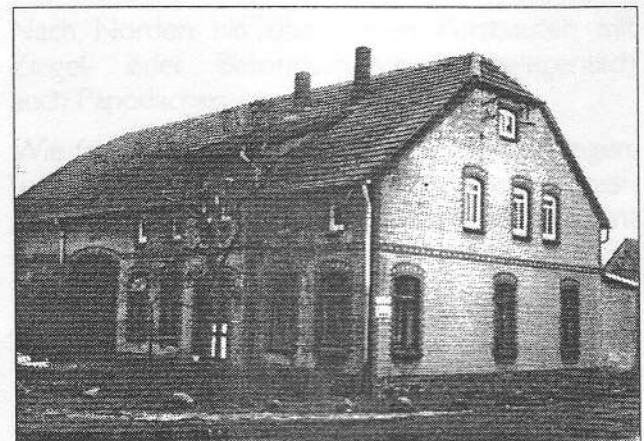
Pfarrhaus



Dorfteich 14 (MBH-Gelände)



Pfarrscheune



Büdnerei

### 6.3 Ortsbild

Außerhalb des projektierten Denkmalschutzbereiches in nördlicher Richtung entlang des Biestower Dammes, der Mitte des vorigen Jahrhunderts gebaut wurde, liegen beidseitig sogenannte "Häuslerwohnstätten", kleine Doppelhäuser auf langen, schmalen Grundstücken.

Diese Häuslerwohnbauten am Biestower Damm sind zum Teil sehr stark verändert, mit An- und Ausbauten an den gestiegenen Wohnraumbedarf angepaßt worden. Besonders auf der östlichen Straßenseite sind noch einige ursprüngliche Ansichten erhalten geblieben.



Biestower Damm



Biestower Damm Nr. 10

Diese schlichten Siedlerhäuser sind meist traufständig zur Straße ausgerichtet und rückwärtig mit Neben- und Wirtschaftsgebäuden ergänzt worden.

Am nördlichen Straßenende wird diese Bebauungsform mit der Kreuzung "Neue Reihe" und

"Am Rodelberg" nach Osten und Westen fortgesetzt. An der "Neuen Reihe" stehen Einzel- und Doppelhäuser. Als Übergang zum neuen Wohngebiet wurden in den 70er Jahren Eigenheime als Abschluß des Nordrandes gebaut. Sie wurden zu Reihenhäusern verdichtet.

Entlang des "Biestower Dammes" bis zum Kringelgraben herrschen weiterhin Einzel- und Doppelhäuser vor.

Besonders dorftypisch sind der Garagenkomplex westlich vom Biestower Damm und südlich der "Neuen Reihe" sowie die benachbarten Gebäudekomplexe des ehem. VEB Geflügelwirtschaft, in dem mittlerweile die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern ihre Niederlassung hat; in zweiter Reihe die Hallen der Telekom.

Nicht nur, daß das ehemalige "Geflügelwirtschafts"-Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung liegt, auch Baumasse, Größe, Farbe und Lage der Gebäude stören das Ortsbild.

Insgesamt ergibt sich ein differenziertes Bild, bei dem lediglich der vorgesehene Denkmalschutzbereich und die "Häusler-Stellen" dorftypisch sind.

### 6.4 Gebäudesubstanz

Im alten Dorfkern überwiegen Wohn- und Wirtschaftsgebäude aus Fachwerk als Dreiständer-Variante. Zahlreiche Um- und Ausbauten haben die Bausubstanz nicht immer zum Vorteil verändert, andererseits aber den sich wandelnden Ansprüchen Rechnung getragen.

Die Dächer variieren zwischen Walm- und Krüppelwalmdach, mit Reet- oder Ziegeldeckung. Daneben treten vereinzelt Backsteinbauten mit verputzten und auch unverputzten Fassaden auf.

Nach Norden hin überwiegen Putzbauten mit Ziegel- oder Betonsteindächern, gelegentlich auch Pappdächer.

Wie fast immer in ländlich geprägten Siedlungen, werden die hauptsächlich ein- bis zweigeschossigen Häuser von den Eigentümern (mit) bewohnt und auch instandgehalten.

### 6.4.1 Gebäudealter

Die Kirche ist das älteste Gebäude im Dorfkern. Die Ursprünge gehen bis ins 13. Jahrhundert zurück. Der Turm wurde im 19. Jahrhundert erbaut.

Einige der umliegenden Gebäude sind zwischen 100 und 200 Jahre alt, so die südlich der Kirche liegenden "Pfarrgebäude" und teilweise die Häuser um den Dorfteich herum und einzelne Institutsgebäude.

Deutlich jüngeren Datums sind erkennbar die Gebäude südlich der Einmündung des "Damerower Weges" und als mißlungen muß der Neubau südlich des Dorfteiches gegenüber der ehemaligen Pfarrscheune angesehen werden, der zwar Bauformen nachahmt, aber nicht integrationsfähig ist.

Einen Überblick über das Baualter der einzelnen Gebäude gibt der Bestandsplan "Gebäude" im Anhang.



Wohnhäuser Biestower Damm (nach 1989)



Wohnhäuser nördlich "Am Dorfteich" (vor 1989)

### 6.4.2 Gebäudezustand

Sämtliche bewohnten Häuser sind, bis auf Details und partielle Renovierungsbedürftigkeit einzelner Objekte, in gutem bis ausreichendem Zustand.

Die Maßnahmen sind auf Dächer, Anpassung an moderne Wohnverhältnisse und die Entfernung störender Anbauten zu konzentrieren.

Zwei ehemalige Scheunen in der Dorfmitte sind in schlechtem Erhaltungszustand. Die Pfarrscheune wird zur Zeit renoviert und umgebaut.

Am Dorfteich und auf dem MBH-Gelände sind jeweils ein weiteres Gebäude renovierungsbedürftig.

### 6.4.3 Gebäudenutzung

Der überwiegende Teil der Gebäude in Biestow dient der Wohnnutzung, auch ehemalige Wirtschaftsgebäude. Ausnahmen sind die Gewerbebauten im Süden, der Garagenkomplex, Nebengebäude auf Hofstellen, die Zoo-Anlagen und das Institut für nachwachsende Rohstoffe (ehemaliger Hof hinter der Kirche).

Die alte Schule (Biestower Damm 55) wird derzeit unter Beachtung der Denkmalschutzbestimmungen zu einem Wohnhaus umgebaut. Der Umbau der neuen Schule (Ecke Damerower Weg/Biestower Damm) in eine Gaststätte ist bereits vollendet.



Gaststätte "Zum Rittmeister"

## 6.5 Daseinsvorsorge

Zur Daseinsvorsorge zählen alle Einrichtungen und Institutionen, die zum täglichen Leben notwendig sind. Die Einrichtungen der Südstadt stehen natürlich auch allen Einwohnern Biestows zur Verfügung, wobei die Entfernung von 1,5 - 2,0 km in manchen Bereichen für einzelne Bevölkerungsgruppen doch ein Hindernis darstellt.

Im Gegensatz zu anderen Dörfern im Süden und Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern jedoch ist die soziale, medizinische, kulturelle und infrastrukturelle Versorgung Biestows durch die Anbindung an Rostock gewährleistet, so daß nur fußläufig erreichbare Grundversorgungselemente fehlen bzw. zu ergänzen sind.

Ein Schritt dazu ist die geplante Einrichtung auf der MK-Fläche des östlichen Bebauungsplangebietes, wodurch die Versorgung mit Grundnahrungsmitteln in eine zumutbare, fußläufige Entfernung gerückt ist. Ein weiterer Punkt ist die geplante Straßenbahnhaltestelle im Nordosten, die in Ergänzung zur bereits bestehenden Buslinie 27 ein besseres ÖPNV-Angebot bedeutet.

Seit 1985 gibt es in Biestow eine Telefonzelle an der Kreuzung "Biestower Damm"/"Rodelberg".

Ein niedergelassener Arzt ist in Biestow und im Umkreis von 1,5 - 2,0 km nicht zu finden, ebenso wenig ein Lebensmittelgeschäft. Es gibt zwar kleinere Gewerbebetriebe entlang des "Biestower Damms", darunter sind aber nur ein kleines Café, ein Menüdienst und einige Handwerksbetriebe. Auch die nächstgelegene Apotheke befindet sich erst in der Südstadt.

Im Zuge der Verwirklichung des neuen Baugebietes nördlich des Sildemower Weges wird sich in diesen Bereichen etwas verbessern, wobei die Entfernungen aber möglicherweise nur geringfügig abnehmen.

Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Es gibt eine zusätzliche Fuß- und Radwegverbindung zur Südstadt.

Seit 1985 ist Biestow durch die Buslinie 27 angebunden. Im Dorf ist ein Tempolimit von 30 km/h ausgeschildert.

## 6.6 Technische Infrastruktur

Biestow ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen an die Südstadt/ Rostock angeschlossen.

Bis Mitte Oktober 1995 wird die zentrale Abwasserkanalisation im "Biestower Damm" verlegt sein, die vom Dorfkern in Richtung Norden auch die Abwässer des westlichen Neubaugebietes aufnehmen soll.

Ein DN 200-Mischwasserkanal verläuft vom "Anger" aus nordwärts.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch eine 20 KV-Leitung, die vom Umspannwerk nördlich des Kringelgrabens parallel zum "Biestower Damm" östlich bis zum alten Friedhof verläuft, dann entlang des "Biestower Damms" am Gewerbegebiet vorbei bis zum Umspannwerk Biestower Wasserbehälter.

Vom Südosten kommt eine 20 KV-Leitung, die sich südlich von Biestow verzweigt, zum UW Wasserbehälter, zur Stadtweide, und östlich vom Dorf bis zum Trafo nördlich des alten Friedhofes verläuft.

Vom Abzweig Stadtweide aus ist der Trafo im Gewerbegebiet angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine DN 150-Leitung, die im Biestower Damm in Nord-Süd-Richtung durch den ganzen Ort verläuft. Aus östlicher Richtung kommt eine DN 600-Leitung, die am Rodelberg parallel im Biestower Damm verläuft und dann kurz vor dem Damerower Weg in Richtung Stadtweide abzweigt.

Südlich von Biestow verläuft eine doppelte DN 900-Leitung, die später mit dem DN 200-Abzweig vom Biestower Damm aus das Neubaugebiet versorgen wird. Eine Gasleitung und ein Fernmeldekabel liegen ebenfalls im Biestower Damm.

Das neue Baugebiet soll mit Fernwärme versorgt werden. Die Anbindung soll von Norden her, westlich vom Garagenkomplex erfolgen.

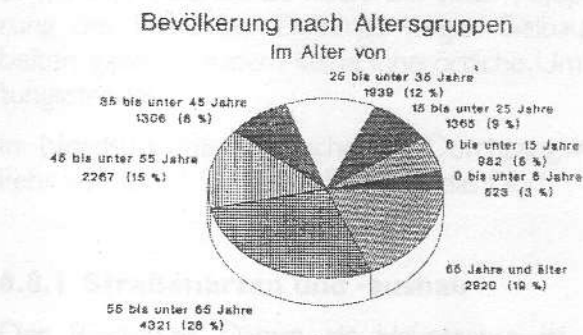
Die Dimensionierung der Abwasserkanalisation ist für ein weiteres Wohngebiet auf dem MBH-Gelände nicht ausreichend, wenn das gesamte Dorf und der westliche Teil des Bebauungsplangebietes angeschlossen werden sollen.

Eine Anbindung der gesamten Ortslage Biestow einschließlich des potentiellen Wohnbaustandort-

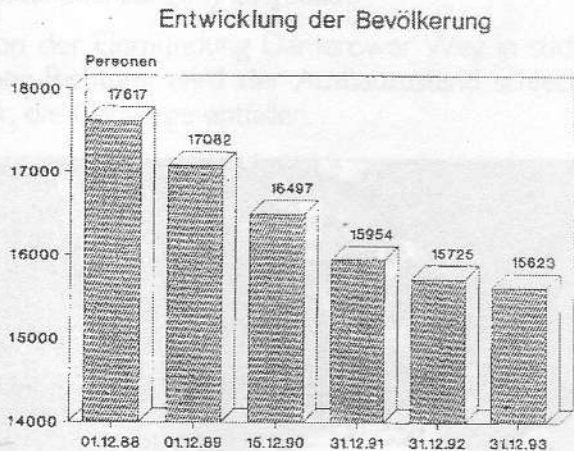
tes Maschinenbauhandel an das Fernwärmenetz ist als Möglichkeit vorzuhalten, auch wenn die Anschlußdichte in diesem Bereich geringer sein wird als im B-Plan-Gebiet. Als Maßnahme zur Reinhaltung der Luft ist es aber zu befürworten.

### 6.7 Einwohnerstatistik

Biestow gehört von der kommunalen Gliederung her zur Rostocker "Südstadt". Die Eingemeindung erfolgte etwa 1950.



Stand 31.12.1993

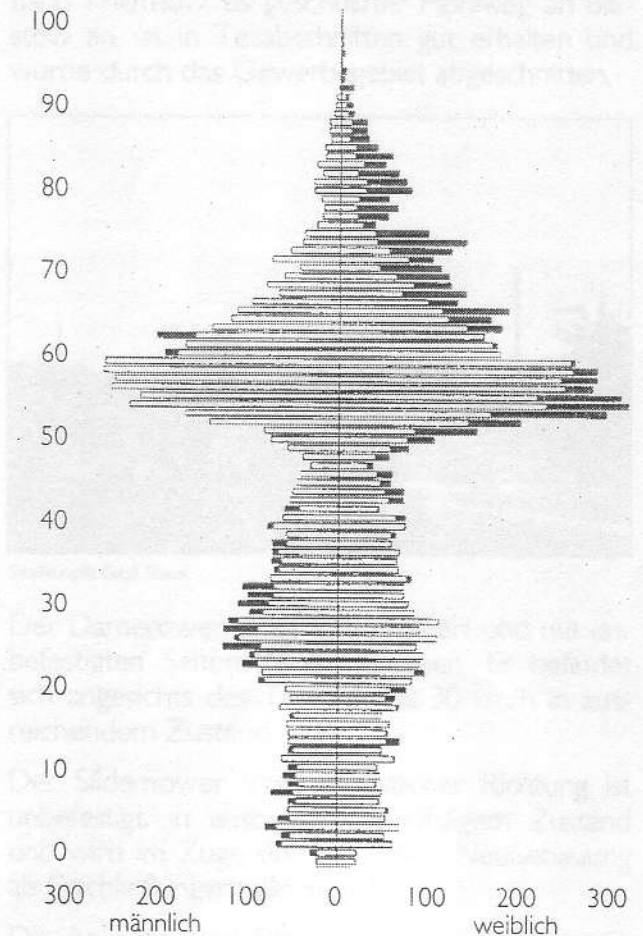


Die teilweise verstreute Wohnlage ergibt für einzelne Zählbezirke atypische Altersgruppenzusammensetzungen. Die Aufteilung in weibliche und männliche Einwohner ist nur zusammen mit den "Südstadt"-Zahlen vorhanden. Hier sind keine Besonderheiten festzustellen, extrem ist lediglich der Geburtenrückgang seit etwa 1990 im Verhältnis zur ohnehin schon schmalen Gruppe der unter 50-jährigen (s. Grafik), wobei die Altersstruktur der Südstadt einen großen Einfluß auf diese Situation hat.

Einwohnerzahlen (Stand 31.12.1993)

unter 15 Jahre	10 %
15 - 65 Jahre	71,7 %
über 65 Jahre	18,7 %
562 Gesamt	100,4 %

Mit der Besiedlung des Neubaugebietes und eventuell noch des zweiten Wohnstandortes in Biestow werden sich die Zahlen zumindest für das Dorf längerfristig verändern.



### 6.8 Verkehr

Biestow ist durch die Hauptverkehrsstraße Biestower Damm/Robert-Koch-Straße an den Südtring angebunden, ferner über die ebenfalls vom Südtring abzweigende Nobelstraße rad- und fußläufig erreichbar.

Die Nobelstraße soll nach dem Ausbau und der Verlängerung das Neubaugebiet östlich erschließen und auch eine Straßenbahnlinie bis an den nordöstlichen Rand führen. Der Biestower Damm führt südlich weiter nach Groß Stove.

Die HAUPTerschließungen in Ost-West-Richtung sind der Damerower Weg und der Sildemower Weg, die nahe der Kirche vom Biestower Damm abzweigen. Der Damerower Weg ist für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Weitere Sammel- und Anliegerstraßen zweigen von der Hauptstraße ab und binden die Wohnbereiche Neue Reihe, Rodelberg und Kringelgraben an.

Die Verkehrsbelastung der Nord-Süd-Achse ist durch den Besucher-, Ziel- und Quellverkehr zum MBH-Gelände zu hoch. Bei einer Vollsperrung des Biestower Dammes wegen Sielbauarbeiten gäbe es zudem keine innerörtliche Umleitungsstrecke.

In Nordsüdrichtung durchquert Durchgangsverkehr von Groß Stove zur Südstadt das Dorf.

### 6.8.1 Straßenarten und -ausbau

Der Biestower Damm als Hauptachse ist im nördlichen Bereich zweispurig mit Gehwegen und einseitiger Baumreihe (Reste und wenig Neuanpflanzungen) ausgebaut.

Von der Einmündung Damerower Weg in südlicher Richtung wird der Ausbauzustand schlechter, die Gehwege entfallen.



Biestower Damm (Höhe Fährwitwenhaus)

Gerade in diesem Bereich findet die größte Verkehrskonzentration statt, die im Zuge der Fertigstellung des Neubaugebietes nicht abnehmen wird.

Südlich des Dorfkerns gabelt sich die Straße, führt in gutem Ausbauzustand und größerem Querschnitt nach Groß Stove, ohne Geh- und Radwege.

Der Abzweig zum MBH-Gelände ist in Betonplatten um die Verkehrsinsel als Buswendeschleife und als Zufahrt zum Gewerbegebiet ausgeführt, geht dann, ebenfalls Richtung Groß Stove, als unbefestigter Hohlweg weiter.

Ein weiterer Weg, ehemals "Biestower Kirchweg" band Kritzmow als geschützter Hohlweg an Biestow an, ist in Teilabschnitten gut erhalten und wurde durch das Gewerbegebiet abgeschnitten.



Straße nach Groß Stove

Der Damerower Weg ist asphaltiert und mit unbefestigten Seitenstreifen versehen. Er befindet sich angesichts des Tempolimits 30 km/h in ausreichendem Zustand.

Der Sildemower Weg in östlicher Richtung ist unbefestigt, in ausbesserungswürdigem Zustand und wird im Zuge der nördlichen Neubebauung als Erschließungsstraße ausgebaut.

Die Anlieger- und Sammelstraßen sind allgemein ausreichend ausgebaut und in ausreichend bis gutem Zustand.

Völlig unbefestigte Wege erschließen umfangreiche Kleingartenanlagen, die Friedhofserweiterung und binden Obstplantagen und Institutsflächen an.

### 6.8.2 ÖPNV und Schulbus

Biestow wird durch die Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) mit der Buslinie 27 versorgt, die allerdings ihre Taktzeiten nach Schulzeiten und Berufsverkehr ausgerichtet hat und nur montags bis freitags verkehrt. Über die Linie 27 sind auch Kritzmow und Groß Stove angebunden.

Die Taktzeiten und die Umsteigemöglichkeiten zu den Linien 24, 26 und 39 am Südring machen eine Schulbusverbindung überflüssig.

Eine indirekte Anbindung an die Straßenbahn soll durch die Einrichtung einer Wendeschleife im Nordosten des Neubaugebietes hergestellt werden. Mit der Realisierung ist im Zeitraum 2000 - 2005 zu rechnen.

Die Bushaltestellen befinden sich im Süden am MBH-Gelände, dann am Biestower Damm in nördlicher Richtung. Der letzte Bus in Richtung Südstadt fährt wochentags nach 16:00 Uhr ab MBH-Gelände.

Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung oder sind mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Sämtliche Straßen und Wege sind für Fußgänger und Radfahrer nutzbar, wobei allerdings durch die räumliche Enge an vielen Stellen Gefahrenpotential vorhanden ist. Der einzige, für Fuß- und Radverkehr ausgebaute Weg führt vom "Rodelberg" aus in die "Südstadt" und ist stark reparaturbedürftig.

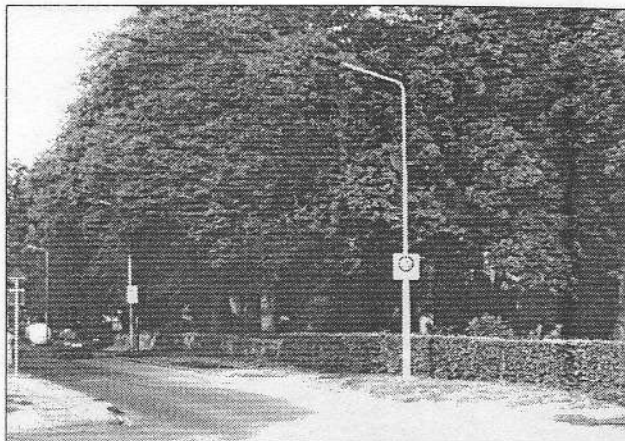
Zwei frühere Biestower Kirchwege (Hohlwege) von Stove/Kritzmow nach Biestow, durch das MBH-Gelände abgeschnitten, könnten wieder geöffnet werden.

### 6.9 Grünflächen und Gewässer

Entlang des Kringelgrabens an der Grenze zur "Südstadt" befindet sich der 15 ha große Wohngebietspark.

Weiter südlich liegt der "Anger", eine stark bewachsene Senke östlich neben dem Biestower Damm.

Noch weiter südlich liegt der alte Friedhof mit dem hohem Baumbestand, an den sich östlich Kleingärten, Wiesen und private Gartenflächen anschließen.



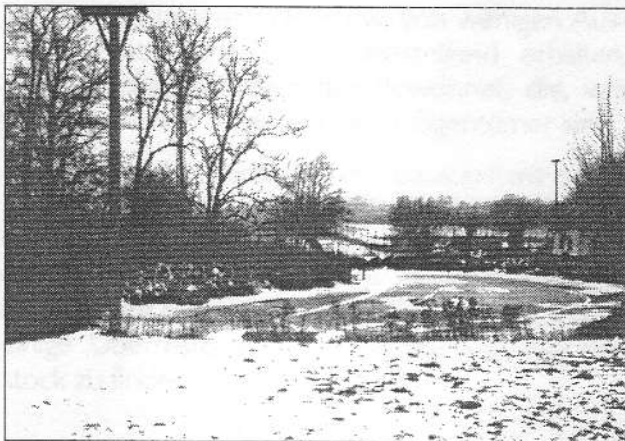
Alter Friedhof

Westlich des Biestower Damms sind hauptsächlich private Hausgärten, südlich dann anschließend, die Weideflächen des Zoos beidseitig des Damerower Weges noch weiter südlich landwirtschaftliche Flächen, auch des Instituts, Obst- und Streuwiesen, die zur südlichen Stadtgrenze hin in die offene Landschaft übergehen. Südlich des Dorfes liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Kringelgraben ist das einzige Fließgewässer, das auch gleichzeitig eine Art Grenze zwischen Biestow und "Südstadt" bildet.

Mehrere Sölle liegen in Dorfrandlage, die meistens stark verschmutzt und mit Substanzen aus der Landwirtschaft belastet sind.

Der sogenannte Hernteich liegt im Gewerbegebiet und weist die dort typischen Belastungen auf. Er wurde fast zur Hälfte zugeschüttet.



Hernteich

## 6.10 Altlasten und Verdachtsflächen

Belastete Flächen sind mit Sicherheit auf dem MBH-Gelände zu erwarten. Genaue Untersuchungen über Art und Ausmaß können aber erst nach Abschluß einer Umsiedlung der Betriebe vorgenommen werden. Weitere Bodenbelastungen können an konzentrierten Garagenstandorten vermutet werden, ebenso an ehemaligen landwirtschaftlichen Großbetrieben und auch Einzelhöfen mit Viehstallungen.

## 7. Analyse der Bestandsaufnahme

Biestow ist eines von den Dörfern, aus denen die Hansestadt Rostock im Laufe der Jahrzehnte zusammengewachsen ist, wobei hier ein guter Teil der ehemaligen Substanz erhalten geblieben ist.

Biestow bildet den Übergang von der Komplexbauweise der "Südstadt" zur offenen Landschaft, der als städtebaulicher Abschluß zu erhalten und zu pflegen ist.

### 7.1 Bausubstanz

Der alte Dorfkern Biestows konzentriert sich auf zwei Bereiche: Ein "Band" ist die Ost-West-Richtung mit der Kirche in der Mitte und der beidseitigen Straßenrandbebauung entlang des Biestower Dammes in Nord-Süd-Richtung.

Die hier vorzufindenden Gebäude sind überwiegend noch geprägt von der ehemaligen, landwirtschaftlichen Nutzung und den traditionellen Bauweisen.

Der in der Ortsgestaltungskonzeption vorgeschlagene Denkmalschutzbereich ist bislang nicht verwirklicht worden, so daß einzelne Neubauvorhaben die Ensemblewirkung zu zerstören drohen.

Die Regelungen des § 34 BauGB sind nicht ausreichend. Gerade in einer Gruppe älterer Gebäude fallen Neubauten stark auf, obwohl Baustil und Materialverwendung auf die historischen Vorbilder abgestimmt sind. In Denkmalschutzgebieten müssen strengere Maßstäbe angelegt werden.



Historisierender Neubau am Biestower Damme

Einige Gebäude genießen Denkmalschutz, zu wenig, um auf Dauer eine der wertvollen, erhalten gebliebenen Dorfstrukturen zu bewahren.

Umnutzungs-, Ausbau- und Neubauanträge sind mangels Regelungs- und Versagungsmöglichkeiten immer häufiger die Ursache für das Verschwinden oder Zerstören jahrhundertealter Siedlungskultur.

In der Ortsgestaltungskonzeption war eine Rekonstruktion des Dorfes unter Rückgriff auf die "Dreiständervariante" vorgesehen. Nicht einmal die Form der "Dreiseithöfe" ist in irgendeiner Anlehnung zum Tragen gekommen.

Bei Einzelvorhaben ist das Auswechseln von stilfremden Formen und Materialien nach und nach möglich, aber ein so großes Baugebiet wie "Biestow-Ost" wirkt neben dem Dorf wie ein Fremdkörper.

Die Bausubstanz ist in Biestow, von wenigen Ausnahmen abgesehen, zufriedenstellend erhalten, dank der Eigeninitiative der Bewohner, die, wie oft in ländlichen Regionen, auch Eigentümer sind.

Der Erhalt der verbliebenen Bausubstanz sollte jedoch Priorität besitzen, die Sanierung und gegebenenfalls Umnutzung vor jedem Abriß zu prüfen sein, damit Biestow nicht ein ähnliches trauriges Ende nimmt wie viele andere Dörfer, von denen einige Überreste auch im Stadtgebiet von Rostock zu finden sind.



## 7.2 Infrastruktur

Das neue Baugebiet führt bereits im Planungsstadium zu konkreten Maßnahmen, denn im Biestower Damm ist im Herbst 1994 eine zentrale Abwasserkanalisation verlegt worden, die den größten Teil der bis dahin in Gebrauch befindlichen privaten Klärgruben überflüssig macht. Der westliche Teil des Neubaugebietes wird hier angeschlossen. Gleichzeitig kann auch der Dorfteich von Abwassereinleitungen entledigt, bzw. saniert werden.

Am nordöstlichen Rand, an der Nobelstraße, soll eine Wendeschleife für die Straßenbahn entstehen, eine Bushaltestelle etwa in der Mitte des Plangebietes eingerichtet werden. Damit könnte der bislang unzureichende Takt der Linie 27 ergänzt werden.

Der Sildemower Weg und der nördlich davon verlaufende Feldweg werden ausgebaut, ein Anschluß an die ebenfalls ausgebauten Nobelstraße geschaffen. Das kann wesentliche Entlastungen für den Biestower Damm bedeuten, aber das Wohngebiet verursacht auch mehr Ziel- und Quellverkehr:

Die Planung des Misch-/Kerngebietes mit Einrichtungen zur Versorgung mit Lebensmitteln und Dienstleistungen bedeutet für Biestow eine Verbesserung, zumal die Belieferung über die Nobelstraße erfolgen soll. Ebenfalls im Nordosten soll ein Einspeisepunkt für Fernwärme eingerichtet werden, der Ersatz von fossilen Brennstoffen in Einzelfeuerungsanlagen ist aus Gründen der Luftreinhaltung zu begrüßen.

Das Baugebiet bedeutet ferner, daß aufgrund der zuziehenden Bevölkerungsstruktur die Schulen in der "Südstadt" weiterhin genügend ausgelastet sein werden und damit auch zukünftig in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen.

Weitere Versorgungseinrichtungen (Wasser, Elektrizität, Post etc.) werden sicherlich den Anforderungen einer stark gewachsenen Wohnbevölkerung angepaßt werden müssen, wovon das Dorf auch profitieren kann.

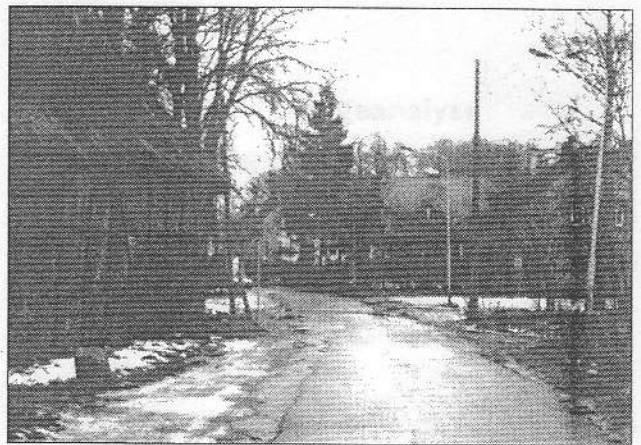
## 7.3 Verkehr

Das Neubaugebiet bedeutet bei der geplanten Größe eine stärkere Verkehrsbelastung für das Dorf, da von einer verstärkten Benutzung des

Biestower Dammes durch die neuen Anwohner ausgegangen werden muß.

Bei der Annahme, daß jeder der geplanten 600 Haushalte über nur einen PKW verfügen wird, sind bei gleichmäßiger Verteilung ca. 200 - 300 Kfz zusätzlich auf dem Biestower Damm zu erwarten, etwa dieselbe Anzahl auf der Nobelstraße.

Ein Ausbau des Biestower Dammes jedoch bedeutet die Zerstörung seines Charakters als Dorfstraße, besonders im Bereich der Kirche, wo die Wirkung des ein- und ausfahrenden Verkehrs am stärksten sein wird.



Biestower Damm (Höhe Pfarrscheune)

Mit dem steigenden Besucheraufkommen der Zoo-Einrichtungen, dem Ziel- und Quellverkehr des MBH-Geländes und des Neubaugebietes steigt das Potential an Geräusch- und Abgasemissionen an.

Zwar soll der Durchgangsverkehr erschwert werden, durch den Ausbau der bislang nicht gut befahrbaren Feldwege ist eher das Gegenteil anzunehmen.

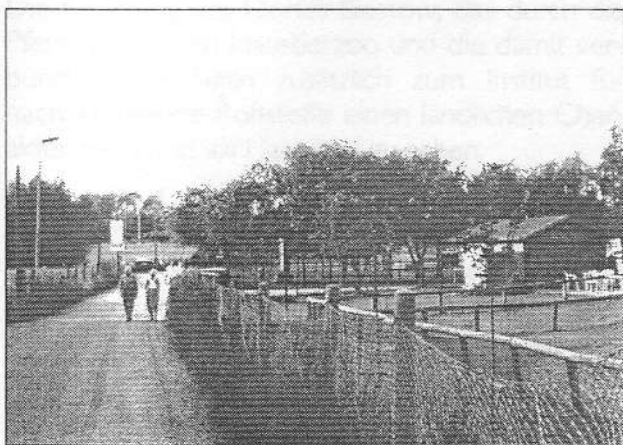
Das ÖPNV-Angebot soll im Zuge der Fertigstellung des Neubaugebietes verbessert werden, eine zweite Buslinie und die Verlängerung der Straßenbahnlinie bis ins nordöstliche Plangebiet sind vorgesehen. Wie lange aber gerade die Verwirklichung des Straßenbahnanchlusses dauern wird, ist noch nicht abzusehen.

Die Verbesserung der Radwege beschränkt sich auf das Neubaugebiet, verläßt der Radfahrer dieses, muß er aus Sicherheitsgründen weiterhin auf Gehwegen fahren, das trifft besonders auf Kinder und Jugendliche zu.

## 7.4 Grün- und Freiflächen

Biestow zeichnet sich im alten Dorfkern durch große Grün- und Freiflächen aus, die typisch für landwirtschaftlich geprägte Siedlungsformen sind. Bis nördlich der Achse "Neue Reihe"/"Am Rodelberg" sind große private Gartenflächen und Freiflächen die Regel, ehe am Kringelgraben westlich verdichtete Bebauung mit kleinen Privatgärten anschließt.

Der alte Friedhof, die Kleingärten östlich des Biestower Dammes, westlich die Zoo-Wiesen und Institutsflächen, im Süden anschließend landwirtschaftlich genutzte Bereiche oder Brachflächen, unterbrochen von Söllen, Baumgruppen - Biestow ist stark durchgrünt.



Zoo / Damerower Weg

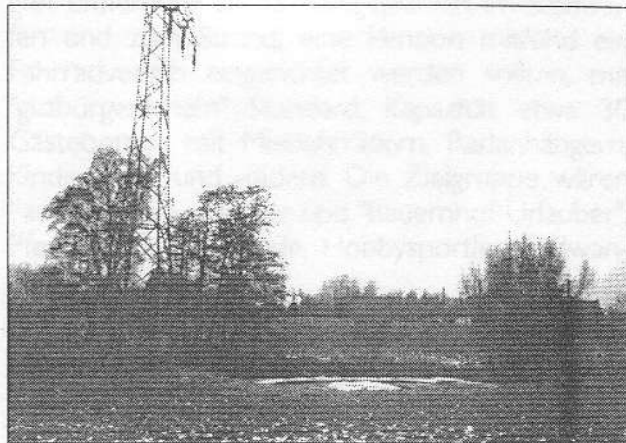
Das neue Baugebiet Biestow-Ost wird, trotz geplanter Grünzüge und beabsichtigter Integration und Aufwertung vorhandener Grün- und Feuchtbereiche eine große Fläche versiegeln.

Der bisher von den Kleingärten in diesem Areal gebildete Übergang zur freien Landschaft wird durch die Bebauung unterbrochen, beginnt nun etwas abrupt südlich des Sildemower Weges. Eine Aufwertung dieser, bislang relativ unstrukturierten Ackerflächen, muß als Ausgleich erfolgen. Das kann durch Anlage von gestaffelten Hecken mit Windschutzfunktion, Feldgehölzen und Abpflanzungen als sichtbare Grenze der Bebauung geschehen.

Der westlich des Biestower Dammes gelegene Bereich ist Kulturlandschaft mit abwechslungsreicher Vegetation, natürlichen Feuchtgebieten und extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Weißstörche und Graureiher nutzen diese Gebiete als Nahrungsreservoir. Die Vernetzung der Grünbereiche reicht bis in das Dorf hinein. Der

Schutz dieser westlichen Bereiche ist angeraten und auch durchsetzbar.



Roth Soll (Biestow West)

## 7.5 Daseinsvorsorgeanalyse

Wie bereits in Kapitel 6.5 ausgeführt, wird der wesentliche Teil der Daseinsvorsorgeeinrichtungen durch die "Südstadt" sichergestellt. Im Verlauf der östlichen Neubebauung sind nach den Planunterlagen weitere Einrichtungen zu erwarten, die kürzere Wege für Einkauf und medizinische Versorgung bedeuten.

Die geplante Kindertagesstätte ist sicherlich eine Erleichterung auch für Bewohner des Dorfes, ebenso der Aus- und Neubau der technischen Infrastruktur, der für das Neubaugebiet erfolgt.

Ein Defizit besteht auf dem Gebiet der Gastronomie, nachdem die einzige Gaststätte schon vor Jahren geschlossen hat.



ehemaliger Gasthof

Zwar ist im Verbund mit den Aktivitäten des Zoos in der umgebauten "Neuen Schule" eine Gaststätte eröffnet worden, diese kann aber die Funktionen eines Dorfkruges nicht, oder nur teilweise erfüllen.

Das Sportstättenangebot am Damerower Weg in westlicher Richtung kann nur den freiluftorientierten Bedarf decken. Für Hallensport müssen die Angebote der Vereine in bestehenden Sporthallen in der Stadt oder privaten Sportstudios in Anspruch genommen werden.

Defizitär sind auch soziale und seelsorgerische Einrichtungen, was z.B. eine Einrichtung wie ein Gemeindezentrum betrifft, wo sich verschiedene Altersgruppen betreut versammeln, treffen und spezifisch abgestimmte Freizeitprogramme gestalten und erleben können.

## 8. Zielkonzept und Prognose

Die Erhaltung des Dorfes Biestow, das durch die Pferdezucht, den Haustierzoo und die damit verbundenen Anlagen zusätzlich zum Institut für nachwachsende Rohstoffe einen ländlichen Charakter behält, ist als Hauptziel zu sehen.

Dieses Dorf, das neben der Kirche, dem Dorfteich und der umgebenden Bebauung, durch die Sölle und die Landschaft noch soviel Potential aufzuweisen hat, sollte nicht, wie z.B. Dierkow, Evershagen oder Krummendorf, derart von der Stadt "überwuchert" werden.

Ein Dorf lebt von und in der Landschaft, die es umgibt, und im Norden ist auf breiter Front nur Stadt, im Osten kommt noch mehr Stadt dazu. Nur im Süden und Westen sind noch größere Freiflächen vorhanden, die auch mit dem Ziel der Erhaltung von Naherholungsbereichen geschützt werden müssten.

Viele große Städte sind ins Umland gewuchert, haben ihre wohnungsnahen Freiräume zugebaut, den Rest der Landschaft mit Verkehrswegen zerschnitten und damit für enorme Ein- und Auspendelbewegungen gesorgt, die die Wohnqualität im Umland weiter herabsetzen. Dieser Trend darf sich hier im Interesse stadtnaher Erholungsräume und Frischluftschneisen nicht fortsetzen.

Zur Dorferhaltung gehört auch der Rückbau der Dorfstraße in Pflaster, zumindest im Bereich Damerower Weg/MBH-Gelände.

Der Platz zwischen Dorfteich und Straße kann mit geringem Aufwand integriert werden. Überlegenswert ist, ob angesichts des hohen Freizeitpotentials (Reithalle, Rad- und Wanderweg, Haus-

tierzoo, Landschaftsbild, Sportanlagen), der geringen Entfernung zu Yachtliegeplätzen im Stadthafen und zum Strand, eine Pension mit/und ein Fahrradverleih eingerichtet werden sollten, mit "gutbürgerlichem" Standard, Kapazität etwa 30 Gästebetten, mit Mietfahrrädern, Radanhängern, Kindersitzen und -rädern. Die Zielgruppe wären Familien, Radwanderer und "Bauernhof-Urlauber", Pferde- (Tier-) freunde, Hobbysportler, Fußwanderer, Segler etc.

Die geringe Entfernung zur Stadt - zum Stadthafen ca. 5 km, zum Strand ca. 17 km - bei gleichzeitig gewährleisteter ländlicher Ruhe und Beschaulichkeit, sind große Standortvorteile, die auch im Hinblick auf die Schaffung tourismusorientierter Arbeitsplätzen zum Tragen kommen.

Bei angemessenem Preis-Leistungs-Verhältnis und einem Schlechtwetter-/Winter-Alternativprogramm lassen sich sicherlich ganzjährig Interessenten finden. Denkbar wäre der ehemalige Dorfgasthof.

Als Ergänzung ist die Ansiedlung von traditionellem (Kunst-) Handwerk denkbar, die wirtschaftlichen Aufschwung bedeuten könnte. Die Pferdezucht legt eine Hufschmiede nahe, deren Arbeitsweise heutzutage eine Sehenswürdigkeit darstellt. Lederverarbeitendes Handwerk, Silber- (Kunst-) Schmiede und Keramikherstellung können eine gute Ergänzung bilden. Einzelne Ausbildungsplätze können diese Handwerke vor dem Aussterben bewahren.

Die Entwicklung aber steht und fällt mit einer geeigneten Vermarktung durch professionelle Institutionen, einer auszuarbeitenden Alternative zur Pkw-Anreise (z.B. Rad und Zug). Ein flächendeckendes Netz von Abgabestationen für Mietfahrräder, Gutscheinsysteme für Bahnreisende als Anreiz für die umweltschonende Anfahrt, vor allem ein Radwegenetz außerhalb der Haupt-Pkw-Achsen in und um Rostock herum sind weitere Programmpunkte, die eine verträgliche Entwicklung Biestows begleiten könnten.

Weitere Baumaßnahmen außer an den vorgesehenen Standorten und im Einzelfall in Baulücken sollten nicht mehr zugelassen werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Entwicklung müssen sich daher auf vorhandene Gebäude beschränken oder in den o.g. Standorten niederlassen.

## 9. Maßnahmen und Gestaltungskonzept

### 9.1 Maßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen orientieren sich am Straßennetz von außen auf die Kirche zu. Die Reihenfolge der Gliederungspunkte stellt eine Prioritätenliste dar.

#### 9.1.1 Planerische Maßnahmen

- Fertigstellung und Verfahren sowie Beschlußfassung über den Rahmenplan,
- Entwicklung von Bebauungsplänen (MBH-Gelände) und Satzungen aus dem Rahmenplan (Innenbereich und Gestaltung),
- Freiraum- und Grünflächensicherung durch Pläne, Satzungen, Verordnungen,
- Gestaltungssatzung erarbeiten für den Dorfkern, Zonierung Biestows,
- Beantragung von Fördermitteln für Wohnungsbau, Planung und Infrastruktur,
- Verkehrslenkende Maßnahmen erarbeiten.

#### 9.1.2 Bauliche Maßnahmen

- Auflösung des Gewerbegebietes, Altlastensanierung;
- Auflösung der Garagenkomplexe Biestower Damm, entlang der Kleingärten vom Rodelberg bis zum alten Friedhof, an der "Neuen Reihe" Wohnbebauung;
- Schließung von Baulücken;
- Ehemaliger Dorfgasthof als Pension,
- Radwegenetz und Fahrradabstellanlage in Zusammenarbeit mit der Zooverwaltung;
- Gestalterische, integrative Maßnahmen (Plätze, Wege, Verkehrsinseln, Dorfstraße).

#### 9.1.3 Ergänzende ökologische Maßnahmen

- Gestaltung des "Dorfangers" (am Abzweig Rodelberg); Plan vorhanden;
- Erhaltung und Pflege der Sölle mit Unterschutzstellung einschließlich ausreichender Uferzone
- Dorfteich: Sanierung u. Gestaltung;
- Anlage von Feldgehölzen, Hecken, Ortsrandabpflanzungen, Straßenbegleitgrün;

### 9.2 Gestaltungskonzept

Für das Dorfgebiet südlich Damerower Weg im Westen, alter Friedhof im Osten, westlich des Neubaugebietes sollte, die vorhandene und zu-

künftige Bebauung betreffend, die Zone I einer Gestaltungssatzung festgelegt werden. In diesem Bereich gelten strenge Vorgaben, was Größe, Lage, Materialien, Farben, Höhen u.a. von Gebäuden, Nebenanlagen, Einfriedungen und Gärten betrifft.

Die Zone 2 könnte entlang des Biestower Dammes bis zum Kringelgraben die Straßenrandbebauung umfassen.

Zweck der Satzung ist eine umfassende Festlegung in der Gestaltung mit dem Denkmalschutz, damit das Dorfbild weitgehend erhalten bleibt. In der Zone I sollen im MBH-Gelände Wohnhäuser entstehen, die in der Stellung zueinander, Form, Größe, Material dorftypische Bebauung darstellen, wobei aktive und passive Solarnutzung wichtige Aspekte sind.

In diesem Bereich sollen wenige, aber dafür wichtige Bäume gepflanzt werden, als Windschutz, Schattenspenden, als raumbildende Elemente. Statt Zäunen sollen Hecken als Einfriedungen dienen.

Bei gleichzeitiger Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen soll die Ausweisung von Stellplätzen auf dem niedrigst möglichen Niveau, dann auch nur als begrünter Carport, erfolgen.

Regenwasser ist als Brauchwasser zu sammeln oder auf dem Grundstück zu versickern, Anlagen zur alternativen Energiegewinnung und -versorgung sind ausdrücklich erwünscht, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Weitere Details für Spielplätze, Anpflanzungen, Aufhebung der Versiegelung und Gärten sind in den Satzungen festzulegen.

## 10. Schlußbemerkung

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan Biestow wird der Versuch vorgelegt, ein Dorf zu erhalten und zu entwickeln, das in einer Spannungszone zwischen Großstadt und Landschaft liegt. Dabei soll keinesweges ein bewohntes Freilichtmuseum, aber auch kein Wohnpark im Landhausstil entstehen. Es müßte im Interesse aller Beteiligten liegen, diesen Versuch positiv enden zu lassen, so daß es die Stadt, das Dorf und auch die Landschaft später noch gibt.