

HANSESTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. 22.1

"KLENOW-TOR"

Stadtteil Groß-Klein, Zentrumsgebiet,

1. Teilfläche

westlich der Max-Pagel-Straße

zwischen Herrmann-Flach-Straße und Schiffbauerring

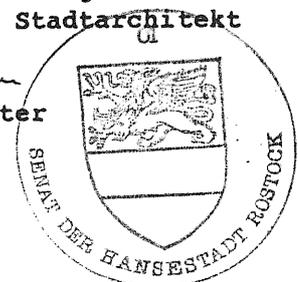
Begründung

Rostock, den 24.03.1993

Rostock, den 24.03.1993

Joachim Klenow
Amt für Stadtplanung
Amtsleiter und Stadtarchitekt

Kleinmann
Oberbürgermeister



INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Bisherige Planungen
2. Geltungsbereich
3. Städtebau-gestalterische Lösung
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Verkehrserschließung
6. Stadttechnische Anlagen
7. Grünordnung
8. Bodenordnung
9. Erschließungsaufwand

Auszug Flächennutzungsplan als Seite 4

PLANVERFASSER, BAULEITPLANUNG

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde beauftragt:
Architekten & Planer Rostock GmbH

Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr,
Architekt BDA & Stadtplaner SRL,
Vorlagenberechtigung 514-91-1-a & 515-91-1-d,
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219

in Zusammenarbeit mit:

- Amt für Stadtplanung Rostock,
- Architektur und Ingenieurbüro Nord GmbH Rostock,
- Bilfinger & Berger Projektentwicklungs GmbH, Niederlassung Nord
- Pauen-Planung Hamburg

1. BISHERIGE PLANUNGEN

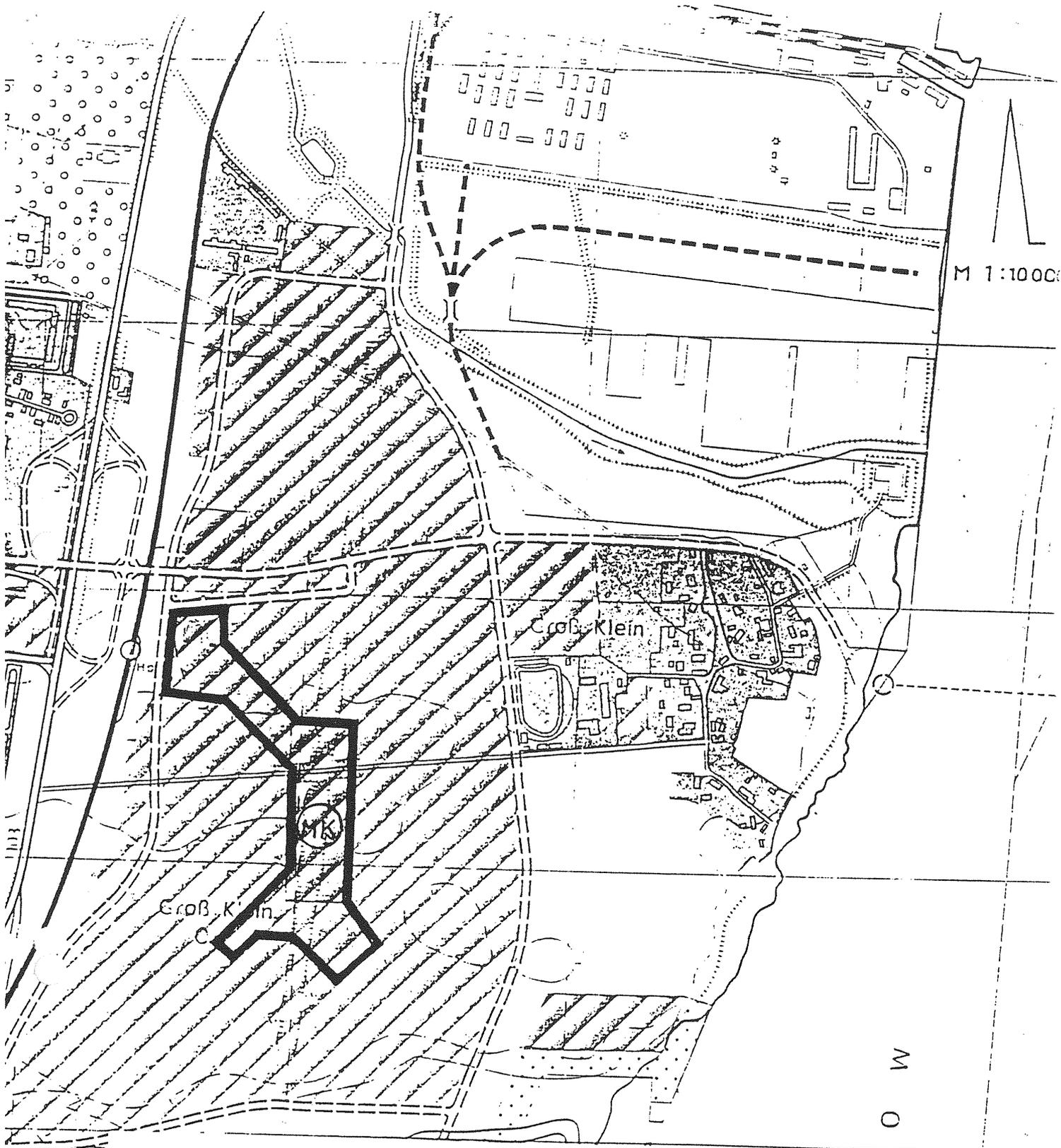
Alle bisherigen Planungen gingen davon aus, daß das Planungsgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 die Zentrumsfläche des Stadtteiles Groß Klein bildet.

Die Lage am S-Bahn-Haltepunkt und die Struktur des Wohngebietes sind entsprechend geplant und bis auf die eigentliche Zentrumsbebauung realisiert.

Das bisherige städtebaulich-gestalterische Konzept sah folgende Baukörper und Nutzungen vor:

1. Ein freistehendes Hochhaus als Wohnheim als gestalterischen Abschluß der Wohnschlangen und Kontrapunkt zum Hochhaus im gegenüberliegenden Wohngebiet Lichtenhagen.
2. Dem Wohnheimhochhaus vorgelagert sollten als eingeschossige Bauten ein Klubhaus und ein Ausgangsbauwerk entstehen.
3. Südlich des Hochhauses war eine 2-geschossige großflächige Handelseinrichtung (ca. 1.600 m²) für Industrie- und Haushaltswaren mit Zugang vom Schiffbauerring geplant.
4. Vorgesehen war der Bau eines Tunnels unter der S-Bahn-Trasse, dessen östlicher Ausgang zwischen Hochhaus und Handelseinrichtung die Passanten in den dahinterliegenden Grünraum führen sollte.
5. Der nördliche Teil sollte als Grünraum verbleiben.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK
 IST DIE DARGESTELLTE FLÄCHE NACH BAUNUTZUNGS-
 VERORDNUNG §1 ABS. 2 ALS Baugeset FÜR DIE
 BAULICHE NUTZUNG ALS Wohngebiet (MK)
 VORGEGEHEN.

Aufstellungsbeschluss B-Plan vom 5.12.90
Senat der Hansestadt Rostock: 003 MK 22 Zentrum Groß Klein
 Senatsbereich Bauwesen
 Amt für Stadtplanung
 Barnstorfer Weg 48
 2500 Rostock
 Tel: 004123195

ROSTOCK, DEN 17.12.90

Klein

2. GELTUNGSBEREICH

Bebauungsplan Nr. 22.1

Teilfläche 1 von drei Teilflächen.

Südöstlich schließt die Teilfläche 22.2 an (Kerngebiet), westlich schließt die Teilfläche 22.3 an (Verkehrsfläche mit einer neuen Verkehrslösung zwischen der S-Bahn-Trasse, Bushaltestelle, Fußgängerbrücke, Max-Pagel-Straße - gemäß der Festlegung vom 28. 08. 91).

Der Planungsbereich ist umgrenzt:

im Norden: Hermann-Flach-Straße
im Osten: Taklerring
im Süden: Schiffbauerring
im Westen: Max-Pagel-Straße

Die Fläche ist ca. 2,17 ha groß.

3. STÄDTEBAU-GESTALTERISCHE LÖSUNG

Beabsichtigt sind:

- Ein spezifisches Siedlungsgesicht gemäß der städtebaulichen Situation.
- Eingangsgestaltung am S-Bahn-Halte-Punkt.
- Baukörperdifferenzierung nach den Funktionen.
- Zwei Kopfbauten mit Halbkreisabschluß zur S-Bahn.
- Aufnahme der Achse des 6-geschossigen Wohnblocks für den nördlichen Bürotrakt.
- Teilung in zwei Bauabschnitte
 - Erster Bauabschnitt: Bereich Max-Pagel-Straße/Schiffbauerring
I- bis V-geschossige Bauten
 - Zweiter Bauabschnitt: Bereich Hermann-Flach-Straße
VI- bis IX-geschossige Bauten
- Führung der Fußgänger durch eine Passage.
- Transparente Gestaltung der Halbrundbauten durch Arkadenbildung im Erdgeschoß.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Teilfläche 1 besteht aus vier Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Grundstücken:

a) aus dem vorhandenen Wohnbereich	ca. 0,61 ha
b) aus der geplanten Neubebauung mit Gebiets-Zentrums-Funktionen	ca. 1,30 ha
c) aus der öffentlichen Verkehrsfläche	ca. 0,25 ha
d) aus der Trafo/Heizzentrale	ca. 0,01 ha

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der sechsgeschossige Wohnblock, an den direkt angebaut werden soll.

Dieser Wohnbereich hat eine besondere Eigenart der Wohnnutzung, die erhalten und fortentwickelt werden soll. Der Wohnbereich liegt im geplanten Stadtteilzentrum, die Wohnnutzung herrscht vor, die Lagegunst im Wohngebietszentrum prägt den Wohncharakter. Bei der Fortentwicklung der Wohnnutzung sind die Nachteile durch die Nachbarschafts-Neubebauung in Grenzen zu halten und zu sichern, daß das Wohnen die vorherrschende Nutzung bleibt. Daher die Festsetzung des Grundstücks als besonderes Wohngebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes für die Zentrumsfunktionen des Stadtteils geplant. Untergebracht werden sollen:

1. Bauabschnitt

- Büros verschiedener Art, Filialen von Banken, kommunale Büros, Postamt	ca. 9.000 m ²
- Einzelhandelsgeschäfte, Gewerbebetriebe, Gaststätten, Ladenlokale für das Versorgungshandwerk	ca. 3.500 m ²
- Arztpraxen	ca. 3.500 m ²
	<hr/>
	zusammen ca. 16.000 m ²

2. Bauabschnitt

- Büroflächen	ca. 9.500 m ²
---------------	--------------------------

Diese Einrichtungen haben einen größeren Einzugsbereich, haben starken Publikumsverkehr. Geplant ist eine hohe Arbeitsplatzkonzentration.

Das Wohnen in der Nachbarschaft darf nicht wesentlich gestört werden.

Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach dem Landesrecht.

Bei 25.500 m² Nutzfläche und 40 m²/1 Stellplatz sind ca. 637 PKW-Stellplätze unterzubringen.

Da die Stellplätze der Bewohner der benachbarten Wohnblöcke nur in zumutbarer Entfernung in Parkhäusern realisiert werden können, muß der Stellplatzbedarf für das Kerngebiet maximal auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Neben der sonst nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein unterirdisches Parkhaus erforderlich. Die hydrologischen Verhältnisse erlauben eine eingeschossige unterirdische Großgarage. Die Zufahrten zum Parkhaus müssen mindestens 35 m von der Straßenachse der Herrmann-Flach-Straße entfernt sein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf der Grundlage des Baukörperplanes differenziert festgesetzt.

Festgesetzt ist der direkte Baukörper-Anschluß durch die Baulinie an den sechsgeschossigen Wohnungsbau.

Durch die Festsetzung mittels Baulinie ist eine Übertragung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke nicht erforderlich.

Die abweichende Bauweise ist festgesetzt, weil die Gebäude an die Grenze gebaut werden dürfen. Damit ist es öffentlich-rechtlich möglich, an den sechsgeschossigen Wohnblock anzubauen.

5. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Öffentlicher Personennahverkehr:

Vom Haltepunkt der S-Bahn ist eine geeignete Brückenführung auf den Vorplatz mit Busbahnsteigen erforderlich. Dabei ist zu prüfen, ob die Max-Pagel-Straße in der Trasse näher an die S-Bahn zu verlegen ist, um eine günstigere Verkehrslösung zu erreichen.

Die vielschichtigen Probleme sind gesondert für die Teilfläche 22.3 des Bebauungsplanes zu lösen.

Straßenerschließung:

Das Gebiet ist vierseitig von Straßen erschlossen, deren Querschnitte durch die Planung nicht verändert werden müssen. Es ist zu prüfen, ob an der Einmündung der Herrmann-Flach-Str. auf die Max-Pagel-Str. eine Lichtzeichenanlage erforderlich wird.

Die Warenanlieferung ist am Schiffbauerring vorgesehen.

Die Feuerwehzufahrten sind bei der weiteren Durcharbeitung nachzuweisen.

Fußwege/Gehrechte:

Hauptfußwege kreuzen die Fläche, daher sind Gehrechte zu beachten:

1. Am Westgiebel des Wohnblocks
2. Zwischen Bauabschnitt 1 und 2
3. In der Passage, eingeschränkt durch die Öffnungszeiten der anliegenden Büros, Arztpraxen und Einzelhandelsgeschäfte.

Die Hauptfußwegeverbindung vom Taklerring zum Schiffbauerring quer durch den Wohnblock ist als öffentliche Verkehrsfläche - Fußgängerbereich festgesetzt.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Ebenerdig können nur maximal 50 Stellplätze realisiert werden (Personalstellplätze).

Deshalb muß im unterirdischen Raum ein Parkgeschoß mit einer Kapazität von ca. 320 Stellplätzen ausgewiesen werden, da andere Möglichkeiten der Abdeckung des Stellplatzbedarfs nicht gegeben sind.

Bei der Bemessungsgrundlage von 40 m² Nutzfläche für 1 Stellplatz sind für den 1. Bauabschnitt 399 Stellplätze erforderlich (370 erreichbar). Vor der Realisierung des 2. Bauabschnittes muß der Stellplatzbedarf analysiert werden und danach müssen Lösungen gefunden werden.

Radwege

Für die zunehmende Zahl der Radfahrer sind separate Radwege erforderlich, insbesondere an beiden Seiten des Schiffbauerringes.

Sichtdreiecke

An den Einmündungen der Hermann-Flach-Straße und des Schiffbauerringes auf die Max-Pagel-Straße ergeben sich im Planbereich kleine Flächen, die nicht überbaut werden können. Bei der Ermittlung der Annäherungssicht wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt.

6. STADTTECHNISCHE ANLAGEN

Umverlegungen

Im Planbereich des Kerngebietes befinden sich Leitungen verschiedener Art, die umverlegt werden müssen (siehe Anlage). Alle Leitungen sind entlang der Straßen neu zu verlegen. Nähere Angaben siehe Konzept der aib-Nord GmbH Rostock vom 27. 09. 1991 bzw. 09. 03. 1992

Wasserwirtschaft

Das vorgesehene Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Es ist laut Konzeption eine Abwasserentsorgung im Trennverfahren vorgesehen, wobei anfallendes Abwasser der Zentralen Kläranlage Bramow zugeleitet wird. Die Regenentwässerung kann vom Grundsatz her an die vorhandenen Leitungen angebunden werden.

Da die Abwasser- und Regenwasserleitung in Rechtsträgerschaft des Entsorgungsträgers Nordwasser GmbH liegen, sind die Anschlußpunkte mit der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Regenwasserableitung bedürfen einer Wasserbilanzentscheidung, in der die einzelnen Bedingungen geregelt werden. Sie ist bei der zuständigen Wasserbehörde unter Vorlage geeigneter Antragsunterlagen zu beantragen.

Da die Einleitung des Niederschlagswassers über die Regenwasserleitung in die Unterwarnow erfolgt, ist verschmutztes Niederschlagswasser über Abscheidetechnik nach DIN 1999 zu leiten. Als Überwachungswert gilt ein Restölgehalt von 5 mg/l.

In jedem Fall sind an den Einbindungspunkten der Hauptleitung Kontrollschächte zu setzen.

Die Zufahrt zum Parkgeschoß ist so zu gestalten, daß die angrenzenden Freiflächen ein abweisendes Gefälle aufweisen.

Da im unterirdischen Parkgeschoß mit dem Anfall von Öl/Wassergemischen (Abtropfen der Fahrzeuge bei Niederschlag, Undichtigkeiten des Kühlwasserkreislaufs usw.) gerechnet werden muß, ist das Gefälle so zu gestalten, daß ein Zulauf zu einem Pumpensumpf gewährleistet wird, der nach Bedarf über eine kleinere Abscheideanlage in das Schmutzwassersystem abgepumpt werden kann.

Löschwasser

Anordnung von Außen- und Innenhydranten

Wärmeversorgung

Das Gebiet ist mit Fernwärme erschlossen und auch der entstehende Bedarf kann abgedeckt werden (bis 2,5 MW). Als Ausgangspunkt für eine Primärererschließung kann der im Baugebiet vorhandene Heizregler genutzt werden. Das Ziel ist, jeden Abnehmer über eine eigene Station zu versorgen, wobei auch die Gebrauchswarmwasserbereitung abgesichert werden kann.

Die im beplanten Gebiet vorhandene Fernwärmeleitung muß erhalten bleiben und die Dienstbarkeit geklärt werden. Es ist eine Kanalleitung mit Drainage. Aus Sicherheitsgründen ist ein Mindestabstand zur Bebauung von 5 m einzuhalten. Die Feinplanung ist uns zur Bestätigung einzureichen.

Abfallwirtschaft

Bei der weiteren Arbeit am Plan ist zur Realisierung des Abfallgesetzes folgendes zu beachten:

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung im Territorium der Stadt Rostock zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von der Baustelle als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend Abfallsatzung der Hansestadt Rostock erfolgen kann.

Müllentsorgung

Gemäß Abfallgesetz der Hansestadt Rostock.

Fernmeldeanlagen

Gemäß Konzeption der Telekom.

7. GRÜNORDNUNG

Die Fläche enthält keine schützenswerten Bereiche entsprechend des Landes-Naturschutzgesetzes.

Für das künftig stark frequentierte Zentrum ist die Grüngestaltung von besonderer Bedeutung.

Die öffentlichen Grünflächen im Besonderen Wohngebiet sind unbedingt zu erhalten und abgestimmt mit den Vorhaben auf der Teilfläche Nr. 2 zu entwickeln.

Im MK-Gebiet sind Grünanlagen über der Tiefgarage geplant.

Mit der Genehmigungsplanung für die Hochbauten ist ein Gestaltungsplan für die Grün- und Außenanlagen vorzulegen.

8. BODENORDNUNG

Die Realisierung der Vorhaben im MK-Gebiet des Bebauungsplanbereiches wird durch eine private Bodenordnung erreicht.

9. IMMISSIONSSCHUTZ/UMWELTSCHUTZ

Im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist in der weiteren Planungsarbeit zu berücksichtigen:

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind so zu errichten und zu betreiben, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Aus der Sicht der Altlasten und des Bodenschutzes gibt es zur Errichtung des Wohngebietszentrums seitens des Amtes für Umweltschutz prinzipiell keine Bedenken.

Der Standort stellt nach unseren gegenwärtigen Kenntnissen keine Altlastenverdachtsfläche dar.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

10. ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND

Durch den Bebauungsplan entstehen keine beitragsfähigen Erschließungskosten.

Die Kosten für die Umverlegung sind in gesonderten Erschließungsvereinbarungen zu regeln.

Architekten & Planer Rostock GmbH
Rosa-Luxemburg-Str. 19 O-2500 Rostock 1

Dr.-Ing. Frank Mohr
Geschäftsführer
Architekt und Stadtplaner SRL
514-91-1-a & 515-91-1-d
Kreisgericht Rostock
HRB 1612

Rosa-Luxemburg-Str. 19
O-2500 Rostock 1
Tel. 45 42 19
Fax. 34727

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 22.1 "Klenow-Tor"

Änderungen durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Planzeichnung

1. Kennzeichnung der Bäume, die versetzt werden sollen.
2. Darstellung weiterer Hauptleitungen und Kennzeichnung.
3. Ergänzungen in der Planzeichenerklärung:
Rückbau von unterirdischen Hauptleitungen, Baumverpflanzungen.
4. Präzisierung des Satzungstextes
5. Einfügung des Hinweises im Teil B.
6. Zusammenlegung von Geh- und Leitungsrechten.

Begründung

- Verzicht auf die Anlage, Einfügung des Kartenausschnittes vom Flächennutzungsplan als Seite 4
- wesentliche Ergänzungen:

1. Seite 2: Planverfasser
2. Punkt 4: Ergänzungen der Vorhaben im 1. Bauabschnitt
3. Punkt 5: Ergänzungen zur Straßenerschließung, zum ruhenden Verkehr
4. Punkt 6: Ergänzungen zur Wasserwirtschaft, Wärmeversorgung, Abfallwirtschaft
5. Punkt 9: Ergänzungen zu Immissionsschutz und Umweltschutz
6. Punkt 10: ehemals Punkt 9