

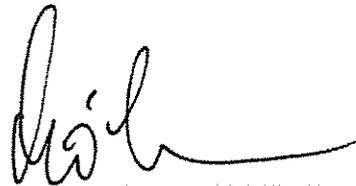
HANSESTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. 5

SÜDSTADT-CENTER

Südstadt, Zentrumsgebiet,
westlich der Otto-Nuschke-Straße
nördlich der Majakowskistraße

BEGRÜNDUNG

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kühl', written in a cursive style.

ROSTOCK 24.05.1994

SENATOR FÜR BAU- UND WOHNUNGSWESEN

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Bisherige Planungen
2. Geltungsbereich
3. Bestand
4. Ziel und Zweck
5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Versorgung
9. Grünordnung
10. Immissionsschutz
11. Bodenordnung
12. Erschließungsaufwand

1. BISHERIGE PLANUNGEN

Alle bisherigen Planungen gingen davon aus, daß das Planungsgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 zur Zentrumsfläche des Stadtteils Südstadt gehört.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet ist ca. 2,4 ha groß und wird umgrenzt:

Im Norden: Kosmos-Gebäude und Wohnhochhaus
im Osten : Ziolkowskistraße (Straßenbegrenzung)
im Süden : Majakowskistraße
im Westen: Otto-Nuschke-Straße (Straßenbegrenzung)

3. BESTAND

Erhaltung:

- a) 1 zeilenartiges Wohngebäude, sechsgeschossig, aufgeständert
 - b) 1 punktartiges Wohngebäude
- zusammen ca. 80 Wohnungen

Abriß und Neubau:

- c) 1 Dienstleistungsgebäude mit Post und Sparkasse
eingeschossig mit Flachdach
- d) 1 Lebensmittelmarkt, provisorisch

Teilweise Erhaltung, Ausgleich durch Neuanlage:

- e) Grün- und Außenanlagen
- f) Kinderspielplatz
- g) PKW-Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nennt das Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsfläche.

Der Gebäudecharakter und das hanseatische Ambiente Rostocks legen den gebrannten Ziegel als vorherrschendes Fassadenmaterial nahe - das allerdings ohne historisierende Arabesken, sondern in der schlichten Formensprache der Gegenwart.

Die Eingangsbereiche und andere wichtige Stellen erhalten ihre gestalterische Bedeutung durch die Konfrontation der Ziegelfassade mit dominanten Glasflächen.

Die geplanten Neubauten im Kerngebiet nehmen in den Baufluchten Bezug auf die Abschlußkanten der vorhandenen Wohngebäude des besonderen Wohngebietes und werden parallel zur Majakowskistraße bzw. Otto-Nuschke-Straße errichtet.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich besteht aus drei Teilflächen bzw. Grundstücken unterschiedlicher Nutzung:

a) Kerngebiet	1,89 ha
b) Besonderes Wohngebiet	0,47 ha
c) Straßenverkehrsfläche	0,10 ha
	<hr/>
	2,46 ha

Im Geltungsbereich 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".

Der Gebäudekomplex hat Zentrumsfunktion für den Stadtteil. Die geplanten Einrichtungen haben einen größeren Einzugsbereich, haben starken Publikumsverkehr. Das Gebiet wird daher als Kerngebiet festgesetzt.

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei an den vorhandenen Wohnblock angebaut werden kann.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

öffentlicher Personennahverkehr

Der Hauptzugang des Kerngebietes ist auf die direkte Verbindung zur Bushaltestelle neben dem Kosmos ausgerichtet.

Straßenerschließung

Das Gebiet ist dreiseitig von Straßen erschlossen, wobei die Querschnitte in der Otto-Nuschke-Straße und in der Ziolkowskistraße durch die Planung nicht verändert werden müssen. Die Einmündung der Majakowskistraße auf die Otto-Nuschke-Straße ist dreispurig auszubauen. Die Warenanlieferung ist von der Majakowskistraße aus vorgesehen.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach dem Landesrecht bzw. der Musterbauordnung.

In den ausgewiesenen Stellplatzbereichen können untergebracht werden:

MK-Gebiet, unterirdische Parkgarage:	121	Stellplätze	
MK-Gebiet, Stellplatz 1	:	54	Stellplätze
" " 2	:	125	Stellplätze
WB-Gebiet, Stellplatz 1	:	15	Stellplätze
" " 2	:	15	Stellplätze

Fußwege

Der Zugang von der Otto-Nuschke-Straße zu den Wohnungen an der Ziolkowskistraße ist auch über das Kerngebiet entlang der Gebäude möglich, ohne daß besondere Gehrechte gewährt werden müssen. Entlang der Majakowskistraße kann der Fußweg innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

Sichtdreieck

An den Einmündungen

- Ziolkowskistraße auf Majakowskistraße
- Majakowskistraße auf Otto-Nuschke-Straße

sind Flächen zu beachten, die nicht überbaut werden können. Bei der Ermittlung der Annäherungssicht wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h angenommen.

8. STADTTECHNISCHE VERSORGUNG

Umverlegungen:

Die im Planbereich des Kerngebiets befindlichen Leitungen müssen unverlegt werden, sie sind entlang der Straßen neu zu verlegen.

Entwässerung im Trennsystem

Schmutzentwässerung:

Dezentrale Anschlüsse an das vorhandene Netz, ca. 11,2 l/s im Kerngebiet.

Regenentwässerung:

Anschlüsse an das vorhandene Netz, ca. 128,3 l/s im Kerngebiet (77,56 l/s von Dachflächen; 50,76 l/s von Parkflächen),
Ableitung zum Vorfluter "Kringelgraben"

Für die untere Parkgarage sind Leichtflüssigkeitsabscheider mit Koaleszenzstufe und automatischem Ölverschluß erforderlich.

Wasserversorgung:

Entnahme aus dem vorhandenen Netz: ca. 107,8 l/s; 7,0 l/s Spitzendurchfluß.

Wärmeversorgung:

Fernwärme, Bedarf 2.045 kW im Kerngebiet (1.565 kW Heizung, 480 kW Warmwasserbereitung), wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger gesichert.

Elektroversorgung:

Anschluß an das vorhandene Netz ca. 1.025 kW im Kerngebiet (940 kW = allgemeine Installation, 75 kW = Anlagen, 10 kW = Außenbeleuchtung)

Müllentsorgung:

gemäß Abfallgesetz

Fernmeldeanlagen:

ca. 65 Anschlüsse und 1 Anschluß Kabel-TV im Kerngebiet

9. GRÜNORDNUNG

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

Die Grünflächen im "besonderen Wohngebiet" sind unbedingt zu erhalten und abgestimmt mit den Vorhaben im Kerngebiet zu entwickeln.

Mit der Genehmigungsplanung für die Hochbauten ist ein Gestaltungsplan für die Grün- und Außenanlagen vorzulegen, der auch die Ausgleichsmaßnahmen zwischen "Kosmos" und Wohnhochhaus für den Kinderspielplatz und eine Grünanlage umfaßt.

Entlang der Otto-Nuschke-Straße sind die Pappeln durch kleinkronige Laubbäume zu ersetzen, sofern die unterirdischen Leitungen dies zulassen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Wohnen darf durch das künftige Kerngebiet nicht wesentlich gestört werden.

Für das sich an das Bebauungsgebiet anschließende allgemeine Wohngebiet sind die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(a) und nachts 40 dB (A) einzuhalten.

Das Lärmschutz-Gutachten zeigt, daß diese Werte ohne Schallschutzmaßnahmen in den Wohngebieten überschritten werden. Maßnahmen zur Lärminderung wurden ermittelt und festgesetzt. Eine Lärminderung kann nur z. T. durch umfassenden Lärmschutz im Bebauungsgebiet erreicht werden.

Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen.

Der Fahrweg auf dem Parkplatz entlang der Wohnbebauung ist als Einbahnstraße auszuschildern.

11. BODENORDNUNG

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

12. ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND

Durch den Bebauungsplan entstehen der Hansestadt Rostock keine beitragsfähigen Erschließungskosten.

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