

# HANSESTADT ROSTOCK

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 10.MK.44

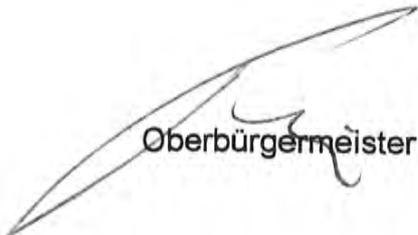
QUARTIER 001  
"JUSTIZQUARTIER"

zwischen Warnowufer, Neue Werderstraße,  
Patriotischer Weg und Friedrichstraße

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock  
vom 18.01.1995  
geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock  
vom 04.06.1997

ausgefertigt am



  
Oberbürgermeister

## **Gliederung**

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestand
4. Nutzungsziel
5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Erschließung
9. Grünordnung
10. Kostenschätzung
11. Hinweise für die Baudurchführung

Bearbeitungsstand: März 1997

Bearbeitet durch

Architektur- & Planungsbüro Dr.Mohr Rostock  
BDA und Stadtplaner SRL,  
AK M-V 514-91-1-a & 515-91-1-d  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietrich Schumacher  
Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d  
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock  
Tel.: 2420846, 242080, Fax: 2420811

Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt

## 1. Anlaß der Planung

Das Quartier 001 zwischen Warnowufer, Neue Werderstraße, Patriotischer Weg und Friedrichstraße ist ein Teil des Sanierungsgebietes "Stadtzentrum Rostock".

Die Nutzung und bauliche Gestaltung des Planungsgebiets entspricht zur Zeit nicht den Zielen für die Funktion und Gestaltung eines zentrumsnahen Bereichs am Ufer der Unterwarnow.

Die erforderlichen und bereits in der Vorbereitung befindlichen Veränderungen der Nutzung, der baulichen Gestaltung und der Verkehrsanlagen sind so gravierend, daß eine Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) nicht möglich ist. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel und abgestimmt mit der Bearbeitung des Teilflächennutzungsplans für die Innenstadt von Rostock.

## 2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind entsprechend Aufstellungsbeschluß Nr. 7/93/B vom 16.02.1993 wie folgt festgelegt:

Mitte der vorhandenen Fahrbahn der Straßen Warnowufer (Nordgrenze), Neue Werderstraße (Ostgrenze), Patriotischer Weg (Südgrenze), Friedrichstraße (Westgrenze).

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 2,7 ha.

## 3. Bestand

Der Planungsbereich ist gegenwärtig ein Misch- und Gewerbegebiet mit sehr unterschiedlicher Bausubstanz aus unterschiedlichen Bauepochen. Insbesondere die Nebengebäude im Blockinneren und die gewerblich genutzten eingeschossigen Bauten am Warnowufer entsprechen nicht den Anforderungen an diesem besonderen Standort.

Zur Zeit (November 1994) befinden sich im Quartier 001 folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:

### am Warnowufer:

- Autohandel und Baumarkt:  
eingeschossige Verkaufs-, Büro- und Lagergebäude, z.T. in schlechtem Bauzustand, z. T. als demontagefähige bauliche Anlagen (Baumarkt); befestigte Hof- und Parkplatzflächen

### an der Neuen Werderstraße:

- Wohngebäude (Haus Nr. 29 - 31) aus der Jahrhundertwende:  
4-geschossig, Instandsetzung und Modernisierung erforderlich; niedrige Nebengebäude (Hofbebauung) in schlechtem Bauzustand
- Bürogebäude, eingeschossiger Ersatzbau aus der Nachkriegszeit

### am Patriotischen Weg:

- Verwaltungsgebäude (Haus Nr. 120a), aus dem 19. Jahrhundert, dreigeschossig, vorläufig unter Denkmalschutz gestellt
- Verwaltungsgebäude (Haus Nr. 120), aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß
- Wohngebäude (Haus Nr. 119, 119 a) aus dem 19. Jahrhundert, 4-geschossig, Instandsetzung und Modernisierung erforderlich

### an der Friedrichstraße:

- Schule mit 20 Klassenräumen, 4-geschossig, Plattenbauweise um 1970 Nebengebäude (Heizanlage) in schlechtem Bauzustand

#### 4. Nutzungsziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Teilflächennutzungsplan für die Innenstadt, der sich in der Aufstellung befindet, als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Entsprechend der günstigen Lage des Quartiers (Nähe zum Kern des Stadtzentrums; angrenzend an das Gelände des alten Stadthafens, das zum Freizeitbereich umgestaltet wird) ist vorgesehen, hier vorzugsweise Einrichtungen und Verwaltungen von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung unterzubringen, die eine Aufwertung der Nutzung und der Gestaltung dieses Bereichs erwarten lassen.

Mit der Ausweisung als Kerngebiet sind in diesem Gebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zulässig sind nach § 13 BauNVO auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Abweichend von § 7 BauNVO werden unter Bezugnahme auf § 15 BauNVO folgende Nutzungen aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, wegen der Unzumutbarkeit in der Nähe der Schule und wegen zu erwartender Beeinträchtigung der Eigenart des Baugebiets,
- Tankstellen, wegen der in diesem Gebiet nicht zumutbaren erhöhten Lärm- und Abgasemissionen,
- großflächiger Einzelhandel, da solche Einrichtungen wegen der Zweckbestimmung und dem zu erwartenden großen Verkehrsaufkommen der Eigenart der Baugebiete dieses Quartiers widersprechen.

Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Erhaltung des besonderen Charakters des Gebietes, auch unter Berücksichtigung der Nutzung und Gestaltung der angrenzenden Quartiere, wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden Neue Werderstraße 29 bis 31 und Patriotischer Weg 119 bis 119a in den über dem Erdgeschoß liegenden Geschossen nur Wohnungen zulässig sind.

Im Bebauungsplan werden 7 Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen bzw. Nutzungsintensitäten und Bauweisen ausgewiesen:

- Gemeinbedarfsfläche für die Hansestadt Rostock als Träger der Schule:  
Auf dieser Fläche soll die Schule wegen des vorliegenden Bedarfs, wegen des guten Erhaltungszustands des Gebäudes und wegen der für innerstädtische Verhältnisse günstigen Grundstücksgröße erhalten werden. Um die unbedingt erforderliche Schulturnhalle errichten zu können und ausreichend große Freiflächen zu sichern, muß das Schulgrundstück in seiner jetzigen Größe erhalten bleiben.
- Kerngebiete:  
Zwischen dem Patriotischen Weg und der auszubauenden verlängerten Zochstraße soll die vorhandene gemischte Nutzung beibehalten und aufgewertet werden.  
Die vorhandenen mehrgeschossigen Wohn- und Bürogebäude sollen erhalten werden bzw. bei schlechtem Erhaltungszustand für die gleichen Funktionen rekonstruiert oder erneuert werden. Der zum Teil beräumte Innenbereich des Quartiers mit Erschließung von der verlängerten Zochstraße ist für den Bau von Verwaltungsgebäuden vorgesehen, die (mindestens als Erstnutzung) durch das Gerichtswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern genutzt werden. Der eingeschossige Baukörper in der Neuen Werderstraße soll

in mehrgeschossiger Bauweise ersetzt werden, um die für die Neue Werderstraße charakteristischen Proportionen des Straßenraums herzustellen.

Für die Teilbereiche MK 1 und MK 2 am Warnowufer ergeben sich durch die Lage an einem stark befahrenen Abschnitt des Hauptstraßennetzes Einschränkungen für die Nutzung. Deshalb und wegen der in diesem stadtzentrumnahen Bereich wünschenswerten höheren Nutzungsdichte ergeben sich dort als Vorzugsnutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Bei der attraktiven Blickbeziehung zur Warnow ist auch Beherbergungsgebiete denkbar und zulässig, wenn die Innenräume vor den erheblichen Belästigungen durch den starken Verkehr auf der Straße "Warnowufer" durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude (passiver Schallschutz) geschützt werden. Wohnungen sind deshalb an der Straße Warnowufer unzulässig. Die Außenbauteile der in den Baugebieten MK 1 und MK 2 zu errichtenden Gebäude müssen den Mindestanforderungen der DIN 4109 entsprechen, d.h. für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 45 dB(A) und für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ein resultierendes Schalldämmmaß von 50 dB(A) mindestens zu realisieren. Eigenständige Lärmschutzanlagen an der Straße sind aus technischen und stadtgestalterischen Gründen nicht zu akzeptieren.

Auch bei einer Umklassifizierung des Warnowufers von dem jetzigen Status Hauptverkehrsstraße (B 103 und B 105) auf den Status einer Verkehrsstraße nach Umleitung des Durchgangsverkehrs auf andere Trassen verbleibt eine so starke Verkehrsbelegung (Anbindung des Stadtzentrums und des Hafensbereichs, gewünschte Entlastung der Dobebraner Straße, Zufahrt zur möglichen Warnowbrücke), daß in Spitzenzeiten Lärmbelastungen auftreten, die eine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Warnowufer nicht zulassen.

In der Verkehrslärmkarte der Hansestadt Rostock sind für diesen Straßenabschnitt Emissionspegel von 73 dB(A) ermittelt worden.

Die von der Hansestadt Rostock in Auftrag gegebene Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Justizquartier (HAMANN CONSULT, Dresden, 11.12.1995) weist noch höhere Lärmpegel aus, z.B. im Bereich der nördlichen Baugrenze der Baugebiete MK 1 und MK 2 (Baugrenze an der Straße Warnowufer): Immissionspegel (tags) 77 dB(A), maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 80 dB(A). Für die vorhandene Bebauung und für entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angenommene Neubauten wurden in der Prognose die resultierenden Schalldämmmaße für die Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude angegeben. Bei Abweichungen von den Annahmen zur Gebäudeform, zum Standort und zur Nutzung sind im Rahmen der Bauantragsunterlagen die resultierenden Schalldämmmaße auf der Grundlage der in der Anlage 9 der o.g. Prognose dargestellten Beurteilungspegel nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu ermitteln; dabei sind in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil der Fassaden und von den Raumproportionen die Korrekturwerte der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Für Übernachtungsräume (Schlaf- und Kinderzimmer, Hotelzimmer), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von nachts 55 dB(A) überschritten werden, sind bei Neubau oder Rekonstruktion der Gebäude schallgedämmte Zwangsbelüftungen vorzusehen, da wegen des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes eine ausreichende Belüftung durch die Fenster nicht gewährleistet werden kann.

Zu den besonders vor Lärmeinwirkungen zu schützenden Gebieten gehören Schulen. Nach TA Lärm/VDI 2058 gelten die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Für die Schule ist nur der Tagesimmissionswert relevant.

Für die Wohnbebauung wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für besondere Wohngebiete herangezogen, um dem nächtlichen Schutzanspruch der Wohnnutzung gerecht zu werden.

Für die Grundstücke am Patriotischen Weg und für das Schulgelände mit seiner besonders schutzbedürftigen Funktion wird die Lärmsituation durch die an der verlängerten Zochstraße zu errichtenden Bebauung, die den Verkehrslärm der Warnowuferstraße abschirmt, verbessert.

Der in den Baugebieten entsprechend der zulässigen Nutzung entstehende Lärm ist unbeachtlich, da die in einem MK-Gebiet unvermeidbaren Störungen in Kauf zu nehmen sind.

Für die Bewohner, Besucher und Kunden und für das Personal erforderliche Parkstellplätze sind auf den Grundstücken, die Verkehrsquelle bzw. -ziel sind, zu schaffen (§ 48 LBauO M-V), vorzugsweise als Untergeschosse in den Gebäuden, die den Hauptnutzungen dienen.

Um aus Gründen des Umweltschutzes (siehe auch Kapitel 8, Abschnitt Wärmeversorgung) den Kfz-Verkehr in das Quartier zu beschränken und um die erwünschte Dichte der Hauptnutzungen zu ermöglichen und unter Berücksichtigung der relativ günstigen Möglichkeiten des Anschlusses an den ÖPNV (z.B. durch Einrichten einer Bus-Linie in der Uferstraße) sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur 80 % der nach der Tabelle „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ nach VV LBauO M-V vom 12.08.1994 notwendigen Stellplätze errichtet werden. Für die restlichen 20 % der notwendigen Stellplätze ist von den Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern ein Geldbetrag (Ablösebetrag) nach § 12 Abs.7 BauNVO sowie nach § 48 Abs.5 LBauO M-V und entsprechend § 2 der Satzung der Hansestadt Rostock über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze von Kraftfahrzeugen (Beschluß Nr. 803/51/1993, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger vom 30.07.1993) an die Hansestadt Rostock zu zahlen, die dafür an geeigneter Stelle öffentliche Parkeinrichtungen und/oder private Stellplätze herstellt und Fahrradwege sowie bauliche Anlagen oder andere Anlagen und Einrichtungen schafft, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern (§ 48 Abs.8 LBauO M-V).

Unter Berücksichtigung des in den Baugebieten zu erwartenden umfangreichen Besucherverkehrs ist darauf zu achten, daß in der Nähe der Gebäudeeingänge nutzungsgerechte Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl errichtet werden (§ 86 Abs.1 Nr.7 LBauO M-V).

Entsprechend § 52 LBauO M-V sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die mit Geh- und Fahrrechten belegten privaten Flächen so zu gestalten, daß sie von Rollstuhlfahrern problemlos genutzt werden können. Sinngemäß gilt dies auch für die Eingangsbereiche von Gebäuden, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind.

## 5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

Ausgangspunkte für das gestalterische Konzept sind:

- die Lage in einem im Wesentlichen durch die Gründerzeit geprägten, dicht bebauten, stadtkernnahen Bereich,
- die Lage an der Warnowuferstraße, einer Hauptstraße der Stadt in unmittelbarer Nähe der alten Hafenanlagen an der Unterwarnow, die ein städtebauliches Konzept für eine einheitliche Gestaltung des Stadtrandes von der Fischerbastion bis zum Kabutzenhof erfordert.

Aus dieser Lage ergeben sich folgende gestalterische Zielstellungen:

- Etwa in der Flucht der südlichen Bebauung an der Zochstraße soll eine geschlossene Bebauung als Nordrand der Kröpeliner Tor-Vorstadt fortgeführt werden. Der Übergang vom geschlossenen Rand dieses Stadtgebietes zur weiten Flußlandschaft soll durch eine offene, punkt- bzw. scheibenförmige Bebauung an der Warnowuferstraße gestaltet werden. Aus stadtgestalterischen Gründen soll der westliche Teil der Bebauung zwischen der verlängerten Zochstraße und dem Warnowufer (Baugebiet MK 1) als geschlossene Bebauung, d.h. als Scheibe an der verlängerten Zochstraße mit vorgelagerten eingeschossigen Gebäudeteilen am Warnowufer, ausgebildet werden. In Verbindung mit den Festlegungen zur Höhe und zur Grundfläche der Gebäude soll in diesem für die Stadtsilhouette wichtigen Bereich ein repräsentatives Gebäudeensemble gestaltet werden. Damit und durch Baumpflanzungen an der Straße und zwischen den Gebäuden soll die in Teilbereichen der Uferstraße (zwischen Doberaner Str. und Kabutzenhof, zwischen Neue Werderstraße und Haedgestraße) bereits begonnene gestalterische Aufwertung fortgesetzt werden.

- An den anderen Straßen, die das Quartier umgeben, soll der ursprüngliche Eindruck des Straßenraums erhalten bzw. wiederhergestellt werden:

Im Patriotischen Weg soll die vorhandene Bebauung erhalten werden bzw., wenn erforderlich, unter Beibehaltung der Gebäudehöhe rekonstruiert werden. Dabei ist der Eindruck einer relativ offenen Bebauung (kurze Baukörper) zu erhalten. Das villenartige Gebäude Patriotischer Weg 120a steht als ehemalige Fabrikantenvilla unter Denkmalschutz (Nr. 4 P. 003 der Denkmalliste der Hansestadt Rostock). Der Eindruck eines freistehenden Gebäudes soll erhalten und die ursprüngliche Fassadengestaltung soll im denkmalpflegerischen Sinne wiederhergestellt werden.

- . In der Neuen Werderstraße sollen bei der Rekonstruktion von Gebäuden und beim Ersatzbau für die z.Zt. eingeschossige Bebauung die für die Gründerzeit charakteristischen Proportionen des Straßenraumes annähernd wiederhergestellt werden. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zur Baulinie, zur Gebäudehöhe und zur Baukörper- und Fassadengestaltung getroffen und damit eine aus städtebaulichen Gründen zulässige Reduzierung der in der Bauordnung festgelegten Abstandsflächen festgesetzt.
- . An der Friedrichstraße dominiert das Schulgebäude, das in seiner symmetrischen Fassadengestaltung und der gestalterischen Großform den in der Kröpeliner Tor-Vorstadt vorhandenen Schulen aus der Gründerzeit ähnelt. Funktionell erforderliche Veränderungen (z.B. Anbauten) sind bei Wahrung des Gesamteindrucks, Einhaltung der Baugrenze und Verbesserung der Fassadengestaltung möglich. Der erforderliche Neubau einer Turnhalle ist gestalterisch dem Schulgebäude anzupassen. Die Bebauung an der Einmündung in das Warnowufer ist der Bedeutung der Friedrichstraße als einer Hauptzufahrt zum Stadtzentrum entsprechend zu gestalten.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Kapitel 4 genannten Nutzungsziele und das in Kapitel 5 dargestellte städtebaulich-gestalterische Konzept bestimmen in Verbindung mit dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung unter Berücksichtigung des starken Verkehrslärms von der Straße Warnowufer die im Bebauungsplan, Teil A und Teil B, getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Durch im Baugesetzbuch, in der Baunutzungsverordnung und in der Landesbauordnung getroffene Regelungen zu Ausnahmen und Befreiungen, soweit diese nicht in der Satzung zum Bebauungsplan für unzulässig erklärt wurden, wird eine gewisse, im innerstädtischen Bauen erforderliche Flexibilität des Baugenehmigungsverfahrens ermöglicht.

Um einen größeren Gestaltungsspielraum, insbesondere bei der Gestaltung der Bebauung an der Warnowuferstraße zu ermöglichen, wird im Teil B der Satzung ausdrücklich gestattet, daß die nach § 6 Abs.5 zulässigen Tiefen der Abstandsflächen unterschritten werden können, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen, eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der Gebäude im Bauantrag nachgewiesen wird und der städtebaulichen Gestaltung durch das Amt für Stadtplanung zugestimmt wird (§ 6 Abs.14 LBauO M-V).

Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen ist zu beachten, daß alle Flächen unter 3,00 m NN bzw. 2,90 m HN im Bereich des 100jährigen Bemessungshochwassers liegen, d.h. für etwa zwei Drittel des Planungsgebietes die Wahrscheinlichkeit besteht, daß sie einmal in 100 Jahren überschwemmt werden. Auf die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Hochwasserständen wird im Teil A des Bebauungsplans hingewiesen. Die Wahrscheinlichkeit erhöhter Wasserstände wird als Hinweis im Bebauungsplan mitgeteilt.

Die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Baus von Hochwasserschutzanlagen, die künftig die Überschwemmungsgefahr ausschließen könnten, wird im Auftrage des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock z. Zt. untersucht. Entscheidungen bzw. eventuelle Schutzmaßnahmen sind nicht vor 1997 zu erwarten.

Die Gemeinbedarfsfläche für das Schulgelände muß in seiner vorhandenen Größe erhalten bleiben, da es unter Berücksichtigung des erforderlichen Turnhallenneubaus und der Kapazität des vorhandenen Schulgebäudes von ca. 400 bis 500 Schülerplätzen den Mindestanforderungen an die Größe der Freiflächen nur knapp entspricht, wobei Sportflächen nicht berücksichtigt sind.

Nach der Richtlinie für die Gewährung von zweckgebundenen Zuwendungen des Landes für Schulbauten (Schulbaurichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Erlaß der Kultusministerin vom 30.07.1992 -VII 240-323-01-, veröffentlicht im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 1992 Nr. 34 und im Deutschen Architektenblatt vom 01.03.1993) Anlage 3 werden für 400 bis 500 Schüler 5000 m<sup>2</sup> bis 6250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche benötigt. Vorhanden sind rund 5600 m<sup>2</sup>. Nach der o.g. Richtlinie beträgt die kleinste Größe für eine Turnhalle (Regelhalle für eine Übungseinheit) 15 x 27 m, d.h. 405 m<sup>2</sup> Nettofläche; das entspricht einer Brutto-Geschoßfläche von 650 m<sup>2</sup>, die nicht unbedingt in einem Geschoß untergebracht werden muß. Unter Berücksichtigung der voraussichtlich erforderlichen 2 Nutzungsgeschosse und einem offenen Erdgeschoß zum Abstellen von PKW wird eine Gebäudehöhe von bis zu 15 m festgesetzt.

Flächen für einen Spielplatz werden wegen der besonderen Struktur und Nutzung des Gebietes (dicht bebautes Kerngebiet mit relativ geringer Wohnnutzung) im Bebauungsplan nicht festgelegt. Sie sind nach § 8 LBauO M-V auf den Baugrundstücken bereitzustellen.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind folgende Nutzungsgrößen möglich:

Teilbereiche nördlich der verlängerten Zochstraße (MK 1 - MK 2):

max. 3.000 m<sup>2</sup> bebaute Fläche  
(Grundfläche ohne Nebenanlagen),  
max. 11.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche,  
max. 6 Geschosse über OK Straße

Teilbereiche südlich der verlängerten Zochstraße (MK 3 - MK 6):

max. 1.450 m<sup>2</sup> (Bestand)  
+ 2.150 m<sup>2</sup> (Planung)  
= 3.600 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche  
(ohne Nebenanlagen)  
max. 4.800 m<sup>2</sup> (Bestand)  
+ 7.550 m<sup>2</sup> (Planung)  
= 12.350 m<sup>2</sup> Geschoßfläche in Vollgeschossen  
(ohne Kellergeschosse)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, u.a. wegen der Anpassung der Gebäudehöhen von Neubauten an den Gebäudebestand im Patriotischen Weg und in der Friedrichstraße und wegen der Zielstellungen zur Gestaltung des Stadtrandes werden geringere Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) festgesetzt als die Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO. Diese Unterschreitung der Obergrenzen soll auch sichern, daß die Abstandsflächen an Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung eingehalten werden (mit Ausnahme der Straßenseite) und auf der Hofseite nicht mit Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr belegt werden.

Als Ausnahme wird für das Baugebiet MK 6 aus städtebaulichen Gründen - Herstellung der charakteristischen Proportionen des Straßenraums der Neuen Werderstraße - und unter Hinweis auf § 17 Abs.3 BauNVO eine über die Obergrenze hinausgehende Geschoßflächenzahl GFZ=3,5 festgesetzt.

## 7. Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Planungsbereich werden z.Zt. durch die umgebenden Straßen Neue Werderstraße, Patriotischer Weg und Friedrichstraße und durch die Nebenstraßenansätze (Sackgassen) "verlängerte Zochstraße" und nördlich der Schule erschlossen.

Eine Erschließung der Anlieger vom Warnowufer aus ist wegen der Klassifizierung als Hauptverkehrsstraße, der starken Verkehrsbelegung und dem damit verbundenen Parkverbot bzw. Halteverbot nicht möglich.

Auch bei einer Herabstufung der Warnowuferstraße von einer Hauptverkehrs- zu einer Verkehrsstraße (siehe Entwurf des Generalverkehrsplans der Hansestadt Rostock) ist eine Verringerung der Verkehrsbelegung kaum zu erwarten (siehe Kapitel 4). Deshalb ist auch in Zukunft eine Erschließung der Grundstücke von der Warnowuferstraße aus nicht möglich. Im Bebauungsplan wurde diese Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Baugrenze und die Straßenbegrenzungslinie wurde in diesem Bereich so gelegt, daß die erforderliche Verbreiterung der Fahrbahn des Warnowufers zur Herstellung von Links- und Rechtsabbiegespuren im Zusammenhang mit dem Ausbau der Einmündung der Friedrichstraße und die Anordnung einer Radbahn (3 m breit einschließlich Sicherheitsabstand), eines Pflanzstreifens (3 m breit) für Bäume und niedrige Sträucher und einer Gehbahn (3 m breit) gesichert werden. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist ein Vorgartenbereich von 3 m Breite festgesetzt. Die vorgesehene Fahrbahnverbreiterung kann gleichzeitig für die Einrichtung einer Bushaltestelle genutzt werden.

Die Friedrichstraße erhält eine wachsende Bedeutung als Hauptzufahrt zum Stadtzentrumsbereich zwischen Warnowufer, Gertrudenstraße, Doberaner Straße bzw. Doberaner Platz und Windmühlenstraße/Kehrwieder. Im Entwurf des Generalverkehrsplans ist die Friedrichstraße als Sammelstraße eingestuft.

Da diese Straße wegen ihrer bedeutenden Erschließungsfunktion die Zufahrt aus beiden Richtungen und die Ausfahrt in beide Richtungen der Warnowuferstraße ermöglichen muß, ist der Ausbau von Abbiegespuren sowohl in der Warnowuferstraße als auch in der Friedrichstraße erforderlich. Bei der Verbreiterung der Straßeneinmündung sind die vorhandenen und neu zu verlegenden Versorgungsleitungen zu beachten (siehe auch Bestandskarte der technischen Versorgung).

Dabei ist auch der Ausbau einer Anliegerstraße zu berücksichtigen, die in Verlängerung der Zochstraße die beiden vorhandenen Sackgassen miteinander verbindet und die Grundstücke an der Warnowuferstraße erschließt. Der Straßendurchbruch nimmt die bereits vorhandenen Straßenansätze auf und folgt im wesentlichen den vorhandenen Flurstücksgrenzen, so daß die zu erschließenden Flurstücke relativ gleichmäßig mit der Flächeninanspruchnahme belastet werden und einen relativ günstigen Flächenzuschnitt erhalten. Mit der gekurvten Trassenführung soll eine Beruhigung des Verkehrs erreicht werden. Die Breite der Gehbahnen sollte unter Berücksichtigung des Publikumsverkehrs zum Gerichtsgebäude und zu den möglicherweise stark frequentierten Gebäuden am Warnowufer und unter Beachtung des Schulweges nicht zu knapp bemessen werden, so daß folgender Querschnitt des Verkehrsraums der verlängerten Zochstraße vorgeschlagen wird: Fahrbahn 5,0 ... 5,5 m, 2 Gehbahnen je 2,5 m; d.h. eine Breite von 11,5 m für den öffentlichen Verkehrsraum.

Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse werden nur in der verlängerten Zochstraße zugelassen, um die anderen Straßen nicht zusätzlich mit Kfz-Verkehr zu belasten. Garageneinfahrten dürfen den fließenden Verkehr auf den öffentlichen Straßen nicht behindern. Die Neue Werderstraße und der Patriotische Weg bleiben in ihren Querschnitten erhalten. Bei der Breite der Fahrbahn der Neuen Werderstraße (8 m) und der zu erwartenden relativ geringen Verkehrsbelegung kann in dieser Straße (außer in dem Abschnitt zwischen Zochstraße und Warnowufer) einseitiges Parken (Längsaufstellung) gestattet werden. Die Einmündung der Neuen Werderstraße in die Warnowuferstraße ist nur für Rechtsabbieger befahrbar. Wegen dieser Vereinfachung der Verkehrsführung kann am Ostrand des Baugebietes MK2 die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt für eine Pkw-Stellplatzanlage mit maximal 25 Stellplätzen gestattet werden.

Im Patriotischen Weg wird bei Aufwertung der Bebauung im gesamten Bereich zwischen Doberaner Straße und Warnowufer mit erhöhtem Fußgängerverkehr gerechnet, der von den vorhandenen Gehbahnen aufgenommen werden kann.

Mit größerem Aufwand zu errichtende Fußgängeranlagen (z. B. Brücken) als Verbindung vom Planungsgebiet zum attraktiv zu gestaltenden Bereich der Hafenanlagen sind nicht vorgesehen, da sie in den Bereichen Fischerbastion und Kabutzenhof zweckmäßiger sind. Eine Überquerung der Fahrbahn des Warnowufers durch Fußgänger und Radfahrer könnte durch die Lichtsignalanlage an der Einmündung der Friedrichstraße ermöglicht werden. Anlagen für Radfahrer sind im Planungsbereich (dem Generalverkehrsplan entsprechend) nur als Radbahn am Warnowufer vorgesehen. Bei der relativ geringen Verkehrsbelegung in den anderen Straßen können die Radfahrer die Fahrbahn benutzen.

Die nächstgelegenen Trassen des öffentlichen Personennahverkehrs sind die Straßenbahntrasse und die Buslinien am Doberaner Platz, ca. 250 m Luftlinie von der Südgrenze des Planungsbereichs entfernt. Das entspricht den üblichen Haltestelleneinzugsbereichen. Im Zusammenhang mit der funktionellen und gestalterischen Aufwertung der Bereiche nördlich (Hafenbereich als Naherholungszone) und südlich der Warnowuferstraße wäre die Einrichtung einer Buslinie, z. B. als Verbindung zwischen dem Holbeinplatz und dem künftigen S-Bahnhof Stadtzentrum mit gleichzeitiger Anbindung an S-Bahn und Straßenbahn denkbar und für eine attraktive ÖPNV-Erschließung der Kerngebiete im Uferbereich erforderlich.

## 8. Stadttechnische Erschließung

Das Bebauungsplan-Gebiet kann im wesentlichen durch vorhandene Leitungssysteme bzw. zur Verbesserung der Versorgung des Stadtteils bereits geplante Leitungen versorgt werden.

### Regenwasserableitung:

Der quer durch das Quartier verlaufende Regenwassersammler (Kupfergrabensiel, NW 1000) wird bereits durch die in der Friedrichstraße verlegte bzw. z.T. noch im Bau befindliche Regenwasserleitung ersetzt. Durch unkontrollierte Zuflüsse (Anschlüsse) an das Kupfergrabensiel südlich des Patriotischen Weges anfallendes Abwasser müßte durch eine vorhandene oder eine zu verlegende Abwasserleitung im Patriotischen Weg in die o.g. Regenwasserleitung in der Friedrichstraße abgeleitet werden, so daß das Kupfergrabensiel zwischen Patriotischem Weg und Warnowufer stillgelegt und nach entsprechenden Vorbereitungs-Maßnahmen überbaut werden kann. Der Teil des Kupfergrabensiels zwischen der Südseite der Warnowuferstraße und der Warnow soll erhalten bleiben und kann eventuell als Regenwasservorflut für die neu zu bebauenden Grundstücke und die verlängerte Zochstraße dienen.

In der verlängerten Zochstraße, deren Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehbahnen) insgesamt (auch im bereits vorhandenen Bereich) neu zu gestalten sind, ist eine Regenwasserleitung unter Berücksichtigung des Zustandes und der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Leitung (NW 250, Stz) neuzubauen. Jedenfalls sind neue Abwasserleitungen im Trennsystem vorzusehen.

Da nicht vorgesehen ist, den Anteil bebauter bzw. befestigter Flächen zu erhöhen, ist eine Zunahme des Regenwasseranfalls nicht zu erwarten.

### Schmutzwasserableitung:

Für die Schmutzwasserableitung werden im wesentlichen die vorhandenen Sammler genutzt.

Wie weit ein Schmutzwassersammler in der verlängerten Zochstraße verlegt werden muß und ob die Grundstücke in den Teilbereichen MK 1 und MK 2 an die vorhandene Leitung in

der Warnowuferstraße oder an eine neue Leitung in der verlängerten Zochstraße angeschlossen werden, ist in der Projektphase zu prüfen.

Wegen des hohen Alters und des z. T. unbefriedigenden Zustandes sind einige Sammler in der Zukunft zu rekonstruieren bzw. zu erneuern.

In Abhängigkeit von der Nutzungsart und -dichte der neu zu bebauenden Grundstücke wird mit einer Zunahme des Schmutzwasseranfalls von 1 bis 4 l/s im Bereich des Bebauungsplans gerechnet.

#### Wasserversorgung:

Das vorhandene Rohrnetz sollte durch eine Leitung in der verlängerten Zochstraße ergänzt werden.

Die an der Warnowuferstraße verlegte Leitung 32 PE hat eine zu geringe Dimension, um die zu erwartenden Anforderungen einschließlich der Löschwasserversorgung zu erfüllen, so daß voraussichtlich die Verlegung einer Trinkwasserleitung in der verlängerten Zochstraße erforderlich wird. Die in den anderen Straßenzügen verlaufenden Graugußleitungen müssen in Zukunft wegen ihres Alters und Zustandes ausgewechselt werden.

Der Löschwasserbedarf für das Quartier 001 ist entsprechend den technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW W 405)“ mit 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitzustellen.

Der zu erwartende zusätzliche Trinkwasserbedarf wird in Abhängigkeit von Nutzungsart und -intensität mit 1-4 l/s eingeschätzt.

#### Elektroenergieversorgung:

Da die in der Haedgestraße und in der Friedrichstraße befindlichen Trafostationen im wesentlichen ausgelastet sind, wird der Neubau einer Trafostation im Lastschwerpunkt des Quartiers erforderlich. Mögliche Standorte für einen freistehenden Trafo (6 x 4 m Grundstücksfläche) sind an der verlängerten Zochstraße auf dem Schulgrundstück, im neu zu schaffenden öffentlichen Verkehrsraum oder auf einem Grundstück nördlich der neuen Straße. Eine freistehende Station wird gegenüber einer Einbaustation bevorzugt, da sie platzsparender, billiger und problemloser zu betreiben ist. Der Standort der Trafostation ist im Rahmen der Erschließungsplanung und im Zusammenhang mit dem Ablauf der Maßnahmen zur Grundstücksbildung und Baufreimachung unter Beachtung der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen und Kennzeichnungen zu klären.

Die Zuführung vom Mittelspannungsnetz im Patriotischen Weg zum geplanten Trafo könnte am einfachsten auf einer mit Leitungsrecht zu belegenden Trasse mitten im Planungsgebiet erfolgen. Ansonsten ist auch eine Leitungsführung in der Friedrichstraße denkbar.

Durch die Neubauten ist eine Zunahme des Anschlußwertes im Quartier um ca. 200 kW zu erwarten.

#### Gasversorgung:

In den Vorgärten im Patriotischen Weg liegt eine Mitteldruck-Gasleitung DN 300 St zur Versorgung des Gebietes, für die im Bebauungsplan ein Bereich mit Leitungsrecht eingetragen wurde.

Die in den Randstraßen des Baugebietes vorhandenen Niederdruck-Leitungen (Guß- bzw. Stahlleitungen) sind für die Versorgung auch der geplanten Neubauten ausreichend. Wegen der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas sind die Hausanschlüsse zu prüfen und auszuwechseln.

Wärmeversorgung:

Das Quartier 001 liegt innerhalb des Bereichs der Stadt, für den die Bürgerschaft in der Wärmesatzung für die Hansestadt Rostock - Anschluß- und Benutzungszwang für leitungsgebundene Energieträger (Beschuß Nr.511/36/1992, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger vom 25.09.1992) den Vorrang der Versorgung mit Fernwärme vor der Eigenversorgung beschlossen hat. Danach sind die Wärmeverbrauchsanlagen (Heizung, Warmwasserbereitung) auf den Grundstücken an das Fernwärmenetz anzuschließen. Diese Festlegung erfolgt nach § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB wegen des erforderlichen Immissionsschutzes: Die Umgebung des Planungsgebietes ist durch eine hohe Wohndichte und eine zumeist erheblich sanierungsbedürftige Altbausubstanz gekennzeichnet. Der Raumwärmebedarf liegt dort wesentlich über dem Stadtdurchschnitt und wird noch zu über 60% mit festen Brennstoffen gedeckt. Außerdem sind die erheblichen Emissionen des Straßenverkehrs zu berücksichtigen: Im Norden begrenzt die zu den verkehrsreichsten Straßen der Stadt zählende Straße Warnowufer (B 103/105) mit täglich durchschnittlich 50.000 Kfz das Planungsgebiet. Die Emissionen pro Tag und Meter Straßenlänge betragen nach Verkehrsemissionskataster der Hansestadt Rostock 1994:

Stickoxide	101	-	150	Mikrogramm/m
Kohlenmonoxid	1001	-	1500	"
Kohlenwasserstoffe	91	-	180	"
Partikel	6,1	-	8,0	"

Im Süden verläuft die ebenfalls hoch belastete Doberaner Straße mit mehr als 20.000 Kfz täglich.

Mehrjährige Immissionsmessungen an der B 103/105 am rund 1 km entfernten Holbeinplatz belegen die innerstädtische Luftbelastung kontinuierlich. Nach den einjährigen Rastermessungen für 130 Beurteilungsflächen (Bericht des LAUN 1995) ergibt sich für die Umgebung des Planungsgebiets: Für Stickoxide und Benzol liegt hier das Maximum der Jahresmittel; bezüglich Schwefeldioxid liegen lediglich drei Beurteilungsflächen noch höher.

Das Netz der Fernwärmeversorgung der Stadtwerke ist bereits bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

Für die nach den Festlegungen des Bebauungsplans möglichen Neubauten kann mit einem Wärmebedarf bis zu 2 MW gerechnet werden. Für die einzelnen Teilbereiche stehen folgende Kapazitäten zur Verfügung:

MK 1 max.800 kW, MK 2 max.500 kW, MK 4+6 je max.150 kW, MK 3+5 max.1000 kW.

Für die Erschließungstrasse zum Stadthafen ist vorgesehen, den Bauraum des alten totgelegten Heizkanals (von der Schule zum Stadthafen) entlang der Friedrichstraße zu nutzen (Demontage des Altkanals und Neubelegung durch Leitungstrasse).

Straßenbeleuchtung:

Die in den Randstraßen vorhandenen Anlagen zur Straßenbeleuchtung müssen durch Kabel und Leuchten in der neu zu bauenden verlängerten Zochstraße ergänzt werden. Bei dem Ausbau der Warnowuferstraße und des nördlichen Teils der Friedrichstraße sind die Trassen der Kabel und die Standorte der Leuchten der Straßenbeleuchtung zu verändern.

Fernmeldeversorgung:

Die Versorgung der möglichen Neubauten kann nach der geplanten Rekonstruktion bzw. Ergänzung des Fernmeldenetzes in den Randstraßen erfolgen. Eine Vollversorgung ist erst 1995 möglich.

Das auf dem Hof des eingeschossigen Gebäudes an der Neuen Werderstraße vorhandene Kabel zur Versorgung auch der Wohngebäude bis Neue Werderstraße 30 muß entfernt werden. Die Versorgung muß durch ein neues Kabel von der Neuen Werderstraße aus erfolgen.

Für alle Versorgungsmedien bzw. Versorgungsleitungen gilt:

Bei der Verbreiterung der Einmündung der Friedrichstraße in das Warnowufer und bei der Verbreiterung der Fahrbahn des Warnowufers sind die dort vorhandenen Leitungen zu beachten. Insbesondere bei Kabeltrassen wird eine Umverlegung erforderlich werden.

Bei der Projektierung von Erschließungsanlagen ist zu beachten, daß ein großer Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet liegt (siehe Hinweis im Teil B des Bebauungsplans).

## 9. Grünordnung

Die Fläche des Quartiers 001 war entsprechend seiner innerstädtischen Lage und den dort vorhandenen Nutzungen vor der Beräumung der Hofbebauung hochgradig versiegelt. Besonders extrem ist der Grad der Bebauung und Flächenbefestigung im Bereich am Warnowufer. Der geringe, meist nicht sehr wertvolle Baumbestand (Pappeln) wird zum größten Teil wegen der festgelegten Baugrenzen und eventuell durch die Bauarbeiten entfernt werden.

Im Bebauungsplan (im Teil A und Teil B) werden Flächen und Maßnahmen festgesetzt, die sichern sollen, daß die gestalterischen Zielstellungen für dieses Gebiet und die ökologischen Erfordernisse durchgesetzt werden:

- Der Bereich der Vorgärten am Patriotischen Weg ist zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten, entsprechend seiner Bedeutung als stark von Fußgängern frequentierter Bereich. Die vorhandenen Pflanzungen sind zu erhalten und bei Erfordernis zu ergänzen bzw. zu ersetzen. Dabei ist der architektonische Charakter der Bebauung zu berücksichtigen.
- Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Schulhof sind zu erhalten und zu pflegen. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Schulhoffläche sollte, soweit wie es der Schulbetrieb zuläßt, mit Bäumen bepflanzt werden.
- Die Baumreihe (Pappeln) an der hinteren Grundstücksgrenze der Bebauung an der Neuen Werderstraße, die in der Folge der Bauarbeiten abgängig werden kann, soll dort vom Verursacher durch langlebige Baumarten ersetzt werden.
- In den Baugebieten am Warnowufer ist die durch die Bebauung entfallende Baumreihe (Pappeln) am Warnowufer durch das Pflanzen langlebiger Baumarten auf den Freiflächen der betroffenen Grundstücke zu ersetzen. Auch auf den anderen Grundstücken am Warnowufer sind entsprechend den Festsetzungen im Teil B (Text der Satzung) die Freiflächen mit langlebigen standortgerechten einheimischen Baumarten zu bepflanzen. Dabei sind so viele Bäume zu pflanzen wie möglich, auf Parkflächen mindestens je 5 Stellflächen ein Baum.
- Zur gestalterischen Aufwertung der Warnowuferstraße und der Ansicht des Stadtzentrumsrandes ist das Pflanzen einer Baumreihe im öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung des Gesamtkonzepts für den Uferbereich vorgesehen. In den ausgewiesenen Pflanzstreifen an der Warnowuferstraße und im Nordabschnitt der Friedrichstraße sollen bei einem mittleren Abstand der Straßenbäume von 12m mindestens 16 Bäume gepflanzt werden. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) und der Baugrenze (Gebäudefront) ist gärtnerisch zu gestalten.
- Bei allen Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden und dauernd zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Ursprünglich waren für diesen Bereich typisch: Rotbuchen, Eschen und Ulmen. Bei der Auswahl der anzupflanzenden Baumarten sind die gegenwärtigen Standortbedingungen (u.a. Auswirkungen des starken Kfz-Verkehrs) zu beachten.
- Aus Gründen der Gestaltung und des Umweltschutzes sind an fensterlosen Gebäudefassaden für 30 % der Fassadenfläche Fassadenbegrünungen vorgesehen.

- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Die geplanten Baumstandorte sind von Leitungstrassen in einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten. Für Bäume, die bei der Errichtung von zulässigen Gebäuden und Nebenanlagen beseitigt werden sollen, ist ein Baumfällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzureichen. Es ist pro Baum eine zehnfache Ersatzleistung der Stärke 20/25 zu erbringen. Wenn diese Ersatzpflanzung aus technischen Gründen nicht auf dem betroffenen Grundstück bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisiert werden kann, sind die erforderlichen Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit dem o.g. Amt außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen.

## 10. Kosteneinschätzung

Grundlage für die Kosteneinschätzung sind die in den Konsultationen mit den Versorgungsbetrieben eingeschätzten Maßnahmen zur Versorgung des Planungsgebietes und die vom Planverfasser gesammelten Kostenkennziffern. Es werden nur die Kosten eingeschätzt, die zur Erschließung des Gebietes erforderlich sind und auf die zu erschließenden Grundstücke umgelegt werden können.

Maßnahmen, die sich aus Anforderungen des Stadtzentrums ergeben, z. B. die Verbreiterung der Fahrbahn der Warnowuferstraße, die wegen des Zustands der vorhandenen Leitungsnetze erforderlichen Rekonstruktionen und Ersatzmaßnahmen und die von den Versorgungsbetrieben selbst zu finanzierenden Maßnahmen werden nicht berücksichtigt.

### Erschließungskosten:

Neubau der Fahrbahn der verlängerten Zochstraße zwischen Friedrichstraße und Neue Werderstraße (ohne Grundstückserwerb)	120.000,00 DM
Neubau von 2 Gehbahnen an der verlängerten Zochstraße (ohne Grundstückserwerb)	70.000,00 DM
Neubau der Gehbahn bei Straßenverbreiterung in der Friedrichstraße (ohne Grundstückserwerb)	10.000,00 DM
Neubau der Gehbahn bei Verbreiterung der Fahrbahn der Warnowuferstraße (ohne Grundstückserwerb)	35.000,00 DM
Umbau der Lichtsignalanlage Friedrichstraße	25.000,00 DM
Neubau der Straßenbeleuchtung in der verlängerten Zochstraße	50.000,00 DM
Rekonstruktion und Neubau der Regenwasserleitung in der verlängerten Zochstraße	50.000,00 DM
Rekonstruktion und Neubau der Schmutzwasserleitung in der verlängerten Zochstraße	50.000,00 DM
Neubau einer Trinkwasserleitung in der verlängerten Zochstraße	40.000,00 DM
Verlegung von Mittelspannungs-Elektroenergiekabeln und Errichtung eines Trafos	ca 70.000,00 DM
davon voraussichtlich umlagefähig	20.000,00 DM

bis 50.000,00 DM	angenommen:	30.000,00 DM
Pflanzen einer Baumreihe und von Sträuchern im Pflanzstreifen an der Warnowuferstraße und an der Friedrichstraße		<u>50.000,00 DM</u>
Summe umlagefähige Kosten (ohne Grunderwerb für Straßen- und Wegebau)	ca.	540.000,00 DM

## **11. Hinweise für die Baudurchführung**

- Die zu entfernenden Gebäude und baulichen Anlagen sind geordnet zurückzubauen. Wiederverwertbare Materialien, Bauschutt, Metall und unbelasteter Bodenaushub sind weitestgehend einer Verwertung zuzuführen. Eine Entsorgung auf Deponien ist nicht zulässig.
- Nicht wiederverwertbare Abfälle sind getrennt nach hausmüllähnlichem Abfall und besonders überwachungsbedürftigem Abfall (z.B. schadstoffbelasteter Bodenaushub) zu erfassen und geordnet zu entsorgen.
- Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.
- Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen ist die untere Bodendenkmalschutzbehörde (Kulturhistorisches Museum, Kloster zum Heiligen Kreuz, Herr Mulsow, Tel.4934656) zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen (§ 11 DSchG M-V vom 30.11.1993).

**Maßgaben:**

**1. Im Rahmen der gebotenen Berücksichtigung der Belange des Verkehrs gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB ist nachzuweisen, daß im Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr hergestellt werden können.**

Bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen, für die ein Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze bzw. Garagen in ausreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen. Dieser Forderung ist im Bebauungsplan dadurch zu entsprechen, daß die Festsetzungen die Errichtung der nach Bauordnung erforderlichen Anzahl der Stellplätze ermöglichen. Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen. Hierüber fehlt ein hinreichender Nachweis.

In der Abwägung ist die Stadt davon ausgegangen, daß durch die Festsetzung Nr. 25 im Teil B - Text - die Anzahl der herzustellenden Pflichtstellplätze reduziert wird und somit den Belangen des ruhenden Verkehrs hinreichend Rechnung getragen werden kann. Eine derartige Festsetzung ist jedoch im Bebauungsplan unzulässig, da der abschließende Katalog des § 9 BauGB dies nicht zuläßt. Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden, wenn dies in einer Rechtsvorschrift des Landes bestimmt ist. § 48 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) enthält keine Ermächtigung, Regelungen zur Untersagung oder Einschränkung der Stellplatzpflicht in einem Bebauungsplan zu treffen. Vielmehr verlangt § 48 Abs. 5 LBauO M-V den Erlaß einer eigenständigen Satzung, da hier nicht auf die Festsetzungsmöglichkeit in einem Bebauungsplan verwiesen worden ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 25 ist daher mangels Rechtsgrundlage zu streichen (vgl. hierzu auch Maßgabe Nr. 4).

**2. Die zur Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.**

Aus den vorliegenden Unterlagen geht eine sachgerechte Schallschutzplanung, z.B. durch eine schalltechnische Bestandsaufnahme bzw. Prognose, nicht hervor. Damit ist nicht nachvollziehbar, welche Lärmbelastung tatsächlich vorliegt. Die präzise Analyse hinsichtlich der Immissionsbelastung und die erst daraus resultierende Möglichkeit der Beurteilung notwendiger Schallschutzmaßnahmen ist im Hinblick auf die erforderliche planerische Konfliktbewältigung unerlässlich.

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Text -, Nr. 24, Festsetzungen über einzuhaltende Immissionsrichtwerte. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können jedoch im Bebauungsplan nur „die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen“ festgesetzt werden. Immissionsrichtwerte sind als Festsetzung aber ungeeignet, da sie weder selbst als bauliche oder technische Vorkehrung anzusehen sind, noch aus ihnen unmittelbar die erforderlichen Maßnahmen bzw. Vorkehrungen hergeleitet werden können. Von der Möglichkeit, das Baugebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften (z.B. Immissionsverhalten/flächenbezogener Schalleistungspegel) zu gliedern, hat die Stadt nur zum Teil Gebrauch gemacht.

Auf der Grundlage einer Immissionsprognose sind daher im Bebauungsplan rechtseindeutige Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.

Die Stellungnahme des Umweltschutzamtes der Hansestadt Rostock vom 18.02.1994 läßt vermuten, daß eine Verkehrslärmkarte der Hansestadt Rostock die Grundlage für die Beurteilung der auftretenden Immissionen bildete. Die Karte sowie die dazugehörigen textlichen Aussagen sind jedoch, auch ausschnittsweise, den Unterlagen nicht beigelegt. Es kann daher nicht geprüft werden, ob diese Lärmkarte tatsächlich als aktuelle Beurteilungsgrundlage dienen kann und welche Aussagen dort getroffen worden sind.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der in der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Rostock vom 18.02.1994 enthaltene Vorschlag für die Festsetzung Nr. 24 nicht übernommen worden ist. Die hier genannten baulichen Vorkehrungen wären lediglich um die unmißverständliche Begrenzung des Bereichs, für den die Festsetzung gelten soll, zu ergänzen.

Die Festsetzung in Nr. 24 zum Ausschluß der Wohnnutzung entlang der Straße Warnowufer ist nicht zu beanstanden. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit aufgrund der Immissionsbelastung diese Festsetzung auch für die an die an das Warnowufer angrenzenden Teile der Friedrichstraße und der neuen Werderstraße erforderlich ist.

Die zum Schutz der Schule vor schädlichen Einwirkungen durch Lärmimmissionen erforderlichen Maßnahmen bzw. Vorkehrungen sind ebenfalls rechtseindeutig im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinsichtlich der Festsetzung (Nr. 24, Satz 3,2. Halbsatz) zum Schutz der Wohnnutzung im MK bitte ich im Rahmen der Überarbeitung zu prüfen, inwieweit sie überhaupt erforderlich ist. Da das Wohnen auch bei der vorgenommenen Festsetzung nach § 7 Abs. 4 BauNVO nicht zur vorrangigen Funktion des gesamten MK-Gebiets wird, müssen die Bewohner die dort in einem MK-Gebiet unvermeidlich bestehenden Störungen, insbesondere durch den Lärm des Geschäftslebens, mit allen bekannten Begleiterscheinungen in Kauf nehmen. Die allgemeine Zweckbestimmung des MK-Gebiets muß im Grundsatz vorrangig bleiben. Soll etwas anderes gelten, ist zu überlegen, ob für diesen Gebietsteil nicht besser die Festsetzung als WB-Gebiet im Sinne eines „Stadt-Wohngebiets“ in Betracht kommt.

**3. Die nach LBauO M-V getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind gesondert zusammenzufassen und als „örtliche Bauvorschriften“ zu bezeichnen; die Rechtsgrundlage ist anzugeben.**

**4. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit der Satzung sind die textlichen Festsetzungen im Teil B - Text - des Bebauungsplanes zu überarbeiten.**

Textliche Festsetzungen sind stets auf die entsprechende Rechtsgrundlage abzustellen, sie sind rechtseindeutig und zweifelsfrei zu formulieren und müssen zur Durchsetzung der Planungsabsichten objektiv geeignet und zugleich notwendig sein. In diesem Sinne ist der Teil B - Text - des Bebauungsplanes wie folgt zu überarbeiten:

Nr. 3

Der Teil des Kerngebietes, für den diese Festsetzung nach § 7 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO getroffen werden soll, ist durch ein geeignetes Planzeichen in der Planzeichnung unmißverständlich zu umgrenzen.

Die Festsetzung Nr. 3 ist auf den Bereich vorhandener Wohngebäude abgestellt, ohne eindeutig klarzustellen, ob die in Klammern gesetzte Aufzählung abschließend ist. Da die vorhandenen Wohngebäude am Rechtscharakter des Bebauungsplans nicht teilhaben und daher in ihrem Bestand (z.B. durch Abriß) veränderbar sind, bieten sie keine rechtseindeutige Grundlage für die vorgenommene Festsetzung.

In Ersatz der Bezeichnung „Neue Werderstraße 29, 30, 31“ könnte z.B. „im MK 4“ festgesetzt werden. Für den Bereich Patriotischer Weg 119 und 119 a sind geeignete Festsetzungen vorzunehmen. Die Einbeziehung des Grundstückes 1206/1 - Patriotischer Weg Nr. 119 - bitte ich zu überprüfen, da die im MK 5 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nur einen unwesentlichen Teil dieses Grundstückes erfaßt. Die Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erstreckt sich aber nur auf die innerhalb der Baugrenzen zu realisierende Nutzung. Für den Bereich des Grundstückes 1205/1 - 119 a - ist in der Planzeichnung eine geeignete Festsetzung vorzunehmen.

Nr. 8

In Festsetzung Nr. 8 ist das Wort „Mindest-“ zu streichen, da Mindestfestsetzungen für die Höhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung nicht getroffen worden sind. Statt dessen ist der Bezug auf die zwingende Festsetzung der Traufhöhe im MK 4 herzustellen.

Nr. 9

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist um die Aussage zum seitlichen Grenzabstand zu ergänzen.

Die abweichende Bauweise muß im Bebauungsplan durch Text oder Zeichnung festgesetzt und inhaltlich genau bestimmt sein. Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die Bauweise ist demnach die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise muß daher zum seitlichen Grenzabstand eine unmißverständliche Aussage treffen. Hierbei ist zu beachten, daß § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausdrücklich die Möglichkeit vorsieht festzusetzen, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß.

Nr. 10

Die Festsetzung Nr. 10 Satz 1 ist mißverständlich und daher zu streichen. Sofern hiermit eine konkrete Planungsabsicht realisiert werden soll, ist diese auf der Grundlage des § 9 BauGB rechtseindeutig festzusetzen.

Nr. 13

Nr. 13, Satz 7 ist zu streichen; die Forderung, mit dem Bauantrag einen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Freiflächenplan einzureichen, findet weder in § 9 Abs. 1 BauGB noch in § 86 LBauO M-V eine Rechtsgrundlage.

Nr. 14

Die Festsetzung Nr. 14 ist zu streichen. Der Regelungsgehalt der Festsetzung Nr. 14 kann nur durch eine entsprechende Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock erreicht werden. Soweit eine solche Satzung ggf. in nach dem Einigungsvertrag übergeleiteter Form vorhanden ist, ist diese Festsetzung ohnehin entbehrlich.

Nr. 17

Die Festsetzung, die dem Schutz von Bäumen und anderer Vegetation bei Baumaßnahmen dienen soll, sowie die Regelung zu Mindestabständen der Bäume zu Leitungstrassen finden ebenfalls keine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB; die Festsetzung ist daher zu streichen.

Nr. 18

Die Festsetzung Nr. 18 ist dahingehend klarzustellen, ob es sich hier um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB handeln soll oder um eine allgemeine Zulässigkeit. Es ist weiterhin unmißverständlich zu definieren, was unter dem Begriff „Teile von Anlagen“ zu verstehen ist.

Um unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen, empfehle ich, das zulässige Ausmaß der Überschreitung festzulegen.

Nr. 19

Die Festsetzung des Abstimmungsgebotes im Bereich der geschlossenen Bauweise ist rechtlich unbestimmt und daher zu streichen.

Sofern dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein sollte, sind statt dessen eindeutige Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 86 LBauO M-V zu treffen.

Nr. 21

Die Festsetzung ist zu streichen, da § 52 LBauO M-V keine Ermächtigung für die Aufnahme derartiger Festsetzungen in einen Bebauungsplan enthält.

**Nr. 25**

Die Festsetzung Nr. 25, Satz 1, 2 und 3 ist zu streichen. § 48 LBauO M-V gestattet derartige Regelungen nur im Rahmen einer eigenen („isolierten“) Satzung, nicht aber in einem Bebauungsplan.

**Nr. 26**

Die Festsetzung zum Anschluß an das Fernwärmenetz ist mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB zu streichen.

**Hinweise:**

1. Die in der Planzeichenerklärung dargestellten Planzeichen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - und - Zweckbestimmung; öffentliche Parkfläche - sind im Teil A nicht verwendet worden. Ich empfehle, diese Planzeichen daher auch aus der Zeichenerklärung zu entfernen.

2. Es bleibt festzustellen, daß die Numerierung der Bebauungspläne der Hansestadt regelmäßig derart vorgenommen worden ist, daß aus ihr zweifelsfrei die geplante besondere Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen hervorgeht (Beispiel: Kerngebiet „Teleport/Alte Feuerwache“, Bebauungsplan Nr. 10.MK.33).

Es ist deshalb irritierend, daß für die Numerierung dieses für ein Kerngebiet (MK) geltenden Bebauungsplans die Abkürzung „MI“ verwendet worden ist.