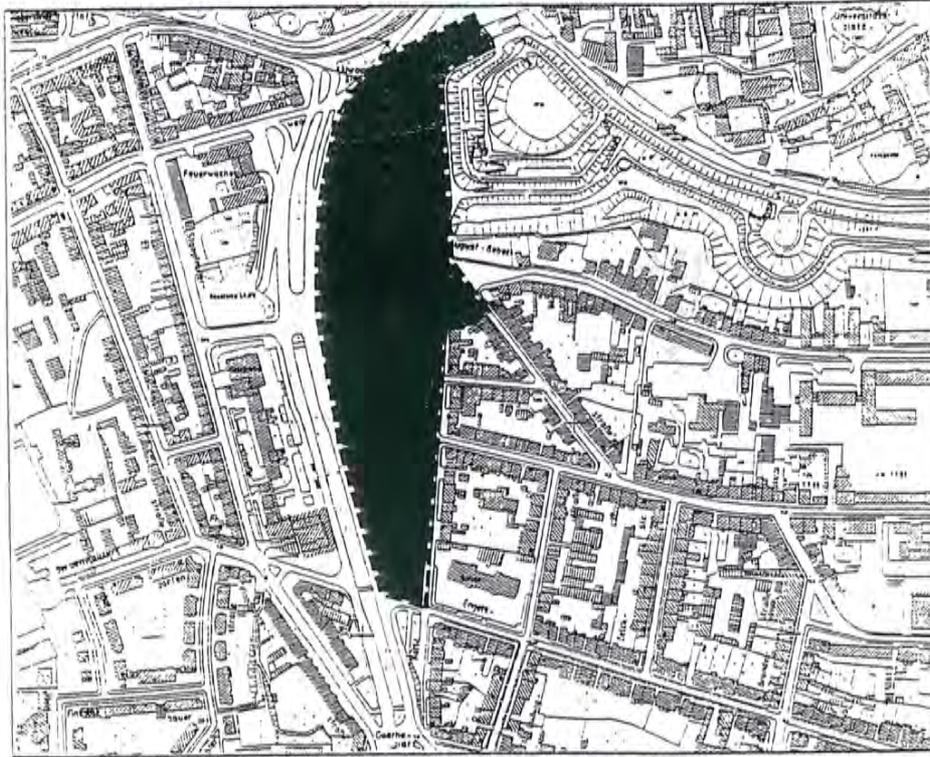


HANSESTADT ROSTOCK

Mecklenburg-Vorpommern



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11.MK.86
„City-Entwicklungsbereich Karlstraße“

für das Gebiet zwischen Karlstraße/Schröderstraße, Am Vögenteich
sowie Schröderplatz und St.-Georg-Straße

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom
03.11.1999

geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom
12.07.2000

ausgefertigt am 19.07.2000



Oberbürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11.MK.86
„City-Entwicklungsbereich Karlstraße“

erarbeitet durch

P + R
Architekturbüro
Steindamm 33
20099 Hamburg

Dipl.-Ing. Karl C. Pawlowski
Landschaftsarchitekt BDLA
Doberaner Straße 156
18057 Rostock

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
Am Vögenteich 26
18055 Rostock

in Abstimmung mit der

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtplanung

Rostock, April 2000

Inhalt

1	Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	1
1.1	Planfeststellungsverfahren Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor	1
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3	Inhalt des Flächennutzungsplanes	2
4	Anlaß und Ziel der Planung	3
5	Bestand	4
5.1	Gebietsstruktur und Nutzungen	4
5.2	Erschließung	5
5.3	Belange von Umwelt und Natur	5
5.3.1	Rechtliche Grundlagen	5
5.3.2	Planerische Grundlagen	5
5.3.3	Bestandsaufnahme	6
5.4	Geologie/Hydrogeologie	8
6	Planinhalte	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
6.3.1	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3.2	Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO	14
6.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.3.4	Bauweise	14
6.4	Erschließung	14
6.4.1	Verkehrliche Erschließung	14
6.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
6.4.3	Ruhender Verkehr	16
6.4.3.1	Private Stellplätze	16
6.4.3.2	Öffentliche Parkplätze	17
6.4.4	Fußgänger und Radfahrer	17
6.4.5	Bauliche Maßnahmen	17

6.5 Naturschutzrechtliche Belange	18
6.5.1 Darstellung des Eingriffes in Natur und Landschaft	18
6.5.2 Auswirkungen des Eingriffes - Nutzungskonflikte	18
6.6 Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen	20
6.6.1 Zielsetzung	20
6.6.2 Relativierung	20
6.6.3 Öffentliche Grünflächen	20
6.6.4 Verkehrsräume	20
6.6.5 Privatgrundstücke	21
6.6.6 Bebauung	21
6.6.7 Pflanzenliste	21
6.6.8 Kommentierte Ausgleichsbilanz - Zusammenfassung	22
6.7 Schallschutz	23
6.8 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	26
6.8.1 Energie, Wasser, Telekommunikation, Schmutz- und Regenwasserentsorgung	26
6.8.2 Löschwasser und Brandschutz	27
6.8.3 Abfall	27
6.9 Örtliche Bauvorschriften	28
6.9.1 Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden	28
6.9.2 Auskragungen	28
6.9.3 Abstellplätze für Fahrräder	28
6.9.4 Standorte von Abfallbehältern	28
6.9.5 Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen	28
7 Altlasten	30
8 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	30
9 Bodenordnung	31
10 Flächen- und Kostenangaben	32

- Anlage 1: Biotopflächenbilanz (Hessische Werteliste)**
Anlage 2: Ermittlung der Ersatzforderungen für Baumfällungen
Anlage 3: Überschlägliche Stellplatzbilanz

- Abbildung 1: Übersichtslageplan Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor**
Abbildung 2: Lageplan Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor
(Ausschnitt Bereich B-Plan)

1 Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 890),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I Seiten 466, 479),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612).

Der Bauausschuß der Hansestadt Rostock beschloß am 17.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.MK.86. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Städtischen Anzeiger“, dem Amtsblatt der Hansestadt Rostock, am 17.06.1994.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeine Zielsetzung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 22.06.1995 eine öffentliche Sitzung des Sanierungsbeirates der Bürger statt, deren Durchführung vorab ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 10.06.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.06.1998 bis 31.07.1998 statt. Dieser Beschluß wurde am 17.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Parallel zur Auslegung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 29.06.1998 bis 31.07.1998 statt.

Die Grünordnungsbelange wurden in einem Fachbeitrag erarbeitet, der neben einer Bewertung und Kartierung des derzeitigen Flächenzustandes eine detaillierte Eingriffsbewertung beinhaltet und die Grundlage für grünordnerische Festsetzungen und landschaftspflegerische Maßnahmen darstellt.

1.1 Planfeststellungsverfahren Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor

Im Geltungsbereich des B-Plans liegt ein Abschnitt des Geltungsbereiches des Planfeststellungsverfahrens Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor (siehe Abbildungen 1 und 2). Da der Entwurf und die Auslegung des B-Plans zeitlich vor dem Planfeststellungsverfahren lagen, wurde im B-Plan die Trasse für die Verkehrsfläche freigehalten, die Bebauung aber bis zum Anschluß an diese vorgesehen. Die Flächen aus dem Planfeststellungsverfahren werden nachrichtlich übernommen.

Im Planfeststellungsverfahren mußte, da der Zeitpunkt der Verwirklichung der Straßenbaumaßnahme vor den im B-Plan geplanten Hochbaumaßnahmen liegen kann, die Anpassung der geplanten Straße an die vorhandenen Straßen und Wege geplant werden. Die Erschließung angrenzender Gebäude ist im Planfeststellungsverfahren berücksichtigt.

Die Grünfläche östlich der Schröderstraße, eine Erweiterung der Wallanlage, ist eine im Planfeststellungsverfahren benötigte Ausgleichsfläche und wird deshalb in diesem Verfahren belassen.

2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 5,3 ha ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ und schließt sich vom Bereich Kröpeliner Tor/Schröderplatz südwestlich an den historischen Altstadt kern an. Die räumliche Abgrenzung der Fläche wird wie folgt gebildet:

im Norden: entlang einer parallel, in 35 m Entfernung zur nördlichen Fußwegkante im Bereich des Wallgrabens verlaufenden Linie bis zum Schnittpunkt dieser Linie mit der Straßenbordkante Am Vögenteich,

im Osten: östliche Fahrbahnkante Karlstraße bis zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 3248 und 3249, an dieser Grundstücksgrenze entlang, weiter entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 3259 und 3243 sowie 3259 und 3260 bis zur Schröderstraße bis zum Schnittpunkt dieser Achse mit der gradlinigen Verlängerung nach Süden der westlichen Fußwegkante im Bereich des Wallgrabens, diese Fußwegkante in Richtung Norden entlang bis zu ihrem Schnittpunkt mit der oberen Böschungskante am Ende des Einschnittes,

im Süden: Mitte der Fahrbahn St.-Georg-Straße,

im Westen: entlang der östlichen Straßenbordkante der Straße Am Vögenteich.

3 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der als Flächennutzungsplan fortgeltende Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock stellt das Plangebiet als Stadtzentrum mit einer zur Straße Am Vögenteich vorgelagerten Grünanlage und nördlich der geplanten Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor als Grünanlage bzw. Park dar.

Diesen Darstellungen entspricht der Bebauungsplan nur zum Teil. Das Plangebiet ist deshalb aufgrund von § 246 a (5) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), von der Fortgeltung des Flächennutzungsplanes ausgenommen worden (Beschuß zur Ausnahme von Flächen von der Fortgeltung des Flächennutzungsplanes der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 03.12.1997; Genehmigung durch die Verfügung des Ministeriums vom 18.02.1998, öffentlich bekanntgemacht am 15.07.1998).

Der Bebauungsplan wird nach § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Er entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf und im städtebaulichen Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ (Beschluß-Nr. 1681/62/1998 vom 07.10.1998) und erfüllt damit die Bedingungen des § 246 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108).

4 Anlaß und Ziel der Planung

In der Hansestadt Rostock besteht ein erheblicher Mangel an Flächen für Einrichtungen des tertiären Sektors, insbesondere in zentralen, innenstadtnahen Lagen.

Der aus der Funktion der Stadt Rostock als Oberzentrum für die Region resultierende Flächenbedarf für Büro- und Verwaltungseinrichtungen kann innerhalb des Stadtkernes nicht gedeckt werden, wenn die historisch gewachsene Innenstadtstruktur erhalten bleiben soll, wie in der Zielsetzung für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ vorgesehen ist.

Es ist daher ein wichtiges Sanierungsziel, das in verkehrsgünstiger Lage südwestlich an die Innenstadt angrenzende Gebiet zwischen der Karlstraße und der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Am Vögenteich neu zu strukturieren und als „City-Entwicklungsbereich“ zu entwickeln.

Zur umfassenden Umgestaltung der Fläche lobte die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung im Februar 1993 den städtebaulichen Wettbewerb „Karlstraße“ aus. Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wettbewerbsarbeit wurde von der Jury zur weiteren Bearbeitung empfohlen und bildet die Grundlage für den erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 11.MK.86 „City-Entwicklungsbereich Karlstraße.“

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einordnung der Flächen für den tertiären Sektor und für die städtebauliche Neuordnung des teilweise in desolatem Zustand befindlichen und durch die Hauptverkehrsstraße Am Vögenteich beeinträchtigten Gebietes geschaffen. Im einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Kerngebietsflächen als Ansiedlungsgebiet für den tertiären Bereich entlang der Verbindungslinie zwischen Hauptbahnhof und historischer Innenstadt,
- Entwicklung einer geschlossenen Bebauung mit gewerblicher Nutzung der Erdgeschosse und Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoß in Anlehnung an die vorhandene Gründerzeitbebauung, die an die östliche Seite der Karlstraße angrenzt,
- städtebauliche Integration der Neubebauung in die benachbarte Bau- und Nutzungsstruktur; Vermittlung zwischen der historischen, städtischen Kleinstruktur an der Karlstraße und den großmaßstäblichen Plattenbauten Am Vögenteich und den im Nordosten gelegenen Wallanlagen,
- Anbindung an das historische Stadtzentrum mit den Wallanlagen als Bindeglied,
- Einbeziehung der geplanten Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor und Berücksichtigung der geänderten Trasse der Hauptverkehrsstraße Am Vögenteich.

5 Bestand

5.1 Gebietsstruktur und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig überwiegend in städtischem Eigentum. Der Sanierungsträger für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“, die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, ist bemüht, die noch in Privatbesitz befindlichen Flächen aufzukaufen, um die Umstrukturierung des Gebietes zu gewährleisten.

Das ursprünglich sumpfige und daher für eine repräsentative Bebauung ungeeignete Gebiet südwestlich der Altstadt zwischen Hermannstraße und Am Vögenteich wurde mit dem Bau der Hafenbahn im Zuge der Industrialisierung trockengelegt und mit einer Mischung aus Kleinbürgerhäusern, Arbeiter-Mietshäusern und villenartigen Gebäuden des Mittelstandes bebaut.

Das eigentliche Plangebiet zwischen Karlstraße und Am Vögenteich ähnelt durch seine Bebauung in seiner Bautypik am ehesten der benachbarten Kröpeliner-Tor-Vorstadt, die als einheitlich gebaute Kleinbürger- und Arbeitervorstadt am Ende des 19. Jahrhunderts entstand.

Durch den Ausbau der Straßenverbindung vom Schröderplatz zur (ab 1960 errichteten) Südstadt wurde das Plangebiet seines organischen Zusammenhanges mit der westlich anschließenden Kröpeliner-Tor-Vorstadt beraubt. Auch die dort ursprünglich vorhandenen Grünanlagen mit Tennisplätzen und Festwiese gingen verloren.

Gemessen an heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards ist der Wohnungsbestand als Substandard einzustufen. Mit Ausnahme der massiven Außenwände sind alle Geschoßdecken und Innenwände aus Holz bzw. Fachwerk hergestellt. Die Sanitäreinrichtung ist völlig mangelhaft, zudem sind die Wohnungen klein und haben fensterlose Schlafräume, sogenannte Alkoven.

Seit dem Zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung nur ungenügend unterhalten, da eine Umstrukturierung aus städtebaulichen und stadtstrukturellen Gesichtspunkten beabsichtigt war. Der Großteil des Gebäudebestandes ist deshalb sehr baufällig und wäre nur mit einem hohen Kostenaufwand wiederherzustellen.

Mit Ausnahme der Gebäude St.-Georg-Straße 63 a, Schröderstraße 13 - 15 und 19 - 24 sowie Karlstraße 2 - 3 wird von einem flächendeckenden Abriß der Bausubstanz und einer Neubebauung ausgegangen. Das Gebäude Schröderstraße 22 steht unter Denkmalschutz. Als Zeugen für die ursprüngliche Umgestaltungsabsicht stehen westlich der Hauptverkehrsstraße Am Vögenteich ein 15geschossiges Studentenwohnheim und ein 12geschossiger Wohnblock.

Die ehemalige Hafenbahntrasse durchschneidet das Quartier in einer tief liegenden Schneise diagonal von Südwest nach Nordost. Die Untertunnelung der Schröderstraße ist noch heute intakt und bildet einen Durchbruch zum Grünzug der Wallanlagen. Die Stützmauer mit ihren Gewölbebögen steht als Dokument aus der Zeit der Industrialisierung unter Denkmalschutz und ist in die geplante Neubebauung des Quartiers einzubinden.

Die im Nordosten angrenzenden Wallanlagen stehen als Denkmalbereich „Stadtbefestigung“ unter Schutz. 1998 ist die gesamte Steintor-Vorstadt als Denkmalbereich „Steintor-Vorstadt“ unter Schutz gestellt worden. Beide Denkmalbereiche sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

5.2 Erschließung

Über die Hauptverkehrsstraße Am Vögenteich ist das Plangebiet direkt an das Hauptstraßennetz der Hansestadt Rostock angebunden. Der Standort ist durch zwei tangierende Buslinien mit Haltestellen am Schröderplatz und am Goetheplatz sowie die von vier Straßenbahnlinien angefahrte Haltestelle am Doberaner Platz sehr gut an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden. Zudem befindet sich der Hauptbahnhof als Verkehrsknotenpunkt und Haltestelle für S-Bahn und alle regional und überregional verkehrenden Züge in einer Entfernung von rund 750 m.

5.3 Belange von Umwelt und Natur

5.3.1 Rechtliche Grundlagen

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima zu berücksichtigen.“ (BauGB §1 Abs. 5 Nr. 7)

„Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, sind nicht als Eingriffe anzusehen, soweit sich aus Absatz 4 Satz 4 nichts anderes ergibt.“ (BNatSchG § 8 a Abs. 2)

„Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, daß unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.“ (LNatG M-V § 1 Abs. 1 vom 21.07.1998, GVOBl. M-V S. 647)

5.3.2 Planerische Grundlagen

Bestandsplan vom September 1995, M 1 : 500

Baumkataster vom April 1995, M 1 : 500

Biotoptypenkartierung April 1995, M 1 : 500

Klimatopkarte Hansestadt Rostock vom Januar 1994, M 1 : 25.000

5.3.3 Bestandsaufnahme

Relief und Boden

Die morphologische Gestalt des B-Plan-Gebietes ist gekennzeichnet durch ein Nord-Süd-Gefälle, das heißt 14,95 m ü. NN im nördlichsten Punkt und 10,85 m ü. NN im südlichsten Punkt des Gebietes. Der gleichförmige Geländeabfall wird durchbrochen von der schluchtartigen Trasse der Hafenterrassen, die sich in den Wallanlagen fortsetzt.

Im Nordosten befinden sich starke Böschungen der Wallanlagen mit Höhenunterschieden von durchschnittlich 5 m auf einer Breite von 10 m. Von Ost nach West ist ebenfalls ein Gefälle zu beobachten, das mit ca. 3 m im nördlichen Teil ab Westseite Wallanlagen stärker als im südlichen (ca. 0,50 m) ausgeprägt ist.

Anstehendes Muttergestein ist Geschiebemergel. Darauf bildeten sich unter anthropogenem Einfluß sogenannte Auftragsböden, das heißt Kies und Schotter als Auftragsmaterialien und teilweise Ansätze von Hortisolen, das heißt intensiv genutzten Gartenböden.

Wasser

Oberflächenwasser innerhalb des B-Plan-Gebietes liegt in Form eines stark eutrophierten temporären Kleingewässers ohne erkennbare feste Uferlinie entlang der denkmalgeschützten Stützmauer mit Gewölbebögen vor. Während der niederschlagsreichen Jahreszeiten vergrößert es sich, so daß der sich anschließende Sandweg überschwemmt wird.

Lokalklima

Kleinklimatisch besteht das Gebiet des B-Planes aus dem Waldklimatop der Wallanlagen. Das heißt, daß hier ausgeprägte Frischluft gebildet wird, eine vertikale Gliederung der klimatischen Verhältnisse stattfindet sowie die lokalen und regionalen Winde stark beeinflusst werden. Dieses Klimatop beeinflusst aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung jedoch nicht den bebauten Teil des B-Plan-Gebietes.

In diesem Zusammenhang nimmt das Innenstadt-Klimatop den größten Teil der Fläche ein. Die Wiesen, Gehölze und Nutzgärten innerhalb dieses Gebietes kommen aufgrund des relativ geringen Anteils kaum zum Tragen. Hier entsteht Warmluft durch die Aufheizung und nächtlichen Wärmeabstrahlung der versiegelten Flächen.

Wegen des geringen Luftaustausches kühlt sich die Luft nachts kaum ab. Zeitweilig liegt eine hohe Schadstoffkonzentration in diesem Gebiet, verursacht durch den motorisierten Verkehr vorwiegend auf der Straße Am Vögenteich, auf dem Schröderplatz und der Schröderstraße, vor.

Einen geringen Teil des B-Plan-Gebietes nimmt das Stadt-Klimatop ein. Hier bewirken Baumreihen und Kleinstgrünflächen eine geringere Erwärmung im Sommer, einen mäßigen Luftaustausch sowie eine mäßige Anreicherung der Luft mit Schadstoffen. Auf Veränderungen des Grünanteils reagiert das Stadt-Klimatop sehr sensibel.

Biotopstruktur

Die Wallanlagen (Biotoptypnummer 11.231) als wesentlicher Bestandteil der Grünflächen der Hansestadt sind sowohl stadtklimatisch von hervorragender Bedeutung als auch von hohem Naherholungswert. Die Wallanlagen beherbergen einen alten Baumbestand. Dazu zählen Tilia (Linde), Acer (Ahorn), Aesculus hippocastanum (Kastanie), Salix (Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche) und Carpinus betulus (Hainbuche).

Laut Ziel des Parkpflegekonzeptes vom Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (Dezember 1995) sollen in der Zone 4 Wallböschungen zur Schröderstraße/Schröderplatz die wertvollen Kastanienbestände an der Böschungskrone im Bereich Schröderplatz erhalten bleiben und eine Baumreihe an der Böschungskrone entlang der Schröderstraße geplant werden. Dazu sei die Koordinierung mit den Planungen im Baugebiet Karlstraße notwendig.

Die vom Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege in Auftrag gegebene Kartierung der Mäuse und Mausartigen vom November 1996 ergab, daß im westlichen Teil der Wallanlagen das Vorkommen der Waldmaus nachgewiesen werden konnte.

„Die Waldmaus gilt nach der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns als gefährdete Art. Zu dieser Gefährdungskategorie gehören Arten mit regional sehr niedrigen Beständen, die regional bzw. vielerorts lokal zurückgehen oder verschwunden sind.“ (Kartierung von Muridae [Echte Mäuse], Arvicolidae [Wühlmausartige] und Soricidae [Spitzmäuse] in „Lindenpark“ und „Wallanlagen“ der Hansestadt Rostock).

Hecken-/Gebüschpflanzungen (Biotoptypnummer 02.400), niederwüchsige kurzlebige Ruderalfluren (Biotoptypnummer 09.120) und Nutzgärten (Biotoptypnummer 11.211+) sind fast über das gesamte Bebauungsplan-Gebiet verteilt. Die Gehölzbestände und Rasenflächen stellen Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar.

Einzelbäume (Biotoptypnummer 04.110) außerhalb der Wallanlagen sind Tilia (Linde), Acer (Ahorn), Aesculus (Kastanie), Carpinus (Buche), Sorbus (Eberesche), Betula (Birke) und Alnus (Erle), Quercus (Eiche), eine Taxus (Eibe) sowie Obstbäume der ehemaligen Nutzgärten.

Röhrichtbestände (Biotoptypnummer 05.430) existieren an dem temporären eutrophierten Kleingewässer (Biotoptypnummer 05.332) an der Stützmauer. Hier konnten Mollusken beobachtet werden. Dieser Bereich wird im Planfeststellungsverfahren zur Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor behandelt. Größere Flächen gelten als versiegelte Flächen (Biotoptypnummer 10.510+/10.520+) oder bestehen aus Bebauung mit nicht begrünten Dachflächen (Biotoptypnummer 10.710).

Folgende Arten der Avifauna im B-Plan-Gebiet sind vom Artenschutz betroffen: Turmfalke, Schleiereule, Dohle, Mauersegler und Mehl- sowie Rauchschnalbe. Bei den zu schützenden Säugetieren handelt es sich um verschiedene Fledermausarten.

Landschaftsbild und Stadtstruktur

Um das disperse Bild der Stadtlandschaft zu analysieren, ist es sinnvoll, das B-Plan-Gebiet in einen nördlichen, mittleren und südlichen Teil zu gliedern. Die Grenzen zwischen den drei Teilen bilden die Vögenstraße sowie die Augustenstraße.

Der nördliche Teil wird geprägt durch die Parkanlage, alte Kastanien, welche die Grenze zur Altbausubstanz darstellen, kleinere Wiesenflächen und Wohnhäuser aus der Gründerzeit.

Das Stadtbild des mittleren Teils ist gekennzeichnet durch Wohnbebauung, welche durch Wiesen, Nutzgärten und Hecken aufgelockert wird. Ein wesentliches gestalterisches Element sind die denkmalgeschützten Gewölbebögen des Hafentunnels sowie der strauchartige Gehölzbestand.

Laut Parkpflegekonzept vom Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege ist „die weitere Einbeziehung bzw. Entfernung des Durchlasses vom ehemaligen Hafentunnel“ für ein generelles Umgestaltungskonzept des Eingangsbereiches Schröderstraße „von entscheidender Bedeutung“.

Der südliche Teil besteht aus einer weitgehend erhaltenen Blockrandbebauung, welche Nutzgärten, kleinere Schuppen und versiegelte Freiflächen einschließt. Erhaltenswerte Vegetation ist in diesem Bereich nicht festzustellen.

5.4 Geologie/Hydrogeologie

Im Plangebiet ist mit einer Geschiebemergelschicht in einer Mächtigkeit > 10 m ein tragfähiger Baugrund vorhanden. Durch die geplanten Baumaßnahmen (insbesondere die Herstellung von Tiefgaragen) ist weder die Gefahr eines Grundbruches noch ein Durchstoßen der Geschiebemergelschicht zu erwarten. Somit kann auch eine Gefährdung der unteren Grundwasserschichten ausgeschlossen werden.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Areal liegt an der Schnittstelle der Steintor-Vorstadt zur Kröpeliner-Tor-Vorstadt, die hier durch die Straße Am Vögenteich deutlich getrennt werden. Zudem reicht es im Norden an die wichtige Fußgängerverbindung von der Kröpeliner Straße heran und erstreckt sich zum Süden hin bis in den Vorbereich des Goetheplatzes mit seiner Verbindung zum Hauptbahnhof.

Durch das städtebauliche Konzept wird zur Straße Am Vögenteich mit ihrer großen Bedeutung für die Erschließung der Innenstadt eine klare Kante gebildet. Zur Karlstraße hin wird dann, in moderner Architektursprache, die Struktur der Gründerzeit aufgenommen.

Eine Gliederung in Nord-Süd-Richtung ergibt sich in drei Quartiere durch das Teilstück der geplanten Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor und der Augustenstraße. Funktionell übernimmt das Areal Aufgaben, die seiner Lage im Übergangsbereich von der Kernstadt zu den eher vom Wohnen geprägten Gründerzeitvorstädten entsprechen.

Insbesondere entlang der großen Verkehrsstraßen sollen sich hier Unternehmen des tertiären Sektors ansiedeln, die nicht die Kundenströme der Fußgängerzonen benötigen. Sie dienen gleichzeitig als Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung, die mit gewerblich genutzten Erdgeschossen der Struktur der Gründerzeitblöcke entsprechen.

Das nördliche Quartier erhält eine klare Kante zum Schröderplatz und zur Straße Am Vögenteich. Die Bebauung an der Schröderstraße bleibt erhalten; die Schröderstraße wird hier zur reinen Anliegerstraße und zum attraktiven Weg entlang der Wallanlagen. Zur geplanten Verbindungsstraße ergibt sich durch die Topographie und den Erhalt des denkmalgeschützten Hafenbahntunnels eine interessante Platzgestaltung im Zuge der Verbindung Lindenpark - Wallanlagen, in die zwei solitäre Baukörper eingeordnet werden.

Im mittleren Quartier kann durch die größere Breite zwischen dem Büroriegel im Westen und die Hofbebauung im Osten noch eine fußläufige Erschließung gelegt werden, so daß die mittlere Baureihe besondere Attraktivität erhält. Im südlichen Bereich wird eine klassische Blockrandstruktur gebildet, die der engen Karlstraße etwas Luft verschaffen und ebenfalls die klare Kante zur Straße Am Vögenteich ausbildet. Das repräsentative Gebäude am südlichen Kopf bleibt erhalten.

Schließlich wird noch östlich der Karlstraße die Nordspitze des Quartiers Karlstraße/Schröderstraße/Kurze Straße neu ausgebildet, da dieses Quartier des Straßenneubaus wegen aufgerissen werden muß.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden bis auf die vom Bestand geprägten Bereiche zwischen Karlstraße und Schröderstraße und an der Schröderstraße im nördlichen Quartier weitestgehend im Besitz der Hansestadt Rostock. Dies ist das Ergebnis jahrelanger Ankäufe aufgrund des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“. In den Festsetzungen zum B-Plan wurden deshalb nur die notwendigen und hinreichenden Bedingungen für städtebauliche Entwicklungen umgesetzt.

Eine weitere Feinsteuerung, z. B. aufgrund des Einzelhandelsgutachtens der Hansestadt Rostock oder des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“, ist bei der Umsetzung der Verkäufe in der Ausschreibung bzw. den Kaufverträgen möglich.

Kerngebiete (MK)

Zur Einordnung der benötigten Büro- und Einzelhandelsstandorte sind die Flächen nördlich der geplanten Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor sowie die straßenbegleitend Am Vögenteich gelegenen Flächen südlich der Verbindungsstraße als Kerngebiete (MK) festgesetzt.

In den Kerngebieten sind zunächst Tankstellen ausgeschlossen, da diese in der geschlossenen Baustruktur erheblich stören und durch ihre An- und Abfahrbewegungen in den stark befahrenen Straßen, zu denen sich die Kerngebiete orientieren, zu nicht begründbaren Störungen führen würden. Der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung, der Unterbringung von hochwertigen tertiären Nutzungen in unmittelbarer Zentrumsnähe, widersprechen sie zudem.

Weiterhin sind südlich des Planfeststellungsbereiches großflächige Handelsbetriebe nicht zulässig.

Im Gegensatz zum Nordbereich, der an der Schnittstelle zwischen der Kröpeliner Straße als Haupteinkaufsbereich der Hansestadt Rostock und dem Doberaner Platz als Stadtteilzentrum durchaus eine wichtige Funktion im Handelsbereich übernehmen kann, sollte der Südbereich entsprechend dem Einzelhandelsgutachten der Hansestadt Rostock und dem städtebaulichen Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ nur der örtlichen Versorgung dienen und nicht in Konkurrenz zu den vorgenannten Bereichen treten. Dies drückte sich auch in den Vorgaben zur Baustruktur aus.

Im gesamten Kerngebiet sind die sonst nur als Ausnahme vorgesehenen „sonstigen Wohnungen“ gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO unterhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Damit soll die städtebauliche Zielsetzung untermauert werden und eine sich dem Passanten öffnende Erdgeschoßzone (Läden/Büros/Praxen) erreicht werden. Zudem sind an den hochbelasteten Straßen gesunde Wohnverhältnisse im Erdgeschoß kaum vorstellbar.

Schließlich sind die Arten der Vergnügungsstätten, von denen anzunehmen ist, daß sie das Wohnen erheblich stören, ausgeschlossen, da Bereiche, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, unmittelbar an die MK-Bereiche im B-Plan angrenzen.

In den mit MK 2 bezeichneten Bereichen ist das Errichten von oberirdischen Garagen geschossen zulässig. Hier ist die Erreichbarkeit über die Straße Am Vögenteich unproblematisch und eine Möglichkeit einer Einfahrspur neben der Hauptfahrbahn gegeben. Dazu ist bei der geringen Tiefe der möglichen Grundstücke nur mit erheblichen Problemen die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in mehreren Tiefgaragen geschossen realisierbar.

Mischgebiete (MI)

Die übrigen von der Hauptverkehrsstraße Am Vögenteich abgewandten und zur Karlstraße orientierten Flächen sind als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Hier wird eine gewerbliche Nutzung auf die Erdgeschosse beschränkt, in den Obergeschossen sind Wohnungen möglich. Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden Bereiche und dient der Sicherung einer gemischten und lebendigen Struktur des Quartiers.

Die nach § 6 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind ausgeschlossen, da sie sich weder gestalterisch noch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes in die beabsichtigte Gebietsstruktur einfügen.

Im Bereich südlich des Planfeststellungsbereiches ist die Gewerbenutzung auf die Erdgeschosse beschränkt, um dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Karlstraße als untergeordneter Anliegerstraße Rechnung zu tragen.

Im Mischgebiet nördlich des Planfeststellungsbereiches erfolgt keine vertikale Gliederung, da der auch in den Obergeschossen teilweise gewerblich genutzte Gebäudebestand erhalten bleiben soll und sich in seiner Nutzungsstruktur von den umliegenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren unterscheidet.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse (maximale Anzahl, Mindest- und Höchstmaß oder zwingend einzuhalten) bestimmt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im gesamten Planbereich sehr hohe Dichten, die über die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung hinausgehen.

Nach § 17 (3) BauNVO sind Überschreitungen der Obergrenzen in überwiegend vor dem 01.07.1990 bebauten Gebieten der neuen Bundesländer (§ 26 a (1) BauNVO) zulässig, wenn städtebauliche Gründe eine Überschreitung erfordern und in Anlehnung an § 17 (2) BauNVO:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind,
2. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden,
3. die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
4. und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Vorschrift gilt gleichfalls für überwiegend bebaut gewesene Sanierungsgebiete, deren Bestand im Rahmen einer Flächensanierung vollständig beseitigt wird.

Gerade die für die Anwendung von § 17 (3) BauNVO in Frage kommenden Gebiete weisen in der Regel eine erheblich über den Obergrenzen liegende Baudichte auf, so daß sie ohne eine Überschreitung der Obergrenzen nicht sinnvoll beplanbar sind.

Die Einhaltung der Obergrenzen würde im Regelfall eine erhebliche Änderung der (nach § 34 BauGB) zulässigen Nutzung zur Folge haben und Entschädigungsansprüche auslösen; ggf. kann der Plan sogar wegen Nichtvollziehbarkeit nichtig sein. Eine vorhandene, die Obergrenzen überschreitende Baudichte - sofern damit keine städtebaulichen Mißstände verbunden sind - ist daher in der Regel ein städtebaulicher Grund, der die Überschreitung der Grenzen auch im B-Plan erfordert.

Ferner liegen im vorliegenden Fall besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der Obergrenzen rechtfertigen, da das Plangebiet innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ liegt (städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB) und der Bebauungsplan der Umsetzung der im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes „Karlstraße“ entwickelten besonderen städtebaulichen Ideen dient.

Durch die Überschreitung, die sich im städtebaulich gerechtfertigten Rahmen bewegt, wird der urbane Charakter des Gebietes gefördert. Ziel der Sanierungsmaßnahmen ist die Umstrukturierung des Plangebietes zu einem City-Entwicklungsbereich mit positiven Auswirkungen auf die Wirtschaftskraft im gesamtstädtischen Kontext.

Die Forderung nach Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im B-Plan selbst kaum mit ausreichender Bestimmtheit sicherzustellen. Die Anforderungen ergeben sich aus verschiedenen Rechtsbereichen, für die die möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage § 9 (1) BauGB nur bedingt greifen. Die Forderung hat daher mehr deklaratorischen Charakter und will eigentlich besagen, daß ein besonders qualifizierter Städtebau erforderlich ist.¹

Zur Bewertung der durch die Überschreitung bedingten Folgen auf die Umwelt sind ggf. verschiedene gegenläufige Umweltbelange (z. B. die Auswirkungen eines hohen Versiegelungsgrades auf die natürlichen Bodenfunktionen gegenüber einer - unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes günstigen - Anordnung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen) miteinander abzuwägen.

Zur Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs soll § 17 (2) bzw. (3) Lösungen ermöglichen, bei denen die Nachteile des individuellen Kfz-Verkehrs durch ein attraktives Angebot an Einrichtungen des ÖPNV, Verkehrsberuhigung und Förderung umweltfreundlicher Verkehrsarten vermieden werden sollen.²

Bei Überschreitungen der Obergrenzen aus § 17 (1) BauNVO müssen entweder bereits ausgleichende Umstände vorliegen oder, wenn dies noch nicht der Fall ist, ausgleichende Maßnahmen durch geeignete Festsetzungen getroffen werden.

Als ausgleichende Umstände können folgende Sachverhalte herangezogen werden:

- das Vorhandensein größerer, der Erholung und Freizeitgestaltung dienender Frei- und Grünflächen im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren Anschluß an das Plangebiet (Wallanlagen, die fußläufig über die ehemalige Hafenbahntrasse an das Plangebiet angebunden sind),
- eine günstige Zuordnung von Wohngebieten und Arbeitsstätten, durch die sonst notwendige Verkehrsabläufe entfallen,
- eine gute Verkehrsanbindung und leistungsfähige Verkehrsbedienung vorwiegend durch den ÖPNV.

Als ausgleichende Maßnahmen sind im B-Plan festgesetzt:

- die unter Denkmalschutz stehenden Wallanlagen als öffentliche Grünfläche (Parkanlage),
- immissionsmäßig günstige Anordnung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche in Verbindung mit dem weitestgehenden Ausschluß oberirdischer Garagen, Garagengeschosse und Stellplätze sowie einer Beschränkung der herzustellenden Stellplatzzahl,
- Ausweisung von weitgehend immissions- und gefährdungsfreien Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. Fußgängerbereichen, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen,

¹ Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 8. Aufl., 1995, § 17 Rdn. 35

² a. a. O., § 17 Rdn. 41

- horizontal und vertikal voneinander getrennte Führung verschiedener Verkehrsarten und Unterbauung anderer Nutzungen durch Verkehrseinrichtungen (ruhender Verkehr in Tiefgaragen; Wegeverbindung in die Wallanlagen durch den ehemaligen Hafenbahntunnel; Passagen im Quartierinnenbereich),
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zur Umsetzung der besonderen städtebaulichen Zielsetzungen und eines, gemessen an der stadtstrukturellen Funktion des Plangebietes, optimierten Ausgleiches ist eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO definierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung vertretbar. Diese geplante Dichte entspricht den in der Innenstadt Rostocks, auch in den Gründerzeitquartieren, nicht ungewöhnlichen Werten.

Auch das beplante Gebiet selbst war vor der städtebaulichen Umstrukturierung in den südlichen Quartieren mit einer GRZ bis zu 1,0 weitgehend versiegelt; nur der Bereich am Hafenbahntunnel, in der Planung als Fußgängerbereich und Eingang zu den Wallanlagen, und die Nordspitze, an der vormals die Christuskirche stand, waren hier Ausnahmen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ 0,75) ist für die Mischgebiete an der Schröderstraße aufgrund der vorhandenen Baustruktur erforderlich.

Hinsichtlich Überschreitung der Geschosflächenzahl (GFZ) muß zwischen den einzelnen Baugebieten bzw. Bauflächen differenziert werden:

- Im Fußgängerbereich am Hafenbahntunnel sollen Solitäre mit jeweils vier bzw. fünf Vollgeschossen entstehen. Da die Grundstücksflächen voll überbaubar sind, ist eine GFZ von 4,0 bis 5,0 möglich und beabsichtigt.
- Für das Kerngebiet südlich der Augustenstraße ergibt sich aufgrund des geringen Anteiles nicht überbaubarer Flächen und der mindestens vier Vollgeschosse auf dem überwiegenden Teil der überbaubaren Flächen mit rund 4,0 eine Überschreitung der GFZ-Obergrenze (3,0).
- Die Überschreitung fällt für das Kerngebiet zwischen Augustenstraße und Planfeststellungsbereich mit ca. 3,3 wesentlich moderater aus, was durch den höheren Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen und eingeschossig überbaubarer Grundstücksteile bedingt ist.
- Im Bereich der Mischgebiete an der Schröderstraße im nördlichen Quartier und im Quartier östlich der Karlstraße ergibt sich durch die aus dem Bestand resultierende hohe GRZ und vier Vollgeschosse eine deutliche Überschreitung der Obergrenze von 1,2.
- In den Mischgebieten südlich des Planfeststellungsbereiches und westlich der Karlstraße sind GFZ-Überschreitungen bis zu 1,8 bzw. 2,1 möglich, die wiederum aus der bestandsorientierten Viergeschossigkeit der überbaubaren Grundstücksteile resultieren.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß hier die Obergrenzen für die GRZ in Mischgebieten eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden, so daß davon auszugehen ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und städtebauliche Mißstände nicht auftreten.

6.3.2 Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO die Flächen von Tiefgaragen zu berücksichtigen. Nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist dabei eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um maximal 50 %, höchstens bis zur „Kappungsgrenze“ von 0,8 zulässig.

Auf Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wurden für Teile der Mischgebiete zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen abweichende Regelungen getroffen:

- Auf den vom Bestand geprägten Bauflächen ist die zulässige GRZ mit 0,75 festgesetzt. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 wird hier zugelassen.
- Auf den Bauflächen im Mischgebiet zwischen Planfeststellungsbereich und Augustenstraße ist die zulässige GRZ mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung beträgt hier 60 %. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird dadurch nicht überschritten.

6.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen oder Baulinien definiert. Baulinien sind dort festgesetzt, wo dies aus städtebaulichen Gründen und/oder aufgrund der Unterschreitung erforderlicher Abstandsflächen gemäß § 6 (15) LBauO M-V notwendig ist. Die öffentlichen Flächen unterhalb der festgesetzten Auskragungen an der Augustenstraße und Am Vögenteich können auch als Arkade gestaltet werden.

Der Baukörper am ehemaligen Hafenbahntunnel sollte baulich so gestaltet werden, daß die denkmalgeschützte Stützmauer sichtbar bleibt. Dies kann durch eine Auskragung sichergestellt werden. Weitergehende Gestaltungsvorgaben sollen im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen (Grundstückskaufvertrag) getroffen werden.

6.3.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor

Als wesentliche Rahmenbedingung ist bei der Planung die geplante Trasse der Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor zu berücksichtigen, die das Plangebiet in zwei Teile zerschneidet. Diese im gesamtstädtischen Kontext zu bewertende Straßenbaumaßnahme stellt einen bedeutenden Baustein zum Ausbau der Rostocker Verkehrsinfrastruktur und zur verkehrlichen Entlastung des Innenstadtbereiches dar.

Die vorliegende Planung hat schon in den späten 60er Jahren Vorgänger mit einem ähnlichen Trassenverlauf. Während jedoch die damalige Zielsetzung die einer Umgehungsstraße mit neuer Warnowbrücke war, steht heute die Erschließung des Stadtzentrums im Vordergrund. Zwischen den Knotenpunkten „Steintor“ und „Saarplatz“ wird der innerstädtische Verkehr neu geordnet.

Dabei führt insbesondere der Zweirichtungsverkehr auf der Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor zur Möglichkeit, den Neuen Markt für den Durchgangsverkehr zu sperren und die Lange Straße deutlich vom Verkehr zu entlasten. Damit werden städtebauliche Brüche im historischen Kern überbrückbar gemacht oder sogar geschlossen. Auch für die Geschäfts- und Wohnnutzung, die in diesem Bereich dominiert, tritt eine wesentliche Entlastung ein.

Darüber hinaus gibt es wesentliche Verbesserungen am Schröderplatz, der wichtigsten Nahtstelle zwischen der historischen Altstadt und der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, sowie im Bereich der östlichen Doberaner Straße und des Doberaner Platzes mit seiner wichtigen Funktion als Stadtteilzentrum und Knotenpunkt für den ÖPNV. Nicht zuletzt werden auch der Friedhofsweg und die Wismarsche Straße, beides enge und beidseitig bewohnte Straßen, den Charakter von Anliegerstraßen erhalten können.

Die Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor wird, entsprechend ihrer Bedeutung als Teil des „Inneren Tangentenringes“ und ihrer Belastung mit 19.000 bis 23.000 DTV (Kfz im durchschnittlichen Tagesverkehr), in der Regel mit zwei „überbreiten“ Fahrspuren angelegt, die jeweils 4,75 m breit sind. Dazu kommen angemessene Geh- und Radwege und, wo möglich, Längsparkplätze.

Um aber die Trennwirkung zu den südlichen Stadtteilen nicht zu stark werden zu lassen und ihrer Lage im Randbereich der City gerecht zu werden, wird die Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor in der Regel als dreireihige Allee mit einem breiten Mittelstreifen ausgeführt. Dieser Mittelstreifen erleichtert die Querung der Straße, da er als Verweilfläche zwischen den Überquerungen der einzelnen Fahrtrichtungen dient. Außerdem wird natürlich die Straße an den Knotenpunkten bedarfsgemäß aufgeweitet.

Der Verlauf dieser Straße ist in Abb. 1 dargestellt, der Ausschnitt im Bereich des B-Planes in Abb. 2. Da mit dem Planfeststellungsbeschuß vor dem Satzungsbeschuß zum B-Plan gerechnet wird, ist der Bereich des Planfeststellungsverfahrens im B-Plan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Die Festsetzungen der Bebauung andererseits sind in das Planfeststellungsverfahren eingegangen.

Erschließungsstraßen im Plangebiet

Durch die Verbindungsstraße und eine entsprechend geänderte Verkehrsführung kann der nördliche Teil der Schröderstraße rückgebaut werden.

Sie ist wie auch die Augustenstraße als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und wird als Mischverkehrsfläche von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt, wobei das Befahren mit motorisierten Fahrzeugen unter Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit nur für Anlieger zulässig ist.

Die Schröderstraße zum Schröderplatz und die Augustenstraße zur Straße Am Vögenteich werden als Sackgassen ausgebildet. Das Wenden von Pkw/Lieferwagen ist innerhalb der Mischverkehrsfläche möglich (12 m Breite).

Für die Feuerwehr und größere Fahrzeuge wird eine zeitweilige Durchfahrtsmöglichkeit (z. B. durch Klapp-Poller) vorgesehen. Die Karlstraße als historische Wohnstraße dient weiterhin dem Anliegerverkehr, während die Vögenstraße im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung überplant worden ist.

Zur weiteren Entlastung der Nebenstraßen wird die verkehrliche Erschließung der Bauflächen überwiegend über die Straße Am Vögenteich sichergestellt. Eine Anbindung an die Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor ist nicht beabsichtigt und ist auf deren Nordseite aufgrund des Höhenunterschiedes auch nicht möglich.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht, deren Zufahrten vordringlich an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Am Vögenteich liegen (siehe Kap. 6.4.3). Als Stauraum vor den Einfahrten ist südlich des Knotenpunktes mit der geplanten Verbindungsstraße eine mindestens 2,5 m breite Nebenspur im Straßenprofil zu berücksichtigen.

6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch Bushaltestellen am Schröderplatz und am Goetheplatz, die von vier Straßenbahnlinien angefahrne Haltestelle am Doberaner Platz und den ca. 750 m entfernten Hauptbahnhof mit S-Bahn-Haltestelle sehr gut an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden (vgl. Kap. 5.2). Perspektivisch ist eine weitere Straßenbahnlinie vom Schröderplatz in Richtung Südstadt mit einer zusätzlichen Haltestelle im Bereich des Knotenpunktes Am Vögenteich/Verbindungsstraße geplant.

6.4.3 Ruhender Verkehr

6.4.3.1 Private Stellplätze

Um eine standortgerechte hohe Ausnutzung der Bauflächen zu gewährleisten und die verbleibenden Freiflächen nicht durch gestalterisch problematische Stellplätze und Garagen zu belegen, sind oberirdische Stellplätze und Garagen (einschließlich etwaiger Garagengeschosse) ausgeschlossen. Nur in den Kerngebieten mit der Kennzeichnung MK 2 sind Garagengeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch zulässig.

Über den städtebaulichen Aspekt hinaus wirkt sich dies unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes (Lärm, Abgase) und einer wesentlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf allen öffentlichen und privaten Freiräumen in Verbindung mit vielfältigen Möglichkeiten der Grüngestaltung außerordentlich positiv auf das Bild des Quartiers aus.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind somit weitestgehend in Tiefgaragen nachzuweisen. Da es bei der dichten Bebauung des Gebietes und der hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke problematisch ist, alle notwendigen Stellplätze ohne zu großen technischen Aufwand unterzubringen, und der Standort in innerstädtischer Lage sehr gut vom ÖPNV erschlossen ist, ist eine Beschränkung der herzustellenden Stellplätze auf 80 % der nach landesrechtlichen Vorschriften notwendigen Anzahl für gewerbliche Nutzungen und Büros vertretbar. Für Wohnnutzungen erfolgt keine Abminderung.

Eine überschlägliche Stellplatzbilanz liegt als Anlage 3 bei.

Tiefgaragen sind auch unterhalb der nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke zulässig, allerdings nicht unter den von Bebauung freizuhaltenden Baumscheiben. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind vordringlich zur Straße Am Vögenteich zu orientieren. Dies gilt nicht für das Mischgebiet zwischen Karlstraße und Schröderstraße.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Einfahrten im direkten Kreuzungsbereich Verbindungsstraße/Am Vögenteich sowie am nördlichen und südlichen Kopf (St.-Georg-Straße und Schröderplatz) ausgeschlossen. Zugänge zu den an der Schröderstraße und Karlstraße gelegenen Baugrundstücken sind vorzusehen. Untergeordnete Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen bis zu 20 Stellplätzen können ausnahmsweise auch von den Anliegerstraßen aus erschlossen werden.

6.4.3.2 Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze in der Karlstraße und Schröderstraße bleiben bestehen, im geplanten Fußgängerbereich sowie in der Augustenstraße können einige weitere eingeordnet werden. Die für Wohnnutzungen erforderlichen öffentlichen Parkplätze für die Neubebauung können auch in den Tiefgaragen bzw. Garagen untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze für gewerbliche Nutzungen können aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standortes auf ein Minimum reduziert werden (s. auch Anlage 3).

6.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger stehen die straßenbegleitenden Gehwege an den Haupt- bzw. Anliegerstraßen und den Mischverkehrsflächen Schröderstraße und Augustenstraße zur Verfügung. Im mittleren Quartier zwischen dem Planfeststellungsbereich und der Augustenstraße ist zwischen den beiden westlichen Bauzeilen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Dieses dient zum einen der Erschließung der mittleren Zeile, bietet aber zugleich die Möglichkeit eines beiderseits erschlossenen Erdgeschoßbereiches der westlichen Zeile, z. B. für Läden oder Praxen und einen angenehmen Fußweg als Alternative zu dem an der vielbefahrenen Straße Am Vögenteich. Schließlich ist selbstverständlich auch eine Feuerwehrezufahrt gegeben.

Der ehemalige Hafenbahntunnel wird erhalten, so daß eine eigenständige Fußwegeverbindung zwischen dem Platz nördlich der Verbindungsstraße und der Wallanlage geschaffen wird.

Im Verlauf der ehemaligen „Vögenstraße“ ist ein weiterer Fußgängerdurchgang vorgesehen, der allerdings wegen der hier verlaufenden Hauptleitung der Fernwärmeversorgung eher technisch begründet ist.

6.4.5 Bauliche Maßnahmen

Im gesamten öffentlichen Bereich wird die DIN 18024 Blatt A (174-11) „Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich“ beachtet.

6.5 Naturschutzrechtliche Belange

6.5.1 Darstellung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG. Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 5,3 ha den Bau von Gebäuden mit Nutzungen des tertiären Bereiches, Anlagen für verkehrliche Nutzungen sowie die Wohnbebauung vor. Gestalt und Nutzung des Eingriffsraumes werden dabei zum großen Teil verändert. Der Eingriff wird durch Veränderungen während der Bauphase und nach Abschluß der Bauphase verursacht:

- Errichtung von Gebäuden
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Verlegung von Straßen
- Bau von neuen Verkehrsanlagen
- Bau von Tiefgaragen
- Platzbedarf für Anlagen zur Fertigstellung der Gebäude und Verkehrsanlagen
- Abräumung vorhandener Vegetationsflächen
- Neuanlage von Vegetationsflächen
- Veränderung des Stadtbildes.

Die unversiegelten Flächen zwischen Karlstraße, Schröderstraße und Am Vögenteich werden bis auf einige begrünte Innenhöfe innerhalb der geplanten Neubebauung vollständig überbaut, einschließlich des Spielplatzes Am Vögenteich.

Im folgenden wird nachgewiesen, daß der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne durch die grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen wird.

6.5.2 Auswirkungen des Eingriffes - Nutzungskonflikte

Auswirkungen auf Relief, Boden und Wasserhaushalt

Eine Veränderung des Reliefs ist im Baugebiet zum Teil zu erwarten, da die Ausdehnung der Baukörper sich auch auf Flächen erstreckt, auf welchen in jüngster Zeit Aufschüttungen vorgenommen wurden. Des weiteren sind Reliefveränderungen durch den Bau der Tiefgaragen zu erwarten.

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch Überbauung, Bodenabtrag, -auffüllung, -verdichtung und -versiegelung im Rahmen der Baumaßnahmen ebenfalls verändert. Unter voll versiegelten Flächen werden die Funktionen des Bodens teilweise gestört, während es bei Überbauung zu nicht minderbaren Beeinträchtigungen kommt:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Flora und Fauna
- Verlust der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens für das Grundwasser

Während der Bauphase ist durch das Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Lagerung von Baumaterialien ebenfalls mit Verdichtungen des Bodens zu rechnen.

Bedingt durch die heterogene Struktur von Auftragsböden und den zum Teil geringen Versiegelungsgrad kann derzeit von einer geringen Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate ausgegangen werden.

Die zu erwartenden Flächenversiegelungen im Baugebiet führen dazu, daß Niederschlagswasser nicht mehr versickert und somit oberflächlich abgeleitet wird. Dies führt zum Teil zu Abflußspitzen, auch wird die Grundwasserneubildung stark beeinträchtigt.

Veränderung der Biotopstruktur

Das temporäre Kleingewässer an den Gewölbebögen wird entfernt. Die vorhandenen Amphibien werden sachgemäß abgekeschert und umgesetzt. Durch das Abräumen der vorhandenen Gehölz- und Rasenflächen sowie Nutzgärten innerhalb des Gebietes wird die Frisch- und Kaltluftzufuhr verringert. Dies ist insbesondere in den Sommermonaten spürbar.

Durch den Abriß alter Wohnhäuser wird für die im Gebiet heimische Avifauna der Lebensraum eingeschränkt. Der Lärm während der Bauarbeiten unterstützt das Fluchtverhalten dieser Tierarten. Dies trifft in gleicher Weise für die ansässigen Fledermausarten zu. Das Merkblatt und Informationsmaterial der Stadt Rostock zu Naturschutz und Artenschutzmaßnahmen ist durch die Bauherren zu beachten.

Das Vorkommen und der Lebensraum der Waldmaus im westlichen Teil der Wallanlagen wird vom Eingriff nicht berührt. Aufgrund der Beseitigung von Gehölzbeständen wird der Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vögel und Kleinsäuger im unmittelbaren Baugebiet vernichtet.

Der Ausgleich für den Eingriff in Lebensräume gesetzlich geschützter Tierarten wie in und am Gebäude brütender Vögel und Fledermäuse ist nicht Gegenstand des B-Plans, da die Veränderungen an der baulichen Substanz (Abriß und Neubau) bereits nach § 34 BauGB zulässig waren und deshalb nach § 8 a (6) BNatSchG nicht der Eingriffsregelung unterliegen.

Der alte Gebäudebestand ist außerdem überwiegend bereits beseitigt worden. Die verbliebene Bebauung ist mit dem B-Plan vereinbar. Sollten dennoch durch den Abriß, Um- und Ausbau von Gebäuden geschützte Arten betroffen sein, ist das im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.

Veränderung des Stadtbildes

Das Stadtbild wird dahingehend verändert, daß die vorhandene, weitgehend dreigeschossige Bebauung in eine Vier- bis Fünfgeschoßbebauung überführt wird. Das Stadtbild des nördlichen Teils erfährt eine starke Veränderung, da durch die geplanten Baukörper das Verkehrsbegleitgrün versiegelt wird.

Das Stadtbild des mittleren Teils wird dahingehend verändert, daß der Spielplatz und die sich daran anschließenden Grünanlagen einschließlich des strauchartigen Gehölzbestandes abgeräumt werden: Geplant ist eine massive Bebauung, welche diesen Teil zu einem kompakten Stadtkörper macht. Im südlichen Teil kommt es außer der höher geplanten Geschoßanzahl nicht zu nennenswerten stadtstrukturellen Veränderungen.

6.6 Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen

6.6.1 Zielsetzung

Die im folgenden beschriebenen Maßnahmen und Auflagen sollen dazu dienen, die durch die zukünftige Bebauung verursachten Veränderungen der Biotop- und Stadtstruktur sowie des Landschaftsbildes zu minimieren bzw. auszugleichen. Als Ziel gelten folgende Grundsätze:

- Schutz der zu erhaltenden Grünstrukturen und -elemente
- Verknüpfung der Bebauung mit den vorhandenen Grünstrukturen
- Beachtung ökologischer Belange bei der Freiflächengestaltung
- größtmöglicher Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes
- weitestgehender Ausgleich der durch den Eingriff verursachten Veränderungen

6.6.2 Relativierung

Ein vollständiger Ausgleich im Sinne der Gesetzgebung wird zwar erreicht; hierbei ist jedoch anzumerken, daß dieser Stadtteil aufgrund politischer und ökonomischer Umstände abseits von städtebaulicher Kontinuität lag und sich somit temporäre Biotope von hoher Wertigkeit bilden konnten. Eine heutiger konzeptioneller baulicher Entwicklung folgende Stadtstruktur würde daher einen ähnlichen Versiegelungsgrad sowie eine relativ monotone Biotopstruktur gegenüber dem vorgefundenen Zustand aufweisen.

6.6.3 Öffentliche Grünflächen

Die Wallanlagen werden in ihrem Bestand vollständig erhalten und im Bereich der Schröderstraße durch großflächige Entsiegelung (im Bereich der vorhandenen Kastanienreihe) erweitert. Weiterhin werden sie über den Hafenbahntunnel an den geplanten Platz im nördlichen Bebauungsteil angebunden und stellen so ein Bindeglied zwischen Innenstadt und geplanter Neubebauung dar.

6.6.4 Verkehrsräume

Die Gliederung und der gestalterische Zusammenhang der drei Bauteile des Wohngebietes wird durch eine Bepflanzung mit Bäumen erreicht. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der verkehrsberuhigten Bereiche sowie der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind Baumpflanzungen in Form verschiedenartiger Baumreihen geplant.

Im Falle der beiden vorgenannten Flächen bestehen die Baumreihen aus großkronigen Baumarten. Sie stehen der geplanten Bebauung als raumbildendes Band gegenüber und beschatten gleichzeitig Straßenraum und Gehwege. In diesem Zusammenhang sind die Pflanzflächen der Bäume als durchgehende Streifen auszubilden.

Die Baumreihen innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit kleinkronigen Bäumen festgesetzt, welche in dem als Fußgängerzone genutzten Raum zwischen Baukörper und Wegfläche vermitteln. Als Baumarten sind standortgerechte Arten zu verwenden. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, ist für jede Straße jeweils nur eine Baumart zu verwenden. Zusammengefaßt wird durch die Baumpflanzungen eine klimaverbessernde Wirkung sowie eine qualitative Steigerung des Wohnwertes bewirkt.

6.6.5 Privatgrundstücke

Zwischen der Karlstraße und den Baugrenzen des südlichen und des mittleren Bauteiles sind begrünte Vorgärten geplant, welche zwischen der Bebauung des Mischgebietes und dem Straßenraum gestalterisch vermitteln. Je 200 m² ist innerhalb der privaten Innenhöfe ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung von hoch-wachsenden Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Die Dächer der Tiefgaragen in den Innenhöfen werden dauerhaft gärtnerisch gestaltet. Auch für die Bereiche der Tiefgaragen ist in den Innenhöfen je 200 m² Hoffläche ein Baum anzupflanzen. Der erhöhte bautechnische und damit finanzielle Aufwand ist durch die hohe Lagequalität und die hohe mögliche Bebauung der Grundstücke zu rechtfertigen.

6.6.6 Bebauung

Die Dachflächen der Bebauung sind zu 20 % mit extensiver Dachbegrünung anzulegen, wenn die Dachflächen auf einem Baugrundstück größer als 20 m² und nicht mehr als 20 % geneigt sind. Weiterhin sind innerhalb der Innenhofbereiche von mehr als 100 m² Größe an den fensterlosen Bereichen in den Fassaden (je lfd. m 3 Rankgehölze) sowie an den Regenfallrohren Fassadenbegrünung vorzunehmen.

Aufgrund der hohen Lagegunst der Grundstücke und der hohen Bebauungsmöglichkeit ist ein erhöhter Pflege- und Kostenaufwand durch Dach- und Fassadenbegrünungen dem Bauherrn zuzumuten. Zudem wird durch eine entsprechende Begrünung sowohl das Kleinklima der Höfe stark verbessert als auch das gesamte Erscheinungsbild attraktiver gestaltet.

6.6.7 Pflanzenliste

Alle Pflanzen sind in handelsüblichen Qualitäten auf der Grundlage der „Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen“ zu verwenden.

Auf öffentlichen Flächen sind großkronige Bäume (Hochstamm, 4 x v, StU 18 - 20 cm) folgender Arten mit folgendem Abstand zu pflanzen:

	Pflanzabstand	Baumart
Karlstraße	19,0 m - 2 Stück/ Baumscheibe	Acer campestre - Feldahorn
Schröderstraße	8,0 m	Aesculus hippocastanum - Kastanie
Vögenstraße	8,0 m	Crataegus crus-galli - Hahnendorn
Augustenstraße	8,0 m	Crataegus laevigata 'Paul Scarlet' - Rotdorn
Am Vögenteich	8,0 m	Carpinus betulus 'fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

Die Baumscheiben der Straßenbäume sind als Pflanzflächen von mindestens 9,0 m² Größe oder durchgängig als Baumstreifen von mindestens 2,5 m Breite anzulegen und mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Folgende Straucharten (2 x v, ohne Ballen, h = 0,4 - 0,6 m) sind zu verwenden:

Berberis thunbergii - Grüne Hecken-Berberitze
Mahonia aquifolium - Mahonie

Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock' - Niedrige Purpurbeere
Prunus laurocerasus 'Mont Vernon' - Lorbeerkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt' - Alpenbeere

Innenhöfe: Die Innenhofbereiche sind mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² Hoffläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (StU 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand zu Gebäuden darf 3,0 m nicht unterschreiten. Der Erhalt vorhandener Bäume (einschließlich Obstbäume) wird auf die vorgenannte Pflanzforderung angerechnet. Anpflanzungen von Nadelgehölzen und Koniferen sind nicht zulässig.

Weiterhin sind innerhalb der Innenhofbereiche an fensterlosen Bereichen in den Fassaden von mehr als 100 m² Größe sowie an den Regenfallrohren Fassadenbegrünungen vorzunehmen (je lfd. m 3 Rankgehölze). Die Begrünungen der Dachflächen und Fassaden sind auf Dauer zu erhalten. Folgende Rank-/Klettergehölze sind zu verwenden (2 x v, mit Topfballen):

Clematis vitalba - Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia - Baumwein
Polygonum aubertii - Knöterich
Wisteria sinensis - Wisterie

6.6.8 Kommentierte Ausgleichsbilanz - Zusammenfassung

Mit der vorliegenden detaillierten Eingriffsbewertung wird inhaltlich nachgewiesen, daß im naturschutzrechtlichen Sinne keine Verschlechterung des Naturhaushaltes im Vergleich zum Vorzustand eintritt und somit trotz Anwendung des § 8 a Abs. 6 BNatSchG die Belange des Naturschutzes im Bauleitverfahren berücksichtigt wurden. Danach sind Vorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig wären, nicht als Eingriffe anzusehen. Dies trifft im Plangebiet zu.

Da nach dem LNatG M-V die Baumschutzverordnung der DDR im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Anwendung findet, werden die wichtigsten Bäume als zu erhaltende festgesetzt mit der dafür notwendigen unversiegelten Fläche. Dies sind im nördlichen Quartier zwei Stieleichen, eine Birne und eine Linde sowie im mittleren Quartier eine Linde. Vom Erhalt der Bäume innerhalb der öffentlichen Grünanlagen wird ausgegangen, diese sind nicht gesondert aufgeführt.

Für die öffentlichen Straßenräume werden die Baumtypen und deren einzuhaltende Pflanzabstände festgesetzt; genaue Baumstandorte lassen sich erst nach einer Ausführungsplanung bestimmen. Durch die im öffentlichen und privaten Bereich getroffenen Festsetzungen zu den Bäumen wird innerhalb des Bebauungsplanes eine Überkompensation erreicht (siehe Anlage 2).

Gemäß § 8 BNatSchG wurde die Umsetzung des Bebauungsplanes naturschutzrechtlich bewertet.

Der Eingriff wird auf einer Fläche vorgenommen, die bisher ein Mosaik verschiedener Nutzungen und Raumtypen darstellte. Er wird innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen. Dabei geschieht der hauptsächliche Ausgleich im Bereich der Verkehrsräume in Form von Baumpflanzungen, auf den Dachflächen in Form von extensiver Dachbegrünung sowie durch Festsetzen von wasserdurchlässigen Oberflächen und Fassadenbegrünungen.

Die Wallanlagen als öffentliche Grünfläche werden in ihrem Bestand erhalten und erweitert. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist aus dem in Punkt 6.6.2 dargestellten Grund nicht gegeben.

Die vorliegende Ausgleichsbilanz wurde auf Grundlage der „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ (§ 6 Abs. 3 des hessischen Naturschutzgesetzes) vorgenommen. Diese bildet eine Wertliste, die den in Frage kommenden Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Grundwert in Punkten je m² zuordnet (siehe Anlage 1). Die Bilanz stellt somit eine Bemessung parallel zur „technisch-fachlichen Optimierung hinsichtlich der Schutzgüter Naturschutz, Landschaftsbild, Erholung und Klima“ dar.

Es sind nur solche Nutzungs- und Biotoptypen verwendet worden, für die ein Punktwert errechnet worden ist. Das für die Berechnung maßgebliche **Nachausgleichsbiotop** (z. B. Einzelbäume) ist der aufgrund der Ausgleichsplanung nach drei Vegetationsperioden bei planmäßiger Pflege zu erwartende Zustand. Für die Einzelbäume-Bewertung wurden auf Grundlage der Baumschutzverordnung die Ersatzforderungen überschlägig ermittelt und im Nachausgleich einbezogen (siehe Anlage 2).

Nach der dargestellten Ausgleichsbilanz ergibt sich für den **Voreingriffszustand** eine Biotopwertzahl von **709.102** Punkten. Zusammen mit den zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich für den **Nachausgleichszustand** eine Biotopwertzahl von **710.717** Punkten. Es ergibt sich eine positive Biotopwertdifferenz von **1.615** Punkten für den **Nachausgleichszustand**.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, daß der geplante Eingriff durch entsprechende Maßnahmen im betroffenen Gebiet ausgeglichen wird und die Bereitstellung von externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen somit entfallen kann. Anzumerken bleibt, daß der ideelle Wert von Biotopen, wie dem temporären Kleingewässer oder dem strauchartigen Gehölzbestand, nicht auszugleichen ist. Im Sinne der zukünftigen Stadtstruktur würden solche Flächen jedoch nur eine marginale Rolle spielen, da sie für eine urbane Öffentlichkeit nur begrenzt nutzbar sind.

6.7 Schallschutz

Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung

Um die Grundlage zu ermitteln, welche Konflikte die zu prognostizierenden Lärmimmissionen verursachen und welche Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -minderung erforderlich und geeignet sind, wurde die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan-Entwurf „City-Entwicklungsbereich Karlstraße“ (11.MK.86) des Amtes für Umweltschutz der Hansestadt Rostock vom 14.10.1997 durchgeführt.

Die der Untersuchung zugrundeliegenden Verkehrsdaten wurden dem Gutachten „Ergebnisse der verkehrsplanerischen Berechnungen für die Fortschreibung des GVP der Hansestadt Rostock“ (PSV Berlin 02/97) entnommen, angenommen wurde mit den Zahlen aus dem Szenario A der schlechteste Fall für das Untersuchungsgebiet.

Dabei wurden die Lärmemissionen der relevanten Verkehrsstraßen berücksichtigt. Neben der neuen Verbindungsstraße wurde auch der Neubau einer Verbindungsstraße Schröderplatz - Warnowufer berücksichtigt.

Andere relevante Lärmquellen wirken nicht auf das Gebiet ein. Vorhandene (Schröderplatz) wie geplante Straßenbahnstrecken (Am Vögenteich) gehen im dominierenden Kfz-Verkehrsgeschall unter und wurden folglich nicht berücksichtigt.

Der Kfz-Zielverkehr der MK-Quartiere an der Straße Am Vögenteich wird über eine parallele Erschließungsstraße in mehrere Tiefgaragen geführt. Die Lage dieser Zufahrten ist offen. Die MI-Baufelder an der Karlstraße und Schröderstraße werden nur wenig Zielverkehr auf sich ziehen, wobei sichergestellt ist, daß hier nur kleinere Tiefgaragenzufahrten (< 20 Stellplätze) angeordnet werden dürfen.

Deshalb und weil die Straßenverkehrsgeschälle dominieren werden, wurde der Kfz-Zielverkehr zu den Tiefgaragen ebenfalls nicht berücksichtigt (in der Schröderstraße und Karlstraße ist der Zielverkehr aber in der prognostizierten Verkehrsbelegung enthalten).

Resultierend aus den Schallemissionen des Kfz-Verkehrs kommt es zu Immissionspegeln an den straßenzugewandten Fassaden der MK-Baufelder Am Vögenteich und der neuen Verbindungsstraße von ca. 70/60 dB(A), maximal 74/64 dB(A) tags/nachts. Sie liegen über den ORW der DIN 18005 von 65/55 dB(A).

Da es sich um einen wertvollen Innenstadtstandort mit schon jetzt hoher Verkehrslärmbelastung handelt und eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung geplant ist, scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder Abstandsflächen von vornherein aus. Vielmehr orientierte die Planung frühzeitig auf eine möglichst konfliktarme Zuordnung von Nutzungen zu den Lärmquellen. Die verbleibenden Konflikte müssen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gemindert werden.

- Baulicher Schallschutz/resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile (siehe Festsetzung Nr. 6.1)

Basierend auf dem Immissionsraster (Tag) wurde unter Berücksichtigung des 3-dB(A)-Zuschlages gemäß Punkt 5.5.2 der DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.

Es sind demnach im großen Umfang schallgedämmte Außenbauteile bis $R'_{w, res} = 50$ dB(A) zu verwenden, wobei jedoch bezüglich der Fassaden mit besonders hohen $R'_{w, res}$ darauf verwiesen werden soll, daß aufgrund der Büronutzung 5 dB(A) niedrigere $R'_{w, res}$ realisiert werden müssen.

Die zeichnerische Darstellung der erforderlichen Schalldämmmaße wird als Nebenzeichnung in den Teil A (Planzeichnung) übernommen.

- Lüftungseinrichtungen für Übernachtungsräume (siehe Festsetzung Nr. 6.2)

Wird der Immissionspegel von 50 dB(A) nachts überschritten, wären selbst bei einem nur angekippten Fenster (überschlägliche Schallminderung gegenüber geöffnetem Fenster = 15 dB[A]) die zulässigen Innenraummittelungspegel laut VDI 2719 von 30 bis 35 dB(A) überschritten. Eine ungestörte Nachtruhe bei geöffnetem Fenster ist hier also nicht mehr möglich.

In der Regel wird man durch Anordnung der lärmsensiblen Räume auf die lärmabgewandte Seite eine Problemlösung finden.

Ist dies nicht möglich, sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Festsetzung betrifft sowohl Übernachtungsräume in Misch- als auch Kerngebieten.

Es wird vorgeschlagen, die Forderung nach Einbau von Lüftungseinrichtungen nicht schematisch an Lärmpegelbereiche oder Bereiche mit gleichem $R'w$, res zu knüpfen, sondern an die Überschreitung des nächtlichen Immissionspegels von 50 dB(A); dies wird in der Regel ab Lärmpegelbereich IV, in Einzelfällen aber auch ab Lärmpegelbereich III der Fall sein. Eine diesbezügliche Prüfung kann mit dem detaillierten Nachweis des baulichen Schallschutzes im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

- Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume von Wohnungen in den MK-Baufeldern (siehe Festsetzung Nr. 6.3)

Weiterhin wird die Festsetzung von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auch in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohnzimmer, Wohnküchen u. ä.), welche Fenster ausschließlich an der Fassade mit einem $R'w$, res ≥ 45 dB(A) aufweisen, vorgeschlagen.

Dies betrifft folglich die Fassaden der MK-Baufelder, welche unmittelbar an den hochbelasteten Verkehrsstraßen liegen. Da selbst die Orientierungswerte für ein MK von 65/55 dB(A) weit überschritten werden, müssen wichtige städtebauliche Gründe für die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen vorliegen.

Dies vorausgesetzt, wurde geprüft, ob man Konflikte über eine Nutzungszuordnung vermeiden kann. Eine Nutzungszuordnung (Anordnung aller Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Seite) wird als praktisch nicht umsetzbar erachtet, da die verlärmte Gebäudeseite in der Regel nach Westen orientiert ist - dort wird man möglichst die Wohnzimmer anordnen.

Da folglich Aufenthaltsräume an der verlärmten Gebäudeseite nicht ausgeschlossen werden können, sind sehr weitgehende bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

An den o. g. Gebäude herrschen am Tage Immissionspegel von 70 bis 74 dB(A) vor. Selbst bei angekipptem Fenster (10 bis 15 dB[A] Schallminderung gegenüber geöffnetem Fenster) ist eine ungestörte Kommunikation in der Wohnung nicht mehr möglich (längere Lüftungsphasen sind jedoch gerade in den Sommermonaten notwendig).

Des weiteren wurde durch aktuelle Untersuchungen des ehemaligen Bundesgesundheitsamtes eine signifikante Erhöhung der Herz-/Kreislaufkrankungen bei Menschen nachgewiesen, die einem Dauerschallpegel von 65 dB(A) und mehr am Tage ausgesetzt sind. Folglich sind auch an stark verlärmten Aufenthaltsräumen von Wohnungen Lüftungseinrichtungen erforderlich.

- Lüftungseinrichtungen für Büroräume

Die Festsetzung Nr. 6.3 kann im Grunde auch auf Büroräume bezogen werden. Da die Frage der Be-/Entlüftung jedoch eine Frage des Arbeitnehmerschutzes darstellt und nicht primär ein Problem des nachbarschaftlichen Immissionsschutzes, müssen hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Vielmehr wird jeder Bauherr geeignete Maßnahmen (zentrale Lüftungsanlage, Klimaanlage, dezentrale Lüfter etc.) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen des Arbeitsschutzes nachweisen müssen.

- Fahrbahnoberfläche Karlstraße (siehe Festsetzung Nr. 6.4)

In der Immissionsprognose wurde (um die Immissionspegel an der Wohnbebauung in der Karlstraße den schalltechnischen Orientierungswerten anzugleichen) für die Karlstraße kein Zuschlag für die schlechte Fahrbahnoberfläche berücksichtigt.

Das heißt, daß das bestehende Kopfsteinpflaster in der Karlstraße im Abschnitt Augustenstraße - St.-Georg-Straße (wäre mit einem 6-dB[A]-Zuschlag zu berücksichtigen) durch eine Asphaltdeckschicht, Flüsterpflaster oder andere Straßenoberflächen mit einem $D_{\text{strO}} \leq 0 \text{ dB [A]}$ gemäß Tabelle 4 der RLS-90 ersetzt werden muß.

6.8 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

6.8.1 Energie, Wasser, Telekommunikation, Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Planungsgebiet sind die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsträger bereits vorhanden. Die Neuplanung kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgungs- und Abwassereinleitbedingungen sind mit dem Betreiber der zentralen Anlagen vertraglich zu regeln. Die Wärmeverbrauchsanlagen (Heizung und Warmwasserbereitung) sind an das Fernwärmenetz anzuschließen (§§ 1, 4 und 5 der Wärmesatzung der Hansestadt Rostock, Beschluß-Nr. 511/36/1992).

Aufgrund der zu erwartenden fast vollständigen Versiegelung der Bauflächen durch Über- bzw. Unterbauung und Verkehrsflächen stehen mit Ausnahme begrünter Vorgartenbereiche, einzelner Baumscheiben und möglicherweise nicht unterbauten Innenhofbereichen keine Flächen für eine Versickerung des Regenwassers zur Verfügung, so daß davon auszugehen ist, daß das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser der Kanalisation zugeführt werden muß.

Die Hauptachsen für das Entwässerungsnetz der Hansestadt Rostock wurden zwischen 1911 und 1913 auf der Grundlage einer sich entwickelnden maximalen Bebauungsdichte von durchschnittlich 60 % errichtet und in ihrer territorialen Ausdehnung entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen erweitert bzw. weiter vernetzt.

Die Aufnahmefähigkeit der Hauptsammler für das Hoch- und Tiefgebiet der Hansestadt Rostock einschließlich der jeweiligen Zuleitsysteme ist somit vorgegeben, und unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung sind bei entsprechenden Regenereignissen die Kanäle im allgemeinen als ausgelastet anzusehen.

Ihre Erweiterung zieht Investitionserfordernisse in dreistelliger Millionenhöhe, zu tragen durch den Verband und den Straßenbaulastträger (Hansestadt Rostock), nach sich und würde die Gebühren und Beiträge in der Stadt sofort in inakzeptable Höhen treiben.

Grundstücksbezogene Einzelmaßnahmen, die die Alternative bilden, da in diesem eng bebauten Innenstadtbereich keine Gemeinschaftsanlagen einzuordnen sind, sind von ihrer Größenordnung her dagegen durchaus zumutbar.

Bei Zugrundelegung von in Rostock anerkannten Werten für ein Regenereignis von 119 Litern pro Hektar und Sekunde für 15 Minuten ergibt sich selbst für eine hundertprozentige Anrechnung der Regenwassermenge für eine Rückhaltung von 40 % ein Stauvolumen von ca. 0,4 m³ pro 100 m² bebauter Fläche.

Diese Anrechnung vermindert sich z. B. bei unversiegelten Flächen auf 10 %, bei Pflaster auf 50 %, bei begrünten Dächern je nach Neigung auf 10 % bis 50 %. So entsteht gleichzeitig ein Anreiz für ökologisch und kleinklimatisch sinnvolle Maßnahmen.

Technisch existieren verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung. Möglich sind z. B. Staurohre mit einem größeren Durchmesser als das Anschlußrohr, Stauraum im Zusammenhang mit den Pumpensümpfen der Tiefgaragen, sogenannte „Wabenmatten“ unter befestigten Oberflächen, die das Wasser ähnlich einem Schwamm zeitverzögert abgeben, Bau einer Zisterne, auch zur Grundwassernutzung, oder sogar die Nutzung des Wassers für die Kühlung des Gebäudes oder in gestalterischen Elementen in der Architektur.

Diese Maßnahmen sind jeweils auf dem Grundstück umzusetzen. Betroffen sind nur die Bauherren, die im Gegenzug die hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke auch umsetzen. Diesen ist die Rückhaltung zumutbar. Die genaue, objektbezogene Berechnung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung mit der Anschlußgenehmigung. Als Festsetzung, wie vom Warnow-Wasser- und Abwasserverband vorgeschlagen, ist dies nach der für den Plan gültigen Fassung des BauGB nicht möglich. Der Hinweis auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird aber aufgeführt.

Der von der e.dis Energie Nord AG (HEVAG) geforderte Standort für einen Trafo wird eingeordnet. Er ist über das entsprechende Fahr- und Leitungsrecht öffentlich gesichert erreichbar; die Fläche ist im Besitz der Hansestadt Rostock.

6.8.2 Löschwasser und Brandschutz

Der aktive Brandschutz ist durch die ansässige Feuerwehr gewährleistet. Gemäß § 2 BrSchG M-V vom 14.11.1991 haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung, für die Dauer von zwei Stunden, aus der zentralen Frischwasserversorgung entnommen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu erfolgen. Anzahl und Standort der notwendigen Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der Bauflächen werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

6.8.3 Abfall

Nach der kommunalen Abfallsatzung (AbfS) besteht für bebaute Grundstücke Anschlußpflicht an die kommunale Abfallentsorgung, die im Gesamtbereich der Hansestadt Rostock sichergestellt ist. Abfallbehälter sind nach § 14 AbfS auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Nach § 43 LBauO M-V sind Flächen für die Aufstellung von Abfall- und gegebenenfalls Recyclingbehältern innerhalb oder außerhalb der Gebäude vorzusehen, wobei die Erfordernisse und Maßgaben des Entsorgungsträgers zu berücksichtigen sind.

Entsprechend den §§ 1 und 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V vom 04.08.1992 sind bei der Durchführung von Bauarbeiten Abfälle und Reststoffe soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen. Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind sie über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzuliefern. Für besonders überwachungsbedürftige Abfälle/Reststoffe sind nach § 2 (2) und (3) AbfG vom 27.08.1986 diesbezüglich Informationen bzw. Genehmigungen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzuholen.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

6.9.1 Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden

Die Gestaltung des Plangebietes soll sich - seiner zentralen Lage und Funktion angemessen - vom Bild typischer vorstädtischer Gewerbegebiete unterscheiden, weshalb Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen erforderlich sind.

In den zur Karlstraße und Schröderstraße orientierten Mischgebieten sind alle Außenwandflächen in Anlehnung an die umgebenden Wohngebiete in hellen Farbtönen (Summe des Schwarz-/Bunt-Anteiles nach NCS³ ≤ 25 %) auszuführen. Generell sind im Plangebiet vollflächig spiegelnde Fassaden ausgeschlossen, da diese sich nicht in die umgebende Baustruktur einfügen.

6.9.2 Auskragungen

Die öffentlichen Flächen unterhalb der im Planteil A festgesetzten Auskragungen können auch als Arkade oder Kolonnade gestaltet werden (§ 86 [1] Nr. 4 LBauO M-V).

6.9.3 Abstellplätze für Fahrräder

Auf Grundlage von § 86 (1) Nr. 7 LBauO ist festgesetzt, daß je Geschäft mindestens drei, je 100 m² Verkaufsfläche zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen sind. Für Wohnungen und Büros sind die Fahrradabstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und nutzungsgerechter Beschaffenheit im Gebäude sicherzustellen. Öffentliche Einrichtungen haben jeweils 10 Fahrradstellplätze zur Verfügung zu stellen.

6.9.4 Standorte von Abfallbehältern

Standorte von Abfallbehältern sind, wenn sie nicht im Gebäude untergebracht sind, innerhalb der Baugrenzen herzustellen, einzuhausen und durch Rankgehölze einzugrünen. Der bei den Baumaßnahmen abzuräumende Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu schützen und getrennt vom Unterboden auf Mieten zu lagern.

6.9.5 Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach § 65 (1) Nr. 46 LBauO M-V ab einer Ansichtsfläche von 0,5 m² genehmigungspflichtig. Des weiteren ermöglicht § 86 LBauO M-V die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, die die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten festsetzen. Der Bebauungsplan macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

³ Die Verwendung des Natural-Color-Systems (NCS) als Farbbestimmungssystem wird vom Deutschen Institut für Normung empfohlen.

Der Bereich des B-Planes Karlstraße ist ein citynaher Standort, der unmittelbar an die Wallanlagen und die historische Stadtgrenze mit der Stadtmauer und dem Kröpeliner Tor angrenzt. Ebenso bildet er den Grenz- bzw. Übergangsbereich zwischen Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Steintor-Vorstadt. Die Straße Am Vögenteich und die geplante Verbindungsstraße sind wichtige Verkehrsstrassen, die das Bild des Eingangs zur Innenstadt mitprägen.

Aufgrund dieser exponierten Stellung wird gerade entlang der Straße Am Vögenteich und der Verbindungsstraße die Nachfrage nach Flächen, vor allem für großflächige Werbung sehr hoch sein. Die Ausweisung des Gebietes als Kerngebiet bzw. Mischgebiet wird ebenfalls den Druck erhöhen (§ 53 LBauO M-V).

Ziel der textlichen Festsetzung zu „Art und Maß“ von Werbeanlagen und Warenautomaten ist es, das angestrebte äußere Erscheinungsbild dieses innerstädtisch wichtigen Bereiches mit einem verträglichen und notwendigen Maß an Werbeanlagen und Warenautomaten in Einklang zu bringen.

Die Festsetzungen sind entsprechend dem Standort abgestuft:

1) Karlstraße, Augustenstraße, Schröderstraße, Vögenstraße - Mischgebiet:

- Die Karlstraße bildet die unmittelbare Schnittstelle zur Steintor-Vorstadt. Sie ist durch den Bestand an Wohngebäuden wesentlich vorgeprägt.
- Die Augustenstraße wird entsprechend der Baustruktur und der Lage durch Wohnnutzung, zumindest in Richtung Karlstraße mitgeprägt werden.
- Die Schröderstraße ist durch eine im Plangebiet einzigartige Situation bestimmt. Neben ihrer unmittelbaren Lage an der Wallanlage ist vor allem der hohe Anteil an bestehender (und absehbar bestehenbleibender) Bausubstanz bildbestimmend.
- Die Vögenstraße bildet in Zukunft die nördliche Platzwand eines eher repräsentativen städtischen Raumes. Dieser Platz ist verbindendes Element zwischen Verkehrsraum und Grün. Die Bebauung Vögenstraße wird eher von Wohnen mitgeprägt sein.

2) Am Vögenteich/Verbindungsstraße - Kerngebiet:

- Die Straße Am Vögenteich wird als repräsentative Seite des B-Plan-Gebietes durch einen überwiegenden Anteil an Gewerbeflächen (MK-Festsetzung) geprägt sein und damit die größten Begehrlichkeiten für Werbeanlagen, auch für nicht dort ansässige Firmen, wecken.
- Die Verbindungsstraße wird, ähnlich wie Am Vögenteich, durch gewerbliche Nutzung geprägt. Wohnnutzung ist aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nur eingeschränkt sinnvoll.
- Die Platzfläche mit den Solitären nördlich der Verbindungsstraße ist als verbindendes Element zwischen Verkehrsfläche, Grünraum und Hafenbahntunnel (Denkmal) ein besonders sensibler Bereich mit vermutlich hohem Nachfrage-Druck nach Werbeflächen.

7 Altlasten

Das Altlastenkataster der Hansestadt Rostock verzeichnete im Januar 1997 innerhalb des Plangebietes 27 Altlastenverdachtsflächen. Dabei handelt es sich ausnahmslos um Flächen, auf denen eine gewerbliche Nutzung vorhanden war oder noch vorhanden ist.

Für sämtliche Flächen wurde bis März 1997 eine Gefährdungsabschätzung⁴ und im Juli 1997 eine weitere Detailerkundung durch das gleiche Büro durchgeführt. Neben insgesamt 32 bis zu einer Tiefe von ca. 6 m abgeteufte Rammkernsondierungen wurden drei Pegel gesetzt, die Aufschluß über die Qualität des Stau- und Sickerwassers geben.

Für den überwiegenden Teil der Flächen wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung keinerlei Gefährdungspotential festgestellt, so daß ihre Auflistung als „Altlastenverdachtsfläche“ entfallen kann. Insgesamt besteht zur Planung kein Widerspruch oder Änderungsbedarf. Notwendig bleiben die folgenden Hinweise:

1. Aufgrund einer nachgewiesenen Grundwasserunreinigung mit chloriertem Kohlenwasserstoff im Bereich der im B-Plan als „mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichneten Fläche ist das bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich und im direkten Umfeld anfallende Grundwasser chemisch zu analysieren. Entsprechend den Ergebnissen der chemischen Analysen sind eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Arbeitsschutzvorkehrungen zu gewährleisten.
2. Sollten sich im B-Plan-Gebiet bei Tiefbauarbeiten geruchlich und farblich auffällige Bodenbereiche ergeben, ist umgehend das Amt für Umweltschutz (Abt. Bodenschutz/Umweltplanung) zu informieren.

Die laut Altlastenuntersuchung im Bereich des Flurstückes 3521 notwendige Nachuntersuchung hat im Zuge der bereits vollzogenen Bebauung stattgefunden und keine Auffälligkeiten gezeigt.

8 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Gemäß § 1 (3) DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V S. 12, ber. S. 247) sind bei öffentlichen Planungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Planungsgebietes sind folgende Einzelanlagen als Denkmale nach § 2 des DSchG M-V festgesetzt und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt:

- Wohngebäude Schröderstraße 22,
- Stützmauer des Hafenbahntunnels westlich der Unterführung Schröderstraße.
- Denkmalbereich „Stadtbefestigung“,
- Denkmalbereich „Steintor-Vorstadt“.

⁴ AnalyTech-Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, Rostock

Die in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragenen Anlagen sind nach § 6 (1) DSchG M-V zu erhalten. Das Wohngebäude ist Bestandteil der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Schröderstraße und fügt sich in die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes ein.

Die Stützmauer ist als raumprägendes Element bei der Gestaltung des Platzes nördlich der Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor berücksichtigt. Bei einer teilweisen Überbauung ist der Baukörper so zu gestalten, daß die Stützmauer sichtbar bleibt (vgl. Kap. 6.3: überbaubare Grundstücksflächen).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 30.11.1993 (GVBl. M-V S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Kulturhistorisches Museum, Kloster zum Heiligen Kreuz) zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige nach einer Woche.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens acht Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Für sämtliche Arbeiten und daraus entstehende Kosten gilt entsprechend § 6 (5) DSchG M-V das Verursacherprinzip, d. h., diese sind durch den Auftraggeber der Bauarbeiten zu tragen.

9 Bodenordnung

Im überwiegenden Teil des Planungsgebietes ist eine Bodenneuordnung erforderlich, da nur die Häuser Schröderstraße 13, 14, 19 - 24, Karlstraße 3 und St.-Georg-Straße 63 a mit ihren Grundstücken erhalten bleiben sollen.

10 Flächen- und Kostenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Bauflächen	27.890 m ²
davon: Kerngebiete	16.177 m ²
Mischgebiete	11.713 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	15.104 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>10.161 m²</u>
Gesamtfläche	53.155 m ²

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Herstellung der Erschließung sowie für die Herstellung bzw. den Umbau der Erschließungsanlagen (Kostenschätzung liegt zur Zeit nicht vor).

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Städtebauförderung zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ umgesetzt. Außer im Planfeststellungsbereich ist kein Flächenerwerb zur Herstellung öffentlicher Anlagen oder von Anlagen der technischen Erschließung notwendig.

Biotopflächenbilanz (Hessische Werteliste)

Bestandserfassung September 1995, Bearbeitungsstand Neuplanung August 1999

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) vor Maßnahme	Flächenanteil (qm) nach Maßnahme	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Bemerkungen
02.400	27	657	0	17.739	0	
Hecken-/Gebüschpflanzung (heim., st.-ortger.)						
04.110	31	(3.700)	(3.827)	114.700	118.637	Biotopwert zählt zusätzlich
Einzelbaum (einheim., standortgerecht)						
5.332	47	10	0	470	0	
temporäre natürl. Kleingewässer < 1 ha						
05.430	53	385	0	20.405	0	
Röhrichte (Rohrkolben und Rohrglanzgras)						
10.510+ / 10.520+	3	17.573	17.186	52.719	51.558	Aufwertung durch Einzelbäume
Versieg. Flächen (Ortbeton, Asphalt/Pflaster)						
09.120	23	518	0	11.914	0	
niederwüchsige kurzlebige Ruderalfluren						
10.530+	6	1.827	0	10.962	0	Aufwertung durch Einzelbäume
Kies- und Sandflächen, -wege						
10.710	3	11.663	14.954	34.989	44.862	
Dachfläche nicht begrünt (Ansatz 80 %)						
10.720	19	0	3.738	0	71.022	
Dachfläche extensiv begrünt (Ansatz 20 %)						
11.221+ strukturarmer Grünanlagen, Hausgärten	14	13.943	9.662	195.202	135.268	Aufwertung durch Einzelbäume
11.231 Park- und Waldfriedhöfe, Parks	38	6.579	7.7615	250.002	289.370	
Summe		53.155	53.155	709.102	710.717	
Biotopwertdifferenz					1.615	

**B-Plan Nr. 11.MK.86 „City-Entwicklungsbereich Karlstraße“
Ermittlung der Ersatzforderungen für Baumfällungen, Stand: September 1999**

I. Baufeld - zwischen Mitte Augustenstraße und St.-Georg-Straße

Bestand	StU	StD (gerechnet)	Bemerkung	Ersatz/ Neupflanzung	sonstige Bemerkungen
1. Kastanie	1,90 m	0,60 m	Erhalt durch Baumaßnahme nicht möglich	6fach	
2. Birne			Erhalt durch Baumaßnahme nicht möglich	1fach	
3. Apfel			Erhalt bei Baumaßnahme möglich	2fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
4. Holunder			Erhalt möglich		
gesamt:				9facher Ersatz	

geplant:

Innenhöfe

1. 1.137 m² : 200 m² = 5,68 Bäume zu pflanzen im 1. Innenhof
2. 504 m² : 200 m² = 2,52 Bäume zu pflanzen

Straßen

1. Am Vögenteich
2. Karlstraße

6 Neupflanzungen
3 Neupflanzungen

18 Neupflanzungen
16 Neupflanzungen

Summe: 43 Neupflanzungen zu 9fachem Ersatz

II. Baufeld zwischen neuer Verbindungsstraße und Mitte Augustenstraße

Bestand	StU	StD (gerechnet)	Bemerkung	Ersatz/ Neupflanzung	sonstige Bemerkungen
1. Linde	2,36 m	0,75 m	zum Erhalt festgesetzt		Ersatzforderung entfällt
2. Linde	1,75 m	0,56 m	Erhalt nicht möglich	6fach	
3. Apfel			Erhalt nicht möglich	1fach	
4. Kirsche			Erhalt nicht möglich	1fach	
5. Pflaume	1,12 m	0,36 m	Erhalt nicht möglich	4fach	
6. Pflaume			Erhalt nicht möglich	1fach	
7. Pappel	0,49 m	0,16 m	Erhalt nicht möglich	2fach	
8. Sorbus	0,35 m	0,11 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
9. Sorbus			Erhalt nicht möglich	1fach	
10. Sorbus	0,46 m	0,14 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
11. Birne			Erhalt nicht möglich	1fach	
12. Birne			Erhalt nicht möglich	1fach	

13. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
14. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
15. Birne	1,84 m	0,58 m		Erhalt möglich	6fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
16. Ahorn	1,22 m	0,38 m		Fällgenehmigung wurde erteilt		
17. Birne	1,52 m	0,48 m		Erhalt möglich	5fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
18. Eibe	0,86 m	0,27 m		Fällgenehmigung wurde erteilt		
19. Ahorn	0,66 m	0,21 m		Erhalt nicht möglich	2fach	
20. Flieder				Erhalt nicht möglich		
21. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
22. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
23. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
24. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
25. Ahorn	0,72 m	0,23 m		Fällgenehmigung wurde erteilt		
26. Birne	0,45 m	0,14 m		Erhalt nicht möglich	1fach	
gesamt:					40facher Ersatz	

geplant:

Innenhöfe

- | | | |
|----|---|------------------|
| 1. | 436 m ² : 200 m ² = 2,18 Bäume zu pflanzen im 1. Innenhof | 2 Neupflanzungen |
| 2. | 1.174 m ² : 200 m ² = 5,87 Bäume zu pflanzen | 6 Neupflanzungen |
| 3. | 777 m ² : 200 m ² = 3,88 Bäume zu pflanzen | 4 Neupflanzungen |

Straßen/Fußgängerzone

- | | | | |
|----|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1. | Am Vögenteich | Pyramiden-Hainbuche | 11 Neupflanzungen |
| 2. | Fl. Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte | Birne | 12 Neupflanzungen |
| 3. | Augustenstraße | Rotdorn | 6 Neupflanzungen |
| 4. | Karlstraße | Feldahorn | 16 Neupflanzungen |

Summe:**57 Neupflanzungen zu 40fachem Ersatz****III. Baufeld**

Bestand	StU	StD (gerechnet)	Bemerkung	Ersatz/ Neupflanzung	sonstige Bemerkung
1. Sorbus	0,35 m	0,11 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
2. Ahorn	0,74 m	0,23 m	Erhalt nicht möglich	2fach	
3. Esche	0,64 m	0,20 m	Erhalt nicht möglich	2fach	
4. Esche	0,30 m	0,09 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
5. Eiche	0,76 m	0,24 m	zum Erhalt festgesetzt		Ersatzforderung entfällt
6. Eiche	1,08 m	0,34 m	zum Erhalt festgesetzt		Ersatzforderung entfällt
7. Birke	1,08 m	0,34 m	Erhalt möglich	3fach	Ersatz bei Neubau

8. Apfel				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
9. Pflaume				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
10. Birne				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
11. Apfel				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
12. Apfel				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
13. Apfel				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
14. Apfel				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
15. Linde	2,20 m	0,70 m		zum Erhalt festgesetzt			Ersatzforderung entfällt
16. Birne				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
17. Birne				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
18. Apfel				Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
19. Kiefer	0,72 m	0,22 m		Erhalt möglich		2fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
20. Birne	1,79 m	0,57 m		zum Ersatz festgesetzt			Ersatzforderung entfällt
21. Ahorn	0,20 m	0,06 m		Erhalt nicht möglich			
22. Ahorn	0,20 m	0,06 m		Erhalt nicht möglich			

23. Ahorn	0,20 m	0,06 m	Erhalt nicht möglich			
24. Ahorn	0,33 m	0,11 m	Erhalt nicht möglich	1fach		
25. Birne			Erhalt nicht möglich	1fach		
26. Birne			Erhalt nicht möglich	1fach		
27. Ahorn	6 x 0,47 m	0,89 m	Erhalt möglich	9fach		
28. Birke	0,74 m	0,24 m	bereits gefällt	2fach		
29. Ahorn	0,82 m	0,26 m	Erhalt nicht möglich	3fach		
30. Apfel			Erhalt nicht möglich	1fach		
31. Apfel			Erhalt nicht möglich	1fach		
32. Ahorn	0,82 m	0,26 m	Erhalt nicht möglich	3fach		
33. Pflaume			Erhalt nicht möglich	1fach		
34. Flieder			Erhalt nicht möglich	1fach		
35. Kirsche			Erhalt nicht möglich	1fach		
36. Birne	1,50 m	0,48 m	Erhalt nicht möglich	5fach		
37. Apfel			Erhalt nicht möglich	1fach		

38. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
39. Pflaume				Erhalt nicht möglich	1fach	
40. Pflaume				Erhalt nicht möglich	1fach	
41. Pflaume				Erhalt nicht möglich	1fach	
42. Weide	4 x 0,38 m	0,48 m		Erhalt nicht möglich	5fach	
43. Ahorn	0,97 m	0,31 m		Erhalt nicht möglich	3fach	
44. Ahorn	0,60 m	0,19 m		Erhalt nicht möglich	2fach	
45. Ahorn	0,62 m	0,20 m		Erhalt nicht möglich	2fach	
46. Birke	0,32 m	0,10 m		Erhalt nicht möglich	1fach	
gesamt:					69facher Ersatz	

geplant:

Innenhof

1. 2.703 m² : 200 m² = 13,5 Bäume zu pflanzen im 1. Innenhof

Straßen/Fußgängerzone

1. Vögenstraße
2. Schröderstraße
3. Am Vögenteich
4. Verbindungsstraße

14 Neupflanzungen

Hahndorn

10 Neupflanzungen

Kastanie

10 Neupflanzungen

Pyramiden-Hainbuche

26 Neupflanzungen

Kaiserlinde

9 Neupflanzungen

Summe:**69 Neupflanzungen zu 69fachem Ersatz**

Zusammenfassung: Baufeld I bis III

	Bestand (August 1997)	Ersatzforderung	Neupflanzung - davon:		
			(gesamt)	Innenhöfe	Straßen
Baufeld I	4 Stück	9 Stück	43 Stück	9 Stück	34 Stück
Baufeld II	23 Stück	40 Stück	57 Stück	12 Stück	45 Stück
Baufeld III	46 Stück	69 Stück	69 Stück	14 Stück	55 Stück
gesamt:	73 Stück	118 Stück	169 Stück	35 Stück	134 Stück

Es wird eine Überkompensation von 51 Stück Baumpflanzungen erreicht.

aufgestellt: Dipl.-Ing. Karl C. Pawlowski, Landschaftsarchitekt BDLA
 Doberaner Straße 156
 18057 Rostock
 Tel. (03 81) 2 00 64 72
 Fax (03 81) 2 01 66 88

Überschlägliche Stellplatzbilanz

Quartier Nord (nördlich des Planfeststellungsbereiches)

MI: mögliche BGF ca. 8.000 m²
notwendige Stellplätze ca. 80/8 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 95 (Tiefgarage, eingeschossig)/25 öffentliche (im Straßenraum)

MK: mögliche BGF ca. 23.000 m²
notwendige Stellplätze (80 %) ca. 280/28 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 180 (Tiefgarage)/12 öffentliche (im Straßenraum)
Teilweise ist eine zweigeschossige Tiefgarage notwendig.

Quartier Ost (östlich der Karlstraße)

MI: mögliche BGF ca. 3.600 m²
notwendige Stellplätze ca. 36/4 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 38 (Tiefgarage)/12 öffentliche (im Straßenraum)

Quartier Mitte (zwischen Planfeststellungsbereich und Augustenstraße)

MI: mögliche BGF ca. 11.000 m²
notwendige Stellplätze ca. 110/11 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 150 (Tiefgarage)/26 öffentliche (im Straßenraum)

MK: mögliche BGF ca. 15.000 m²
notwendige Stellplätze ca. 230/23 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 164 (Tiefgarage)/0 öffentliche (im Straßenraum)

Hier ist entweder der Bau von oberirdischen Garagengeschossen möglich (entlang der Straße Am Vögenteich) oder teilweise die Errichtung zweigeschossiger Tiefgaragen.

Quartier Süd (südlich der Augustenstraße)

MI: mögliche BGF ca. 6.000 m²
notwendige Stellplätze ca. 60/6 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 75 (Tiefgarage)/12 öffentliche (im Straßenraum)

MK: mögliche BGF ca. 13.500 m²
notwendige Stellplätze ca. 200/20 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 115 (Tiefgarage)/6 öffentliche (im Straßenraum)

Die Errichtung von oberirdischen Garagengeschossen ist hier zulässig.

Biotopflächenbilanz (Hessische Werteliste)

Bestandserfassung September 1995, Bearbeitungsstand Neuplanung August 1999

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) vor Maßnahme	Flächenanteil (qm) nach Maßnahme	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Bemerkungen
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heim., st.-ortger.)	27	657	0	17.739	0	
04.110 Einzelbaum (einheim., standortgerecht)	31	(3.700)	(3.827)	114.700	118.637	Biotopwert zählt zusätzlich
5.332 temporäre natürl. Kleingewässer < 1 ha	47	10	0	470	0	
05.430 Röhrichte (Rohrkolben und Rohrglanzgras)	53	385	0	20.405	0	
10.510+ / 10.520+ Versieg. Flächen (Ortbeton, Asphalt/Pflaster)	3	17.573	17.186	52.719	51.558	Aufwertung durch Einzelbäume
09.120 niederwüchsige kurzlebige Ruderalfluren	23	518	0	11.914	0	
10.530+ Kies- und Sandflächen, -wege	6	1.827	0	10.962	0	Aufwertung durch Einzelbäume
10.710 Dachfläche nicht begrünt (Ansatz 80 %)	3	11.663	14.954	34.989	44.862	
10.720 Dachfläche extensiv begrünt (Ansatz 20 %)	19	0	3.738	0	71.022	
11.221+ strukturarme Grünanlagen, Hausgärten	14	13.943	9.662	195.202	135.268	Aufwertung durch Einzelbäume
11.231 Park- und Waldfriedhöfe, Parks	38	6.579	7.7.615	250.002	289.370	
Summe		53.155	53.155	709.102	710.717	
Biotopwertdifferenz					1.615	

**B-Plan Nr. 11.MK.86 „City-Entwicklungsbereich Karlstraße“
Ermittlung der Ersatzforderungen für Baumfällungen, Stand: September 1999**

I. Baufeld - zwischen Mitte Augustenstraße und St.-Georg-Straße

Bestand	StU	StD (gerechnet)	Bemerkung	Ersatz/ Neupflanzung	sonstige Bemerkungen
1. Kastanie	1,90 m	0,60 m	Erhalt durch Baumaßnahme nicht möglich	6fach	
2. Birne			Erhalt durch Baumaßnahme nicht möglich	1fach	
3. Apfel			Erhalt bei Baumaßnahme möglich	2fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
4. Holunder			Erhalt möglich		
gesamt:				9facher Ersatz	

geplant:
Innenhöfe

1. 1.137 m² : 200 m² = 5,68 Bäume zu pflanzen im 1. Innenhof
2. 504 m² : 200 m² = 2,52 Bäume zu pflanzen

Straßen

1. Am Vögenteich
2. Karlstraße

6 Neupflanzungen
3 Neupflanzungen

18 Neupflanzungen
16 Neupflanzungen

Summe: 43 Neupflanzungen zu 9fachem Ersatz

II. Baufeld zwischen neuer Verbindungsstraße und Mitte Augustenstraße

Bestand	StU	StD (gerechnet)	Bemerkung	Ersatz/ Neupflanzung	sonstige Bemerkungen
1. Linde	2,36 m	0,75 m	zum Erhalt festgesetzt		Ersatzforderung entfällt
2. Linde	1,75 m	0,56 m	Erhalt nicht möglich	6fach	
3. Apfel			Erhalt nicht möglich	1fach	
4. Kirsche			Erhalt nicht möglich	1fach	
5. Pflaume	1,12 m	0,36 m	Erhalt nicht möglich	4fach	
6. Pflaume			Erhalt nicht möglich	1fach	
7. Pappel	0,49 m	0,16 m	Erhalt nicht möglich	2fach	
8. Sorbus	0,35 m	0,11 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
9. Sorbus			Erhalt nicht möglich	1fach	
10. Sorbus	0,46 m	0,14 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
11. Birne			Erhalt nicht möglich	1fach	
12. Birne			Erhalt nicht möglich	1fach	

13. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
14. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
15. Birne	1,84 m	0,58 m		Erhalt möglich	6fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
16. Ahorn	1,22 m	0,38 m		Fällgenehmigung wurde erteilt		
17. Birne	1,52 m	0,48 m		Erhalt möglich	5fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
18. Eibe	0,86 m	0,27 m		Fällgenehmigung wurde erteilt		
19. Ahorn	0,66 m	0,21 m		Erhalt nicht möglich	2fach	
20. Flieder				Erhalt nicht möglich		
21. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
22. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
23. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
24. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
25. Ahorn	0,72 m	0,23 m		Fällgenehmigung wurde erteilt		
26. Birne	0,45 m	0,14 m		Erhalt nicht möglich	1fach	
gesamt:					40facher Ersatz	

geplant:

Innenhöfe

- | | | |
|----|---|------------------|
| 1. | 436 m ² : 200 m ² = 2,18 Bäume zu pflanzen im 1. Innenhof | 2 Neupflanzungen |
| 2. | 1.174 m ² : 200 m ² = 5,87 Bäume zu pflanzen | 6 Neupflanzungen |
| 3. | 777 m ² : 200 m ² = 3,88 Bäume zu pflanzen | 4 Neupflanzungen |

Straßen/Fußgängerzone

- | | | | |
|----|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1. | Am Vögenteich | Pyramiden-Hainbuche | 11 Neupflanzungen |
| 2. | Fl. Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte | Birne | 12 Neupflanzungen |
| 3. | Augustenstraße | Rotdorn | 6 Neupflanzungen |
| 4. | Karlstraße | Feldahorn | 16 <u>Neupflanzungen</u> |

Summe: **57 Neupflanzungen zu 40fachem Ersatz**

III. Baufeld

Bestand	StU	StD (gerechnet)	Bemerkung	Ersatz/ Neupflanzung	sonstige Bemerkung
1. Sorbus	0,35 m	0,11 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
2. Ahorn	0,74 m	0,23 m	Erhalt nicht möglich	2fach	
3. Esche	0,64 m	0,20 m	Erhalt nicht möglich	2fach	
4. Esche	0,30 m	0,09 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
5. Eiche	0,76 m	0,24 m	zum Erhalt festgesetzt		Ersatzforderung entfällt
6. Eiche	1,08 m	0,34 m	zum Erhalt festgesetzt		Ersatzforderung entfällt
7. Birke	1,08 m	0,34 m	Erhalt möglich	3fach	Ersatz bei Neubau

8. Apfel			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
9. Pflaume			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
10. Birne			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
11. Apfel			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
12. Apfel			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
13. Apfel			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
14. Apfel			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
15. Linde	2,20 m	0,70 m	zum Erhalt festgesetzt			Ersatzforderung entfällt
16. Birne			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
17. Birne			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
18. Apfel			Erhalt möglich		1fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
19. Kiefer	0,72 m	0,22 m	Erhalt möglich		2fach	Ersatz bei Genehmigung einer Tiefgarage
20. Birne	1,79 m	0,57 m	zum Ersatz festgesetzt			Ersatzforderung entfällt
21. Ahorn	0,20 m	0,06 m	Erhalt nicht möglich			
22. Ahorn	0,20 m	0,06 m	Erhalt nicht möglich			

23. Ahorn	0,20 m	0,06 m	Erhalt nicht möglich		
24. Ahorn	0,33 m	0,11 m	Erhalt nicht möglich	1fach	
25. Birne			Erhalt nicht möglich	1fach	
26. Birne			Erhalt nicht möglich	1fach	
27. Ahorn	6 x 0,47 m	0,89 m	Erhalt möglich	9fach	
28. Birke	0,74 m	0,24 m	bereits gefällt	2fach	
29. Ahorn	0,82 m	0,26 m	Erhalt nicht möglich	3fach	
30. Apfel			Erhalt nicht möglich	1fach	
31. Apfel			Erhalt nicht möglich	1fach	
32. Ahorn	0,82 m	0,26 m	Erhalt nicht möglich	3fach	
33. Pflaume			Erhalt nicht möglich	1fach	
34. Flieder			Erhalt nicht möglich	1fach	
35. Kirsche			Erhalt nicht möglich	1fach	
36. Birne	1,50 m	0,48 m	Erhalt nicht möglich	5fach	
37. Apfel			Erhalt nicht möglich	1fach	

38. Birne				Erhalt nicht möglich	1fach	
39. Pflaume				Erhalt nicht möglich	1fach	
40. Pflaume				Erhalt nicht möglich	1fach	
41. Pflaume				Erhalt nicht möglich	1fach	
42. Weide	4 x 0,38 m	0,48 m		Erhalt nicht möglich	5fach	
43. Ahorn	0,97 m	0,31 m		Erhalt nicht möglich	3fach	
44. Ahorn	0,60 m	0,19 m		Erhalt nicht möglich	2fach	
45. Ahorn	0,62 m	0,20 m		Erhalt nicht möglich	2fach	
46. Birke	0,32 m	0,10 m		Erhalt nicht möglich	1fach	
gesamt:					69facher Ersatz	

geplant:

Innenhof

1. 2.703 m² : 200 m² = 13,5 Bäume zu pflanzen im 1. Innenhof 14 Neupflanzungen

Straßen/Fußgängerzone

1. Vögenstraße

2. Schröderstraße

3. Am Vögenteich

4. Verbindungsstraße

Hahndorn

Kastanie

Pyramiden-Hainbuche

Kaiserlinde

Summe:**69 Neupflanzungen zu 69fachem Ersatz**

Zusammenfassung: Baufeld I bis III

	Bestand (August 1997)	Ersatzforderung	Neupflanzung - davon:		
			(gesamt)	Innenhöfe	Straßen
Baufeld I	4 Stück	9 Stück	43 Stück	9 Stück	34 Stück
Baufeld II	23 Stück	40 Stück	57 Stück	12 Stück	45 Stück
Baufeld III	46 Stück	69 Stück	69 Stück	14 Stück	55 Stück
gesamt:	73 Stück	118 Stück	169 Stück	35 Stück	134 Stück

Es wird eine Überkompensation von 51 Stück Baumpflanzungen erreicht.

aufgestellt: Dipl.-Ing. Karl C. Pawlowski, Landschaftsarchitekt BDLA
 Doberaner Straße 156
 18057 Rostock
 Tel. (03 81) 2 00 64 72
 Fax (03 81) 2 01 66 88

Überschlägliche Stellplatzbilanz

Quartier Nord (nördlich des Planfeststellungsbereiches)

MI: mögliche BGF ca. 8.000 m²
notwendige Stellplätze ca. 80/8 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 95 (Tiefgarage, eingeschossig)/25 öffentliche (im Straßenraum)

MK: mögliche BGF ca. 23.000 m²
notwendige Stellplätze (80 %) ca. 280/28 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 180 (Tiefgarage)/12 öffentliche (im Straßenraum)
Teilweise ist eine zweigeschossige Tiefgarage notwendig.

Quartier Ost (östlich der Karlstraße)

MI: mögliche BGF ca. 3.600 m²
notwendige Stellplätze ca. 36/4 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 38 (Tiefgarage)/12 öffentliche (im Straßenraum)

Quartier Mitte (zwischen Planfeststellungsbereich und Augustenstraße)

MI: mögliche BGF ca. 11.000 m²
notwendige Stellplätze ca. 110/11 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 150 (Tiefgarage)/26 öffentliche (im Straßenraum)

MK: mögliche BGF ca. 15.000 m²
notwendige Stellplätze ca. 230/23 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 164 (Tiefgarage)/0 öffentliche (im Straßenraum)

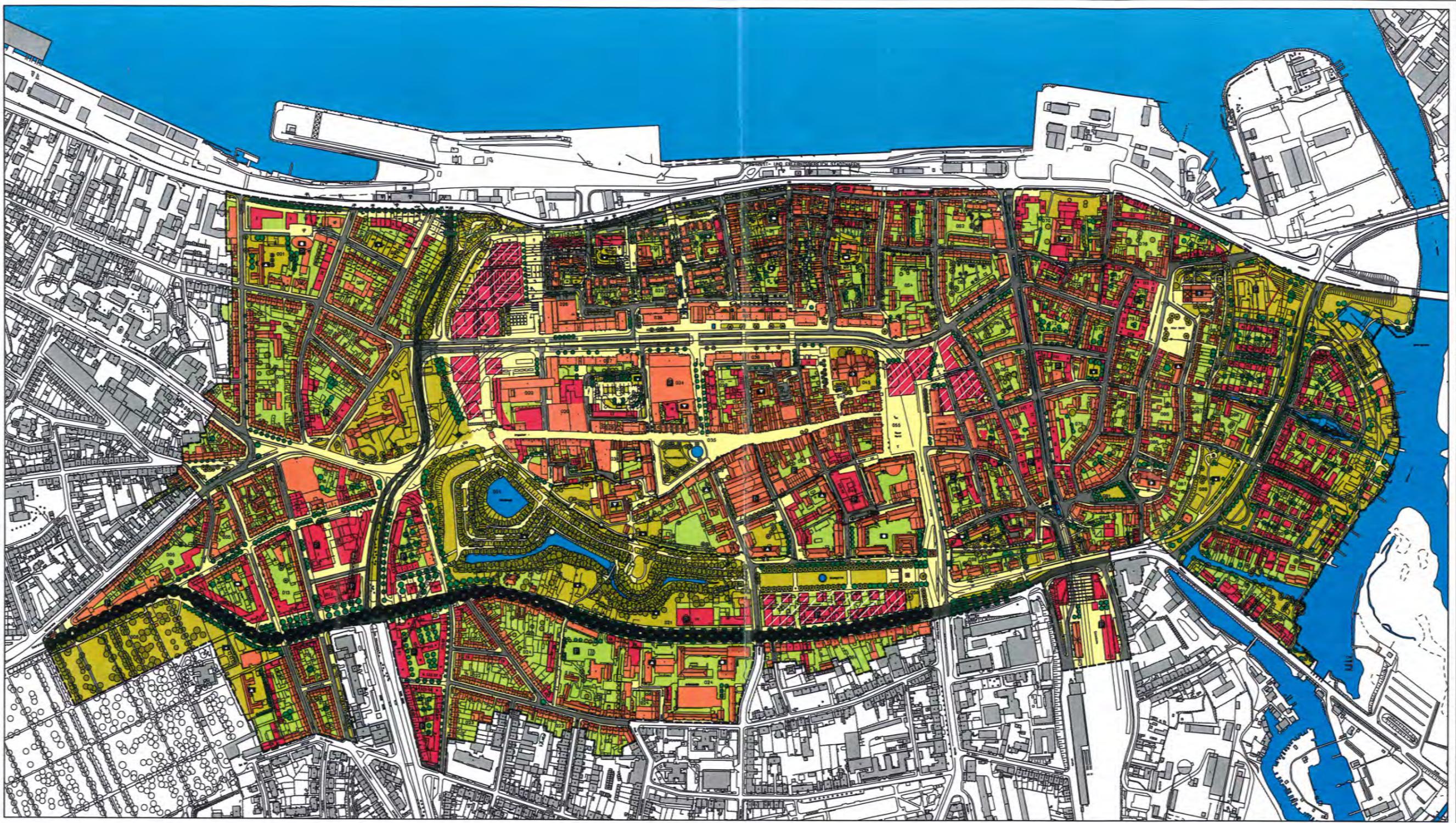
Hier ist entweder der Bau von oberirdischen Garagengeschossen möglich (entlang der Straße Am Vögenteich) oder teilweise die Errichtung zweigeschossiger Tiefgaragen.

Quartier Süd (südlich der Augustenstraße)

MI: mögliche BGF ca. 6.000 m²
notwendige Stellplätze ca. 60/6 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 75 (Tiefgarage)/12 öffentliche (im Straßenraum)

MK: mögliche BGF ca. 13.500 m²
notwendige Stellplätze ca. 200/20 öffentliche
mögliche Stellplätze ca. 115 (Tiefgarage)/6 öffentliche (im Straßenraum)

Die Errichtung von oberirdischen Garagengeschossen ist hier zulässig.



LEGENDE

- | | | | |
|--|---|---|--|
|  WASSERFLÄCHEN |  HAUPTVERKEHRSSTRASSEN (TEMPO 50) |  STELLPLATZANLAGE OBERIRDISCH >SOST |  KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN |
|  GEBÄUDE BESTAND |  FUSSWEGE / FUSSGÄNGERBEREICHE |  ÖFFENTLICHE VERWALTUNG |  SPIELANLAGEN |
|  GEBÄUDE PLANUNG |  ÖFFENTLICH NUTZBARE GRÜNANLAGEN |  SCHULEN / BILDUNGSEINRICHTUNGEN |  GESCHOSSIGKEIT IM NEUBAU BIS ZUR TRAUFE |
|  KONKRETISIERUNG DER BAUFELDER ERFORDERLICH |  BKUME UND BAUMGRUPPEN BESTAND |  KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN |  GESCHOSSIGKEIT VON-BIS IM NEUBAU BIS ZUR TRAUFE |
|  PRIVAT NUTZBARE FREIPLÄTZE |  BKUME UND BAUMGRUPPEN PLANUNG |  SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN |  QUARTIERNUMMERN |
|  Verkehrsflächen (TEMPO 30) |  STELLPLATZANLAGE UNTERIRDISCH >SOST |  GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN |  GRENZE SANIERUNGSGEBIET |



HANSESTADT ROSTOCK
Senatsbereich für Bau- und Wohnungswesen

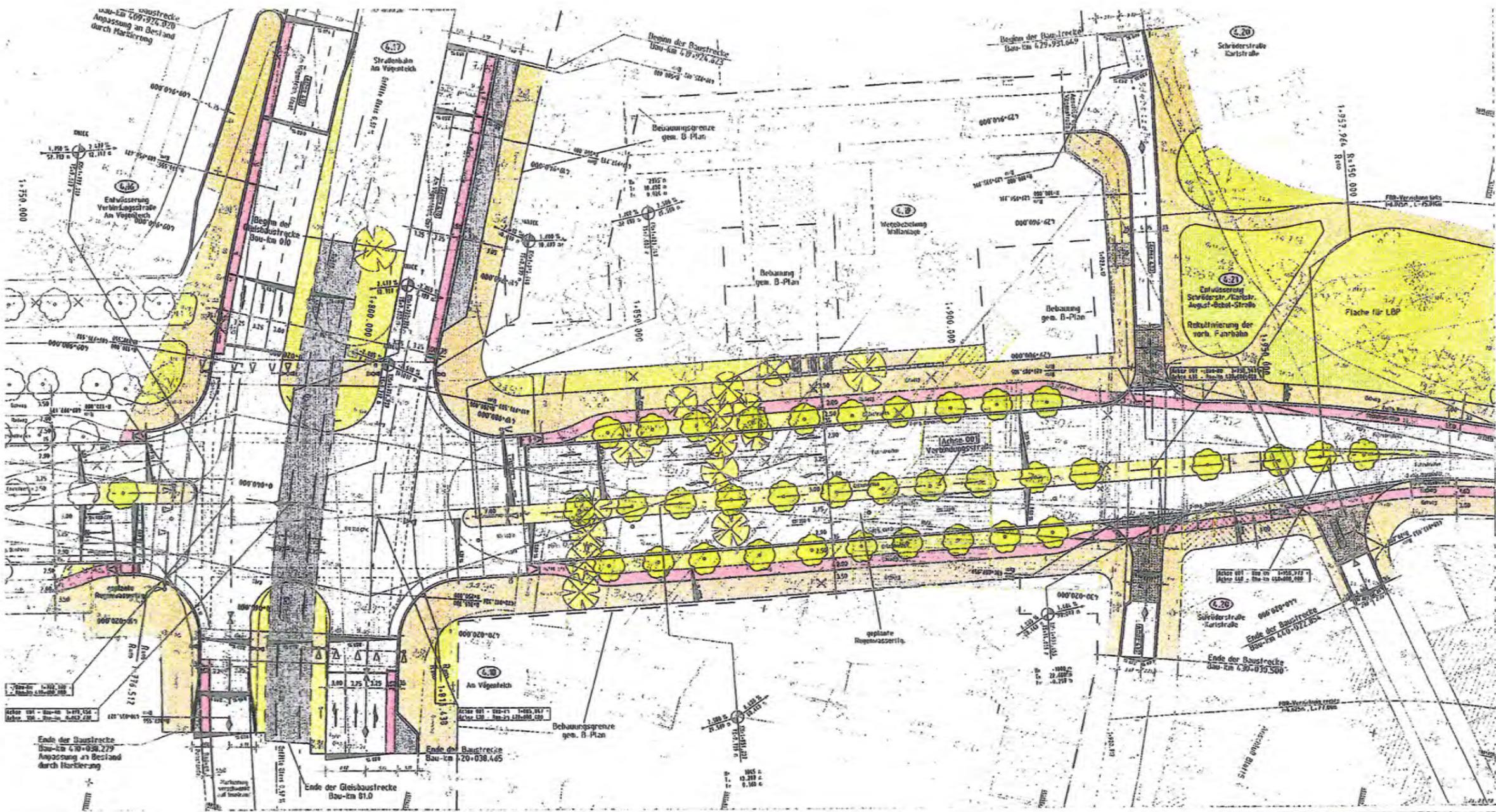
Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
Am Vögenfeich 26, 18055 Rostock
Tel. (038 1) 45607-0 Fax (038 1) 45607-4 1



Projekt:
**Sanierungsgebiet
"STADTZENTRUM ROSTOCK"
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 1998**

Planblatt:
**LAGEPLAN - VERBINDUNGSSTRASSE
STEINTOR-SAARPLATZ**

BÜRGERSCHAFTS-BESCHLUSS
NR. 168 1/62/1998 VOM 07.10.1998
Datum JUNI 1999 Maßstab 1 : 6700 Bearbeiter: *[Signature]*



1	Veränderung des Geltungsbereichs	27.07.1999	R. Müller
2	Art der Änderung	Datum	Zustellen
3	Geplante Ausführung	Geplante Ausführung	Geplante Ausführung
4	Geplante Ausführung	Geplante Ausführung	Geplante Ausführung

RGS
 Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
 Am Vögeleich 26, 18055 Rostock
 Tel: (0381) 45607-0 Fax: (0381) 45607-41

Innere Stadt Rostock
 Unterlage 7
 Blatt: 10
 Größe: 17x50
 Datum: 20.07.99

Verbindungsstraße Saarplatz-Steintor in Rostock	Maßstab 1:250
Aufgestellt	Überprüft/Entschieden
20.07.99	20.07.99

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
...

...
-----	-----	-----	-----

...
-----	-----	-----	-----

Vermessungs- und Ingenieurbüro	Dipl.-Ing. A. Golik
...	...

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
 Am Vögeleich 26, 18055 Rostock
 Tel: (0381) 45607-0 Fax: (0381) 45607-41

PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN
 Verbindungsstraße: Saarplatz – Steintor

Ausschnitt

Phasen: **Genehmigungspl.** Freigabe GF:
 Maßstab: **1 : 1000** Abteilungsleiter:
 Datum: Stand: **4/99** Gezeichnet: Bearbeiter: