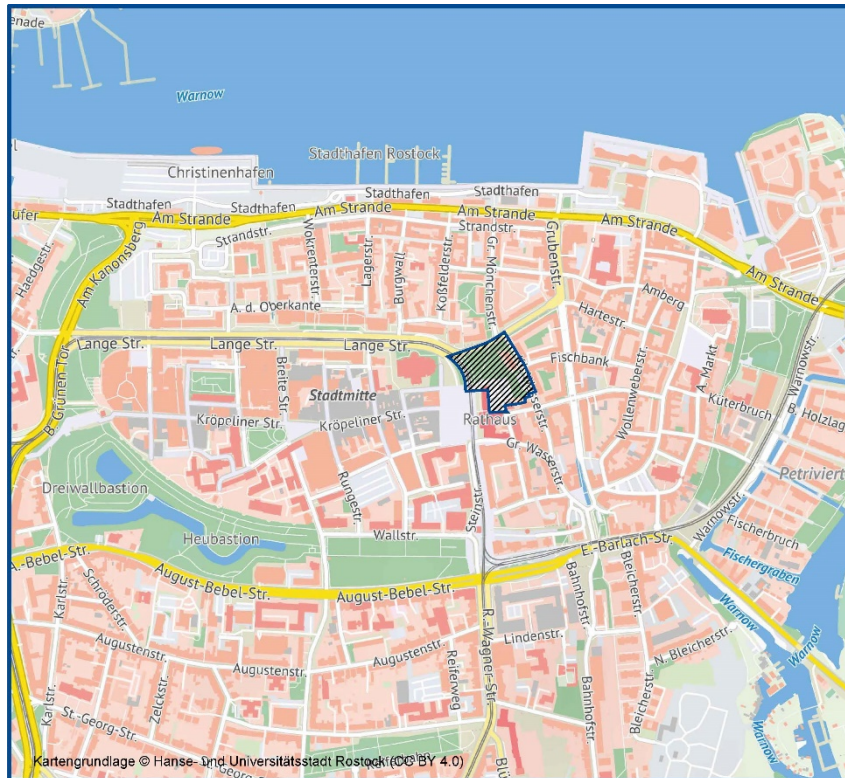




Übersichtsplan o. M.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 11.M.200

für die Urbanen Gebiete sowie die Gemeinbedarfsflächen

„Am Rathaus/Am Schilde“

im Stadtteil Stadtmitte begrenzt im Norden durch die Straßenmitte „Vogelsang“, im Osten durch die Grundstücke östlich der „Kleinen Wasserstraße“, im Süden durch eine Linie entlang der Nordseite des Rathausanbaus und durch die nördlichen Grundstücksgrenzen an der „Großen Scharrenstraße“ sowie im Westen durch eine Linie im Abstand von 2.25m westlich zu den Straßenbahngleisen

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Begründung

- Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 17.08.2021

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.2	Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2.1	Ziele der Raumordnung	8
2.2.2	Flächennutzungsplan	9
2.3	Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen	10
2.3.1	Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	10
2.3.2	Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)	11
2.3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
2.3.4	Rostock 2025 Leitlinien zur Stadtentwicklung	12
2.3.5	Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ)	12
2.3.6	Lärmaktionsplan	13
2.3.7	Masterplan 100 % Klimaschutz	13
2.4	Sonstige beachtliche Planungen oder Verfahren	13
2.4.1	Denkmalbereichsverordnung „Innenstadt“	13
2.4.2	Stellplatzsatzung	14
2.4.3	Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	14
2.4.4	Städtebaulicher Ideenwettbewerb	14
2.4.5	Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ – Quartierblatt „Neuer Markt“	14
2.5	Angaben zum Bestand	14
2.5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	14
2.5.2	Nutzung und Bebauung	16
2.5.3	Soziale Infrastruktur	17
2.5.4	Verkehrliche Infrastruktur	17
2.5.5	Stadttechnische Infrastruktur	19
2.5.6	Eigentumsverhältnisse	21
2.5.7	Baugrund/Altlasten	21
3	PLANUNGSINHALTE	21
3.1	Art der baulichen Nutzung	21
3.1.1	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	23
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	25
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	26
3.2.4	Zahl der Vollgeschosse	30
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	30

3.3.1	Baugrenzen/Baulinien	30
3.3.2	Arkaden und Verbinder	32
3.3.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	32
3.4	Flächen für den Gemeinbedarf	33
3.5	Sozialer Wohnungsbau	33
3.6	Flächen für Nebenanlagen	33
3.7	Verkehrerschließung	34
3.7.1	Straßenverkehrsflächen	34
3.7.2	Fußgängerbereiche	35
3.7.3	Radwege	35
3.7.4	Ruhender Verkehr	37
3.8	Technische Infrastruktur	40
3.8.1	Wasserversorgung	40
3.8.2	Löschwasser/Brandschutz	40
3.8.3	Abwasserableitung	40
3.8.4	Elektroenergieversorgung	41
3.8.5	Straßenbeleuchtung	41
3.8.6	Erdgasversorgung	41
3.8.7	Fernwärmeversorgung	41
3.8.8	Anlagen der Telekommunikation	41
3.8.9	Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	41
3.8.10	Öffentliche WC-Anlage	42
3.9	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	42
3.10	Grünordnung	42
3.10.1	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	42
3.10.2	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	43
3.11	Immissionsschutz	45
3.11.1	Beurteilung der Ausgangssituation	45
3.11.2	Alternativenprüfung zu möglichen Schallschutzmaßnahmen	47
3.11.3	Begründung der Festsetzungen zum Schallschutz	47
3.11.4	Auswirkungen des vorhabeninduzierten Verkehrs auf die Bestandsbebauung	51
3.12	Einsatz erneuerbarer Energien	52
3.13	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	52
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	53
5	FLÄCHENBILANZ	54
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	54
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	54
6.2	Kosten und Finanzierung	54
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	55
7.1	Verträge	56

7.2	Abfallentsorgung	56
7.3	Altlasten	56
7.4	Artenschutz	57
7.5	Baufeldfreimachung	57
7.6	Baumschutz und Begrünung	57
7.7	Denkmalschutz	57
7.8	Einsicht in DIN-Vorschriften	58
7.9	Erschütterungsschutz	58
7.10	Kampfmittelbelastung	58
7.11	Lärmschutz	58
7.12	Straßenquerschnitte	58
8	ANHANG	59
8.1	Höhenentwicklung in den MU-Gebieten	59
8.2	Baudenkmale und Denkmalbereich	63
9	ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG	64

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und innenstadtgerechte Bebauung einer ehemals bebauten Brache im Stadtteil Stadtmitte nördlich und östlich des historischen Rathauses im Sinne der Innenstadtentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).

Dabei verfolgt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Absicht, dem Hauptplatz der Stadt durch die Errichtung moderner Wohn- und Geschäftsformen seine stadträumlichen Qualitäten zurückzugeben und die Stadtverwaltung durch die Konzentration der Ämter an einem zentralen Ort für die Bürger besser erreichbar zu machen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde" verfolgt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Ziel, in seinem Geltungsbereich zwei mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Gebäude zur Erweiterung des Verwaltungsstandortes zu errichten.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde" befindet sich im Stadtteil Stadtmitte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, direkt am Neuen Markt.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- Im Norden: durch die Straßenmitte der Straße „Vogelsang“,
- im Osten: durch die Grundstücke östlich der „Kleinen Wasserstraße“,
- im Süden: durch eine Linie, die die Nordseite des Rathausanbaus mit den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke nördlich der „Große Scharrenstraße“ verbindet,
- im Westen: durch eine Linie im Abstand von 2,25 m westlich zu den Straßenbahngleisen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 745/9, 756/4, 759/3, 759/6, 759/7, 759/8, 761/2, 763/1, 763/2, 765/1, 765/2, 765/3, 766/2, 766/3, 766/4, 766/5, 767/1, 767/2, 767/3, 767/4, 789/4, 900/4, 1351/5, 1391/1, 1391/2, 1392/1, 1392/2, 1393/2, 1393/3, 1394/1, 1394/2, 1395/1, 1395/2, 1396, 1397, 1398, 1402, 1403/1, 1403/3, 1403/4, 1404, 1406/2, 1407, 1409, 1410, 1411, 1412/3, 1413/3, 1414/1, 1415/5, 1432/1, 1433/3, 1434/3, 1438/1, 1443, 1444/2, 1444/3, 2095, 2096 und Teile der Flurstücke 685/9, 745/25, 788/5, 789/1, 789/3, 1355/3, 1389/3, 1393/4, 1414/2, 1417/5, 1419/3, 1424/4, 1432/4, 1435/3, 1436/1, 1436/2, 1439, 1441/1, 1447, 1490/6, 1490/7 der Gemarkung Flurbezirk I Flur 2, 3 und 4.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,48 ha.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Talliner Straße 1 in 18057 Rostock, mit Stand von 16. Dezember 2019 (Höhenbezug ETRS 89 NHN, Lagebezug DHHN 2016).

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans nach § 13 BauGB ein „beschleunigtes Verfahren“ eingeführt. Mit dem § 13 a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets „nach innen“, zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitge-

stellt, das insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung, Umnutzung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung angestrebt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a., dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Weiterhin wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert ist mit einer Grundfläche von ca. 6.400 m² entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB unterschritten.
- Wohn- und Geschäftshäuser sowie Verwaltungsgebäude zählen nicht zu den Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind im vorliegenden Raum keine Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 13.09.2017 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im „Städtischen Anzeiger“ vom 29.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung hat vom 02.10.2019 bis zum 16.10.2019 nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB stattgefunden. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Mit dem Auslegungsbeschluss werden die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen durchgeführt. Dies wird durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

- Es liegt kein wichtiger Grund vor, die Frist für die öffentliche Auslegung, um eine angemessene Dauer zu verlängern (§13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB i. V. m § 17 Landesplanungsgesetz M-V) erfolgte mit dem Schreiben vom 26.11.2019 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock.
- Mit Schreiben vom 13.12.2019 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit: „Der angezeigte B-Plan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet, da in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gegenwärtig eine große Nachfrage nach Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten besteht, die ohne entsprechende Neuausweisung nicht zu befriedigen ist“.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

Als Bestandteil der Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden die nachfolgenden Unterlagen beigebracht:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) von Ökologische Dienste Ortlieb, 2017
- Grünordnerischer Fachbeitrag von Lämmel Landschaftsarchitektur, 2021
- Schalltechnische Untersuchung, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 2018

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen werden beachtet.

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vertretern der Öffentlichkeit kann die Bürgerschaft den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S.

3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I, S. 706) geändert
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467).

2.2 Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016, das am 09.06.2016 in Kraft getreten ist. Das LEP ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung Mecklenburg-Vorpommerns und ist durch Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sowie Handlungsanweisungen gekennzeichnet. Hier ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen (3.2 (3) Z). Gemäß 3.2 (6) sollen Oberzentren als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs-, und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden. Rostock bildet die Kernstadt (3.3.3 (2)) innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes (3.3.3 (1) Z) und ist auch der Mittelpunkt von Verflechtungsräumen (3.2 (1)). Das ist der Fall für Graal-Müritz, Sanitz, Schwaan, Tessin, Bad Doberan, Güstrow, Ribnitz-Damgarten und Teterow.

Eine weitere Entwicklung sieht das Land auch auf die Etablierung der Regiopole Rostock in einem sich im Aufbau befindlichen Regiopolennetzwerk (3.4 (3)). Die Regiopole Rostock nimmt für ihren funktionalen Verflechtungsraum zum Teil metropolitane Funktionen wahr. Sie ist Standort der Wissensgesellschaft und fungiert als Entwicklungsmotor mit wachsender Bedeutung für ihre Stadtregion.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist gemäß Punkt 4.1 (3), (5) und (6) des LEP der Nutzung von Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Für den vorliegenden kleinteiligen Planungsraum lassen sich neben den allgemein dargestellten Aufgaben für das Oberzentrum Rostock keine speziellen Vorgaben entnehmen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR M-V)

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011, S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung.

Der Programmsatz Z 4.1 (3) des RREP MM/R führt aus, dass im Rahmen der Innen- vor Außenentwicklung die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Der Grundsatz G 4.2. (2) empfiehlt, die Attraktivität und Qualität der Alt- und Innenstädte mit ihren reizvollen und integrierten Wohn- und Geschäftslagen durch geeignete städtebauliche Maßnahmen zu verbessern und erhalten. Die Wohnungs- und Städtebauförderung soll vorzugsweise auf die Innenentwicklung der Städte konzentriert werden, um einer weiter fortschreitenden Abwanderung der Bevölkerung aus der Kernstadt in das städtische Umland entgegenzuwirken und die Innenstadt als geschäftliches und wirtschaftliches Zentrum zu stärken.

Der Grundsatz 6.2.2 G (4) spezifiziert, dass denkmalgeschützte Siedlungsbereiche erhalten und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden sollen, da sie zur Identitätsbildung sowie für den Charakter der Kulturlandschaft wichtig sind und zudem einen Anziehungspunkt für den Tourismus besitzen.

Die Grundsätze 6.4 G (7) und (8) verweisen auf eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere durch eine Sicherung des schienengebundenen Verkehrs, um eine gleichberechtigte Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am öffentlichen Leben zu schaffen.

Raumordnungsverfahren

Raumordnungsverfahren, die für das vorliegende Plangebiet bzw. für die vorliegende Planung Bedeutung entwickeln, sind nicht bekannt.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befindet sich in der Fassung der Neubekanntmachung vom 2. Dezember 2009. Die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde 2017 von der Rostocker Bürgerschaft beschlossen. Zwischenzeitlich fanden zahlreiche Veranstaltungen und Beteiligungen statt. Bis zur Wirksamkeit der Neuaufstellung des FNP gilt der aktuell rechtskräftige Plan von 2009.

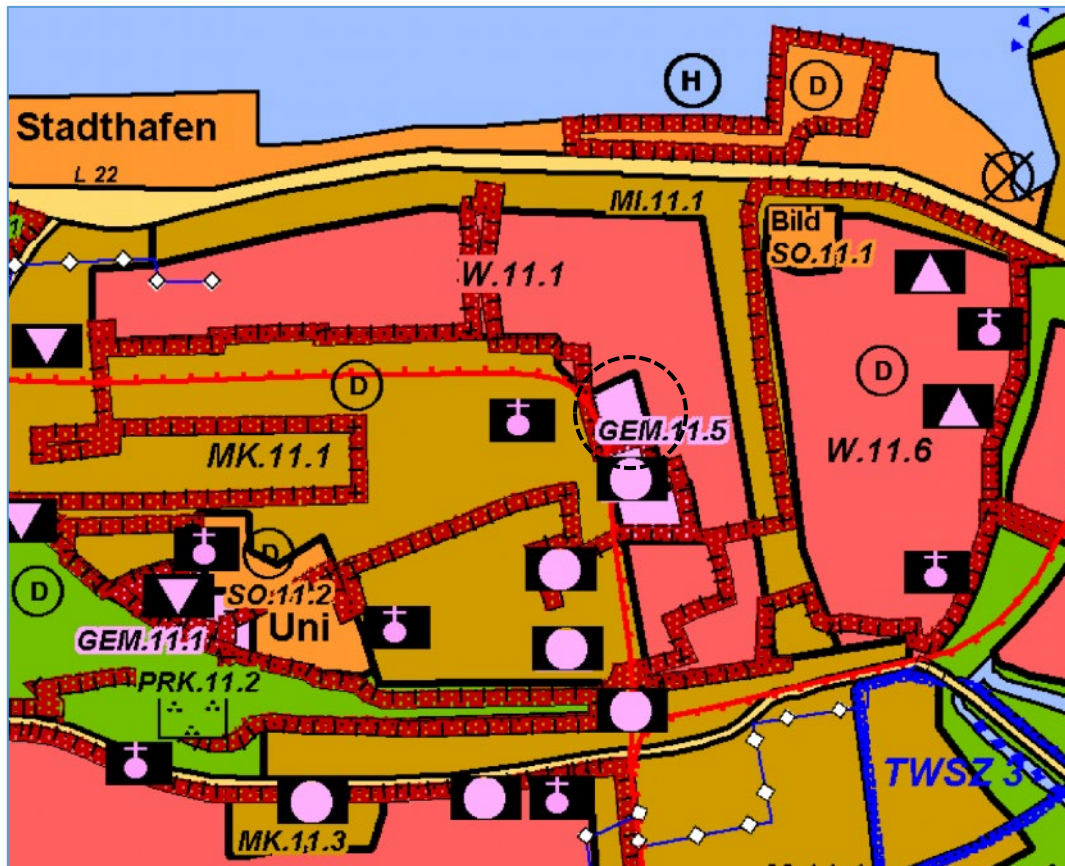


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Der rechtswirksame FNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf GEM.11.5 direkt im östlichen Anschluss an die Gleisanlage der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) und als Wohnbaufläche W.11.1 entlang der Kleinen Wasserstraße dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, ohne die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets zu beeinträchtigen. Planerisches Ziel des Flächennutzungsplans ist die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten, wobei die Erweiterung und Konzentration der städtischen Verwaltung am Standort Neuer Markt ein wesentlicher Aspekt ist. Dieses Prinzip wird auch im Bebauungsplan beibehalten. Der Bebauungsplan kann mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen

2.3.1 Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Die von der Bürgerschaft am 14. Mai 2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und begründet diese. Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sollen im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einbezogen werden. Sie könne als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Die Zielkonzeption der ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen vor. Weiterhin erfolgt dort die Kennzeichnung

der Baudenkmale nach § 2 (2) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998.

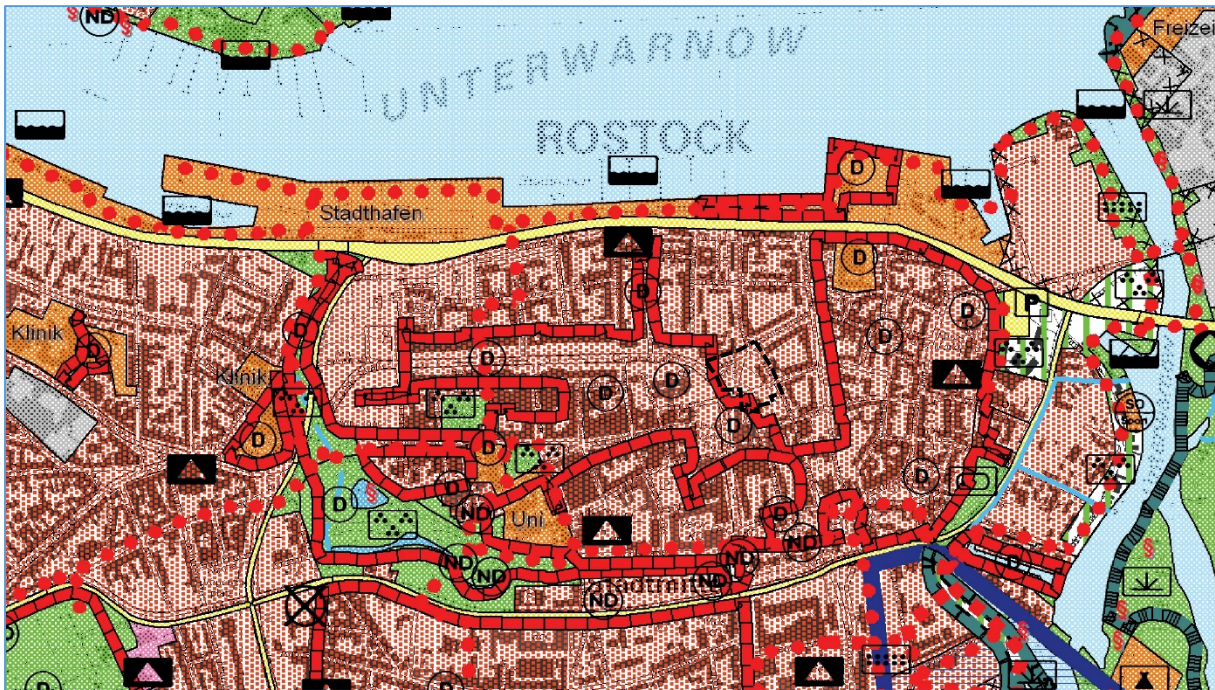


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

2.3.2 Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Das UQZK verlangt eine betroffenenheitsorientierte Festlegung von Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz (Umsetzung – sh. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die UQZK-Zielwerte 2020 für die Lärmbekämpfung entsprechen den allgemeinen Planungsempfehlungen bzw. -vorgaben (hier: DIN 18005, 16. BImSchV); (Umsetzung – sh. Schalltechnische Untersuchung).

2.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder.

Das erste ISEK wurde im Jahr 2002 mit dem Schwerpunkt Rückbau und Aufwertung erarbeitet. Die 1. Fortschreibung erfolgte im Jahr 2005 und die 2. Fortschreibung im Jahr 2010, hier wurde der Innenstadtentwicklung eine größere Bedeutung beigemessen. Die 3. Fortschreibung beinhaltet eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Entwicklungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung.

„Besonders die Stärkung der Innenstadt hat in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach wie vor oberste Priorität“, sodass die Stadtmitte als Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf eingestuft ist. Dieser Bereich besitzt eine gesamtstädtische Bedeutung und hat überörtliche Funktionen zu erfüllen, leidet aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen. Damit ist die Funktionsfähigkeit bspw. der Verwaltung von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Oberzentrums Rostock.

Als Handlungsbedarf im Bereich des Stadtzentrums werden bspw. explizit der Neubau der Verwaltungsgebäude am Neuen Markt sowie die Schließung von Baulücken durch nachhaltige Neubebauungen benannt.

2.3.4 Rostock 2025 Leitlinien zur Stadtentwicklung

Die Leitlinien zur Stadtentwicklung Rostocks wurden im Dezember 2012 von der Bürgerschaft beschlossen und stellen einen langfristigen strategischen Handlungsrahmen zu einer nachhaltigen Stadt bis zum Jahre 2025 dar. Sie bilden eine Grundlage für alle kommunalen Fachkonzepte und Fachplanungen.

Folgende Handlungsfelder haben eine Relevanz für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Am Rathaus/Am Schilde“:

Gemäß Handlungsfeld IV.3 soll der Anteil regenerativer Energien kontinuierlich gesteigert werden. Der Bebauungsplan unterstützt dies, indem Flächen für solare Strahlungsenergie in bestimmten Bereichen der Dachkonstruktionen vorgesehen werden.

Laut Handlungsfeld VI.2 „Armut vorbeugen – Selbstbestimmtes Leben ermöglichen“ ist einer sozialen Segregation vorzubeugen, welches mit der Berücksichtigung einer Festsetzung zum sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen wird.

Die Handlungsfelder VII.1 „Stadtplanung und Architektur setzen auf Qualität“ und VII.4 „Wohnen in der Stadt als besondere Qualität herausstellen“ finden sich mitunter in den zahlreichen örtlichen Bauvorschriften wieder, die die städtebauliche Identität bewahren und die Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch zeitgemäße Architektur weiterentwickeln sollen. Urbane Verdichtung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, der Ausschluss von Ferienwohnungen, die Erhöhung von Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die schrittweise Beseitigung von städtebaulichen Mängeln sind nur einige Punkte, denen sich der Bebauungsplan widmet.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung versucht der Bebauungsplan der Leitlinie VIII „Grüne Stadt am Meer“, insbesondere bei den Handlungsfeldern VIII.2 „Luft- und Lärmbelastung senken und gesundes Lokalklima schaffen“ und VIII.6 „Durch Flächen schonende Stadtentwicklung den Boden schützen“, gerecht zu werden.

Mit der Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung schafft der Bebauungsplan die Grundvoraussetzung für den Ausbau des Rathauskomplexes und somit für die Querschnittsaufgabe J „Stadtverwaltung modernisieren“, um eine moderne und leistungsfähige Verwaltung zu errichten.

2.3.5 Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ)

Die Rostocker Bürgerschaft hat im Dezember 2017 den Mobilitätsplan Zukunft Rostock beschlossen. Der MOPZ bildet die strategische Grundlage für die Entwicklung der Verkehrssysteme in den kommenden 10 bis 15 Jahren. Er fasst die für die Zielerreichung geeignetsten Einzelmaßnahmen in einem Zielszenario 2030+ zusammen und trägt der Bevölkerungsentwicklung Rechnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rathaus/Am Schilde“ wird die städtebauliche Zielstellung verfolgt, ein innerstädtisches urbanes Quartier zu schaffen. Die Oberziele sowie verkehrlichen Zielstellungen des MOPZ wurden versucht, auf eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu übertragen. Die Bündelung der Verwaltung z. B. an einem zentralen Ort schafft Synergieeffekte, die bspw. den Fuß- und Radverkehr sowie den Öffentlichen Personennahverkehr befördern und den Motorisierten Individualverkehrsanteil sinken lassen können.

2.3.6 Lärmaktionsplan

Das erste Lärminderungsprogramm für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde im Jahr 1998 aufgestellt. Schrittweise wurden seit 1998 Lärminderungsplanungen umgesetzt. Mit der EU-Umgebungslärmrichtlinie sind Lärmaktionspläne an Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen sowie in Ballungsräumen zu erstellen, die durch den Umgebungslärm hervorgerufen werden. Aufbauend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung sind die Lärmaktionspläne unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu erstellen und regelmäßig zu überprüfen und ggfs. zu überarbeiten. Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Lärmbelastung zu senken und die Lebensqualität Rostocks zu erhöhen. Grundlage für die aktuelle Fortschreibung der Lärmaktionsplanung (Stufe III) bilden der Lärmaktionsplan II sowie die Ergebnisse der 2017 durchgeführten Lärmkartierung für das Straßen- und Straßennetz, die Haupt- und Nebeneisenbahnstrecken, die IED-Anlagen außerhalb und innerhalb des Seehafens sowie Seehafenumschlagsanlagen und sonstige lärmrelevante Anlagen.

I Stufe des Lärmaktionsplans 10/2008

II Stufe des Lärmaktionsplans 02/2015

III Stufe des Lärmaktionsplans 10/2018

In der II. Stufe des Lärmaktionsplans wurde die Steinstraße und der Neue Markt, Vogelsang bis Ernst-Barlach-Straße als Bereich mit Auslösewertüberschreitungen bei der Straßenbahn benannt. Dieser Streckenabschnitt stellt in der III. Stufe des Lärmaktionsplans keinen Lärmbrennpunkt mehr dar. Allerdings sind Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz dessen von Auslösewertüberschreitungen betroffen, welche durch eine entsprechende städtebauliche Neuordnung sowie durch passende Festsetzungen wie z. B. einer vertikalen Gliederung der Nutzungsbereiche, Grundrissorientierungen, schallabsorbierende Ausführungen von Fassaden, Schalldämmungen von Außenbauteilen von zu schützenden Räumen entgegengewirkt werden soll.

2.3.7 Masterplan 100 % Klimaschutz

Die Hansestadt Rostock hat sich 2011 erfolgreich um das Förderprojekt „Masterplan 100% Klimaschutz“ im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) beworben. Der Masterplan 100 % Klimaschutz verfolgt das Ziel durch die Einführung eines systematischen Managementprozesses langfristig ökologisch und ökonomisch sinnvolle Maßnahmen zur

- Ausschöpfung der Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz, zum Energiesparen und zur Entwicklung eines nachhaltigen Lebensstiles,
- zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere aus regionalen Quellen, und
- zur Schließung von Stoffkreisläufen

voranzutreiben. Das ambitionierte Ziel des Klima- und Ressourcenschutzes ist es, bis zum Jahr 2050 die Kohlenstoffdioxid-Emissionen um 95 % und den Energieverbrauch um 50 % gegenüber dem Bezugsjahr 1990 zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein umfassender Strukturwandel erforderlich. Der Masterplan enthält eine Reihe von Maßnahmen unterschiedlicher Akteure der Hansestadt Rostock, die den Umsetzungsprozess einleiten sollen.

2.4 Sonstige beachtliche Planungen oder Verfahren

2.4.1 Denkmalbereichsverordnung „Innenstadt“

Denkmalbereich „Innenstadt“ (Denkmalbereichsverordnung Innenstadt, Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 25 vom 22. Dezember 2015)

Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch die überlieferte historische Substanz geprägt werden. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baulinien sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen, wie in § 3 dieser Verordnung beschrieben, sind zu erhalten. Sanierungen, Veränderungen und Ergänzungen müssen denkmalgerecht erfolgen (DSchG M-V, § 6 Abs. 1). Die in der Verordnung definierten historischen Merkmale sind bei zukünftigen baulichen Entwicklungen und Veränderungen, auch bei Baulückenschließungen und Quartiersneubebauungen zu berücksichtigen.

2.4.2 Stellplatzsatzung

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gilt nach Beschluss der Bürgerschaft vom 11. Oktober 2017 die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung).

In Bezug auf den Nachweis von PKW-Stellplätzen gilt dies nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.M.200. In Kapitel 3.7.4 wird näher auf die Abweichung eingegangen.

2.4.3 Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“

Es gilt der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 356/26/91 vom 27. November 1991 über die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“. Die Ziele des Sanierungsgebietes werden im Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ beschrieben.

2.4.4 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Im Herbst 2013 fand für den Planungsbereich ein offener Städtebaulicher Ideenwettbewerb statt. Nach Überarbeitung der drei preisgekrönten Arbeiten wurde anhand der Vorzugsvariante ein Quartierblatt beauftragt.

2.4.5 Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ – Quartierblatt „Neuer Markt“

Das von der Bürgerschaft am 18. Mai 2016 beschlossene Quartierblatt „Neuer Markt“ stellt die Ziele und Vorgaben für die Entwicklung der Stadtgestalt und des Stadtbildes des Quartiers dar und begründet diese. Das Quartierblatt führt zur Klärung der Bedingungen zur Bebauung der freien Flächen im Planungsbereich, es werden konkrete Vorgaben zur Nutzungsverteilung gemacht, die Erschließung des Gebietes wird geregelt.

2.5 Angaben zum Bestand

2.5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die Flächen des Bebauungsplangebietes bilden den westlichen Rand des Stadtteils Östliche Altstadt und die Schnittstelle zum Stadtzentrum.

Die an das historische Rathaus heute angrenzenden Freiflächen waren ursprünglich bebaut und nur teilweise ab den 1950er-Jahren mit 3-4-geschossigen Wohnblöcken ergänzt worden.

Die Wohnblock-Struktur ist ein städtebaulich prägnanter Teil der Östlichen Altstadt.

Im Süden grenzen der Anbau des historischen Rathauses und das denkmalgeschützte Haus An der Hege 11 an den Geltungsbereich an.

Im unmittelbaren Umfeld nördlich des Plangebietes beginnt die Lange Straße mit den sehr hohen 5-geschossigen Zeilenbauten und einem 11-geschossigen Hochhaus. Das Hochhaus ist ein Sonderbau, der für den Bereich nicht prägend ist.

Prägend sind die sehr hohen 5-geschossigen Zeilenbauten der Langen Straße (Einzeldenkmal), die Bürgerhäuser der Bebauung am Neuen Markt sowie die o. g. Wohnblöcke der 1950er-Jahre.

Das Bebauungsplangebiet weist ein starkes Gefälle zwischen der Platzebene des Neuen Marktes und den Erschließungsstraßen auf. Zwischen Neuem Markt und Vogelsang fällt das Gelände etwa 4,00 m und zwischen Neuem Markt und Kleiner Wasserstraße etwa 7,00 m ab.

Die Petrikirche mit dem Alten Markt und die Nikolaikirche erheben sich in der Östlichen Altstadt, die auf einem Hügel errichtet wurde. Die Grubenstraße bildet ein Tal zwischen den beiden Hügeln des Alten und Neuen Marktes. Aufgrund der topografischen Situation besteht eine Sichtbeziehung von der Marienkirche und dem Planungsgebiet zur Petrikirche.

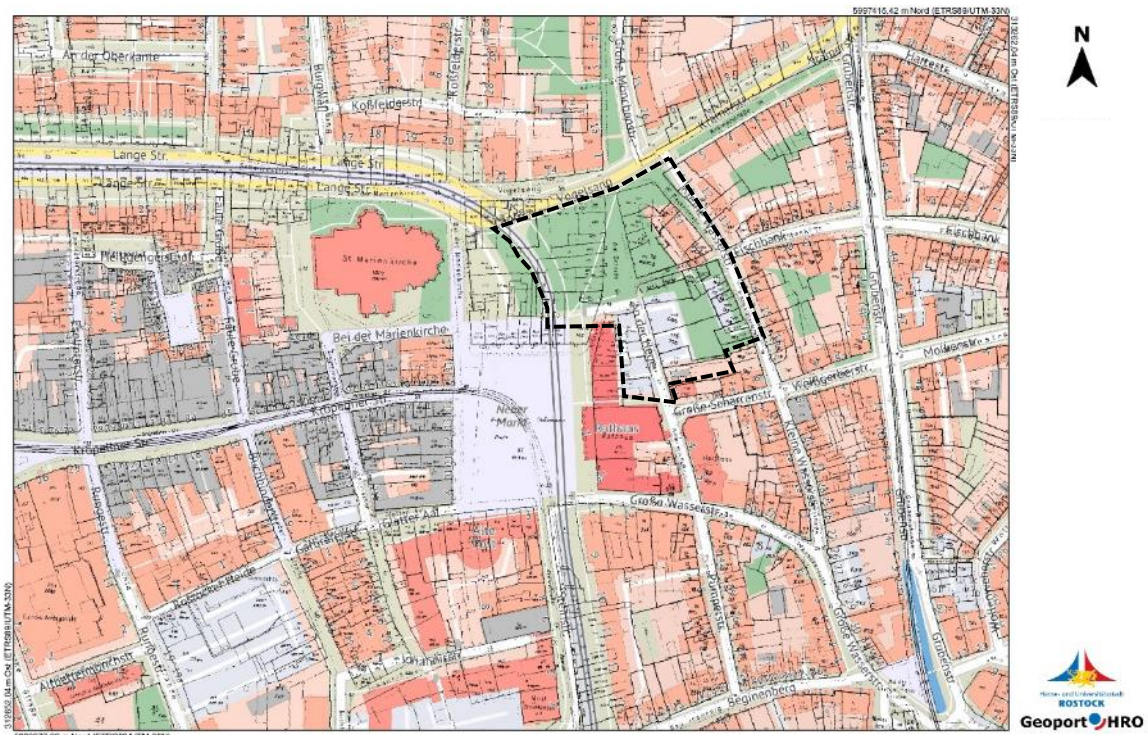


Abbildung 3: Stadtgrundkarte überlagert mit einer Flurkarte von 1930
(Geoport HRO August 2021)

Eine geschlossene Blockbebauung mit kleinen Parzellen prägt die zentrale Innenstadt, die südwestlich an den Geltungsbereich anschließt. Im Gegensatz zu der dichten Bebauung im Westen weist die Östliche Altstadt eine offene Blockrandbebauung mit meist begrünten großen Innenhöfen auf. Die Lange Straße und die Steinstraße sind durch eine Zeilenbebauung der 1950er-Jahre geprägt. Die Lange Straße wird durch den Hochpunkt eines Wohnhochhauses abgeschlossen.

Der Neue Markt im Zentrum der historischen Altstadt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist Teil einer Hierarchie von Platzräumen, die sich aus einer Abfolge von größeren und kleineren Plätzen und Straßenerweiterungen entwickelt hat.

Die den Neuen Markt westlich, südlich und östlich begrenzenden Platzkanten sind durch giebelständige Dächer geprägt. Die Alte Post im Süden des Neuen Marktes und die Zeilenbebauung der Langen Straße weisen Arkaden und der Zentralbau des Rathauses weist Lauben auf. Die nördliche Platzkante ist unbebaut und es schließen sich begrünte Brachflächen

an, womit eine aus denkmalpflegerischer und stadtplanerischer Sicht räumliche Begrenzung des Neuen Marktes nach Norden hin fehlt.

Für die historische Stadtsilhouette und das Stadtbild Rostocks sind die Giebeldächer und das Kirchenschiff der Marienkirche von großer Bedeutung.

Der Rücksprung der östlichen Platzkante zu beiden Seiten des zentralen Rathausgebäudes wird durch eine Baumreihe ausgeglichen. Eine weitere Baumreihe befindet sich entlang der Kleinen Wasserstraße. Der Chor der Marienkirche ist ebenfalls mit Bäumen eingefasst.

Über die begrünten Brachflächen im nördlichen Teil des Planungsgebiets hinweg sind weitläufige Sichtbeziehungen gegeben:

- über die Fischbank zur Petrikirche,
- vom Neuen Markt zur Marienkirche sowie
- von der Krämerstraße zur Marienkirche und Richtung Stadthafen.

Wichtige Wegebeziehungen bestehen zwischen Kröpeliner Straße und Fischbank über den Neuen Markt hinweg sowie zwischen Neuem Markt und der Kreuzung Krämerstraße/Große Mönchenstraße. Beides sind fußläufige Verbindungen, welche die Grünfläche als schmale Wege durchqueren und stark frequentiert werden.

2.5.2 Nutzung und Bebauung

Der gegenwärtige bauliche Bestand im räumlichen Geltungsbereich weist einen Wohnblock und eine öffentliche Toilettenanlage auf. Angrenzend befinden sich öffentliche Grünflächen oder mit Bäumen bewachsene Restbereiche und Brachflächen, die als Parkplatzflächen genutzt werden.

Der vorhandene Wohnblock Kleine Wasserstraße 10 - 11 wird von einem wohnungsnahen Freiraum, der mit Rasen und Bäumen ausgestattet ist, umschlossen. Der Wohnblock soll bei einer neuen Bebauung des Quartiers abgerissen werden.

Entlang der Kleinen Wasserstraße ist auf der Westseite Straßenbegleitgrün mit einer Baumreihe vorhanden (siehe Grünordnerischer Fachbeitrag).

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegt der Treppenturm des Rathauses, welcher bei einer zukünftigen Bebauung integriert oder sinnvoll ersetzt werden muss.

Des Weiteren ist eine öffentliche Toilettenanlage im Bereich des Rathausparkplatzes An der Hege vorhanden, welche bei einer neuen Bebauung abgerissen und durch eine neue Anlage im Umfeld des Neuen Marktes ersetzt werden muss.

Im Geltungsbereich befinden sich 2 Parkplätze: 1 Parkplatz direkt hinter dem Rathausanbau ist als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der Parkplatz an der Kleinen Wasserstraße ist hingegen privat und den Mitarbeitern der Verwaltung vorbehalten.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft die Straße „Vogelsang“, welche als Sammelstraße genutzt wird. Die „Kleine Wasserstraße“ im östlichen Bereich dient hingegen als Anliegerstraße und ist nur als Einbahnstraße in südlicher Richtung befahrbar. An der westlichen Grenze verläuft außerdem die Gleisanlage der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG).

Die nähere Umgebung des Bebauungsplangebiets ist durch eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und öffentlichen Nutzungen geprägt. Die Bebauung an der Westseite des Neuen Markts besteht vorrangig aus Geschäftshäusern, in denen im 1. Vollgeschoss Einzelhandel und Gastronomie angesiedelt sind. Die Gebäude an der Langen Straße sind vorrangig Wohngebäude mit Einzelhandel und gewerblichen Flächen im 1. Vollgeschoss und zum Teil reine Geschäftshäuser. Die Gebäude der angrenzenden Altstadt sind

Wohnhäuser, im Bereich Große Scharrenstraße mit gewerblichen Nutzungen im 1. Vollgeschoss. Sondernutzungen sind die Marienkirche, das Rathaus, sowie das alte Postamt mit Postfiliale, einer großen privaten Weiterbildungseinrichtung, Einzelhandel und Verwaltung.

2.5.3 Soziale Infrastruktur

Die Stadtmitte ist mit 4,42 % Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Grundsicherungsleistungen (2017, Stadtbereichskatalog) ein Stadtteil mit einer hohen sozialen Segregation (Gesamtgebiet 2017: 14,96 %). Die Stadtmitte ist als Stadtbereich sehr attraktiv für hochwertigen Wohnungsbau und hat dementsprechend einen sehr geringen Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Grundsicherungsleistungen. Der Anteil ist dabei von 2013 bis 2017 um 2,03 % gesunken. Durch in letzter Zeit entstandene hochpreisige Quartiere in der Stadtmitte wie der Holzhalbinsel haben sich die Segregationstendenzen verschärft.

In der Innenstadt, d. h. im östlichen Umfeld des Planungsgebietes, gibt es einen großen Anteil an kleineren Wohnungen, wodurch die Chance einer guten sozialen Mischung gegeben ist. Ein besonderer Schwerpunkt der Wohnbebauung ist das nördlich an der Langen Straße gelegene Hochhaus mit altersgerechtem Wohnen einschließlich einer Betreuungseinrichtung. Die angebotenen Wohnungen sind durchweg konstant vermietet. Auch die Institutionen, wie das Rathaus und der Sitz der Wohnungsgenossenschaft Warnow, sind dauerhaft angelegt.

Das Freiflächenangebot für Familien mit Kindern ist durch die sehr enge Bebauung der Quartiere vor allem in der Nördlichen Altstadt begrenzt. Als einer der kinderreichsten Stadtbereiche Rostocks ist in Stadtmitte ein Mangel an sozialen Einrichtungen für Kinder zu erkennen. Es gibt 12 Kindertageseinrichtungen, davon 3 integrative Kindertageseinrichtungen und 3 Horteinrichtungen. Weiterhin sind 26 Tagespflegepersonen in diesem Stadtteil tätig. Insgesamt werden somit in Stadtmitte 1.647 Plätze in Kindertageseinrichtungen und 120 Plätze bei Tagespflegepersonen angeboten. Da diese Plätze auch von Familien anderer Stadtteile genutzt werden, wenn die Eltern im Stadtzentrum arbeiten, ist ein permanenter Bedarf an Betreuungsplätzen zu verzeichnen.

Durch die Einrichtungen der Verwaltung ist das Gebiet Ziel vieler Rostocker zur Erledigung wichtiger Verwaltungsvorgänge. Auf Grund der hervorragenden Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Neue Markt gleichfalls ein Schwerpunkt des Einzelhandels (Ausgangspunkt in die Kröpeliner Straße) und der Gastronomie.

Insgesamt hat das Gebiet eine klare und deutlich strukturierte Lage im Stadtzentrum mit guter Nachfrage nach Wohnungen, kurzen Wegen, guter Erschließung und einem ausreichenden Angebot an Parkplätzen durch gut gelegene öffentliche Parkhäuser.

Eine Übersicht zu den wichtigsten verschiedenen sozialen Einrichtungen ist dem Anhang 8.1 zu entnehmen.

2.5.4 Verkehrliche Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Lange Straße und die Krämerstraße/Grubenstraße an das Hauptstraßennetz (L22) angebunden. Der Straßenzug Lange Straße/Vogelsang/Krämerstraße am nördlichen Rand des Planungsgebiets weist das höchste Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr innerhalb des Planungsgebiets auf. Zufahrten über die Steinstraße und die Große Wasserstraße im Süden sind deutlich schwächer frequentiert.

Die Fahrzeugbelastung rund um den Neuen Markt wurde abschnittsweise in den Jahren 1996 bis 2001 beruhigt, indem die Verbindungen der Langen Straße und der Steinstraße

über den Neuen Markt und die Kröpeliner Straße vom motorisierten Individualverkehr unterbrochen wurden und der Verkehr von der Langen Straße auf die L22 und die August-Bebel-Straße abgeführt wurde. Die Straßen rund um das Planungsgebiet dürfen einschließlich des Straßenzugs Lange Straße/Vogelsang/Krämerstraße und der Steinstraße maximal mit 30 km/h befahren werden.

In der Straße Hinter dem Rathaus kommt es vor dem Standesamt durch die dortigen auch im Außenbereich stattfindenden Feierlichkeiten zu Verkehrsstauungen und kritischen Situationen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle Neuer Markt ist eine zentrale Haltestelle im ÖPNV-Netz. Die Straßenbahnlinien 1, 2, 5 und 6 sowie die Nachtbuslinien F1 und F2 halten an der Haltestelle im Planungsgebiet vor dem Rathaus. Die Fahrspur des Nachtbusses, die den Neuen Markt in Nord-Süd-Richtung quert, kann im Fall eines Ausfalls der Straßenbahn durch temporären Schienenersatzverkehr genutzt werden.

Fuß- und Radverkehr

Der Neue Markt ist für Fußgänger eine wichtige Verbindung von den nordöstlich angrenzenden Wohnvierteln zur Innenstadt. Zugleich ist er selbst ein wichtiges Ziel sowohl durch die hier angesiedelten Nutzungen als auch durch die ÖPNV-Haltestelle. Die zum Neuen Markt führende Kröpeliner Straße und Teile der davon abgehenden Seitenstraßen sowie der Neue Markt sind als reine Fußgängerzonen ausgewiesen. Für den Lieferverkehr und den Radverkehr sind Zeitfenster festgesetzt. Als Verbindung des Neuen Marktes zur Kreuzung Große Mönchenstraße/ Krämerstraße/ Kleine Wasserstraße sowie zur Fischbank und zum Ziegenmarkt sind die für die Fußgänger bestehenden Wegebeziehungen von hoher Bedeutung. Diese sind jedoch nicht barrierefrei. An der Langen Straße und an der Steinstraße bestehen breite Fußgängerwege. Die zum Stadthafen führende Koßfelderstraße wurde durch den Bau des Ensembles Lange Straße vom ehemaligen Wegenetz der Innenstadt abgeschnitten. Die verbliebene fußläufige Verbindung erweist sich als ungenügend. Die Große Scharrenstraße ist mit dem Neuen Markt nur durch einen Durchgang durch das Rathaus verbunden.

Der Radverkehr hat im Planungsbereich 2 wichtige Verbindungen, zum einen entlang der Langen Straße und Grubenstraße und zum anderen zwischen Langer Straße und Steinstraße an vorgenannte Verbindung anschließend.

Das komplette verkehrsberuhigte Straßennetz kann ohne die Anlage gesonderter Radwege von Radfahrern auf der Fahrbahn genutzt werden. Entlang des Straßenzugs Vogel-sang/Krämerstraße verlaufen beidseitig Radfahrstreifen. In der Langen Straße fahren Radfahrer derweil im Mischverkehr bei Tempo 30 (streckenhaft). Die Fußgängerzone Kröpeliner Straße ist zeitlich begrenzt außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandels für Radfahrer nutzbar. Innerhalb der Fußgängerzone auf dem Neuen Markt bis zur Langen Straße ist die Querung für Radfahrer ganztägig erlaubt. Es befinden sich zahlreiche öffentliche Fahrradstellplätze im Geltungsbereich. Außerdem sind einige Stellplätze den Besuchern und Mitarbeitern des Rathauses zugeordnet.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich An der Hege zwei Parkplätze, einer mit 40 und einer mit 29 Stellplätzen, welche im Zuge der Neuplanung wegfallen. Davon sind einige Stellplätze für die Verwaltung des Rathauses vorgesehen. Die restlichen werden als öffentliche Stellplätze bewirtschaftet. An der Kleinen Wasserstraße befinden sich zudem Interimsstellplätze für Rathausmitarbeiter. Da der Neue Markt und die Kröpeliner Straße Fußgängerzonen sind, befinden sich dort keine Stellplätze im Straßenraum. Im Straßenzug Lange Stra-

ße/Vogelsang/Krämerstraße bestehen öffentlich bewirtschaftete Parkmöglichkeiten in ausgewiesenen Flächen am Straßenrand. In der Großen Scharrenstraße sowie in der Kleinen Wasserstraße befinden sich Bewohnerparkplätze.

In der Umgebung des Planungsgebiets ist die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum begrenzt. Ein großer Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner und dort angesiedelte Gewerbe wurde in einer Parkraumanalyse von 2014 ermittelt. In der Östlichen Altstadt bestehen im Straßenraum neben den Stellplätzen für Bewohner öffentliche gebührenpflichtig bewirtschaftete Stellplätze sowie Bewohnerparken. Die vorhandenen Parkhäuser und für Parkplätze genutzten Brachflächen decken den größten Teil des Bedarfs während der Geschäftsöffnungszeiten ab. Engpässe gibt es vor allem nachts für die Bewohner und zu Großereignissen wie der Hanse Sail und dem Weihnachtsmarkt. Im direkten Umfeld liegen zwei Parkhäuser – Lange Straße (Parkhaus Gesellschaft Rostock) und Hotel Haus Sonne. Ein weiteres Parkhaus befindet sich in der Altstadt am Küterbruch.

Des Weiteren befindet sich eine Haltebuch für Reisebusse an der Langen Straße nördlich des Geltungsbereichs.

2.5.5 Stadttechnische Infrastruktur

Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Telekommunikation, Trinkwasser, Elektroenergie, Erdgas und Fernwärme sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung. Diese Satzung bestimmt Wärmevorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist.

Im Gebiet befindet sich ein Mischwassersystem, das nicht mehr zeitgemäß ist. Die Starkregen-Vorfälle bedürfen einer Neuausrichtung des Regenwassersystems.

Im Rahmen der Veräußerung der Bauflächen durch die Stadt erfolgt eine Baufeldfreimachung, sodass betroffene Leitungen in den Baufeldern entsprechend in den öffentlichen Raum verlegt werden können.

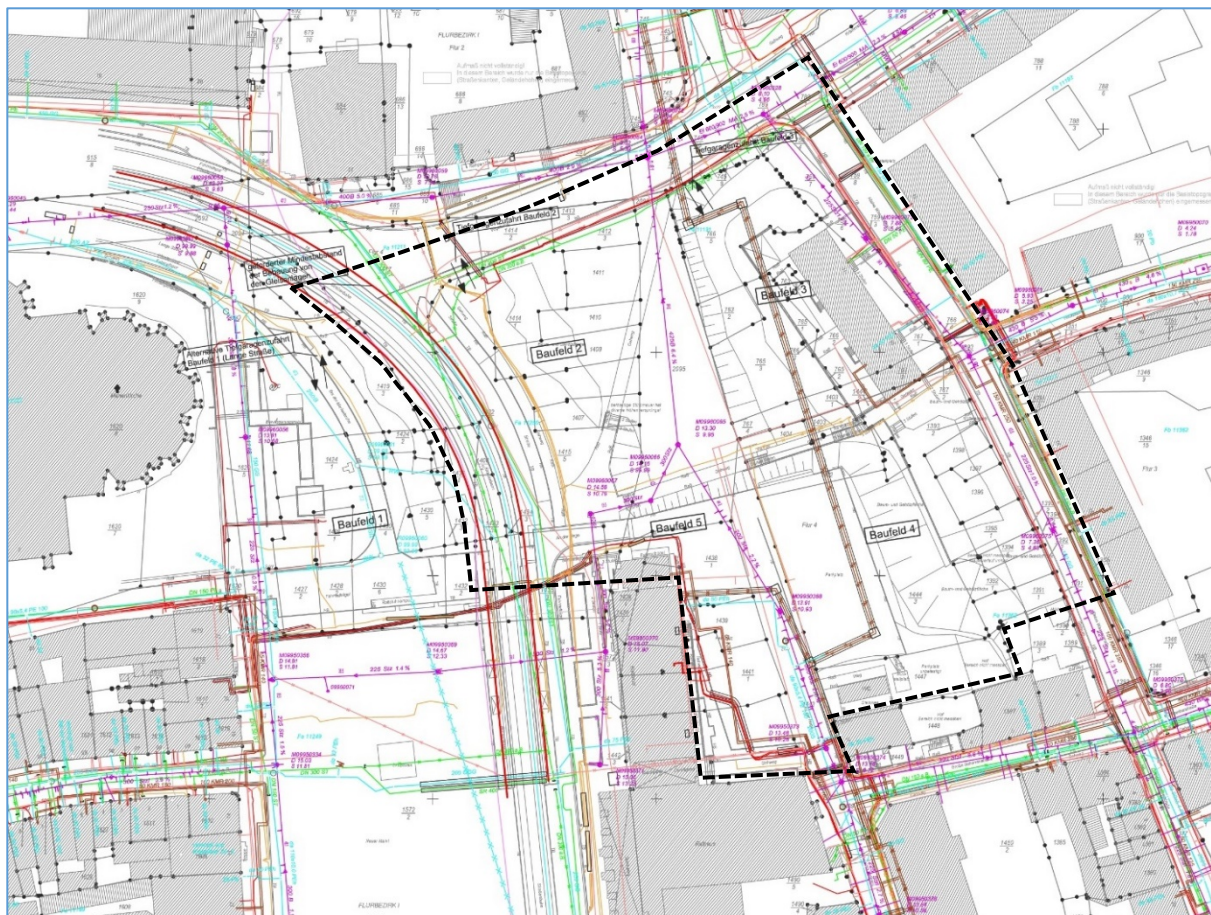


Abbildung 4: Auszug aus Erfassung und Bewertung Leitungsbestand der östlichen Altstadt - westlicher Bereich (BDC Dorsch Consult 2015)

Legende - Leitungsbestand

	Mischwasserkanal / Eurawasser		Telekommunikationsanl. / Kabel Deutschland
	Regenwasserkanal / Eurawasser		Fernmeldekabel im Schutzrohr / Stadtwerke
	Schmutzwasserkanal / Eurawasser		Lichtwellenleiterkabel / THBA, RSAG
	Trinkwasserleitung / Eurawasser		Lichtwellenleiterkabel im Schutzrohr / Stadtwerke
	Gleisdränage / RSAG		Straßenbeleuchtungskabel / THBA
	Gleisdränage außer Betrieb / RSAG		stillgelegtes Straßenbeleuchtungskabel / THBA
	20 kV-Kabel / Stadtwerke		Lichtsignalanlagenkabel im Schutzrohr / THBA
	0,4 kV-Kabel / Stadtwerke		Lichtsignalanlagenkabel-Schleifendraht / THBA
	Gleichstromkabeltrasse außer Betrieb / RSAG		Lichtsignalanlagen-Erdkabel / THBA
	ND-Gasleitung / Stadtwerke		LSA-Induktionsschleife / THBA
	Gasleitung außer Betrieb / Stadtwerke		Fernwärmeleitung / Stadtwerke
	Telekommunikationsanl. / Deut. Telekom AG		stillgelegte Fernwärmeleitung / Stadtwerke
	Kabel der Deut. Telekom AG außer Betrieb		Schutzrohr

2.5.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken in der Gemarkung Flurbezirk I.

Ein geringer Teil befindet sich in privatem Eigentum (759/3, 759/6, 763/1, 765/1, 765/2, 766/2, 767/3, 1389/3, 1393/3, 1444/2).

Der überwiegende Teil der Flurstücke befindet sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock oder wird derzeit angekauft.

Damit bestehen günstige Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung.

2.5.7 Baugrund/Altlasten

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Bodendenkmals „Altstadt Rostock“, daher muss verschiedentlich mit Überresten mittelalterlicher Anlagen gerechnet werden, für die im Zuge einer zukünftigen Überplanung ein fachgerechter Umgang sicherzustellen ist. Ein flächendeckendes Bodengutachten liegt unter besonderer Berücksichtigung der Gründungsbedingungen der Marienkirche vor.

Für das Planungsgebiet gibt es keine Anhaltspunkte auf Altlasten. Da es sich jedoch um einen innerstädtischen Aufschüttungsbereich handelt, sind lokale Kontaminationen des Bodens, die aus dem Aufschüttungsmaterial stammen, nicht auszuschließen.

Der gesamte Bereich ist Munitionsverdachtsfläche. Auflagen bei Schachtungen tiefer als einen Meter müssen beachtet werden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Entsprechend gültigem Flächennutzungsplan und Festschreibung der Sanierungsziele im Städtebaulichen Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ ist ein wesentliches Ziel der Erhalt und die Stärkung der Wohnnutzung im Stadtzentrum. Die jetzt vorhandenen Brachflächen stellen eine mögliche Ergänzung der angrenzenden Wohngebiete der Nördlichen und Östlichen Altstadt dar. Die erforderliche Verbindung mit dem Stadtzentrum als zentraler Standort von Gewerbe, Verwaltung und Wissenschaft bedarf ebenfalls einer gebührenden Beachtung. Entsprechend der Zielstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur größtmöglichen Einordnung von Wohnungsbau in innerstädtischen Bereichen (Vermeidung von Versiegelung von Außenbereichsflächen) sowie unter Beachtung der Auflagen aus dem Lärmschutzgutachten für das Planungsgebiet (Anlage 3) ist eine Ausweisung als Mischgebiet oder Kerngebiet nicht zielführend. Keines dieser Baugebietskategorien ermöglicht es, die besonderen Zielstellungen für diesen städtebaulich bedeutsamen Bereich zu sichern.

Das Urbane Gebiet ermöglicht eine horizontale sowie vertikale Gliederung der Nutzung, ohne wie im Kerngebiet den Schwerpunkt Gewerbe zu berücksichtigen oder die im Mischgebiet angestrebte gleiche Verteilung von Wohnen und Gewerbe beachten zu müssen. Den wohnungspolitischen Zielen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entspricht daher für die variable Verteilung oder Konzentration von Wohnnutzung sowie der Weiterführung städtebaulicher Verdichtung das Urbane Gebiet.

Es soll ein lebendiges innerstädtisches Quartier entstehen, was unter Einbeziehung der historischen Gestalt sowie jetzt vorherrschenden örtlichen Gegebenheiten Antworten auf bestehende Problemlagen wie z. B. Lärm, Verdichtung, Nutzungsmischung, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie auf eine attraktive Freiraumgestaltung finden muss. Durch die

Nutzungsmischung bekommt das Quartier eine gesamtstädtische Bedeutung und wird als lebendiger öffentlicher Raum auch für Touristen attraktiv.

Teile des Plangebietes werden mit den Bezeichnungen MU 1 und MU 2 ausgewiesen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen wird das Gebiet MU 1 in die Teilflächen MU 1A und MU 1B gegliedert.

Zur Sicherung eines hohen Anteils an Wohnnutzung soll für Teile des Gebietes gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO und § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, dass in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 ab dem 3. Vollgeschoss entlang der Straße Vogelsang und ansonsten ab dem 2. Vollgeschoss nur Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe zulässig sind.

Durch Festsetzung der Wohnnutzung ab dem 2. oder 3. Vollgeschoss im Baufeld MU 2 und die Möglichkeit der Wohnnutzung im Baufeld MU 1A ab dem 2. oder 3. Vollgeschoss wird die Mischnutzung im Stadtgebiet gestärkt. Der Charakter eines Wohngebietes bleibt für die mit der Kleinen Wasserstraße beginnende Östliche Altstadt erhalten.

Die Wohnnutzung ist im MU 1B, im MU 1A und MU 2 im 1. Vollgeschoss sowie im MU 1A und MU 2 im 2. Vollgeschoss entlang der Straße Vogelsang nicht zulässig, sodass diese Flächen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Diese Aufteilung der Nutzungen findet sich auch in den umliegenden Bereichen der Innenstadt wieder.

Im MU 1B ist aus Lärmschutzgründen keine Wohnnutzung erlaubt. Dieser Gebäudekörper dient den rückwärtigen Bereichen u. a. auch als Lärmschutzriegel. Des Weiteren ist es sinnvoll, die prädestinierte Lage am Markt den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen, um eine lebendige Innenstadt zu schaffen. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege und erhöht ganztagig die Nutzerdichte im Quartier.

Als Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und der Östlichen Altstadt kommt dem 1. Vollgeschoss eine besondere Bedeutung zu. Die Funktion dieses Entwicklungsbereichs bedarf einer Belebung mit Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser wirken dem Nutzungszweck des Gebietes, der funktionellen und städtebaulichen Aufwertung des zentralen Bereiches des Stadtzentrums zuwider.

Die dafür benötigten Flächen gehen den städtebaulich beabsichtigten Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie dem Wohnen verloren. Gleichfalls können sich diese Nutzungen aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie dem angestrebten Charakter des Urbanen Gebietes widersprechen.

Vergnügungsstätten, Bordelle/Wohnungsprostitution

Vergnügungsstätten, Bordelle und Wohnungsprostitution bleiben zum Schutz des innerstädtischen Wohnens im Gebiet sowie der nahen Wohngebiete ausgeschlossen. Die Ausübung von Prostitution wird regelmäßig als eine dem Wohnen gegenüber störanfällige Nutzung gesehen. Prostitutionsnutzungen neigen zudem dazu, das geschäftliche Niveau des Quartieres abzusenken und einen Trading-down-Effekt auszulösen. Seriöse Dienstleistungs- und Ein-

zelhandelsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung, weil sich ihre Kunden nicht gerne in unmittelbarer Nähe solcher Etablissements sehen lassen möchten. Damit würde auch die angestrebte Aufenthaltsqualität an diesem Standort gefährdet werden.

Entsprechende Einrichtungen befinden sich in Gebieten, die keinerlei oder nur eine sehr eingeschränkte Wohnfunktion aufweisen.

Ferienwohnungen

Mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Ferienwohnungen/Ferienhäusern soll der entstehende Wohnraum dauerhaft gegenüber einer Zweckentfremdung geschützt werden. Zulässig bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes als klassisch gewerbliche Nutzungen, die neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen anbieten (OVG Greifswald vom 19. Februar 2014 (3 L 212/12)).

Tankstellen

Die Zulässigkeit einer Tankstelle deckt sich nicht mit dem innerstädtischen Charakter und steht in Konflikt zur Hauptnutzung des Baugebiets. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen über mehrere Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche verfügen, die ggfs. einen 24-Stunden-Betrieb aufweisen. Dieser wäre mit den Mitteln des Planungsrechtes nicht zu verhindern. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher nicht in das Plangebiet integrieren. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der im Umfeld des Gebiets ohnehin hohen Verkehrsbelastung nicht zuzumuten wäre. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen deshalb aus den genannten städtebaulichen Gründen unzulässig.

Tankstellen sind an Hauptverkehrsstraßen im weiteren Umfeld des Plangebiets (u. a. Warnowufer, Verbindungsweg, Erich-Schlesinger-Straße) vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Für die Bauflächen im MU 1 wird eine GRZ von 1,0 und im MU 2 von 0,8 festgesetzt.

Die Obergrenze der GRZ für Urbane Gebiete beträgt 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Dem Planungsziel der Nachverdichtung eines innerstädtischen Gebiets sowie dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, setzt der Bebauungsplanentwurf hohe Nutzungsmaße fest, die eine städtebaulich angemessene Verdichtung ermöglichen.

Ab dem 2. Vollgeschoss ist im MU 1A Wohnen zulässig. Da eine GRZ von 1,0 festgesetzt ist, soll in Kombination mit der GFZ gewährleistet werden, dass in Bereichen wo Wohnen möglich oder zwingend festgesetzt ist, die Gestaltungsmöglichkeit einer beidseitigen Belichtung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsräumen in den Geschossen besteht. Gemäß dem Quartiersblatt soll trotz der 100 % Überbauung ein Innenhof entstehen. Diese sind dann mit einer 100%igen intensiven Dachbegrünung umzusetzen. Die Auflage eines zu 100 % be-

grünen Innenhofs und zusätzlicher begrünter Flachdächer soll einen Teil der entfallenden Freiflächen kompensieren. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen Innenstadtbereich, dessen Quartier historisch stark über- und unterbaut war. Nach den großflächigen Zerstörungen der Gebäudestrukturen im zweiten Weltkrieg entwickelte sich eher ungeplant und sukzessiv eine Grünfläche mit Flora und Fauna im nördlichen Bereich des Gebietes. Seit der Novellierung 2013 ist im Baugesetzbuch festgehalten, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§1, Abs. 5 BauGB). Der Innenentwicklung kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungstandorte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu gestalten. Um dem anhaltenden Siedlungswachstum gerecht zu werden und eine Entwicklung von unerschlossenen Flächen im Außenbereich zu entgegnen ist es notwendig entsprechende Flächen bestmöglich zu entwickeln. Die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche und damit mit besonderer Lagegunst entspricht der Innen- vor Außenentwicklung. Der Bebauungsplan reagiert auf die großflächige Verdichtung durch eine doppelte Innenentwicklung. Durch ein Maximum an möglichen Maßnahmen soll der Verlust der mittlerweile etablierten innerstädtischen Grünfläche kompensiert werden. Zugleich sollen die Standortpotentiale in diesem Bereich bestmöglich genutzt werden, um auf die Neuinanspruchnahme von dezentralen und nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich verzichten zu können.

Die Notwendigkeit einer mindestens im Untergeschoss erforderlichen 100%igen Ausnutzung des Grundstückes ergibt sich aus der Notwendigkeit der Einordnung einer Tiefgarage, um den erforderlichen Stellplatzbedarf abzusichern. Oberirdische Stellplätze widersprechen dem Ziel einer hochwertigen Nutzung im Sinne der städtebaulichen Aufwertung des Stadtzentrums und schränken den für die Bedarfsabsicherung im Sektor Einzelhandel und Dienstleistungen sowie auch Wohnungsbau erforderlichen Nachweis im Stadtzentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erheblich ein.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 in Kombination mit der GFZ von 4,0 bei möglichen 6 Geschossen wird eine für den Spielplatzflächenbedarf erforderliche Mindest-Freifläche ermöglicht, sodass die Wohnqualität im dicht bebauten Innenstadtbereich sichergestellt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Durch festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, soweit dieses im dicht bebauten Innenstadtbereich möglich ist.

Die generelle Einhaltung der Obergrenzen (GRZ 0,8) auch in den Untergeschossen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Bei einer derartigen Begrenzung der Tiefgaragen könnten die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden. Auch bei einer 100%igen Unterbauung ist der Nachweis der Stellplätze entsprechend gültiger Stellplatzsatzung nicht umsetzbar. Daher sollen durch die Unterbauungsabsicht der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung alle Tiefgaragen unter den Baufeldern MU 1, MU 2, GB 2 miteinander verbunden werden.

Für den Verwaltungshauptkörper in der Gemeinbedarfsfläche (GB) GB 2 ist eine GRZ von 1,0 vorgesehen. Trotz dessen sollen die Baukörper durch entsprechende Höhenfestsetzungen so ausgebildet werden, dass eine ausreichende Belichtung für die zum Innenhof gerichteten Arbeitsräume gewährleistet ist. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 soll den sparsamen Umgang mit Bauflächen im Innenstadtbereich absichern und eine größtmögliche Fläche für die Verwaltung schaffen, um keine weiteren Flächen an anderer Stelle nutzen zu müssen.

Das Baufeld GB 2 kann diese Funktion nur gewährleisten, indem die Fläche intensiv genutzt wird.

Die Verbindung zwischen den Baufeldern GB 1 und GB 2 wird durch einen Verbindungsbaukörper gewährleistet, der mit einem Luftgeschoss auf Höhe des 1. Vollgeschosses von Baufeld GB 1 zudem eine Durchwegung zwischen der Straße Hinter dem Rathaus und dem neuen Platz Am Schilde schafft.

Das Baufeld GB 1 nimmt im Rahmen der ausgewiesenen Flächen für den zentralen Verwaltungsstandort eine Sonderstellung ein. Dieser Bereich hat folgende Funktionen:

- aus städtebaulicher Sicht eine repräsentative Funktion,
- aus denkmalpflegerischer Sicht die Wiederaufnahme einer Baukante, die den neuen Platz Am Schilde mit einem ehemals dort vorhandenen Doppelgiebel abschließen soll,
- aus verwaltungstechnischen und öffentlichkeitswirksamen Gründen soll das Gebäude den Bürgerschaftssaal und die Räumlichkeiten für die Bürgerschaftsmitglieder aufnehmen.

Das Baufeld GB 1 kann diese Funktionen nur gewährleisten durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 und einer intensiven Ausnutzung der Fläche.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die aus dem hohen Überbauungsgrad resultieren und festgesetzten GFZ für die Baufelder MU 1 und MU 2 von 4,0 überschreiten die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete festgelegte Obergrenze von 3,0.

Für das Baufeld GB 1 wird eine GFZ von 4,5 und für das Baufeld GB 2 ebenfalls eine GFZ von 4,0 festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel, im Kernbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die historische Stadtstruktur wieder erkennbar zu machen, erfordert hier eine geschlossene Randbebauung in einer weitgehenden Annäherung an die historischen Baufluchten rund um den Neuen Markt. Entlang der Straße Vogelsang und Kleine Wasserstraße soll unter dieser Zielsetzung eine Neubebauung ermöglicht werden, die die Straßenkorridore wieder räumlich definiert und die städtebaulichen Zusammenhänge wiederherstellt.

Für den Fußgängerbereich soll dabei eine für eine innerstädtische Fußgängerzone angemessene, mit der Gesamtsituation korrespondierende Höhenentwicklung erreicht werden.

Die für den Bereich geltende Denkmalschutzsatzung fordert:

„§ 3 Sachlicher Geltungsbereich (Schutzgegenstand)

3.1a.) das überlieferte historische Straßen- und Platzsystem

Bereich (B) Die Bereiche orientierten sich zwar am historischen Straßenverlauf, weiteten den Straßenraum aber auf. Dabei wurden zum Teil Vorgärten und Baumreihen angelegt, die es im mittelalterlichen Straßennetz nicht gab. Die Krämerstraße wurde nach dem Krieg als Hauptstraße ausgebaut und auf den Chor der Marienkirche orientiert, die Steinstraße erheblich verbreitert. Der historische Platz Am Schilde ist derzeit nicht mehr ablesbar und soll im Rahmen der Bebauung der Nordseite des Neuen Marktes und des Quartiers westlich der Kleinen Wasserstraße wiederhergestellt werden.

Mit der teilweisen Aufgabe der Stadtbefestigungsanlagen im 19. Jh. wurden auf deren Flächen die Ernst-Barlach-Straße und die Wallstraße als repräsentative neue Straßen angelegt, die in dem Platz vor dem Steintor münden.

3.1b.) die überlieferte Parzellenstruktur mit der straßenseitigen Baulinie und ihrer Bebauung:

Bereich (B1) In den Wiederaufbaugebieten wurden langgestreckte Wohnblöcke auf größeren Grundstücken errichtet und die historische Parzellierung dabei vollständig aufgegeben. Durch ein Zurücksetzen der vorderen Baulinie wurde die Anlage von Vorgärten möglich. Die Ecken der Blockränder blieben meist offen. Dadurch ist eine Verbindung zu den großen begrünten Innenhöfen gegeben.

Das Quartier an der Nordseite des Neuen Marktes sowie westlich der Kleinen Wasserstraße ist bisher nicht wiederaufgebaut worden. Mit dem Ziel der Wiedergewinnung des historischen Platzes Am Schilde ist für die Nordseite des Neuen Marktes in Anlehnung an die historische Baulinie eine Neubebauung geplant. Entlang der Kleinen Wasserstraße und An der Hege ist eine Blockrandbebauung vorgesehen.“

Die Blockrandbebauung ist im beschlossenen Quartierblatt „Neuer Markt“ beschrieben und durch den Beschluss zum Sanierungsziel erklärt worden.

Unter diesen Zielsetzungen ergeben sich Baublöcke, in denen raumwirksame geschlossene Blockränder, wie sie bis zur Zerstörung im Zweiten Weltkrieg vorhanden waren, nur unter Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GFZ-Obergrenze realisierbar sind.

Im GB 2 soll im 1. Vollgeschoss zu großen Teilen eine Gemeinschaftsgarage integriert werden. Der Verlust der Bruttogeschossfläche für die Gemeinbedarfsfläche der Verwaltung soll durch die Integration der Stellplätze nicht nachteilig bewertet werden. Gerade in verdichteten innerstädtischen Lagen ist eine Integration der Stellplätze in den Hauptkörper als positive Entwicklung zu beurteilen. Um dies zu gewährleisten, ist der Anteil der Bruttogeschossfläche, der für die Stellplätze entfällt, nicht auf die zulässige Gesamtgeschossfläche anzurechnen. Damit der Gebäudekörper deshalb nicht übermäßig groß wird, ist die Fläche der Gemeinschaftsgarage im 1. Vollgeschoss auf 70 % begrenzt.

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse und ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der GRZ- und GFZ-Obergrenzen im MU zu vertreten, da die unmittelbar angrenzenden breiten Straßenzüge sowie die neu entstehenden Fußgängerbereiche ausreichend Freiflächen im Umfeld der Bebauung schaffen. Die Höhen orientieren sich an der umliegenden Bebauungsstruktur. Der Fußgängerbereich hat einen Boulevardcharakter und schafft lichte Freiräume zwischen den Gebäuden. Durch die abgetreppte Höhenstruktur und die Ausbildung von Innenhöfen soll die Belichtung auch im Innenbereich der Blöcke ausreichend gewährleistet sein. Die Wohnnutzungen befinden sich in den oberen Vollgeschossen, sodass die Besonnung für diese Bereiche gewährleistet wird.

Des Weiteren trägt der vollständige Ausschluss vom motorisierten Individualverkehr innerhalb des Baugebiets zu einer Steigerung der Qualität der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Durch begrünte Dachflächen sowie gestaltete Grünflächen im Umfeld der Gebäude und durch das Anpflanzen von Bäumen sollen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt werden.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das Bebauungsplangebiet weist ein starkes Gefälle zwischen der Platzebene des Neuen Marktes und den Erschließungsstraßen auf. Zwischen Neuem Markt und Vogelsang fällt das Gelände etwa 4,00 m und zwischen Neuem Markt und Kleiner Wasserstraße etwa 7,00 m ab. Die Höhen baulicher Anlagen sollen sich den die Stadtstruktur bildenden Gebäuden der näheren Umgebung anpassen. Die geplanten Gebäude sind in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Aus Blickrichtung Lan-

ge Straße und Krämerstraße ist die Stadtsilhouette im Planungsbereich neben einer abgetreppten Firstlinie viergeschossiger Wohn- und Geschäftsbauten durch die Türme der Marienkirche und des Rathauses geprägt. Insbesondere letztgenannte städtebauliche Abwicklung ist schützenswert und soll durch Neubauten nicht unangemessen verstellt werden.

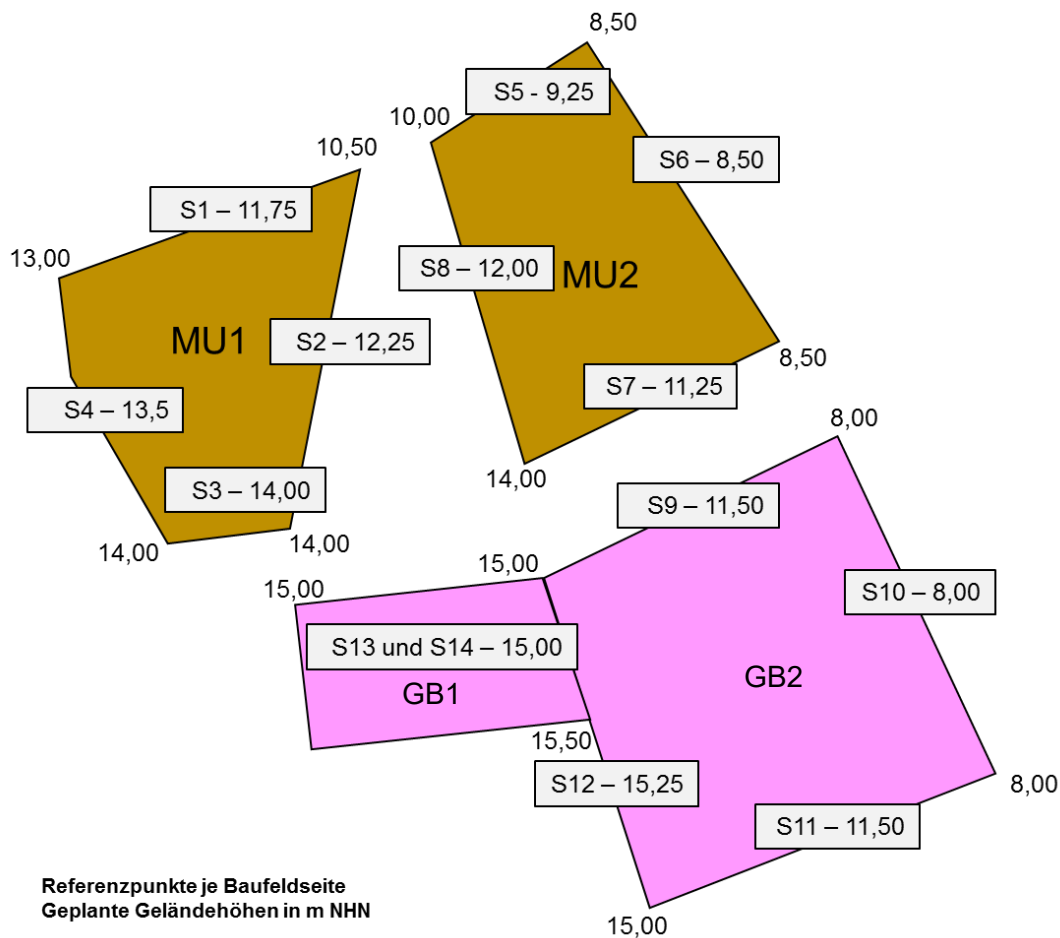
Traufhöhen/Gebäudehöhen

Die festgesetzten zulässigen minimalen und maximalen Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhen TH sowie Gebäudehöhen GH) beziehen sich auf das in der Satzung (Teil A) Planzeichnung verwendete Höhensystem (siehe katastermäßiger Bestand).

Um die Höhenfestsetzungen entsprechend einordnen zu können, wurde die die beabsichtigte Geländeoberfläche in m NHN in den Baufeldern analysiert, die sich wie folgt darstellt:

Tabelle 1: Geplante Geländehöhen in m NHN und die Referenzpunkte je Baufeldseite

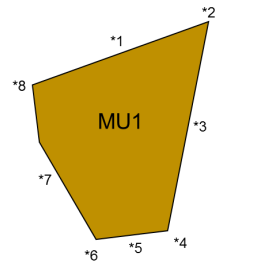
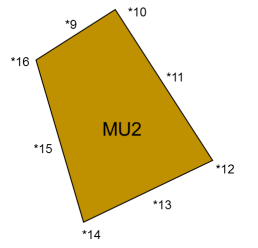
Baufeld		Ausrichtung	Höhe über m NHN		Baufeldseite S1 – S 14	Mittelwert m NHN
MU 1	Nord	West nach Ost	13,0	10,5	S1	11,75
	Ost	Nord nach Süd	10,5	14,0	S2	12,25
	Süd	Ost nach West	14,0	14,0	S3	14,00
	West	Süd nach Nord	14,0	13,0	S4	13,50
MU 2	Nord	West nach Ost	10,0	8,50	S5	9,25
	Ost	Nord nach Süd	8,50	8,50	S6	8,5
	Süd	Ost nach West	8,50	14,0	S7	11,25
	West	Süd nach Nord	14,0	10,0	S8	12,00
GB 1			15,0	15,0	S 13/14	15,00
GB 2	Nord	West nach Ost	15,0	8,00	S9	11,50
	Ost	Nord nach Süd	8,00	8,00	S10	8,00
	Süd	Ost nach West	8,00	15,0	S11	11,50
	West	Süd nach Nord	15,0	15,5	S12	15,25



Die Kombination der schwierigen Geländesituation mit den gestalterischen Festsetzungen erschwert es, konkrete Festsetzungen zu den jeweiligen Höhen in den Baufeldern zu treffen. Den zukünftigen Bauherren soll ein gestalterischer Spielraum eingeräumt werden, ohne in der Höhenentwicklung untereinander zu weit abzuweichen. Bei den Gemeinbedarfsflächen wurde auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet, da in dem zukünftigen Verwaltungsgebäude u.a. unterschiedlichste Anforderungen einer modernen Stadtverwaltung zu implementieren und zudem repräsentative und öffentlichkeitswirksame Räume wie bspw. der Bürgerschaftssaal zu integrieren sind. Damit sich das Gebäude dennoch harmonisch in die Gesamtumgebung einfügt wurden die entsprechenden Höhen festgesetzt.

Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die Herangehensweise an die großzügigen Höhenfestsetzungen und wie die einzelnen Baufeldseiten in der Höhenentwicklung gestaltet werden könnten. Im Zusammenhang mit der Festlegung zur Zahl der Vollgeschosse und den o. g. städtebaulichen Zielen ergeben sich nachfolgende Festsetzungen zur Höhengestaltung. Die festgesetzte Trauf- und Gebäudehöhe über m NHN für die jeweiligen Baufelder liegt bei minimal bis maximal:

Tabelle 2: Festgesetzte Trauf- und Gebäudehöhen über NHN

Baufeld	Bezugspunkt in m ü. NHN		TH in m ü. NHN	GH in m ü. NHN
	*1	11,75	22,0 m bis 26,0 m	25,0 m bis 33,0 m
	*2	10,50	21,0 m bis 25,0 m	24,0 m bis 32,0 m
	*3	12,25	22,0 m bis 26,0 m	25,5 m bis 33,5 m
	*4	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*5	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*6	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*7	13,50	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*8	13,00	23,0 m bis 27,0 m	26,0 m bis 34,0 m
	*9	9,25	19,0 m bis 23,0 m	22,5 m bis 30,5 m
	*10	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*11	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*12	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*13	11,25	21,0 m bis 25,0 m	24,5 m bis 32,5 m
	*14	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*15	12,00	22,0 m bis 26,0 m	25,5 m bis 32,5 m
	*16	10,00	20,0 m bis 24,0 m	23,0 m bis 31,0 m

Baufeld	Fläche	in m ü. NHN	TH in m ü. NHN	GH in m ü. NHN
GB 1	Kellergeschoss Verbinder Giebel			15,0
				31,0
				36,0
GB 2	Innenblock	8,0	20,5	12,0
	Fläche zur kleinen Wasserstr.			28,5
	Fläche zur An der Hege			32,0

Eine detaillierte Ableitung zu den einzelnen Baufeldseiten kann dem Anhang 8.1 entnommen werden.

Um die Dachlandschaft in den Baugebieten flexibel zu halten können in den Urbanen Gebieten und in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 betrieblich notwendige Gebäudeteile (bspw. Pauseneinrichtungen, Treppenhäuser, ...) und technische Anlagen (Aufzüge, Entlüftungsanlagen, ...) auf bis zu maximal 15 % der Dachgeschossfläche und bis maximal 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe sowie mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur vorderen Gebäudefassade ausnahmsweise zugelassen werden. Die möglichen Anlagen sollen aus dem öffentlichen Raum nicht wahrgenommen werden, weshalb Sie zurückgesetzt und untergeordnet zu errichten sind.

Die neu zu gestaltenden Gebäudekomplexe sollen bestmöglich alle aktuellen Vorgaben an die Energieeffizienz erfüllen und durch zukunftsweisende Technologien einen langfristigen und nachhaltigen Beitrag gegen die Klimaerwärmung beitragen. Durch die Bereitstellung von maximal 50 % der Dachflächen für die Nutzung von regenerativen Energien soll ein nachhaltiger Beitrag für den ökologischen Fußabdruck der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sichergestellt werden, ohne dabei in das Erscheinungsbild der Rostocker Innenstadt einzuwirken.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse für die Baufelder MU 1 und MU 2 wird auf höchstens 6 und mindestens 4 festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit der städtebaulichen Verdichtung in diesem Bereich auf der Grundlage des beschlossenen Quartierblattes (Sanierungsziel) vorgegeben. Die städtebauliche Wirkung eines Gebäudes mit vier Geschossen erfolgt durch die Festsetzung der Traufkanten und der Dachneigung (50 bis 70 Grad). Des Weiteren fügt sich die Bebauung so in die nähere Umgebung ein.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In allen Baufeldern ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Diese Festsetzung dient dem Ziel, die städtebaulich überwiegend vorherrschende Quartierstruktur (mehrgeschossige Blockrandbebauung; Geschosswohnungsbau, Bürobau) wieder zu beleben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und in städtebaulich begründeten Fällen durch Baulinien angegeben. Während die durch Baugrenzen gebildeten Abschnitte eine vergleichsweise offene Anordnung der Gebäude mit individuellen Vor- und Rücksprüngen sowohl von Baukörpern als auch von ganzen Gebäuden erlauben, führen die festgesetzten Baulinien zu prägnanten grundstücksübergreifenden Raumkanten.

Die Festsetzungen zu den Baulinien ermöglichen geringere Tiefen der Abstandsflächen, als sie durch § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung M-V mit dem Maß von 0,4 H (40 % der Gebäudehöhe) festgelegt sind. Hier wird Bezug genommen auf § 6 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V, der eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefen zulässt. „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, „1. die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, ...“.

3.3.1 Baugrenzen/Baulinien

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans und der Analyse des Plangebietes soll die Ausbildung eines Platzes zwischen Neuem Markt und Krämerstraße, in Anlehnung an den historischen dreieckigen Platz am Schilde entstehen. Hierfür ist die Formulierung fehlender Raumkanten (Kleine Wasserstraße, Vogelsang) notwendig. Der Bezug zum Bestand und zur ehemaligen Bebauung soll durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im Denkmalbereich, sodass die Sicherung des historischen Stadtkörpers in seinen äußeren Begrenzungen durch die Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen gewährleistet werden soll. Entscheidend sind hier die Erlebbarkeit der historischen Straßenverläufe sowie die Erkennbarkeit traditioneller Grundstücksgrößen sowie das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und baulichen Anlagen. Zur Wahrung dieser Ziele dürfen Baulinien und Baugrenzen auch geringfügig nicht überschritten werden.

Eine Ausnahme bilden im 1. Vollgeschoss die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche, sodass die Baulinie in diesem Bereich auf einer Breite von jeweils höchstens 10 m unterbrochen werden darf, um die Erschließung für die Gemeinschaftstiefgarage zu ermöglichen.

Außer durch die Lage in einem überwiegend bebauten Innenstadtgebiet ist die Ausweisung von Baulinien vor allem durch die städtebaulichen Ziele begründet, die neben einer Annäherung an den historischen Stadtgrundriss mit seinen teilweise schmalen Straßenräumen auch die Herstellung einer straßenbegleitenden Randbebauung in aufeinander abgestimmter innenstadttypischer Höhenentwicklung und die Rücksichtnahme auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand zum Gegenstand haben.

MU 1

Die festgesetzten Grundstücksgrenzen und die umlaufenden Baulinien sind aus städtebaulichen Gründen deckungsgleich. Für die Flächen außerhalb der Gebäude sind nur öffentliche Flächen zulässig. Die direkte Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Gebäudekanten resultiert aus der Lage im Stadtzentrum und der hier vorherrschenden Bauweise direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Grundstücksbildung direkt an den Außenkanten der Gebäude wird bestimmt durch den Charakter des angrenzenden Stadtzentrums, in dem ebenfalls die Gebäude bis an die Straßenkante ausgeführt sind, ohne Ausbildung einer privaten Vorfläche. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Zusammenführung/Integration des neu geplanten Bereiches in den funktionellen Zusammenhang mit dem Innenstadtbereich.

MU 2

Die festgesetzten Baulinien an der Nordseite, der Westseite und den jeweils um 12 m herumgezogenen Baulinien in die nördliche Kleine Wasserstraße und die neu zu bauende Verkehrsverbindung zwischen Kleiner Wasserstraße und Neuem Markt sind aus städtebaulichen Gründen deckungsgleich mit den zukünftigen Grundstücksgrenzen. Die angrenzenden Flächen an das Baufeld sind öffentliche Flächen. Die direkte Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Gebäudekanten resultiert aus der Lage im Stadtzentrum und der hier vorherrschenden Bauweise direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die östliche und südliche Blockseite werden bei Abzug der jeweiligen Baulinien in einer Länge von 12,00 m weiterführend Baugrenzen festgeschrieben. Der festgelegte Überbauungsgrad und der für Wohnungen erforderliche Bau von Spielplatzflächen auf dem Grundstück erfordern möglicherweise eine Öffnung des Baublocks. Diese Öffnung ist nur an den beiden Blockseiten mit Baugrenzen möglich, da hier die städtebauliche Notwendigkeit einer vollständigen Schließung des Baublocks unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsbebauung nicht zwingend erforderlich ist.

Die Baulinie/Baugrenze entlang der Kleinen Wasserstraße weicht von der Bauflächenausweisung im Quartierblatt Neuer Markt ab. Die Baulinie/Baugrenze ist um mindestens 3,00 m zurückgesetzt, was zum Schutz der vorhandenen Baumreihe erfolgte.

GB 1

Wesentliches städtebauliches Ziel für dieses Baufeld ist die Platzbildung für den Fußgängerbereich und die Sicherung einer Gebäudeecke im Übergang vom Fußgängerbereich zum Neuen Markt. Daher wird für den Hauptbaukörper des Baufeldes GB 1 eine nördliche Baulinie festgelegt, die sich 5 m um die nordwestliche Gebäudeecke in Richtung Neuer Markt herumzieht. Alle anderen Baufeldkanten werden als Baugrenzen definiert.

Im Baufeld GB 1 soll in dem festgesetzten Durchgang eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m eingehalten werden, um die derzeitige wichtige und historisch vorhandene Wegeverbindung zwischen dem Vogelsang und der Großen Wasserstraße weiterhin zu erhalten und die Möglichkeit des Durchquerens des Baufeldes GB 1 zum Innenhof des Rathauses zu ermöglichen.

GB 2

Alle an öffentlichen Verkehrsflächen liegende Gebäudekanten werden durch Baulinien festgeschrieben.

Die direkte Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Gebäudekanten resultiert aus der Lage im Stadtzentrum und der hier vorherrschenden Bauweise direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. In der Kleinen Wasserstraße ist die Lage des Verwaltungsbaus parallel zur Straße im Quartierblatt „Neuer Markt“ 2016 als Sanierungsziel städtebaulich-funktionell aus-

gewiesen. Der direkte Anschluss an das Nachbargrundstück wird mit der im Quartier vorherrschenden geschlossenen Bebauung begründet.

Die Baulinie entlang der Kleinen Wasserstraße weicht von der Bauflächenausweisung im Quartierblatt Neuer Markt ab. Die Baulinie ist um mindestens 3,00 m zurückgesetzt, was zum Schutz der vorhandenen Baumreihe erfolgte.

Aus der Festsetzung von Baulinien zum südlichen Grundstück 1389/3 in der Kleinen Wasserstraße ergibt sich die Notwendigkeit eines Brandgiebels entlang der gesamten betroffenen nördlichen Grundstücksgrenze soweit keine Fensterrechte mit entsprechenden Baulasten eingetragen werden.

Aus der Festsetzung einer Baulinie zum südlichen Grundstück 1447 ergibt sich nicht die Notwendigkeit eines Brandgiebels, da alle Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen und perspektivisch auch nicht an diese Außenwand gebaut werden soll, da das Haus an der Hege 11 ein Einzeldenkmal ist und diesem Gebäude ein entsprechender Freiraum zugestanden werden soll.

Ein Zurücktreten der Baulinie bei architektonischen Gliederungen der Fassade bspw. durch Treppenhäuser, Schlitze, Rücksprünge oder Loggien soll bis im GB 2 bis zu einem Maß von 1,0 m möglich sein, sofern die Breite der zurücktretenden Gebäudeteile jeweils 8,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 20 % nicht überschreitet. Obwohl gerade bei einer Baulinie der städtebauliche Sinn und Zweck darin besteht, zwingend auf dieser zu bauen, soll es ausnahmsweise möglich sein, die Außenfassade durch einen geringen Anteil zu gliedern und rückspringen zu lassen. Der Anteil wurde dabei bewusst niedrig gehalten.

3.3.2 Arkaden und Verbinder

Der Marienkirchplatz (östlich der Marienkirche) soll von Gebäudekanten mit Arkaden im ersten Vollgeschoss gefasst werden. Arkaden sollen entlang der Straßenbahntrasse als verbindendes Element zwischen Langer Straße und Neuem Markt (Alte Post) aufgegriffen und fortgeführt werden. Im Planungsbereich betrifft das die Westseite des Baufeldes MU 1. Die Arkadengänge sollen auf die Höhe des 1. Vollgeschosses begrenzt werden, jedoch eine lichte Höhe von mindestens 4,50 Meter und eine lichte Breite von mindestens 4 Meter haben – u. a., um Passanten entlang der Straßenbahntrasse und dem Radweg unter Berücksichtigung von Werbeaufstellern und möglichen Tischen und Stühlen ausreichend Raum zu bieten und einen sicheren Abstand zu gewährleisten sowie die Befahrung durch Sonderfahrzeuge zu ermöglichen.

Zwischen den GB-Flächen wird ein Durchgang für den Fußgängerbereich festgesetzt, weshalb das GB 1 in der Höhe seines Kellergeschosses beschränkt ist und unter dem Verbinder eine lichte Höhe vorgesehen ist. Die festgesetzte lichte Höhe für den Durchgang von mindestens 3,50 m ermöglicht die Befahrung für Sonderfahrzeuge.

3.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Baufeld GB 2 befindet sich südlich der Baufläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die Fläche ist bis an den Fußgängerbereich herangeführt, da es aus denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht fachgerecht ist, den Neubau des GB 2 bis an das als Einzeldenkmal gelistete Gebäude An der Hege 11 heranzuführen. Die Einzelstellung sichert dem Gebäude die historische Bedeutung durch Freihaltung des Giebels und Erlebbarkeit der besonderen Brandwandgestaltung auf der Nordseite. Dazu muss auch der bestehende Toiletten-Container an der Nordseite des Gebäudes An der Hege 11 entfernt werden. Für die öffentliche Toilette ist in unmittelbarer Nähe ein neuer Standort zu schaffen.

Die Fläche dient der Einordnung von der Verwaltung dienenden Nebengebäuden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im GB 2 dient der Einordnung der Nebenanlagen für die Verwaltung, wobei diese beschränkt werden auf Fahrrad-Abstellanlagen, welche auch mit Überdachung ausgeführt werden können. Dies dient der Beförderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens, um die Erreichbarkeit der Verwaltung für Bürger und Mitarbeiter gewährleisten und notwendige Fahrradstellplätze nachweisen zu können.

Ursprünglich wurde diese Fläche verpachtet und stand den Eigentümern der südlichen Bebauung zur Verfügung. Die Flächen werden nun aber notwendig, um die Fahrradstellplätze nachzuweisen. Damit es nicht zu einem Konflikt mit der vorhandenen Grenzbebauung kommt, ist die Fläche nördlich des Flurstücks 1387 in einem 3,0 breiten Streifen freizuhalten.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die zwei südlichen Baufelder GB 1 und GB 2 werden als Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Entlang der Kleinen Wasserstraße soll ein für die Stadtverwaltung zwingend erforderlicher Verwaltungsbau (Rathausenerweiterung) entstehen. Die Größe des Verwaltungsbaus ist bedingt durch die Zusammenführung von Fachämtern, die sich derzeit über die Stadt verteilt in angemieteten Gebäuden befinden, was eine bürgernahe Verwaltung für Privatpersonen und Unternehmen erschwert und eine nachhaltige Belastung des städtischen Haushaltes bedeutet. Eine schnellstmögliche Umsetzung der Maßnahme hat in den städtischen Entwicklungszielen höchste Priorität zur Verringerung bürokratischer Hürden für die Bürger und zur Abwendung wirtschaftlicher Schäden für die Öffentlichkeit.

Die exakte Lage des Verwaltungsbaus mit seinen Baugrenzen und Baulinien zwischen dem historischen Rathaus und der Kleinen Wasserstraße wurde im Quartierblatt „Neuer Markt“ 2016 städtebaulich-funktionell nachgewiesen. Die Dimensionen der Rathausenerweiterung (Grundfläche und Baumasse) wurde in einem anschließenden Hochbauwettbewerb begründet.

Die Baufelder GB 1 und GB 2 sollen durch einen Verbinder miteinander verbunden sein und einen direkten Anschluss an das Treppenhaus am Rathausanbau erhalten.

3.5 Sozialer Wohnungsbau

Die Stadtmitte ist ein Stadtteil mit einer hohen sozialen Segregation. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im B-Plan Flächen festgesetzt werden, auf denen bauliche Vorhaben vorgesehen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten: Ein Teil der Wohnungen ist demnach so zu errichten, dass sie den Anforderungen der §§ 10 und 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und § 5 WoFG i. V. m. der Richtlinie Wohnungsbau Sozial entsprechen müssen.

Höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen für Zielgruppen, die Wert auf Urbanität legen, müssen ebenso berücksichtigt werden wie barrierefreie und preisgünstige Wohnungen, sodass attraktive, lebendige und sozial stabile Wohnquartiere geschaffen werden können, die sowohl in ihrer Bevölkerungsstruktur als auch funktional gemischt sind.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

In einem innerstädtisch hochwertigen Gebiet für Wohn- und Gewerbenutzung, welches sich zudem in einem Denkmalsbereich und einer hoch frequentierten und repräsentativen Zone befindet, sind Einrichtungen zur Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO unpassend. Die mit diesen Anlagen verbundenen baulichen Einrichtungen sind nicht im Sinne einer angestrebten hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung. Bei einer hohen städtebaulichen Dichte sind Konflikte mit den

Mitbewohnern im Quartier, gerade in Bezug auf Geruchsimmissionen zu erwarten, weshalb diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Das Quartier befindet sich in einem sensiblen Denkmalsbereich mit einer hohen repräsentativen Wirkung. Kleinwindenergieanlagen sowie Antennenmasten schaffen optische Konflikte, die im Gegensatz zu den städtebaulichen und architektonischen Zielen dieses Quartiers stehen und werden daher ausgeschlossen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger 20 Grad zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind, damit sie die Dachlandschaft nicht negativ beeinflussen. Dadurch soll verhindert werden, dass u. a. an Steildächern entsprechende Anlagen errichtet werden und damit den sehr sensiblen Denkmalsbereich beeinträchtigen.

3.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage der vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Im Bestandskapitel wurden die bestehenden Strukturen bereits aufgezeigt. Das Plangebiet ist typisch für einen zentralen Innenstadtbereich sowohl durch den MIV, den ÖPNV als auch durch den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr geprägt.

Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die Einziehung dieser Fläche ist auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinziehung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten.

Um die benötigte Anzahl der Stellplätze an anderer Stelle bereit zu stellen, ist die Errichtung einer Tiefgarage unter dem GB 2 vorgesehen.

Es ist nur eine Ein- und Ausfahrt im Baufeld MU 2 vom Vogelsang aus vorgesehen. Eine weitere Ein- und Ausfahrt ist in der Kleinen Wasserstraße für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Lieferfahrzeuge sowie einen ausgewählten Personenkreis der Verwaltung im östlichen Bereich des GB 2 vorgesehen. Die Sicherung der Tiefgaragenzufahrten für die Nachbargrundstücke erfolgt über Baulasten. Das führt zu einer deutlichen Minimierung der Belastungen der Quartiere durch anfallenden Fahrzeugverkehr. Für die Planungen der Tiefgaragen ist die Garagenverordnung M-V (GarVO M-V) zu beachten.

3.7.1 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend ihrer Funktion werden die Straßen „Vogelsang“ und die „Kleine Wasserstraße“ mit allen Bestandteilen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

An der Straße Vogelsang und ebenso an der Kleinen Wasserstraße ist jeweils eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt am Vogelsang im Baufeld MU 2 soll die Hauptzufahrt zu der Gemeinschaftstiefgarage und der Gemeinschaftsgarage der Baufelder MU 1, MU 2 und GB sein.

Die Zufahrt ist für die Baufelder im MU und im GB durch Baulasten zu sichern.

Die Ein- und Ausfahrt in der Kleinen Wasserstraße im Baufeld GB 2 dient ausschließlich der Zufahrt einer begrenzten Anzahl von Sonderfahrzeugen für die Stadtverwaltung und der Zufahrt für Fahrradfahrer. Die Einfahrt ist so zu dimensionieren, dass bis auf den südlichsten der Bäume der Baumreihe alle übrigen Bäume erhalten bleiben können.

Für die Sicherstellung eines kontrollierten Verkehrsflusses am Vogelsang und in der Kleinen Wasserstraße sowie um die Lärmimmissionen für festgelegte Zonen zu bündeln, sind entsprechende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies soll dazu beitragen, die bestehende umliegende sowie zukünftige Bebauung bestmöglich vor Lärmbeeinträchtigungen zu schützen und die Anlagen für den ruhenden Verkehr an den bestmöglichen Bereich an die Verkehrsflächen anzuschließen. Des Weiteren gilt es geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Lichtimmissionen sicherzustellen. Die Stellplätze sind vorwiegend unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen, um die geringen Bauflächen optimal für die notwendigen Nutzungen auszunutzen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nördlich des Baufeldes MU 1 soll eine neue Bus-Parktasche für Reisebusse eingeordnet werden.

Am Neuen Markt ist die Haltestelle für 4 Straßenbahnlinien (Linie 1, 4, 5, 6) sowie zwei Nacht-Buslinien auch weiterhin gesichert.

3.7.2 Fußgängerbereiche

Die Verkehrsflächen zwischen den Baufeldern werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – festgeschrieben. Der Straßenbahnkörper liegt im Fußgängerbereich.

Entlang der anderen außenliegenden Verkehrsflächen sind Fußwege vorhanden, der Vogelsang hat Fahrradstreifen, die Kleine Wasserstraße ist auf 30 km/h begrenzt, Fahrradfahrer fahren dort auf der Straße mit dem fließenden Verkehr.

Höhengleiche Verkehrsfläche Fußgängerbereich/Straßenbahn

Die Nutzung dieses Bereiches ist sowohl für den Fuß-, Rad- und Straßenbahnverkehr gedacht. Fußgänger sollen hauptsächlich die Arkaden nutzen, um von Nord nach Süd und umgekehrt zu gelangen. Eine Querung der Straßenbahngleise soll wie bereits am Neuen Markt entsprechend möglich sein. Des Weiteren ist die Fläche für Rettungsfahrzeuge und die Nachtbuslinie befahrbar, um eine schnellstmögliche Versorgung zu gewährleisten.

3.7.3 Radwege

Innerhalb der höhengleichen Verkehrsfläche die als Fußgängerbereich gestaltet und die für die Straßenbahn und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist, soll jeweils parallel zur Straßenbahntrasse ein Radstreifen integriert werden. Somit werden die derzeit bestehenden Radstreifen neu geordnet und können weiterhin die wichtige Rolle als Hauptverbindungsachse zwischen Langer Straße und Steintor-Kreuzung übernehmen. Die Arkade ist deshalb zusätzlich ca. 2,50 m von den Gleisanlagen abgerückt, um das Fahrradfahren neben den Gleisanlagen zu ermöglichen (siehe Querschnitt A-A auf der Planzeichnung Teil A). Dieses ist unbedingt erforderlich, da durch die sich abzeichnende Änderung des Verkehrsverhaltens der Rostocker Bewohner durch stärkere Nutzung des Fahrrads auch die Nord-Süd-Verbindung eine stärkere Bedeutung erlangt.

Auch in direkter Beziehung, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, befindet sich im Norden der LSA-Knotenpunkt Lange Straße/Vogelsang, welcher eine wichtige fußläufige und für Radfahrer geeignete Wegeverbindung zwischen der Nördlichen Altstadt und dem Stadtzentrum sichert. Durch die Neubebauung und Neuordnung der Radwegeverbindung zwischen Nord und Süd ist der östliche Übergang an geeigneter Stelle neu zu installieren. Die notwendige Verbesserung der Radwegebeziehungen sowie die Sicherung der Erreichbarkeit des Neuen Marktes durch Touristen (Busausstieg auf der Nordseite der Langer Straße) erfordert nicht nur auf der Ostseite des Knotenpunktes einen Übergang, sondern

auch auf der Westseite. Damit wird der Knoten kompakter gestaltet werden und für Fußgänger und Radfahrer eine höhere Sicherheit gewährleistet.

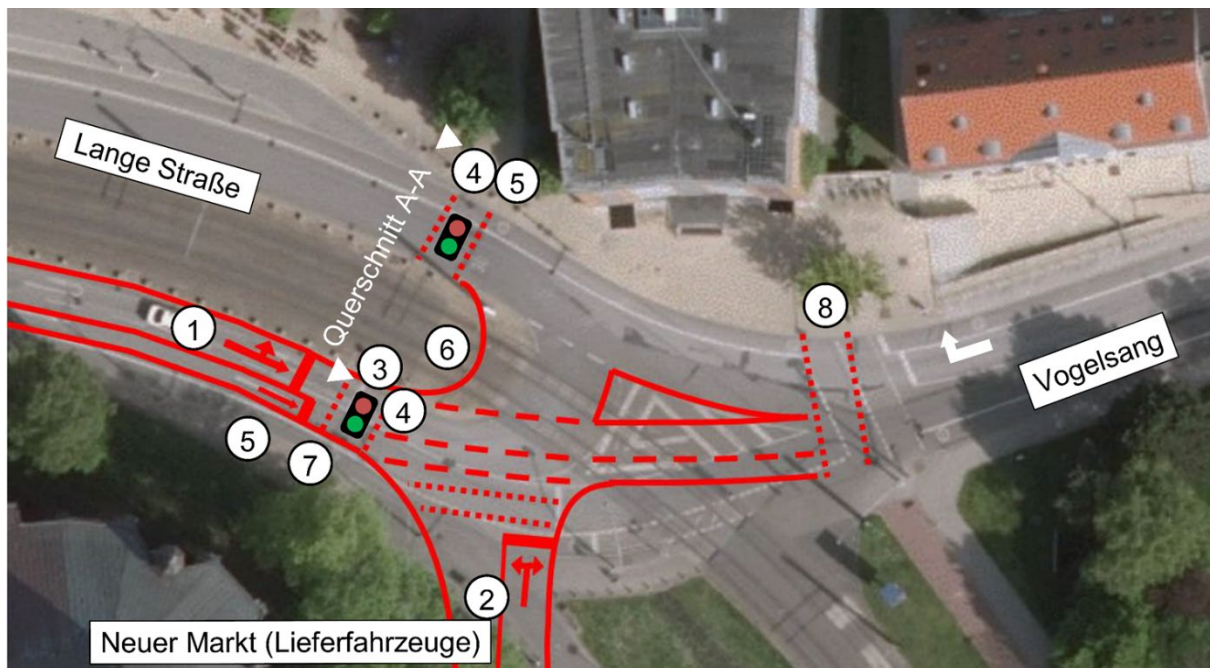


Abbildung 5: Bauliche Prämissen für die geplante Verschiebung der Straßenführung Lange Straße/Vogelsang (BDC Dorsch Consult 2016, GeoBasis-DE/M-V 2016)

Mit der geplanten kompakteren Gestaltung vom Knotenpunkt Lange Straße/Vogelsang (siehe Abbildung 5) ist eine erste Umbaumöglichkeit planerisch untersucht worden. Diese wird im Folgenden beschrieben:

- In der Zufahrt Lange Straße soll die Fahrstreifeneinteilung angepasst werden. Derzeitig befindet sich im Bestand eine Fahrbahn für Wender, eine für Geradeausfahrer und ein Radfahrstreifen. Zukünftig soll ein Mischfahrstreifen für Wender und Geradeausfahrer sowie ein Radfahrstreifen vorgesehen werden.
- Zudem gilt es, den Knotenpunkt um einen neuen Knotenarm zum Neuen Markt für das Ein- und Ausfahren von Lieferfahrzeugen für Belieferungen gewerblicher Einrichtungen am Neuen Markt zu ergänzen. Aus der Langen Straße soll nur rechts in den Neuen Markt abgebogen werden. Linksabbieger vom Vogelsang in den Neuen Markt sind nicht vorgesehen.
- Aus dem ergänzten Knotenarm Neuer Markt können Lieferfahrzeuge links in die Lange Straße und rechts in den Vogelsang einbiegen.
- Aufgrund des langen Räumweges für Fußgänger über die Lange Straße ist südlich der Langen Straße eine Wartefläche auf der Mittelinsel der vorhandenen Gleistrasse von mindestens 2,50 m vorzusehen.
- Die signalisierte Fußgängerquerung über die Lange Straße soll möglichst nicht im Bereich der vorhandenen Verziehung der nördlich liegenden Reisebus-Parktasche angeordnet werden.
- Die Markierung der Haltlinien des Kfz-Verkehrs und der Radfahrer in der Zufahrt Lange Straße muss dann in Richtung Lange Straße West zurückgesetzt werden. Hierfür sind die nach den gültigen Richtlinien einzuhaltenden Mindestabstände zu berücksichtigen.

sichtigen (Abstand Haltlinie Rad-Kfz mindestens 3,00 m, Abstand Haltlinie-Fußgängerfurt: mindestens 1,00 m).

- Als ergänzende Maßnahme für einen kompakteren Knotenpunkt Lange Straße/Vogelsang soll die Mittelinsel in der Langen Straße zusätzlich verkürzt werden. Zusätzlich würde dadurch das Linkseinbiegen aus dem neuen Knotenarm Neuer Markt in die Lange Straße Nord fahrgeometrisch vereinfacht werden.
- Der vorhandene Gehweg in der Langen Straße (Südseite) kann in Folge des kompakter gestalteten Knotenpunktes von ca. 3,50 m auf ca. 4,85 m verbreitert werden. Die Ausrichtung der vorhandenen Fußgängerfurt über den Knotenarm Vogelsang soll zudem rechtwinklig zum Fahrbahnrand verlaufen.

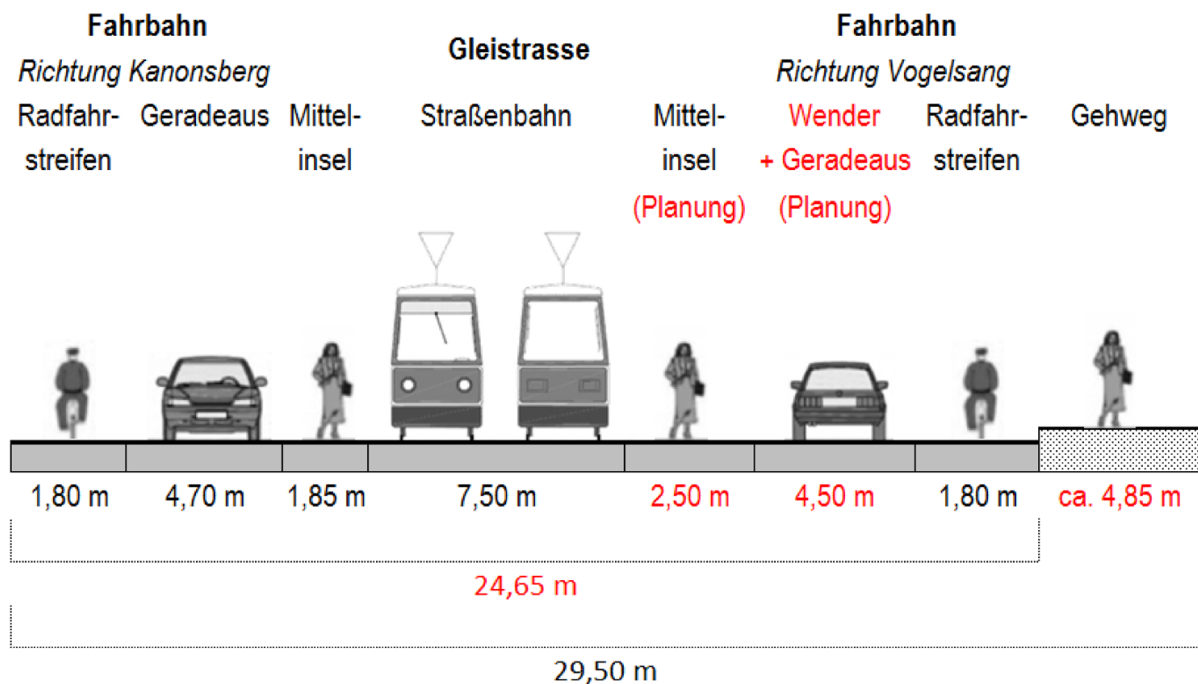


Abbildung 6: Geplanter Straßenquerschnitt am Knotenpunkt Lange Straße/Vogelsang
(BDC Dorsch Consult 2016)

3.7.4 Ruhender Verkehr

Flächen für Stellplätze und Garagen

Durch die vorgesehene Planung entfällt im Plangebiet der gesamte Parkplatz „An der Hege“. Festsetzungen zum ausschließlich Ruhenden Verkehr für den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ersetzen die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung, Beschluss 2017/BV/2872) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 11.10.2017.

Die Richtzahlen der gültigen Stellplatzsatzung für Fahrradstellplätze sind bindend.

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 gilt als Mindestforderung für PKW-Stellplätze:

- 0,75 Stellplatz pro Wohneinheit
- für alle Nutzungen außer der Wohnnutzung 1 Stellplatz für 120 m² Bruttogeschossfläche.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass der Individualverkehr im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und auf ein Minimum reduziert wird.

Es werden so die bei 100%igem Nachweis erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung (ca. 550) um ca. 42 % reduziert, wodurch die Gefährdung der Sicherheit, Leichtigkeit, Ordnung des Verkehrs durch Reduzierung des Zu- und Abgangsverkehrs verringert, die Erhaltung und Fortentwicklung der Typik dieses zentralen Stadtbereiches nicht eingeschränkt und der geringeren Belastung durch Luftschadstoffe im Wohn- und Arbeitsbereich sowie dem Denkmalschutz Rechnung getragen wird.

Die Beschränkung der Stellplätze führt zu kostengünstigerem Bauen, besonders gedacht für die Errichtung der Wohnungen, welche auch sozialverträglich errichtet werden sollen.

Die Abweichungen von den Mindestgrenzen der Stellplatzsatzung werden begründet mit der zentralen Lage des Planungsgebietes und der damit verbundenen hervorragenden Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Darüber hinaus wurden aktuelle Entwicklungen sowohl im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung als auch zur Verkehrsmittelwahl sowie ein verändertes Mobilitätsverhalten und die Privilegierung von alternativen Mobilitätskonzepten berücksichtigt und zugrunde gelegt.

Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung werden durch den Bürgerschaftsbeschluss 2018/BV/3885 dahingehend unterstützt, die öffentlichen Verkehrsmittel zu nutzen, dass ein Vertrag der Stadtverwaltung mit der Verkehrsverbund Warnow GmbH (VWV) über eine vergünstigte Nutzung des ÖPNV in Form eines Jobtickets für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie der Eigenbetriebe zum 01.02.2019 abgeschlossen wurde. Die Verwaltung erwartet, dass ca. 30 % der Beschäftigten das Angebot für das Jobticket nutzen werden.

Ziel der Regelungen über die Verpflichtung zur Herstellung einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen ist es, den öffentlichen Verkehrsraum im Stadtzentrum vom Ziel- und Suchverkehr zu entlasten.

Berechnung des Stellplatzbedarfs:

Bedingungen:

- Im 1. Vollgeschoss von Baufeld MU 1 ist eine 4,5 m breite Arkade entlang der Westseite festgeschrieben, daher ist hier die Brutto-Grundfläche (BGF) um ca. 184 m² geringer.
- Für die Wohnungen wird eine Durchschnittsgröße von 75 m² angenommen.
- Die Berechnungen der Netto-Raumflächen und Nutzungsflächen basieren auf dem BKI 2016. Grundlage ist durchschnittlicher Standard für Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser und Wohngebäude mit Gewerbe.
- Aufgrund der Lärmschutzproblematik wurden im Baufeld MU 1 nur 40 % der Flächen für Wohnungsbau angerechnet.
- Für alle Baufelder werden ab dem 5. Vollgeschoss eine 70%ige Bebauung angenommen (2 Steildachgeschosse)
- Behindertengerechte Stellplätze werden nicht gesondert ausgewiesen, da die Tiefgaragen mit Fahrstühlen erschlossen sind.
- Die möglichen Stellplätze wurden berechnet auf der Grundlage 12,5 m² je Stellplatz in einer Ebene.

Die Stellplatzermittlung ist mit einer gewissen Unsicherheit verbunden, da die Bedarfsanforderungen, die sich aus der Büronutzung und der Durchschnittsgröße der Wohnungen ergeben, nur grob abgeschätzt werden können.

Annahme A: Reduzierung der Stellplätze entsprechend Stellplatzsatzung

für Wohnungen 50 %; für Gewerbe: 25 %

	Baufeld MU 1	Baufeld MU 2	Baufeld GB 1-2	Gesamt
Notwendige Stellplätze ohne Reduzierung	134	176	241	550
Notwendige Stellplätze reduziert	96	120	181	397
DIFFERENZ	-38	-56	-60	-153

Die Baufeldgröße der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht keinen Nachweis der Stellplätze nach Stellplatzsatzung, wenn man von einer verträglichen und nachhaltigen Unterbauung des Baufeldes ausgeht.

Annahme B: Reduzierung der Stellplätze entsprechend B-Plan-Festsetzungen

- 0,75 Stellplatz pro Wohneinheit
- für alle Nutzungen außer der Wohnnutzung 1 Stellplatz für 120 m² Bruttogeschossfläche

	Baufeld MU 1	Baufeld MU 2	Baufeld GB 1-2	Gesamt
Notwendige Stellplätze nach B-Plan	43	80	109	232
Mögliche Stellplätze (1 Untergeschoss)	57	71	130	258
DIFFERENZ	+14	-9	+21	+26

Die Baufeldgrößen MU 1 und MU 2 ermöglichen den gemeinsamen Nachweis der Stellplätze unter den Bedingungen der Bevorzugung der Wohnnutzung und stärkeren Beschränkung der Büro-/Gewerbenutzung, wenn man von einer verträglichen Unterbauung der Baufelder ausgeht und einer gemeinsamen Nutzung. Die noch überzähligen Stellplätze können zur Verbesserung des Eigenbedarfs sowie zur Teil-Kompensation der entfallenden Bestands-parkplätze genutzt werden.

Die Festsetzung der zulässigen Reduzierung der Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung resultiert aus der Berücksichtigung der hervorragenden Erschließung des Gebietes mit öffentlichem Nahverkehr. Ein möglicher Bedarf zu Spitzenzeiten für alle anderen Nutzungen außer Wohnen kann zusätzlich im Umfeld des Neuen Marktes in mehreren öffentlichen Parkhäusern (u. a. Lange Straße, Große Wasserstraße) abgedeckt werden.

Im GB 2 soll im 1. Vollgeschoss zu großen Teilen eine Gemeinschaftsgarage integriert werden. Der Verlust der Bruttogeschossfläche für die Gemeinbedarfsfläche der Verwaltung soll durch die Integration der Stellplätze nicht nachteilig bewertet werden (siehe Kapitel 3.2.2).

Außerhalb hochbaulicher Anlagen ist die Gemeinschaftstiefgarage mit einer Mindestüberdeckung von 1,0 m zu errichten. So soll gewährleistet werden, dass die Außenanlagen entsprechend hergerichtet werden können und die Fußgängerzone entsprechend gestaltet werden kann.

Kompensation entfallender Bestandsparkplätze

Der Fußgängerbereich "An der Hege" sowie das Baufeld GB 2 werden auf bestehenden Parkplätzen realisiert, welche zum größten Teil Angestellten und Besuchern des Rathauses zur Verfügung stehen. Zielstellung ist daher, eine zumindest teilweise Kompensation in den neu zu schaffenden Tiefgaragen innerhalb des B-Planes zu erreichen sowie die Maßnahmen zu Förderung Kfz-armen Wohnens und Arbeitens weiter zu forcieren.

3.8 Technische Infrastruktur

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes sind die Grundvoraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur gegeben. Alle erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im öffentlichen Bereich.

3.8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser erfolgt in Abstimmung mit der Nordwasser GmbH aus dem öffentlichen Netz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Bestand ist ausreichend dimensioniert.

3.8.2 Löschwasser/Brandschutz

Im unmittelbaren Umfeld der Baugebiete befinden sich 5 Hydranten. Das Bebauungsplangebiet ist für Rettungskräfte über die öffentlichen Verkehrsflächen Vogelsang, Kleine Wasserstraße und An der Hege erreichbar. Zudem ist festgesetzt, dass die höhengleiche Verkehrsfläche Fußgängerbereich/Straßenbahn durch Rettungskräfte genutzt werden soll.

Rechtzeitig vor Baubeginn (in der Planungsphase) sind mit dem Amt für Verkehrsanlagen sowie dem Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die notwendigen Einzelheiten abzustimmen.

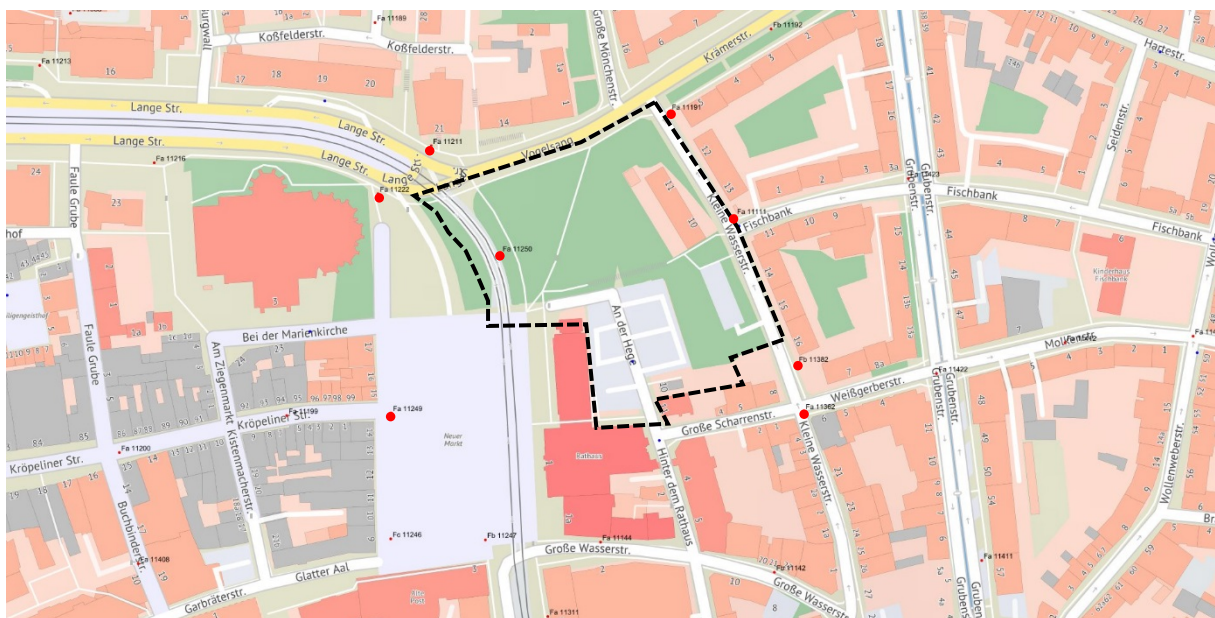


Abbildung 7: Hydranten im direkten Umfeld des Bebauungsplangebiets
(Quelle: Geoport HRO August 2021)

3.8.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert. Es ist derzeit ein Mischwassersystem vorhanden. Der Eigentümer, die Nordwasser GmbH, plant mittelfristig ein Trennsys-

tem, das im Zuge der Bebauung und der Umgestaltung der öffentlichen Flächen Zug um Zug eingebaut werden soll. Der Anschluss der Baufelder wird dadurch nicht behindert.

Im Rahmen der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Trennsystem installiert. Das Regenwasser kann nur bis zu einer bestimmten Menge zeitgleich in das Gesamtnetz eingeleitet werden. Die privaten Bauherren haben im Zuge der Planung Stauraum für das eigene Regenwasser zu schaffen, damit dieses schrittweise in das öffentliche Netz abgegeben werden kann (vgl. textl. Festsetzung 9.3).

3.8.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Rostock aus dem öffentlichen Netz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Durch die Neubebauung ist für die Baufelder MU 1 und MU 2 eine neue Trafostation erforderlich. Der Trafo muss innerhalb der Bauflächen MU 1 oder MU 2 eingeordnet werden. Auf öffentlichen Verkehrsflächen ist der Trafo nicht zulässig.

3.8.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sicherzustellen. Dieses erfolgt im Rahmen der Neugestaltung der öffentlichen Flächen.

3.8.6 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Stadtwerke Rostock AG aus dem öffentlichen Netz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Bestand ist ausreichend dimensioniert.

3.8.7 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG grundsätzlich sichergestellt werden. Ein Anschluss der Baufelder MU 1 und MU 2 muss über eine neue Leitung von Süden kommend erfolgen. Dieses erfolgt im Rahmen der Neugestaltung der öffentlichen Flächen.

3.8.8 Anlagen der Telekommunikation

Die Anlagen zur Telekommunikation sind ausreichend im Bebauungsplangebiet vorhanden.

3.8.9 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Die Müllabfuhr erfolgt über das bestehende Entsorgungssystem der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

In jedem Gebäude ist ein Sammelraum für die Müllentsorgung vorzusehen. Die Behälter dürfen nicht im Außenraum stehen.

Für die Transportwege der Abfallentsorgung sind die Vorgaben des Planungsleitfadens zur anforderungsgerechten Gestaltung des Verkehrsraumes für die Abfallsammlung und Straßenreinigung sowie von Behälterstandplätzen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Für Bauherren und Architekten zu beachten.

Da die Abfallbehälter an den jeweiligen Leerungstagen an der nächsten für Müllfahrzeuge erreichbaren Straße bereitgestellt werden müssen, sind geeignete Aufstellplätze hierfür einzuplanen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Sperrmüll.

3.8.10 Öffentliche WC-Anlage

Die öffentliche Toilettenanlage im Bereich des Rathausparkplatzes An der Hege, welche bei einer neuen Bebauung abgerissen werden soll, ist durch eine neue Anlage im Umfeld des Neuen Marktes, im MU oder GB zu ersetzen.

Die neu zu schaffende öffentliche Toilette ist in ihrer Funktion ebenso zu gestalten wie die bisherige WC-Anlage. Diese Anlage ist aufgrund ihrer Lage und Größe von besonderer Bedeutung für die Abfertigung von Reisegruppen und als Dargebot an Wochenenden. Dementsprechend ist die Erreichbarkeit so zu gewährleisten, dass Ortskundige und Fremde diese leicht auffinden können. Die Anlage ist barrierefrei zu gestalten.

3.9 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die als Geh- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche unter den Arkaden im Urbanen Gebiet MU 1B ist zugunsten der Sicherung der Erschließung und Querung für die Allgemeinheit zu belasten. Im MU 1B ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m vorzusehen. Das Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis zum Begehen sowie zur Kontrolle, Wartung, Verlegung oder ggf. Erneuerung von Versorgungsanlagen. Bauliche Nutzungen, die dies beeinträchtigen, sind unzulässig.

Die Arkaden sind mit einer lichten Breite von mindestens 4 m anzulegen.

Mit der Sicherung von Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit sowie der Versorgungsträger wird eine Durchwegung sowie eine Wartung und Verlegung von Versorgungsanlagen dauerhaft gewährleistet.

3.10 Grünordnung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist kein Grünordnungsplan erforderlich. Durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege wurde eine Aufgabenstellung für einen Grünordnerischen Fachbeitrag erarbeitet, der sich im Wesentlichen auf den Baumbestand, die Auswirkungen der Planung auf Bäume und geschützte Arten sowie die bedarfs- und standortgerechte Ausweisung von Grünflächen konzentrieren soll.

3.10.1 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans

Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Es entstehen zwischen der neuen Bebauung städtische Freiräume, die als Fußgängerverbindungen, Aufenthaltsbereiche, Freisitze und Ähnlichem dienen. Grünflächen können in diesen Räumen kleinflächig entstehen. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist aber aufgrund der Größe und der in weiteren Planungsprozessen zu bestimmenden Lage nicht sinnvoll. Das gilt auch für den Nachweis der notwendigen Baumpflanzungen, die nicht im B-Plan verortet werden können. Der Nachweis erfolgt dann im Rahmen der von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beauftragenden Freiflächenplanung.

Spielplatzfläche

Die für die Wohnnutzung erforderliche Spielplatzfläche für Kinder von 0 bis 6 Jahren ist auf dem Grundstück nachzuweisen. Weitere Freiflächen werden durch die nahe gelegenen Parkanlagen am Rosengarten und den Wallanlagen angeboten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen

Mit der Planung wird insbesondere gesichert, den straßenbegleitenden Baumbestand in der Kleinen Wasserstraße, bestehend aus einer Baumreihe Schwedischer Mehlbeeren, die Lin-

de vor dem Rathausanbau auf dem Neuen Markt und die Eiche auf der Rückseite des Rathaus-Anbaus zu erhalten. Die genannten Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichnet, da hier nicht nur ein gesetzlicher Schutz, sondern auch eine hohe städtebauliche Bedeutung vorhanden ist.

Ausgenommen davon ist der südliche letzte Baum der Baumreihe in der Kleinen Wasserstraße – eine Kirschpflaume. Der Baum befindet sich im Zufahrtsradius zur Tiefgarage des geplanten Verwaltungsbaus. Die Lage der Zufahrt ist unter naturschutzrechtlichen Beweggründen genau an der südlichen Ecke des Gebäudes gewählt worden. Somit ist von der Zufahrt nur ein Baum betroffen und nicht mehrere, wenn die Zufahrt an anderer Stelle gewählt worden wäre. Die Zufahrt zum Gebäude ist unbedingt in der Kleinen Wasserstraße erforderlich. An anderer Stelle hat das Gebäude keinen nutzbaren Anschluss an eine öffentliche Straße, zusätzlich kann hier die Höhensituation platzsparend ausgenutzt werden. Ohne die Tiefgaragenzufahrt ist das Gebäude nicht funktionsfähig, da im Bebauungsplan offene Stellplätze unzulässig sind und in zumutbarer Entfernung keine Stellplätze nachgewiesen werden können.

In den Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen standörtlich nicht festgesetzt.

Für die Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Verwendung von 4-mal verpflanzten Hochstämmen aus extra breitem Stand mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm festgesetzt. Diese und die weiteren Forderungen entsprechen dem Merkblatt für Baumpflanzungen des ASNL (ASNL2017). Die Baumscheiben müssen eine Mindestfläche von 12 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m aufweisen und dauerhaft wasser- und luftdurchlässig bleiben. Für die Bäume ist eine Baumgrube von mindestens 15 m³ mit durchwurzelungsfähigem Bodenmaterial zu schaffen. Diese Maßnahmen dienen dazu, den Bäumen langfristig gute Standortbedingungen zu sichern. Außerdem sollen hohe Pflegekosten durch Baumschäden oder Schwächungen vermieden werden.

Als ausgleichende Maßnahme wird die Begrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung unter 20 Grad festgesetzt, die zur stadtklimatischen Entlastung beitragen soll. Eine nachhaltige Versorgung der Gebäude soll mit eigenen Anlagen für solare Strahlungsenergie auf dem Dach befördert werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Für die Innenhöfe der Baufelder MU 1 und MU 2 hat eine Begrünung des jeweiligen Tiefgaragendaches mittels Dachbegrünung (intensive Begrünung; 100 %) zu erfolgen.

3.10.2 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfüllt werden können und ob im Falle der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 67 BNatSchG unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Datengrundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse Felduntersuchungen im Zeitraum von Mai bis August 2017 durchgeführt.

Artengruppe Brutvögel

Es wurden 2 Arten als Brutvögel ermittelt, die in der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD geführt werden.

Das Vorhaben betrifft Lebensräume in Form von Nahrungs- und Bruthabitaten von heimischen Brutvögeln. Durch den Wegfall der Grünflächen kommt es vor allem für die lokale Brutvogelpopulation zu einem Verlust von intensiv genutzten Lebensräumen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der lokalen Brutvogelpopulation erfolgt die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 sowie die Kompensationsmaßnahme K1.

V1: Die Baufeldfreimachung in Form von Gehölzrücknahme sowie der Baubeginn (bei kontinuierlicher Bauaktivität) haben im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel) möglichst gering zu halten

V2: Kontrolle der von der Gehölzrücknahme betroffenen Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse geeignet sind. Die Kontrolle hat im Vorfeld der Gehölzrücknahme zur Baufeldfreimachung im unbelaubten Zustand der Bäume durch sachkundige Personen zu erfolgen.

V3: Im Falle der Funde von Baumhöhlen im Rahmen von V2 müssen diese im räumlich nahen Zusammenhang durch geeignete Nisthilfen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse ersetzt werden.

K1: Integration von heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen bei der Außenflächengestaltung der Gebäude.

Artengruppe Fledermäuse

Während der Begehungen zur Wochenstubensuche und zur Erfassung von Leitstrukturen (Flugstraßen) und Jagdhabitaten konnten keine Nachweise oder Hinweise auf Wochenstuben erbracht werden.

Es konnten Nachweise für 5 der insgesamt 17 in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten im Gebiet erbracht werden.

Die Jagdhabitate im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich auf der nördlichen Grünfläche, auf den von Gehölzen umgebenden Parkplatzflächen und entlang der Baumreihe vor dem Wohnhaus in der Kleinen Wasserstraße. Flugstraßen verlaufen entlang der nördlichen und östlichen Untersuchungsgebietsgrenze sowie entlang der südlichen Grenzen. Die Breitflügelfledermaus nutzt auch den Parkplatz an der Kleinen Wasserstraße als Flugstraße. Die Flugstraße hinter dem Rathaus führt weiter über den dort gelegenen Parkplatz.

Das Vorhaben betrifft Lebensräume in Form von Jagdhabitaten von streng geschützten Säugetieren (Fledermäuse). Durch den Wegfall der Grünfläche kommt es vor allem für die lokale Zwergfledermauspopulation zu einem Verlust von regelmäßig und intensiv genutzten Teiljagdhabitaten. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der lokalen Zwergfledermauspopulation erfolgt die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3 sowie die Kompensationsmaßnahme K1.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- V1: Die Baufeldfreimachung in Form von Gehölzrücknahme sowie der Baubeginn (bei kontinuierlicher Bauaktivität) haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel) möglichst gering zu halten.

- V2: Kontrolle der von der Gehölzrücknahme betroffenen Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse geeignet sind. Die Kontrolle hat im Vorfeld der Gehölzrücknahme zur Baufeldfreimachung im unbelaubten Zustand der Bäume durch sachkundige Personen zu erfolgen.
- V3: Im Falle der Funde von Baumhöhlen im Rahmen von V2 müssen diese im räumlich nahen Zusammenhang durch geeignete Nisthilfen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse ersetzt werden.

Maßnahmen zur Kompensation (artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen)

Folgende zielgerichtete Gestaltungsmaßnahmen, die die ursprünglichen Habitateigenschaften des Vorhabensgebiets für die lokale Population der Zwergfledermäuse und Brutvögel erhalten bzw. zum Ende der Baumaßnahme kompensiert, sollten durchgeführt werden.

- K1: Festsetzung von extensiv begrünten Dächern auf allen Dachteilen ohne Dachneigung im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Flächen für technische Anlagen

Empfohlene Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen

Zum Schutz von Insekten und in der Folge auch von Fledermäusen sollen für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung nur Leuchten und Leuchtmittel verwendet werden, die keine Insekten anziehen. Dazu darf das abgestrahlte Licht nur geringe Blau- und Weißlichtanteile aufweisen.

Am besten eignen sich Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV), -Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen. Insgesamt sollte die Beleuchtung der Außenflächen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Einbau dieser Lampen wird auch für die Beleuchtung privater Gebäude und Freiflächen empfohlen.

3.11 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der B-Plan beruht auf den Vorgaben der Quartiersplanung „Neuer Markt“ (Dezember 2016). Entsprechend wurden Verkehrswege, Gebäudeanordnung und Nutzung (Baufelder MU 1 und MU 2 Wohn- und Geschäftsgebäude; Baufelder GB 1, GB 2 Verwaltungsstandort) übernommen. Die Quartierplanung sieht ein maximales Heranrücken der Bebauung an die Lärmquellen und keine innere Erschließung vor. Die verhältnismäßig geschlossene Gebäudeanordnung minimiert den Schalleintrag in das Plangebiet und ermöglicht somit die Schaffung ruhiger Innenbereiche.

3.11.1 Beurteilung der Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde die schalltechnische Untersuchung durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft vom 18. April 2018 erarbeitet. In dem Gutachten werden die Verkehrslärmbelastungen - immissionsrelevant sind Straße und Schiene - und gewerbliche sowie Freizeit-Geräuscheinwirkungen untersucht. Es werden Aussagen zu den Einwirkungen auf das B-Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen getroffen.

Betrachtet wurden 2 Varianten, ohne und mit Berücksichtigung eines Baukörpers in Baufeld 1 (Marktnordseite), welcher einerseits eine teilweise abschirmende Wirkung hat, andererseits auch zu Erhöhungen der Beurteilungspegel durch Mehrfachreflexion führen kann. Für die Festsetzungen im B-Plan wird der jeweils ungünstigere Fall zugrunde gelegt.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung erfordert die Planung ein schlüssiges Lärmschutzkonzept mit einer entsprechenden Anordnung unterschiedlich lärmsensibler Nutzungen und einer möglichst geschlossenen und lärmrobusten Bebauungsstruktur und Architektur.

Verkehrslärm im Plangebiet

Auf das Gebiet wirken maßgeblich der Straßenbahnverkehr Lange Straße-Neuer Markt, sowie der Straßenverkehrslärm ausgehend von der Straße Vogelsang ein. Insbesondere das Quietschen der Straßenbahn in dem engen Kurvenradius hat eine erheblich belästigende Wirkung.

Zur Bewertung werden sowohl für die Urbanen Gebiete als auch für die Gemeinbedarfsflächen die Orientierungswerte (ORW) für Mischgebiete nach der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen.

Der westliche Teil des Baufeldes MU 1 ist Verkehrslärmpegeln von bis zu 75 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts ausgesetzt. Die Werte liegen 5 bzw. 9 dB(A) oberhalb der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohnnutzungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Diese Einwirkungen sind der Abwägung nicht zugänglich und bedürfen zwingend der planerischen Konfliktbewältigung. Dadurch wird für die Planung ein besonderes Abwägungserfordernis generiert. Schutzbedürftige Nutzungen sind nur ausnahmsweise in besonderen städtebaulichen Einzelfällen möglich, und es sind zwingend Planungsalternativen zu prüfen.

Gewerbelärm

Auf das Gebiet wirkt nach TA Lärm zu bewertender Anlagenlärm ein. Bestimmend sind dabei die Freisitzflächen der Restaurants auf dem Neuen Markt, der Marktplatzbetrieb im Tagzeitraum, die ausschließlich tagsüber gewerbliche Nutzung der Tiefgarage im Baufeld MU 2 sowie der Wirtschaftsverkehr mit An- und Abfahrten am geplanten Reisebusstandort.

Zur Bewertung wurden die Richtwerte der TA Lärm, für die Urbanen Gebiete 63/ 45 dB(A) tags/nachts und für die Gemeinbedarfsflächen 60/ 45 dB(A) tags/ nachts herangezogen.

Im Tagzeitraum werden die Richtwerte überwiegend eingehalten. Lediglich im unmittelbaren Einwirkbereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt (Baufeld MU 2, Fassade Nord, rot markierter Bereich, siehe nachfolgende Abbildung ergeben sich Überschreitungen im 1. und 2. Vollgeschoss.



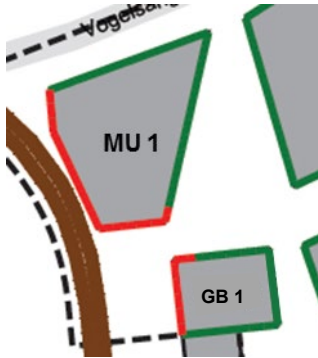
Freizeitlärm

Auf das Plangebiet wirkt nach Freizeitlärmrichtlinie zu bewertender Marktplatzbetrieb mit Veranstaltungen, städtischen Festen und Märkten (z. B. Weihnachtsmarkt) ausschließlich im Tagzeitraum ein.

Zur Bewertung wurden die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie MV für Mischgebiete, 60/55/45 dB(A) tags/Ruhezeit/nachts, herangezogen.

Im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten wird der Richtwert überwiegend eingehalten. Lediglich im südwestlichen Bereich von Baufeld MU 1B sowie an der Westfassade von Baufeld GB 1 ergeben sich Richtwertüberschreitungen.

Innerhalb der abendlichen Ruhezeit gelten aufgrund erhöhter Empfindlichkeiten um 5 dB(A) verminderte Richtwerte, sodass an der West- und Südfassade von Baufeld MU 1B sowie an der Westfassade von Baufeld GB 1 der Richtwert in allen Geschossen überschritten wird (siehe rote Markierung in der nachfolgenden Abbildung).



Lichtimmissionen

Für beide Tiefgaragenzufahrten ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine schädlichen Lichtimmissionen auftreten.

3.11.2 Alternativenprüfung zu möglichen Schallschutzmaßnahmen

Vor dem Hintergrund der lärmsensiblen Anordnung von Nutzungen wurde geprüft, ob das Baufeld GB 2 als Urbanes Gebiet und das Baufeld MU 1 als Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden kann. Mit dieser Gebietsgliederung würde der Konflikt für das Baufeld MU 1 gelöst werden können. Dieses wurde aus funktioneller Sicht verneint. Die Voruntersuchungen im städtebaulichen Wettbewerb für den Planungsbereich Marktnordseite bis zur Kleinen Wasserstraße haben die funktionellen Abhängigkeiten zwischen dem Bestand der Stadtverwaltung und einem Erweiterungsbau in der notwendigen Größe herausgearbeitet. Der erforderliche Bedarf der Stadtverwaltung ist im Baufeld MU 1 nicht vollständig nachweisbar, somit sind mehrere Gebäude erforderlich, was dem Ziel der funktionellen Zusammenführung der Stadtverwaltung sowie einem sparsamen Umgang mit städtischen Finanzmitteln widerspricht.

Als einzige mögliche Lärminderungsmaßnahme im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans kommt eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung im Plangebiet in Betracht. Aufgrund des vergleichsweise geringen Minderungspotentials, der starken gestalterischen Einschränkungen sowie dem Kosten-Nutzen-Aufwand für eine vergleichsweise kleine betroffene Fläche wurde die Maßnahme für die Festsetzungsempfehlungen nicht berücksichtigt. Es wird jedoch empfohlen, wenn möglich, die Fassaden möglichst stark zu gliedern und zu strukturieren und auch absorbierend auszuführen, um die Streu- und Absorptionsverluste zu maximieren.

3.11.3 Begründung der Festsetzungen zum Schallschutz

Im Tagzeitbereich werden die Richtwerte für Urbane Gebiete von 63 dB(A) überwiegend eingehalten. Lediglich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt ergeben sich Überschreitungen im 1. und 2. Vollgeschoss. Im Nachtzeitbereich ergeben sich durch den Betrieb von Freizeitflächen nach 22 Uhr teilweise leichte Überschreitungen des nächtlichen Richtwerts von 45 dB(A) an den Fassaden im südwestlichen Bereich vom MU 1.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte ist für die Bereiche mit Richtwertüberschreitungen eine entsprechende textliche Festsetzung zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im zeichnerischen Teil A dargestellten Lärmpegelbereiche wurden für die freie Schallausbreitung ermittelt. Das Schallgutachten zum B-Plan enthält fassadengenaue Lärmpegelbereiche, die für den bebauten Endzustand unter Berücksichtigung von Gebäudeabschirmungen ermittelt wurden. Da nunmehr nicht von einer gleichzeitigen Errichtung der Baukörper in den Baufeldern MU1-2 sowie GB1-2 ausgegangen werden kann, müssen die Festsetzungen für das unbebaute Plangebiet aufgestellt werden.

Im Ergebnis resultieren daraus für die einzelnen Baufelder strengere Anforderungen. Von diesen kann unter Berücksichtigung von entstandener abschirmender Bebauung im Nachhinein im Bauantragsverfahren abgewichen werden.

Ausschluss der dauerhaften Wohnnutzung in stark belasteten und schwer abzuschirmenden Teilbereichen

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist Wohnen im Baufeld MU 1B generell nicht zulässig, da in der Gesamtlärbetrachtung an der Westfassade von MU 1B der Schwellenwert (70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts) im Tageszeitbereich teilweise und im Nachtzeitbereich flächendeckend überschritten wird.

Um den Konflikt im Baufeld MU 1 und MU 2 zu lösen, sind entlang Vogelsang die unteren zwei Geschosse gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es erforderlich, im Baufeld MU 1A sowie MU 2 (lärmzugewandte Seite, Vogelsang) ab dem 3. Vollgeschoss Wohnungsgrundrisse so auszubilden, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Fassade angeordnet werden. Sofern nicht alle Wohn- und Übernachtungsräume den lärmabgewandten, ruhigen Fassaden zugeordnet werden können, sind Übernachtungsräume im Bereich einer lärmabgewandten Fassade anzuordnen.

An der nördlichen Seite des Baufeldes MU 1 werden Beurteilungspegel von max. 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht und damit die ORW um bis zu 10 dB(A) tags und nachts überschritten. Außerdem werden die ORW an der nördlichen Grenze des Baufeldes MU 2 um 5 dB(A) tags und nachts sowie an der nördlichen und westlichen Grenze des Baufeldes GB 3 um 7 dB(A) tags überschritten.

Die Konflikte im nördlichen Teil des Baufeldes MU 1 sowie in den Baufeldern MU 2 und GB 1 können mit passiven Schallschutzmaßnahmen sachgerecht bewältigt werden.

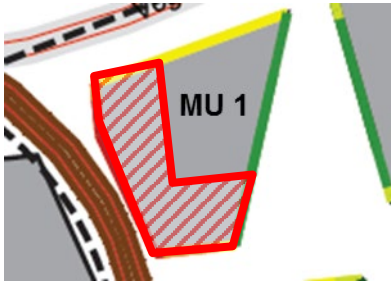
Im Innenbereich des Plangebiets sowie entlang der Kleinen Wasserstraße ergeben sich in der Tages- und Nachtzeit überwiegend Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete, sodass in diesen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Im Nachtzeitraum ergeben sich durch den Betrieb der Freisitzflächen nach 22 Uhr teilweise leichte Überschreitungen des Richtwertes an den Fassaden im südwestlichen Bereich von Baufeld MU 1B, in dem bereits aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmeinwirkungen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Die Nutzungen an der westlichen und südlichen Baufeldgrenze des Baufeldes MU 1B und an der nördlichen und westlichen Baufeldgrenze des Baufeldes GB 1 sind durch geeignete Maßnahmen zum Schutz vorhandener Arbeitsplätze zu planen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen durch nachfolgende Festsetzungen Berücksichtigung finden:

- Ausschluss von Wohnnutzung im Baufeld MU 1B (siehe rote Markierung in der nachfolgenden Abbildung):



- Ausschluss von Wohnnutzung im 1. Und 2. Vollgeschoss im MU 1A und MU 2 entlang Vogelsang

Regelungen zur Grundrissgestaltung

Entlang Straße Vogelsang

- sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Fassade zu planen,
- sind Wohn- und Übernachtungsräume nicht alle auf den lärmabgewandten, ruhigen Fassaden zuzuordnen, sind Übernachtungsräume im Bereich einer lärmabgewandten Fassade anzuordnen

An den mit LPB V und höher gekennzeichneten Fassaden

- ist eine Anordnung von Übernachtungsräumen unzulässig.

Aufenthaltsräume von Einraumwohnungen sind wie Übernachtungsräume zu behandeln.

Festsetzungen zur besonderen baukonstruktiven Maßnahmen

- Übernachtungsräume an den mit LPB III gekennzeichneten Fassaden sind mit fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Raumbelüftungen vorzusehen.
- Werden Übernachtungsräume ausnahmsweise an den mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden angeordnet, sind diese mit verglasten, belüfteten Vorbauten unter Wahrung einer ausreichenden Frischluftzufuhr zu versehen.
- An den mit LPB IV und höher gekennzeichneten Fassaden sind sonstige Aufenthaltsräume von Wohnungen einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m² mit fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.
- In Bereichen, in denen eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sollten Maßnahmen gleicher Wirkung zum Einsatz kommen, die gewährleisten, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird, z. B. besondere Fensterkonstruktionen ggfs. kombiniert mit Wintergärten/verglasten Loggien.
- Im Baufeld MU 1B sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster von Büroräumen entlang der westlichen und südlichen Baulinie als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Frischluftzufuhr auszuführen. Alternativ können, geschlossene, nicht offenbare Laubengänge oder Loggien bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung wie z.B. Vorhangfassaden vorgesehen werden.
- Büroräume an den mit LPB IV und höher gekennzeichneten Fassaden sind mit verglasten, belüfteten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Laubengänge) von Wohnungen bzw. mit Maßnahmen vergleichbarer Wirkung oder fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.
- Zum Schutz vor Anlagenlärm gemäß TA Lärm ist die Tiefgarage an den östlichen Fassaden im Baufeld MU2 und im Baufeld GB1 geschlossen zu gestalten. Die geschlossenen Außenfassaden der Tiefgarage sind mit einem resultierenden Schalldämmmaß von > 25 dB zu realisieren.

Regelungen zur Fassadenschalldämmung

Um in allen Räumen bei geschlossenem Fenster einen hinreichenden Schallschutz zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Dämmeigenschaften der Außenbauteile getroffen. Das zu erreichende Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich, in dem die jeweilige Nutzungsart geplant ist, festgelegt. Da die genaue Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung nicht feststeht, erfolgt die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zunächst ohne Berücksichtigung der Baustruktur. Die Schallpegelbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

In allen Baugebieten sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 erfüllt werden.

Tabelle 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen	Bürräume ¹⁾ und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen.
		Erforderliches $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	35	---
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	40	30
IV	66 bis 70	45	35
V	71 bis 75	50	40
VI	76 bis 80	²⁾	45
VII	>80	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist abweichend zur DIN 4109:1989-11 der maßgebliche Außenlärmpegel für das Verkehrslärm auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels Nacht mit einem Zuschlag von 13 dB(A) zu ermitteln. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet.

Regelungen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Entlang den Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) tags sollen die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) verglast werden, um diese angemessen nutzen zu können.

An den mit LPB IV und höher gekennzeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich auf

einer lärmabgewandten Seite haben, nur als verglaste Vorbauten, verglaste Loggien oder Wintergärten zulässig. Dies soll wenigstens einen ruhigen Außenbereich gewährleisten.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen an mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau, verglaste Loggia oder Wintergarten zu errichten. Dies dient ebenfalls der Ausbildung eines ruhigen Bereiches.

Um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten kann von den Forderungen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Bebauung oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen vermindert.

Der schalltechnische Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" und "Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)", geführt werden.

3.11.4 Auswirkungen des vorhabeninduzierten Verkehrs auf die Bestandsbebauung

Für die Beurteilung der planinduzierten Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebiets ist die Situation mit Berücksichtigung von Baufeld 1 (Marktnordseite) maßgeblich, da durch die potentielle Bebauung im Baufeld 1 (Marktnordseite) an den bestehenden Gebäuden zusätzliche Reflexionen auftreten. Auf eine Beurteilung der Situation ohne Baufeld 1 (Marktnordseite) kann somit verzichtet werden.

Entlang der Krämerstraße werden im Nullfall die ORW der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die planbedingten Pegelzunahmen liegen bei bis zu 1,9 dB(A). Die Immissionsorte an der Krämerstraße liegen sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens im Lärmpegelbereich III.

Im Bereich der Großen Mönchenstraße 1 ergeben sich im Bestand Überschreitungen der ORW der DIN 18005 um bis zu 8 bzw. 11 dB(A) tags bzw. nachts. Durch zusätzliche Reflexionen an den Fassaden der geplanten Bebauung werden Pegelzunahmen von bis zu 2,0 bzw. 1,3 dB(A) tags bzw. nachts berechnet. Die Immissionsorte an der Großen Mönchenstraße 1 liegen sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens im Lärmpegelbereich IV.

Im Bereich der Lange Straße 21 werden tags und nachts im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 68,7 dB(A) tags und 61,7 dB(A) nachts hervorgerufen. Der ORW für Kerngebiete wird um 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten. Durch das planinduzierte Verkehrsaufkommen werden die Pegel um 0,2 bis 0,5 dB(A) erhöht. Die Immissionsorte an der Langen Straße 21 liegen sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens im Lärmpegelbereich V.

Die durch die Planung beeinflusste Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kernzentrum der Stadt Rostock mit seiner hohen wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Bedeutung. Außerdem verläuft angrenzend einer der Hauptverkehrswege zur Erschließung des Kernzentrums mit einem DTV von 8.500 Kfz und fünf Straßenbahnlinien. In Verbindung mit der sehr hohen Vorbelastung von maximal 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts ist im Bestand vom Schutzanspruch eines Misch-/Kerngebietes auszugehen. Entsprechend sind für die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle die Werte von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts anzunehmen. Bereits im Nullfall wird der nachtbezogene Wert geringfügig unterschritten. Im Planfall wird dieser nicht überschritten.

Um die planbedingt geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel an den Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu minimieren, wurden Maßnahmen zur Lärminderung untersucht.

Die zulässige Geschwindigkeit ist bereits auf 30 km/h begrenzt, eine weitere Beschränkung hat keine rechnerische Wirkung. Lärmschutzwände zum adäquaten Schutz aller Geschosse sind nicht realisierbar. Durch eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung im Baufeld MU 1 des Plangebietes kann die Erhöhung des Beurteilungspegels nachts um max. 0,2 dB(A) minimiert werden. Die Sperrung der Verkehrswege in der Nachtzeit ist als unverhältnismäßig zu bewerten.

Wird unterstellt, dass der passive Schallschutz an den bestehenden Wohngebäuden ausreichend gegen die bereits vorhandenen Überschreitungen der ORW dimensioniert ist, kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Erhöhungen der Beurteilungspegel zu keinen erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz führen.

3.12 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird die Möglichkeit eingeräumt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden, auch in Kombination mit extensiver Dachbegrünung, zulässig sind.

Um die Begrünungsfläche nicht unnötig einzuschränken, können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert in eine Dachbegrünung integriert werden.

Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und (aufgeständerter) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ergänzen sich gegenseitig positiv. Zum einen führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Solarmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute, zum anderen entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

In Vorbereitung für die Umsetzung des Gebäudekomplexes auf den Gemeinbedarfsflächen wurde bereits ein erstes Energiekonzept erstellt, um alle aktuellen Vorgaben an die Energieeffizienz zu erfüllen und durch zukunftsweisende Technologien einen langfristigen Beitrag gegen die Klimaerwärmung darzustellen. Ziel ist es, einen nachhaltigen Beitrag für den ökologischen Fußabdruck sicherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fernwärmesatzung).

Neben dem ersten Konzept für die Gemeinbedarfsflächen wird vor Satzungsbeschluss ein Energiekonzept für das gesamte B-Plangebiet erarbeitet.

3.13 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Die Vorgaben sind gleichfalls Bestandteil der Aufgabenstellung für die Wettbewerbe für die einzelnen Baufelder MU 1 und MU 2.

Dachhöhen und -formen

Die Dächer aller Gebäude sollen in der Regel als geneigte Dächer zur Straßenseite ausgebildet werden. Dies dient der Herabsetzung der wahrnehmbaren Höhe der Gebäude auf 4 Vollgeschosse bei Ausnutzung einer Nutzhöhe von 6 Geschossen. Um eine der historischen Maßstäblichkeit angelehnte Varianz in der Dachlandschaft zu erzeugen, werden für die Trauf- und Gebäudehöhen keine absoluten Maße festgesetzt, sondern eine gewünschte Variabilität bezogen auf die Geländeentwicklung auf jeder Quartierseite. Hier wird auf die Tabellen im Punkt 3.2.3 Bezug genommen.

Die Giebel- oder Traufständigkeit der Gebäude richtet sich nach der Funktion des öffentlichen Raums, den die Gebäude begrenzen.

Für die Dachformen und -höhen gelten folgende Regeln:

- Bei einem 5- oder 6-geschossigen Gebäude ab dem 5. Vollgeschoss geneigtes Dach ohne Änderung des Winkels zwingend.
- Bei einem geplanten 4-geschossigen Gebäude ist die Traufkante ab dem 4 Vollgeschoss auszubilden.
- Bei Neigung des Gebäudedaches zwischen 50 und 70 Grad zwingend.

Abtreppung/Topografie

Diese topografische Besonderheit im Planungsgebiet soll analog des historischen Prinzips der Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf durch eine Abtreppung der „Häuser“ ablesbar gemacht werden. Ein treppenartiger Verlauf mindestens der Traufkanten über mehrere „Häuser“ wird entlang der östlichen und westlichen Straßenseite des Fußgängerbereiches A und an der nördlichen und südlichen Seite der Fußgängerbereich B gefordert. Dies dient der Unterstützung der maßstäblichen Einfügung in den Kontext und der Prägung des Stadtraums. Der Mindestunterschied der benachbarten Trauf- oder Firsthöhen richtet sich nach dem topografischen Gefälle (mindestens 0,50 m).

Fassadengliederung

Die Einteilung einer durchgehenden Gebäudefront in „Häuser“ (Fassadenabschnitte) ist zwingend. Die Breite der Fassadenabschnitte soll für die Baufelder MU 1 und MU 2 zwischen 7,50 - 16,50 m liegen, unterschiedliche Breiten nebeneinander sind erwünscht.

Die Breite der Fassadenabschnitte wird für die Baufelder GB 1 und GB 2 nicht vorgegeben, mindestens 3 Abschnitte je Gebäudeseite für das Baufeld GB 1 sind erwünscht.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, derzeit baulich ungenutzte Flächen einer Nutzung für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie öffentlicher Verwaltung zuzuführen. Die stadtgestalterischen wie denkmalschutzrechtlichen Belange waren Grundlage der städtebaulichen Ausformung der Baufelder. Da es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen werden keine Konflikte gesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugestaltung der Verkehrsführung im vorliegenden Bereich geschaffen.

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
Baufeld MU 1A (GRZ 1,0)	717,40	
Baufeld MU 1B (GRZ 1,0)	673,99	
Baufeld MU 2 (GRZ 0,8)	1.589,72	
Urbanes Gebiet Gesamt	2.981,11	20,04
Baufeld GB 1 (GRZ 1,0)	520,79	
(exkl. Verbinder)	(56,06)	
(exkl. Kellergeschoss)	(225,32)	
Baufeld GB 2 (GRZ 1,0)	2940,13	
Flächen für den Gemeinbedarf Gesamt	3.610	23,26
Straßenverkehrsflächen	3.324,03	22,34
Fußgängerbereich / Straßenbahn	919,65	
Fußgängerbereich	4.191,57	
Fußgängerbereich Gesamt	5.111,22	34,36
Gesamtfläche des Plangebiets	14.877,28	100

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die überwiegenden Flächen des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Mit den wenigen privaten Eigentümern steht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hinsichtlich des Erwerbs der Flächen in Verhandlungen und erwartet für das Jahr 2021 einen Verkaufsabschluss.

Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Bürgerschaftsbeschluss im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind.

6.2 Kosten und Finanzierung

Die bei Aufstellung und in Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang entstehen daher auch keine Kosten für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Kostenschätzung öffentliche Flächen einschließlich Pflanzung der festgeschriebenen Bäume:

Maßnahme	Einheitspreis	Fläche	Gesamtkosten	Kostenträger
Vogelsang Schnitte B-B und C-C	200,00 €/m²	1.530 m²	306.000 €	Städtebauförderung anteilig HRO
Kleine Wasserstra- ße Schnitt D-D	200,00 €/m²	1.850 m²	370.000 €	Hanse- und Universi- tätsstadt Rostock
Fußgängerbereich	250,00 €/m²	2.040 m²	510.000 €	Städtebauförderung anteilig HRO
	200,00 €/m²	3.130 m²	626.000 €	
Baumpflanzungen	600,00 €/Stk.	17 Stk.	10.200,00 €	Städtebauförderung anteilig HRO
	1.000,00 €/Stk.	3 Stk.	3.000,00 €	
Fertigstellungspflege		17 Stk.	1.110,00 €	
Kosten Gesamt		gerundet	1.826.300 €	

Die Kosten der Entwicklungspflege für die Baumpflanzungen für 3 Jahre von ca. 3330,00 € und die anschließende Unterhaltungspflege von jährlich ca. 750,00 € für die Bäume sind im Haushalt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Spielstationen werden im Rahmen der Freiflächenplanung finanziert durch Städtebaufördermittel.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind

- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 7. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 5. April 2017, bekannt gemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Spielplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 27. November 2001, bekannt gemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalsbereiches „Innenstadt“ (Denkmalsbereichsverordnung Innenstadt) vom 02. Dezember 2015, bekannt gemacht am 22. Dezember 2015 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung) bekannt gemacht am 15.11.2017 im Städtischen Anzeiger, ausschließlich bezogen auf den Nachweis für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeiträgen teilweise,

zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind

- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) vom 9. Oktober 2001 bekannt

gemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger nach Abstimmung mit dem
Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

nicht anzuwenden.

7.1 Verträge

Zur Umsetzung der Planung sind noch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Inhaber des Flurstückes 1389/3 und den Inhabern der Gemeinbedarfsfläche erforderlich, um die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Gemeinbedarfsfläche zu sichern.

7.2 Abfallentsorgung

Für die Transportwege der Abfallentsorgung sind die Vorgaben des Leitfadens zur anforderungsgerechten Gestaltung des Verkehrsraumes für die Abfallsammlung und Straßenreinigung sowie von Behälterstandplätzen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Für Bauherren und Architekten zu beachten. Mit dem Planungsleitfaden stellt die Stadt Rostock Bauherren und Architekten Planungshinweise aus Sicht der Abfallentsorgung und Straßenreinigung zur Verfügung.

7.3 Altlasten

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Stadtgebiets und damit auf der großflächigen innerstädtischen Geländeaufschüttung. Da die Zusammensetzung dieser Aufschüttung inhomogen ist, sind punktförmige Bodenbelastungen, die im Rahmen von Tiefbauarbeiten angetroffen werden können, nicht sicher auszuschließen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet. Weiterhin sind konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unverzüglich anzuzeigen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar.

Zu beachten ist, dass das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen, entsprechend der Belastung zu klassifizieren und dann dementsprechend zu entsorgen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet. Auf Flächen, für die ein Kampfmittelverdacht gilt, muss im Vorfeld z. B. von erdeingreifenden Baumaßnahmen, eine vorsorgliche Kampfmittelsondierung erfolgen, um die Bausicherheit zu gewährleisten. Die Beauftragung von Kampfmittelräummaßnahmen muss durch den Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern (MBD M-V) erfolgen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14. Dezember 1934, (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

7.4 Artenschutz

Die Bestimmungen der Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. S. 95), sind zu beachten.

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Zur Vermeidung von Störungen und Verlusten der lokalen Populationen von Vögeln und Fledermäusen dienen die Maßnahmen 9.1 bis 9.5.

7.5 Baufeldfreimachung

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

7.6 Baumschutz und Begrünung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die „Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock“ vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) und die Bestimmungen der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V. Bei notwendigen Baumfällungen ist ordnungsgemäß ein Fällantrag bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (ASNL) als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

7.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Denkmalbereich „Innenstadt“.

Im Bereich des Plangebietes sind gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVObI. M-V S. 12, Glied.-Nr.: 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 366, 379, 383, 392) ortsfeste Bodendenkmale (Teile des Bodendenkmals „mittelalterlicher Stadtkern Rostock“) bekannt. Es ist davon auszugehen, dass es bei Bodeneingriffen zur Veränderung/Teilzerstörung von weiteren Teilen des ortsfesten Bodendenkmals „mittelalterlicher Stadtkern Rostock“ führt.

Nach § 6 Abs. 5 DschG M-V sind alle Maßnahmen und Veränderungen an Denkmalen/Bodendenkmalen zu dokumentieren. Dies gilt insbesondere bei der Zerstörung oder Teilzerstörung von Denkmalen/ Bodendenkmalen. Ziel ist es, den Informationsgehalt eines Bodendenkmals zu sichern und für die Nachwelt zu erhalten. Der Erlaubnisnehmer hat auf eigene Kosten die fachgerechte Dokumentation und Bergung der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.

Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Maßgebend sind die „Richtlinien zur Grabungsdokumentation“ der Denkmalfachbehörde in der jeweils geltenden Fassung sowie die fachlichen Anforderungen.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19059 Schwerin.

Gebäudebezogener Denkmalschutz

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans ist das Gebäude An der Hege 11 nach den §§ 2, 6 (1) DSchG M-V als Baudenkmal zu beachten. Des Weiteren befinden sich im direkten Umfeld weitere Baudenkmale (vgl. Anhang 8.3).

7.8 Einsicht in DIN-Vorschriften

Die in den vorstehenden Text (Teil B) und in der Begründung zum B-Plan Nr. 11.M.200 genannten DIN-Vorschriften können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zu den Sprechzeiten eingesehen werden.

7.9 Erschütterungsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Anforderungen der DIN 4150, Teil 2 (Einwirkung von Erschütterungen auf Menschen in Gebäuden) im Bereich der geplanten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Erschütterungen aus dem Straßenbahnbetrieb für die vorgesehene Planung eingehalten werden. Dabei wird auch die Einwirkung des sekundären Luftschalls in Anlehnung an die VDI-2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (8/87) ermittelt und beurteilt.

7.10 Kampfmittelbelastung

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind, soweit wie möglich, auszuschließen. Dazu gehört die Pflicht, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

7.11 Lärmschutz

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.

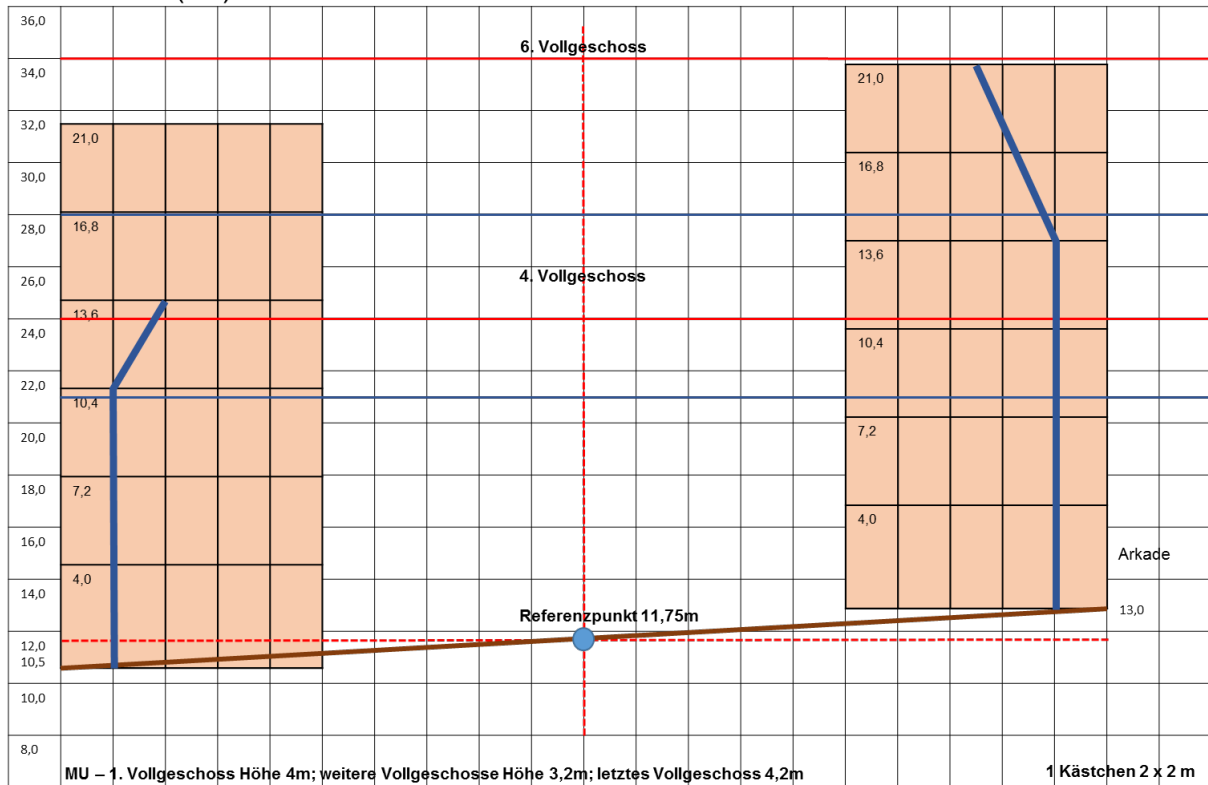
7.12 Straßenquerschnitte

Der Straßenquerschnitt A ist eine Anpassung der vorhandenen Straßenbahntrasse an die Planungserfordernisse. Die dargestellten Zeichnungen sind Empfehlungen für die Planung der Straßen ohne Normcharakter. Die Fußgängerbereiche können nicht dargestellt werden, da hier in einem Wettbewerbsverfahren die grundsätzlichen Lösungen ermittelt werden müssen. Die Querschnitte der Kleinen Wasserstraße (D) und des Vogelsang (B und C) sollen entsprechend der dargestellten Querschnitte erweitert werden.

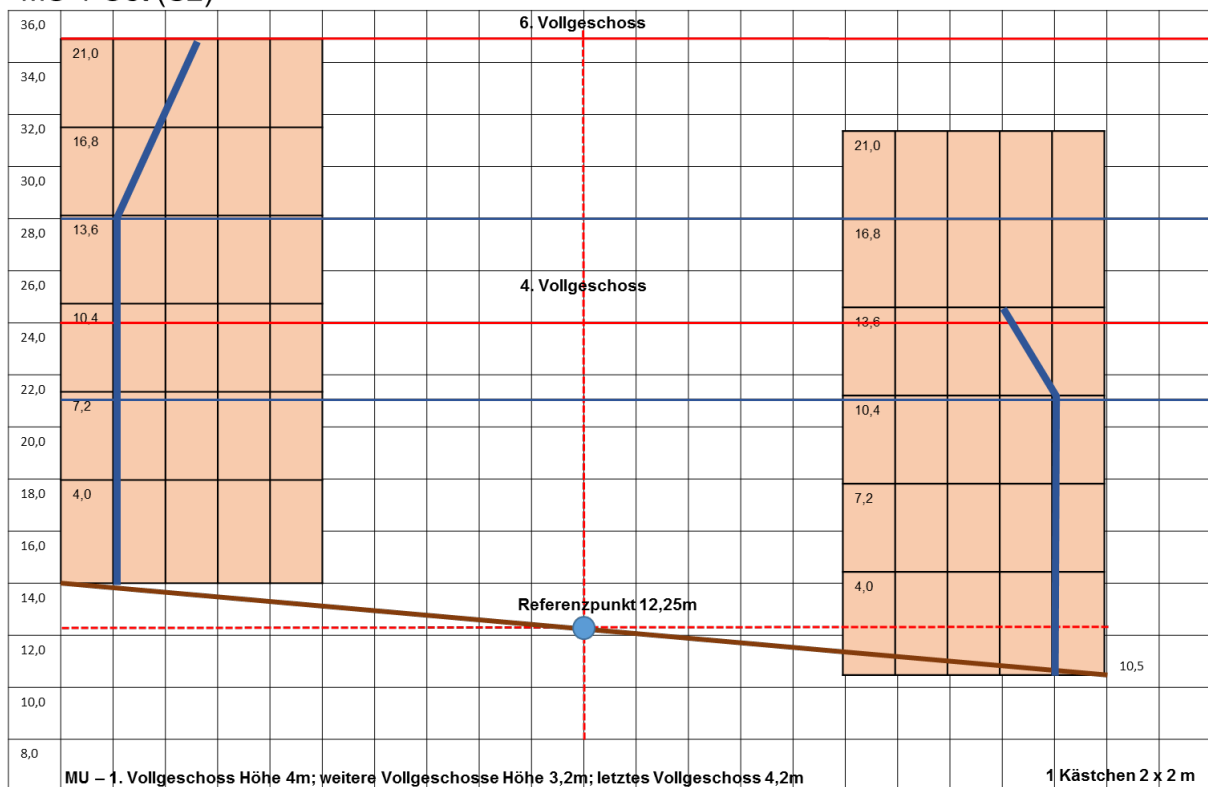
8 ANHANG

8.1 Höhenentwicklung in den MU-Gebieten

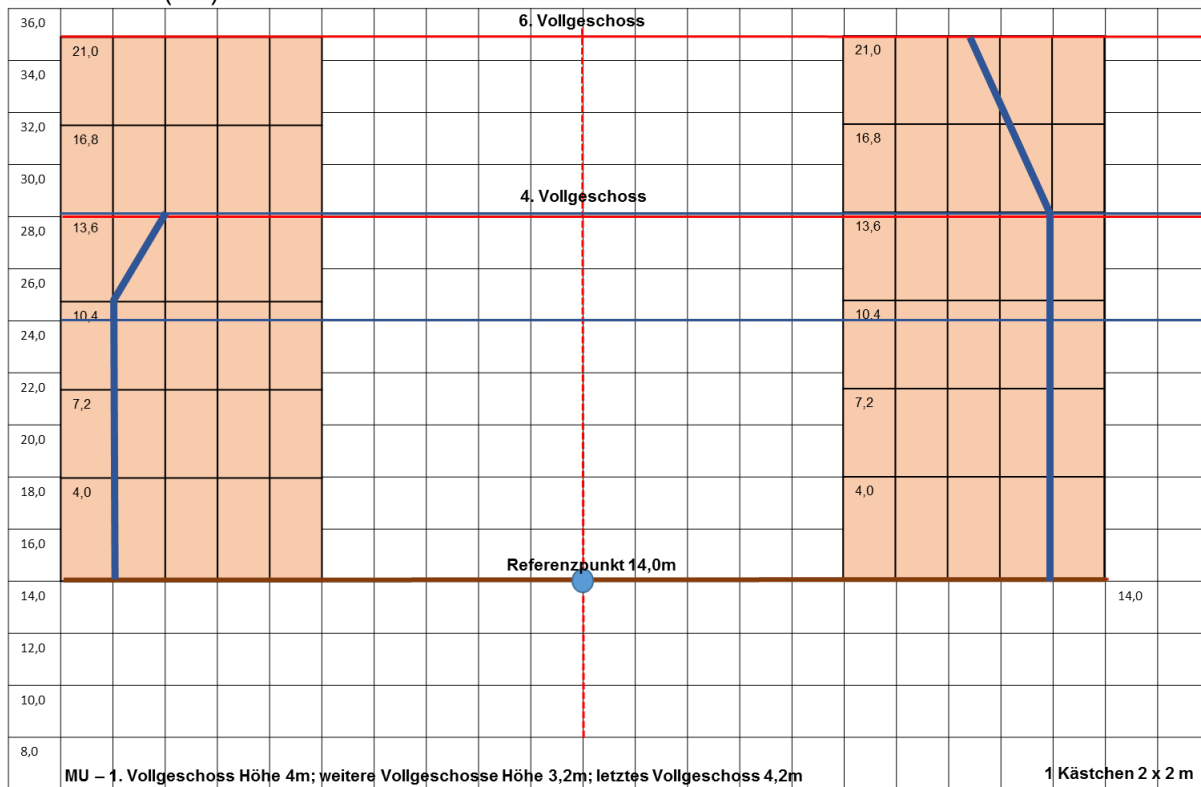
MU 1 Nord (S1)



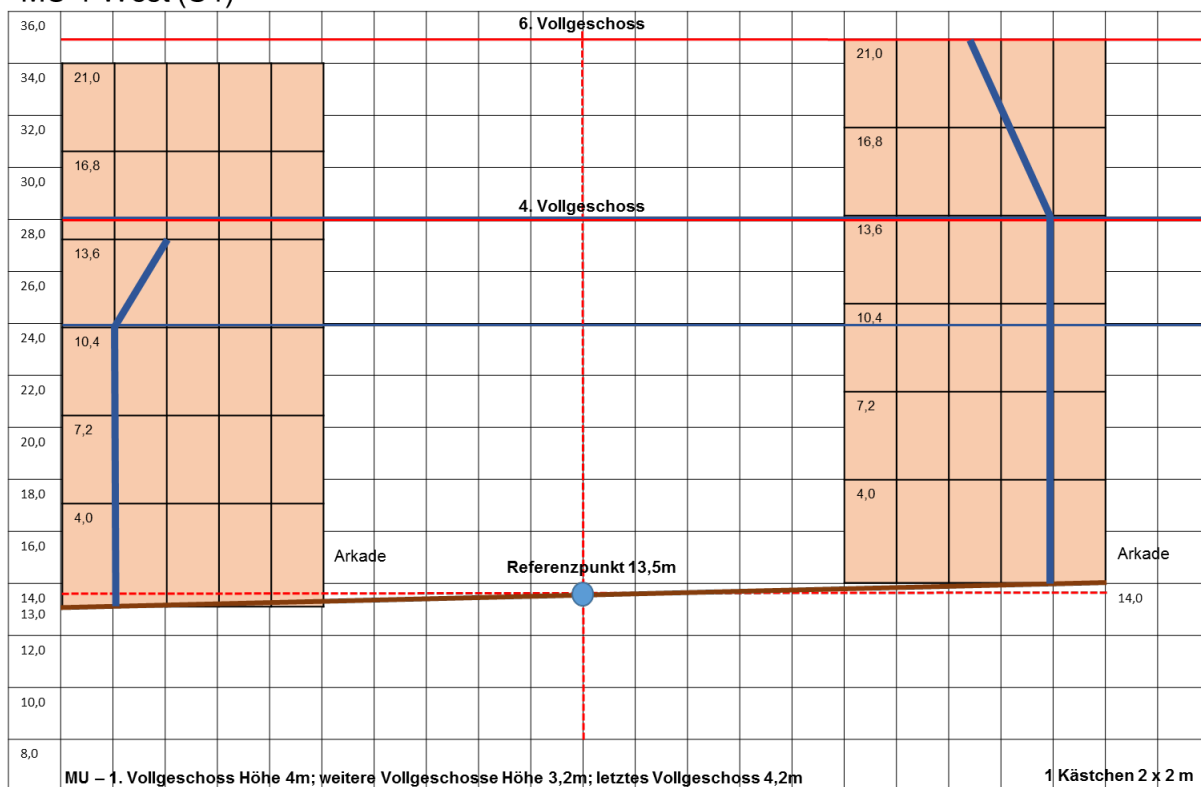
MU 1 Ost (S2)



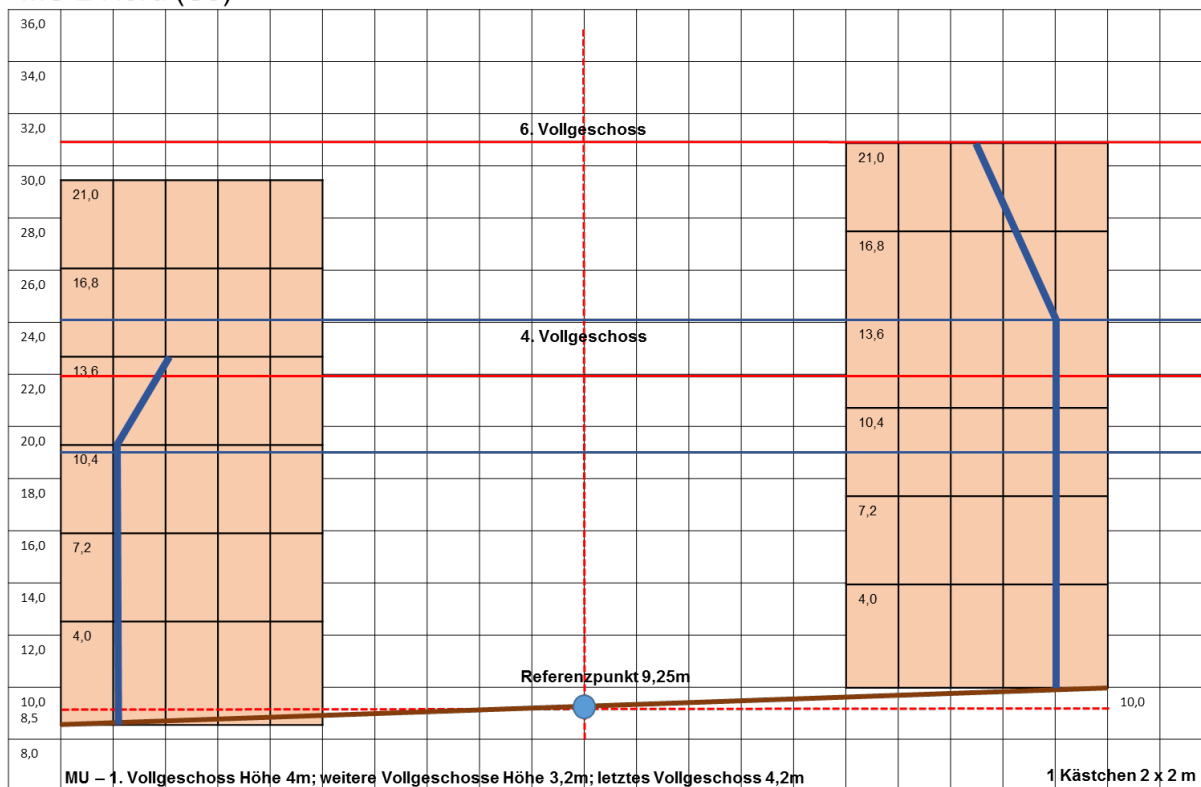
MU 1 Süd (S3)



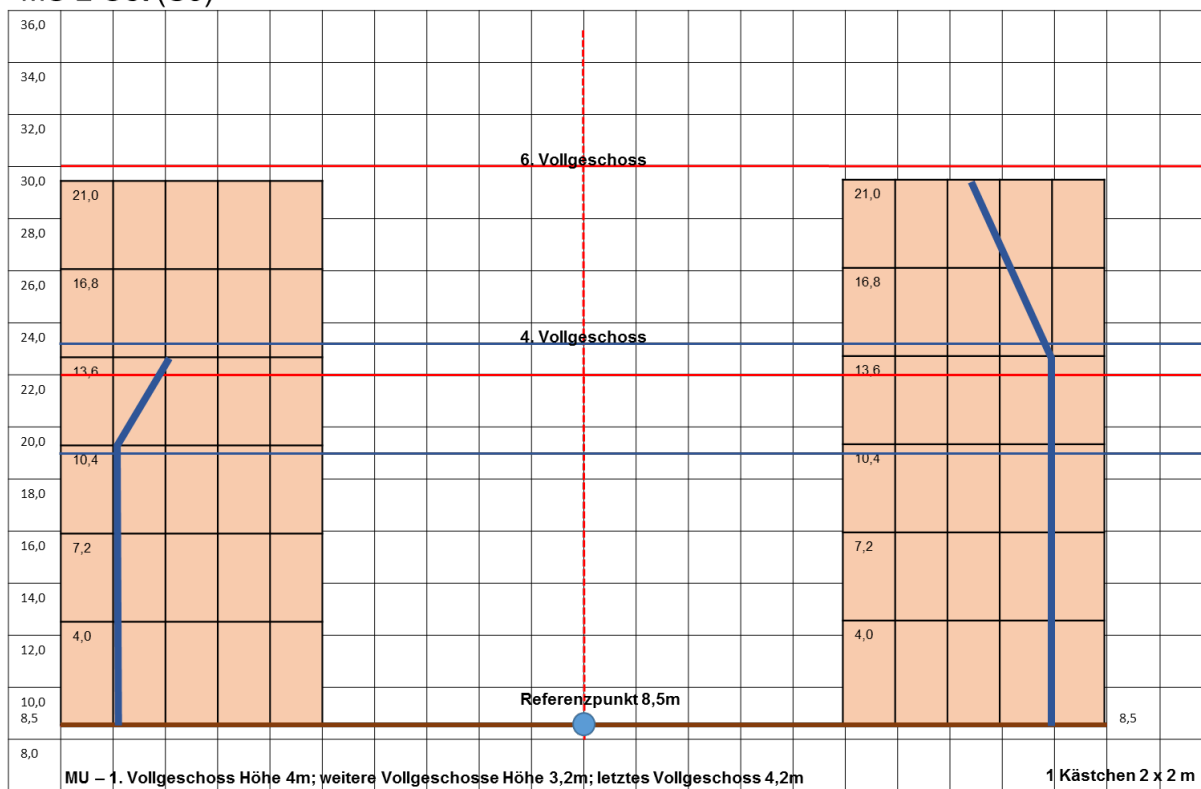
MU 1 West (S4)



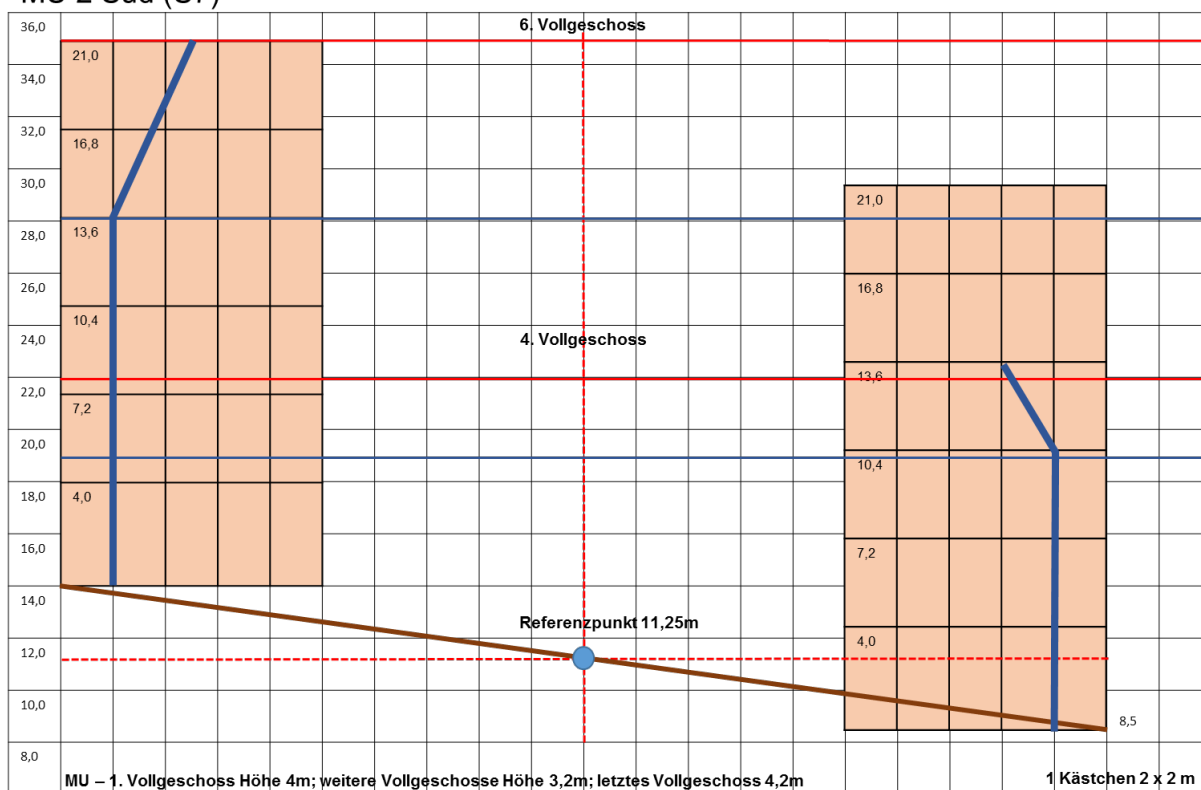
MU 2 Nord (S5)



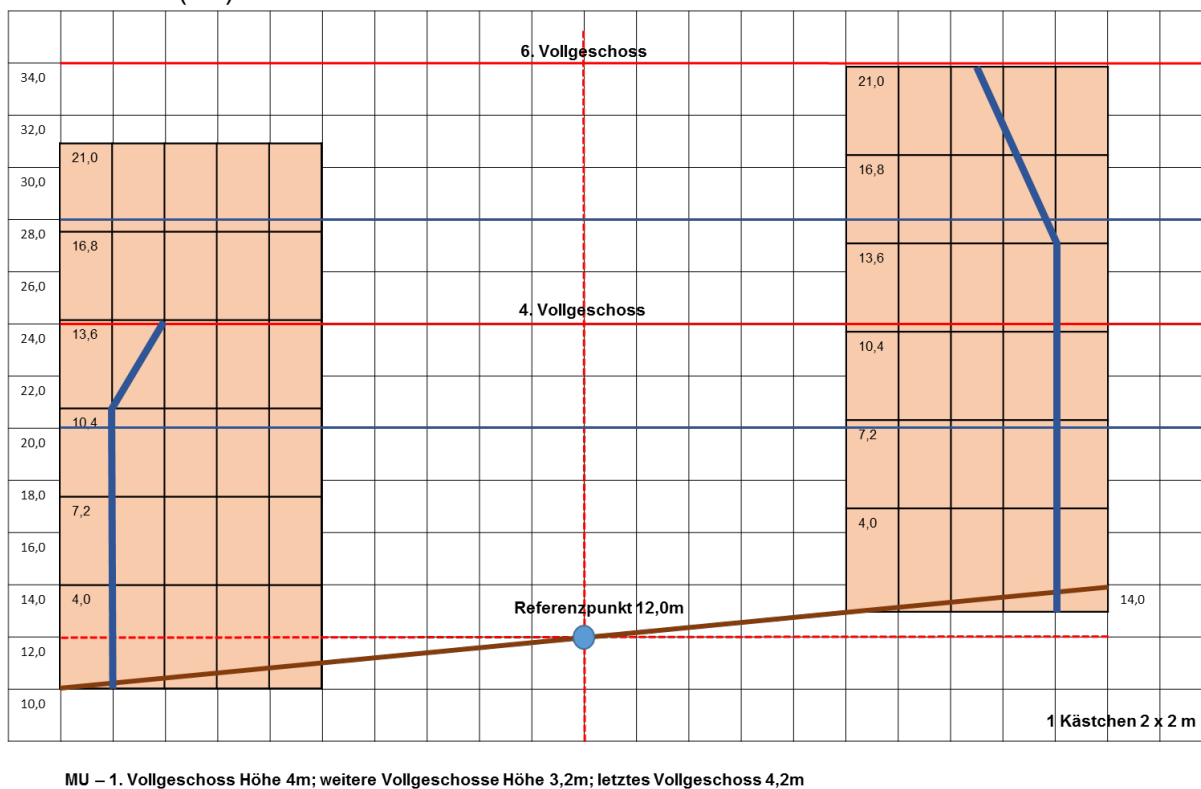
MU 2 Ost (S6)



MU 2 Süd (S7)



MU 2 West (S8)



8.2 Baudenkmale und Denkmalbereich

Nachfolgend sind die vorhandenen Baudenkmale und der Denkmalbereich aus dem Geoport HRO mit dem Stand Juli 2021 aufgeführt:



9 ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

- Anlage 1 Ökologische Dienste Ortlieb: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan „Am Rathaus/Am Schilde“, 2017.
- Anlage 2 Lämmel Landschaftsarchitektur: Grünordnerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 11.M.200 für das Baugebiet „Am Rathaus/Am Schilde“, 2021.
- Anlage 3 Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Am Rathaus / Am Schilde“ in Rostock, 2018.