



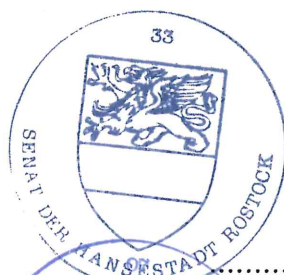
HANSESTADT ROSTOCK

Begründung zur Satzung
des Bebauungsplanes

Nr.04.MK.01

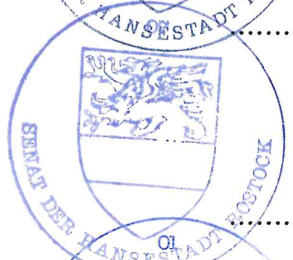
Zentrum
Lütten Klein

Rostock, den 20.04.93



Bein Abd
.....
Amtsleiter für Stadtplanung

Rostock, den 21.04.93



Wöl
.....
Senator für Bauwesen

Rostock, den 26.04.93



Klein
.....
Oberbürgermeister

Hansestadt Rostock
Bebauungsplan 04.MK 01 für das
Zentrum Lütten Klein

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES
gemäß BauGB § 3 Abs. 3

Inhalt:

1. Vorbemerkung und Grundlagen des Bebauungsplanes
2. Lage und Nutzung des Plangebietes
(Beschreibung des Ist - Zustandes)
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Bauliche Umsetzung der Planungsziele
5. Festsetzungen im B-Plan zur Durchsetzung der Planungsziele
6. Verkehrserschließung
7. Stadttechnische Erschließung
8. Grünflächen
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Vorbemerkungen und Grundlagen des Bebauungsplanes

Geändert mit

Beschluß-Nr. 711/46/1993

der Bürgerschaft vom 31. 03. 1993

Basis des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluß des Senates der Stadt Rostock vom 05.12.1990 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für ausgewählte Plangebiete. Die hierin genannten Funktionsabschnitte 1 und 2 sind Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung in Rostock sowie mit Investoren und Architekten in mehreren Beratungs- und Arbeitskreisen entwickelt. Hierbei waren auch Vertreter weiterer Ämter der Hansestadt Rostock vertreten.

Nachdem sich die Zielvorstellungen der gemeinsamen Arbeitsgespräche verdichtet hatten und erste planerische Ergebnisse vorlagen, hat der Investor ICC Industrieanlagen Consulting Construction GmbH, Hamburg, das Institut für Handels-, Stadt-, und Regionalforschung, Prisma GmbH, beauftragt, eine umfassende Beurteilung des Projektes in Form eines Gutachtens zu erstellen. Hierbei wurde der Schwerpunkt auf die wirtschaftliche Bewertung des Projektes im Hinblick auf das regionale Umfeld und der dort vorhandenen und geplanten Handelsstrukturen gelegt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden von der Stadt Rostock unterstützt, so daß mit einer planerischen Ausarbeitung der Aufgabe begonnen werden konnte.

2. Lage und Nutzung des Plangebietes (Beschreibung des Ist-Zustandes)

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle im Stadtteil Lütten Klein und mit seinem östlichen Bereich auch zentral innerhalb der 5 großen Wohngebiete im NW von Rostock.

Auf der östlichen Seite wird es begrenzt durch die Schnellstraße B 103, deren Abfahrt in das Plangebiet führt, sowie von der S-Bahn Haltestelle Lütten Klein, die sich östlich der Schnellstraße befindet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Rigaer Straße begrenzt, im Süden durch die Warnowallee und im Westen durch die Osloer Straße.

Das Plangebiet zwischen der Osloer Straße und der St. Petersburger Straße ist bereits mit einer 1 1/2 geschossigen Kaufhalle sowie mit drei 19-geschossigen Wohnhochhäusern bebaut. Außerdem befinden sich auf dem Plangebiet noch 3 Gewerbebauten der Post und von Telekom.

Das Gebiet zwischen der St. Petersburger Straße und der Schnellstraße ist unbebaut. Hier befindet sich eine fußläufige Anbindung an die S-Bahn-Station Lütten Klein.

3. Ziele und Zweck der Planung

- a. Ausstattung des Stadtteils Lütten Klein mit ausreichenden Wohnfolgeeinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben, Freizeiteinrichtungen für Sport, Kino etc., Büroflächen sowie Flächen für städtische und kulturelle Nutzung.
- b. Nutzung der Standortvorteile des Grundstückes östlich der St. Petersburger Straße, das mit seiner sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Schnellstraße B 103 eine gute Möglichkeit zur Errichtung von Zentrumsfunktionen von überörtlicher Bedeutung bietet. Von hier aus können Versorgungsfunktionen über den Stadtteil Lütten Klein hinaus erfüllt werden.
- c. Bauliche Verdichtung einer großen Fläche in zentraler Lage des homogenen Wohngebietes. Anreicherung mit zusätzlichem städtischen Leben.
- d. Gestaltung von Grünzonen und Flächen für den Gemeinbedarf (öffentlicher Platz)
- e. Schaffung von Parkierungsflächen für die zu erstellenden Baumaßnahmen.

4. Bauliche Umsetzung der Planungsziele

Das westlich der St. Petersburger Straße gelegene Plangebiet befindet sich zentral in einer geschlossenen Wohnbebauung. Der östlich von der St. Petersburger Straße befindliche Teil des Plangebietes ist im Norden von der Poliklinik begrenzt und im Süden von einer großen unbebauten Fläche, die das Thema eines getrennten Bebauungsplanes ist.

Die zentrale Lage in dem Wohngebiet und der sehr gute Anschluß an Verkehrsmittel, führt zu dem Bedarf, die Fläche des Planungsgebietes baulich zu verdichten. Die geplante Bebauung soll sich in Maßstab und Höhenentwicklung an den vorhandenen Bauten orientieren. Die im westlichen Plangebiet bestehenden Wohnhochhäuser werden weiterhin den zentralen Standort markieren, was insbesondere für die Fernorientierung gilt.

In dem westlichen Teil des Planungsgebietes wird eine weniger verdichtende Bebauung angestrebt, da in diesem Bereich weiterhin die Wohnfunktionen dominieren sollen. Dieses Gebiet soll in erster Linie kleinflächigeren Handel, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen für Sport, Kino etc. sowie Wohnfolgeeinrichtungen im weitesten Sinne aufnehmen und mit Dienstleistungsbetrieben eine multifunktionale Gesamtstruktur bilden. Dieses wird mit Grünflächen und öffentlichen Zonen aufgelockert.

Auf dem Plangebiet östlich der St. Petersburger Straße ist eine intensivere und kompaktere städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Dieser Teil des Plangebietes ist durch seine Lage dafür prädestiniert, Zentrumsfunktionen aufzunehmen, die in ihrer Bedeutung über den Stadtteil Lütten Klein hinausgehen. Geplant ist ein Einkaufszentrum mit ca. 20.000 qm Nettoverkaufsfläche, dem in oberen Geschossen Büros, Praxen etc. zugeordnet sind.

Durch die Differenzierung der baulichen Verdichtung innerhalb des Planungsgebietes wird sich ein sehr wohltuendes Spannungsverhältnis entwickeln können.

Zwischen den beiden "Polen" auf der östlichen und westlichen Seite des Planungsgebietes (S-Bahn-Station, jetzige Kaufhalle) wird parallel zur Warnowallee eine neue Achse entstehen, die den Fußgängern vorbehalten und mit städtischem Leben gefüllt sein soll. Diese Fußgängerachse wird durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Warnowallee ein vor dem Verkehr geschützter Bereich sein.

5. Festsetzungen im B Plan zur Durchsetzung der Planungsziele

Als wichtige Elemente zur räumlichen Gestaltung werden im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhen und Baugrenzen festgesetzt und die Errichtung von Staffelgeschossen zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgelegt. Diese Festsetzungen führen dazu, daß die baulichen Ergänzungen den städtebaulich gestalterischen Anforderungen entsprechen werden.

Die Fußgängerachse wird im Bebauungsplan durch das ausgewiesene "Gehrecht für die Allgemeinheit" und die Festlegung von "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" bzw. "Verkehrsberuhigten Bereich" erreicht.

Im Bereich der kompakteren Bebauung östlich der St. Petersburger Straße wird außerhalb der südlichen Baugrenze ein zeitlich nicht eingeschränktes "Gehrecht für die Allgemeinheit" ausgewiesen. Innerhalb der Baugrenzen muß im festgelegten und mit "Mall" bezeichneten Bereich der Fußgängerdurchgang geschaffen werden und zu Ladenöffnungszeiten, von 6.00 - 22.00 Uhr, der Allgemeinheit zugänglich sein.

Die von der Stadt Rostock in diesem Gebiet nicht erwünschten Nutzungen wie Spielhallen und Tankstellen werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

6. Verkehrserschließung

a. Äußere Erschließung

Das Gebiet ist verkehrsmäßig gut erschlossen. Der Einzugsbereich im Nordwesten ist über die B 103 und im Nahbereich über die St. Petersburger Straße angebunden. Darüberhinausgehende Verkehrsströme werden aus Richtung Süden über den Schutower Ring und die B 103 geführt; aus und in Richtung Südwest über die B 103, Schutower Ring, B 105, bzw. über die B 103 und den auszubauenden Knoten Evershagen, Messestraße, B 105.

Im Nahbereich von und aus Richtung Südwest (Admannshagen, Lichtenhagen) ist eine untergeordnete Verkehrsverbindung zu sichern, und am Südende der Ostseeallee als eine südliche Umgehung von Lichtenhagen, unter Beachtung des Bestandesschutzes der Kleingartenanlagen, zu finden. Ausgehend vom Generalverkehrsplan wird für den Verkehr aus bzw. in nordwestlicher Richtung die Verlängerung der Ostseeallee in Richtung Norden bis zur geplanten Verkehrsverbindung vom Wohngebiet Lichtenhagen nach Elmenhorst vorgesehen.

b. Innere Erschließung

Im Endzustand wird sich zwischen der S-Bahn-Station im Osten des Planungsgebietes und der jetzigen Kaufhalle im Westen des Planungsgebietes eine durchgehende Fußgängerachse darstellen, die nur einmal durch die St. Petersburger Straße unterbrochen wird. Hier besteht die Möglichkeit eines kreuzungsfreien Überganges durch eine Fußgängerbrücke. Diese Fußgängerachse wird östlich der St. Petersburger Straße sowohl in überdachter Form durch die Bebauung geführt, als auch offen an der Südseite des Gebäudes. Westlich der St. Petersburger Straße wird die Fußgängerzone offen an der Nordseite der parallel zur Warnowallee stehenden Bebauung entlang verlaufen.

c. Kraftfahrzeugverkehr:

Infolge der intensiveren Nutzung des Grundstücks östlich der St. Petersburger Straße wird es in diesem Bereich zu erhöhtem Kraftfahrzeugverkehr (PKW, Anlieferungsfahrzeuge) kommen. Dieser Verkehr soll möglichst früh abgefangen werden. Eine Verbreiterung der Kreuzungsbereiche St. Petersburger Straße/Warnowallee sowie St. Petersburger Straße/Rigaer Straße wird vorgesehen.

Infolge der geringeren baulichen Verdichtung und der kleinteiligeren Handels- und Dienstleistungsflächen westlich der St. Petersburger Straße, wird in dem Bereich der Wohngebiete mit erheblich weniger Verkehrsbelastung zu rechnen sein.

d. Ruhender Verkehr.

Im Planungsgebiet sind die erforderlichen Stellplatzflächen für PKW sowohl in Unter- als auch Obergeschossen möglich. Die Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Die Flächen dafür bleiben bei der GFZ unberücksichtigt.

Auf dem Gebiet zwischen der Schnellstraßenabfahrt und der Schnellstraße werden Parkdecks zugelassen.

7. Stadttechnische Erschließung

Vorhandene und zu erhaltende Erschließungsleitungen auf den Grundstücken werden nach § 9, Abs. 21, BauGB, im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eingetragen.

8. Grünflächen

In Anbindung an die vorhandenen Grünflächen der Wohnhochhäuser ist westlich und östlich des öffentlichen Platzes eine Grünzone mit einer Gesamtlänge von ca. 210 m und einer Breite von ca. 20 m vorgesehen.

Der nördlich der Rigaer Straße und parallel der Turkuer Straße verlaufende Grüngürtel soll im Planungsgebiet zwischen der Mehrzweckhalle und der für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche durch wegbegleitende Grünflächen fortgesetzt werden.

Die vorhandenen Grünflächen an den 3 Wohnhochhäusern sind als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Belange der Ortsbildpflege sollen durch die genannten gestalterischen Festsetzungen in Abwägung mit den öffentlichen und privaten Belangen Berücksichtigung finden.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die gesamte Planungsfläche befand sich z. Zt. des Bebauungsplanverfahrens in Eigentum der Hansestadt Rostock. Um die geplanten Baumaßnahmen realisieren zu können, wird die Fläche in private und öffentliche Grundstücke und öffentliche Verkehrsflächen aufgeteilt.