



HANSESTADT ROSTOCK  
HISTORISCHE INNENSTADT QUARTIER 8

25.6.91

**Erläuterungen**

zur städtebaulichen Konzeption  
für das Planungsgebiet

Hansestadt Rostock

Historische Innenstadt, Quartier 8

## **Planungsgebiet**

Der bearbeitete Planungsbereich wird begrenzt:

- im Norden : Kröpeliner Str.
- im Süden : Altbettelmönchstr.
- im Osten : Rungestr.
- im Westen : Schwaansche Str.

Die Planungsfläche beträgt ca. 0,9 ha. Das Gebiet wird in die Kategorie "Kerngebiet (MK)" eingeordnet.

## **Bearbeitungszeitraum**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Zeitraum Mai 1991 durch das Amt für Stadtplanung und dem Architektur- und Ing.-Büro Martin erarbeitet.

## **Arbeitsgrundlagen**

Grundlagen für die bearbeitung des Bebauungsplanes waren

- städtebaulicher Rahmenplan
- präzisierter Flächennutzungsplan vom 30.01.1991 (s. Anlage 1)
- Verkehrskonzeption Städtzentrum des Amtes für Verkehrsanlagen vom 11.02.1991 (s. Anlage 2)
- Denkmalpflegerische Zielstellung des Denkmalpflegeamtes (s. Anlage 3)
- Aufstellungsbeschluß vom Mai 1991 der Bürgerschaft
- Senatsbeschluß Nr. 111/18/90 vom 19.07.1990
- Nutzungskonzept der Fa. HOCHTIEF AG in Zusammenarbeit mit der Fa. ITC Immobilien Team Consulting GmbH (Ausarbeitung Boge Architekten, Hamburg)

## **Abstimmungen**

Am 21.02.1991 fand eine Senatspräsentation der Fa. HOCHTIEF AG, ITC - Immobilien - Team - Consulting GmbH zur Bebauung des

Quartiers 8 statt. Die Ausarbeitung der Boge Architekten wurde als Grundlage der weiteren Planungsarbeit durch den Senat bestätigt.

Ständige Konsultationen mit dem Amt für Stadtplanung, Amt für Denkmalspflege, Amt für Verkehrsplanung und der Rostocker Gesellschaft für Stadtentwicklung fanden statt.

In einem geführten Werkstattgespräch am 08.05.1990 zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Amt für Stadtplanung wurde dieser bestätigt.

Am 14.05.1991 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes dem Bauausschuß vorgetragen und nach Diskussion durch diesen bestätigt.

### **Städtebauliche Situation**

Die Planungsfläche Quartier 8 (Rostocker Hof) befindet sich als Anliegerquartier der Kröpeliner Str. im Zentrum der historischen Innenstadt.

Umgeben von Baudenkmalen wie der Rostocker Hof, den Universitätsplatz mit dem Barocksaal den Giebelhäusern Nr. 25 und 26 sowie die Michaeliskirche im Süden des Bebauungsgebietes verlangen eine äußerste sensible Bebauung.

Ohne vor Ehrfurcht zu erstarren, aber mit gebotenen Respekt vor der genannten historischen Bausubstanz sind die Festsetzungen im - Teil B - des Bebauungsplanes erfolgt.

Besondere Beachtung galt der Höhenentwicklung des Gebäudeensembles sowie die historisch gewachsene Fußgängerverbindung in der Schwaanschen Straße. Dabei galt es die Fassade des Barocksaales durch eindeutige Führung der Baulinie wirksam in dem städtebaulichen Raum einzufügen.

Die Festsetzung der Baulinie im Süden des Bebauungsgebietes nimmt Bezug auf die Michaeliskirche und die erforderlichen Blickbeziehungen zu dem Quartier 6.

### **Städtebauliche Idee - städtebauliche Räume**

Die Senatspräsentation vom 21.02.1991 zeigte in den Grund-

zügen, wie auch im Senatsbeschuß Nr.111/18/90 vom 19.07.1990 bestätigt,

nachfolgende Absichten:

Das Gebäude Rostocker Hof wieder zu einem Hotel umzugestalten, eine Erweiterung des Hotelkomplexes vorzunehmen und desweiteren ein Nutzungskonzept für das Quartier 8 mit den Prämissen Dienstleistungen, Gastronomie, kleinfächiger Handel, Büros und ruhender Verkehr zu erarbeiten.

Das städtebauliche Konzept geht von zwei Galerieebenen aus, die mit attraktiven Fußgängerpassagen erschlossen werden.

Großzügig gestaltete, in den Schnittpunkt der Bebauung liegende Verweilzonen laden den Besucher und Beschauer ein.

Die Passagen führen den Besucher von der Schwaanschen Straße durch den Rostocker Hof in den Boulevardbereich der Kröpeliner Straße. Der neu geschaffene städtebauliche Raum an der Südseite des Barocksaales gibt mannigfaltige Gelegenheiten der Kommunikation. Über den begrüntem Dach der Galerieebenen werden weitere zwei Vollgeschosse für Hotel- und Bürofunktionen angeordnet.

Der ruhende Verkehr wird in zwei unterirdischen Parkebenen (ca. 360 Stellpl.) mit Zufahrt von der Runge Str. aus eingeordnet.

## **Stadttechnische Versorgung**

### **Wärmeversorgung**

Als Heizmedium für das Quartier 8 wird das städtische Fernwärmenetz in Richtung Altbettelmönchstraße erweitert.

Der erf. Anschlußwert liegt bei ca. 2,5 MW

### **Trinkwasserversorgung**

Das vorh. Leitungssystem in der Runge- und Schwaansche Straße wird für die Quartiersversorgung vorgeschlagen.

Die erforderliche Abnahmemenge liegt bei ca. 14 l/sek. Es würden jeweils zwei Straßenanschlüsse erforderlich.

Die Tiefgaragen werden mit Springleranlagen ausgestattet.

Zur Entlastung des städtischen Netzes werden Löschwasserbehälter vorgeschlagen.

## Abwasserentsorgung

Im Bereich des Quartiers 8 werden die Leitungen im Trennsystem verlegt.

Die Einleitung in das städtische Netz erfolgt im Mischsystem. Anordnung von Fettabschneidern im Bereich des Restaurationsbetriebes.

## Elektroversorgung

Für das Bebauungsgebiet Historische Innenstadt Quartier 8 ist die Elektroversorgung nach Absprache mit der HEVAG aus dem Mittelspannungsnetz vorzusehen.

Entsprechend der Einordnung des Standortes der für dieses Gebiet erforderlichen abnehmereigenen Trafostation besteht östlich oder westlich von der Michaeliskirche die Möglichkeit der Einbindung in einen vorhandenen Mittelspannungsring.

Die Erschließung (Planung und Vergabe) erfolgt durch die HEVAG. An den Erschließungskosten beteiligt sich die HEVAG bis zu ca. 30 %.

Die abnehmereigene Station ist als Einbaustation in das Bauvorhaben einzubeziehen. Baulich ist eine freie Zufahrt zu den Trafokammern zu gewährleisten (wechseln der Trafos).

Es sind keine getrennten MS- und NS- Räume erforderlich.

Für ausreichende Belüftung ist zu sorgen.

Auf Grund dessen, daß die voraussichtliche Leistung von 2x630 KVA durch mehrere Rechtsträger entnommen wird, ist eine NS-Summennmessung vorzusehen.

Die MS-Schaltanlage ist als luftisolierte Schaltanlage, bestehend aus

- 2 Leitungszellen mit Lasttrennschalter und
- 2 Trafoabgangszellen mit Lasttrennschaltern und angebauten NH- Sicherungen

auszuführen.

Die NS- Anlage hat ausreichend Abgangsmöglichkeiten zu berücksichtigen, um die in den Lastschwerpunkten aufzustellenden NS- Verteilungen zu versorgen.

Baulich ist der Platzbedarf für die EVU- Messung und den Trafo-  
schutz in der Station vorzusehen.

Die NS- Kabeltrassen sowie die Standorte der Verteilungen sind  
mit dem Architekten abzustimmen.

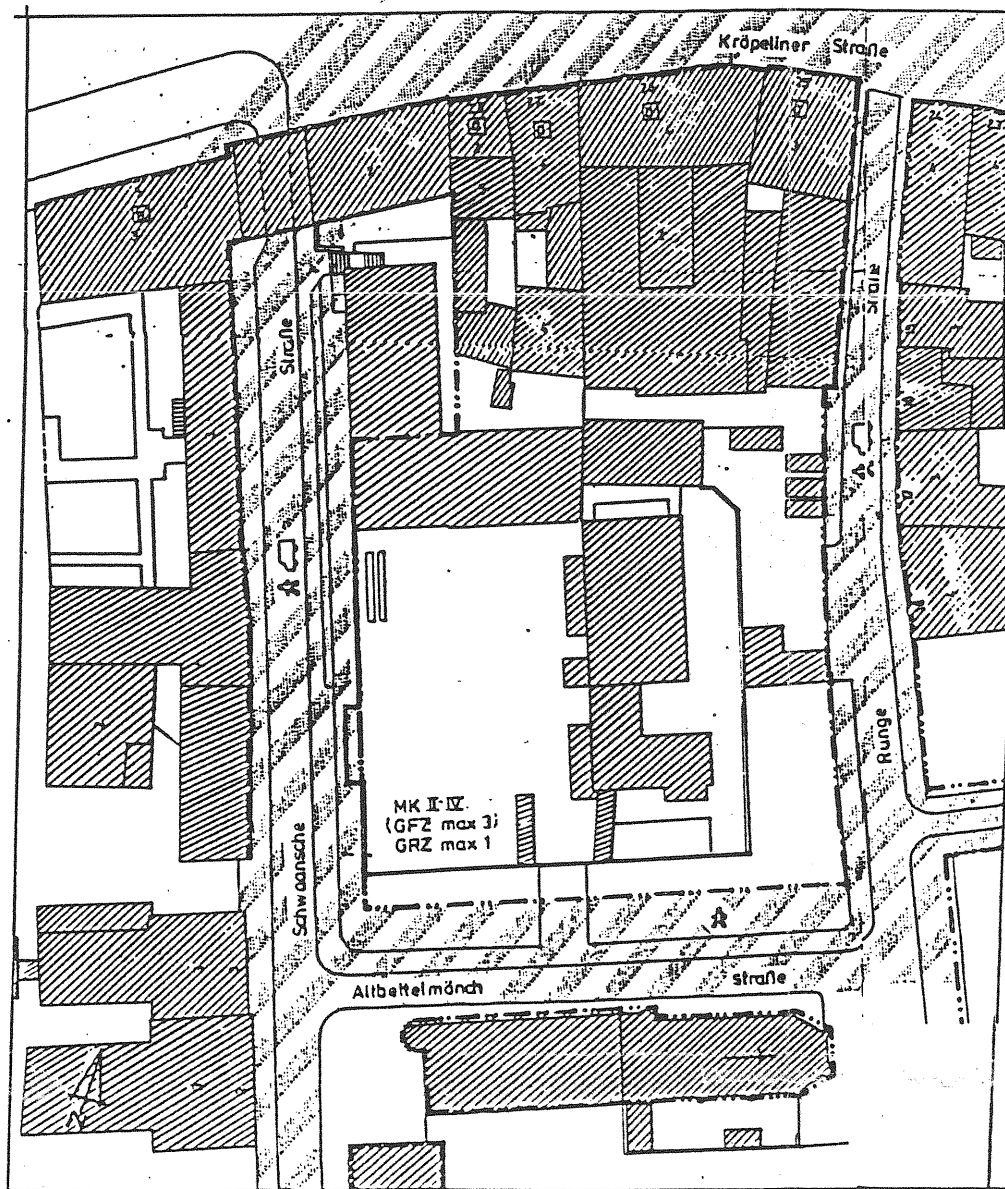
Entsprechend DJN VDE 0108 sind mehrere bauliche Anlagen in die  
Sicherheitsstromversorgung einzubeziehen.

Baulich sind dazu Batterieräume vorzusehen.

### **Ziel der Konzeption**

- Optimale Kombination der unterschiedlichen Nutzungs-  
bereiche
- Erhaltung denkmalgeschützte Fassaden im Zusammenwirken  
mit aktuellen Architektur- und Nutzungsformen
- Sinnvolle Einbindung des Bebauungsgebietes in die lang-  
fristige Entwicklungsperspektive der Hansestadt Rostock
- Schaffung eines zentralen Treff- und Mittelpunktes mit  
den Möglichkeiten zum Einkaufen, Erleben und Genießen  
für die Bevölkerung und Besucher der Hansestadt Rostock  
und ihres Umfeldes.

Historische Innenstadt Rostock  
 Planungsgebiet Quartier 8 (Kröpeliner Straße, Runge Straße,  
 Altbettelmönchstraße, Schwaausche Straße)



Quartier 8  
 Städtebauliche Zielstellung

1. Die Innenstadt als Teilgebiet der historischen Altstadt ist bei der Sanierung der Quartierstruktur, des Maßstabes und der Gestaltungsmerkmale funktional und optisch aufzuwerten. Dabei soll Altes und Neues gleichwertig zu zeitgemäßer Städtebaulichkeit verbunden werden.
2. Die Planung und Realisierung in Teilbereichen der Innenstadt (Quartier 8) ist abzuleiten aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept (Rahmenplan) für das Sanierungsgebiet Innenstadt.
3. Im Quartier 8 gelten für die Sanierung folgende Prämissen:
  - 3.1. Laut Bau NVO § 7 Festlegung als Kerngebiet, Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 Bau NVO max 3, Grundflächenzahl GRZ auf Grund der städtebaulichen Absicht max 1.
  - 3.2. Die Traufhöhe bei Neubauten beträgt an den Straßen 2 - 4 Geschosse, ausgehend von einer Geschosshöhe von 3 m. Zusätzlich kann ein Steildach angeordnet werden.
  - 3.3. Straßenseitig sind die historischen Baufluchten bzw. die vorgegebenen Baulinien einzuhalten.
  - 3.4. Der Quartierinnenraum ist von den umgebenden Straßen für den Fußgänger zu erschließen sowie funktional und architektonisch attraktiv zu gestalten.
  - 3.5. Das Kellergeschoss ist für Anlieferung und Parken der im Quartier beherbergten Hotelgäste zu nutzen. Die Ein- und Ausfahrten sind innerhalb des Quartiers anzuordnen.
  - 3.6. Die Jankmalgeschürzen, historischen Gebäude, insbesondere die Fassaden mit allen prägenden Details, sind zu erhalten und aufzuwerten. Die Gestaltung der Erdgeschosszone einschließlich Firmierung und Werbung soll im Kontext mit der Fassade erfolgen. Grundsätzlich sind das Amt für Denkmalpflege und das Amt für Stadtplanung zu konsultieren.
  - 3.7. Für die Neubauten ist eine zeitgemäße, der Funktion und dem Standort angemessene Gestaltung anzustreben, die im weiteren Sinne an regionale Bautradition anknüpft.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
  - MK Kerngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - I-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
3. Baulinien, Baugrenzen
  - Baulinie
4. Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - ⊞ Fußgängerbereich für Anliefer- und Anliegerverkehr befahrbar
5. Sonstige Festsetzungen
  - ⊞ Einzelgebäude die dem Denkmalschutz unterliegen

Präzisierte Flächennutzungsplan / Städtebaulicher Rahmenplan  
 Bereich: Kröpeliner Straße, Runge Straße, Altbettelmönchstraße, Schwaausche Straße  
 AMT FÜR STADTPLANUNG ROSTOCK  
 M 1:500



Senat der Hansestadt Rostock  
Senatsbereich Bauwesen  
Amt für Verkehrsanlagen  
E.-Schlesinger Str. 23  
O-2500 Rostock

Amt für Stadtplanung  
Barnstorfer Weg 48  
O-2500 Rostock

**Verkehrskonzeption Stadtzentrum**  
**Quartier Kröpeliner Str./Steinstr./Wallstr./Schwaansche Str.**

### 1. Grundlagen

Die bevorstehende Bebauung dieses Gebietes in Verbindung mit der Einordnung von Tiefgaragen erfordert vertiefende Aussagen zu den bisher existierenden konzeptionellen Vorstellungen für dieses Gebiet. Das sind das "Leitbild Verkehr-Stadtzentrum" des GVP Rostock 1988 und die Standortkonzeption für Parkhäuser und Tiefgaragen aus dem Jahre 1990. Vorhandene Untersuchungen zur Nutzung des Geländes der ehemaligen U-Haft und der Erweiterung des Hotels Rostocker Hof sehen eine Hotelvorfahrt im Bereich Altbettelmönchstr./Schwaansche Str. und die Einordnung einer Passage von dieser Hotelvorfahrt durch das Quartier in Richtung historischem Hotelbau und Kröpeliner Str. vor.

### 2. Konzeption der Verkehrsführung

Das "Leitbild Verkehr - Stadtzentrum" geht von einer schrittweisen Verkehrsberuhigung durch Ausbau einer Tangentenvierecks von Hauptverkehrsstraßen (Nordtangente/Osttangente/Südtangente/Nord-Süd-Achse) als Voraussetzung für die Unterbrechung der Langen Straße und der damit verbundenen Ausschaltung des Durchgangsverkehrs aus. Möglicher Schleichverkehr soll durch die Einrichtung von Verkehrszellen unterbunden werden, d.h. zwischen diesen Verkehrszellen dürfen i.a. keine straßenmäßigen Verbindungen existieren. Die Verkehrszellen werden durch Stichstraßen und Schleifen von Tangentenviereck erschlossen. Das zu betrachtende Quartier befindet sich in der Verkehrszelle II und soll von der Südtangente (A.-Bebel-Str.) über die Straßenschleife Herrmannstr./Wallstr./Steinstr. angebunden werden. Ab Wallstraße führen die Schwaansche St., Rungestr. und Buchbinderstr. in die Tiefe. Diese Straßen werden bereits durch das Fußgängerhauptsystem überlagert und sind deshalb teilweise als verkehrsberuhigte Straße zu gestalten.

### 3. Einordnung von Parkhäusern

Laut Parkhauskonzeption sollen in diesem Bereich drei Tiefgaragen mit einer Gesamtkapazität von 700...800 Stellplätzen eingeordnet werden. Aufgrund der geplanten Bebauung dieses Gebietes wird eine Realisierung als 2...3 - geschossige Anlage in Verbindung mit Hochbauten angestrebt. Zur Erschließung der Überbauung ist über die Tiefgaragen eine unterirdische Ver- und Entsorgung zu planen, deren Auswirkungen auf die Stellplatzkapazität z.Z. nicht bekannt sind.

Für die Einschätzung der Anzahl der unterzubringenden Parkstände wurde deshalb zunächst von den dargestellten Flächen und zweigeschossigen Parkdecks ausgegangen. Die Zu- und Abfahrten der Parkhäuser und Anlieferungszoneen sollen auf die Runge- und Buchbinderstr. konzentriert werden, um eine flächenhafte Beeinträchtigung des Quartiers durch Parksuchverkehr zu verhindern. An diesen Straßen sind zusätzliche Wartespuren vorzusehen. Die dahinterliegenden Straßenabschnitte dürfen nur noch mit Einschränkungen befahren werden, und sind als verkehrsberuhigte Straße zu gestalten.

Zur Vermeidung von Parksuchverkehr sind die Parkhäuser in das geplante Parkleitsystem einzubeziehen. Die Interessen der Anwohner im weiteren Bereich des Stadtzentrums müssen bei Nutzungsfestlegungen angemessen berücksichtigt werden.

#### 4. Abstimmungen

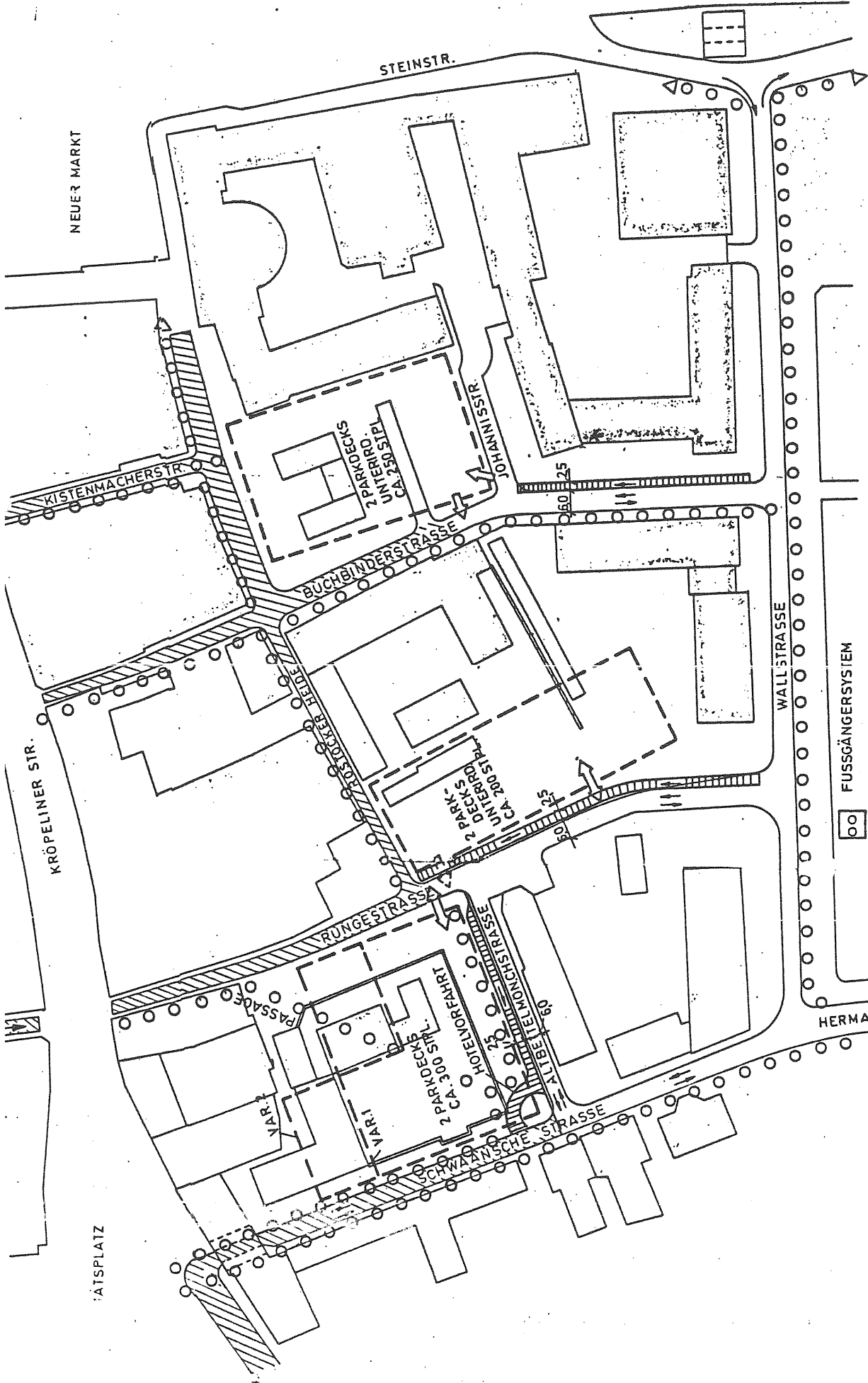
Eine Vorabstimmung zu dieser Konzeption wurde am 31.01.1991 mit dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Denkmalpflege, der Rostocker-Sanierungsgesellschaft und dem Architektur- und Ing.-Büro Martin als Interessenvertreter der Hochtief Hamburg geführt.

gez.

Fagenkopf  
Abteilungsleiter

#### Anlage

- Leitbild Verkehr - Stadtzentrum
- Lageplan



AMT FÜR VERKEHRSAFANGEN ROSTOCK  
 VERKEHRSKONZEPTION FÜR TIEFGARAGEN  
 QUARTIER KRÖPELINER STR./STEINSTR./  
 WALLSTR./SCHWAANSCHEN STR.

MASSSTAB  
 BLATT NR.  
 BLATTOZ.  
 61191  
 DATUM  
 9/14  
 ZEICHNER  
 2  
 BEZUGSZEICHEN  
 14

- 00 FUSSGÄNGERSYSTEM
- ▨ STRASSE EINGESCHRÄNKT BEFAHRBAR
- STRASSE UNEINGESCHRÄNKT BEFAHRBAR
- ▤ WARTE U-VORFAHRTSPUR
- ↔ PARKDECKZUFUHRARTEN BZW. ANLIEFERUNG

LSA-KNOTEN  
 A-BEBEL-STR.

Senat der Hansestadt Rostock  
- Denkmalpflegeamt -

### Denkmalpflegerische Zielstellung

als Teil vorbereitender Maßnahmen zur Sanierung des  
" Quartier 8 " der historischen Innenstadt von Rostock

Auf der verbindlichen Denkmalliste der Stadt stehen folgende Objekte:

### Denkmalschutzgebiet 7

Kröpeliner Straße Nr. 25 bis 28, Universitätsplatz 6 als Teil des Ensembles

### Einzelobjekte:

#### - Kröpeliner Straße 25

Ein Kernbau vom Anfang des 16.Jh. wurde bei einem barocksierenden Umbau zum Ende des 18.Jh. um die östliche Achse (ursprüngl. eine " Bude "?) verbreitert. Gleichzeitig erhielt das dreigeschossige Giebelhaus damit 6 Achsen und über dem Kernbau einen geschweiften Giebel.

#### - Kröpeliner Straße 26 "Rostocker Hof", Universitätsbibliothek

1888 in Neorenaissanceformen viergeschossig als klinkerverblendenes Traufenhaus errichtet.

#### - Kröpeliner Straße 27 und 28

Dreigeschossige Giebelhäuser mit jeweils drei Achsen. Im Kern aus dem 15./16.Jh. stammend. Aus dieser Zeit ist der Hofgiebel Nr. 27 erhalten. Die geputzten Straßenfronten sind um 1800 in geschwungenen und geschweiften Giebeln umgestaltet.

#### - Universitätsplatz 6 (Barocksaal)

Der Saalbau des herzoglichen Palais (1714) entstand 1750 Entwurf von J.L. Legeay. 1963/68 und in jüngster Zeit waren umfangreiche Maßnahmen zur Rekonstruktion und zum Erhalt dieses für Norddeutschland besonders bedeutenden Baudenkmales notwendig.

Eine Rekonstruktion dieser denkmalgeschützten Häuserzeile am früheren "Neustädter Markt", später: Hopfenmarkt 10 -15, ist einschließlich der hinteren Anbauten ganz besonders gewissenhaft planerisch vorzubereiten.

Im Rahmen der Vorbereitung einer umfangreichen Sanierung dieses Quartiers sind alle architektonischen Einzelheiten im Fassadenbereich und im Inneren der denkmalgeschützten Gebäude generell zu respektieren. Das trifft auch auf alle gestalterischen Fragen der Maßstäblichkeit und der Werbung, ganz besonders im Schaufensterbereich zu.

Eine Rückführung bereits durchgeführter Maßnahmen ist im Rahmen dieses Architekturwettbewerbes anzustreben. Strukturelle Veränderungen der Grundrisse sind möglichst zu vermeiden.

Eine Nutzungsänderung des früheren "Rostocker Hofes" (Nr.26) wieder als Hotel ist anzustreben.

Ein Erhalt des Gebäudes der jetzigen Untersuchungshaftanstalt, einen Teil des in den 40-er Jahren durch Bomben zerstörte Amtsgericht an der Schwaanschen Straße, ist im Hinblick auf eine mögliche neue Nutzung zu überprüfen. Beachtet werden muß hierbei der Standort des gegenüber der Altbettelmönchstraße gelegene ehemalige Klostergebäude mit der heutigen Michaeliskirche. Bei einer Neubebauung der Schwaanschen Straße wird empfohlen, den Straßenraum vor der Rückfront des Barocksaales durch Zurückziehen der ursprünglichen Bauflucht so zu erweitern, daß die erst 1968 erfolgte Öffnung der Saalfassade wirkungsvoller erscheinen kann.

Alle künftigen Arbeitsergebnisse sind dem Denkmalpflegeamt zur Konsultation und mit dem Ziel einer Genehmigung frühzeitig vorzustellen.

#### Weiterführende Literaturempfehlungen:

Dehio- Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler-  
Die Bezirke Neubrandenburg, Rostock, Schwerin, Akademie - Verlag  
Berlin 1968 Architekturführer, Bezirk Rostock, Verlag Bauwesen  
1979, Bau- und Kunstdenkmale in der DDR, Mecklenburgische  
Küstenregion Henschelverlag 1990

gez.

Möller