

HANSESTADT ROSTOCK

NÖRDLICHE ALTSTADT

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 11.WA.37 TU 1

HORNSCHER HOF UND QUARTIER ZWISCHEN
LAGERSTRABE, STRANDSTRABE, WOKRENTNERSTRABE UND PLÄTERSTRABE

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 01./02.06.1994
geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 15.11.1995

ausgefertigt am



Oberbürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11.WA.37 TU 1

Wohngebiet Nördliche Altstadt Hornscher Hof und Quartier zwischen Lagerstraße, Strandstraße, Wokrenterstraße, Pläterstraße

A) Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Situation

1. Lage

Das Plangebiet liegt im Innenstadtgebiet von Rostock und hier im Stadtteil "Nördliche Altstadt". Es ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtzentrum Rostock" und Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 11.WA.37 (Aufstellungsbeschluß vom 10.07.1991, Beschluß-Nr. 276/20/1991).

2. Abgrenzung

Das Plangebiet wird umgrenzt durch die Lagerstraße, die Strandstraße, die Wokrenterstraße und die Pläterstraße sowie die empfohlene Grundstücksgrenze "Beim Hornschen Hof". Die Einbeziehung des Speichers "Beim Hornschen Hof" ist erforderlich, um dessen Erhaltung und Sanierung in einen städtebaulichen Zusammenhang zu dem zu erhaltenden Straßenbereich "Wokrenterstraße" stellen zu können.

3. Situation

Das Plangebiet ist im nach § 246 a BauGB übergeleiteten Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock von 1989 als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO dargestellt. Es ist teilweise mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Wohngebäuden mit gesellschaftlichen Einrichtungen bebaut. Darüber hinaus ist im denkmalgeschützten Gebäude Lagerstraße 17 (Denkmalliste vom Januar 1996, Pos. 1.L.004) eine Kindertagesstätte untergebracht. Der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende alte Speicher Beim Hornschen Hof 9 (Denkmalliste vom Januar 1996, Pos. 1.B.028) ist zur Zeit ungenutzt.

B) Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Um die durch den vorhandenen Gebäudebestand und dessen Nutzung geprägte besondere Eigenart des Plangebietes erhalten und die unbebauten Grundstücke einer dieser Eigenart entsprechenden Nutzung zuführen zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch den Bebauungsplan sollen die im Plangebiet vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser, das Gebäude Lagerstraße 17 mit der darin vorhandenen Kindertagesstätte sowie der Speicher Beim Hornschen Hof 9 in ihrem Bestand gesichert werden.

Die für das Plangebiet typische Nutzungsstruktur (vorwiegend Wohnnutzung mit untergeordneter Geschäftsnutzung) soll erhalten und fortentwickelt werden.

Für die Bebauung der derzeit unbebauten Grundstücke Pläterstraße 9 bis 16 sowie Lagerstraße 14 und 15 soll das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden, um sie entsprechend der oben beschriebenen Eigenart des Plangebietes bebauen zu können.

C) Inhalt der Planung

1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist im Bebauungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung folgt der Darstellung des nach § 246 BauGB übergeleiteten Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock von 1989.

Durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB soll der vorhandene Charakter des Plangebietes (Wohn- und Geschäftsnutzung) erhalten sowie die Wohnnutzung geschützt werden. Insbesondere durch Vergnügungsstätten (zu denen z. B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtclubs und ähnliche Einrichtungen zu zählen sind) erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Störung der Nachtruhe, Verschiebung der Sozialstruktur der Passanten u. a., die es im Interesse der Bewohner des Gebietes zu vermeiden gilt. Dem Schutz der Wohnnutzung dient darüber hinaus die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß im Bereich WB 1 bzw. ab dem 1. Obergeschoß im Bereich WB 2.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Besondere Wohngebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Kindertagesstätte Lagerstraße 17 um 0,1 bis 0,2, die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,6 um 0,4 bis 0,7 überschritten.

Durch diese Überschreitung soll die vorhandene, für die Nördliche Altstadt typische Bebauung in ihrem Bestand gesichert und die Errichtung einer an die typische Situation der Nördlichen Altstadt angepaßten Neubebauung ermöglicht werden. Der durch die Neubebauung ausgelöste Stellplatzbedarf soll in zu errichtenden Tiefgaragen gedeckt werden, die über die Wokrenterstraße bzw. über die Lagerstraße anzufahren sind. Dabei wird für den Bereich des Hornschen Hofes eine Ausnutzung der Grundstücksfläche durch die Tiefgarage bis zur GRZ 1,0 zugelassen, weil nur so eine funktionell und wirtschaftlich sinnvolle Lösung für die Tiefgarage zu realisieren ist und die umfassende Abdeckung des Stellplatzbedarfes eine Voraussetzung für die Verringerung der Inanspruchnahme öffentlicher Stellplätze ist.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die genannten Überschreitungen städtebaulicher Kennzahlen nicht zu erwarten, da sich die Bebauung insbesondere auf den Blockrand konzentriert und der Blockinnenbereich weitgehend von baulichen Nutzungen freigehalten wird bzw. der Gebäudekomplex "Hornscher Hof" lediglich um untergeordnete Baukörper ergänzt wird. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Wokrenterstraße und an der Strandstraße mit jeweils vier Vollgeschossen sowie im Bereich des Gebäudes Lagerstraße 17 mit zwei Vollgeschossen an der vorhandenen Bebauung.

Im neu zu bebauenden Bereich an der Pläterstraße/Ecke Lagerstraße sind als höchstzulässige Zahl drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei bei den Gebäuden an der Pläterstraße Geschöb- höhen von maximal 3,0 m zulässig sind und die Höhe der Oberkante der Kellerdecke über der Straöbenoberfläche 0,30 m nicht überschreiten darf.

Durch diese Festsetzung soll die Entstehung einer Bebauung sichergestellt werden, die sich in ihrer Höhenentwicklung dem für die Nördliche Altstadt typischen Maßstab der Baukörper anpaßt.

3. Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise entspricht dem typischen Charakter der Nördlichen Altstadt, der durch die entsprechende Festsetzung auch bei der Neubebauung erhalten werden soll.

4. Verkehrstechnische Erschließung

Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsanlagen sind vorhanden, Neuanlagen sind nicht notwendig.

Der durch die Neubebauung an der Pläterstraße/Ecke Lagerstraße bzw. durch die neue Nutzung des Gebäudekomplexes "Hornscher Hof" ausgelöste Stellplatzbedarf soll in Tiefgaragen abgedeckt werden.

Diese Tiefgaragen sind im Zusammenhang mit den Neubauten bzw. mit dem Anbau an den Hornschen Hof zu errichten. Zufahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen an der Wokrenterstraße bzw. an der Lagerstraße herzustellen. Eine Belastung angrenzender Straßen durch den von der Neubebauung verursachten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie den ruhenden Verkehr wird dadurch weitgehend vermieden.

Für die Sicherstellung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Tiefgarage an der Pläterstraße/Ecke Lagerstraße ist die Belastung von Teilen der Grundstücke mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bewohner erforderlich. Die Belieferung eventueller Geschäfts- und Büronutzungen über die Tiefgarage bzw. den Blockinnenbereich ist auszuschließen.

Zur Sicherung der hofseitigen Erreichbarkeit der Gebäude Wokrenterstraße 27 bis 35 und Strandstraße 27 bis 31 ist die Belastung entsprechender Grundstücksteile mit Gehrechten zugunsten der Anwohner erforderlich.

Die mit Geh- bzw. Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind zeichnerisch festgesetzt.

5. Stadttechnische Erschließung

■ Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das vorhandene, im Zeitraum 1991/92 erneuerte Versorgungsnetz der Eurawasser GmbH.

▪ Löschwasserversorgung

Entnahmestellen für Löschwasser sind im Zuge der o. g. Netzerneuerung entsprechend den geltenden Vorschriften erneuert bzw. ergänzt worden.

▪ Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt auf den privaten Grundstücken durch ein Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Für die Einbindung in die vorhandene Kanalisation (z. T. noch Mischsystem) sind jedoch gemäß den Anschlußrichtlinien des Versorgungsträgers nur die vorhandenen Hausanschlüsse zu nutzen.

▪ Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Versorgungsnetz des Stromversorgungsunternehmers HEVAG. Innerhalb der bebaubaren Flächen liegende Elt-Kabel sind vor Baubeginn in den öffentlichen Raum (Gehwege, Grünflächen) zu verlegen.

▪ Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Gebäude hat gemäß der Wärmesatzung der Hansestadt Rostock mittels Fernwärme zu erfolgen. Für die vorhandenen bzw. geplanten Heizungstrassen sind Leitungsrechte festgesetzt.

▪ Fernsprechversorgung

Für die Fernsprechanchlüsse an das Netz der Deutschen Bundespost Telekom werden die entsprechenden Leitungen von der Telekom verlegt.

▪ Müll- und Abfallbeseitigung

Zur Unterbringung von Abfallbehältern sind entsprechende Standorte in der Planzeichnung festgesetzt. Sie befinden sich jeweils an sowohl für die Anwohner als auch für das Entsorgungsunternehmen gut erreichbaren Stellen in der Nähe der umgebenden Straßen sowie der Erschließungswege des Blockinnenbereiches.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden, ist die Errichtung solcher Nebenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist die Herstellung befestigter Wege- und Platzflächen nur zu maximal 1/4 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Versiegelung dieser Flächen zu begrenzen.

Zur Begrenzung der Versiegelungsintensität ist die bauliche Befestigung dieser Flächen in wassergebundener Decke, in Rasenpflaster oder mit Rasengittersteinen herzustellen.

Mindestens 3/4 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Damit soll ebenfalls eine Versiegelung der Flächen verhindert und darüber hinaus ein Beitrag zur kleinräumigen Verbesserung des städtischen Klimas bezweckt und damit die natürlichen Lebensgrundlagen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Gebiet entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB gefördert werden.