

Informationsvorlage	Datum: 14.02.2017
Federführendes Amt: Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung	fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller
Beteiligte Ämter: Eigenbetrieb KOE Finanzverwaltungsamt	bet. Senator/-in:
	bet. Senator/-in:
Quartierblatt Neuer Markt Fassung mit Änderungen entsprechend des Bürgerschaftsbeschlusses vom 18. Mai 2016	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
05.04.2017	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme

bereits gefasste Beschlüsse: Nr. 2015/BV/1379 der Bürgerschaft vom 18.05.2016

Sachverhalt:

Mit Beschluss Nr. 2015/BV/1379 vom 18.05.2016 wurde das Quartierblatt Neuer Markt, bestehend aus textlichem Teil und erläuternden Karten und Plänen als Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ mit ergänzenden Beschlüssen beschlossen.

Mit dem Beschluss wurde der Oberbürgermeister beauftragt:

1. Bezogen auf die Baufelder 1 und 2 werden ein vorhabenbezogener B-Plan bzw. vorhabenbezogene B-Pläne vorgelegt.
2. Zur Sicherung der Marienkirche wird ein Baugrundgutachten mit einer Grundbruchsimulation erstellt. Erst anschließend ist über die unterirdische Bebauung zu entscheiden.
3. Im gesamten Baufeld 1 des Quartierblattes ist nur eine maximal eingeschossige Tiefgarage vorzusehen. Das Quartierblatt ist in diesem Sinne an allen relevanten grafischen und Textstellen zu ändern.
4. Vor der Durchführung einer oder mehrerer Hochbauwettbewerbe ist die konkrete Nutzung bezogen auf das jeweilige Baufeld festzulegen.
5. Die Verwaltung wird weitere Varianten zur Rad- und Fußgängerüberführung spätestens bis zur Durchführung des Hochbauwettbewerbes vorlegen, dabei sind insbesondere entsprechend den Forderungen aus der Bürgerbeteiligung (Nord-Süd-Achse für Radfahrer und Fußgänger erhalten, S. 46) sowie der beschriebenen Stärken (Einbindung in das Fahrradwegenetz – Radweg beidseitig der Langen Str., S. 52) Radwegeverbindungen für beide Fahrtrichtungen Neuer Markt Richtung Lange Straße sowie Lange Straße Richtung Neuer Markt (gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen 2010 - ERA) als beidseitigen Zweirichtungsradweg zuzüglich Sicherheitstrennstreifen im Baufeld 1 sowie Baufeld 2 längs der Straßenbahntrasse zu prüfen. Die Radwege sind außerhalb der Arkaden vorzusehen. Die Fußwege verbleiben unter den Arkaden und können in der Dimensionierung dem Wegfall des Mischverkehrs angepasst werden. Die übrige Planung ist entsprechend anzupassen.
6. Vor Durchführung der/des hochbaulichen Wettbewerbe(s) wird sich der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 10. Juni 2016 mit dem Vorhaben befassen und mögliche Vorschläge unterbreiten.

7. Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, im Zuge der Wettbewerbsauslobung für den Verwaltungskomplex keine Nutzung für die Kfz-Zulassungsstelle des Stadtamtes vorzusehen.
8. Die Hansestadt Rostock soll gemeinsam mit dem Bauherrn/Investor des Baufeldes 3 ein Konzept bzw. eine Vereinbarung entwickeln, die für mindestens 10 % der neu entstehenden Mietwohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung ermöglicht.
Als zweite Variante soll die Option geprüft werden, innerhalb des Wohnungsbestandes in demselben Quartier/Stadtteil für Mietwohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen festzulegen.
Das Konzept/die Vereinbarung ist der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zur Erfüllung des Beschlusses wurde durch die zuständige beauftragte städtische Gesellschaft Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH folgendes unternommen:

Das vorliegende Quartierblatt Neuer Markt in der Fassung vom Dezember 2016 ist das endgültige Dokument zur Darstellung der Sanierungsziele für diesen Bereich und Grundlage für die weitere Umsetzung aller notwendigen Maßnahmen im Geltungsbereich des Quartierblattes.

Die ergänzenden Bürgerschaftsbeschlüsse (Änderungsanträge) sind alle bearbeitet und als Ergänzung in das Quartierblatt eingearbeitet worden.

Die entsprechenden Passagen sind mit einer Fußnote und Bezugnahme auf den entsprechenden Beschluss gekennzeichnet.

Die nachfolgende Tabelle beschreibt in Kurzform die eingearbeiteten Änderungen:

Nr.	Änderungen entsprechend Beschluss
1	<p>Es wurde als zusätzliche Maßnahme unter Punkt 7.1 eingearbeitet, für die Baufelder 1 und 2 Bebauungspläne zu erarbeiten. Die Bebauungspläne sind als getrennte Verfahren zu beginnen, da die Baufelder zu unterschiedlichen Zeiten realisiert werden sollen.</p> <p>Zusätzliche Information:</p> <p>Der Bebauungsplan für das Baufeld 2 soll auf die Baufelder 2-5 ausgeweitet werden, da die Planungsziele für das Baufeld 2 auch für die anderen Baufelder bedeutsam sind. Bebauungsplan und Wettbewerbe sind inhaltlich aufeinander abgestimmt.</p>
2	<p>Unter Punkt 7.2.4 wird die Notwendigkeit eines Baugrundgutachtens und die Ergänzung durch eine Grundbruch-Simulation begründet, um die Standsicherheit der Marienkirche nicht zu gefährden durch entsprechende Aussagen zur Tiefe der angrenzend möglichen Bebauung (Baufeld 1).</p>
3	<p>Die Forderung nach nur einem Tiefgaragengeschoss unter dem Baufeld 1 wurde im Punkt 5.6.2 Private Stellplätze eingearbeitet.</p> <p>Der weitere Text verweist auf die Diskussion zur generellen Reduzierung der Stellplätze im Stadtzentrum durch die gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und schlägt vor zu prüfen, ob die Stellplätze für das Baufeld 1, soweit sie nachzuweisen sind, unter den Baufeldern 2-4 einzuordnen gehen.</p>
4	<p>Unter Punkt 5.5.2 Art der Nutzung wurde der Zusammenhang einer Festsetzung der Nutzung vor Beginn eines hochbaulichen Wettbewerbes dargestellt.</p>
5	<p>Die Radwegeführung wurde mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt und die Auswirkungen auf die angrenzenden Baufelder 1 und 2 mit dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Demzufolge ist beidseitig der Gleise jeweils eine Fahrfläche für die Radfahrer außerhalb der Gebäudeflucht eingeordnet. Die geplante Ausweisung als Fußgängerzone ermöglicht das Fahren in jeder Richtung, zumal keine eindeutigen Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Radwege möglich sind.</p> <p>Unter Punkt 5.6.5 ist diese abgestimmte Vorzugsvariante beschrieben.</p> <p>Weitere Varianten, die sich negativ auf die städtebauliche Einordnung der Gebäude oder die geplante Nutzung der Verkehrsfläche als Fußgängerzone auswirken, sind im Anhang dargestellt.</p>

6	Der Gestaltungsbeirat hat das beschlossene Quartierblatt bewertet. Das Protokoll ist im Anhang angefügt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen (nur ein TG-Geschoss unter BF 1 und Reduzierung Stellplätze unter Punkt 5.6.2, zusätzliche Baumstandorte unter Punkt 5.8 und dazu gehöriger Plan, Prüfung der Breite der Radwege neben BF 1 und 2 unter Punkt 5.6.5) sind im Quartierblatt eingearbeitet.
7	Dieser Beschluss ist für das Quartierblatt nicht relevant und wird durch die Verwaltung im Rahmen der Festlegung der Vorgaben für den Wettbewerb „Rathausenerweiterung“ berücksichtigt.
8	Unter Punkt 5.9.3 wird der Beschluss entsprechend eingearbeitet durch eine Formulierung, die im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen eine solche Vorgabe ermöglicht.

Zusätzlich zu den Änderungen und Anpassungen entsprechend dem Bürgerschaftsbeschluss wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen. Diese betreffen:

- Darstellung des neuen Denkmalbereiches „Innenstadt“, vorher waren Einzelbereiche dargestellt, z. B. „Lange Straße“
- Anpassung der Pläne, wenn textliche Änderungen das erfordern
- Anpassung der Flächenbilanzen durch die Baufeldverkleinerung BF 1 und 2
- Rechtschreibfehler
- Grammatikalische Anpassungen
- Verbindung von Überschrift und Text

Es sind im Maßnahmenkatalog des Quartierblattes für die Baufelder hochbauliche Wettbewerbe und für den Freiraum ein entsprechender Freiflächenwettbewerb vorgesehen, die in der Aufgabenstellung die Vorgaben des Quartierblattes zu berücksichtigen haben.

Derzeitig wird das Baugrundgutachten erarbeitet und voraussichtlich im April 2017 vorliegen.

Die Erarbeitung des ersten Bebauungsplanes für die Baufelder 2-5 ist beauftragt, ein Aufstellungsbeschluss wird kurzfristig der Bürgerschaft vorgelegt.

Die Vorbereitungen für den Wettbewerb der Baufelder 4+5 (Rathausenerweiterung) haben begonnen.

Ebenfalls werden für die Baufelder 2+3 Wertgutachten noch im 1. Quartal 2017 beauftragt, um auch hier den Verkauf sowie den entsprechenden Wettbewerb vorzubereiten.

Roland Methling

Anlage/n:
Plan Quartierblatt



Quartierblatt Neuer Markt

Dezember 2016



QUARTIERBLATT 055

QUARTIERBEGRENZUNG:

Norden	Lange Straße, Vogelsang, Krämerstraße
Osten	Kleine Wasserstraße
Süden	Neuer Markt
Westen	Am Ziegenmarkt

AUFTRAGGEBER:

Hansestadt Rostock
Senatsbereich Bau- und Wohnungswesen
Holbeinplatz 14
18069 Rostock
Tel.(0381) 381-60 00
Fax (0381) 381-69 00

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
Am Vögenteich 26
18055 Rostock
Tel. (0381) 456-07 0
Fax (0381) 456-07 41

BEARBEITUNG:

SMAQ
Kastanienallee 10
10435 Berlin

Rostock, 2016

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und
Katasterwesen Schwerin

Landesamt für innere Verwaltung,
Mecklenburg-Vorpommern

Die in diesem Dokument enthaltenden Plangrafiken sind,
wenn nicht anders genannt, genordnet dargestellt.
Alle Höhenquoten beziehen sich auf Normalnull.

Alle Grafiken die nicht im Bildnachweis aufgelistet sind,
wurden mit den Informationen aus der Auslobung des
Wettbewerbs von 2013 von SMAQ erstellt.

INHALT

EINLEITUNG

1.1 Geltungsbereich	10
1.2 Anlass und Ziel der Quartierplanung	10
1.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	12
1.4 Eigentum	14

ANALYSE

2.1 Lage im Stadtgebiet	18
2.2 Historische Entwicklung	20
2.3 Topographie und Baugrund	24
2.4 Städtebau und Stadtgestalt	26
2.5 Denkmalpflege	28
2.6 Baualter und Bauzustand	30
2.7 Nutzung	34
2.8 Soziale Situation	36
2.9 Technische Infrastruktur	36
2.10 Verkehr	38
2.11 Grün- und Freiflächen	42
2.12 Bürgerbeteiligung	46
2.13 Spezifische baurechtliche Anforderungen und zu berücksichtigende Planungen	48
2.14 Zusammenfassung der Bestandssituation	50

PLANUNGSZIELE

3.1 Städtebauliche Ziele	60
3.2 Soziale Ziele	62
3.3 Verkehrliche Ziele	63

VARIANTEN

4.1 Variante 1 von DE+ Architekten	68
4.2 Variante 2 von Hübötter + Stürken Architekten und Stadtplaner	68
4.3 Variante 3 von SMAQ (Vorzugsvariante)	70

PLANUNG

5.1 Grundstücksneuordnung	74
5.2 Flächenbilanz	74
5.3 Stadtgestalt und Stadtbild	76
5.4 Umgang mit dem Denkmalschutz	84
5.5 Nutzungen	88
5.6 Verkehr	96
5.7 Technische Infrastruktur	114
5.8 Grün- und Freiflächen	116
5.9 Nachhaltigkeitskonzept	122
5.10 Gestalterische Vorgaben	126

ZUSAMMENFASSUNG DER PLANUNG

6.1 Zeitgenossenschaft und historischer Bezug	154
6.2 Lebendige Mischung	154
6.3 Raumbildendes Stadtgefüge	156
6.4 Maßstäbliches Stadtbild	156
6.5 Giebelständige Bezugsbauten	158

MASSNAHMEN

7.1 Bebauungsplan	162
7.2 Ordnungsmaßnahmen	164
7.3 Hochbauliche Maßnahmen	169
7.4 Maßnahmenübersicht	170

FINANZIERUNG

8 Kostenzusammenstellung	176
--------------------------	-----

ANHANG

9.1 Varianten Tiefgarage	180
9.2 Varianten Radweg im Bereich Baufeld 1 und 2	192
9.3 Protokoll Bürgerveranstaltung	202
9.4 Protokoll Gestaltungsbeirat	206
9.5 Abbildungsverzeichnis	210
9.6 Berechnungen	212

EINLEITUNG

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Anlass und Ziel der Quartierplanung
- 1.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen
- 1.4 Eigentum

1.1 GELTUNGSBEREICH

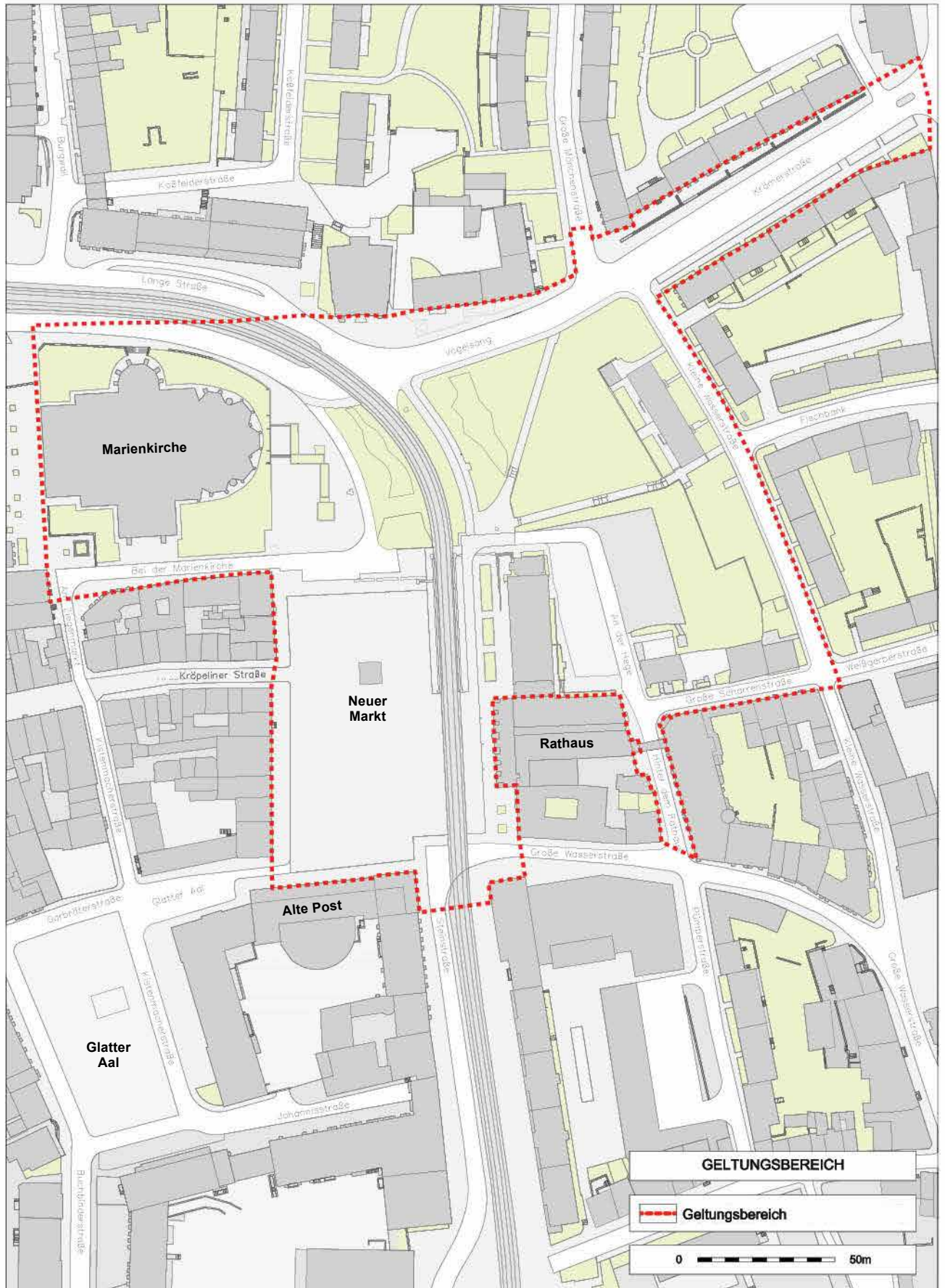
Der ca. 45.000 m² große Geltungsbereich des Quartierblatts liegt in der Rostocker Innenstadt und in der Altstadt innerhalb der historischen Wallanlage und beinhaltet die nördliche Kante sowie das nördliche Umfeld des Neuen Markts. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die nördliche Bebauung des Straßenzugs Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße und im Osten durch die östliche Bebauung an der Kleinen Wasserstraße. Weiter wird der Geltungsbereich durch die südliche Bebauung an der Großen Scharrenstraße, das alte Rathaus, die südliche und westliche Bebauung am Neuen Markt und die südliche Bebauung an der Straße Bei der Marienkirche begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Marienkirche mit den angrenzenden Grünflächen und die nördliche Rathäuserweiterung.

1.2 ANLASS UND ZIEL DER QUARTIERPLANUNG

Das Quartier ist geprägt durch die zentrale Lage im Stadtzentrum mit Einzelhandel/ Dienstleistungen und der Stadtverwaltung. Während der Außenrand des Quartiers und der Bereich der Wohnhäuser in der Nördlichen und Östlichen Altstadt schon gut geordnet ist, bestehen an der Nordseite des Neuen Markts sowie den angrenzenden nord-östlichen Flächen noch erhebliche Probleme in der Neuordnung und Nutzungsintensität der Grundstücke. Ein Gesamtkonzept ist derzeit nicht umsetzbar.

1.2.1 Planungsziele

- Klärung der Bedingungen zur Bebauung der freien Fläche im Planungsbereich
- Bewertung und Anpassung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs (aufbauend auf der Vorzugsvariante der anschließenden Detailuntersuchung)
- konkrete Einarbeitung wesentlicher Erkenntnisse der Ämter aus den Prüfungen der Variantenuntersuchung



1.2.2 Inhaltliche Ziele

Fachliche Durcharbeitung der Vorzugsvariante unter den Gesichtspunkten:

- Grundstückszuordnung
- Bauordnungsrecht
- Baumassen
- Gestalterische Zielvorgaben
- Freiflächen-Grundlagen Festlegung
- verkehrliche Einordnung

1.2.3 Rechtliches Ziel

Grundsätzlich stellt das Quartierblatt eine Vertiefung und Untersetzung der Hauptziele des Rahmenplans (Fortschreibung von 2008) und damit der konkreten Sanierungsziele dar.

Über die Zielvorgaben des städtebaulichen Rahmenplans hinaus werden mit dem Quartierblatt tiefer gehende Festlegungen getroffen werden. Des Weiteren werden Entscheidungen zu städtischen Grundstücken getroffen, die finanzielle Auswirkungen für die Stadt durch die weitere Umsetzung der Sanierungsziele haben werden. Die Festsetzungen werden so gravierend sein, dass sie starke Eingriffe in die Planungsfreiheit zukünftiger Erwerber und auch für die Stadt selbst darstellen, die sich mit dem Quartierblatt selbst bindet.

Entsprechend seiner Bedeutung und rechtlichen Wirkung ist für das Quartierblatt als nicht förmliche Planung ein Beschluss der Bürgerschaft erforderlich.

1.3 PLANERISCHE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.3.1 Sanierungsgebiet

Das Quartier liegt im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“. Mit Bürgerschaftsbeschluss der Hansestadt Rostock vom 27.11.1991 wurde durch das Innenministerium von 1992 und der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.02.1992 die Sanierungssatzung erlassen und das Sanierungsgebiet festgelegt. Für unwesentliche Teilgebiete wurde die Sanierungssatzung bereits wieder aufgehoben, da die Sanierungsziele erfüllt sind. Durch die Lage im Sanierungsgebiet ist in jedem Fall eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

1.3.2 Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“

1993 wurde der Städtebauliche Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ aufgestellt und 1998 die 1. Fortschreibung mit konkretisierten Sanierungszielen vollendet (Rahmenplan S.9). Damit sind die übergeordneten Ziele der Sanierung und der Entwicklung für das Sanierungsgebiet, auch für das Quartier 055 Neuer Markt verbindlich und Grundlage aller Entscheidungen der Ämter und städtischen Gremien. Arbeitsgrundlage für die Quartierplanung ist die 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ von 2008.

Darin sind die Grundzüge und Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Quartiers 055 bereits fixiert. Eine Neuordnung und Bebauung, bzw. eine Konkretisierung der Baufelder auf den zwischenzeitlich als Grünflächen gestalteten Brachflächen für notwendige gewerbliche Einrichtungen, Behörden und Institutionen sowie Wohnungen werden in der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans gefordert. Dieses soll in der Quartierplanung für den Bereich detaillierter ausformuliert werden.

1.3.3 Ideenwettbewerb „Nordseite Neuer Markt“

Die weitere Entwicklung der Sanierungsziele erfolgte mit der Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes „Nordseite Neuer Markt“ 2013 und der Erarbeitung der Vorzugsvariante durch Analyse der Beiträge der Wettbewerbspreisträger. Mit der Quartierplanung soll die Vorzugsvariante weiter bearbeitet und konkretisiert werden.

1.3.4 Denkmalbereiche

Der Planungsbereich ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Innenstadt“ (Denkmalbereichsverordnung Innenstadt, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt 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 sind

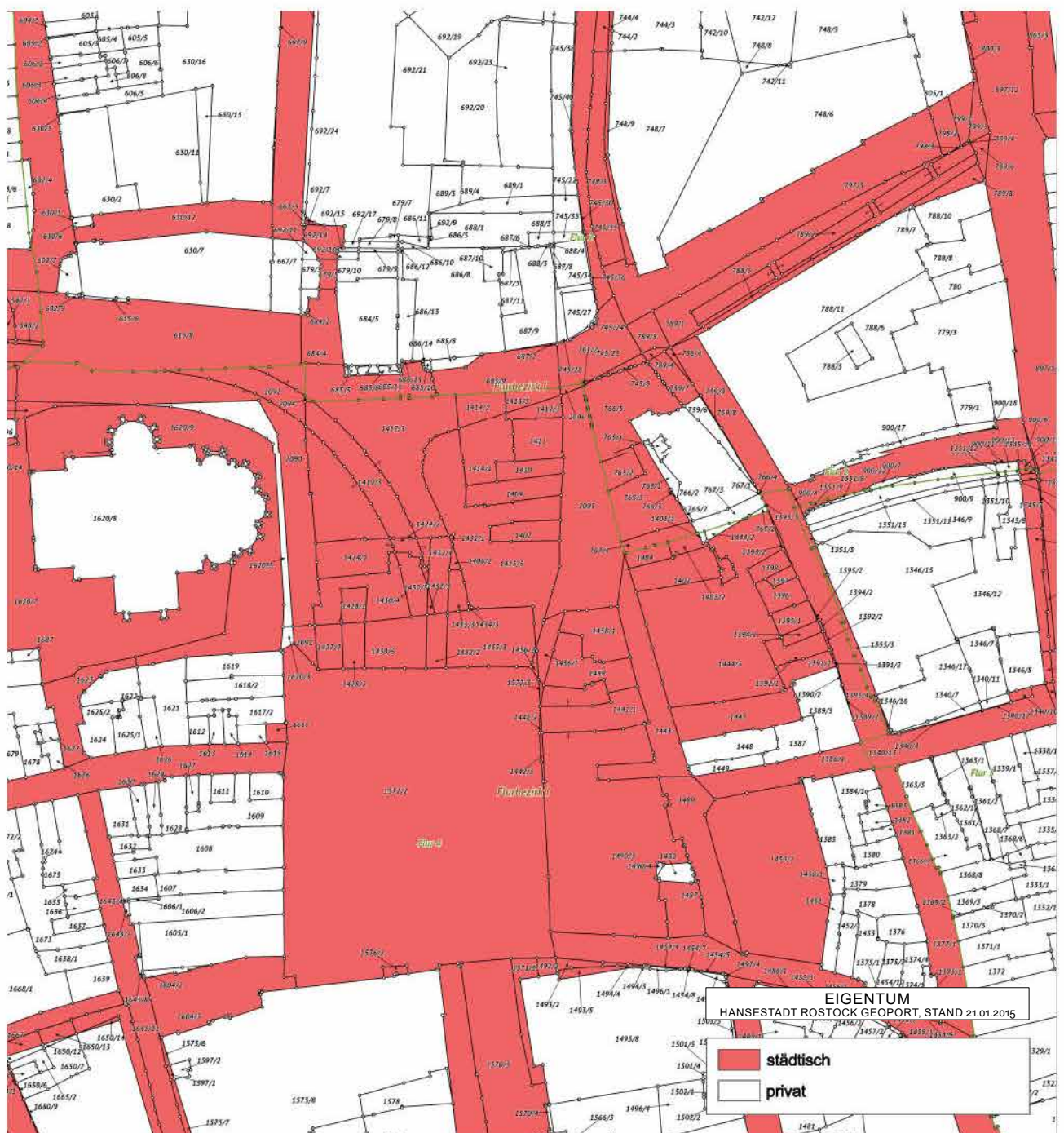
zu erhalten. Sanierungen, Veränderungen und Ergänzungen müssen denkmalgerecht erfolgen. Die in der Verordnung definierten historischen Merkmale sind bei zukünftigen baulichen Entwicklungen und Veränderungen, auch bei Baulückenschließungen und Quartiersneubebauungen zu berücksichtigen.

1.3.5 §34 Baugesetzbuch

Ein verbindlicher Bebauungsplan liegt für das Planungsgebiet nicht vor. Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Vorgaben soll nach §34 des Baugesetzbuches verfahren werden.

1.4 EIGENTUM

Fast alle Grundstücke im Planungsgebiet sind im städtischen Eigentum. Ausgenommen davon sind die Grundstücke an der Kleinen Wasserstraße zwischen Krämerstraße und Fischbank, auf denen sich Wohngebäude befinden, sowie alle Grundstücke an der Großen Scharrenstraße. Ein schmaler Grundstückstreifen östlich der Marienkirche befindet sich im Besitz der Kirche.



ANALYSE

- 2.1 Lage im Stadtgebiet
- 2.2 Historische Entwicklung
- 2.3 Topographie und Baugrund
- 2.4 Städtebau und Stadtgestalt
- 2.5 Denkmalpflege
- 2.6 Baualter und Bauzustand
- 2.7 Nutzung
- 2.8 Soziale Situation
- 2.9 Technische Infrastruktur
- 2.10 Verkehr
- 2.11 Grün- und Freiflächen
- 2.12 Bürgerbeteiligung
- 2.13 Spezifische baurechtliche Anforderungen
und zu berücksichtigende Planungen
- 2.14 Zusammenfassung der Bestandssituation

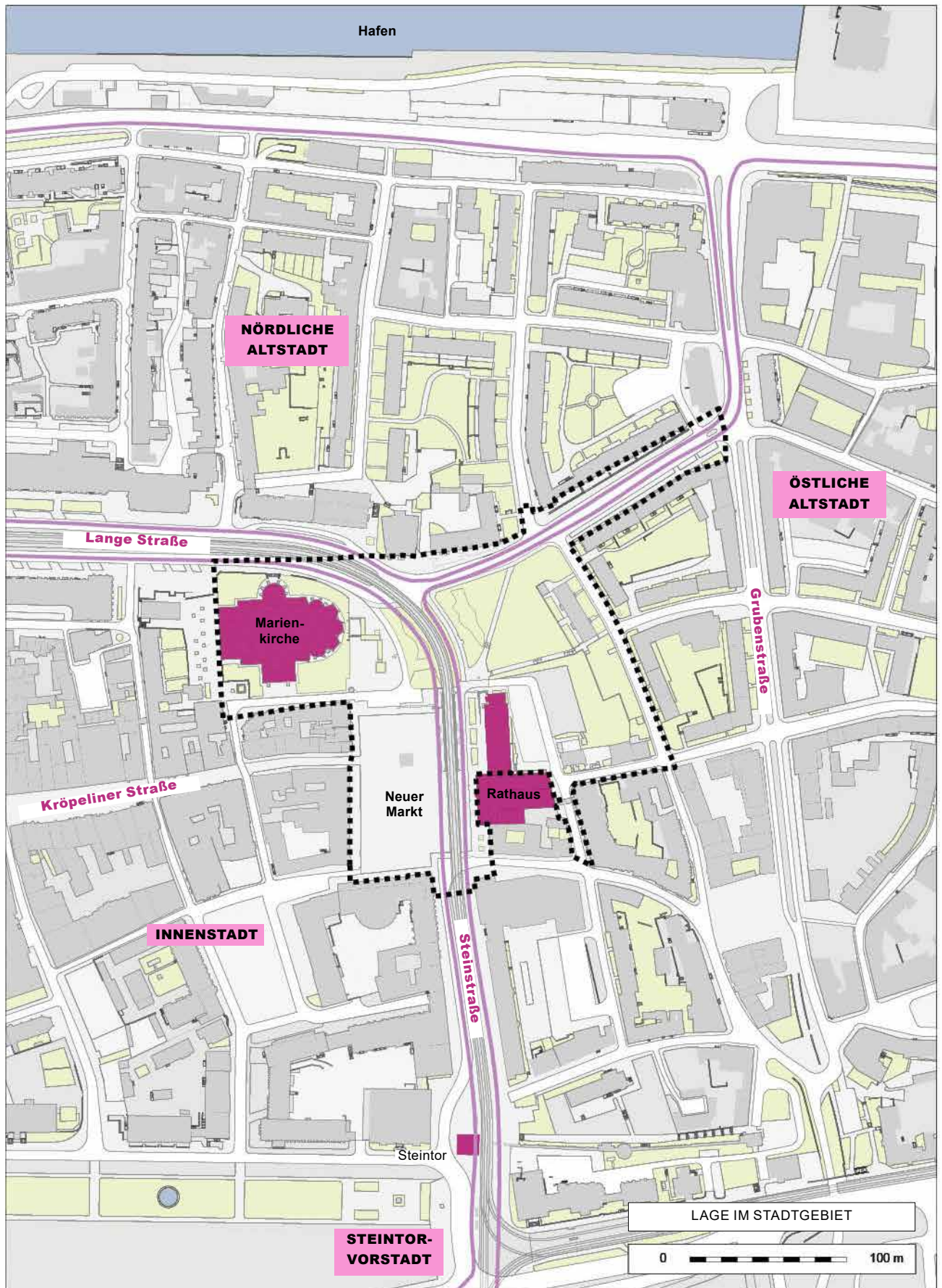
2.1 LAGE IM STADTGEBIET

Der Geltungsbereich befindet sich in der Hansestadt Rostock im Stadtteil Stadtmitte. Um die Gebiete, die an das Planungsgebiet angrenzen besser beschreiben zu können, werden im Folgenden die Teilbereiche Rostocks gemäß der Bezeichnungen im Rahmenplan von 2008 benannt. Die Einteilung ist angelehnt an die städtebaulichen und baustrukturellen Gegebenheiten (siehe Karte „Lage im Stadtgebiet“).

Das Planungsgebiet liegt mittig zwischen drei wichtigen Bereichen der Rostocker Altstadt: Der Nördliche Altstadt nördlich des Planungsgebiets bis zum Stadthafen; der Östliche Altstadt östlich des Rathauses und der Steinstraße, beidseitig der Grubenstraße bis zur östlichen Stadtmauer; und der Zentrale Innenstadt westlich des Planungsgebiets mit der Haupteinkaufsstraße Kröpeliner Straße und deren Nebenstraßen.

Der Neue Markt und das Kröpeliner Tor am westlichen Stadtwall bilden die heutigen Endpunkte der Haupteinkaufsstraße Kröpeliner Straße mit der Weiterführung in die Kröpeliner Tor-Vorstadt. Eine weitere wichtige Verbindung ist die Steinstraße, die von der Südseite des Neuen Markts zum Steintor führt und die Steintor-Vorstadt mit dem Stadtzentrum verbindet.

Der Stadthafen an der Unterwarnow ist fußläufig zu erreichen. Bedeutende visuelle Bezugspunkte des Geltungsbereichs sind die Petrikirche und die Nikolaikirche.



2.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

2.2.1 Die Stadt Rostock

Rostock wurde im 13. Jahrhundert am linken Warnowufer gegründet und trat in die Hanse ein. Zu dieser Zeit entwickelten sich in Rostock die Teile Alt-, Neu- und Mittelstadt. Der Niedergang der Hanse, der Dreißigjährige Krieg und der Stadtbrand 1677 führten zu großen wirtschaftlichen und baulichen Verlusten. Erst im 18. Jahrhundert konnte sich die Stadt langsam davon erholen.

Die Auswirkungen des Ersten Weltkrieges führten zur Unterbrechung traditionsreicher Handelsbeziehungen und der Zweite Weltkrieg zu schweren Zerstörungen der historischen Innenstadt. Erste Wiederaufbauplanungen gingen von der Beibehaltung des historischen Straßengrundrisses aus. Mit der Erklärung zur Bezirkshauptstadt 1952 begann die Planung einer repräsentativen Innenstadt.

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands hatte die Stadt mit großen wirtschaftlichen Problemen und einem starkem Rückgang der Einwohnerzahl zu kämpfen. Heute sind wieder leichte Zuwanderungen zu vermerken und Rostock hat sich als wirtschaftlich starke Touristen- und Hafenstadt etabliert.

2.2.2 Umgebung des Geltungsbereichs

Nach schweren Kriegszerstörungen wurde die Lange Straße, die im Norden des Planungsgebiets endet, zwischen 1953 und 1960 als monumentale Magistrale unter teilweiser Nichtbeachtung des historischen Stadtgrundrisses errichtet. Die Bebauung der Langen Straße schiebt sich vor die Nördliche Altstadt und verschließt auf diese Weise weitestgehend die Zugänglichkeit über die Nördliche Altstadt zum Hafen. Nur noch sechs der ehemals zehn Straßen zum Wasser sind noch vorhanden, einzelne Gebäudedurchgänge gewähren eine eingeschränkte Durchwegung von der Innenstadt zur Nördlichen Altstadt.

Auch die Steinstraße im Süden des Gebiets war Teil des Konzepts zur Schaffung einer Magistrale. Ähnlich wie die Lange Straße wurde sie erheblich verbreitert und der historische Stadtgrundriss in diesem Bereich überformt. Die Gestalt der Kröpeliner Straße, die vom Neuen Markt Richtung Westen verläuft, ist geprägt durch originalgetreu restaurierte



- 1 Rostock um 1624
- 2 Brand Rostocks von 1677
- 3 Der alte Marktplatz von Rostock, 1883
- 4 Zerstörte Krämerstraße, 1942

Giebelhäuser aus der Zeit des Barocks, des Klassizismus, und des Historismus. 1968 wurde sie zur Fußgängerzone umgestaltet.

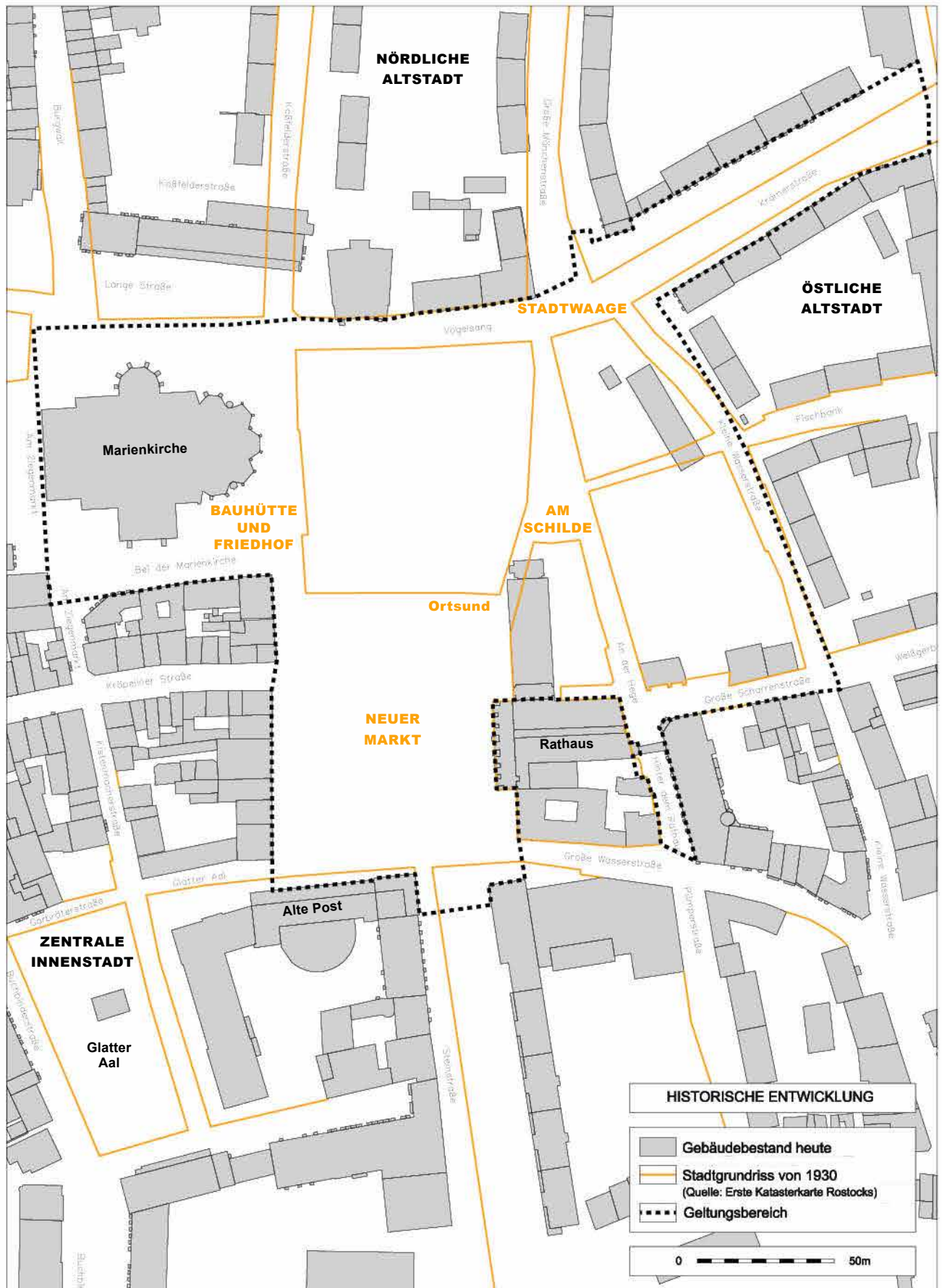
Erhebliche Schäden erlitt der Bereich der Östlichen Altstadt durch den Stadtbrand 1677 und die Bombenangriffe im zweiten Weltkrieg. Nur ca. 40% der historischen Bausubstanz blieb erhalten. Es entstanden große Brachflächen. In den 1950er Jahren kam es zu flächenhaften Baulückenschließungen in Form von mehrgeschossigem Wohnungsbau. In den 1970er und 80er Jahren wurden einzelne Lücken mit Stadthäusern geschlossen. Seit 1990 bis heute wurden viele weitere Baulücken geschlossen und Gebäude saniert.

2.2.3 Im Geltungsbereich

Der Neue Markt, der den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs einnimmt, gehört zu den wichtigsten historischen Plätzen Rostocks. Im Ergebnis des Zusammenschlusses der einzelnen Siedlungen 1265 wurde der Plan in Angriff genommen, ein großes gemeinsames Rathaus in der Mittelstadt zu errichten, das seit seinem Bau Ende des 13. Jahrhunderts bis heute das Verwaltungszentrum der Stadt ist. Die Platzfläche wurde stets als Marktplatz und später auch als Durchgangs- oder Verkehrsfläche für den motorisierten Verkehr genutzt. Seit 1881 wird sie von der Straßenbahn durchquert.

Die Nordseite des Neuen Markts mit prägnanten Giebelhäusern wurde im Zweiten Weltkrieg stark zerstört und die Reste 1959 im Zuge des Baus der Langen Straße als Magistrale abgerissen. Zum Opfer der Neuordnung wurde auch der dreieckige Platz „Am Schilde“ nördlich des Rathausanbaus. Er verband den Neuen Markt mit der Großen Mönchenstraße, die zum Hafen führt. Da der Platz Am Schilde auf dem Verbindungsweg zwischen der „Stadtwaage“, an der Kreuzung von Großer Mönchenstraße und Krämerstraße, und Marktplatz lag, war er von großer Bedeutung für den Handel und das Marktgeschehen. Der nördliche Rand des Platzes Am Schilde war mit einem repräsentativen Doppelgiebelhaus bebaut, das zu den Sehenswürdigkeiten Rostocks gehörte.

Während des Mittelalters und bis in die Neuzeit hinein war die Marienkirche von einem Friedhof umgeben, der später zu einem Park umgestaltet wurde. Im Süd-Osten des Chors befand sich die Bauhütte der Kirche.



2.3. TOPOGRAPHIE UND BAUGRUND

2.3.1 Topographie

Das Planungsgebiet weist ein starkes Gefälle zwischen der Platzebene des Neuen Markts und den Erschließungsstraßen auf. Zwischen Neuem Markt und Vogelsang fällt das Gelände etwa vier Meter und zwischen Neuem Markt und Kleiner Wasserstraße etwa sieben Meter 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 Markts. Aufgrund der topografischen Situation besteht eine Sichtbeziehung von der Marienkirche und dem Planungsgebiet zur Petrikirche.

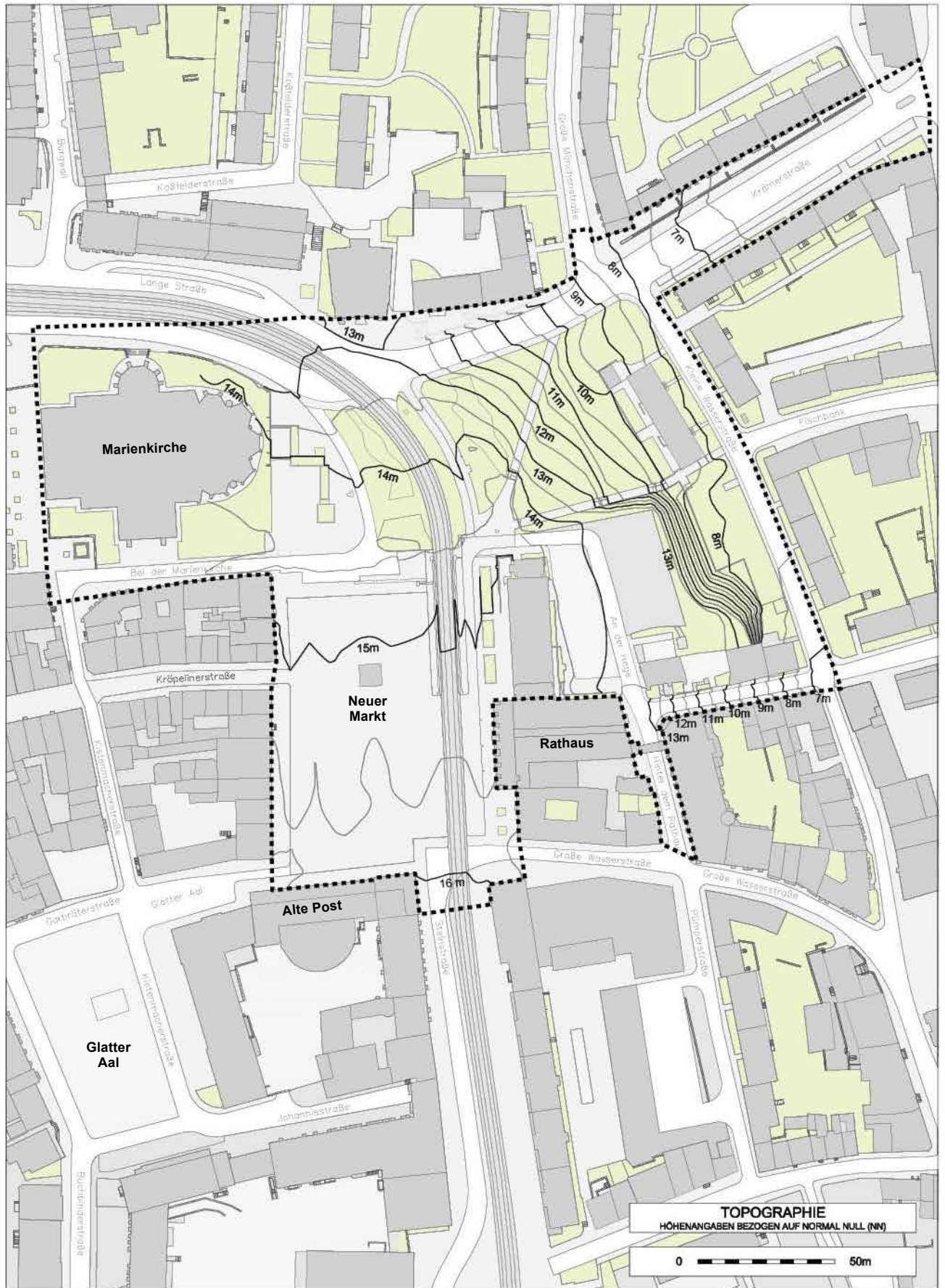
2.3.2 Baugrund

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 sicher zu stellen ist. Ein Bodengutachten wird zur Zeit unter besonderer Berücksichtigung der Gründungsbedingungen der Marienkirche erarbeitet. Die Gründungssicherheit der Kirche ist eine wesentliche Fragestellung insbesondere in den Planungen zur unterirdischen Bebauung.¹

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.

¹ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-04 (ÄÄ)



2.4 STÄDTEBAU UND STADTGESTALT

Eine geschlossene Blockbebauung mit kleinen Parzellen prägt die zentrale Innenstadt, die süd-westlich an den Geltungsbereich anschließt. Im Gegensatz zu der dichten Bebauung im Westen weisen die Nördliche und 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 Hansestadt 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 Markts weist Arkaden und der Zentralbau des Rathauses weist Lauben auf. Die nördliche Platzkante ist unbebaut und es schließen sich begrünte Brachflächen an, womit eine räumliche Begrenzung des Neuen Markts 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 ist durch eine Baumreihe besetzt. 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 auf die Marienkirche
- von der Krämerstraße auf die 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.



2.5 DENKMALPFLEGE

2.5.1 Denkmalbereich

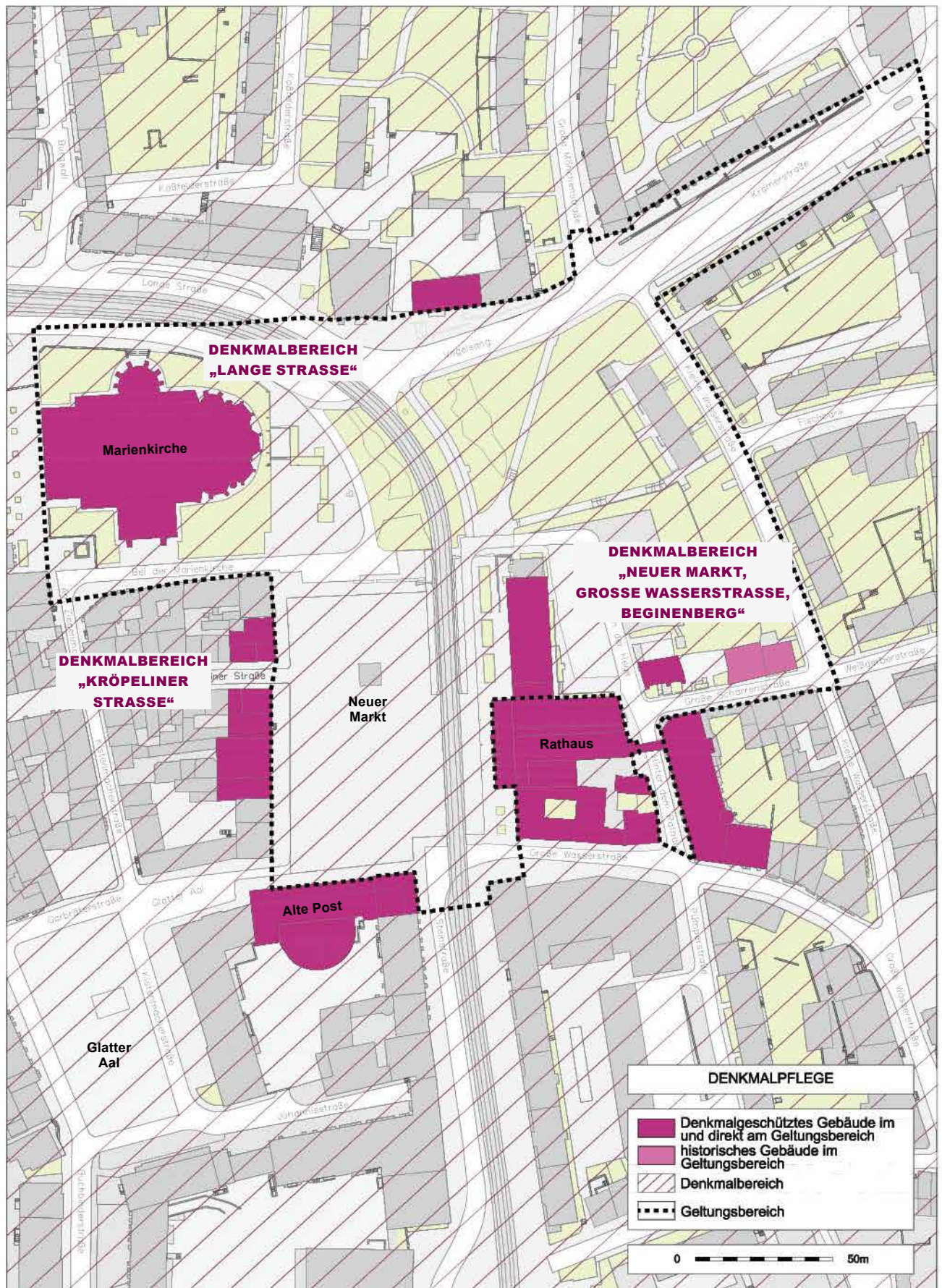
Ein Großteil der historischen Rostocker Innenstadt ist durch Denkmalbereiche geschützt. Schutzgegenstand innerhalb der Denkmalbereiche ist die Sicherung des historischen Stadtkörpers in seinen äußeren Begrenzungen, seiner Quartiersstruktur, der Erlebbarkeit historischer Straßenverläufe und der Erkennbarkeit traditioneller Grundstücksgrößen sowie das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und baulichen Anlagen.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Innenstadt“ (Denkmalbereichsverordnung Innenstadt, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt 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.

Es ist damit zu rechnen, dass sich noch umfangreiche Bestände an historischen Grund- und Kellermauern im Erdreich befinden. Diese stellen einen Schutzgegenstand laut Denkmalbereichsverordnung dar. Im Rahmen späterer Planungen zur Vorbereitung der Realisierung ist die Möglichkeit einer teilweisen Einbeziehung dieser Bauteile in neue Strukturen zu prüfen.

2.5.2 Einzeldenkmale

Zusätzlich zu dem flächigen Denkmalbereichen ist Rostock trotz vieler Verluste reich an Einzeldenkmalen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet stehen die Marienkirche, das historische Rathaus mit nördlichen und südlichen Anbauten unter Denkmalschutz. Weitere Einzeldenkmale sind die Alte Post, einige der Giebelhäuser an der westlichen Platzkante des Neuen Markts sowie ein Gebäude nördlich des Vogelsangs.



2.6 BAUALTER UND BAUZUSTAND

Im Planungsgebiet treffen verschiedene Epochen der Stadtentwicklung und deren Überformungen aufeinander.

2.6.1 Neuer Markt und Giebelhäuser

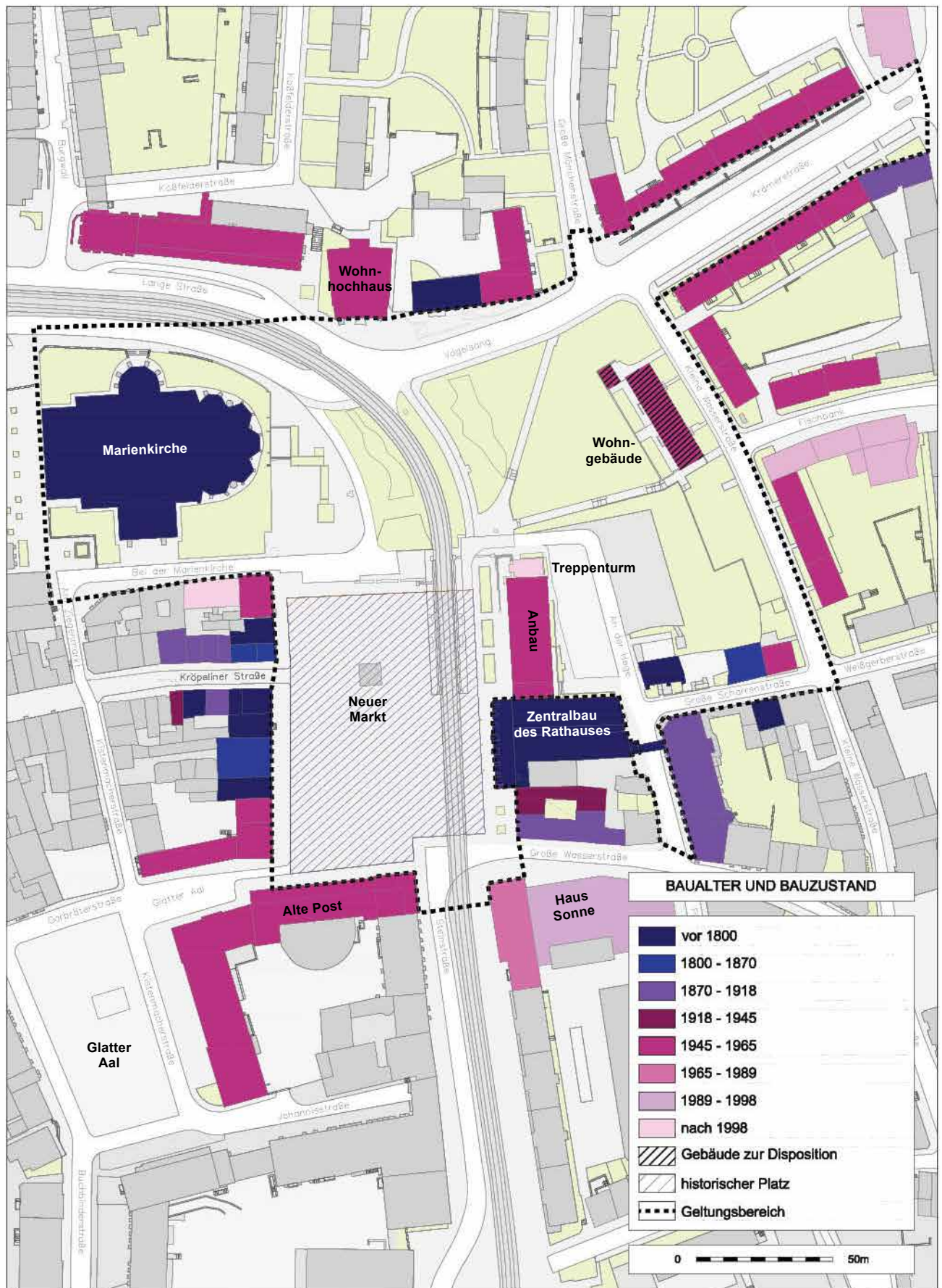
Der Neue Markt ist durch Gebäude unterschiedlichen Baualters gefasst. Im Westen wird der Platz durch eine Reihe zuerst im Mittelalter errichteter Giebelhäuser begrenzt. Das Haus Neuer Markt 16 mit seiner in Rostock seltenen Renaissancefassade von 1600 hat den ältesten Giebel. Andere Häuser mit mittelalterlichem Kern wurden vom 18. bis zum frühen 20. Jahrhundert barock, klassizistisch und historistisch umgebaut. Nach dem Zweiten Weltkrieg, in den 1950er und 60er Jahren, wurden die kriegsbedingten Baulücken im Süden und im Westen der Reihe geschlossen und ihren kriegszerstörten Vorgängern nachempfunden.

Die Platzfläche des Neuen Markts wurde in den Jahren 1997-2000 neu gestaltet und vom motorisierten Individualverkehr freigestellt.

2.6.2 Rathaus

Das Rathaus an der Ostseite des Neuen Markts besteht aus einem Zentralbau mit gotischem Kern und Barockfassade, den südlich anschließenden ehemaligen Bürgerhäusern, die über die Zeit in das Rathaus integriert wurden, und einem nördlichen Anbau.

Dieser Anbau wurde 1951 nach den Plänen der Architekten Wolfgang Rauda und Hermann Henselmann errichtet. Er wurde als Verbindungsbau zwischen dem historischen Rathaus und einem ursprünglich vorgesehenen Rathausneubau an der Nordseite des Neuen Markts konzipiert. Im Jahr 2002 wurde das Gebäude saniert und mit einem Treppenturm an der Nordseite ergänzt. Dieser ist für die Erschließung des Rathauses notwendig und so geplant, dass er in eine mögliche Neubebauung bzw. einen Anbau integriert werden kann.



2.6.3 Marienkirche

Die Marienkirche westlich des Planungsgebiets ist Hauptpfarr- und Ratskirche Rostocks und ein bedeutendes Werk der Norddeutschen Backsteingotik. Der Bau der dreischiffigen Basilika war Mitte des 15. Jahrhunderts abgeschlossen.

2.6.4 Alte Post und Haus Sonne

Die Marktsüdseite wurde 1953-56 mit dem Postgebäude historisierend neu bebaut. Die Alte Post bildet mit stilisierten Giebeln und Arkadengang im Erdgeschoss die südliche Platzfassade des Neuen Markts. Das 1967 errichtete Haus Sonne, Neuer Markt 2, realisiert das Motiv eines Giebelhauses in zeitgenössischer Architektur.

2.6.5 Wohnhochhaus Lange Straße

Ein weiteres Gebäude der Nachkriegsarchitektur der 1950er Jahre ist das Wohnhochhaus im Norden des Geltungsbereichs an der Langen Straße in für die damalige Zeit moderner Architektursprache. Das zehnstöckige Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

2.6.6 Wohngebäude im Osten des Geltungsbereichs

Zu den Bestandsgebäuden auf dem Planungsgebiet gehören eine Gruppe historischer Gebäude, die am östlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Großen Scharrenstraße stehen. Dieses Gebäudeensemble steht nicht zur Disposition. Zudem befindet sich im Planungsgebiet an der Kleinen Wasserstraße ein Wohngebäude aus den 1950er Jahren. Es steht zur Disposition und das Grundstück kann überplant werden.



- 1 Marienkirche aus dem 15. Jh
- 2 Alte Post am Neuen Markt von 1956
- 3 Barockfassade des Rostocker Rathauses
- 4 Wohnhochhaus an Langer Straße

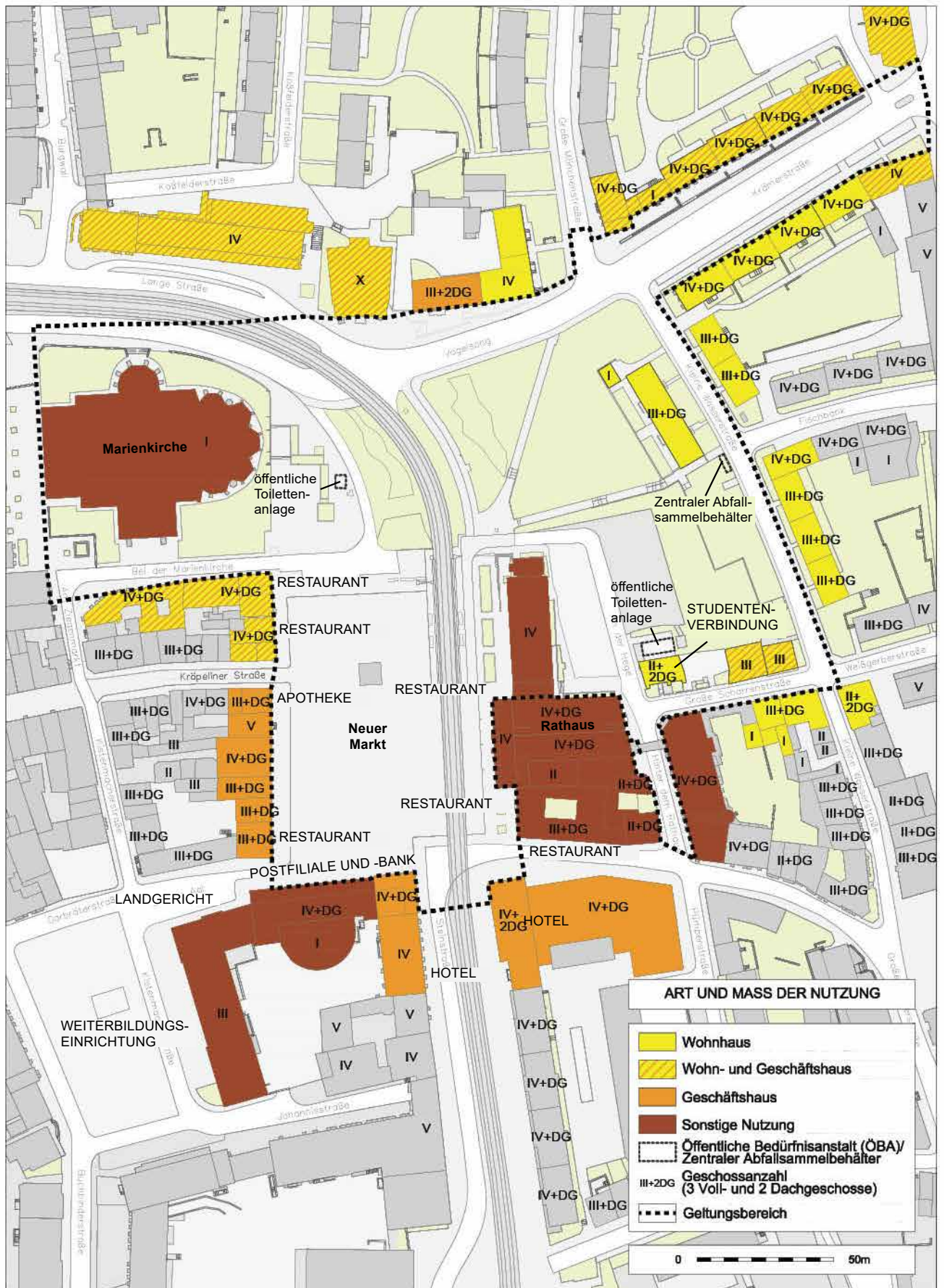
2.7 NUTZUNG

2.7.1 Maß der Nutzung

Die Mehrzahl der Gebäude, die im direkten Bezug zum Planungsgebiet stehen, hat eine durchschnittliche Höhe von drei bis vier Vollgeschossen. Überragt werden diese nur durch das Wohnhochhaus am östlichen Ende der Langen Straße, das mit zehn Stockwerken einen Akzent setzt, und durch die Marienkirche. Der Baukörper der Marienkirche ist geprägt durch ein großes Querhaus und dem mächtigen Westbau mit Turmanlage mit einer Höhe von 86 Metern, der das Gebiet durch seine Masse und Höhe prägt. Im Geltungsbereich befinden sich der Rathausanbau, der sich mit seiner Höhe von vier Vollgeschossen an die Höhe des barocken Zentralbaus angliedert, ein Wohngebäude im nördliche Teil der Kleinen Wasserstraße mit einer Höhe von drei Voll- und einem Dachgeschoss, mehrere historische Gebäude entlang der Großen Scharrenstraße mit bis zu drei Vollgeschossen und ein weiteres historisches Gebäude an der Ecke An der Hege mit zwei Voll- und zwei Dachgeschossen.

2.7.2 Art der Nutzung

Der Neue Markt und die nähere Umgebung des Planungsgebiets sind 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 Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie angesiedelt sind. Die Gebäude an der Langen Straße sind vorrangig Wohngebäude mit Einzelhandel und gewerblichen Flächen im Erdgeschoss und zum Teil reine Geschäftshäuser. Die Gebäude der angrenzenden Altstadt sowie die Bestandsgebäude im Planungsgebiet sind Wohnhäuser, im Bereich Große Scharrenstraße mit gewerblich genutzten Erdgeschossen. Sondernutzungen sind die Marienkirche, das Rathaus, sowie das alte Postamt mit Postfiliale, einer großen privaten Weiterbildungseinrichtung und dem Landgericht. Zentrale Abfallsammelbehälter befinden sich in der Kleinen Wasserstraße 10. Es handelt sich dabei um drei öffentliche Glascontainer auf einer 13 m² großen gepflasterten Fläche. Es sind zwei öffentliche Toilettenanlagen vorhanden. Eine liegt östlich der Marienkirche, die andere liegt im Bereich des Rathausparkplatzes An der Hege.



2.8 SOZIALE SITUATION

In der Innenstadt, d.h. im Umfeld des Planungsgebietes, gibt es einen großen Anteil an kleineren Wohnungen, wodurch eine gute soziale 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.

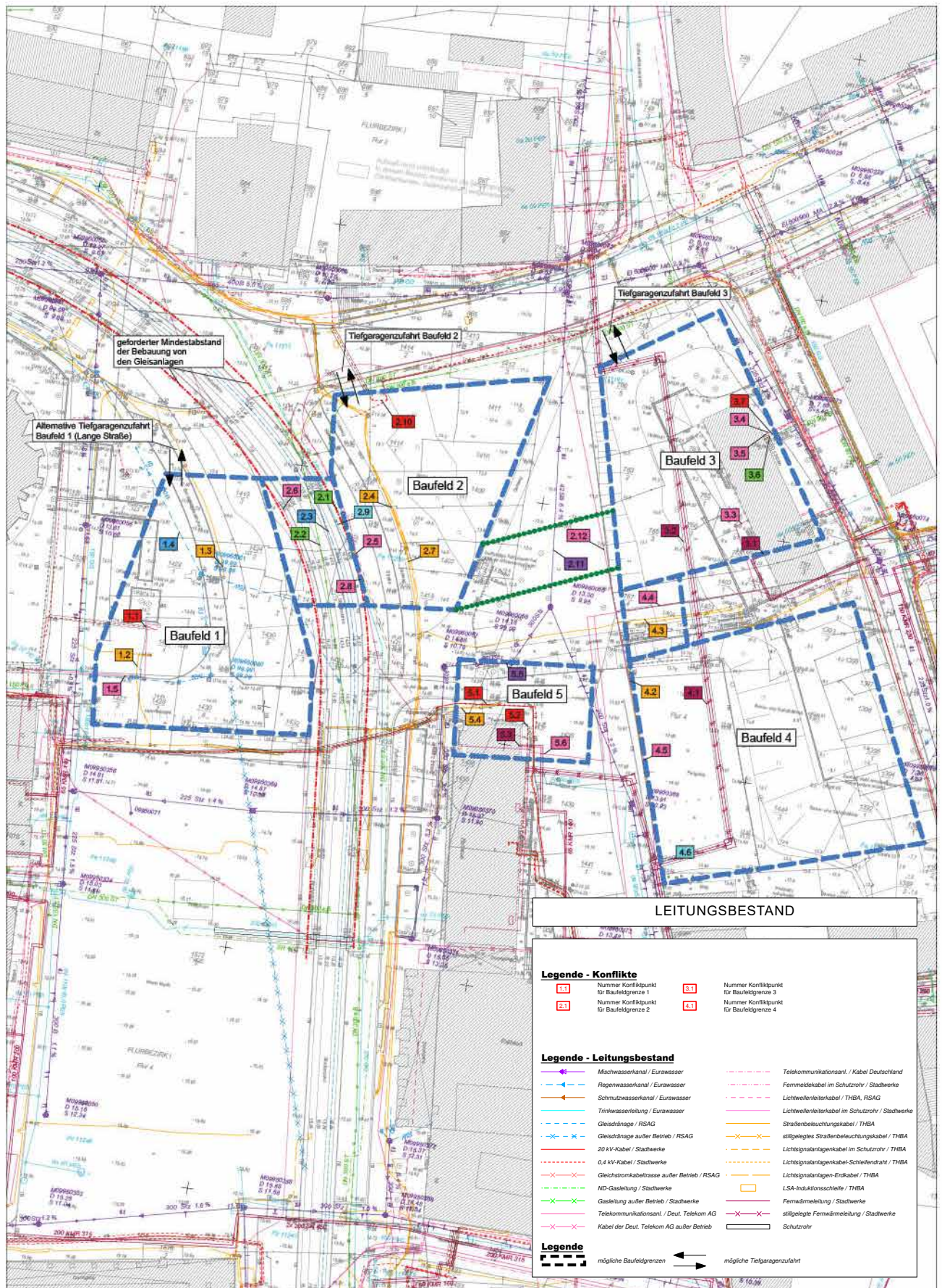
Das Freiflächenangebot für Familien mit Kindern ist durch die sehr enge Bebauung der Quartiere vor allem in der Nördlichen Altstadt begrenzt. Als einer der kinderreichsten Stadtbereiche Rostocks ist in Stadtmitte ein Mangel an sozialen Einrichtungen für Kinder zu erkennen. Es gibt zwölf Kindertageseinrichtungen, davon drei integrative Kindertageseinrichtungen und drei 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. Durch die hervorragende 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 für Wohnungen, kurzen Wegen, guter Erschließung mit allerdings einer eingeschränkten Anzahl an Stellplätzen.

2.9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Ein Leitungssystem mit allen Medien ist vollständig vorhanden. Erhebliche Umverlegungen von Leitungen sind bei einer Neubebauung zu erwarten.



2.10 VERKEHR

Ein übergeordnetes Verkehrssystem ist vollständig vorhanden.

2.10.1 Motorisierter Individualverkehr

Der Straßenzug Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße am nördlichen Rand des Planungsgebiets weist das höchste Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr innerhalb des Planungsgebiets auf. Zugänge 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 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.

2.10.2 Fußläufiges Verkehrsnetz

Der Neue Markt ist für Fußgänger eine wichtige Verbindung von den nord-östlich 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 Markts 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.

2.10.3 Radwegenetz

Der Radverkehr hat im Planungsbereich zwei wichtige Verbindungen, zum einen entlang der Langen Straße Richtung Grubenstraße und zum anderen, von Süden kommend, von der 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 Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße verlaufen beidseitig Radfahrstreifen. 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 154 öffentliche Fahrradstellplätze im Geltungsbereich. Außerdem sind 18 Stellplätze den Besuchern und Mitarbeitern des Rathauses zugeordnet.

2.10.4 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. Nördlich des Neuen Markts verläuft die Buslinie 49. 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.

2.10.5 Ruhender Verkehr

Rostock weist einen innenstadttypischen Mangel an Stellplätzen insbesondere für die private Wohnnutzung und Gewerbe auf. Im öffentlichen Straßenraum wird eine größtmögliche Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt, welche teilweise (maximal mögliche Anzahl nach den Vorgaben der StVO) für das Bewohnerparken reserviert sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich an der Hege zwei Parkplätze, einer mit 40 und einer mit 29 Stellplätzen. Davon sind 5 Stellplätze für die Verwaltungsspitze und 13 für Mitarbeiter des Rathauses vorgesehen. Die restlichen 51 werden als öffentliche Stellplätze bewirtschaftet. An der Kleinen Wasserstraße befinden sich 16 Interimsstellplätze für Rathausmitarbeiter, die in der neuen Planung entfallen dürfen. Da der Neue Markt und die Kröpeliner Straße Fußgängerzonen sind, befinden sich dort keine Stellplätze im Straßenraum.

Im Straßenzug Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße bestehen öffentlich bewirtschaftete Parkmöglichkeiten in ausgewiesenen Flächen am Straßenrand. In der Großen Scharrenstraße befinden sich 7 Bewohnerparkplätze, in der Kleinen Wasserstraße gibt es 24 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 Anzahl der Stellplätze musste im Rahmen der Maßnahmen zur Straßengestaltung teilweise reduziert werden.

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. Die größte Parkplatzzfläche liegt südlich des Neuen Markts am Glatten Aal mit ca. 140 Stellplätzen; dabei handelt es sich um eine private als Parkplatz zwischengenutzte Baufläche.

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

2.11 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist begrünt. Die Grünfläche bietet jedoch wenig Aufenthaltsqualität und stellt ausschließlich eine Zierfläche dar.

Die Straßenbahntrasse wird im Bereich zwischen Lange Straße und dem Neuen Markt von einer Rasenfläche eingefasst. Der Bereich östlich der Straßenbahntrasse ist in Teilen begrünt und weist entlang der Kleinen Wasserstraße einen als schützenswert eingeschätzten Baumbestand auf.

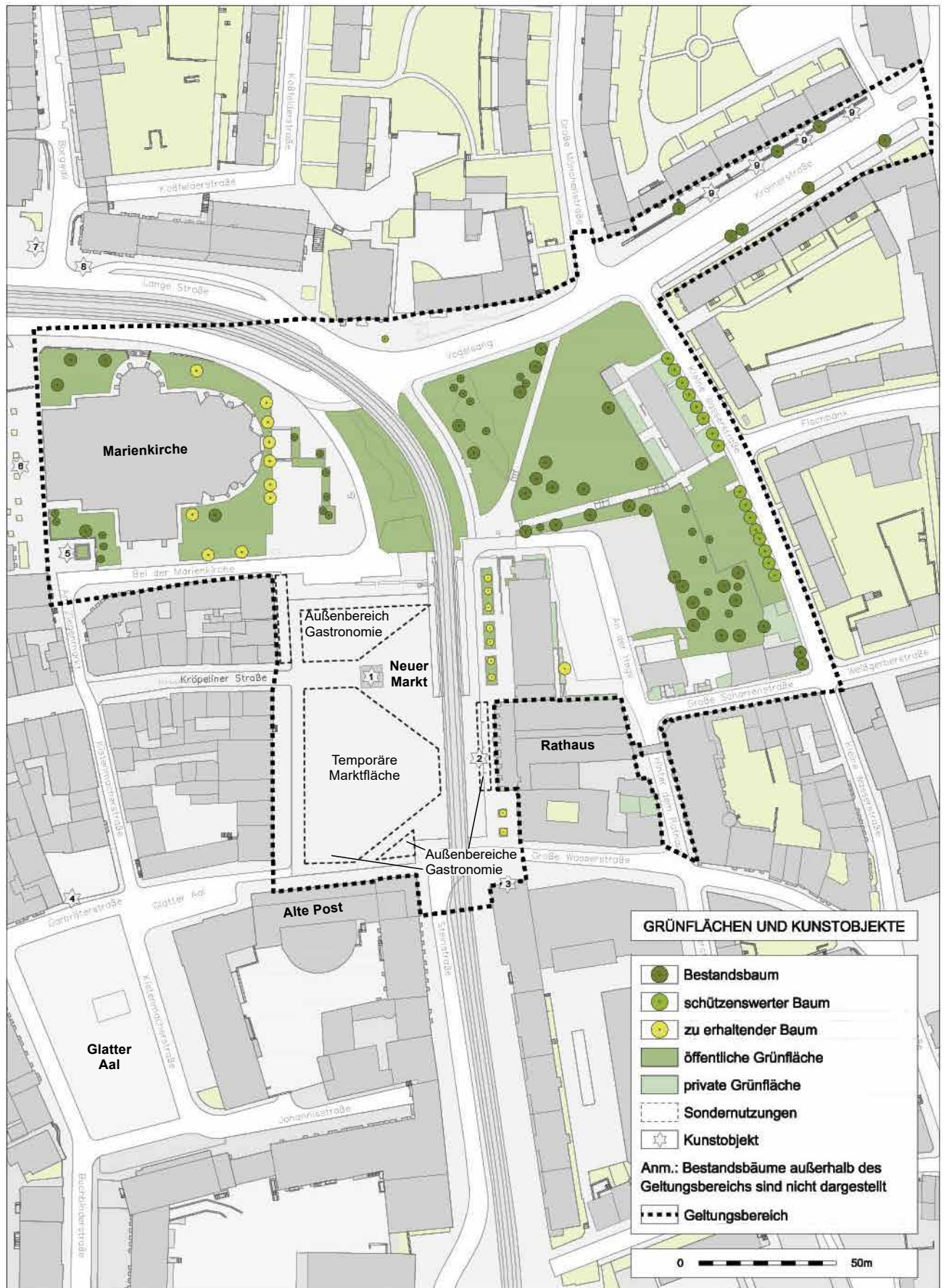
Rund um die Marienkirche befinden sich Grünflächen mit altem prägendem Baumbestand. Der den Chor der Marienkirche umgebende Grünraum ist jedoch für den Baumbestand knapp bemessen.

Die ehemalige Fläche des Friedhofs süd-östlich der Marienkirche ist ungestaltet, sie wird ungeordnet als Lagerplatz benutzt und von den Passanten entgegen seiner historischen Bedeutung zweckentfremdend genutzt.

Folgende Baumbestände im Geltungsbereich (siehe Karte) werden als zwingend zu erhalten eingeschätzt:

- zehn Bäume im Umfeld der Marienkirche
- sieben Linden und zwei Erlen vor dem Rathaus
- eine Eiche hinter dem Rathausanbau

Der Neue Markt wurde bis 2000 neu gestaltet mit den Prämissen der Einordnung einer bis dahin nicht vorhandenen Straßenbahnhaltestelle, einer vom motorisierten Individualverkehr frei zu haltenden Platzfläche, mit einer Oberflächengestaltung, die für alle Arten von öffentlichen Nutzungen (z.B. Außenbereiche der ansässigen Gastronomiebetriebe) geeignet ist. Die Randbereiche wurden behindertengerecht gestaltet, die Gesamtgestaltung erfolgte den denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechend mit historischen Materialien. Der Neue Markt wird ständig vom Wochenmarkt, städtischen Festen und anderen Veranstaltungen genutzt.



In unmittelbarer Nähe des Neuen Markts befinden sich zahlreiche Kunstwerke, die sich vor allem an der Marienkirche und im Bereich der Langen Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße konzentrieren. Die Kunstobjekte sind in der „Grünflächen“-Karte markiert:

- 1: Möwenbrunnen (Bronzeplastik), Prof. Waldemar Otto, 2000
- 2: Schlange (Bronzeplastik), Erhard John, 1998
- 3: Haus Sonne Fassade (Goldplastik), Manfred Kandt und Günter Laufer, 1967/68
- 4: Vicke-Schorler-Rolle (Bronzerelief), Jo Jastram, 2006
- 5: Ziegenbrunnen (Bronzeplastik), Gerhard Rommel, 1959
- 6: Spielende Kinder (Bronzeplastik), Lore Plietzsch, 1979
- 7: Paar (Sandsteinplastik), Anne Sewcz, 1991
- 8: Lichtstelen, Reinhard Buch, 1997
- 9: Szenen aus dem Arbeitsleben (Scraffito an den Fassaden), Heinz Becker, 1953

2.12 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürger Rostocks wurden bei den Planungen zur Nordkante des Neuen Marks intensiv in die Planung einbezogen. Zwei Bürgerforen zum Thema der Entwicklung am Neuen Markt fanden statt; eins vor und das andere nach dem Städtebaulichen Wettbewerb. Während der Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse, lag ein Gästebuch aus, in dem Bürger ihre Meinung über die Vorschläge äußern konnten.

Bei dem ersten Bürgerforum im Februar 2013 gab es folgende Anregungen, die als repräsentativ betrachtet werden können:

- Identitätsstärkung Rostocks durch Rekonstruktion der Nordseite des Neuen Markts
- Ablesbarkeit des heutigen Zeitgeistes in neuer der Bebauung, Reduzierung der Windstärke am Platz und Belebung des Platzes
- mehr Gaststätten und Geschäfte wünschenswert (ähnlich der Situation vor dem zweiten Weltkrieg)

Einige Bürger standen einer Bebauung am Neuen Markt kontrovers gegenüber oder empfanden einen Eingriff hier weniger wichtig als an anderen Bereichen in Rostock, an denen eine Neustrukturierung notwendiger wäre. Mehrfach wurde genannt, dass es der Stadt an Kulturbauten wie Museen fehle.

In Kleingruppen wurden zu folgenden Themen Ideen gesammelt:

Verkehr

- keine Tiefgarage wegen Gefahr für die Marienkirche und des Grundwasserspiegels
- Nord-Südachse vor Kirche für Radfahrer und Fußgänger erhalten
- Touristenbusse an Straßenzug Lange Straße/Vogelsang/Krämerstraße belassen
- Fahrradstellplätze und -leihstation wünschenswert

Städtebau

- Planung vieler Grünflächen und Bäume erforderlich
- hanseatisches Flair durch historische Fassaden beibehalten
- Blick auf die Marienkirche sollte frei bleiben

Nutzungen

- mehr Gastronomie und keine Büros
- mehr Wohnraum, aber ungern für Studenten
- kulturelle Einrichtungen (Kleinkunsthöhne, Ateliers) und soziale Angebote (Jugendhaus, Kinderbetreuung) wünschenswert
- qualitatives öffentliches WC bereitstellen
- Vermeidung einer KFZ-Meldestelle in der geplanten Rathäuserweiterung wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Die Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge fand zwischen dem 20. November und dem 4. Dezember 2013 statt. In den Beiträgen wurden verschiedene Favoriten genannt. Der Wunsch nach Giebeldächern und einer Rekonstruktion der historischen Fassade an der Nordkante des Neuen Markts wurde auffallend oft geäußert.

Beim zweiten Bürgerforum im November 2013 wurden die prämierten Entwürfe vorgestellt und konnten kommentiert werden. Beispielhafte Anliegen aus dem Publikum waren:

- kein überdimensionierter Komplex nördlich des Neuen Markts und keine starke Reduzierung der Platzgröße
- vorzugsweise Schaffung von sozialverträglichem Wohnungsbau und Vermeidung von Luxuswohnen
- vorrangig historische Fassadengestaltung mit Giebeldächern favorisiert, teils moderne Fassaden am Neuen Markt vorstellbar

2.13 SPEZIFISCHE BAURECHTLICHE ANFORDERUNGEN UND ZU BERÜCKSICHTIGENDE PLANUNGEN

2.13.1 Sanierungsgebiet

Der betrachtete Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“, für das ein städtebaulicher Rahmenplan Rostock, 2. Fortschreibung 2008, aufgestellt wurde. Als Zielvorstellung wird darin formuliert:

- eine bauliche Ergänzung auf der Freifläche nördlich des Neuen Markts
- die Gebäudehöhen zukünftiger Neubauten in der Altstadt sollen die historische Silhouette respektieren und somit die Höhen der Gebäude in der direkten Umgebung nicht überschreiten (Rahmenplan, Seite 100)

2.13.2 Denkmalbereiche

Das Vorhaben befindet sich im Denkmalbereich. Sachlicher Geltungsbereich (Schutzgegenstand) gemäß § 3 Abs.1 DSchG M-V ist:

- der historische städtebauliche Grundriss
- bestimmt durch das überlieferte historische Straßen- und Platzsystem
- sowie die überlieferte Parzellenstruktur
- historische Kellerstrukturen

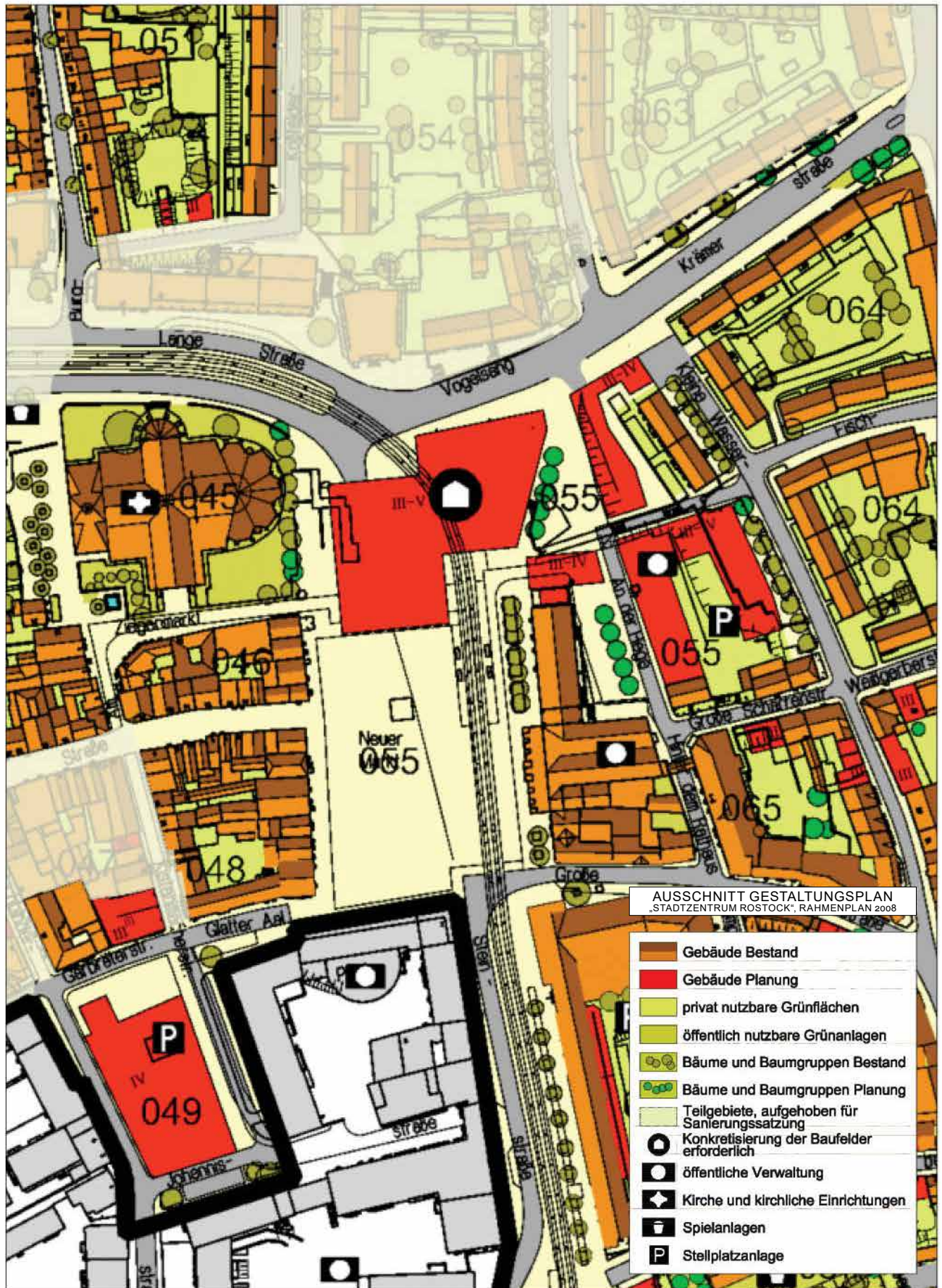
Ein Einhalten der historischen Bauflucht am Neuen Markt nach Süden und nach Westen ist als Vorgabe für die künftige Bauflucht anzustreben.

2.13.3 Baugesetzbuch

Da kein Bebauungsplan vorliegt, ist nach §34 des Baugesetzbuches zu verfahren, wonach sich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen muss. Eine neue Bebauung hat darüber hinaus auch den Vorgaben der Bauordnung sowie den Brandschutzerfordernissen Rechnung zu tragen.

2.13.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept (Stadt+Handel,14.11.2012) sieht am Neuen Markt einen Ankermieter mit Nahversorgungsfunktion und hochwertigen Angeboten vor, der Passanten bis an das nördliche Ende des Neuen Markts leitet.



2.14 ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDSSITUATION

Zusammenfassend wird die Bestandsituation in einer Stärken-Schwächen-Analyse dargestellt.

2.14.1 Stärken

Lage

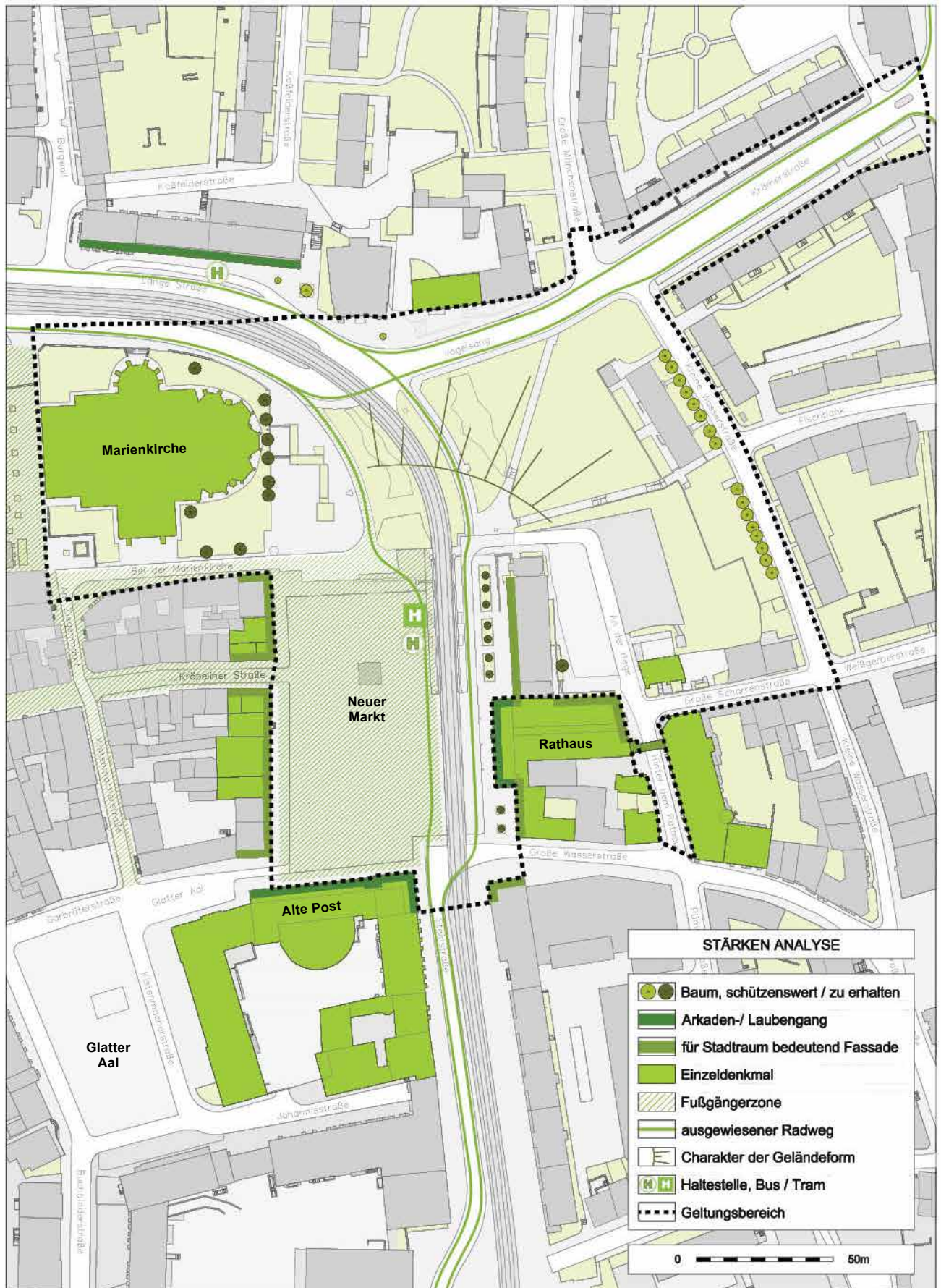
- zentrale Lage im historischen Stadtkern, am Neuen Markt mit dem Rathaus als Hauptbezugspunkt der Bewohner Rostocks
- Lage am Neuen Markt mit den ihn umgebenen bauhistorisch wertvollen Gebäuden als wichtiger Anziehungspunkt für Besucher der Stadt
- Potential der Formulierung eines Endpunkts der Langen Straße
- Lage auf einer potentiellen (auch touristischen) Route von der Kröpeliner Straße über die Krämerstraße und Grubenstraße zum Stadthafen

Geländeeigenschaften

- prägnante Geländeform (Höhenunterschied von 7 Metern), die eine Sichtbeziehung zur Petrikirche ermöglicht und für das Stadtbild Rostocks charakteristisch ist

Stadtbild und Bebauung

- Stadtbild prägendes Ensemble bestehend aus Neuen Markt, Rathaus, der Marienkirche sowie erhaltenen bzw. wieder aufgebauten Fassaden aus der Renaissance, dem Barock und des Klassizismus und architektonisch eigenständigen Interpretationen der Nachkriegszeit (Alte Post und Haus Sonne)
- Stadtidentität stiftende, baukulturell wertvolle Gebäude
 - » mit prägnanten giebel- und traufständigen Dächern
 - » zum Teil mit Arkaden (Alte Post) und Lauben (Rathaus)
- Marienkirche als eine die Stadt überragende Landmarke, wichtiger Bestandteil der Stadtsilhouette Rostocks sowie Orientierungspunkt und Sehenswürdigkeit



- Sichtbarkeit der baugeschichtlich wertvollen Marienkirche, insbesondere des Chors mit den ihn umgebenden Bäumen

Öffentlicher Raum

- Belebung durch hohe Nutzungsmischung: Einzelhandel, Gastronomie, öffentliche Nutzungen, Wohnnutzung
- weitere Belebung durch temporäre Nutzungen auf dem Neuen Markt: z.B. Wochenmarkt und Weihnachtsmarkt für Rostocker und Touristen
- aktive Beziehung der EG-Nutzungen zum Neuen Markt

Infrastruktur

- hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz
- ÖPNV-Haltestellen für Straßenbahn- und Buslinien auf dem Neuen Markt und an der Langen Straße
- MIV-Anbindung vom Straßenzug Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße
- Einbindung in das Fahrradwegenetz – Radwege beidseitig des Straßenzugs Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße, Verbindung zum Neuen Markt und ganztägige Querungsmöglichkeit des Neuen Markts
- feinmaschiges fußläufiges Wegenetz

Grün- und Freiflächen

- Freiraumqualität durch prägenden und erhaltenswerten Baumbestand
 - » entlang des Chors der Marienkirche
 - » vor und hinter dem Rathaus
 - » entlang Kleiner Wasserstraße

Entwicklungspotential

- hohes Entwicklungspotential vor allem für kulturelle, öffentliche und gewerbliche Nutzungen sowie für Büro- und Wohnnutzungen
- eindeutige Besitzverhältnisse erleichtern zügige Entwicklung
- engagierte Bewohnerschaft setzt sich für eine anspruchsvolle Entwicklung ein



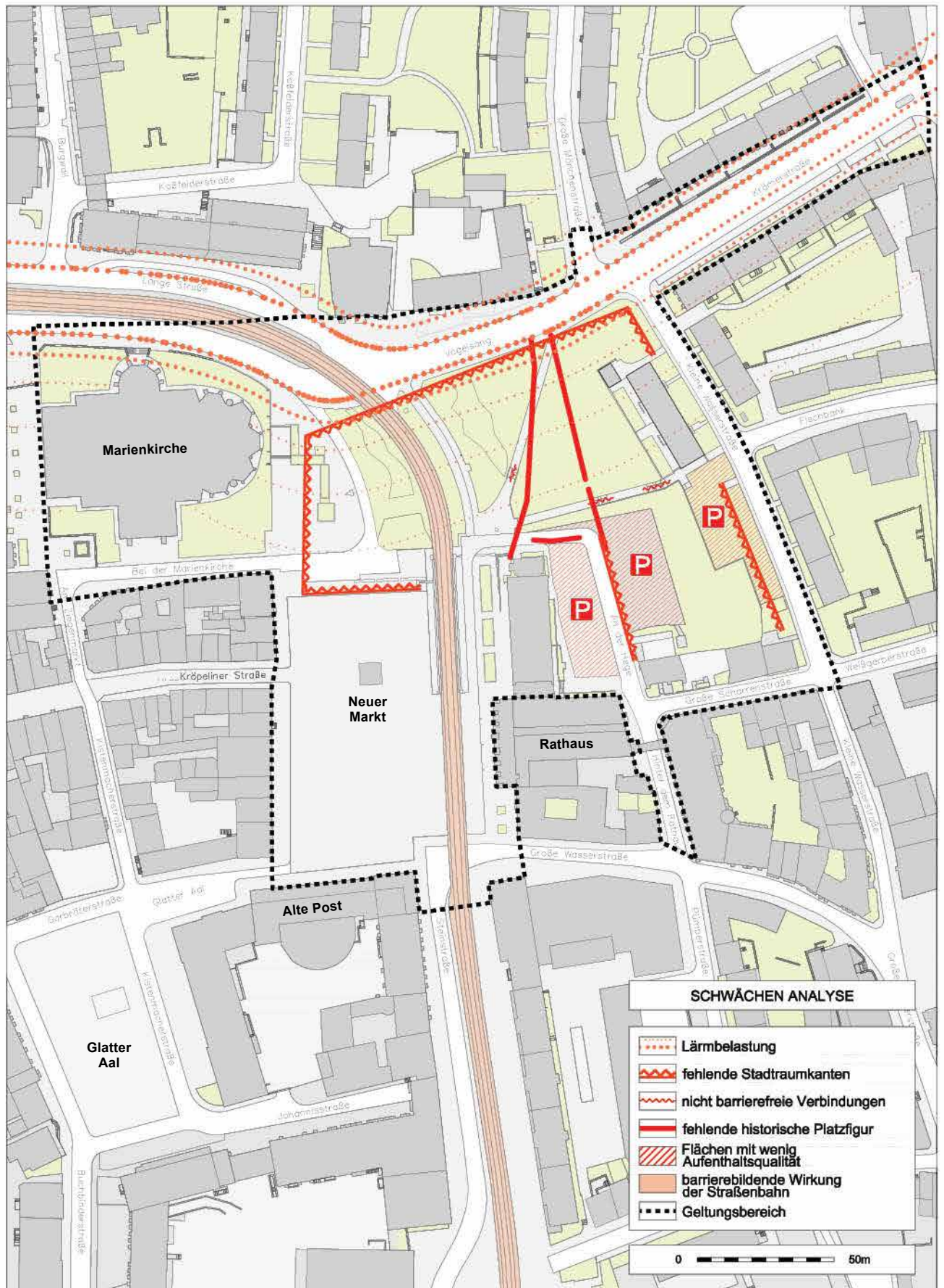
2.14.2 Schwächen

Stadtbild und Bebauung

- gestörtes Figur-Grund-Verhältnis der historischen Stadtstruktur und Beeinträchtigung der Erlebbarkeit des sonst intakten mittelalterlichen Stadtkerns durch große Brachfläche mitten im Zentrum Rostocks
- Verlust des geschlossenen Raumeindrucks am Neuen Markt durch fehlende Raumkante entlang der Nordseite des Marktplatzes
- unzureichend formulierter Endpunkt der Langen Straße mit dem Wohnhochhaus nördlich des Neuen Markts
- Marienkirche mit freigestelltem Chor nicht mehr in mittelalterlicher Stadtstruktur eingebettet
- Fehlen des historisch bedeutsamen Platzes Am Schilde
- unzureichend definierter Straßenraum der Kleinen Wasserstraße
- schlecht in die benachbarte Stadtstruktur eingebundener und der zentralen Lage nicht angemessener vorstädtischer Charakter des Wohngebäudes am nördlichen Ende der Kleinen Wasserstraße
- keine Erlebbarkeit des wichtigen Bezugs zum Stadthafen (Sicht- und Wegeverbindungen)
- räumlich nicht geführte Wege vom Neuen Markt über begrünte Brachfläche in Richtung Norden und Osten

Öffentlicher Raum

- mangelhafter Bezug im Erdgeschossbereich der Alten Post zum Neuen Markt
- Zweckentfremdung des Bereichs um die Marienkirche
- Verkehrslärm am Neuen Markt durch Brachfläche bis zum Straßenzug Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße
- starke Winde und Verwirbelungen an den Übergängen von der Langen Straße zum Neuen Markt, keine Aufenthaltsqualität



Infrastruktur

- unbefriedigende Wegeverbindung vom Neuen Markt zur Großen Scharrenstraße und zur Koßfelderstraße (Verbindung zum Hafen)
- nicht barrierefreie Fußwege auf der Freifläche zwischen Neuem Markt und den Straßen Fischbank und Großer Mönchenstraße
- störende Verkehre und kein barrierefreier Zugang vor dem Standesamt in der Straße Hinter dem Rathaus
- Einschränkung der zukünftigen Bebauung nördlich des Neuen Markts durch die Straßenbahntrasse
- vermutlich erhebliche Umverlegungen von Leitungen bei Neubebauung notwendig
- Mangel an Kindertagesstätten, Spielplätzen und sozialen Einrichtungen in der Innenstadt

Grün- und Freiflächen

- begrünte, als temporäre Zwischenlösung belassene Brachflächen nördlich des Neuen Markts ohne Aufenthaltsqualität und ohne Nutzungsangebot
- durch ruhenden Verkehr dominierte und für andere Zwecke kaum nutzbare Freifläche An der Hege hinter dem Rathaus

2.14.3 Fazit

Die meisten Schwächen können behoben werden. Folgenden Stärken und Schwächen sind abzuwägen:

- Maß der Sichtbarkeit der Marienkirche versus Einbindung der Marienkirche in den Stadtgrundriss
- gute Anbindung durch die Straßenbahn versus Einschränkung neuer Planung durch den Verlauf der Straßenbahntrasse
- historisierende Bebauung an der Nordseite versus modernem Gebäude mit möglicher großflächiger (Anker-) Nutzung und daraus resultierender Fassadengestaltung

Der fehlende Bezug zum Stadthafen wird sich nur bedingt beheben lassen. Das Angebot einer Kindertagesstätte oder einer sozialen Einrichtung ist der zentralen Lage nicht angemessen.

Abgesehen von diesen Konflikten bietet das Planungsgebiet ein großes Potential für eine qualitativ hochwertige bauliche Nachverdichtung mit der Möglichkeit einer vitalen Nutzungsmischung, die neue und attraktive Angebote für die Bewohner und Besucher der Hansestadt Rostock bieten kann.

PLANUNGS- ZIELE

3.1 Städtebauliche Ziele

3.2 Soziale Ziele

3.3 Verkehrliche Ziele

3.1 STÄDTEBAULICHE ZIELE

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans und der Analyse des Planungsgebietes werden für das Quartier 055 am Neuen Markt folgende Ziele formuliert:

- Schaffung eines vitalen Innenstadtstandorts und Ergänzung sinnvoller Nutzungen
 - » Angebot von öffentlichen, kommerziellen, kulturellen und sozialen Nutzungen für Bewohner und Besucher Rostocks
 - » Schaffung einer Ankernutzung als Endpunkt der Fußgängerzone
 - » Schaffung einer Nutzungsmischung mit neuem Wohnraum
- Verbesserung der Stadtgestalt und des Stadtbildes
 - » Fassung des Neuen Markts nach Norden
 - » Einbindung der Marienkirche in den städtebaulichen Kontext
 - » Ausbildung eines Platzes zwischen Neuem Markt und Krämerstraße, in Anlehnung an den historischen dreieckigen Platz Am Schilde
 - » Formulierung fehlender Raumkanten (Kleine Wasserstraße, Vogelsang und Endpunkt Lange Straße)
 - » Fassung der Wegebeziehungen vom Neuen Markt zur Langen Straße, Großer Mönchenstraße und Fischbank
 - » Gewährleistung der Sichtbeziehung auf die Marienkirche vom Neuen Markt und der Krämerstraße
- Verbesserung der Freiraumqualitäten
 - » Gestaltung von Plätzen mit Aufenthaltsqualität und Nutzungsangeboten
 - » Beziehung der Erdgeschossbereiche zum öffentlichen Raum
 - » Abschirmung der Freiräume von Verkehrslärm und Windströmen

- » Gewährleistung einer barrierefreien Erschließung der öffentlichen Freiräume
- » Reduktion des ruhenden Verkehrs im Freiraum
- Angemessener Umgang mit dem kulturellen und architektonischen Erbe in der Rostocker Altstadt
 - » zeitgenössische Ergänzung des ehemaligen Stadtgrundrisses
 - » angemessene Gestaltung der Bebauung nördlich des Neuen Markts mit Bezug zum Bestand und zur ehemaligen Bebauung
 - » Bezugnahme auf die historischen Fassaden am Neuen Markt bei gleichzeitiger Berücksichtigung heutiger Anforderungen (Nutzung, Bautechnik)

3.2 SOZIALE ZIELE

- Durchmischung über Milieu- und Generationsgrenzen hinweg
 - » Verbesserung der öffentlichen Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
 - » Mietpreis- und Belegungsbindung für einen Anteil der neu entstehenden Mietwohnungen²
- Schaffung einer Kultur- und Bildungseinrichtung im Bereich der Stadtmitte Rostocks
 - » „Haus des Buches“ für kulturelle und bildungsbezogene Programme
 - » Ausstellungsräume im Doppelgiebelhaus am Platz Am Schilde
 - » gleichberechtigter Zugang für alle Kinder und Jugendlichen zu Kultur- und Bildungsangeboten
- Dienstleistungsorientierung der Verwaltungsabläufe der städtischen Einrichtungen
 - » Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Verwaltung am Neuen Markt in Hinblick auf die finanziellen und personellen Bedingungen durch mehr Wirtschaftlichkeit und Effizienz im Verwaltungshandeln
 - » Verbesserung der räumlichen Gegebenheiten durch Zentralisierung
 - » bessere Auslastung des Verwaltungsstandorts u.a. durch den Ausbau des Rathauskomplexes

² Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-21 (ÄÄ)

3.3 VERKEHRLICHE ZIELE

- Innenstadtgerechte Lösung für den ruhenden PKW-Verkehr
 - » öffentlicher Raum und Stadtbild sollen nicht durch ruhenden Verkehr geprägt werden – Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
 - » Begrenzung der Stellplätze auf ein unbedingt erforderliches Maß
 - » keine über die an die Nutzungen gebundenen Stellplätze hinausgehenden, zusätzlichen öffentlichen Pkw-Stellplätze
 - » Vermeidung von Suchverkehren
- Förderung des Fahrrad- und Fußverkehrs
 - » Ausbau der guten Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer
 - » Gewährleistung der Nord-Süd Radwegeverbindung über den Neuen Markt
 - » Erhaltung und Schaffung von Fahrradstellplätzen im öffentlichen Raum
 - » weitestgehende Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrsraum
- Verbesserung der kritischen Verkehrssituation am Standesamt an der Straße Hinter dem Rathaus
- sichere und gestalterisch behutsame Integration des Öffentlichen Nahverkehrs in den Stadtraum
- Ordnung der Verkehrsströme auf dem Neuen Markt mit Elementen der Stadtmöblierung

VARIANTEN

4.1 Variante 1 von DE+ Architekten

4.2 Variante 2 von Hübötter + Stürken Architekten und Stadtplaner

4.3 Variante 3 von SMAQ (Vorzugsvariante)

Die Hansestadt Rostock und die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung (RGS) lobten im Juni 2013 den offenen, städtebaulichen Ideenwettbewerb „Nordseite Neuer Markt“ aus. Der Wettbewerb war zweiphasig und wurde von den Teilnehmern im Zeitraum vom 3. Juni bis zum 1. Juli 2013 (1. Phase) und vom 19. August bis zum 21. Oktober 2013 (2. Phase) bearbeitet. Als gleichrangige Wettbewerbsgewinner wurden die drei Büros DE+, Hübötter + Stürken und SMAQ ermittelt. Die drei Büros wurden anschließend mit der Überarbeitung ihrer Entwürfe beauftragt, die im Zeitraum vom 11. Juni bis zum 2. September 2014 erarbeitet wurde.

Die drei Varianten weisen Gemeinsamkeiten im Umgang mit dem historischen Stadtgrundriss und in der Aufteilung von sowohl Baufeldern als auch Freiräumen auf. Es werden Platzfolgen und Wegebeziehungen geschaffen, die den Stadtgrundriss complimentieren. Wesentliche Unterschiede bestehen in der Kubatur der Gebäude.

Die Konzepte und Planungsinhalte der drei Varianten wurden während der Sondersitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirats am 25. September 2014 erörtert und bewertet. Während dieser Sitzung votierte der Beirat für den Entwurf von SMAQ als Vorzugsvariante. Das Büro wurde anschließend von der Hansestadt Rostock mit der Erarbeitung des Quartierblatts beauftragt.

Im Folgenden sind Auszüge aus dem Protokoll des Planungs- und Gestaltungsbeirats aufgeführt.



- 1 Wettbewerbsentwurf DE+ Architektur GmbH, Berlin
- 2 Wettbewerbsentwurf von Hübötter + Stärken Architekten und Stadtplaner, Hannover mit Lohaus Carl Landschaftsarchitektur
- 3 Wettbewerbsentwurf von SMAQ, Berlin

LAGEPLÄNE | WETTBEWERBSENTWÜRFE

4.1 VARIANTE 1 VON DE+ ARCHITEKTEN

Vorteile

- Differenzierung der Quartiere in Wohnen und Verwaltung
- gute Dimensionierung des Abstands des Baublocks an der Nordkante des Neuen Markts zum Chor der Marienkirche

Nachteile

- Diskrepanz zwischen der kleinteiligen Bestandsbebauung und den erheblichen Baumassen der Neubauten am Neuen Markt
- zu gleichförmige Dachstruktur und Gebäudetypologie für das gesamte Planungsgebiet und fehlende Differenzierung der verschiedenen Nutzungen
- Bedenken hinsichtlich der ausreichenden Belichtung der Wohnbebauung
- nicht erfüllte durchgängige Barrierefreiheit
- ausschließlich nach Innen orientierter Bürgerschaftssaal (Öffentlichkeit nur über transparentes Foyer hergestellt)
- Ausbildung der westlichen Baufelder zu stark vom Kurvenradius der Straßenbahn abhängig
- Charakter einer „Rückseite“ zur Langen Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße

4.2 VARIANTE 2 VON HÜBOTTER + STÜRKEN ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Vorteile

- kleinteilige Baukörpergliederung mit begrünten Flachdächern, die zur Freiflächennutzung dienen und ökologische Vorteile mit sich bringen
- differenzierter Umgang bei der Gestaltung der vier Baufelder
- Stärkung bestehender und Schaffung neuer Sichtbeziehungen
- gelungene und barrierefreie Gestaltung des Platzes Am Schilde



- LAGEPLÄNE MIT ERDGESCHOSSGRUNDGRISSEN | WETTBEWERBSENTWÜRFE

Nachteile

- strenge und starke Inszenierung des Platzes vor der Marienkirche, Bäume verstellen die Sicht auf den Chor
- wenig Aufenthaltsqualität am Platz nördlich des Baublocks am Neuen Markt durch Lärm der Langen Straße und wenig Besonnung
- unmaßstäblicher Kopfbau im Süden des Platzes Am Schilde
- nicht überzeugender „gesprengter“ Wohnblock
- starke Begrünung als Widerspruch der urbanen Gestaltungsprinzipien
- introvertierte Lage des Bürgerschaftssaals

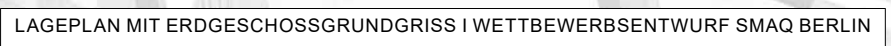
4.3 VARIANTE 3 VON SMAQ (VORZUGSVARIANTE)

Vorteile

- gutes Grundkonzept
- plausible Verortung der Nutzungen und Ermöglichung flexibler Reaktionen
- Schaffung strategischer, nachvollziehbarer Prinzipien für städtebauliche und funktionale Aspekte

Nachteile

- nicht durchgehende Barrierefreiheit
- zu schematische Anordnung der Bäume
- mangelnde Gestaltung der öffentlichen Freiräume, fehlende Aufenthaltsqualität



PLANUNG

- 5.1 Grundstücksneuordnung
- 5.2 Flächenbilanz
- 5.3 Stadtgestalt und Stadtbild
- 5.4 Umgang mit dem Denkmalschutz
- 5.5 Nutzungen
- 5.6 Verkehr
- 5.7 Technische Infrastruktur
- 5.8 Grün- und Freiflächen
- 5.9 Nachhaltigkeitskonzept
- 5.10 Gestalterische Vorgaben

5.1 GRUNDSTÜCKSNEUORDNUNG

Die sich überwiegend in städtischem Eigentum befindenden Flächen sollen neu geordnet werden.

Das private Grundstück auf dem Flurstück 766/2 soll in die neuen Grundstückszuschnitte einfließen. Eine Neuordnung des öffentlichen Verkehrsraums in diesem Bereich kann erst nach Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 766/2 erfolgen.

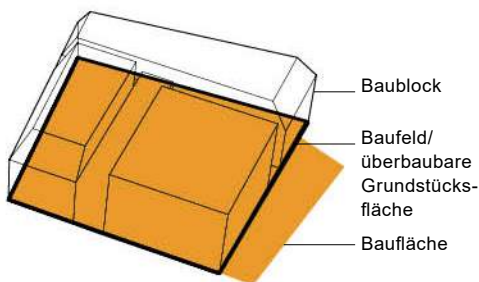
Die Flurstücke 1620/5 und 1620/3 sind im Eigentum der Kirche. Sie sollen erworben und eingegliedert werden. Die öffentliche Grünfläche der Marienkirche soll zur Sicherung des Baumbestands im Chorbereich leicht vergrößert werden.

Es sollen fünf Bauflächen mit zum Teil deckungsgleichen Baufeldern entstehen. Alle anderen Flächen sollen als öffentlicher Verkehrsraum ausgewiesen werden.

Zwei der Bauflächen (4 und 5) dienen der Erweiterung des Rathauses und der Verwaltung und sollen durch die Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock (KOE) entwickelt werden. Eine Trennung der Bauflächen durch eine öffentliche Verkehrsfläche soll die wichtige Wegebeziehung An der Hege sichern.

Die drei anderen Bauflächen (1-3) sollen privat bzw. durch ein Wohnungsbauunternehmen entwickelt werden. Die Möglichkeit, verschiedene Bauflächen mit zusammenhängenden und dadurch wirtschaftlicheren Tiefgaragen zu unterlegen, soll durch ein Unterbaurecht der öffentlichen Flächen in den notwendigen Bereichen gesichert werden.

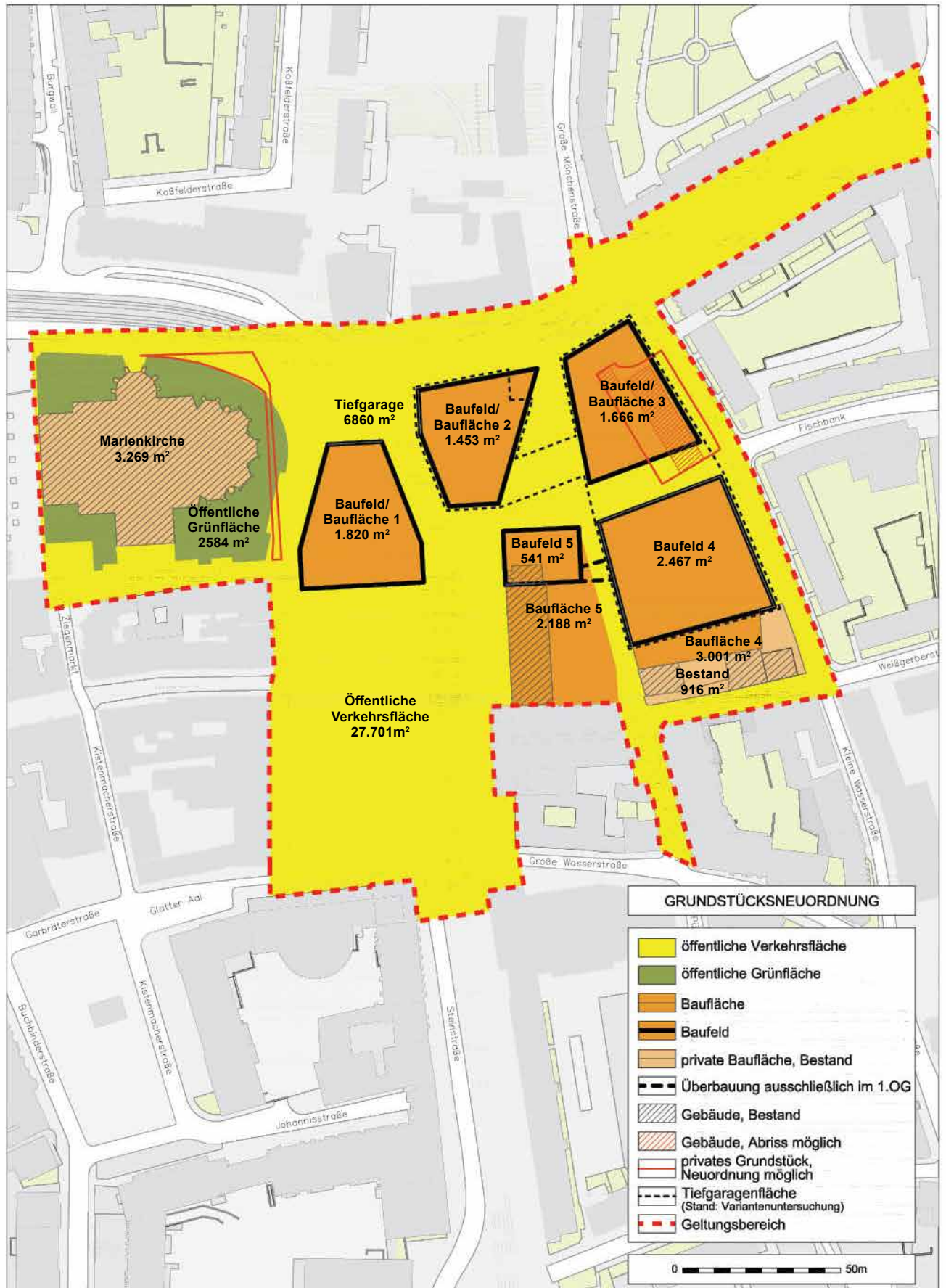
5.2 FLÄCHENBILANZ



* Baufeld 4 (überbaubare Grundstücksfläche) = 2.467 m²

**Baufeld 5 (überbaubare Grundstücksfläche) = 541 m²

	Fläche	Prozentual von Geltungsbereich
Baufläche 1	1,820 m ²	4 %
Baufläche 2	1,453 m ²	3 %
Baufläche 3	1,666 m ²	4 %
Baufläche 4 *	3,001 m ²	7 %
Baufläche 5 **	2,188 m ²	5 %
Gesamt Nettobaufläche	10,129 m ²	23 %
Private Grundstücke (Bestand)	916 m ²	2 %
Öffentliche Grünfläche	2,584 m ²	5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	27,738 m ²	63 %
Marienkirche	3,269 m ²	7 %
Gesamter Geltungsbereich	44,636 m²	100 %



5.3 STADTGESTALT UND STADTBILD

Stadtgestalt und Stadtbild sollen durch eine Synthese von Zeitgenossenschaft und historischem Bewusstsein geprägt werden. Altes und Neues sollen sich gegenseitig in Wert setzen. In Bezugnahme auf den Stadtgrundriss und die Bebauungsdichte vor den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg, sollen vier Blöcke und ein Anbau an das Rathaus entstehen.

Mit der geplanten Bebauung soll der Neue Markt wieder gefasst werden; die Marienkirche soll wieder in die Stadttextur eingebettet werden; ein an den historischen Platz Am Schilde erinnernder Platzraum soll geschaffen werden und es sollen bestehende Wegeverbindungen als Straßen- und Wegräume formuliert werden. Des Weiteren soll für die in den 50er-Jahren errichtete Magistrale (Lange Straße) ein End- bzw. Gelenkpunkt als Überleitung zum Neuen Markt geschaffen werden. Insgesamt soll das Stadtgefüge unter Berücksichtigung der unterschiedlichen historisch geprägten Bereiche vervollständigt werden.

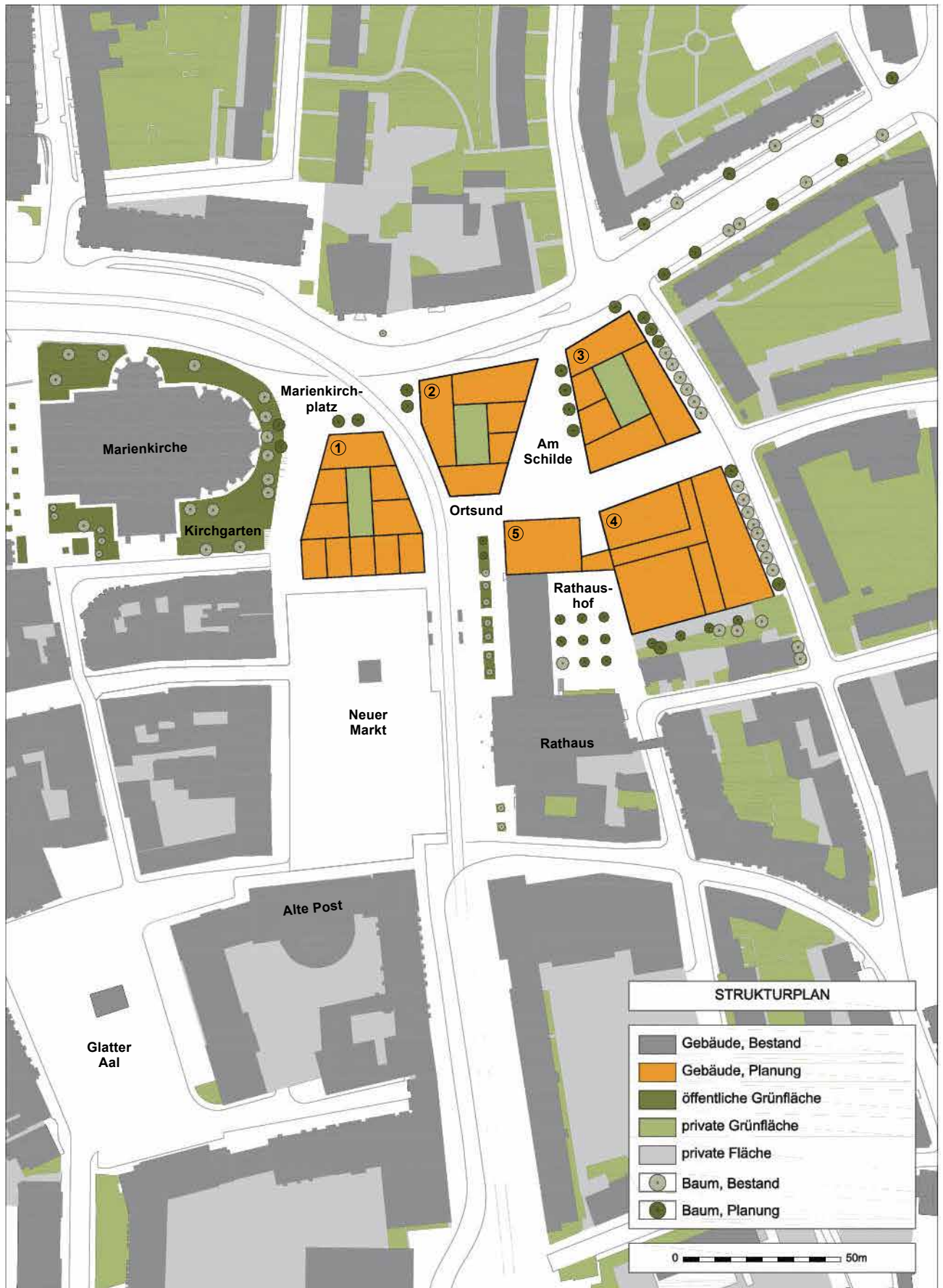
5.3.1 Raumstruktur

Durch die Baublöcke soll der Stadtraum in fünf charakteristische öffentliche Freiräume gegliedert werden. Dabei sollen der Neue Markt und der Platz Am Schilde die wichtigen Bezugspunkte sein. „Marienkirchplatz“, „Ortsund“ und „Rathaushof“ sollen als Gelenkräume ausgebildet werden. Das Platzsystem soll das bestehende fußläufige Wegenetz ergänzen und wichtige Sichtachsen fortschreiben.

Neuer Markt

Das Zentrum Rostocks soll durch die klare und eindeutige Fassung der Nordseite des Neuen Markts in Anlehnung an seine historischen Dimensionen wieder erlebbar gemacht werden. Die Platzkante soll durch einen solitärartigen Gebäudeblock gebildet werden. Der Gebäudeblock nimmt eine besondere Stellung in der Stadtstruktur ein und soll einer zweifachen Lesart gerecht werden. Zum einen soll er Raumbildend wirken und zum anderen soll er – ähnlich einem Schlussstein – eine eigenständige symmetrische Figur formulieren.

Die Platzfassade des Gebäudeblocks soll sich durch eine Gliederung in Anlehnung an Giebelhäuser und die Ablesbarkeit



des Erdgeschosses in die vorhandene Bebauung und das bestehende Stadtbild bedingt einfügen. Sie soll jedoch durch eine zeitgenössische, besondere und prägende Gestaltung auch eine gewisse Eigenständigkeit zur Unterstützung der Skulpturalität des Baublocks im Gegensatz zur Simulation von „Häusern“ entwickeln.

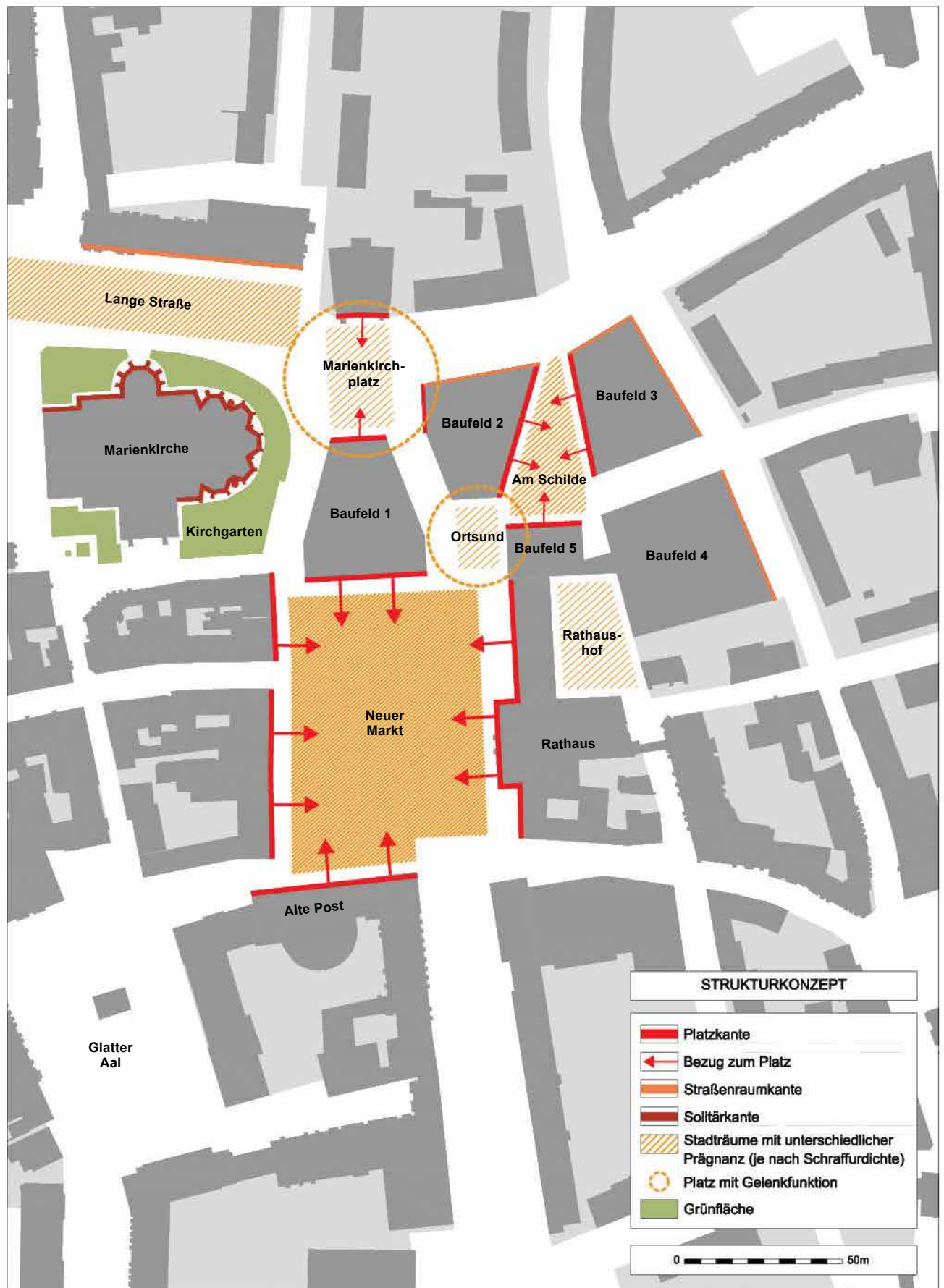
Die Länge der Front richtet sich nach dem Verlauf der Straßenbahntrasse. Fixpunkte sind durch die Krümmung der Straßenbahntrasse gegeben, wodurch auch die Breite der Verbindungsstraße zwischen Neuem Markt und Langer Straße definiert ist.

Platz Am Schilde

In Reminiszenz an den historischen Platz Am Schilde soll ein dreieckiger geneigter Platz formuliert werden. Der neue Platz soll die Beziehung des Neuen Markts über das Mönchentor zum Stadthafen herstellen und umgekehrt als Entree in die Innenstadt dienen. Der Höhenunterschied von der Süd- zur Nordseite des Platzes soll durch sich abtreppende „Häuser“ herausgearbeitet werden. Eine Neuinterpretation des Doppelgiebelhauses, das bis zum Zweiten Weltkrieg am südlichen Ende des Platzes stand, soll den Platz nach Süden hin abschließen und zur Charakterbildung des Platzes beitragen. Der Platz soll durch publikumsoffene Erdgeschosse ähnlich dem geschäftigen historischen Platz wieder belebt werden.

Marienkirchplatz

Auf der dem Neuen Markt abgewandten Seite des solitärartigen Gebäudeblocks nördlich des Marktplatzes, am Ende der Langen Straße und gegenüber dem Hochhaus, soll der Marienkirchplatz formuliert werden. Der Marienkirchplatz soll den Chor der Marienkirche freistellen und die Blickbeziehung aus der Krämerstraße auf den Chor und die ihn umgebenen Bäume erhalten. Der Hochhausendpunkt der Langen Straße soll mit dem Marienkirchplatz ein freiräumliches und mit dem Solitär am Neuen Markt ein bauliches Gegenüber erhalten und so die Magistrale der Langen Straße in die arrondierte Stadtstruktur einbinden. Arkaden sollen den Bezug zur Langen Straße herstellen. Die giebelständigen Fassaden der geplanten Gebäude sollen die städtebauliche Rolle des Platzes unterstützen.



Ortsund

Dort wo früher eine kurze Gasse mit dem Namen Ortsund den Platz Am Schilde und den Neuen Markt verband, soll ein kleiner Platzraum ausgebildet werden. Er liegt in visueller Beziehung mit dem Steintor und soll die beiden Hauptplätze miteinander verknüpfen.

Rathaushof

Der Rathaushof, der zwischen Rathaus, Rathäuserweiterung und einem neuem Verwaltungsgebäude geplant ist, soll als Hofraum öffentliche Verwaltungsfunktionen zusammenbinden und für Veranstaltungen im Freien dienen. Er soll durch die Präsenz und Ablesbarkeit des Bürgerschaftssaals im Baublock des Verwaltungsgebäudes geprägt werden.

Wegebeziehungen

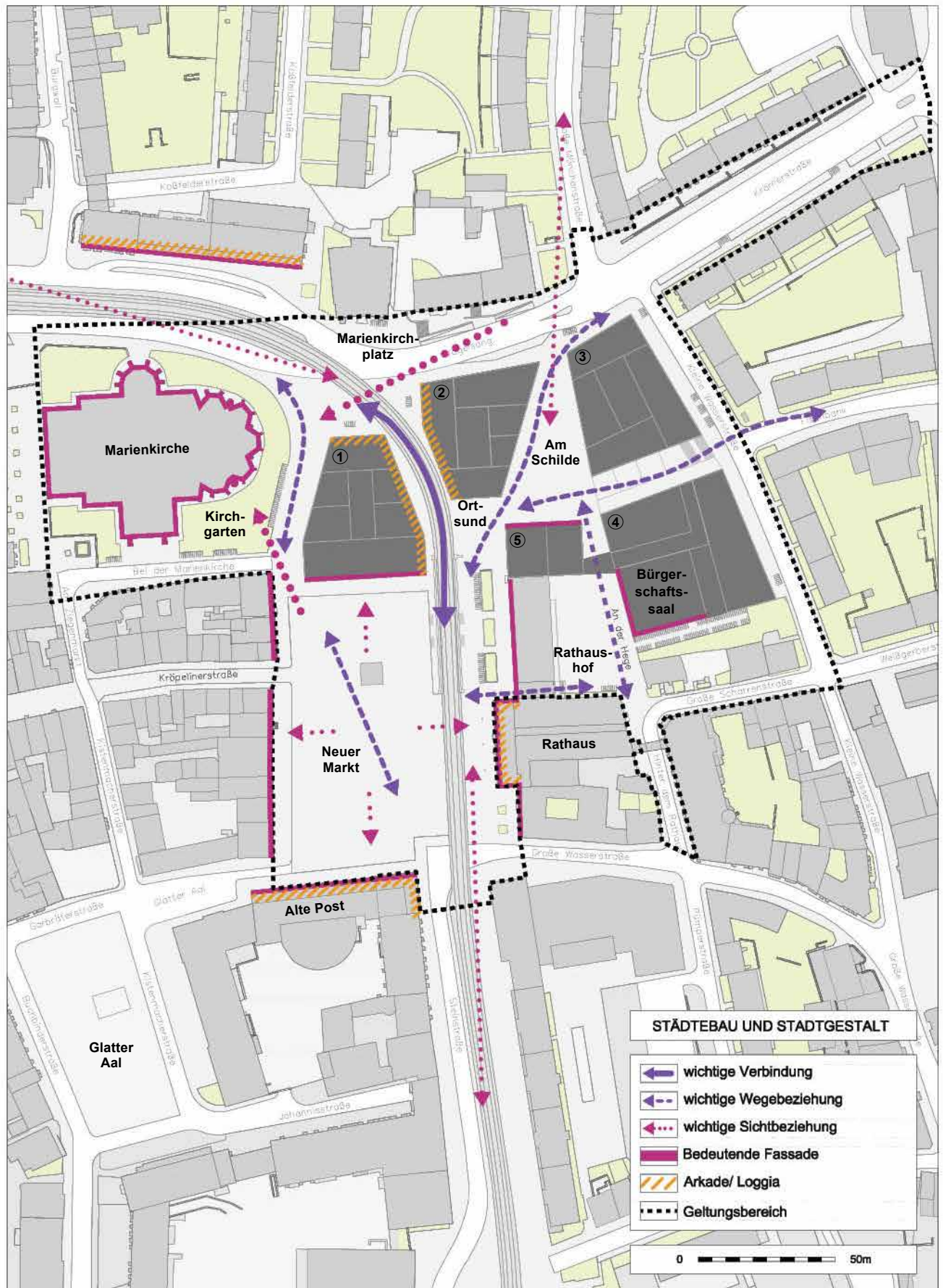
Wegebeziehungen sollen durch die Ausbildung urbaner und kleinmaßstäblicher Straßen- und Wegräume neu gefasst werden. Die Straßenräume Vogelsang und Kleine Wasserstraße werden durch die Baublöcke formuliert.

Neuer Markt und Marienkirchplatz sollen durch zwei Straßenräume miteinander verknüpft werden: Zwischen Baufeld 1 und 2 soll ein von Arkaden begleiteter und die Geometrie der Straßenbahntrasse relativierender Straßenraum geschaffen werden. Entlang des Kirchenchors der Marienkirche soll eine weitere Verbindung entstehen. Die historische Verbindung von An der Hege über den Platz Am Schilde Richtung Hafen soll wiederhergestellt werden. Die Straße An der Fischbank soll als urbaner Wegraum fortgesetzt werden und zum Neuen Markt führen.

Sichtachsen

Für die Wahrnehmung des Stadtbildes und die Lesbarkeit der Stadtstruktur wichtige Sichtachsen sollen freigehalten und durch Raum- bzw. Platzkanten geleitet werden.

Die wichtigsten Sichtachsen richten sich auf die nördliche Bebauung des Neuen Markts, auf die südliche Bebauung des Platzes Am Schilde und von der Krämerstraße auf den Chor der Marienkirche. Zwischen Nord- und Westseite des Neuen Markts soll ein Teil des Chors der Marienkirche sichtbar bleiben. Der Sichtbezug vom Neuen Markt zur Marienkirche und ihrem



Turm über die nördliche Bebauung des Neuen Markts hinweg soll den wieder geschlossenen Platzraum prägen. Insgesamt sollen die Marienkirche und das Rathaus bestimmend für das Stadtbild Rostocks bleiben.

5.3.2 Bebauungsstruktur

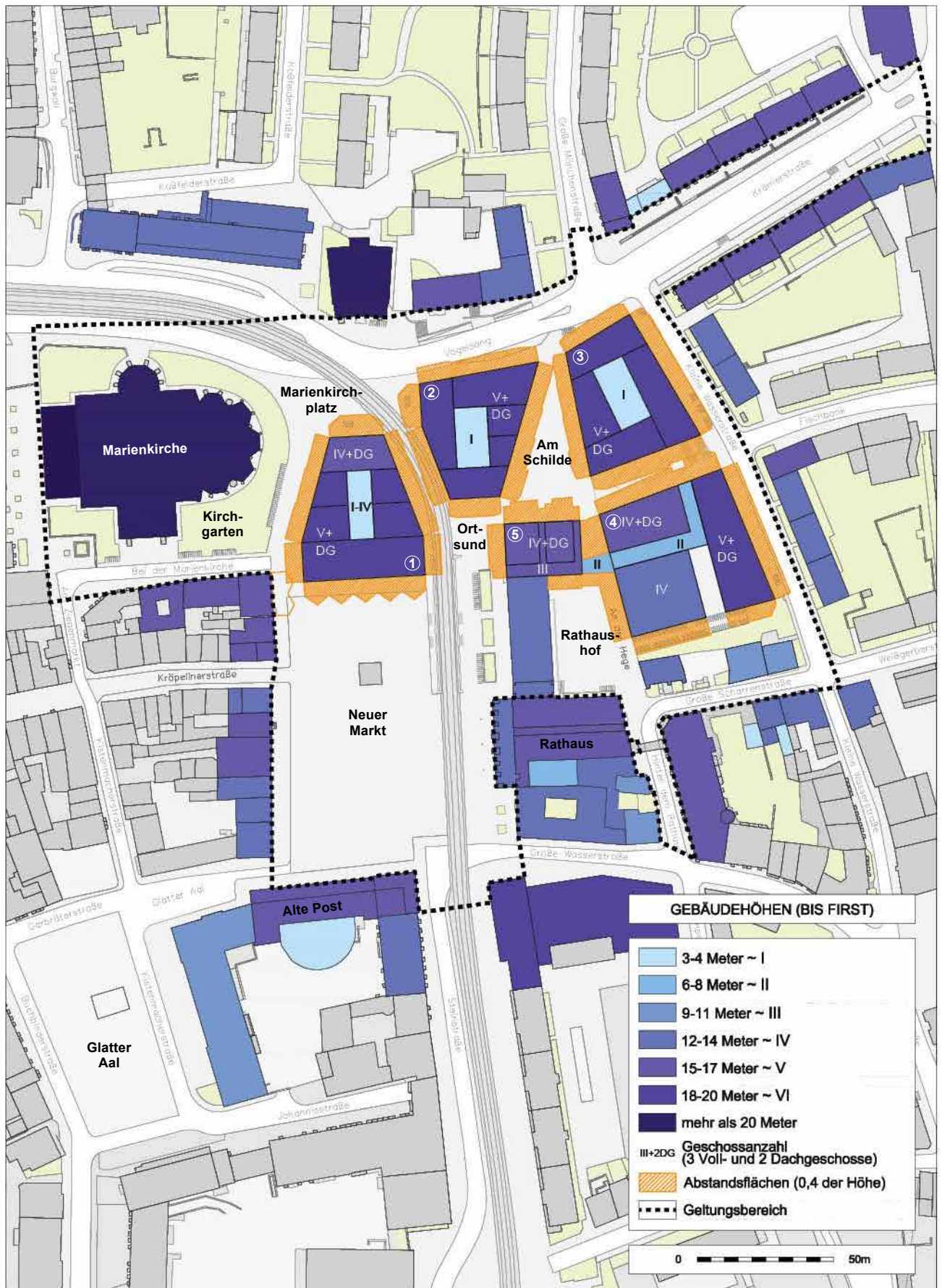
Gebäudehöhen

Die Wirkung der Marienkirche und des Wohnhochhauses an der Langen Straße soll nicht durch weitere Hochpunkte gemindert werden. Die beiden raumprägenden Gebäude sollen nicht als Referenzmaßstab der neuen Bebauung angesehen werden. Die Höhen sollen sich den die Stadtstruktur bildenden Gebäuden der näheren Umgebung anpassen. (siehe „Maß der Nutzung“)

Gliederung der Gebäude

Die Blöcke sollen in Anlehnung an die historische Parzellierung in „Häuser“ gegliedert werden, auf diese Weise die Kleinmaßstäblichkeit der Altstadt aufgreifen und sich in diese integrieren. Die Einteilung in „Häuser“ soll zudem eine der Topographie folgenden Abstufung der Gebäudekörper ermöglichen und dadurch die Körnung unterstreichen. Eine deutliche Ablesbarkeit der Geschosse soll die Maßstäblichkeit der Gebäude verstärken. Die Blöcke sollen eine differenzierte Dachlandschaft mit an den Bestand angepassten Traufhöhen formulieren. Die wichtigsten Raumkanten sollen durch für die Rostocker Altstadt typische Giebel hervorgehoben und im Fall der Nordseite des Neuen Markts und der Südseite des Platzes Am Schilde als besonders sorgfältig gestaltete „Bezugsbauten“ herausgearbeitet werden. Das Stadtbild soll durch Arkaden an bestimmten Fassaden ergänzt werden und die vorhandenen Bogengänge und Lauben fortführen.

Die Kubatur und Gliederung soll im Rahmen von hochbaulichen Architekturwettbewerben ermittelt werden.



5.4 UMGANG MIT DEM DENKMALSCHUTZ

Entsprechend der Ziele des Denkmalsbereiches „Innenstadt“ soll das äußere Erscheinungsbild der historischen baulichen Anlagen und die städtebauliche Struktur geschützt werden.

Die derzeitige Situation, die durch den Verlauf der Straßenbahntrasse, Denkmälern und Straßenräumen des Wiederaufbaus geprägt ist, sowie die heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse machen eine Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur und Bebauung vor dem 2. Weltkrieg unmöglich. Vielmehr soll durch die geplante Bebauung die bestehende historische Substanz neu in Wert gesetzt werden und die verschiedenen Zeitschichten zusammengeführt werden.

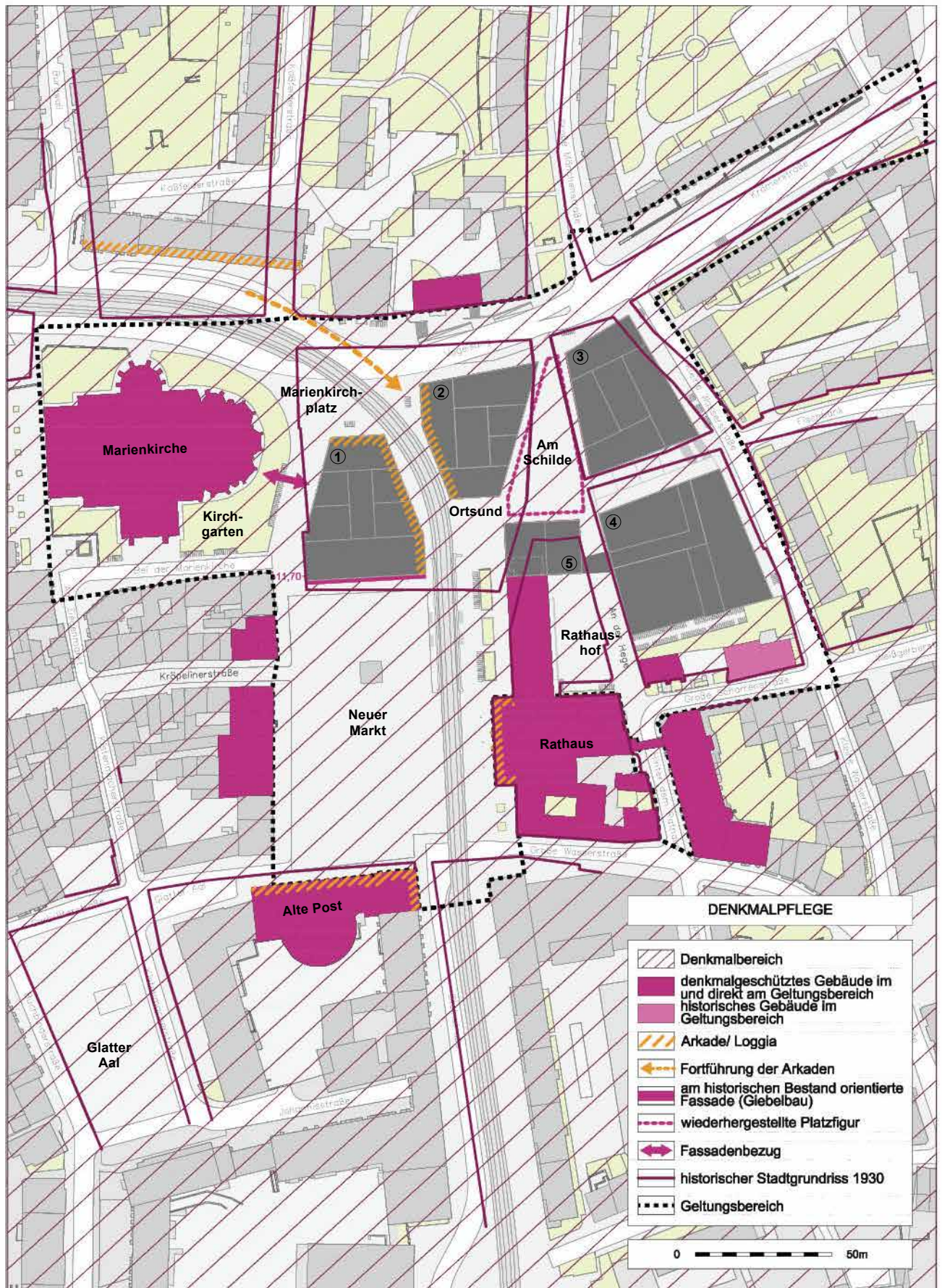
5.4.1 Stadtgrundriss im Denkmalsbereich

Der historische Stadtgrundriss soll annähernd wieder erlebbar gemacht werden. Durch zeitgemäße Vervollständigung der Bebauung soll eine Annäherung an die mittelalterliche Maßstäblichkeit und eine strukturelle Ergänzung der angrenzenden Viertel erreicht werden. Die städtebaulichen Kanten sollen in Anlehnung an die historischen Strukturen ausgebildet werden.

Historisches Platzsystem

Dabei soll die Westseite des den Neuen Markt schließenden Baublocks auf der historischen Bauflucht ansetzen. Die historische Durchgangsbreite von 11,70 Metern zwischen beiden Platzrandbebauungen sowie der historische Blick auf die Marienkirche vom Marktplatz sollen so wieder erlebbar werden. Die Südseite des Blocks soll den Platzraum des Neuen Markts räumlich wieder fassen. Die Bauflucht weicht von dem genauen Verlauf der historischen Linie geringfügig ab, um den Rathausneubau zu integrieren und den Verlauf der Straßenbahntrasse zu berücksichtigen.

Das Thema des aus einer Wegegabelung entstandenen, sich nach Süden weitenden historischen Platzes Am Schilde soll durch einen langgestreckten dreieckigen Platzraum an selber Stelle aufgenommen werden.



Vermittelnde Elemente

Als neue Elemente im Stadtraum sollen der Ortsund und der Marienkirchplatz eingeführt werden. Sie dienen als Gelenke zwischen den Hauptplätzen. Der Marienkirchplatz hat zudem die Funktion, der Langen Straße einen räumlichen Endpunkt zu geben.

5.4.2 Gebäude im Denkmalbereich

„Häuser“

Gemäß des Schutzgegenstands der Denkmalbereiche soll die überlieferte Parzellenstruktur durch eine Gliederung der Baublöcke in kleinere Einheiten („Häuser“ siehe 5.10 Gestaltungsvorgaben) aufgegriffen werden. Die neuen Gebäude sollen durch auf die Topographie reagierende Gebäude- und Traufabstufungen in den kleinkörnigen historischen Kontext eingepasst werden.

Giebel

Die historisch geprägte Gestaltung der sichtbaren Bauteile im Denkmalbereich, wie z.B. Dächer, soll an den wichtigen Stellen fortgeführt werden. Das historische Motiv des Giebelhauses soll mit giebelständigen Gebäuden an der Nordseite des Neuen Markts und an der Südseite des Platzes Am Schilde aufgegriffen werden.

Arkaden

Am Marienkirchplatz sollen die bauhistorisch für Rostock nicht typischen, aber die Bebauung der Langen Straße prägenden Bogengänge in Form von Arkaden beidseitig der Straßenbahntrasse fortgeführt werden.

5.4.3 Materialität und Farben im Denkmalbereich

Die Einpassung der neuen Bebauung in den historischen Kontext soll durch eine am Bestand orientierte Material- und Farbwahl bei der Realisierung der Gebäudefassaden und der Freiräume unterstützt werden. Typisch für den Kontext waren und sind die Putzfarben in Ockertönen und ziegelrot, sowie die Verwendung von Naturstein (Kalkstein) und Ziegel als architektonische Gliederungselemente. (Siehe 5.10 Gestaltungsvorgaben)

5.4.4 Denkmalschutz³

Die unter Denkmalschutz stehende Marienkirche darf durch die neue Bebauung konstruktiv nicht gefährdet werden. Die Distanz zwischen Baufeld 1 und Marienkirche gewährleistet einen angemessenen Abstand zum Schutz der historischen Substanz bei Gründung sowie während der Bautätigkeit und Nutzung des neuen Gebäudes. In diesem Baufeld darf maximal nur ein Tiefgeschoss vorgesehen werden.

Nördlich des denkmalgeschützten Anbaus des Rathauses soll das nicht geschützte Treppenhaus in ein an dieser Stelle neu zu errichtendes Gebäude (Doppelgiebelhaus) integriert werden. Das neue Gebäude soll sich in angemessener Weise an den Bestand anfügen und die Erscheinung des Rathauses gemäß den Richtlinien des Denkmalschutzes respektieren.

³ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-06 und -07 (ÄA)

5.5 NUTZUNGEN

5.5.1 Maß der Nutzung

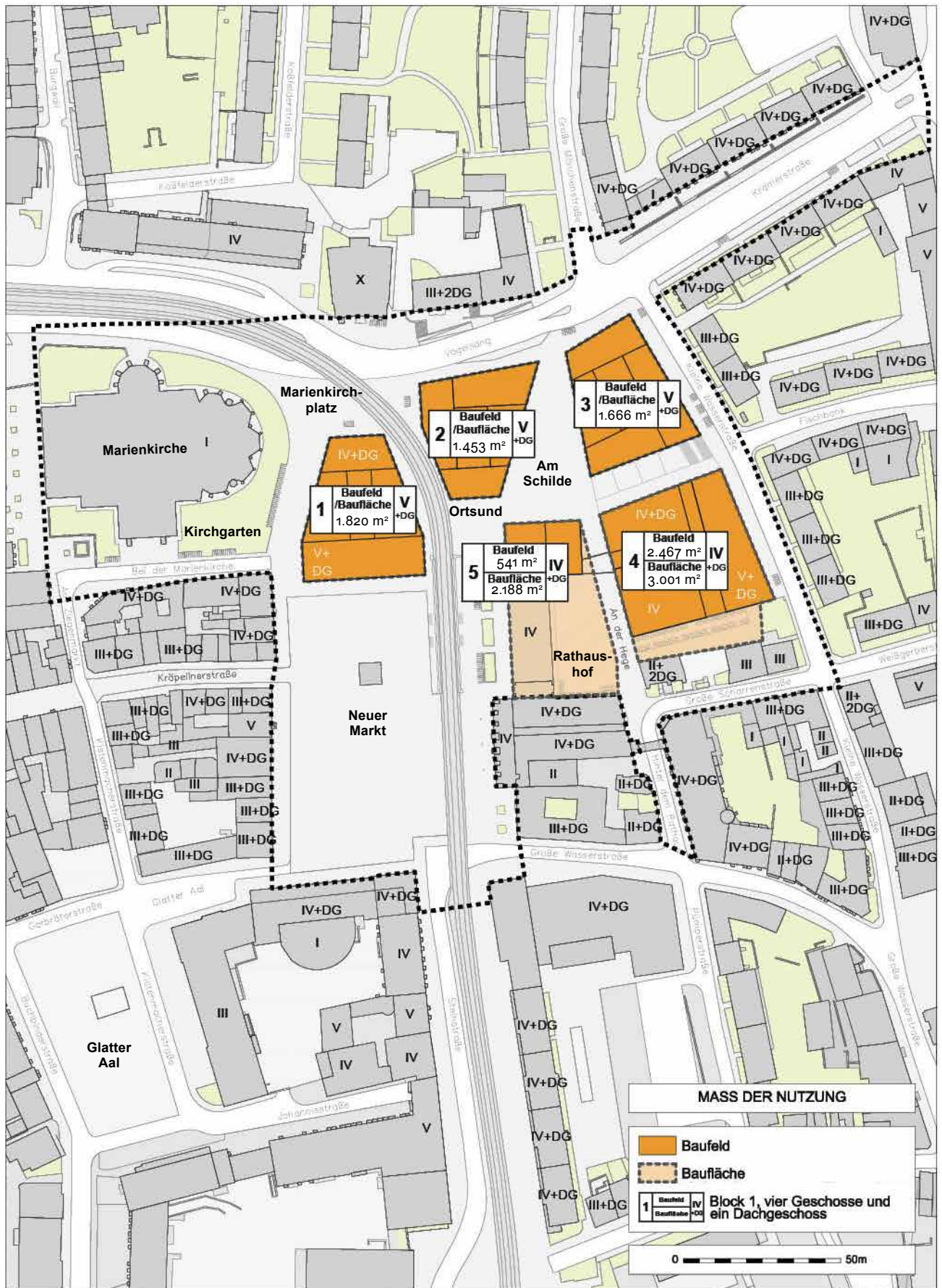
Die Bauflächen sollen der innerstädtischen Lage entsprechend in ihrer Nutzung als gemischte Flächen eine hohe Ausnutzung aufweisen. Angesichts der hohen Dichte soll bei der Grundrissplanung der Wohnungen ein besonderer Wert auf gesunde Wohnverhältnisse mit zweiseitiger Belichtung und Belüftung und ausreichend Freiraum gelegt werden.

Die Höhen der neuen Bebauung sollen sich mit vier Voll- und zwei Dachgeschossen in die Bestandsbebauung einfügen. Die Marienkirche und das Hochhaus an der Langen Straße sollen als Hochpunkte eindeutig herausragen. Eine Traufhöhe von maximal 16,50 Metern, geneigte Dachflächen und eine maximale Firsthöhe von 23 Metern sollen die Maßstäblichkeit des gesamten Quartiers und die Einpassung in das historische Umfeld gewährleisten. Insbesondere in der Krämerstraße und bei der Marienkirche Richtung Norden zum Marienkirchplatz sollen die bestehenden Traufkanten fortgeführt werden. Die Höhen der Baublöcke 4 und 5 sollen sich an den Gebäudehöhen des Rathauses und des Rathausanbaus orientieren.

An der Blockrandbebauung der Umgebung orientiert, soll in geschlossener Bauweise gebaut werden. Eine vollflächige Überbauung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss soll erlaubt werden. Auf der Baufläche 1 kann im Falle einer kulturellen oder kommerziellen Ankernutzung das gesamte Baufeld in 4 Geschossen ganzflächig überbaut werden.

Berechnung Maß der Nutzung

	Baufläche	Baufeld	BGF
Baublock 1	1,820 m ²	1,820 m ²	8,464 m ²
Baublock 2	1,453 m ²	1,453 m ²	6,702 m ²
Baublock 3	1,666 m ²	1,666 m ²	7,841 m ²
Baublock 4	3,001 m ²	2,467 m ²	9,262 m ²
Baublock 5	2,188 m ²	541 m ²	2,226 m ²
Summe	10,129 m ²	7,947 m ²	34,495 m ²



5.5.2 Art der Nutzung

Ein vitaler Innenstadtstandort für Handel, Dienstleistungen und Handwerk, öffentliche Verwaltung, Bildungseinrichtungen, Kultur, Gastronomie soll geschaffen werden. Zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten und zur Stärkung einer durchmischten Sozialstruktur sollen zudem möglichst viele Wohnungen geschaffen werden. Der angestrebte Wohnanteil soll 30 % der gesamten Nutzfläche betragen. Die Bauflächen sollen überwiegend als gemischte Flächen genutzt werden. Ausnahmen bilden die Baufläche 1, die in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept durch eine ganzflächige kommerzielle oder kulturelle Ankernutzung belegt werden kann und die Bauflächen 4 und 5, die mit ihren gesamten Flächen für Verwaltungsnutzungen zur Verfügung stehen sollen.

Die Nutzungsmischung kann sowohl geschichtet als auch durch ein Nebeneinander von „Einzelhäusern“ mit unterschiedlichen Nutzungen realisiert werden. Die Erdgeschosse sollen in jedem Fall überwiegend durch publikumsoffene Nutzungen belegt werden. Schauseiten und Eingänge in Richtung der Plätze und Straßenräume sollen formuliert werden.

Die genaue Nutzung in den einzelnen Baufeldern ist im Rahmen der Aufgabenstellung für die folgenden Wettbewerbe zu diskutieren und vorzugeben, um eine der Stadtentwicklung dienende und Bauherrnbezogene Nutzung zu realisieren.⁴

Folgende Tabellen zeigen eine mögliche Flächenverteilung der Nutzungen:

⁴ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-05 (ÄA)

Baufläche 1:

Für den Baublock an der Nordseite des Neuen Markts sind verschiedene Nutzungsszenarien möglich. Begründet durch die zentrale Lage im Stadtgefüge soll das Baufeld kulturelle, gastronomische und/oder gewerbliche Nutzungen mindestens im Erdgeschoss aufnehmen.

Eine Variante besteht, im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, in der Realisierung einer großflächigen, den gesamten Block belegenden kulturellen (z.B. ein „Haus des Buches“) oder kommerziellen Nutzung. Eine andere Variante besteht in einer partiellen kulturellen Nutzung und/oder Einzelhandelsflächen in den unteren Geschossen bei einer Wohn- und Büronutzungen in den oberen Geschossen. Der Wohnanteil ist abhängig von der Hauptnutzung. Die Büroflächen soll bezogen auf die Nutzflächen des Baufelds 1 auf 40% begrenzt werden.

In jedem Fall sollen die erdgeschossigen Nutzungen vom Neuen Markt aus zugänglich sein und einen starken Außenbezug zum Marktplatz aufweisen. Im Falle einer nur partiell kulturellen Nutzung sollen die Erdgeschossflächen der nördlichen, östlichen und westlichen Seiten des Baufelds von Einzelhandel oder anderen gewerblichen Flächen geprägt sein und auf diese Weise die Verbindung zwischen Neuem Markt und Langer Straße stärken und das Angebot im Innenstadtbereich ergänzen.

Baufläche 2:

Der Gebäudeblock westlich des Platzes Am Schilde soll eine Nutzungsmischung bei mindestens 40% Wohnnutzung aufweisen. Die unteren ein bis zwei Geschosse des Blocks sollen flexibel kulturell oder kommerziell genutzt werden. Ab dem ersten oder zweiten Obergeschoss sollen Büro- oder Wohnnutzungen vorgesehen werden.

Durch das Gefälle des Platzes Am Schilde bietet sich eine Nutzungsaufteilung in einzelne Büro- oder Wohnhäuser an, die der Abgestuft des Geländes folgen.

Baufläche 3:

Als Übergang zum Wohnquartier der Östlichen Altstadt, soll die Baufläche 3 vorrangig Wohnnutzungen umfassen und zum Platz Am Schilde hin mit kleinteiligem Einzelhandel und

Gastronomie unterlegt werden. Die Wohnqualität ist aufgrund der Lärmbelastung am Vogelsang auf der Nordseite des Blocks und durch den Niveauunterschied an der Kleinen Wasserstraße in den unteren Geschossen eingeschränkt. (Siehe Schnitt S. 152) Daher sollen hier Büronutzungen möglich sein.

Die Wohnungen sollen so konzipiert werden, dass ein Durchwohnen gegeben ist und eine einseitige Orientierung zum Hof vermieden wird. Die Hauseingänge zu den Wohnungen sollen sich zu den Straßen orientieren.

Baufläche 4:

Auf der Baufläche zwischen An der Hege und Kleiner Wasserstraße soll ein in sich abgeschlossener, kompakter Erweiterungsbau für das Rathaus entstehen, welcher vorrangig den Bedarf der Verwaltung der Hansestadt Rostock abdeckt. Im Obergeschoss der Rathausenerweiterung soll sich der Saal der Bürgerschaft prägend abzeichnen.

Baufläche 5:

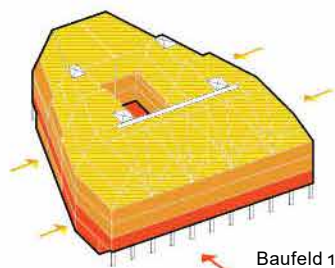
Nördlich des Rathausanbaus im sogenannten „Doppelgiebelhaus“ sollen weitere Flächen für die Verwaltung, sowie Räume für die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Rostock Business und für kleinere Veranstaltungen und Ausstellungen angeboten werden. Für die Fördergesellschaft und die Stadt könnten hier öffentlichkeitswirksame und repräsentative Räume entstehen.

In den Erdgeschossen der Bauflächen 4 und 5 sollen Eingangsfoyers, Ausstellungsbereiche und Flächen für Veranstaltungen angeordnet sein. Der Rathaushof kann so bei Sommerempfangen oder Ausstellungseröffnungen als Erweiterungsfläche dienen.

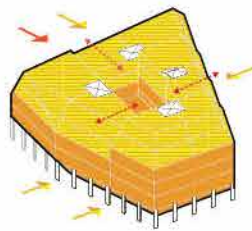
Für die bestehenden öffentlichen Toilettenanlagen soll bevorzugt an der westlichen Seite von Baufeld 5 Ersatz geschaffen werden. Dies wird durch die gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit vom Neuen Markt, der Lage zwischen Neuem Markt und Reisebusein- und ausstieg und damit, dass sich das Baufeld in öffentlicher Hand befindet, begründet.

Alternativstandorte sind entlang der Straßenbahngleise an der Ostseite von Baufeld 1 und der Westseite von Baufeld 2 vorgesehen.

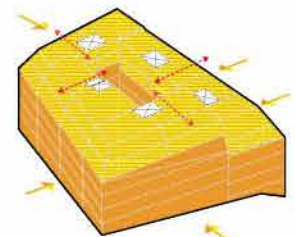
Geschichtete Aufteilung



Baufeld 1

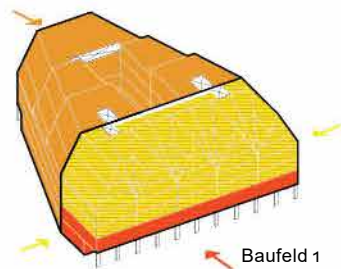


Baufeld 2

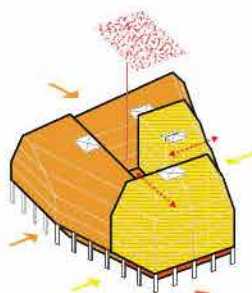


Baufeld 3

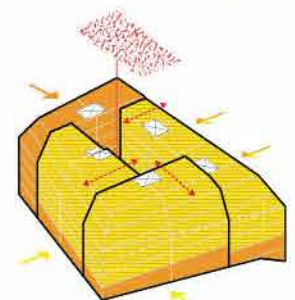
Vertikale Aufteilung



Baufeld 1

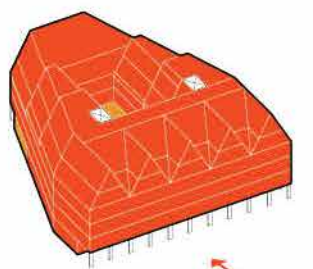


Baufeld 2

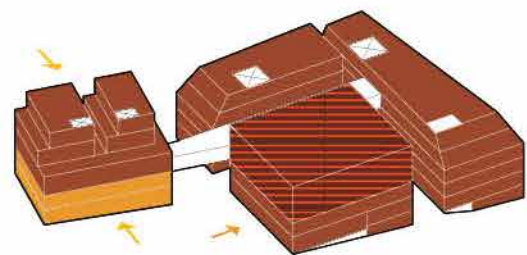


Baufeld 3

Ausschließlich kulturelle Nutzung in Baublock 1



Baufeld 1



Baufeld 5

Baufeld 4

NUTZUNGSANORDNUNG	
	Wohnhaus
	Wohn- und Geschäftshaus
	Geschäftshaus
	Kulturelle Nutzung
	Bürgerschaftssaal
	Sonstige Nutzung

5.6 VERKEHR

5.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch den Straßenzug Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße, die Kleine Wasserstraße, Große Scharrenstraße und die Straße Hinter dem Rathaus, Große Wasserstraße erschlossen. Alle anderen Verkehrsräume sind nicht für den motorisierten Individualverkehr vorgesehen und werden abgesehen von Lieferverkehr, Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen vom Pkw-Verkehr freigehalten.

Straßenverlauf Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße

Um den Marienkirchplatz als angemessene Freifläche gestalten zu können, soll in einer anschließenden verkehrstechnischen Untersuchung geprüft werden, ob der Übergang Lange Straße/ Vogelsang um einige Meter nach Norden verlegt werden und ein Rückbau der schienenführenden Verkehrsinsel erfolgen kann. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass eine signalgeregelte Fußgängerquerung über die Lange Straße an diesem Knoten ergänzt werden soll.

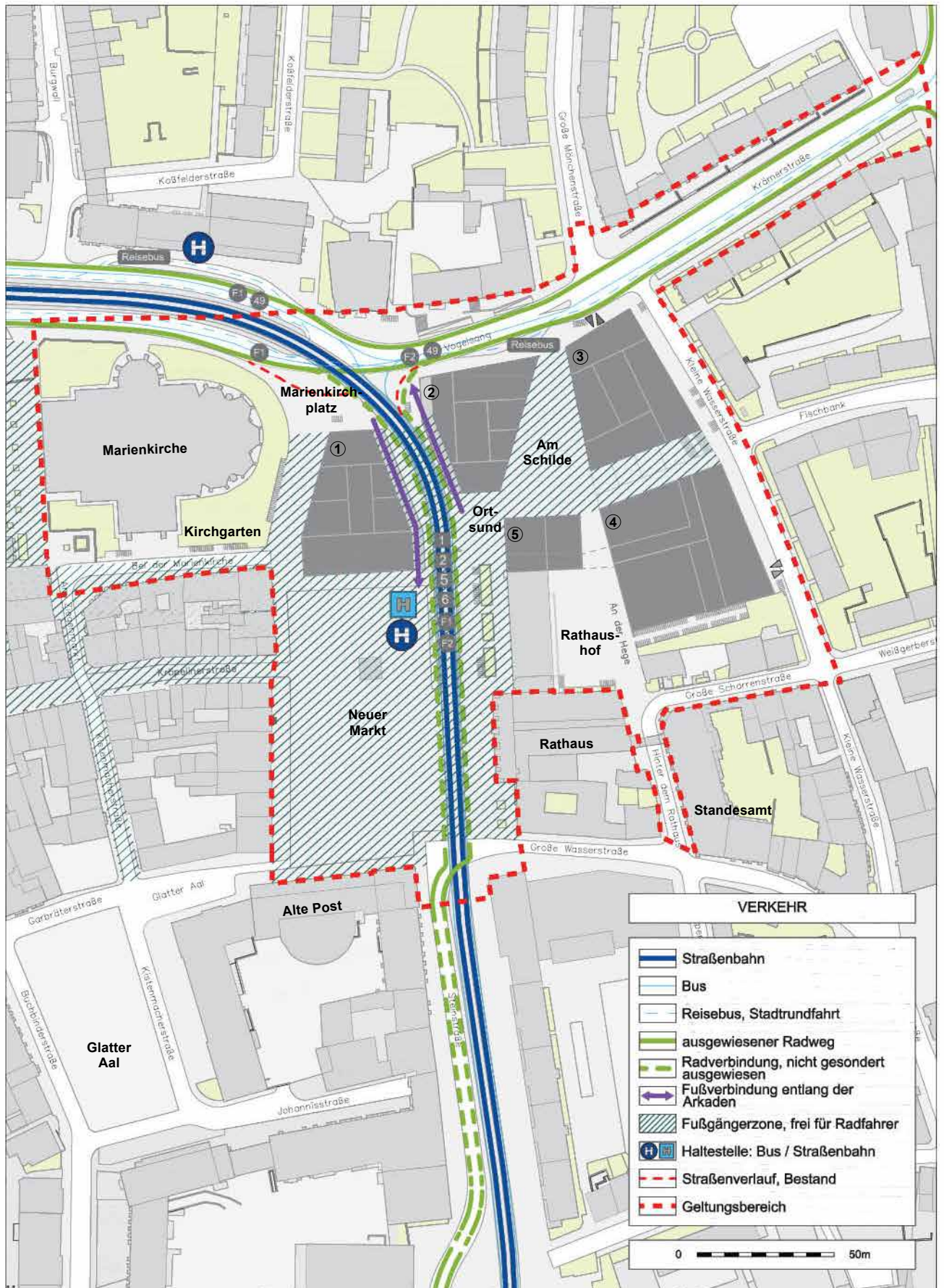
Der genaue Straßenverlauf soll in einem gesonderten Straßenraumentwurf geklärt werden.

In der Krämerstraße soll, der Verkehrsuntersuchung der Dorsch Gruppe BDC von 2012 folgend, für die geplante Einfahrt eine Linksabbiegerspur für den aus Osten kommenden Verkehr vorgesehen werden.

Standesamt

Die konfliktreiche Verkehrssituation am Standesamt wird durch die starke Reduzierung der oberirdischen Stellplätze in Rathausnähe und dem daraus resultierenden Rückgang des Zufahrtsverkehrs aus den Straßen Hinter dem Rathaus und Großer Scharrenstraße beruhigt. Als weitere Beruhigungsmaßnahme soll die Straße Hinter dem Rathaus als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Die Richtung der Einbahnstraße muss im Zusammenhang mit der Großen Scharrenstraße im weiteren Planungsverlauf festgelegt werden.

Die Zufahrt und der Vorplatz des Standesamts sollen neu gestaltet werden und barrierefrei zugänglich gemacht werden.



5.6.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze

Da das Gebiet hervorragend an den ÖPNV angebunden ist, und sehr gut zu Fuß und per Rad erreichbar ist, sollen keine zusätzlichen öffentlichen Pkw-Stellplätze geschaffen werden. Neue Stellplätze könnten erheblichen Parksuchverkehr in das Herz der Stadt ziehen, was auch in den angrenzenden Straßen zu Belastungen führen würde. (Siehe Stellungnahme Gestaltungsbeirat, 25.09.2014)

Die ca. 50 bestehenden öffentlichen Stellplätze werden bei der Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage berücksichtigt und ersetzt.

Sinnvoll ist die Anordnung von zwei Behinderten-Stellplätzen in unmittelbarer Umgebung des Eingangs zum historischen Rathaus bzw. des Rathaus-Anbaus. Die Entfernung der Stellplätze zum Eingang soll 100 Meter nicht überschreiten, da Besitzer der „Blauen Parkkarte“ aufgrund ihrer Funktionseinschränkungen nicht weiter als 100 Meter gehen können.

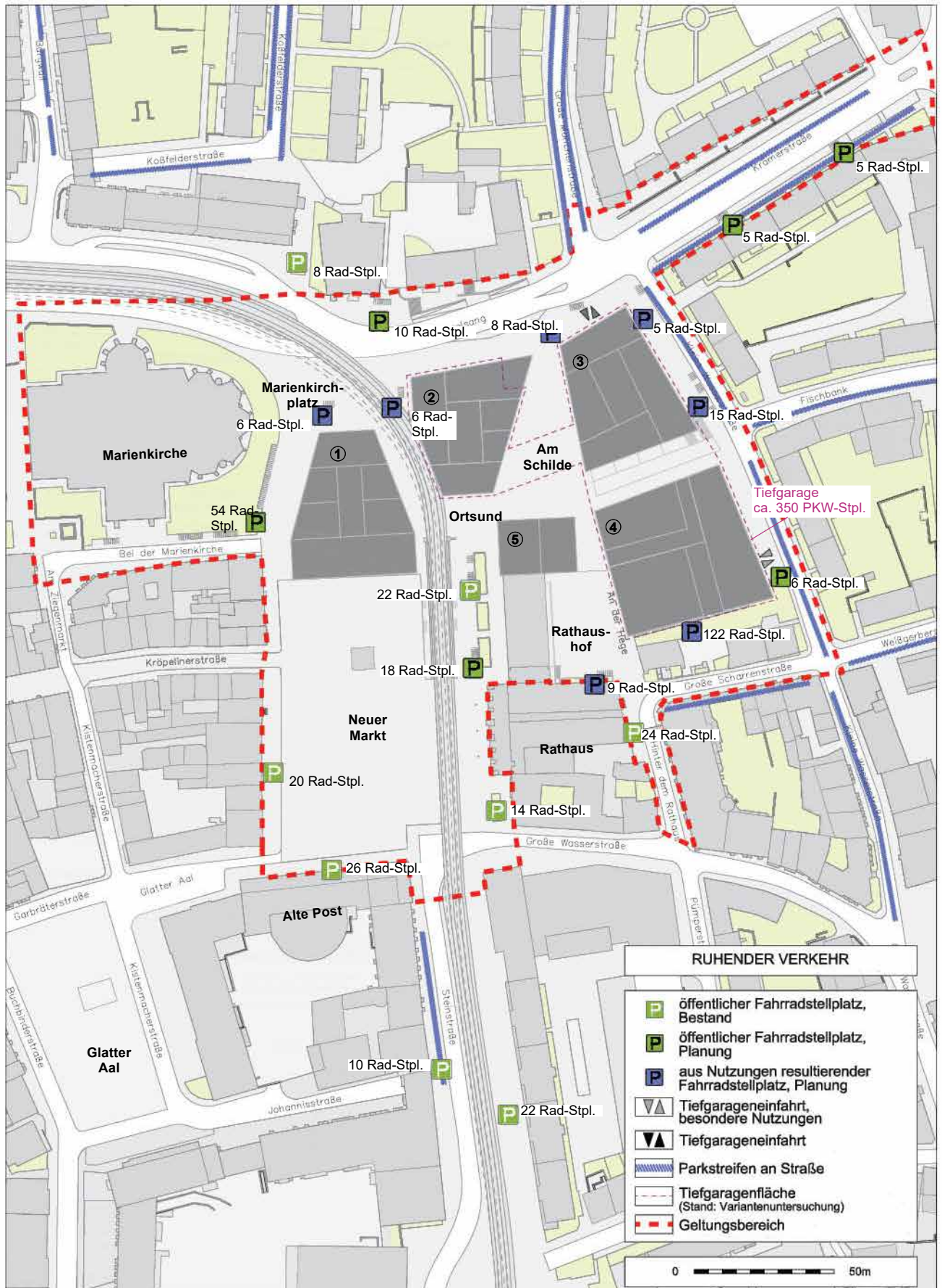
Private Stellplätze ⁵

Für die vorgesehenen Nutzungen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock mit ca. 630 Stellplätzen (inklusive Bestand Rathaus, siehe Tabelle im Anhang) zu rechnen. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und deren Unterbringung in einer Tiefgarage dient der Pflege des Stadtbilds und ist der angestrebten Bebauungsdichte angemessen.

Im Anhang ist eine Variantenuntersuchung zu verschiedenen Tiefgaragen dokumentiert. In der Vorzugsvariante werden alle für den Eigenbedarf der vorgesehenen Wohnnutzungen notwendigen Pkw-Stellplätze des Quartiers inklusive der notwendigen Besucherstellplätze auf den privaten Grundstücken in einer maximal zweigeschossigen TG unter den Baufeldern 2-4 ausgewiesen. Die auf Baufeld 1 anfallenden Stellplätze sollen als Baulast auf den anderen Baufeldern nachgewiesen werden oder als Ausnahmefall nicht in vollem Umfang nachgewiesen werden müssen.

In dieser Planungsvariante ist eine erhebliche Reduzierung der nach Satzung geforderten Stellplätze für gewerbliche Nutzung notwendig oder es erfolgt ein paritätischer Ausgleich

⁵ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss 2015/BV/1379-06 und -07 (ÄA)



mit den Verwaltungsstellplätzen, so dass mit Ausnahme der Wohnnutzung die Stellplätze aller Nutzungen anteilig reduziert werden müssen.

Um eine entsprechende Reduzierung oder Ablöse statt Herstellung entgegen den Festsetzungen der geltenden Stellplatzsatzung vornehmen zu können, ist gegebenenfalls ein separater Beschluss erforderlich.

Die Zufahrt zur gesamten Tiefgarage unter den Baufeldern 2, 3 und 4 soll auf der Baufläche 3 vom Vogelsang erfolgen. Eine zusätzliche Einfahrt auf Baufeld 4 für besondere Nutzungen (Andienung Rathaus, Sonderfahrzeuge, Sicherheitserfordernisse) kann von der Kleinen Wasserstraße erfolgen.

Die Tiefgarage und deren Zufahrten in den Baufeldern 3 und 4 sind so zu gestalten, dass weder an bestehender schutzwürdiger Bebauung noch an den neu geplanten Gebäuden schädliche Geräuscheinwirkungen hervorgerufen werden. Dies gilt gleichermaßen für den Ein- und Ausstiegspunkt für Reisebusse am Vogelsang.

Die 18 bestehenden oberirdischen Stellplätze des Rathauses sollen in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Hinweis: Bei der Ausführung einer Tiefgarage soll darauf geachtet werden, dass die Schallimmissionsrichtwerte nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohnnutzung nicht überschritten werden. Bei der weiteren Planung ist auf eine entsprechende Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse zu achten. (siehe Stellungnahme KOE, 27.04.2015)

Bewohnerstellplätze Umfeld

Dem Parkraumdefizit in der Östlichen Altstadt soll durch personengebundene Vermietung von ungenutzten Stellplätzen in den Tiefgaragen entgegengewirkt werden. Dies dient der Vermeidung von Suchverkehren im Umfeld.

Stellplatzverringerung/Zukunftsfähiges Mobilitätskonzept⁶

Mit der Tiefgarage gehen hohe Kosten und Planungszwänge einher. Der bauliche Eingriff einer großen Tiefgarage im Baufeld 1 könnte zudem zu Problemen hinsichtlich der Standsicherheit der Marienkirche führen, daher ist dort nur maximal ein Tiefgeschoss vorzusehen. Die Eignung dieses

⁶ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss 2015/BV/1379-06 und -07 (ÄÄ)

Berechnung PKW-Stellplätze aus den Nutzungen resultierender Bedarf

	erforderliche Stellplätze	Planung oberirdisch		Planung unterirdisch	
	Stpl.	Stpl.	%	Stpl.	%
Block 1	127	0	0	127	100
Block 2	100	0	0	100	100
Block 3	119	0	0	119	100
Block 4	187	0	0	187	100
Block 5	32	0	0	32	100
Rathaus Bestand	18	0	0	18	100
Summe	582	0	0	582	100

Berechnung öffentliche PKW-Stellplätze

	Stellplätze insgesamt	Planung oberirdisch		Planung unterirdisch	
	Stpl.	Stpl.	%	Stpl.	%
An der Hege	51	0	0	51	100
Große Scharrenstraße	7	7	100	0	0
Große Wasserstraße	27	27	100	0	0
Kleine Wasserstraße	24	24	100	0	0
Krämerstraße	22	22	100	0	0
Summe	131	80	61	51	39

Tiefgeschosses für Stellplätze ist zu prüfen. Grundsätzlich ist bei Baufeld 1 von einer Tiefgarage abzuraten, um keine Zufahrt über einen städtischen Platz (Marienkirchplatz) einzuordnen. (siehe Stellungnahme Gestaltungsbeirat, 25.09.2014, Protokoll Gestaltungsbeirat 10.6.2016)

In der Vorzugsvariante zur Ausweisung der zwei Tiefgaragengeschosse unter den Baufeldern 2-4, die die Lage an der Marienkirche sowie eine realistisch bewertete zweigeschossige unterirdische Garage berücksichtigt, können nicht ausreichend die nach Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze nachgewiesen werden. Daher sollen alle Möglichkeiten der Begrenzung der Pkw-Stellplätze auf ein notwendiges Maß und damit eine Verringerung der Tiefgaragendimension und der Zufahrtsverkehre im Umfeld angestrebt werden (siehe Überschrift Private Stellplätze). Dabei sind, wie in der Vorzugsvariante Tiefgarage vorgesehen, vorzugsweise die Stellplätze für Gewerbe, Einzelhandel und Verwaltung auf eine mögliche Reduzierung unter Berücksichtigung der angestrebten Änderung der Stellplatzsatzung zu überprüfen.

Diese Herangehensweise ist das Ergebnis einer längeren fachlichen und politischen Diskussion zur Notwendigkeit des Nachweises von Stellplätzen im Innenstadtbereich. Vorallem für die gewerblichen Nutzungen sind neue Leitlinien derzeit in der Abstimmung.

In der Innenstadt kann z.B. die Kröpeliner Straße gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden. Daher ist im Planungsgebiet Spielraum für die Reduzierung von Stellplätzen für Büronutzung, Läden, Gastronomie und Dienstleistungen gegeben. Neben der guten Anbindung können Regelungen zu Mehrfachnutzungen oder wechselseitiger Bereitstellung von Stellplätzen den Bedarf an Stellplätzen reduzieren. Die Voraussetzungen hierfür sind durch die im gesamten Bereich zu unterschiedlichen Zeiten bestehenden Bedarfe und Anfahrmengen gegeben.

Bei Verringerung der Stellplätze muss der Verkehr durch ÖPNV abgefangen werden können, wobei für die Akzeptanz dieser Transportalternative eine geringe Entfernung zu den Haltestellen und kurze Taktzeiten ausschlaggebend sind. Dieses ist am Neuen Markt mit der Haltestelle, die durch 4 Straßenbahnlinien angefahren wird, in besonderen Maße gegeben.

In der Diskussion zur Stellplatzveringerung wurden als positive Aspekte genannt:

- Eine Stellplatzbeschränkung ermöglicht eine Minimierung bzw. angemessene Optimierung des Verkehrsaufkommens.
- Sie bietet Anreize zur Nutzung des ÖPNV bzw. der Verkehrsmittel des Umweltverbundes.
- Mit einer gebietsspezifischen Reduzierung des Stellplatzkontingents besteht die Möglichkeit, die verkehrliche Entwicklung in bestimmten Stadtteilen und Wohnquartieren zu steuern und somit positiv zu beeinflussen.
- Eine Stellplatzbeschränkung sollte allerdings immer in Kombination mit anderen Maßnahmen erfolgen insbesondere mit Konzepten zur Parkraumbewirtschaftung, zur Radverkehrsförderung, Angebotsverbesserung im ÖPNV und zum Mobilitätsmanagement.

5.6.3 Reisebusse

Nördlich der Baufläche 2, am Vogelsang, soll eine zweite Haltebucht für Reisebusse als Ein- und Ausstiegsmöglichkeit für Fahrgäste und Ergänzung der vorhandenen Haltebucht auf der Nordseite der Langen Straße eingerichtet werden.

Der neue Ein- und Ausstiegspunkt soll so gestaltet werden, dass möglichst wenig schädliche Geräuscheinwirkungen für die angrenzende Bebauung entstehen.

5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Andienung

Das Quartier wird über die bestehende Haltestelle am Neuen Markt mit dem ÖPNV angedient. Der Verlauf der Straßenbahn soll auf der bestehenden, zwischen den Bauflächen 1 und 2 verlaufenden Trasse beibehalten werden. Auf dieser Trasse sollen weiterhin sowohl die Nachtbuslinien F1 und F2 als auch der temporäre Schienenersatzverkehr fahren.

Ein sicheres Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und öffentlichem Verkehr wird durch die Einrichtung von Arkaden in den Gebäuden entlang der Trasse gewährleistet.

Trasse zwischen den Bauflächen 1 und 2

Bei Realisierung der Trasse müssen die nötigen Sicherheitsabstände zu der Bebauung gemäß der Anforderungen der Fahrleitungsanlagen der Rostocker Straßenbahn AG eingehalten werden: Der Gleismittenabstand zur nächstgelegenen Bebauungskante muss mit mindestens 3,35 Metern dimensioniert werden.

Ob Oberleitungen für die Straßenbahn an den Gebäudefassaden befestigt werden können, ist mit der Rostocker Straßenbahn AG abzustimmen. Unter Berücksichtigung des Bogens der Trasse ist davon auszugehen, dass Fahrleitungs- und Tragwerksabspannungen in einem maximalen Abstand von 7 m zu erfolgen haben.

Wirksame Kräfte auf die Bebauung, zu berücksichtigende Mindestabstände der Abspannungen und Schutzmaßnahmen gegen elektromagnetische Beeinflussungen der Nutzungen sind im weiteren Verfahren in Abstimmung mit einem Fahrleitungsplaner zu klären. Aufgrund der Nähe von Bebauung und Trasse sollte der gesamte Gleisbogen als feste Fahrbahn mit Masse-Federsystem und Flüsterschiene neu erstellt werden. Für eine gute und barrierearme Begehbarkeit soll das Gleisbett eingedeckt und überlaufbar gestaltet werden.

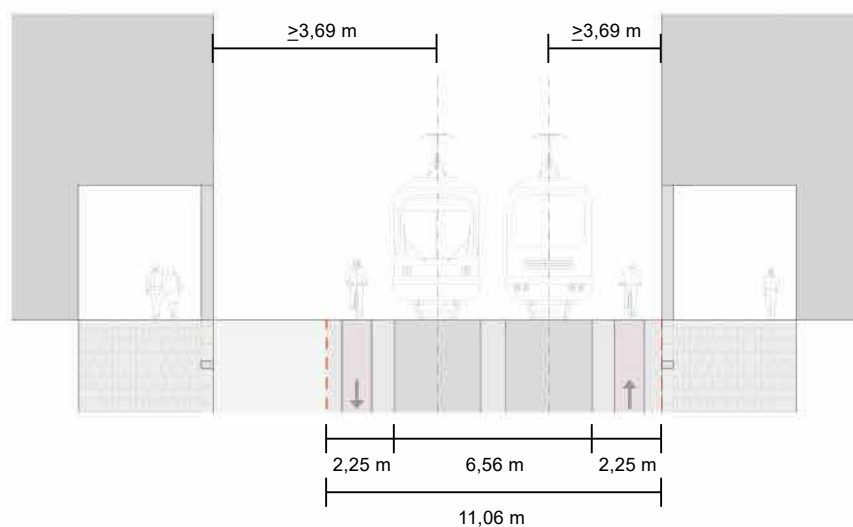
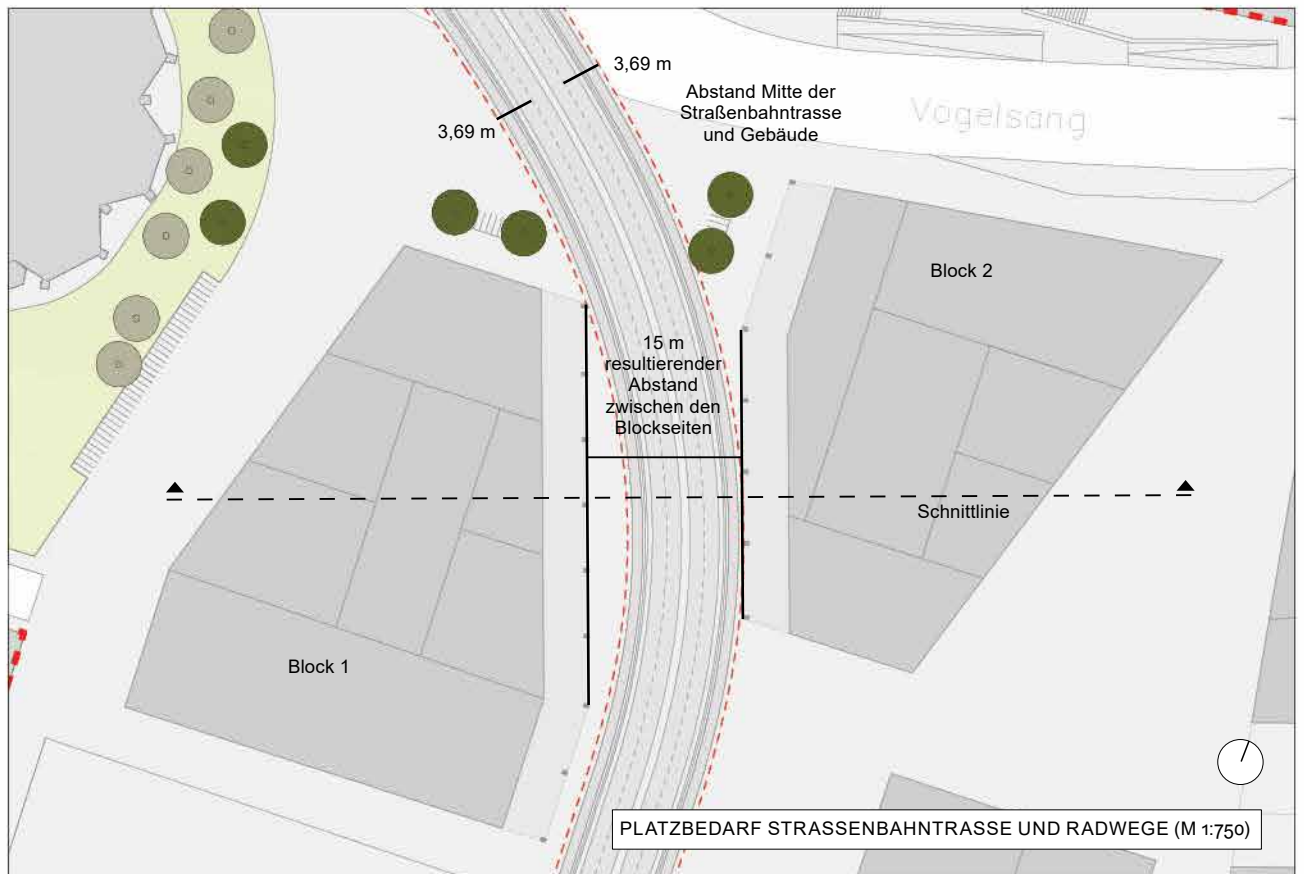
5.6.5 Radwegenetz

Radverbindungen⁷

Die für den Radverkehr wichtigen zwei Verbindungen im Planungsbereich, entlang des Straßenzugs Langen Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße Richtung Grubenstraße und, von Süden kommend, von der Steinstraße über den Neuen Markt an die vorgenannte Verbindung anschließend, bleiben erhalten. Die bestehende Nord-Süd Verbindung über den Neuen Markt soll in die geplante Bebauung integriert und räumlich neu geführt werden.

Zwischen den Bauflächen 1 und 2 soll ausserhalb der Arkaden beidseitig der Straßenbahntrasse jeweils in einer Richtung die Befahrung gewährleistet werden. Bei der Dimensionierung müssen die in den Fachregelwerken zu Grunde gelegten Bedarfsflächen für Radfahrer und die Sicherheitsabstände zur Straßenbahn sowie zu Gebäuden berücksichtigt werden. Die Mindestdimensionierung des

⁷ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss 2015/BV/1379-18 und 06 (ÄA)



SCHNITT DURCH ARKADEN MIT FUSSWEG, RADWEGE UND GLEISBETT

Radweges auf einer Seite inklusive Sicherheitsabstände beträgt 2,25 Meter. Entsprechend muss der Gleismittenabstand zur Bebauung 3,69 Meter betragen. (Siehe Variantenuntersuchung verschiedene Radtrassen im Anhang)

In der Verlängerung der Fischbank soll eine Rampe ausgebildet werden, um diesen Abschnitt fahrradfreundlich zu gestalten. In diesem als Fußgängerzone ausgewiesenen Bereich des Quartiers soll das Radfahren ganztagig erlaubt sein; dabei ist darauf zu achten, dass auf der Platzfläche eine intensive Nutzung im Rahmen von Sondernutzungen (Veranstaltungen, Außengastronomie usw.) stattfinden wird. Daher sei auf eine möglichst erkennbare Abgrenzung mittels Gestaltung zu den hauptsächlich für andere Nutzungen vorgesehenen Flächen hingewiesen. Ebenso ist auf nutzungsfreundliche Oberflächen und die Freihaltung der Verkehrsflächen von Anprallhindernissen und Stolpergefahren zu achten. Eine separate Verkehrsfläche nur für Radfahrer kann in einer Fußgängerzone nicht ausgewiesen werden.

Fahrradstellplätze

Zur Förderung des Radverkehrs sollen öffentliche Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl geschaffen werden. Um den Charakter des Neuen Markts nicht vornehmlich durch Stellplatzanlagen für Fahrräder zu prägen, sollen Abstellanlagen für die entfallenden Fahrradbügel auf der Nordseite des Neuen Markts am „Kirchgarten“ geschaffen werden. Diese sollen so bemessen sein, dass der Blick vom Neuen Markt und vom Vogelsang auf den Chor nicht gestört wird. Mit dieser Stellplatzanlage können bei insgesamt 200 öffentlichen Stellplätzen ca. 50 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Der aus den neuen Nutzungen resultierende (private) Bedarf gemäß den Richtzahlen der Hansestadt Rostock wird mit 400 Stellplätzen veranschlagt. Die ca. 130 notwendigen Fahrradstellplätze des Rathauskomplexes sollen im südlichen Teil der Baufläche 4 oberirdisch einfach zugänglich realisiert werden. Die erforderlichen Stellplätze für die übrigen Nutzungen sollen in der Tiefgarage nah den Erschließungskernen vorgesehen werden. Ca. 10% der Stellplätze der übrigen Nutzungen sollen dezentral und nahe den Eingängen im öffentlichen Raum platziert werden. Dies dient der unkomplizierten Erreichbarkeit vor allem der kommerziellen und gewerblichen Nutzungen.

Berechnung Fahrrad-Stellplätze aus den Nutzungen resultierende Bedarf

	erforderliche Stellplätze	Planung oberirdisch		Planung unterirdisch	
	Stpl.	Stpl.	%	Stpl.	%
Block 1	94	12	13	82	87
Block 2	75	8	11	67	89
Block 3	87	20	23	67	77
Block 4 + 5	113	113	100	0	0
Rathaus Bestand	18	18	100	0	0
Summe	387	171	44	216	56

Berechnung öffentliche Fahrrad-Stellplätze

	Stellplätze insgesamt	Planung oberirdisch		Planung unterirdisch	
	Stpl.	Stpl.	%	Stpl.	%
Kirchgarten	54	54	100	0	0
Rathaus/ Haltestelle	40	40	100	0	0
Neuer Markt	60	60	100	0	0
Hinter dem Rathaus	24	24	100	0	0
Kleine Wasserstraße	6	6	100	0	0
Vogelsang	10	10	100	0	0
Krämerstraße	10	10	100	0	0
Summe	204	204	100	0	0

5.6.6 Fußläufiges Verkehrsnetz

Fußwege/ Fußgängerzone

Das bestehende Fußgängernetz soll mit seinen wichtigen Wegebeziehungen Östliche Altstadt zum Neuen Markt erhalten bleiben, besser geführt und zum großen Teil barrierefrei gestaltet werden.

Die Fußgängerzone Neuer Markt wird auf den Platz Am Schilde und die anschließenden Verkehrsräume, wie die westliche Verlängerung der Fischbank ausgeweitet. Anlieferungsverkehre sind zeitlich begrenzt. Fahrradfahren ist erlaubt, soll aber auf im Belag erkennbaren Flächen geführt werden.

Auf nutzungsfreundliche Oberflächen und auf die Freihaltung der Verkehrsflächen von Anprallhindernissen und Stolpergefahren sowie Einhaltung des erforderlichen Sicherheitsabstands zur Straßenbahn wird hingewiesen.

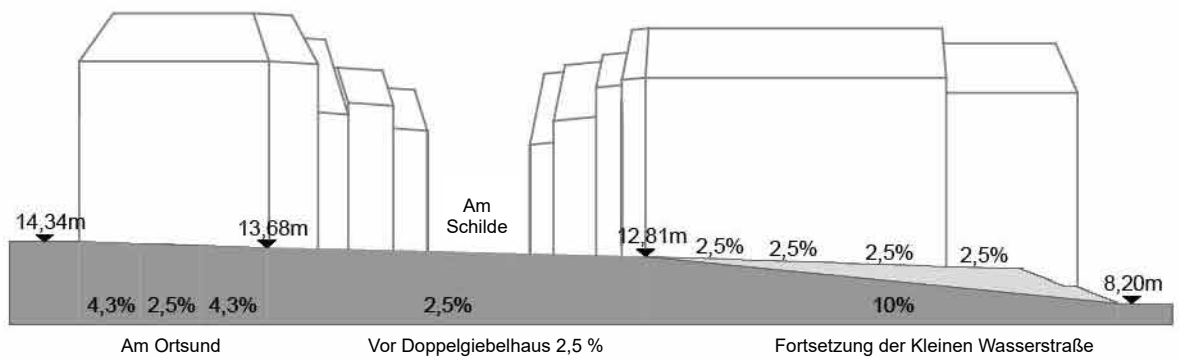
Eine unzulässige Fremdnutzung ist bestmöglich auszuschließen und dieser baulich wirksam vorzubeugen. Ziel sollte eine sich selbsterklärende Verkehrsanlage ohne großen Beschilderungs- und Vollzugsaufwand sein. Die Umsetzung eines schlüssigen Konzeptes zur Sicherung der Fußgängerzonen ist zwingend erforderlich (Pollerkonzept Innenstadt).

Brücke Rathauskomplex

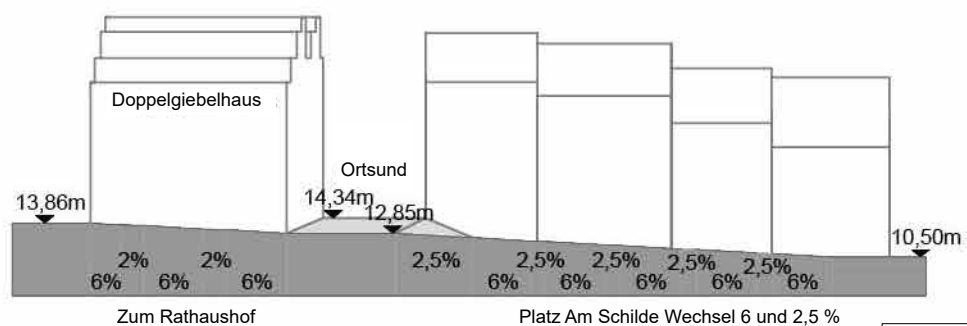
Um das Kontinuum der fußläufigen Wegebeziehung An der Hege am Rathaushof nicht zu unterbrechen, kann eine für den Rathauskomplex gegebenenfalls notwendige funktionale Verbindung zwischen Doppelgiebelhaus und Rathäuserweiterung, durch eine eingeschossige Brücke hergestellt werden. Über der Straße Hinter dem Rathaus besteht bereits eine ähnliche Verbindung. Eine solche neue Brückenverbindung im Quartier könnte als charakterbildende Maßnahme wirken.

Barrierefreiheit

Sämtliche fußläufigen Verbindungen sollen gemäß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit barrierefrei ausgeführt werden. Wichtig ist dabei, dass alle wichtigen Wegebeziehungen barrierefrei nutzbar und alle wichtigen Eingänge erreichbar sind. Diesem Grundsatz folgend sollen, abgesehen von der westlichen



Schnitt A-A mit Blick Richtung Norden (M 1:750)



Schnitt B-B mit Blick Richtung Westen (M 1:750)

STEIGUNG AM SCHILDE

Verlängerung der Fischbank (Höhenunterschied von 4,60 m auf 46 Meter = 10%), alle fußläufigen Verbindungen barrierefrei ausgeführt werden.

Im Zuge der Quartiersrealisierung soll die Querung von Vogelsang und Krämerstraße fußgängerfreundlicher und barrierefrei gestaltet werden. Ein Blindenleitsystem für wichtige Wegebeziehungen sowie Richtzeichnungen an allen Treppen sollte in die Planung mit aufgenommen werden. Insbesondere soll der Zugang zum Standesamt barrierefrei gestaltet werden.

Hinweis: Richtlinien, die bezüglich der barrierefreien Erschließung zu beachten sind, sind festgelegt in den Normen „Richtzeichnungen Barrierefreies Bauen auf öffentlichen Verkehrsflächen der Hansestadt Rostock“, sowie der DIN 32984 „Bodenindikatoren im öffentlichen Raum“ und DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen-Planungsgrundlagen Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“.

Feuerwehruzufahrten und Rettungsfahrzeuge

Alle wesentlichen Fassaden müssen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge anfahrbar und anleiterbar sein.

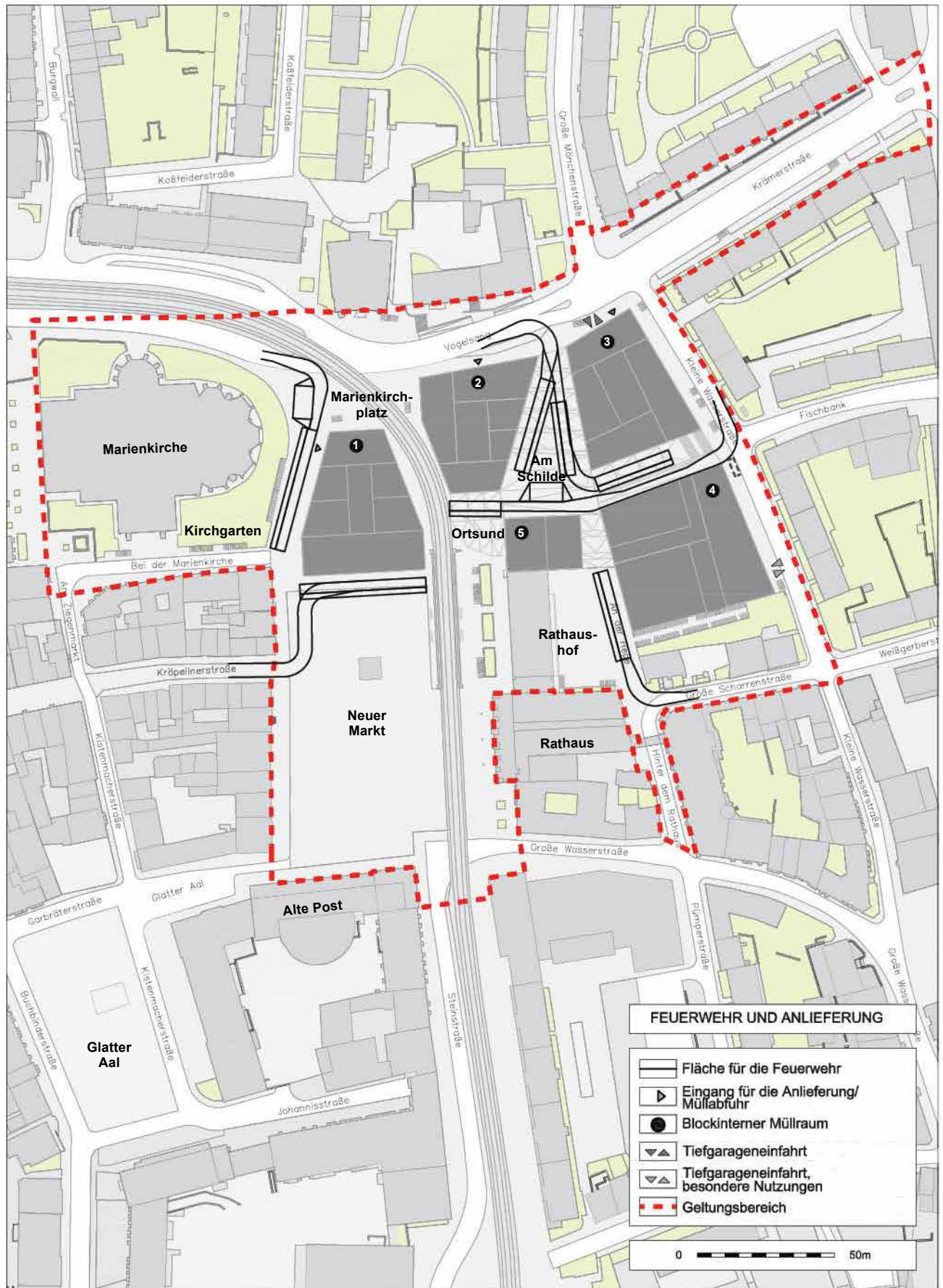
Am Platz Am Schilde, der durch einen Geländeabfall gekennzeichnet ist, sollen Stufen vermieden werden. Die Aufstellflächen können durch die Ausbildung von rollstuhlgerechten Rampen über die gesamte Breite des Platzes gewährleistet werden (6% und 2,5% Gefälle im Wechsel). Aus den barrierefreien Rampen ergibt sich gemittelt eine Steigung von 5%, welche als Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge noch geeignet ist.

Da die Rettungsfahrzeuge nicht befugt sind auf den Straßenbahnschienen zu fahren oder anzuleitern, gibt es auf den Bauflächen 1 und 2 im Bereich der Straßenbahntrasse Einschränkungen hinsichtlich der Grundrisse und der Nutzungsverteilung innerhalb der Gebäude.

Die Querung des Marktes mittels Rettungsdiensten und Fahrzeugen der Feuerwehr sowie der Polizei ist sicherzustellen.

Anlieferung

Die Anlieferung für Einzelhandelsflächen soll zu ausgewiesenen und begrenzten Zeiten erfolgen. Die Kröpeliner Straße und die Geschäfte am Neuen Markt sollen weiterhin von der Langen Straße zwischen Marienkirche und Bauhof



1 gegebenenfalls absenkpollergesichert beliefert werden. Baufeld 1 soll über die westliche Seite des Gebäudeblocks ebenerdig angeliefert werden. Die Anlieferung von Baufeld 2 und 3 für Einzelhandelsflächen kann gebäudeintegriert vom Vogelsang erfolgen. Im Falle einer Überquerung des Ein- und Ausstiegs für Reisebusse, müssen Anlieferungszeiten und Abfahrtszeiten der Busse koordiniert werden.

Die Fassaden sollen nicht durch die Nutzung der Anlieferung geprägt sein, weshalb keine großen Tore und Rampen vorzusehen sind.

Entsorgung

Die Wertstoff- und Müllentsorgung der privaten Flächen soll vom Vogelsang und von der Krämerstraße bzw. der Kleinen Wasserstraße erfolgen. Die Baublöcke sollen jeweils mit zentralen Müllräumen im Erd- oder Untergeschoss ausgestattet werden.

Für die vorhandenen Altglassammelbehälter soll ein Ersatzstandort bereitgestellt werden. Die Mindestabstände von 11 bis 15 Metern zur angrenzenden Bebauung und die Befahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge sollen dafür gewährleistet sein.

Ein bevorzugter Ort für den zentralen Abfallsammelbehälter hinsichtlich der Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist die Ostseite des neuen Verwaltungsgebäudes (Baufeld 4) an der Kleinen Wasserstraße, dabei werden aber nicht die Mindestabstände zur Wohnbebauung gewährleistet.

Einem Verzicht auf einen Ersatzstandort der Glascontainer kann nur zugestimmt werden, wenn die im weiteren Einzugsgebiet angeordneten Stellplätze der Glascontainer auf lange Sicht gesichert werden.

5.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

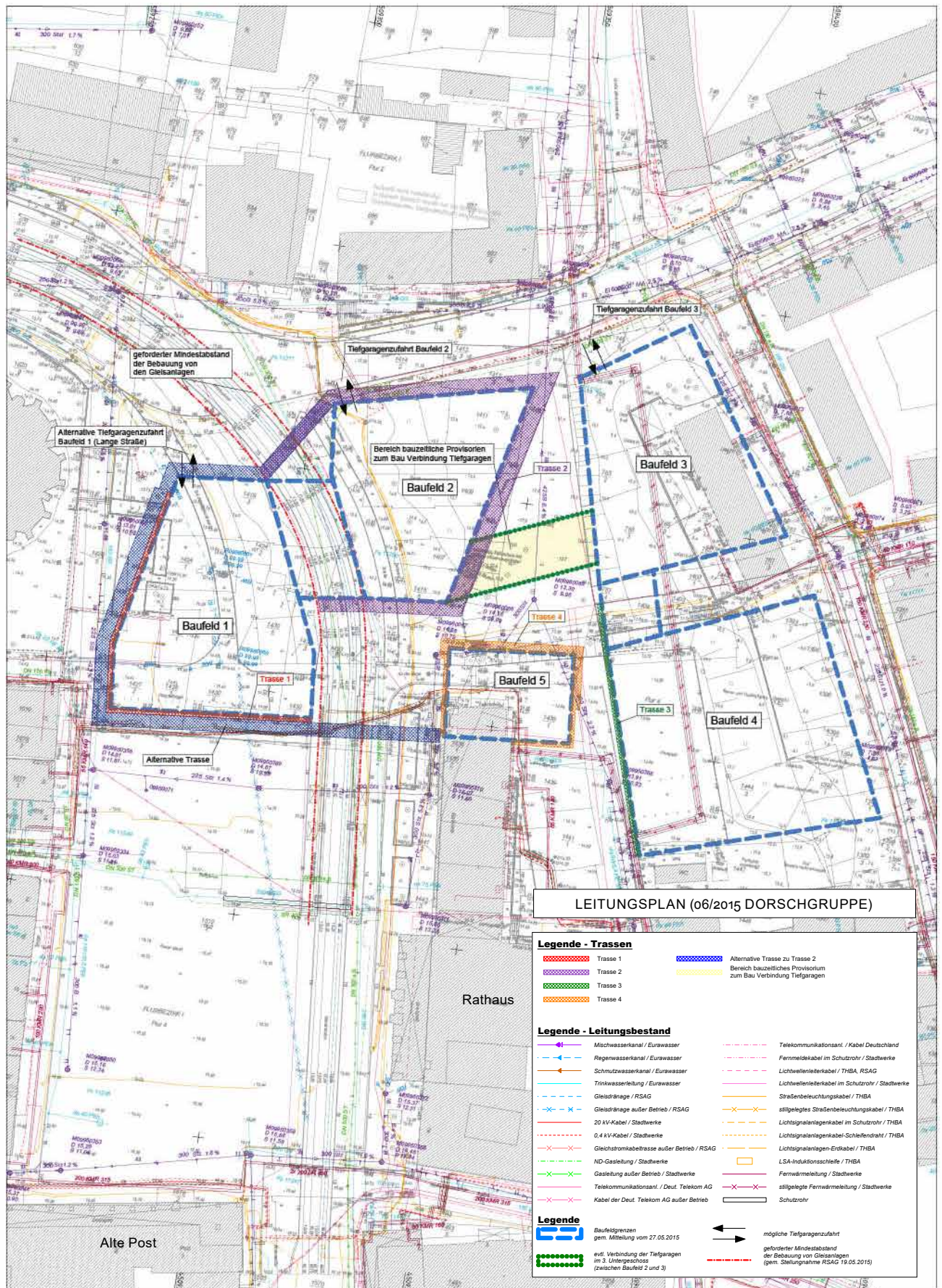
Im Bereich der geplanten Baufelder ergeben sich Konfliktpunkte mit dem vorhandenen Medienbestand, daher werden mehrere Umverlegungsmaßnahmen notwendig. Hierfür kommen die entwickelten vier Trassen in Betracht:

- Trasse 1 (südwestlich von Baufeld 1) für Straßenbeleuchtungskabel und Regenwassersammler
- Trasse 2 (östlich um Baufeld 2 oder alternativ westlich um Baufeld 1) für Gas- und Wasserleitungen, Lichtwellenleiter- und Fernmeldekabel etc.
- Trasse 3 (westlich von Baufeld 4) für Straßenbeleuchtungs- und Fernmeldekabel
- Trasse 4 (um Baufeld 5) für Mischwassersammler, 0,4kV- und Fernmeldekabel

Die Ein- und Ausfahrtbereiche zu den Tiefgaragen sollen ebenerdig realisiert werden, d.h. die Absenkung in das 1. Untergeschoss ist erst innerhalb der Tiefgarage selbst zu gewährleisten. Hierfür ist eine ausreichende Mindestüberdeckung der betreffenden Medien zur Geländeoberkante und ein ausreichender Abstand zu Bauwerksgrenzen zu berücksichtigen.

Bei der Planung der Leitungen für das neue Quartier ist darauf zu achten, dass der Flächenbedarf der Tiefgarage teilweise eine unterirdische Überschreitung der Baufelder erfordern kann. Für die beiden Konfliktpunkte im Bereich der möglichen Verbindung der Tiefgaragenkomplexe zwischen den Baufeldern 2 und 3 empfiehlt sich die Mediensicherung in bauzeitlichen Provisorien sowie die Erneuerung in vorhandener Trasse.

Hinweis zum dargestellten Leitungsplan (Datierung 06/2015): Die Konfliktbeschreibung entspricht dem Planungsstand November 2015. Die Konflikte "Tiefgaragenfahrt Baufeld 1", "Alternative Tiefgaragenzufahrt Baufeld 1 (Lange Straße)" sowie die Darstellung der Unterbauung der Gleise entsprechen nicht der Planung des Quartierblatts und sind auf die Ergebnisse der Bauantragsunterlagen anzupassen.



5.8 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Der öffentliche Raum ist entscheidend für die Raumwirkung und die Nutzungsqualität des neuen Quartiers. Dieser soll deshalb mit großer Sorgfalt geplant und ausgeführt werden und in der öffentlichen Hand verbleiben.

Für den gesamten öffentlichen Freiraum im Quartier sollen neue Sitzgelegenheiten geplant werden. Falls Bäume während der Bauarbeiten zu Schaden kommen, müssen diese laut dem Baumerhaltungsgebot ersetzt werden.

Besondere Aufmerksamkeit bei der Gestaltung und Ausführung soll den prägenden Plätzen Neuer Markt und Am Schilde beigemessen werden, ebenso wie den kleineren öffentlichen Stadträumen Marienkirchplatz, Ortsund und Rathaushof. Dabei sind städtebaulich wirksame Einzelbäume zu platzieren.⁸

5.8.1 Neuer Markt

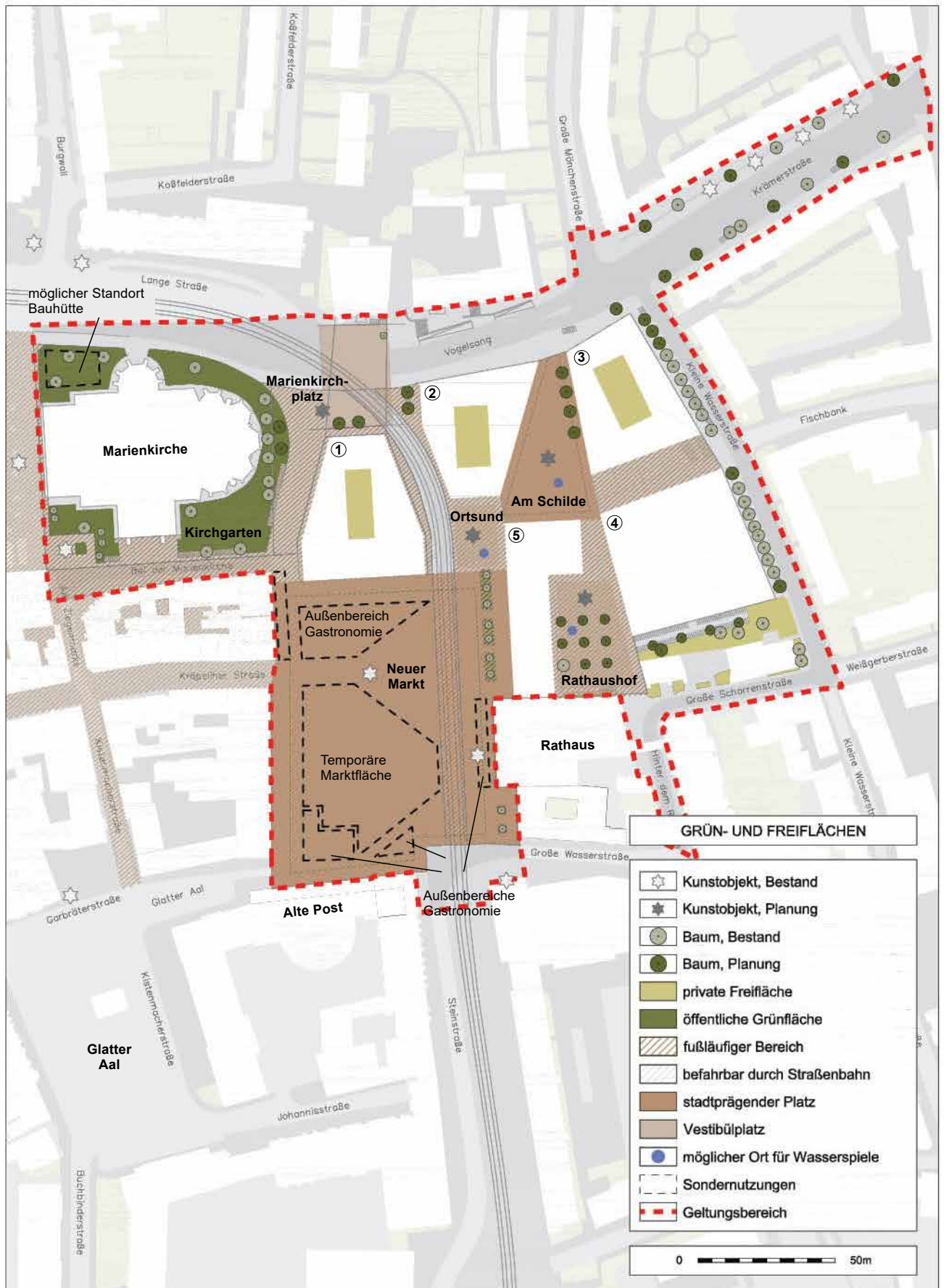
Der Neue Markt ist bereits ausgestaltet. Die Möglichkeit der Pflanzung von Bäumen soll für den Nordbereich des Neuen Markts im Zusammenhang mit dem geplanten Architektenwettbewerb für das Baufeld 1 geprüft werden. Darüber hinaus ist eine Ordnung der Verkehrsströme auf dem Neuen Markt mit Elementen der Stadtmöblierung vorzusehen.

Die Freifläche des Neuen Markts soll auch weiterhin für verschiedene städtische Feste und sonstige Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) genutzt werden.

Mit der Planung, d.h. dem Lückenschluss des Neuen Markts wird die akustische Situation des Gebietes in so weit verändert, dass sich der Schall vom Marktplatz nicht mehr in nördlicher Richtung ausbreiten kann, sondern an den neuen Fassaden reflektiert wird und so zu einer Verstärkung der Lärmimmissionen im Gebiet führt. Darauf kann gegebenenfalls baulich reagiert werden.

Die Lärmimmissionen, die durch den Verkehrslärm der Langen Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße verursacht werden, werden in südlicher Richtung durch die neue Bebauung reflektiert und am Neuen Markt gemindert.

⁸ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-06 (ÄA)



5.8.2 Platz Am Schilde

Als Reminiszenz des ehemaligen Platzes Am Schilde soll ein dreieckiger, geneigter Platz realisiert werden. Der Platz Am Schilde soll als ein belebter innerstädtischer Bewegungsraum, der gleichzeitig zum Verweilen einlädt, gestaltet werden. Auf der Route von der Haltebucht für Reisebusse zum Neuen Markt soll der Platz auch für Touristen einen Anziehungspunkt darstellen.

Aufgrund eines Niveauunterschieds von etwa vier Metern, von Norden nach Süden ansteigend, sollen bei der Platzgestaltung die Gewährleistung der Barrierefreiheit des Platzes zur Erschließung der angrenzenden Ladengeschäfte und Hauseingänge berücksichtigt werden.

Eine harte Oberfläche, die mit der kleinteiligen, sich abtappenden Bebauung entwickelt wird, soll den Platz prägen. Das in Rostock bereits etablierte Motiv der Wasserspiele, die die Topographie betonen und in Richtung Hafen zum „Wasser“ weisen, könnte aufgenommen werden und damit einen Bezug zu den bestehenden Anlagen in der Grubenstraße und der Schnickmannstraße herstellen.

Es sollte mindestens eine Spielstation in die Gestaltung integriert werden. Die Pflanzung von Bäumen am Platz Am Schilde ist städtebaulich relevant.⁹ Hierbei müssen die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden.

5.8.3 Marienkirchplatz

Der Marienkirchplatz soll den freiräumlichen Endpunkt der Langen Straße und ein Entree zum Bereich des Neuen Markts formulieren. Der Platz soll durch den Chor der Marienkirche, dem Kirchgarten und die Arkaden der Bebauung auf den Baufeldern 1 und 2 geprägt werden. Das Arkadenthema soll im Freiraum durch vorgelagerte Baumreihen verstärkt werden.

Die unterschiedlichen Beläge des Neuen Markts und der Langen Straße sollen im Marienkirchplatz zusammengeführt werden.

Der Fußgängerbereich des Marienkirchplatzes soll nach Möglichkeit mittels einer Veränderung des Straßenverlaufs der Lange Straße/ Vogelsang Richtung Norden vergrößert werden.

⁹ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-06 (ÄÄ)

5.8.4 Kirchgarten

Im Bereich des Kirchenkors soll der Grünstreifen der Kirche, der Kirchgarten, verbreitert werden. Es soll damit den Bestandsbäumen mehr Raum gegeben werden und eventuell eine Neupflanzung ermöglicht werden. Eine Einfriedung des Kirchgartens soll die Grünfläche und die Kirche vor Zweckentfremdung schützen. Langfristig könnte der Kirchgarten in die Pflege der Kirche gegeben werden.

Im Kirchgarten soll ein Bauhof in die Planung aufgenommen werden. Der Bauhof soll zur dauerhaften Materiallagerung für Sanierungsarbeiten und den Erhalt der Marienkirche dienen und gleichzeitig ein „Schaufenster“ der Sanierungstätigkeit sein.

5.8.5 Rathaushof

Der Rathaushof ist eine Erweiterung des Verkehrsraums An der Hege und soll gleichzeitig als ruhiger, aber für jeden zugänglicher Hof- und Aufenthaltsraum, insbesondere für die Nutzer des Rathauskomplexes, gestaltet werden. Der Rathaushof soll im Sommer für die angrenzenden Funktionen, insbesondere für Ausstellungsraum und Foyer, als außenräumliche Erweiterung genutzt werden können.

Der Rathaushof soll als ein baumbestandener Platz mit weitestgehend harter Oberfläche formuliert werden. Die Einrichtung eines Brunnens/Wasserspiels soll zur Aufenthaltsqualität beitragen.

5.8.6 Ortsund

Der Bereich vor der südlichen Bebauungskante des Baufelds 2 soll als Bewegungsraum ausgebildet werden und in einheitlicher Gestaltung zwischen Neuem Markt und Platz Am Schilde vermitteln.

5.8.7 Private Freiflächen

Private Grünflächen sollen sich im Planungsbereich ausschließlich in den Innenhöfen der Baublöcke befinden. Mit Hinblick auf eine Verbesserung des Mikroklimas sollen die privaten Freiflächen den Möglichkeiten nach begrünt werden. Unter den Innenhöfen können ein bis zwei Vollgeschosse realisiert werden, daher ist dort die Bepflanzung mit Bäumen nur eingeschränkt möglich. Wohnhöfe können unmittelbar

den Mietern oder Eigentümern (z.B. mit privaten Terrassen, Haus- oder Mietergärten und Spielflächen) zugeordnet oder als Gemeinschaftsfläche allen Wohnparteien zur Verfügung gestellt werden.

5.8.8 Kunstobjekte und Kunst am Bau

Im Rahmen der Bebauung der Nordkante des Neuen Markts soll an die Tradition von Kunst in der Rostocker Innenstadt angeknüpft und durch Kunstwerke der Gegenwart ergänzt werden. Als Stadtraum im Spannungsfeld von historischer Bausubstanz und moderner Architektur bietet es sich an, im Rahmen eines Wettbewerbs zeitgenössische Kunst zu erwerben, die sich mit dem öffentlichen Raum und der Geschichte an diesem Ort auseinandersetzt. (Finanzierung unter Pkt. 6.2) Als Standorte der Kunstwerke bieten sich der Marienkirchplatz, Platz Am Schilde, Ortsund und Rathaushof an (siehe Karte). Das Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen sollte einen Kunstwettbewerb in Verbindung mit den Architekturwettbewerben entwickeln.

Der geplante Erweiterungsbau des Rathauses bietet zusätzlich die Möglichkeit, einen Wettbewerb für Kunst am Bau durchzuführen. (Finanzierung unter Pkt. 6.2) Dieses Ziel soll in die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs für das Gebäude aufgenommen werden.

5.9 NACHHALTIGKEITSKONZEPT

5.9.1 Quartierklima

Zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der dichten und hoch versiegelten Bebauungsstruktur und zur Vermeidung von Hitzeinseln sollen die horizontalen Dachflächen als Gründächer ausgebildet werden. Diese halten Regenwasser zurück und tragen über Verdunstung zur Kühlung der Umgebung bei. Eine weitere Verbesserung des Mikroklimas durch Wasser im öffentlichen Raum soll in der Freiraumplanung geprüft werden.

5.9.2 Klimaschutz

Die Reduktion von Klimagasen soll auf baulicher Ebene und auf verkehrlicher Ebene erreicht werden.

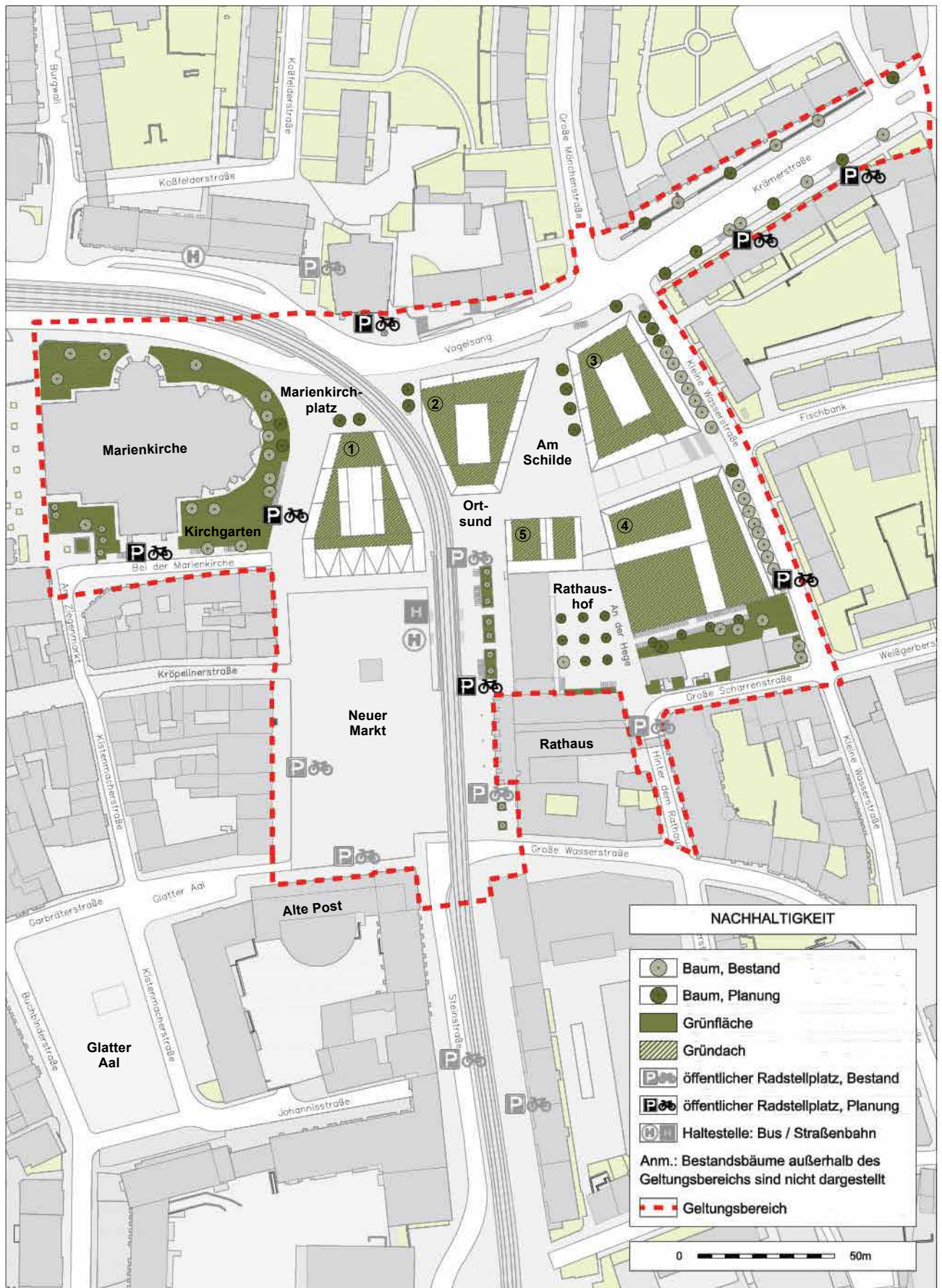
Bauliche Ebene

Die auf städtebaulicher Ebene angelegte kompakte Bauweise ermöglicht sehr hohe thermische Energieeinsparungen.

Auf Gebäudeebene soll die Emissionsminderung durch verschiedene Maßnahmen verstärkt werden. Dazu können ein hoher Wärmedämmstandard, Lüftungen mit Wärmerückgewinnung dienen. Die Wertigkeit des Gebiets und die Lage im Denkmalbereich legen nahe, hier innovative Techniken zur Reduktion des Heizenergieverbrauchs durch Architekturen, die ohne Wärmedämmverbundsysteme auskommen und im Gegenzug solare Gewinne erzielen, in den Architekturwettbewerben zu fördern. Da sich das Quartier im Vorranggebiet für Fernwärme befindet, soll die Wärmeversorgung entsprechend erfolgen. Die Gewinnung regenerativer Energie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen kann weiter zur Emissionsminderungen beitragen.

Verkehrliche Ebene

Auf verkehrlicher Ebene soll die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zum Klimaschutz beitragen. Das Quartier ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und für den Fußgänger und Fahrradverkehr ausgelegt und daher für zukunftsfähige Mobilitätskonzepte hervorragend geeignet. Die Stellplätze für Pkw sollen in diesem Zusammenhang auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden.



5.9.3 Sozialstruktur

Soziale Mischung¹⁰

Die Hansestadt Rostock soll gemeinsam mit dem Bauherrn/Investor des Baufeldes 3 ein Konzept, bzw. eine Vereinbarung entwickeln, die für mindestens 10 % der neu entstehenden Mietwohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung ermöglicht.

Damit soll erreicht werden, dass unterschiedliche Einkommensgruppen in dem zentralen Stadtgebiet wohnen werden.

Kultur und Bildung

Der Zugang zu der möglichen Kultur- und Bildungseinrichtung („Haus des Buches“) soll niedrigschwellig gestaltet sein, um für einen gleichberechtigten Zugang für Kinder, Jugendliche und bildungsferne Schichten zu sorgen.

¹⁰ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-21 (ÄÄ)

5.10 GESTALTERISCHE VORGABEN

5.10.1 Stadtraum

Raumkanten

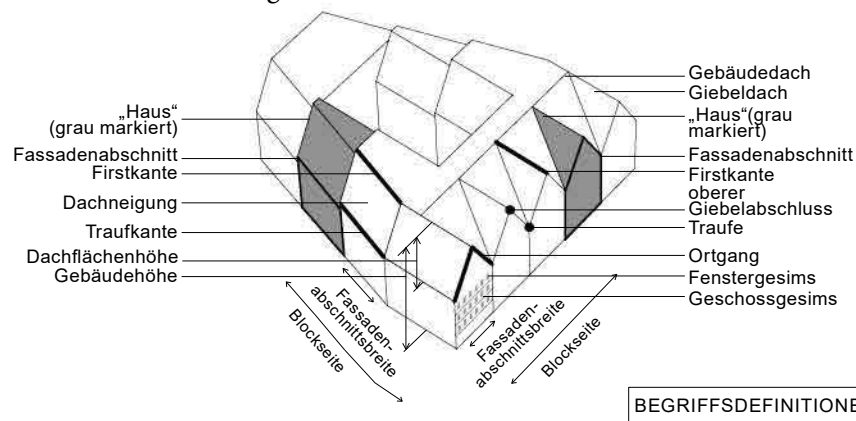
Städtebaulich wichtige Kanten sollen entlang von Baulinien besetzt werden, das heißt die Gebäudekanten müssen an den vorgebenden Baufeldgrenzen gesetzt werden. Vor- und Rücksprünge wie Balkone, Loggien und Erker sollen keine gestaltprägenden Elemente der öffentlich sichtbaren Fassaden sein.

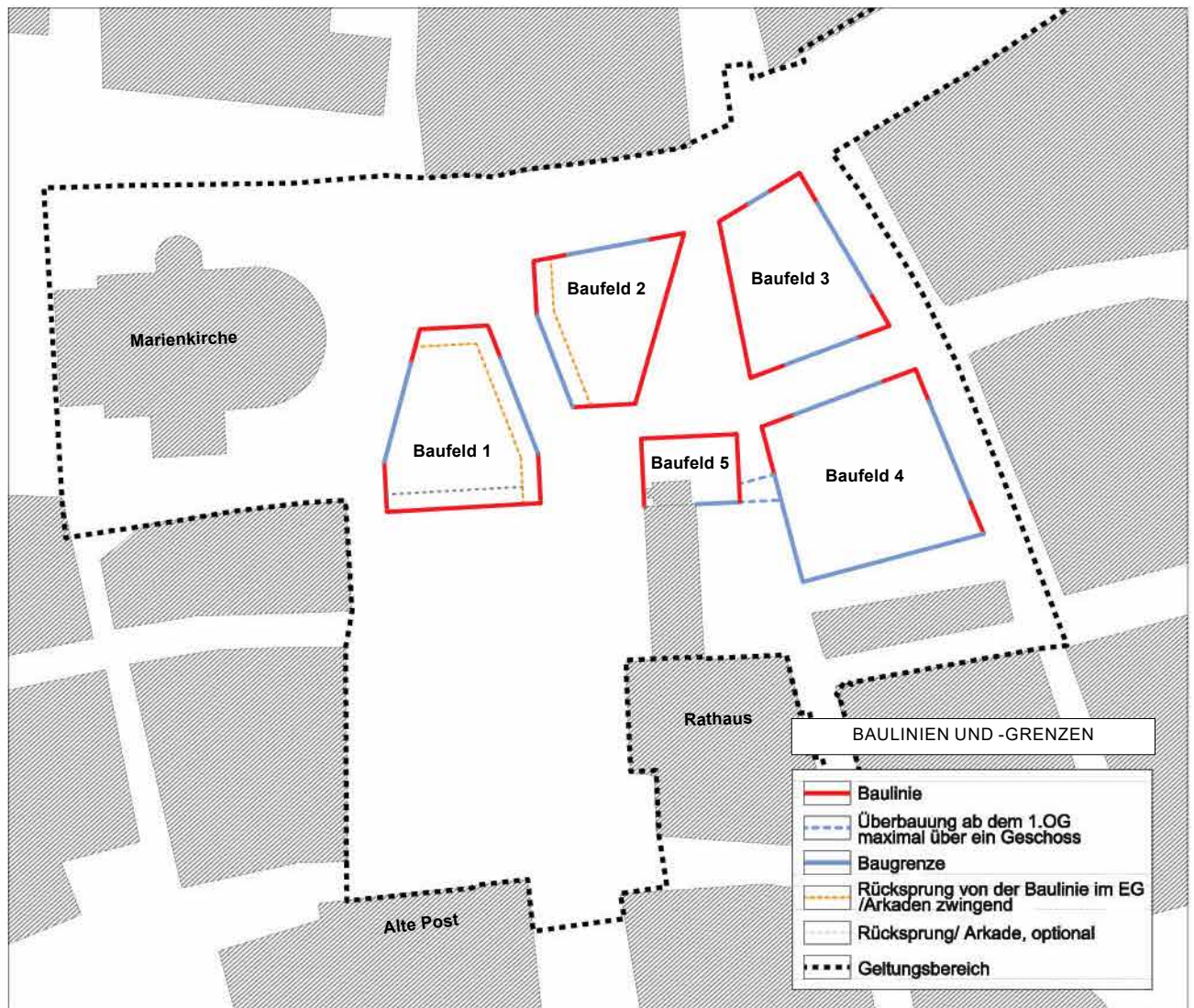
Arkaden und Ablesbarkeit des Erdgeschosses

Der Marienkirchplatz soll von Gebäudekanten mit erdgeschossigen Arkaden gefasst werden. Arkaden sollen entlang der Straßenbahntrasse als verbindendes Element zwischen Langer Straße und Neuem Markt (Alte Post) aufgegriffen und fortgeführt werden.

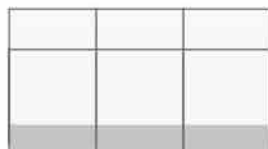
Die nördliche Platzkante des Neuen Markts kann ebenfalls als Gegenüber zur Alten Post mit erdgeschossigen Arkaden ausgebildet werden. Da Arkaden kein typisches Gestaltungsmerkmal in Rostock sind, sind die Arkaden an der Nordkante des Neuen Markts nicht zwingend.

Die Arkadengänge sollen auf die Höhe des Erdgeschosses begrenzt werden, jedoch eine lichte Höhe von mindestens 4,20 Meter und eine Tiefe von mindestens 4,00 Meter haben – u.a. um Passanten entlang der Straßenbahntrasse unter Berücksichtigung von Werbeaufsteller und möglichen Tischen und Stühlen ausreichend Raum zu bieten und einen sicheren Abstand zu gewährleisten.

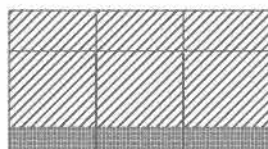




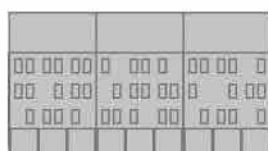
Ablesbarkeit des Erdgeschosses



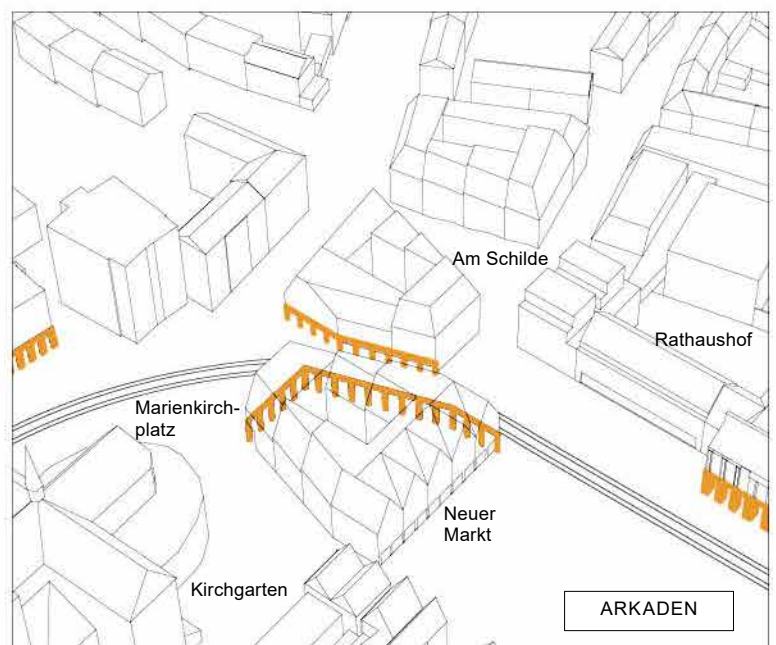
Ablesbarkeit durch Farbwechsel



Ablesbarkeit durch Materialwechsel



Ablesbarkeit durch Strukturwechsel



5.10.2 Maßstäblichkeit

Gliederung der Baublöcke in „Häuser“

Zwecks guter Eingliederung in die Körnung und Maßstäblichkeit der Umgebung sollen die einzelnen Baublöcke jeweils in mehrere, deutlich ablesbare „Häuser“ gegliedert werden. Mit dem Begriff „Haus“ ist nicht notwendigerweise ein in geschlossener Bauweise errichtetes Einzelgebäude gemeint. Der Begriff wird in diesem Quartierblatt verwendet, um eine straßenseitige Teilung des Baublocks in kleinere Funktionseinheiten bzw. Fassadenabschnitte mit entsprechender Grundriss- oder Schnittfigur zu beschreiben. Ausgenommen von der Teilungsforderung sind die Blockseiten an der Kleinen Wasserstraße, am Straßenzug Lange Straße/ Vogelsang/ Krämerstraße, und an der Verlängerung der Fischbank, am Rathaushof und Ortsund. Die Teilungsdichte soll der historischen Bedeutung der Raumkanten entsprechen. Die „Haus“-Breite richtet sich nach einem gesetzten Teilungsfaktor der Blöcke (siehe Karte), und soll 6,5 Meter nicht unterschreiten. Die minimale Breite von 6,5 Metern orientiert sich an den Bestandsgebäuden der Westseite am Neuen Markt (siehe „Nordkante des Neuen Markts“).

Eine Übereinstimmung von Nutzungseinheiten und der Unterteilung eines Blocks in „Häuser“ ist gewünscht, aber nicht zwingend. Auf diese Weise können „Häuser“ zusammengefasst werden und die Realisierung der Blöcke auch in größeren Einheiten bzw. aus einer Hand ermöglicht werden. Die Unterteilung eines Blocks in „Häuser“ soll jedoch keine reine Fassadengestaltung sein, sondern sich in der baulichen Struktur des Gebäudes (in Grundrissorganisation, und/oder Schnittfigur) niederschlagen. So ist es beispielsweise möglich, einen Zweispänner straßenseitig als zwei „Häuser“ zu gestalten und im Gebäudeschnitt die beiden „Häuser“ als Split-Level zu organisieren.

Die Teilung in „Häuser“ soll sich straßenseitig wie folgt durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen abbilden:

- Fugen zwischen „Häusern“ (mit der Möglichkeit der Aufnahme eines hinter der Baulinie liegenden Regenfallrohrs)



Teilungsmöglichkeiten in „Häuser“



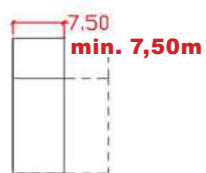
Teilung durch Fugen



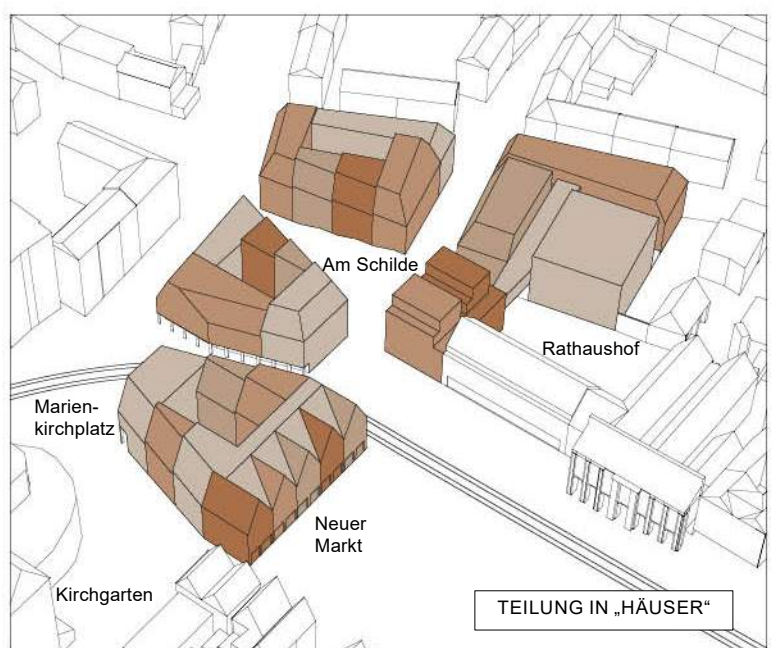
Teilung durch Materialwechsel



Teilung durch Versatz der Fenstersimse



Minimale Fassadenabschnittsbreite



- Material- oder Farbwechsel zwischen „Häusern“
- Versprung der Brüstungs-, Fenster- und Gesimslinien und -höhen zur optischen Absetzung der „Häuser“ voneinander

Dachhöhen und -formen

Die Dächer aller Gebäude sollen in der Regel als geneigte Dächer 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 Firstkanten keine absoluten Maße festgesetzt, sondern eine gewünschte Durchschnittshöhe von 21,50 bzw. 13 Meter bezogen jeweils auf die einzelnen Baublockseiten.

Die Giebel- oder Traufständigkeit der Gebäude richtet sich nach der Funktion des öffentlichen Raums, den die Gebäude begrenzen. Für die Gebäude an den Plätzen Am Schilde und am Neuen Markt sind besondere Gestaltungsvorgaben vorgesehen, die unter dem Punkt „Bezugsbauten“ erläutert sind.

Für die Dachformen und -Höhen gelten folgende Regeln (Bezugsbauten ausgenommen):

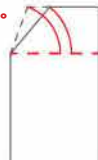
- ab dem fünften Obergeschoss geneigtes Dach ohne Änderung des Winkels zwingend
- Neigung des Gebäudedaches zwischen 50 und 70 Grad zwingend
- Höhe der Firstkanten und oberer Giebelabschlüsse minimal 18 und maximal 23 Meter, bezogen auf eine gesamte Baublockseite durchschnittlich 21,50 Meter gewünscht
- Höhe der Traufkanten minimal 11 und maximal 16,50 Meter, bezogen auf eine gesamte Baublockseite durchschnittlich 13 Meter gewünscht
- proportionale Traufhöhe $\frac{3}{7}$ bis $\frac{5}{7}$ der First- bzw. Giebelabschlusshöhe
- Formulierung der Traufkante für ein „Haus“ in der Regel als horizontale Linie
- Gauben und Dacheinschnitte nicht gestaltprägend

Dachformen der „Häuser“

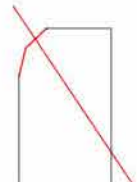


Dachneigung ab 5.OG zum öffentlichen Raum hin zwingend

50-70°

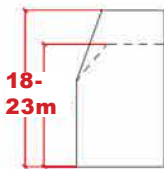


Dachneigung, min. und max

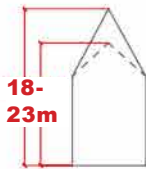


Mansarddächer nicht gewünscht

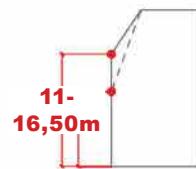
First-, Trauf und Giebelhöhen



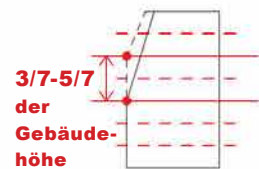
Firsthöhe, min. und max.



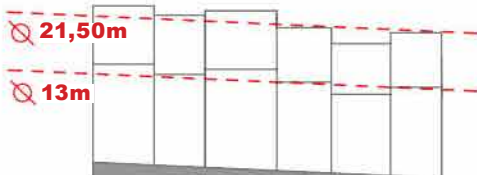
Obere Giebelabschlusshöhe, min. und max.



Traufhöhe, min. und max.

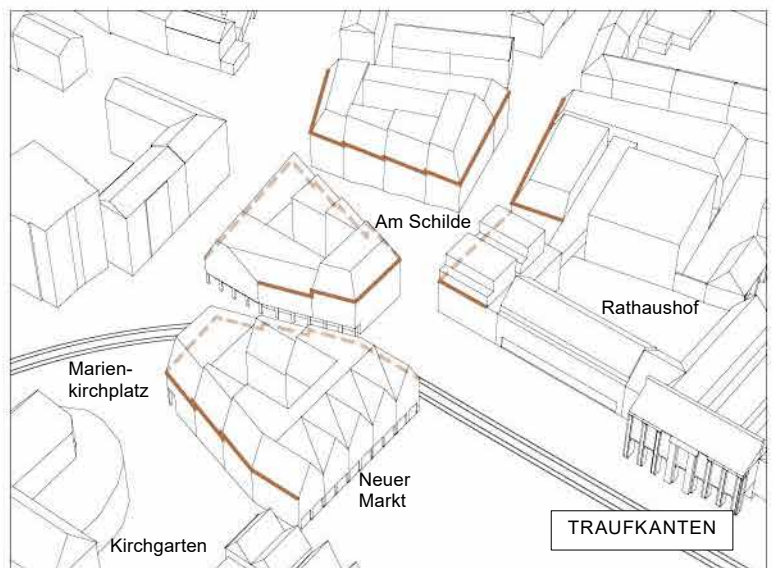


Proportionale Traufhöhe, min. und max.



Durchschnittliche First- und Giebelhöhe bezogen auf die gesamte Baublockseite gewünscht

ALLGEMEINE GESTALTUNGSVORGABEN



Abtreppung / Topographie

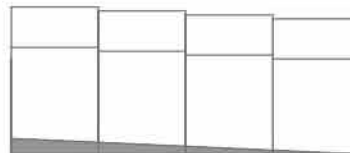
Zwischen Neuem Markt und Vogelsang fällt das Gelände etwa vier Meter und zwischen Neuem Markt und Kleiner Wasserstraße etwa sechs Meter ab. Diese topographische Besonderheit im Planungsgebiet soll analog des historischen Prinzips der Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf durch eine Abtreppung der „Häuser“ ablesbar gemacht werden. Ein treppenartiger Verlauf mindestens der Traufkanten über mehrere „Häuser“ wird 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 topographischen Gefälle.

Ist eine Realteilung in „Häuser“ aus funktionalen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll, kann der für die angemessene maßstäbliche Raumwirkung wichtige Versatz der Geschosse benachbarter „Häuser“ zusammenhängender Einheiten durch Split-Level-Organisation oder in der Fassade durch Versprünge der Brüstungshöhen sowie Versatz und Höhenvariation der Geschoss- und Fenstergesimse bzw. entsprechender flächiger horizontaler Gliederungen abgebildet werden.

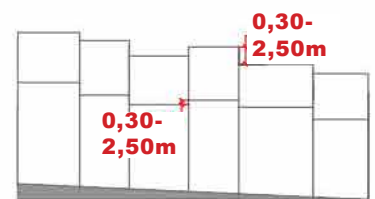
Die Treppung der „Häuser“ soll sich straßenseitig durch folgende Maßnahmen abbilden:

- Nicht durchlaufende Traufkante von einem „Haus“ zu den benachbarten „Häusern“
- Deutlich ablesbare Höhenversprünge von First- und Traufkanten
(min 30 cm, max. 2,50 m)
- Abbildung der Treppung durch (optische) Versetzung der Geschosse benachbarter „Häuser“ (Split-Level-Organisation, Versatz der Brüstungshöhen und gliedernder Gesimse)

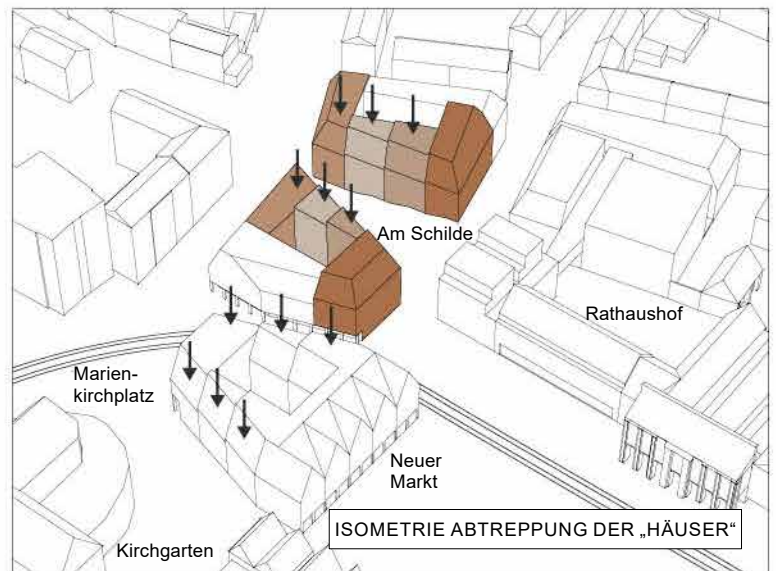
Abtreppungsvorgaben



In der Regel Horizontalität der Traufkanten



Deutlich ablesbare Höhenversprünge von First- und Traufkanten gewünscht



Abtreppung bei nicht realgeteilten „Häuser“einheiten

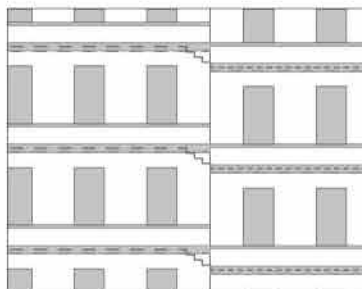


Abbildung der Abtreppung durch Split-Level

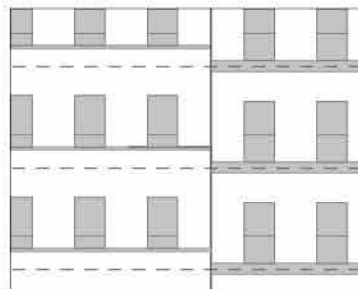


Abbildung der Abtreppung durch unterschiedliche Brüstungs-, Fenster- und Gesimshöhen

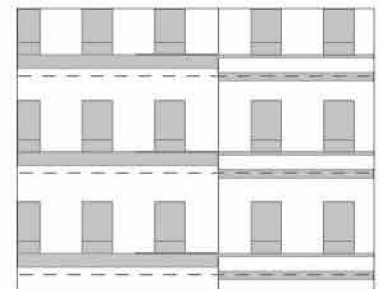


Abbildung der Abtreppung durch Versatz und unterschiedliche Höhe der Geschoss- bzw. Fenstergesimse

ABTREPPUNG

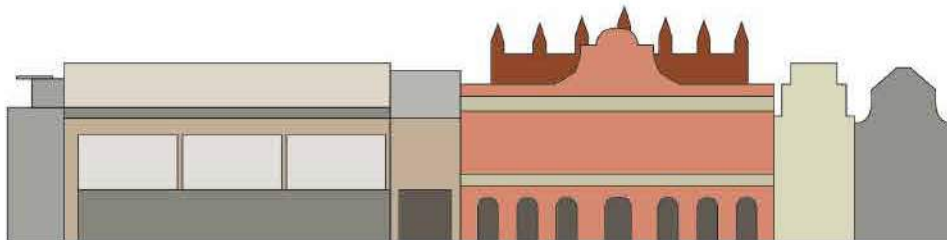
5.10.3 Materialität und Farbigkeit

Die Materialität und Farbigkeit der Fassaden soll sich an den Farben und Materialien der historischen Altstadt und der Umgebung orientieren. Es überwiegen Putzfassaden. Diese sind durch Ockertöne, helle Ziegelrottöne und weitere Putzfarbigkeiten gekennzeichnet. In den Bestandsgebäuden sind Naturstein und Klinker als nur architektonische Gliederungselemente vorhanden, beispielsweise in der Langen Straße zur Formulierung der Arkadenzone. Die am Neuen Markt teilweise verwendeten intensiven Farben sollen bei den geplanten Gebäuden nicht gestaltprägend sein. Insgesamt soll ein ruhiges, detailliertes, nicht monotones Fassadenbild entstehen.

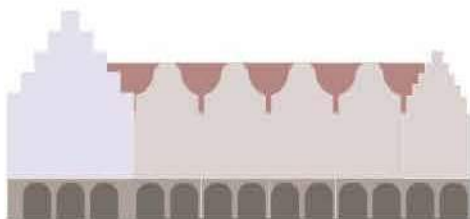
- Verwendung von hellen Farben (ohne reinweiß) und glatten mineralischen (Putz-) Oberflächen
- sehr sparsame und nicht ganzflächige Verwendung von gesättigten Grün-, Blau-, und Dunkelrottönen
- keine flächige Verwendung von dunkleren Farben und Natur- und Kunststeinen wie Klinker oder Betonwerkstein, sondern nur in der Erdgeschoss- oder Arkadenzone, bzw. als architektonische Gliederungselemente
- plastische Kubatur der Gebäude durch eine ruhige klare Flächigkeit der Dachmaterialien und -farben
- optionale Verwendung moderner Deckungsmaterialien wie z.B. Metaldächer in hellen Farben, ähnlich der Fassaden
- Kupfer ist der Marienkirche vorbehalten



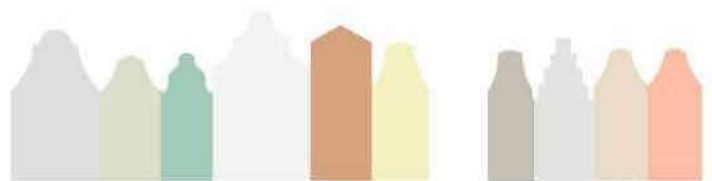
Alte Post und Westseite am Neuen Markt, aufgenommen 2013



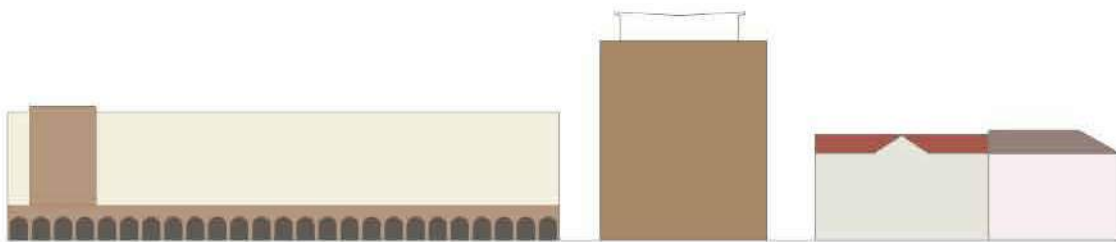
Bestehendes Farbspektrum Neuer Markt Ostseite, Rathaus



Bestehendes Farbspektrum Neuer Markt Südseite, Alte Post



Bestehendes Farbspektrum Neuer Markt Westseite, Giebelhäuser



Bestehendes Farbspektrum Straßenabwicklung Lange Straße/ Vogelsang Nordseite



Mögliches Farbspektrum

5.10.4 Gestaltungsbeispiel

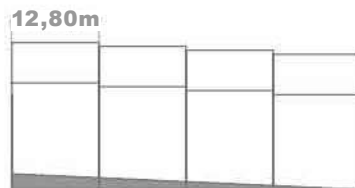
Platz Am Schilde – Ost- und Westfassade

Der Platz Am Schilde soll in Anlehnung an die ehemalige Platzbebauung alle Gestaltungsvorgaben in besonderem Maße berücksichtigen. Dazu gehört die Teilung der östlichen und westlichen Blockkante in 4-6 „Häuser“ und die Ablesbarkeit der einzelnen „Häuser“ durch unterschiedliche Traufhöhen und durch versetzte Geschoss- und/oder Fenstergesimse bzw. entsprechende flächige Gliederungen als Reaktion auf die topographische Situation.

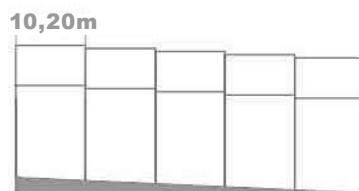
Die festgelegten Höhen und Breiten der „Häuser“ resultieren aus der Betrachtung der angrenzenden Bestandsgebäude und der ehemaligen historischen Bebauung. Das Spektrum der verschiedenen ehemaligen Gebäudebreiten am Platz Am Schilde bewegte sich zwischen 7,50 und 16,50 Metern. Eine regelmäßige Teilung der Westfassade des Platzes in maximal sechs „Häuser“ ergibt als kleinste Einheit 8,50 Meter. Um ein der gewachsenen Varianz der Gebäudebreiten des historischen Platzes entsprechendes Spiel in den Platzfassaden zu erzeugen, soll eine Kleinteiligkeit bis zur minimalen historischen Breite von 7,50 Metern ermöglicht werden.



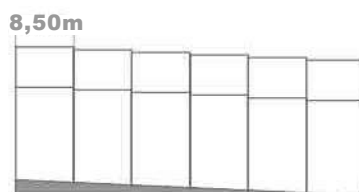
Foto des ehemaligen Platzes Am Schilde

Maßstäblichkeit

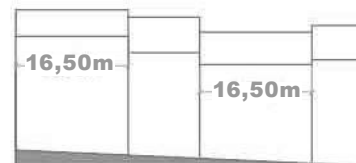
Fassadenabschnittsbreite bei der Teilung der Baublockseite in vier Einheiten



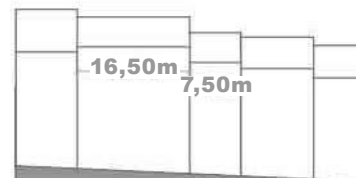
Fassadenabschnittsbreite bei der Teilung der Baublockseite in fünf Einheiten



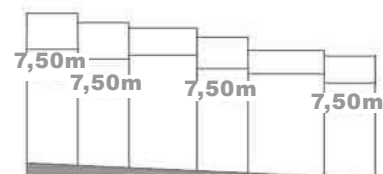
Fassadenabschnittsbreite bei der Teilung der Baublockseite in sechs Einheiten

Varianz

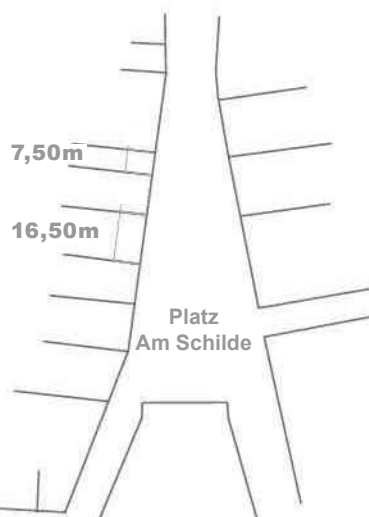
Vier Einheiten: Beispiel unterschiedlicher Breiten bei Ausnutzung der maximalen Breite



Fünf Einheiten: Beispiel unterschiedlicher Breiten bei Ausnutzung der minimalen und maximalen Breite



Sechs Einheiten: Beispiel unterschiedlicher Breiten bei Ausnutzung der minimalen Breite

Bezug zu ehemaliger Bebauung

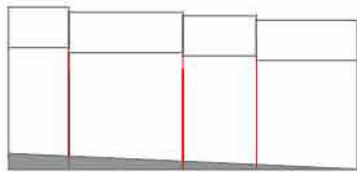
Breitesten und schmalsten Haus am Platz Am Schilde im Stadtgrundriss von 1780

GRÖSSENBEISPIEL

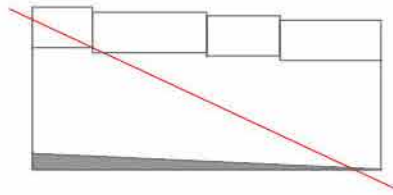
Gestalterische Vorgaben:

- Einteilung in „Häuser“ zwingend
- Aufteilung in vier bis sechs „Häuser“ je Platzseite (Ost und West)
- Breite der Fassadenabschnitte zwischen 7,50 - 16,5 Metern, unterschiedliche Breiten möglich
- Firsthöhe mindestens 18 und maximal 23 Meter
- Traufhöhe 11 bis 16,50 Meter und proportional $\frac{3}{7}$ bis $\frac{5}{7}$ der Gebäudehöhe
- verschiedene First- und Traufhöhen möglich
- Traufe und First benachbarter „Häuser“ nicht auf gleicher Höhe über NN
- Versatz benachbarter Trauf- und Firstkanten mindestens 30 cm und maximal 2,50 m
- horizontal verlaufende First- und Traufkanten zwingend
- Trauf- und Firsthöhen im Durchschnitt parallel zur Topographie ist gewünscht, zum Gefälle gegenläufige Höhenentwicklung ausgeschlossen

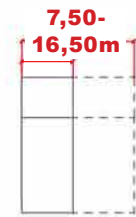
„Häuser“



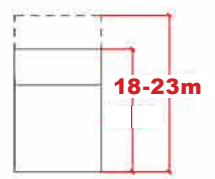
Ablesbare Gliederung in „Häuser“ zwingend, variable Fassadenabschnittsbreiten möglich



Gliederung nur der Dächer nicht möglich

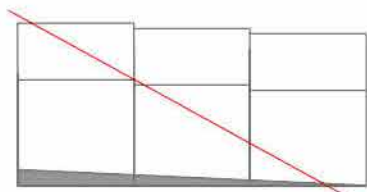


Fassadenabschnittsbreite, min. und max.

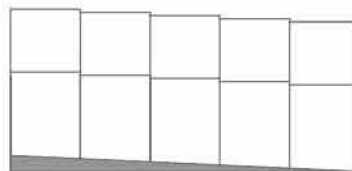


Firsthöhe, min. und max.

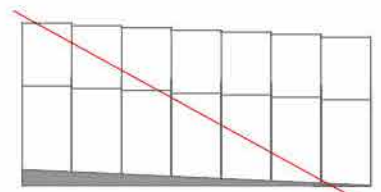
Anzahl der „Häuser“



Drei oder weniger „Häuser“ nicht möglich

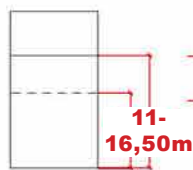


Vier bis sechs „Häuser“ möglich



Sieben oder mehr „Häuser“ nicht möglich

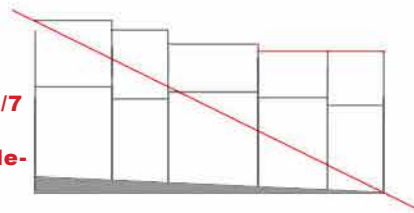
Versatz von First- und Traufhöhen



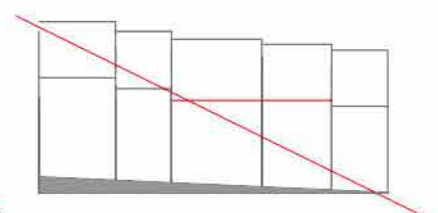
Traufhöhe, min. und max.



Prozentuale Traufhöhe



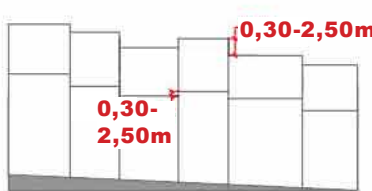
Gleiche Höhe benachbarter Firste nicht möglich



Gleiche Höhe über NN benachbarter Traufe- und Firstkanten nicht möglich



Geneigte Trauf- oder Firstkanten nicht möglich

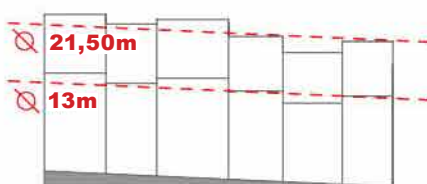


Deutlich ablesbare Höhenversprünge der First- und Traufkanten gewünscht

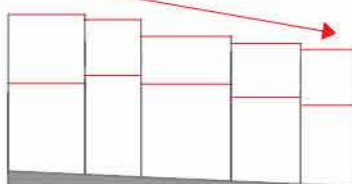


Kleinere oder größere Höhenversprünge nicht möglich

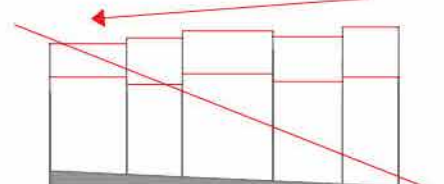
Höhenentwicklung Bebauung und Gelände



Dachlandschaft durchschnittlich parallel zur Topographie und im Mittel dargestellte First- und Traufhöhen gewünscht



Im Durchschnitt Abtreppung mit dem Gefälle gewünscht



Gegenläufige Höhenentwicklung nicht möglich

5.10.5 Bezugsbauten

Giebelständigkeit zur Unterstreichungs des Stadtraumgefüges

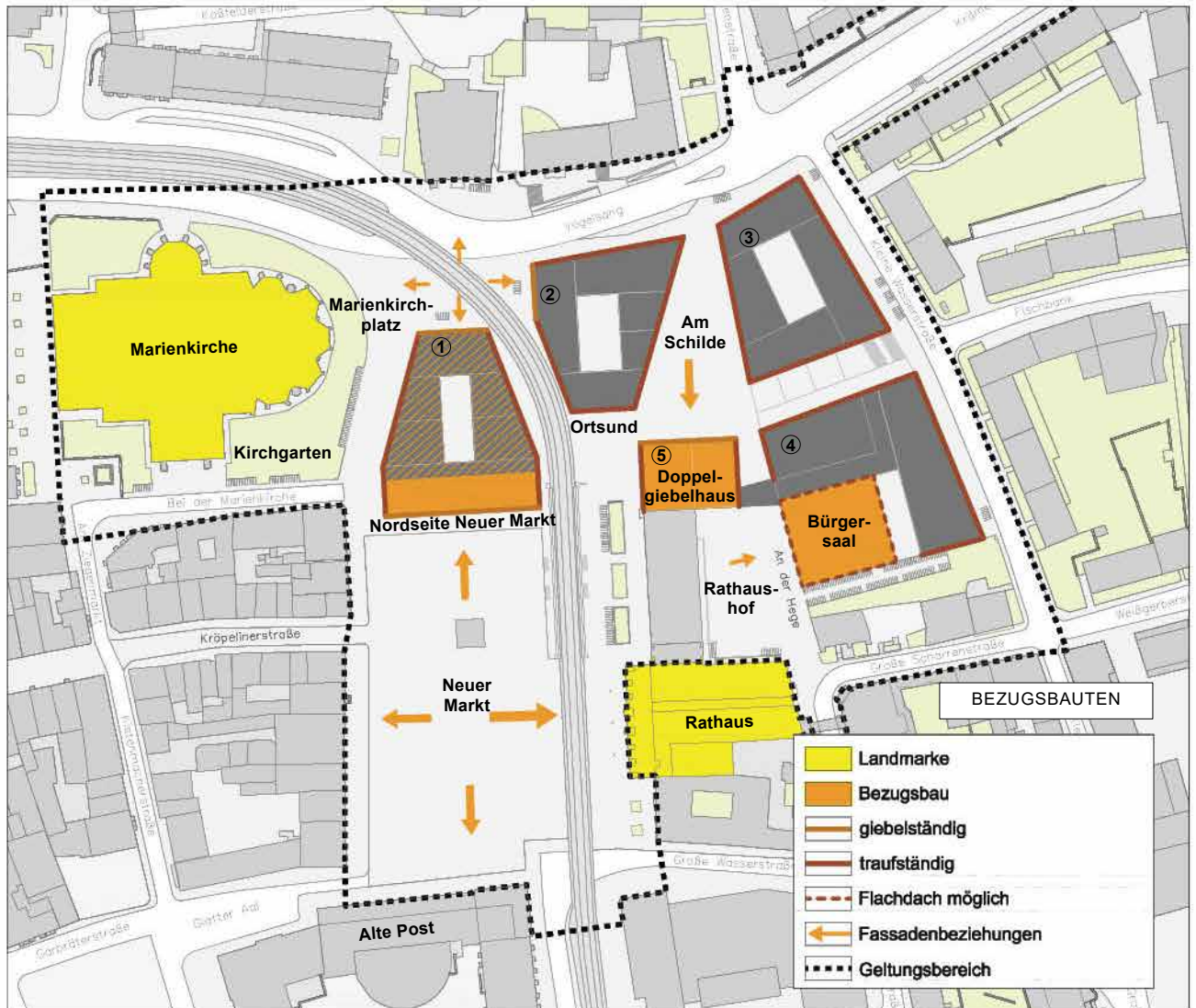
Im neuen Quartier sollen wichtige städtebauliche Bezugsbauten durch eine markante und repräsentative Giebelständigkeit der Gebäude formuliert werden. Die stadträumliche Hierarchie soll damit unterstrichen werden, ohne die herausragende Stellung der historischen Landmarken zu mindern. Die giebelständigen Bezugsbauten nehmen Bezug auf die historischen Gebäude an selber Stelle. Sie sind an den Platzräumen angeordnet und orientieren sich zu den Hauptplätzen Neuer Markt und Am Schilde sowie zum Nebenplatz Marienkirchplatz. Dabei nimmt der Baublock 1 als „Schlussstein“ der Bebauung im Stadtgefüge eine Schlüsselrolle ein und soll von der Nordkante des Neuen Markts ausgehend ganzheitlich durchgestaltet werden (in Karte schraffiert dargestellt).

Eine Ausnahme unter den Bezugsbauten stellt der Bürgerschaftssaal dar, über dessen Dachform im Rahmen eines Gebäudewettbewerbs entschieden werden soll. Die Entwicklung eines Flachdachs ist aufgrund der Lage am Rathaus(innen)hof möglich.

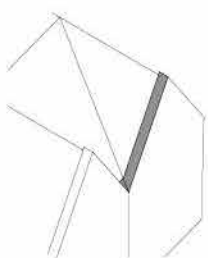
Das Giebeldach soll die Form der giebelständigen Fassade aufgreifen und strukturell ins Gebäude fortführen. Vorgeblendete, vom Gebäudevolumen unabhängige Schaugiebel sollen aufgrund ihrer historisierenden Wirkung vermieden werden. In der Detaillierung soll darauf geachtet werden, dass der Ortgang der giebelständigen Dächer hinter der Fassade liegt.

Der Übergang von Giebel- zu Traufständigkeit in der Dachkubatur bedarf besonderer Aufmerksamkeit in den durchzuführenden Wettbewerben.

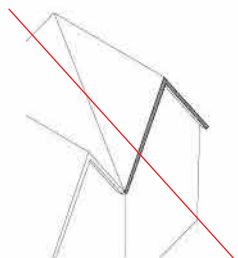
- Traufständigkeit zum Straßenraum ist die Regel
- Giebelständigkeit an den wichtigen, das Platzgefüge und die Orientierung prägenden, Raumkanten
- Ortgang der giebelständigen Dächer liegt hinter der Fassade
- keine vorgeblendeten Giebelfassaden



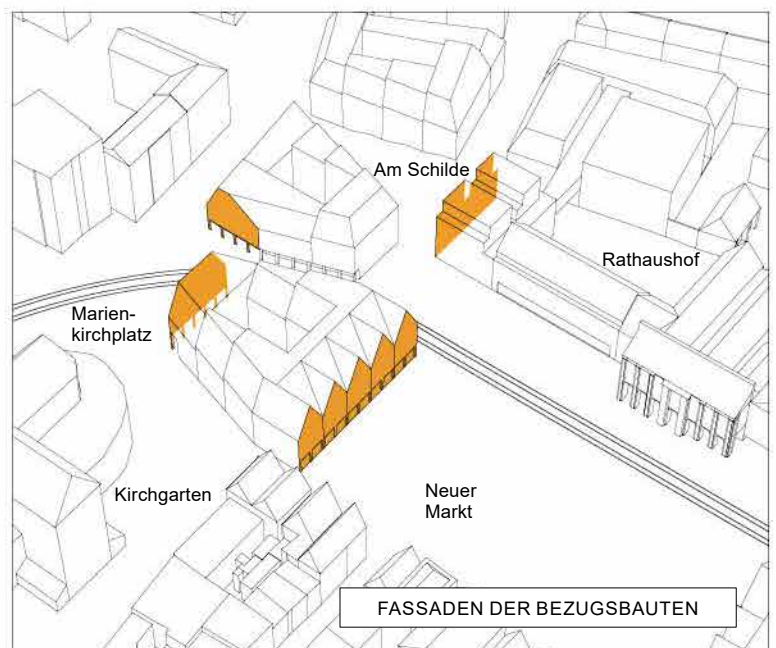
Gestaltung des Ortgangs



Verborgener Ortgang hinter der Fassade gewünscht



Sichtbarer Ortgang zu vermeiden



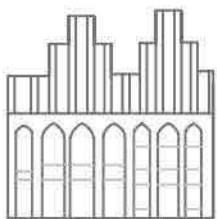
Platz Am Schilde – Doppelgiebelhaus

An der Stelle des ehemaligen Doppelgiebelhauses mit Staffelgiebeln soll das Rathaus nördlich durch eine prägnante, zeitgenössische Interpretation des historischen Doppelgiebelhauses erweitert werden. Der Platz Am Schilde soll mit einem repräsentativen Doppelgiebel nach Süden hin abschlossen werden. Dabei können - um einen Treppengiebel zu formen - die Ost- und Westfassaden als (sonst ausgeschlossene) Staffelgeschosse ausgebildet werden.

Das bestehende Treppenhaus soll in den Anbau funktional eingegliedert werden. Die Fassadenkonstruktion des Treppenhauses kann dabei ersetzt werden.

Gestalterische Vorgaben:

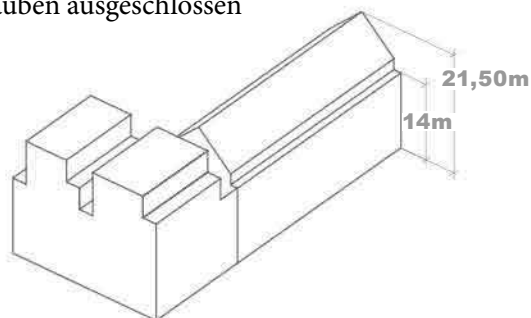
- zwei Giebel zwingend
- gleicher Giebeltyp zwingend
- abweichend von den allgemeinen Gestaltungsvorgaben
Höhe der oberen Giebelabschlüsse minimal 20 und maximal 23 Meter
- abweichend von den allgemeinen Gestaltungsvorgaben
Traufhöhe minimal 13 Meter und maximal 16,50 Meter und proportional $\frac{3}{7}$ bis $\frac{5}{7}$ der Gebäudehöhe
- ablesbarer oberer Giebelabschluss zwingend (max. $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite)
- verschiedene Fassadenabschnittsbreiten zwingend; einer der beiden Breiten: 11-13 Meter
- Asymmetrie der Giebeldächer möglich
- gleiche Höhe der oberen Giebelabschlüsse zwingend
- Versatz der äußeren Traufkanten möglich
- sich berührende Traufkanten zwingend
- Staffelgeschosse Richtung Ost- und Westfassade möglich
- Gauben ausgeschlossen



Schematische Ansicht des ehemaligen Doppelgiebelhauses

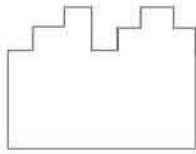


Foto des ehemaligen Doppelgiebelhauses, 1911

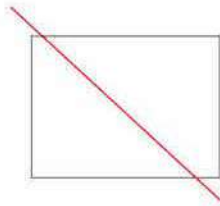


Der an das Doppelgiebelhaus angrenzende Rathausanbau bildet die Anschlusshöhen für den Anbau des Doppelgiebelhauses

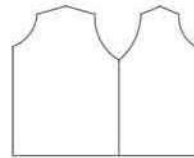
Giebelständige Dächer



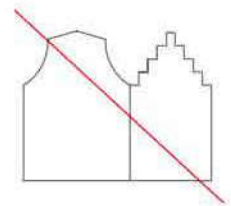
Zwei Giebel zwingend



Flachdach nicht möglich

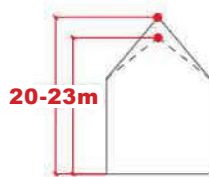


Gleicher Giebeltyp zwingend



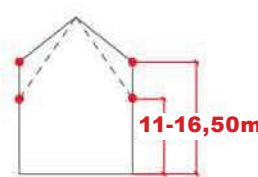
Verschiedene Giebeltypen nicht möglich

Oberer Giebelabschluss und Traufen



20-23m

Max. und min. oberer Giebelabschluss



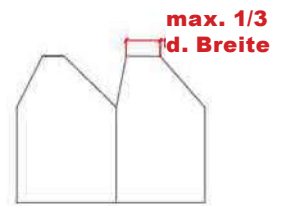
11-16,50m

Maximale Traufhöhe



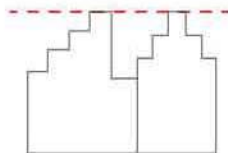
3/7-5/7 der Gebäudehöhe

Proportionale maximale Traufhöhe

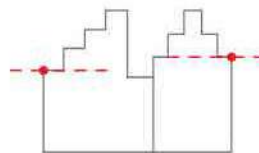


max. 1/3 d. Breite

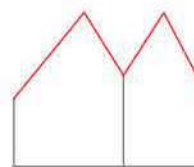
Ablesbarer oberer Giebelabschluss zwingend



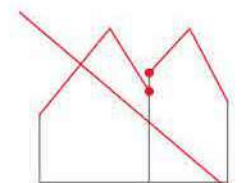
Gleiche Giebelabschlusshöhen zwingend



Versatz der äußeren Traufkanten möglich

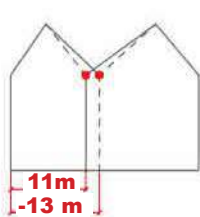


Sich berührende Traufkanten zwingend



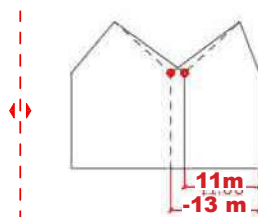
Versprung der Dachlinie nicht möglich

Symmetrie

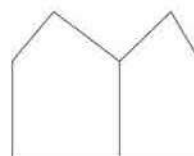


11m
-13 m

Verschiedene Fassadenbreiten zwingend:
Breite einer der beiden Fassaden 11-13 m



11m
-13 m



Asymmetrie der Giebeldächer möglich

Nordkante des Neuen Markts

Der Baublock 1 an der Nordkante des Neuen Markts nimmt eine Schlüsselrolle im Stadtgefüge ein. Die Südfassade soll aus dem Gebäude herausentwickelt werden und dabei der jetzigen und historischen Bedeutung der Platzkante Rechnung tragen.

Die Südseite von Baufeld 1 soll den Platzraum eindeutig abschließen und fassen. Sie soll die Westkante des Neuen Markts mit ihren Giebelhäusern rahmen und dessen Giebelständigkeit aufnehmen. Sie soll der Alten Post ein Gegenüber geben. Die drei Kanten sollen zusammen das „Publikum“ für die Schauseite des Rathauses bilden.

Die Nordkante des Neuen Markts soll in Anlehnung an die historische Platzansicht als eine Giebelfront formuliert werden, welche annähernd die Dimensionierung der historischen Grundstücksgrößen, Bebauungshöhen und Dachformen erkennbar machen soll.

Die vorgeschlagenen Dimensionen der geplanten Gebäude orientieren sich an den Höhen und Breiten der Bestandsgebäude am Neuen Markt und den historischen Dimensionen der ehemaligen Nordkante des Platzes.

Insgesamt soll der Bezugsbau durch Plastizität, Gestaltreichtum und Bezug der Fassaden zum Gebäudeinneren wirken. Die Giebelformen sollen deutlich in der Organisation und Struktur des Baublocks 1 ablesbar sein. Eine Vortäuschung von „Häusern“ durch eine vorgestellte Fassade ist nicht gewünscht. Daher soll für die Nordkante kein Fassadenwettbewerb durchgeführt werden, sondern ein Hochbauwettbewerb für den gesamten Baublock.

Kontextuelle und historische Analyse



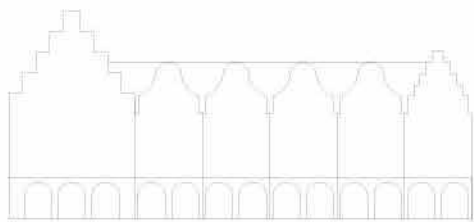
Foto der ehemaligen Nordfassade am Neuen Markt, ca. 1910



Historische ehemalige Nordfassade, Neuer Markt, breitetes und schmalstes Giebelhaus vermaßt



Westfassade am Neuen Markt, breitetes und schmalstes Giebelhaus vermaßt und Durchschnittshöhen der oberen Giebelabschlüsse und Traufen

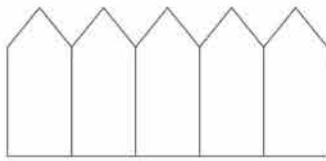


Alte Post

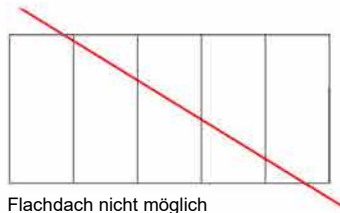
Gestalterische Vorgaben der Südseite von Baufeld 1:

- Giebeldächer zwingend
- Einteilung in fünf bis sechs Giebel
- obere Giebelabschlüsse maximal 18 und minimal 23 Meter, bezogen auf eine gesamte Baublockseite durchschnittlich 21,50 Meter gewünscht
- abweichend von den allgemeinen Gestaltungsvorgaben Traufhöhe minimal 8,50 und maximal 16,50 Meter und 3/7 bis 5/7 der Gebäudehöhe
- unterschiedliche obere Giebelabschluss- und Traufhöhen möglich
- abweichend von den allgemeinen Gestaltungsvorgaben Breite der Fassadenabschnitte 6,50 bis 14,50 Meter, unterschiedliche Breiten möglich
- verschiedene Giebelformen möglich, aber mit klar erkennbarem oberen Giebelabschluss (max. 1/4 der Fassadenbreite)
- dreidimensionale Ablesbarkeit der Giebel zwingend
- maximale Gebäudedachneigung zwischen den Giebeln 45° bei geschlossener Dachfläche
- Gauben an den Giebel- und Gebäudedächern ausgeschlossen

Giebel



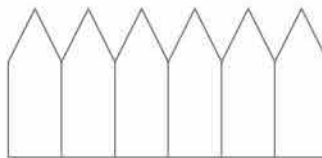
Giebel zwingend



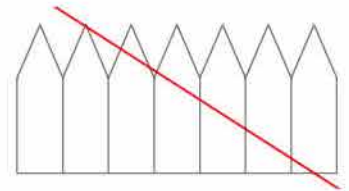
Flachdach nicht möglich



Vier oder weniger Giebel nicht möglich

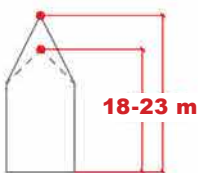


Fünf bis sechs Giebel möglich

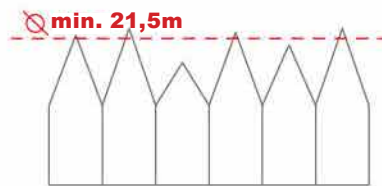


Sieben oder mehr Giebel nicht möglich

Obere Giebelabschlüsse

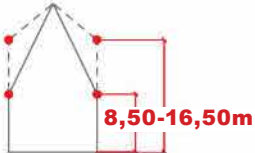


Höhe des oberen Giebelabschlusses, min. und max.



Durchschnittliche Mindesthöhe der oberen Giebelabschlüsse

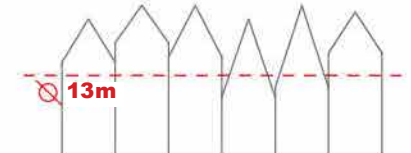
Traufen



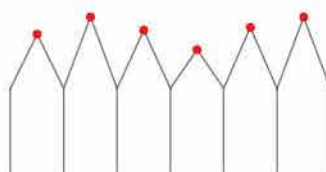
Traufhöhe, min. und max.



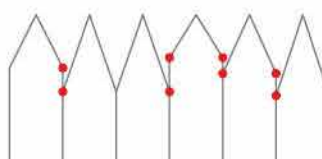
Prozentuale Traufhöhe



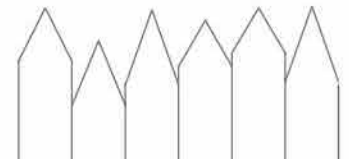
Durchschnittliche Traufhöhe gewünscht



Verschiedene obere Giebelabschluss-höhen möglich

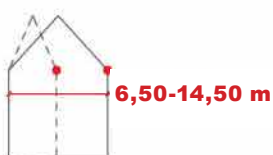


Verschiedene Traufhöhen möglich

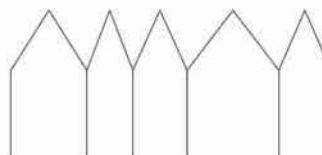


Verschiedene Giebelabschluss- und Traufhöhen möglich

Fassadenabschnittsbreiten



Fassadenabschnittsbreite, min. und max.



Verschiedene Fassadenabschnittsbreiten möglich

5.10.6 Bedeutende Platzfassaden

Für die Fassaden am Marienkirchplatz und am Ortsund gelten die allgemeinen Gestaltungsvorgaben hinsichtlich First- und Traufhöhen und Dachneigungen. Die jeweiligen Baublockseiten sollen nur aus einem „Haus“ bestehen. Aufgrund ihrer raumprägenden Wirkung soll diesen Platzfassaden besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Fassaden am Marienkirchplatz

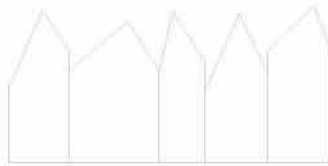
Zusammen mit dem Chor der Marienkirche bilden die giebelständigen Fassaden im Nord-Westen der Baufelder 1 und 2 die Platzfassaden des Marienkirchplatzes. Die Landmarke am Platz soll die Marienkirche bleiben. Die Südfassade des Platzes soll dem Wohnhochhaus ein Gegenüber bieten, sich aber unterordnen.

Giebelständige Dächer sind zwingend. Die giebelständigen Dächer resultieren aus den traufständigen Dächern der Nachbargebäude und können daher als Schnittfläche eine asymmetrische Form aufweisen.

Fassade am Ortsund

Als Pendant zum Steintor steht das „Haus“ am Ortsund am Ende einer wichtigen Sichtachse in zweiter Reihe. Daher ist hier ein traufständiges Dach, bzw. Walmdach vorgesehen. Als Resultierende der Dachneigungen aus den seitlichen Baublockseiten kann das Dach eine asymmetrische Form aufweisen.

Symmetrie und Unterteilung

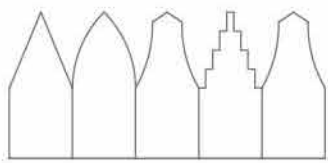


Asymmetrische Giebel möglich

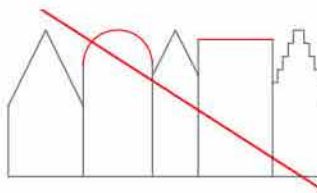


Skulpturale Gestaltung, ohne Unterteilungen in „Häuser“ möglich

Giebeltyp und obere Giebelabschlüsse



Verschiedene Giebeltypen möglich



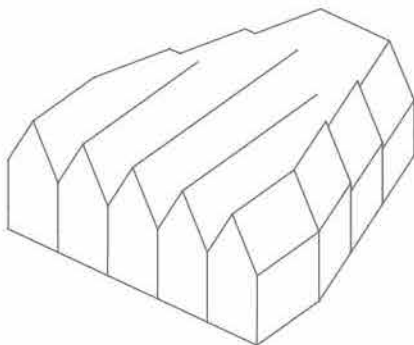
Flache oder zu breite obere Giebelabschlüsse nicht möglich



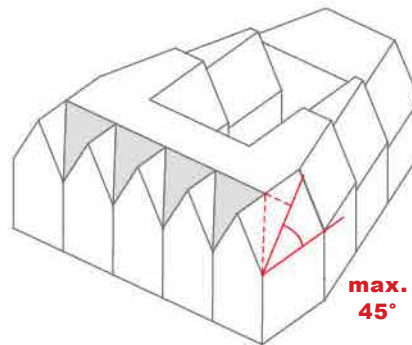
**Giebelabschluss
max. 1/4 der
Fassadenbreite**

Ablesbarer oberer Giebelabschluss zwingend

Dreidimensionale Ablesbarkeit der Giebel in Baufeld 1

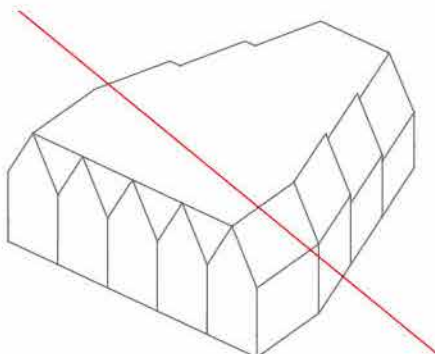


Weiterführung der giebelständigen Dächer möglich



Dachneigung im Falle einer geschlossenen Dachfläche

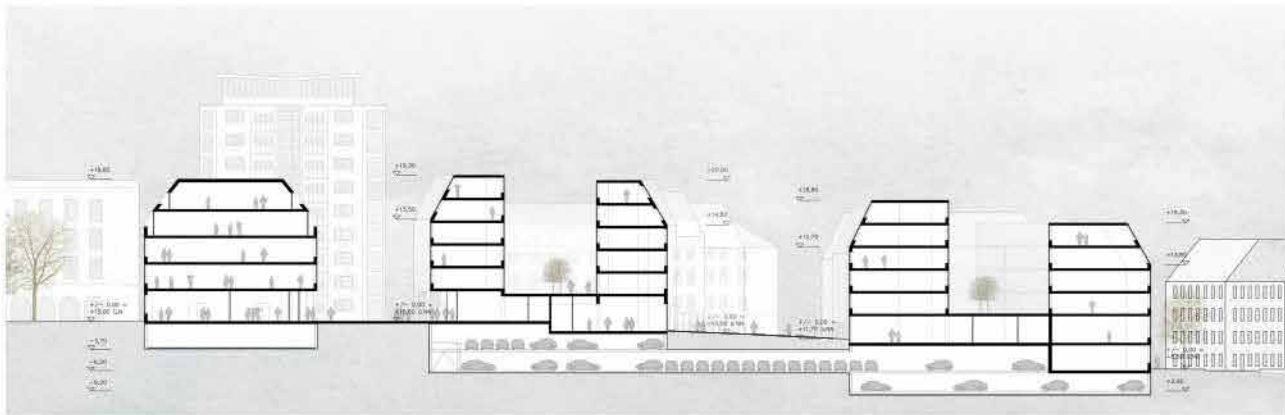
**max.
45°**



Dreidimensionale Ablesbarkeit der Giebel zwingend

ZUSAMMEN- FASSUNG DER PLANUNG

- 6.1 Zeitgenossenschaft und historischer Bezug
- 6.2 Lebendige Mischung
- 6.3 Raumbildendes Stadtgefüge
- 6.4 Maßstäbliches Stadtbild
- 6.5 Giebelständige Bezugsbauten



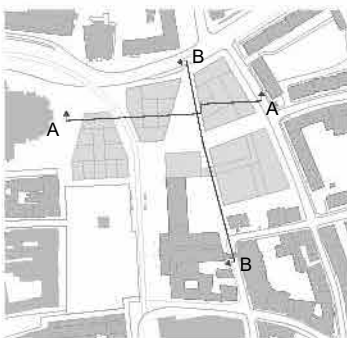
Kirch-garten Baufeld 1 Baufeld 2 Am Schilde Baufeld 3 Kleine Wasserstraße

Schnitt A-A durch das Quartier von West nach Ost



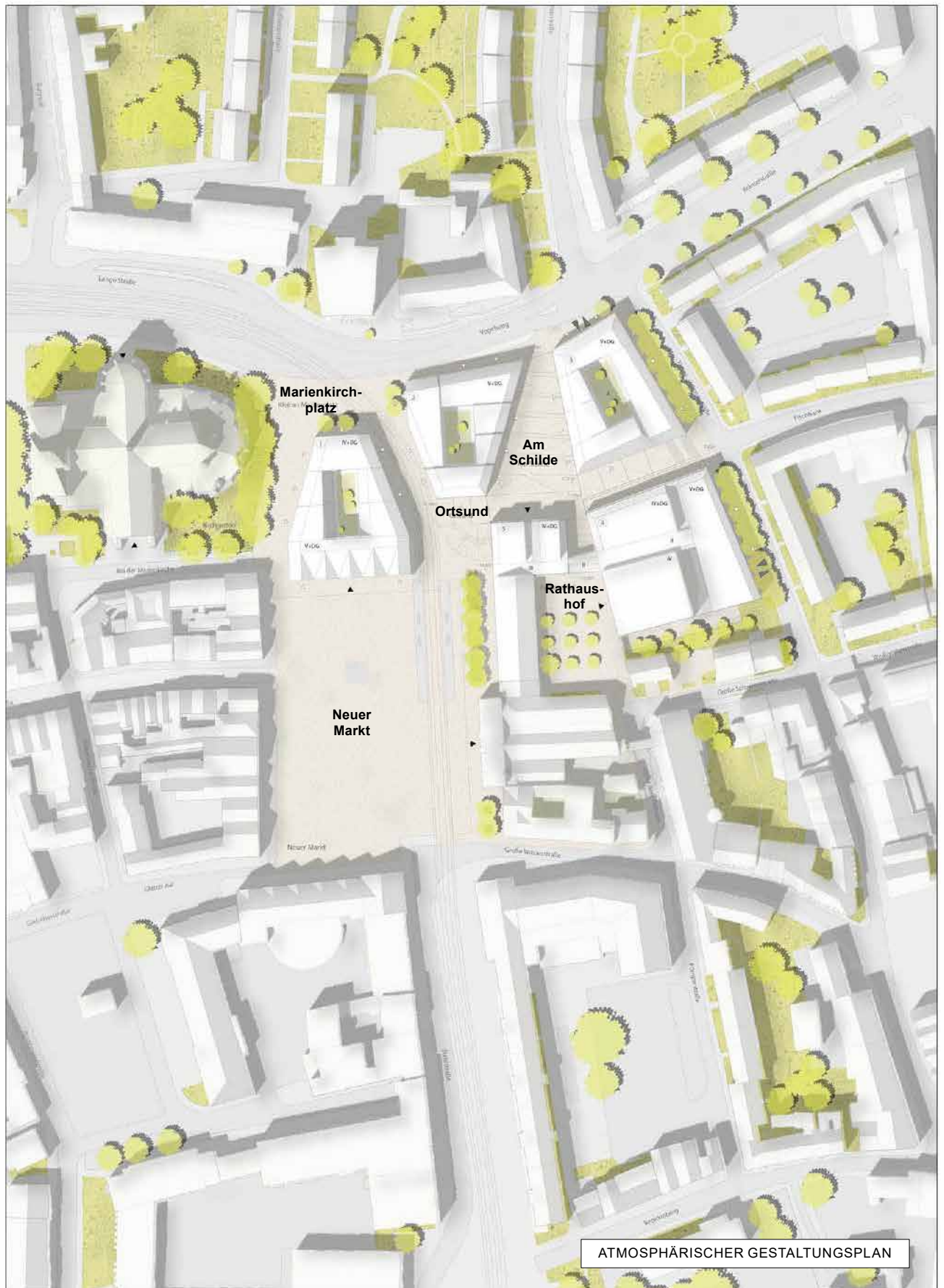
Rathaus Rathaushof (und Rathausanbau) Doppelgiebelhaus Ortsund Platz Am Schilde (und Baufeld 2) Vogelsang

Schnitt B-B durch das Quartier von Süd nach Nord



Übersichtsplan mit Schnittlinien

SNITTTE DURCH DAS QUARTIER



6.1 ZEITGENOSSENSCHAFT UND HISTORISCHER BEZUG

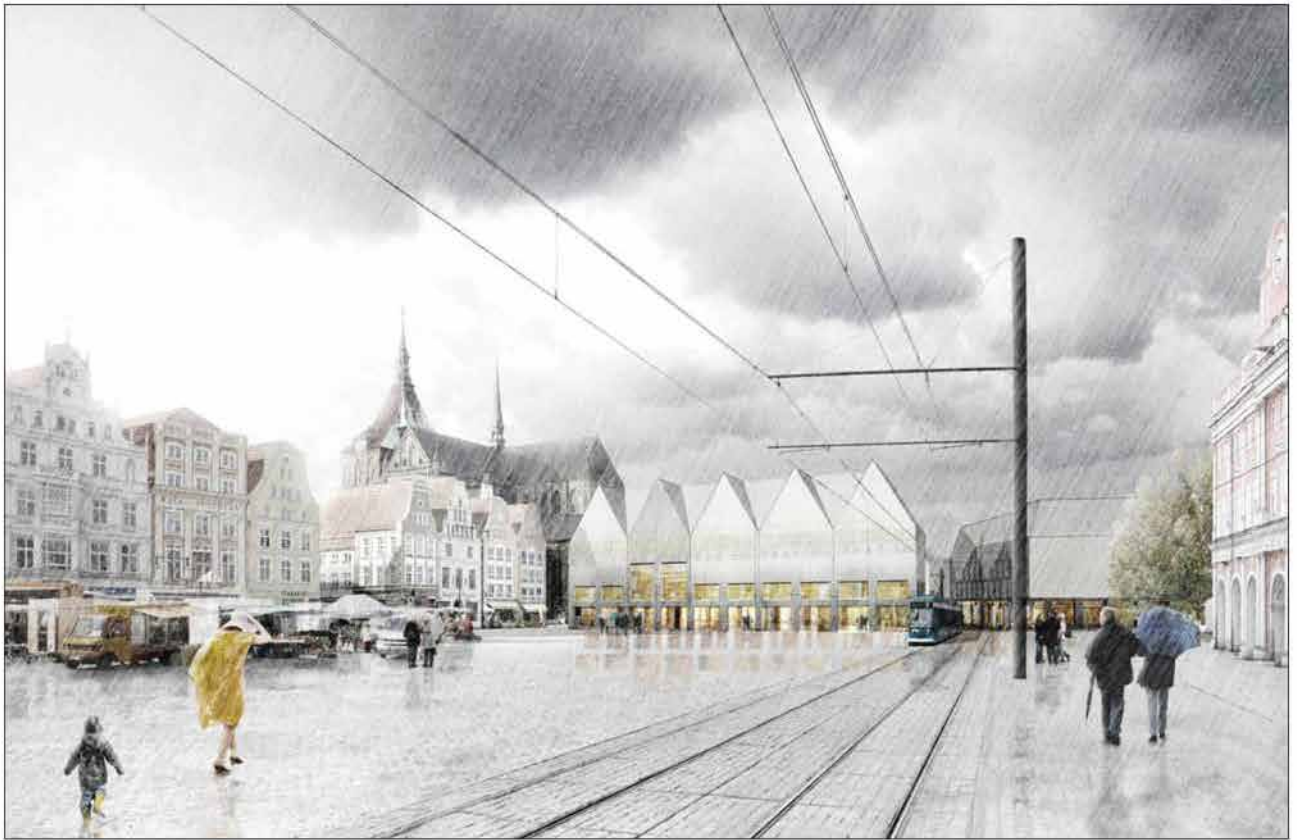
Die Planung erfordert ein Ineinandergreifen von einerseits Anpassung an das historische Umfeld und andererseits Eigenständigkeit in Bezug auf heutige Nutzungsanforderungen und Chancen eines zeitgemäßen Ausdrucks. Dies gilt für die unterschiedlichen Planungsebenen:

- Stadtgrundriss/Raumgefüge
- Maßstäblichkeit der Baumassen
- Architektonischer Ausdruck

6.2 LEBENDIGE MISCHUNG

Es soll ein vitaler Innenstadtstandort entstehen.

- Kultur, Bildung, Einzelhandel, Büros, Gastronomie, Wohnen, Verwaltung in vier Baublöcken und einem Anbau
- Angestrebter Wohnanteil von ca. 30%
- Dienstleistungsorientierung der Verwaltung am zentralen, gut zugänglichen Standort mit öffentlich zugänglichem Freiraum
- Ermöglichung großflächiger Nutzungen, wie z.B. „Haus des Buches“ auf Baufläche 1
- Freiraumaktivierung durch Bezug der Erdgeschosse und geeigneter Nutzungen zum Außenraum
- Flexibilität in der Entwicklung durch vertikale Schichtung oder horizontale Teilung der Funktionen in den Baublöcken
- Niedrigschwelliger Zugang zu der vorgesehenen Kultur- und Bildungseinrichtung



Blick auf den Neuen Markt und die Giebelfassade an der Nordkante (Stand Variantenuntersuchung)



Blick auf den Platz Am Schilde und das Doppelgiebelhaus (Stand Variantenuntersuchung)

6.3 RAUMBILDENDES STADTGEFÜGE

Die Innenstadt soll durch an den historischen Stadtgrundriss angelehnte Platz- und Wegräume arrondiert und wieder verknüpft werden.

- Ausbildung klarer Raumkanten (Baulinien und -grenzen) zu den Plätzen und Straßenräumen, insbesondere Neuer Markt, Am Schilde, Vogelsang und Kleine Wasserstraße
- Wiedereinbettung der Marienkirche in die Stadttextur
- Blick- und Wegeführung durch abwechslungsreiches Wege- und Raumgeflecht; Freihaltung der Sichtbeziehung zum Chor der Marienkirche
- Ausbildung charakteristischer Freiräume: Neuer Markt, Platz Am Schilde, Marienkirchplatz, Ortsund und Rathaushof
- Fortführung der Arkaden als Mittel der Verknüpfung von Lange Straße und Neuer Markt
- weitestgehende barrierefreie fußgänger- und radfahrerorientierte Straßenquerschnitte: Untergeordnete Rolle des motorisierten (Individual-)Verkehrs

6.4 MASSSTÄBLICHES STADTBILD

Baublöcke sollen in das durch historische Parzellierung geprägte Umfeld eingepasst werden.

- Hervorhebung der Marienkirche durch Einhaltung der Höhen der Umgebungsbebauung (4 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse)
- Teilung der Baublöcke in „Häuser“
- Verringerung der wahrgenommenen Bebauungshöhe durch Traufkanten
- Abtreppung der „Häuser“ entlang des Geländegefälles
- Ablesbarkeit der Geschossigkeit der Gebäude, insbesondere durch offene Erdgeschosszonen an den Platzräumen



Blick auf den Marienkirchplatz von Nordosten entlang der Langen Straße



Blick auf den Rathaushof mit dem Doppelgiebelhaus und dem optionalen Übergang

6.5 GIEBELSTÄNDIGE BEZUGSBAUTEN

Die wichtigen Plätze sollen durch charakteristische giebelständige Fassaden gefasst werden.

- Hierarchisierung der Stadträume durch strategische Setzung der Dachformen (traufständig/ giebelständig)
- Giebelfassade an der Nordkante Neuer Markt
- Doppelgiebelhaus am Platz Am Schilde
- besondere Aufmerksamkeit der architektonischen Gestaltung: zeitgenössische Interpretation der historischen Giebelhäuser



Blick aus Südost auf Neuen Markt und Rathaushof (Modellfoto)



Blick aus Nordost auf Doppelgiebelhaus und Platz Am Schilde (Modellfoto)

MASSNAHMEN

- 7.1 Bebauungsplan
- 7.2 Ordnungsmaßnahmen
- 7.3 Hochbauliche Maßnahmen
- 7.4 Maßnahmenübersicht

7.1 BEBAUUNGSPLAN¹¹

Die Sicherung der mit diesem Quartierblatt festgeschriebenen Festlegungen kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen, die jeweils auf das Baufeld bezogen angepasst werden können.

1. Grundsätzlich stellen die mit dem Bürgerschaftsbeschluss des Quartierblattes dargelegten Maßnahmen eine Vertiefung der Sanierungsziele für diesen Bereich dar. Mit der Festlegung dieses Gebietes als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet können nach § 145 BauGB Maßnahmen versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

2. Ein B-Plan ist aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Planerfordernis besteht, wenn für eine durch die Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklung Baurecht geschaffen werden muss. Gestaltungsvorgaben können in einem B-Plan in einem gewissen Umfang nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO MV festgesetzt werden. Zur Sicherung der im Quartierblatt vorgegebenen Gestaltungsgrundsätze muss zusätzlich mit dem Erwerber ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

3. Alle relevanten Grundstücke sind im Eigentum der Hansestadt. Daher kann beim Verkauf an Dritte ein städtebaulicher Vertrag als Ergänzung des Kaufvertrages geschlossen werden. Hier werden genaue Einzelheiten bezüglich Nutzung, Gestaltung, Baubeginn und Weiterverkauf geregelt. Dabei muss der Vertragstext auf die weitestgehende Umsetzung der Vorgaben des Quartierblattes sowie des Ergebnisses des Hochbauwettbewerbes abstellen.

4. Für das Baufelder 1 und 2 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder zwei getrennter Bebauungspläne mit

¹¹ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss 2015/BV/1379-03 (ÄA)

folgenden Zielen erforderlich:

- Festsetzung eines reduzierten Stellplatznachweises (nach BauNVO, §12 (6)) und/oder der Ablösung von notwendigen Stellplätzen
- Festsetzung einer Nutzungsmischung horizontal oder vertikal (nicht erforderlich, wenn weitestgehend Wohnen vorgesehen ist)
- Festsetzung einer Mindest- und Maximalhöhe des Gebäudes
- Festsetzung von gestalterischen Vorgaben (nicht erforderlich, wenn ein städtebaulicher Vertrag zum Kaufvertrag zur Absicherung der gestalterischen Auflagen geschlossen wird)

5. Es ist sinnvoll, für die beiden Baufelder getrennte Verfahren zu beginnen, da die Baufelder zu unterschiedlichen Zeiten realisiert werden sollen.

7.2 ORDNUNGSMASSNAHMEN

7.2.1 Bodenordnung

Baufläche 1

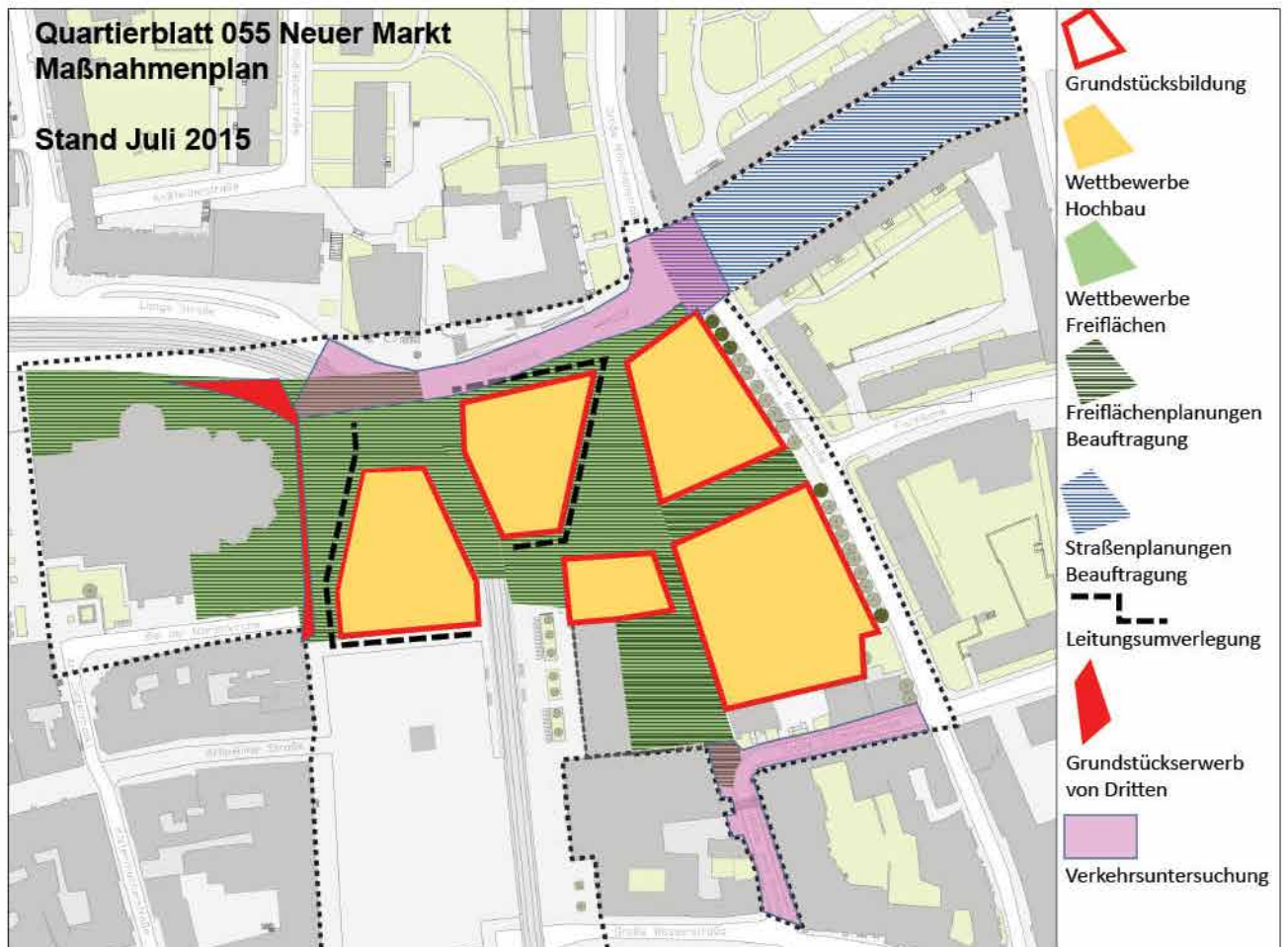
- Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.
- Eine Grundstücksbildung erfolgt entsprechend Ausweisung der Baufläche 1 im Quartierblatt 055 Neuer Markt.
- Restflächen verbleiben bei der Hansestadt und sind Teil des öffentlichen Verkehrsraumes.

Baufläche 2

- Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.
- Eine Grundstücksbildung erfolgt entsprechend Ausweisung der Baufläche 2 im Quartierblatt 055 Neuer Markt
- Restflächen verbleiben bei der Hansestadt und sind Teil des öffentlichen Verkehrsraumes.

Baufläche 3

- Eine Grundstücksbildung erfolgt entsprechend Ausweisung der Baufläche 3 im Quartierblatt 055 Neuer Markt.
- Bei einer Entwicklung des Quartiers durch den bereits vorhandenen Eigentümer eines Grundstückes (WIRO GmbH) werden die Flurstücke in den neuen Grundstückszuschnitt einfließen.
- Es besteht auch die Möglichkeit der Veräußerung nach öffentlicher Ausschreibung an einen Dritten. Dabei hat die Wohnnutzung obere Priorität. Eine städtebauliche Untersuchung zur Anpassung des Neubaus an den Bestand der WIRO GmbH (Baulasten, Tiefgarage) ist dann erforderlich.
- Restflächen verbleiben bei der Hansestadt und sind Teil des öffentlichen Verkehrsraumes.



Baufläche 4/5

- Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.
- Eine Grundstücksbildung erfolgt entsprechend Ausweisung der Bauflächen 4/5 im Quartierblatt 055 Neuer Markt
- Restflächen verbleiben bei der Hansestadt und sind Teil des öffentlichen Verkehrsraumes.
- Die Bauflächen 4 und 5 dienen der Erweiterung des Rathauses und der Verwaltung und sollen durch die Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock (KOE) entwickelt werden.
- Für die Umsetzung des Hochbau-Projektes werden diese Grundstücke vorgehalten.

Öffentlicher Raum

- Die Flurstücke 1620/5 und 1620/3 sind im Eigentum der Kirche. Sie sollen erworben und eingegliedert werden. Die öffentliche Grünfläche der Marienkirche soll zur Sicherung des Baumbestands im Chorbereich leicht vergrößert werden.
- Eine Trennung der Bauflächen 4 und 5 durch eine öffentliche Verkehrsfläche soll die wichtige Wegebeziehung An der Hege sichern.
- Die Möglichkeit, verschiedene Bauflächen mit zusammenhängenden und dadurch wirtschaftlicheren Tiefgaragen zu unterlegen (BF 2, BF 3 und 4), soll durch ein Unterbaurecht der öffentlichen Flächen in den notwendigen Bereichen gesichert werden.

7.2.2 Freilegung von Grundstücken

Infrastruktur

Es sind in Teilbereichen Umverlegungen von Leitungen zur Freimachung der Baufelder für eine Neubebauung notwendig. Die im Planungsteil erläuterte Untersuchung zeigt die Notwendigkeit der Baufreimachung.

7.2.3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- Straße Hinter dem Rathaus
 - » Änderung Verkehrsführung
- Rathaushof/Fortführung Fischbank
 - » Planungsauftrag/Umsetzung
- Platz Am Schilde/Ortsund
 - » Planungsauftrag/Umsetzung
- Vogelsang/ Krämerstraße
 - » Planungsauftrag/Umsetzung
- Marienkirchplatz/Kirchenumfeld
 - » Planungsauftrag/Umsetzung
- Fahrradstellplätze
 - » Schaffung einer weiteren Hauptabstellfläche am Kirchgarten mit ca. 50 Stellplätzen
 - » ca. 130 notwendige Fahrradstellplätze für den Rathauskomplex am südlichen Teil der Baufläche 4

7.2.4 Sonstige Maßnahmen (städtebauliche Planungen und Untersuchungen)

Vermarktung

- Für die Vermarktung von Baufläche 1, 2 und evtl. 3 sind verschiedene Vermarktungsstrategien zu erarbeiten und durchzuführen. Dazu dienen Fachpresse, Messen und direkte Kontakte zu möglichen Interessenten.

Marktkonzept

- Zur weiteren Belebung des Neuen Marktes sind temporäre Nutzungen z.B. Wochenmarkt und Weihnachtsmarkt für Rostocker und Touristen weiter zu qualifizieren. Mit der Großmarkt GmbH sind im Rahmen der Gesamtkonzeption für die Stadt Konkretisierungen erforderlich, da durch die Bebauung der bisher genutzten nördlichen Flächen Konzeptanpassungen erforderlich werden.

Baugrundgutachten

- Für den Gesamtbereich ist ein Baugrundgutachten zu erstellen, das einen Überblick über die tragenden Schichten, Schichtenwasser und große Hohlräume gibt. Dieses ist eine Grundlage für weiter führende Planungen und für die Vermarktung.
- Für jede Einzelmaßnahme ist durch den Bauherrn das Gutachten zu präzisieren.
- Im Umfeld der Marienkirche wird ein Baugrundgutachten mit einer Grundbruch-Simulation erstellt. Dieses soll insbesondere klären, ob auf Baufeld 1 eine unterirdische Bebauung in Form eines Kellergeschosses oder einer Tiefgarage möglich ist ohne die Gründungssicherheit der Kirche zu gefährden.¹²

Baumgutachten

- Für die im Plan „Grün- und Freiflächen“ (S. 117) dargestellten Bestandsbäume sind durch die jeweiligen Bauherren der Baufelder 1 bis 5 zeitnah vor Beginn der jeweiligen Quartierplanungen Baumgutachten zu erstellen, die Aussagen hinsichtlich der notwendigen Maßnahmen zur Bestandssicherung treffen.

Machbarkeitsstudie Vogelsang

- Um den Marienkirchplatz als angemessene Freifläche gestalten zu können, soll der Übergang Lange Straße/ Vogelsang um ca. 7,5 Meter nach Norden verlegt werden und ein Rückbau der die Schienen führenden Verkehrsinsel erfolgen.
- Für die geplante Tiefgarageneinfahrt (Baufeld 3) ist eine Linksabbiegerspur für den aus Osten kommenden Verkehr einzuordnen.
- Nördlich der Baufläche 2, am Vogelsang, soll eine zweite Haltebucht für Reisebusse als Ergänzung der auf der Nordseite der Langen Straße bereits vorhandenen Ein- und Ausstiegsmöglichkeit für Reisebusse mit Ein- und Ausstiegspunkt für Fahrgäste eingerichtet werden.

¹² Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-04 (ÄA)

Wettbewerbe Hochbau

- Baufläche 1
- Baufläche 2
- Baufläche 3
- Baufläche 4/5

Wettbewerbe öffentlicher Bereich

- Gesamt-Wettbewerb für den Bereich Marienkirchplatz/
Kirchenumfeld/Platz Am Schilde/Ortsund/ Rathaushof/
Fortführung Fischbank

Wettbewerbe für Kunstobjekte

- Wettbewerb zeitgenössischer Kunst im öffentlichen Raum
für die Bereiche Marienkirchplatz, Platz Am Schilde,
Ortsund und Kleiner Rathaushof
- Wettbewerb für Kunst am Bau für den geplanten
Erweiterungsbau des Rathauses

7.3 HOCHBAULICHE MASSNAHMEN

Neubau

- Baufläche 1 - privat
- Baufläche 2 - privat
- Baufläche 3 - privat

Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Baufläche 4/5

Sozialstruktur

- Die Hansestadt Rostock soll gemeinsam mit dem
Bauherrn/Investor des Baufeldes 3 ein Konzept, bzw. eine
Vereinbarung entwickeln, die für mindestens 10 % der
neu entstehenden Mietwohnungen eine Mietpreis- und
Belegungsbindung ermöglicht.¹³

¹³ Ergänzung entsprechend Bürgerschaftsbeschluss
2015/BV/1379-21 (ÄÄ)

7.4 MASSNAHMENÜBERSICHT

7.4.1 Geordnet nach Zeiträumen der voraussichtlichen Umsetzung

Nr.	Maßnahmen-komplex	Einzelmaßnahme	Fachamt/ Partner federführend, Info vorhanden	Zeiträume
1	Sonstige Maßnahmen	Baugrundgutachten für <u>Gesamtbereich</u>		2015
2	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 1, 2 und evtl. 3:</u> Vermarktungsstrategien	Ämterabstimmung	2015/2016
3	Sonstige Maßnahmen	Ausweisung eines Denkmalsbereiches für das <u>gesamte Stadtzentrum</u>	45 – ist erfolgt	2016
4	Bodenordnung	<u>Baufläche 3</u> Grundstücksbildung durch Hansestadt Rostock		2016
5	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 4/5:</u> Nutzungskonzept Verwaltung	Amt 10/11 mit KOE – läuft bereits	2016
6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	<u>Straße Hinter dem Rathaus</u> Änderung Verkehrsführung		2016
7	Bodenordnung	<u>Umfeld Marienkirche</u> Grundstückserwerb Kirchenflächen durch Hansestadt Rostock für öffentlichen Bereich		2016/2017
8	Freilegung von Grundstücken	<u>Infrastruktur</u> Umverlegungen von Leitungen		2016/2017
9	Bodenordnung	<u>Baufläche 1</u> Grundstücksbildung durch Hansestadt Rostock		2016/2017
10	Bodenordnung	<u>Baufläche 2</u> Grundstücksbildung durch Hansestadt Rostock		2016/2017
11	Bodenordnung	<u>Baufläche 4/5</u> Grundstücksbildung durch Hansestadt Rostock Zuordnung KOE		2016/2017

12	Sonstige Maßnahmen	<u>Neuer Markt</u> Großmarkt GmbH - Gesamtkonzeption Innenstadt	61 federführend für Gesamtstadt bei Auftragserteilung	2017
13	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 1</u> Wettbewerb/Öffentliche Ausschreibung		2017
14	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 2</u> Wettbewerb/Öffentliche Ausschreibung		2017
15	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 3</u> Verkauf an WIRO GmbH mit Wettbewerb oder öffentliche Ausschreibung mit Wettbewerb		2017
16	Sonstige Maßnahmen	<u>Vogelsang</u> Verkehrsuntersuchung zur Notwendigkeit einer zweiten Zufahrt über die Baufläche 2 bei Bedarf		2017
17	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 4/5:</u> Hochbau-Wettbewerb		2018
18	Herstellung und Änderung von Erschließungs- anlagen	<u>Marienkirchplatz/Kirchenumfeld/ Platz Am Schilde /Ortsund / Rathaushof/</u> <u>Fortführung Fischbank</u> Wettbewerb, danach Planung und Realisierung in mehreren Einzelvorhaben		2018
19	Herstellung und Änderung von Erschließungs- anlagen	<u>Vogelsang/ Krämerstraße</u> Planung und Realisierung als Einzelvorhaben		2018
20	Sonstige Maßnahmen	<u>Wettbewerb</u> zeitgenössischer Kunst für die Bereiche Marienkirchplatz, Platz Am Schilde, Ortsund und Kleiner Rathaushof		2018
21	Sonstige Maßnahmen	<u>Wettbewerb</u> für Kunst am Bau für den geplanten Erweiterungsbau des Rathauses		2020
22	Hochbauliche Maßnahmen	<u>Baufläche 4/5</u> Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auf Baufläche 4/5		2020

7.4.2 Geordnet nach Bauflächen

Bauflächenübergreifende Maßnahmen

Nr.	Maßnahmenkomplex	Einzelmaßnahme	Zeiträume
1	Sonstige Maßnahmen	Baugrundgutachten für <u>Gesamtbereich</u>	2015
2	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 1, 2 und evtl. 3:</u> Vermarktungsstrategien	2015/2016
3	Sonstige Maßnahmen	Ausweisung eines Denkmalbereiches für das <u>gesamte Stadtzentrum</u>	2016
7	Bodenordnung	<u>Umfeld Marienkirche</u> Grundstückserwerb Kirchenflächen durch Hansestadt Rostock für öffentlichen Bereich	2016/2017
8	Freilegung von Grundstücken	<u>Infrastruktur</u> Umverlegungen von Leitungen	2016/2017
12	Sonstige Maßnahmen	<u>Neuer Markt</u> Großmarkt GmbH - Gesamtkonzeption Innenstadt	2017

Baufläche 1

Nr.	Maßnahmenkomplex	Einzelmaßnahme	Zeiträume
9	Bodenordnung	<u>Baufläche 1</u> Grundstücksbildung durch Hansestadt Rostock	2016/2017
13	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 1</u> Wettbewerb/Öffentliche Ausschreibung	2017

Baufläche 2

Nr.	Maßnahmenkomplex	Einzelmaßnahme	Zeiträume
10	Bodenordnung	<u>Baufläche 2</u> Grundstücksbildung durch Hansestadt Rostock	2016/2017
14	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 2</u> Wettbewerb/Öffentliche Ausschreibung	2017

Baufläche 3

Nr.	Maßnahmenkomplex	Einzelmaßnahme	Zeiträume
4	Bodenordnung	<u>Baufläche 3</u> Grundstücksbildung durch Hansestadt Rostock	2016
15	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 3</u> Verkauf an WIRO GmbH mit Wettbewerb oder öffentliche Ausschreibung mit Wettbewerb	2017

Baufläche 4/5

Nr.	Maßnahmenkomplex	Einzelmaßnahme	Zeiträume
5	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 4/5:</u> Nutzungskonzept Verwaltung	2016
11	Bodenordnung	<u>Baufläche 4/5</u> Grundstücksbildung durch Hansestadt Rostock Zuordnung KOE	2016/2017
17	Sonstige Maßnahmen	<u>Baufläche 4/5:</u> Hochbau-Wettbewerb	2018
22	Hochbauliche Maßnahmen	<u>Baufläche 4/5</u> Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auf Baufläche 4/5	2020

Bau von Erschließungsanlagen

Nr.	Maßnahmenkomplex	Einzelmaßnahme	Zeiträume
18	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	<u>Marienkirchplatz/Kirchenumfeld/ Platz Am Schilde /Ortsund / Rathaushof/ Fortführung Fischbank</u> Wettbewerb, danach Planung und Realisierung in mehreren Einzelvorhaben	2016
16	Sonstige Maßnahmen	<u>Vogelsang</u> Verkehrsuntersuchung zur Notwendigkeit einer zweiten Zufahrt über die Baufläche 1 oder 2 bei Bedarf – Finanzierung evtl. durch Investor	2017
19	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	<u>Vogelsang/ Krämerstraße</u> Planung und Realisierung als Einzelvorhaben	2018

Sonstige Maßnahmen

Nr.	Maßnahmenkomplex	Einzelmaßnahme	Zeiträume
20	Sonstige Maßnahmen	<u>Wettbewerb</u> zeitgenössischer Kunst für die Bereiche Marienkirchplatz, Platz Am Schilde, Ortsund und Kleiner Rathaushof	2018
21	Sonstige Maßnahmen	<u>Wettbewerb</u> für Kunst am Bau für den geplanten Erweiterungsbau des Rathauses	2020

FINANZIERUNG

8 Kostenzusammenstellung

8. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Im Folgenden wird eine Schätzung der Kosten und möglichen Einnahmen aufgeführt.

Maßnahmenkomplex	Einzelmaßnahme	Kosten Stadt/Dritte	Kosten Sanierung
Ordnungsmaßnahmen			
1.1 Bodenordnung	Baufläche 1		35.000
	Baufläche 2		
	Baufläche 3		
	Baufläche 4/5		
Erwerb von Grundstücken	Ankauf Flurstücke 1620/5 und 1620/3 Verkehrsfläche		50.000
1.2 Freilegung von Grundstücken	Umverlegungen von Leitungen Baufeld 1		40.000
	Umverlegungen von Leitungen Baufeld 2		247.000
	Umverlegungen von Leitungen Baufeld 3		52.000
	Umverlegungen von Leitungen Baufeld 4		30.000
	Umverlegungen von Leitungen Baufeld 5		23.000
1.3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Platz Am Schilde/ Ortsund/ Umfeld Baufeld 2	100.000	430.000
	Rathaushof/Fortführung Fischbank	90.000	350.000
	Vogelsang/ Krämerstraße	200.000	770.000
	Marienkirchplatz/Kirchenumfeld	180.000	680.000
	Fahrradstellplätze - 130 für den Rathauskomplex	15.000	
	Kunstobjekte öffentl. Raum 5%		110.000

1.4 Sonstige Maßnahmen (städtebauliche Planungen, Untersuchungen, etc.)	Ausweisung eines Denkmalbereiches für das gesamte Stadtzentrum	Keine Kosten	
	Vermarktungskonzepte für Baufläche 1, 2 und evtl. 3 (Flyer, Annoncen, etc.)		5.000
	Marktkonzept Konkretisierungen für Neuen Markt erforderlich	Keine Kosten	
	Baugrundgutachten		15.000
	Wettbewerb Hochbau Baufläche 1	150.000	50.000
	Wettbewerb Hochbau Baufläche 2	150.000	50.000
	Wettbewerb Hochbau Baufläche 3	100.000	50.000
	Wettbewerb Hochbau Baufläche 4/5		300.000
	Wettbewerb öffentlicher Bereich		200.000
	Wettbewerb für Kunstobjekte im öffentlichen Raum		80.000
	Wettbewerb für Kunst am Bau	50.000	
Kosten Sanierung			3.567.000
Kosten Stadt im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen		585.000	
Kosten Dritte		450.000	
Veräußerungserlöse (Stand Bodenrichtwert 2015)			
	Baufläche 1		1.500.000
	Baufläche 2		350.000
	Baufläche 3		400.000
	Gesamterlös		2.250.000

ANHANG

- 9.1 Varianten Tiefgarage
- 9.2 Varianten Radweg im Bereich Baufeld 1 und 2
- 9.3 Protokoll Bürgerveranstaltung
- 9.4 Protokoll Gestaltungsbeirat
- 9.5 Abbildungsverzeichnis
- 9.6 Berechnungen

9.1 VARIANTEN TIEFGARAGE

Die von Bürgerbeteiligung und Gestaltungsbeirat gestellte Forderung nach Reduzierung der Stellplätze unter Baufeld 1 und der Anzahl der Stellplätze generell in diesem Bereich bedarf einer Untersuchung der Gesamtsituation der Stellplätze in Varianten, die im Folgenden dokumentiert ist.

Hinweis: Nach der Rostocker Stellplatzsatzung belaufen sich in der vorliegenden Planung die notwendigen Stellplätze auf 635 in der Variante mit gemischter Nutzung und auf 693 in der Variante mit kultureller Nutzung in Baufeld 1. Davon sind - bei gemischter Nutzung - 92 für Wohnnutzung, 237 für Verwaltung, und 306 für gewerbliche Nutzung (Kultur, Büros, und Verkauf) vorzusehen.

In der weiteren Betrachtung wird von realistischen und unrealistischen Lösungen zur Bewertung der Varianten gesprochen.

Die Einstufung der Varianten bemisst sich nach dem technischen und finanziellen Aufwand für die Baugrube und den wasserundurchlässigen Fundamentplatten und Außenwänden.

Für die Baugrube wird für jedes TG-Geschoss pro Baufeld mit ca. 1,5 Mio Euro Kosten zu rechnen sein (Kostenschätzung Planungsbüro HKC).

Beispielrechnung für den Ansatz, unter Baufeld 1 keine TG zu bauen:

Kosten Baugrube (Planungsbüro HKC)	
Gesamt Baufelder 2-4	16 Mio €
Baufelder einzeln (3 Baufelder)	5,4 Mio €
je Geschoss (3 Geschosse unterschiedlich groß)	1,2-1,8 Mio € Ø 1,5 Mio €
Kosten Baukörper Tiefgarage (nach BKI 2014)	
Kosten je Stellplatz Tiefgarage abzüglich 10% Baugrube	16.200 €
630 Stellplätze (nach Stellplatzsatzung)	10,2 Mio €
Kosten Tiefgarage je Baufeld (3 Baufelder)	3,4 Mio €
Kosten je Geschoss je Baufeld (3 Geschosse)	1,1 Mio €

Somit beträgt die durchschnittliche Bausumme für jedes Tiefgaragengeschoss/Baufeld durchschnittlich 2,3 – 2,9 Mio. Euro je nach Größe des Baufeldes.

Jedes Geschoss über ein notwendiges Maß hinaus würde eine große Steigerung der Baukosten/m² Nutzfläche nach sich ziehen. Das notwendige Maß ist bezogen auf den grundsätzlichen Nachweis von Stellplätzen für die Wohnungen (1St/WE) und einen reduzierten Anteil für Verwaltung und Gewerbe. Letzteres wird mit der hervorragenden Ausstattung des Standortes mit dem öffentlichem Nahverkehr begründet, der die innerstädtischen Bezüge herstellt und auch bis zu Park&Ride-Parkplätzen am Stadtrand führt.

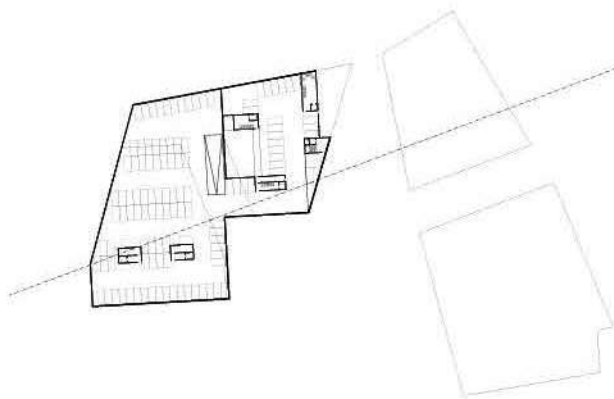
Unter der Prämisse der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Reduzierung der Stellplätze insgesamt und einer Gesamtbetrachtung der Aufteilung der Stellplätze in einer Gesamtanlage wesentlich.

9.1.1a Variante 1 a

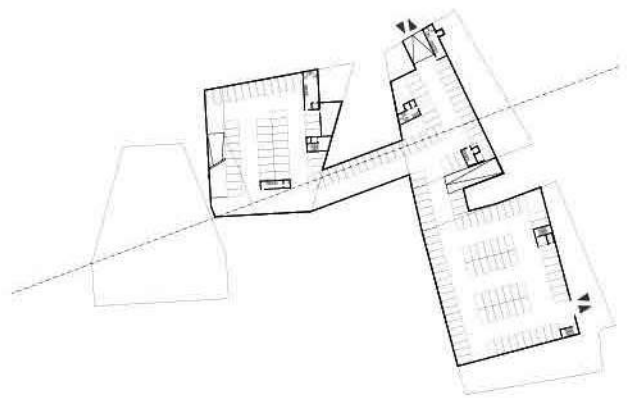
- **Ziel:** Reduzierung der TG-Geschosse
- Baufeld 1 nur ein TG-Geschoss
- Baufeld 2-4 TG zweigeschossig
- Garagen mit jeweils einer Zufahrt, Verbindung optional
- Unterbauung Gleisanlage
- **Defizit 236 Stellplätze**
(Variante mit kultureller Nutzung in Baufeld 1)
- **Defizit 178 Stellplätze**
(Variante mit gemischter Nutzung in Baufeld 1).
- **Bewertung:** Die bis zu zweigeschossige Garage ist eine realistische Lösung. Problematisch ist die Unterbauung der Gleisanlagen. Ausnahmeregelungen zum Nachweis der Stellplätze müssen getroffen werden.

Geschoss	Stpl.	Fläche
Ebene -1	115	3966 m ²
Ebene -2	172	5360 m ²
Ebene -3	170	4690 m ²
Gesamt	457	13749 m²

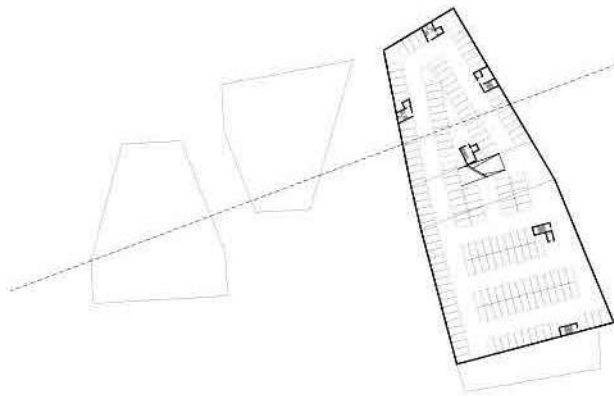
Schematische Grundrisse Tiefgaragenebenen Variante 1 a



Ebene -1

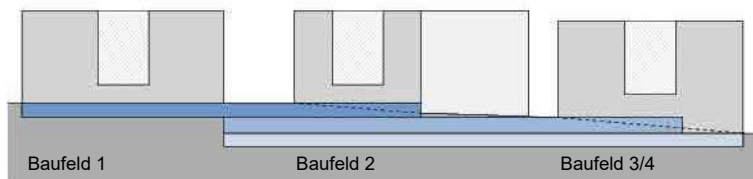


Ebene -2



Ebene -3

Schematischer Schnitt West/Ost, Variante 1 a

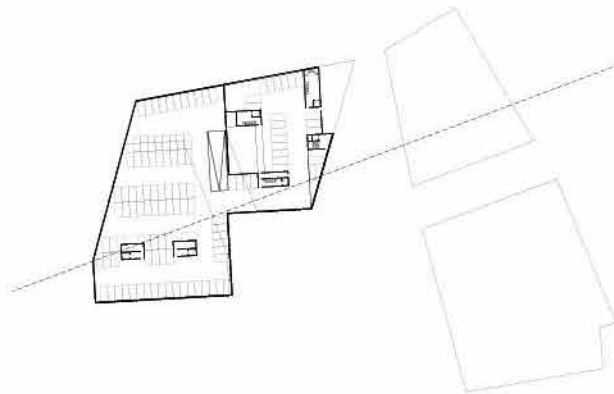


9.1.1b Variante 1 b

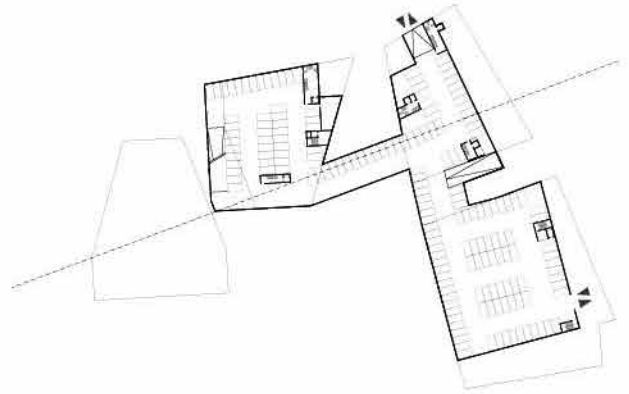
- **Ziel:** Unterbringung aller notwendigen Stellplätze
- Baufeld 1 nur ein TG-Geschoss
- Garagen mit jeweils einer Zufahrt, Verbindung optional
- Unterbauung Gleisanlage
- **Resultat:** TG unter Baufeld 2-4 ist dreigeschossig
- **Bewertung:** Die bis zu dreigeschossige Garage ist eine unrealistische Lösung. Problematisch ist die Unterbauung der Gleisanlagen. Bei Trennung der Tiefgaragen unter Baufeld 1 und 2 ist die Zufahrt zu Baufeld 1 über den Marienkirchplatz städtebaulich nicht verträglich.

Geschoss	Stpl.	Fläche
Ebene -1	115	3966 m ²
Ebene -2	172	5360 m ²
Ebene -3	245	7205 m ²
Ebene -4	170	4695 m ²
Gesamt	701	21280 m²

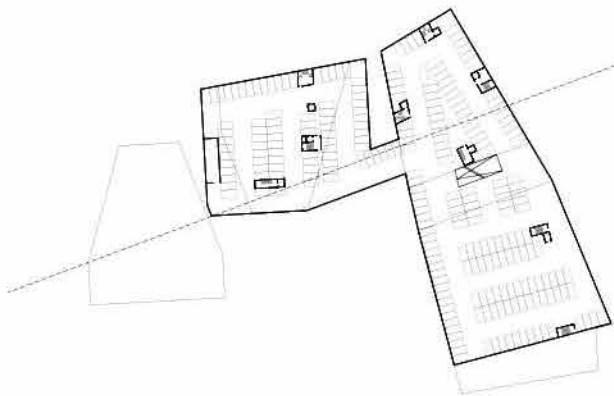
Schematische Grundrisse Tiefgaragenebenen Variante 1 b



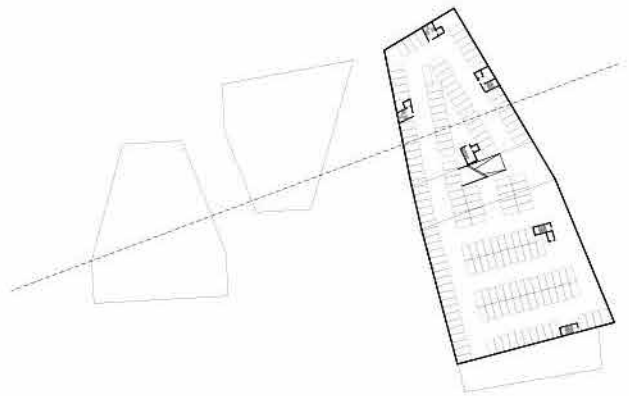
Ebene -1



Ebene -2

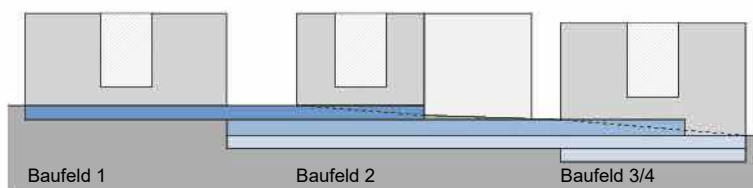


Ebene -3



Ebene -4

Schematischer Schnitt West/Ost, Variante 1 b

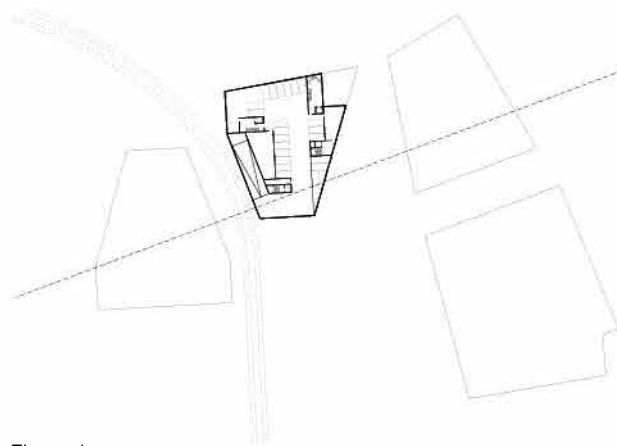


9.1.2 Variante 2

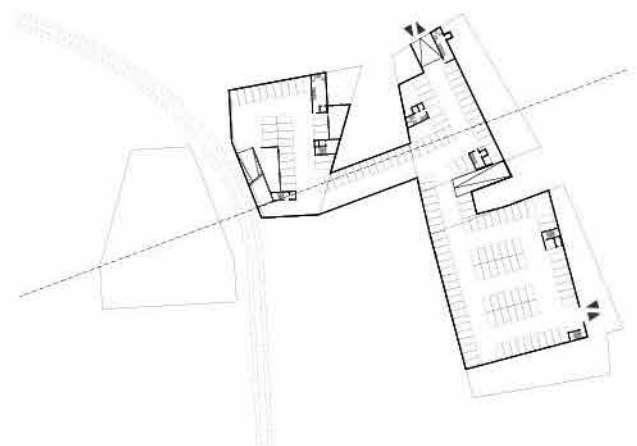
- **Ziel:** Unterbringung aller notwendigen Stellplätze
- Keine TG unter Baufeld 1
- Integration aller Stellplätze Baufeld 1 in TG Baufeld 2-4
- zusammenhängende Garage unter den Baufeldern 2-4
- keine Unterbaug Gleisanlage
- **Resultat:** TG unter Baufeldern 2-4 bis zu viergeschossig
- **Bewertung:** Die bis zu viergeschossige Garage ist eine unrealistische Lösung.

Geschoss	Stpl.	Fläche
Ebene -1	22	1325 m ²
Ebene -2	157	5025 m ²
Ebene -3	252	7060 m ²
Ebene -4	255	7060 m ²
Gesamt	686	20465 m²

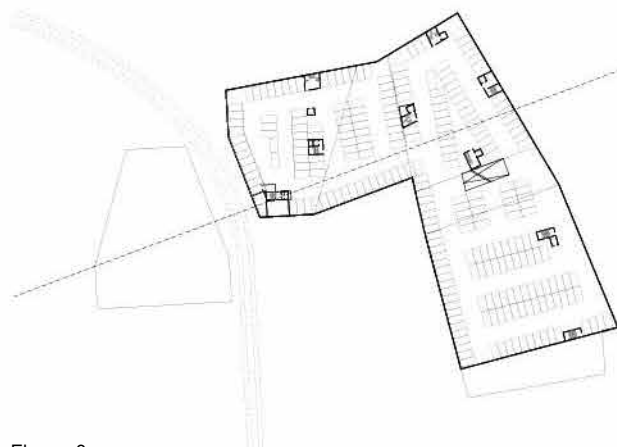
Schematische Grundrisse Tiefgaragenebenen Variante 2



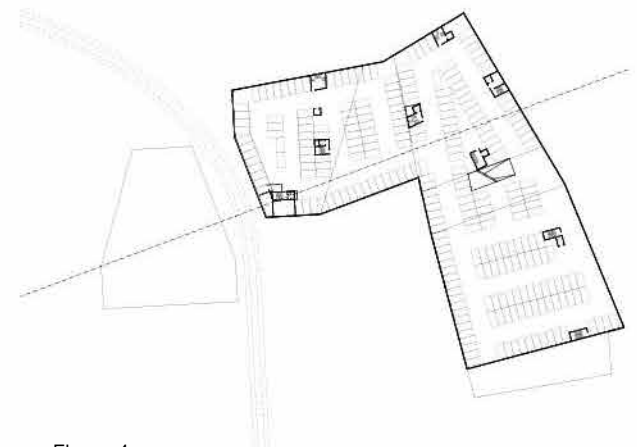
Ebene -1



Ebene -2

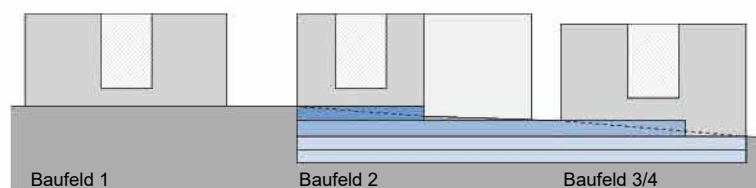


Ebene -3



Ebene -4

Schematischer Schnitt West/Ost, Variante 2

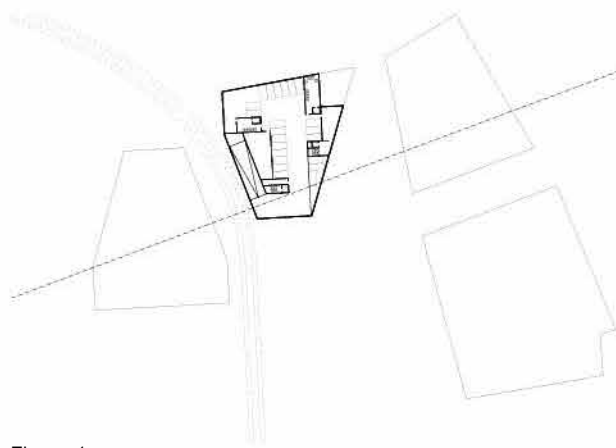


9.1.3 Variante 3 - Vorzugsvariante

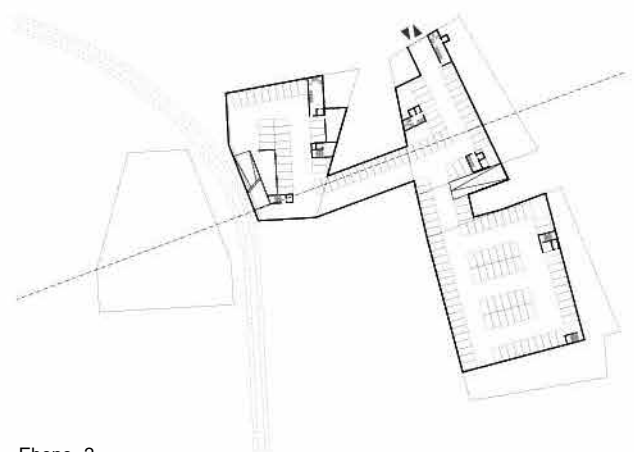
- **Ziel:** Keine TG unter Baufeld 1 und Reduzierung der TG-Geschosse
- bis zu zweigeschossige TG unter den Baufeldern 2-4
- Reduzierung der gewerblichen Stellplätze, um Zweigeschossigkeit zu realisieren
- zusammenhängende Garage unter den Baufeldern 2-4
- keine Unterbauung Gleisanlage
- **Resultat:** 92 Stellplätze, d.h. den geforderten entsprechend, für Wohnnutzung, 237 Stellplätze, d.h. den geforderten entsprechend, für Verwaltung
- **Defizit** 280 Stellplätze für gewerbliche Nutzung Baufeld 1-3
- **Bewertung:** Die Nichtunterbauung des Baufeld 1 mit einer Tiefgarage entspricht den Forderungen der Bürgerbeteiligung und der Bürgerschaftsbeschlüsse. Dadurch ist eine Baulasteintragung von notwendigen Stellplätzen im Umfeld (unter 500m Entfernung – somit vorzugsweise in Baufeld 2-4) erforderlich. Bei gleichzeitiger Reduzierung der TG-Geschosse unter Baufeld 2-4 kann grundsätzlich keine Nachweis der Stellplätze nach z.Z. geltender Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock erbracht werden. Ausnahmeregelungen zum Nachweis der Stellplätze müssen getroffen werden. Rechtlich kann dies über eine Festsetzung in einem Bebauungsplan oder durch Anpassung der Stellplatzsatzung erfolgen.

Geschoss	Stpl.	Fläche
Ebene -1	22	1325 m ²
Ebene -2	157	5025 m ²
Ebene -3	170	4690 m ²
Gesamt	349	11040 m²

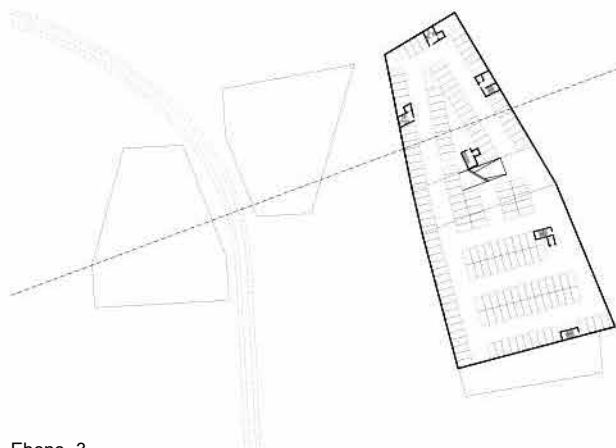
Schematische Grundrisse Tiefgaragenebenen Variante 3



Ebene -1

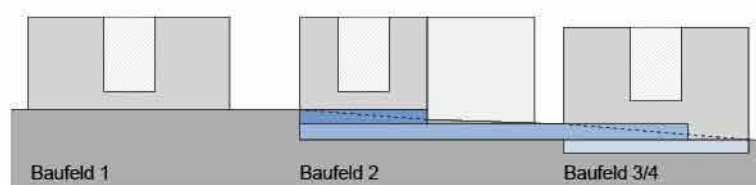


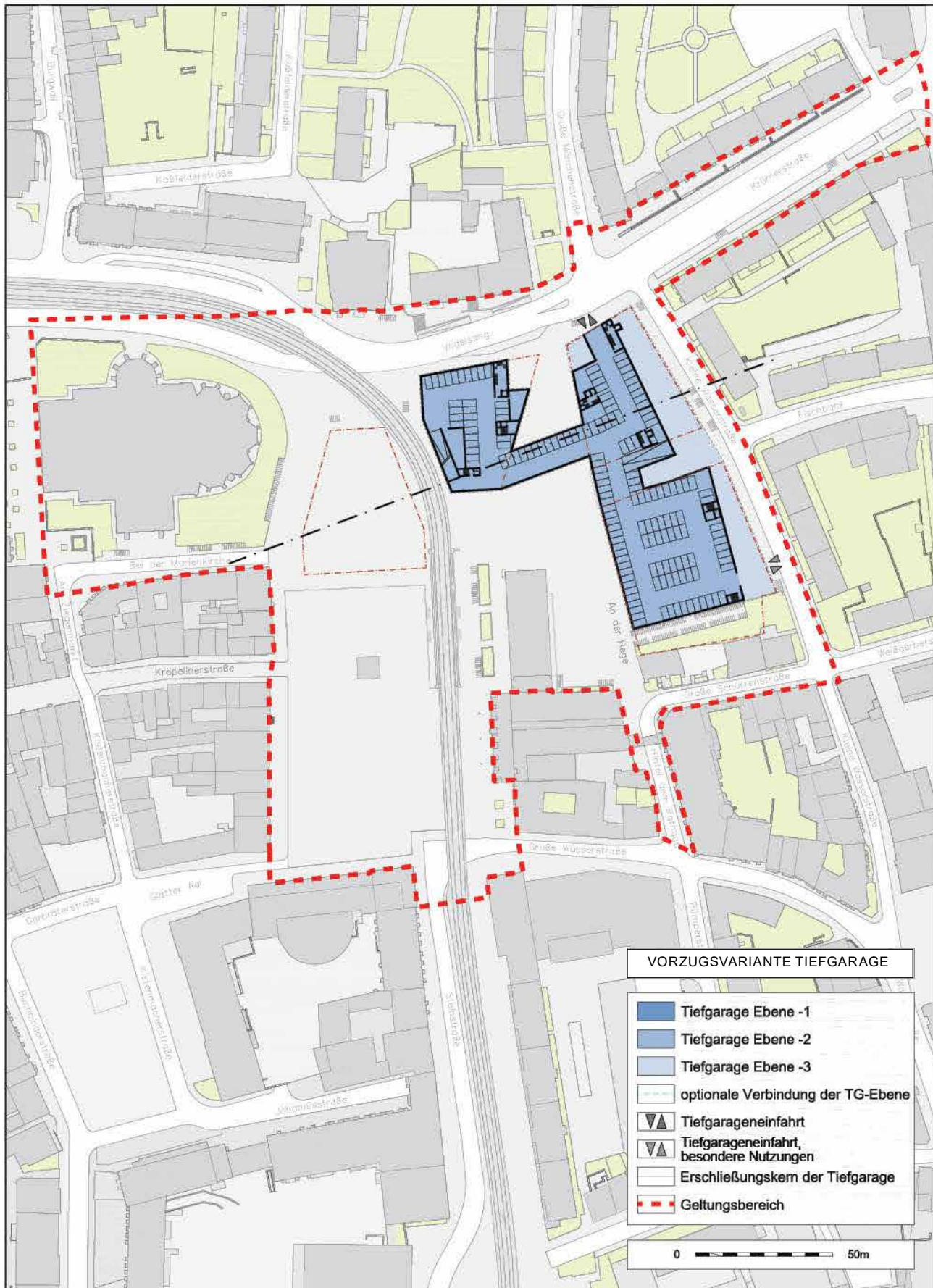
Ebene -2



Ebene -3

Schematischer Schnitt West/Ost, Variante 3





9.2 VARIANTEN RADWEG ZWISCHEN BAUFELD 1 UND 2

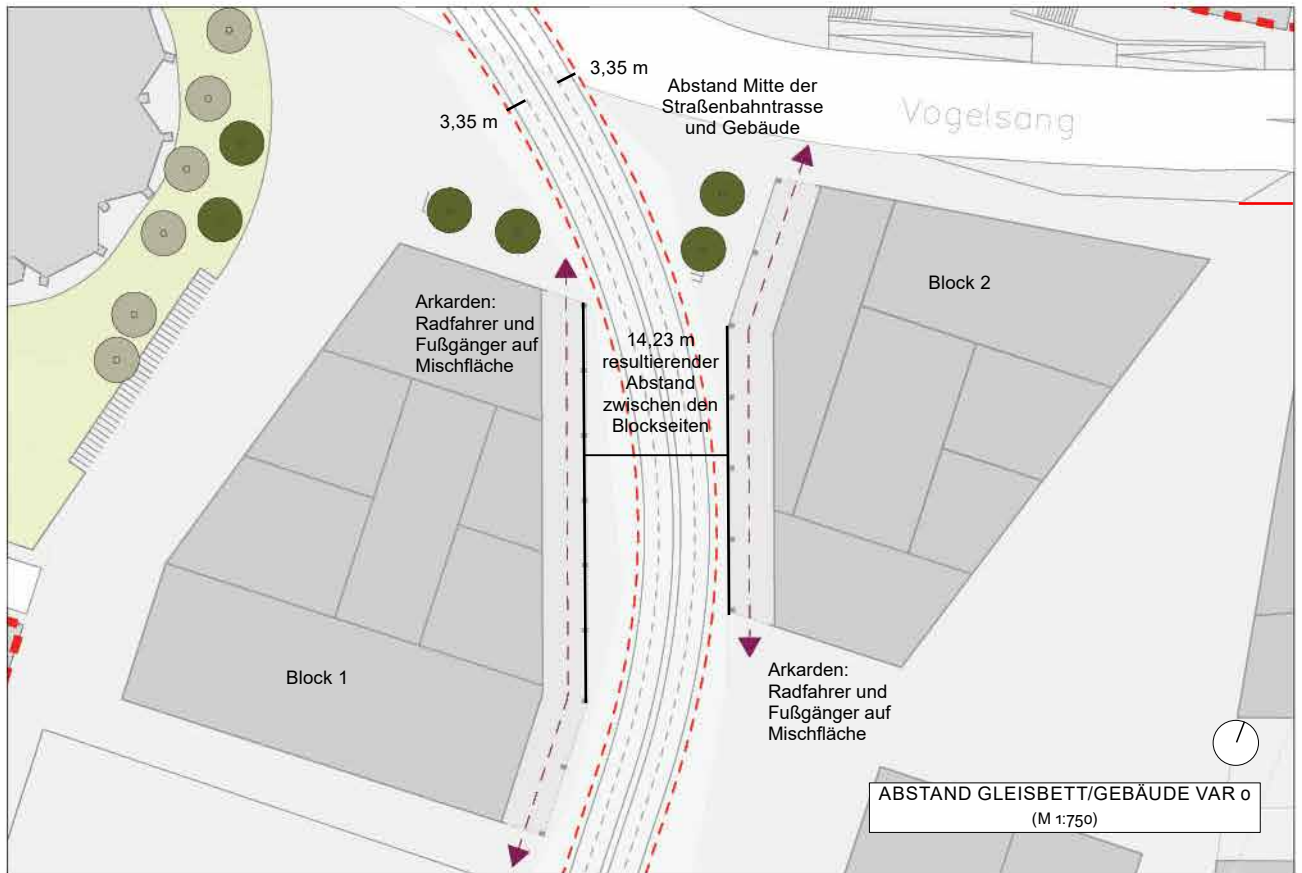
9.2.0 Variante 0

- Radwegführung innerhalb der Arkadengänge
- keine gesonderten Radwege
- Arkade lichte Breite von mindestens vier Metern, so dass die in den Fachregelwerken zu Grunde gelegten Bedarfsflächen für Radfahrer und Fußgänger gewährleistet werden können
- Abstand zwischen Gebäuden ergibt sich aus Mindestabstand Gleisbett zur Bebauung (3,25 Meter)

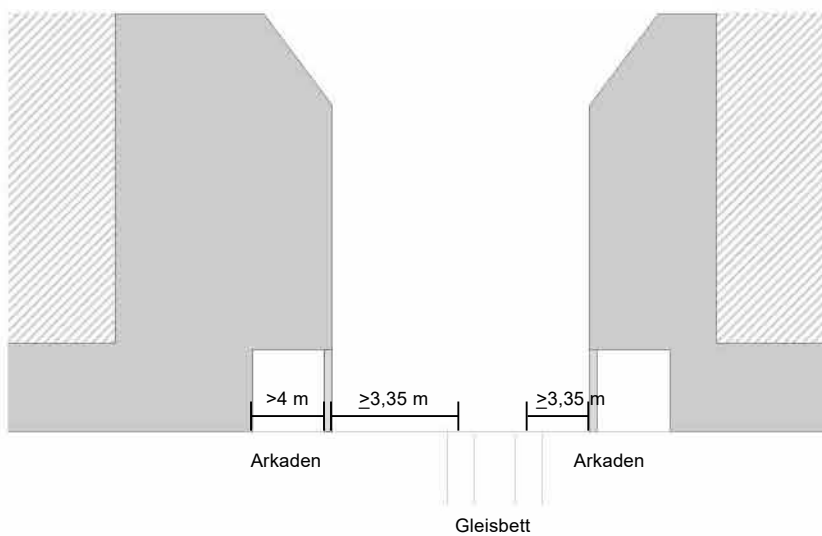
Tabelle Geschossfläche Var.o (Planung Stand Sept. 2015)

BLOCK 1	Geschoss- fläche
	Fläche
	(abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,842 m ²
EG	1,492 m ²
1. OG	1,620 m ²
2. OG	1,620 m ²
3. OG	1,620 m ²
1. DG	1,111 m ²
2. DG	1,111 m ²
Summe	8,574 m ²
Summe Planung	8,574 m ²

BLOCK 2	Geschoss- fläche
	Fläche
	(abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,468 m ²
EG	1,245 m ²
1. OG	1,198 m ²
2. OG	1,198 m ²
3. OG	1,198 m ²
1. DG	968 m ²
2. DG	968 m ²
Summe	6,775 m ²
Summe Planung	6,775 m ²



Schnitt durch Arkaden und Gleisbett (M 1:750)



9.2.1 Variante 1

- Eine Radspur außerhalb der Gebäude auf jeder Seite
- Geländer zwischen Radspur und Gleiskante
- Straßenbahn fährt < 30km/h
- Gesamt 3,89 m zur Gleismitte = 0,54 m pro seitliche Verkehrsfläche mehr und insgesamt 295 m² Geschossfläche für Baufeld 1 und 2 weniger als in Variante o.

Tabelle Geschossfläche Var.1 Vergleich mit Var. o (Planung Stand Nov. 2015)

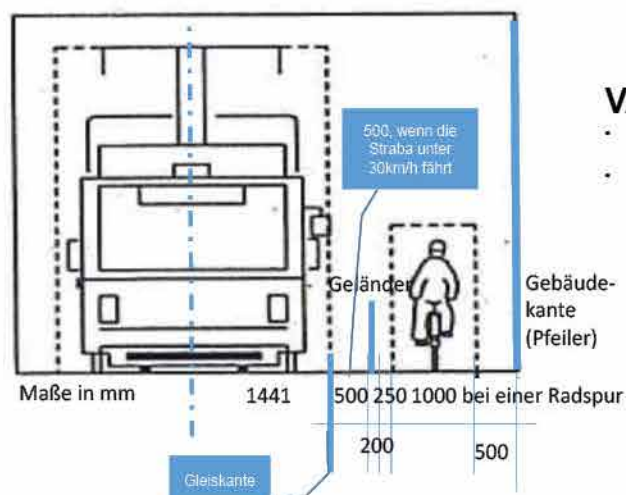
BLOCK 1	Geschoss- fläche
	Fläche
	(abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,807 m ²
EG	1,457 m ²
1. OG	1,585 m ²
2. OG	1,585 m ²
3. OG	1,585 m ²
1. DG	1,094 m ²
2. DG	1,094 m ²
Summe	8,399 m ²
Summe Planung	8,574 m ²
Differenz (-)	175 m ²

BLOCK 2	Geschoss- fläche
	Fläche
	(abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,444 m ²
EG	1,221 m ²
1. OG	1,174 m ²
2. OG	1,174 m ²
3. OG	1,174 m ²
1. DG	956 m ²
2. DG	956 m ²
Summe	6,655 m ²
Summe Planung	6,775 m ²
Differenz (-)	120 m ²



Vorgabe Amt für Verkehrsanlagen

Radweg 1 Rad	$1,00\text{m} + 0,50\text{m zum Gebäude} + 0,75\text{m zur Fahrbahn (Gleis)} = 2,25\text{m}$
Vorgaben RSAG	
Radweg 1 Rad	$1,00\text{m} + 0,50\text{m zum Gebäude} + 0,95\text{m zur Fahrbahn (Gleis)} = 2,45\text{m}$



VARIANTE 1

- Eine Radspur auf jeder Seite
- Geländer zwischen Radspur und Gleiskante

Gesamt 3891 bis Gleismitte
Wegbreite 2450

RADWEGMASSE VARIANTE 1

9.2.2 Variante 2

- Zwei Radspuren außerhalb der Gebäude auf jeder Seite
- Geländer zwischen Radspur und Gleiskante
- Straßenbahn fährt < 30km/h
- Gesamt 4,89 m zur Gleismitte = 1,54 m pro seitliche Verkehrsfläche mehr und insgesamt 825 m² Geschossfläche für Baufeld 1 und 2 weniger als in Variante o.

Tabelle Geschossfläche Var.2 Vergleich mit Var. o (Planung Stand Nov. 2015)

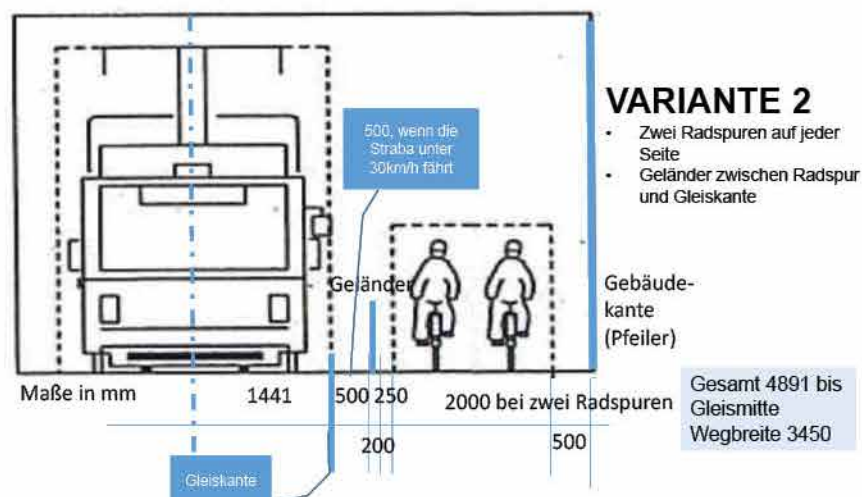
BLOCK 1	Geschoss- fläche
	Fläche (abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,743 m ²
EG	1,393 m ²
1. OG	1,521 m ²
2. OG	1,521 m ²
3. OG	1,521 m ²
1. DG	1,062 m ²
2. DG	1,062 m ²
Summe	8,079 m ²
Summe Planung	8,574 m ²
Differenz (-)	495 m ²

BLOCK 2	Geschoss- fläche
	Fläche (abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,401 m ²
EG	1,178 m ²
1. OG	1,131 m ²
2. OG	1,131 m ²
3. OG	1,131 m ²
1. DG	934 m ²
2. DG	934 m ²
Summe	6,440 m ²
Summe Planung	6,775 m ²
Differenz (-)	335 m ²



Vorgabe Amt für Verkehrsanlagen

Radweg 2 Räder	$2,00\text{m} + 0,50\text{m zum Gebäude} + 0,75\text{m zur Fahrbahn (Gleis)} = 3,25\text{m}$
Vorgaben RSAG	
Radweg 2 Räder	$2,00\text{m} + 0,50\text{m zum Gebäude} + 0,95\text{m zur Fahrbahn (Gleis)} = 3,45\text{m}$



RADWEGMASSE VARIANTE 2

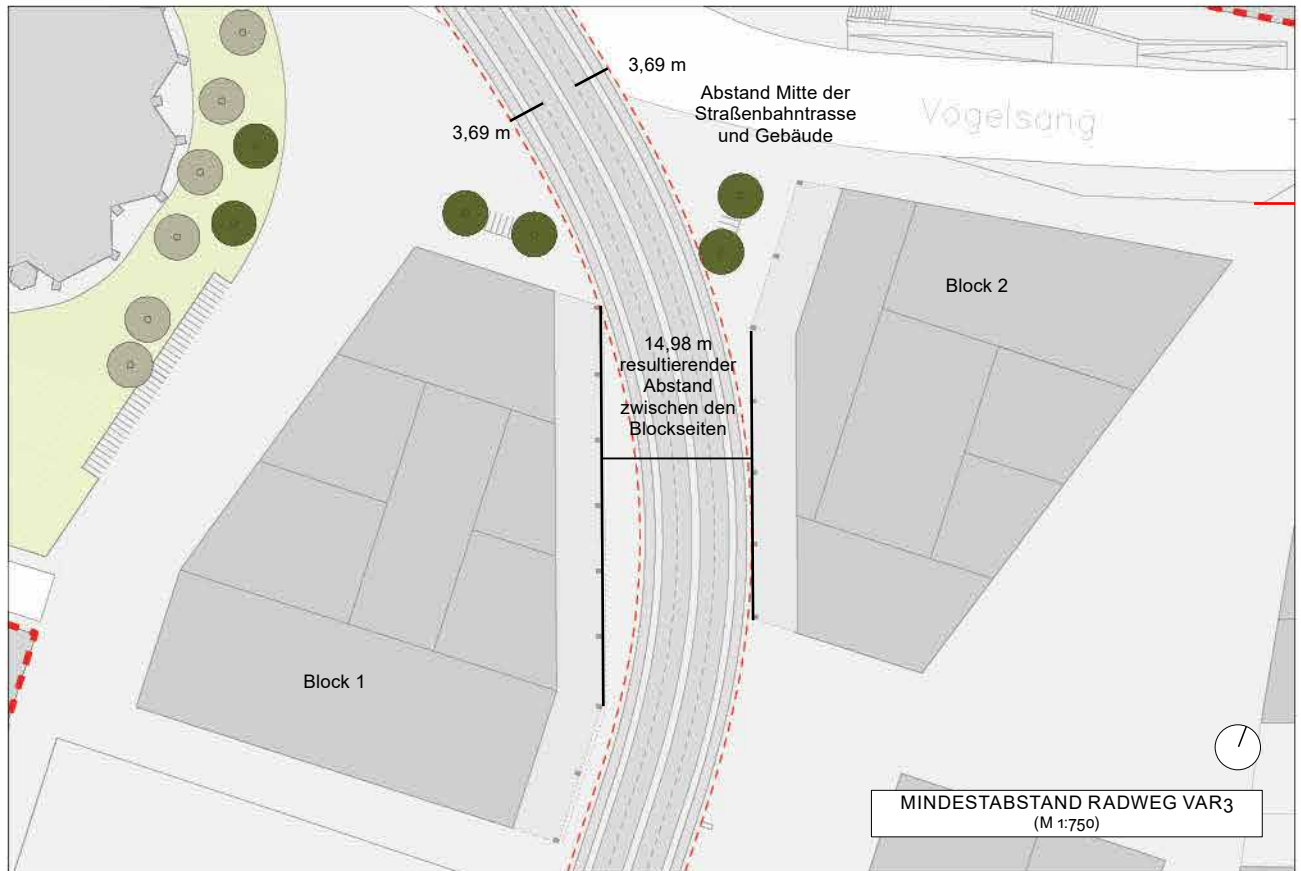
9.2.3 Variante 3 Vorzugsvariante

- Eine Radspur außerhalb der Gebäude auf jeder Seite
- Straßenbahn fährt Schrittgeschwindigkeit (Fußgängerzone)
- Gesamt 3,69 m zur Gleismitte = 0,34 m pro seitliche Verkehrsfläche mehr und insgesamt 185 m² Geschossfläche für Baufeld 1 und 2 weniger als in Variante o.

Tabelle Geschossfläche Var.3 Vergleich mit mit Var. o (Planung Stand Nov. 2015)

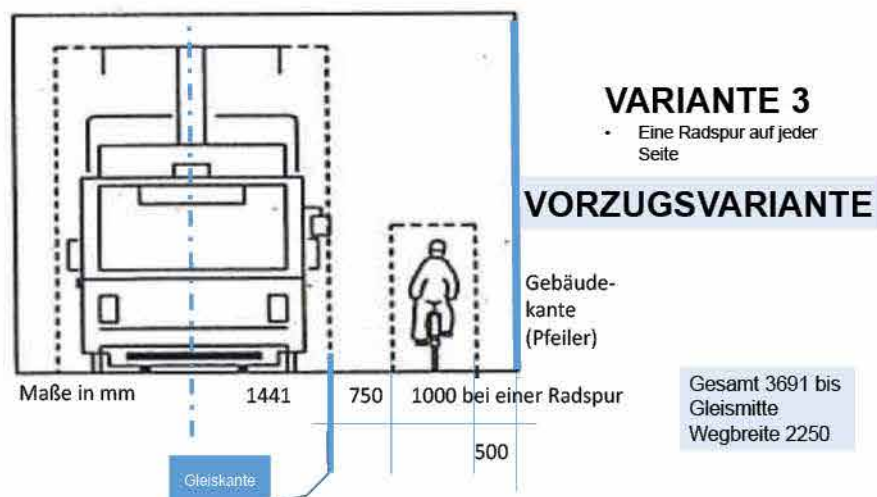
BLOCK 1	Geschoss- fläche
	Fläche (abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,820 m ²
EG	1,470 m ²
1. OG	1,598 m ²
2. OG	1,598 m ²
3. OG	1,598 m ²
1. DG	1,100 m ²
2. DG	1,100 m ²
Summe	8,464 m ²
Summe Planung	8,574 m ²
Differenz (-)	110 m ²

BLOCK 2	Geschoss- fläche
	Fläche (abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,453 m ²
EG	1,230 m ²
1. OG	1,183 m ²
2. OG	1,183 m ²
3. OG	1,183 m ²
1. DG	960 m ²
2. DG	960 m ²
Summe	6,700 m ²
Summe Planung	6,775 m ²
Differenz (-)	75 m ²



Vorgabe Amt für Verkehrsanlagen

Radweg 1 Rad 1,00m + 0,50m zum Gebäude + 0,75m zur Fahrbahn (Gleis) = 2,25m
 Vorgaben RSAG
 Geländer nicht berücksichtigt, da Fußgängerzone und Schrittgeschwindigkeit



RADWEGMASSE VARIANTE 3

9.2.4 Variante 4

- Zwei Radspuren außerhalb der Gebäude auf jeder Seite
- Straßenbahn fährt Schrittgeschwindigkeit (Fußgängerzone)
- Gesamt 4,69 m zur Gleismitte = 1,34 m pro seitliche Verkehrsfläche mehr und insgesamt 730 m² Geschossfläche für Baufeld 1 und 2 weniger als in Variante o.

Tabelle Geschossfläche Var.4 Vergleich mit mit Var. o (Planung Stand Nov. 2015)

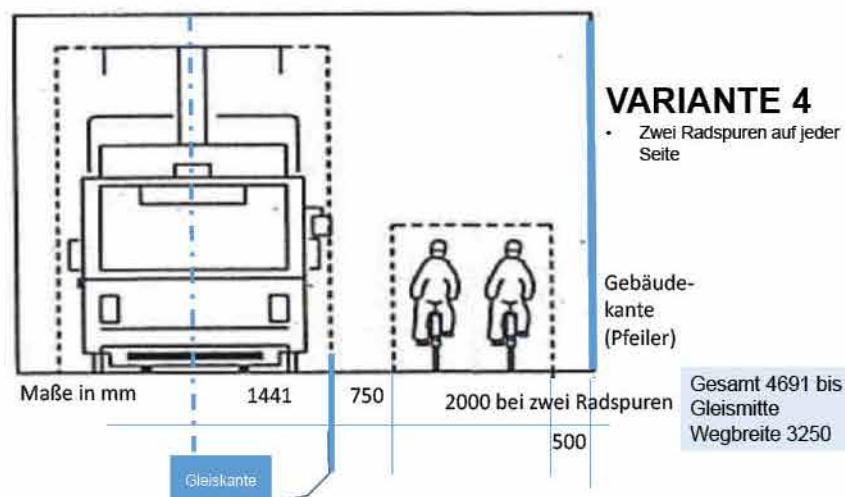
BLOCK 1	Geschoss- fläche
	Fläche (abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,756 m ²
EG	1,406 m ²
1. OG	1,534 m ²
2. OG	1,534 m ²
3. OG	1,534 m ²
1. DG	1,068 m ²
2. DG	1,068 m ²
Summe	8,144 m ²
Summe Planung	8,574 m ²
Differenz (-)	430 m ²

BLOCK 2	Geschoss- fläche
	Fläche (abzgl. Arkaden +Hof)
Grundfläche	1,408 m ²
EG	1,185 m ²
1. OG	1,138 m ²
2. OG	1,138 m ²
3. OG	1,138 m ²
1. DG	938 m ²
2. DG	938 m ²
Summe	6,475 m ²
Summe Planung	6,775 m ²
Differenz (-)	300 m ²



Vorgabe Amt für Verkehrsanlagen

Radweg 2 Räder $2,00\text{m} + 0,50\text{m zum Gebäude} + 0,75\text{m zur Fahrbahn (Gleis)} = 3,25\text{m}$
 Vorgaben RSAG
 Geländer nicht berücksichtigt, da Fußgängerzone und Schrittgeschwindigkeit



RADWEGMASSE VARIANTE 4

9.3 BÜRGERVERANSTALTUNG 27.08.2015

Am 27.08.2015 fand im Haus der Musik in der Wallstraße eine Bürgerveranstaltung zum Quartierblatt 055 "Neuer Markt" statt. Die Moderation, die Zusammenstellung und Bewertung der Hinweise der Bürger erfolgte durch das Büro BSR.

Quartierblatt 055 „Neuer Markt“**Bürgerveranstaltung am 27.08.2015 im Haus der Musik in der Wallstraße****Zusammenstellung und Bewertung der Hinweise der Bürger**

Eine Dokumentation der Veranstaltung wird auf der Internetseite der Rostocker Gesellschaft einsehbar und herunterladbar sein.

1. zum Planungsergebnis: Städtebau, Gestaltung und Freiflächen

Diskussionsgegenstand	Hinweise / Anmerkungen der Bürger	Beurteilung
1.1 An der Nordseite des Neuen Marktes soll ein neuer Baukörper entstehen	Lässt sich dieser Neubau nach Norden verschieben?	Nein, da die Baukante bereits festgelegt ist. Dabei wurde zugunsten einer besseren Blickbeziehung zur Marienkirche von Seiten der Unteren Denkmalbehörde nicht auf der weiter vor liegenden historischen Baugrenze bestanden.
1.2 Baukörper an der Nordseite	Wäre es möglich, 7 schmalere Häuser anstelle von 5 breiteren zu bauen?	Die Aufteilung ist in Teilen von der Nutzung abhängig. Die Anzahl von Häusern/ Gebäuden ist noch nicht final entschieden. Jedoch ist die Aufteilung der Blöcke in Häuser auch vom Gesamtbild, der Raumwirkung, den Proportionen sowie von der Nutzung abhängig. Ebenso sind die Anforderungen der jeweiligen Auslobungen für die einzelnen hochbaulichen Architekturwettbewerbe mitentscheidend.
1.3	Wie sollen die Gebäude generell aussehen?	Die Materialität ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt, soll sich jedoch an den bauhistorischen Gebäuden orientieren. Dementsprechend wird sich auch die Anordnung der Gebäude, die Giebel-/ Traufständigkeit nach den historischen Vorbildern richten und sich nach der „Wichtigkeit“ ihres Standortes und in Abstimmung mit den Baufeldern 2 und 3 festgelegt werden. Hier wird es auf die Ausformulierung der Wettbewerbe ankommen. In jedem Fall soll eine Abtreppung

Diskussionsgegenstand	Hinweise / Anmerkungen der Bürger	Beurteilung
		abgebildet werden, die einer monotonen Struktur entgegenwirkt.
1.4 Baufelder 1-3 rund um den Neuen Markt	Fassaden sollen historisch anmuten, moderne Baukörper mit „historischen“ Fassaden Gestaltung/ Architektur soll sich in den Bestand einfügen	<i>Anmerkungen auf den Stellwänden im Foyer</i> <i>Antwort siehe Punkt 1.3</i>
1.5 Rathausanbau	Kann man diesen abreißen oder anders gestalten z.B. mit Giebeln versehen?	Nein, da die Gestaltung als Zeitzeugnis zu verstehen ist. Der Rathausanbau ist ein Einzeldenkmal und wurde außerdem mit großem Aufwand entsprechend saniert.
1.6 Kleiner Marienplatz	Umbenennung zu „Marienkirchplatz“ anstreben	Dieser Vorschlag wurde begeistert aufgenommen und soll im Quartierblatt entsprechend Berücksichtigung finden. Das endgültige Namensvorschlagsrecht liegt beim Ortsbeirat.

2. zum Planungsergebnis: Städtebau und Nutzung

Diskussionsgegenstand	Hinweise/ Anmerkungen der Bürger	Beurteilung
2.1 Baukörper 1-3 rund um den Neuen Markt	Wie sieht die Nutzung aus?	Es wird empfohlen eine vertikale Nutzung zu favorisieren.
2.2 Standesamt	Ist es möglich das Standesamt am Platz Am Schilde unterzubringen? Dort könnte eine Treppe errichtet werden und die Paare würden nicht unmittelbar „auf der Straße stehen“. Außerdem wäre das Ambiente attraktiver.	Momentan ist in Klärung, welche Fachämter künftig ihren Standort im Rathausenerweiterungsbau haben werden. In jedem Fall wird der Vorschlag der Standortverlagerung des Standesamtes weiter verfolgt.
2.3 Investor	Gibt es bereits einen Investor für die Nordseite.	Nein, den gibt es noch nicht.

3. zum Planungsergebnis: Städtebau und Verkehr

Diskussionsgegenstand	Hinweise/ Anmerkungen der Bürger	Beurteilung
3.1 Umleitung des Verkehrs	Ist es möglich, den Verkehr unterirdisch beim Platz Am Schilde zu leiten, um die Verkehrslage zu entzerren?	Dies ist kein Thema in diesem Zusammenhang und zum jetzigen Zeitpunkt. Jedoch könnte das Thema insgesamt im Ortsbeirat weiter besprochen werden.
3.2 Stellplätze	Ist es möglich, mehr Stellplätze „Am Glatten Aal“ zur Verfügung zu stellen, die auch für den Neuen Markt mitgenutzt werden könnten?	„Am Glatten Aal“ wird es für die Nutzung des dortigen Neubaus Stellplätze geben, jedoch ist die Anzahl der Stellplätze beschränkt (Verkehrsgutachten liegt vor). Die nach LBauO M-V erforderlichen Stellplätze müssen in den Tiefgaragen der Baufelder 1-4 untergebracht werden.
3.3	Laut Quartierblatt soll es künftig ca. 650 Stellplätze in den geplanten Tiefgaragen unter dem Neuen Markt geben. Laut dem ehemaligen Auslobungstext/ Ausschreibung lag diese Zahl bei 933, zzgl. der Stellplätze „Am Glatten Aal“. Wie geht das zusammen?	Der jetzt niedrigere Bedarf ergibt sich aus der Verkleinerung der Baufelder unter Berücksichtigung aller Hinweise der Ämter sowie aus der Beschränkung auf notwendige Stellplätze. Im Wettbewerb wurden noch 200 Stellplätze für die Östliche Altstadt allgemein mit berücksichtigt. Zusätzlich bedarf es einer Anpassung / Überarbeitung der Stellplatzsatzung für die Stadt, insbesondere für den Innenstadtbereich. Ziel ist es, möglichst den Individualverkehr in der Innenstadt zu reduzieren.
3.4 Marienkirche	Würde der Bau einer Tiefgarage die Marienkirche in irgendeiner Form beeinträchtigen?	Zum Schutz der Marienkirche wird die unterirdische Bebauung dort in jedem Fall reduziert, womit eine Minimierung der Tiefgarage unter Baufeld 1 einhergeht.

9.4 PROTOKOLL SITZUNG GESTALTUNGS- BEIRAT 10.06.2016

Protokoll der Sitzung am 10.06.2016 Planungs- und Gestaltungsbeirat Hansestadt Rostock
Geschäftsstelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

TOP 3 Nordseite Neuer Markt, Wettbewerbsempfehlungen, Stadtmitte

Referentin: Frau Epper (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft)

Eigentümer: Hansestadt Rostock

Stand des Projektes: Quartierblatt

Für die Bebauung der Nordseite des Neuen Marktes hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock das von der Verwaltung erarbeitete Quartierblatt mit einigen Änderungs- und Prüfaufträgen beschlossen. Dieses stellt die Grundlage für die Vorbereitung der sich nun anschließenden hochbaulichen Wettbewerbe dar, zu der auch der Planungs- und Gestaltungsbeirat frühzeitig befragt werden soll.

Frau Epper vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft erläutert überblicksartig die Inhalte des Quartierblattes, stellt den Planungsstand bzw. die Ergebnisse dessen dar und bezieht dabei insbesondere auch die Anträge der Bürgerschaft in ihre Ausführungen ein. Die Änderungen betreffen die bisher geplante Radwegeführung unten den Arkaden der Baufelder 1 und 2. Hier besteht von Seiten der Gemeindevertretung die Befürchtung eines hohen Unfallrisikos, sodass Fuß- und Radwegeverkehr getrennt voneinander geführt werden sollen. Aus städtebaulicher Sicht sollen die Baukörper aber an dieser Stelle so nah aneinander stehen, aber dennoch umgänglich sein, sodass die Arkadenkonzeption für den Fußgängerverkehr aufrecht erhalten werden muss. Für die Radfahrer muss eine entsprechend separate Wegeführung geplant werden.

Anschließend geht Frau Epper auf die für die insgesamt fünf Baufelder vorgesehenen Nutzungen ein. Neben Wohn- und Geschäftshäusern sollen auch kulturelle Nutzungen, der Bürgerschaftssaal und sonstige Nutzungen untergebracht werden. Teile der Erdgeschosse sollen dabei als publikumsoffene Räume gestaltet werden. Dabei sollen die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der einzelnen Baufelder entweder horizontal oder vertikal gegliedert untergebracht werden. Insgesamt sollen die Baufelder von einer zusammenhängenden Tiefgarage für ca. 650 Stellplätze unterlagert werden. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat hier die Änderung beschlossen, dass für das Baufeld eins maximal ein unterirdisches Geschoss vorgesehen und zuvor ein Baugrundgutachten angefertigt werden soll. Erst dann soll hierüber endgültig von der Gemeindevertretung entschieden werden. Die Gemeindevertretung befürchtet, wie andernorts passiert, durch die Tiefengründung mögliche Bauschäden an der wertvollen Marienkirche.

Im Weiteren werden die Gestaltungsregeln des Quartierblattes erörtert, wobei das Grundprinzip deutlich macht, dass es sich ausnahmslos um die Ausbildung von Einzelhäusern handelt, die auch als solche ablesbar sein sollen. Diese Ablesbarkeit oder auch Teilung der Häuser kann beispielsweise durch Fugen, Materialwechsel oder durch Brechung der Fenstersimse erfolgen. Ein anderes wichtiges Gestaltungsprinzip ist die Herstellung von Sockeln. Dies kann beispielsweise durch Farbwechsel, Material- oder Strukturwechsel erfolgen.

Das Thema Abtreppung ist insbesondere für den Platz Am Schilde von Bedeutung. Dem vorhandenen Gefälle folgen die neu anzuordnenden Gebäude, die

Seite 11

Protokoll der Sitzung am 10.06.2016 Planungs- und Gestaltungsbeirat Hansestadt Rostock
Geschäftsstelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

damit historische Bezüge aufnehmen. Auch für den Platz selber ist das Thema Barrierefreiheit eine deutliche Herausforderung.

Frau Epper stellt noch einmal die bedeutsamen Bezugsbauten für die Entwicklung des Areals heraus. Diese sind die Nordkante selbst, das Doppelgiebelhaus am Platz am Schilde und der Bürgerschaftssaal, die in eine moderne Architektur überführt werden. Als Landmarken werden im Quartierblatt die Marienkirche und das Rathaus angesehen.

Das Quartierblatt trifft zu diesen wichtigen Grundfestlegungen Aussagen darüber, wie die einzelnen Baufelder sich in ihrer Gestaltung dazu verhalten sollen. Beispielsweise wird festgelegt, ob Gebäude trauf- oder giebelständig zu errichten sind, wo Flachdächer möglich sind und welche Fassadenbeziehungen bestehen.

Für die Nordkante selbst macht das Quartierblatt strenge Vorgaben zur Form der Giebel, der oberen Giebelabschlüsse, der Traufen und der Fassadenabschnittsbreiten. Auch für das Doppelgiebelhaus werden derartige präzise Vorgaben formuliert, die das Thema Gestaltung, insbesondere der Bezugsbauten, in ein enges „Korsett“ schnüren und den Rahmen des Strickmusters der Giebel stark vorgeben. Das Quartierblatt untersuchte auch die vorhandenen Fassadenfarben am Neuen Markt und in der Umgebung und trifft daraus abgeleitete Aussagen zu einem möglichen Farbspektrum, in dem die künftigen Gebäude gestaltet werden können.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat lobt das vorliegende Quartierblatt und stellt die hervorragende Arbeit des Büros Smaq explizit heraus.

Seite 12

Protokoll der Sitzung am 10.06.2016 Planungs- und Gestaltungsbeirat Hansestadt Rostock
Geschäftsstelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Es sei jetzt sehr wichtig über den Beschluss der Bürgerschaft die Verbindlichkeit der hier getroffenen städtebaulichen Aussagen zu festigen. Von Seiten des Beirates bestünde der Wunsch, dass der Umgang mit dem „Glatten Aal“ auch so von statten gehen würde. Die Herangehensweise und der Umgang mit dem Ort seien eine „Augenweide“.

Dem Änderungsantrag der Bürgerschaft das Baufeld eins mit nur einem Tiefgaragengeschoss zu unterlagen, kann der Beirat folgen und schlägt vor dieses dann nicht für Autos anzulegen und freizugeben, sondern beispielsweise für Fahrräder und Pedelecs vorzusehen.

Einen Mangel stellt der Planungs- und Gestaltungsbeirat bei der Unterbringung von Großgrün, also Bäumen, fest. Sie sind im Geltungsbereich des Quartierblattes insgesamt zu wenig verortet. Das Quartierblatt sehe eher steinerne Freiflächen vor, was dem Ort und den Nutzungen entsprechen würde, so der Beirat weiter. Die Anlage von großen Grünflächen sei also nicht sinnhaft. Dennoch sollten Einzelbäume sehr gezielt gesetzt werden.

Auch sollte noch einmal die Freizeitsonne ab 16 Uhr untersucht werden und auch die Baumsetzungen daran noch einmal sinnhaft orientiert und verortet werden. In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf die Problematik der Tiefgaragen hingewiesen. Für ein kraftvolles Wurzelwachstum sind im Bereich der Tiefgarage großzügige Aussparungen vorzusehen (5m x 5m).

Die getätigten Gestaltungsvorgaben, die im Quartierblatt getroffen werden, werden vom Beirat als vorbildliche Prinzipien herausgestellt und sollten unbedingt weiterhin Berücksichtigung finden.

Empfehlungen des Beirates:

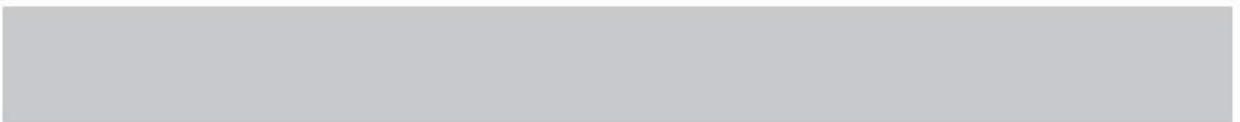
1. Die Planung Nordseite Neuer Markt des Büros SMAQ ist eine vorbildliche Arbeit und stellt eine hervorragende Grundlage für weitere hochbauliche Realisierungswettbewerbe dar.
2. Es sollte nur ein Tiefgeschoss vorgesehen werden, um die Gründung der Marienkirche nicht zu gefährden.

3. In der Mitte der Altstadt sollten Stellplätze in Tiefgaragen vermieden werden, weil dafür zukünftig auf Dauer erhebliche Zu- und Abfahrtverkehre die Straßenräume belasten. Es sollte ein innovatives Mobilitätskonzept unter Einbeziehung der guten ÖPNV-Anbindung am Neuen Markt erarbeitet werden (dazu ist u.a. die Erneuerung der Stellplatzsatzung durch die Hansestadt Rostock nötig).
4. Für den Freiraum sollte ein Gesamtwettbewerb für alle Flächen durchgeführt werden. In diesem Rahmen ist die Pflanzung markanter Einzelbäume vorzusehen, deren Stellung im Hinblick auf Bildwirkung, Schattenwurf, Abstand zu Gebäuden zu überprüfen ist.
5. Die Führung des Radweges zwischen Gebäude 1 und 2 in der Nähe der Straßenbahngleise sollte nicht zur Verbreiterung des Gebäudeabstands führen. Es sollte geprüft werden, ob durch eine Verbreiterung der Kolonnaden ein gefahrloses Nebeneinander von Fußgänger- und Radverkehr möglich ist.

Seite 13

Protokoll der Sitzung am 10.06.2016 Planungs- und Gestaltungsbeirat Hansestadt Rostock
Geschäftsstelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

6. Bei der weiteren Umsetzung ist darauf zu achten, dass sowohl im öffentlichen Bereich als auch in den Gebäuden ausreichend Fahrradabstellplätze vorgesehen werden.



9.5 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Soweit nicht anders angegeben, liegen die Urheberrechte der Abbildungen bei SMAQ.

Seite 15: Eigentumskarte

Hansestadt Rostock Geoport, Stand 21.01.2015

Seite 21: Abbildungen - Historische Entwicklung

- Abb. 1: Rostock um 1624
<http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hollar-Rostock.jpg>
- Abb. 2: Brand Rostocks von 1677
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Rostock_Burning_1677.jpg
- Abb. 3: Der alte Marktplatz von Rostock, 1883
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Friedrich_Jentzen_Der_alte_Marktplatz_vonRostock_1883.jpg
- Abb. 4: Zerstörte Krämerstraße, 1942
Bundesarchiv, Bild 183-1985-0306-032 / CC-BY-SA
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bundesarchiv_Bild_183-1985-0306-032,_Rostock,_zerstorte_Kraemerstrasse.jpg

Seite 23: Karte - Historische Entwicklung

Stadtgrundriss von 1930 aus erster Katasterkarte Rostocks, Hansestadt Rostock, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Seite 31: Karte - Baualter und Bauzustand

Grundlage: Baualter-Plan von Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Stand 06.06.2006 und Informationen von Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen am 28.04.2015

Seite 33: Abbildungen - Baualter und Bauzustand

Abb. 1-4: Aus Auslobung „Städtebaulicher Wettbewerb Nordseite Neuer Markt in Rostock“, Juni 2013, S. 54

Seite 35: Karte - Art und Maß der Nutzung

- Angabe der Geschosse aus Auslobung „Städtebaulicher Wettbewerb Nordseite Neuer Markt in Rostock“, Juni 2013, S. 44
- Angabe der Nutzungen aus Städtebaulichem Rahmenplan, 2. Fortschreibung 2008, S. 59

Seite 37: Karte - Leitungsbestand

Leitungsbestandsplan „Stadtzentrum Rostock“, BDC
Dorsch Consult, April 2013

Seite 39: Karte - Verkehr

Grundlage aus Auslobung „Städtebaulicher Wettbewerb
Nordseite Neuer Markt in Rostock“, Juni 2013, S. 56

Seite 43: Karte - Grünflächen und Kunstobjekte

Grundlage aus Auslobung „Städtebaulicher Wettbewerb
Nordseite Neuer Markt in Rostock“, Juni 2013, S. 54

Seite 49: Gestaltungsplan

Städtebaulicher Rahmenplan, 2.Fortschreibung 2008, S.101

Seite 53: Luftbild

Google maps, aufgenommen 2009

Seite 67, 69 und 71: Variantenuntersuchung

Pläne der Preisträger des „Städtebaulichen Wettbewerbs
Nordseite Neuer Markt in Rostock“, Juni 2013

Seite 113: Leitungsplan

Trassenplan für Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
„Stadtzentrum Rostock“, BDC Dorsch Consult, Juni 2015

Seite 136: Historische Fotografie (Am Schilde)

http://werner0304.alfahosting.org/wordpress/?page_id=337

Seite 142: Historische Fotografie (Doppelgiebelhaus)

<http://www.ak-ansichtskarten.de/ak/91-Ansichtskarten-Deutschland/25228-weitere-Ansichten-Rostock/?&lang=1>

Seite 145: Historische Fotografie (Neuer Markt)

M. Johansen, Dr. Schulze: Rostocks Neuer Markt, Verlag
Redieck & Schade GmbH Rostock, 2013 (S. 58)

Seite 163: Maßnahmenplan

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung

9.6 BERECHNUNG DER KENNZAHLEN

Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze weisen wir darauf hin, dass die für die einzelnen Blöcke ermittelten Stellplatzzahlen für die Wohnnutzung (1 Stpl./90 m²) nicht der geltenden Stellplatzsatzung entsprechen (1-1,5 Stpl./WE) und hier eine grobe unverbindliche Schätzung darstellen. Bei geringeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen würde sich durch eine größere Anzahl an Wohnungen ein höherer Bedarf ergeben.

Variante 1 - Gemischte Nutzungen

Block 1

Geschoss- fläche	Arkaden	Innenhof	Nutzfläche	Kultur			Büros			Wohnen			PKW- Stellpl.	Fahrrad- Stellpl.
				Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.		
	Fläche	Fläche	Fläche											
	(abzgl. Arkaden +Hof)		(Fläche- 20%)		(Fläche/ 40m ²)	(Fläche/ 100m ²)		(Fläche/ 40m ²)	(Fläche/ 80m ²)		WE (Fl./ 90m ²) / 1	WE (Fl./ 90m ²) / 1,5		
Grundfläche	1,820 m ²	246 m ²	224 m ²											
EG	1,574 m ²	246 m ²		1,259 m ²	31	13							31	13
1. OG	1,596 m ²		1,277 m ²				1,277 m ²	32	16				32	16
2. OG	1,596 m ²	224 m ²	1,277 m ²				1,277 m ²	32	16				32	16
3. OG	1,596 m ²	224 m ²	1,277 m ²							1,277 m ²	14	21	14	21
1. DG	1,100 m ²		880 m ²							880 m ²	10	15	10	15
2. DG	1,100 m ²		880 m ²							880 m ²	10	15	10	15
Summe	8,563 m ²		6,850 m ²	1,269 m ²	31	13	2,554 m ²	64	32	3,037 m ²	34	51	129	95

Block 2

Geschoss- fläche	Arkaden	Innenhof	Nutzfläche	Verkauf			Büros			Wohnen			PKW- Stellpl.	Fahrrad- Stellpl.
				Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.		
	Fläche	Fläche	Fläche											
	(abzgl. Arkaden +Hof)		(Fläche- 20%)		(Fläche/ 40m ²)	(Fläche/ 100m ²)		(Fläche/ 40m ²)	(Fläche/ 80m ²)		WE (Fl./ 90m ²) / 1	WE (Fl./ 90m ²) / 1,5		
Grundfläche	1,453 m ²	223 m ²	269 m ²											
EG	1,230 m ²	223 m ²	984 m ²	984 m ²	25	10							25	10
1. OG	1,184 m ²		947 m ²				947 m ²	24	12				24	12
2. OG	1,184 m ²	269 m ²	947 m ²				947 m ²	24	12				24	12
3. OG	1,184 m ²	269 m ²	947 m ²							947 m ²	11	16	11	16
1. DG	960 m ²		768 m ²							768 m ²	9	13	9	13
2. DG	960 m ²		768 m ²							768 m ²	9	13	9	13
Summe	6,702 m ²		5,362 m ²	984 m ²	25	10	1,894 m ²	47	24	2,483 m ²	28	41	100	75

Block 3

	Geschoss- fläche	Arkaden Fläche	Innenhof Fläche	Nutzfläche	Verkauf			Büros			Wohnen			PKW- Stellpl.	Fahrrad- Stellpl.
					Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	(Fläche/ 40m²)	Rad-Stpl.	(Fläche/ 40m²)	Fläche	PKW-Stpl.		
Grundfläche	1,666 m²		299 m²												
	1,666 m²			1,333 m²	33		13						33		13
	1,367 m²		299 m²	1,094 m²				1,094 m²	27		14		27		14
	1,367 m²		299 m²	1,094 m²				1,094 m²	27		14		27		14
	1,367 m²		299 m²	1,094 m²							1,094 m²	12	12	18	18
	1,037 m²			830 m²							830 m²	9	9	14	14
2. DG	1,037 m²			830 m²						830 m²	9	14	9	14	14
Summe	7,841 m²			6,273 m²	33	13	55	2,187 m²	27	31	46	119	87		

Block 4

	Geschoss- fläche	Arkaden	Innenhof	Nutzfläche	Verwaltung			Bürgersaal		PKW- Stellpl.	Fahrrad- Stellpl.	
	Fläche (abzgl. Arkaden +Hof)	Fläche	Fläche	Fläche (Fläche- 20%)	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl. (Sitzplätze/ 10)	Rad-Stpl. (Sitzplätze/ 15)	Stpl.	
Grundfläche	2,467 m ²		499 m ²									
	1,968 m ²		499 m ²	1,574 m ²	1,574 m ²	39	20				20	
	2,345 m ²		499 m ²	1,876 m ²	1,158 m ³	29	14	718 m ²			14	
	1,968 m ²		499 m ²	1,574 m ²	1,574 m ⁴	39	20	200 Pl.	20	13	33	
	2,981 m ²			2,384 m ²	2,384 m ⁵	60	30				30	
Summe	9,262 m ²			7,409 m ²	6,691 m ²	167	84	718 m ²	20	13	187	97

Block 5

Geschoss- fläche	Arkaden	Innenhof	Nutzfläche	Verwaltung		Ausstellung		PKW- Stellpl.	Fahrrad- Stellpl.
				Fläche	PKW-Stpl. / Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl. / Rad-Stpl.		
	Fläche	Fläche	Fläche					Stpl.	Stpl.
	(abzgl. Arkaden +Hof)		(Fläche- 20%)		(Fläche/ 40m ²)		(Fläche/ 100m ²)		
					(Fläche/ 80m ²)		(Fläche/ 200m ²)		
Grundfläche	541 m ²								
EG	541 m ²		433 m ²			433 m ²	4	4	2
1. OG	541 m ²		433 m ²			433 m ²	4	4	2
2. OG	541 m ²		433 m ²	11	5			11	5
DG	603 m ²		483 m ²	12	6			12	6
Summe	2,226 m ²		1,781 m ²	915 m ²	23	866 m ²	9	32	16

Zusammenfassung

	Kultur		Büros		Wohnen		Verkauf		Verwaltung (mit Ausstellg + Bürgersaal)		PKW- Stellpl.	Fahrrad- Stellpl.
	Fläche	PKW-Stpl. / Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl. / Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl. / Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl. / Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl. / Rad-Stpl.		
		(Fläche/ 40m ²)		(Fläche/ 40m ²)		(Fläche/ 80m ²)		(Fläche/ 100m ²)		(Fläche/ 100m ²)	Stpl.	Stpl.
Block 1	1,259 m ²	31	2,554 m ²	64	3,037 m ²	34					Insgesamt	Insgesamt
Block 2			1,894 m ²	47	2,483 m ²	28	984 m ²	25			129	95
Block 3			2,187 m ²	55	2,753 m ²	31	1,333 m ²	33			100	75
Block 4											119	87
Block 5											187	97
Bestand							öffentliche	51			7,409 m ²	187
											1,781 m ²	32
											18	18
Summe	1,259 m ²	31	6,635 m ²	166	8,273 m ²	92	2,317 m ²	109			9,190 m ²	237
											131	387

Block 1

	Geschoss- fläche		Arkaden		Innenhof		Nutzfläche		Kultur		PKW- Stellpl.		Fahrrad- Stellpl.	
	Fläche	(abzgl. Arkaden +Hof)	Fläche		Fläche		Fläche	(Fläche- 20%)	Fläche	(Fläche/ 40m ²)	Rad-Stpl.	(Fläche/ 100m ²)	Stpl.	Stpl.
Grundfläche	1.820 m ²		350 m ²		223 m ²									
EG	1.470 m ²		350 m ²				1.176 m ²		1.176 m ²	29	12		29	12
1. OG	1.820 m ²						1.456 m ²		1.456 m ²	36	15		36	15
2. OG	1.820 m ²						1.456 m ²		1.456 m ²	36	15		36	15
3. OG	1.820 m ²						1.456 m ²		1.456 m ²	36	15		36	15
1. DG	1.212 m ²						969 m ²		969 m ²	24	10		24	10
2. DG	1.212 m ²						969 m ²		969 m ²	24	10		24	10
Summe	9.354 m ²						7.484 m ²		7.484 m ²	187	75		187	75

Zusammenfassung

	Kultur			Büros			Wohnen			Verkauf			Verwaltung (mit Ausstellung + Bürgersaal)			PKW- Stellpl.			Fahrrad- Stellpl.		
	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.	Fläche	PKW-Stpl.	Rad-Stpl.
Block 1	7.484 m ²	187	75																		
Block 2				1.894 m ²	47	24	2.483 m ²	28	41	984 m ²	25	10									
Block 3				2.187 m ²	55	27	2.753 m ²	31	46	1.333 m ²	33	13									
Block 4													7.409 m ²	187	97						
Block 5													1.781 m ²	32	16						
Bestand										öffentliche	51			18	18						
Summe	7.484 m ²	187	75	4.081 m ²	102	51	5.236 m ²	58	87	2.317 m ²	109	23	9.190 m ²	237	131		693			367	

