

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

38. Sitzung – 10.06.2022

Beratungsort: Rostocker Rathaus, Bürgerschaftssaal

Protokoll

Mitglieder des Beirates

Frau Dr. Schettler
Frau Prof. Abelmann
Herr Prof. Dr. Zahiri
Herr Prof. Stevens

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 38. Sitzung des Beirates sowie per Pressemitteilung eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden drei Vorhaben öffentlich vorgestellt.

Inhalt

TOP 1: „Toitenwinkler Sternplatz“ – Freiraum, Varianten zur Verkehrsberuhigung, Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung

TOP 2: Neubau Quartier Bleicherstraße 6-8, „Stadtgärten am Warnowschlösschen“

TOP 3: Neubau Klopstockstraße 6

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates begrüßen die anwesenden Gäste zur 38. Sitzung. Frau Hutter ist für die Sitzung entschuldigt.
Herr Prof. Dr. Zahiri übernimmt für diese Sitzung den Vorsitz des Gremiums.

TOP 1 „Toitenwinkler Sternplatz“ – Freiraum, Varianten zur Verkehrsberuhigung, Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung

Referent/in: Frau Isenberg (RSG)
Bauherr/in: RGS - Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH

Stand des Projektes: Studie, Variantenuntersuchung

Vortrag:

Frau Isenberg führt in das Thema ein und stellt den Ort rund um das Projekt vor. Der Platz „Toitenwinkler Stern“ befindet sich südlich am Ende der Salvador-Allende-Straße, sowie nordwestlich der Albert-Schweizer-Straße. Die Erschließung im Bestand erfolgt von Norden. Der Platzbereich stellt eine Fußgängerzone dar. Frau Isenberg erläutert die Stellplatz- und die Erschließungssituation der Umgebung. Ein Problem für die Barrierefreiheit stellt die schwierige Topographie an dem Ort dar. Derzeit befindet sich noch eine ehemalige Kaufhalle an dem Platz. Weiterhin sind ein Ärztehaus, sowie einige kleinere Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten vorhanden. Dennoch hat der Platz stark mit Leerständen, der sonst gewerblich geprägten Erdgeschosszonen zu kämpfen. Auch die derzeit noch ansässige Filiale der Sparkasse wird künftig an einen anderen Standort in Toitenwinkel ziehen.

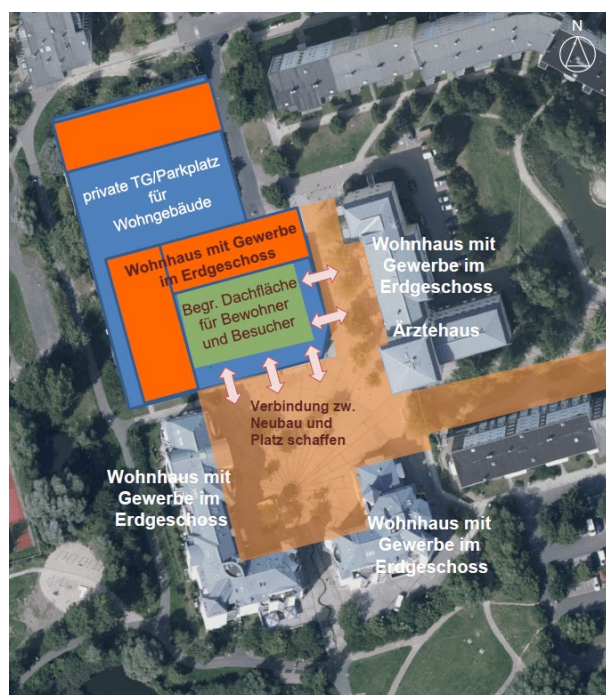
Der öffentliche Raum weist folgende Defizite auf: PKWs befahren die Platzfläche trotz Fußgängerzone, wenig Sitzmöglichkeiten/Abfalleimer, illegales Abstellen von Sperrmüll, reduziertes Marktangebot bzw. fehlende Angebote für Jung und Alt, teilweise Leerstand, mangelnde Barrierefreiheit, geringe Aufenthaltsqualität.

Frau Isenberg berichtet, dass im Vorfeld Workshops für die Anwohner*innen durchgeführt wurden, um diesen die Möglichkeit zu geben sich zu der Platzfläche zu äußern. Im Weiteren liegt ein Bauantrag für ein Wohnungsneubauvorhaben für das Grundstück der ehemaligen Kaufhalle vor.

Die RGS hat zunächst alle möglichen Varianten der Verkehrsführung und Erschließung skizziert und geprüft. Die Planerin stellt insgesamt sieben Varianten vor, wovon sie aber bereits einige ausschließen kann.

Die Variante 1 sieht den Erhalt der Fußgängerzone vor sowie den völligen Ausschluss des MIV. Dafür wären bewegliche Poller im Norden und Osten notwendig. Die zweite Variante sieht den Erhalt der Fußgängerzone mit zeitlich begrenzter Öffnung für Belieferungen vor. Hier wäre ein absenkbarer Poller zur Verkehrsreduzierung sinnvoll sowie auch Elemente, die den Verkehr sicherer über den Platz lenken würden. Die Variante 3 sieht eine kurze öffentliche Zufahrt mit Wendehammer auf der Platzfläche vor. Dies hätte allerdings das Zerschneiden der Fußgängerzone zur Folge und es wäre mit unberechtigtem Parken im Wendehammer zu rechnen. Die Variante 4 sähe eine öffentliche Umfahrt im Einbahnstraßensystem um den Platz vor. In der 5. Variante wurde eine Erschließung von außen auf der westlichen Seite durch die Parkanlage skizziert. Variante 6 sähe eine neue Zufahrt mit Wendehammer von der östlichen Seite durch die bestehende Fußgängerzone in Verlängerung des Kastanienweges vor und Variante 7 eine neue Zufahrt mit Wendehammer aus südlicher Richtung.

Frau Isenberg zeigt Bestandsfotos und Beispielbilder für mögliche Entwicklungen, sowie den derzeitigen Planungsstand des privaten Investors für die Neubebauung des Kaufhallengrundstücks. Die RGS hat Kontakt zu dem Investor aufgenommen, um die künftigen Planungen zur Platzfläche auch mit dem neuen Bauvorhaben in Einklang zu bringen. Durch das Neubauvorhaben wird sich die Platzfläche voraussichtlich noch einmal deutlich vergrößern.



Die RGS hat Kontakt zu dem Investor aufgenommen, um die künftigen Planungen zur Platzfläche auch mit dem neuen Bauvorhaben in Einklang zu bringen. Durch das Neubauvorhaben wird sich die Platzfläche voraussichtlich noch einmal deutlich vergrößern.

Abschließend wird das vorgesehene Planungs- und Beteiligungskonzept von der RGS zur Sanierung des Platzes „Toitenwinkler Stern“ dargelegt. Die RGS sieht eine Mehrfachbeauftragung für die Platzfläche vor, um gute Verkehrs- und Freiraum Lösungen zu erhalten. Beauftragt werden sollen sowohl Stadtplanungs- als auch Landschaftsarchitekturbüros.

Abb.1: Lageplan Platzfläche und schematische Darstellung des Neubaus
Quelle: RGS

Beratung mit dem Beirat:

Die Beiratsmitglieder haben sich intensiv mit dem Ort beschäftigt und erklären, dass das Thema künftig noch komplexer werden wird, da sich die Platzfläche durch den geplanten Abriss der Halle und Wohnungsneubau noch vergrößern wird. Die Fläche befindet sich dann in 2 Händen bzw. unterteilt sich formal zunächst in den öffentlichen städtischen Raum und in die private Fläche (Überdeckung der Tiefgarage) vor dem geplanten Neubau. Das Gremium vertritt zwei Meinungen. Auf der einen Seite stellt die Neuplanung eine Chance für die Platzfläche dar, auf der anderen Seite ist Vorsicht geboten, da der Platz sehr groß wird und sich aus der Fläche vermutlich eher eine Zweiteilung ergeben wird. Im weiteren Verfahren sollte aus Sicht des Gremiums ein Zwischenschritt erfolgen. Es wäre wichtig zu überprüfen wie eine 2 Teilung der künftigen Platzfläche aussehen kann.

Eine Möglichkeit könnte sein, den Charakter des Platzes anhand der Oberflächen zu gliedern, beispielsweise einen größeren durchgrüneten und einen eher steinernen Bereich. Aus Sicht des Planungs- und Gestaltungsbeirates sollten zunächst Bilder erzeugt werden, die die mögliche Entwicklung des Platzes widerspiegeln. Diese sollten dann mit Anwohner*innen und Akteur*innen vor Ort besprochen und auf Akzeptanz geprüft werden. In diesem Schritt ist auch die Erschließung bereits mit zudenken. Das Gremium ist der Meinung, dass sich der Platz zukünftig nicht mehr so steinern darstellen muss. Die Beiratsmitglieder raten dringend zum jetzigen Zeitpunkt intensive Gespräche gemeinsam mit dem Investor zu führen und zu schauen, wie die Überdeckung der geplanten Tiefgarage sich oberirdisch darstellen kann.

Wichtig ist es hier vor allem, mit dem Stadtteilmanagement und dem Zukunftsladen sowie den anderen lokalen Akteur*innen vor Ort weiterzuarbeiten und deren Kenntnisse und Wissen einzufangen. Das vorhandene bürgerschaftliche Engagement muss gewürdigt werden und die Vorarbeiten vor Ort müssen unbedingt weiter genutzt werden.

Zu den vorgestellten Verkehrsvarianten merken die Beiratsmitglieder noch an, dass einige der Varianten gar nicht infrage kommen und nicht weiter zu verfolgen sind, sowie Frau Isenberg es auch bereits erwähnte. Die Erschließung ist nach Empfehlung des Gremiums weiterhin von Norden zu organisieren. Zu klären ist jedoch, bis wohin der MIV in den Platz hineingeführt wird. Die Mitglieder des Beirates sind zuversichtlich, dass sich das Vorhaben und das Verfahren in die richtige Richtung bewegen.

Empfehlungen des Beirates:

„Toitenwinkler Sternplatz“ – Freiraum, Varianten zur Verkehrsberuhigung, Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung

Auftraggeber/in: RGS

Planer/in: RGS

Empfehlungen des Beirates:

Ausgangslage / Situation

Die Stadt Rostock beabsichtigt für den Sternplatz im Quartier Toitenwinkel eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist es, einen Freiraumentwurf zu ermitteln und die Entwurfsverfasser*innen mit der Umsetzung des Konzepts zu beauftragen. Das Verfahren wird durch die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) begleitet. Dem Beirat vorgestellt wird dazu eine Studie, die Eckpunkte für die anstehende Mehrfachbeauftragung zusammenfasst.

Die Studie der RGS geht zunächst von einer Umnutzung der ehemaligen Markthalle aus. Inzwischen ist aber eine andere bauliche Weiterentwicklung des Areals absehbar: Auf dem Grundstück von Markthalle und angrenzender Stellplatzanlage plant der Entwickler Projektmanagement Rostock (PMR) zwei Neubauten. Zum Sternplatz hin vorgesehen ist der Bau eines winkelförmigen Wohngebäudes, das sich süd-östlich zum Sternplatz öffnet. Im Erdgeschoss soll ein Angebot an gewerblich zu nutzenden Flächen entstehen. Freifläche und Gebäudewinkel werden durch eine Tiefgarage unterbaut. Die an den Sternplatz angrenzende Freifläche wird privat entwickelt, soll aber öffentlich zugänglich bleiben. Die bestehende Platzfläche und die neu entstehende Freifläche sollen in einen gestalterisch-räumlichen Zusammenhang eingebunden werden.

Empfehlungen

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat begrüßt die Möglichkeit, die Fläche des Sternplatzes durch eine Mehrfachbeauftragung neu zu qualifizieren. Aufgrund der oben beschriebenen Randbedingungen sollten dabei folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Die Erschließung der bestehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoß ist zu erhalten. Sinnvoll erscheint dazu ein Beibehalten des inneren Rings. Die Zufahrt sollte auf Mieter*innen der Gewerbeflächen sowie Versorgungsfahrzeuge (Anlieferung, Feuerwehr, ...) beschränkt bleiben. Empfohlen wird ein Bündeln der Erschließung der Gewerbeflächen (Bestand und neu) über einen gemeinsamen, erweiterten Ring.
- Ziel ist es, für die öffentliche und die privat entwickelte Platzfläche ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten. Dazu sollte die Entwicklungsgesellschaft PMR frühzeitig bei der Formulierung der Aufgabenstellung und möglichst auch in das Verfahren selbst verbindlich einbezogen werden.
- Entsprechend zu berücksichtigen sind die, mit der neu entstehenden Tiefgarage verbundenen technischen und räumlichen Randbedingungen (Lage der Tiefgara-

gen-Decke, mögliche Überdeckung, Versickerung / Entwässerung, Umgang mit Gehölzen, ...). Abzustimmen ist auch der gemeinsame Umgang mit Belägen, Platzelementen, Möblierung, Baumpflanzungen, etc.

- Die Entwicklung der neu konzipierten gewerblich genutzten Flächen ist nicht gesichert. Entsprechend sind alternative EG-Nutzungen mit zu berücksichtigen.

Freiraumkonzept

Die vorliegende Planung sieht eine Vergrößerung der Platzfläche um ca. 25% vor. Dazu muss ein neuer, eigenständiger Platzcharakter entwickelt werden. Sinnvoll erscheint eine Erhöhung des Grünanteils und entsprechend ein Rückbau von versiegelten Flächen, Angebote zur Verschattung (höherer Anteil an Bäumen, Schattendach, ...), eine Vergrößerung von Wasserflächen sowie zusätzliche Sitz- und Aufenthaltsangebote. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht abschließend gesichert ist, ob es gelingt alte und neue Platzflächen gemeinsam zu entwickeln.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird empfohlen, vor der Mehrfachbeauftragung einen Zwischenschritt zur Konzeptfindung einzufügen. Dazu sollen vorab alternative Szenarien in das Verfahren eingespeist werden, beispielsweise: flächengleiche Entwicklung als öffentlicher Platz, Zweiteilung als öffentlicher Platz, Zweiteilung in öffentliche und halb-öffentliche Flächen, etc.

Die bislang durchgeführten Beteiligungsverfahren gehen von einem Erhalt des Hallengebäudes aus. Entsprechend wichtig ist eine erneute Einbindung von Bewohner*innen und Betreiber*innen in das Verfahren. Dazu sollten etablierte Akteure vor Ort wie der Zukunftsladen 'Stern macht Platz' in die anstehenden Verfahren eingebunden werden.

TOP 2 **Neubau Quartier Bleicherstraße 6-8, „Stadtgärten am Warnowschlösschen“**

Referent/in: Herr Wüstholtz/ Herr Scholz (MMST Architekten)
Bauherr/in: Herr Wüstholtz (privat)

Stand des Projektes: Vorplanung

Vortrag:

Herr Wüstholtz beginnt mit der Einleitung seines Bauvorhabens und erklärt, dass die ersten Planungen zu dem Projekt schon einige Jahre alt sind und nun wieder aufgenommen werden. Der Bauherr erläutert anhand des bestehenden Rahmenplans kurz die Ziele für das Gebiet. Der Bauherr ist ebenfalls Geschäftsführer der angrenzenden Seniorenresidenz „Am Warnowschlösschen“.

Das Gelände für das Vorhaben ist mittlerweile komplett beräumt worden. Herr Wüstholtz erzählt, dass er für das Grundstück höhere Aufwendungen, als bisher geplant, hat und die derzeitigen Planungen daher größer gestaltet werden müssen als gedacht.

Der Planer, Herr Scholz, übernimmt die Vorstellung des Entwurfes und der Planungsansätze. Das Projekt befindet sich in einer ganz frühen Phase. Zunächst wurde sich für das Vorhaben auf die städtebauliche Sicht konzentriert. Da das Grundstück sehr groß ist, wurde eine Unterteilung in 2 Blöcke vorgenommen, also einem ersten und zweiten Bauabschnitt. Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Umspannwerk des ehemaligen Elektrizitätswerkes und stellt ein Einzeldenkmal dar. Auch für dieses Bauwerk gibt es Ideen zur Umnutzung im zweiten Bauabschnitt.

Der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ sieht straßenbegleitend entlang der Bleicherstraße eine geschlossene Blockrandbebauung mit 4 Geschossen plus Dach vor und eine lockere niedrigere Bebauung im Innenhofbereich. Weiterhin sieht der Rahmenplan eine Erschließungszufahrt zwischen dem Bestand (Bleicherstraße 5) und der künftigen Bebauung (Bleicherstraße 6) vor. Zusätzlich ist im Rahmenplan eine fußläufige Wegeführung in ost-west Richtung zur Warnow angedacht, sowie ein Weg in nord-süd Richtung entlang des Gewässers.

Der Entwurf des Vorhabens führt die Erschließungsstraße direkt auf das ehemalige Umspannwerk zu und bildet eine Ringerschließung entlang des Gewässers, um an das Ende der Neuen Bleicherstraße anzuschließen. Entlang der Ringerschließung sind oberirdische Stellplätze vorgesehen. Im Entwurf sind bisher drei Tiefgaragenzufahrten geplant. Der Blockinnenbereich soll autofrei bleiben. Entlang der Bleicherstraße wird der geschlossene Blockrand fortgeführt. Entlang des Gewässerverlaufs, im Osten des Grundstücks, ist abweichend vom Rahmenplan ein Gebäuderiegel vorgesehen. An der Bleicherstraße sowie entlang der geplanten Ringerschließung sind jeweils vier Geschosse mit einem fünften zurückgesetzten Geschoss dargestellt. Mit jeweils einem Durchgang soll die fußläufige Erschließung durch das Quartier zum Wasser gewährleistet werden. Die Bebauung im Inneren sieht drei Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss vor. Mit dem Quartier sollen ca. 160 neue Wohneinheiten entstehen. Herr Scholz erläutert die Schnitte und das Gefälle auf dem Grundstück. Von der Straße zur Warnow verläuft es etwa 2 - 2,5 m abschüssig.

Im Bereich der Geländeversprünge muss die Tiefgarage angepasst werden. Der Planer erläutert, dass die Bodenqualität in dem Bereich schlecht und vorbelastet ist, sobald der Boden bewegt wird muss dieser ausgetauscht werden. Unter anderem aus diesem Grund

wurden zunächst 60 ebenerdige Stellplätze vorgesehen und nur ein Teil der Tiefgaragen wird komplett eingegraben.

Herr Scholz erläutert im Weiteren kurz die konzeptionellen Ansätze zur Dachnutzung und dem Energiekonzept. Die neue Wohnbebauung soll hochwertig, aber dennoch bezahlbar bleiben. Es soll viel Wert auf den Grünanteil gelegt werden, der Umgang mit dem Thema Wasser wird noch untersucht. Der Bauherr möchte Car- und Bikesharing Angebote schaffen. Entlang der Bleicherstraße sind in der Erdgeschosszone derzeit auch ein Kiosk, ein Café/Veranstaltungs- bzw. Gemeinschaftsraum im Gespräch.



Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung des Projektes und loben die frühzeitige Vorstellung der Planungen und den Austausch des Bauherren mit der Stadt.

Das Gremium erklärt, ihnen sei bewusst, dass der Rahmenplan bereits einige Jahre alt ist. Herr Wüstholtz hat dennoch betont, dass er selbst intensiv an der Planerstellung beteiligt wurde. Der Rahmenplan sieht ausdrücklich eine Offenheit zur Warnow und eine aufgelockerte Bebauung im Inneren des Quartiers vor. Wichtig im Rahmenplan ist außerdem die fußläufige Verbindung zum und entlang des Gewässers. Die Beiratsmitglieder empfehlen auch im vorgestellten Entwurf mehr Wert auf die Öffnung des Quartiers zum Wasser hinzu-

legen. Sie stellen Fragen zur verkehrlichen Erschließung und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Herr Wüstholtz erklärt, dass sich der neue Verkehr mit dem Bestand nicht behindern soll. Für die vielen Mitarbeiter*innen des „Warnowschlösschens“ werden weiterhin viele Stellplätze im Hofbereich benötigt. Für das neue Quartier wurde daher eine Ringerschließung geplant, um zum einen ebenerdige Stellplätze daran anzuordnen und auch ein Teil des Verkehrs über die Neue Bleicherstraße zu verteilen.

Die Beiratsmitglieder sehen in dem bisherigen Entwurf folgende Probleme: die Verkehrserschließung gemeinsam mit dem ruhenden Verkehr, die Dichte des Quartiers und die Zweiteilung. Durch den vorgesehenen Riegel zum Wasser und die angesetzte Bebauungsdichte wird ein Block im Block geschaffen. Der Entwurf bewirkt eine Abriegelung. Es wäre wünschenswert, das Quartier offener zu gestalten und eine große interne Freiraumfläche zu entwickeln, als mehrere kleine geteilte Freibereiche. Die Ringerschließung ist aus Sicht des Beirats nicht notwendig, eine Stichstraße würde hier reichen.

Das Gremium fragt nach, ob die Tiefgarage als Plateau errichtet wird oder ganz im Erdreich verschwindet. Der Planer betont, dass jeder oberirdische Stellplatz wichtig ist und ökonomisch nicht alle Stellplätze in Tiefgaragen darstellbar sind. Entlang der Straße wird die Tiefgarage als Sockel des Gebäudes fungieren, im Inneren des Quartiers und zur Nachbarbebauung hin wird die Tiefgarage so modelliert, dass sie eine Grünfläche darstellt. Der jetzige Stellplatzschlüssel entspricht ca. 1,0. Der Beirat empfiehlt allerdings einen geringeren Stellplatzschlüssel anzusetzen.

Die GRZ I ist mit 0,34 angegeben. Die Mitglieder weisen darauf hin, dass die GRZ II sich deutlich höher darstellen wird. Weiterhin merken sie an, dass auf den Tiefgaragen kein Baum gepflanzt werden kann, dazu bräuchte es einen hohen Substrataufbau. Im Konzept sind viele tolle Punkte genannt, zu denen die Beiratsmitglieder mahnen, diese auch wirklich ernst zu nehmen. Der Planer erläutert, dass zwei der bisher vorgesehenen Tiefgaragen vermutlich nicht umsetzbar sind und entfallen werden. Der Beirat betont nochmals, dass aus ihrer Sicht der ruhende Verkehr und die Erschließungsstraße am östlichen Rand des Gebietes entfallen sollten.

Dem Entwurf fehlt es an „Luftigkeit“ und es wird kritisiert, dass die interne Erschließungsachse keine Sichtbeziehungen zum Wasser ermöglicht, dadurch wird sie in dieser Form wahrscheinlich auch nur intern genutzt und weniger als öffentliche Durchwegung erkannt werden.

Das Gremium erkundigt sich nach der angedachten Nutzung für das ehemalige Umspannwerk. Der Bauherr erklärt, dass die ursprüngliche Idee die Nutzung einer Kita in dem Bestand vorsah. Jedoch ist dies aufgrund der zu erhaltenden Ausstattung des denkmalgeschützten Bauwerks wirtschaftlich nicht umsetzbar. Derzeit besteht die Idee einer Tagespflege. Diese Nutzung würde auch den Charakter des Quartiers widerspiegeln. Dafür wäre ein Anbau an den Bestandsbaukörper notwendig. Weiterhin erwähnt Herr Wüstholtz, dass die Möglichkeit besteht, das Hofgebäude der Bleicherstraße 5, welches zuvor als Fitnessstudio genutzt wurde, zu kaufen.

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates empfehlen, das Umspannwerk weitestgehend freigestellt zu lassen, ohne einen Anbau hinzuzufügen. Es sei wichtig, hier das Alleinstellungsmerkmal dieses Bauwerks zu wahren.

Es wird empfohlen, den Erschließungsraum aufzuweiten. Die Erschließungsstraße könnte etwas nach oben geführt werden, sodass das Baufeld etwas größer wird. Das Umspannwerk dient als Endpunkt in dem Quartier, es muss aber nicht räumlich das Ende der Erschließungsstraße darstellen. Die Straße muss nicht direkt auf diesen Baukörper zulaufen.

Wichtig sei es, die Sichtbeziehungen ins „Offene“ bzw. zum Naturraum der Warnow hin beizubehalten. Im jetzigen Entwurf sind die Sichtbeziehungen verloren gegangen. Die Abriegelung zum Wasser ist aufzuweichen, sodass der fließende Charakter dieses Ortes erhalten bleibt.

Es sollte besonders viel Wert auf die Freiflächenqualität gelegt werden. Der Beirat empfiehlt das Quartier mit etwas weniger Dichte zu planen und die Qualitäten dieses Ortes zu sichern.

Die Beiratsmitglieder regen an, Synergien bei der Belegung der Stellplätze zu prüfen. Am Tage werden wahrscheinlich mehr Stellplätze durch die Mitarbeiter der Seniorenresidenz genutzt, am Abend und in der Nacht wiederum mehr durch die Bewohner*innen des Quartiers.

Abschließend rät das Gremium sich nicht nur auf einen Teilbereich des Quartiers zu konzentrieren, sondern von Anfang an das gesamte Quartier zu betrachten.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat freut sich, das Projekt in Zukunft weiterbegleiten zu können.

Empfehlungen des Beirates:

Neubau Quartier Bleicherstraße 6-8, „Stadtgärten am Warnowschlösschen“

Auftraggeber/in: Herr Wüstholtz (privat)
Planer/in: Herr Scholz (MMST Architekten)

Empfehlungen des Beirates:

Die Mitglieder des Beirates begrüßen ausdrücklich, dass der Bauherr mit seinem Planer in einem frühen Planungsstadium den Dialog mit dem Beirat sucht. Das vorliegende städtebauliche Konzept ermöglicht eine gute, kritische Auseinandersetzung mit den Zielen der Rahmenplanung und den vorgeschlagenen konzeptionellen Ansätzen.

In Verbindung mit dem erweiterten Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die künftige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung in dem Plangebiet vorzeichnet. Die Diskussion um das vorliegende Konzept kehrt immer wieder auf die im damaligen Rahmenplan enthaltenen Grundsätze zurück.

Die im Konzept vorgeschlagene Arrondierung der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Bleicherstraße (IV + DG) stimmt mit dem Ziel des Rahmenplans überein, eine Reparatur der historischen Stadtstruktur an dieser Stelle herbeizuführen. Die Freihaltung einer baulichen Fuge an der Bleicherstraße zur Anordnung der verkehrlichen Erschließung der Flächen im Blockinneren ist ebenfalls im Rahmenplan vorgedacht. Allerdings wird die vorgeschlagene Ringerschließung nicht befürwortet (siehe unten).

Die im „Blockinneren“ vorgeschlagene Bebauung wird aufgrund Baumasse, Anordnung und Höhe als unangemessen beurteilt. Zum Vergleich: Der Rahmenplan sieht eine Neubebauung mit wenigen Punktbauten („Villen im Park“) vor. Grundsätzlich soll über eine Reduzierung der Baumasse nachgedacht werden; die dargestellte Gebäudehöhe von durchgehend IV + Staffelgeschoss geht über die im Rahmenplan vorgesehenen III + DG hinaus. Außerdem soll über eine differenzierte Höhenentwicklung nachgedacht werden. Bei der derzeitigen Anordnung der Baukörper stellt sich die Frage nach der Qualität und Nutzbarkeit der Wohnaußenräume. Es soll eine offenere Anordnung zur Landschaft angestrebt werden. So

müsste der östliche Gebäuderiegel in zwei Baukörper geteilt werden, um nicht nur eine interne Wegeführung, sondern auch die räumlichen und visuellen Beziehungen zum Mühlengraben von den anderen Neubauten zu ermöglichen.

Es wird daran erinnert, dass der Rahmenplan eine begehbare öffentliche Wegeführung von der Bleicherstraße durch das neue Quartier bis zum Mühlengraben vorsieht, die dort an den künftigen öffentlichen Weg entlang des Mühlgrabens anbindet, der selbst weiter östlich zum oberen Warnowufer geführt werden soll.

Das aktuelle Konzept weist eine relativ hohe Flächenversiegelung und damit hohe GRZ auf, die unter Zurechnung der unterirdischen Bauwerke (Tiefgaragen) eine unakzeptabel hohe Versiegelung und so genannte Zweit-GRZ bedeuten würden. Es wird angeregt, zumindest auf die östliche Tiefgarage zu verzichten, die ggf. ohnehin aufgrund des Grundwasserstands und der Nähe zum Mühlengraben problematisch wäre. Des Weiteren wird empfohlen, den seitens der Planer selbst formulierten hohen Anspruch an Nachhaltigkeit und Regenwasserbewirtschaftung durch eine Flächenfreihaltung und RW-Versickerung vor Ort einzulösen. Baumneupflanzungen werden außerdem ausreichende, nicht unterbaute Flächen benötigen.

Der Beirat lehnt die Ringerschließung wie im aktuellen städtebaulichen Konzept dargestellt ab. Befürchtet wird eine unnötige Erzeugung von Verkehr. Äußerst kritisch bewertet wird außerdem die Anordnung von Stellplätzen nahe des Mühlengrabens. Stattdessen schlägt der Beirat eine Stickerschließung mit Zufahrt von der Bleicherstraße (vgl. Rahmenplan) vor. Der im Rahmenplan dargestellte „Anger“ könnte zur Erschließung der Flächen sowohl nördlich als auch südlich dienen und außerdem einige der erforderlichen Stellplätze aufnehmen. Weiterhin soll die Ausnutzung des Geländegefälles zur Anordnung von Tiefgaragen verfolgt werden. In Verbindung mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im „Blockinneren“ soll die weitere Möglichkeit zur Anordnung einer Quartiersgarage auf einer nördlich angrenzenden Freifläche geprüft werden, was möglicherweise das neue Quartier entlasten könnte.

Grundsätzlich ist eine geringere Anzahl von Stellplätzen i.V.m. der Neubebauung, z.B. durch Reduzierung aufgrund alternativer Mobilitätsangebote, anzustreben. Die im Konzept dargestellten Stellplätze bedeuten einen Stellplatzschlüssel von ca. 1,0, was als unangemessen hoch insbesondere für ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Wohnquartier beurteilt wird.

Auch wenn der Rahmenplan einen Anbau an das denkmalgeschützte, ehemalige Umspannstation darstellt, wirkt der im städtebaulichen Konzept enthaltene Anbau nicht überzeugend. Da keine funktionalen Erfordernisse aus dem Nutzungsprogramm bestehen, erscheint es sinnvoller, den Bestandsbau freizustellen. So lässt sich u.a. der Landschaftsbezug stärken. Eine mögliche Kindertagesstätte kann als freistehendes Gebäude am „Anger“ platziert werden.

In der weiteren Planung ist das Thema Immissionsschutz aufgrund des Verkehrslärms vom Mühlendamm zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Für das Projekt ist eine Wiedervorlage notwendig.

TOP 3 Neubau Klopstockstraße 6

Referent/in: Herr Rosin
Bauherr/in: Herr Rosin (privat)

Stand des Projektes: Entwurfsplanung

Vortrag:

Herr Rosin beginnt anhand von Plänen die Lage seines Grundstücks zu erläutern und den Städtebau herzuleiten. Das Grundstück befindet sich am Ende der Klopstockstraße zum Goetheplatz hin. Ursprünglich war es Teil eines geschlossenen Blockrandquartiers. Im Zuge der Straßenerweiterung für die Erschließung der Südstadt wurde mit der Bestandsbebauung sehr rüde umgegangen. Ende 1960/Anfang 1970 wurde etwa die Hälfte dieses Blockrandes abgebrochen und es entstanden zurückgelassene Restflächen. Gleichzeitig wurde die einstige Hoffassade damit auch zur Vorderseite.

Herr Rosin hat das Grundstück von der Stadt gekauft und möchte in einem neuen Kopfbau insgesamt 14 Wohneinheiten und zwei gewerbliche Einheiten entwickeln. Herr Rosin erläutert seine Idee und Konzeptansätze zur Stadtreparatur an dieser Stelle. Seine Idee sieht vor, die Restflächen des früheren Hofbereiches für Stellplätze zu entwickeln, die auch der Nachbarschaft dienen würden. Die Flächen befinden sich allerdings nicht in seinem Eigentum.

Sein erster Entwurf für den Neubau erfolgte 2020 mit dem Motiv eines Fels im Fluss des Verkehrs. Das Volumen des Baukörpers sollte möglichst hoch werden. Der Baukörper soll massiv, skulptural und abstrakt sein, sodass er sich zum Straßenraum Am Vögenteich/Goetheplatz behaupten kann aber gleichzeitig in der Klopstockstraße an die gründerzeitliche Bestandsbebauung andockt. Der langjährig auf dem Grundstück bestehende Kiosk wird in die Planung integriert und kann weiter betrieben werden.

Im Folgenden erläutert Herr Rosin anhand seiner Planzeichnungen die geplanten Grundrisse der Geschosse. Im Erdgeschoss sollen zwei gewerbliche Einheiten bzw. Büroeinheiten untergebracht werden. Pro Geschoss sind ansonsten jeweils zwei Wohnungen vorgesehen. In der geschwungenen Form, in den obersten Geschossen sind zusätzlich kleinere Wohnungen angedacht. Das Dach soll teils begrünt, teils mit Solarzellen genutzt werden.

Danach erklärt Herr Rosin die geplanten Schnitte und Ansichten des Gebäudes. Die Fassade soll aus der Flucht der Klopstockstraße einen hellen Putz erhalten. In der Ansicht von der Straße Am Vögenteich sollen die Geschosse nicht direkt ablesbar sein. Die Fassade soll auf dieser Seite einen grün-gräulich, dünnformatigen Klinker erhalten.

Das Grünraumkonzept wurde zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht betrachtet. Mit dem Volumen und der Form soll der Neubau die Klopstockstraße beenden. Abschließend erläutert der Architekt die Chronologie der Planung sowie bestehende Konflikte im derzeitigen Bauantragsverfahren und Fragestellungen an den Beirat.



Abb.3/4: Ansicht Klopstockstraße / Ansicht Am Vögenteich
Quelle: Michael Rosin

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung des Projektes.

Zunächst erfragen sie die Möglichkeit einer Durchfahrt in den Hofbereich aufgrund des erläuterten Stellplatzkonzeptes. Herr Rosin erklärt, dass die Wohnung im Erdgeschoss der Klopstockstraße entfernt werden könne, um eine Durchfahrt in den Hofbereich zu realisieren. Er verfüge jedoch nicht über die Hofflächen. Den Ansatz die Flächen Drumherum mit zu betrachten unterstützt das Gremium generell, eventuell kann der Ansatz irgendwann näher untersucht werden. Jedoch darf es nicht zu Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzungen in der Klopstockstraße kommen. Die Wohnungen profitieren derzeit von viel Licht auf der Hofseite.

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates berichten, dass der Entwurf innerhalb des Beirates kontrovers diskutiert worden ist. Ein Modell des Stadtraumes mit dem Entwurf sei hier unverzichtbar zu Beurteilung. Das Gremium erklärt, dass der Schwung, resultierend aus dem fließenden Raum, nachvollziehbar ist und die starke Form beibehalten werden kann.

Bei der Ortsbesichtigung wurde sehr deutlich, dass der Ort und die Klopstockstraße nicht noch mehr Aufregung brauchen. Der massive und skulpturale Ansatz wird vom Beirat unterstützt. Jedoch sollte der Aufbau/die Höhe des Gebäudes reduziert und stattdessen die Abstraktheit gestärkt werden. Der Beirat erklärt, dass sich die Erdgeschosszone noch nicht schlüssig darstellt. Das Gremium möchte dem Bauherren Mut machen, aber gleichzeitig auch dem Stadtplanungsamt: „Wenn man hier allen Gegebenheiten folgt, wird man auch nicht zum Ziel gelangen“.

Die Notwendigkeit zur Reduzierung der Höhe ist einvernehmlich unter den Mitgliedern des Beirates. Der Bestand der Klopstockstraße ist viergeschossig, die Firsthöhe des Bestandes sollte die Grenze sein um dem Quartier und der Straße einen ruhigen Abschluss zu verleihen.

Die Mitglieder erläutern, dass sie das Vorhaben am Vortag zuerst auf dem Papier gesehen haben. Das die neue Straße damals durch den Bestand geschlagen wurde ist zu bedauern, auf dem Papier möchte man die Straße weggucken. Das Motiv bzw. Bild des Steins in diesem Straßenraum ist allerdings gut nachvollziehbar. Die Mitglieder loben diese positive Annäherung. Sie waren gespannt den Standort vor Ort zu besichtigen. Vor Ort zeichnet sich ein anderes Bild ab. Es stellt sich ein sehr heterogenes Bild dar. Der Neubau an der Ecke der Karlstraße ist damals bereits mit einem Geschoss zu hoch errichtet worden aus Sicht des Beirates. Zudem ist das Hochhaus Am Vögenteich 13 vor Ort so präsent, dass man es nicht aus dem Bild bekommt. Daher sind die Mitglieder der Auffassung, zwei Konkurrenten sind an diesem Ort nicht wünschenswert. Das bestehende Hochhaus ist gesetzt und der Neubau wird es niemals schaffen mit diesem Bestand mitzuhalten. Daher raten Sie dem Architekten, die zwei obersten Geschosse wegzulassen und mehr Wert auf die Ausarbeitung des skulpturalen Charakters zu legen.

Wie schon erwähnt sollte die Erdgeschosszone überarbeitet werden und gleichzeitig die Verschneidung der unterschiedlichen Fassaden in der Klopstockstraße. Zu prüfen ist außerdem nochmals der Anschluss des Neubaus auf der Hofseite des Bestands.

Die Beiratsmitglieder raten Herr Rosin dringend ein Modell zu bauen für sein Vorhaben. Sie ermutigen ihn und würden sich freuen, den Entwurf nach der Überarbeitung nochmal vorgestellt zu bekommen.

Empfehlungen des Beirates:

Neubau Klopstockstraße 6

Auftraggeber/in: Herr Rosin (privat)

Planer/in: Herr Rosin

Empfehlungen des Beirates:

Investoren und Architekt stellen sich mit dem Versuch, das Grundstück Klopstockstraße 6 mit einem Wohngebäude zu bebauen, einer sehr anspruchsvollen und schwierigen Aufgabe.

Eine städtebauliche Entwicklung der 1970er Jahre veränderte das bis dahin intakte gründerzeitliche Viertel nachhaltig. Eine breite Magistrale, die für die Erschließung der Südstadt durch die Struktur geschlagen wurde, zerstörte die Maßstäblichkeit und innere Ordnung des Quartiers grundlegend.

Den Resten der noch vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung entlang der Klopstockstraße an ihrem südlichen Ende einen baulichen Endpunkt hinzuzufügen, ist zu begrüßen. Allerdings kann kaum davon ausgegangen werden, dass die heutige Erschließungsstraße Am Vögenteich in absehbarer Zeit zurückgebaut wird, um alte Quartiersstrukturen wieder entstehen zu lassen.

Die Bebauung des verbliebenen Restgrundstückes Klopstockstraße 6 erfordert einen Entwurf, dem eine starke und tragende Idee zugrunde liegt. Diese hat der Entwurfsverfasser mit dem Thema des „umspülten Kiesels“ gefunden. Wie ein Stein, um den der Verkehr fließt, soll sich das neue Haus zeigen, skulptural, abstrakt und massiv. Diesen gestalterischen Absichten schließt sich der Beirat voll und ganz an.

Der vorliegende Entwurf genügt jedoch noch nicht in allen Teilen diesen selbst gesetzten gestalterischen Zielen. Das neue Gebäude sollte die Firsthöhe des Nachbargebäudes Klopstockstraße 5 nicht überragen. Es wird empfohlen, auf die beiden aufgesetzten Staffelgeschosse zu verzichten. Die neue Bebauung soll als Teil der restlichen gründerzeitlichen Bebauung wahrgenommen werden und nicht in eine unnötige Konkurrenzsituation zur 17-geschossigen Bebauung am nördlichen Ende der Klopstockstraße/ Kreuzung St. Georg Straße treten. Der Entfall der Staffelgeschosse wird auch für eine klarere Ausformulierung des Baukörpers hilfreich sein.

Der Anschluss des neuen Gebäudes an die Bestandsbebauung auf der ehemaligen Hofseite im Osten ist noch zu unentschieden. Aus Sicht des Beirates kann hier zugunsten bebaubarer Fläche die Zäsur zum nachbarlichen Bestand durchaus kraftvoller gestaltet werden. Ein deutlicherer Versatz ist anzuraten. Dieser scheint für die sich anschließende Rundung des Baukörpers wichtig.

Der Versuch, die beiden sehr unterschiedlichen Fassadenmotive, aus der Straße Am Vögenteich und aus der Klopstockstraße kommend, miteinander zu verschränken, überzeugt nicht vollständig. So bleiben die Auflösung der steinernen Fassadenschicht im Erdgeschossbereich der Klopstockstraße und die Öffnungsstruktur der geputzten Fassadenschicht in Verlängerung der Klopstockstraße in der 1 ½ geschossigen Erdgeschosszone widersprüchlich.

Von der Idee der Durchfahrung des Grundstückes zugunsten eines Parkdecks entlang der Straße Am Vögenteich wird abgeraten. Die über Jahre entstandene grüne Struktur gibt bereits eine recht einfache und angemessene Antwort auf die aufgerissene und bisweilen unbefriedigende Situation. An dieser Stelle sollte zukünftig lediglich mit den anderen Grundstückseigentümern überlegt werden, wie die bauliche Ausformulierung der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum verbessert werden kann (Mauern/ Heckenstrukturen/ begrünte Pergolen etc.).

Um eine Wiedervorlage nach Überarbeitung wird gebeten. Der Beirat empfiehlt, ein Arbeitsmodell von Gebäude und städtebaulichem Umfeld zu erstellen und dieses zum besseren Verständnis des Entwurfes in der nächsten Sitzung vorzustellen.