

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

12. Sitzung - 03.07.2015

Beratungsort: Kunsthalle Rostock, Hamburger Straße 40

Protokoll

Mitglieder des Beirates

Herr Prof. Anderhalten
Herr Prof. Knieling
Frau Prof. Loidl-Reisch
Frau Osterwold
Herr Petersen (Vorsitz)

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 24.06.2015) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 12. Sitzung des Beirates eingeladen. In der Sitzung wurden drei der vier Vorhaben öffentlich behandelt.

Inhalt

| | |
|---|---|
| TOP 1 Doppeldeckergarage Am Leuchtturm 15, Warnemünde..... | 2 |
| TOP 2 Gestaltungssatzung Warnemünde, Warnemünde..... | 5 |
| TOP 3 Ortsbildanalyse Innenstadt, Stadtmitte..... | 8 |

TOP 1 Doppeldeckergarage Am Leuchtturm 15, Warnemünde (1.Wiedervorlage)

Referenten: Herr Norbert Griese (Miteigentümer)
Herr Nissen (Architekt)

Eigentümer: Eigentümergemeinschaft Am Leuchtturm 15

Stand des Projektes: 1. Wiedervorlage

Herr Griese stellte das Projekt „Doppeldeckergarage am Leuchtturm 15 in Warnemünde“ in der 9. Sitzung des Planung- und Gestaltungsbeirates am 26.09.2014 erstmalig vor. Damals war geplant alle Fenster des Sockelgeschosses zu Garageneinfahrten mit dahinterliegenden Doppelparkern umzubauen um auf diese Weise 20 Stellplätze im Untergeschoss herzustellen. Das gesamte Haus zu unterparken wurde als statisch sehr schwierig und unwirtschaftlich eingeschätzt. Darüber hinaus war der Gestaltungsbeirat der Meinung, dass der Umbau aller Fenster dem Haus nicht zuträglich wäre.

Der geänderte Entwurf schafft durch den Umbau von 2 Fenstern zu Doppelparkern vier neue Stellplätze (in Richtung Georginenstraße). Ein wesentliches Augenmerk ist nun auf die geplante gewerbliche Nutzung auf der Ecke des Gebäudes geplant. Der unattraktive Sockel mit seiner Schrankenwirkung solle aufgebrochen werden. An der Ecke sollen die Fenster bis zum Boden reichen und im unteren Teil als Türen geöffnet werden. Im Oberlicht sind Fenster geplant. Die Brüstungshöhe soll deutlich reduziert werden um den potentiellen Kunden ein attraktives Schaufenster anbieten zu können.

Zunächst beginnt die Diskussion um die Parkplatzsituation im Allgemeinen und welche Konzepte und Möglichkeiten (auch von Seiten der Hansestadt Rostock) in Betracht gezogen werden können. Herr Griese verdeutlicht, dass es keine Parkmöglichkeiten gäbe und durch die anstehende Umgestaltung der Georginenstraße in eine Fußgängerzone die Situation noch zugespitzt würde. Für die Ferienwohnungen sei dies kein allzu großes Problem. Da die Urlauber nach dem Entladen ihrer Fahrzeuge weiter abseits parken würden. Aber für die Dauerbewohner sei es durchaus problematisch, sodass die vier geplanten Stellplätze eine Entlastung mit sich bringen würden.

Aus architektonischer Sicht fällt insbesondere die Verlagerung der Kämpfer negativ auf. Die geplante Tiefersetzung greife deutlich in die Fassadensprache ein, so der Beirat. Auch sei fraglich, warum die Brüstung der Fenster entfernt wurde und welche Nutzung im Gebäude vorgesehen sei. Der Sockel sei enorm wichtig für die Wirkung des Gebäudes und insbesondere die Ecke ist als solche immens wichtig. Innerhalb der Ecksituation sollten Schaufenster entstehen und kein Eckeingang positioniert werden.

Herr Griese erläutert, dass es noch keine genauen Überlegungen zu der gewerblichen Nutzung gäbe. In Abhängigkeit der späteren potentiellen Interessenten

würde der Ausbau und die Gestaltung vorgenommen werden, wobei er die geplanten Eingänge über Eck für am sinnvollsten hält. Die derzeitige Brüstungshöhe ermögliche keine Einsichtnahme in etwaige Schaufenster, sodass die Entfernung der Brüstungen dringend nötig sei.

Der Gestaltungsbeirat bekräftigt, dass für eine Nutzung als Schaufenster die Brüstungsfelder entfallen können. Gerade in Anbetracht der Umgestaltung des Georginenplatzes und der Georginenstraße würde der Ort eine deutliche Aufwertung erfahren und ein anders Flanierverhalten mit sich bringen, sodass die potentiellen Kunden zu den Schaufenstern strömen werden. Den Sockel um die Ecke zu ziehen und zu erhalten, gefolgt von einem Eingang in der Georginenstraße, stelle daher keinen Nachteil dar.

Aus Symmetriegründen muss der Kämpfer, insbesondere in seiner Höhe, beibehalten werden um die städtebaulich wichtigen Proportionen zu erhalten. Dazu sei es auch wichtig den unteren Teil der Fenster als Bundfeld herzustellen. Herr Griese begründet die Tiefersetzung der Kämpfe damit, dass auf der geplanten Höhe eine zweite Ebene hergestellt werden soll. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat macht deutlich, dass durch diese zweite Ebene das gesamte Haus verunstaltet würde. Das Haus verkörpere eine klare Sprache von Baukultur. Die geplanten Änderungen passen nicht zum Objekt und die Kämpferposition ist ein wesentlicher Bestandteil der Architektursprache. Der Entnahme der Brüstungsfelder kann zugestimmt werden. Der Eingang zur Gewerbeeinheit soll über die Georginenstraße erfolgen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat macht auf die vorhandene Eingangssituation aufmerksam, die deutlich macht, dass die Kellerdecke auf der Sockelhöhe aufliegt. Für das geplante Vorhaben ist mit einem Raumhöhenproblem zu rechnen. Das Raumvolumen könne allerdings mit einer Galerie nach oben ausgenutzt werden. Es sei aber deutlich ablesbar, dass es für die geplante Nutzung nicht unendlich viele Möglichkeiten gibt. Denkbar sei aufgrund der Annehmlichkeiten des Ortes eine gastronomische Nutzung. Dabei warnt der Beirat deutlich vor Umbauten nach Partikularinteressen möglicher Pächter. Unter Umständen ist mit Mieterwechseln zu rechnen, sodass die Räumlichkeiten für viele Nutzungen attraktiv gestaltet sein sollten. Bei der baulichen Ausformung sollte es sich demnach um eine universelle Lösung für eine gewerbliche Nutzung im vorhandenen Bestandsgebäude handeln.



geplante Fassadenänderung zur Umnutzung der Erdgeschosszone

Empfehlungen des Beirates:

1. Einer bodentiefen Zugangstür in die geplante Ladeneinheit an der Ecke Am Leuchtturm/Georginenstraße mit entferntem Sockel und Brüstung kann nur in der zweiten Fensterachse an der Georginenstraße zugestimmt werden.
2. In Symmetrie dazu können in der vorletzten Fensterachse ebenfalls Sockel und Brüstung bodentief entfernt werden für eine Einfahrt zum Doppeldeckerparkplatz. Die Fensteröffnung darf dabei nicht verbreitert werden.
3. Bei allen anderen Fenstern muss der Sockel durchgängig erhalten werden. Das schmale Brüstungsfeld über dem Sockel kann in den Fensterbereichen zugunsten besserer Einsehbarkeit als Schaufenster entfernt werden.
4. Die Kellerabdeckgitter unter den Fenstern stellen besonders bei Schaufenstern eine störende Barriere dar und können entfernt bzw. verändert werden.
5. Die Kämpferhöhe der Fenster soll nach dem Wunsch des Bauherrn herabgesetzt werden, weil im höheren Erdgeschoss der Einbau einer weiteren Geschossdecke geplant ist. Dieser Absicht kann auf keinen Fall zugestimmt werden, weil die Geschosshöhe des dann entstehenden 1. Obergeschosses zu gering sein würde. Es ist allerdings eine von der Fassade zurückgesetzte Galerieebene denkbar.
6. Die Kämpferhöhe in den Fenstern muss auf der Höhe des vorhandenen Gesimsbandes liegen.

Das Projekt sollte nach Überarbeitung erneut dem Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.

TOP 2 Gestaltungssatzung Warnemünde, Warnemünde

Referent: Herr Yngve Jan Holland (Kunsthistoriker)

Eigentümer: Hansestadt Rostock (Verfahren nach § 86 LBauO M-V zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift für Warnemünde)

Stand des Projektes: Erstvorlage im Entwurf

Herr Holland wurde von der Hansestadt Rostock beauftragt eine Gestaltungssatzung für Warnemünde zu erarbeiten. Zunächst wurde von ihm hierfür eine Ortsbildanalyse durchgeführt, deren Vorgehensweise und Ergebnisse er vorstellt. Die differenzierte Analyse und Beschreibung der baulichen Strukturen diene neben den Ableiten von Regeln, nach denen der Ort in seinen Teilbereichen entstanden ist auch dem Erkennen von Gestaltungsmerkmalen und der Herausarbeitung des Wertes der vorhandenen Strukturen. Um diese Aspekte genauer beleuchten zu können wurden drei Merkmalsgruppen gebildet und untersucht. Hierbei handelt es sich um Gestaltungsmerkmale der öffentlichen Flächen bzw. des öffentlichen Raumes, um Gestaltungsmerkmale der privaten Flächen und um Gestaltungsmerkmale die Erscheinungsform der Gebäude bzw. die baulichen Anlagen betreffend. Als Untersuchungskriterien galten beispielsweise die Lage der Bauten auf dem Grundstück, die Parzellenstrukturen, die Erschließungsstruktur uvm.. Innerhalb des Untersuchungsgebietes kristallisieren sich Teilbereiche heraus, die eine gemeinsame Typik bestimmter Bereiche aufweisen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten vier Gebäudetypologien ausfindig gemacht werden, die Warnemünde im Wesentlichen prägen. Bei der Ortsbildanalyse sind insbesondere die Überformung der Parzellenstrukturen, der Verlust der historischen Maßstäblichkeit und unzureichend qualifizierte städtische Räume als problembehaftet aufgefallen.

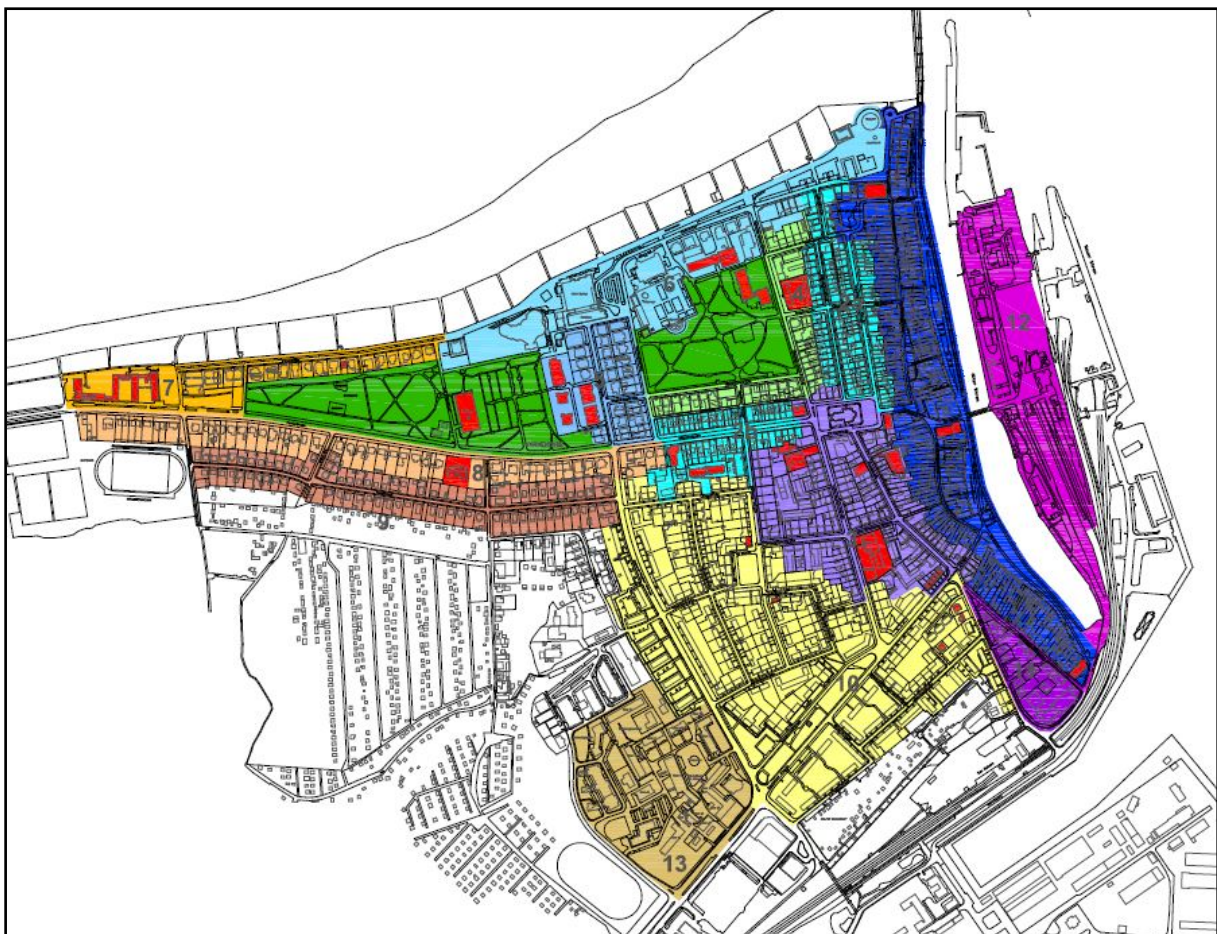
Mit Hilfe der Gestaltungssatzung sollen die strukturellen und gestalterischen Qualitäten Warnemündes für die Zukunft gesichert werden. Auf Grundlage der vorangestellten Ortsbildanalyse soll der Geltungsbereich den gesamten Untersuchungsraum umfassen und dabei acht (zusammenfassende) Gebietstypologien abbilden. Herr Holland empfiehlt eine entsprechende Formulierung von acht Teilsatzungen, die die Anforderungen an die äußere Gestalt der baulichen Anlagen regeln und beispielsweise Aussagen zu den Dächern, den Fassaden, den Fenstern, Schaufenstern und Türen, usw. treffen. Dabei ist die Systematik für alle Teilsatzungen gleich, lediglich die Regelungstiefe variiert. Dabei wird eine feine Gliederung der Aspekte präferiert um den Architekten bzw. Bauherren und den Bearbeitern aus der Verwaltung eine klare Hilfestellung geben zu können. Die Gestaltungssatzung soll daher auch erläuternde Skizzen zu den Baukörpern in einer Art Gestaltungsfibel enthalten und neben der Ausformung der Baukörper auch die Fassadengestaltung thematisieren.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat eröffnet die Diskussion mit der Grundfrage, ob es notwendig sei die Arbeit der Architekten einzuengen. Grundsätzlich sei der Wunsch der Hansestadt verständlich in die künftige Entwicklung Warnemündes gegebenenfalls schützend eingreifen und handeln zu können, dennoch sei ein solch stringentes „Rezeptbuch“ insbesondere nicht dafür geeignet Vorhaben zu regeln, die den Festsetzungen der Gestaltungssatzung grundsätzlich nicht entsprechen (Ausnahmen). Eine Gestaltungssatzung wird grundsätzlich als

„Leitplanke“ vom Gestaltungbeirat begrüßt. Dennoch wird deutlich betont, dass Ausnahmen möglich sein müssen. Auch sei zu klären, wer über die Ausnahmeregelung entscheidet - wird dies in die Verantwortung einer Jury gelegt oder soll der Planungs- und Gestaltungsbeirat hierüber entscheiden. Eine Zustimmung sollte dringend in einem externen Gremium beraten werden, so die dringende Empfehlung. Diese Vorgehensweise ist in der Gestaltungssatzung schriftlich zu fixieren.

Der Vorteil einer Gestaltungssatzung im Hinblick auf die Rechtssicherheit und der Fairness durch eine Gleichbehandlung in einem Rahmen der in Warnemünde für alle verbindlich ist wird nochmals deutlich durch den Planungs- und Gestaltungsbeirat hervorgehoben. Allerdings stellt sich die Frage, in wie fern Umwelanforderungen und die daraus resultierenden Technologien hier Berücksichtigung finden können.

Herr Holland geht durchaus mit dem Eintreten von Ausnahmetatbeständen aus und betont, dass es sich bei der Gestaltungssatzung nicht um eine Verhinderung von Baumaßnahmen handele, sondern um ein Regelwerk, in dem zunächst die verbindenden Elemente herausgearbeitet werden müssen um hierdurch eine Hilfestellung bei der Abwägungsentscheidung leisten zu können. Seiner Auffassung nach sollte enorme Vorsicht beim Umgang mit Ausnahmen erfolgen. Weiterhin erläutert er, dass innerhalb der Gestaltungssatzung beispielsweise auch Aussagen zur Regelung von Solarthermie getroffen werden, sowohl zu möglichen Anbringungsorten wie auch zu den daraus resultierenden gestalterischen Konsequenzen.



räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung mit Teilgebieten

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat fragt nach dem längerfristigen Aspekt der Gestaltungssatzung. Wichtige Teilbereiche, wie die Mittelmole oder der Ortseingang Warnemündes seien aktuell nicht Inhalt der Gestaltungssatzung. Es stellt sich fraglich dar, wie in Zukunft dann mit diesen Bereichen umzugehen sein wird. Grundsätzlich empfiehlt der Beirat die Gestaltungssatzung in 10 bis 20 Jahren fortzuschreiben und anzupassen. Dies bekräftigt auch Herr Holland. Insgesamt muss die Gestaltungssatzung einen guten Mix aus Regelungen und Spielräumen der baulichen Entwicklung anbieten, der dann auch dem Voranschreiten der Entwicklungen entspricht.

Vor dem Aspekt, was neben der eigentlichen Erarbeitung der Gestaltungssatzung weitere verfolgte Ziele sind, richtet sich ein deutlicher Appell vom Planungs- und Gestaltungsbeirat an die Hansestadt Rostock selbst. Die Ortsbildanalyse zur Vorbereitung der Gestaltungssatzung mache die städtebaulichen Missstände und Handlungsbedarfe deutlich. Die Stadt sollte die sich hieraus abzeichnenden Themen aufgreifen und aktiv etwas damit anfangen.

Empfehlungen des Beirates:

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat begrüßt die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung als Instrument der Qualitätssicherung. Die inhaltliche Orientierung am (historischen) Bestand ist richtig. Die Ortsbildanalyse ist eine gute Grundlage zum Verständnis der städtebaulichen und baulichen Strukturen Warnemündes für Planer und Interessierte.

1. Die Gestaltungssatzung muss die Möglichkeit von Ausnahmen zulassen, damit besonders gute Architekturen möglich sind, die von den Vorschriften der Satzung abweichen - die Gefahr der Qualitätsnivellierung wird so vermieden. Über die Ausnahmen sollte eine weitgehend neutrale Fachjury entscheiden, z.B. eine Wettbewerbsjury oder der Planungs- und Gestaltungsbeirat.
2. Im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes sollten in der Ortsbildanalyse / Gestaltungssatzung auch Vorschläge für weiterführende bzw. vertiefende Planungen gemacht werden (Rahmenpläne, Teilrahmenpläne, etc.).
3. Die Satzung sollte in angemessenen Abständen fortgeschrieben werden.
4. Die aufgrund aktueller Planungsverfahren ausgenommenen Stadtteilbereiche 12 und 13 sollten für eine langfristig gesamtheitliche Stadtgestaltung in die Gestaltungssatzung einbezogen werden.

Nach Abschluss der Ortsbildanalyse und Gestaltungssatzung ist der Planungs- und Gestaltungsbeirat an einer Vorstellung der Arbeit sehr interessiert.

TOP 3 Ortsbildanalyse Innenstadt, Stadtmitte

Referent: Herr Yngve Jan Holland (Kunsthistoriker)

Eigentümer: Hansestadt Rostock (Verfahren nach § 86 LBauO M-V zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift für die Innenstadt Rostocks)

Stand des Projektes: Erstvorlage im Entwurf

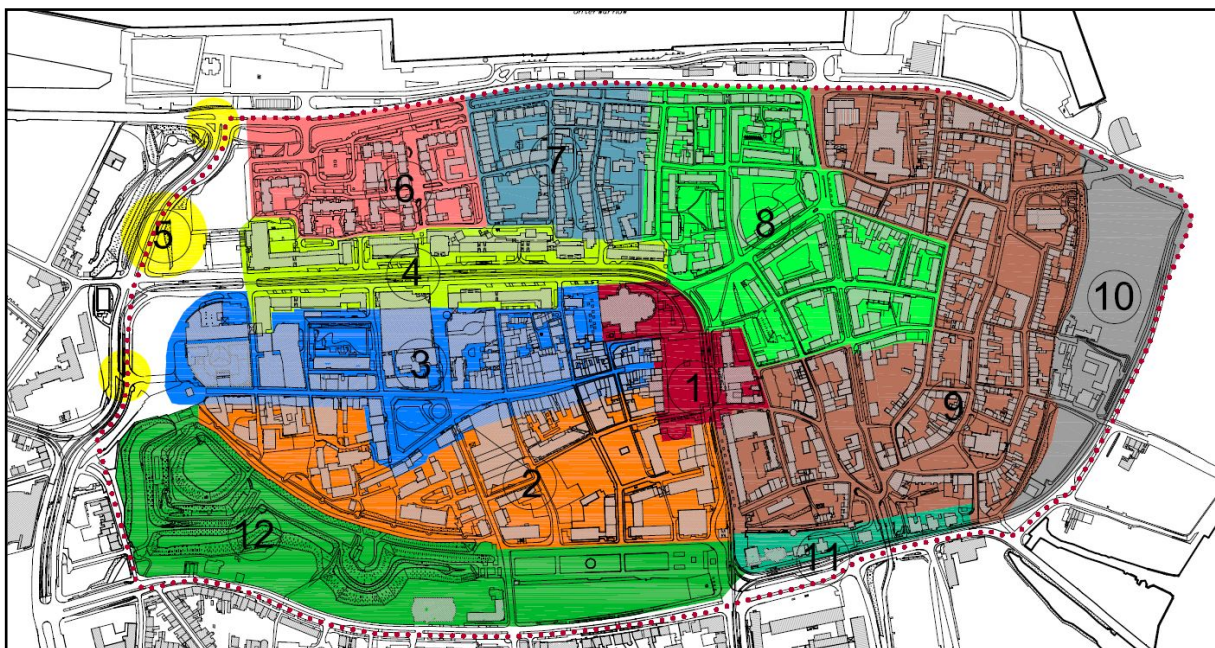
Herr Holland wurde von der Hansestadt Rostock beauftragt zur Vorbereitung einer Gestaltungssatzung für die historische Altstadt Rostocks eine Ortsbildanalyse zu erarbeiten. Die differenzierte Analyse und Beschreibung der baulichen Strukturen diente neben dem Ableiten von Regeln, nach denen der Ort in seinen Teilbereichen entstanden ist auch dem Erkennen von prägenden Gestaltungsmerkmalen und der Herausarbeitung des Wertes der vorhandenen Strukturen. Diese Grundlagenermittlung soll künftig die strukturellen und gestalterischen Qualitäten sichern und stellt die Basis für die geplante Gestaltungssatzung dar. Um diese Aspekte genauer beleuchten zu können wurden drei Merkmalsgruppen gebildet und untersucht. Hierbei handelt es sich um Gestaltungsmerkmale der öffentlichen Flächen bzw. des öffentlichen Raumes, um Gestaltungsmerkmale der privaten Flächen und um Gestaltungsmerkmale die Erscheinungsform der Gebäude bzw. die baulichen Anlagen betreffend. Als Analyse Kriterien wurden beispielsweise die Lage der Bauten auf dem Grundstück, die Parzellenstrukturen, die Erschließungsstruktur uvm. herangezogen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes kristallisieren sich 12 Teilbereiche heraus, die eine bestimmte Typik der jeweiligen Bereiche aufweisen. Im Wesentlichen handelt es sich um historisch gewachsene Bereiche (Bereiche 1-3, 7, 9, 12), aber auch um Bereiche des Wiederaufbaus (Bereiche 4, 6, 8) sowie um übrige Bereiche (5, 10, 11). Vertiefend stellt Herr Holland einzelne Bereiche wie beispielsweise den Neuen Markt, die Lange Straße oder die Nachkriegsbebauung vor und erläutert ihre Eigenart. Besonders betont er die in der Innenstadt vorhandenen Sichtbeziehungen von und zum Wasser sowie die städtebaulichen Blickachsen in ihrer hohen Bedeutung.

Im Rahmen der Ortsbildanalyse wurden die Gebäude im Untersuchungsgebiet kartiert und typisiert. Zu den Analyse Kriterien zählten u.a. die Dachformen, Fenster und Türen, Farblichkeit, die Vorflächen usw.. Insgesamt lassen sich in der historischen Altstadt Rostock zehn Gebäudetypen ablesen. Dabei handelt es sich um drei Grundtypen. Neben Bauten bis zum Zweiten Weltkrieg mit Anbindung an die lokale Bautradition sind auch Wiederaufbauarchitekturen von 1945 bis 1989 mit Anbindung an überregionale Städtebauvorstellungen sowie Solitäre, Sonderbauten und Bauten nach 1989 mit unterschiedlich stark ausgebildetem Bezug zur historischen Stadtstruktur vorzufinden. Im Nachfolgenden stellt Herr Holland die einzelnen Gebäudetypologien vor und erläutert die spezifischen Eigenschaften.

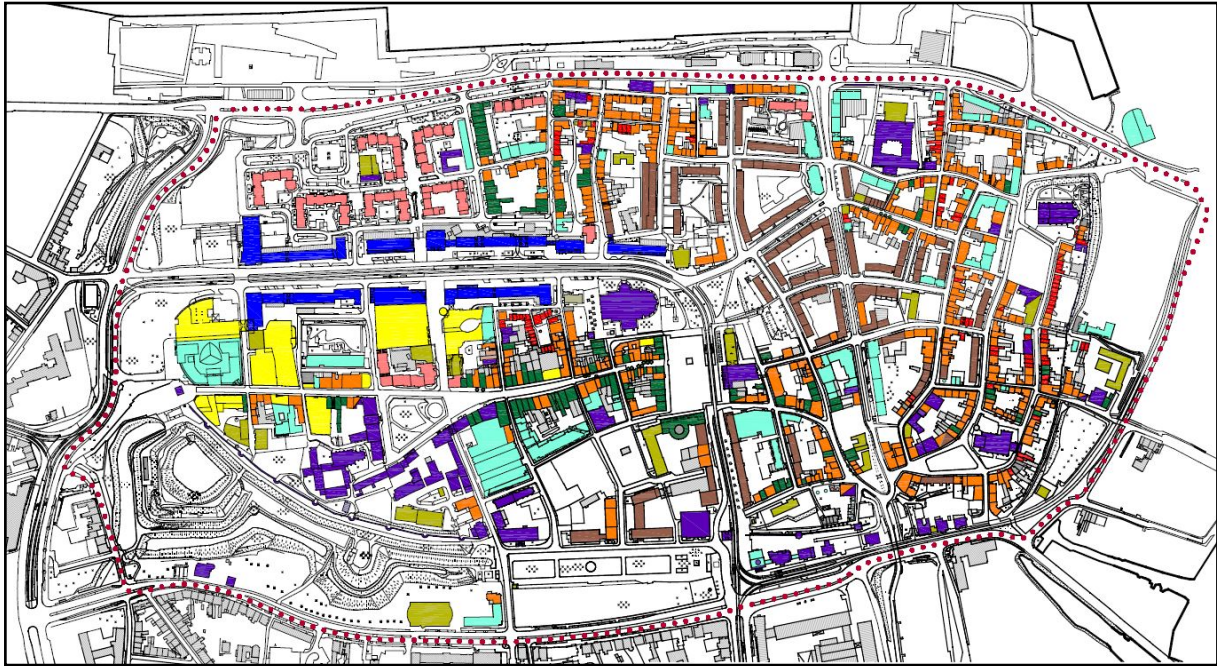
Zunächst beginnt die Diskussion um die Abgrenzung des Betrachtungsraumes und der vertiefenden Frage des Planungs- und Gestaltungsbeirates, warum der Hafen und die Wasserkante als wertvoller Ort mit hohem Potential in der Ortsbildanalyse nicht betrachtet wurde. Herr Holland bestätigt das durchaus hohe Potential des Hafens und der Wasserkante ebenfalls. Dennoch sei dieser Bereich nicht für die Ortsbildanalyse vorgesehen. Die Betrachtung beziehe sich nur auf den historischen Stadtkern und auf das Gebiet des (ehemaligen) Sanierungsge-

bietet um künftig eine gestalterische Handhabe für diesen wichtigen Ort zu erarbeiten. Gleichzeitig räumte er aber auch durchaus Abgrenzungsschwierigkeiten (Bereich 5) ein. Der Beirat empfiehlt aus den Teilbereichen 5, 12, 10 und 11 einen gemeinschaftlichen Bereich mit Unterteilungen zu formulieren (bspw. 5 a, b, c, d), sodass die einzelnen Bereiche zwar durchaus unterschiedlich gestaltet sein können, aber grundsätzlich aus einem Thema entwickelt werden sollten. Seinen Ursprung findet dieser Bereich aus dem ehemaligen Abgrenzungswall, bei dem das Kröpeliner Tor diesen Rand mitformuliert hat. Herr Holland kann sich die Zusammenfassung dieser Bereiche durchaus als abgeleitete Maßnahme für die zukünftige Entwicklung vorstellen. Dennoch ist im Rahmen der Analyse seines Erachtens nach diese Charakterisierung der Teilbereiche getrennt voneinander vorzunehmen. Der Gestaltungsbeirat betont, dass bereits schon jetzt eine langfristige Vision für diesen Bereich, sozusagen als neue Interpretation, thematisiert und frühzeitig als Idee verankert werden muss. Daher sei diese Bildproduktion im Kopf bereits jetzt durch eine entsprechende Darstellung vorzubereiten, die die angestrebte städtebauliche Situation in einem sichtbaren Zusammenhang hält.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat betont abschließend, dass die sorgfältige Analyse deutlich abbilden würde, dass in der historischen Altstadt Rostocks bereits sehr viele Ausnahmen die Regel der einst kleinteiligen Innenstadt überformt hätten. Gerade auch die Diskussion um die Bebauung des Glatten Aals würde durch die Analyse, insbesondere die der Großgebäudetypologie, noch einmal direkt ins Auge springen. Flächen mit einer Totalüberbauung, wie am Glatten Aal beabsichtigt, sprengen jeden Maßstab und fügen sich nicht in die Stadtstruktur ein. Auch Herr Holland bekräftigt diese Aussagen und bestätigt, dass die bisher entstandenen Ausnahmen der großflächigen Bebauung bereits deutlich (zu oft) die Regel gebrochen habe und die Stadt in ihrer künftigen Entwicklung sehr behutsam mit ihren zu entwickelnden Flächen umgehen müsse. Der Gestaltungsbeirat mahnt eindringlich, dass die Hansestadt Rostock zur Erreichung einer hohen städtebaulichen Qualität am Glatten Aal, als wichtiger und bedeutender Ort, ein Bebauungsplanverfahren, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Veränderungssperre, anstreben sollte.



räumlicher Geltungsbereich der Ortsbildanalyse mit Teilgebieten



Gebäudetypologien nach der Ortsbildanalyse Innenstadt

Empfehlungen des Beirates:

Die Ortsbildanalyse ist eine gute Grundlage zum Verständnis der städtebaulichen und baulichen Strukturen der Rostocker Innenstadt für Planer und Interessierte.

1. Die Abgrenzung der Untersuchungsbereiche sollte über die Landesstraße L22 hinaus bis ans Ufer der Unterwarnow erweitert werden, um die Trennwirkung der Straße mit zu behandeln und das Ziel des Heranrückens der Stadt ans Wasser zu unterstützen sowie die Wahrnehmung der Stadt vom Wasser zu berücksichtigen.
2. Noch immer prägen unterschiedliche Elemente der historischen Fortifikationen (Wallanlagen, wassergefüllte Gräben, Schanzen, Torbauten) sehr markant das Ortsbild im südwestlichen Randbereich der Altstadt. Im Osten wurde der Altstadtrand vom Prallhang der Warnow samt Petrischanze sowie einem Wasserlauf gebildet, der vom raffinierten Aufstau am Mühlendamm abgezweigt wurde. Diese ehemaligen Fortifikationsanlagen sollten trotz ihrer unterschiedlichen Einzelcharaktere als ein zusammenhängender Untersuchungsbereich mit Unterbereichen gekennzeichnet werden (z.B. 5a, b, c, d), um das Verständnis für den (historischen) Zusammenhang zu stärken und um die ehemaligen Wallanlagen bei der zukünftigen Stadtentwicklung als potenziellen Grün- bzw. Freiraumgürtel zu berücksichtigen und weiterzuentwickeln. Die Analyse und die möglichst daraus folgende Gestaltungssatzung sollten dazu beitragen, den Grüngürtel als „Bild in den Köpfen“ zu verankern.
3. Im Untersuchungsbereich 2 werden in der Ortsbildanalyse sehr unterschiedliche Typologien und Strukturen bezeichnet. Insbesondere das bereits im Planungs- und Gestaltungsbeirat behandelte Quartier „Glatter Aal“ zwischen Kistenmacherstraße und Buchbinderstraße war kleinteilig parzelliert (was unterhalb des jetzigen Parkplatzes im Erdbereich in Form von Kellern und Brandwänden sicher noch vorhanden ist). Das geplante Bauvorhaben sieht

dort allerdings eine Großform mit Hotel und Tiefgarage vor, was im krassen Widerspruch zur Historie des Ortes und zu unseren Empfehlungen aus der 10. Beiratssitzung steht. Der Beirat rät dringend, hier durch eine Veränderungssperre (z.B. im Rahmen einer Bauleitplanung) einen Zeitgewinn für eine Qualitätsverbesserung zu erwirken. Der Beirat weist an dieser Stelle nochmals auf vergleichbare Projekte wie z.B. das Gründungsviertel in Lübeck hin.

4. Aus der Ortsbildanalyse sollte eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden, die auch Ausnahmeregelungen erlaubt. Über diese Abweichungen sollte eine neutrale Jury, z.B. der Planungs- und Gestaltungsbeirat, entscheiden.

Nach Abschluss der Ortsbildanalyse und Gestaltungssatzung ist der Planungs- und Gestaltungsbeirat an einer Vorstellung der Arbeit sehr interessiert.