

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

35. Sitzung – 23./24.09.2021

Beratungsort: Bürgerschaftssaal im Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Protokoll

Mitglieder des Beirates

Frau Hutter
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 35. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden zwei Vorhaben öffentlich vorgestellt.

Inhalt

TOP 1: Neubau Sportdienstleistungszentrum Kopernikusstraße
TOP 2: Bebauungsplan 09.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße“

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates begrüßen die anwesenden Gäste zur 35. Sitzung im Rostocker Bürgerschaftssaal. Frau Prof. Abelmann übernimmt für die Sitzung den Vorsitz des Gremiums.

TOP 1 Neubau Sportdienstleistungszentrum Kopernikusstraße

Referent/in: Herr Dr. Krause, PMR
Bauherr/in: Privat

Stand des Projektes: Entwurfsplanung

Vortrag:

Herr Dr. Krause erklärt, dass der Standort und die Umgebung des geplanten Sportdienstleistungszentrums maßgeblich durch den Sport geprägt sind. In der Umgebung befinden sich das Ostseestadion, die Neptunschwimmhalle, das Leichtathletikstadion, die Eishalle und mehrere Fußballfelder. In dem geplanten Sportdienstleistungszentrum sollen sportbezogene/sportnahe Dienstleistungen in Form von Gewerbeeinheiten wie eine Physiotherapiepraxis oder Arztpraxen untergebracht werden. Die Umgebung weist recht heterogene Strukturen auf, weshalb auch das Gebäude selbst eine heterogene Form bekommen soll. Der Standort und das Thema Sport sollen im Inneren und Äußeren des Gebäudes Ausdruck finden. Derzeit befindet sich auf der geplanten Fläche eine alte Baracke. Herr Krause erklärt, dass die Bauherren natürlich auch wirtschaftlich agieren müssen, wenn sie in das Projekt investieren. Durch eine Bauvoranfrage wurde bereits ausgelotet wie groß das Gebäude auf dieser Restfläche werden kann. Eine Höhe von 17,50 m wurde als zulässig beschieden.

Der Architekt erläutert anhand von skizzenhaften Konzeptansätzen den Entwurfsansatz. Der Flächenzuschnitt war eine wesentliche Vorgabe. Durch die Kurve der Straße verschmälert sich die Fläche im Süden.

Herr Dr. Krause betont nochmals, dass das Gebäude die Dynamik des Ortes aufgreifen und auch die Nutzungseinheiten und -größen flexibel sein sollen. Das Gebäude bekommt zwei Eingänge und eine Tiefgarage, welche jeweils aus dem Gebäudekörper herausgeschnitten sind. Das Staffelgeschoss wurde zurückgesetzt um die Massivität des Baukörpers zu mindern. Das Gebäude erhält eine Lochfassade mit hochrechteckigen Fenstern sowie zusätzlich Loggien für die Nutzungseinheiten. Es wurde sich bewusst gegen Fensterbänder entschieden, um die Horizontalität und Länge des Gebäudes nicht noch mehr zu unterstreichen. Es ist eine Metallfassade für das Sportdienstleistungszentrum vorgesehen. Den Bau-



Abb.1: Lageplan; Quelle: PMR

herren und Planern ist Nachhaltigkeit für das Projekt wichtig, daher sollen Wärmepumpentechnik, eine PV-Anlage und eventuell auch Windbäume auf dem Dach zum Einsatz kommen.

Im Gebäude wären maximal 15 Gewerbeeinheiten (oder weniger) realisierbar. In der geplanten Tiefgarage können 46 Stellplätze untergebracht werden, der Rest muss oberirdisch nachgewiesen werden. Im besten Fall rechnet der Planer mit einem Baustart im Frühjahr 2022 und mit ca. 1,5 Jahren Bauzeit.

Herr Dr. Krause bedankt sich abschließend für den Mut des Bauherrn bei diesem Projekt.



Abb.2: Perspektive; Quelle: PMR

Beratung mit dem Beirat:

Als Projektpatin aus dem Beirat für dieses Projekt ist Frau Dr. Schettler bestimmt.

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates haben sich sehr intensiv mit dem Vorhaben beschäftigt und die Heterogenität, die im Vortrag beschrieben wurde auch so empfunden. Das Gremium fragt wie es zu dem Grundstück kam und ob andere Standorte für das Gebäude in Frage kämen bzw. untersucht wurden. Herr Dr. Krause antwortet, dass es sich hier um eine reine Restfläche handelt und er als Architekt keinen anderen Standort für die Planung zur Verfügung hatte. Es ist der einzige Standort der in der Umgebung in Frage kommt, da alle anderen Flächen durch den FC Hansa Rostock genutzt und gebraucht werden.

Der Beirat fragt nach, ob es richtig ist, dass der Bauantrag für ein Bürogebäude gestellt worden ist. Herr Dr. Krause bejaht die Frage. Zunächst ist der Antrag nur formal für ein Bürogebäude gestellt, da die Nutzungen noch nicht feststehen. Der Planer schließt nicht aus, dass innerhalb des Sportdienstleistungszentrums auch eine Büroeinheit untergebracht werden kann, wenn keine anderen Nutzer*innen gefunden werden.

Das Gremium erklärt, dass die beantragte Büronutzung verwirrend sei, da die Flächen für Arztpraxen, Physiotherapien und ähnliches genutzt werden sollen. Der Planer versichert, dass die Nutzung für sportnahe Dienstleistungen sehr ernst gemeint ist.

Weiterhin erkundigen sich die Mitglieder nach dem ruhenden Verkehr und fragen wie mit den noch nachzuweisenden 70-80 Stellplätzen umgegangen wird. Der Architekt erklärt, dass die Stellplätze südöstlich der Vorhabenfläche, bzw. südlich der zwei östlich angrenzenden Fußballfelder auf der derzeitigen Grünfläche untergebracht werden sollen. Der östliche Ascheplatz soll künftig wieder intensiver als Sportfläche genutzt werden. Der Beirat entgegnet dass in der Folge der Baumbestand auf der Fläche fallen würde. Das Grundstück scheint zu klein für das Gebäude oder das geplante Gebäude zu groß für die begrenzte Restfläche zu sein. Die Beiratsmitglieder zweifeln ob die Tiefgaragenzufahrt wie

dargestellt funktionieren kann. Die Autos müssten eine 180-Grad-Kurve bewältigen um in das Gebäude zu fahren.

Der Bauherr erklärt, dass sie wegen der Grundstücksgröße noch in der Entscheidungsfindung und in Verhandlungen mit dem FC Hansa Rostock und der Stadt stecken. Das Gremium erklärt das grundsätzliche Problem, dass die vorgestellte Variante mit Grundstück und Baukörper planungsrechtlich in der Form schwierig und problematisch ist. Der große Fußabdruck des Gebäudes auf diesem kleinen Grundstück sprengt gesetzlich den Rahmen was die Grundflächenzahl betrifft. Zum Bauantrag gehört auch das Baugrundstück, um die Zulässigkeit des Vorhabens und das Baurecht beurteilen zu können.

Die beantragte Höhe des Gebäudes mit 17,50 m ist mit der Traufhöhe der benachbarten Schwimmhalle zu vergleichen und zu überprüfen. Es sollte die Höhe der Schwimmhalle nicht überschreiten. Der Beirat schätzt die Höhe als sehr knapp für die geplanten 5 Geschosse ein.

Der Planer erklärt, dass keine Lüftungsanlage auf dem Dach vorgesehen ist, das Gebäude soll dezentral belüftet werden.

Teile des Beirates können dem Gebäude an dem Standort gut folgen. Der Baukörper könnte und sollte als Chance verstanden werden, das Umfeld mit dem Hotel/Sportforum gemeinsam aufzuwerten und zu entwickeln.

Das Gremium lobt die Ausarbeitung des Staffelgeschosses und ist froh, dass es kein herkömmliches, „einfach draufgesetztes“ Staffelgeschoss darstellt.

Es wird angeregt die Fassadenplatten auch im Staffelgeschoss gleichförmig zu belegen und keinen Unterschied zwischen den unteren Geschossen und dem Staffelgeschoss bei den Plattenformaten zu machen.

Weiterhin empfehlen die Mitglieder, die Perspektive und das darin dargestellte Umfeld so darzustellen wie es in Wirklichkeit ist, denn die dargestellte Wiese im Vordergrund ist so nicht vorhanden. Wünschenswert wäre es außerdem noch weitere Perspektiven des Gebäudes zu betrachten, um zu überprüfen wie sich das Gebäude besser in den Ort und die Umgebung einordnen kann.

Im Schwarzplan ist erkennbar, dass der geplante Neubau zusammen mit der Schwimmhalle und dem Hotel ein Ensemble bilden wird. Dies gilt es hervorzuheben und, wie zuvor schon erwähnt, den Platz zwischen diesen Gebäuden zusammen neu zu denken und zu entwickeln.

Das Gremium regt den Bauherren an, das Raumprogramm zu verkleinern und damit auch weniger Stellplätze schaffen zu müssen.

Abschließend betont der Planungs- und Gestaltungsbeirat, dass der Komplex dem Sport gehört und es dabei auch bleiben muss. Die Frage ist, ob der Sport auch dieses Gebäudevolumen benötigt. Elementar wichtig ist, dass hier keine Büroflächen entstehen, sondern wirklich nur Sportdienstleistungen.

Empfehlungen des Beirates:

Neubau Sportdienstleistungszentrum Kopernikusstraße

Auftraggeber/in: Privat
Planer/in: PMR Projektmanagement Rostock GmbH

Empfehlungen des Beirates:

Für das Bauvorhaben liegt eine zu den Fragen Nutzungsart und zulässige Gebäudehöhe positiv beschiedene Bauvoranfrage vor.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens ist der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Meinung, dass die Errichtung eines Sportdienstleistungszentrums mit medizinischer und physiotherapeutischer Versorgung einschließlich Büroflächen für Sportverbände (Landesfußballbund) im Zusammenhang mit dem Sportforum an der Kopernikusstraße gut möglich ist.

Die Prägung des gesamten Bereichs durch Einrichtungen und Anlagen des Sports muss allerdings im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess auch mit den Funktionen des neuen Bauvorhabens dauerhaft gesichert bleiben.

Die Entwurfsverfasser verweisen darauf, dass die Dynamik des Ortes für die Gestaltung des neuen Baukörpers aufgegriffen wird. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar. Der Beirat würdigt in diesem Zusammenhang besonders die gelungene Herausarbeitung des Staffgeschosses als Teil der Gesamtkubatur.

Auch die Parallelstellung der südwestlichen Gebäudekante zur Außenwand des eingeschossigen Hotelanbaus überzeugt.

Auf diese Weise kann es gelingen, dass neue Gebäude mit der umliegenden, heterogenen Bausubstanz zu verknüpfen.

Die „Dramatik“ der sich aufwölbenden Gebäudeenden und die gewählte formale Betonung der beiden Zugangsbereiche wird im Beirat jedoch kontrovers diskutiert.

Insgesamt empfiehlt der Planungs- und Gestaltungsbeirat, das Sportdienstleistungszentrum eher als Teil eines möglichen neuen Ensembles, bestehend aus Schwimmhalle, Hotel und neuem Sportdienstleistungszentrum, zu verstehen, als nur als Solitär auf einer Restfläche.

Auch weitere fotorealistische Darstellungen sollten sich mit den tatsächlichen Rahmenbedingungen der Umgebung besser auseinandersetzen.

Der Beirat geht davon aus, dass die im Bauvorbescheid genehmigte maximal mögliche Höhe des neuen Gebäudes von 17,50 m der Traufhöhe der Schwimmhalle entspricht.

Es wird in jedem Fall empfohlen, das neue Gebäude maximal bis zur Traufkante der Neptun-Schwimmhalle zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund sollte der Entwurf mit seinen weitestgehend ausgereizten Geschosshöhen und der knapp bemessenen Attika noch einmal bezüglich der tatsächlich notwendigen Nutzflächen und Geschossigkeiten überprüft werden.

Der Entwurf kann durch den Beirat nicht abschließend beurteilt werden, da die für das Bauvorhaben notwendigen 78 Stellflächen im Außenbereich als wesentlicher Bestandteil der Bauaufgabe nicht nachgewiesen werden.

Die Aussage, die Freiaufstellflächen auf der Fläche des südlich gelegenen grünen Saumstreifens anlegen zu wollen, überzeugt nicht. Nicht zugestimmt wird der kompletten Abholzung eines für das Sportforum typischen Saumstreifens mit seinem wichtigen Baumbestand und die ersatzweise Errichtung einer Stellplatzanlage an dieser Stelle.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass ein geeignetes Grundstück für das Gebäude und die zugehörigen Freiflächen mit den notwendigen Stellplätzen zu bilden ist.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die erneute Vorlage eines überarbeiteten Konzeptes nach Klärung des Grundstückszuschnitts.

TOP 2 Bebauungsplan 09.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße“

Referent/in: Herr Horn

Bauherr/in: OstseeSparkasse Rostock, OSPA Immobiliengesellschaft mbH

Stand des Projektes: Vorplanung, Bebauungskonzept

Als Projektpate für den Bebauungsplan wird Herr Prof. Stevens agieren. Er führt kurz in die Thematik ein. Die Rahmenbedingungen für ein Wohngebiet sind hier durch den Flächennutzungsplan vorgegeben.

Vortrag:

Herr Horn (OSPA Immobilien) betont zu Beginn, dass er selbst nicht der B-Planer ist und stellvertretend die Vorstellungen der OSPA für den Bebauungsplanentwurf vorstellt.

Er erklärt, dass das klassische Einfamilienhaus zwar nicht mehr ganz zeitgemäß sei, der Markt dies aber dennoch fordert. Die Einfamilienhäuser müssen künftig jedoch neu gedacht werden.

Im Plangebiet gibt es ein Vorkommen der geschützten Knoblauchkröte, dessen Platzbedarf und Schutzwürdigkeit in den Planungen berücksichtigt wird. Im Südwesten des Gebietes werden beispielsweise Gräben wieder geöffnet und Retentionsflächen angelegt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop, dessen Schutzzadius natürlich eingehalten wird.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans soll sich einem Thema gewidmet werden, welches nicht neu ist: den Teppichhäusern als verdichtete Bauform. Die Zimmer der einzelnen Gebäude werden jeweils zum eigenen kleinen Innenhof ausgerichtet. Für diese Häuser wird ein zentraler Parkplatz vorgesehen sein. Die OSPA möchte hier Wohnformen testen, die nicht das klassische Vorstadtmodell zeigen und in denen die Wohnflächen sparsam genutzt werden.

Im Westen des Plangebiets sollen Mehrfamilienhäuser an der Stadtkante entstehen, die später aber keine ersichtliche Stadtkante mehr sein wird.



Abb.3: Bebauungskonzept; Quelle: Herr Millahn; OSPA

Denn was im gezeigten Plan so nicht ersichtlich ist, ist das die Gemeinde Papendorf entlang der Gemeindegrenzen ebenfalls einen Bebauungsplan erstellt. Zusammen entsteht so dann ein geschlossener Siedlungskörper. Die Planungen sollen aufeinander abgestimmt

werden, sodass nach außen nicht ersichtlich sein sollte, dass es sich um 2 Gemeinden handelt.

Die zwei Grünkorridore aus dem bestehenden nördlich angrenzenden Wohngebiet Biestow sollen weitergeführt werden. In der Erschließungsplanung soll außerdem ein Korridor für die Straßenbahn freigehalten werden, auch wenn diese hier zunächst nicht mehr vorgesehen ist.

Im Zuge der Planung sind auch Bürgerschaftsentscheidungen ausschlaggebend und auch noch offene Fragen zu klären, wie z.B. der Flächenerwerb für die Erschließungsstraße.

Gemeinsam mit dem angrenzenden B-Plan der Gemeinde Papendorf kann auch die Erschließungsstraße besser nachvollzogen werden.

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates erachten die Erschließung dennoch als mächtig. Die Aspekte die zu dieser Annahme der Erschließung geführt haben, sollten nochmals überprüft werden.

Das Gremium vertritt die Auffassung, dass das Konzept eine viel zu geringe Bebauungsdichte aufweist. Die OSPA müsse anstuern die Flächen effektiver zu nutzen. Sie sollten untersuchen welche Haustypen genutzt werden können, um eine höhere Dichte zu erzielen. Es wäre gut hier mit unterschiedlichen Wohnformen zu arbeiten um Vielfalt in dem Gebiet zu schaffen. Das jetzige Konzept spiegelt klassische Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken wieder. Der Plan zeigt derzeit zu viele Einfamilienhäuser und zu wenig Durchmischung.

Herr Horn erklärt, dass die Grundstücke eine herkömmliche Fläche für Einfamilienhausgrundstücke aufweisen. Die OSPA muss am Markt agieren und die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist sehr hoch. Er betont in Bezug auf die Erschließung, dass die OSPA dahingehend den Beschluss der Bürgerschaft umsetzt.

Die Beiratsmitglieder erläutern die Vorteile von Teppichhaussiedlungen, diese zeichnen sich vor allem durch ein gewisses Maß an „Gemeinschaft und Dörflichkeit“ aus. Sie regen an mehr Wohnformen anzubieten.

Der Beirat empfiehlt weiterhin den Anschluss an die bestehende Siedlung zu überprüfen. Die Grünen Korridore sollten viel breiter ausgearbeitet werden und Wegeverbindungen und Vegetation sind mitzudenken.

Entlang der grünen Finger bietet sich die Schaffung eines Angebots an Gemeinschaftsflächen an. Im Moment sind die Teppichhäuser nur am Rand bzw. in einer Ecke des Gebietes angeordnet. Diese Wohnformen könnten den öffentlichen Raum begleiten und gleichzeitig davon profitieren.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat kann so viele Einfamilienhäuser in der Größenordnung ohne Mischung anderer Wohnformen nicht befürworten. Die Mitglieder vermissen die Räumliche Idee in dem Entwurf, denn so ein klassisches Einfamilienhausgebiet ist nicht mehr zeitgemäß. Das Gremium regt an, verdichtete Typologien am Markt auszuprobieren. Derzeit besteht beispielsweise keine Nachfrage nach Teppichhäusern, da es auch keine am Markt gibt. Das Gremium ermutigt die OSPA es offensiver auszuprobieren. „In der heutigen Zeit braucht es Quartiere die mehr zulassen und es braucht Highlights.“ Derzeit sind die grünen Finger die einzigen Highlights in dem Entwurf.

Das Gremium legt dar, dass sich durch mehr Qualität im Planentwurf auch die Vermarktbarkeit des Gebietes steigern würde. Es wird eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit einer zukunftsfähigen Konzeptidee für den Stadtrand erwartet.

Herr Horn erklärt, dass mit den weiteren Planungen noch auf die Nachbargemeinde Papendorf gewartet wird, um eine Basis für die weitere Arbeit zu haben. Er betont, dass sie sich erst am Anfang des Prozesses befinden. Dafür spricht der Beirat Lob aus: „Es ist toll und enorm wichtig im Kontakt mit der Nachbargemeinde zu stehen, denn nur so kann die Planung eine Identität erhalten. Derzeit ist der Plan noch unvollständig.“

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat schlägt vor: „Wenn Sie sich die Mühe machen mit der Nachbargemeinde Papendorf zu sprechen, würde es sich auch lohnen gemeinsam ein kurzes und schnelles Werkstattverfahren oder Workshop mit Profis durchzuführen.“ Die Aufgabenstellung sollte mit allen Akteuren erarbeitet werden. Vielleicht können mit einem zukunftsfähigen Konzept sogar Fördergelder akquiriert werden.

Die Siedlung muss ein Ganzes werden, ein bloßes Zusammenbasteln ist unbedingt zu vermeiden. Jedes einzelne Grundstück muss dazu beitragen, dass sich ein Gesamtkonzept zusammenfügt. Um sich der Nachfrage anzupassen, können Grundstücke und Grundstückgruppen auch austauschbar sein, Flexibilität ist für den Markt wichtig. Die Planung muss künftig mehr Tiefe erhalten und Qualifiziert werden.

Abschließend rät der Beirat die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser kleiner zufassen, sodass mehr Grundstücke auf der Fläche entstehen können sowie die Dichte und Mischung an verschiedenen Typologien zu erhöhen.

Die Mitglieder hoffen, die Planung zu einem späteren Zeitpunkt nochmal vorgestellt zu bekommen.

Empfehlungen des Beirates:

Bebauungsplan 09.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße“

Auftraggeber/in: OstseeSparkasse Rostock, OSPA Immobiliengesellschaft mbH
Planer/in: Herr Millahn
Stand: Bebauungskonzept, Strukturkonzept – Variante 8 vom 08.07.2021

Empfehlungen des Beirates:

Zur Einschätzung des geplanten Wohngebietes an der südwestlichen Stadtgrenze von Rostock liegen dem Planungs- und Gestaltungsbeirat bislang das Bebauungskonzept (Strukturkonzept – Variante 8) des Immobilienentwicklers sowie ein Protokoll des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft von einem Termin zur Vorstellung der aktuellen Planung am 08.07.2021 vor. Des Weiteren liegen Protokolle von früheren Beiratssitzungen aus den Jahren 2015 und 2016 vor, in denen das Projekt behandelt wurde.

Das geplante, ca. 14 ha große Wohngebiet liegt südlich des Wohnparks Biestow aus den 1990er Jahren, der verschiedene Gebäudetypen in verdichteter Bauweise umfasst.

Allgemeines

Die Fläche in Stadtrandlage soll als neuer Wohnstandort entwickelt werden. Aus den bisherigen Abstimmungen bestehen dazu eine Reihe von planerischen Rahmenbedingungen, u.a.:

- Vorbehaltstrasse für die übergeordnete Trinkwasserversorgungsleitung
- Trasse einer Erdgashochdruckleitung
- Schutzstatus des sog. Solls westlich als Biotop mit einem durch die Neubebauung einzuhaltenden Abstand
- Der motorisierte Verkehr soll nicht an die Dorf-/Ortslage von Biestow angebunden werden
- Der motorisierte Verkehr soll nicht an den nördlich angrenzenden Wohnpark Biestow angebunden werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rostock wird das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Vorgesehen ist eine Planstraße, deren geplante Trassierung von der Nobelstraße / L132 nach Westen geführt wird. In unmittelbarem Anschluss an das Stadtgebiet von Rostock, auch nördlich der Planstraße, beabsichtigt die benachbarte Gemeinde Papendorf ebenfalls die Aufstellung einer Planung von Wohnbauflächen sowie eines Einzelhandelsstandortes.

Nach Sichtung der Unterlagen und einer Besichtigung des Plangebietes sind folgende Themen zu berücksichtigen:

- Äußere Erschließung
- Gesamtkonzept
- Grundstücksgrößen und Dichte
- Gebäudetypen

Hinweise und Empfehlungen

1) Äußere Erschließung

Die im Konzept dargestellte äußere Erschließung sieht eine neue Anbindung an die Nobelstraße (L132) auf Höhe des Abzweigs nach Sildemow (Sildemower Weg) und somit eine Ausbildung als Vollknoten bzw. Kreisverkehr vor. Die neue Straße wird nach Westen geführt, wobei ihre Fortführung (z.B. bis zur Straße Am Dorfteich bzw. Groß Stover Straße) ungeklärt bleibt.

Die bestehende Endhaltestation der Straßenbahn („Südblick“), deren Wendeschleife sowie der P+R-Parkplatz verhindern derzeit eine direkte Anbindung des neuen Wohngebietes bzw. die Führung einer neuen Planstraße näher an den bestehenden Siedlungsflächen. Die daraus resultierende Trassenführung liegt wesentlich weiter südlich und damit im Gemeindegebiet von Papendorf. Es ist in absehbarer Zeit nicht davon auszugehen, dass die Straßenbahn verlängert und die Endhaltestelle verlagert wird.

Es wird vom Beirat kritisch gesehen, dass die Gemeinde Papendorf eine bauliche Entwicklung der unmittelbar an das Plangebiet (und an die Stadt Rostock) angrenzenden Flächen beabsichtigt (B-Plan Nr. 24, Gemeinde Papendorf). Dies mag zwar aus städtebaulicher Sicht eine gewisse Abmilderung der durch die freie Landschaft führenden Planstraße bedeuten, wenn z.B. die auf Papendorfer Gebiet liegenden Flächen bebaut werden. Allerdings nimmt eine Neubebauung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen bisher unbebaute Flächen in Anspruch. Das gilt auch für das anvisierte Wohnungsbauprojekt in Biestow. Dabei bildet die geplante Bebauung keine klare Stadtkante bzw. kein klares Weichbild der Stadt Rostock heraus. Stattdessen gehen die Siedlungsflächen Rostocks unmittelbar in die der Gemeinde Papendorf über.

Der Beirat empfiehlt, zu untersuchen, ob eine Trassenführung der anvisierten Erschließungsstraße enger an dem bestehenden Siedlungsbereich von Biestow möglich ist. Sinnvoll ist u.U. eine Anbindung an die Nobelstraße nördlich der Straßenbahnwendeschleife. Grundsätzlich ist seitens der Stadt Rostock auch zu klären, ob eine Erschließung von Bauflächen in der Gemeinde Papendorf gewünscht und anzustreben ist.

2) Gesamtkonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept (Strukturkonzept Var. 8) wird kritisch beurteilt. Vorgeesehen ist eine hohe Anzahl an Einfamilienhäusern (EFH) auf großen Grundstücken. Zudem ist der geringe Anteil flächensparender Gebäudetypen (Kettenhäuser, MFH) relativ willkürlich im Konzept angeordnet.

Angesichts der besonderen Lage des Planungsgebiets am Übergang zur freien Landschaft fordert der Beirat die Entwicklung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes. Zu berücksichtigen sind dabei das nördlich angrenzende Bestandsgebiet (Wohnpark Biestow) sowie die ehemalige Dorflage. Unter Einbindung der vorhandenen Vegetation v.a. Bäume entlang der südlichen Grenze der Wohngrundstücke des Wohnparks Biestow soll eine grüne Zäsur in adäquater Breite und Tiefe zum Plangebiet erhalten bleiben. Die zwei im Bebauungskonzept dargestellten grünen Anbindungen an die Wohnsiedlung sollen breiter dimensioniert und ihre Funktionen präzisiert werden (z.B. Aufnahme von Fußwegen, Regenwasserversicherungsmulden usw.).

Der Beirat empfiehlt weiter, Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowohl an den Wohnpark Biestow als auch an den Dorfkern um den Dorfteich anzustreben und zu sichern. Grundsätzlich soll die funktionale und gestalterische Qualität des öffentlichen Raums entwurflich untersetzt und planerisch gesichert werden.

In Vorbereitung auf ein Verfahren zur Entwicklung eines schlüssigen Gesamtkonzepts (Wettbewerb, Werkstattverfahren), empfiehlt der Beirat zunächst die Formulierung einer gemeinsamen Aufgabenstellung, die die hier angesprochenen Inhalte berücksichtigt und in enger Abstimmung mit der Gemeinde Papendorf erfolgen soll.

3) Grundstücksgröße und Dichte

Der Beirat empfiehlt die Entwicklung eines flächensparenden und kompakten städtebaulichen Konzepts mit entsprechenden Gebäudetypen (siehe Punkt 4). Die im vorliegenden Konzept dargestellten EFH-Grundstücke sind sehr groß (ca. 600 bis 900 m²) und stellen folglich eine niedrige bauliche Dichte mit einer geringen Flächeneffizienz dar. Grundsätzlich zu prüfen ist der derzeit große Anteil an freistehender Einzelhausbebauung.

Dabei zu berücksichtigen sind ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden sowie eine Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Dies betrifft nicht nur die Wohnneubauten, sondern auch die Anlagen der inneren Erschließung des Gebiets (Straßen, Wege). Im Zusammenhang mit der Konzeptentwicklung sind adäquate Flächen für die notwendige Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen und vorzuhalten.

4) Gebäudetypen

Die im vorliegenden Konzept dargestellten Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser (Geschoßbau) erfüllen die Anforderungen an flächensparendes Bauen. Allerdings wirkt ihre im Strukturkonzept dargestellte Anordnung willkürlich. Auch ihr geringer Umfang wird kritisch gesehen.

Entsprechend zu prüfen sind daher weitere geeignete Gebäudetypen, wie z.B. Reihenhäuser, Doppelhäuser sowie andere Mehrfamilienhaustypen (z.B. Mehrspanner). Alle Gebäudetypen sind in ein schlüssiges Gesamtkonzept zu integrieren (siehe oben, Pkt. 2). Dabei ist auf ein sinnvolles Verhältnis zwischen Gebäudetyp, Grundstücksgröße, baulicher Dichte (insbesondere GRZ) zu achten.