

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

36. Sitzung – 10.12.2021

Beratungsort: Videokonferenz, GotoMeeting

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 36. Sitzung des Beirates sowie per Pressemitteilung eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden zwei Vorhaben öffentlich vorgestellt.

Inhalt

TOP 1: Umbau u. Erweiterung Musikwerkstatt Wirth – Humboldtstraße 7
TOP 2: Städtebauliches Konzept Dalwitzhofer Weg

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates begrüßen die anwesenden Gäste und Zuhörende zur 36. Sitzung. Frau Dr. Schettler übernimmt für die Sitzung den Vorsitz des Gremiums.

TOP 1 Umbau u. Erweiterung Musikwerkstatt Wirth, Humboldtstraße 7

Referent/in: Herr Wirth, Herr Müller, Frau Seyler
Bauherr/in: Musikwerkstatt Wirth, Herr Wirth (privat)

Stand des Projektes: Vorentwurfsplanung

Vortrag:

Herr Wirth stellt sich und seine Arbeit kurz vor. Die Musikwerkstatt in der Humboldtstraße gründete er vor etwa 12 Jahren. 2009 übernahm er das alte Werkstattgebäude und realisierte seine Umbaupläne. Obendrüber richtete er eine Wohnung ein. Musik versteht er als Handwerk und Kunst zugleich. Herr Wirth startete damals mit musikalischer Früherziehung für Kinder. Heute sind bereits 14 Mitarbeiter*innen an der Musikschule tätig, das Angebot gestaltet sich sehr vielfältig. Die vorhandenen Räume reichen für die Anzahl der Kurse und der steigenden Nachfrage nicht mehr aus. Die Suche nach größeren Räumlichkeiten führte bisher zu keinem Erfolg. „Eine Musikschule stößt bei Vermieter*innen auf große Skepsis!“ erläutert Herr Wirth. Daher möchte der Inhaber der Musikschule seinen bestehenden Standort vor Ort erweitern. Am Lageplan zeigt er die Umgebung und den Standort des Gebäudes. Der Bauherr erläutert anhand der geplanten Ansichten die vorgesehenen Erweiterungen des Gebäudes. In Richtung Hermannstraße soll das Gebäude in der Grundfläche erweitert werden. Gleichzeitig soll es eine Aufstockung erfahren. Die Planung sieht insgesamt 5 Geschossebenen für das Gebäude vor, die unteren beiden Ebenen werden durch die Musikschule genutzt, in den drei oberen Geschossen sollen mehrere Wohneinheiten untergebracht werden.

In dem Gebäude befand sich in der Vergangenheit eine Goldschmiedewerkstatt, das Thema „Wohnen und Arbeiten“ soll, wie bereits in der Vergangenheit, weiterhin Thema in dem Gebäude bleiben. Durch die Erweiterung und die Aufstockung kann die Raumstruktur der Musikwerkstatt umorganisiert und verbessert werden. Es kommt ein neues Eingangsfoyer hinzu, wodurch der Werkstatssaal vergrößert werden kann. Zusätzlich entstehen noch mehrere kleine Musikräume. Es ist eine Erweiterung von bis zu 120 % vorgesehen.

Die vorhandenen Atelierfenster werden als Motiv in dem Entwurf aufgegriffen. Herr Wirth erläutert im weiteren Grundrisse, Ansichten und Visualisierung.

Abschließend erklärt der Bauherr, dass die zwei vorhandenen Rotbuchen an der Grenze zur Hermannstraße bestehen bleiben sollen.



Abb.1: Perspektive Hermannstraße;
Quelle: Architekturbüro Altstadt Projekt



Abb.2: Ansicht Humboldtstraße; Quelle: Architekturbüro Altstadt Projekt

Beratung mit dem Beirat:

Die Beiratsmitglieder bedanken sich für die Vorstellung des Projektes und die Erläuterungen. Als Projektpatin für das Vorhaben wird Frau Prof. Abelmann agieren.

Das Gremium fragt nach, wieso der Altbau erhalten werden soll, da bei den geplanten Eingriffen ein Abbruch mit Neubau einfacher wäre. Weiterhin fragen die Mitglieder, ob bereits eine Gründungsuntersuchung durchgeführt wurde und ob es ein Sicherungskonzept für die Rotbuchen gibt, z.B. Wurzelschutzmaßnahmen. Die Wurzeln der Bäume reichen sehr wahrscheinlich auch unter das Bestandsgebäude.

Der Bauherr antwortet, dass die Entscheidung das Gebäude zu erhalten auf einer emotionalen Basis haftet. Das alte Gebäude vermittelt einen Werkstattcharakter und besitzt seinen eigenen Charme, daher betrachtet Herr Wirth eine Erweiterung als lohnenswert um den Charakter zu erhalten, sowohl von innen als auch von außen. Er möchte unterstreichen und weiterhin sichtbar machen aus welcher Zeit das Gebäude stammt, denn es ist auch die Zeit aus der das musikpädagogische Konzept stammt, welches in der Musikschule verfolgt wird.

In Bezug auf die Bäume erklärt der Bauherr, dass eine Abfrage beim Amt für Stadtgrün erfolgt sei und positiv beschieden wurde. Er versichert, dass die Bäume unbedingt erhalten bleiben sollen. Den Blick aus dem Gebäude auf die Bäume schätzt der Bauherr sehr.

Die Beiratsmitglieder formulieren, dass die Fassaden zu sehr ausdifferenziert wurden. Der Dialog zwischen Bestand und Erweiterung muss zwischen Alt und Neu entstehen. Das Gremium erkundigt sich, wie viel neue Fläche die Werkstatt durch die Erweiterung erfährt. Der Anteil an geplanter Wohnenerweiterung scheint im Vergleich größer zu sein.

Herr Wirth erläutert, dass der große Kursraum erweitert wird und die Anzahl der kleinen Kursräume um 5 steigt.

Die Beiratsmitglieder fragen warum eine Wohnraumerweiterung vorgesehen ist. Der Bauherr erklärt, dass der Wohnraum auch den Mitarbeiter*innen der Musikwerkstatt dienen soll, um weiterhin das Thema Wohnen und Arbeiten in einem Haus zu verfolgen. Zudem dient die Wohnraumerweiterung zur Refinanzierung des Projektes.

Der Beirat lässt sich die Fensteraufteilung erklären. Im Erdgeschoss kommt es zum „Spiel“ mit den einzelnen Ebenen. Das Erdgeschoss wird teilweise abgesenkt. Um den zentralen und überhöhten Saal im Erdgeschoss werden Kursräume in der Höhe verlagert und versetzt, sodass sie sich auf Zwischenebenen befinden, um ein Zusammenspiel auch im künstlerischen und pädagogischen Arbeiten zu ermöglichen.

Das Gremium erläutert, dass die Rotbuchen durch die baulichen Veränderungen, welche auch das Souterrain betreffen, sowie die notwendigen Baustelleinrichtungen und das Erhöhen des Baukörpers an der Ecke, sehr massiv beeinträchtigt werden. Die Bäume sind räumlich als Nachbarn in Wert zu setzen! Die Abgrabungen in die Tiefe und zusätzliche

Gründungen werden die Wurzeln stören und schädigen. Herr Wirth versichert, dass es sein Ziel sei das Haus zu erweitern, aber mit den Bäumen. Es soll keinen Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume geben. Der Beirat erklärt, dass eine Aufstockung hier mit Sicherheit Nachgründungen zur Folge hätte und fragt, ob es dazu schon Untersuchungen zur Statik bzw. ein Bodengutachten gibt.

Der Planer erläutert, dass im Kronenbereich der Bäume mit Rücksprüngen und Staffelungen gearbeitet wird. Je mehr sich die Bäume nach oben ausbreiten, je mehr springt das Haus zurück. Der Planer versichert, dass keine Nachgründungen im Wurzelbereich vorgesehen sind. Die Öffnungen des Gebäudes bleiben bestehen, sodass keine Lastenumverteilung berücksichtigt werden muss.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat empfiehlt eindringlich die Bäume wirklich als gleichwertige Partner zu behandeln und die Sicherheitsmaßnahmen zu verstärken.

Weiterhin sprechen die Mitglieder des Beirates die Höhenentwicklung des Vorhabens an. Mit der Erweiterung wird das Gebäude fast fünfgeschossig. Das Nachbargebäude der Humboldtstraße weist einen Sockel und zwei Geschosse auf. Die Ansichten verdeutlichen, dass das geplante Staffelgeschoss zu hoch ist, da es den First des Nachbargebäudes überragt. Darauf antwortet Herr Wirth, dass sich die Höhenentwicklung des Gebäudes an der Hermannstraße orientiert. Der Beirat entgegnet, dass das geplante Staffelgeschoss auch entlang der Hermannstraße das Nachbargebäude sichtbar überragt.

Weiterhin erläutert das Gremium, dass sich das Gebäude in einem Denkmalbereich befindet. Aus diesem Grund müssen die gewachsenen Strukturen sichtbar erhalten bleiben. Das Zusammenwirken mit dem Nachbargebäude der Humboldtstraße muss unbedingt betrachtet werden. Das Gremium lobt, dass sich die Ansicht von der Hermannstraße durch die Erweiterung verbessern wird, jedoch auch ohne Staffelgeschoss. Wichtig ist hier der Erhalt der vorhandenen Strukturen. Im Denkmalbereich und auch gemäß des § 34 BauGB ist das Erhöhen des Gebäudes nur eingeschränkt und unter Berücksichtigung des Bestandes möglich. Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates empfehlen im Sinne des Einfügens den Verzicht auf das Staffelgeschoss. Für den Einfüguungsmaßstab sind vor allem die direkt angrenzenden Gebäude relevant.

Die Erweiterung in Richtung der Hermannstraße wird begrüßt.

Die Mitglieder empfehlen sich auf das gestalterische Thema „Alt und Neu“ zu konzentrieren und die Wahl an gestalterischen Mitteln zu reduzieren.

Abschließend betont das Gremium nochmals die Wichtigkeit den Bäumen eine besondere Sorgfalt in der Planung zuzusichern.

Der Beirat würde sich freuen das Vorhaben in der Weiterentwicklung nochmal vorgestellt zu bekommen, ggf. auch im Umlaufverfahren.

Empfehlungen des Beirates:

Umbau und Erweiterung Musikwerkstatt Wirth – Humboldtstraße 7

Auftraggeber/in: Musikwerkstatt Wirth/Herr Wirth (privat)
Planer/in: Architekturbüro Altstadt Projekt

Empfehlungen des Beirates:

Der Bauherr Wirth gründete 2009 die Musikwerkstatt in der ehemaligen Goldschmiede von 1926 mit Werkstattanbau von 1955. In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage zu Angeboten der Musikwerkstatt kontinuierlich gewachsen, so dass nun, auch aufgrund fehlender Unterrichtsraum-Alternativen, eine Vergrößerung des Unterrichtsbereichs sowie eine Erweiterung der darüber liegenden Wohnflächen geplant wird.

Das Gebäude Humboldtstraße 7 liegt im ungeplanten Innenbereich, im Denkmalsbereich „Steintor-Vorstadt“ sowie im Sanierungsgebiet Stadtzentrum Rostock.

Die Umgebung des Gebäudes ist sehr heterogen; sie besteht zunächst aus der historischen Villenbebauung entlang der heutigen August-Bebel-Straße, dann etwa ab der Jahrhundertwende aus einer kleinteiligen, zweigeschossigen Bebauung der kurzen Nebenstraße Prinzenstraße (heute Humboldtstraße) sowie der Nachkriegsbebauung entlang der 1938 neu errichteten ehem. Wallgraben Straße, heute Hermannstraße.

Seiner Entstehungszeit, seinem Maßstab und seiner Orientierung nach gehört das Gebäude Humboldtstraße 7 dabei klar zur kleinteiligen Nebenstraßenbebauung.

Der Zukauf des westlich an die Hermannstraße grenzenden Flurstücks 2300/1 ermöglicht es nun, das bestehende Gebäude nach Westen zu erweitern und die Erschließung der Musikwerkstatt dabei an die Hermannstraße zu verlegen. Dieses Vorhaben wird vom Ausschuss deutlich begrüßt, da die bauliche Situation an der Hermannstraße dadurch klar verbessert wird.

Die südlich angrenzenden Nachbarhäuser Humboldtstraße 5 und 6 sind zur Humboldtstraße hin zweigeschossig, zur Hermannstraße hin dreigeschossig verschleppt. Die bestehende Traufhöhe (Gebäudemitte) dieser Häuser zur Hermannstraße sollte bei einer Aufstockung der Humboldtstraße 7 allseitig nicht überschritten werden. Eine Ausbildung eines flachgeneigten Daches in Anlehnung an die Nachbarbauten ist zu prüfen; ein über die genannte Traufhöhe hinausgehendes Staffelgeschoß sollte unterbleiben.

Der Beirat begrüßt, dass der Bauherr die Absicht hat, die 20er -Jahre-Anmutung des Ursprungsgebäudes zu bewahren. Allerdings werden durch die zweiseitigen Zubauten und die Änderung der inneren Geschoßhöhen keine wesentlichen Fassadenteile mehr erhalten, sondern stattdessen scheinbar bauhausartige Fassaden neu erzeugt, was denkmalpflegerisch fraglich erscheint.

Generell sollte die Baukörper- und Fassadengestaltung deutlich ruhiger und auf ein klares Gestaltungsthema hin fokussiert werden.

Die Erhaltung der beiden Laubbäume entlang der Humboldtstraße muss ein vorrangiges Ziel der Planung sein; dies betrifft sowohl die Vermeidung von Eingriffen in den Kronenbereich durch Anpassung der Kubatur als auch die Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich. Dieser ist sowohl durch den geplanten Anbaut als auch durch Eingriffe im Bestand (Gründungsverstärkungen, Abgrabungen für Tieferlegung, Grabungen im Zusammenhang mit Leitungsverlegung) bedroht.

Die Wiedervorlage des Projekts in der Entwurfsplanung ist erforderlich.

TOP 2 Städtebauliches Konzept Dalwitzhofer Weg - „Wohnen und Handwerk am Wasserturm“

Referent/in: Herr Bose, Herr Pohl, Herr Weckert
Bauherr/in: Herr Bose (privat)

Stand des Projektes: Variantenuntersuchung

Vortrag:

Herr Bose beginnt mit einer kurzen Einführung in das folgende Projekt. Die Rostocker Gehwegreinigung, welche ihren Standort derzeit im Dalwitzhofer Weg östlich des Handwerkerbildungszentrums hat, wird innerhalb Rostocks an einen neuen Standort umziehen. Somit ergeben sich für die Fläche im Dalwitzhofer Weg neue Entwicklungsmöglichkeiten. Er zeigt das Plangebiet anhand eines Lageplans. Die Fläche umfasst 11.887 m².

Vorgesehen ist im südlichen Teil eine Bebauung als Lärmschutzriegel (wg. Schienenlärm), indem Erweiterungsmöglichkeiten für die Handwerkskammer, ein Parkhaus sowie ggf. weitere Büroflächen untergebracht werden sollen.

Im nördlichen Teil der Fläche sollen Wohnbauten entstehen. Das Parkhaus im südlichen Bereich, soll sowohl alle Stellplätze aus dem neu entstehenden Bedarf der Fläche aufnehmen und darüber hinaus ggf. noch Stellplätze für die Bewohner*innen der Steintorvorstadt bieten.

Herr Pohl stellt im weiteren Verlauf zwei Bebauungsvarianten vor. Die erste Variante zeigt eine kompakte Bebauung mit 6 Baukörpern, die jeweils 3 Geschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss aufweisen. Die Höhe des südlich geplanten Riegels soll ca. 10-12 m betragen. Der südliche Baukörper ist in seiner Form bisher nicht genauer definiert. Es sollen moderne Baukörper mit Flachdächern entwickelt werden. Für das Gebiet wird eine autarke Versorgung angestrebt. Durch das Parkhaus entfallen Stellplätze im Freien, wodurch mehr Grünflächen und Gestaltungsmöglichkeiten beim Freiraum für die Bewohner*innen geschaffen werden können. Die Wohneinheiten sind zunächst mit ca. 65-75 m² vorgesehen.

Die zweite Variante nimmt entlang der Straße die Fingerstruktur des Handwerkerhofes auf.



Abb.3+4: Lagepläne Variante 1 & 2; Quelle: PILOTE Architekten Ingenieure

Die Baumasse ist hier etwas geringer. Hinter dem straßenseitigen geschlossenen Riegel sind sechs kleinere Baukörper in Anlehnung an die Villenstruktur der Steintorvorstadt vorgesehen. Eine Versetzung der Baukörper kann angedacht werden. Die geschlossene Bauweise entlang der Straße soll den Hof des neuen Quartieres weiter beruhigen. Auch diese Variante sieht vier Geschosse für die Wohnbebauung vor.

Herr Pohl zeigt abschließend verschiedene Perspektiven und Bilder zu den Planungen. Er wünscht sich besonders bezüglich der Anordnung der Baukörper und der Kompaktheit eine Bewertung des Gremiums.

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung des Projektes. Als Projektpate für das Vorhaben wird Herr Prof. Stevens agieren.

Es handelt sich hier um ein Gewerbegrundstück was transformiert werden soll. Der städtebauliche Entwurf muss standortgerecht werden. Die Mitglieder loben die Bestrebungen eines autofreien Quartiers.

Die Variante 1 und 2 stellen sich sehr unterschiedlich dar. Der Beirat regt an, noch mehr Varianten mit anderen Entwurfsansätzen auszuprobieren. Für den Entwurf dieser städtebaulichen Planung können noch viel mehr Möglichkeiten ausgelotet werden.

Das Gremium ist der Meinung, dass das Quartier an diesem eher gewerblichen Standort eine eigene Enklave bilden wird.

Der Planer erklärt, dass das Quartier nicht als autarkes Quartier gesehen werden soll, es soll Beziehungen mit den umgebenden Nachbarn aufnehmen und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus soll es Durchgänge/Durchbrüche geben, die eine Durchwegung ermöglichen.

Der Beirat erläutert, dass die Insellage nicht negativ zu verstehen sei, sie bietet durchaus Vorteile und Chancen. Hier kann ein schönes grünes Quartier zum Wohnen und Arbeiten entstehen, vor allem durch die gute Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof.

Die Funktionen sind bereits richtig gesetzt, es sei im Weiteren Entwurf aber wichtig alle relevanten Themen genauestens zu berücksichtigen.

Eines dieser Themen ist die Grenze im Osten. Der Gebäuderiegel im Süden schirmt den Lärm voraussichtlich schon gut ab, jedoch sind beide Entwürfe an der östlichen Grenze noch sehr offen.

Ein wichtiges Thema ist auch die Erschließung der Gebäude. Erfolgt die Erschließung introvertiert über den Hof oder von der Straße aus?

Weiterhin sollte auch ein Konzept für die Freiraumgestaltung mitgedacht werden. Denn der Ansatz der autofreien Erschließung für die Wohnnutzung lässt ein Quartier mit einem wunderbar satt durchgrünten Charakter zu. Es sollten viele hochwertige Grünflächen angelegt werden.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat ermuntert den Bauherren und Architekten mehr Varianten auszuprobieren. Die Beziehung zu den benachbarten Flächen ist mit zu betrachten und zu untersuchen, da sie sich sehr unterschiedlich darstellen (Gewerbe und Wohnen). Im Dalwitzhofer Weg bildet die Handwerkskammer ihre Rückseite ab, welche Seite aber wird die neue Planung zur Straße abbilden?

Das Gremium spricht sich dafür aus die Fläche nicht nach § 34 BauGB zu genehmigen, sondern empfiehlt ein Bauleitplanverfahren.

Die Mitglieder ermutigen den Planer weitere bauliche Vorschlägen zu suchen und die Chance zu nutzen ein (energetisch) neu gedachtes Quartier zu entwickeln.

Die Fläche sollte nicht kleiner gedacht werden, als sie eigentlich ist. Der Beirat regt an, großzügiger, einheitlicher und moderner zu denken. Die Dichte, die die Variante 1 zeigt,

halten die Mitglieder für angemessen. Der Standort ist Urban, sodass die Fläche eine gewisse Dichte verträgt. Interessant für den weiteren Entwurfsprozess sind auch die GRZ und GFZ Werte.

Um ein Abschotten zu verhindern, sind Wegebeziehung, Einblicke und die Übergänge zum Bestand und zur Umgebung besonders wichtig.

Der Bauherr versichert das Vorhaben gerne nochmal vorzustellen.

Empfehlungen des Beirates:

Städtebauliches Konzept Dalwitzhofer Weg – „Wohnen und Handwerk am Wasserturm“

Auftraggeber/in: Herr Bose (privat)
Planer/in: Pilote Architekten Ingenieure

Empfehlungen des Beirates:

Als Grundlage der Diskussion lagen zwei Varianten des städtebaulichen Konzeptes für das Gelände am Dalwitzhofer Weg vor.

Der Ansatz wird gewürdigt, eine derzeit untergenutzte und teilweise brachliegende Fläche einer neuen baulichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung zuzuführen. Auch den Ansatz, ein autofreies bzw. autoarmes Quartier an dieser Stelle zu entwickeln, wird durch den Beirat begrüßt.

Im Kontext der heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen im Umfeld des Geländes wird der Wohnstandort wahrscheinlich den Charakter einer Enklave haben, was jedoch eine eigene Identität ermöglichen und fördern kann. Die Fläche ist ausreichend groß, um eine eigenständige Wohnnutzung zu ermöglichen. Wichtige, zu berücksichtigende Aspekte sind die Haupteerschließung und somit die Adressenbildung für das Quartier sowie die Vernetzung mit bzw. Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen im Norden, Handwerkskammer im Westen, Gewerbe im Süden und Osten). Die Fläche besitzt ein hohes Potenzial für ein stark durchgrüntes Quartier.

Der im Süden angedachte Gewerberiegel (Neubau Handwerkskammer, Quartiersgarage Gewerbe usw.) schafft den notwendigen Lärmschutz für die nördlich angrenzende Wohnnutzung. Aufgrund der unmittelbarer Nachbarschaft und der funktionalen Beziehungen zu den Wohnbauten ist der Baukörper als Bestandteil des Gesamtensembles mit den Wohngebäuden zu verstehen und entsprechend weiter zu entwickeln.

Aus Sicht des Beirates zeigen die zwei vorliegenden Varianten nur im Ansatz die Vielzahl an möglichen Lösungen für den Standort auf. Es wird daher empfohlen, weitere städtebauliche Entwurfsvarianten, z.B. durch einen kleinen Wettbewerb oder ein Gutachterverfahren (bis zu 5 Büros), erarbeiten zu lassen. Dabei soll der Fokus auf die grundsätzliche Anordnung der angedachten Baumasse, vor allem im Wohnungsbau gelegt werden. Der Beirat spricht sich für mehr Mut in der Konzeptentwicklung aus; auch experimentelle Wohnformen sind an diesem Standort vorstellbar. Ziel sollte ein abgestimmter städtebaulicher Entwurf für das Gesamtensemble im Kontext der benachbarten Nutzungen sein.

Im Zusammenhang mit einem Wettbewerb oder Gutachterverfahren sind weitere Themen analytisch und konzeptionell zu behandeln:

- Erschließung des gesamten Quartiers sowie der einzelnen Häuser; Adressenbildung
- introvertiert vs. extrovertiert Orientierung der Wohngebäude

- Immissionen (Bahn, auch die Trasse im Südosten; benachbarte Gewerbebetriebe z.B. Wasserwerk der Nordwasser GmbH)
- Verkehr (v.a. durch die Handwerkskammer und der Bäckerei); Quartiersgarage
- Grün- und Freiraumgestaltung
- Vernetzung mit den benachbarten Flächen und Nutzungen.

Aus Sicht des Beirats ist die künftige Entwicklung – und damit das Bauvorhaben – nicht nach § 34 BauGB zu genehmigen, sondern es wird empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies ist nicht nur in der Nutzungsänderung der bisherigen gewerblichen Fläche, sondern auch hinsichtlich einer Abwägung und Regelung diverser Nutzungen im Umfeld inklusive des Immissionsschutzes begründet.

Der Beirat wünscht sich eine Wiedervorlage der weiteren Planungen, z.B. im Ergebnis des vorgeschlagenen Wettbewerbs bzw. Gutachterverfahrens, und steht für weitere Beratungen zu dem Projekt zur Verfügung.