

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

4. Sitzung – 07.06.2013

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 23.05.2013) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 4. Sitzung des Beirates eingeladen. Die Sitzung war öffentlich. Es nahmen insgesamt rund 50 Personen teil.

Inhalt

TOP 1 Denkmalgerechte Sanierung des Klostergartens	1
TOP 2 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.WA.178 Wohngebiet „Obere Warnowkante“	3
TOP 3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“	5
TOP 4 Neubau im Burgwall 22	7
TOP 5 Neubau im Schwarzen Weg 2a (Warnemünde)	9

TOP 1 Denkmalgerechte Sanierung des Klostergartens

Referent: Herr Thomas Henschel (Landschaftsarchitekt)

Auftraggeber: Hansestadt Rostock

Stand des Projektes: Konzeptstudie

Herr Dr. Neubauer (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) führt in die Thematik ein. Die anstehende Sanierung des Klostergartens ist eine Fortführung der inzwischen vollendeten Sanierung der Klostergebäude im zugehörigen Freiraum. In der derzeitigen sehr frühen Planungsphase soll zunächst die Typologie des Gartens herausgearbeitet werden.

Herr Henschel ist als Landschaftsarchitekt mit der Planung betraut worden und stellt nun die bisherigen Überlegungen vor. Dazu gibt er zunächst einen kurzen Überblick über die Einordnung des Klosters im Stadtraum sowie die historische Entwicklung des Gebäudeensembles.

Bereits seit den 1980er Jahren wurden die Klostergebäude saniert, wobei zunächst der mittelalterliche Gebäudekomplex (Zisterzienserkloster) wiederhergestellt werden sollte. Diesbezüglich vollzog sich jedoch ein Paradigmenwechsel. Bereits seit Ende des 16. Jahrhunderts wurde das Kloster als evangelisches Damenstift umgenutzt. Die mittelalterliche Bausubstanz wurde seither sehr stark überformt. Ziel der Gebäudesanierung war es nun, verschiedene Zeitschichten ablesbar zu machen. Im Vordergrund steht dabei vor allem aber die Zeit um 1840, in der die Gebäude als Damenstift genutzt wurden.

Auch für die Sanierung des Gartens muss zunächst geklärt werden, welches Leitbild zugrunde gelegt wird, also welche Zeit der Gartennutzung künftig gezeigt werden soll. Es ist nur wenig Originalsubstanz vorhanden, allerdings kann anhand historischer Pläne die frühere Gliederung der Anlage in Klosterhof, Probsteigarten, Damenstiftsgärten und Garten der Domina nachvollzogen werden. In Anlehnung an die erfolgte Sanierung der Gebäude sollen auch im Garten verschiedene Zeitschichten der historischen Nutzungen rekonstruiert werden, mit Schwerpunkt auf die Nutzung zur Zeit des Damenstifts. So könnten beispielsweise die Stiftsdamengärten als Parzellen entlang der Stadtmauer und auch der Garten der Domina wieder ablesbar gemacht werden.

Herr Henschel thematisiert daraufhin die Konflikte, die sich aus der Vielzahl an Nutzungsansprüchen an den Klostergarten ergeben. So befindet sich hier ein Spielplatz, im Sommer wird eine Theaterbühne aufgebaut, in der Weihnachtszeit wird hier der mittelalterliche Weihnachtsmarkt abgehalten und auch die Anlieferung für das Museum führt über den Klostergarten. Im Zuge der Sanierung des Gartens wird die Verträglichkeit der genannten Nutzungen mit den Zielen der denkmalgerechten Sanierung geprüft.

In der darauffolgenden Diskussion werden insbesondere die Leitbildfrage in Bezug auf gartendenkmalpflegerische Strategien wie Rekonstruktion oder Neuinterpretation des Gartens und die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen mit den denkmalpflegerischen Zielen der Gartensanierung besprochen.



Empfehlungen des Beirates:

1. Das bereits bei der hochbaulichen Sanierung der ehemaligen Klostergebäude verfolgte Leitbild der Ablesbarkeit von Zeitschichten wird auch für den Freiraum als Konzeptgrundlage positiv gesehen.
2. Das temporäre Sommertheater mit kleiner Bühne und Zuschauertribüne ist in den Obstgarten integrierbar. Hierfür müssen dauerhafte minimale feste Gründungspunkte geschaffen werden, um die Freiflächen zu schonen. Kleine Nebenanlagen für WC, kleines Lager etc., sowie die Serviceflächen sollten in das Freiraumkonzept dauerhaft integriert werden.
3. Für die Abgrenzung der Parzellen an der Stadtmauer sollten zu den vorgesehenen Hecken Alternativen untersucht werden (z.B. Staketenzäune, Stockrosen etc.). Auf den Parzellen sollte über „urban gardening“ als moderne Art des Nutzgartens nachgedacht werden.
4. Der mittelalterliche Markt, der während der Weihnachtszeit im Klostergarten stattfindet, erzeugt durch seine Nutzungsintensität Konflikte im Gartendenkmal und richtet große Schäden an den Oberflächen an. Er stört die Ruhe und die Spiritualität des Ortes und wird den Themen Kloster und Gartendenkmal nicht gerecht. Er muss verlagert werden.
5. Der Spielplatz im Probsteigarten ist integrierbar und sollte sich bei seiner Ausgestaltung am Thema Kloster orientieren.

TOP 2 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.WA.178 Wohngebiet „Obere Warnowkante“

Referent: Herr Martin Zavracky (Architekt)

Bauherr: Hansestadt Rostock

Stand des Projektes: Konzeptphase

Herr Müller (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft) erklärt zunächst, dass sich das Bauleitplanverfahren in einer sehr frühen Ideenfindungsphase befindet und die frühzeitige Beteiligung noch nicht stattgefunden hat. Er stellt Herrn Zavracky als beauftragten Architekten für das Projekt vor.

Herr Zavracky erläutert zunächst die Leitidee des Konzeptes. Diese folgt einem hanseatischen Prinzip und schafft durch großzügige Straßen- und Grünachsen die für Gehlsdorf typischen Verbindungen zum Wasser.

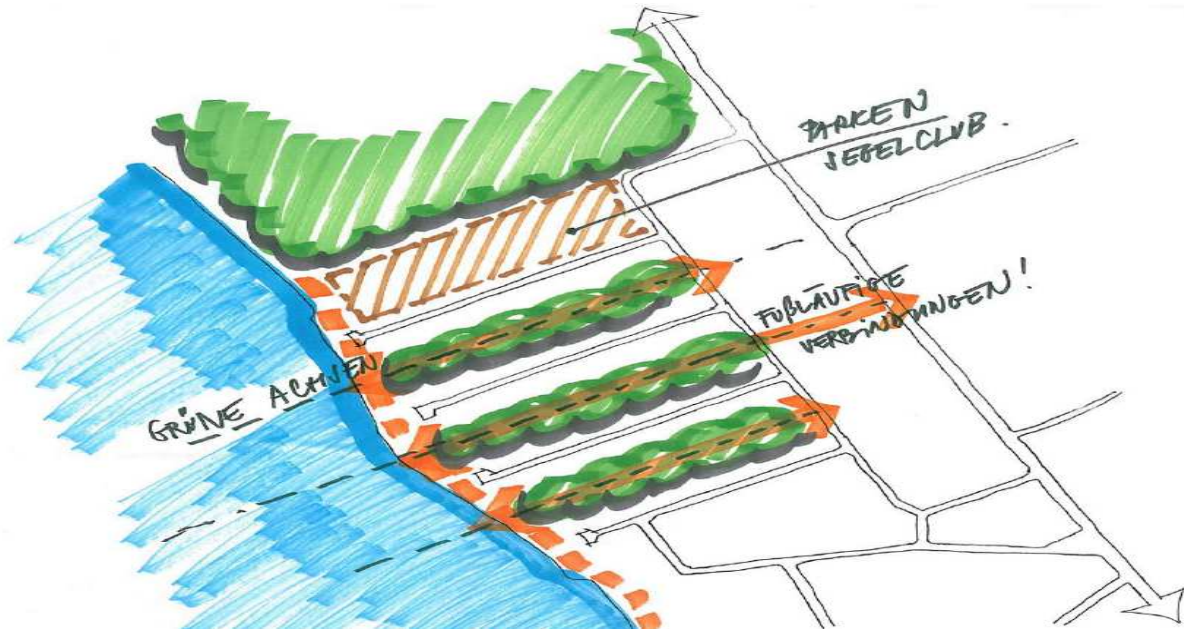
Geplant sind die Realisierung mehrgeschossigen Wohnungsbaus im Südosten des Plangebiets und der Bau verdichteter Reihenhäuser im Nordwesten. Bei beiden Wohnformen soll nur wenig Raum für Vorgärten gelassen werden, so dass die Baufluchten relativ dicht an den Straßenrand rücken. Die Begrünung des Straßenraums soll dabei die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen steigern.

Der Beirat äußert sich zunächst zum Grundkonzept der Planung. So ist die erste Skizze zur Zonierung des Gebietes sehr aussagefähig und präsentiert eine in sich selbstverständliche Grundstruktur des Quartiers. Die geplanten Baukörper sollten soweit wie möglich vereinheitlicht werden, so dass ein Quartier aus einem Guss entsteht.

Der Beirat empfiehlt bei der Entwicklung dieses Standortes, innovative Ideen des nachhaltigen Städtebaus umzusetzen.

Da es im Quartier keinen Durchgangsverkehr geben wird, wird vorgeschlagen hier ein weitgehend autofreies Wohnquartier zu entwickeln. Die PKW-Stellplätze sollten also nicht in den Wohnstraßen oder in Tiefgaragen unter den einzelnen Gebäuden angeordnet werden. So kann die Aufenthalts- und Lebensqualität im öffentlichen Raum enorm gesteigert werden.

Im Weiteren wird auch darauf verwiesen, dass auf eine soziale Durchmischung im Quartier geachtet werden sollte. Dazu sollten auch Mietwohnungen entwickelt und unterschiedliche Wohnformen gefördert werden.



Empfehlungen des Beirates:

1. Das städtebauliche Konzept muss sich stärker an den Vorstellungen der „ersten Skizze“ mit einer Haupteinschließung als Einhang im Norden und parallelen Stichstraßen nach Süden zur Warnow orientieren. Dadurch ergeben sich klare Straßenräume und private Grünräume im Wechsel.
2. Um die Wohnstraßen zu beruhigen und für soziale Aktivitäten ungestört nutzen zu können, ist eine dezentrale, konzentrierte Unterbringung der PKWs im Norden zu verfolgen (vorzugsweise unter Gebäuden). In der Folge sollten die Straßenräume als soziale Räume und Kommunikationsräume ausgestaltet werden (Vorbilder: Vauban in Freiburg oder Wohnen am Horn in Weimar).
3. Das parallele Straßensystem sollte mit Querbeziehungen durch Fußwege vernetzt werden. Auch schmale Längswege für Fuß und Rad werden zwischen aneinandergrenzenden Privatgrundstücken im Sinne maximaler nachbarschaftlicher Querbeziehungen angeregt.
4. Wertvolle Bestandsbäume sollten möglichst integriert werden (z.B. die Reihe junger Eichen). Bei der Neuplanung sollten die erforderlichen Leitungstrassen getrennt vom Wurzelbereich der Bäume verlaufen (z.B. durch unterschiedliche Straßenseiten). Zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser sollten entlang der neuen Baumreihen Sickermulden angelegt werden.
5. Der Segelverein muss in die städtebauliche Struktur und in das Nutzungskonzept stärker integriert werden.
6. Gereichte, verdichtete Eigenheime und Mietwohnungen für unterschiedlichste Bevölkerungs- und Altersgruppen müssen nach einem ähnlichen architektonischen Duktus entlang der Stichstraßen entwickelt werden (wie im Nordwesten des Konzeptes), um ein Wohngebiet aus einem gestalterisch homogenen Guss zu erhalten.
7. Das Wohngebiet eignet sich sehr gut für ein „Modellprojekt nachhaltiger Städtebau in Rostock“ und sollte hinsichtlich Energieoptimierung, Regenwassermanagement, Sozialstruktur etc. unter Hinzuziehung weiterer Fachleute wie z.B. Landschaftsarchitekten als Vorzeigeprojekt entwickelt werden.

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

TOP 3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“

Referent: Herr Ralph Maronde (Architekt)

Bauherr: Hansestadt Rostock

Stand des Projektes: Konzeptphase

Herr Maronde gibt zunächst einen Überblick zur Lage und Einordnung des Gebiets in den örtlichen Kontext. Er verweist auf die besonderen städtebaulichen Qualitäten des Gebiets. Diese ergeben sich insbesondere aus der funktionalen und räumlichen Beziehung zur ehemaligen Neptunwerft als Standort mit Dienstleistung, Versorgung sowie Wohnen und Gewerbe, aus der attraktiven Nähe zur Warnow und durch die gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV.

Für das Werftdreieck existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus den 90er Jahren. Wesentliche Vorgaben des bestehenden B-Plans sind die Nutzungskategorie als eingeschränktes Kerngebiet, eine geschlossene Bebauung entlang der Lübecker Straße, eine mindestens 4-geschossige Bebauung, eine 7- bis 8-geschossige bauliche Dominante am Standort des Autohauses Goldbach und die Sicherung der „Heinkel-Wand“ als Denkmal. Die Flächen sollten für eine hochwertige Büronutzung vorgehalten werden. Allerdings gibt es bis heute keine Nachfrage nach großflächigen Büronutzungen.

Im Jahr 2011 ging ein Großteil der Flächen an einen neuen Eigentümer über. Dessen beabsichtigte Nutzungen entsprechen nicht den Planungszielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern sind ausschließlich Nutzungen aus dem Bereich des großflächigen Einzelhandels (Baumarkt, Möbelmarkt). Entsprechende Ansiedlungen stellen unter planerischen Gesichtspunkten allerdings eine nicht standortgerechte Nutzung für das Werftdreieck dar. Als städtebaulicher Kompromiss wird daher eine räumliche Gliederung des Standortes gesehen, die sich auch aus der Notwendigkeit einer neuen Erschließungsstraße durch das Gebiet ergibt. So könnte im westlichen Teil des Werftdreiecks großflächiger Einzelhandel zugelassen werden, während im östlichen Teil höherwertige Nutzungen in mindestens 4-geschossiger Bebauung vorgeesehen sind.

Herr Maronde stellt zwei Varianten einer möglichen Verkehrsführung vor, die im Vorfeld des Änderungsverfahrens des B-Plans von einem beauftragten Ingenieurbüro erarbeitet wurden. Die vorgestellten Varianten gehen beide von einer neuen Erschließungsstraße in Verlängerung der Neptunallee bis zur Lübecker Str. aus. Sie unterscheiden sich hauptsächlich in der Führung der Straßenbahngleise, die entweder nach Norden direkt hinter die Heinkel-Wand oder in einer großen Verschwenkung bis in die Werftstraße verlegt werden sollen.

Im anschließenden Gespräch wird vor allem die städtebauliche Ausgestaltung und Integration des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort thematisiert. Zudem wird über einen sinnhaften Umgang mit der denkmalgeschützten Heinkel-Wand und die Integration des geplanten Grünzugs an der Max-Eyth-Str. gesprochen. Die Frage nach einer städtebaulichen Dominante in der östlichen Ecke des Werftdreiecks wurde eher kritisch beantwortet. So ist zu bedenken, dass mit dem geplanten Hotelbau östlich der Konrad-Zuse-Str. bereits ein 8-geschossiges Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft geplant ist. Eine Dominante im Bereich des Werftdreiecks müsste also entsprechend höher sein, um als solche wahrgenommen zu werden. Es wird allerdings empfohlen, die entstehende Konkurrenz zum für die städtebauliche Silhouette sehr wertvollen und denkmalgeschützten Kran zu beachten und dazu die vorhandenen Höhen der Werfthallen nicht zu überschreiten.



Empfehlungen des Beirates:

1. Die geplanten Baumassen können nicht als flächige, eingeschossige Gewerbehallen auf diesem städtischen Areal entwickelt werden, sondern müssen sich an Maßstab, Struktur, Höhe und Qualität der nördlichen historischen Hallen der ehemaligen Neptunwerft orientieren.
2. Die Gebäude müssen sowohl an der Lübecker Straße als auch an der Werftstraße eine deutliche, hohe Raumkante formulieren. Die Mitte des Areals könnte dann für Erschließung, PKWs, Grün etc. genutzt werden.
3. Es sollten möglichst viele wertvolle und zukunftsfähige Bäume erhalten werden. Die im Areal befindliche entwässernde Tieflinie (erkennbar als Feuchtlebensraum mit spezifischen Röhrichtpflanzen und Baumweiden), die sich jenseits des Werftdreiecks bis zur Kurt-Dunkelmann-Straße erstrecken, sollte als Trittsteinbiotop und Anlass für die Anlage von Grünzügen durch naturnahen Rückbau wieder ans Licht geholt werden. Gebäudehöhen und -stellungen sollten so entwickelt werden, dass der freigehaltene Grünzug in den späten Nachmittags- und frühen Abendstunden nicht im Schlagschatten von Gebäuden liegt. Flachdächer sollten als Gründächer ausgebildet werden.
4. Das Thema Verkehr sollte noch einmal grundsätzlich von der Hansestadt Rostock überdacht werden. Der Ausbau der Lübecker Straße erzeugt viel zu große Straßenräume. Die südlich angrenzende, sehr qualitätsvolle Werksiedlung wird dadurch besonders durch Lärm beeinträchtigt.
5. Die historische „Heinkelwand“ wird zwischen sechsspuriger Straße und Straßenbahntrasse als Denkmal fragwürdig und kann sinnvoll nicht erhalten werden. Es ist zu prüfen, ob die Straßenbahntrasse südlich davon geführt werden kann.
6. Die Auswirkungen von großflächigem Einzelhandel auf die Innenstadt muss nochmals gutachterlich geprüft werden. Es werden nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt befürchtet, die vermieden werden müssen!
7. Der östliche Bereich des Areals mit der Europäischen Wirtschafts- und Sprachakademie könnte mit ähnlichen Nutzungen ergänzt als Wissensquartier entwickelt werden. Das Gebäude der EWS braucht ein freies und grünes Umfeld.

Es wird empfohlen, den für die östliche Teilfläche vorgesehenen städtebaulichen Wettbewerb auf das gesamte Areal auszudehnen. Das Ergebnis sollte dann Grundlage für den Bebauungsplan sein.

TOP 4 Neubau im Burgwall 22

Referentin: Frau Kerstin Karwoth (Architektin)

Bauherr: Privatperson

Stand des Projektes: Konzeptphase

Frau Karwoth präsentiert den Mitgliedern des Planungs- und Gestaltungsbeirats den Entwurf des geplanten Wohnhauses. Dieses soll in der nördlichen Altstadt am Burgwall Ecke Petersilienstraße einen vorhandenen Altbau ersetzen. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes ist aufgrund der schlechten Bausubstanz und Statik sowie zahlreich vorhandener Durchfeuchtungen nicht wirtschaftlich. Der Eigentümer möchte an diesem Standort ein neues Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten in den oberen Geschossen sowie zwei Stellplätzen und einem Büro im Erdgeschoss errichten. Die Wohnfläche soll durch einen geplanten Erker zum Burgwall hin erweitert werden.

Das Grundstück hat eine Größe von lediglich 95 m², die zu 100 % überbaut werden sollen.

Die Umgebungsanalyse ergibt ein sehr diverses Fassadenbild. Vorherrschend sind Lochfassaden. die Geschosse sind i.d.R. klar ablesbar, Traufen sind durchgängig / nicht unterbrochen, vereinzelt sind Ziergiebel vorhanden.

In der sich anschließenden Diskussion wird zunächst auf die Hierarchie der angrenzenden Straßen verwiesen, in der die Petersilienstraße als Nebenstraße des Burgwalls deutlich untergeordnet ist. Die Ausrichtung des geplanten Gebäudes sollte dies entsprechend berücksichtigen. Auch über die Ausgestaltung der Traufe und der geplanten Dachterrasse sowie die Proportionen der einzelnen Geschosse wurde gesprochen. Letztlich wurden auch Hinweise zur Verwendung möglichst qualitativer Fassadenmaterialien gegeben.



Empfehlungen des Beirates:

1. Das neue Gebäude muss sich eindeutig zum Burgwall orientieren. Dazu kann das Motiv „Ziergiebel“ helfen, dem Haus am Burgwall mehr Präsenz zu verschaffen.
2. Um sich besser in das Umfeld Burgwall einzufügen, muss das Gebäude eine deutliche Hierarchie im Fassadenaufbau bekommen. Dazu braucht es eine kräftige Sockelausbildung als starke Basis, ggf. mit einem erhöhten Erdgeschossniveau. Hilfreich wäre auch ein hohes Erdgeschoss. Auf einen Drempel ist zu verzichten.
3. Die Fassaden müssen als ruhige, geordnete Lochfassaden mit Einzelfenstern entwickelt werden. Der Erker ist ein fremdes Element und muss entfallen. Die Fenster müssen sich in ihrer Proportion an den Fassaden Burgwall orientieren (stehende Formate), gut detailliert werden (z.B. Faschen, Rahmung etc.) und der Fassade Tiefe geben. Fensterschlitze müssen vermieden werden (Treppenhaus). Es ist ein strapazierfähiges Fassadenmaterial zu verwenden, das gut altern kann (WDVS und Holz als Gesims vermeiden).
4. Das Dach braucht eine durchgehende Traufe. Sie darf nicht durch Erker oder Gauben durchbrochen werden.
5. Das Doppelschwingtor an der Petersilienstraße stört in Proportion und Maßstäblichkeit. Es muss auf ein Einzeltor reduziert und sorgfältig detailliert werden.

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

TOP 4 Neubau im Schwarzen Weg 2a (Warnemünde)

Referent: Herr Enno Zeug (Architekt)

Bauherr: Privatperson

Stand des Projektes: Bauantrag wurde abgelehnt

Herr Zeug stellt den Entwurf des Gebäudes vor und beginnt dabei mit der Analyse der umgebenen Bebauung. Der Schwarze Weg als historischer Versorgungsweg für die sehr tiefen Grundstücke am Alten Strom war ursprünglich geprägt durch kleinteilige Nebengebäude und wies damit einen Rückseitencharakter auf. Im Laufe der Zeit hat sich die Bebauung jedoch deutlich zu einer Straßenansicht am Schwarzen Weg entwickelt, die heute durch ein- bis zweigeschossige giebelständige Häuser mit Satteldächern geprägt ist.

Nach der Sanierung des rückwärtigen Teils des Grundstücks wurde seitens der Stadtverwaltung angeregt, die Baulücke am Schwarzen Weg zu schließen.

Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach geplant, wobei im Erdgeschoss keine Hauptnutzung vorgesehen ist, sondern Stellplätze angeordnet sind.

Herr Zeug erläutert, dass die Höhe des Gebäudes zwischen den rechts anschließenden relativ großen Häusern mit Satteldach und den links anschließenden kleinteiligen Baustrukturen vermitteln soll. Die horizontalen Elemente in der Fassadengestaltung sollen zur Beruhigung der heterogenen Bebauung beitragen und orientieren sich an der Fassade des benachbarten Hotels „Regine“. Die Stellplätze sind hinter einem Lamellentor angeordnet, das den Hauptanteil der Fassade ausmacht.

Im Entwurf ist vorgesehen, das geplante Vorderhaus von hinten gemeinsam mit der rückwärtigen Bebauung zu erschließen.

Die anschließende Diskussion wird hauptsächlich über die Gestaltungsmaßstäbe, die sich aus der umgebenen Bebauung für das geplante Vorhaben ergeben, geführt. Sowohl in Bezug auf die Dachform und die Fassadengestaltung als auch auf die Nutzung und Ausgestaltung des Erdgeschosses fügt sich der vorgestellte Entwurf nach Ansicht des Planungs- und Gestaltungsbeirats nicht in die Umgebung ein.



Empfehlungen des Beirates:

1. Die Bebauung der ehemaligen Rückseite am Schwarzen Weg mit Gebäuden mit eigener Adresse wird befürwortet. Das Motiv für die Lückenbebauung ist aus den giebelständigen Häusern des Umfeldes mit geneigtem Dach zu entwickeln. Eine deutliche Präsenz am Schwarzen Weg muss herausgearbeitet werden (Eingang etc.).
2. Das Erdgeschoss muss mit Nutzungen gefüllt werden, die eine Ausbildung einer normalen Fassade ermöglichen. Die Gestaltung einer Lamellenstruktur über die Gesamtbreite ist nicht akzeptabel. Allenfalls ist eine kleine Torzufahrt denkbar.
3. Das kleine Grundstück ist mit der Unterbringung von 4 – 5 PKW-Stellplätzen völlig überfordert. Um das Erdgeschoss nutzbar zu machen, muss hierfür eine andere Lösung gefunden werden.
4. Die starke Horizontalität der Fassade fügt sich nicht in das Umfeld ein. Es müssen ruhige Lochfassaden mit Einzelfenstern entwickelt werden.
5. Wenn die gegenwärtig geplante Parkgarage am Ortsrand fertig gestellt ist, sollte die Stadt bei zukünftigen Neu- und Umbauprojekten empfehlen, dass der Stellplatznachweis durch Plätze in der Parkgarage erfolgen sollte. Dadurch können unbefriedigende bauliche Lösungen auf den Privatgrundstücken vermieden werden.

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