

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

45. Sitzung – 19.01.2024

Beratungsorte:

Öffentlicher Teil: Bürgerschaftssaal, Rostocker Rathaus

Nichtöffentlicher Teil: Beratungsraum 211, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Protokoll

Mitglieder des Beirates

Frau Prof. Abelmann
Herr Prof. Dr. Zahiri
Herr Prof. Stevens
Frau Spengler
Frau Prof. Vahl

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 45. Sitzung des Beirates sowie per Pressemitteilung eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden zwei Vorhaben öffentlich vorgestellt und ein Vorhaben nicht öffentlich behandelt.

Inhalt

Öffentlicher Teil:

TOP 1: Wiedervorlage Neubau Gebäude für Seenotretter, Am Strom, Warnemünde

TOP 2: Bebauungsplan „Neue Hufe“, Gehlsdorf

Nichtöffentlicher Teil:

TOP 3: /

Herr Prof. Dr. Zahiri begrüßt die anwesenden Gäste zur 45. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates. Er übernimmt für diese Sitzung den Vorsitz des Gremiums und erklärt den Gästen den Ablauf und das Prozedere.

Er begrüßt Frau Prof. Vahl als neues Mitglied im Planungs- und Gestaltungsbeirat. Sie übernimmt künftig die fachliche Beurteilung der Vorhaben als Landschaftsarchitektin.

Rostock, 19.01.2024

Geschäftsstelle Planungs- und Gestaltungsbeirat

TOP 1 Wiedervorlage: Neubau Gebäude für die Seenotretter, Am Strom, Warnemünde

Stand des Projektes: Entwurfsplanung

Referent/in: Herr Zeug, Frau Meier - MZ Architekten Meier + Zeug

Bauherr/in: DGzRS Die Seenotretter

Vortrag:

Herr Zeug leitet kurz in das Vorhaben ein. Die erste Vorstellung des Projektes erfolgte einige Wochen vorher in der Dezembersitzung 2023 vor dem Planungs- und Gestaltungsbeirates. Wesentliche Kritikpunkte waren, die unruhige Fassade Am Strom, der Anschluss des Gebäudes zur Steinböschung, die Materialität und Gestaltung der Fassadenhülle.

Der Architekt erläutert, dass die Empfehlung die Fassade Am Strom zu überarbeiten gerne aufgenommen und die Front überarbeitet wurde.

Frau Meier zeigt in der Präsentation nochmal die Abbildungen des vorherigen Entwurfsstandes. Sie zeigt nochmals Fotos aus der Umgebung Am Strom, die die große Bandbreite an Gebäuden und die Heterogenität des Ortes abbilden. Sie erklärt, dass der Ort eine gewisse Fröhlichkeit und Besonderheit ausstrahlt.

Zusätzlich zeigt sie Beispielbilder von anderen Servicegebäuden in Warnemünde.

Frau Meier erläutert, dass der Grundriss jetzt leicht geändert wurde, sodass auch die Fenster an der Fassade Am Strom entfallen.

Anhand des Schnittes zeigt sie, dass die Attika ein paar Zentimeter tiefer geworden ist, aber weiterhin die PV-Module verdecken sollen.

Der Anschluss zur Uferböschung soll weiterhin verkleidet werden.

Die wesentliche Änderung betrifft die Fassade Am Strom, welche deutlich ruhiger geworden ist. Die Fenster entlang der Promenade sind entfallen und die Schaukästen wurden zu einem Feld zusammengefasst.

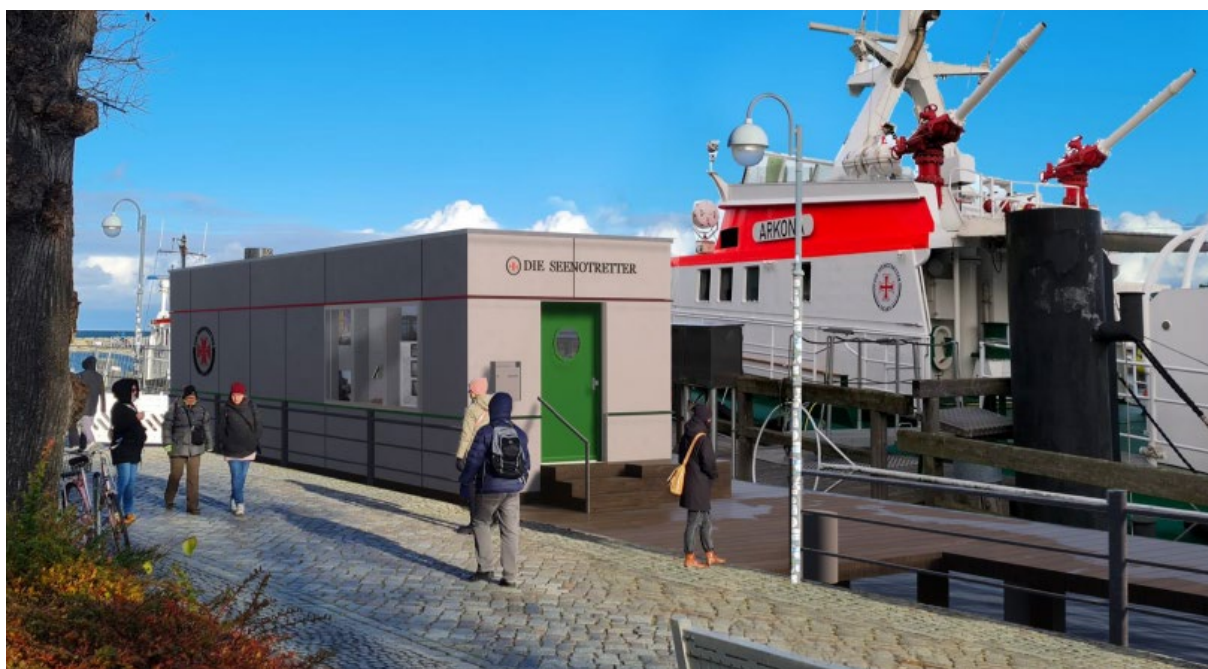


Abb.1: Ansicht Süd-West Promenade; Quelle: MZ Architekten Meier + Zeug

Die Tür in der Südfassade soll beibehalten werden, um eine Offenheit für Besucher/innen zu offerieren und den Schreibtisch weiterhin mit Blick zur Wasserseite anzuordnen.

Das Fassadenmaterial wurde beibehalten. Die Architekten zeigen eine zusätzliche Farbvariante des geplanten Gebäudes ganz in grau, favorisieren aber die Variante in grauer und weißer Farbgebung.

Herr Zeug erläutert abschließend, dass ein hoher Zeitdruck für die Realisierungsphase besteht. Noch im Januar muss die Produktion in Auftrag gegeben werden, da Zwänge für die Anlieferung und Montage aufgrund der besonderen Lage Am Strom bestehen.

Beratung mit dem Beirat und Empfehlungen des Beirates:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung des Vorhabens und Frau Spengler übernimmt die Patenschaft für das Projekt. Sie fasst die Beurteilung und Empfehlungen des Beirates wie folgt zusammen:

„Warum ist der kleine Neubau am Strom ein Fall für den Gestaltungsbeirat, mag man sich fragen. Die Antwort lautet: Das Objekt steht unübersehbar im Öffentlichen Raum an der Promenade, an einer Stelle, die eigentlich un bebaut sein sollte, nun aber aufgrund der besonderen Nutzung und der Wertschätzung der Seenotrettung wieder an der Stelle des abgebrochenen Altbaus entstehen soll.

Die Nutzung steht außer Frage und sollte zügig realisiert werden, hierzu bedarf es der Kooperation der Architekten im Hinblick auf Rücksichtnahme gegenüber den Anforderungen an das sensible Umfeld und dem Materialkanon vor Ort.

Die hier vorgestellte Überarbeitung zeigt eine deutliche Weiterentwicklung in Richtung „Beruhigung“ bzw. Reduzierung der Öffnungen und der Applikationen an der Fassade zur Promenade. Die Haltung zum „Verstecken“ der Photovoltaik ist in Ordnung und für den Beirat ohne Relevanz, solange die Attika nicht unnötig erhöht wird. Stand der Technik sind inzwischen sehr flach geneigte Paneele in Satteldachformation. Hierdurch ließe sich Höhe der Attika sogar reduzieren.

Die Treppenanlage an der Kopfseite sollte hinsichtlich Ihrer Lage und Funktionalität sowie der optischen Wirkung überprüft werden.

Die Analyse der Architekten mit den vorgestellten Beispielen aus dem Bereich der Promenade waren überzeugend für den Beirat und hilfreich bei der Bewertung der Materialität des kleinen Hauses.

Die gezeigten Beispiele zeigen einerseits die bunte Vielfalt der Umgebung, wie auch die Materialität neuer und historischer Objekte im Bereich der Promenade. Die gezeigten seriellen WC-Container mit der grauen Faserzementfassade mögen zweckmäßig sein, als Vorbild für Kleinarchitekturen im Öffentlichen Raum vor der Kulisse von Wasser und Schiffen taugen sie beim besten Willen nicht. Als Vorbild sehr viel geeigneter erscheinen die gezeigten Holzarchitekturen, insbesondere die Kioske mit dunkel patinierten Hölzern, die sehr viel besser die maritime Atmosphäre repräsentieren. Diese Einschätzung wird und wurde in der Vorbesprechung ausdrücklich auch von den zuständigen Ämtern einschließlich des Denkmalamtes geteilt. Es sollte ein modernes Haus mit einer einheitlichen, ruhigen und durchgehenden Fassade aus Holz, dunkel pigmentiert oder vorpatiniert wie die Kioske, ausgeführt werden. Dekorative Lichtstreifen müssen entfallen. Sie sind kontraproduktiv im Sinne einer zurückhaltenden, respektvollen Promenadenarchitektur, die Vorbildcharakter haben muss, weil sie den öffentlichen Raum nutzen darf.

Das Aufsetzen des Sockels auf die Uferböschung entspricht nicht dem Charakter der additiven Objekte in solchen Situationen und sollte überprüft und wie auch die anderen Punkte, mit dem Denkmalschutz und der Stadtplanung abgestimmt werden.“

Die Mitglieder verdeutlichen, dass der Beirat kein Hindernis darstellt. Der Entwurf sollte nach den Empfehlungen nochmals mit Stadtplanung und Denkmalschutz abgestimmt werden.

Die Bauherren und Architekten fragen, ob die Realisierung des Vorhabens mit einer entsprechenden Holzverschalung und einem überarbeiteten Gebäudeanschluss an die Böschung starten kann.

Dies bestätigt das Gremium und betont nochmals, dass es keine Beleuchtung und keine Dekoration an dem Gebäude geben sollte.

Die Höhenunterschiede zwischen der Steganlage und des geplanten Gebäudes sind weiterhin zu überprüfen.

Abschließend wünscht der Beirat den Architekten und Bauherren viel Erfolg für das Bauvorhaben.

TOP 2 Bebauungsplan „Neue Hufe“, Gehlsdorf

Stand des Projektes: Studien

Referent/in: Frau Dreyhaupt und Herr Hoffmann, HRO
Bauherr/in: HRO

Vortrag:

Frau Dreyhaupt stellt das Planvorhaben für die Öffentlichkeit vor. Das Vorhabengebiet befindet sich in Gehlsdorf am Ortsteilrand. Die Erschließung des Gebietes wird über einen Anknüpfungspunkt von den bestehenden Straßen Langenort und Fedor-Schuchardt-Straße erfolgen. Frau Dreyhaupt zeigt Fotos der Ist-Situation Vorort.

Für das Plangebiet ergeben sich einige Restriktionen durch den Natur- und Umweltschutz. Angrenzend im Nordwesten ist ein Waldgebiet und ein Biotop vorhanden, zu denen jeweils ein Abstand bzw. eine Schutzzone von 30m einzuhalten ist. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Reihe Kopfweiden vorhanden, zu welchen ein 10m Schutzstreifen eingehalten werden muss. Der Boden des Plangebiets ist kaum versickerungsfähig, weshalb die Regenrückhaltung hier einer besonderen Beachtung bedarf.

Im Jahr 2017 entschied man sich einen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte 2019, mit den Vorgaben ein Regelverfahren durchzuführen (zunächst war ein vereinfachtes Verfahren vorgesehen) und verdichteten Wohnungsbau zu realisieren, was ein Einfamilienhausgebiet ausschließt.

Auf Empfehlung des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft 2020 eine Mehrfachbeauftragung für das Gebiet initiiert, bei welcher allerdings nur ein Planungsbüro einen Entwurf einreichte, welcher nicht überzeugen konnte.

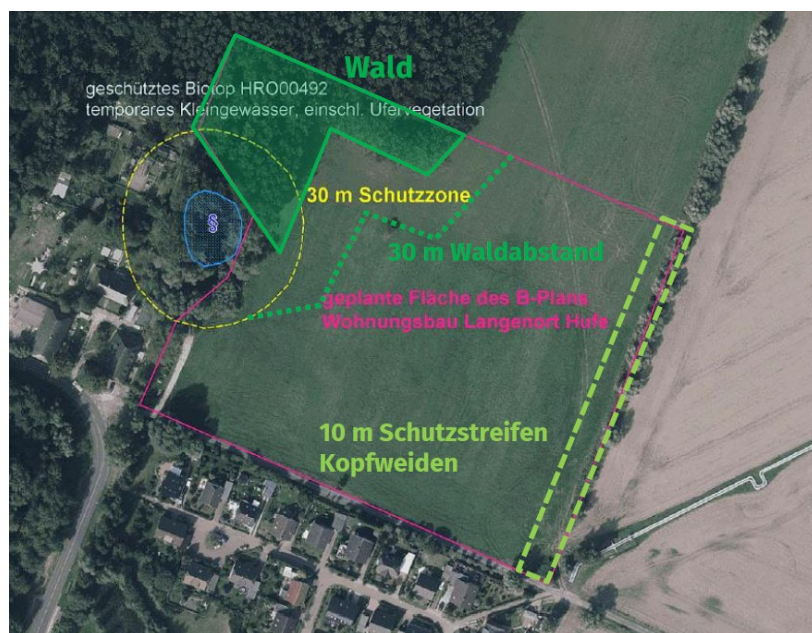


Abb.2: Natur- und Umweltschutzrechtliche Restriktionen; Quelle: HRO

Gleichzeitig werden in Gehlsdorf mehrere Entwicklungs- und Planungsabsichten für Wohnungsbau verfolgt (B-Plan Obere Warnowkante und Mehrfachbeauftragung im Bereich des Toitenwinkler Weges), die etwas zentraler gelegen sind als das zu betrachtende Plangebiet. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, wie verdichtet der Wohnungsbau in dieser Randlage des Plangebietes wirklich werden soll.

Das Amt startet nun erneut mit den Planungen für das Gebiet und möchte die Empfehlungen des Beirates vom Dezember 2020 aufgreifen. Auf Grund der überschaubaren Größe des Gebietes empfahl das Gremium der Stadt daran zu üben die Grundstücke mit Konzeptvergaben selbst zu vermarkten. Der Standort kann eine gute Möglichkeit bieten, um alternative/besondere Wohnformen und Baugruppen anzusiedeln (Bezug auf Bürgerschaftsbeschluss 2019/AN/0527).

Frau Dreyhaupt erläutert, dass die Planungen im Prinzip erst beginnen, sich also in einem ganz frühen Planungsstadium befinden. Sie erläutert die Organisation zum Bebauungsplanverfahren. Das Ortsamt und der Agenda21Rat sollen regelmäßig in das Verfahren eingebunden werden.

Anschließend erläutert sie anhand von Skizzen die ersten groben Entwurfsannäherungen. Im Nordwesten ist der Wald- und Biotop-Schutzabstand fest einzuhalten. Da sich die tiefste Stelle des Plangebiets im südwestlichen Bereich befindet, wären an dieser Stelle Retentionsflächen sinnvoll. Die Erschließung des Gebietes ist bisher ebenfalls von der südwestlichen Ecke aus vorgesehen, da dies die kürzeste Entfernung zum öffentlich gewidmenen Straßennetz darstellt. Die Erschließung ist über eine Ringerschließung oder über Stichstraßen vorstellbar.

Der ruhende Verkehr sollte möglichst vorher abgefangen und zentral gebündelt werden. Alternativ kann über Tiefgaragen nachgedacht werden, aufgrund der höheren Kosten wird diese Lösung vermutlich aber nicht in Betracht kommen. Die Herstellung der Erschließung gestaltet sich als eine zentrale Frage und muss geklärt werden.

Für die Gebäudetypologien sind bisher Mehrfamilien- und Reihenhäuser angedacht. Die Tendenz für die Geschossigkeit liegt bei 2 Geschossen mit einem Staffelgeschoss.

Durch Wegeverbindungen durchs Quartier und mit der Anordnung von Spielplatzflächen soll die Anbindung an das bestehende Wohnquartier gestärkt werden.



Abb.3: Skizze „Rahmenplanung“; Quelle: HRO

Frau Dreyhaupt stellt drei erste grobe Entwurfsvarianten mit möglichen Bauflächen vor. Es soll immer eine Gemeinschaftsfläche für die Bewohner/innen des Quartiers vorgesehen werden.

Anhand von Beispielfotos wird gezeigt, welche Möglichkeiten es gibt den ruhenden Verkehr unterzubringen.

Probleme und offene Fragestellungen sind vor allem die Erschließung, Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, der Umgang mit Gemeinschaftsanlagen (Abfall, Spielplätze, Fahrräder, usw.), wieviel Dichte der Standort verträgt, welche Typologien gewählt werden und wie groß die einzelnen Baugrundstücke gebildet werden sollten.

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung und Einbeziehung in diesem sehr frühen Stadium.

Der Beirat betont allerdings, dass es wichtig sei, dass die Auseinandersetzung zu dem Gebiet im Amt selbst geführt wird. Der Beirat begrüßt, dass die Stadt den Bebauungsplan samt Planungen und Vermarktungen selbst durchführen möchte.

Wichtig sei zunächst Klarheit über die Grundidee und den beabsichtigten Charakter des Gebietes zu bekommen.

Die Topographie muss beachtet werden und die Erschließung stellt hier das A und O dar. Ggf. kann es sinnvoll sein, einen Teil des vorhandenen Weges Langenort Hufe auszubauen und zu widmen, um mehr Möglichkeiten für die Erschließung zu generieren.

In Bezug auf die spätere Vergabe ist es aus Sicht des Beirates hier besser die Grundstücke kleinteilig zu vergeben, als nur an 2 oder 3 Investoren. Die Arbeit muss strukturiert werden, damit klarer wird, wie die Stadt unterstützt werden kann.

Es ist ein spezieller Fall, dass das Gremium hier sehr früh in das Verfahren eingebunden wird. Der Beirat rät der Stadt, jetzt die Chance zu nutzen und spezifisch zu formulieren was dies für ein Quartier werden soll. Die landschaftliche Lage ist sehr besonders und herausragend.

Es fehlt noch eine Grundidee für das Quartier am Stadtrand. Soll der Charakter ländlich oder städtisch werden? Was wollen potentielle Baugruppen? Soll Holzbau eine zentrale Rolle spielen? Geht es womöglich in Richtung Gartenstadt? usw. ...

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um den Charakter des Quartiers zu diskutieren und zu definieren.

Bisher fehlt, dass nicht darauf eingegangen wurde in was für einer besonderen Lage sich das Gebiet befindet. Es fehlt die übergeordnete räumliche Idee.

Das Quartier sollte Lust erwecken, um hineinzuspazieren und es entdecken zu wollen.

Der Beirat rät zu einer einfachen Erschließung, als Ring- oder Gabelsystem. Diese Systeme sind robust und geeignet um gute und sinnvolle Parzellen zu erstellen.

Bei der Ausbildung eines Wendehammers muss überprüft werden, ob dieser am Ende offengelassen wird, um ggf. eine künftige Wegeverbindung weiterhin zu ermöglichen und den Blick in die Landschaft zu wahren oder ob der bewusst zugestellt wird.

Es muss sich die Frage gestellt werden, ist das Gebiet der letzte Punkt in der Landschaft oder nur ein Trittstein, der weitere Entwicklungen ermöglicht.

Das Gremium empfiehlt den ringartig introvertierten Charakter hier zu vermeiden.

Der Beirat bestärkt die Stadt, es sei von Vorteil, dass es sich um ein eigenes städtisches Grundstück handelt und der Druck hier nicht extrem hoch ist. Es kann ein Referenzquartier zum Experimentieren sein. Natürlich wird Wohnraum benötigt und es ist schade, dass die vorherigen Bemühungen der Stadt (Mehrfachbeauftragung) nicht zum gewünschten Ziel geführt haben, aber dadurch besteht jetzt die Chance etwas Eigenes zu entwickeln.

Wichtig ist nur, dass sich alle zu entwickelnden Standorte in Gehlsdorf nicht gegenseitig behindern und konkurrieren.

Der Ort ist bisher noch reine Landschaft und deshalb sehr sensibel zu betrachten.

An erster Stelle braucht es nun einen übergeordneten Blick. Was braucht Rostock für ein neues Quartier? Es sollte übergeordnet über diese Frage nachgedacht werden und nicht nur aus dem einzelnen Grundstück heraus.

Was braucht es um an diesem Ort in Rostock gut leben zu können.

Aufgrund der frühen Beteiligungen sind die Fragestellungen hier etwas anders, als die die sonst besprochen werden in dem Gremium.

Der Beirat freut sich darauf das Vorhaben in Zukunft weiter zu begleiten.

Empfehlungen des Beirates:

Bebauungsplan „Neue Hufe“, Gehlsdorf

Auftraggeber/in: HRO
Planer/in: HRO

Empfehlungen des Beirates:

Die Fläche „Neue Hufe“ liegt im Nordosten des Stadtteils Gehlsdorf. Die Stadt Rostock prüft seit einiger Zeit das Entwicklungspotential des Areals. Die Flächen gehören der Stadt. Entsprechend kann sie Planung, Qualifizierung und Vermarktung selbst übernehmen.

Gehlsdorf hat sich als Siedlungsband parallel zur Warnow entlang der übergeordneten Verkehrsverbindung Pressentinstraße / Fährstraße entwickelt. Anzunehmen ist eine schrittweise Entwicklung, die keiner übergeordneten Strategie folgt. Entstanden ist ein 'zwischenstädtisches' Patchwork, das sich aus unterschiedlichen Siedlungs- und Landschaftsfeldern zusammensetzt.

Die einzelnen Baufelder sind überwiegend rechtwinklig zur Hauptstraße erschlossen und unabhängig voneinander organisiert. Sie unterscheiden sich voneinander durch ihre Erschließungssysteme und ihre Gebäudetypologien. Übergeordnet prägend ist eine offene Bauweise zwischen einem und drei-vier Geschoss(en). Dazwischen liegen Landschaftsfragmente mit unterschiedlichen Qualitäten, darunter Gehölzinseln (Forst), Biotopflächen sowie landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

Am nördlichen Ende der Fedor-Schuchardt-Straße und nördlich des Weges in Verlängerung der Straße Langenort liegt die Fläche „Neue Hufe“ am Übergang zum unbebauten Landschaftsraum. Nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Unmittelbar westlich befindet sich ein Wohnhaus und eine Hofstelle. Nordwestlich grenzt ein Wald mit Kleingewässer an, der in die landwirtschaftlich genutzte Fläche hineinragt. Südlich grenzt ein Baufeld mit Einfamilienhäusern an, dass von Süden aus erschlossen wird.

Ein 2020 zur Qualifizierung der Flächen durchgeführtes Verfahren hat kein tragfähiges Ergebnis hervorgebracht. Inzwischen wurden alternative Konzepte durch das Planungsamt erarbeitet. Die weitere Qualifizierung der Flächen soll unter Einbindung des Planungs- und Gestaltungsbeirates erfolgen. Die folgenden Hinweise sollen diesen Prozess unterstützen. Sie greifen die bereits am 10.12.20 formulierten Hinweise auf und ergänzen diese (vgl. Gesprächsnotiz Frau Epper):

planerisch

- Die Fläche liegt in Randlage. Sie ist an den ÖPNV (Bus) angeschlossen, aber deutlich besser mit KFZ erreichbar. Zu prüfen ist, ob für eine anstehende Entwicklung zunächst alternative Flächen mit besserer Erreichbarkeit priorisiert werden können.
- Für das künftige Quartier soll ein eigenständiger Charakter entwickelt werden. Aktuelle Leitbilder können dabei eine Orientierungshilfe bieten: (Reduktion des KFZ-Verkehrs, Priorisierung des Holzbaus, Mehrgenerationen-Wohnen, Selbstversorger, ...)
- Neben einer hohen Wohnqualität soll auch eine vielfältige und gemischte Nachbarschaft entstehen. Dazu ist zu klären, welche Wohnbedarfe die Fläche abdecken soll. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob Baugruppen an dem Standort interessiert sind.

- Zu berücksichtigen ist der Beschluss der Bürgerschaft zum flächensparenden Bauen. Neben Mehrfamilienhäuser können dazu auch alternative Typologien untersucht werden, u.a. eine verdichtete Reihenhausbebauung (siehe unten).

strukturell

- Das Konzept sollte ein robustes Grundgerüst ausbilden, in das unterschiedliche Wohnformen und die damit verbundenen Gebäudetypologien eingebunden werden können.
- Angesichts des Zuschnitts des Baufeldes ist eine möglichst sparsame Erschließung zu entwickeln.

räumlich

- Das städtebauliche Konzept soll eine klare Leitidee formulieren, die den Umgang und die Inszenierung von Landschaft als zentrales Motiv versteht. Das Konzept soll dazu Orientierung, Erschließung, Bebauung sowie Blickbeziehungen zusammendenken und qualifizieren.
- Die Bebauung wird eine abschließende Stadtkante ausbilden und damit den anschließenden Landschaftsraum einfassen und 'rahmen'. Dazu können gezielt 'Schwellen / Übergänge', 'Öffnungen' und 'Fenster' zur Landschaft ausgebildet werden.
- Der Bestandsweg in der Verlängerung der Straße Langenort soll als verbindendes Element erhalten und aufgewertet werden. Zu prüfen ist, ob die Erschließung direkt von diesem Weg aus, z.B. über Stichstraßen, erfolgen kann.
- Die Erschließung ist als öffentlicher Raum auszubilden, der als Treffpunkt und Kommunikationsort dient.
- Das Areal soll über eine öffentliche Durchwegung verfügen. Diese muss aber nicht als diagonale Wegeverbindung geführt werden.
- Aufgrund der vorhandenen Topographie sollte die Regenwasserrückhaltung im Südwesten des Areals angelegt werden. Sie ist mit der Erschließung abzustimmen.
- Gebäudetypen und Parzellen sind so zu entwickeln, dass der ruhende Verkehr auf dem jeweils eigenen Grundstück aufgenommen werden kann.