

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

**47. Sitzung – 20.09.2024**

**Beratungsorte:**

**Öffentlicher Teil: Bürgerschaftssaal, Rostocker Rathaus**

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

### **Inhalt**

#### **Öffentlicher Teil:**

- TOP 1:** 3. Teilfortschreibung des Rahmenplans Stadtzentrum Rostock; Nordseite Neuer Markt (RGS)
- TOP 2:** B-Plan 12.MU.205 „Kesselborn“, Arenanachfolge (OSPA)

Frau Prof. Abelmann begrüßt die anwesenden Gäste zur 47. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates. Sie übernimmt für diese Sitzung den Vorsitz des Gremiums und erklärt den Gästen den Ablauf und die Vorgehensweise.

Rostock, 20.09.2024  
Geschäftsstelle Planungs- und Gestaltungsbeirat

## TOP 1 3. Teilfortschreibung des Rahmenplans Stadtzentrum Rostock; Nordseite Neuer Markt (RGS)

Stand des Projektes: 3 Bebauungsvarianten unterschiedlicher Dichte, September 2024

Referent/in: Frau Schwabe  
Bauherr/in: RGS/HRO

### Vortrag:

Frau Schwabe von der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) stellt die Thematik vor.

Grundsätzlich wird der Rahmenplan für das Stadtzentrum derzeit beispielsweise auf Aktualität, noch vorhandener Baulücken und weiteren Handlungsbedarfen überprüft. Die Ansprüche an den Klimawandel haben sich in den letzten Jahren verschärft, sodass Starkregenereignisse und die zunehmende Aufheizung heute immer stärker im Fokus stehen. Gleichzeitig zeigt sich in der Bevölkerungsentwicklung ein steigender Anteil von immer mehr älteren Menschen.

Die Baufelder sind im Rahmenplan rot dargestellt. Die RGS überprüft die einzelnen noch unbebauten Bauflächen hinsichtlich der Frage, welche Flächen zwingend bebaut werden sollen und welche gegebenenfalls für eine Begrünung frei bleiben könnten.

Im Jahr 2014 wurde für die Nordseite des Neuen Marktes und dem östlich angrenzenden Bereich (Rathausanbau) ein städtebaulicher Wettbewerb entschieden, auf dessen Grundlage ein Quartierblatt entwickelt wurde.

Wichtig in diesem Quartierblatt war, dass die Nordseite des Neuen Marktes wieder bebaut werden soll, sowie auch eine Bebauung entlang der Straßen Vogelsang und Kleine Wasserstraße und die Ausbildung des Platzes und der Wegebeziehung Am Schilde.

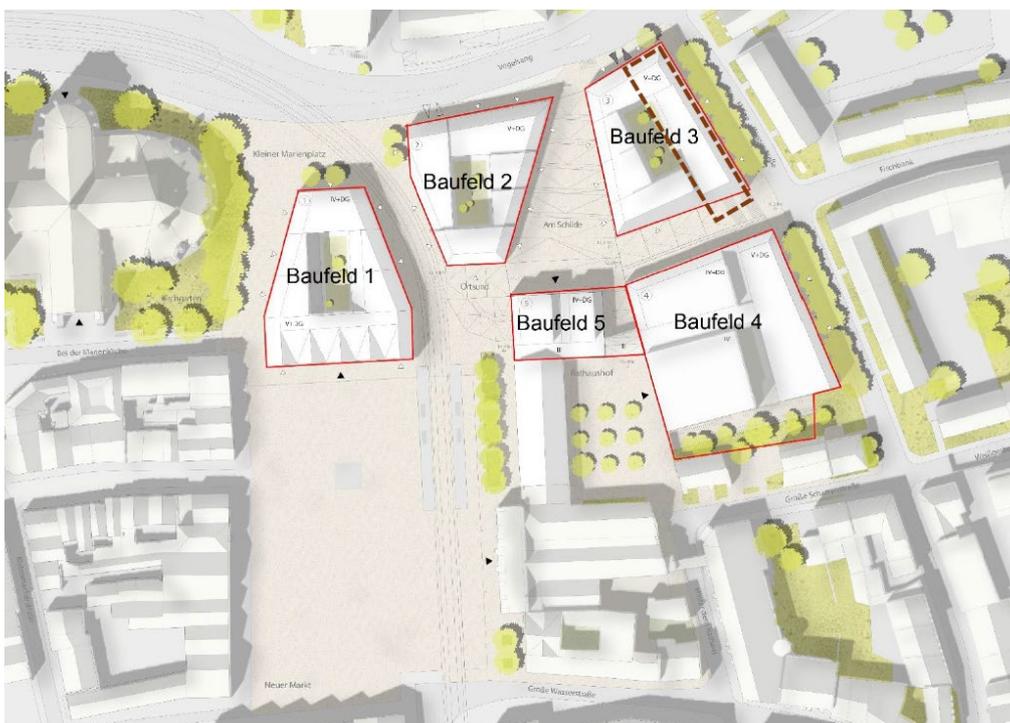


Abb.1: Quartierblatt

Nach dem beschlossenen Quartierblatt wurde der mittlerweile rechtskräftige Bebauungsplan 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ entwickelt. Die Baufelder 4 und 5 aus dem Quartierblatt (entsprechen den Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 im B-Plan, Rathausanbau/Verwaltungsnutzung) werden derzeit zuerst realisiert.

In der Weiterentwicklung des Quartierblatt wurden die zulässigen Höhen der Gebäude bei der Erstellung des Bebauungsplans überprüft und reduziert, damit sich die Bebauung behutsamer in das Umfeld anpasst.

Im Quartierblatt wurden die verschiedenen Nutzungen für die einzelnen Baufelder herausgearbeitet.

Die neuen Überlegungen der RGS wurden zunächst mit den Fachämtern diskutiert.

Aus Sicht der RGS kommen auch soziale Aspekte hinzu. Das Umwelt- und Freiraumkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt in der „Umweltgerechtigkeit“ hinsichtlich der Versorgung der angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich der Nördlichen Altstadt eine Unterversorgung von wohnungsnahen Grünflächen heraus.

Die Baufelder 1 und 2 des Quartierblatts sollen hinsichtlich der Aspekte zur Klimaanpassung überprüft werden. Es wird die Frage aufgeworfen, was passiert, wenn ein Baufeld weggelassen wird und stattdessen über eine Begrünung und die Gestaltung von Grünflächen nachgedacht wird.

Frau Schwabe erläutert, dass die folgenden Varianten zunächst nur sehr theoretisch/schematisch dargestellt sind und sich die Diskussion in einem sehr frühen Stadium befindet.

Die Vorstellung des Themas erfolgte auch schon im Ortsbeirat Stadtmitte.

Frau Schwabe stellt im Folgenden 3 Varianten vor:

Die erste Variante geht von der Freilassung des Baufeldes 1 (Nordseite Neuer Markt) aus. Anstelle eines Hochbaus wird eine gestaltete Grünfläche vorgeschlagen, in der die Raumkanten mit Bäumen erzeugt werden. Die Baufelder 2 und 3 werden bebaut.

In der zweiten Variante wird vorgeschlagen das Baufeld 2 (Vogelsang) freizulassen und den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Dies würde gleichzeitig eine Verkleinerung der Tiefgarage bedeuten. Wichtig wäre hier natürlich eine Gestaltung des Grünbereichs sowie der geplanten Wegebeziehung und des Platzes Am Schilde. Das Baufeld 1 (Nordseite Neuer Markt) wird in diesem Szenario wie bisher angedacht als Frequenzbringer mit öffentlichen Nutzungen entwickelt.

Die dritte Variante stellt das Szenario mit dem größten Grünflächenanteil dar, indem die Bebauung der Nordseite in kleinerer bzw. verkürzter Form erfolgt und nördlich hinter dem Baufeld eine zusätzliche Grünfläche entsteht. Gleichzeitig entfällt in dieser Variante die Bebauung des Baufeldes 2, wodurch die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben, erweitert und neugestaltet werden können. Das Baufeld 3 bleibt für eine Bebauung und kleinerer Tiefgarage vorhanden. In diese Variante und auch in der Variante 1 bekäme die Lange Straße einen Grünen Abschluss bzw. Anfang.

Die Ausbildung einer Markthalle wäre in der Variante 2 möglich, in der Variante 3 wäre die Fläche für eine Markthalle aber vermutlich zu klein. Dennoch wären andere öffentliche Nutzungen in dem dritten Szenario durchaus gut umsetzbar.

Frau Schwabe bedankt sich für die Aufmerksamkeit und stellt diese ersten generellen Überlegungen zur Bewahrung und Schaffung neuer Grünflächen zu Diskussion.

#### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung der Überlegungen und erklären, dass Sie darüber kontrovers diskutiert haben.

Frau Prof. Vahl erläutert, dass Sie als Landschaftsarchitektin zunächst natürlich angetan sei von dem Vorschlag und den Überlegungen mehr Grün in die Stadt zu bringen bzw. dies zu erhalten. Auf der anderen Seite darf nicht vernachlässigt werden, dass es hier einen städtebaulichen Wettbewerb gab, der die Stadtreparatur genau betrachtet und untersucht hat.

Das Gremium war sich einig, dass der Neue Markt baulich geschlossen werden muss. Stadträumlich muss die Kante hier geschlossen werden und die Nutzungen gleichzeitig zur Aktivierung des Platzes beitragen.

Der Beirat erläutert, die derzeitige Problematik des Ortes gegenüber der Langen Straße und Vogelsang: „Der Stadtraum fällt an dieser Stelle weg, der Platz zerfließt hier. Dazu hat der städtebauliche Wettbewerb eine passende Antwort gefunden und es ist schwierig einfach ein Baufeld wegzulassen.“

Frau Prof. Abelmann berichtet, dass Sie sich seit Beginn ihrer Tätigkeit in dem Beirat auf die Bebauung am Neuen Markt freut. Heute gibt es wenig Gründe auf dem Neuen Markt zu bleiben, der Platz braucht unbedingt eine bauliche Fassung, nicht nur räumlich durch Bäume, sondern baulich! Es muss ein Angebot in Form eines Anziehungspunktes geschaffen werden, um die Innenstadt an dieser Stelle zu attraktiveren. Der Neue Markt könnte dann (wieder) zum „Wohnzimmer“ der Stadt werden. Dazu braucht es aber eine Baulichkeit, die der Zeitschicht und den Bedürfnissen der Stadt entspricht.

Auch vom Blickpunkt der Lange Straße aus, sind die Vorschläge zu betrachten. Die Lange Straße ist ein wichtiges Zeugnis, derzeit ist die Situation, wie die Straße auf den Markt trifft, aber unbefriedigend. Es braucht einen definierten Übergang zwischen diesen beiden Räumen. Es müssen Anknüpfungspunkte gefunden werden.

In dem städtebaulichen Wettbewerb ist es gelungen, eine sinnvolle Wegeführung zwischen der Marienkirche und dem Baufeld 1 (Nordseite Neuer Markt) abzubilden. Es ist wichtig, dass das Baufeld zur benachbarten Kirche reagiert, daher muss vermieden werden das diese Gebäudeseite ausschließlich als Anlieferungszone oder Tiefgaragenzufahrt dient. Es muss ein gemeinsamer und attraktiver Freiraum in Verbindung mit der Kirche geschaffen werden.

Dieses Baufeld zu bebauen ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, da das Gebäude keine Rückseite haben wird. Es müssen demnach rundherum alle Schauffassaden anspruchsvoll ausgebildet werden, auch der Blick aus der Langen Straße darf nicht vernachlässigt werden. Das Quartierblatt hat eine schöne Passung für diese „Leerstelle“ der Stadt gefunden, es braucht aber mindestens 4 Baufelder damit es ein Stück Stadt wird. Es braucht an dieser Stelle Gebäude mit passend entwickelten Freiräumen. Es ist schwierig einfach auf eines der Baufelder zu verzichten, da sie sich jeweils aufeinander beziehen und auch die Freiräume in Bezug auf die Baufelder ausgerichtet wurden.

Die Mitglieder des Beirates sind sich einig darüber, dass Baufeld 1 zu bebauen ist.

Der Markt braucht eine bebaute Nordseite, ein robustes Baufeld das verschiedene Nutzungen zulässt. Dafür braucht es aus Sicht des Beirates einen guten überregionalen Wettbewerb.

Nicht ganz einig ist sich das Gremium beim Baufeld 2. Die Themen in Bezug auf Stadtgrün, Mikroklima, Klimawandel und Klimaanpassung, etc. sind derzeit mehr denn je im Fokus der Bevölkerung. Die Menschen wünschen sich mehr Grün in den Städten bzw. den Erhalt vorhandener Grünflächen.

Es stellt sich hier die Frage, ob das Baufeld 2 auch ein grünes Baufeld sein kann?

Der auszulobende Wettbewerb für das Baufeld 1 könnte sich gleichzeitig mit der (Frei-)Fläche des Baufeldes 2 beschäftigen. Es muss gewährleistet sein, dass die Lange Straße einen guten Übergang bekommt. Hier sind viele Ideen vorstellbar.

Das bloße Weglassen eines Baufeldes funktioniert wie bereits erläutert nicht ohne Weiteres. Wenn die Idee eines grünen Baufeldes 2 weiterverfolgt werden soll, braucht es ein neues Verfahren, dass dieses Thema noch einmal untersucht und thematisiert.

Die Stadt befindet sich in einem Zwiespalt, auf der einen Seite stehen hier sehr wertvolle Bauflächen zu Verfügung, aber dennoch liegt vielen Menschen auch der Erhalt der Grünstrukturen am Herzen.

Der Vorsitzende des Ortsbeirat Stadtmitte erklärt, dass es gute Gründe gibt die zum damaligen Ergebnis geführt haben. Es ist viel Aufwand in den Wettbewerb, in die Erstellung des

Quartierblattes und in den Bebauungsplan geflossen. Er hält es für falsch die Ergebnisse der Planungen nochmal aufzubrechen und wiederholt zu betrachten.

### **Empfehlungen des Beirates:**

3. Teilfortschreibung des Rahmenplans Stadtzentrum Rostock; Nordseite Neuer Markt (RGS)

Auftraggeber/in: RGS/HRO  
Planer/in: RGS

### **Empfehlungen des Beirates:**

#### **Ausgangslage / Situation**

Seit der Vereinigung der 3 Siedlungen um Petri-, Nikolai- und Marienkirche im 13. Jahrhundert dient der „Neue Markt“ als wirtschaftliche und soziale Mitte, als eine Art „Wohnzimmer“ der Stadt Rostock. Bei der Bombardierung 1942 wurden große Teile der den Markt säumenden Bebauung zerstört. Während die Südseite bald nach 1945 neu, im Heimatstil, bebaut wurde, und die Nordostseite durch den Rathausanbau wieder geschlossen wurde, wurden die 3 letzten Giebelhäuser der Nordbebauung 1960 abgebrochen, um eine breite Verbindungsschneise zwischen der neuen Magistrale, der Langen Straße, und dem Neuen Markt zu schaffen, als Aufmarschstrecke für politische Kundgebungen. Die entstandene „offene Wunde“ des Neuen Markts war in der Folge Anlass vieler städtebaulicher Überlegungen, auch bereits vor der Wende.

Nach der Umlegung der Straßenbahn auf die östliche Marktseite und Sperrung des Marktes für den Kfz-Verkehr 2004 konnte 2013/14 ein internationaler städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Die Preisträger SMAQ wurden im Anschluss mit der Erarbeitung eines Quartiersblattes beauftragt, das auch Grundlage des Bebauungsplans „Am Rathaus / Am Schilde“ ist. Im Quartiersblatt ist die geplante Bebauung der Baufelder 1-5 dargestellt, der B-Plan umfasst nur die Baufelder 2-5.

#### **Vorhaben**

Die RGS legt 3 Planungsvarianten vor:

- 1 Baufelder 2-5 bebaut, Baufeld 1 (Nordbebauung Markt) unbebaut / gestaltete Grünfläche
- 2 Baufelder 1 sowie 3-5 bebaut, Baufeld 2 (zwischen Vogelsang, Straßenbahn und dem neuen Platz „Am Schilde“) unbebaut / gestaltete Grünfläche
- 3 Baufelder 3-5 bebaut, Baufeld 2 (zwischen Vogelsang, Straßenbahn und dem neuen Platz „Am Schilde“) unbebaut / gestaltete Grünfläche, Baufeld 1 teilbebaut zur Neuen Markt-Seite.

Die RGS begründet ihre Vorschläge mit veränderten Ansprüchen an die Stadtgestaltung im Zusammenhang mit dem Klimawandel / neue Bewertung der tradierten Siedlungs- und Baustrukturen.

#### **Empfehlungen**

Der Beirat empfiehlt der Stadt, an den Festlegungen des Quartiersblattes in Bezug auf das **Baufeld 1** festzuhalten:

Die Schließung der Markt-Nordseite mit einer, wie auch im Quartiersblatt vorgesehenen, publikumsintensiven Nutzung ist für die stadtgeschichtliche und touristische Lesbarkeit

und Attraktivität der Stadt ebenso notwendig wie als wirtschaftlicher Ankerpunkt in der Einzelhandelsachse der Kröpeliner Straße.

Das Baufeld 1 bietet darüber hinaus auch die Chance, der Langen Straße ein Ostende zu formulieren und damit auch dieses wichtige städtebauliche Zeugnis der DDR-Zeit in seinem Umriss erkennbarer zu machen.

Die Westseite des Baufeldes 1 kann dazu benutzt werden, den Marienkirchhof neu (wieder) zu fassen, gerade auf dieser Seite kann eine attraktive Verbindung vom Markt in Richtung Hafen entstehen.

Aufgrund der räumlichen Komplexität der Aufgabe, des prominenten Standorts und der anzustrebenden öffentlichen Nutzung wird dringend empfohlen, den Entwurf für das Gebäude auf Baufeld 1 im Rahmen eines überregionalen Architektenwettbewerbs zu entscheiden.

Baufeld 2 wird im Beirat kontrovers diskutiert hinsichtlich eines Verzichtes auf bauliche Strukturen zugunsten eines schattigen, mit großen Bäumen bepflanzten Hains im Volumen des angedachten Baufeldes, möglicherweise unter Einbeziehung bereits vorhandener Bäume. So könnte ein Pendant zum „steinernen“ Marktplatz entstehen, das atmosphärisch und klimatisch eine nach heutigem Wissen sinnvolle Ergänzung sein könnte. Die sehr große Tiefgarage müsste voraussichtlich um Baufeld 2 verkleinert werden, um Baumstandorte zu sichern.

Ob die gewünschte Raumwirkung zur Straße Vogelsang, zum neuen Platz „Am Schilde“ und zum gerade südlich neu entstehenden Doppelgiebelhaus durch eine gestaltete Grünanlage ausreichend erreicht werden kann, wird von der Mehrheit des Gremiums insbesondere wegen der starken Hanglage des Baufeldes 2 in Frage gestellt. Dies müsste zunächst räumlich, etwa im Modell, untersucht werden.

Mehrheitlich empfohlen wird, das Konzept mit den Gebäuden auf allen 5 Baufeldern, wie 2014 vorgeschlagen und im Quartiersblatt ausgearbeitet, umzusetzen. Dadurch entsteht ein kleines zusammenhängendes Stück neue Stadt als Implantat zwischen der mittelalterlichen Figur des Neuen Markts und der DDR-zeitlichen Magistrale der Langen Straße, ein Implantat, das trennt und verbindet in Einem. In der Mitte dieser 5 Baufelder werden, gerade durch das Baufeld 2, neue spannende Räume erzeugt (Ortsund und Am Schilde) mit neuen Aufenthaltsangeboten, die die Stadt Rostock für Bewohner\*innen und Touristen\*innen bereichern werden.

## TOP 2 B-Plan 12.MU.205 „Kesselborn“, Arenanachfolge (OSPA)

Stand des Projektes: Entwurfsfindung Arenanachfolge, Sep. 2024

Referent/in: Tiemo Klumpp, Numrich Albrecht Klumpp (NAK) Architekten GmbH, Berlin  
Bauherr/in: Ostsee-Sparkasse (OSPA)

### Vortrag:

Herr Klumpp präsentiert den Stand der Planungen zur Bebauung des östlichen Baufeldes im Bebauungsplangebiet „Kesselborn“. Er erläutert, dass die Planungen noch nicht abgeschlossen sind und sich noch auf dem Weg befinden.

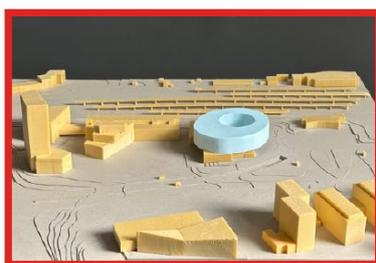
Im vergangenen Jahr wurden die Baukörper für das Baufeld in einem Workshop genau betrachtet. Es entstanden optisch zwei Baukörper „Dancing Whales“, die eine offene Wege- und Blickbeziehung vom Südausgang des Hauptbahnhofs in das neue Gebiet gewährleisten sollten. Da sich inzwischen die Raumprogramme und Bedarfe der geplanten Nutzungen geändert haben, muss der Entwurf für das Baufeld ganz neu gedacht werden. Diese Überlegungen stellt der Architekt im Folgenden vor.

Die offene Durchquerung des Baufeldes musste angepasst werden. Im Erdgeschoss des neuen Entwurfs sollen die Sportfelder, das DIZ (Digitales Innovationszentrum) sowie 1-2 Gastronomieeinheiten mit einem gemeinsamen Foyer, von welchem aus Blicke in die Sporthalle möglich sein sollen, untergebracht werden. Vor allem die Nutzungen im Erdgeschoss mit viel Besucherfrequenzen sollen das Gebäude beleben und Publikum anziehen. Vom südlichen Bahnhofsvorplatz aus kann das Foyer betreten werden und führt durch das Gebäude über eine große Treppenanlage in den Kesselbornpark.

Die oberen Etagen werden durch die OSPA genutzt.

Für den Baukörper hat das Planungsbüro mehrere Varianten als Sonderformen entwickelt. Favorisiert wurden die Formen: „Bagel“, „Olive“ und „Loop“.

Variante A - „BAGEL“



Variante B - „OLIVE“



Variante C - „LOOP“



Abb.2: Variantendarstellung im Modell, Quelle: NAK Architekten

Da die OSPA jedoch einen sehr hohen Nachhaltigkeitsstandard beim Bauen einhalten und erreichen möchte und dies mit den runden Formen deutlich aufwendiger zu erreichen ist, scheidet die runde Form aus.

Somit stellt die Variante 3, der „Loop“ die Vorzugsvariante dar. Diese Form greift zudem auch die Formensprache der anderen geplanten Gebäude des Kesselborn-Areals auf.

Alle Adressen des Gebäudes sollen vom Foyer aus erschlossen werden, tagsüber kann das Gebäude auch durchquert werden. Ansonsten führt der Weg um das Gebäude herum.

Wie die oberen Geschosse der „OSPA-Welt“ aussehen und organisiert werden ist noch offen, denkbar sind beispielsweise in Teilen auch zweigeschossige Situation. Außer Frage steht jedoch das nachhaltige Bauen.

Die Geschossigkeit ist derzeit noch in Erarbeitung, bisher wird jedoch von verschiedenen Geschossigkeiten (3-4 Büroebenen) für das Gebäude ausgegangen. Es ist geplant mindestens ein Teil des Gebäudes zu begrünen.

Herr Klumpp zeigt verschiedene Perspektiven und Darstellungen der Planungen.

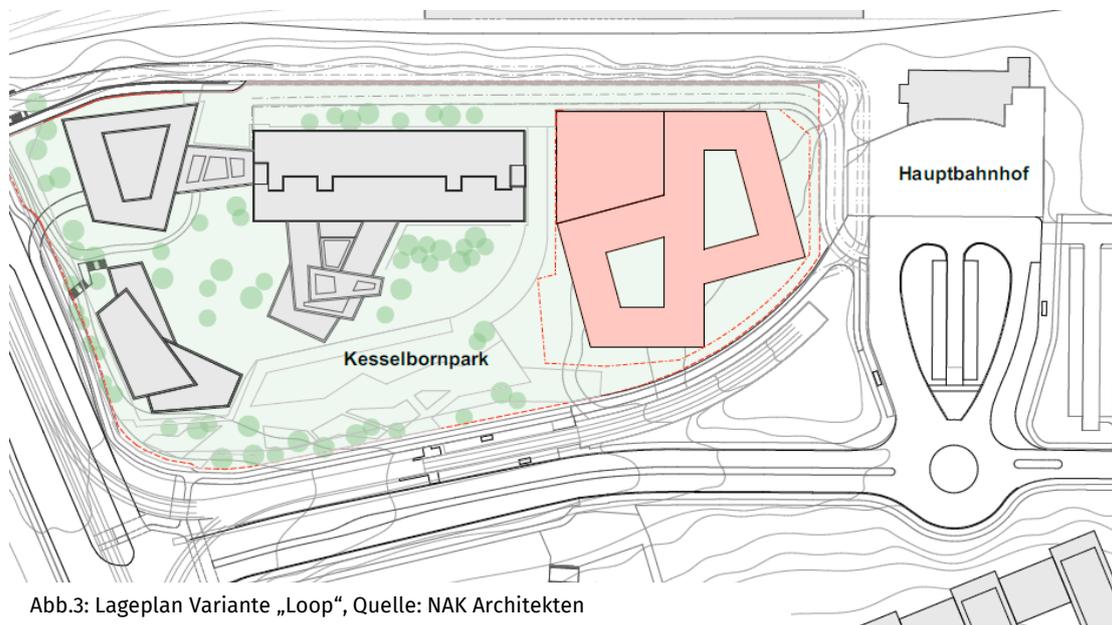


Abb.3: Lageplan Variante „Loop“, Quelle: NAK Architekten

Die OSPA möchte die öffentlichen Fahrradstellplätze zentrieren und schlägt eine Fläche vor, die bisher nicht dafür vorgesehen war. Die Fläche befindet sich südlich außerhalb des B-Plangebietes.

Zum Abschluss wird erläutert, welche verschiedenen Varianten untersucht wurden, um zu der Formenfindung des „Loops“ und der Grundrissaufteilung zu gelangen. Es wurde beispielsweise untersucht, zwei gleichwertige Baukörperformen auszubilden sowie auch Prinzipien der Stappellung und Reihung.

Der Baukörper ist derzeit polygonal ausgebildet, um verschiedene Fluchten aufzugreifen. Die Präsenz der Eingänge wird als wichtig erachtet, ebenso die Übergänge nach außen.

Das Foyer soll klimatisch geschlossen sein, damit die Räumlichkeiten des DIZ für besondere Veranstaltungen in das Foyer erweiterbar sind. Ebenso kann das Foyer im Winter auch der Gastronomie als Erweiterungsfläche dienen.

Weiterhin wurden verschiedenen Varianten der offenen und geschlossenen Vorplatzgestaltung untersucht.

Das Foyer soll auch tagsüber als (halböffentliche) Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und dem Park dienen. Vom Foyer aus soll eine großzügige Freitreppe, welche auch als Aufenthaltsfläche genutzt werden könnte, in die oberen Geschosse zu den Geschäfts- und Büroräumen der OSPA führen. Der Planer zeigt verschiedene Beispiel- und Referenzfotos. Abschließend werden die Erläuterungen anhand des Modells präsentiert.

#### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung des Vorhabens und Herr Prof. Dr. Zahiri und Herr Prof. Stevens übernehmen die Gesprächsführung zu dem Vorhaben. Beide Mitglieder haben den Workshop zu dem Baufeld im vergangenen Jahr bereits begleitet.

Sie erläutern, dass sich das Projekt jetzt wesentlich verändert hat. Einer der wichtigsten Punkte war damals die Schaffung einer attraktiven öffentlichen Wegebeziehung zwischen dem Bahnhof und dem Park bzw. dem geplanten Hotel.

Ein geschlossenes Foyer, wie es jetzt vorgeschlagen wird, ist nicht mit einer offenen Wegebeziehung zu vergleichen.

Die Antrittssituation hat sich in der neuen Variante sehr stark reduziert.

Der öffentliche Weg verläuft südlich um den Baukörper herum. Dabei sind nun durch den Baukörper Engstellen entstanden, welche in den weiteren Planungsprozessen unbedingt beseitigt werden müssen. Die Unterlagerungen bzw. das Erdgeschoss des „Loops“ muss viel mehr auf diese wichtige Wegebeziehung in den Park und zum Hotelhochhaus eingehen. Derzeit sind die Planungen in dem Punkt noch unzureichend.

Vom südlichen Bahnhofsvorplatz aus muss deutlich erkennbar sein, dass es dort weitergeht. Die Auffindbarkeit des Hotels und der weiteren westlich gelegenen Nutzungen hat sich verschlechtert, da diese Nutzungen jetzt in die „zweite Reihe“ rutschen. Das Gremium plädiert, unbedingt an der Wegebeziehung zu arbeiten.

Wie die Nutzungen übereinander gestaffelt sind in Form des „Loops“, ist aus Sicht des Gremiums gut umsetzbar und kann sehr interessant werden.

Der Beirat gibt den Hinweis, die Grünstrukturen vom Park weiter in Richtung des Bahnhofs zu ziehen, ggf. durch eine Öffnung des Gebäudes.

Den Vorschlag die öffentlichen Fahrradstellplätze auf die Dreiecksfläche vorzuziehen und aus dem Gebiet auszulagern unterstützt der Beirat nicht.

Sie sollten dicht am Bahnhofsgebäude und dem Radschnellweg untergebracht werden. Ggf. ist nochmal die Unterbringung im Parkhaus zu prüfen.

Gleichzeitig sollte die Stadt ein Verfahren anstrengen, um zu planen wie die Umgebung rund um den Südausgang des Bahnhofes künftig in Gänze aussehen soll.

An dem Projekt „Kesselborn“ hängt jetzt viel, da die OSPA das Areal zügig entwickeln möchte. Die Planer haben hier eine anspruchsvolle Aufgabe zu bewältigen.

Die Erdgeschosszone sollte überprüft werden.

Da das Foyer nicht 24 Stunden geöffnet sein wird, werden die meisten Menschen das Gebäude nicht betreten und den Weg außen herum nutzen, daher sind die Wegeführungen und die Freiraumgestaltung hier besonders wichtig.

Hr. Klumpp stimmt dem zu, sie müssen es schaffen eine gewisse Niedrigschwelligkeit herzustellen, aber dennoch wird es immer Leute geben die um das Gebäude herumlaufen werden.

Die Mitglieder des Beirates bekräftigen das Planungsbüro. Das Projekt bietet noch viel Flexibilität um gute und spannende Architektur zu entwickeln.

Durch die Schaffung von Blickbeziehungen wird gleichzeitig Orientierung hergestellt, genauso wie mit städtebaulich klaren, räumlichen Kanten. Der Beirat rät die Gebäudekante am Hauptbahnhof andersherum abzuschrägen.

Nicht nur die Einblicke vom Foyer zu den Nutzungen sind wichtig und wünschenswert, sondern auch die Einblicke von außen in die Erdgeschosszone, da das Foyer niemals 24 Stunden lang geöffnet sein kann.

Wichtig ist zudem auch die spätere Fassadengestaltung.

Der Geschäftsführer der OSPA Immobiliengesellschaft erklärt nochmal, dass die ca. 700 Fahrradstellplätze, die den Bedarf des Gebietes durch die Neubauten abbilden, im Gebiet verortet werden. Für die 300 öffentlichen Fahrradstellplätze schlägt die OSPA die südlich gelegene Dreiecksfläche vor. Damit ist jedoch sowohl die Stadt als auch die Beiratsmitglieder nicht einverstanden.

Herr Horn-Augustin erläutert weiter, dass das Foyer als multicodierter Erschließungsraum auch die technischen Bedingungen einer Bank gewährleisten muss, der Durchgangsraum

muss also abschließbar sein. Damit die Bank nicht als Sperrriegel wirkt, wurde diese Nutzung in die Obergeschosse gelegt und die attraktiven Nutzungen in das Erdgeschoss.

Eine Anforderung des DIZ ist es bis zu 800 Personen für Veranstaltungen in den Räumlichkeiten fassen zu können, dies ist aber nur gelegentlich und bei besonderen Anlässen der Fall. Aus diesem Grund soll der Raum von vornherein nicht direkt so groß geplant werden, sondern das Foyer wird so entwickelt, dass es als flexible Erweiterungsfläche für den Veranstaltungsraum des DIZ dienen kann. Damit möchte die OSPA vermeiden, dass die wertvollen Flächen die meiste Zeit nicht genutzt werden.

Der Beirat lobt an dieser Stelle, dass die Flächen doppelt belegt werden und damit mehr Fläche freigehalten werden kann.

Zu prüfen ist aus Sicht des Beirates nochmal die Fahrradstellplätze auf der Nordseite unterzubringen. Die Planer erläutern, dass dort die An- und Auslieferung der Gastronomie (samt Cateringküche) stattfinden wird. Dennoch rät der Beirat die Kubatur des Gebäudes samt seinen Vorflächen zu untersuchen und anzupassen.

Das Gremium ist sehr gespannt auf die weitere Entwicklung des Projektes und freut sich die Planungen nochmal vorgestellt zu bekommen.

### **Empfehlungen des Beirates:**

B-Plan 12.MU.205 „Kesselborn“, Arenanachfolge

Auftraggeber/in: Ostsee-Sparkasse (OSPA)

Planer/in: Numrich Albrecht Klumpp (NAK) Architekten GmbH, Berlin

### Empfehlungen des Beirates:

#### **Ausgangssituation**

Seit dem Werkstattgespräch im Mai 2023 hat sich das Raumprogramm für den östlichen Gebäudekomplex auf dem Kesselborn-Areal nochmals verändert. Ursprünglich vorgesehen waren zwei parallel angeordnete Gebäude mit dazwischenliegender öffentlicher Durchwegung. Vorgestellt wurde nun ein kompakter Baukörper, der aus einem zweigeschossigen Sockelbau und einem Büroaufbau besteht - je nach Variante drei- bzw. viergeschossig ausgebildet. Es ist beabsichtigt, den Aufbau in Holzbauweise zu errichten.

Im Erdgeschoss erschließt ein langgestrecktes Foyer das Digitale Innovationszentrum (DIZ), eine Zwei-Feld-Sporthalle sowie eine Fläche für Gastronomie. In den darüber liegenden Geschossen sind das OSPA-Kundenzentrum sowie die Büronutzungen der „OSPA-Welt“ angeordnet. Die Entwurfsverfasser untersuchen unterschiedliche Möglichkeiten zur Anordnung (polygonal, rechteckig) der Baumasse. Dabei konzentrieren sich die Varianten vor allem auf die Form des Büroaufbaus. Das Sockelgeschoss wird in Form von zwei versetzt angeordneten Volumen ausgebildet. Zum Bahnhofsvorplatz entsteht durch den Gebäudeversprung eine zusätzliche Vorfläche.

Der Beirat begrüßt, dass das Projekt nach den Änderungen im Raumprogramm frühzeitig vorgestellt wird.

#### **Empfehlungen**

Die im vorigen Konzept (Werkstatt-Gespräch) vorgestellte, außenliegende und damit öffentliche Wegebeziehung zwischen Bahnhofsvorplatz und Park wurde zugunsten eines innenliegenden Foyers aufgegeben. Es fungiert hauptsächlich als Verteiler für die angrenzenden

Nutzungen und wird dazu als Warmraum (beheizter Raum) ausgebildet. Derzeit ist nicht von einer durchgehenden Öffnung dieses Bereichs auszugehen. Entsprechend kann das Foyer nachts und an Feiertagen nicht als öffentlicher Durchgang genutzt werden. In den meisten der vorgestellten Varianten schränkt die Lage des Foyers auch die Sichtbeziehung zu den dahinterliegenden Bauten und Nutzungen ein.

Die westlich anschließenden Nutzungen Kita, Bürogebäude Sixt, Hotel sowie Kesselborn-Park lassen sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad nur erreichen, wenn der geplante Gebäudekomplex südlich oder nördlich umlaufen/umfahren wird. Auch die Verteiler-Funktion des Areals Kesselborn für die Stadthalle, die Stadtteile Südstadt und Groter Pohl sowie den Universitätsstandort bleibt unbeachtet.

Das Projekt übernimmt eine Schlüsselfunktion bei der Verknüpfung von südlichem Bahnhofsvorplatz, Kesselborn und den benachbarten Stadtteilen. Der Beirat empfiehlt dazu folgende Maßnahmen:

- Die Lage des Foyers ist so zu verändern, dass eine prägnante Sichtbeziehung zu den dahinterliegenden Bauten und Flächen möglich wird. Hochpunkt und Park sind dazu städtebaulich einzubinden.
- Die Wegebeziehung entlang der Südseite des Projekts ist baulich-räumlich zu artikulieren. Ziel ist eine intuitiv begreifbare und attraktive Wegeführung, die durch den geplanten Gebäudekomplex betont und begleitet wird.
- Anders als in den vorliegenden Varianten ist der dazugehörige Flächenzuschnitt großzügiger zu dimensionieren. Dabei sind Engstellen zum Straßenbahn-Graben zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob sich der Kesselborn-Park auch weiter nach Osten erstrecken kann. Eine attraktive Gestaltung des Freiraums südlich des Neubaus kann die Auffindbarkeit der Wegebeziehung sowie die Orientierung unterstützen.

In der weiteren Konzeptentwicklung zu lösen ist die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen - sowohl die nach der Bauordnung für den Neubau erforderlichen, als auch die von der Stadt geforderten öffentlichen Abstellplätze. Die Anordnung von ca. 300 öffentlichen Fahrradabstellplätzen auf der südlich angrenzenden Platzfläche ist städtebaulich-freiraumplanerisch nicht überzeugend. Sie ist aus der Sicht der Stadt auch nicht umsetzbar. Alternativ sind Möglichkeiten zur Unterbringung eines Anteils der Fahrradabstellplätze im Sockelbau zu prüfen.

### **Handlungsempfehlung an die Stadt Rostock**

Der Beirat hat aktuell den Eindruck, dass sich die Südseite des Rostocker Hauptbahnhofs schrittweise und projektbezogen entwickelt. Alternativ ist seitens der Stadt zu prüfen, ob mit einer übergeordneten planerisch-konzeptionellen Betrachtung des Areals besondere Chancen verbunden sein können. Dazu gehören:

- die Entwicklung und Umsetzung eines übergeordneten Mobilitätskonzepts (Verknüpfung von Verkehrsarten, klare Warte- und Umsteigemöglichkeiten für Taxis, Busse, MIV, Quantifizierung und Bündelung unterschiedlicher Stellplatztypen, Einbindung und evtl. Fortführung Radschnellweg usw.)
- die Entzerrung und Minimierung von versiegelten Flächen zugunsten von optimierten Zu- und Umfahren sowie Wartebereichen (Auflösung/Optimierung von 'Hummer' und Kreisel)
- die Schaffung von Wegebeziehungen zur Einbindung der anschließenden Stadtteile sowie eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- die Entwicklung eines übergeordneten städtebaulichen Rahmenplans, der sich in Abschnitten umsetzen lässt, ohne dass übergeordnete städtebauliche und freiraumplanerische Festsetzungen verloren gehen.