

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

6. Sitzung – 13.12.2013

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 04.12.2013) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 6. Sitzung des Beirates eingeladen. Die Sitzung war überwiegend öffentlich (3 von 4 Vorhaben).

Inhalt

TOP 1 Baufeld am Rosengarten	1
TOP 2 Haus des Tourismus (Konrad-Zuse-Straße)	3
TOP 3 Bebauungsplan „Obere Warnowkante“ (Wiedervorlage)	5

TOP 1 Baufeld am Rosengarten

Referent: Herr Dainat (Planer der Rostocker Gesellschaft für Stadtentwicklung)

Eigentümer: Hansestadt Rostock

Stand des Projektes: erste Vorüberlegungen

Herr Dainat erläutert zunächst die Einordnung der Baufläche im Stadtgebiet sowie die historische Entwicklung der Fläche. Das Baufeld zeichnet sich durch seine exponierte Lage in der Nähe zum Stadtzentrum und in direkter Nachbarschaft zum Rosengarten und zu den Wallanlagen aus. Es ist umgeben von einer Vielzahl repräsentativer historischer Gebäude aus der Gründerzeit.

Etwa 1850 wurde nördlich des Baufeldes der Wallgraben verfüllt und der heute als Denkmal geschützte Rosengarten als Schmuckgarten angelegt. Damals gab es bereits Pläne, die südlich angrenzende Fläche mit repräsentativen Gebäuden mit Orientierung zum Rosengarten zu bebauen. Neben einer überwiegend geschlossenen Bebauung entlang der heutigen A.-Bebel-Str. wurde im nördlichen Bereich des Baufeldes allerdings nur eine Villa (Volksbank) mit großer Freitreppe zum Brunnen des Rosengartens hin errichtet. Im 2. Weltkrieg wurde die Bebauung auf dem Areal zerstört und in der Folgezeit hauptsächlich mit Baracken wieder bebaut, die wiederum im Zuge der Verbreiterung der A.-Bebel-Str. in den 90er Jahren abgerissen wurden. Seither liegt die Fläche südlich des Rosengartens brach. Es befinden sich allerdings zwei große als Naturdenkmale geschützte Blutbuchen im östlichen und westlichen Bereich der Fläche.

Der Sanierungsrahmenplan sieht eine kompakte und sehr dichte Bebauung der Fläche mit hochwertigen gewerblichen Nutzungen und nur untergeordnetem Wohnanteil vor. Die Vorgaben des Rahmenplanes sollen nun im Zuge der Entwicklung des Areals überprüft und ggf. an aktuelle Planungsziele angepasst werden. Mögliche Nutzungen werden vor allem durch die lärmintensive A.-Bebel-Str. eingeschränkt. Bei städtebaulicher Vertretbarkeit soll nun jedoch ein möglichst hoher Wohnanteil im Gebiet realisiert werden. Die Frage nach dem angemessenen Maß der baulichen Nutzung für diese Fläche und auch die Integration der Blutbuchen und weiterer schützenswerter Bäume im Gebiet sind zu prüfen. Entlang der A.-Bebel-Str. sollte aber eine offene Bebauung entstehen, deren Höhe sich an der etwa dreigeschossigen Gründerzeitbebauung südlich der A.-Bebel-Str. orientiert.

Herr Dainat fragt den Beirat nun nach Empfehlungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung der Fläche und auch welches Verfahren genutzt werden sollte, um die Fläche zu entwickeln.

Herr Petersen erklärt, dass es auch im Gestaltungsbeirat unterschiedliche Ansätze für die Nutzung der Fläche gibt. So plädiert Frau Prof. Loidl-Reisch für eine möglichst geringe Bebauung und stattdessen für eine Qualifizierung der sukzessiv bewachsenen Grünfläche. Möglich wäre die Entwicklung einer homogenen öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets, die als Fassung für den Rosengarten dient und so auch zur Erhaltung bzw. Erhöhung dessen Qualität beiträgt. Eine Bebauung direkt an der A.-Bebel-Str. würde allerdings durchaus zum Lärmschutz in der Grünanlage beitragen. Dieser Bebauung könnten rückliegend im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen private Grünflächen zugeordnet werden.

Herr Prof. Anderhalten spricht sich ebenfalls für eine konsequente Bebauung entlang der A.-Bebel-Str. aus. Diese sollte nicht geschlossen sein, aber eine klare Kante definieren. Aus seiner Sicht sollte aber auch der nördliche Teil des Grundstücks bebaut werden, beispielsweise mit u-förmigen Gebäuden, die sich zum Rosengarten hin öffnen.

Die geplante Erweiterung der Hermannstr. durch eine zusätzliche Abbiegespur wird vom Beirat kritisch gesehen. Zum einen wird so eher noch zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen, zum anderen lässt dadurch auch der geringe Abstand zur denkmalgeschützten Blutbuche eine angemessene bauliche Betonung der Ecke kaum noch zu.

Da die Bebauung an diesem Standort einen hochwertigen Standard haben sollte, weist der Beirat darauf hin, dass das nicht zwingend den Bau exklusiver Wohnungen bedeuten muss. Vielmehr sollten die Nutzungen vorausschauend festgelegt werden, z.B. indem hier Wohnbedarfe besonderer Nutzergruppen gedeckt werden. Durch eine innovative Architektur könnte beispielsweise generationsübergreifendes Wohnen untergebracht werden.

Zum Verfahren wird empfohlen, zunächst einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für Architekten und Landschaftsplaner durchzuführen, der die vom Beirat dargestellte Bandbreite der möglichen Entwicklung umfassen sollte. Erst im nachfolgenden Schritt sollten ein formales Bauleitplanverfahren durchgeführt und hochbauliche Lösungen gefunden werden. Die Aufgabenstellung für den Wettbewerb sollte möglichst konkret sein und nicht zu viele Fragen offen lassen. Zudem sollten die Flächen dabei in einem größeren Zusammenhang, also einschließlich Rosengarten, Wallstraße, Steintorkreuzung, A.-Bebel- Str. und Übergangsbereich zu den Wallanlagen, betrachtet werden.



Nutzungsziel seit 1998
Städtebaulicher Rahmenplan
Sanierungsgebiet Stadtzentrum
Rostock



Vorschlag Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege zum Baukonzept

Empfehlungen des Beirates:

1. Eine Bebauung der Fläche zwischen August-Bebel-Straße und Rosengarten ist möglich, sollte aber gegenüber dem Vorschlag im Rahmenplan reduziert werden, um der einmaligen Lage des stadthistorisch bedeutsamen Bereichs als Fortsetzung der historischen Wallanlagen gerecht zu werden. Um Restflächencharakter zu vermeiden, sollte die Breite dieser letzten zusammenhängenden innerstädtischen Grünstruktur möglichst wenig geschmälert werden. Eine lockere gegliederte Struktur scheint sinnvoll zu sein.
2. Die Bebauung muss sich sowohl zur August-Bebel-Straße als auch zum Rosengarten orientieren. „Rückseiten“ sind zu vermeiden.

3. Der Rosengarten sollte auch im Süden mit einer zweiten Baumreihe gefasst werden und ausreichend Abstand zur Neubebauung erhalten. Die landschaftsarchitektonische Fassung dieses „Pufferbereichs“ zwischen Parkanlage und Bebauung ist in einer dem besonderen Ort angemessenen hohen Qualität zu entwickeln.
4. Die beiden alten Buchen im Osten und Westen sind unbedingt zu erhalten und mit ausreichend Freifläche zu versehen.
5. An diesem innenstadtnahen Standort könnte eine Wohnnutzung für gemischte Generationen bzw. Wohnen in Gemeinschaft sinnvoll sein.
6. Die Hermannstraße sollte im südlichen Bereich auf keinen Fall verbreitert werden. Eine Baumöglichkeit als Gegenüber zum vorhandenen Eckgebäude sollte trotz der erhaltenswerten großen Buche geprüft werden.

Es wird empfohlen, einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb für Teams aus Stadtplaner*innen/Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen für den Bereich vom Parkhaus an der August-Bebel-Straße im Westen bis zur IHK im Osten (einschließlich Vorfeld Steintor) durchzuführen.

Ziel soll sein, die städtebauliche und freiräumliche Verträglichkeit sowie Struktur, Masse, Höhe und Gliederung einer Bebauung zu finden. Dabei sollte die ganz besondere Eignung der von Westsonne beschienenen Bereiche für Freizeitnutzungen ausdrücklich berücksichtigt werden.

Die Fachjury sollte gleichgewichtig von Stadtplaner*innen, Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen besetzt sein.

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

TOP 2 Haus des Tourismus (Konrad-Zuse-Straße)

Referenten: Herr Zavracky (Architekt), Herr Machur (Tourismusverband)

Bauherr: Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern

Stand des Projektes: Konzeptphase / Vorentwurf

Herr Zavracky gibt zunächst einen Überblick zur Lage des Grundstücks und erläutert die geplante Bebauung. Das Grundstück liegt nördlich der Konrad-Zuse-Str. westlich neben dem Max-Planck-Institut. Es soll ein Winkelbau mit 5 Geschossen + Staffelgeschoss entstehen, in dem der Tourismusverband und 5 weitere Partnerverbände untergebracht werden. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden aus über eine private Straße, an der auch das Parken untergebracht ist. Das vorhandene Gelände ist sehr hängig und so muss das Gebäude einen Höhenunterschied von knapp 4 m zwischen der Konrad-Zuse-Str. und der Gebäudenordseite aufnehmen. Problematisch bei der Positionierung des Gebäudes ist auch ein vorhandener unterirdischer Bunker, der von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Hinzu kommt, dass der Boden kontaminiert ist und der Aushub für ein Kellergeschoss somit sehr hohe Kosten verursachen würde. Herr Zavracky äußert den Wunsch des Bauherrn, aus diesen Gründen das Gebäude zur Vermeidung von Abgrabungen abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans etwa 1,5 m höher als das Max-Planck-Institut zu errichten.

Herr Petersen verweist zunächst auf das grundsätzliche Problem der geplanten Bebauung nördlich des Grundstücks direkt an der Warnow. Hier soll ein u-förmiges Wohngebäude mit nach Süden gerichteten Schenkeln errichtet werden. Nach Ansicht des Beirats sind beide geplanten Gebäude falsch ausgerichtet. Sie sollten nicht parallel, sondern entsprechend des Leitbildes dieses Standorts auf dem ehemaligen Werftgelände orthogonal zum Wasser ausgerichtet sein und somit die Durchlässigkeit und offene Strukturierung zur Warnow gewährleisten. Leider hat der Bauherr des Wohngebäudes das Vorhaben nicht im Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Planungen scheinen schon sehr fortgeschritten und eine Drehung des Gebäudes nicht mehr möglich und somit auch eine Drehung des geplanten Haus des Tourismus nicht mehr sinnvoll.

Zum vorgelegten Entwurf wird angeregt, das Gebäude auch von der Südseite aus zu erschließen. Allerdings sind die Flächen direkt an der Konrad-Zuse-Straße bis zum Baugrundstück derzeit noch in privater Hand. Seitens der Stadt ist jedoch geplant, einen Teil der Fläche zu erwerben. Hierüber könnte später auch die Erschließung des Gebäudes von Süden aus erfolgen. Besucher müssten nicht erst um das Gebäude herum gehen. Herr Machur weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass in diesem Gebäude kaum Öffentlichkeitsverkehr stattfinden wird, sondern überwiegend Businesskunden erwartet werden, deshalb sei die Funktionalität des Gebäudes wichtiger als die repräsentative Gestaltung. Der Beirat bemängelt dennoch den fehlenden Wiedererkennungswert des Entwurfs. Das Gebäude sollte etwas Eigenständiges erhalten, wobei dem Tourismusfaktor Ausdruck verliehen wird.

Wichtig dabei ist auch die Verwendung haltbarer und wertiger Materialien, da gerade an diesem Standort in direkter Nähe zum Wasser hohe Ansprüche hieran gestellt würden. Die Verwendung eines Wärmedämmverbundsystems würde hier mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Algenwachstum auf der Fassade führen.

Das Gebäude sollte zudem auch auf seiner Südseite stärker strukturiert werden, d.h. es sollte sowohl eine Basis (Sockel) als auch ein deutlicher Abschluss im obersten Geschoss ausgearbeitet werden.



Empfehlungen des Beirates:

1. Um eine angemessene Geste zur Haupteinschließung Konrad-Zuse-Straße zu erreichen, sollte an der Südseite des Gebäudes ein Eingang in das vorgesehene Foyer/Treppenhaus entwickelt werden.
2. Die Fassadengestaltung erscheint z. Zt. noch beliebig. Sie muss stärker aus dem Kontext der (Werft-) Umgebung entwickelt werden und mehr Bezug zur Nutzung „Haus des Tourismus“ nehmen.
Details der Fassadengestaltung sind sorgfältig herauszuarbeiten.
3. Das Außenmaterial (WDVS) ist in Wassernähe nicht dauerhaft geeignet. Auch hier wird ein stärkerer Bezug zu den historischen Gebäuden empfohlen (Ziegel).
4. Das Thema Sockel (-geschoss) muss auch auf der oberen Südfassade entwickelt werden. Das Gebäude braucht einen oberen (Dach-) Abschluss. Eine Überschreitung der laut B-Plan zulässigen Geländehöhe ist nicht denkbar.
5. Für das Gelände sollte eine Zertifizierung nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) angestrebt werden.

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

TOP 3 Bebauungsplan „Obere Warnowkante“ (Wiedervorlage)

Referenten: Herr Zavracky (Architekt), Herr Wagner (Stadtplaner)

Eigentümer: Hansestadt Rostock

Stand des Projektes: Konzeptphase / Vorentwurf

Her Zavracky stellt zu Beginn die bisherigen Entwicklungsschritte und Planungs-ideen für das Gebiet vor und geht dabei auch kurz auf die in der 4. Sitzung des Beirats vorgestellte Planungsvariante ein. Entsprechend den damals getroffenen Empfehlungen des Beirats wird die Fläche im nun vorgestellten Entwurf wieder von einer im Nordosten parallel zum Ufer verlaufenden Planstraßen mit Stichstraßen Richtung Wasser hin erschlossen. Diese Erschließungsstraße wird nun durch Solitäre auf der nordöstlichen Straßenseite gestärkt. Im Norden des Plan-gebiets sind Stadtreihenhäuser mit privaten Gärten geplant, im südlichen Teil ist der Bau von Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss vorge-sehen. Die Dächer sollen als Flachdächer ausgestaltet werden. Das Bebauungs-konzept wurde nun in einen ersten Bebauungsplan-Vorentwurf umgesetzt.

Herr Wagner erläutert die wichtigsten Festsetzungen des Vorentwurfs. So werden die Bauflächen voraussichtlich als allgemeine, evtl. auch als reine Wohngebiete festgesetzt. Zu den Straßen hin enthält der B-Plan zur Einhaltung gleichmäßiger Baufluchten Baulinien. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst auch den Be-stand entlang der Pressentinstraße, der nun durch die Ausweisung der Baufelder nordöstlich der Planstraße auf den rückliegenden Grundstücksteilen mit Schwer-punkt an der neuen Planstraße ergänzt werden kann. Die sehr strengen Struktu-ren des Bebauungskonzeptes sollen durch den Ausschluss von Nebenanlagen au-ßerhalb der überbaubaren Flächen und beispielsweise auch durch die Begrenzung der zulässigen Heckenhöhen im B-Plan umgesetzt werden.

Um die in Richtung Wasser führenden Erschließungsstraßen von ruhendem Ver-kehr freizuhalten, sind die bebaubaren Flächen sowie noch etwa 5 m darüber hi-naus für den Bau von Tiefgaragen geplant. Hier sollen auch Abstellräume für die Mehrfamilienhäuser untergebracht werden.

In der anschließenden Diskussion wird die Weiterentwicklung des Planes vom Beirat sehr begrüßt. Die Erschließung von Norden mit offenen Grünflächen zur Warnow hin wird als gelungen beurteilt.

Es sollte jedoch über die Notwendigkeit der beiden großen Wendeflächen im südwestlichen Plangebiet nachgedacht werden. Eine Möglichkeit zur Vermeidung wären absenkbare Poller und eine Verbindung der beiden mittigen Stiche, so dass Entsorgungsfahrzeuge nicht wenden müssten. Gleichzeitig wäre der anlie-gende Yachtclub besser in das Gebiet einbezogen.

Der Beirat empfiehlt zudem, die Anordnung der Gebäude zu überdenken. Vorge-schlagen wird, im nördlichen Teil der Stichstraßen die Mehrfamilienhäuser und im südlichen Anschluss (Richtung Wasser) die niedrigeren Stadtreihenhäuser anzu-ordnen. Dies hätte zum einen positive soziale Effekte, dank der Mischung von privaten und öffentlichen Flächen innerhalb einer Straße, aber auch positive Auswirkungen auf die Besonnung und die Blickbeziehungen zum Wasser. Auch die Tiefgaragen würden so nicht bis in den südwestlichen Bereich des Plangebiets hinreichen. Auf eine Überkragung der für die Tiefgaragen vorgesehenen Flächen

über die überbaubaren Flächen hinaus sollte zudem verzichtet werden. Sie sollten ausschließlich unter den Gebäuden zulässig sein.

Die sehr strengen geradlinigen Strukturen erhalten ihre Spannung gerade auch dadurch, dass diese ab und zu aufgebrochen werden. Daher wird vorgeschlagen, den mittig im Plangebiet verlaufenden Fußweg etwas zu verschwenken und die dort vorhandenen Bäume zu erhalten und deren nähere Umgebung von Bebauung freizuhalten. Der Bereich könnte als Freifläche mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden und so das Wohnumfeld aufwerten.

Um die ansonsten sehr gleichmäßigen Strukturen auch in der Gestaltung der Gebäude und der zugeordneten Freiflächen zu erhalten, sollte eine Art Gestaltungshandbuch erstellt werden. Zudem sollte die Architektur insbesondere der Reihenhäuser eine Integration notwendiger Nebenanlagen gewährleisten, so dass das Aufstellen individueller Schuppen u.ä. verhindert werden kann.

Auch auf die Möglichkeit, das Gebiet als Modellquartier für zukunftsweisendes, nachhaltiges Bauen in den Bereichen Energie, Wasser / Entwässerung und Verkehr zu entwickeln wird nochmals hingewiesen. Bei einer Vergabe der Flächen an spätere Bauträger sollte daher die Qualität der geplanten Bebauung Vorrang haben vor monetären Belangen.



Empfehlungen des Beirates:

1. Die viergeschossigen Wohnbauten sollten nicht im südlichen Teil des Wohngebiets konzentriert werden, sondern an der Planstraße A jeweils als „Kopf“ der Gebäudezeilen Richtung Warnow liegen. Dadurch ergibt sich ein Auftaktmotiv zu den jeweiligen Stichstraßen. Darüber hinaus entsteht eine kleinräumige Durchmischung unterschiedlicher Nutzergruppen.

2. Die Tiefgaragen sollten ebenso an der Planstraße A unter den viergeschossigen Wohnbauten entstehen. Ggf. können sie unter den Stichstraßen verbunden werden. Die Tiefe der Garagen darf die Gebäudetiefe der aufstehenden Wohnbauten nicht überschreiten.
3. Die beiden Wendehammer am Ende der Stichstraßen können entfallen, wenn eine Verbindung im Bereich des Seglerheims für größere Fahrzeuge ermöglicht wird.
4. Die Gestaltung der Straßenräume sollte präzisiert werden. Trassen von Leitungen sollten getrennt vom Wurzelbereich von Bäumen verlaufen, deshalb sollten die Straßenseiten unterschiedlich ausgeführt werden: die Baumseite der Straßen sollten von Leitungen frei gehalten und kombiniert mit parallel verlaufenden, bepflanzen Entwässerungsmulden geplant werden. Das Straßengefälle sollte zur Baumseite ausgebildet werden. Auf der gegenüberliegenden Seite sollten die erforderlichen Leitungen gebündelt werden.
5. Den Bestandsbäumen zwischen den Planstraßen D und E ist mehr Raum zu geben. Das an dieser Stelle etwas bewegtere Relief sollte erhalten ggf. noch betont werden im Sinne der sympathischen „Störung“ einer sonst überwiegend strengen Ordnung. Der Bereich sollte Anlass für einen halböffentlichen beispielbaren Aufenthaltsbereich sein und der vorgesehene Fußweg dort nicht gradlinig verlaufen.
6. Um unkontrollierte Nebenanlagen wie Baumarktschuppen, Fahrradunterstände etc. zu verhindern, sind geeignete Flächen, Bauten oder Anbauten einzuplanen.
7. Das Wohngebiet eignet sich sehr gut als „Modellprojekt für ganzheitlich-nachhaltigen Städtebau in Rostock“, das zum Imagegewinn für die Stadt und Ausstrahlung auf nationaler Ebene beiträgt, und sollte hinsichtlich Energieoptimierung, Regenwassermanagement, Minimierung der Versiegelung etc. weiter entwickelt werden. Eine Orientierung am BNB-Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen – Außenanlagen wird empfohlen.
8. Für die Gestaltung von Architektur, öffentlichem Raum, Vorgärten, Einfriedungen, Beispielbarkeit, Barrierefreiheit, Nebenanlagen etc. sollte ein Gestaltungshandbuch entwickelt werden. Zur besseren Orientierung und leichteren Wiedererkennbarkeit, z.B. für Kinder sollten für die Straßenzüge unterschiedliche Baumarten gewählt werden.
Die Besonnung bzw. Beschattung von Gebäuden und Freiräumen sollten überprüft werden.
9. Um das gewünschte Niveau von Architektur, Freiraum, Nachhaltigkeit etc. zu erreichen, sollte unbedingt eine Qualitätssicherung im Zuge der Grundstücksvergabe durch die Hansestadt Rostock erfolgen.

Das Projekt sollte nach Überarbeitung vor der Auslegung des B-Planes erneut dem Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.