









<p>Werkstatt-Teams</p>	<p>Team 1 PetriTorVorstadt (PTV) Wohnen kommt – Arbeit bleibt – Verkehr „geht“</p> 	<p>Team 2 „Vom Niemandsland zum Jedermannsland“</p> 	<p>Team 3 Osthafen-Quartier</p> 	<p>Team 4 Landmarken für die Zukunft Rostocks</p> 	<p>eigene Notizen (Rundgang Sichtung Teamergebnisse am 17.8.)</p>
<p>Stadtraumprägende Grünstrukturen / Vernetzung in andere Stadtteile</p>	 <ul style="list-style-type: none"> - Starke Grünvernetzung, bestehende Grünräume (Zingelwiesen) erhalten und stärken (z.B. Aufhebung Baurechte rückwärtig Wohnbebauung Petridamm 12-14); unnötige Versiegelungen werden zurückgebaut, Verrohrungen Zingelgraben aufheben plus breite Ufersäume Zingelwiesen wichtiger erhaltenswerter Grünraum - zwei Grüne Achsen von den Zingelwiesen zur Warnow: <ul style="list-style-type: none"> - neue Grünverbindung mit Weg zw Nordrandweg Zingelwiesen – östlich WQ – zum Warnow-Ufer - breites „grünes Band“ am Warnow-Ufer ausbauen mit potentieller Bebauung abrückeren und grüne Kulisse bewahren 	 <ul style="list-style-type: none"> - hohe Priorität für den Freiraumerhalt – „Jedermann“-Nutzung - Freihalten des Bereichs nördlich Zingelgraben - grünes Parkband mit einer Breite von min 30 m, je nach Bedarf auch breiter entlang der Wasserkante, frei von Bebauung und privater Nutzung. - Begrünung und Aufwertung der Wiesen als Erholungsbereich - Warnowquartier soll ein locker durchgrünter Bereich werden ohne intensive Bebauung - Grünzug Zingelwiese mit Warnowquartier als Verbindung zwischen den Stadtteilen 	 <ul style="list-style-type: none"> - Zingelwiesen erhalten und qualifizieren: grüner Weg zur Warnow / nach Dierkow ist Erholungsraum und zugleich Verbindung - Zingelgraben als grünes Rückgrat des Quartiers verbindet Quartier um die Michaelsschule mit den Warnowkopf - Qualifizierung der Hangkante entlang der EFH-Siedlung Dierkow, als Kleingartenpark, Obstwiesen 	 <ul style="list-style-type: none"> - Zingelwiesen wichtiger Erholungsraum - Zingelgraben als Naturraum – oberhalb kaum bis gar keine Bebauung - Der Grünzug als verbindendes Element - Offene Hofstrukturen - Waldsiedlungscharakter - naturnaher Erlebnisraum 	
<p>Umgang mit der Uferzone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Uferzone soll für Alle da sein - grüne Kante soll erhalten bleiben - Schutz und Stärkung der Uferzone durch teilweise Verbreiterung der Aufenthaltsbereiche, Anlage eines 	<ul style="list-style-type: none"> - „Jedermann“-Nutzungen am Warnow-Ufer - grünes Parkband mit einer Breite von mindestens 30 m - Öffentlich zugängliche Uferzone mit 	<ul style="list-style-type: none"> - zentrales Element bildet der Rundweg - harte Kante an der Stadtseite, grüne weiche Kante am östlichen Warnowufer 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bebauung auf dem Wasser – jedoch Wasser als starker Bezug für OH und WQ - respektiert die Uferzone als unverbauten Erlebnisraum 	



**Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Verein „bauen für alle.de“**


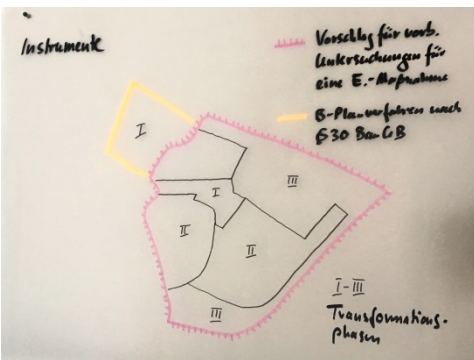
	<p>breiten, grünen begleitenden Bandes mit getrenntem Fuß- und Radweg</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit künftiger Bebauung vom Ufer abrücken (>40m Abstand halten) - Wiese vor dem Warnow-Hotel als besonderen Ort frei lassen ggf. temporäre Liege-Pontons ins Wasser anlegen 	<p>intensiven Nutzungen am Wasser entlang des südwestlichen Ufers bis zum Zingelgraben</p> <ul style="list-style-type: none"> - behutsamer Umgang mit der Uferzone im Warnowquartier - keine intensive Bebauung, Freihalten des Bereichs für die Öffentlichkeit sowie zur „Rostocker Badewanne“ auf der Warnow - Gastronomie an wenigen ausgewählten Punkten, ohne Naturerlebnis einzuschränken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zugang zum Wasser nur über Warnow-Kopf am Hotel Warnow durch Ufergestaltung, Uferterrassen, Steganlage, Pontons („floating Infrastructure“) - geschlossene Kante zu lärmintensiven Nutzungen und geöffnete Kante zum Landschaftsraum 	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Nutzung als Seebühne mit land-seitigem Zuschauerterrassen 	
<p>Städtebau / Dichten + Höhen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - sanfte und behutsame Verzahnung potentieller Bebauung zu den Zingelwiesen und zur ehem. Deponie - von Petridammbrücke entlang Warnow breiter Streifen Wohnbebauung, 3-4-Gesch. – Referenz = Neubau an der Brücke - innerer Bereich Osthafen bis Dierkower Damm modernes Gewerbegebiet mit Versorgungsbereichen mit ähnlichen Höhen von 3-4 Geschossen - in Anlehnung an Hochpunkt der Wohnbebauung auf Spitze der Holzhalbinsel, ist Hockpunkt am Wasser neben dem Warnow-Hotel denkbar, weiterer im WQ vorstellbar (7 -8-gesch. Landmarke) - Übergang in kompaktere bauliche Strukturen zum Dierkower Damm „baulich-räumliche Fassung“, die sich auf der Ostseite widerspiegelt - Veolia-Flächen werden für kleine gewerbliche Parzellen und v.a. für Wohnen genutzt, zur Stärkung der Grünfunktion entlang des Zingelgrabens als Punkthäuser ausbilden (4-gesch.) - besondere Gebäude/Hingucker jeweils an den Eingängen des Quartiers (keine Hochpunkte, Anlehnung an den „Golden-Cube“ an der Petribrücke) - bei einer GRZ von 0,35 und einer durchschnittlichen 4-Geschossigkeit können ohne WQ ca. 1.000 WE in der PTV entstehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rand zum Petridamm: markant und adressbildend für das Viertel ausgeprägt werden und gleichzeitig das Entree zur Innenstadt attraktiv flankieren - 3 Bautypologien: <ul style="list-style-type: none"> o Baufeldtyp für Forschung und Technologie o Baufeldtyp mit einer urbanen Mischung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen o Baufeldtyp mit Freizeit, Erholung, Dienstleistungen und Wohnen - Verschiedenen Dichten und Nutzungsmischungen ergeben heterogene Bereiche, die an die verschiedenen Bereiche flexibel angepasst werden können. 	<ul style="list-style-type: none"> - 7.000 – 10.000 neue Bewohner/innen <ul style="list-style-type: none"> o GFZ nicht höher als 1,7 beim Wohnen o GFZ nicht höher als 2 beim Gewerbe - Städtebauliche Dominanten im WQ und im Bereich Hotel Warnow - Petridamm: „Wohnquartier an den Zingelweisen“: 2 x Clusterbildung mit freier Mitte und freier Zone zum Gewerbe - Petridamm Südhälfte: Gewerbehöfe beidseitig der neuen Straße, keine Blockbildung, Varianz in den Formen, z.T. straßenbegleitend - Osthafen: Bestandsicherung und kleinteilige rasterförmige Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Warnowhöfe: geringe GRZ hohe GFZ mit dem Ziel 20% niedrig, 65% mittel, 15 %hochpreisig vermieten zu können - Dominaten mit bis zu 10 Etagen möglich - keine Bebauung östl. des Dierkower Damms im Bereich nördl. Zingelgraben - OH+PD: entspricht einer verdichteten Vorstadt mit kompaktem Quartierskern 	

<p>Schwerpunkte der Nutzungsverteilung</p>	 <p>Grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonzept (Struktur/Verteilung) greift besondere Lagen („Begabungen/ Nukleus“) und Bezüge auf, stellt wichtige Nutzungszusammenhänge/-bezüge für weitere einheitliche Entwicklung und Zusammenwachsen her - aus Osthafen und Petridamm wird ein „zusammenhängendes, vollständiges Quartier“ (die PTV), mit Nachbarschaftsbildungen, zentralen Orten und Bildung von Nutzungsclustern/ Adressbildungsmöglichkeiten - Quartiersmitte wird gebildet durch die Schule mit östlich anschließenden Sport-/Freizeit-funktionen, westlich mit neuen Gebäudestrukturen, mit öffentlichen/sozialen Angeboten. - Zingelwiesen und Uferkante als grüne Paradiese schützen <p>Osthafen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt Wohnen: v.a. allem nördlich der Petridammbrücke, - hochwertiges Gewerbe, nicht wesentlich störende aber arbeitsplatzintensive GE-Betriebe, Büros und Hotels mit Gastronomie (besondere Landmarke) - bestehenden Hotelstandort am Wasser stärken - Süden und Südosten bleiben GE-Gebiete, Betriebe und auch lärmintensives Gewerbe 	 <p>Grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modellhaftigkeit ist die Optimierung bzw. Revitalisierung der bestehenden Quartiere - Wohnen und Arbeiten verbinden, Leerstellen flexibel und vielfältig besetzen - großzügige Freiräume entlang der Warnow - Nutzungsmöglichkeiten für Jedermann - lebendige Quartiere entstehen, die nicht nur Transiträume sind, sondern zum Bleiben einladen <p>3 Schwerpunktbereiche („Anzündler“):</p> <p>Osthafen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe und Freizeit: Mischung aus produzierendem Gewerbe, Handel und Dienstleistungen <p>Petridamm-Viertel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nördl. Dierkower Damm: „Urbane Mischung“ mit Wohnen und Gewerbe auf einem Baufeld räumlich neben- und übereinander („urban living“), Gewerbe mit Potential für Störungen werden an den nördlichen Rand des Viertels verlagert - südl. Dierkower Damm: Standort mit Schwerpunkt für Forschungseinrichtungen <p>WarnowQuartier:</p>	 <p>Grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koexistenz der Nutzungen als Chance „Wohnen und Arbeiten im Grünen“ - Kern des gesamten Bereiches/des Osthafens Quartiers: Gemeinbedarf im Zentrum um die Michaelschule als kulturelles Zentrum mit Theaterwerkstätten, Kita, Grundschule, und grünem Platz mit Bäcker, Kneipe, Café... mit kreativen Hinterhöfen zum Wohnen orientiert <p>Osthafen und Petridamm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mischnutzung im und entlang des Grünraums der Zingelwiesen sowie des Petridamms - klassisches Gewerbe im Bereich Stadtentsorgung und nördlich angrenzend - Gewerbe: modern, verdichtet und qualifiziert auf bestehenden und neuen Standorten, teilweise Neuordnung und Verlagerung, - Handwerker- / Gewerbehöfe am Petridamm. - ein Ort in dem weiterhin viel gearbeitet aber auch gewohnt wird, Handwerkerhöfe <p>WarnowQuartier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbau im WQ und östlich angrenzend - sozial gemischte Wohnformen, 	 <p>Grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respektieren der Gewerbestandorte - Entwickeln der Wohnquartiere vielschichtige Wohnungstypologien - „Warnowhöfe“ = „Wohnen an den Zingelwiesen“ - Quartiersmitte als Marktplatz zwischen Osthafen und Petridamm mit Mobilitätsstation, EH, Wasserspiel und Gastronomie - Dierkower Damm als Achse für den Gemeinbedarf (Einzelhandel, öffentliche Nutzungen, Theaterwerkstätten) - Wir planen heute für die Stadt von morgen, d.h. jede Struktur müsste jeder Zeit umwandelbar sein. Multicodierte Flächen <p>Osthafen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Gewerbenutzung mit geringem Anteil: Handwerkerhöfe, Kreativwirtschaft <p>Petridamm (südl.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emissionsarmes Gewerbe innerhalb des Quartiers - Entlang der L22 höhere Emissionen möglich - Flexible Strukturen entlang der L22 sollen Nutzungsänderungen ermöglichen 	
--	--	--	---	--	--

**Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
 Verein „bauen für alle.de“**

	<p>Petridamm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rund um den Pingelshof entsteht ein Sondergebiet Kultur mit Standort Theaterwerkstätten (Verkehrsgunst), Kleinkunst, kleinteiligem Gewerbe, Freizeit - Kita nördlich der Schule am Rand der Zingelwiesen vorstellbar - Schule wird zur neuen Mitte, attraktiver Platz vor der Schule mit Haltestelle und öffentlicher Nutzung - Erweiterung des Schulcampus mit Sportflächen angrenzend an die Zingelwiesen <p>WarnowQuartier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusammenhängend, vom Warnow-Ufer abrückend, beidseitig des Dierkower Damms als kompaktes MU oder horizontales WA - Entwicklung als urbanes Wohnquartier, in dem preiswerter Miet-wohnungsbau eine große Rolle spielt - EGs i.d.R. mit diversen kleinteiligen, gewerblichen Nutzungen und öffentliche Funktionen 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 Szenarien der Entwicklung: mit breitem Grünzug oder mit baulichen Entwicklungen nördlich Zingelgraben (nur ansatzweise diskutiert) - nördlich des Warnow-Rundweges parkartige Aufweitung als Liegewiese für alle + Steg über Schilf zum Flussbad „Rostocker Badewanne“ 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einfamilienhäuser - durchgrünt / Erhalt Biotope - Zingelgraben öffnen, grüne Uferzone im Bereich WQ bis zur halben Tiefe zum Dierkower Damm erweitern, 	<p>Zingelwiesen(nördl.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durchmisch- Wohnen an den Zingelwiesen - Flexible Strukturen entlang der L22 sollen Nutzungsänderungen ermöglichen - Emissionsarmes Gewerbe innerhalb des Quartiers 	
--	---	---	--	--	--

<p>Verkehr / Mobilität</p>	 <ul style="list-style-type: none"> - Erschließungsstruktur wird im Grundmuster beibehalten, orientiert sich am Bestand; - Straße Dierkower Damm hinter der Schule umlenken zum Anschluss an Verlängerung des Verbindungswegs → innere Ringerschließung entsteht (Petridamm-Alt Karlshof-B.d.Knochenmühle-Verbindungsweg) - südlicher Teil des Dierkower Damm zwischen Schule und über die Petribrücke hinaus wird zur Umwelttrasse - grünes Gleisbett der Straßenbahn - nördlicher Teil des Dierkower Damm gemeinsames Gleisbett für Tram und MIV (Kfz-Verkehr ordnet sich Straßenbahn unter) - Ergänzung Bäume entlang der Gleise - beidseitiger Ausbau Geh- & Radweg bzw. Fahrradstraße im südlichen Bereich des Dierkower Damms, da MIV (außer Anlieger) wegfällt - 3 Straba-haltestellen jew. mit Mobility-Hubs: eine im südlichen Abschnitt / Osthafen, eine mittlere (neu) bei der Schule + eine nahe Dierkower Graben (jew. Mittellage): Haltestellen verbessern nicht nur Straßenquerung, bekommen hohe stadträumliche u. Schnittstellenfunktion - durch Transformation des „Dierkower Damms“ verliert die Achse ihre Trennwirkung und jetzige stadträumliche „Gestalt“ und wird zum einem städtebaulich wichtigen und verbindenden Stadt- und Straßenraum 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsräume passen sich den jeweiligen Nutzungen an, bereits heute hohes Entwicklungspotential - Dierkower Damm ist attraktives Rückgrat des Gesamttraums, d.h. Funktion als Quartiersmittelpunkt und zentraler Bereich: öffentlicher Raum für angrenzende Nutzungen und für alle Verkehrsarten. Hochwertige Gestaltung des Raumes notwendig - Strab-Haltestelle am „Dierkower Graben“ - Dierkower Damm erhält Baumreihen und wird hochwertig ausgebaut - Querungsmöglichkeiten an verschiedenen Stellen des Dierkower Damms 	 <ul style="list-style-type: none"> - Dierkower Damm als Rückgrat der Verkehrserschließung - Querungsmöglichkeiten für Dierkower Damm schaffen - autoarmes Quartier mit Mobility Hubs und Quartiersgaragen an Eingängen - neue Straba-Haltestelle nördlich des WQ und Verlagerung der südlichen Haltestelle zum neuen Quartierszentrum - Ausbau des Radverkehrs: Radschnellweg und Alltagsradverkehr entlang Dierkower Damm, Freizeitverkehre auf den vorhandenen Uferweg- diesen möglichst verbreitert - In Wohnbereichen Erschließungsstraßen als Mischverkehrsflächen ohne Stellplätze, in überwiegend gewerblich genutzten Bereichen wird Separationsprinzip beibehalten. - Osthafenquartier zu Zone 1/2 Stellplatzsatzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Bestandsstraßen im Osthafen/Petridamm - Versetzung der Zufahrtsstraße durch das Quartier nach Osten (Am Pilngelshof) - nicht als Durchfahrtsstraße konzipiert - Orientierung an Nachbarschaften - Kreuzung L22/ Verbindungsweg wird in der Kapazität reduziert. Die Verbindung nach Gehlsdorf soll nicht als Transittrasse durch das Quartier führen, sondern attraktiven öffentlichen Raum für Fußgänger und Radfahrer bieten und zum Verweilen einladen. - Flexible Strukturen entlang der L22 sollen Nutzungsänderungen ermöglichen - Petridamm als Verkehrsberuhigtes Quartier - Bestandsstraßen – fußgängerorientiert und verkehrsarm - grünes Gleisbett der Straßenbahn - Mobilitätshubs (Quartiersgaragen) entlang der Haupteerschließung des Dierkower Damms möglich. Der genaue Standort muss im weiteren Verfahren untersucht werden. 	
----------------------------	---	--	--	---	--

<p>Methodische Empfehlungen für die Umsetzung</p>	 <ul style="list-style-type: none"> - der erforderliche städtebaulich, nutzungsstrukturell zusammenhängende Transformationsprozess mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten, Orten und unterschiedlichen Hürden und Aufwendungen jedoch mit einem zeitlich zusammenhängenden Entwicklungsfenster legt die Vorbereitung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahmen gem. § 165 BauGB nahe (ohne WQ) - im Bereich Osthafen gezielte Transformation; im nördlichen Bereich neue Entwicklung nach Verlagerung Veolia; im Bereich Petridamm langsame, freie, sukzessive Entwicklung - wichtig ist, dass jeder kleine Baustein für sich und im Gesamtgefüge funktionieren muss → so planen und bauen als wäre es immer der letzte Schritt 	<ul style="list-style-type: none"> - Transformation im Bestand - Zeithorizont für Osthafen und Petridamm ca. 15-20 Jahre, Vorrang der Fertigstellung der Quartiere vor Erschließung neuer Gebiete - zeitliche Entwicklung in 5 Jahren: Maßnahmen im Kontext der BUGA <ul style="list-style-type: none"> o Forschungscampus mit Höhenakzent o Uferzone mit unterschiedlichen Nutzungen/Möblierung o Dierkower Damm als Rückgrat der zentralen Erschließung o Entwicklung des Warnow-Quartiers entsprechend des jeweiligen Szenarios o Aufwertung und Renaturierung des Zingelgrabens - Instrumente: <ul style="list-style-type: none"> o Eigentümergespräche o Gespräche über Nutzungsverlagerungen bzw. Neuordnung o Strategie zum Flächenerwerb durch die Hansestadt Rostock o Vergabe von Grundstücken in Konzeptverfahren o Konzepte und Studien zur Landschaftsraumentwicklung o Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Umbau des Dierkower, Erschließung des Viertels am Petridamm) o B-Plan (-Änderungen) o Wettbewerbe 	 <ul style="list-style-type: none"> - Transformation erfordert den zügigen Beschluss für eine vorbereitende Untersuchung mit dem Ziel einen Beschluss für eine Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB zu erhalten und ggfs. eine Veränderungssperre zu erlassen - Im Anschluss sind vertiefend B-Pläne notwendig - Anpassung der Stellplatzsatzung auf 0,5 Stellplätze je WE - Initialprojekte sollen rasch Veränderungen anzeigen und weitere Schritte anstoßen - I-III Transformationsphasen 	<p><u>Entwicklung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Etappenweise Bestand/ Mischnutzung - Fußgängerfreundliche Integration Mobilität - Innovationen fördern - Übergang von Bestand zu Entwicklung - Wunsch und Ist gegenüberstellen <p>Folie für Folie eine Entwicklung von heute ins morgen aufstellen Rahmenkatalog für die Entwicklung wichtig</p>	
---	---	--	---	--	--