

Stellungnahme	Datum: 08.05.2017	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller	
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Finanzverwaltungsamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
"Bebauung des Baufeldes Rosengarten"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.05.2017	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die betroffene Fläche, bezeichnet als Baufeld Am Rosengarten, ist seit der Ausweisung des Stadtzentrums als Sanierungsgebiet einer tiefgreifenden Überplanung unterworfen. Seit der 1. Rahmenplanfortschreibung 1998 wurde das Gebiet immer mit einer intensiven Bebauung dargestellt, die die Flächen voll ausnutzt. Es wurde eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen mit einer untergeordneten Wohnnutzung unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen.

Von 2003 bis 2014 wurde durch den städtischen Sanierungsträger (RGS) im Auftrag der Hansestadt Rostock für die Fläche zwischen August-Bebel-Straße und Rosengarten im Rahmen öffentlicher Ausschreibung, Immobilien-Messen und direkter Anfragen bei der Landesregierung, verschiedenen Fachministerien, dem BBL und der Universität Kaufinteressenten gesucht. Auf Grundlage der Nutzungsausweisung im Flächennutzungsplan und im städtebaulichen Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ sollten durch den Käufer die Nutzungsvorgaben für ein Mischgebiet umgesetzt werden.

Trotz intensiver Nachfragen gab es dafür keine Kaufinteressenten, aber gleichzeitig wurde die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum stärker und es gab bereits Anfragen für eine Wohnbebauung. Ab 2015 wurde deshalb auf Ämterebene geprüft, ob diese Nutzung an dem Standort möglich ist.

Dieses war auch der Grund für eine Mehrfachbeauftragung im Jahr 2015, durch die eine Diskussionsgrundlage zur Einordnung von Wohnungsbau geschaffen werden sollte. Zusätzlich wurde der Standort dahingehend untersucht, ob Schulen oder Kindergarten-Einrichtungen an dieser Stelle sinnvoll und möglich sind. Die verkehrliche Situation lässt dieses jedoch nicht zu. Die Belastung, insbesondere der August-Bebel-Straße, würde durch die häufigen Ein- und Ausfahrten zusätzlich verstärkt werden.

Letzter Stand der Ämtermeinungen (Stellungnahmen und Beratungen 2016/2017):

- Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft – Zustimmung zur Wohnnutzung im Zusammenhang mit einem Planungswettbewerb zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität
- Amt für Kultur und Denkmalpflege – Zustimmung zur Wohnnutzung im Zusammenhang mit einem Planungswettbewerb zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität
- Amt für Verkehrsanlagen - Zustimmung mit der Vorgabe von maximal zwei Zufahrten zum Grundstück entlang der August-Bebel-Straße
- Amt für Umweltschutz - Wohnnutzung bei Einhaltung von Auflagen des Lärmschutzes umsetzbar
- Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege - Wohnnutzung möglich, wobei, wie bei jeder anderen Nutzung, die beiden Naturdenkmäler an beiden Enden des Baufeldes geschützt werden müssen
- Bauamt - Zustimmung mit Vorgabe einer maximalen Bauhöhe.

Die Stellungnahmen und Protokollauszüge, die bei der Begründung des Ortsbeirates Stadtmitte zum Dringlichkeitsantrag angeführt sind, lagen vor dieser Prüfung.

Unabhängig von dieser Prüfung hat der Planungs- und Gestaltungsbeirat seine fachliche Meinung zur Wohnbebauung auf dem Areal geäußert. Dabei hat er nach eigenen Äußerungen ein städtebauliches Idealbild vor Augen. Dieses ist aber aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklungen (Straßenausbau, Neubauten im Umfeld) nicht mehr umsetzbar. Insofern hat die Stadtverwaltung die Anregungen und Bedenken des Planungs- und Gestaltungsbeirates geprüft.

In das jetzt vorliegende Nutzungskonzept für das Baufeld Am Rosengarten sind sowohl die Belange der Ämter aber auch die Anregungen des Gestaltungsbeirates eingeflossen.

Wesentliche Hinweise und Forderungen der Ämter/Planungs- und Gestaltungsbeirat, die durch den Investor umgesetzt werden:

- Durchführung eines Planungswettbewerbes – ist eine Auflage für den Investor
- Errichtung von max. zwei Zufahrten zum Grundstück – Auflage einer durchgehenden Tiefgarage mit einer Einfahrt und einer Ausfahrt
- Berücksichtigung der Auflagen des Lärmschutzes – Übernahme der Vorgaben des Umweltamtes
- Schutz der Naturdenkmäler an beiden Enden des Baufeldes – Vorgabe einer fachgerechten Begleitung der Planung zur Sicherung der Bäume
- Vorgabe einer maximalen Bauhöhe – entsprechend Analyse der Umgebungsbebauung wird die ermittelte Durchschnittshöhe für die Traufe als maximale Obergrenze für die Traufe der Neubebauung vorgegeben, darüber ist nur noch ein Geschoss als Steildach oder Staffelgeschoss möglich
- Die Hinweise des Planungs- und Gestaltungsbeirates werden dahingehend berücksichtigt, dass es einen mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmten Schutzstreifen, der nicht bebaut werden darf, zum Gartendenkmal „Rosengarten“ geben wird, um die Wirkung und Entfaltung des Denkmals nicht einzuschränken. Die vorgesehene Einzelhausbebauung lässt viel Raum für Grün zwischen den Gebäuden und stellt eine Verbindung zur städtischen Grünanlage her. Die Wirkung dieser Grünanlage wird dahingehend zusätzlich unterstützt, dass bei der geplanten Bebauung auf das westliche Baufeld (entsprechend städtebaulichem Rahmenplan

2008) verzichtet wird, und die städtische Grünanlage parallel zur Hermannstraße ausgebaut und neu gestaltet werden soll.

Dem Hinweis auf den nicht vorliegenden gesicherten Flächenbedarf des Archäologischen Landesmuseums muss widersprochen werden. Es gab eine umfangreiche Untersuchung eines renommierten Museumsplaners, der den Bestand (ehem. Schifffahrtsmuseum) sowie die Situation vor Ort (Lage, Größe, Wettbewerbsergebnis) eingehend untersuchte und daraufhin ein Nutzungskonzept für diesen Standort mit Flächenangaben erarbeitete. Dieses war u.a. Grundlage der Entscheidung des Landes für den Standort Rostock, so dass von der Umsetzbarkeit des Konzeptes ausgegangen werden kann.

Die darin enthaltenen Vorgaben wurden im Nutzungskonzept für das Baufeld Am Rosengarten berücksichtigt und mit einer zusätzlichen Flächenzugabe auf eine sichere Grundlage gestellt.

Vorgaben aus dem Museumskonzept:

Gebäudegröße: zweigeschossig, 30 x 30 m

Außenflächen: 1.000 m² (vor dem Neubau, öffentlicher Bereich der Stadt)

Darüber hinaus zusätzlich durch RGS vorgesehen:

Außenflächen: 1.000 m² hinter dem Gebäude für Anlieferung und Stellplätze (beschränkt)

Es gibt in dem Konzept klare Vorgaben für ein Ausstellungskonzept.

Somit ist davon auszugehen, dass die Flächenaufteilung im Nutzungskonzept für das Baufeld Am Rosengarten alle Belange für das Museum, den Denkmalschutz, die stadtplanerischen Gesichtspunkte und den Nutzungsbedarf ausreichend und umfassend beachtet.

Dem Hinweis auf die Beteiligung städtischer Gremien und einer Bürgerbeteiligung wird aus Sicht der Verwaltung ausreichend nachgekommen. Grundsätzlich wird der Ortsbeirat in das Verfahren einbezogen. Hier besteht auch für andere interessierte Bürger die Möglichkeit sich über den Stand der Projektentwicklung zu informieren. Darüber hinaus kann durchaus die Durchführung weiterer Informationsveranstaltungen angeregt werden.

Dr. Chris Müller