

# HOCHHAUSLEITBILD FÜR DIE HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

\*ENTWURFSTAND SEPTEMBER 2024

yellow<sup>z</sup>



Hanse- und Universitätsstadt  
**ROSTOCK**

# Gesamtprozess

Die Erarbeitung des Hochhausleitbildes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gliedert sich in drei Phasen. Die wichtigsten Meilensteine sind darin die Analyse, das Zielbild sowie Empfehlungen zur Umsetzungen. Alle Phasen werden in engem Austausch mit Fachämtern und unter Beteiligung und Einbezug der Öffentlichkeit bearbeitet. Ziel ist es, bis Ende 2024 die Beschlussvorlage für die Bürgerschaft Rostock fertigzustellen.

ANALYSE

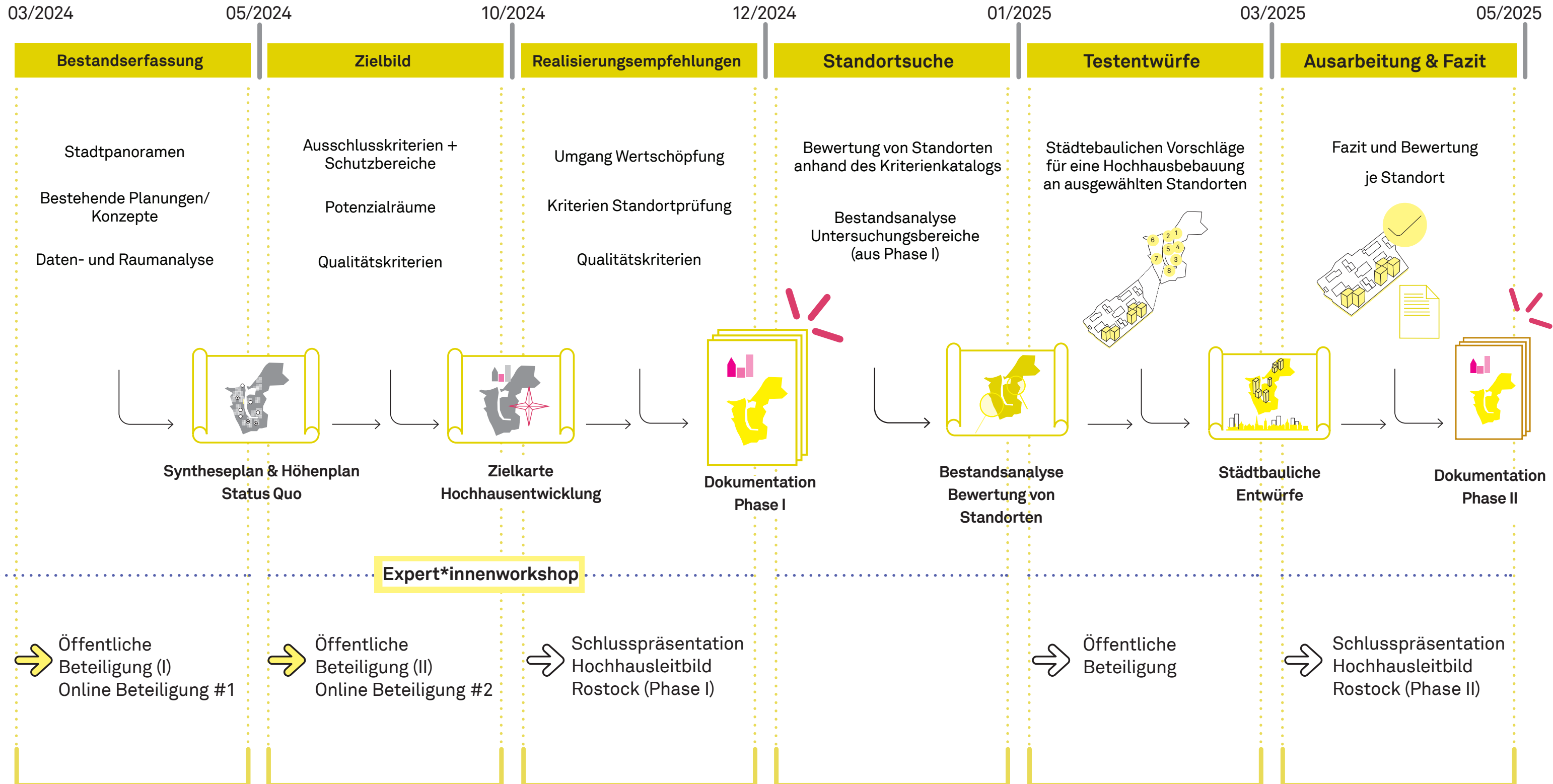


ZIELBILD

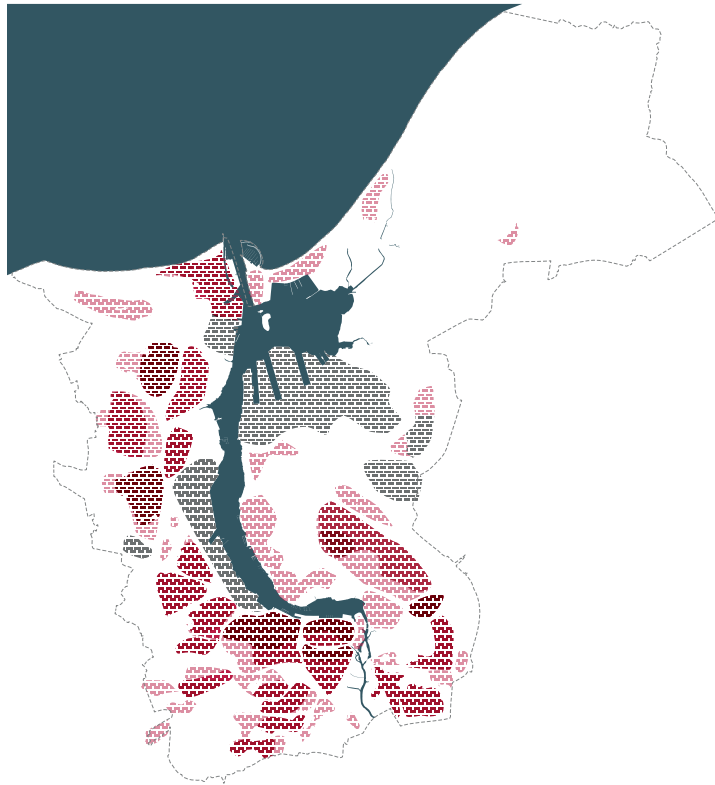


EMPFEHLUNGEN  
ZUR UMSETZUNG

# Gesamtprozess - Etappen & Meilensteine

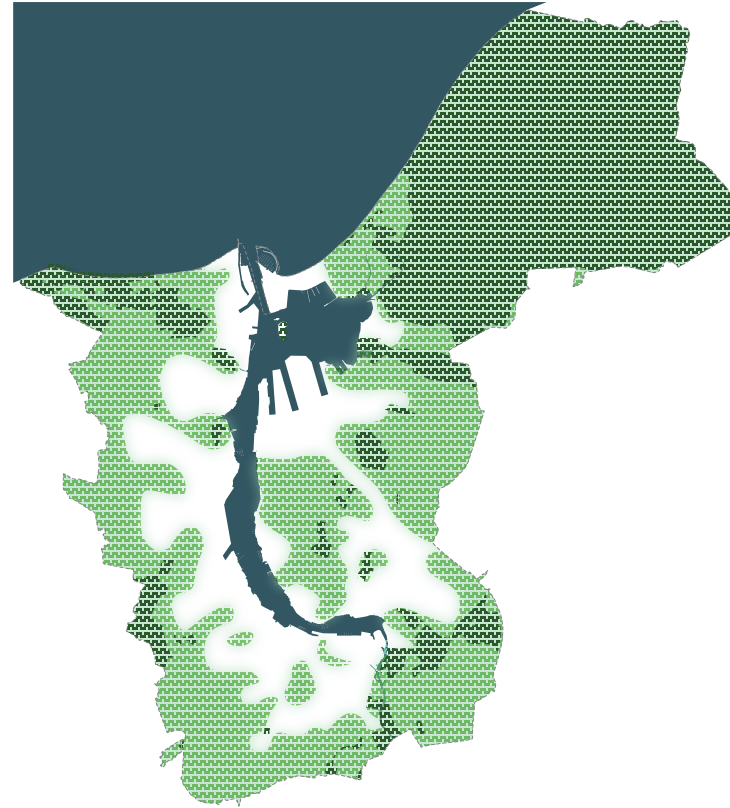


# Erkenntnisse Analyse



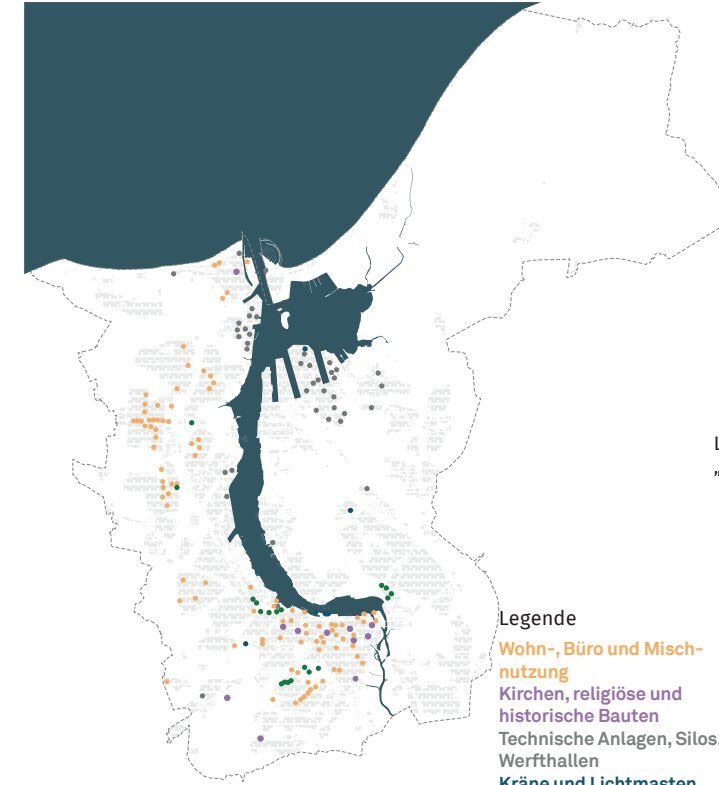
## SIEDLUNGSSTRUKTUR

- Zwei historisch geprägte Siedlungskerne (Rostock & Warnemünde)
- Dazwischen spannt sich eine „Perlenkette“ aus (Großwohn-)Siedlungen
- Drei übergeordnete Zentren (Altstadt Rostock, Warnemünde und Lütten Klein) mit unterschiedlicher Bedeutung und Funktion
- Zwei wichtige übergeordnete ÖPNV-Ankommenspunkte: Hauptbahnhof (Zug) und Warnemünde (Zug und Fähre)
- Entlang der Perlenkette herrscht eine hohe Erschließungsgunst (Straßenbahn und S-Bahn)



## GRÜN- & FREIRAUMSTRUKTUR

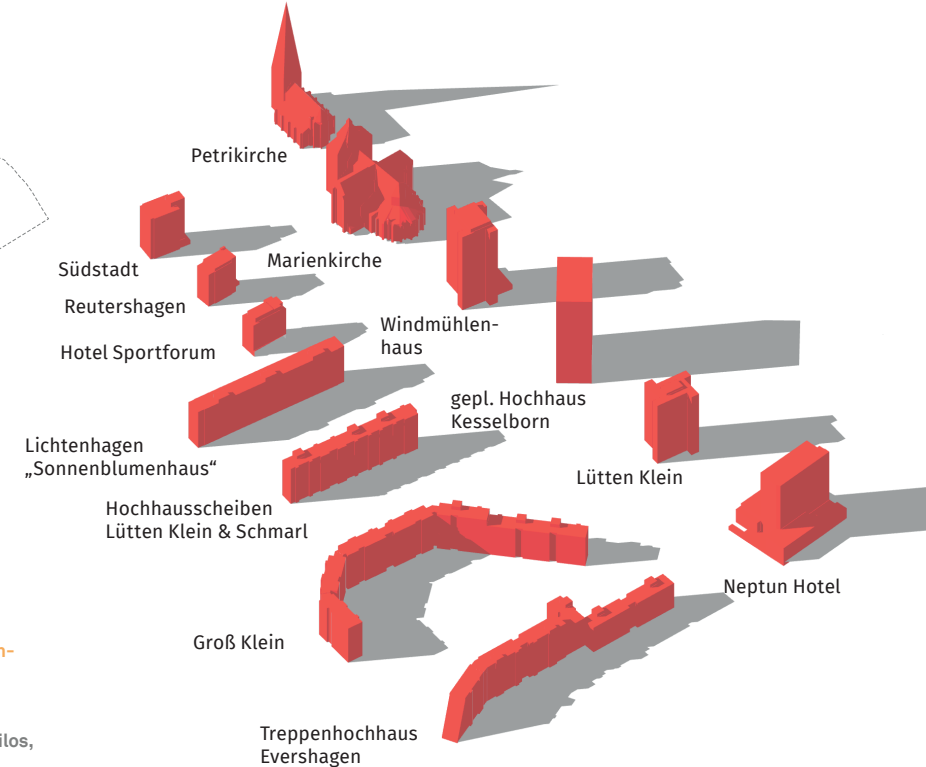
- Drei Raumschichten:  
Wasser/ Siedlungsfläche/ Landschaftsrand
- Bewegter Landschaftsrand mit grünen Buchten
  - Warnow als blaues Band bis zur Altstadt
  - Großflächige Schutzgebiete im Nord/Nordosten des Stadtgebiets
  - „Grüne Buchten“ sind als Freiraumkorridore wichtige Natur- und Erholungsräume sowie essentiell für den Kaltluftaustausch



## HOCHHÄUSER UND HOHE BAUTEN

- Petrikirche als historische und identitätsstiftende Landmarke
- Neben vielen historischen Bauten vorrangig Hochhausbestände in den (Großwohn-) Siedlungen der Nachkriegsmoderne und Postmoderne
- Technische Bauwerke bilden wichtige Orientierungspunkte im Stadtgebiet
- Werften, Kräne und Hallen sind ebenso Teil der Hochhauslandschaft und maritime Merkmale in der Stadt
- Großteil der Hochhäuser sind südlich und westlich der Warnow zu finden

Legende  
 Wohn-, Büro und Mischnutzung  
 Kirchen, religiöse und historische Bauten  
 Technische Anlagen, Silos, Werfthallen  
 Kräne und Lichtmasten

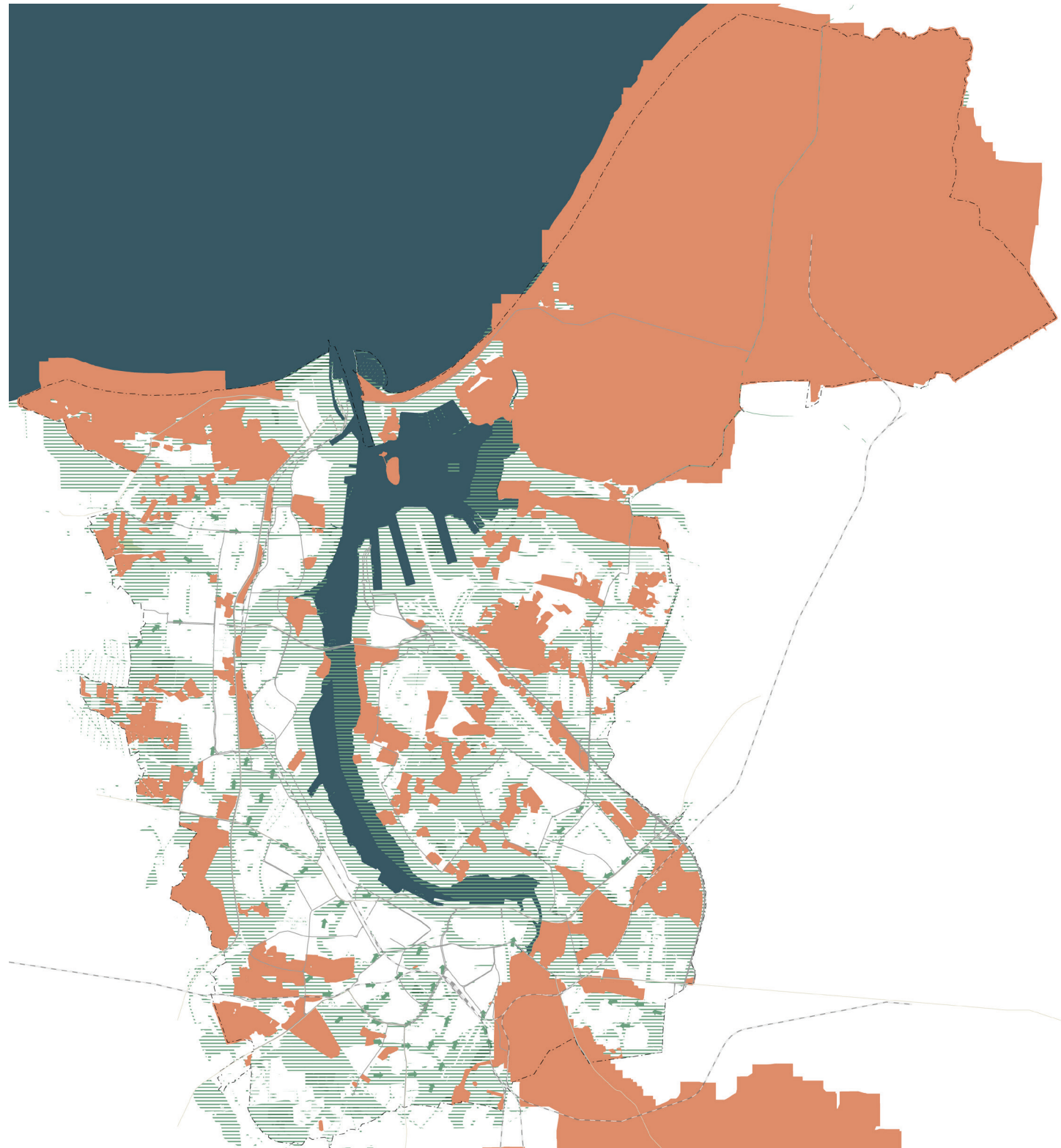


## HOCHHAUSLANDSCHAFT

- Vier prinzipielle Höhengschichten für Hochhäuser in Rostock:
- Übergeordnete Landmarke 117m  
Petrikirche
  - Hohe Hochhäuser 80m  
Marienkirche, Windmühlenhaus (August-Bebel-Str), geplantes Hochhaus Kesselborn
  - Mittlere Hochhäuser 60m  
Neptun-Hotel, Punkthochhäuser Lütten Klein, Evershagen
  - Untergeordnete Hochhäuser 35-40m  
Solitäre: Südstadt, Reutershagen, Hotel Sportforum, Werftdreieck  
Scheibenhochhäuser: Lütten Klein, Groß Klein, Schmarl, Lichtenhagen



# Ausschlussräume



Übersichtskarte Ausschlussräume Naturschutz, Freiraum und Umwelt (rechtlich bindend und fachliche Empfehlung)

Grundlage für das Zielbild bilden die rechtlich ausgewiesenen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Jedoch gibt es in diesen Bereichen Überlagerungen mit schützenswerten und wichtigen Natur- und Freiräumen und Erfordernisse aus infrastruktureller Sicht (z.B. Richtfunkstrecke Anflugbereiche Hubschrauber Klinikum etc.) in denen eine Hochhausentwicklung nicht gewünscht oder/und rechtlich auch nicht umsetzbar ist. Diese Bereiche sind als Ausschlussräume zu verstehen. Nachfolgend ist eine Auflistung von Flächenkategorien zu

finden, die Ausschlussbereiche, gegliedert in rechtlich bindend sowie aus fachlicher Empfehlung der Fachämter, für eine Hochhausentwicklung sind. Die Bereiche der fachlichen Empfehlung werden im weiteren Verlauf in Abstimmung mit den jeweiligen Fachämtern in Ausschlussräume sowie Räume mit besonderen Prüfung eingeordnet.

Die Liste ist noch nicht abschließend, insbesondere im Bereich der infrastrukturellen Erfordernisse erfolgt aktuell der Austausch mit den jeweiligen Behörden und Ämtern.

## RECHTLICH BINDEND

- Biotope
- Friedhofsflächen
- Küstenschutzgebiet
- Produktive Böden
- Richtfunkstrecken
- Schutzgebiet EU
- Schutzgebiet National
- Trinkwasserschutz
- Waldflächen
- Vogelrastgebiete

## FACHLICHE EMPFEHLUNG

(Diese Bereiche werden im weiteren Verlauf in Abstimmung mit den jeweiligen Fachämtern in Ausschlussräume sowie Räume mit besonderen Prüfung gegliedert)

- Freiraumachsen (Ausschlussraum)
- Parkanlage (Ausschlussraum)
- Kleingartenanlagen (Ausschlussraum)
- Böden mit höchster Schutzwürdigkeit und Moorschutzzone
- Flächen des Biotopverbunds
- Grün- und Freiflächen mit hoher und sehr hoher bioklimatische Bedeutung
- Gefährdungsbereiche Hochwasser
- Kaltluftleitbahn
- Kompensationsfläche
- Vogelflugkorridor Warnowufer

# Leitsätze

## 01\_Das bauliche Erbe respektieren

Die besonders prägenden, identitätsstiftenden Bereiche der Stadt bedürfen eines sehr sensiblen Umgangs bei der Setzung neuer Hochpunkte. Dies umfasst die historischen Ortskerne und Altstädte Rostock und Warnemünde sowie das baukulturelle Erbe der DDR-Moderne. Im Bereich historischer Ensembles überwiegt der Schutzgedanke.

## 02\_Das richtige Maß finden

Generell gilt: die Hochhausentwicklung muss sich angemessen gegenüber bestehenden Siedlungsstrukturen verhalten und im Maßstab und städtebaulicher Körnung den jeweiligen lokalen Gegebenheiten Rechnung tragen. Jede Stadtstruktur hat spezifische Charakteristika und unterschiedliche „Begabung“ als Hochhausstandort.

## 03\_Wertvolle Natur- und Freiräume schützen

Der Erhalt und Schutz von schützenswerten Natur- und Freiräumen hat oberste Priorität. In diesen Bereichen ist eine Hochhausbebauung ausgeschlossen. Dies umfasst Landschaftsräume (z.B. produktive Böden, Moor- und Waldflächen) urbane Freiräume und Freiraumachsen (Parks, Plätze, Kleingartenanlagen) sowie wichtige Kaltluftentstehungsgebiete und Austauschkorridore. Ebenso sind Schutzgebiete (Landschaftsschutz-, Naturschutz-,

FFH-, Natura 2000) sowie geschützte Biotope für die Hochhausentwicklung ausgeschlossen.

Natur- und Freiräume, die aus fachlicher Empfehlung für eine Hochhausentwicklung nur bedingt geeignet sind, werden gesondert markiert und eine geplante Hochhausentwicklung im Einzelfall geprüft und abgewogen.

## 04\_Infrastrukturelle Prämissen beachten

Spezielle Infrastrukturen wie Richtfunkmasten, Hubschrauberlandeplätze und militärisch genutzte Gebiete erfordern Freihaltebereiche und Höhenbeschränkungen für Gebäude. Diese sind nicht verhandelbar und im Zielbild entsprechend berücksichtigt.

## 05\_Maritime und industrielle Identität sichern

Rostocks aktuelle Höhengsilhouette ist nicht nur von Kirchen und Hochhäusern geprägt, sondern auch von hohen Bauwerken und technischen Anlagen. Der Kühlturm, die Werfthallen, Speicher und Kräne spiegeln die industrielle und maritime Tradition der Stadt und weisen durch die schiefe Größe über ihre reine Funktion hinaus. Für diese Bereiche bedarf es gesonderte Vorgaben, die einerseits die speziellen, oft technische Bedarfe ebenso berücksichtigt wie eine angemessene Einbindung in die Gesamtansicht von Rostock.

## 06\_Mehr Höhe und Dichte in Gunstbereichen zulassen

Eine gute ÖPNV-Erschließung sowie städtische, zentrale Lagen mit übergeordneter Versorgungsfunktion stellen besondere Gunstbereiche für die Hochhausentwicklung dar, z.B. im Bereich der Bahnhöfe, um Straßenbahn-Haltestellen oder in bestehenden Zentrumslagen. Hier ist eine höhere Dichte und größere Höhenentwicklung möglich, mit gleichzeitig höheren Anforderungen an die Qualität der Gebäude, um einen Mehrwert für die Umgebung zu erzielen.

## 07\_Dynamische Gebiete mit besonderen Chancen nutzen

Werftdreieck, Osthafen-Petridamm/Warriorquartier und Bereiche HBF/Südring sind Gebiete mit hohem Entwicklungsdruck und besonderer städtebaulicher Dynamik. Sie liegen durch ihre Bahnhofs-/Zentrumsnähe bzw. Wasserlage sehr prominent im Stadtkörper und haben eine besondere strategische Bedeutung für Rostock. Ihre Entwicklung kann mit bewusst gesetzten und sensibel gesteuerten Hochhausdominaten positiv beeinflusst werden und somit Teil der Rostocker Stadtsilhouette werden.

## 08\_Hochhausentwicklung muss Mehrwert schaffen

Hochhäuser sind nicht nur sichtbare Landmarken, Symbole des wirtschaftlichen Fortschritts oder der technologischen Errungenschaften. Sie müssen vielmehr in-

tegraler Bestandteil einer nachhaltigen und lebenswerten Stadtentwicklung sein. Eine neue Hochhausentwicklung muss Mehrwert für die Menschen vor Ort sowie bei übergeordneten Entwicklungen für die Gesamtstadt bringen. Neben ihrer Hauptnutzung (Gewerbe, Büro, Wohnen) müssen die Gebäude soziale, ökologische, ökonomische und kulturelle Aspekte berücksichtigen und angemessen integrieren. Gleichwohl beeinflusst jedes dieser zusätzlichen Ansprüche und Qualitäten die Kosten des Gebäudes und hat somit Einfluss auf spätere Miet- und Verkaufspreise. Hier bedarf es einer angemessenen Abwägung je Standort, Bedeutung und Höhe. Nur so können Hochhäuser echten Mehrwert für Städte und deren Bewohner\*innen schaffen und zur Lösung urbaner Herausforderungen beitragen.

*Haben Sie Ideen und Anmerkungen zu den Leitsätzen?*



# Potentialräume & Prüfräume

## Potentialräume

### Potentialstandort Städtische Zentren

In Stadtteilzentren und übergeordneten Zentren kann die Nutzungsmischung durch Hochhausentwicklung (Arbeiten, best. Wohnangebote, div. EG-Nutzungen) gefördert werden. Eine höhere Einwohner\*innen bzw. Nutzer\*innendichte trägt außerdem zur Belebung der Zentren, besserer Frequentierung vorhandener Angebote und insgesamt „mehr Urbanität“ bei.

### Um Mobilitätspunkte konzentrieren

Um die Fernbahn- und S-Bahnhöfe ist durch die ÖV-Erschließungsqualität eine positive Auswirkung auf das Mobilitätsverhalten der Nutzer\*innen/Bewohner\*innen zu erwarten. Kfz-Stellplätze werden in geringerem Maße benötigt, Emissionsbelastungen sind geringer. Die Mobilitätspunkte sind nicht nur wichtige Ankommens- und Umsteigeorte, sondern auch Orientierungspunkte in den Stadtquartieren. Eine Hochhausentwicklung an diesen sehr gut erschlossenen Lagen kann die übergeordnete Sichtbarkeit erhöhen, die Orte beleben und den MIV in Grenzen halten.

### Urbanes Band an den ÖPNV-Achsen definieren

Rostocks „Perlenkette“ der großen Stadterweiterungen fädelt sich entlang der

Nord-Süd verlaufenden S-Bahn-Trasse westlich der Warnow sowie entlang der Straßenbahnlinien auf. Diese Mobilitätsdominanten können durch punktuelle, rhythmisierende Hochhaussetzungen begleitet werden. Gleichzeitig profitieren die Lagen durch die gute ÖPNV-Anbindung.

### Stadteinfahrten akzentuieren

Wichtige, an den übergeordneten Ausfallstraßen gelegene Stadteinfahrten können durch Hochpunkte gezielt akzentuiert werden. Da sich entlang dieser Straßen oft auch Gebiete mit niedrigerer Bebauung angliedern ist bei der Umsetzung dieser Strategie auf eine angemessene und behutsame Höhenentwicklung, entsprechend der Siedlungsstrukturtypen, zu achten.

### Stadtsilhouetten am Wasser sensibel weiterbauen

Rostocks bekannte Stadtansicht, der sogenannte Warnowblick, sowie die Stadtansicht bei der Hafeneinfahrt in Warnemünde prägen die Stadtwahrnehmung und sind von herausgehobener Bedeutung. Neue Hochhausentwicklungen sind genauestens zu prüfen, können aber die Silhouette am Wasser wirksam und ansprechend weiterentwickeln. Dabei sind die aktuelle Logik der Höhenschichtung sowie vorhandene Höhendominanten (Petrikerkirche bzw. Neptun-Hotel) zu berücksichtigen.

### Dreifache Innenentwicklung fördern

In bestehenden Quartieren kann durch Ersatzneubau in Form von Hochhäusern eine gleiche oder höhere bauliche Ausnutzung erreicht werden. Im Sinne der dreifachen Innenentwicklung liegt der Fokus beim „nachhaltigen Weiterbauen“ bestehender Quartiere auf einer integralen Entwicklung von Städtebau/Architektur, Freiraum und Mobilität und ist dem Neubau auf noch unbebauten Flächen immer vorzuziehen.

### Bestehende Ensembles erhalten und maßvoll ergänzen

Während der DDR-Moderne wurden viele Stadterweiterungsprojekte mit Hochhausdominanten geplant und errichtet. Diese können angemessen mit weiteren Hochpunkten ergänzt werden.

Bei einigen Stadterweiterungsprojekten wurden Hochhäuser geplant, jedoch nicht alle umgesetzt. Bei Neuentwicklungen in diesen Suchräumen sollen die ursprünglichen Planungen aufgenommen werden und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Bei Neubau in diesen Siedlungsstrukturen, als auch bei Sanierung, ist darauf zu achten, dass die Eigenlogik der bestehenden Hochhausensembles erhalten bleibt.

## Prüfräume

### Dynamische Entwicklungsräume urban gestalten

Neue, in Planung und Bau befindliche Stadtquartiere bieten die Chance auf eine Stadtentwicklung mit einer zukunftsorientierten Dichte, Nutzungsmischung, Freiraumversorgung und Mobilität. Diese dynamischen Gebiete sind für die Gesamtstadt von herausgehobener strategischer Bedeutung. Hier kann eine kluge Hochhausentwicklung einen Beitrag zu guter Flächenausnutzung und funktionaler Anreicherung beitragen und zeichenhaft identitätsstiftend wirken.

*Welche Meinung haben Sie zu den Potenzial- und Prüfräumen?*

# Bürgerbeteiligung Phase 1

Im Rahmen der Erarbeitung des Hochhausleitbildes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat eine analoge und digitale Bürgerbeteiligung (Phase 1) stattgefunden. Die analoge Veranstaltung hat am 24.04.2024 mit rund 50 Teilnehmer\*innen stattgefunden.

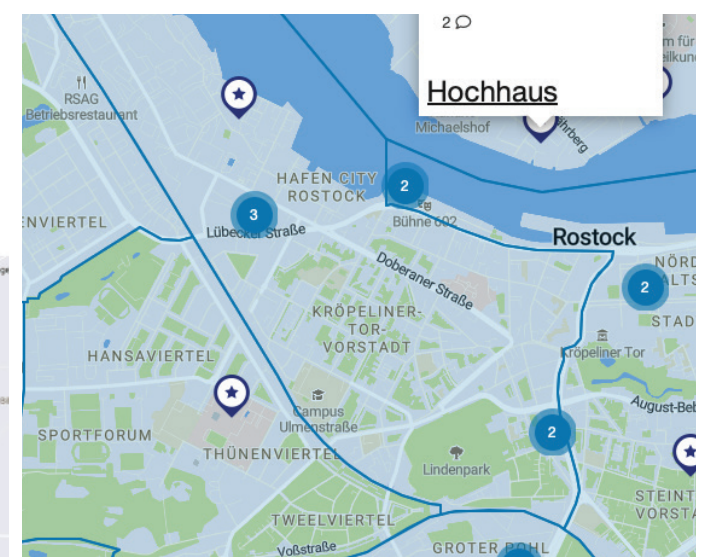
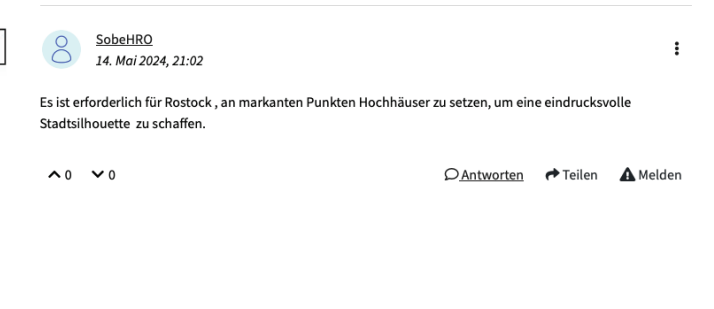
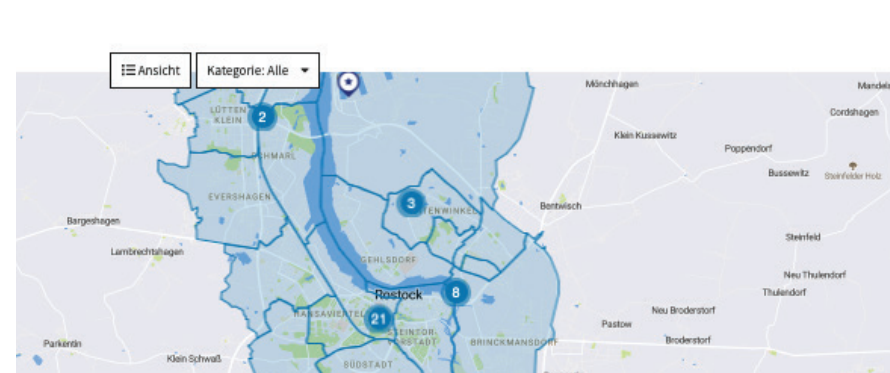
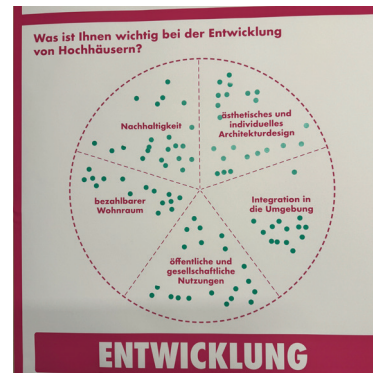
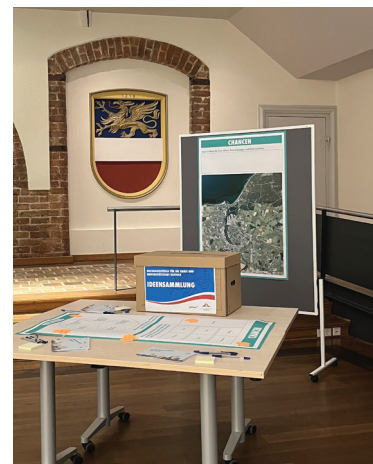
Die Online-Beteiligung lief vom 10.04.2024 bis zum 15.05.2024. Hier haben rund 90 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilgenommen.

In verschiedenen Formaten (Kartendialog, Multiple-Choice und offene Fragen) sowie im persönlichen Dialog wurden die unterschiedlichen Aspekte einer Hochhausentwicklung für die Stadt diskutiert sowie sich zu möglichen Qualitätsansprüchen ausgetauscht. Auch wurden erste Meinungen zu geeigneten und ungeeigneten Standorten für Hochhäuser abgegeben.

Die nachfolgenden Folien zeigen die zusammengefassten Ergebnisse aus den beiden Beteiligungsformaten.

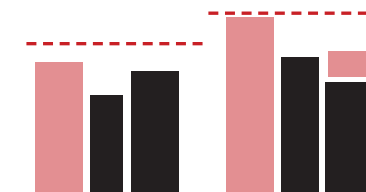
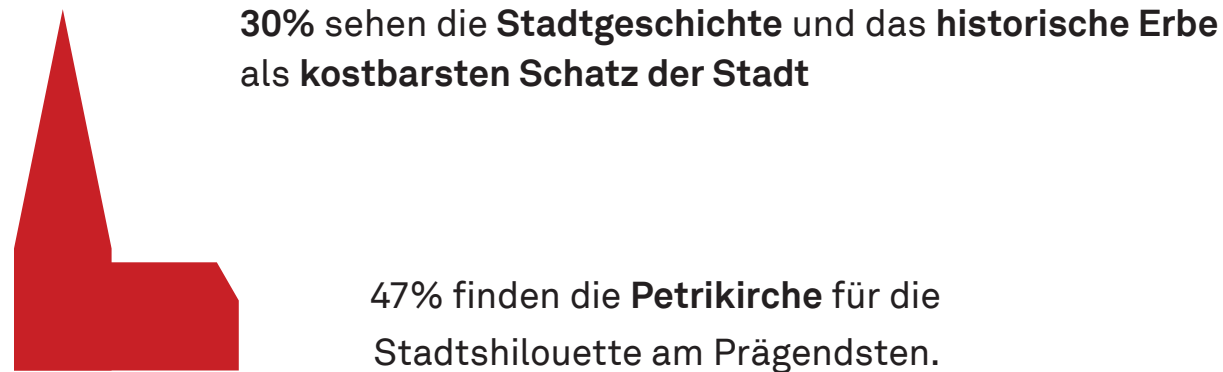
Insgesamt stehen die Teilnehmer\*innen dem Thema Hochhausentwicklung vermehrt positiv gegenüber.

Wichtig ist jedoch, dass Hochhäuser für die Stadt und die Nachbarschaft auch einen „Mehrwert“ leisten und ortsvertäglich, also in ihrer Größe angemessen, geplant werden.

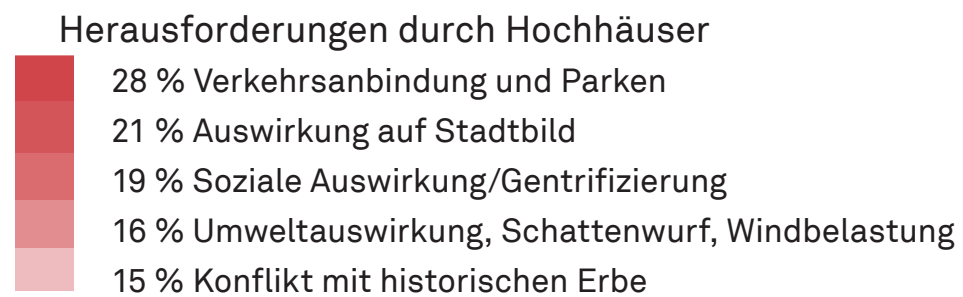
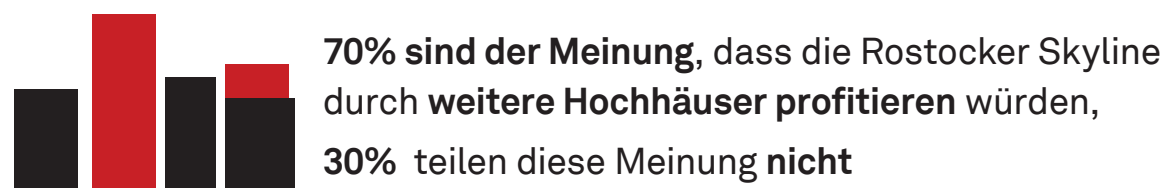




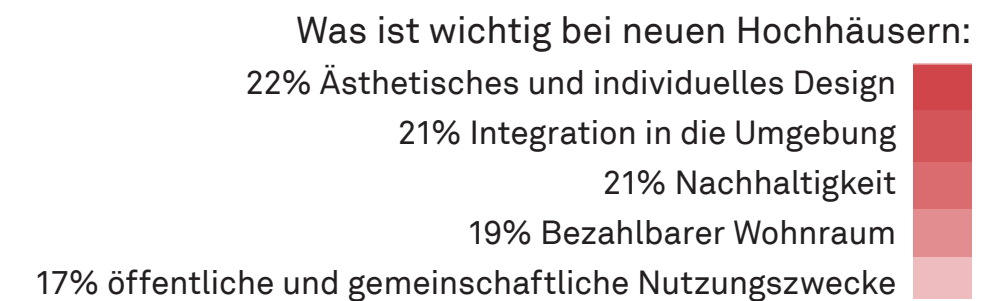
# Auswertung Bürgerbeteiligung Phase 1



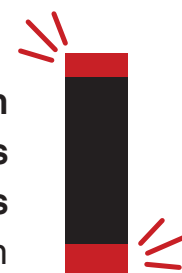
**65%** befürworten eine Höhenbeschränkung, die sich aus der Umgebung ableitet



30% sehen durch Hochhäuser eine Chance für vertikales Wachstum, jeweils 25 % für die Entwicklung von innovativen Technologien und Design, sowie für die Vielfalt an sozialen und gemeinschaftlichen Einrichtungen



87% wünschen sich ein **öffentlich zugängliches und nutzbares Erdgeschoss** und **Dachgeschoss** bei neue Hochhäusern



✓ **Kommentarspalte:**  
**83 % pro** Hochhausentwicklung  
**17 % gegen** Hochhausentwicklung

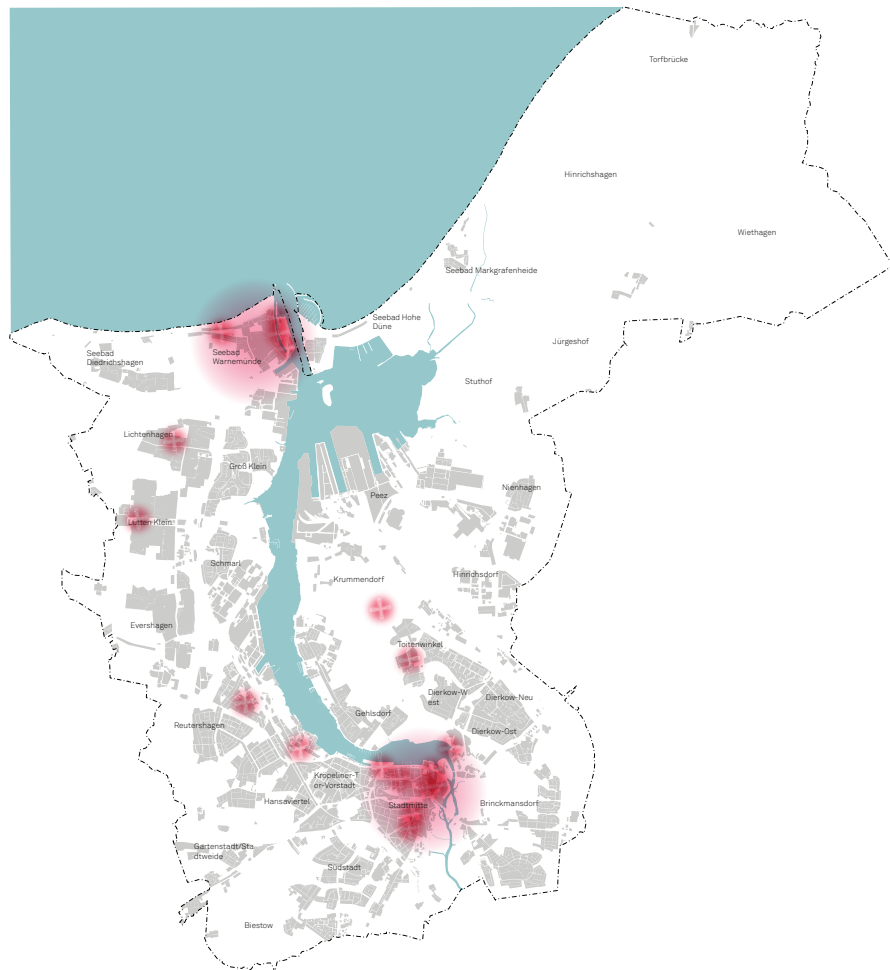


# Auswertung Bürgerbeteiligung Phase 1

## Hochhausstandort Ja / Nein?

Die Teilnehmer\*innen hatten online wie analog die Möglichkeit im Kartendialog Flächen zu markieren, wo aus ihrer Sicht eine Hochhausentwicklung vorstellbar ist bzw. wo neue Hochhausstandorte nicht gewünscht sind.

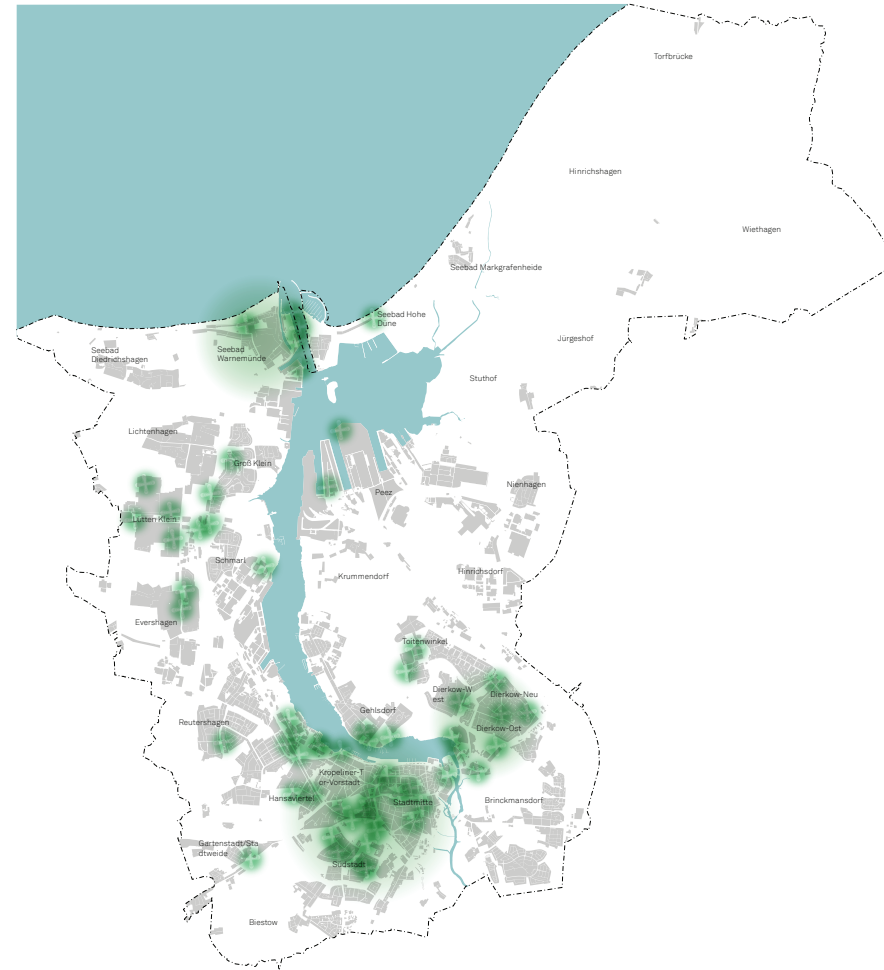
Die Karte unten zeigt in **Rot** die aus Sicht der Bürger\*innen **ungeeigneten bzw. unerwünschten Flächen**. Hier sind insbesondere die historischen Kernbereiche Rostock und Warnemünde zu nennen.



## Hochhausstandort Ja / Nein?

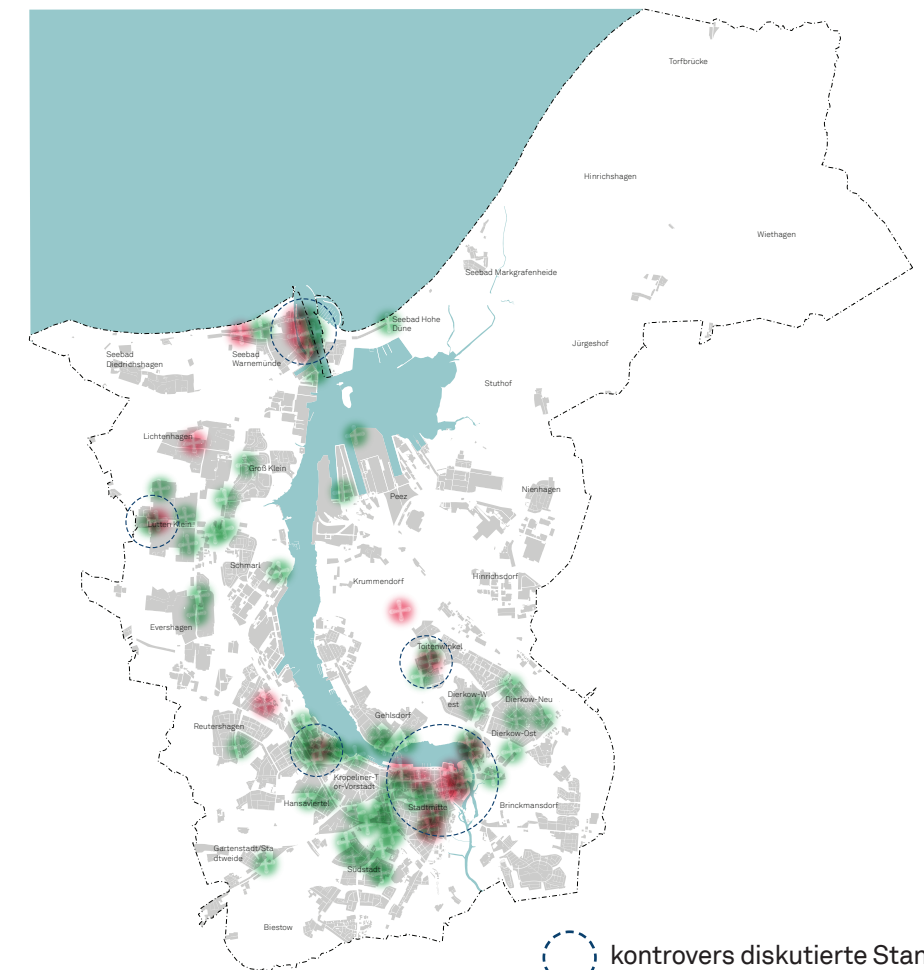
Auf dieser Karte sind die Standortvorschläge der Bürger\*innen in **Grün** gekennzeichnet, wo **neue Hochhausentwicklungen gut vorstellbar** sind.

Neben Standorten in den Siedlungsbereichen Lütten Klein, Evershagen, Schmarl und Groß Klein, wurden auch einige Flächen in Dierkow gekennzeichnet. Ebenso können sich einige Teilnehmer\*innen in der historischen Altstadt und in Warnemünde neue Hochhäuser vorstellen.



In der folgenden Karte sind die beiden Ebenen **„Neue Hochhausstandorte nicht vorstellbar/ neue Hochhausstandorte vorstellbar“** überlagert.

Hier zeigt sich, dass insbesondere zu den beiden historischen Siedlungsbereichen (Innenstadt Rostock und Warnemünde) ein kontroverses Meinungsbild bei den Teilnehmer\*innen vorliegt.



# Fazit Bürgerbeteiligung Phase 1

Neben unterschiedlichen räumlichen Kulissen, wo neue Hochhausentwicklungen stattfinden sollen oder auch nicht, gab es ein durchaus positives Stimmungsbild der Teilnehmenden hinsichtlich neuer Hochhäuser in Rostock.

Aufgrund der Teilnehmerzahl ist dies kein für die Gesamtbevölkerung repräsentatives Ergebnis, liefert aber dennoch sehr wertvolle Hinweise und konstruktive Denkanstöße für die weitere Planung.

Im weiteren Erarbeitungsprozess des Zielbildes sowie von Qualitätskriterien werden die abgegebenen Meinungen entsprechend eingeordnet und berücksichtigt. Außerdem wird eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchgeführt, um auch jüngeren Generationen die Möglichkeit zur Mitsprache zu eröffnen. Zu einem späteren Zeitpunkt im Projekt ist eine zweite Beteiligungsphase vorgesehen, in der über Eigungs- und Ausschlussräume für zukünftige Hochhausstandorte informiert und diskutiert wird.



**VIELEN DANK FÜR IHR  
MITWIRKEN BEI DER  
ERARBEITUNG DES  
HOCHHAUSLEITBILDES!**

**yellow<sup>z</sup>**



**Hanse- und Universitätsstadt  
ROSTOCK**