

HOCHHAUSLEITBILD

HOCHHÄUSER & LANDMARKEN

Hohe Gebäude wie Kirchen, Hochhäuser und technische Anlagen (Kräne, Türme, Silos) sind seit jeher stadtbildprägend in Rostock. Historische Stiche und Stadtansichten zeigen, wie Hochpunkte in früheren Zeiten schon wichtig für die Identität der Stadt waren und ihren Charakter mitprägten. Sie sind Orientierungspunkte, Landmarken und Identitätsanker. Diese Fülle an Zuschreibungen haben Hochhäuser auch heute noch. Bei der Erarbeitung des Hochhausleitbildes geht es u.a. auch darum, wie ein Zusammenspiel aus historischen baulichen Zeitzeugen, zeitgenössischen Projekten und neuen Hochhausprojekten aussehen kann.

POTENZIALE & MEHRWERT

Hochhäuser sind heute aus unseren Städten nicht mehr wegzudenken. Sie können unterschiedlichste Formen und Größen annehmen. Mal wirken sie beeindruckend und inspirierend, manchmal aber auch abschreckend auf uns. Als Bauform bieten Hochhäuser unterschiedliche Potenziale und Möglichkeiten und können im Idealfall einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft und die Stadtgestalt bringen. Dies geschieht jedoch nicht automatisch, sondern braucht klare Qualitätsziele, sensible Prüfung, klare Vorgaben und Regeln. In der Erarbeitung des Hochhausleitbildes für die Stadt Rostock werden daher verschiedene Zielsetzungen und deren Auswirkungen diskutiert, sowie die Möglichkeiten der Regelung und Festsetzung erörtert.

ZEUGEN DER GESCHICHTE

Rostocker Stadtpanorama um 1650

Kirchenplatz Warnemünde

Rostock 1624/25

Petrikirche

1908

Heute

Heute

Petrikirche

1900

Heute

Heute

NEUE LANDMARKEN & IDENTITÄTSORTE

Hellingkran

Hotel Neptun

Hochhäuser Schmarl

Hochhaus August-Bebel-Str

Hochhäuser Lütten Klein

STADTPANORAMA STADTANSICHT VOM GEHLSDORFER UFER („WARNOWBLICK“) HEUTE

- Petrikirche Höhe: 117,0 m
- Nikolaikirche Höhe: 84,0 m
- Marienkirche Höhe: 86,32 m
- Hochhaus Lange Straße Höhe: ca. 53 m
- Hochhaus August-Bebel-Str : Höhe: 79 m

ORTE PRÄGEN

1 Zentralität

2 Silhouette

3 Mobilitätsknoten

4 Peripherie

5 Morphologie

- 1 Tokio, Capsule-Tower
- 2 Basel, Roche-Tower
- 3 Basel, Meret-Oppenheimer-Tower
- 4 Bern, Wohnhochhaus
- 5 Singapur, Projekt "Interlace"

NUTZUNG MISCHEN

1 Mischung

2 EG-Nutzung

3 Wohnungsmix

4 Städtischer Sockel

5 Flexibilität

- 1 Rotterdam, Markthal
- 2 Berlin, Upper West
- 3 Berlin, Projekt "Home"
- 4 Berlin, Hochhaus Alexanderplatz
- 5 München, Umbau Siemenshochhaus

FREIRAUM SCHAFFEN

1 Klimaktive Fassaden

2 Gemeinschaft

3 Öffentlichkeit

4 Freiraumversorgung

5 Menschlicher Maßstab

- 1 Portland, Federal Building
- 2 Singapur, Marina One
- 3 London, Pancras Square
- 4 Sydney, Steam Mill Lane
- 5 Sydney, One Central Park

EFFIZIENT?

1 Footprint

2 Erschließung

3 Mischung

NACHHALTIG?

BEZAHLBAR?

MEHRWERT?

4 Höhe

5 BGF

- 1 Zürich, Franklin-Tower
- 2 Berlin, "Typen-Hochhaus" (LIN-A)
- 3 Frankfurt, One Forty West
- 4 Zürich, Prime-Tower
- 5 Rotterdam, De Rotterdam

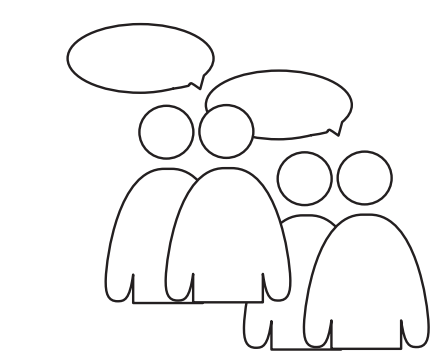
HOCHHAUSLEITBILD

GESAMTPROZESS HOCHHAUSLEITBILD

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 wer-

den 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



PROJEKTAUFTAKT

Fachämter & Team Yellow Z
Treffen mit Ortsbeiräten

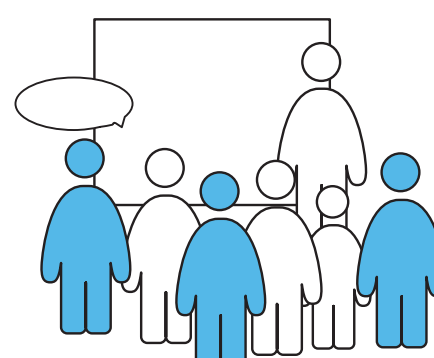
Der Projektauftritt bestand neben einer Ämterrunde aus einer Ortsbegehung durch das Stadtgebiet. Zunächst wurde das Projekt inklusive der Aufgaben, des Ablaufs und der Meilensteine vorgestellt. Anschließend wurden aktuelle Hochhausstandorte besichtigt und über vergangene und zukünftige Planungen, sowie aktuelle Entwicklungen diskutiert. In einigen Ortsteilen fand ein Treffen mit den Ortsbeiräten statt, wobei lokale Herausforderungen und Chancen durch eine Hochhausentwicklung besprochen wurden.

ONLINE BETEILIGUNG I

rund 75 Teilnehmer*innen
83 % pro Hochhausentwicklung*
17 % gegen Hochhausentwicklung*

Die Ergebnisse aus der „Online-Beteiligung“ und des „Öffentlichen Auftakts“ fließen in die Erarbeitung des Zielbildes und Qualitätskriterien mit ein.

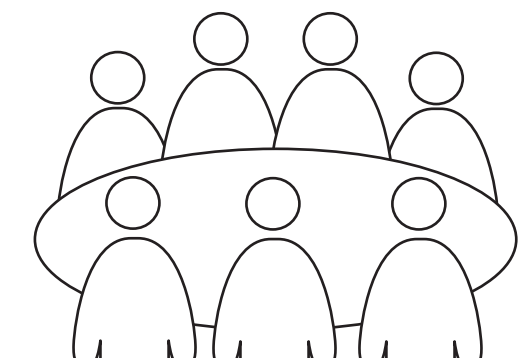
APRIL 2024 **START**



ÖFFENTLICHER AUFTAKT UND BETEILIGUNG I

Der Öffentliche Auftakt bildete den Start des Beteiligungsverfahrens und hatte das Ziel das Planungsverfahren zu erläutern. Neben dem informativen Teil der Veranstaltung konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Diskussion um die zukünftige Hochhausentwicklung in Rostock einbringen.

MITTE APRIL - MITTE MAI 2024

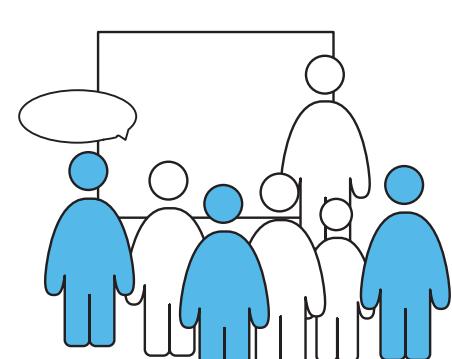


ZIELBILD-WORKSHOP

Fachämter & Team Yellow Z

Im ersten gemeinsamen Workshop wurde den Teilnehmer*innen aus den verschiedenen Fachämtern die Erkenntnisse aus der Analyse vorgestellt und gemeinsam über potenzielle Gunsträume sowie Ausschlussräume diskutiert. Es wurden die Kriterien für Ausschlussbereiche geschärft und somit erste Festlegungen für das Zielbild erarbeitet.

SEPTEMBER 2024



ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG II

Auf den Stadttreffen wird der Arbeitsstand des Zielbildes der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Bürgerinnen und Bürger können sich über den ersten Vorschlag zu potenziellen Gunsträumen für die zukünftige Hochhausentwicklung in Rostock informieren und dazu diskutieren. Zusätzlich werden die Leitsätze sowie räumliche Strategien für die Hochhausentwicklung präsentiert. Das Feedback der Öffentlichkeit fließt in die weitere Ausarbeitung des Zielbildes mit ein.

EXPERT:INNEN-WORKSHOP

Externe Expert:innen, Fachämter und Team Yellow Z

Dieser Workshop dient dem Wissensaustausch mit Vertreter*innen aus anderen Kommunen, die ebenso ein lokales Hochhausleitbild erarbeitet haben. Neben dem Kennenlernen der unterschiedlichen Hochhausleitbilder ist das Ziel des Workshops, verschiedene strategische Ansätze und Instrumente zur Anwendung in der Verwaltung zu diskutieren und im Hinblick auf ihre Übertragbarkeit auf Rostock zu prüfen.

ANFANG - ENDE OKTOBER 2024

ONLINE BETEILIGUNG II

In der zweiten Onlinebeteiligung wird der überarbeitete Stand des Zielbildes zur Information und Diskussion gestellt. Die Bürgerinnen und Bürger Rostocks können hier zu ihre Ideen und Anmerkungen abgeben. Diese fließen in die Ausarbeitung des finalen Zielbildes mit ein.

VORSTELLUNG ZIELBILD

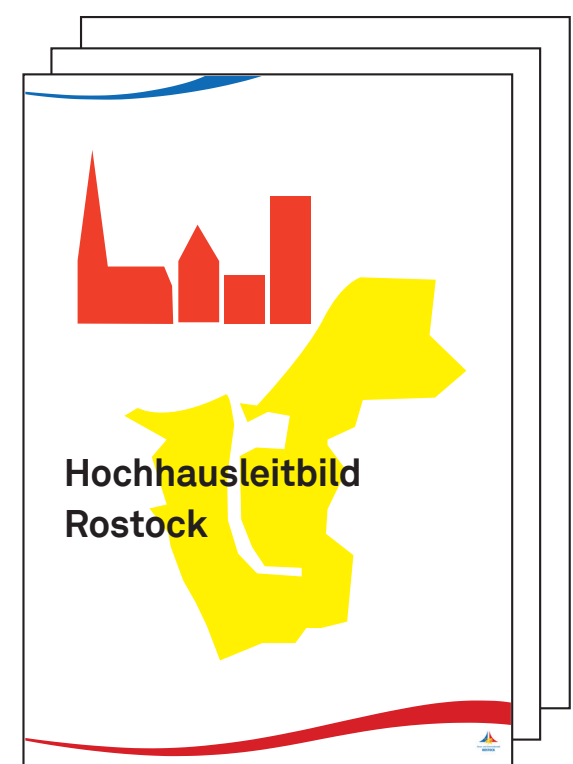
Politische Gremien und Fachämter

Nach Erarbeitung des Zielbildes, den Empfehlungen für die Umsetzung und Qualitätssicherung wird das Zielbild den Fachämtern vorgestellt und dazu Feedback eingeholt. Ebenso erfolgt die Präsentation in den entsprechenden politischen Gremien.

ENDE 2024

HOCHHAUSLEITBILD ROSTOCK

Beschlussvorlage für die Rostocker Bürgerschaft



EMPFEHLUNGEN ZUR UMSETZUNG

ZIELBILD HOCHHAUS ERLÄUTERUNG

*Entwurfstand August 2024

BAUSTEINE DES ZIELBILDS



LEITSÄTZE

Die Leitsätze zur Hochhausentwicklung, die aus einer umfangreichen Analyse abgeleitet sind, bilden die Basis des Hochhausleitbildes und sind das Richtmaß planerischen Handelns.



ZIELKARTE

Die Zielkarte bietet eine kompakte Übersicht geeigneter Stadträume und einer strategischen planerischen Perspektive für die Hochhausentwicklung in Rostock.



POTENTIAL & PRÜFRÄUME

Das Zielbild zeigt gesamtstädtisch raumwirksame Strategien auf, um in Rostock den Bau von Hochhäusern und hohen Bauwerken in gewünschte Bahnen zu lenken.



STECKBRIEFE

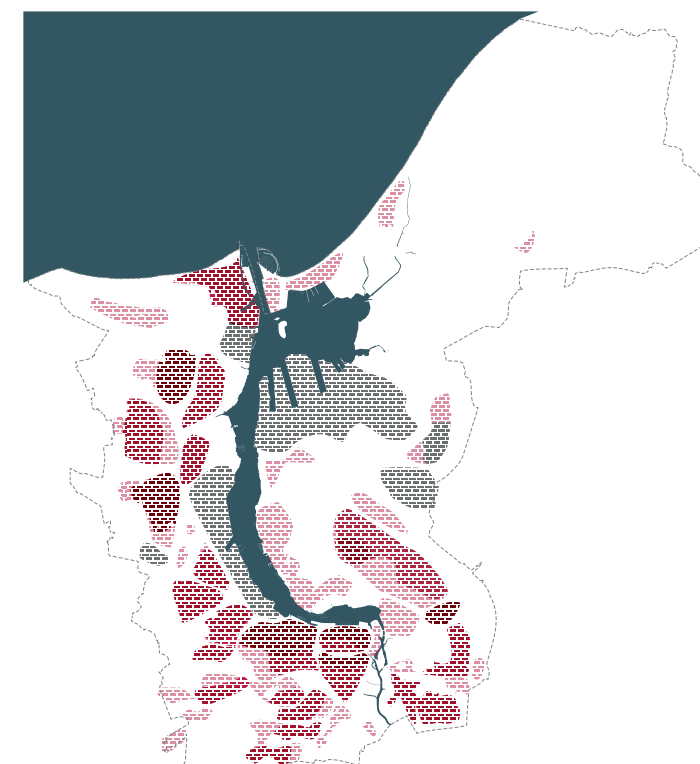
Die Strategien des Zielbildes werden in „Teilaumsteckbriefen“ präzisiert. Für jeden Teilraum werden dessen spezifische Charakteristika sowie Vorgaben zur Höhenentwicklung beschrieben.



QUALITÄTSKRITERIEN

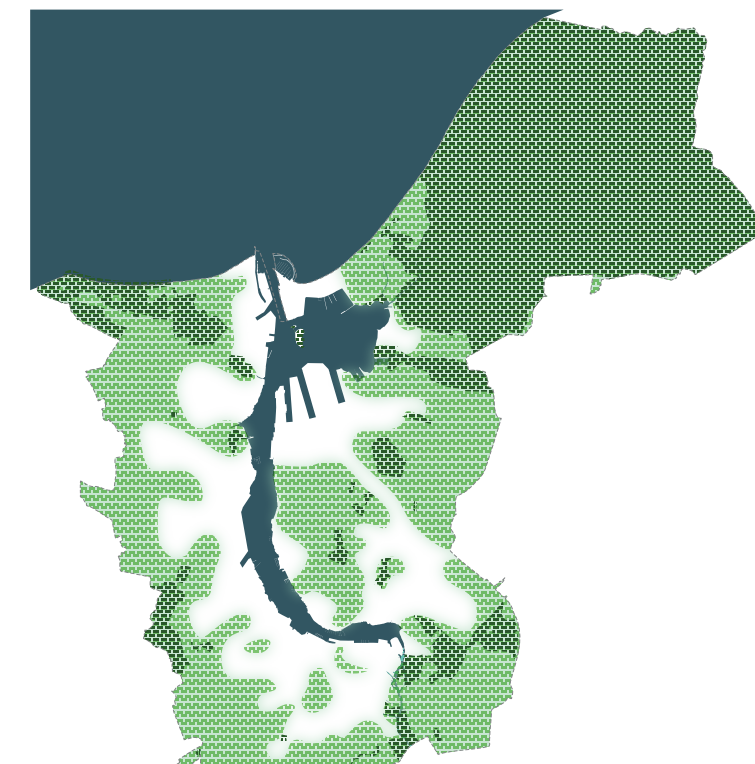
Hochhausentwicklung soll immer mit der Schaffung eines „Mehrwertes“ für die Umgebung einhergehen. Es werden Kriterien, abhängig vom konkreten Standort und Bauvorhaben, für nachhaltige, responsive und qualitativ hochwertige Hochhausprojekte definiert.

ERKENNTNISSE ANALYSE



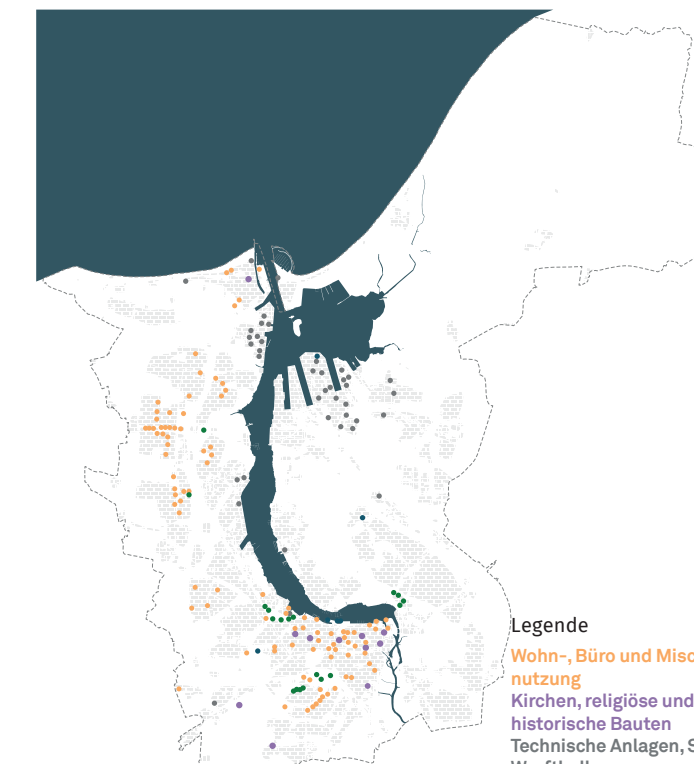
SIEDLUNGSSTRUKTUR

- 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-Ankernpunkte: Hauptbahnhof (Zug) und Warnemünde (Zug und Fähre)
- Entlang der Perlenkette herrscht eine hohe Erschließungsgunst (Straßenbahn und S-Bahn)



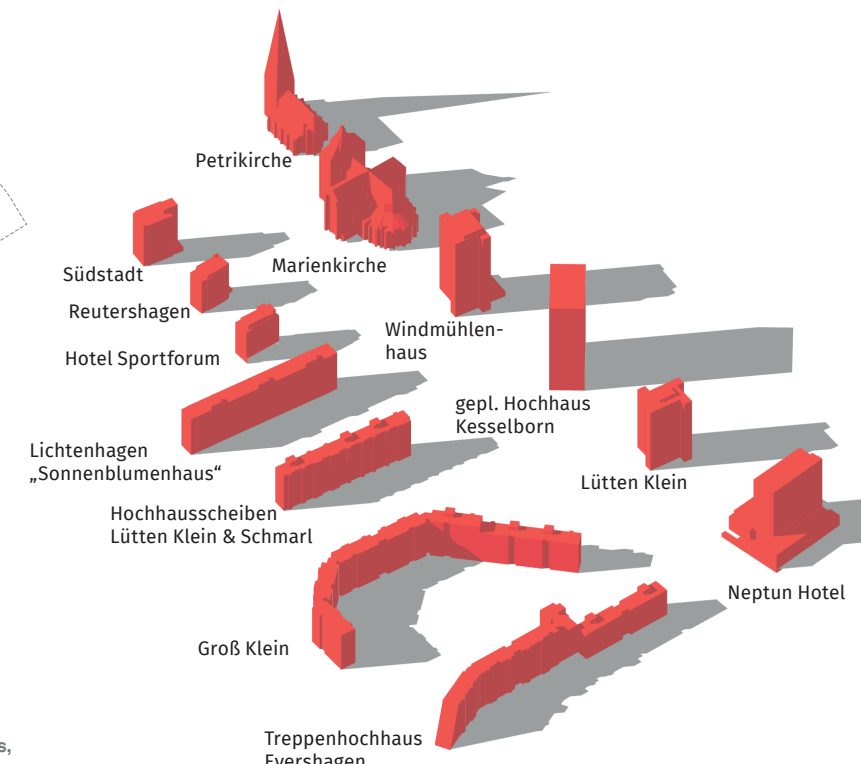
GRÜN- & FREIRAUMSTRUKTUR

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



HOCHHÄUSER UND HOHE BAUTEN

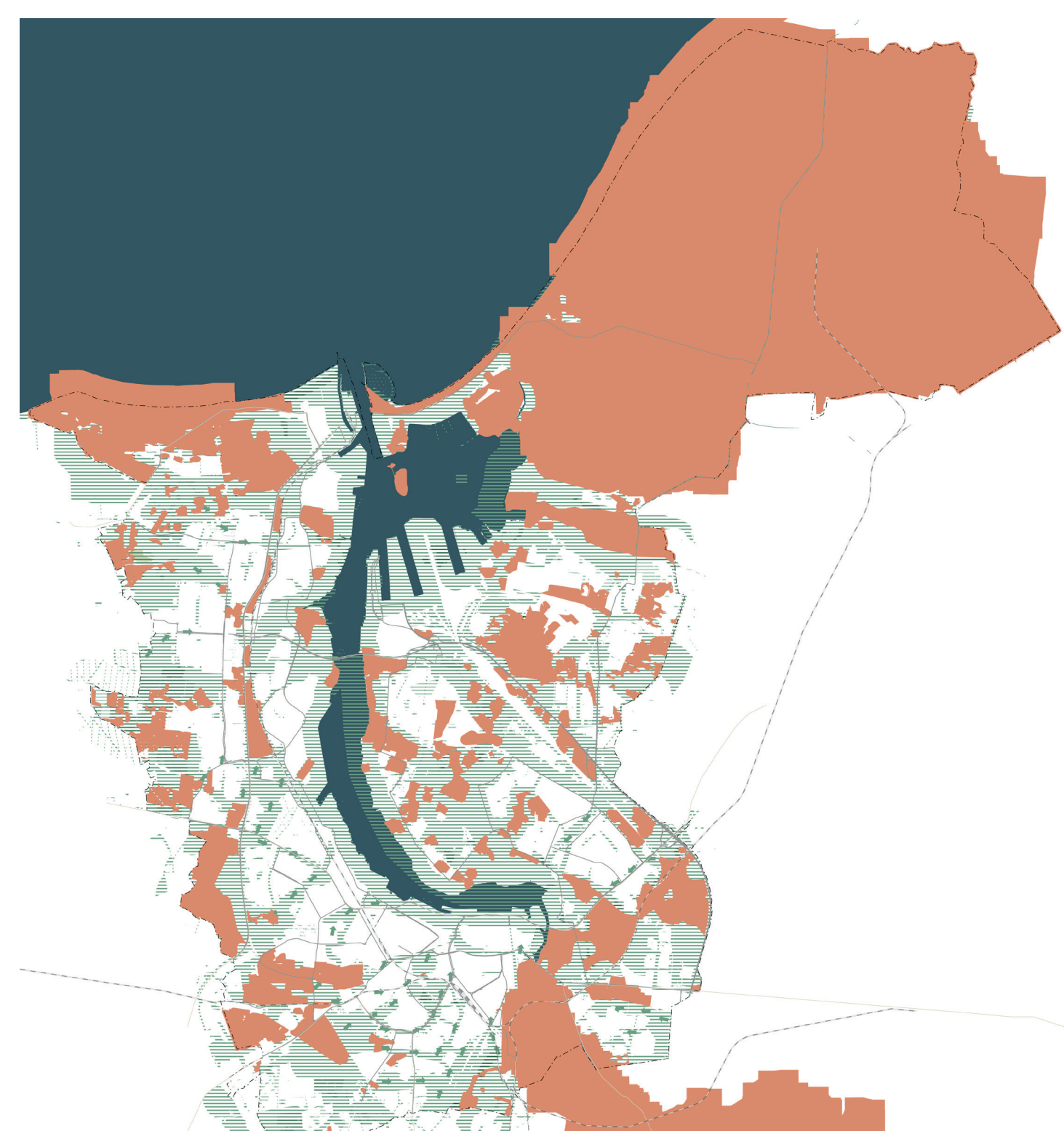
- Petrikirche als historische und identitätsstiftende Landmarke
- Neben vielen historischen Bauten vorrangig Hochhausbestände in den (Großwohn-) Siedlungen der Nachkriegs- und Postmoderne
- Technische Bauwerke bilden wichtige Orientierungspunkte im Stadtgebiet
- Werften, Kräne und Hallen sind ebenso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



HOCHHAUSLANDSCHAFT

- Vier prinzipielle Höhenschichten für Hochhäuser in Rostock:
- Übergeordnete Landmarke 117m Petrikirche
- Hohe Hochhäuser 80m Marienkirche, Windmühlenshaus (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

AUSSCHLUSS-RÄUME



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 Hochschrauber 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 Ausschlussräumen sowie Räume mit besonderer Prüfung eingordnet. Die Liste ist noch nicht abschließend, insbesondere im Bereich der infrastrukturellen Erfordernisse erfolgt aktuell der Austausch mit den jeweiligen Behörden und Ämtern.

RECHTLICH BINDEND

- Biotop
- Friedhofsflächen
- Küstenschutzgebiet
- Produktive Böden
- Rundfunkstrecken
- Schutzgebiet EU

- Schutzgebiet National
- Trinkwasserschutz
- Waldflächen
- Vogelrattersgebiet

FACHLICHE EMPFEHLUNG

(Diese Bereiche werden im weiteren Verlauf in Abstimmung mit den jeweiligen Fachämtern in Ausschlussräumen sowie Räume mit besonderer 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

POTENTIAL-RÄUME

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.

04_Infrastrukturelle Prämissen beachten

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

05_Maritime und industrielle Identität sichern

Rostocks aktuelle Höhenprofile ist nicht nur von Kirchen und Hochhäusern geprägt, sondern auch von hohen Bauwerken und technischen Anlagen. Der Kühlturm, die Werftanlagen, Speicher und Kräne spiegeln die industrielle und maritime Tradition der Stadt und weisen durch die schiere Größe über ihre reine Funktion hi-

naus. Für diese Bereiche bedarf es gesonderter 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, am Straßenbahn-Haltepunkte oder in bestehenden Zentrumsanlagen. Hier ist eine höhere Dichte und größere Höhenentwicklung möglich, mit gleichzeitig höherer Anforderung an die Qualität der Gebäude, um einen Mehrwert für die Umgebung zu erzielen.

07_Dynamische Gebiete mit besonderen Chancen nutzen

Während der DDR-Moderne wurden viele Stadterweiterungsprojekte mit Hochhausdominanz 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.

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 ungebauten Flächen immer vorzuziehen.

Bestehende Ensembles erhalten und maßvoll ergänzen

Während der DDR-Moderne wurden viele Stadterweiterungsprojekte mit Hochhausdominanz 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.

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 zeichnhaft identitätsstiftend wirken.

Haben Sie Ideen und Anmerkungen zu den Leitsätzen?

Welche Meinung haben Sie zu den Potential- und Prüfräumen?

Haben Sie Ideen und Anmerkungen zu den Leitsätzen?

Welche Meinung haben Sie zu den Potential- und Prüfräumen?

Entwurfstand August 2024