

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

**52. Sitzung – 12.12.2025**

## **Beratungsorte:**

**Öffentlicher Teil: Rathaushalle, Rostocker Rathaus**

## Protokoll

### **Mitglieder des Beirates**

Frau Prof. Abelmann  
Herr Prof. Dr. Zahiri  
Herr Prof. Stevens  
Frau Spengler  
Frau Prof. Vahl

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 52. Sitzung des Beirates sowie per Pressemitteilung eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden zwei Vorhaben öffentlich vorgestellt.

### **Inhalt**

#### **Öffentlicher Teil:**

**TOP 1: Wiedervorlage, Neues Wohnquartier am Dalwitzhofer Weg**  
**TOP 2: ISEK-Prozess**

Frau Prof. Abelmann begrüßt die anwesenden Gäste zur 52. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates. Sie übernimmt für diese Sitzung den Vorsitz des Gremiums und erklärt den Gästen den Ablauf.

Zum Abschluss der Sitzung werden Frau Prof. Abelmann, Herr Prof. Stevens und Herr. Prof. Dr. Zahiri aus dem Planungs- und Gestaltungsbeirat verabschiedet. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedankt sich für das außerordentliche Engagement und die Unterstützung, die die drei Mitglieder 7 Jahre lang für die Weiterentwicklung der Stadt erbracht haben.

## TOP 1 WV Neues Wohngebiet am Dalwitzhofer Weg

Stand des Projektes: Städtebauliches Konzept

Referent/in: Frau Heesch, Herr Pohl (Pilote Architekten Ingenieure)

Bauherr/in: Rostocker Gehwegreinigung Bose GmbH & Co. KG

### Vortrag:

Frau Heesch zeigt zu Beginn ein Video, indem die mögliche Bebauung des Plangebietes visualisiert wurde.

Anschließend erläutert die Architektin das Vorhaben und dessen Entwicklung. Im Dezember 2021 wurde das Vorhaben ein erstes Mal im Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgestellt. Im Wintersemester 2022/23 fand ein studentischer Ideenwettbewerb an der Hochschule in Wismar statt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte im November 2024. Danach wurden die notwendigen Untersuchungen wie bspw. die Vermessung, die Arten- schutzrechtliche Bewertung oder die Lärmtechnische Untersuchung beauftragt. Die Altlastenuntersuchung läuft derzeit noch.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück noch der Betriebshof der Rostocker Gehwegreinigung Bose GmbH & Co. KG. Der Umzug des Unternehmens ist im Herbst 2026 geplant.

Frau Heesch erläutert, dass das Quartier als eigenes Quartier für sich stehen soll.

An dem städtebaulichen Entwurf hat sich nach der ersten Vorstellung bisher nicht viel geändert. Schwerpunkt der Diskussion soll die Dichte und Höhe der geplanten Bebauung sein. Im Süden ist ein Gebäuderiegel geplant, der den Lärm der Bahnanlagen abschirmt. In dem Riegel werden neben allen Stellplätzen auch Büroflächen und kleinteilige Gewerbe- einheiten untergebracht. Neuste Überlegungen waren gegebenenfalls auch dort Wohnun- gen unterzubringen.

Nördlich des Riegels sind 6 Einzelbaukörper vorgesehen, die insgesamt in etwa 100-110 Wohneinheiten schaffen sollen. Entlang des Dalwitzhofer Wegs sind 4 Geschosse vorgese- hen. Zum östlich angrenzenden Geländes des Wasserwerks soll sich die Bebauung auf 6 Geschosse nach oben staffeln. Das Planungsbüro schlägt für den Gebäuderiegel punktuell bis zu 7 Geschosse vor. Das Quartier soll Verkehrsarm ausgebildet werden, indem alle Stell- plätze in dem Parkhaus im Gebäuderiegel gesammelt werden. Zwischen den Häusern befin- den sich lediglich Auf- stellflächen für die Feuerwehr. Frau Heesch zeigt Ansichten und 3D Vi- sualisierungen zur besse- ren Veranschaulichung. Es sind Dach- und Fassa- denbegrünungen vorge- sehen. Der Bauherr wünscht sich ein innova- tives und modernes Wohnquartier. Abschlie- ßend wird der erste Auf- schlag des Bebauungs- plans gezeigt sowie eine mögliche Draufsicht des Bebauungsvorschlags.



Abb.1: Draufsicht; Quelle: Pilote Architekten Ingenieure

**Beratung mit dem Beirat:**

Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung und stellen zunächst zwei Verständnisfragen hinsichtlich der Schadstoffuntersuchung und der angedachten GFZ- und GRZ-Werte für die Bebauung.

Frau Heesch erläutert, dass die Schadstoffuntersuchung durch einen beauftragten Gutachter noch andauert und erst danach feststeht, ob eine Wohnbebauung im mittigen Grundstücksbereich umgesetzt werden kann bzw. wie tief der Boden ausgekoffert werden müsste. Die GRZ ist zwischen 0,4 und 0,6 vorgesehen. Zur GFZ wurden noch keine Aussagen getätigt; dies hängt von der gewünschten und vertretbaren Geschossigkeit ab.

Der Beirat lobt die Idee, das Grundstück für Wohnbebauung umzunutzen. Die vorgeschlagene Nutzungsmischung im Süden wird ebenfalls durch den Beirat als wünschenswert beurteilt, da dort der Lärm abgefangen werden muss.

Das Gremium regt an, das Freihalten der Quartiersmitte als Chance zu verstehen, die große Villenstruktur mit dem Block zu kombinieren und so gegebenenfalls sogar noch mehr Wohneinheiten schaffen zu können.

Die Mitglieder des Beirates erklären, dass die Höhe und Dichte hier nicht unbedingt problematisch angesehen werden. Sie empfehlen, noch einmal zu überprüfen, wie der Fußabdruck des Quartiers aussehen soll. Sie ermutigen das Planungsbüro, etwas mehr Identität zu schaffen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat bekräftigt erneut, dass die Höhe und Dichte angemessen seien, stellt jedoch die Frage, welche Typologie für das Grundstück angemessen ist. Die Stadtvilla ist in Bezug auf den Freiraum nicht ganz die richtige Antwort, da vor allem der Erschließungsaufwand sehr hoch ist und sich dieser mit der Konzentration der Bebauung auf den Rand minimieren ließe. Eine andere Typologie könnte die noch bestehenden Fragen und Probleme lösen. Die Mitglieder des Beirates loben den Vorschlag, das Gebiet zu transformieren. Im Allgemeinen regen sie an, hier noch effizienter zu arbeiten; besonders hinsichtlich des Freiraums und dessen Nutzbarkeit sollte das Potenzial besser ausgelotet werden.

**Empfehlungen des Beirates:****WV Neues Wohnquartier am Dalwitzhofer Weg**

Auftraggeber/in: Rostocker Gehwegreinigung Bose GmbH & Co. KG

Planer/in: Pilote Architekten Ingenieure

**Empfehlungen des Beirates:**

Das Areal am südöstlichen Rand der Steintorvorstadt liegt im Umfeld gründerzeitlicher Wohnquartiere, deren 3 und 4-geschossige Bebauung straßenbegleitend eindeutig definierte öffentliche Räume einfasst. Die Bahntrassen im Südwesten und Südosten erzeugen eine Lärmbelastung für das Baufeld, die bei der Anordnung und Ausrichtung der Baukörper zu berücksichtigen ist, zumal auch nächtlicher Güterverkehr stattfindet.

Der Beirat schlägt vor, alternativ zur bisher erarbeiteten Variante zu prüfen, ob die Bebauung auch kompakt an den Rändern des Grundstücks verortet werden kann. Die Baukörper entlang von Straße und Grundstücksgrenzen lassen sich durch wenige, schmale Zäsuren gliedern. Die Bebauung orientiert sich so an den im städtebaulichen Umfeld typischen Merkmalen. Gleichzeitig entsteht eine grüne Mitte als großzügiger, gemeinsam nutzbarer Freiraum für Spiel und Aufenthalt. Unversiegelt und überstellt mit schattenspendenden Bäumen kann die Fläche auch einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima leisten.

Der Beirat begrüßt die hybriden Nutzungen wie Gewerbe, Hochgarage, institutionelles Wohnen (z.B. Studenten, Azubis) sowie „normales“ Wohnen. Ihre Verortung am südlichen Rand macht Sinn. Die Adressbildung, also die Lage der Hauseingänge am öffentlichen Raum und die Orientierung der Wohnungen mit freiem Blick zur grünen Mitte verspricht eine sehr gute Wohnqualität. Erschließung und Feuerwehrzufahrten durchschneiden so nicht den Freiraum.

Die periphere Anordnung von kompakten Baukörpern kann auch zu einer Vergrößerung der Wohnungsanzahl und zur Verbesserung der Wohnqualität führen. Dabei tragen einfachere Kubaturen, sich wiederholende Typologien und serielle Elemente zu einer angemessenen Wirtschaftlichkeit bei.

Die Verträglichkeit der Höhenentwicklung lässt sich sehr gut mit Hilfe eines Arbeitsmodells aus Styrodur im Maßstab 1:500 überprüfen und im Rahmen der Überarbeitung mit dem Gremium diskutieren. So kann das räumliche Erscheinungsbild in verschiedenen Geschossigkeiten im Zusammenhang mit dem näheren Umfeld und im Hinblick auf die zu erwartende Qualität beurteilt werden.

Grundsätzlich ist die dargestellte Dichte an diesem Ort vorstellbar. Dabei soll das neue Ensemble nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich in Kubatur und Materialität wohltuend in die Charakteristik des Ortes einfügen, ohne dabei auf eine eigene Identität zu verzichten.

Das Vorhaben zeigt kluge Ansätze, so zum Beispiel in der Nutzungsmischung und dem Verzicht auf eine aufwändige Tiefgarage. Es bietet darüber hinaus Potentiale, die in einem offenen und konstruktiven Austausch zwischen Beirat und Grundstücksentwicklern erörtert und weiterentwickelt werden sollen.

## TOP 2 ISEK-Prozess

Stand des Projektes: Aufgabenstellung (Stand: Dez. 2025)

Referent/in: Frau Grewe (HRO)

Bauherr/in: HRO, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität

### Vortrag:

Frau Grewe erklärt, dass es seit vielen Jahren ein ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) mit mehreren Fortschreibungen für die Stadt gibt und es bisher hauptsächlich in Bearbeitung bei der RGS war. Nun gibt es in der Stadt einen Konsens das ISEK auf einen neuen Stand zu bringen. Was dem ISEK bislang fehlte war eine integrierte gesamtstädtische Strategie. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität möchte das ISEK nun auf neue Beine stellen, alle bestehenden gesamtstädtischen Planungen zusammenführen und künftig klare Ziele für Rostock formulieren. Dabei soll eine Vernetzung aller Senatsbereiche erfolgen. Durch konkrete Maßnahmen soll das ISEK öffentlicher und vor allem sichtbarer und greifbarer für die Stadtgesellschaft werden.

In einer ersten Phase sollen aus globalen Feldern (Megatrends: Klimawandel, Demografie, Urbanisierung etc.) Zukunftsperspektiven gezielt für Rostock als Wegweiser entwickelt werden. Dabei sind, wie bereits erwähnt, alle städtischen Konzepte zusammenzuführen, um das bisher fehlende Dach zu konstruieren. Das ISEK soll ganz speziell auf Rostock zugeschnitten sein. Es wurde sich ein „Dreiklang“ überlegt aus Vision, Programm und Umsetzung.

Die Vision zeigt das Leitbild „Rostock 2040+. Wo will die Stadt hin und wie richten wir uns aus. Dabei dienen klare gesamtstädtische Ziele als verbindlicher Orientierungsrahmen für Verwaltung und Politik.

Das Programm soll sich in zwei Teil aufbauen (Teil A: Vision und strategische Ziele und Teil B: Fokusbereiche und Maßnahmen). Dabei ist ein ausführliches Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausschlaggebend. Es sind Fokusbereiche mit besonderem Entwicklungsbeford oder Potential herauszustellen.

In der Umsetzungsphase wird die Entwicklung von öffentlichkeitswirksamen Leuchtturmprojekten mit Signalwirkung forciert. Für die Umsetzung sind konkrete Maßnahmenbündel mit Prioritäten, Zeitplänen und Förderkulissen wichtig.

Anschließend erläutert Frau Grewe den Projektablauf. Der Teil A (Vision und strategische Ziele) werden in Phase I-II erarbeitet und der Teil B (Fokusbereiche und Maßnahmen) in Phase III-IV.

In Phase I-II sollen dringend auch die Leitlinien zu Stadtentwicklung aus dem Jahr 2012 aktualisiert werden.

Phase III-IV konzentriert sich auf die Fokusbereiche. Diese können ganz unterschiedliche Charaktere haben. Hier muss herausgearbeitet werden was sinnvoll ist, Kleinteiligkeit ist zu vermeiden.

Die Teile A und B sollen unabhängig voneinander funktionieren können und sinnhaft sein. Insgesamt wird sich das ISEK selbstverständlich am Leitfaden des Ministeriums orientieren, um förderfähig zu sein. Abschließend zeigt Frau Grewe einen Vorschlag zur Organisationsstruktur.

**Beratung mit dem Beirat:**

Herr Prof. Stevens bedankt sich im Namen des Beirats für die Vorstellung und begrüßt das spannende und wichtige Unterfangen, wobei es gleichzeitig eine sehr ehrgeizige Aufgabe darstellt.

Auch wenn es eine Menge Arbeit bedeutet, ist das Ziel nur durch so einen Prozess erreichbar, indem sowohl nach Innen und Außen kommuniziert wird. Einer der wichtigsten Aspekte ist die Schnittstelle zwischen Teil A und Teil B zu generieren, dies erfordert viel Aufmerksamkeit. Ebenso muss intensiv darauf geachtet werden, dass durch die geplante Zusammenarbeit mit einem extern beauftragten Büro keine Informationen verloren gehen im Prozess.

Der erläuterte und geplante Dreiklang ist aus Sicht des Beirats nachvollziehbar. Zu beachten ist die andere Flughöhe dieser Planung, es muss genau ausgelotet werden welche Detailliefe sinnhaft ist.

Bei den Leuchtturmprojekten rät das Gremium zu „Mut zur Lücke“. Es sollte sich genau überlegt werden, welche Projekte sinnvoll und wichtig sind und einen wirklichen Mehrwert für die Stadt bieten. Der Themenkomplex Tourismus darf nicht vergessen werden und auch das Thema Identität sollte eine wesentliche Rolle spielen. Der Beirat versichert, dass weitere Hinweise verschriftlicht werden (*siehe hier unter Empfehlungen*).

Der Beirat wünscht dem Amt zunächst viel Erfolg beim Start dieses spannenden Prozesses.

**Empfehlungen des Beirates:****ISEK-Prozess**

Auftraggeber/in: HRO

**Empfehlungen des Beirates:**

Der Beirat begrüßt die Absicht der Stadt Rostock, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Folgende Empfehlungen beziehen sich auf die vorliegende Aufgabenstellung für das ISEK.

Der Beirat begrüßt ebenfalls den Ansatz, ein ISEK mit übergeordneten gesamtstädtischen Zielsetzungen zu erstellen und die Aufgabenstellung um einen integrierten strategischen Planungsansatz zu erweitern. Bezuglich der Struktur des ISEK wird der sog. Dreiklang von Vision / Zielbild, Programm und Fokusbereichen sowie Leuchtturmprojekte mit Maßnahmen für sinnvoll gehalten. Das Thema „Identität“ soll insbesondere auf gesamtstädtischer Ebene behandelt werden, gerade weil es bisher eher auf Ebene der einzelnen Stadtteile wahrgenommen wurde.

Das angedachte „Konzeptradar“ und die durch die Fachverwaltungen zu erstellenden „Steckbriefe“ zu den (zahlreichen) bereits bestehenden Planungen und Konzepten werden positiv betrachtet; sie sind exemplarisch für die Vermittlung von Informationen zwischen der Stadtverwaltung und dem externen Auftragnehmer. Im Detail kann das Format und der Umfang der Steckbriefe intern abgestimmt werden, um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

Aufgrund der anvisierten Gliederung in einen Teil A mit u.a. der Vision/ Leitbild Rostock 2040+ und dem Teil B mit den Fokusbereichen und Maßnahmen werden die inhaltlichen, prozessualen und kommunikativen **Schnittstellen** eine wichtige Rolle spielen, welche die entsprechende Aufmerksamkeit im Prozess erhalten sollen. Hier gilt es, die Verbindungen

zwischen der übergeordneten, gesamtstädtischen Ebene und der voraussichtlich stadtteilbezogenen Ebene der Fokusbereiche möglichst herzustellen. Dies wird z.B. bei der Herleitung der Fokusbereiche aus den Leitlinien geschehen.

Es empfiehlt sich, die **SWOT-Analyse** zunächst sektoralthematisch und dann zusammenfassend für die wichtigsten Inhalte durchzuführen. Die sektorale Analyse wird i.d.R. umfangreicher sein, während die zusammenfassende Analyse die wesentlichen Aspekte auf gesamtstädtischer Ebene weiter transportiert / wiedergibt.

Bei der Identifizierung der Megatrends und möglicher Querschnittsthemen ist der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsfaktor mit erheblichen räumlichen Auswirkungen mit zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der übergeordneten Entwicklungsziele und des „strategischen Orientierungsrahmens“ können die Megatrends / Querschnittsthemen auch als Kriterien fungieren, z.B. je häufiger ein Thema „angesprochen“ bzw. betroffen ist, umso wichtiger das Entwicklungsziel. Aus den Zielsetzungen werden dann sektoralthematische Handlungsfelder der Stadt Rostock abgeleitet.

Bei der Herleitung der **Fokusbereiche** sind die bisherigen und laufenden Projekte der Städtebauförderung zu berücksichtigen und ihre mögliche Fortsetzung bzw. Anpassung in der jeweiligen Zielsetzung und den entsprechenden Maßnahmen zu überprüfen. Darüber hinaus sind neben der Städtebauförderung auch andere Förderprogramme (GRW, Wohnungsbauförderung des Landes usw.) mit zu betrachten.

Zur Ermittlung der Fokusbereiche und Leuchtturmprojekte erscheint es sinnvoll, zunächst eine etwas umfangreichere Liste möglicher Fokusbereiche zu erstellen, die dann einer Prüfung anhand von abgestimmten Kriterien unterzogen werden, um die Auswahl von wenigen Bereichen / Leuchtturmprojekten zu treffen. Die Kriterien sollen Bezug zu den übergeordneten Leitzielen sowie zu Faktoren wie Handlungsbedarf/Dringlichkeit, Entwicklungspotenzial sowie Machbarkeit beinhalten.

Hier erscheint es folgerichtig, dass die Maßnahmenbündel für die wenigen Fokusbereiche weniger detailliert als in den bisherigen ISEK erstellt werden. Eine weitere Detaillierung kann in nachfolgenden Planungsschritten erfolgen.

Das ISEK soll in einem Prozess über zwei Jahre in einer **Arbeitsteilung** zwischen der zuständigen Fachverwaltung und eines externen Auftragnehmers erarbeitet werden. Diese Arbeitsteilung erfordert sowohl eine klare Aufgabenteilung als auch eine intensive Kommunikation entlang der Schnittstellen zwischen Verwaltung und dem externen Büro bzw. Team, um den Informationsaustausch in beiden Richtungen zu gewährleisten und „Zuständigkeitslücken“ zu vermeiden.

Bei den extern, an den Auftragnehmer zu vergebenden Leistungen stellt das **Beteiligungs-konzept** einen wichtigen Schwerpunkt dar. Hier ist ein kompaktes, zielführendes und am besten bereits woanders erprobtes Konzept sinnvoll, das sich operativ durchführen lässt. In der Kommunikation nach außen, an die Öffentlichkeit wird es sicherlich notwendig sein, klarzustellen, was das ISEK leisten kann (und was nicht). In diesem Zusammenhang wird auf das „Handbuch zur Partizipation“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2012) verwiesen.

Bei der Bearbeitung empfiehlt sich eine interne Abstimmung zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmer zu den Arbeitszwischenergebnissen im Vorfeld jeder an die Öffentlichkeit gerichteten Veranstaltung bzw. externen Beteiligung.