

5. STECKBRIEFE

Die Steckbriefe verstehen sich als Nachschlagewerk für alle Akteure* der Hochhausentwicklung.

Sie umfassen alle Teilräume, in denen eine zukünftige Hochhausentwicklung laut Hochhauskompass möglich ist. Darüber hinaus wurden für die Altstadt Rostocks sowie das Seebad Warnemünde ebenfalls Steckbriefe angelegt, um die dort bestehende Hochhauskulisse umfänglich darzustellen sowie deren Besonderheit und Schutzstatus aufzuzeigen.

Die Steckbriefe beinhalten:

Eine Beschreibung

- der stadträumlichen Charakteristika der einzelnen Stadtstrukturtypen
- der bestehenden Höhenlandschaft

Vorgaben für zukünftige Hochhausentwicklungen zu

- Gebäudehöhen über Gelände
- zu berücksichtigenden Planungsprinzipien und Charakteristika
- zu prüfenden Blickbeziehungen und Sichtachsen

Die Steckbriefe mit der beiliegenden Detailkarte sind mit den Karten „Ausschlussräume“ und „Schutzkulissen“ in Beziehung zu setzen und hinsichtlich Konflikten mit Schutzansprüchen abzugleichen.

Die Reihenfolge der Steckbriefe beginnt im Osten mit dem Steckbrief Toitenwinkel & Dierkow und folgt der städtebaulichen Perlenkette über die Altstadt bis in den Norden nach Warnemünde.

* (Vorhabenträger (Bauherr und Bauherrinnen, Projektentwickler, Planende sowie Verwaltung, Planungs- und Gestaltungsbeirat, Politik und Öffentlichkeit

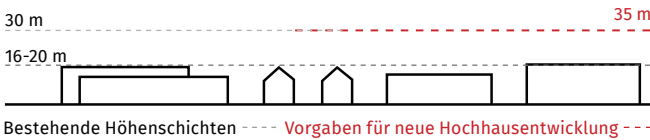
TOITENWINKEL UND DIERKOW

CHARAKTERISTIKUM

→ Spät errichtete Großwohnsiedlungen (1987 - 1990).
→ Die Großwohnsiedlung Toitenwinkel gliedert sich in drei voneinander separierte Wohnbaukomplexe, dazwischen verlaufen für das Gebiet wichtige Grünverbindungen.
→ Der historische Ortskern Toitenwinkel weist eine andere, kleinteiligere Siedlungsstruktur und Maßstäblichkeit auf.
→ Großwohnsiedlung Toitenwinkel: In der Höhe homogene fünf- bis sechsgeschossige Wohnzeilen. Das Gebiet wurde ohne Höhendominanten geplant. Aufgrund der Topografie ergibt sich eine leicht bewegte Silhouette.
→ Die Großwohnsiedlung Dierkow West & Dierkow Neu ist durch einen Grünzug (entlang der Lorenzstraße) von der Großwohnsiedlung Toitenwinkel abgegrenzt.
→ In Dierkow West & Neu: vier- bis sechsgeschossige Wohnzeilen. Die ursprüngliche Planung sah zudem Hochhäuser mit neun bis elf Geschossen vor, welche jedoch nicht umgesetzt wurden.
→ Zusätzlich wurde das Gebiet "Dierkower Höhe" (heute Bereich um die Haltestelle Dierkower Kreuz) mit stadträumlich wirksamen Hochhäusern (neun bis elf Geschosse) geplant, jedoch nicht umgesetzt.

Das **Höhenprofil** weist eine prägnante Schicht auf:

- Normalhöhe: 16-20 m Gebäudehöhe*
- Geplante Maximalhöhe, jedoch nicht umgesetzt: rund 30 m*



RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung:

- Im Bereich des Stadtteilzentrums Toitenwinkel / ÖV-Haltepunkt Friedensforum
- Im Bereich des Stadtteilzentrums Dierkow / ÖV-Haltepunkt Dierkow-Zentrum
- Im Bereich des ÖV Haltepunkts Dierkower Kreuz (Dieser Potenzialraum korrespondiert mit der ursprünglichen Planung für die "Dierkower Höhe", welche jedoch nicht umgesetzt wurde. Dieses Gebiet ist lediglich von Relevanz für eine Hochhausentwicklung, wenn eine städtebauliche Gesamtentwicklung des Areals stattfindet.)

Höhenvorgaben und Sichtachsen:

- Maximal 35 m Gebäudehöhe* zulässig
- Prinzip der Solitäre an den (südwestlichen) Rändern der Gebiete beachten und zeitgemäß interpretieren
- Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
 - Sichtbeziehung Petrikirche
 - Blick von Rövershägener Chaussee als Stadteinfahrt
 - Toitenwinkler Allee/Albert-Schweitzer-Straße
 - Kurt-Schumacher-Ring

Mögliche räumliche Komposition:

- Solitäre
- Moderate Häufung
- Clusterbildung
- Nach ursprünglichem Planungsprinzip

* Gebäudehöhe über Gelände

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- ↗ Relevante Blickachsen
- ▭ Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- + ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft
 - Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - ☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen
 - Historische Ortskerne
 - Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schiennetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

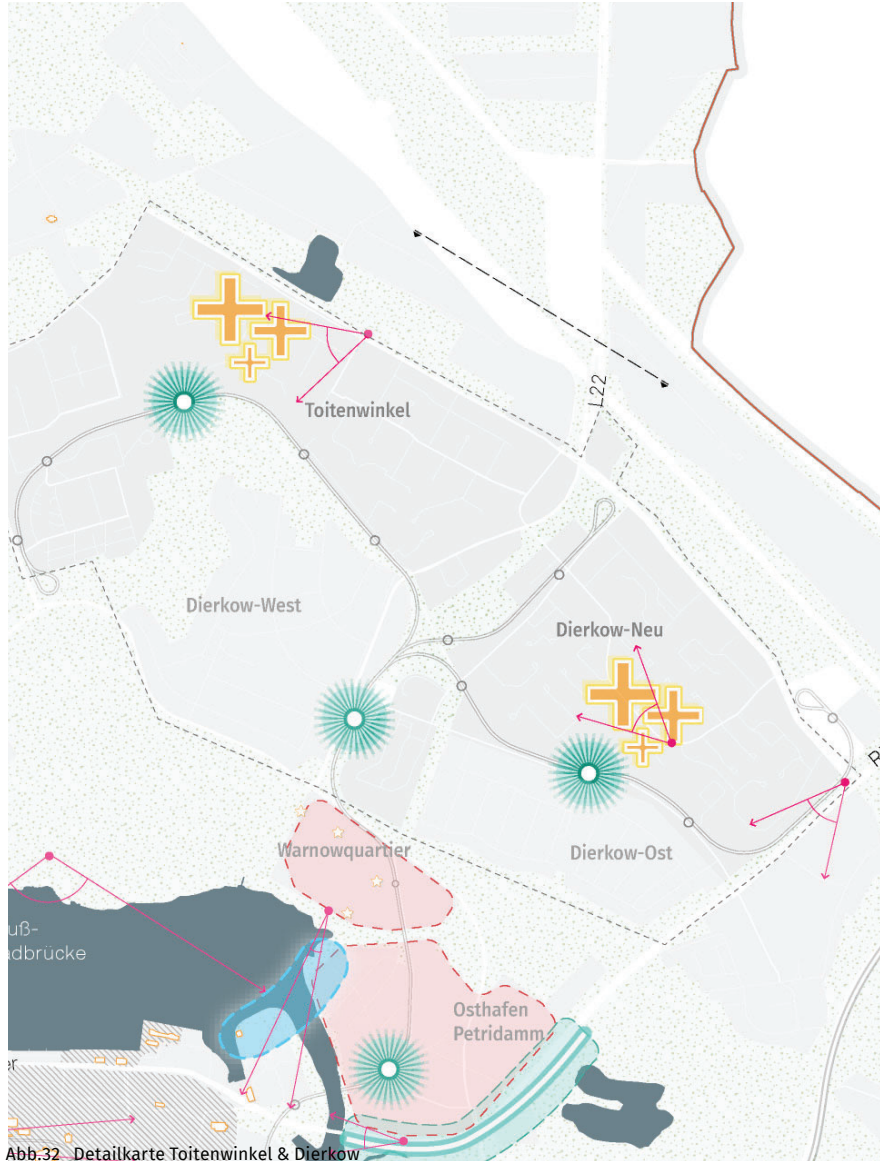


Abb.32 Detailkarte Toitenwinkel & Dierkow

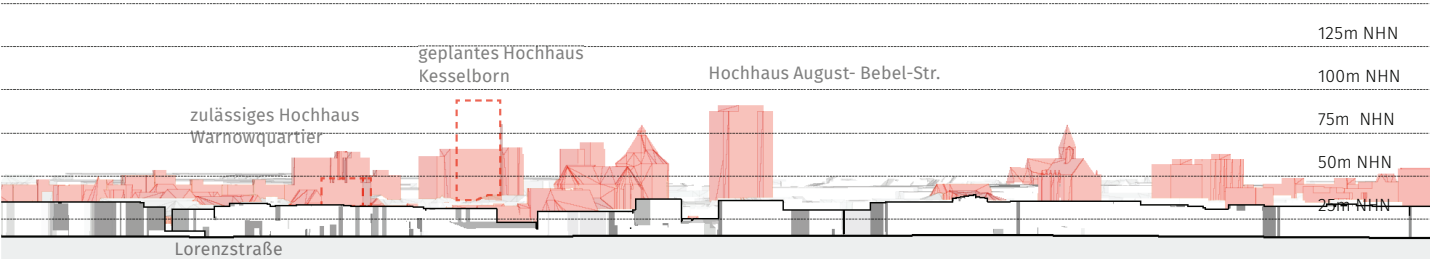
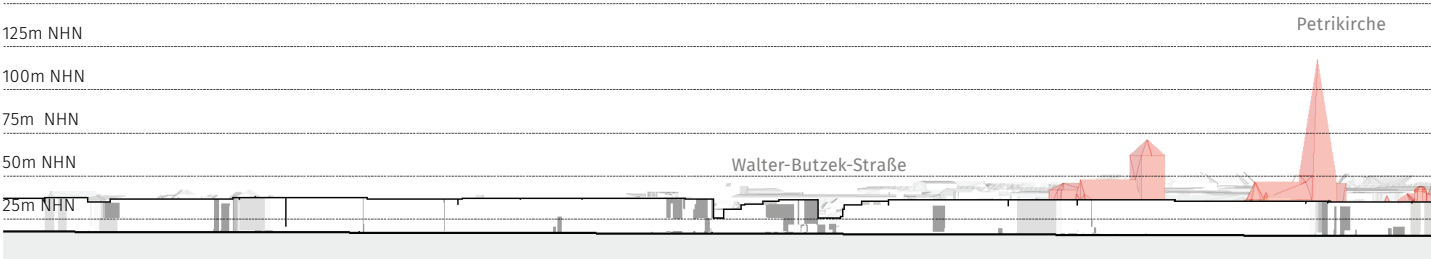


Abb.33 Stadtansicht Toitenwinkel & Dierkow

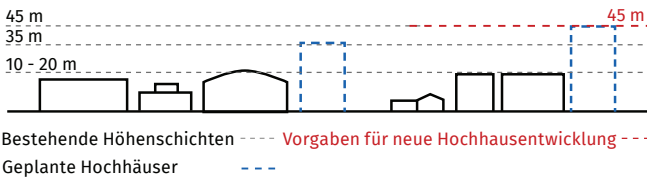
WARNOWQUARTIER UND OSTHAFEN-PETRIDAMM

CHARAKTERISTIKUM

- Zwei wichtige Transformationsgebiete in innerstädtischer Lage am östlichen Warnowufer, in denen eine städtebauliche Gesamtentwicklung geplant ist.
- Die Entwicklungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Hochhausleitbildes unterschiedlich weit fortgeschritten: Für das Warnowquartier liegt ein Bebauungsplan vor, für das Quartier Osthafen-Petridamm ist ein Rahmenplan in Erarbeitung und bestehende Bebauungspläne sollen geändert werden.
- Aktuell hoher Anteil an gewerblicher Bausubstanz ohne bestehende Hochpunkte.
- Der Bebauungsplan für das Warnowquartier sieht einen Hochpunkt mit 45 m Gebäudehöhe vor.
- Das neue Quartier am Osthafen-Petridamm gliedert sich im Westen an die Holzhalbinsel und im Weiteren an die Altstadt Rostock an.
- Der stadträumliche Eingang über die Rövershäger Chaussee wird zukünftig über die städtebauliche Entwicklung im süd-östlichen Bereich des Quartiers Osthafen-Petridamm geprägt.

Das **Höhenprofil** weist aktuell nur eine prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 10-20m Gebäudehöhe *
- Geplante Maximalhöhe im Bebauungsplan Warnowquartier: ca. 45 m Gebäudehöhe*



RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

- Potenzialräume für Hochhausentwicklung**
- Gesamtes dynamisches Entwicklungsgebiet Warnowquartier und Osthafen-Petridamm
 - Am ÖV-Haltepunkt Petridamm
 - Entlang der Stadteinfahrt Rövershäger Chaussee
 - An der Wasserkante zur Warnow (mit besonderen Qualitätsanforderungen → Kategorie A, siehe Seite 78)

- Vorgaben für Hochhausentwicklung:**
- Maximal 45 m Gebäudehöhe* zulässig
 - Auswirkung auf den Blick vom östlichen Warnowufer prüfen. Ein Verstellen der Sichtbeziehung zur Petrikirche ist unerwünscht.
 - Bei der Höhenentwicklung im westlichen Bereich ist die Auswirkung auf den Blick vom Gehlsdorfer Ufer und die Altstadt Rostock aufgrund der räumlichen Nähe von Bedeutung.
 - Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
 - Ansicht von der Rövershäger Chaussee
 - Ansicht vom östlichen Gehlsdorfer Ufer
 - Stadtpanorama "Blick vom Gehlsdorfer Ufer"

- Mögliche räumliche Komposition:**
- Solitäre
 - Moderate Häufung
 - Clusterbildung
 - Nach ursprünglichem Planungsprinzip

* Gebäudehöhe über Gelände

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
 - ↗ Relevante Blickachsen
 - Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“..
- ✚ ... in den städtischen Zentren
 - ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
 - ⊙ ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
 - ⬢ ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
 - ... in den bestehenden Hochhausensembles
 - ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
 - ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - ☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
 - Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schienennetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

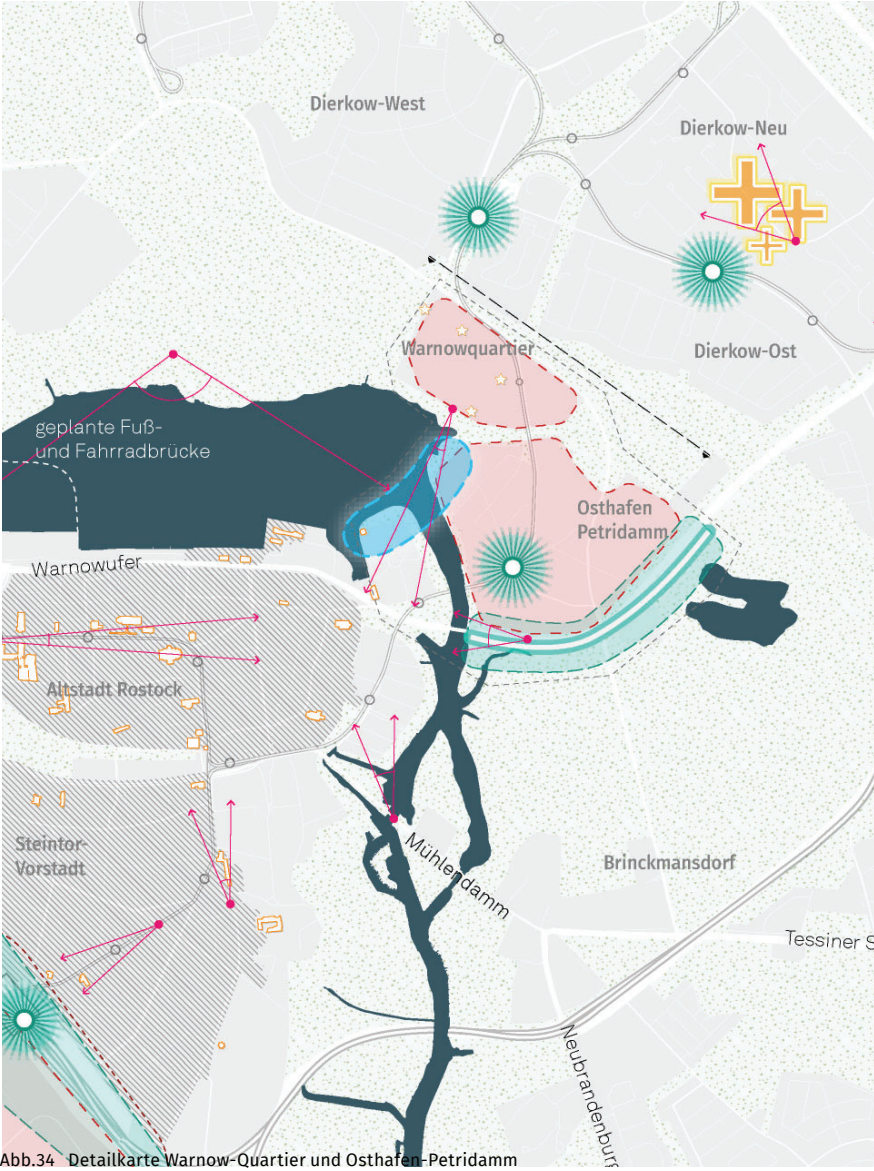


Abb.34 Detailkarte Warnow-Quartier und Osthafen-Petridamm

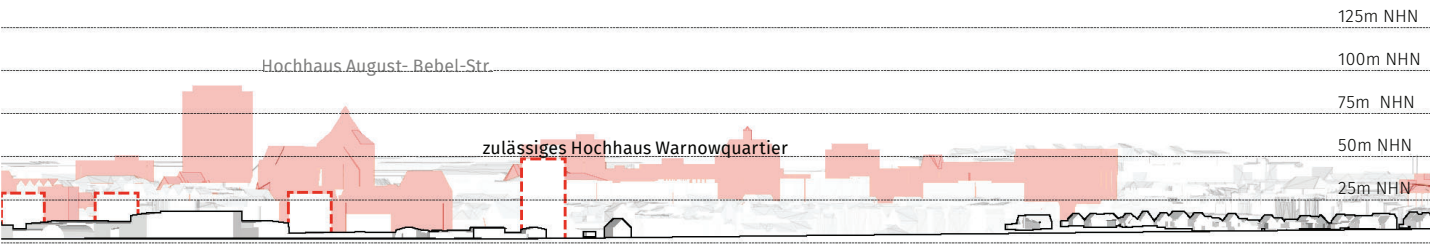
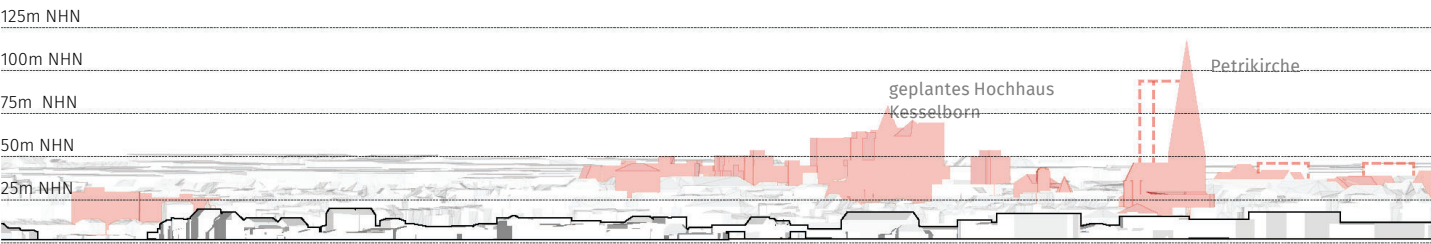


Abb.35 Stadtansicht Warnow-Quartier und Osthafen-Petridamm

ALTSTADT ROSTOCK

CHARAKTERISTIKUM

→ Historisch gewachsene städtebauliche Struktur mit bedeutenden Bauten und geschichtlicher Identität.

→ Bestehende Hochpunkte sind vorrangig historische Bauten (Petrikirche, Nikolaikirche, Marienkirche, Kröpeliner Tor, Steintor), ergänzt um Hochhäuser der Moderne an der Langen Straße.

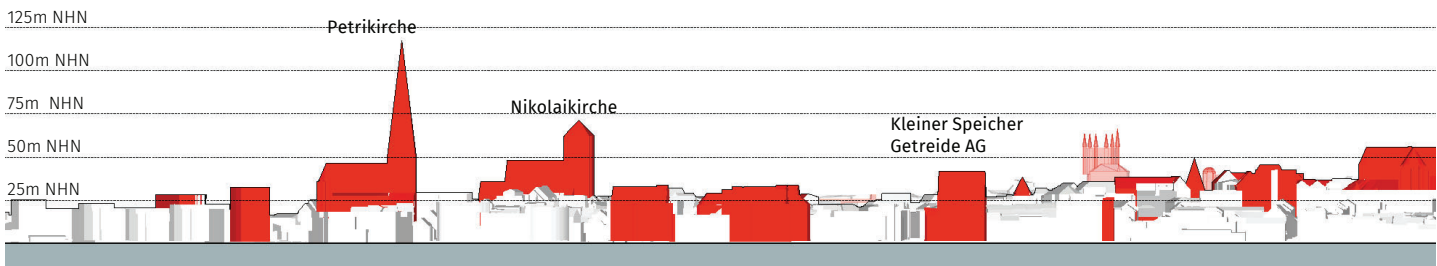
→ Weiterhin gibt es eine Vielzahl an hohen Häusern, die durch ihre Dachausgestaltung 22,5 m überschreiten, allerdings baurechtlich keine Hochhäuser sind. Neben besonderen Gebäuden wie das Rathaus, Ständehaus und den Silos am Stadthafen zählen auch normale Stadthäuser, wie z.B. in der Kröpeliner Straße, dazu.

→ Durch die topographische Höhenlage sind die Höhen-dominanten der Altstadt stadträumlich noch relevanter und sichtbarer.

Das **Höhenprofil** weist drei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 18-22 m Gebäudehöhe*
- Zwischenhöhe: 50 - 80 m Gebäudehöhe* (Nikolai- und Marienkirche, Hochhaus Lange Straße)
- Maximalhöhe: 117 m Gebäudehöhe* (Petrikirche)

* Gebäudehöhe über Gelände



KEIN BEREICH FÜR EINE NEUE HOCHHAUS-ENTWICKLUNG

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
 - Relevante Blickachsen
 - Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- ... in den städtischen Zentren
 - ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
 - ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
 - ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
 - ... in den bestehenden Hochhausensembles
 - ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
 - ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen
- Historische Ortskerne
 - Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schienennetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

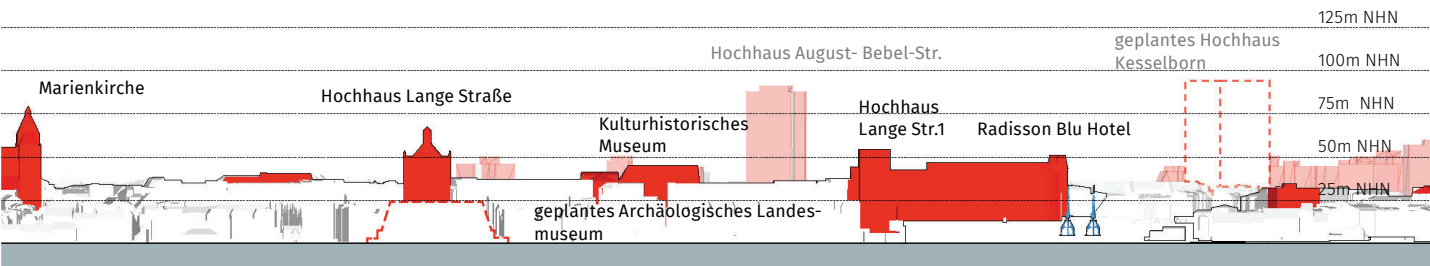
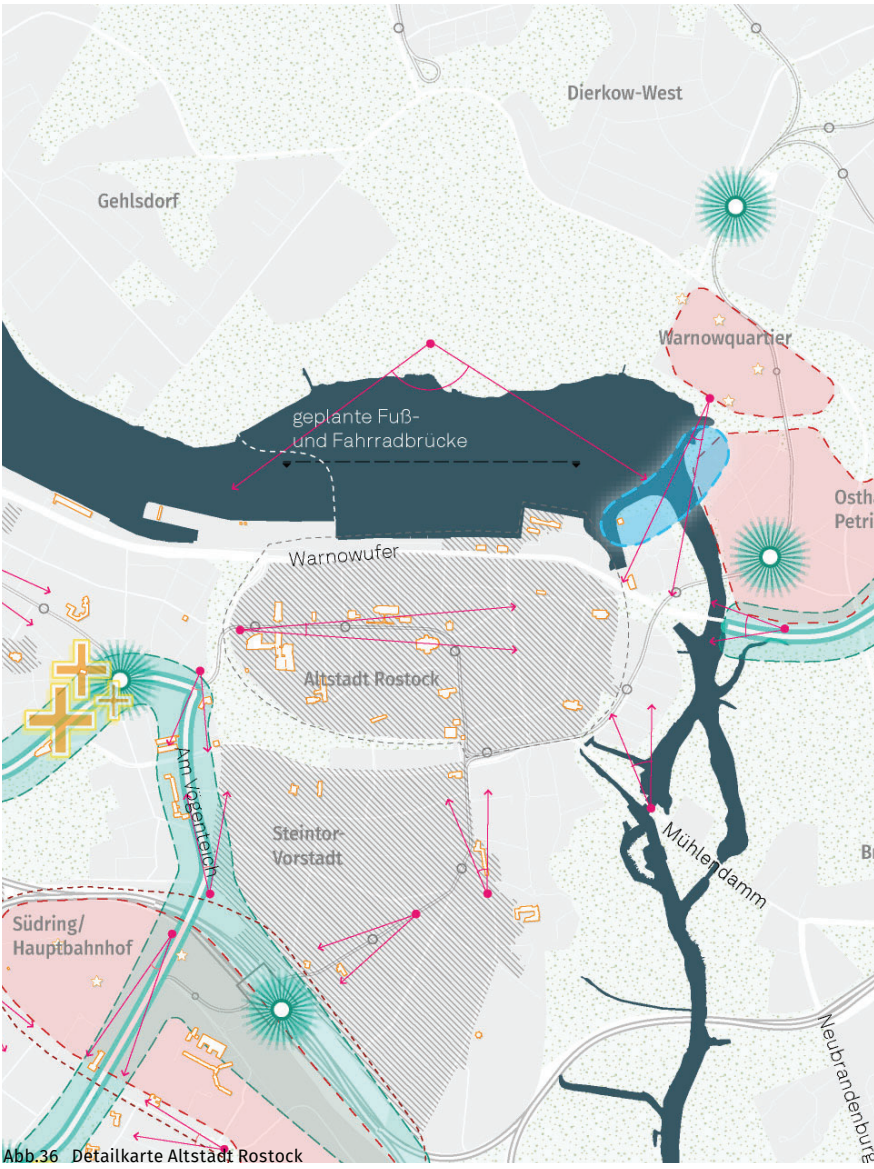


Abb.37 Stadtansicht Altstadt Rostock
05. STECKBRIEFE | 43

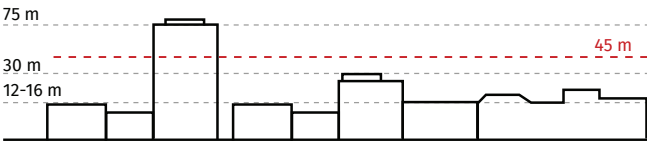
STEINTOR VORSTADT

CHARAKTERISTIKUM

→ Großzügige, bürgerliche Villenbebauung mit hauptsächlich drei bis vier Geschossen.
→ Nördlicher Bereich an der August-Bebel-Straße mit vorrangig Blockrandbebauung, südliche Bereiche der Steintor-Vorstadt in offener Bauweise.
→ Mit dem Windmühlen-Hochhaus an der August-Bebel-Straße eine deutlich sichtbare und auch übergeordnete Höhendominanz aus der Zeit der Moderne.
→ Weitere kleine Hochpunkte (rund 30 m) verteilt an den Rändern der Steintor-Vorstadt, insbesondere am Hauptbahnhof und an der Rosa-Luxemburg-Straße sowie in der Blücherstraße. Der historische Wasserturm ist über 40 m hoch.
→ Die Geländetopographie unterstützt die stadträumliche Präsenz des "Windmühlenhauses".

Das **Höhenprofil** weist drei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 12-16 m Gebäudehöhe*
- Zwischenhöhe: 30 m Gebäudehöhe* (Hochhäuser am Konrad-Adenauer-Platz / Rosa-Luxemburg-Straße, Wasserturm, Universitätsbibliothek, Behördenzentrum Blücherstraße)
- Maximalhöhe: 75 m Gebäudehöhe* ("Windmühlen"-Hochhaus, August-Bebel-Str.)



Bestehende Höhengestaltung --- Vorgaben für neue Hochhausentwicklung --- * Gebäudehöhe über Gelände

RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung:

- Entlang der Stadteinfahrt Am Vögenteich
- Entlang der Stadteinfahrt Herweghstraße/Bahnhofsbereich

Höhenvorgaben und Sichtachsen:

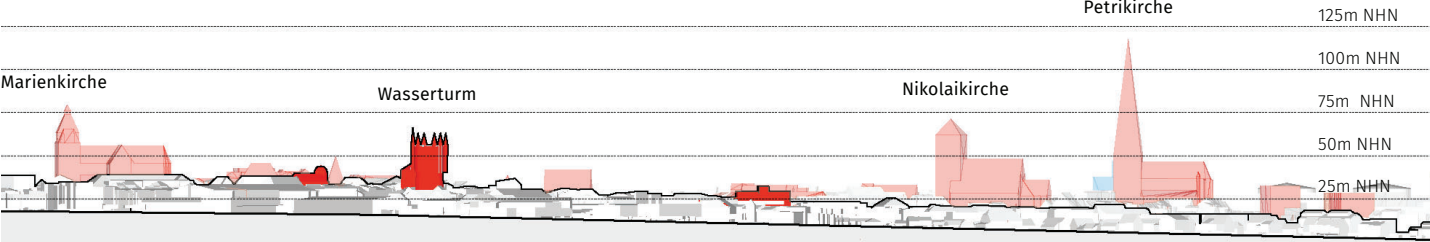
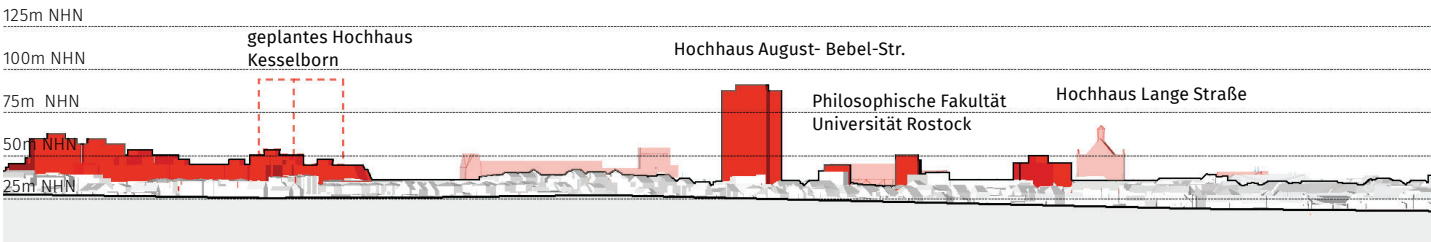
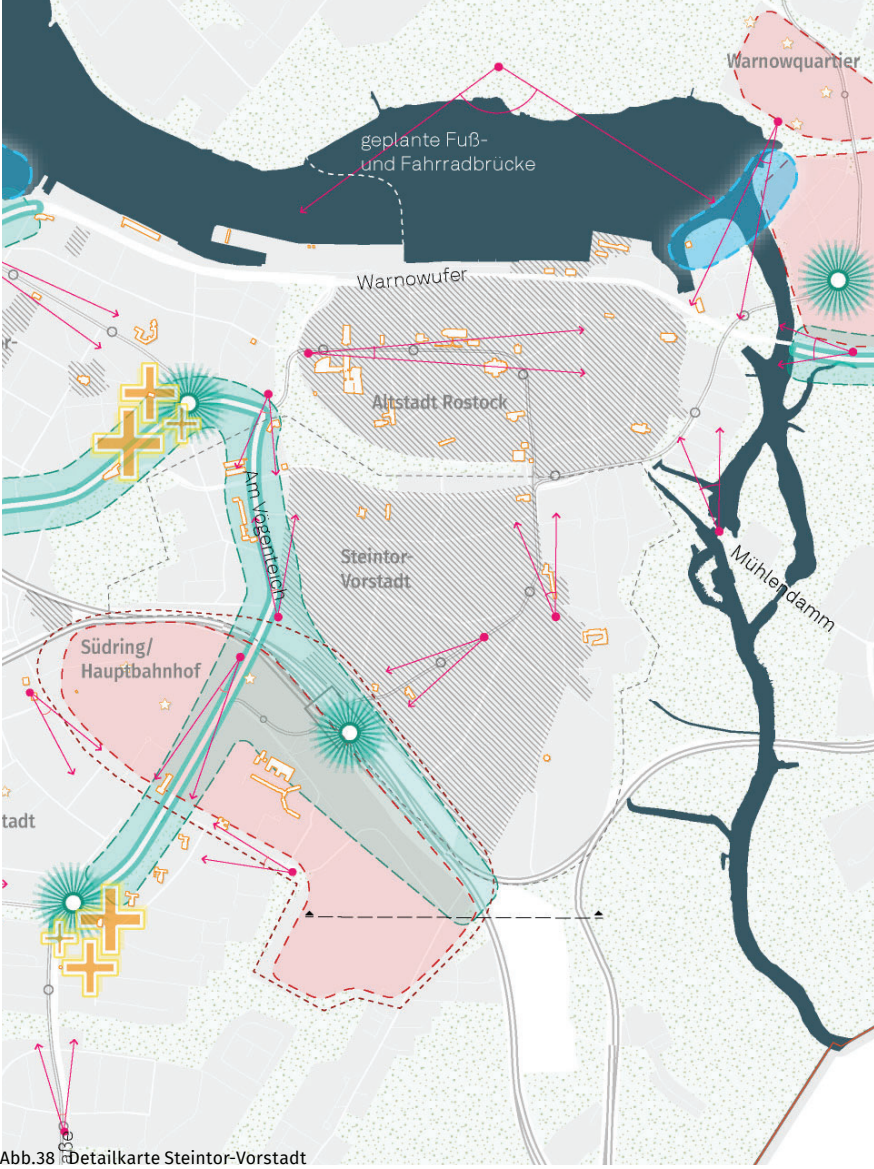
- Maximal 45 m Gebäudehöhe*
- Bei der Höhenentwicklung im nördlichen Bereich sind die Auswirkungen auf den "Blick vom Gehlsdorfer Ufer" und die Altstadt Rostocks aufgrund der räumlichen Nähe von Bedeutung.
- Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
 - Ansicht Richard-Wagner-Straße
 - Ansicht Goetheplatz
 - Ansicht Konrad-Adenauer-Platz

Mögliche räumliche Komposition:

- Solitäre
- Moderate Häufung
- Clusterbildung
- Nach ursprünglichem Planungsprinzip

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- Relevante Blickachsen
- Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltestellen
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft
 - Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen
 - Historische Ortskerne
 - Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schiennetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West



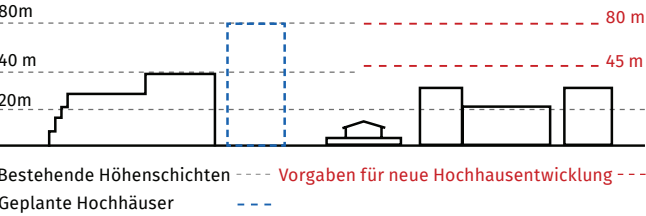
HAUPTBAHNHOF UND SÜDRING

CHARAKTERISTIKUM

- Transformationsgebiet mit gesamtstädtischer infrastrukturelle Bedeutung.
- Erster Ankommensort für Bahnreisende.
- Das lineare Gebiet um den Hauptbahnhof (Herweghstraße, Erich-Schlesinger-Straße, südliche Grenze Schwaaner Landstraße) bildet eine vom Zug besonders sichtbare, wichtige Stadteinfahrt.
- Im Gebiet südlich des Hauptbahnhofs (Kesselborn) wird aktuell ein Hochhaus mit rund 80 m geplant.
- Am Südring sind drei Hochpunkte mit rund acht Geschossen geplant.
- Das Gebiet zwischen Platz der Freundschaft und Erich-Schlesinger-Straße ist durch einen Mix aus Scheibenhäusern (teilweise Hochhäuser) und zeitgenössischen Neubauten geprägt.

Das **Höhenprofil** weist drei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 15-20 m Gebäudehöhe*
- Zwischenhöhe: 25-45 m Gebäudehöhe* (Wohngebäude am Platz der Freundschaft, Hanse-Jobcenter Rostock)
- In Bau befindliches Hochhaus Kesselborn mit Höhe ca. 80 m*



RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung:

- Im Bereich des Hauptbahnhofs sowie des südlich angrenzenden Entwicklungsgebiets Südring
- Entlang der Stadteinfahrten Südring sowie Hauptbahnhof (bis "Schwaaner Landstraße")

Höhenvorgaben und Sichtachsen:

- Maximal 80 m Gebäudehöhe* im direkten Bahnhofsumfeld
- Restlicher Bereich maximal 45 m Gebäudehöhe*
- Bei der Höhenentwicklung sind die Auswirkungen auf den Blick vom Gehlsdorfer Ufer und die Altstadt Rostock aufgrund der räumlichen Nähe von Bedeutung.
- Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
- Blick vom Gehlsdorfer Ufer
- Ansicht Rosa-Luxemburg-Straße
- Ansicht Südring

Mögliche räumliche Komposition:

- Solitäre
- Moderate Häufung
- Clusterbildung
- Nach ursprünglichem Planungsprinzip

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- ↗ Relevante Blickachsen
- ▭ Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- + ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltestellen
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- ▭ Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
- ☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
- Denkmalschutzbereiche
- Gewässer
- Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
- übergeordnetes Straßennetz
- Schiennetz mit Bahnhöfen
- Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
- Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

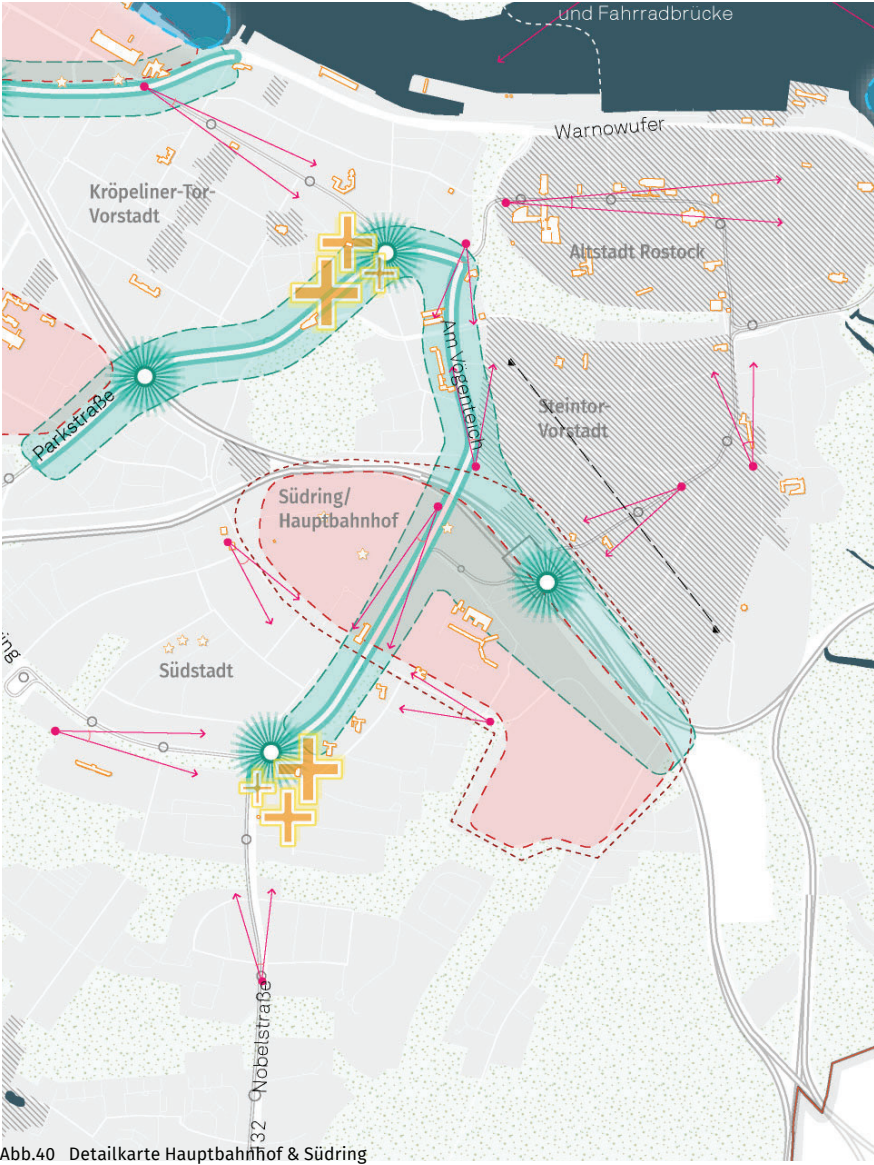


Abb.40 Detailkarte Hauptbahnhof & Südring

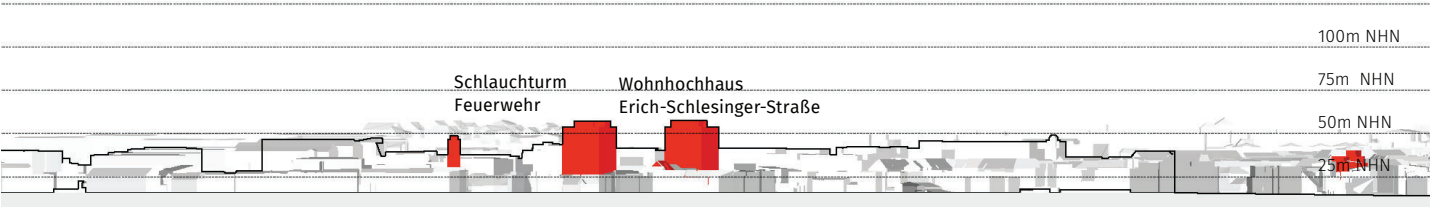
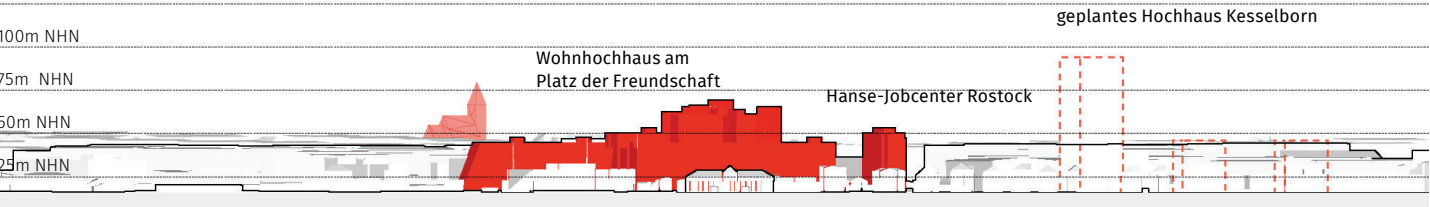


Abb.41 Stadtansicht Hauptbahnhof & Südring

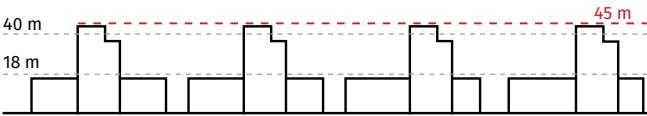
SÜDSTADT

CHARAKTERISTIKUM

- "Frühe" Großwohnsiedlung aus 1961-65.
- Homogene, mittelhohe Zeilenbauten (vier bis fünf Geschosse) mit vier rhythmisierenden Hochpunkten am Südring (zwölf Geschosse).
- Drei Wohnkomplexe geplant, wobei die Hochpunkte nur entlang des Südrings vorkommen.
- Am südlichen Ende der linearen Hochhausgruppe befindet sich das Stadtteilzentrum.
- Die Wohnzeilen sind in unterschiedlicher Anordnung geplant: klassisch, raumbildend und in Kammstruktur.
- Durch die topographische Höhenlagen ist die Höhenlandschaft der Südstadt für viele übergeordnete Stadtansichten bedeutsam.

Das **Höhenprofil** weist zwei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 18 m Gebäudehöhe*
- Maximalhöhe: 40 m Gebäudehöhe* (Punkthochhäuser entlang Ziolkowskistraße/Südring)



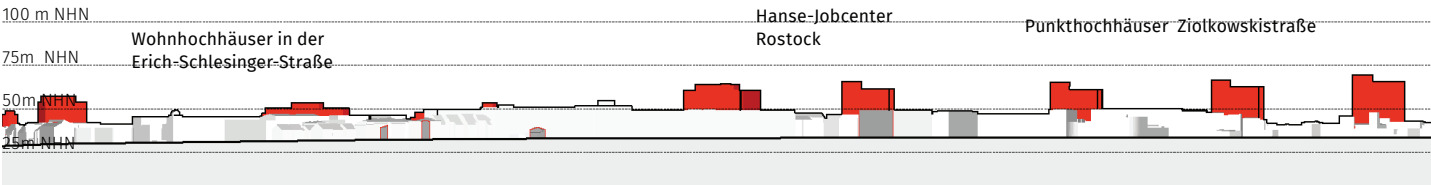
Bestehende Höhenschichten --- Vorgaben für neue Hochhausentwicklung --- * Gebäudehöhe über Gelände

RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

- Potenzialräume für Hochhausentwicklung:**
 - Stadtteilzentrum Südstadt / ÖV Haltepunkt Südstadt-Center
 - Entlang der Stadteinfahrt Südring

- Höhenvorgaben und Sichtachsen:**
 - Maximal 45 m Gebäudehöhe *
 - Hochhäuser sind nur als Akzente im Gebiet möglich, nicht in jedem Wohnkomplex.
 - Bei der Höhenentwicklung ist die Eigenlogik des Quartiers zu beachten. Das Prinzip des linearen, rhythmisierenden Hochhausensembles muss weiterhin klar ablesbar sein. Eine punktuelle Erweiterung ist denkbar.
 - Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
 - Ansicht vom Südring
 - Ansicht von Erich Schlesinger Straße
 - Ansicht von Nobelstraße

- Mögliche räumliche Komposition:**
 - Solitäre
 - Moderate Häufung
 - Clusterbildung
 - Nach ursprünglichem Planungsprinzip (lineares Hochhausensemble)



DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- Relevante Blickachsen
- Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
 - Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
 - Historische Ortskerne
 - Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schienenetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

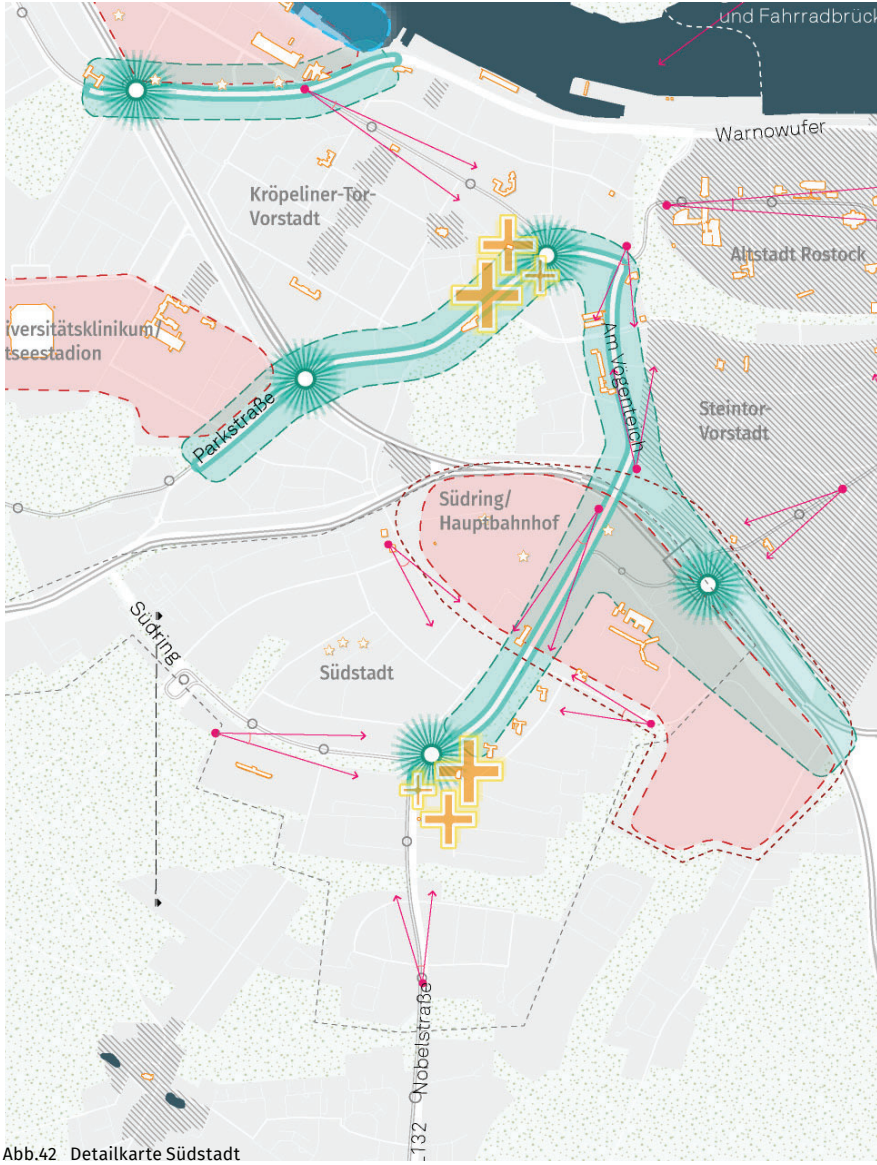
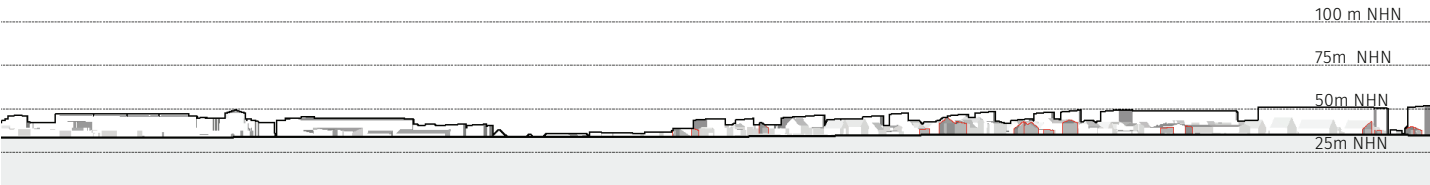


Abb.42 Detailkarte Südstadt



KRÖPELINER-TOR-VORSTADT

CHARAKTERISTIKUM

→ Einheitsliches Stadtbild mit hohem Anteil an Blockrandbebauung (drei bis vier Geschosse) und geschlossenen Raumkanten sowie mit Zeilenbauten und Reihenhäusern im südöstlichen und nordwestlichen Teil.

→ Der dominierende Hochpunkt ist die Heiligen Geist Kirche.

→ Am östlichen und nördlichen Rand des Gebiets gibt es einige wenige Hochpunkte (Spielbank, Werftdreieck (geplant), Hochhaus am Vögenteich).

→ Im Stadthafen befinden sich drei ikonische Kräne (Portalcrane und zwei Einzelkräne), Höhe rund 30 m.

→ Zudem gibt es einige, wenige hohe Häuser, die durch ihre Dachausgestaltung 22,5 m überschreiten, allerdings baurechtlich keine Hochhäuser sind.

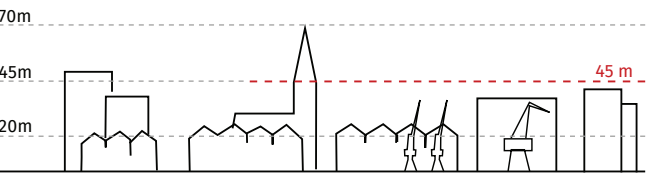
→ Das Gebiet des "Werftdreiecks" ist ein wichtiges, innerstädtisches Transformationsgebiet mit geplanten Hochhausstandorten (rund 30 Meter Gebäudehöhe). → Siehe Steckbrief Bramow Werftdreieck

Das **Höhenprofil** weist drei prägnante Schichten auf:

→ Normalhöhe: 15-20 m Gebäudehöhe*

→ Zwischenhöhe: 30-45 m Gebäudehöhe* (Hochhäuser am Vögenteich, Spielbank, geplante Bebauung am Werftdreieck, Kräne, Schornstein und Silos der Hanseatischen Brauerei)

→ Maximalhöhe: 70 m Gebäudehöhe* (Heiligen Geist Kirche)



Bestehende Höhengestaltungen --- Vorgaben für neue Hochhausentwicklung --- * Gebäudehöhe über Gelände

RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung:

→ Am ÖV-Haltepunkt Holbeinplatz

→ Am ÖV-Haltepunkt Parkstraße

→ Entlang der Stadteinfahrt Parkstraße/ Wismarsche Straße/ Doberaner Straße

→ Entlang der Stadteinfahrt Lübecker Straße

→ Stadtteilzentrum Kröpelinertor-Vorstadt /ÖV Haltepunkt Doberaner Platz

Höhenvorgaben und Sichtachsen:

→ Maximal 45 m Gebäudehöhe*

→ Bei der Höhenentwicklung im östlichen Bereich sind die Auswirkungen auf den Blick vom Gehlsdorfer Ufer und die Altstadt Rostocks aufgrund der räumlichen Nähe von Bedeutung.

→ Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:

→ Ansicht Lange Straße

→ Ansicht Werftallee/Doberaner Straße

→ Erweiterter Blick vom Gehlsdorfer Ufer

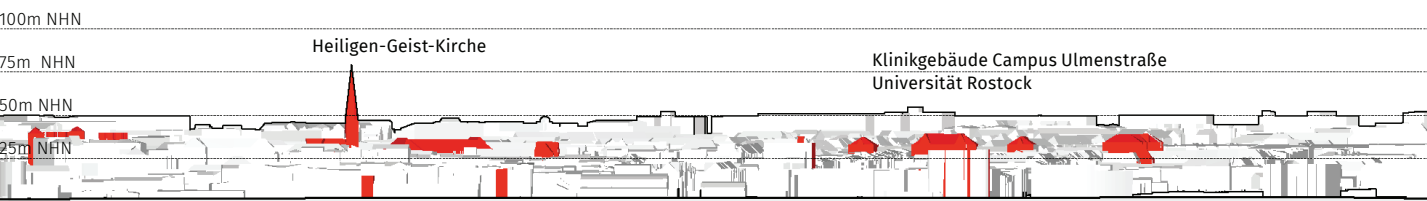
Mögliche räumliche Komposition:

→ Solitäre

→ Moderate Häufung

→ Clusterbildung

→ nach ursprünglichem Planungsprinzip



DETAILKARTE

--- Ansichtslinie für Stadtansicht

--- Relevante Blickachsen

--- Gebietsgrenze

Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...

... in den städtischen Zentren

... entlang der bedeutsamen Wasserkanten

... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten

... entlang übergeordneter Stadteinfahrten

... in den bestehenden Hochhausensembles

... in den dynamischen Entwicklungsräumen

... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten

Bestand Hochhauslandschaft

□ Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)

☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen

Weitere Darstellungen

Historische Ortskerne

Denkmalschutzbereiche

Gewässer

Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers

übergeordnetes Straßennetz

Schiennetz mit Bahnhöfen

Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)

Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

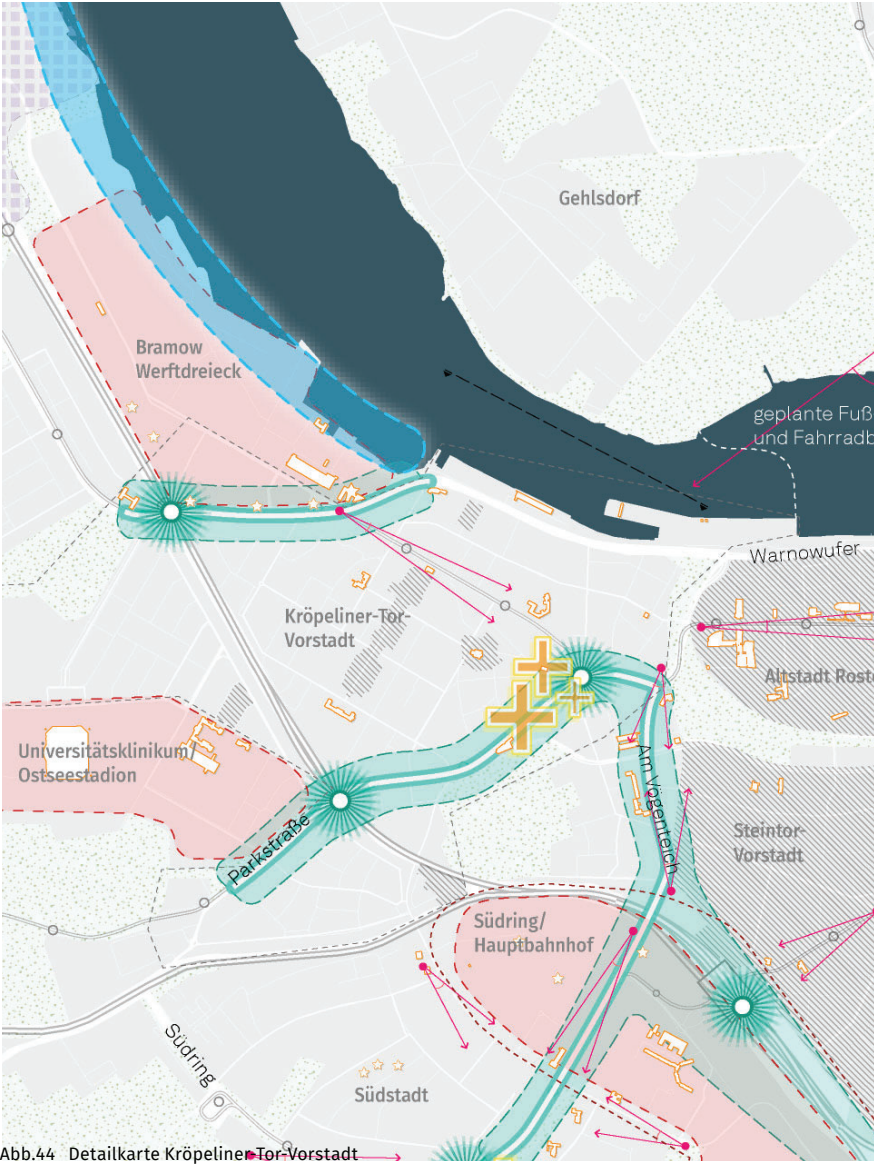


Abb.44 Detailkarte Kröpelinertor-Vorstadt

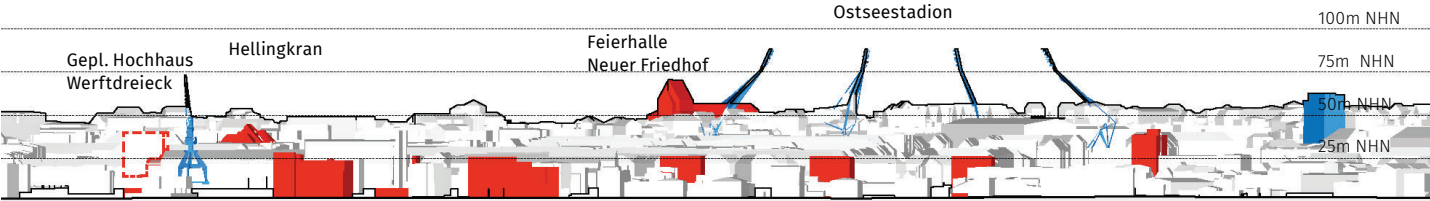


Abb.45 Stadtansicht Kröpelinertor-Vorstadt

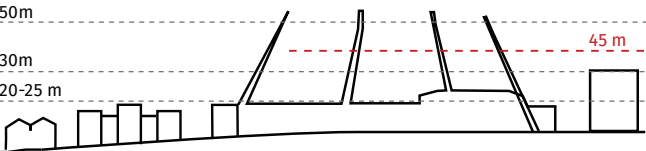
UNIVERSITÄTSKLINIKUM UND OSTSEESTADION

CHARAKTERISTIKUM

- Gebiet mit Institutionen mit übergeordneter, stadtweiter Relevanz und Strahlkraft.
- Durch die Höhenlage gute Sichtbarkeit im Stadtkontext und bedeutsam für den erweiterten Blick vom Gehlsdorfer Ufer.
- Durch die topographische Höhenlage sind hohe Gebäude nördlich des Barnstorfer Waldes für viele übergeordnete Stadtansichten bedeutsam.
- Universitätsklinikum mit vielen hohen Gebäuden, die bau-rechtlich keine Hochhäuser sind.
- Hoher Anteil an Gebäuden mit Denkmalschutz.
- Stadion mit Lichtmasten (ca. 55m Höhe) und Hotel Sport-forum (rund 30 m Höhe).

Das **Höhenprofil** weist drei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 20-25 m Gebäudehöhe*
- Zwischenhöhe: 30 m Gebäudehöhe*
- Maximalhöhe: ca. 55 m über Gelände Flutlichtmasten Ost-seestadion



Bestehende Höhenschichten --- Vorgaben für neue Hochhausentwicklung --- * Gebäudehöhe über Gelände

RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung:
→ Gesamter dynamischer Entwicklungsbereich, jedoch nur bei besonderer (institutioneller) Gebäudenutzung (z.B. Klinik, Wissenschaft, Forschung, Sportnutzung), die der thematischen Eigenlogik (übergeordneter, stadtweiter Bedeutung und Stahlkraft) des Gebiets entspricht.

Höhenvorgaben und Sichtachsen:
→ Maximal 45 m Gebäudehöhe*
→ Die Höheneinschränkung durch den Anflugbereich für Hub-schrauber ist zu beachten.
→ Bei der Höhenentwicklung sind aufgrund der räumlichen Nähe die Auswirkungen auf den Blick vom Gehlsdorfer Ufer, dabei insbesondere auf die Altstadt sowie auf die Kröpeliner-Tor-Vorstadt von Bedeutung.
→ Die Lichtmasten des Ostseestadions sollen beim Blick vom Gehlsdorfer Ufer nicht verstellt werden.
→ folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
→ erweiterte Ansicht vom Gehlsdorfer Ufer

Mögliche räumliche Komposition:
→ Solitäre
→ Moderate Häufung
→ Clusterbildung
→ Nach ursprünglichem Planungsprinzip

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- Relevante Blickachsen
- Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“..
- ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltestellen
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
- aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
- Denkmalschutzbereiche
- Gewässer
- Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
- übergeordnetes Straßennetz
- Schienenetz mit Bahnhöfen
- Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
- Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West



Abb.46 Detailkarte Universitätsklinikum & Ostseestadion

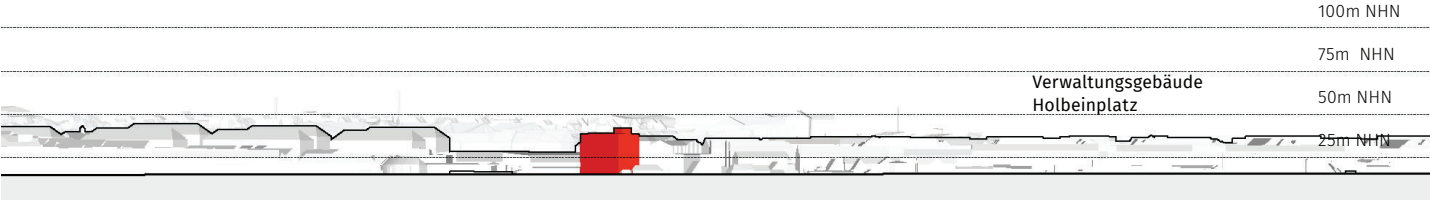
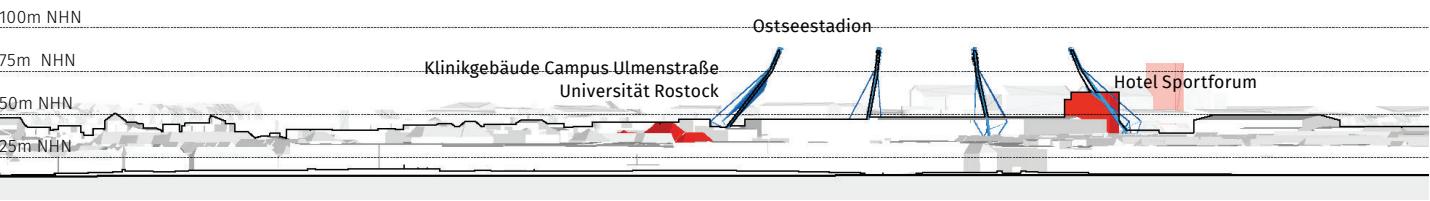


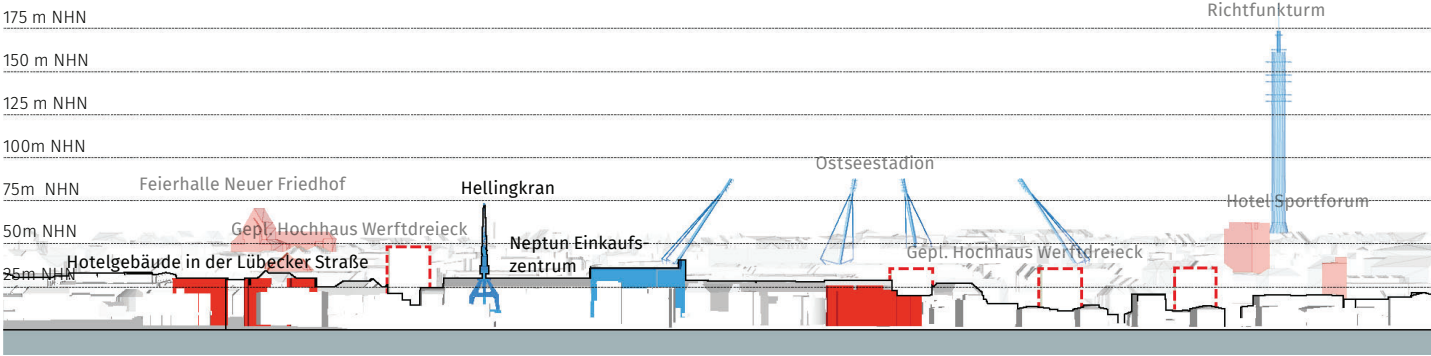
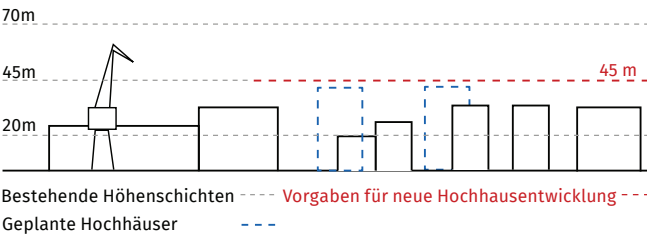
Abb.47 Stadtansicht Universitätsklinikum & Ostseestadion

BRAMOW UND WERFTDREIECK

CHARAKTERISTIKUM

→ Wichtiges Transformationsgebiet in innenstadtnaher Lage, indem eine städtebauliche Gesamtentwicklung geplant ist.
→ Im nordwestlichen Teil mit hohem Anteil an gewerblicher Bausubstanz. Im Übergang zur Lübecker Straße und zum Warnowufer ist der städtebauliche Transformationsprozess weiter fortgeschritten.
→ Die Höhenlandschaft ist geprägt durch Kräne (Hellingkran ist besonders prägnant), hohe Werfthalle (heute Neptun Einkaufszentrum) und Hotelbauten im Bereich Werftstraße/ Lübecker Straße.
→ Im Bereich der Lübecker Straße und Max-Eyth-Straße sind weitere Hochpunkte geplant.

Das **Höhenprofil** weist drei prägnante Schichten auf:
→ Normalhöhe: 10-20 m Gebäudehöhe*
→ Zwischenhöhe: ca. 30-35 m Gebäudehöhe* (Neptun Einkaufszentrum, Hotelgebäude an der Lübecker Straße)
→ Maximalhöhe: ca. 63 m Anlagenhöhe über Gelände (Hellingkran)
→ Maximalhöhen der geplanten Hochpunkte: ca. 45 m*



RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung
→ Gesamtes dynamisches Entwicklungsgebiet Bramow/Werftdreieck
→ Am ÖV-Haltepunkt Holbeinplatz
→ Entlang der Stadteinfahrt Lübecker Str. / Holbeinplatz
→ An der Wasserkante zur Warnow (mit besonderen Qualitätsanforderungen → Kategorie A, Siehe S. 78)

Höhenvorgaben und Sichtachsen:
→ Maximal 45 m Gebäudehöhe* zulässig
→ Auswirkung auf den Blick vom Gehlsdorfer Ufer prüfen
→ Bei der Höhenentwicklung im östlichen Bereich sind die Auswirkungen auf den Blick vom Gehlsdorfer Ufer in Zusammenhang mit der Altstadt und auf die Kröpeliner-Tor-Vorstadt aufgrund der räumlichen Nähe von Bedeutung.
→ Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
→ Ansicht Werftallee/Doberaner Straße
→ Stadtpanorama "Blick vom Gehlsdorfer Ufer"

Mögliche räumliche Komposition:
→ Solitäre
→ Moderate Häufung
→ Clusterbildung
→ Nach ursprünglichem Planungsprinzip

* Gebäudehöhe über Gelände

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- Relevante Blickachsen
- Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
- aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen
- Historische Ortskerne
- Denkmalschutzbereiche
- Gewässer
- Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
- übergeordnetes Straßennetz
- Schienenetz mit Bahnhöfen
- Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
- Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West



Abb.48 Detailkarte Bramow & Werftdreieck

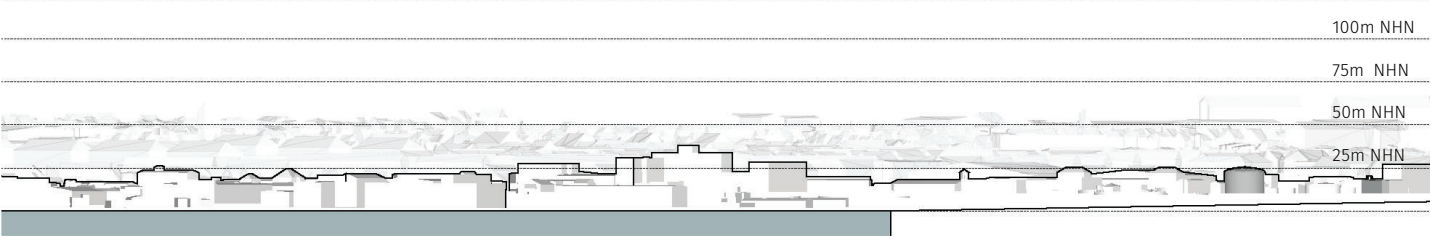


Abb.49 Stadtansicht Bramow & Werftdreieck

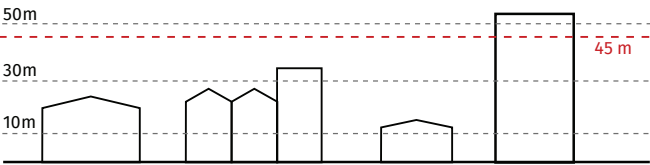
FISCHEREIHAFEN UND GEWERBEGEBIET MARIENEHE

CHARAKTERISTIKUM

- Gewerblich geprägtes Gebiet mit entsprechenden Typologien: Große Hallen, Silos, technische Bauten, Kräne.
- Im Norden an die Großwohnsiedlung Schmarl angrenzend.
- In diesem Bereich steht der Wärmespeicher mit rund 55m Höhe.
- Um den Fischereihafen beginnt eine städtebauliche Transformation mit der Nachnutzung von Gebäuden durch Sport- und Freizeitanbieter. Die gewerbliche Nutzung ist aber weiterhin vorherrschend und auch so gewünscht.

Das **Höhenprofil** weist zwei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: ca. 15-25 m* mit punktuell höheren Strukturen wie Silos oder Lüftungstürme/Schornsteine
- Maximalhöhe: ca. 55 m* (Wärmespeicher)



Bestehende Höhengestaltung --- **Vorgaben für neue Hochhausentwicklung** --- * Gebäudehöhe über Geländeroberkante

RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

- Potenzialräume für Hochhausentwicklung:**
- Das gesamte Gebiet ist vorrangig Potenzialraum für gewerbliche Hochhäuser sowie hohe technische Bauwerke.
 - Um den ÖV-Haltepunkt Marienehe
 - Entlang der Wasserkante zur Warnow (mit besonderen Qualitätsanforderungen → Kategorie A, siehe S. 78)

- Höhenvorgaben und Sichtachsen:**
- Vorgabe für Hochhäuser und technische Großvolumen (aufgrund ihrer stadträumlichen Präsenz): max. 45 m* (betrifft nicht: Kräne, Masten, Leichtstrukturen)
 - Bei einer Höhenentwicklung am Warnowufer ist die Topographie entsprechend zu beachten.
 - Bei der Höhenentwicklung im südlichen Bereich ist die räumliche Einordnung im erweiterten Gehlsdorfer Blick zu prüfen.
 - Zusätzlich ist der Blick vom gegenüberliegenden Warnowufer zu beachten.

- Mögliche räumliche Komposition:**
- Solitäre
 - Moderate Häufung
 - Clusterbildung
 - Nach ursprünglichem Planungsprinzip

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
 - ↗ Relevante Blickachsen
 - ▭ Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...**
- + ... in den städtischen Zentren
 - ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
 - ⊙ ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
 - ▭ ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
 - ... in den bestehenden Hochhausensembles
 - ▭ ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
 - ▭ ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - ☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
 - ▭ Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schienennetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

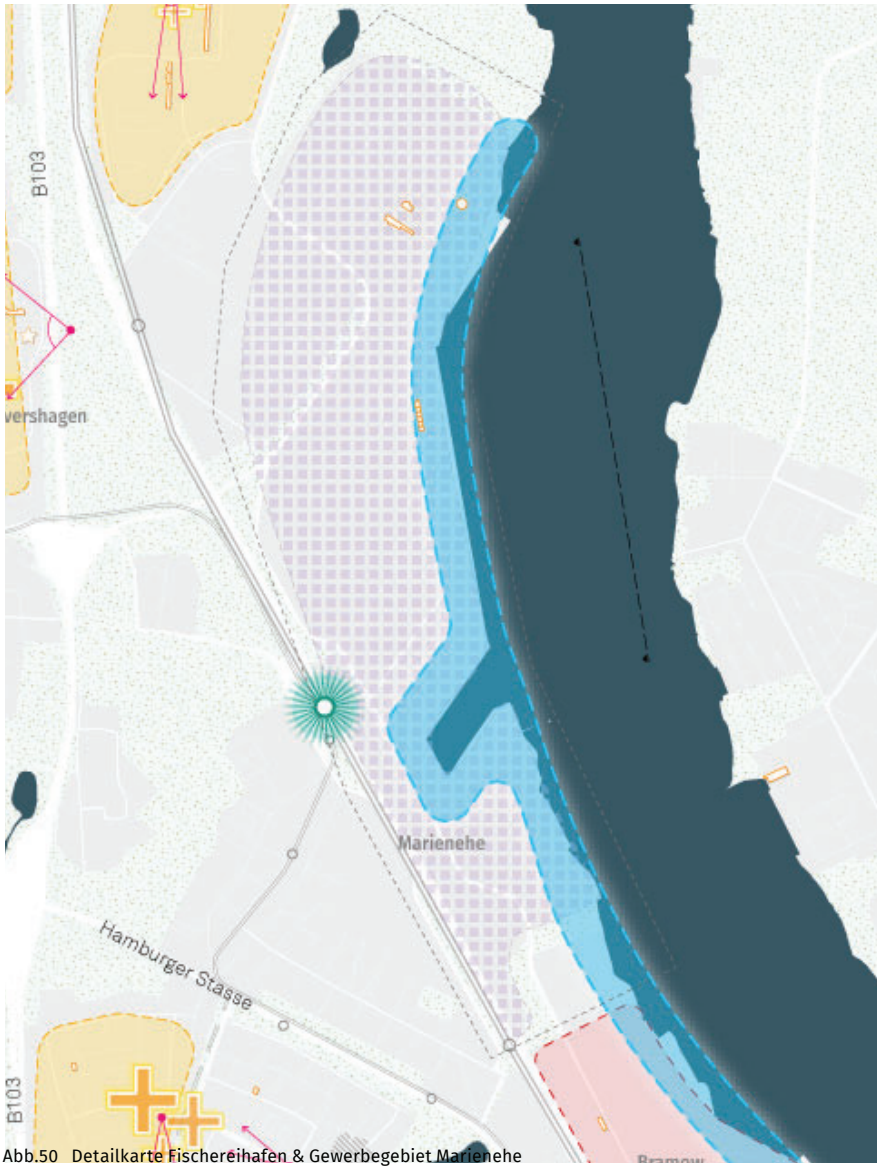


Abb.50 Detailkarte Fischereihafen & Gewerbegebiet Marienehe

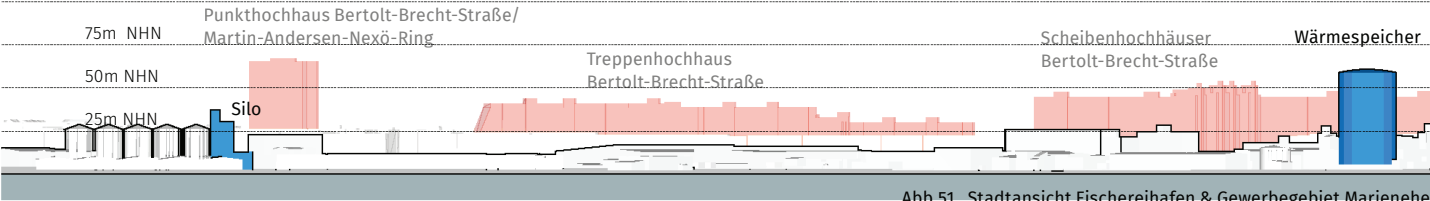
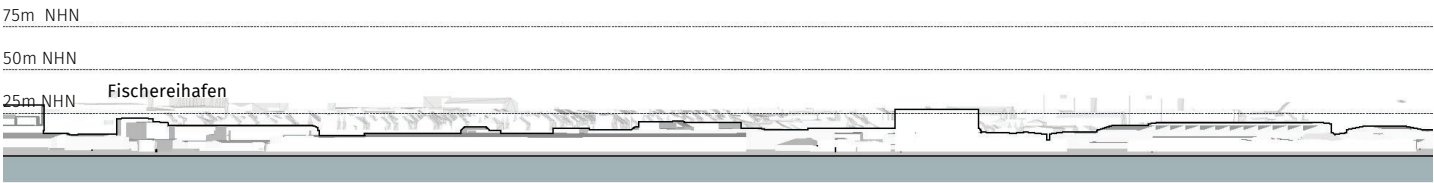


Abb.51 Stadtansicht Fischereihafen & Gewerbegebiet Marienehe

REUTERSHAGEN

CHARAKTERISTIKUM

→ Gliedert sich in drei Teilbereiche mit jeweils unterschiedlichen Charakteristika.

→Komponistenviertel: Zeilen, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser gruppiert zu offenen Blockstrukturen und aufgelockerten Zeilen.

→ Reutershagen I: Im Stil des sozialistischen Klassizismus errichtet. Zeilenbauten sind raumbildend zu Blöcken gruppiert. Ein Hochpunkt (rund 30 m) an der Ernst-Thälmann-Straße markiert diesen Teilbereich.

→ Reutershagen II: Drei solitäre Hochpunkte markieren die zwei Nachbarschaften in diesem Bereich. Zeilen mit vier bis fünf Geschossen bilden eine mittelhohe, homogene Basis. Städtebaulicher Schwerpunkt mit zwei Hochpunkten und axial ausgerichteter Zeile im Bereich der Bonhoefferstraße.

Das **Höhenprofil** für Reutershagen weist zwei prägnante Schichten auf:

→ Normalhöhe: 16 m Gebäudehöhe*

→ Maximalhöhe: 35 m Gebäudehöhe* (Punkthochhäuser in Reutershagen II, Punkthochhaus in Reutershagen I: 30 m)



Bestehende Höhengschichten - - - Vorgaben für neue Hochhausentwicklung - - - * Gebäudehöhe über Gelände

RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung:

→ In Reutershagen II im Bereich des Stadtteilzentrums

→ In Reutershagen II als Ergänzungen des bestehenden Hochhausensembles

→ Reutershagen I und Komponistenviertel sind keine Gebiete für neue Hochhausentwicklungen

Höhenvorgaben und Sichtachsen:

→ Maximal 35 m Gebäudehöhe

→ Prinzip der ausgewählten Akzentuierung durch solitär gesetzte Hochpunkte muss bei neuer Hochhausentwicklung beachtet werden

→ folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:

→ Ansicht von Bonhoefferstraße

→ Ansicht von Werner-Seelenbinder-Straße

→ Ansicht von Ulrich-von-Hutten-Straße

Mögliche räumliche Komposition:

→ Solitäre

→ Moderate Häufung

→ Clusterbildung

→ Nach ursprünglichem Planungsprinzip

DETAILKARTE

-  Ansichtslinie für Stadtansicht
-  Relevante Blickachsen
-  Gebietsgrenze

Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...

- ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten

Bestand Hochhauslandschaft

- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
- ☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen

Weitere Darstellungen

-  Historische Ortskerne
-  Denkmalschutzbereiche
-  Gewässer
-  Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
-  übergeordnetes Straßennetz
-  Schienennetz mit Bahnhöfen
-  Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
-  Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

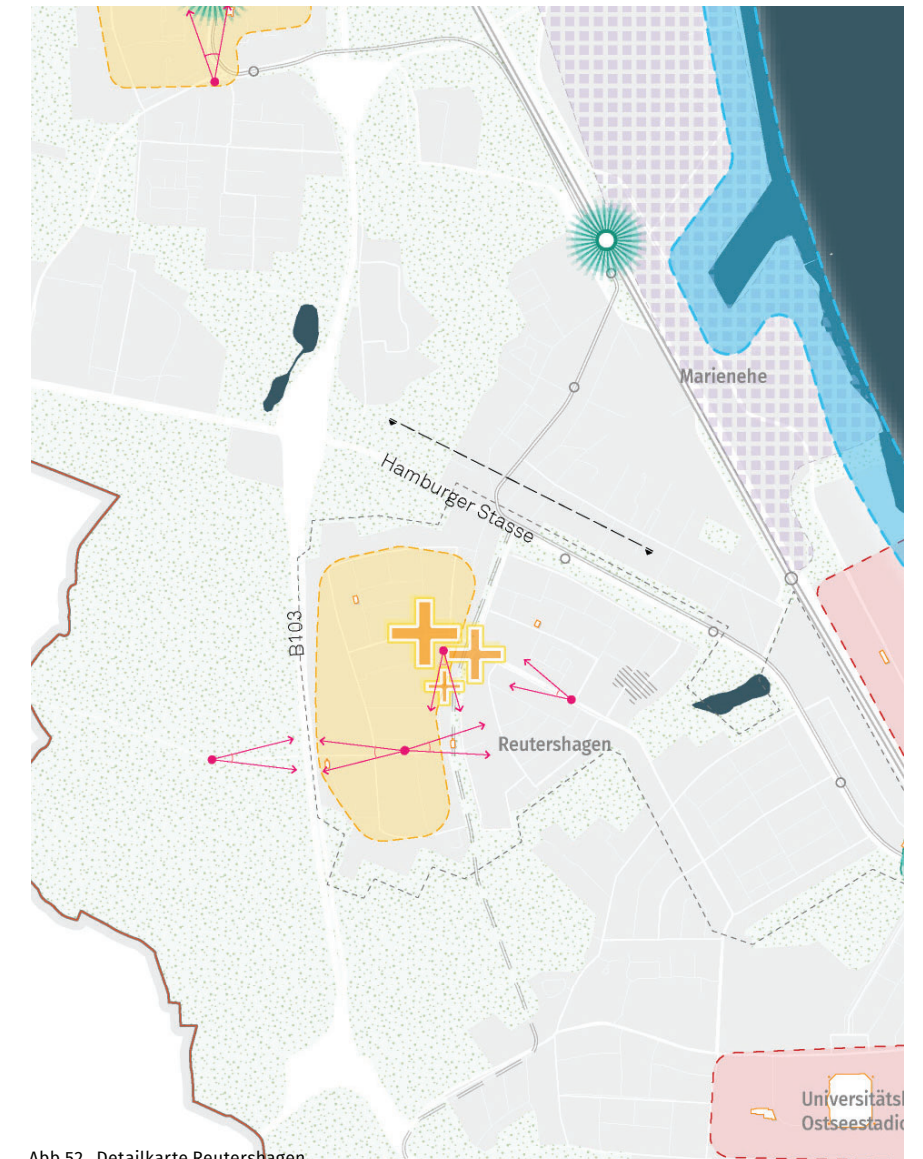


Abb.52 Detailkarte Reutershagen

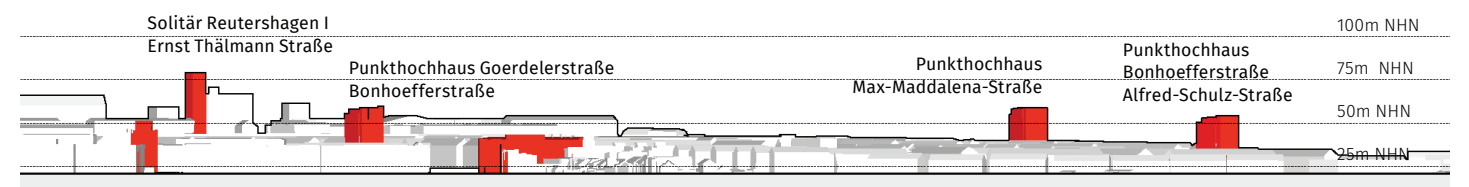
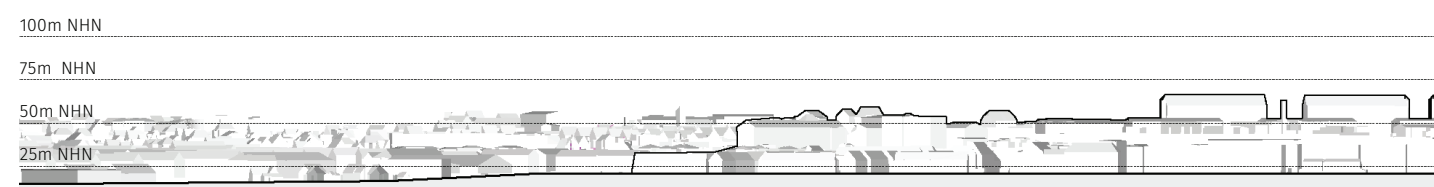


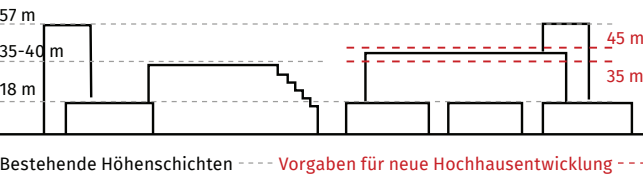
Abb.53 Stadtansicht Reutershagen

EVERSHAGEN

CHARAKTERISTIKUM

- Großwohnsiedlung aus 1970-1974.
- Überwiegend Zeilenbebauung (fünfgeschossig), die in abgewinkelter oder mäandrierender Anordnung zueinander positioniert wurde.
- Die leicht geschwungene, Nord-Süd verlaufende Bertolt-Brecht-Straße gliedert das Gebiet; sie wird von Punkthochhäusern und Scheibenhochhäusern markiert.
- Ursprünglich waren drei Punkthochhäuser mit 18 Geschossen geplant, die auch gebaut wurden. Eines wurde wieder abgerissen.
- Die zwei, der Magistrale folgenden, Scheibenhochhäuser sind als markante Treppenhochhäuser ausgebildet.
- Die Zentren (ein Hauptzentrum und zwei Nebenzentren) befinden sich an den Hochpunkten.

- Das **Höhenprofil** weist drei prägnante Schichten auf:
- Normalhöhe: 18 m Gebäudehöhe*
 - Zwischenhöhe: 35-40 m Gebäudehöhe* (Scheibenhochhäuser)
 - Maximalhöhe: 57 m Gebäudehöhe* (Punkthochhäuser)



RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

- Potenzialräume für Hochhausentwicklung:**
- An den ÖV-Haltestellen Bertolt-Brecht-Str., Ehm-Welk-Straße und Thomas-Morus-Str.
 - Stadtteilzentrum Evershagen
 - Maßvolle Ergänzung des bestehenden Hochhausensembles
- Höhenvorgaben und Sichtachsen:**
- Im Bereich der Magistrale sind 45 m Gebäudehöhe* zulässig
 - Restliche Bereiche maximal 35 m Gebäudehöhe* zulässig
 - Das Prinzip der Linearität ist bei der Hochpunktsetzung zu beachten
 - Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
 - Ansicht von Bertolt-Brecht-Straße
 - Ansicht von "An der Stadtautobahn"

- Mögliche räumliche Komposition:**
- Solitäre
 - Moderate Häufung
 - Clusterbildung
 - Nach ursprünglichem Planungsprinzip (Prinzip der Linearität, Zentrumsakzentuierung, "Aufstakthochhäuser")

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
 - Relevante Blickachsen
 - Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“..
- ... in den städtischen Zentren
 - ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
 - ... an ausgewählten ÖV-Haltestellen
 - ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
 - ... in den bestehenden Hochhausensembles
 - ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
 - ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
 - Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schiennetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

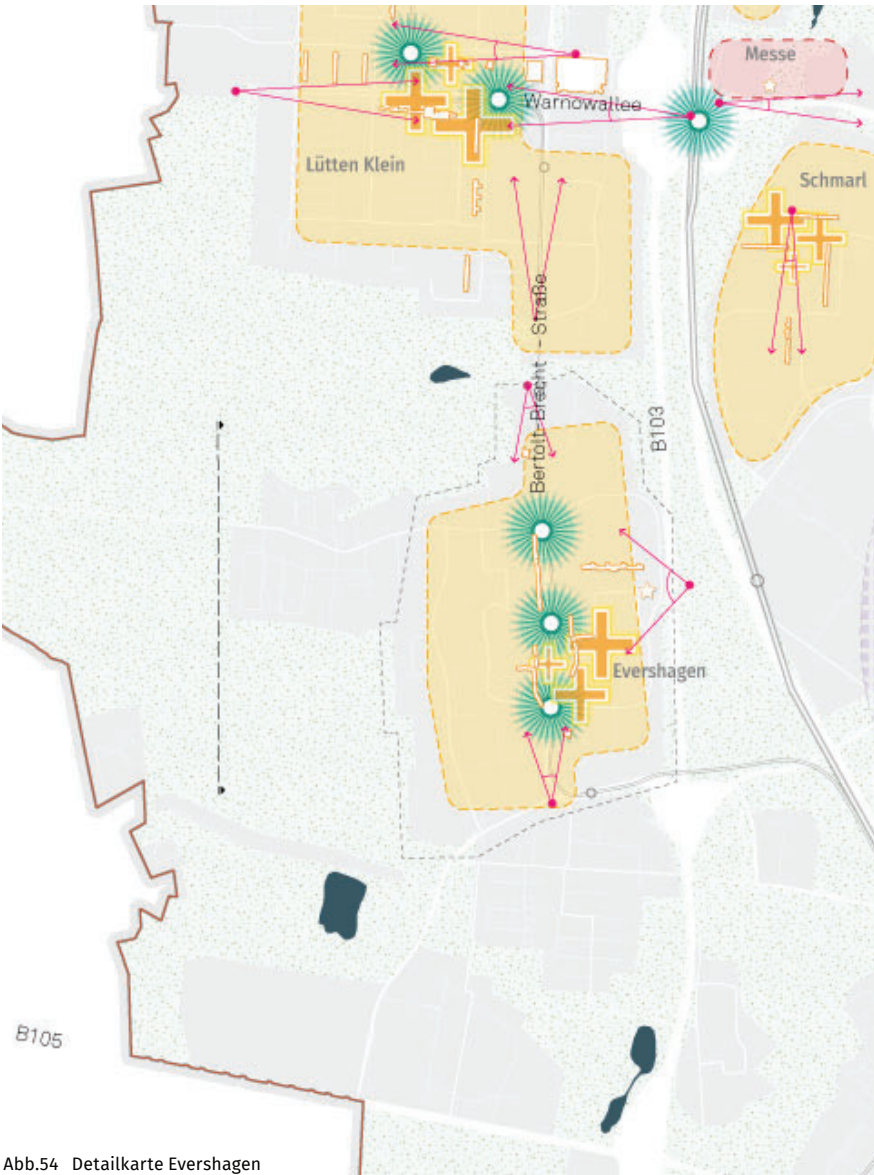


Abb.54 Detailkarte Evershagen

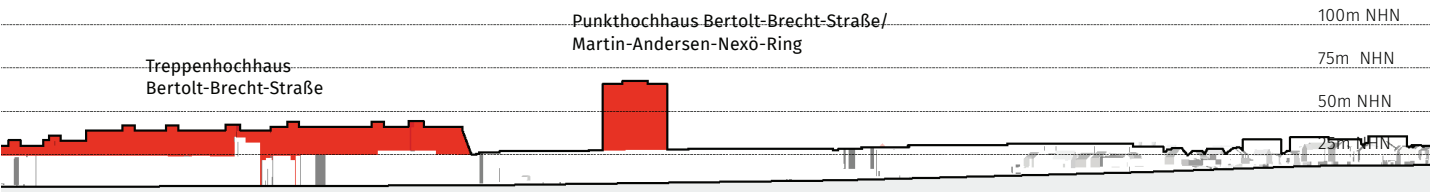
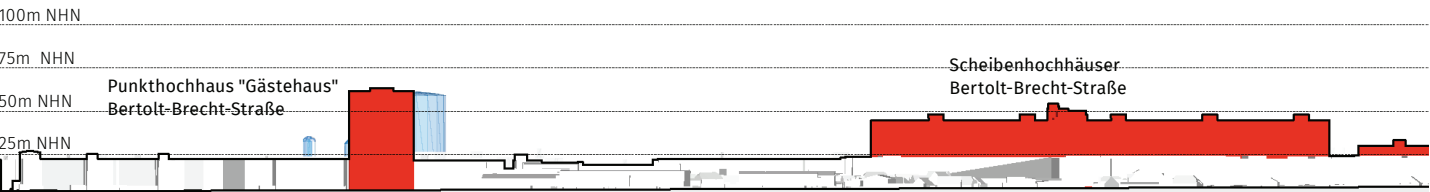


Abb.55 Stadtansicht Evershagen

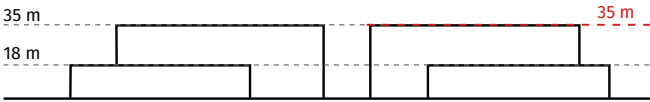
SCHMARL

CHARAKTERISTIKUM

- Großsiedlung aus den Jahren 1976-1984.
- Die Siedlung ist als raumbildende Großform konzipiert. Durch die geschwungenen Zeilen entsteht ein unverwechselbarer Eindruck.
- Vier große Hochhausscheiben bilden die Höhendominanten und markieren das Zentrum.
- Zwei der vier Scheiben sind markante Treppenhochhäuser.
- Die drei großen Hochhausscheiben sind um Achsen angeordnet. Die Achsen verweisen auf Ziele in der Umgebung.

Das **Höhenprofil** weist zwei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 18 m Gebäudehöhe*
- Maximalhöhe: 35 m Gebäudehöhe* (langestreckte Scheibenhochhäuser)



Bestehende Höhengrenzen - - - - - Vorgaben für neue Hochhausentwicklung - - - - - * Gebäudehöhe über Gelände

RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

- Potenzialräume für Hochhausentwicklung:**
- Im Bereich des Stadtteilzentrums Schmarl
 - Ergänzung des bestehenden Hochhausensembles

- Höhenvorgaben und Sichtachsen:**
- Maximal 35 m Gebäudehöhe* zulässig
 - Im Zusammenspiel mit dem dynamischen Entwicklungsgebiet "Messe" ist im nördlichen Bereich eine größere Höhenentwicklung möglich.
 - Das Planungsprinzip der "Abgeschlossenheit" der Großwohnsiedlung Schmarl soll jedoch nicht durchbrochen werden.
 - Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
 - Ansicht Kolumbusring

- Mögliche räumliche Komposition:**
- Solitäre
 - Moderate Häufung
 - Clusterbildung
 - Nach ursprünglichem Planungsprinzip (Abgeschlossenheit und Mindestabstände zueinander beachten)

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- Relevante Blickachsen
- Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltestellen
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
- aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
- Denkmalschutzbereiche
- Gewässer
- Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
- übergeordnetes Straßennetz
- Schiennetz mit Bahnhöfen
- Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
- Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

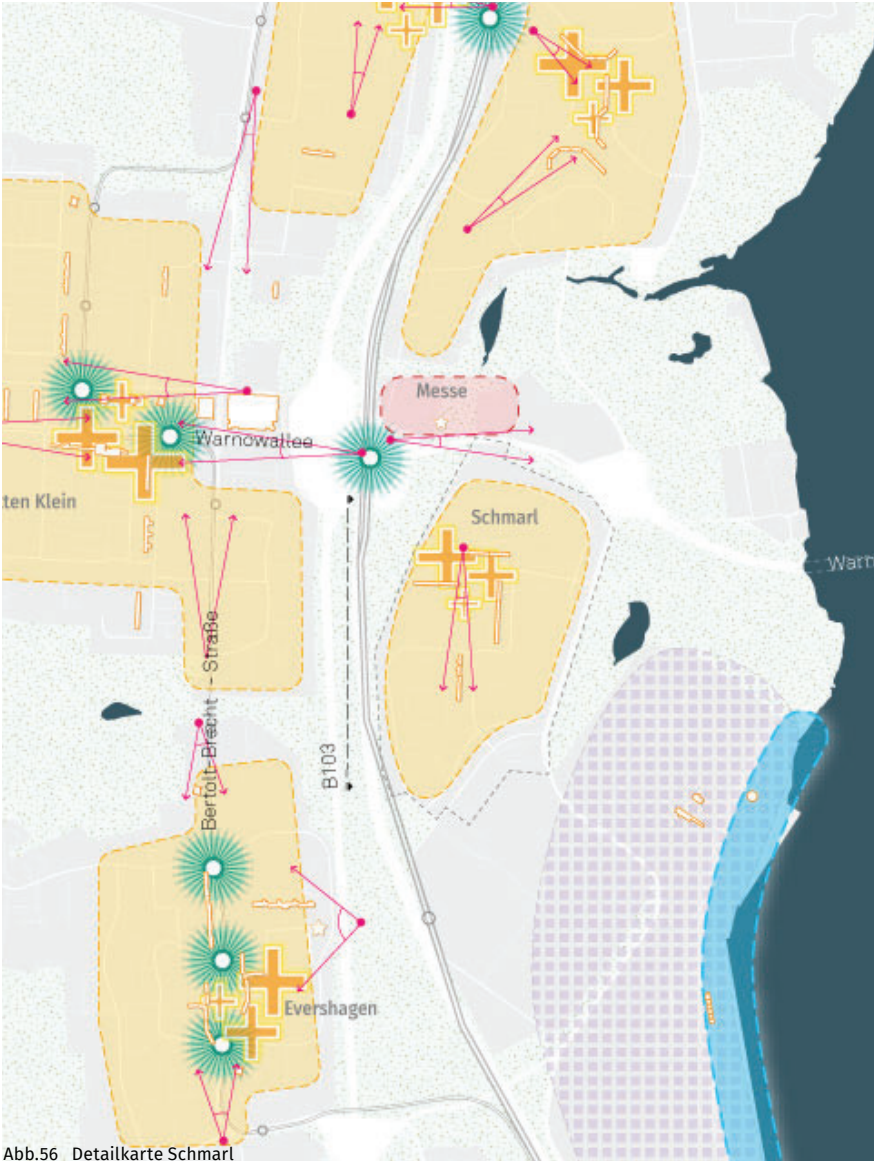


Abb.56 Detailkarte Schmarl

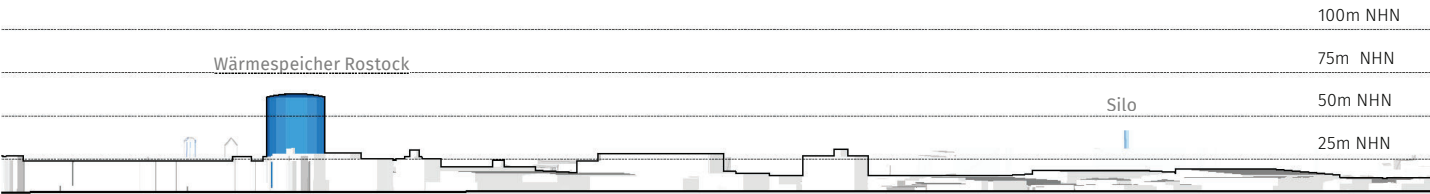
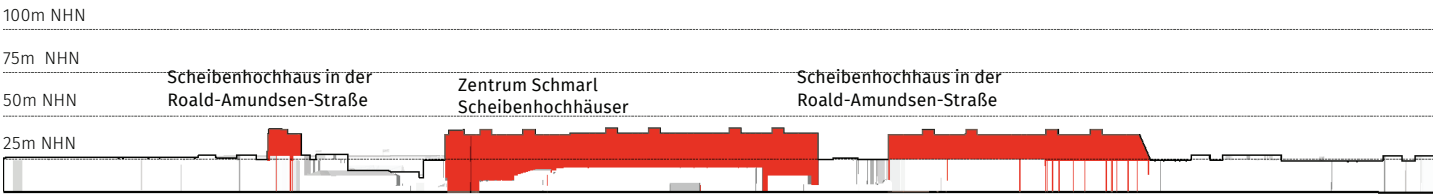


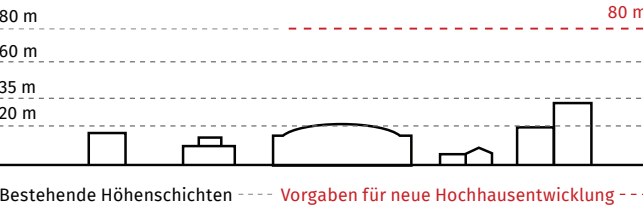
Abb.57 Stadtansicht Schmarl

MESSE

CHARAKTERISTIKUM

→ Gebiet mit übergeordneter Funktion für die Stadt Rostock.
→ Bei der ursprünglichen Planung für das Sondergebiet Messe wurden Gebäudehöhen von 13 m bis 26 m vorgesehen, sowie ein Hochpunkt, der Messturm (Turmhöhe 78 m, Zelthöhe 53 m).

Das **Höhenprofil** weist lediglich eine prägnante Höhenschicht auf:
→ Normalhöhe: ca. 21 m Gebäudehöhe* (Hanse Messe Rostock)
→ Geplante Gebäudehöhe* Messturm (nicht gebaut): 78 m
→ Normalhöhe in der Umgebung (Schmarl/Groß Klein): 18 m Gebäudehöhe*
→ Maximalhöhe in der Umgebung (Schmarl/Groß Klein): 35 m Gebäudehöhe* (langgestreckte Scheibenhochhäuser)



RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung:
→ Areal der Messe sowie in Verbindung mit dem Bereich um den ÖV-Haltepunkt Rostock Lütten Klein

Höhenvorgaben und Sichtachsen:

- Maximal 80 m Gebäudehöhe* zulässig
- Neue Hochpunkte sollen sich in das Gesamtensemble (Schmarl, Groß Klein und Lütten Klein) und bestehenden Sichtbeziehungen/-achsen, insbesondere der Warnowallee, einfügen.

→ Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
→ Ansicht B103
→ Sichtachse Warnowallee

Mögliche räumliche Komposition:

- Solitäre
- Moderate Häufung
- Clusterbildung
- Nach ursprünglichem Planungsprinzip

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
 - ↗ Relevante Blickachsen
 - ▭ Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“..
- ✚ ... in den städtischen Zentren
 - ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
 - ⊙ ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
 - ⬭ ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
 - ... in den bestehenden Hochhausensembles
 - ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
 - ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - ☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
 - ▭ Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schienennetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

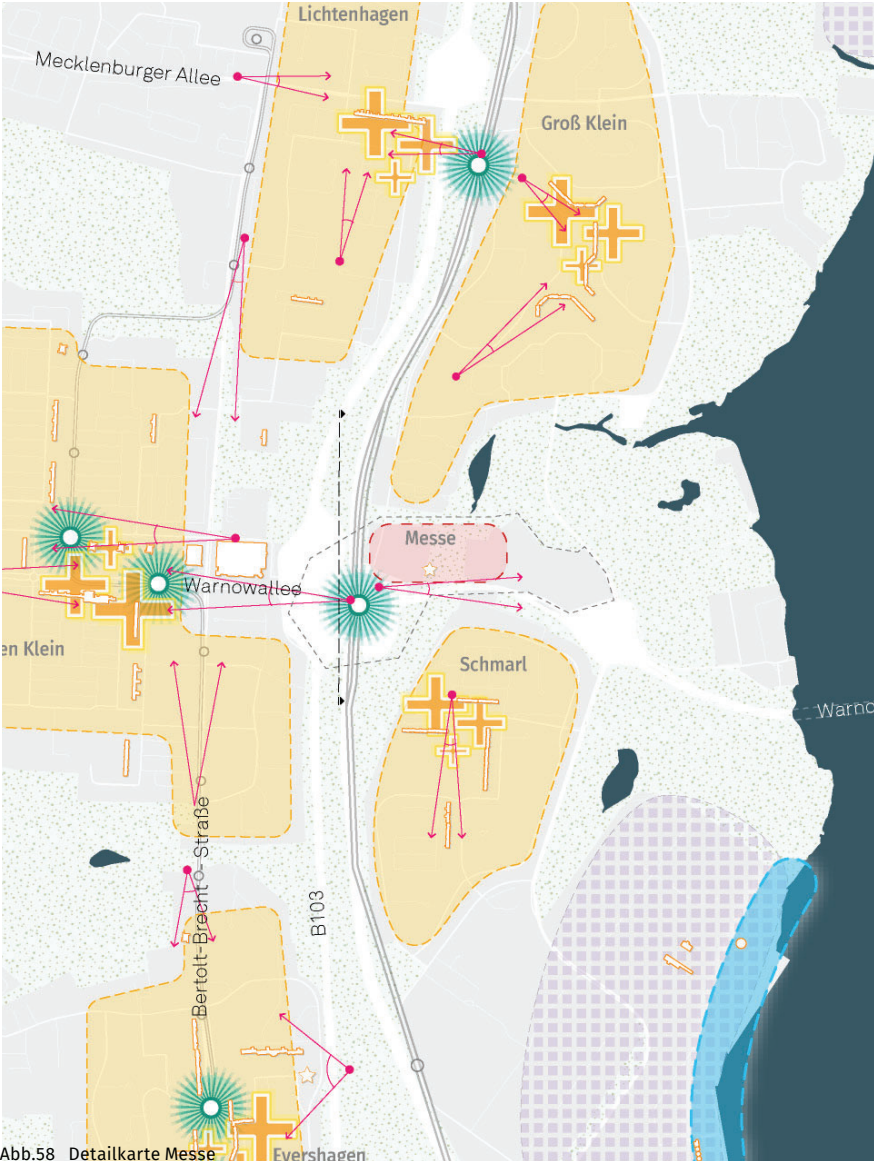


Abb.58 Detailkarte Messe

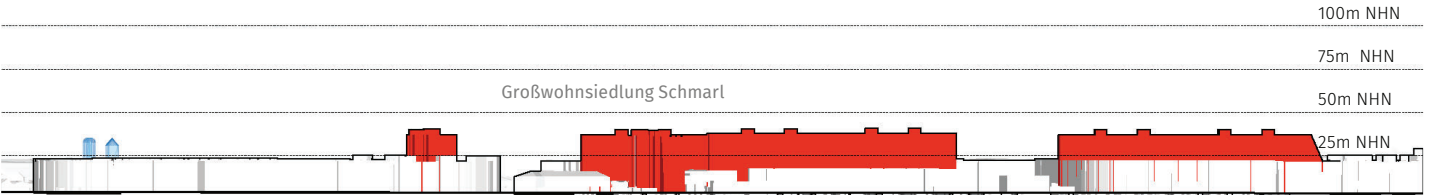
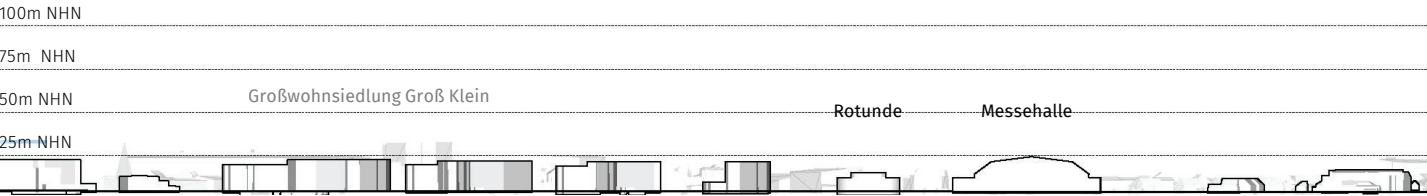


Abb.59 Stadtansicht Messe

GROSS KLEIN

CHARAKTERISTIKUM

→ Großwohnsiedlung aus 1979-1983.
→ Markante, raumprägende Wohnbauzeilen (sechs Geschosse), die in 45° bzw. 135° abknicken und auf diese Weise halb bzw. dreiviertel geschlossene Blockstrukturen bilden, welche zueinander und ineinander greifend positioniert sind.
→ Drei deutlich höhere Zeilen als Scheibenhochhäuser (neun bis elf 11 Geschosse) markieren das Zentrum.
→ In der ersten Entwicklung wurden vier Wohngruppen angelegt, nördlich der "Freihaltetrasse" an der Hermann-Flach-Str. folgte Wohngruppe fünf.
→ Im südlichen Bereich (Dänenberg) war ein Quartierszentrum mit Hochhausensemble (rund 60 m) geplant, das allerdings nicht umgesetzt wurde. Stattdessen wurde mit drei geknickten Zeilen eine sechste Wohngruppe entwickelt.

Das Höhenprofil weist zwei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 18 m Gebäudehöhe*
- Maximalhöhe: 35 m Gebäudehöhe* (langgestreckte Scheibenhochhäuser)



* Gebäudehöhe über Gelände

RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potentialraum für Hochhausentwicklung:
→ Im Bereich des Stadtteilzentrums Groß Klein
→ Am ÖV-Haltepunkt Lichtenhagen
→ Maßvolle Ergänzung des bestehenden Hochhausensembles

Höhenvorgaben und Sichtachsen:
→ Maximal 35 m Gebäudehöhe* zulässig
→ Das Planungsprinzip der "Abgeschlossenheit" der Großwohnsiedlung Groß Klein muss beachtet werden
→ Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
→ Ansicht Schiffbauerring

Mögliche räumliche Komposition:
→ Solitäre
→ Moderate Häufung
→ Clusterbildung
→ Nach ursprünglichem Planungsprinzip (Abgeschlossenheit und Mindestabstände zueinander beachten)

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- ↗ Relevante Blickachsen
- ▭ Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- + ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- ▭ Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
- ☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
- Denkmalschutzbereiche
- Gewässer
- Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
- übergeordnetes Straßennetz
- Schiennetz mit Bahnhöfen
- Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
- Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

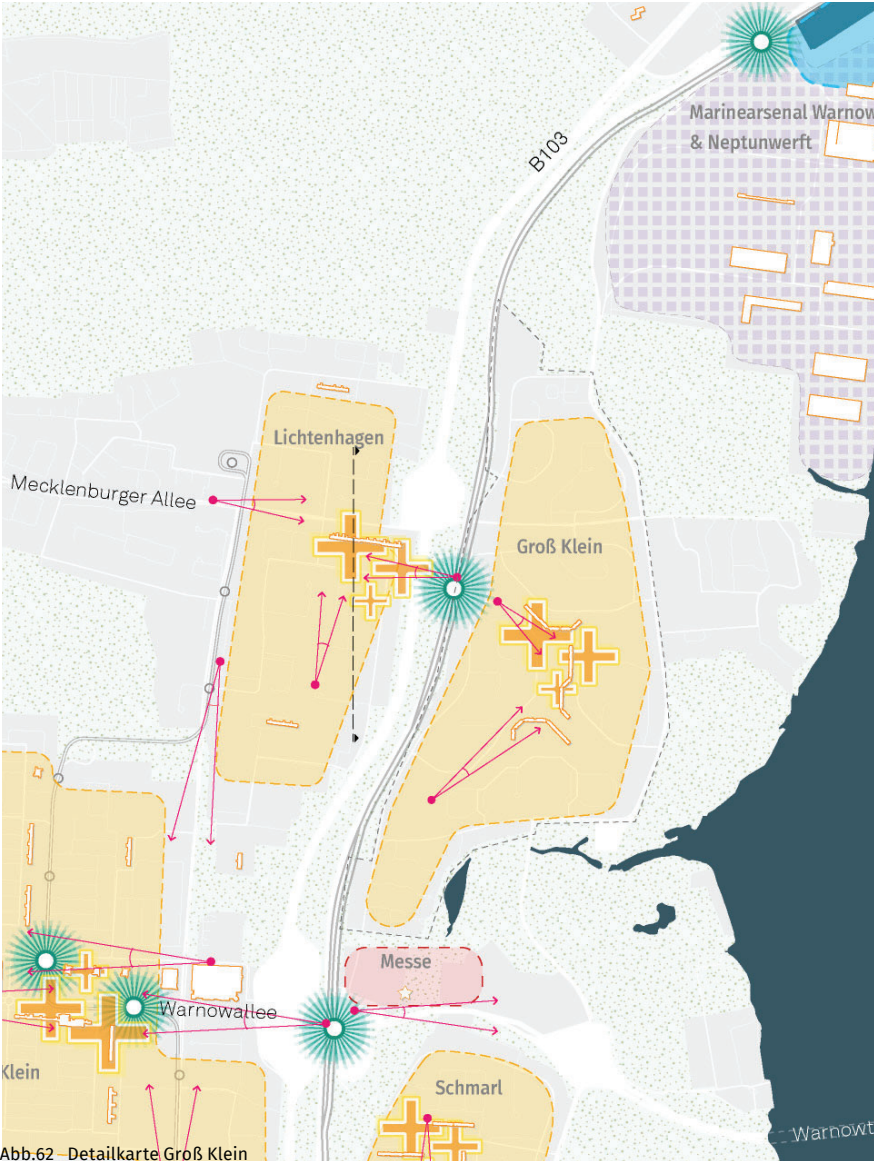


Abb.62 – Detailkarte Groß Klein

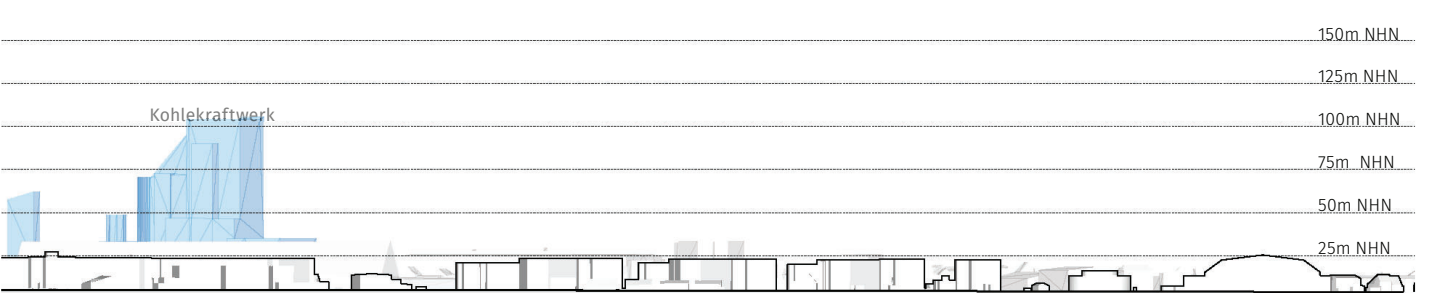
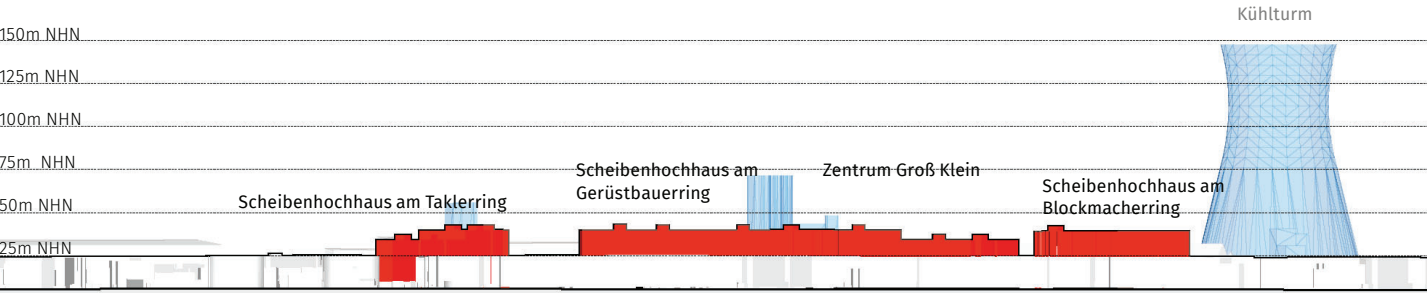


Abb.63 – Stadtansicht Groß Klein

LICHTENHAGEN

CHARAKTERISTIKUM

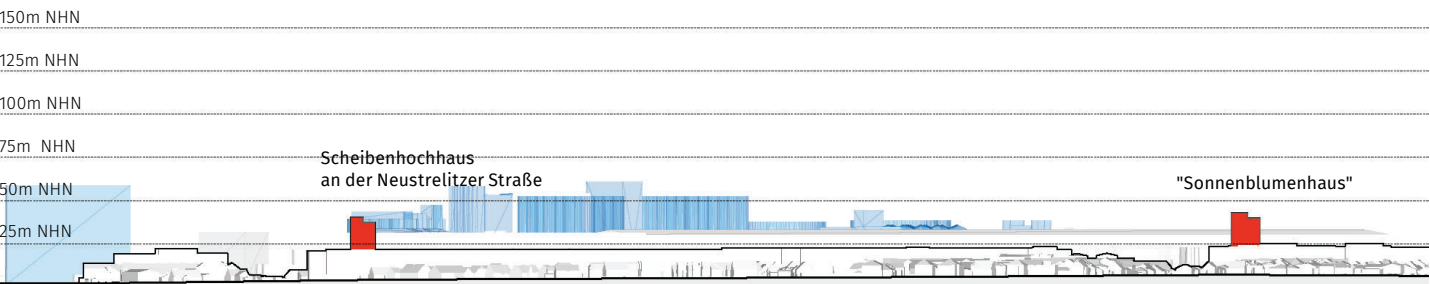
- Großwohnsiedlung aus 1971 und 1976.
- Sehr lange Wohnbauzeilen und Addition von Zeilen prägen den Stadtteil.
- Durch die Positionierung formen sich große Hofstrukturen.
- Drei große Hochhausscheiben, wovon eines (sogenanntes "Sonnenblumenhochhaus") das vorgelagerte Zentrum akzentuiert.
- Fußgängerzone "Lichtenhäger Brink" ist verbindendes und zentrales Freiraumelement, jedoch ohne städtebauliche Akzentuierung durch Hochpunkte.
- Der Übergang zur Landschaft ist durch Einfamilienhausgebiete, suburbane Siedlungsstrukturen und Kleingärten geprägt.
- Die Bebauung an der Grabower Straße, einer historischen Straße mit Einfamilienhausstrukturen, wirkt im Zusammenspiel mit den streng gesetzten Zeilen besonders abweichend.

Das **Höhenprofil** weist zwei prägnante Schichten auf:

- Normalhöhe: 18 m Gebäudehöhe*
- Maximalhöhe: 35 m Gebäudehöhe* (langgestreckte Scheibenhochhäuser)



Bestehende Höhengschichten --- Vorgaben für neue Hochhausentwicklung --- * Gebäudehöhe über Gelände



RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

- Potenzialräume für Hochhausentwicklung:**
- Im Bereich des Stadtteilzentrums Lichtenhagen bzw. am ÖV-Haltepunkt Lichtenhagen
 - Maßvolle Ergänzung des bestehenden Hochhausensembles

- Höhenvorgaben und Sichtachsen:**
- Maximal 35 m Gebäudehöhe*
 - Folgende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind relevant:
 - Sichtachse Mecklenburger Allee
 - Sichtachse Lichtenhäger Brink
 - Sichtachse Schleswiger Straße

- Mögliche räumliche Komposition:**
- Solitäre
 - Moderate Häufung
 - Clusterbildung
 - Nach ursprünglichem Planungsprinzip (Prinzip der Übergangszone in den Landschaftsraum)

DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
 - ↗ Relevante Blickachsen
 - ▭ Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“..
- ✚ ... in den städtischen Zentren
 - 🌊 ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
 - 🚶 ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
 - 🚶 ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
 - 🏡 ... in den bestehenden Hochhausensembles
 - 🏡 ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
 - 🏡 ... in den maritimen Hafen- und Industriegebieten
- Bestand Hochhauslandschaft**
- 🏡 Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - 🌟 aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- 🏡 Historische Ortskerne
 - 🏡 Denkmalschutzbereiche
 - 🌊 Gewässer
 - 🌳 Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - 🚶 übergeordnetes Straßennetz
 - 🚶 Schienennetz mit Bahnhöfen
 - 🚶 Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - 🚶 Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

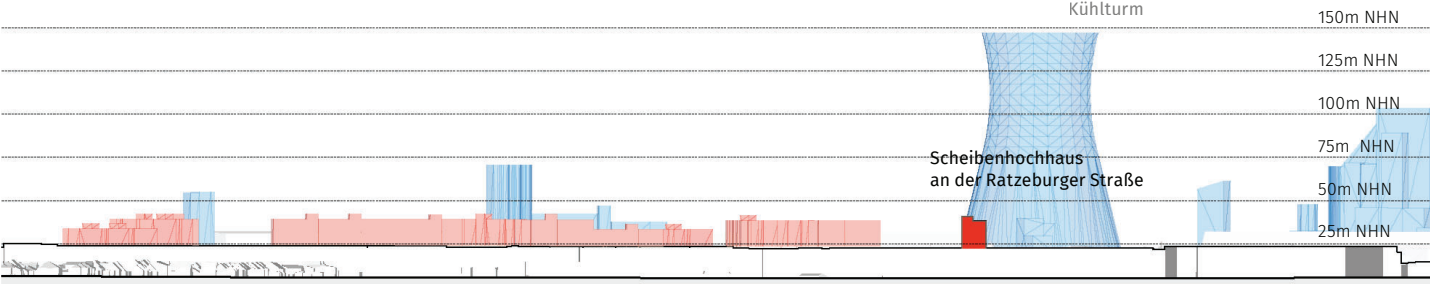
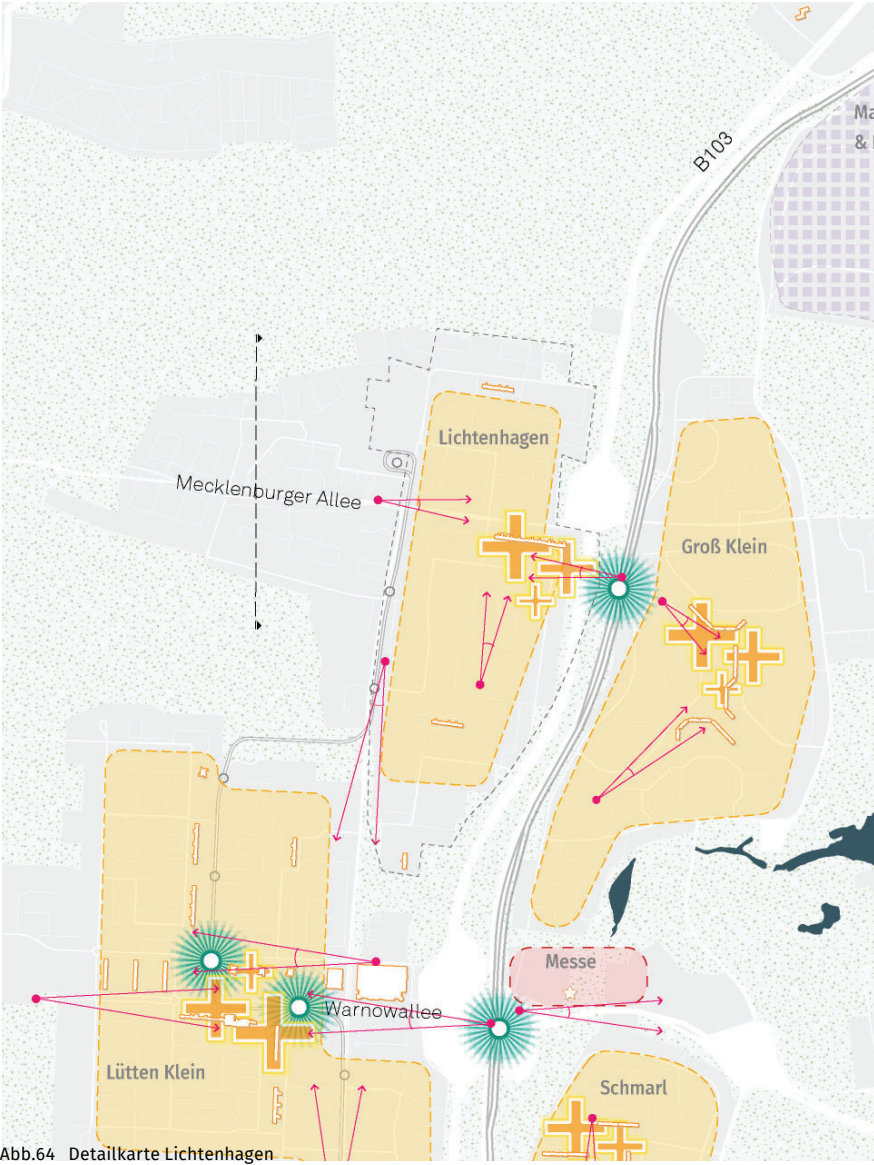


Abb.65 Stadtansicht Lichtenhagen
05. STECKBRIEFE | 71

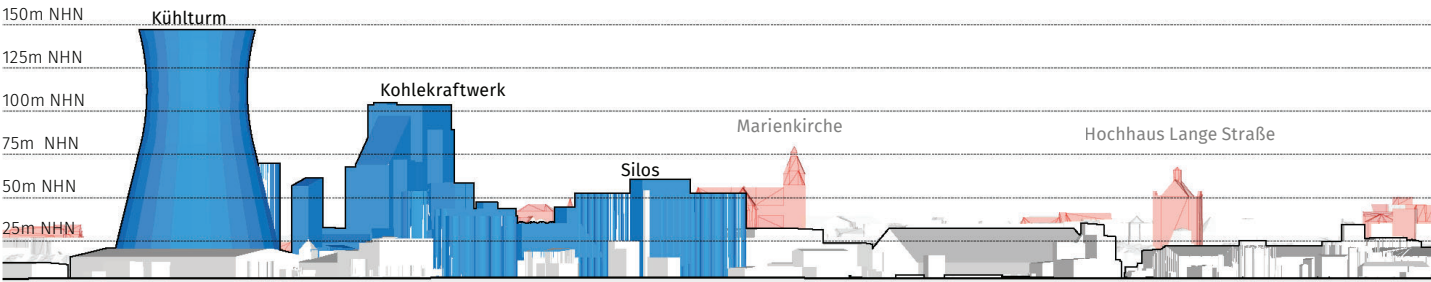
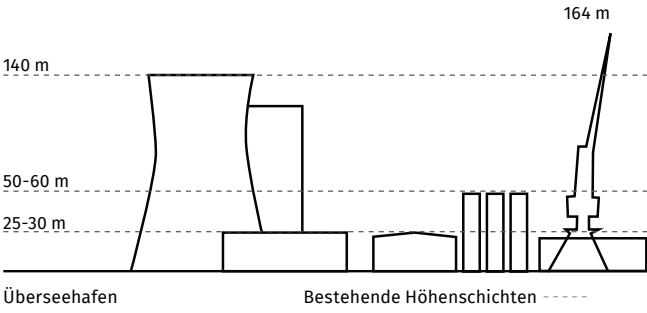
MARINEARSENAL WARNOW-WERFT UND NEPTUNWERFT, ÜBERSEEHAFEN

CHARAKTERISTIKUM

→ Neptunwerft/Marinearsenal Warnowwerft: geprägt durch sehr hohe Werftgebäude und -hallen, sowie Krananlagen.
→ Überseehafen: geringe Normalhöhe mit punktuellen Hochbaustrukturen (z.B. Silos) andererseits enorme Höhenentwicklung bei technischen Anlagen (Kühlturm, Kräne).
→ Heterogene räumliche Prägungen mit unterschiedlicher räumlicher Wirkung (Kühlturm hohe Präsenz; Kräne, Funkmasten geringe Präsenz in der Fernwirkung).

Das **Höhenprofil** des Überseehafens weist drei prägnante Schichten auf:
→ Normalhöhe 25-30 m*
→ Zwischenhöhe 50-60 m* (vorrangig Silos)
→ Maximalhöhe: 164 m* Liebherrkran, 140m Kühlturm

Das **Höhenprofil** des Marinearsenals Warnowwerft und Neptunwerft weist drei prägnante Schichten auf:
→ Normalhöhe 25-30 m*
→ Zwischenhöhe 50-60 m* (Werfthallen)
→ Maximalhöhe: 95 m* (Portalkran)

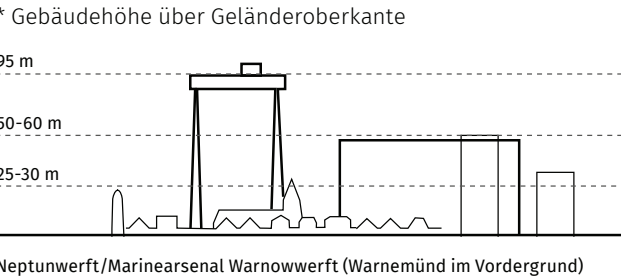


RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Potenzialräume für Hochhausentwicklung:
→ Am ÖV-Haltepunkt Warnemünde Werft
→ Bereich Werftbecken und entlang der Wasserkante (mit besonderen Qualitätsanforderungen → Kat. A, siehe S. 78)

Höhenvorgaben und Sichtachsen:
→ Vorgaben für Hochhäuser und technische Großvolumen aufgrund ihrer stadträumlichen Präsenz (betrifft nicht: Kräne, Masten, Leichtstrukturen):
→ Marinearsenal Warnowwerft & Neptunwerft: max. 60 m*
→ Überseehafen: max. 80 m*
→ Bei der Höhenentwicklung in der Neptunwerft sind Auswirkungen auf Warnemünde und den Blick von der Ostsee/Hafeneinfahrt zu prüfen.
→ Bei der Höhenentwicklung im Überseehafen sind Auswirkungen auf den Blick von der Ostsee/Hafeneinfahrt zu prüfen.

Mögliche räumliche Komposition:
→ Solitäre
→ Moderate Häufung
→ Clusterbildung
→ Nach ursprünglichem Planungsprinzip



DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
- Relevante Blickachsen
- Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“...
- ... in den städtischen Zentren
- ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
- ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
- ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
- ... in den bestehenden Hochhausensembles
- ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
- ... in den maritimen Hafen- und Industriegebiete
- Bestand Hochhauslandschaft
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
- aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen
- Historische Ortskerne
- Denkmalschutzbereiche
- Gewässer
- Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
- übergeordnetes Straßennetz
- Schiennetz mit Bahnhöfen
- Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
- Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West

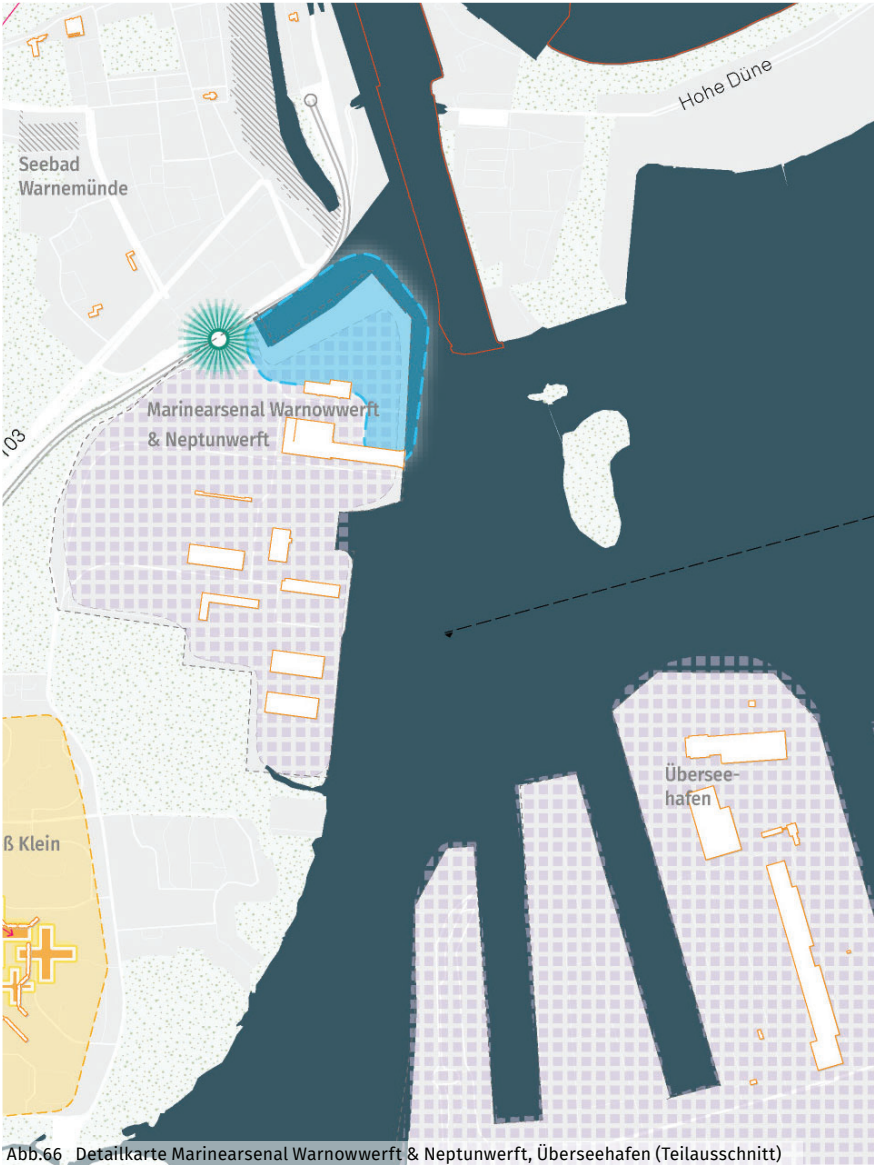


Abb.66 Detailkarte Marinearsenal Warnowwerft & Neptunwerft, Überseehafen (Teilausschnitt)

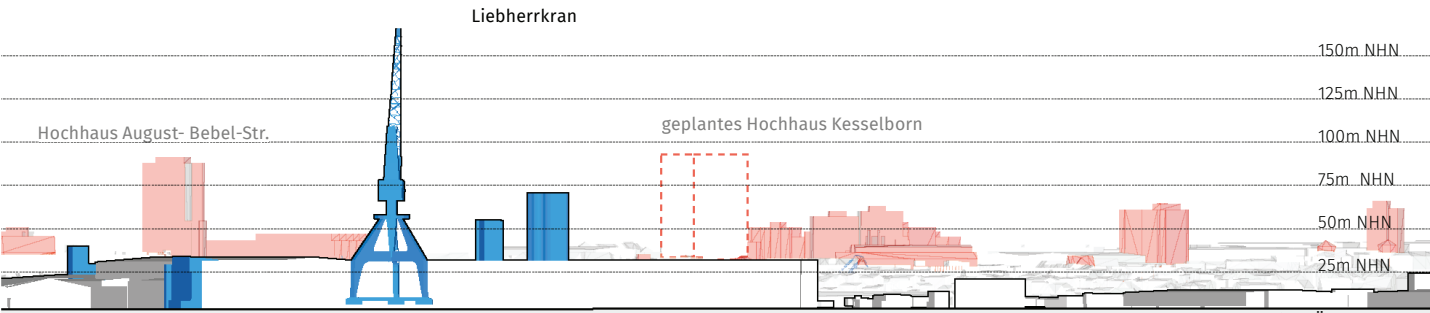


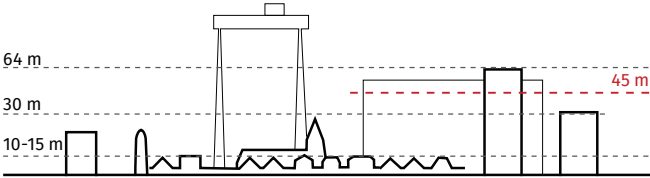
Abb.67 Stadtansicht Überseehafen

WARNEMÜNDE

CHARAKTERISTIKUM

- Historischer Ortskern mit Evangelisch-Lutherische Kirche zu Warnemünde als hochbauliche Dominante. Das Gebiet ist teilweise denkmalgeschützt.
- Bebauung an der Küstenlinie: drei Hochpunkte mit unterschiedlicher Höhenentwicklung (Neptunhotel, Aja-Hotel, Leuchtturm Warnemünde) sowie ein hohes Hotelgebäude (rund 27 m) auf der Mittelmole.
- Das Gebiet wird beeinflusst durch die hohen Kräne und Werfthallen des Marinearsenals Warnowwerft und Neptunwerft.

- Das **Höhenprofil** weist drei prägnante Schichten auf:
- Normalhöhe: 10-15 m Gebäudehöhe*
 - Zwischenhöhe: 30 m Gebäudehöhe* (Kirche Warnemünde)
 - Maximalhöhe: 64 m Gebäudehöhe* (Neptun Hotel)

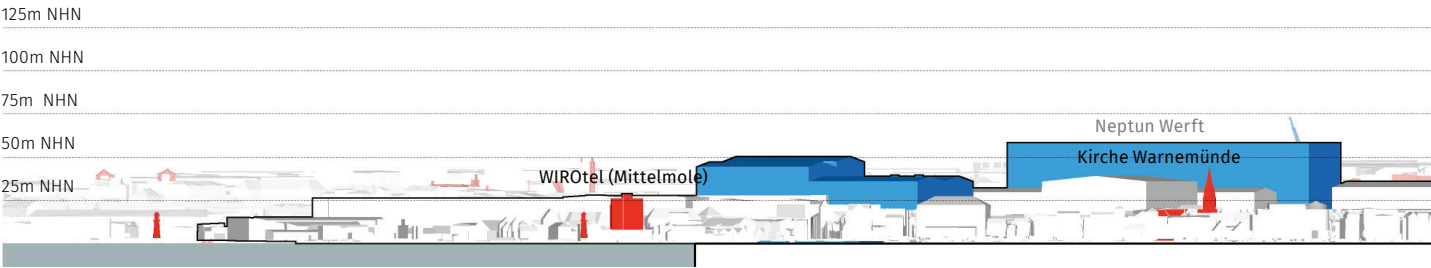


RÄUMLICHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

- Potenzialräume für Hochhausentwicklung:**
- Warnemünde ist kein Bereich für eine neue Hochhausentwicklung.
 - Lediglich im unmittelbaren Umfeld des ÖV-Haltepunkts Warnemünde Werft (als Knotenpunkt mit der Fernbushaltestelle) und im Übergangsbereich zum Marinearsenal Warnowwerft und Neptunwerft ist eine Hochhausentwicklung möglich. (Angaben zu dem Bereich "Marinearsenal Warnowwerft und Neptunwerft" siehe vorherige Seite)

- Höhenvorgaben und Sichtachsen:**
- maximal 45 m Gebäudehöhe*
- Mögliche räumliche Komposition:**
- Solitäre
 - Moderate Häufung
 - Clusterbildung
 - Nach ursprünglichem Planungsprinzip

* Gebäudehöhe über Gelände



DETAILKARTE

- Ansichtslinie für Stadtansicht
 - ↗ Relevante Blickachsen
 - Gebietsgrenze
- Rostock verträgt ein „Mehr an Höhe“..
- ... in den städtischen Zentren
 - ... entlang der bedeutsamen Wasserkanten
 - ... an ausgewählten ÖV-Haltepunkten
 - ... entlang übergeordneter Stadteinfahrten
 - ... in den bestehenden Hochhausensembles
 - ... in den dynamischen Entwicklungsräumen
 - ... in den maritimen Hafen- und Industriegebiete
- Bestand Hochhauslandschaft**
- Gebäude und technischen Anlagen (ab 25m Höhe)
 - ☆ aktuelle Bebauungspläne mit Hochhausplanungen
- Weitere Darstellungen**
- Historische Ortskerne
 - Denkmalschutzbereiche
 - Gewässer
 - Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungskörpers
 - übergeordnetes Straßennetz
 - Schienennetz mit Bahnhöfen
 - Straßenbahntrasse mit Haltestelle (Bestand)
 - Straßenbahnnetz-erweiterung Tram West



Abb.68 Detailkarte Warnemünde

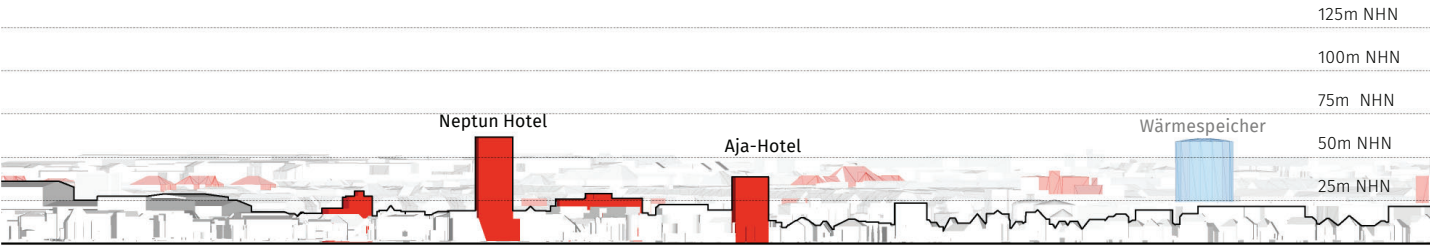


Abb.69 Stadtansicht Warnemünde sowie Marinearsenal Warnowwerft und Neptunwerft