



Eingang zur Rostocker Stadtmitte

Grundstück in bester Lage

Immobilienausschreibung

Baugrundstück

Ernst-Barlach-Straße 5

in 18055 Rostock

Stand: 01/2026

INHALTSVERZEICHNIS

Kontaktdaten	3
Zusammenfassung	4
Zusammenfassung der Aufgaben	5
Ausschreibungsverfahren	6
Bewerbungsunterlagen	8
Ausschreibung - Verfahrensschritte	10
Geschichte des Ortes	11
Grundsätzliche Vorgaben	13
Grün- und Freiflächen	17
Verkehrssituation	18
Detaillierte Vorgaben	20
Ziele	23
Quellen	25
Anlage	25
Galerie	26

Bemerkung zur Sprachkonvention:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet. Diese Formulierungen umfassen alle Geschlechter gleichermaßen; alle Personen sind damit selbstverständlich gleichberechtigt angesprochen und mitgemeint. Wir bitten um Ihr Verständnis.

*Weitere Infos
auf der Website*



KONTAKTDATEN

BAUGRUNDSTÜCK Ernst-Barlach-Straße 5 in 18055 Rostock

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beabsichtigt,
gegen Gebot das nachstehende, unbebaute Grundstück zum
Zweck der Bebauung zu verkaufen.



Lage des Grundstückes (RGS)

Eigentümerin

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Die Oberbürgermeisterin
Neuer Markt 1, 18055 Rostock
Telefon: +49 381 381 0
Website: www.rostock.de



Sanierungsträgerin der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

**Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS)**
Am Vögenteich 26, 18055 Rostock
Website: www.rgs-rostock.de



Ansprechpartnerin:

Anja Brandenburg

Telefon: +49 381 45607-42

E-Mail: a.brandenburg@rgs-rostock.de

ZUSAMMENFASSUNG

Immobilienart	Grundstück zum Verkauf mit Bebauungsverpflichtung
Lage/Adresse	Ernst-Barlach-Straße 5, 18055 Rostock
Standortvorteile	<ul style="list-style-type: none"> - Altstadtlage im Stadtzentrum - Wassernähe zur Unterwarnow ca. 500 m - Stadteingang zur Stadtmitte - sehr gute Verkehrsanbindung und zum ÖPNV
Nutzungsmöglichkeiten	Mischgebiet (MI) - Wohn- und Gewerbenutzung möglich
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6 (kein B-Plan, keine Festsetzung; durch MI BauNVO abgeleitet)
Bauweise	offene Bauweise
Dachform	Flachdach oder andere flach geneigte Dachform mit umlaufender Attika
Grundstücksdetails	Flurstück 1318/2 Teilfläche ca. 40 m ² Flurstück 2249/1 Teilfläche ca. 4 m ² Flurstück 2249/2 Teilfläche ca. 429 m ²
Bruttogeschossfläche	keine Vorgabe (kein B-Plan)
Ausschreibungsverfahren	Konzeptausschreibung
Ende der Bewerbungsfrist	Montag, 11. Mai 2026 um 12:00 Uhr
Angebotsbedingungen	Mindestgebot für den Kaufpreis von 239.799 € für das Gesamtgrundstück

ZUSAMMENFASSUNG DER AUFGABEN

Der südliche Abschluss der Östlichen Altstadt vor der historischen Stadtmauer und dem Kuhtor gehört zu den wesentlichen noch zu entwickelnden Flächen im Herzen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die derzeit bauliche und in Teilen auch funktionale Situation entspricht in keiner Weise seiner möglichen und gewünschten Bedeutung.

Der Bereich hat nach den Kriegszerstörungen und dem nicht erfolgten Wiederaufbau als bestehende Baulücke in der Ernst-Barlach-Straße 5 seine ursprüngliche Funktion als repräsentativ bebautes Villengrundstück in der Reihe der benachbarten Villenarchitektur nicht wieder erlangt.

Durch die fehlende Bebauung bleibt die Fläche ohne klare räumliche Fassung. Diese städtebauliche Lücke innerhalb der Villenreihe in Form einer einfachen Rasenfläche ermöglicht zwar eine ungehinderte Sicht auf das Kuhtor von Süden, schwächt jedoch gleichzeitig die historisch gewachsene städtebauliche Einbindung des Tores.

Die im Rahmenplan beschriebenen übergeordneten Sanierungsziele und der daraus abgeleitete Maßnahmenplan zur Sicherung notwendiger Investitionen ist die Wiederherstellung der vollständigen Villenreihe. Die zuständigen Gremien sowie der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock haben sich auch 2024 einstimmig für eine erneute Bebauung auf der Liegenschaft Ernst-Barlach-Straße 5 positioniert.

Die Schließung der Baulücke vor der Stadtmauer gehört neben der Entwicklung der Fläche nördlich des Kuhtors zu den besonderen städtebaulichen Entwicklungszielen in der Östlichen Altstadt. Hier besteht insbesondere die einmalige Chance, die ursprünglich bebaute Situation nördlich und südlich des Kuhtors gemäß historischen Plänen mit der gebotenen Sensibilität zu rekonstruieren.

Zielstellungen

Folgende Zielstellungen sind zu verfolgen und umzusetzen:

- **Gewährleistung der notwendigen hohen Qualität der Gestaltung des Gebäudeneubaus und des gesamten Umfeldes**
- **Neuorganisation der Flächeninanspruchnahme und der inhaltlichen Ausgestaltung des Baugrundstückes**
- **Verkehrsorganisation (Zu- und Abfahrtsverkehre, private Stellplätze)**
- **Sicherung notwendiger baulicher Belange für sichere und barrierefreie Fuß- und Radverbindungen**
- **Respektierung der vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen**

AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

Die das Ausschreibungsverfahren durchführende Stelle, die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, wird im Folgenden als Verkäuferin bezeichnet. Sie wird durch ihre treuhänderische Sanierungsträgerin, die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS), vertreten. Ansprechpartnerin für die Dauer des Vergabeverfahrens ist

Anja Brandenburg, geschäftsansässig bei der RGS

E-Mail: a.brandenburg@rgs-rostock.de

Telefon: +49 381 45607-42

Fax: +49 381 45607-41

Das Baugrundstück wird gegen Mindestgebot mit Bebauungsverpflichtung ausgeschrieben.

Die Entscheidung erfolgt zugunsten des besten Konzeptes und wird nach Auswertung der eingereichten Bewerbungsunterlagen durch einen Gremienbeschluss der Hanse- und Universitätsstadt Rostock getroffen. Bei Fragen oder Unklarheiten in den Unterlagen teilen Sie dies bitte schriftlich per Fax, E-Mail oder auf dem Postweg mit. Dem Bewerber obliegt die Pflicht, auf eventuelle Unklarheiten in den Unterlagen hinzuweisen. Das Risiko für Unklarheiten trägt der Bewerber.

Angebotsbedingungen

Mindestgebot für den Kaufpreis: 239.799 €

Das im Konzeptverfahren herausgearbeitete und durch die Grundstücksanhandgabe weiter verfolgte Bauvorhaben wird als Zweck des Verkaufs mit der dazugehörigen Baugenehmigung vereinbart. Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Käufer, mit der Bebauung des Grundstücks auf der Grundlage dieser Ausschreibung und seiner Bewerbungsunterlagen innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages nachhaltig zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten fertigzustellen.

Der Bewerber erklärt sich durch die Abgabe seines Konzeptes mit den angegebenen Bedingungen des Kaufvertrages einverstanden.

Alle im Zusammenhang mit der Bewerbung, dem Kaufvertrag, der Planung, den bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Wiederherstellung der angrenzenden Flächen anfallenden Kosten trägt der Käufer zusätzlich zum Kaufpreis.

Das Grundstück wird übergeben, wie es steht und liegt. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock haftet weder für offene noch für verborgene Mängel, insbesondere nicht für Altlasten. Bei dem Baugrundstück handelt sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Vor Aufnahme der Bautätigkeit sind entsprechende Untersuchungen einzuleiten.

AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

Prüfung der Konzeptentwürfe und Auswahl

Durch klar definierte Vorgaben für das einzureichende Konzept und die Bewertungsmatrix (siehe Anlage) ist eine transparente Auswahl sichergestellt. Die Prüfung der Konzeptentwürfe und die Auswahl erfolgt durch eine Prüfungskommission. Auf Basis dieser Prüfergebnisse wird durch die RGS eine Auswahlempfehlung erarbeitet, die an die städtischen Gremien gerichtet wird.

Die Prüfungskommission besteht aus:

- Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität
- Vertretern des Amtes für Kultur, Denkmalpflege und Museen
- Vertretern des Ortsbeirates Stadtmitte
- Vertretern des Planungs- und Gestaltungsbeirates
- Vertretern der RGS

Einreichung der Unterlagen

Interessenten senden bitte ihre vollständige schriftliche Bewerbung in einfacher Ausfertigung, einfach geheftet, per Post oder Boten bis **Montag, 11. Mai 2026 um 12:00 Uhr** an die

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH

Anja Brandenburg

Am Vögenteich 26, 18055 Rostock

Der Umschlag ist mit der Aufschrift „Konzeptausschreibung Baugrundstück Ernst-Barlach-Straße 5“ zu versehen. Die ausschließliche elektronische Angebotsübermittlung ist ausgeschlossen. Die Angebotserstellung wird nicht vergütet. Teile des Angebots, welche Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse enthalten, sind zu kennzeichnen. Die Angebote werden sowohl bei der RGS als auch bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vertraulich behandelt. Bietergemeinschaften haben eine Erklärung über ihre gesamtschuldnerische Haftung sowie die Bietergemeinschaftserklärung beizufügen. Verspätet eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Aus der unverbindlichen Aufforderung zur Gebotsabgabe und aus der Nichtberücksichtigung von Geboten können keine Ansprü-

che gegen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die RGS geltend gemacht werden. Insbesondere leitet sich kein Rechtsanspruch auf den Zuschlag aus der Teilnahme an der Ausschreibung ab. Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist es unbenommen, mit dem Bewerber nachzuverhandeln.

Es gelten die Datenschutzhinweise der RGS. Diese sind zu finden unter: <https://www.rgs-rostock.de/rechtliches/datenschutz>

Datenschutz



BEWERBUNGSUNTERLAGEN

Es sind folgende Bewerbungsunterlagen einzureichen:

- **Bewerbungsschreiben mit Namen und Anschrift des Bewerbers und ggf. die Angabe des Vertretungsberechtigten**
- **so weit zutreffend, eine Kopie eines aktuellen Handelsregistersauszugs bzw. eines gleichwertigen Dokuments**
- **Projektbeschreibung einschließlich der geplanten Nutzungen und deren Lage im Gebäude**
- **Zeitplan für das weitere Planungsverfahren und den Baubeginn**
- **vorläufiges **Finanzierungskonzept** mit schlüssiger Kostenermittlung für das gesamte Bauvorhaben**
- **Referenzen von zwei vergleichbaren Entwürfen o. ä. des Bewerbers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros der letzten Jahre ab 2015**

Finanzierungskonzept

Das vorläufige Finanzierungskonzept setzt sich aus einer schlüssigen Kostenermittlung für die Gesamtkosten der Planung und das gesamte Bauvorhaben mit Freifläche einschließlich vorläufiger Wirtschaftlichkeitsberechnung, soweit anhand der bekannten Daten möglich, zusammen.

Folgende **Nachweise** sind einzureichen:

- **finanzielle Leistungsfähigkeit des Bewerbers, Nachweis der verfügbaren Eigenmittel für den Kaufpreis, Angabe der beabsichtigten Kreditaufnahme, und so weit zutreffend, die Vorlage der Jahresabschlüsse bzw. Einnahmen-Überschuss-Rechnungen 2023, 2024 und 2025**
- **Bonitätsbescheinigung der finanzierenden Bank für den Bewerber mit Angabe der Dauer der Geschäftsverbindung, allgemeiner Beurteilung und Beurteilung der Kreditfähigkeit**
- **grundsätzliche Aussage der finanzierenden Bank über die Gewährung eines Darlehens für das Bauvorhaben in Höhe des zu finanzierenden Anteils am Gesamtfinanzbedarf**

Sollte das Finanzierungskonzept einschließlich der Nachweise nicht vorliegen, führt dies zur **Nichtbewertung des Finanzierungskonzeptes**.

BEWERBUNGSUNTERLAGEN

Referenzen

Bewertung der Referenzen von zwei vergleichbaren Entwürfen o. ä. des Bewerbers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros der letzten Jahre ab 2015.

Jede Referenz kann auf maximal 2 Blättern (ausgedruckt auf DIN A3, gut lesbar) beschrieben werden. Fehlerhafte oder unzutreffende Angaben führen zur Nichtbewertung der Referenz.

Die Referenzen werden beurteilt nach:

- **der Art der Planung,**
- **deren Umfang (Gesamtflächen in m²),**
- **dem Auftraggeber,**
- **der realisierten Planungszeit,**
- **den realisierten Gesamtkosten**
- **sich daraus ergebenden Folgeaufträgen im Planungsgebiet (öffentlich oder privat)**

Zusätzliche Referenzen werden nicht beachtet.

AUSSCHREIBUNG – VERFAHRENSSCHRITTE

- **Es wird nach Gebot ausgeschrieben. Der benannte Kaufpreis ist das Mindestgebot.**

- **Für eine sachgerechte Bewertung der einzelnen Angebote erfolgt eine Auswertung durch die Prüfungskommission mittels Bewertungsmatrix (siehe Anlage).**

- **Eine abschließende Entscheidung erfolgt durch das zuständige Gremium der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.**

- **Nach der Entscheidung werden die Bewerber unmittelbar informiert.**

- **Sofern wesentliche Bestandteile der Bewerbung im weiteren Verfahren verändert werden, kann die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ihre Zustimmung zur Vergabe zurückziehen.**

- **Die vom Käufer zu erfüllenden Angebotsbedingungen sind Bestandteil des späteren Kaufvertrages und je nach Eignung durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.**

- **Angebotsabgabe bis** | Montag, 11. Mai 2026, 12:00 Uhr

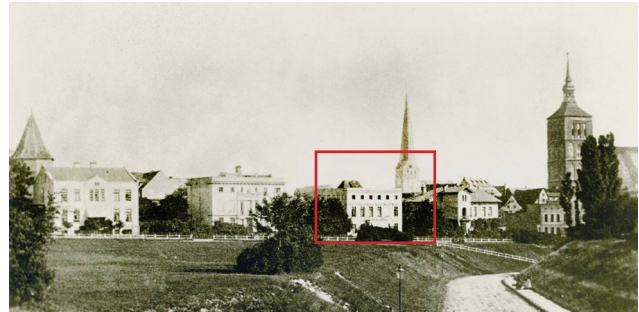
GESCHICHTE DES ORTES

Die heutige Ernst-Barlach-Straße liegt im südlichen Bereich der Rostocker Altstadt und entstand im Zuge der großflächigen Entfestigung der Stadt zwischen 1830 und 1867. In diesem Zeitraum wurden bedeutende Teile der mittelalterlichen Stadtmauer, mehrere Stadttore und Bastionen abgetragen. Dadurch entstanden neue Flächen für die städtebauliche Erweiterung, unter anderem für die Anlage der repräsentativen Ernst-Barlach-Straße sowie der Wallstraße. Diese neue Straßenführung markierte den Übergang von der Altstadt zur Vorstadt und prägte nachhaltig die Südkante des historischen Stadtkerns.

Die unmittelbare Umgebung der Ernst-Barlach-Straße war eng mit der historischen Grubenstraße verbunden, die einen offenen Wasserlauf – die Grube – beherbergte. Dieser Nebenarm der Warnow verlief in einer tiefen Geländesenke, die die Altstadt in Nord-Süd-Richtung durchzog. Die Grube spielte eine zentrale Rolle im mittelalterlichen Stadtgrundriss, da sie als innerstädtischer Transportweg und als Verbindung zum Hafen genutzt wurde. Speicherrhäuser säumten die Straße, und Lastkähne transportierten Waren vom Hafen entlang des Kanals. Um 1850 wurde die Grube jedoch überwölbt und geschlossen, um Bauland zu gewinnen und eine Eisenbahnerschließung zum Stadthafen zu ermöglichen. Die Stadthafenbahn führte später direkt durch die ehemalige Grubenstraße.

Ein prägendes Bauwerk im südlichen Abschnitt der Grubenstraße war die Viergelindenbrücke, eine hölzerne Zugbrücke, die den Straßen- und Fußgängerverkehr über die Grube leitete. Die Brücke, erbaut zwischen 1850 und 1855, wurde ein markanter Punkt des Straßenzuges. Sie wurde jedoch 1944 durch einen Zugunfall derart stark beschädigt, dass sie abgerissen werden musste.

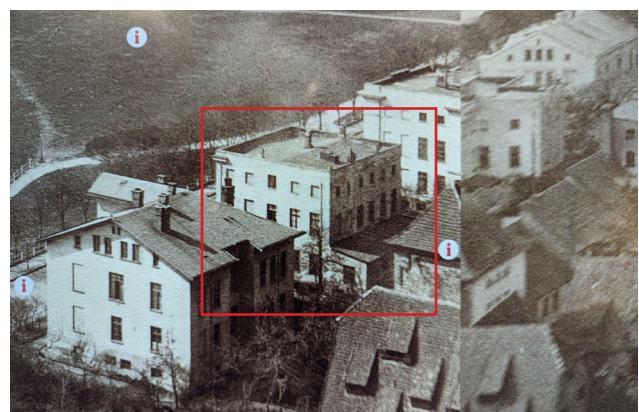
Das unmittelbare Umfeld der Ernst-Barlach-Straße 5 war historisch durch eine Mischung aus mittelalterlicher und gründerzeitlicher Bebauung geprägt. Während des gründerzeitlichen Baubooms im 19. Jahrhundert wurden viele der ursprünglich mittelalterlichen Traufen- und Giebelhäuser durch größere Wohn- und Geschäftshäuser ersetzt. Dieser Wandel verlieh dem Gebiet ein neues, funktionaleres Erscheinungsbild. Die Anlage der Ernst-Barlach-Straße verband die Villenbebauung der Vorstadt mit dem historischen Stadtkern, wodurch ein Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne entstand.



Ansicht von Süden um 1901 (Kulturhistorisches Museum Rostock)

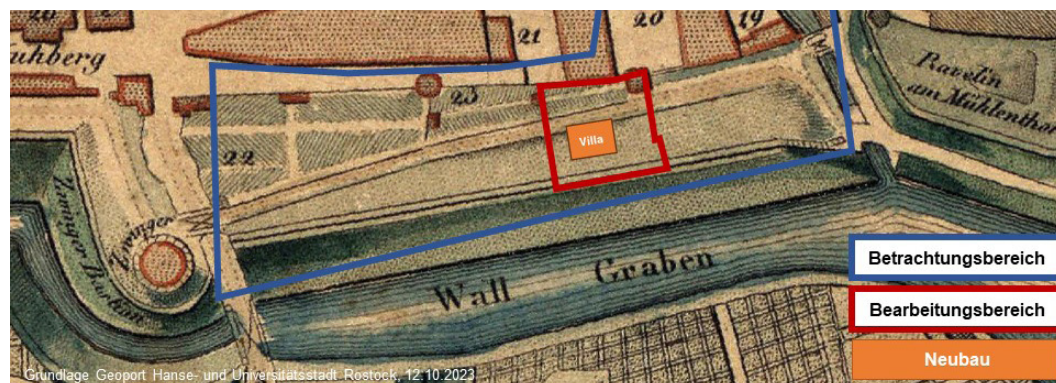
Der Zweite Weltkrieg brachte jedoch massive Zerstörungen mit sich, insbesondere im Bereich der Grubenstraße und rund um das Kuhtor. Große Teile der historischen Bebauung gingen verloren, und viele der zerstörten Flächen blieben als Baulücken zurück. Die Ernst-Barlach-Straße 5 gehört zu diesen unbebauten Parzellen, deren Wiederherstellung eng mit den Bemühungen um die Rekonstruktion der historischen Stadtstruktur Rostocks verbunden ist.

Mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ im Jahr 1991 und dem dazugehörigen Rahmenplan von 1992 wurden die Weichen für eine behutsame Wiedergestaltung des Altstadtbereiches gestellt. Dabei wurde das Ziel verfolgt, die historischen Straßenverläufe und Parzellenstrukturen konsequent wiederherzustellen und Baulücken maßstabsgerecht zu schließen. Die Baulücke in der Ernst-Barlach-Straße 5 bietet somit die Möglichkeit, die städtebauliche und geschichtliche Identität der Rostocker Altstadt an diesem Standort erneut sichtbar zu machen und in den urbanen Kontext zu integrieren.

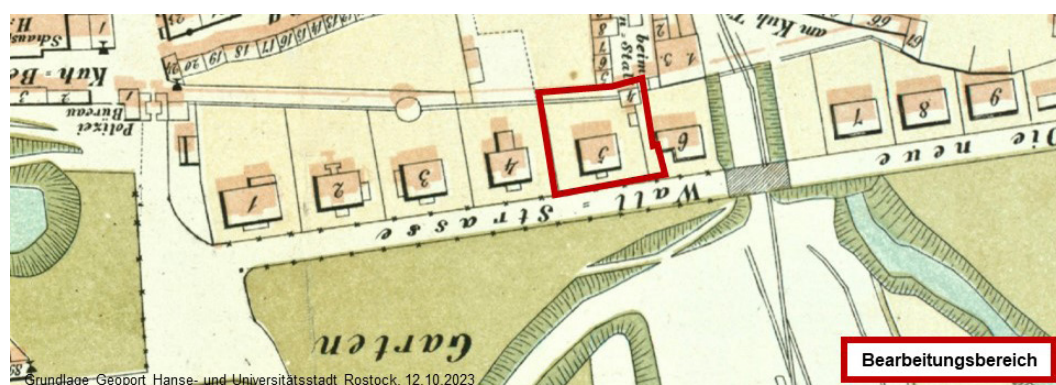


Ansicht von Nordosten mit unbekannten Datum, von der Nikolaikirche fotografiert (Kulturhistorisches Museum Rostock)

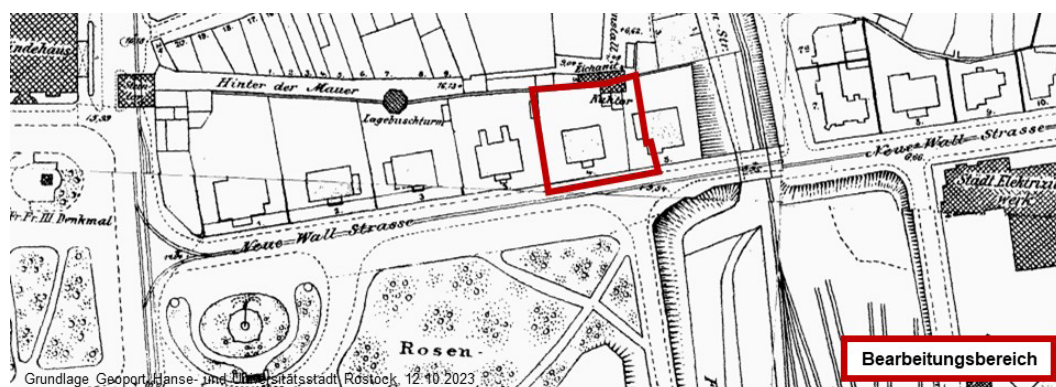
GESCHICHTE DES ORTES



Stadtplan 1814 (Geoport HRO)



Stadtplan 1859 (Geoport HRO)



Stadtplan 1911 (Geoport HRO)



Luftbild 2023 (Google Earth)

GRUNDSÄTZLICHE VORGABEN

Lage/Grundstücksbeschreibung

Das Baugrundstück befindet sich in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in zentraler Lage, im südwestlichen Bereich der Östlichen Altstadt, im Stadtteil Stadtmitte, südlich der historischen Stadtmauer und des Kuhtors. Der Bereich der Villenzeile wird aufgrund der Art der Bebauung bereits zur Steintor-Vorstadt gerechnet.

Angaben zum Grundstück gemäß Liegenschaftskataster

Flurstück 1318/2, Teilfläche ca. 40 m²

Flurstück 2249/1, Teilfläche ca. 4 m²

Flurstück 2249/2, Teilfläche ca. 429 m²

Gesamtfläche des Grundstücks: 473 m²

Insgesamt hat das zu beplanende Grundstück eine Fläche von ca. 473 m². Das derzeitige Flurstück 2249/2 wird geteilt und nur der südliche Bereich mit einer Größe von ca. 429 m² verkauft. Im Rahmen der Grundstücksneubildung zählen die Teilflächen der Flurstücke 1318/2 mit ca. 40 m² und 2249/1 mit ca. 4 m² dazu.



Grundstücksgröße - Ansicht von oben (Geoport HRO)

Die **Nordgrenze** des Grundstückes wird durch die Straße Am Bürgermeistergarten gebildet. Die Straße wird mittelfristig in der Lage, Breite und Belastung keine Veränderung erfahren. Daran schließt das in die Stadtmauer integrierte Kuhtor an. Die Stadtmauer markiert über große Längen mit Lagebuschturm und Kuhtor die Grenze der historischen Altstadt.

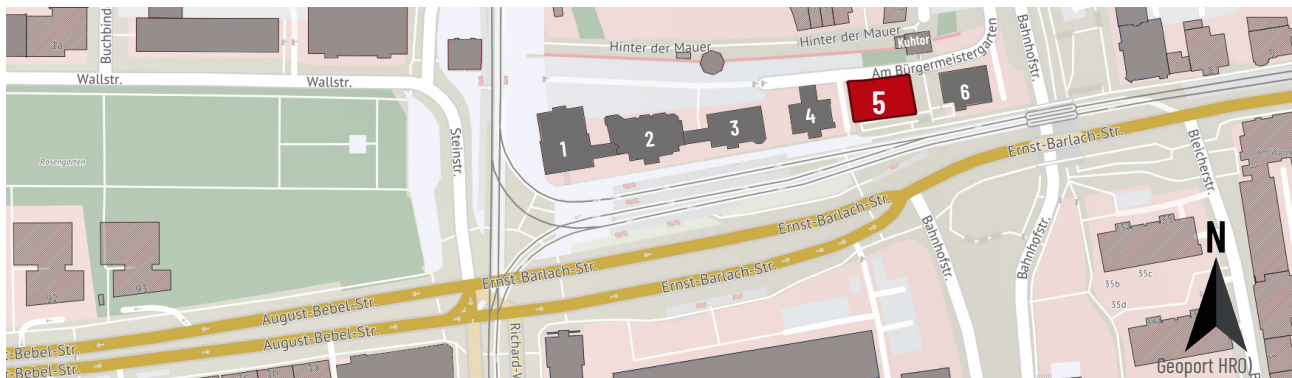
Die **Ostgrenze** wird durch den öffentlichen Weg von der Ernst-Barlach-Straße zum Kuhtor gebildet.

Die **Südgrenze** wird durch eine barrierefreie Rampenanlage von der Ernst-Barlach-Straße zum Weg zum Kuhtor begrenzt. Dabei wird ein Höhengsprung von ca. 2 m überwunden.

Die **Westgrenze** wird durch die Grundstücksgrenze Ernst-Barlach-Straße 4 gebildet.

Die sanierten und vorrangig als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzten Villen in der Ernst-Barlach-Straße Nr. 1 bis 6 steigen durch die topografische Situation bis an den Vorplatz zum historischen Steintor an und prägen das Straßen- und Ortsbild maßgeblich. Aufgrund der bestehenden Baulücke profitieren das Kuhtor sowie die beidseitig angrenzende Stadtmauer von uneingeschränkten Blickbeziehungen seitens der Ernst-Barlach-Straße.

Mit dem Bau der Barlach-Brücke und den Straßenbahngleisen wurden die gesamten Verkehrsflächen um ca. 2 m angehoben, was eine schwierige topografische Situation für die Villen Nr. 5 und 6 zur Folge hat. Sie liegen tiefer als das Straßenniveau, sodass keine angemessene Erschließungssituation von Süden mehr besteht.



Verortung Ernst-Barlach-Straße 5 (Geoport HRO)

GRUNDSÄTZLICHE VORGABEN

Bauplanungsrecht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Rechtskraft Neubeckanntmachung 21.11.2020) ist der Planungsbereich als Mischgebiet M11.1 Güterbahnhof gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Bearbeitungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, § 34 BauGB bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn:

- **es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt,**
- **es sich mit der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,**
- **die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben,**
- **das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.**

Die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Neubebauung Ernst-Barlach-Straße 5 ergeben sich aus der umgebenden villenartigen Bebauung entlang der Ernst-Barlach-Straße (Bauflucht, Kubatur, Grundflächenzahl und Art und Maß der baulichen Nutzung).

Im Rahmen der Planung sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) und die

aufgrund der LBauO M-V erlassenen Vorschriften einzuhalten. Das Gebäude ist barrierefrei zu planen.

Weiterhin gelten die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie insbesondere nachfolgende Verordnungen, Richtlinien und Programme in der jeweils aktuellen Fassung, die – je nach Erfordernis – in der Weiterplanung zu berücksichtigen sind (nicht abschließend):

- **Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung) vom 15.11.2017**
- **Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung), rechtskräftig seit 16.10.2023**

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß § 6 LBauO M-V. Alle wesentlichen Fassaden müssen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge anfahrbar und anleiterbar sein, sofern nicht andere technische Möglichkeiten bestehen.

Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB

Der Planungsbereich ist Bestandteil des Erhaltungsgebietes „Historischer Stadtkern“, rechtskräftig seit 26.03.1993, gemäß § 172 BauGB, in welchem u. a. die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Vordergrund steht.

GRUNDSÄTZLICHE VORGABEN

Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“

Der Planungsbereich Ernst-Barlach-Straße gehört zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“.

Damit sind die übergeordneten Ziele der Sanierung und der Entwicklung für das Sanierungsgebiet Grundlage aller Entscheidungen der Ämter und städtischen Gremien.

Gemäß Städtebaulichem Rahmenplan, 2. Fortschreibung 2008, ist das Quartier in zwei Nutzungskategorien eingeteilt:

- Bereich an der Ernst-Barlach-Straße als gemischter Wohn- und Geschäftsbereich in immissionsbelasteten Lagen und
- um den Viergelindenplatz als gebietsinterner Wohn- und Geschäftsbereich



Rostocks Stadtzentrum mit Lage der Ernst-Barlach-Straße (Geoport HRO)

- Betrachtungsbereich
- Bearbeitungsbereich
- Neubau

GRUNDSÄTZLICHE VORGABEN

Denkmalbereich

Die Fläche ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Innenstadt“ (Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches „Innenstadt“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 22. Dezember 2015).

Der Umgang mit der hochbaulichen Gestaltung und der Bebauungskante sind im entsprechenden Sanierungsziel der zweiten Rahmenplanfortschreibung geregelt. „Gebietsprägende Gestaltungsprinzipien sind zu akzeptieren, Gestaltungsqualitäten beim Gebäudebestand sind zu bewahren, und Neubauten sind qualitativ und kreativ mit zeitgemäßer Architektursprache einzuordnen. Eine klare bauliche Kante der Altstadt zu den Wallanlagen ist zu erhalten und zu ergänzen. Die Eingangs- und Tor-situationen müssen unter Berücksichtigung von Sichtachsen und Wegebeziehungen als architektonisch-funktionelle Höhepunkte betont werden.“

Mit der teilweisen Aufgabe der Stadtbefestigungsanlagen im 19. Jahrhundert wurden auf deren Flächen die Ernst-Barlach-Straße und die Wallstraße als repräsentative neue Straßen angelegt, die in den Platz vor dem Steintor münden. An der Nordseite der Ernst-Barlach-Straße reihen sich freistehende Villen auf der Fläche der ehemaligen Wallanlagen ein.

„Ziel der Unterschutzstellung der Innenstadt ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch die überlieferte historische Substanz geprägt werden. Die Fläche, das

Straßensystem, die Platzräume und die Baulinien sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen sind zu erhalten. Sanierungen, Veränderungen und Ergänzungen müssen denkmalgerecht erfolgen. Die in der Verordnung definierten historischen Merkmale sind bei zukünftigen baulichen Entwicklungen und Veränderungen, auch bei Baulückenschließungen und Quartiersneubebauungen zu berücksichtigen.“ (Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalbereiches „Innenstadt“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 22. Dezember 2015)

Einzeldenkmale

In unmittelbarer Nähe zum Grundstück Ernst-Barlach-Straße 5 sind folgende Einzeldenkmale entsprechend § 2 (2) DSchG M-V auf der Denkmalliste der Hanse- und Universitätsstadt eingetragen:

- **Stadttor „Kuhtor“, Hinter der Mauer 2**
- **Stadtbefestigungsanlagen, Stadtmauer, Hinter der Mauer 1, entspricht gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V einem Denkmal der Garten- und Landschaftsgestaltung**
- **Mauerturm „Lagebuschturm“, Hinter der Mauer 1**
- **Geschäftshaus (IHK zu Rostock), Ernst-Barlach-Straße 1**
- **ehemalige Fabrikantenvilla, Ernst-Barlach-Straße 2**



oben: Zugang Kuhtor – Richtung Stadtmitte (RGS)

links: Lage der Einzeldenkmale in Umgebung des Grundstückes Ernst-Barlach-Straße 5 (RGS)

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Auf der Liegenschaft Ernst-Barlach-Straße 5 befindet sich eine mit Findlingen abgegrenzte ca. 473 m² große Grün- bzw. Rasenfläche, die sich über mehrere Flurstücke streckt. Es ist nicht vollständig ausgeschlossen, dass sich in den oberen Bodenschichten noch die Fundamentreste sowie Teile der Ver- und Entsorgungsleitungen der ursprünglichen Villenbebauung befinden.

Zu den Freiflächen zählt auch die ca. 145 m² große Grünfläche auf der Südseite der Stadtmauer. Sie besteht größtenteils aus einer mit Findlingen abgegrenzten Rasenfläche sowie Brombeersträuchern um die beiden Pkw-Stellflächen, welche aus Betonrasengitterplatten hergestellt sind.

Die Vorfläche an der Stadtmauer soll weiterhin ohne die Stellplätze als städtische Grünfläche an der Stadtmauer gestaltet werden.

Beide Grünflächen sind durch die öffentliche Anliegerstraße Am Bürgermeistergarten getrennt. Die Fahrbahn ist einspurig und verfügt über eine 3,50 m breite Asphaltdecke.



Grün- und Freiflächen Ernst-Barlach-Straße 5 (RGS)

Kampfmittelbelastung

Für das Grundstück hat der Munitionsbergungsdienst des Landes, das Amt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, nach einer Prüfung im Frühjahr 2024 festgestellt, dass es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit einem Bombentrichter nördlich der Rampeanlage handelt.



Blick auf das Kuhtor als Eingang zur Innenstadt (RGS)



Blick zur Ernst-Barlach-Str. 4 (RGS)

VERKEHRSSITUATION

Motorisierter Individual-Verkehr (MIV)

Das Grundstück wird über die Straßenzüge Große Wasserstraße – An der Viergelindenbrücke – Am Bürgermeistergarten erschlossen. Die Erschließungsstraße Am Bürgermeistergarten stellt eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße dar, die alle Grundstücke von der Ernst-Barlach-Straße 1 bis 6 erschließt. Die öffentliche Erschließungsfunktion muss gewährleistet bleiben. Daher wird die Fläche nördlich des Baugrundstückes nicht verkauft.

Die Verkehrsfläche zwischen Kuhtor und Ernst-Barlach-Straße einschließlich Rampenanlage wurde unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln ausgebaut und unterliegt demnach einer Zweckbindungsfrist und ist daher nicht zu überplanen.

Ruhender Verkehr

Auf dem derzeitigen Flurstück 2249/2 befinden sich 2 Stellplätze für Pkws direkt an der Stadtmauer, die zukünftig an dem Standort entfallen. Offene Stellflächen für private Pkws werden im Rahmen der Vergabe auf dem Baugrundstück nicht zugelassen. Notwendige Stellplätze sind vorzugsweise im Gebäude (Tiefgarage/Erdgeschoss) nachzuweisen. Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone 1 der Stellplatzsatzung (Rechtskraft

15.11.2017). Gemäß § 7 der Stellplatzsatzung kann durch Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes von der Stellplatzablösemöglichkeit befreit oder die Aussetzung der Zahlung des Stellplatzablösebetrages ganz oder teilweise erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die im Süden des Planungsgebiets verlaufenden diversen Straßenbahn- und Buslinien mit der Haltestelle „Steintor“ sehr gut an den ÖPNV angebunden. Der Haltestellenknotenpunkt „Steintor“ dient als zentraler Umsteigepunkt zwischen den verschiedenen Straßenbahn- und Buslinien. Aus-

gehend vom Rostocker Hauptbahnhof beträgt die Fahrtzeit ca. 5 Minuten zum Areal. In die Östliche Altstadt selbst fahren keine Linienbusse oder Straßenbahnen.

Barrierefreiheit

Die vorhandene Wegeverbindung von der Straße An der Viergelindenbrücke via Kuhtor zur Ernst-Barlach-Straße 5 ist bereits barrierefrei ausgebaut. Die Wegeverbindung endet an der barrierefreien Rampenanlage zum ca. 2 m höher gelegenen kombinierten Geh- und Radweg der Ernst-Barlach-Straße.

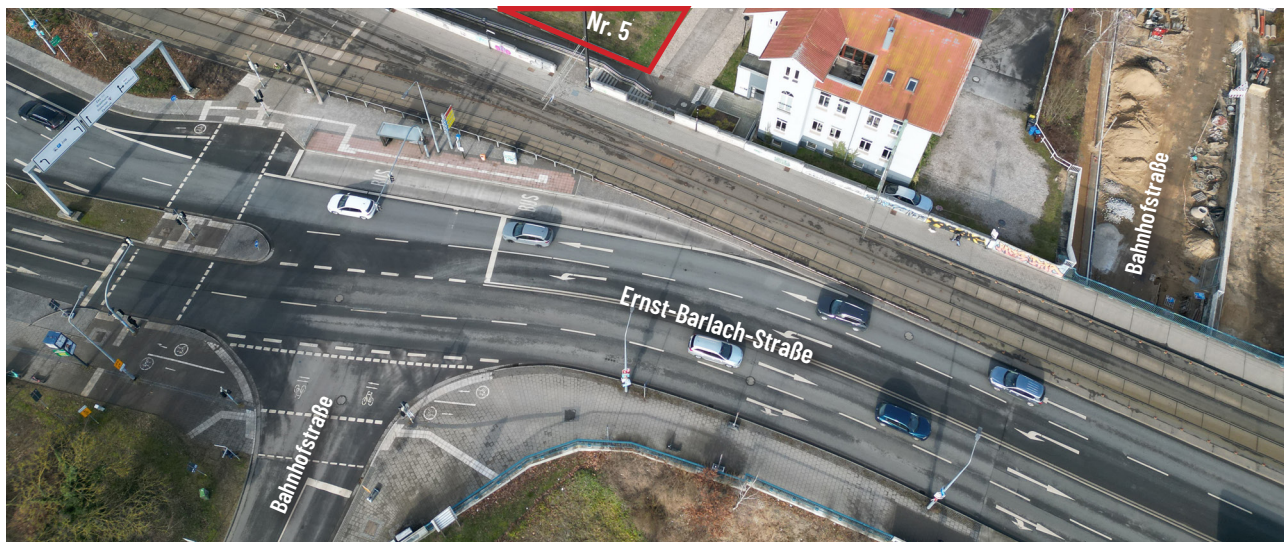
Sämtliche fußläufigen Verbindungen sollen gemäß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit barrierefrei ausgeführt werden. Wichtig ist, dass alle bedeutenden Wegebeziehungen barrierefrei nutzbar und alle elementaren Eingänge stufenlos erreichbar sind.

Feuerwehzufahrten und Rettungsfahrzeuge

Alle wesentlichen Fassaden müssen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge anfahrbar und anleiterbar sein. Die dafür benötigten Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen und

benachbarten Gebäuden sind gemäß § 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO M-V einzuhalten.

VERKEHRSSITUATION



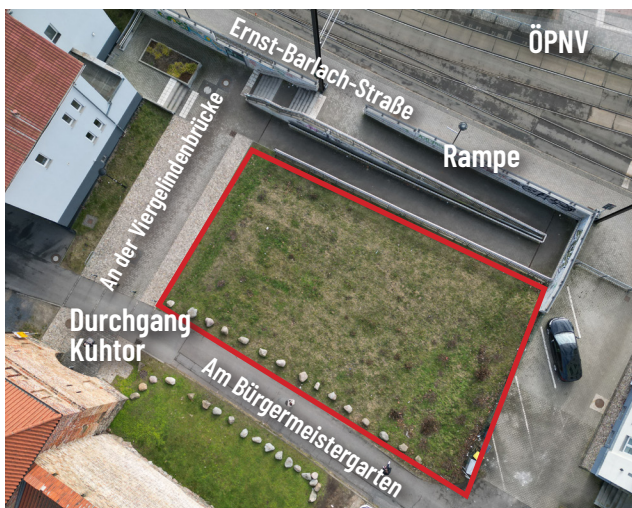
Ernst-Barlach-Straße im Bereich der Ernst-Barlach-Straße 5 (RGS)



Ernst-Barlach-Straße in Richtung Kreuzung August-Bebel-Straße und Steintor (RGS)



Ernst-Barlach-Straße in Richtung Östliche Altstadt und Petrierviertel (RGS)



Grundstück mit näherer Umgebung (RGS)



Grundstück mit Stadtmauer (RGS)

DETAILLIERTE VORGABEN

Städtebau und gestalterische Vorgaben zum Gebäude

Aufbauend auf den Sanierungszielen des Rahmenplans zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ werden für das Baugrundstück folgende Ziele formuliert:

- **Angemessener sensibler Umgang mit dem kulturellen und architektonischen denkmalgeschützten Erbe in der Rostocker Altstadt**
- **Einordnung eines villenartigen Gebäudeneubaus als Lückenschluss**
- **Verbesserung der Stadtgestalt und des Stadtbildes**
- **Verbesserung der Freiraumqualitäten**
 - enge Beziehung der Erdgeschossbereiche (sofern mit Publikumsverkehr) zum öffentlichen Raum
 - kein ruhender Verkehr im Freiraum

Kubatur

Das Grundstück der Ernst-Barlach-Straße 5 soll möglichst mit seiner historischen Gebäudekubatur wieder bebaut werden. Ein Neubau auf diesem Grundstück soll sich an den Dimensionen des einzigen Vorgängerbaus aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, **mit einer rechtwinkligen Grundfläche von ca. 13 m x 15 m, drei Geschossen, einem Flachdach sowie mit einer Firsthöhe von etwa 11 m** orientieren.

Die Vorgabe aus dem Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt vom 15.09.2023 lautete, dass eine sensible Einordnung des fehlenden Villenbausteins gewünscht

ist, um die Blickbeziehungen auf Stadtmauer und Kuhtor erlebbar zu halten. Möglich ist dies, indem die Firsthöhe des Neubaus unterhalb der Traufhöhe des Kuhtors mit ca. 11,40 m bleibt, was der Forderung aus dem Beirat entspricht. Für das benachbarte Gebäude Ernst-Barlach-Straße 6 existiert ein aktueller Architektenplan (Schnitt), in dem die Traufhöhe 10,67 m und die Firsthöhe von 13,70 m angegeben sind. Auf den historischen Fotos ist erkennbar, dass sich die Firsthöhe der Villa Ernst-Barlach-Straße 5 der Traufhöhe Ernst-Barlach-Straße 6 angleicht.

Nutzungsvorgaben

Die in den Nachbargebäuden bestehende Nutzungsart Mischgebiet mit vorrangig Büro- und Verwaltungsräumen ist für die Baulücke bzw. für die Art der Nutzung eines baulichen Vorhabens prägend. **Bauordnungsrechtlich ist nach dem Gebot zum Erhalt des Gebietscharakters und dem Rücksichtnahmegebot für den Gebäudeneubau ebenso eine Nutzung in Form von Gewerbe und/oder Wohnnutzung vorzusehen.**

DETAILLIERTE VORGABEN

Bauflucht

Seitens des Amtes für Kultur, Denkmalpflege und Museen sowie des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität besteht der Anspruch, den Neubau in die Bauflucht der historischen Villenreihe zu integrieren. In dem Bereich zwischen der Verkehrsanlage Ernst-Barlach-Straße und Kuhtor wurde 2018 eine barrierefreie Rampenanlage zur Überbrückung des ca. 2 m hohen Geländesprungs errichtet. Eine besondere Herausforderung ist die Vorgabe dieser Ämter, das Gebäude so dicht wie möglich an die Rampe heranzurücken, um der historischen Bauflucht so nahe wie möglich zu kommen.

Aufgrund ihrer baulichen Gesamttiefe von ca. 6,20 m überschreitet die Rampenanlage die von den benachbarten Gebäuden geprägte Bauflucht um ca. 1 m. Für ein genaues Maß ist hierfür eine aktuelle Entwurfsvermessung erforderlich.

Um die Baulinie optisch erneut aufgreifen zu können, besteht die mit dem Tiefbauamt und dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität abgestimmte technische Lösung von einer Auskragung an der Fassade. Voraussetzung dafür ist, dass sowohl der öffentliche Radverkehr als auch ein Auswechseln der Geländer jederzeit ungehindert möglich sind. Um den Radverkehr auf der Rampenanlage dauerhaft zu gewährleisten,

ist die lichte Höhe von mindestens 2,25 m + 0,25 m Sicherheit = 2,50 m Gesamthöhe durch auskragende Gebäudeteile einzuhalten.

Zwischen dem Gebäudeneubau und der bestehenden Rampenanlage ist laut Tiefbauamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten, um zukünftig Unterhaltungsmaßnahmen am Rampenbauwerk zu gewährleisten. Aufgrund des unterirdischen Fundamentspornes von 0,25 m sowie den notwendigen Verbau und die Schalung für das künftige Gebäudefundament ergibt sich dieser Abstand ebenfalls aus bautechnologischer Erfordernis.



Konflikt Baulinie (rote Linie) mit Rampenanlage, maßgebende Fluchten (gelb) (Geoport HRO)

DETAILLIERTE VORGABEN

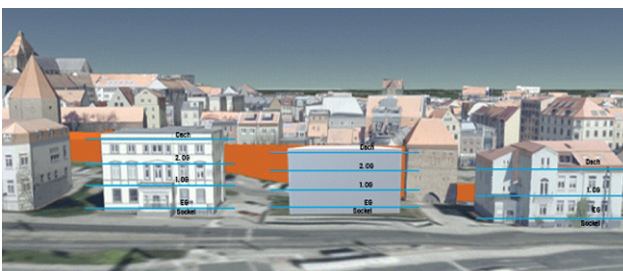
Fassade

Die auffällig schlichte Fassadengestaltung des Ursprungsgebäudes in Relation zu den benachbarten Villen kann als Vorlage für den Neubau dienen. In den Stadtarchiven liegen keinerlei Bauunterlagen zum Ursprungsgebäude vor. Eine zeitgemäße, innovative Fassadengestaltung kann den Standort deutlich aufwerten und zugleich würdevoll die historische Umgebungsarchitektur respektieren, insbesondere mit dem Kuhtor korrespondieren.

Insofern Auskragungen als Gestaltungselement an der Fassadenseite zur Ernst-Barlach-Straße gewünscht sind, ist ein besonders sparsamer Umgang geboten, modern zu interpretieren und aufgrund der Thematik zur Rampenanlage erst im 2. OG anzuordnen.

Hinsichtlich der Geschossigkeit ist die im Umfeld dominierende Zonierung (Sockel + 3 hohe Geschosse) aufzugreifen, um eine Einheitlichkeit mit den beiden Nachbargebäuden wiederherzustellen.

Durch die wirkungsvolle Backsteintextur des Kuhtores und der Stadtmauer im Hintergrund sind eine Klinkerfassade oder Gestaltungselemente aus Klinker/Backstein auszuschließen.



Zonierung / Geschosse / Sichtbarkeit Kuhtor (Geoport HRO)



Höhenaufteilung Fassade/Geschosse Ernst-Barlach-Str. 4 (Geoport HRO)

Medienschließung

Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäß Fernwärmesatzung im Vorranggebiet für Fernwärme. Die Medienschließung für die zentralen technischen Anlagen (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Fernwärme) sind vorhanden. Das Baugrundstück gilt somit als voll erschlossen.

ZIELE

Freiraum- und Grünstruktur

Die Freiflächengestaltung hat sich ausschließlich auf das Baugrundstück zu beschränken. Die Fläche an der Stadtmauer steht nicht zur Disposition und wird von der Stadt mittelfristig hergerichtet.

Verkehrsstruktur

Stellflächen und Erschließung:

- Offene Stellflächen für private Pkw sind nicht genehmigungsfähig
- Notwendige Stellplätze sind im Gebäudeneubau nachzuweisen

Durchgängigkeit zwischen Kuhtor und Ernst-Barlach-Straße:

- Die vorhandene ausgebaute öffentliche Wegeverbindung ist beizubehalten
- Die vorhandene barrierefreie Anbindung über die bestehende Rampenanlage an den Geh- und Radweg Ernst-Barlach-Straße ist beizubehalten
- Das vorhandene Gefälle darf sich nicht erhöhen, eine geringe Anpassung zugunsten der Barrierefreiheit ist denkbar



Blick vom Kuhtor Richtung Ernst-Barlach-Straße (RGS)

Straßen- und Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist durch den Straßenverkehr starker Lärmbelastung ausgesetzt. Zu den Lärmquellen für das Plangebiet zählen insbesondere die mehrspurige Hauptverkehrsstraße Ernst-Barlach-Straße und die separaten Trassen für Straßenbahn- und Busverkehr. Mit der Gebäudeplanung sind daher entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Seitens des Amtes für Umwelt- und Klimaschutz wurde darauf hingewiesen, dass für den Bau von Wohnungen schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume ausschließlich auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen sind oder alternative lärmschützende bauliche Maßnahmen beachtet werden.



Straßenbahnlärm 2022 für 24 h (Geoport HRO)



Legende

- Hintergrundkarte
Legende zur ORKa.MV
2022
über 24 Stunden
- Lden ≥ 55 und < 60 dB(A)
 - Lden ≥ 60 und < 65 dB(A)
 - Lden ≥ 65 und < 70 dB(A)
 - Lden ≥ 70 dB(A)
 - Lden ≥ 75 dB(A)

ZIELE

Klima- und Umweltschutz

Folgende informelle Planwerke sind zu berücksichtigen, die die Entwicklung des Planungsgebiets mitbestimmen:

In den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist in der Leitlinie VIII Grüne Stadt am Meer unter dem Punkt VIII.2 - Luft- und Lärmbelastung senken und gesundes Lokalklima schaffen - ausgeführt.

Innerhalb eines Niederschlagwasserkonzeptes ist ein klimaschutzorientierter Umgang mit den aufkommenden Niederschlagswassermengen zu berücksichtigen. Es ist sich hierbei an dem Konzept der Schwammstadt Rostock 2080 bzw. grundsätzlich am Schwammstadtprinzip zu orientieren.

QUELLEN

Hansestadt Rostock, Presse- und Informationsstelle (Hrsg.) (2013): Rostock 2025 - Leitlinien zur Stadtentwicklung. Rostock.

Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalsbereiches „Innenstadt“ (Denkmalsbereichsverordnung Innenstadt), 22.12.2015

Sanierungssatzung von 1991

Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ von 1992

Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“, Städtebaulicher Rahmenplan, 2. Fortschreibung 2008

Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern“, 26.03.1993

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), 15.11.2017

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Grundstücken (Grünflächengestaltungssatzung), 16.10.2023

Wikipedia (2021): Kuhtor (Rostock), Online unter: <[https://de.wikipedia.org/wiki/Kuhtor_\(Rostock\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Kuhtor_(Rostock))>

Kulturhistorisches Museum, Klosterhof 7, 18055 Rostock

Hinweis

Bauliche Lösungen, die bezüglich der barrierefreien Erschließung umzusetzen sind, sind festgelegt in den Normen „Richtzeichnungen Barrierefreies Bauen auf öffentlichen Verkehrsflächen der Hansestadt Rostock“, sowie der DIN 32984 „Bodenindikatoren im öffentlichen Raum“ und DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen-Planungsgrundlagen Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“.

ANLAGE

Bewertungsmatrix

GALERIE



Luftaufnahme mit Blick auf Fahrbahnen Ernst-Barlach-Straße - Höhe Nummer 5

GALERIE



Luftaufnahme mit Blick Richtung Nordosten auf das Stadtzentrum

Zur Website ...



Impressum

Auftraggeberin

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Die Oberbürgermeisterin

Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Telefon: +49 381 381 0

Website: www.rostock.de



Hanse- und Universitätsstadt

Sanierungsträgerin der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH

Am Vögenteich 26, 18055 Rostock

Telefon: +49 381 45607 0

Website: www.rgs-rostock.de

