

Beschlussvorlage	Datum:	18.09.2014
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Schule und Sport Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Hafen- und Seemannsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt		
Uferkonzept der Hansestadt Rostock für die Planung, Gestaltung und Entwicklung der Uferzone im Bereich der Oberwarnow zwischen Fischerbruch, Mühlendamm und Bahndamm Rostock-Stralsund		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.04.2015	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
09.04.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
09.04.2015	Finanzausschuss	Vorberatung
15.04.2015	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung
28.04.2015	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
06.05.2015	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt das Uferkonzept Oberwarnow mit den darin enthaltenen Analysen, Zielstellungen und Maßnahmen als Grundlage für die weitere Planung, Gestaltung und Entwicklung der Uferzone der Oberwarnow im Bereich zwischen Fischerbruch, Mühlendamm und dem Bahndamm der Bahnstrecke Rostock-Stralsund (Anlage) sowie die Umsetzung des Konzeptes.

Für die Umsetzung der Maßnahmen sind die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, insbesondere die entsprechenden Haushaltsmittel für Planung und Realisierung bei den jeweils zuständigen Ämtern im Haushalt einzustellen.

Anmerkung Sitzungsdienst/Wo. 17.02.2015: Beratungsfolge auf Bitte des Einreichers geändert, jeweils eine spätere Sitzung ausgewählt (ursprünglich geplant war Bürgerschaft 25.03.2015), am 19.02.2015 wurden Anlagen aktualisiert

Beschlussvorschriften:
Kommunalverfassung M-V §§ 2 Abs.1 und 22 Abs.2

bereits gefasste Beschlüsse:
0298/09-BV, 2011/AN/2587

Sachverhalt:

Die Hansestadt Rostock überplant auf der Basis des 2009 durch die Bürgerschaft beschlossenen „Warnow-Ufer-Konzeptes – Analyse und Leitbilder“ den Uferbereich der Oberwarnow im Bereich zwischen Fischerbruch, Mühlendamm und dem Bahndamm der Bahnstrecke Rostock-Stralsund mit einem Teilraum-Uferkonzept.

Der Bereich der Oberwarnow ist heute insbesondere durch die Wassersport- und Freizeitvereine beidseitig der Oberwarnow, durch das Flussbad auf der Mühlendamminsel sowie durch Flächen des Quartiers östlich der Bleicherstraße mit innenstädtischen Bau- und Arrondierungspotenzialen geprägt.

Das zur Beschlussfassung vorliegende Teilraumkonzept für das Ufer der Oberwarnow soll der Bürgerschaft sowie der Öffentlichkeit als Entscheidungshilfe für die Entwicklung des benannten Uferbereiches dienen.

Das Konzept umfasst eine örtliche Bestandsaufnahme mit anschließender Darstellung von Maßnahmebereichen; es benennt die planerischen Leitbilder für die einzelnen Abschnitte des untersuchten Warnowuferbereichs und zu realisierende Maßnahmepakete mit räumlicher Staffelung einzelner Maßnahmeteile, die mit den Nutzergruppen in einem direkten Beteiligungsprozess im Planverfahren abgestimmt worden sind. Der Verfasser zeigt die erhaltenswerten baulichen Strukturen der Bootshäuser auf, die mit einer intensiven wassersportlichen Nutzungen verbunden sind. Gleichmaßen werden naturräumliche und begrenzt bauliche Entwicklungspotenziale im Untersuchungsgebiet verdeutlicht und auf die Entwicklung erforderlicher fuß- und radläufiger Wegeverbindungen hingewiesen.

Das Teilraumuferkonzept benennt u.a. folgende aufgestellte Maßnahmen:

- Entwicklung und Arrondierung von baulichen Quartieren zwischen Petriviertel, Bleichergraben und Bleicherstraße sowie am Weißen Kreuz
- Entwicklung von naturnahen Uferräumen mit öffentlicher Wegeerschließung beidseitig der Oberwarnow
- Standortsicherung der vereinsorganisierten Wassersport- und Freizeitnutzungen mit dem Erhalt zulässiger baulicher Anlagen, insbesondere der Bootshäuser
- Sicherung der wertvollen Freiraumstrukturen entlang des Warnowufers, insbesondere der unter Schutz stehenden Schutzgebiete und -objekte
- Reaktivierung und Vitalisierung sowie die Neueinrichtung wichtiger Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Oberwarnow und die Warnow querend.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: Kein

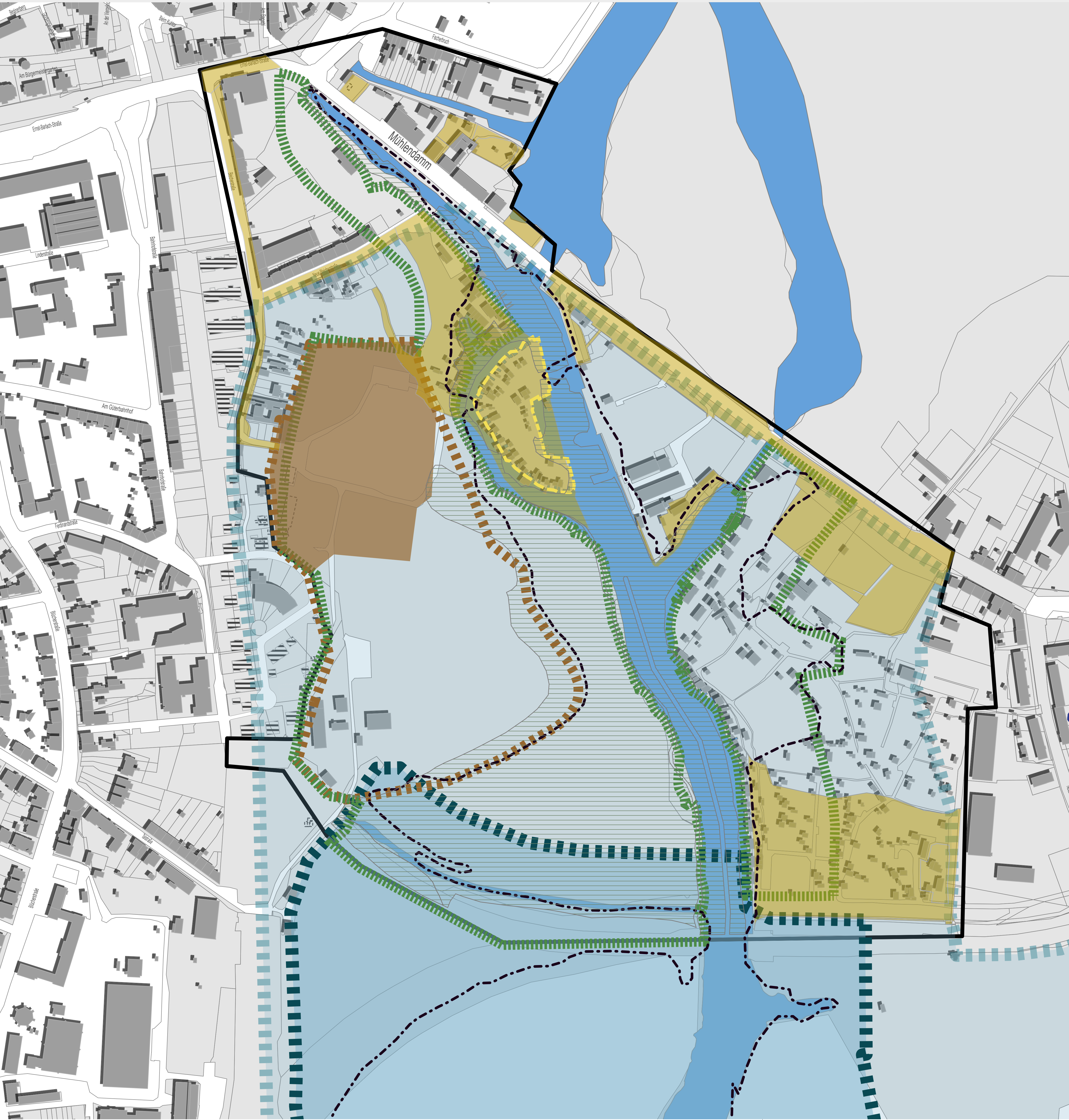
Roland Methling

Anlage/n:

Uferkonzept Oberwarnow

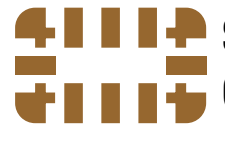
- am 01.06.15 Anlagen nach Beschlussfassung hinzugefügt


Restriktionsplan




 Trinkwasserschutzzone I


 Trinkwasserschutzzone II

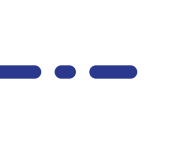
 Sanierungsbereich altes Gaswerk


 geplante Flächenversiegelung im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen

 Flächen im Eigentum der Hansestadt Rostock

 geschütztes Biotop

 geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Hochwasserlinie 1,10 m

 bautechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig

 Plangebiet

Vorhaben:
Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow
Hansestadt Rostock

Zeichnungsinhalt:
Restriktionsplan

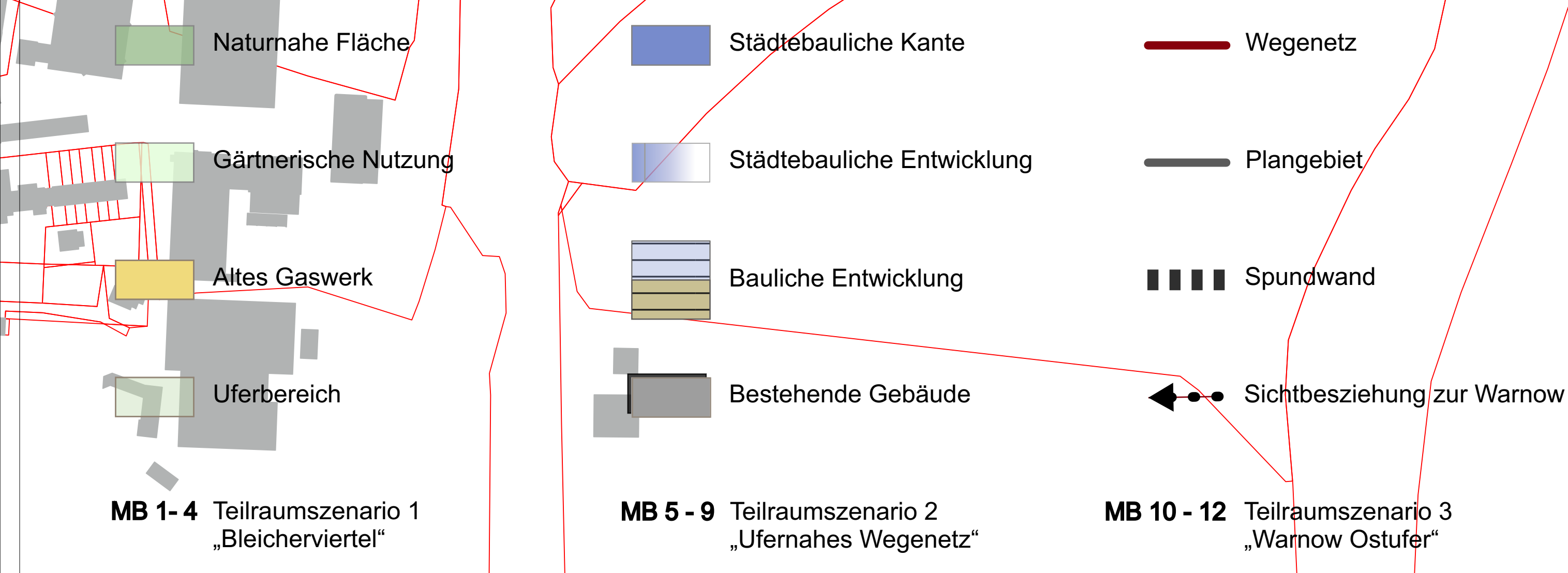
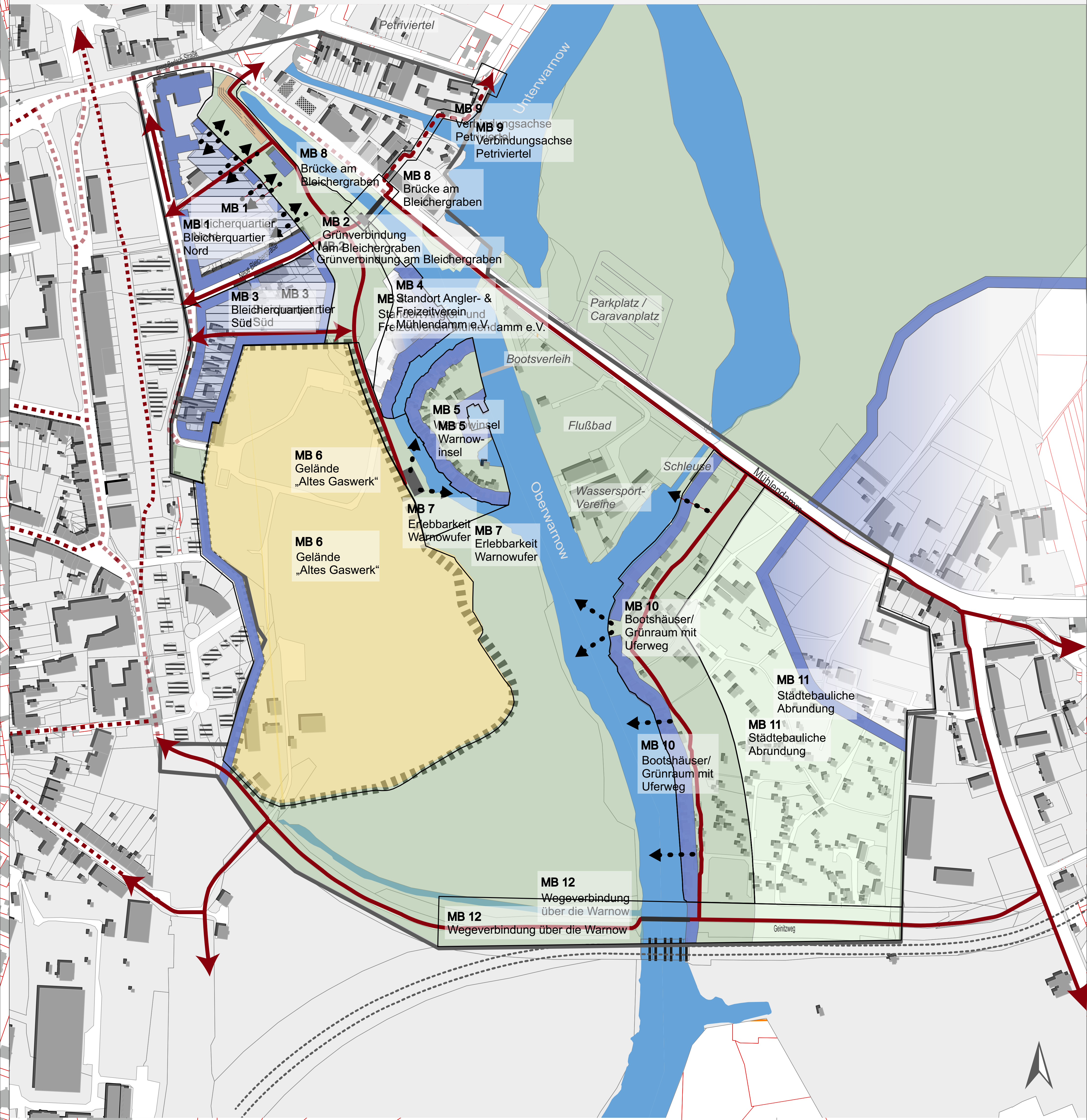
Auftraggeber:



Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock
Telefon: 0381 . 381 61 00
Telefax: 0381 . 381 19 02
stadtplanung@rostock.de

Auftragnehmer:

DR. FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Wilhelm-Külz-Platz 1
18055 Rostock
Telefon: 0381 . 444 311 37
Telefax: 0381 . 444 311 38
mail@landschaftsarchitektur-rostock.de
www.landschaftsarchitektur-rostock.de

Maßnahmen Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow



Vorhaben: Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow Hansestadt Rostock			
Zeichnungsinhalt: Maßnahmenplan			
Auftraggeber:  Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock Telefon: 0381 . 381 61 00 Telefax: 0381 . 381 19 02 stadtplanung@rostock.de		Auftragnehmer:  DR. FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Wilhelm-Külz-Platz 1 18055 Rostock Telefon: 0381 . 444 311 37 Telefax: 0381 . 444 311 38 mail@landschaftsarchitektur-rostock.de www.landschaftsarchitektur-rostock.de	
Unterlage: 3	Blatt-Nr.: 1	Maßstab: 1:2000	Datum: 14.01.2013 Aktenmappe - 4 von 174

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	2
Tabellenverzeichnis.....	3
Abkürzungsverzeichnis.....	4
1 Einführung.....	5
1.1 Anlass und Ziel des Konzeptes.....	5
1.2 Herangehensweise an die Konzepterarbeitung	6
1.3 Städtebauliche Lage und Charakteristik des Untersuchungsgebietes.....	7
1.4 Historische Entwicklung.....	9
1.5 Planerische Rahmenbedingungen	15
2 Darstellung der aktuellen Situation	16
2.1 Bestandsaufnahme.....	16
2.1.1 Naturräumliche Gliederung.....	16
2.1.2 Bebauung und Stadtstruktur	17
2.1.3 Eigentumsverhältnisse.....	21
2.1.4 Realnutzung.....	23
2.1.5 Verkehr	25
2.1.6 Erholung und Freizeit.....	27
2.1.7 Grünstrukturen.....	29
2.1.8 Schutzkategorien Landschaft.....	33
2.1.9 Schutzkategorien Wasser	37
2.1.10 Altlasten.....	41
3 Gebietsanalyse	45
3.1 Restriktionen und Entwicklungschancen.....	45
3.1.1 Trinkwasserschutzzonen	46
3.1.2 Hochwasserschutz	47
3.1.3 Naturschutz	48
3.1.4 Altlasten.....	50
3.1.5 Bauliche Gegebenheiten	51
3.1.6 Ausblick.....	51
4 Beteiligungsphasen.....	53
4.1 Ansatz und Ziel der Beteiligung	53
4.2 Beteiligung der Ämter der Hansestadt Rostock	53
4.3 Beteiligung der ansässigen Vereine.....	57
5 Die Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow	61
5.1 Entwicklungsziele	61
5.1.1 Leitbilddiskussion	61
5.1.2 Teilraumszenarien	62
5.2 Gesamtentwicklungskonzept	64
5.2.1 Beschreibung der Maßnahmen	64
5.2.2 Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten	82
5.3 Ausblick.....	83
Anhang.....	83

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2: Historischer Stadtplan der Hansestadt Rostock um 1814 (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011).....	9
Abb. 7: Luftbild Uferbereich Oberwarnow 2010 (Quelle: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFT HRO 2011).....	16
Abb. 8: Bebauung und Stadtstruktur.....	17
Abb. 9: Bootshäuser an der östlichen Uferkante der Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011) .	18
Abb. 10: Bleicherviertel und den Mühlendamm (Quelle: Archiv der HRO, 2011)	19
Abb. 11: Blick aus Norden auf das Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011).....	19
Abb. 12: Denkmalsschutzobjekte Stellwerk und Lokschruppen auf dem Gelände des Friedrich-Franz-Bahnhofs (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	20
Abb. 13: Schleuse am Mühlendamm (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011).....	20
Abb. 14: Eigentumsverhältnisse (Quelle: KATASTER-, VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT HRO, 2011) 21	
Abb. 15: Realnutzung (Quelle: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK, 2009)	23
Abb. 16: Realnutzung Gartenanlage "IG Oberwarnow e.V." (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	24
Abb. 17: Verkehr.....	25
Abb. 18: Haupteerschließungsstraße Mühlendamm mit gebietsrelevanten Verkehrsknotenpunkten (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	26
Abb. 19: Erholung und Freizeit	27
Abb. 20: Fluss- und Sonnenbad des Lederhexen e.V. (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011).....	28
Abb. 21: Grünstrukturen (Quelle: LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK, 1. AKTUALISIERUNG 2012, ENTWURF).....	29
Abb. 22: Blick von Süden auf den Uferbereich Oberwarnow (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011).....	30
Abb. 23: Blick auf das gesetzlich geschützte Biotop "Galgenbruch westlich der Warnow" (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)).....	31
Abb. 24: Schutzkategorie Landschaft (Quelle: LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V 2011).....	33
Abb. 25: Schutzkategorie Wasser (Quelle: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2011)	37
Abb. 26: FFH-Fischarten im Bearbeitungsgebiet (links: Bitterling <i>Rhodeus amarus</i> , rechts: Flussneunauge <i>Lampetra fluviatilis</i>) (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	39
Abb. 27: Altlasten (Quelle: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ HRO 2011).....	41
Abb. 28: Blick auf das Gaswerksgelände (Quelle: eigene Aufnahme, 2011).....	42

Abb. 29: Restriktionsplan	45
Abb. 31: Gärtnerische Nutzung und Bootshäuser entlang der Uferkante prägen das Gelände der IG Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)	57
Abb. 32: Historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser säumen das Ostufer der Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)	58
Abb. 33: Historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser säumen das Westufer der Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)	59
Abb. 34: Übergang zur Warnowinsel und historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	60
Abb. 35: Maßnahmen Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow	65
Abb. 36: Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten Uferbereich Oberwarnow	82

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einbezogene planerische Rahmenbedingungen	15
Tab. 2: Erholungs- und Freizeitstruktur	28
Tab. 3: Übersicht der Schutzobjekte und -gebiete	34
Tab. 4: Zustandsbeschreibung aus der Wasserrahmenrichtlinie	38
Tab. 5: Bewirtschaftungsziele und Maßnahmen	39
Tab. 6: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Trinkwasserschutzzonen ..	47
Tab. 7: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Hochwasserschutz	48
Tab. 8: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Naturschutz	49
Tab. 9: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Altlasten	50
Tab. 10: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. baulicher Planungen	51
Tab. 11: Darstellung der Arbeitsergebnisse	55

Abkürzungsverzeichnis

BauBG	Baugesetzbuch
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DSchG M-V	Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
e.V.	eingetragener Verein
i.V.	in Verbindung
IG Oberwarnow	Interessengemeinschaft Oberwarnow e.V.
LBodSchG M-V	Landesbodenschutzgesetz
LNatG M-V	Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
LUNG	Landesamt für Umweltschutz, Natur und Geologie
LWaG M-V	Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern
NatschAG M-V	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SPA	SPA-Gebiete (Special Protection Areas) Europäische Schutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU vom 2. April 1979, als Bestandteile des Schutzgebietsnetzes Natura 2000
u.a.	unter anderem
ÜSG Warnow VO	Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“
vgl.	vergleiche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WSA	Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund
z. T.	zum Teil
z.B.	zum Beispiel

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziel des Konzeptes

Ziel der Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock ist der Aufbau eines in sich geschlossenen, multifunktionalen Grünsystems mit einer Dominanz an natürlichen Landschaftselementen. Die Warnow bildet dabei ein zentrales verbindendes Element und ermöglicht mit seinen naturnahen Uferbereichen die Vernetzung wertvoller Natur- und Lebensräume. Gleichzeitig steht der Uferbereich der Oberwarnow für ein breites Angebot an Flächen für Freizeit- und Erholungssuchende in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Diese Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Uferbereiches der Oberwarnow zu erhalten, Entwicklungsbereiche hinsichtlich der öffentlichen Begehbarkeit und Erlebbarkeit zu fördern sowie städtebauliche Perspektiven zu prüfen, sind Anforderungen an das vorliegende Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow.

Grundlage und Auftrag für das zu erstellende Konzept ist das von der Hansestadt 2008/2009 erarbeitete und von der Rostocker Bürgerschaft im Juni 2009 beschlossene "Warnowuferkonzept - Analyse und Leitlinien". Im Auftrag der Hansestadt Rostock soll diese planerische Grundlage im Rahmen einer Leitbilddiskussion für den Uferbereich der Oberwarnow vertieft und in Form einer Entwicklungskonzeption weiterbearbeitet werden.

Schwerpunkte der Aufgabenstellung bilden zum einen die Auseinandersetzungen mit den Nutzungseinschränkungen und Entwicklungshemmnissen des Planungsraumes. In einem weiteren Schritt sollen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und in Form von Maßnahmenbeschreibungen inhaltlich erläutert, monetär betrachtet sowie zeitlich eingeordnet werden.

Das Uferkonzept dient als Entscheidungsgrundlage für die Hansestadt Rostock hinsichtlich der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung, der Sanierungsrahmenplanung sowie der Erarbeitung von Bebauungsplänen. Insofern verfolgt die Erarbeitung des Konzeptes eine gezielte und durchgängige Beteiligung der Fachämter der Hansestadt, der Träger öffentlicher Belange sowie der ansässigen Vereine und Nutzer, um einen konsensorientierten Ansatz zur Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow zu erreichen.

1.2 Herangehensweise an die Konzepterarbeitung

Die vorliegende Konzepterarbeitung beschreibt einen mehrstufigen Prozess der Planung und Beteiligung. Die naturräumliche und städtebauliche Qualität des Uferbereichs Oberwarnow fordert eine intensive Auseinandersetzung mit der aktuellen Situation der Flächen und deren Nutzungen sowie den bestehenden Restriktionen im Gesamtgebiet der Oberwarnow. In einer stufenweisen Abarbeitung planungsrelevanter Fragestellungen nähert sich die Bearbeitung einem Gesamtentwicklungskonzept an, welches in Teilraumszenarien betrachtet, dem städtebaulichen Leitbild an ein innenstadtnahes Uferkonzept mit hohen naturräumlichen Qualitäten und einem für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungs- und Freizeitbereich gerecht wird.

Aufbau des Entwicklungskonzeptes

Einführung	<ul style="list-style-type: none">▪ Anlass und Ziel des Entwicklungskonzeptes▪ Charakteristik des Untersuchungsgebietes▪ Historische Entwicklung des Gebietes▪ Planerische Rahmenbedingungen
Bestandserhebung	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufnahme der bestehenden Situation unter Beteiligung der Fachämter der HRO, Flächeneigentümer und Nutzer▪ Plangraphische Dokumentation
Gebietsanalyse	<ul style="list-style-type: none">▪ Betrachtung fachplanungsrechtlicher Restriktionen▪ Bewertung von Entwicklungschancen▪ Beteiligung der Fachämter der HRO zum Thema „Visionen Uferkonzept Oberwarnow“
Entwicklungskonzept	<ul style="list-style-type: none">▪ Leitbilddiskussion▪ Entwicklung von Teilraumszenarien▪ Beteiligung der ansässigen Vereine und Nutzer▪ Gesamtkonzepterarbeitung
Maßnahmenkatalog	<ul style="list-style-type: none">▪ Darstellung der Maßnahmenbereiche▪ Beschreibung der Einzelmaßnahmen▪ Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten▪ Beteiligung der Öffentlichkeit

Fester Bestandteil bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes war eine intensive Beteiligung der städtischen Ämter, der Ortsbeiräte, der Träger öffentlicher Belange, der Flächeneigentümer sowie der Vereine und Nutzer des Areals. Der Ansatz der Partizipation zielte auf eine konsensorientierte Strategie zur Erreichung eines umsetzbaren und von allen Beteiligten mitgetragenen Entwicklungskonzeptes für den Uferbereich Oberwarnow ab.

1.3 Städtebauliche Lage und Charakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Bereich Oberwarnow befindet sich im Süden der Hansestadt Rostock. Geprägt durch seine städtebaulich anspruchsvolle, funktional heterogene und landschaftlich wertvolle Lage grenzt es unmittelbar an das Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Rostock". Das vorliegende Konzept betrachtet den Uferabschnitt der Warnow zwischen Mühlendamm, Bleicherstraße, Ernst-Barlach-Straße, Fischerbruch bis hin zur Brücke der Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund.

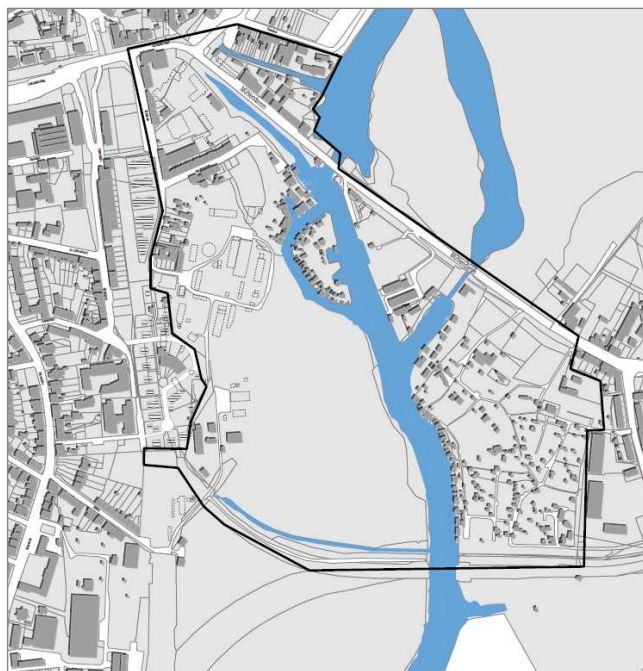


Abb. 1: Bearbeitungsgebiet in seinen Grenzen

Der Uferbereich der Oberwarnow befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Aufgrund der jahrzehntelangen verkehrlich-gewerblich-industriellen Nutzung ist der benannte Bereich bisher nicht im Fokus der urbanen Entwicklung der Hansestadt Rostock gewesen.

Stadträumliche Zusammenhänge werden über die prägenden Funktionen der sich im Norden angrenzenden Östlichen Altstadt und der im Westen angrenzenden Steintorvorstadt definiert. Beide Stadtteile haben sich zu attraktiven innerstädtisch vernetzten Wohnquartieren mit einer guten infrastrukturellen Erschließung entwickelt.

Im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes zwischen der östlichen Stadtmauer und der Warnow, entwickelt

sich aktuell das Quartier "Petriviertel" zu einem hochwertigen Wohnstandort mit unmittelbarem Wasserbezug.

Nach Süden hin, ab der Bahnstrecke Rostock-Stralsund (Brückenbau), entfaltet sich der Naturraum der Oberwarnow in seiner vollen Qualität. Als Bestandteil des Natura 2000-Netzes und des Naturschutzgebietes "Unteres Warnowland" nimmt diese Gebiet einen besondere Schutzstatus ein. Südlich der Petribrücke, beginnend mit der kleinen Unterwarnow, verlässt die Warnow hinter der Brücke ihre aufgeweitete Struktur und geht über in eine klassische Flusslandschaft. Seit der Anlage eines Wehrs für den Betrieb von Wassermühlen im Mittelalter bildet dieses Bauwerk die Grenze zwischen dem Brackwasser der Unterwarnow und dem Süßwasserfluss Oberwarnow. Die Oberwarnow im Zentrum des Bearbeitungsgebietes bildet mit ihrem Ufersaum einen teils hochsensiblen Naturraum.

Westlich der Oberwarnow bildet das Bleicherviertel die „Kopfsituation“ des Bearbeitungsraumes. Daran anschließend befindet sich das Gelände des ehemaligen Gaswerks, welches sich bis zur Grenze der Wohnbebauung des Quartiers Friedrich-Franz-Bahnhof entlang der Bahnhofstraße ausdehnt. Dieses Gebiet ist stark durch Altlasten kontaminiert und für die Öffentlichkeit unzugänglich. Im

Rahmen einer Altlastensicherung erfolgen aktuell Sanierungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks.

Südlich an das ehemalige Gaswerksgelände angrenzend, erschließt sich der geschützte naturnahe und ebenfalls unzugängliche Bereich eines Auwaldes, wie er sich typisch für die ufernahen Bereiche flussaufwärts zeigt.

Die westlichen und östlichen Uferbereiche einschließlich der Warnowinsel sind durch den Bestand an Bootshäusern charakterisiert. Vereine nutzen diese Flächen für zahlreiche Wassersportarten. Des Weiteren konnte sich über Jahrzehnte eine Freizeit- und Erholungsstruktur etablieren, welche sowohl Gastronomie als auch Bade- und Spielmöglichkeiten beinhaltet. Die Warnowinsel ist ausschließlich über eine Fußgängerbrücke aus östlicher Richtung erreichbar.

Erschließungsrelevante Bezüge zu den angrenzenden Stadtbereichen bestehen entlang der Haupteerschließungsachsen und Nebenstraßen. Eine durchgängige öffentliche Erschließung des gesamten Areals ist aufgrund der Abgeschlossenheit des Gaswerksgeländes, der entweder nur beschränkt begehbaren oder geschlossenen Vereinsgelände sowie der naturräumlichen Gegebenheiten nicht gewährleistet.

1.4 Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung Rostocks ist stark von der geografischen Lage der Stadt an der Warnow geprägt. Mit Beginn der Siedlungsentstehung im 13. Jahrhundert begann für die Hansestadt Rostock eine Entwicklung vom einstmaligen slawischen Fischerort zu einer im Mittelalter blühenden Hansestadt. Danach entfaltete sie sich mit einer durch Höhen und Tiefen gekennzeichneten urbanen Entwicklung zur heutigen Regiopole an der südöstlichen Ostseeküste. Die Warnow gab insbesondere aus historischer Sicht der Hansestadt Rostock und seinem Umland ihr blaues Rückgrat hinsichtlich Handel und Verkehr.

Die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen des Bereiches an der Oberwarnow und seinem Naturraum wurden auf der Grundlage von drei Entwicklungsphasen erfasst (vgl. Themenkarten „Historische Entwicklung“). Durch die Überlagerung der historischen Ansichten von **"Rostock Oberwarnow um 1814"**, **"Rostock Oberwarnow Anfang 20. Jh."** und **"Rostock Oberwarnow heute"** wird ein Gesamtüberblick über die zeitliche Zuordnung der Entwicklung des Uferbereichs Oberwarnow vermittelt.



Abb. 2: Historischer Stadtplan der Hansestadt Rostock um 1814 (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Das Siedlungs- und Landschaftsbild wurde um 1814 stark durch eine präindustrielle Phase geprägt. Ein innerstädtischer Zusammenhang war noch nicht erkennbar, so dass sich der Uferbereich Oberwarnow wenig erschlossen und der Hansestadt Rostock mit einem dörflichen Charakter vorgelagert präsentierte. Die Warnow drang tief in die westlich und östlich gelegenen Flächen ein und umschloss sie mit Gräben nahezu vollständig. Besonders das Areal des Bleicherviertels war ein Teil dieser Warnowauen, welches vom Schnellgraben durchflossen wurde und über die Grubenstraße wieder in die Warnow abfloss (HANSESTADT ROSTOCK 2008). Der Raum wurde klar von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünflächen mit vereinzelt Siedlungsstrukturen dominiert.

Rostock Oberwarnow um 1814

Seit im Mittelalter am Mühlendamm, der im Zuge der historischen Entwicklung der Hansestadt Rostock seine erste Erwähnung 1262 fand, ein Wehr zum Betrieb von Wassermühlen angelegt wurde, bildet dieses die Grenze zwischen dem Süßwasserfluss Oberwarnow und dem Brackwasser der Unterwarnow. Um 1790 standen einst 10 Wassermühlen am Mühlendamm. Mit Hilfe dieser Mühlen konnte an der Oberwarnow das Wasser mit Stauwerken aufgehalten, der notwendige Wasserdruck über Schleusen erreicht und die erforderliche Wasserhöhe gesichert werden (ARNOLD 1992/93).



Abb. 3: Rostock Oberwarnow
um 1814 (Quelle: ARCHIV DER
HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich eine verkehrliche und industriell-gewerbliche Nutzung im Uferbereich Oberwarnow (ARNOLD 1992/93/HANSESTADT ROSTOCK 2008):

- 1850 wurde der Friedrich-Franz-Bahnhof eröffnet und bildete damals

den baulichen Abschluss der Stadt. Der Bahnhof bewältigte anfänglich sowohl den Personen als auch den Güterverkehr, ab 1896 nur noch Güterverkehr. Die Anbindung an umliegenden Städte und bestehenden Fernverbindungen war somit möglich, was für die Wirtschaft Rostocks und für die Einwohner der Stadt von wesentlicher Bedeutung war.

- Am südlichen Ende der Bleicherstraße wurde 1856 die erste Gasanstalt in Rostock in Betrieb genommen, was der Beginn der öffentlichen Energieversorgung darstellte. Im Laufe der Zeit kam es infolge des Bevölkerungswachstums immer wieder zu einer Verbrauchszunahme, was die Erweiterung der Flächen für die Gasproduktions zur Folge hatte.
- Um die Stadt mit filtriertem Warnowwasser zu versorgen, wurde 1866 das erste städtische Wasserwerk in Betrieb genommen. Später erfolgte der Bau eines neuen Wasserwerks an der Talstraße, welches die Stadt ab 1894 mit Wasser speiste.
- Zwischen 1882 und 1886 wurde infolge der geplanten Wasserstraßenverbindung von Rostock nach Berlin am Mühlendamm eine Schleuse gebaut. Gleichzeitig fand der Ausbau eines Schleusenkanals statt.
- Um eine direkte Eisenbahnverbindung zwischen den beiden Hansestädten Rostock und Stralsund zu ermöglichen und das dazwischen liegende Gebiet zu erschließen, erfolgte ab 1884 der Bau der Bahnstrecke Rostock-Stralsund, die 1888 offiziell eröffnet wurde. Die Strecke war die letzte Verbindung, die im Personenverkehr den Friedrich-Franz-Bahnhof, den späteren Güterbahnhof bediente.
- Im Zuge der Ausbildung industriell-gewerblicher Nutzung, wurde der Uferbereich auch verkehrlich erschlossen und mit Straßen und Chausseen angelegt.



Abb. 4: Entwicklung der industriell-gewerblichen Nutzung um 1894: Wasserwerk, Friedrich-Franz-Bahnhof und Gaswerk (Quelle: MV TERRA INCOGNITA 2013)

Im 20. Jahrhundert wurde das Stadt- und Landschaftsbild des Uferbereichs Oberwarnow stark durch die eindrücklichen Industrieansiedlungen bestimmt und der dörfliche Charakter mit seinen dominanten Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen trat in den Hintergrund. Besonders der nördliche Bereich des Bearbeitungsraumes avancierte zu einem industriellen Kern. Mit zunehmender Inanspruchnahme des Gebietes wurden die Gräben der Warnow, insbesondere der Schnellgraben nach und nach verfüllt und die vorher abgeschnittenen Flächen wieder an das Festland angeschlossen. Allein die spätere Warnowinsel behält ihre flächenmäßige Eigenständigkeit. An den Uferbereich Oberwarnow angrenzend entstand westlich die Steintorvorstadt mit ihren Villen.

In der heutigen Ernst-Barlach-Straße siedelte sich 1901 das 1. Elektrizitätswerk Rostock an, was heute als Denkmalschutzobjekt eingestuft ist. (ARNOLD 1992/93).

Da der Friedrich-Franz-Bahnhof als Personenbahnhof 1896 aufgegeben wurde und fortan nur noch als Güterbahnhof fungierte, ging die Verbindung der Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund ab 1905 direkt zum Rostocker Hauptbahnhof. Diese Strecke wird derzeit mehrmals am Tag von Zügen des Nah- und Fernverkehrs befahren und ist auch für den Güterverkehr von großer Bedeutung. Auch die Bedeutung des Güterbahnhofs (Friedrich-Franz-Bahnhof) nahm seit den 1960-er Jahren ab, da im Zuge des Überseehafenbaus ein Güterbahnhof im Nordosten der Stadt errichtet wurde (HANSESTADT ROSTOCK 2008).

Im Zuge der Hafenerweiterung 1910 - 1918 erfolgte die Herstellung eines neuen Warnowarms sowie die Befestigung der Ufer und Zuschüttung des alten Warnowarms (ARNOLD 1992/93).

Ab den 20iger Jahren, mit der Etablierung der Ernst Heinkel Flugzeugwerke, entstand im Bleicherviertel eine urbane Siedlungsstruktur. Zeitgleich entstanden entlang der Bleicherstraße und der Neuen Bleicherstraße mehrgeschossige Wohnungsbauten. Über eine hölzerne Fuß- und Radbrücke wurde von der Neuen Bleicherstraße eine Verbindung zum Mühlendamm hergestellt (HANSESTADT ROSTOCK 2008). Des Weiteren entwickelte sich entlang der Uferkante der Oberwarnow eine Erholungs- und Freizeitstruktur. So wurde eine Flussbadeanstalt östlich der Oberwarnow am Mühlendamm eröffnet und es entstanden beidseitig der Oberwarnow eine Reihe bedeutender Einzelbauwerke und Ensembles in Form von Boots- und Gartenhäusern. Auf diesen Flächen konnte sich im Laufe der Zeit eine Vereinsstruktur und gärtnerische Nutzung entwickeln. Ende der 80iger Jahre kamen infolge der jahrzehntelangen Gasproduktion erste Altlastenprobleme ans Tageslicht. Infolge der Erdgasumstellung verlor das Gaswerk in den 90iger Jahren an Notwendigkeit und die Gasproduktion

Rostock Oberwarnow **Anfang 20. Jh.**

wurde eingestellt (ARNOLD 1992/93).



Abb. 5: Rostock Oberwarnow
20. Jh. (Quelle: ARCHIV DER
HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Das heutige Stadt- und Landschaftsbild im Bereich der Oberwarnow wird wesentlich durch das Gewässer, den Siedlungsstrukturen sowie den Sport-, Freizeit- und Gartenanlagen bestimmt. Große Industrieansiedlungen, wie das Gaswerk oder die ehemaligen Heinkel-Werke an der Bleicherstraße sind nicht mehr vorhanden.

**Rostock Oberwarnow
heute**

Der Betrieb des Friedrich-Franz-Bahnhofes als Güterbahnhof endete offiziell 2001. Die Nutzung der Schienen in den Stadthafen wurde jedoch bereits im Juni 1992 aufgegeben (HANSESTADT ROSTOCK 2008). Das Gelände wird nachwievor durch die noch vorhandene Bahnhofsbebauung geformt und befindet sich in der Umnutzung als neues Wohnquartier.

Das Bleicherviertel weist aufgrund der lückenhaften Bebauung weiteres Entwicklungspotenzial auf. Die mehrgeschossigen bestehenden Wohnbauten wurden saniert und die übrigen Flächen stehen für eine Bebauung zur Verfügung. Die hölzerne Fuß- und Radbrücke über den Bleichergraben hatte bis 1999 Bestand. Der Brückenkopf ist noch erkennbares Relikt dieser Zeit. Im jetzigen Bestand endet die Neue Bleicherstraße am Bleichergraben.

Die Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks wurde bis auf ein Verwaltungsgebäude komplett abgerissen. Die alten Wegestrukturen sind

noch deutlich erkennbar, jedoch für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

In den letzten Jahrzehnten konnte sich eine Bebauung vorwiegend mit Boots- und Gartenhäusern westlich und östlich des Uferbereiches der Oberwarnow herausbilden. Die Nutzung der Flächen ist jedoch nur Vereinsmitgliedern vorbehalten, was die Möglichkeit der Erlebbarkeit der Oberwarnow für die Öffentlichkeit einschränkt.

Die einst 10 Wassermühlen des Mühlendamms sind heute nicht mehr vorhanden. Entlang des Mühlendamms befinden sich heute 3 Wasserbauwerke in Form von Schleusen- und Wehranlagen. Insofern fungiert der Mühlendamm nach wie vor als Haupteverschlüßungsachse, Hochwasserschutz, Durchlass für Wasserlebewesen und Schiffsverkehr sowie zum Schutz vor Brackwasser aus der Unterwarnow.

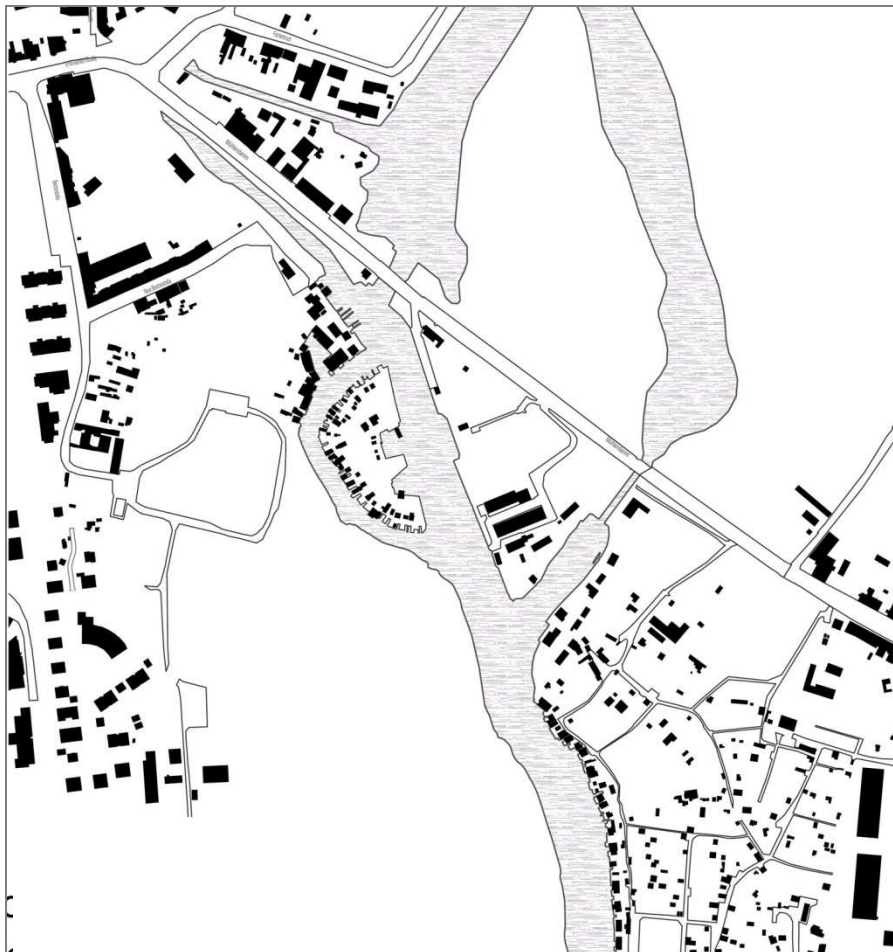


Abb. 6: Rostock Oberwarnow
heute (Quelle: ARCHIV DER
HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Wirft man einen historischen Blick auch auf die Flächen zwischen Oberwarnow und Neubrandenburger Straße, findet man Hinweise den Standort einer Ziegelei an einem nicht mehr existenten Nebenarm der Oberwarnow. Aus diesem Gebäude entstand das sog. „Kirchenhaus“ Neubrandenburger Str. 13a. Im heutigen Gartengebiet wurde nach 1945 großflächig Bauschutt von den Kriegsschäden der Innenstadt verkippt; später erfolgte eine Kultivierung für erste Gärten.

1.5 Planerische Rahmenbedingungen

Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den Uferbereich Oberwarnow besteht in der Berücksichtigung wichtiger planerischer Rahmenbedingungen der Hansestadt Rostock sowie bereits erarbeiteter Strukturkonzepte (vgl. Tab.1). Darin formulierte Leitbilder und Aussagen zur Stadtstruktur und Stadtgestalt, Natur und Umwelt, Freizeit und Erholung, Wirtschaft und Liegenschaftsentwicklung sind in das Konzept eingeflossen und wurden berücksichtigt:

Tab. 1: Einbezogene planerische Rahmenbedingungen

Planerische Rahmenbedingungen	Zuständigkeit/Ansprechpartner
Hansestadt Rostock "Warnowuferkonzept - Analyse und Leitlinien" 2009	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Leitlinien der Stadtentwicklung 2012	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock 2009	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, 1. Aktualisierung 2012 (Entwurf)	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Rostock" Städtebaulicher Rahmenplan, 2. Fortschreibung 2008	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft / Bauamt RGS als Sanierungsträger
Strukturkonzept Bereich Friedrich-Franz-Bahnhof 2008	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Altlastenkataster der Hansestadt Rostock, fortlaufende Aktualisierung, Stellungnahme von 2011	Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz
Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow", 1980	Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz
B-Pläne: Friedrich-Franz-Bahnhof 2011-1 (Entwurf vom 21.03.2011)	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Kartenportal Umwelt M-V: Schutzkategorien Landschaft Stand 2011	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
ÜSG Warnow VO (Überschwemmungsgebiet)	Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz

2 Darstellung der aktuellen Situation

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Naturräumliche Gliederung

Im Rahmen der landesweiten naturräumlichen Gliederung fügt sich das Bearbeitungsgebiet Uferbereich Oberwarnow in die Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet ein, was eine Untereinheit der Landschaftszone "Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" darstellt. Die Warnow, als eines der bedeutendsten Fließgewässer dieser Großlandschaft, verläuft in teils breit angelegten Talungen mit holozänen Flusstalmoorbildungen. Im Bereich der Oberwarnow und das sich daran östlich und westlich anschließende Areal wird dem im Rostocker Raum unter anderem vorkommenden terrestrischen Naturraum zugeordnet. Prägend für diesen Naturraum ist das in Moränenplatten eingebettete Urstromtal der Warnow mit seinen angrenzenden Wäldern, Sümpfen und Feuchtwiesen einem weitgehend naturnahen Lebensraum für viele geschützte und hochgradig gefährdete Arten (HANSESTADT ROSTOCK 2009). Das Relief dieser Landschaftszone tritt überwiegend durch wellige bis kuppige Grundmoränen stärker in Erscheinung, wobei das Stadtgebiet Rostock als ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft zu charakterisieren ist. Die überwiegend an der Erdoberfläche anstehenden dominanten Bildungen sind Geschiebemergel der Weichselgrundmoräne, wobei vereinzelt auch Sande größere Flächen einnehmen. Das im Bearbeitungsgebiet vorherrschende Bodensubstrat ist oft anthropogen beeinflusst und in seiner Zusammensetzung sehr heterogen, so dass Sand, Lehm, Ton und Schutt variieren. Das Erscheinungsbild der Landschaft im Uferbereich Oberwarnow ist stark durch menschliche Eingriffe gekennzeichnet. Insofern wird der Landschaftsraum im Wesentlichen durch die Warnow, Auwaldflächen, gärtnerischen Anlagen, Sport- und Freizeitflächen sowie ehemaligen Gewerbe- und Industrieflächen sowie urbanen Siedlungsstrukturen geprägt.

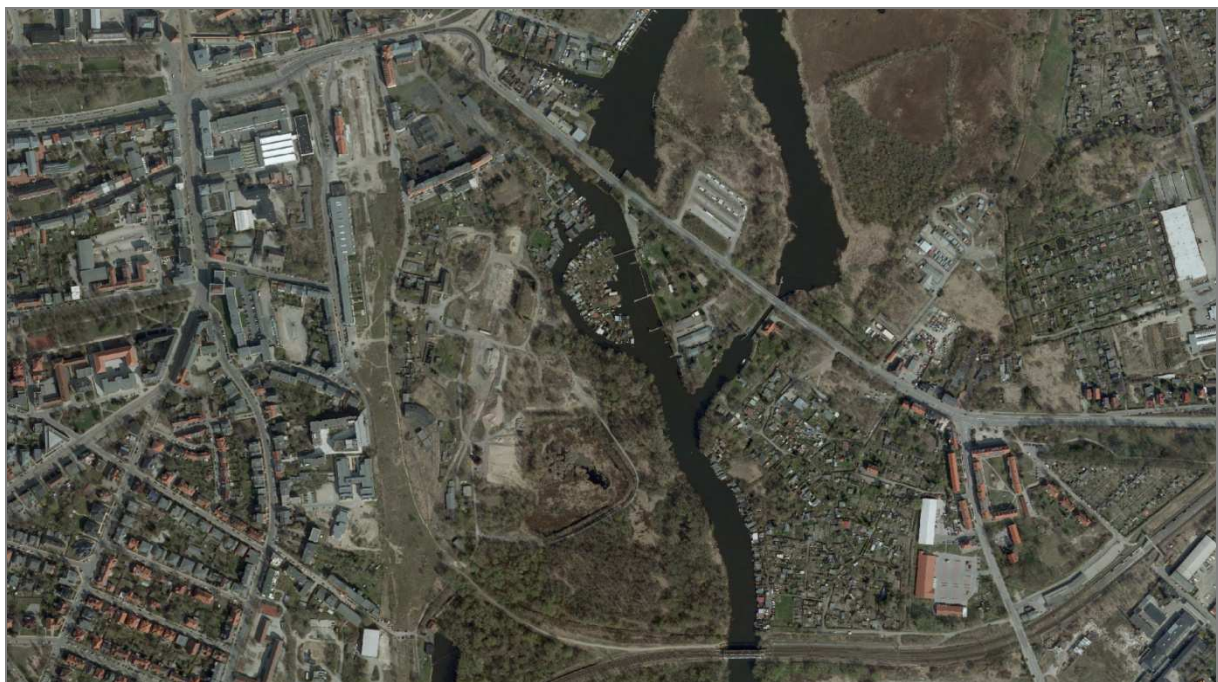


Abb. 7: Luftbild Uferbereich Oberwarnow 2010 (Quelle: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFT HRO 2011)

2.1.2 Bebauung und Stadtstruktur

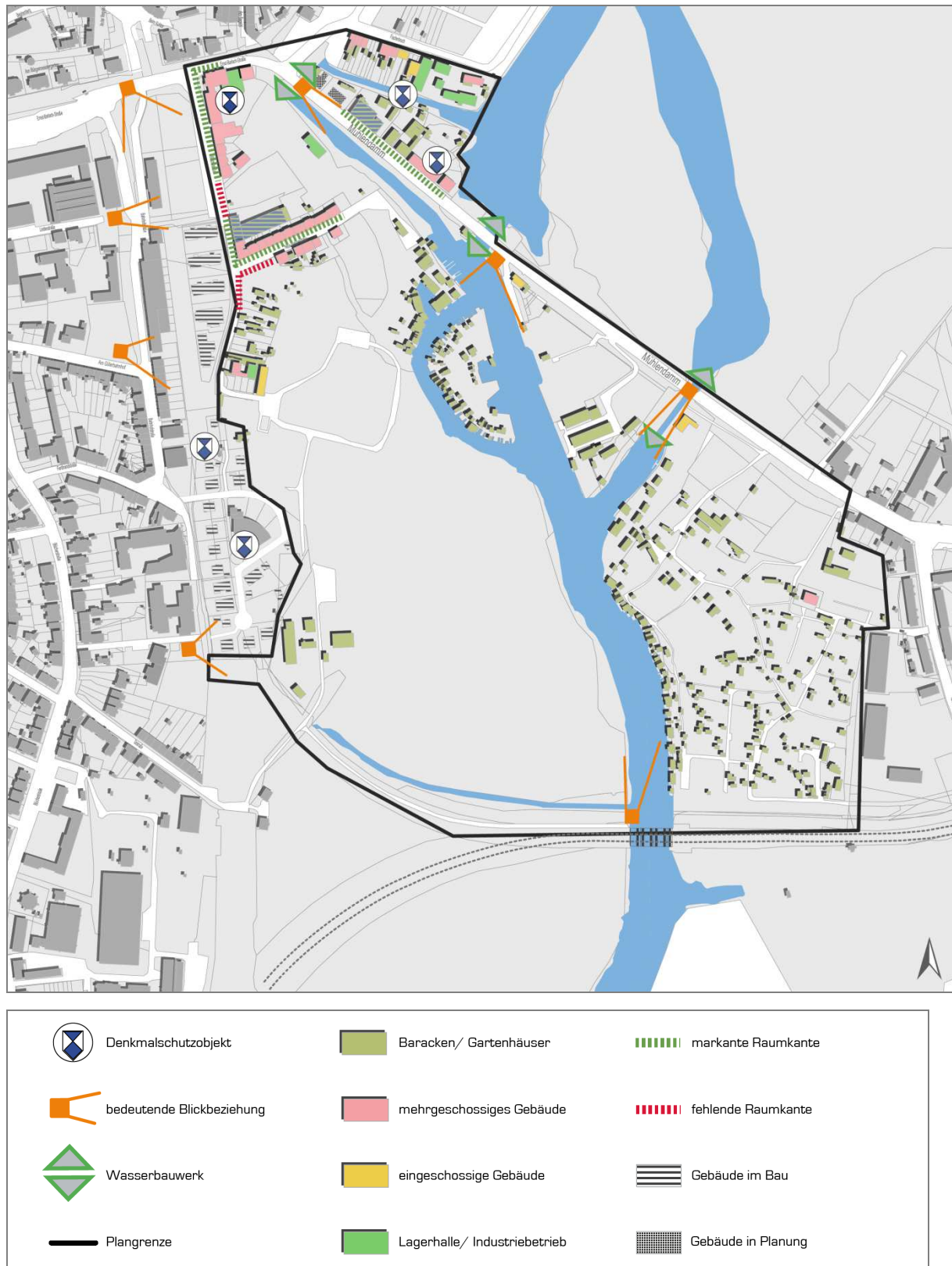


Abb. 8: Bebauung und Stadtstruktur

Das Bearbeitungsgebiet stellt einen räumlichen Bezug zur innerstädtischen Bebauung Rostocks dar und kann durch die naturnahen Gegebenheiten als innenstadtnaher Uferraum bezeichnet werden. Durch die vorangehende beschriebene Charakteristik der Warnow, dem Übergang in die klassische Flusslandschaft der Oberwarnow südlich des Fischerbruchs, wird deutlich, dass der Einfluss der stark ausgeprägten Stadtstruktur innerhalb Rostocks von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten sichtbar zurück geht und der Einfluss des naturnahen Raums in den Vordergrund tritt (vgl. Themenkarte "Bebauung und Stadtstruktur").

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur zeichnet sich das Gebiet durch eine Heterogenität aus, die von ein-/mehrgeschossigen Gebäuden, Baracken/Garten- und Bootshäusern sowie Lagerhallen und Gebäuden aus Industriebetrieb geprägt ist. Besonders charakteristisch für die Struktur heben sich die Bootshäuser als markantes regionaltypisches bauliches Element hervor. Sie säumen westlich und östlich der Oberwarnow die Uferkante. Dahinter schließen sich Vereinsgelände, insbesondere Anlagen zur gärtnerischen Nutzung, an. Insbesondere die Bootshäuser können als "regionales Kulturgut" angesehen werden und sind für die Hansestadt Rostock und das Erscheinungsbild des Uferbereiches an der Warnow sehr bedeutungsvoll.



Abb. 9: Bootshäuser an der östlichen Uferkante der Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Geschoßbauten nehmen im Bearbeitungsgebiet eine eher untergeordnete Stellung ein. Allein im nördlichen Bereich, dem Bleicherviertel und des nördlichen Mühlendamms, bilden sie eine städtebauliche Kopfsituation. Insbesondere die Gebäude entlang der Ernst-Barlach-Straße, Bleicherstraße und der Neuen Bleicherstraße sowie des nördlichen Mühlendamms bilden markante Raumkanten, die den nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes an diesen Stellen räumlich fassen. Die Baulücken entlang der Bleicherstraße und Neuen Bleicherstraße bewirken eine Unterbrechung der baulichen Struktur. Infolge von Gebäudeabbruchmaßnahmen auf der Fläche des ehemaligen Gaswerks sind große Freiflächen nahe dem Uferbereich der Oberwarnow entstanden.



Abb. 10: Bleicherviertel und den Mühlendamm (Quelle: Archiv der HRO, 2011)

Der sich westlich der Plangrenze anschließende innenstadtnahe Bereich des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes befindet sich in einer städtebaulichen Neuordnung und Weiterentwicklung. Im Fokus steht die Schaffung eines Wohnquartiers als städtebauliche Verbindung zur westlich gelegenen Steintorvorstadt. Die vorhandene Bahnhofsbebauung befindet sich bereits in der Umnutzung und im südlichen Abschnitt des Friedrich-Franz-Bahnhofs entsteht derzeit eine neue Wohnbebauung (vgl. Neubau/Gebäude in Planung der Themenkarte "Bebauung und Stadtstruktur").



Abb. 11: Blick aus Norden auf das Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Aufgrund der historischen Entwicklung verfügen das Bearbeitungsgebiet und der sich unmittelbar anschließende Raum über einen umfangreichen Bestand an Denkmälern. In der Ernst-Barlach-Straße siedelte sich das Rostocker Elektrizitätswerk an, welches heute als Denkmalschutzobjekt eingestuft ist. Westlich der Plangrenze liegen, ebenfalls unter Denkmalschutz stehend, ein kleines Stellwerk und der Lokschuppen des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofs. Des Weiteren stellt nördlich des Mühlendamms der Fischerbruch mit zwei weiteren Denkmalschutzobjekten einen Denkmalbereich gemäß DSchG M-V dar.



Abb. 12: Denkmalsschutzobjekte Stellwerk und Lokschuppen auf dem Gelände des Friedrich-Franz-Bahnhofs (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Um den Hochwasserschutz, die Durchgängigkeit für Wasserlebewesen und Schifffverkehr zu gewährleisten und das Trinkwasserschutzgebiet der Oberwarnow vor Brackwasser aus der Unterwarnow zu schützen, befinden sich entlang des Mühlendamms Wasserbauwerke in Form von Schleusen- und Wehranlagen. Der Durchlass vom Bleichergraben/Fischerbruch und das Mühlendammwehr sind nicht für die Schifffahrt ausgelegt. Während die Schleuse am Mühlendamm, an der derzeit Baumaßnahmen zur Erneuerung von Brücke/Schleuse vorgenommen werden, für den Schifffverkehr passierbar ist. Aufgrund der Baumaßnahmen ist die Schleuse derzeit jedoch geschlossen.



Abb. 13: Schleuse am Mühlendamm (vor dem Bau der Behelfsbrücke) (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

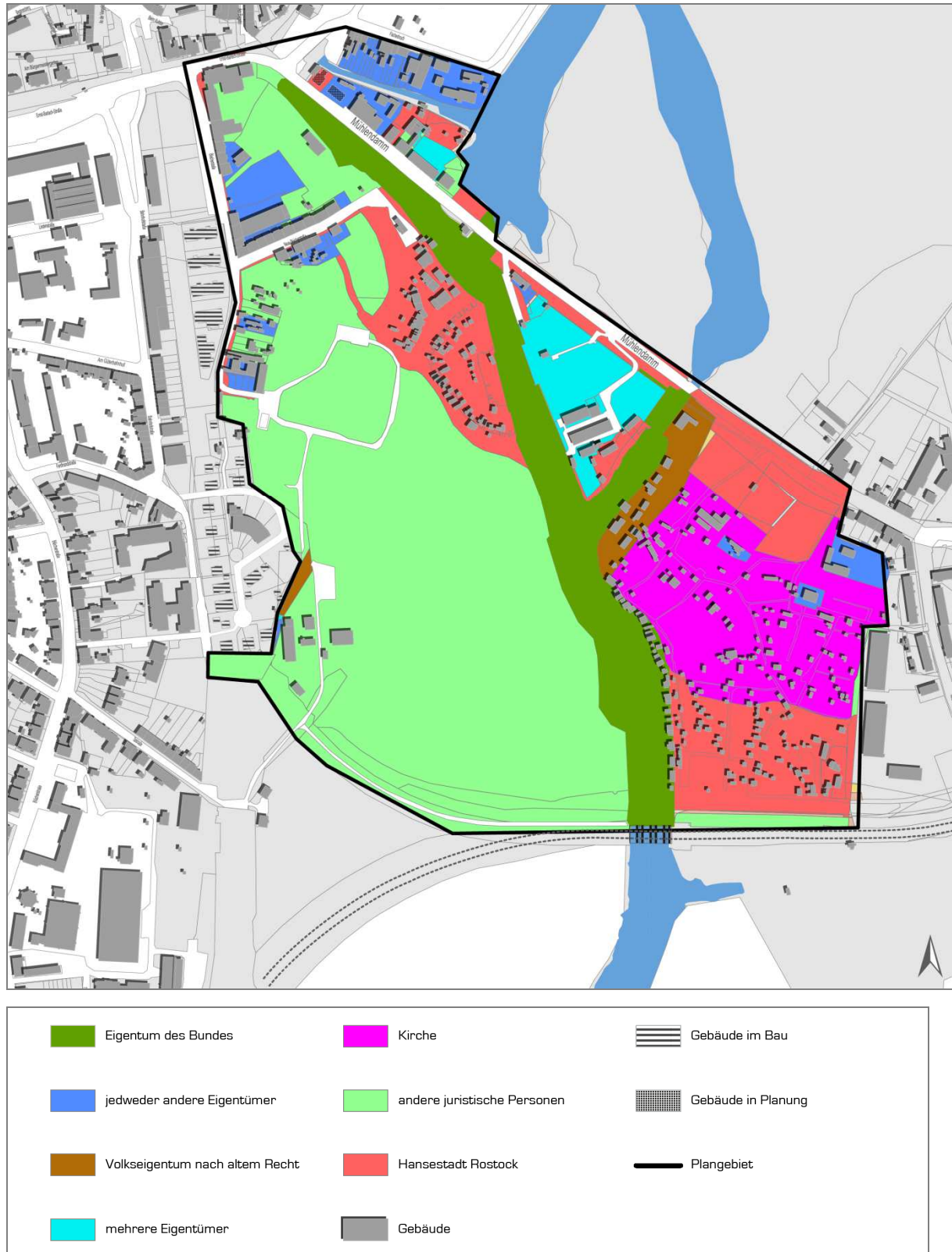


Abb. 14: Eigentumsverhältnisse (Quelle: KATASTER-, VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT HRO, 2011)

Im Rahmen der Konzepterarbeitung für den Uferbereich Oberwarnow stellen die Eigentumsverhältnisse ein wichtiges Kriterium für die Entwicklung von Handlungsszenarien dar. In der Darstellung des Flächeneigentums (vgl. Themenkarte "Eigentumsverhältnisse") ist erkennbar, dass innerhalb des Bearbeitungsgebietes die Eigentumsverhältnisse sehr komplex und heterogen verteilt sind.

Der Flusslauf der Oberwarnow, von der Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund bis zum Mühlendamm, unterliegt als Binnenwasserstraße der Verwaltung des **Bundes**. Die Flächen westlich der Warnow bis hoch an die Ernst-Barlach-Straße befinden sich im Eigentum **anderer juristischer Personen** und nehmen dabei den größten und zusammenhängenden Anteil der Flächen ein (ca. 50 % des Gesamtareals). Räumlich recht unterschiedlich verteilen sich im Bearbeitungsgebiet indessen die Flächen der **Hansestadt Rostock**. Sie nehmen ungefähr ein Drittel der Fläche ein, wie der westliche Uferbereich ab Neue Bleicherstraße bis einschließlich Warnowinsel und Areale östlich der Warnow, insbesondere in der Gartenanlage "IG Oberwarnow", sowie direkt am Mühlendamm gelegen. Im Bereich der Gartenanlage "IG Oberwarnow" unterliegt die zentral gelegene große Fläche der Verwaltung der **Kirche**. Die Eigentümer **jedweder anderer Flächen** liegen vor allem im nördlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes und beschränken sich z. T. auf private Ein- und Mehrfamilienhäuser. Westlich und östlich des Mühlendamms sind vereinzelt kleinere Flächen zu finden, die **mehreren Eigentümern** gehören bzw. sich noch in **Volkseigentum nach altem Recht** befindet.

2.1.4 Realnutzung

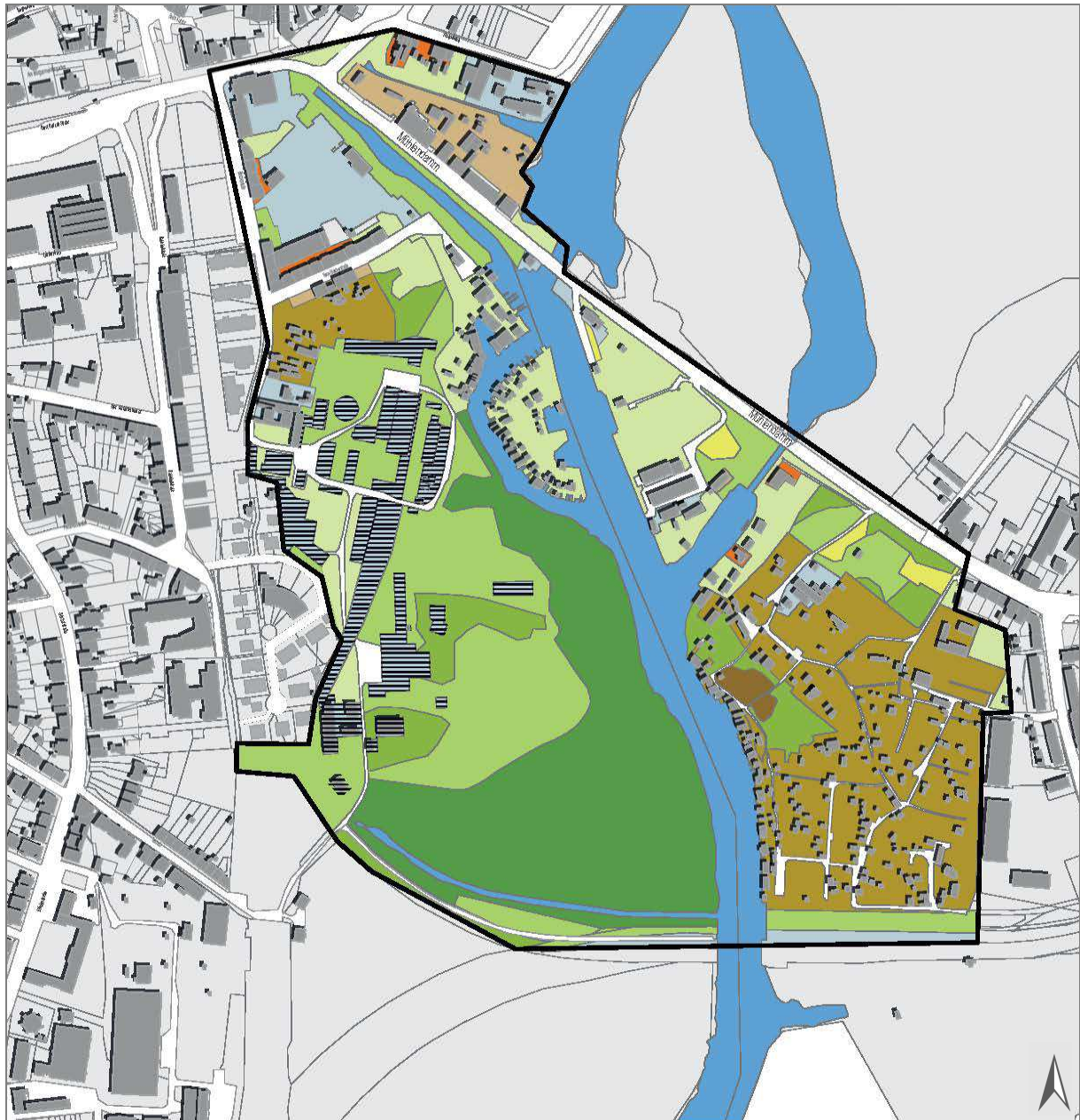


Abb. 15: Realnutzung (Quelle: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK, 2009)

Die Darstellung der Realnutzung (vgl. Themenkarte "Realnutzung") zeigt, wie der Uferbereich Oberwarnow zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme tatsächlich genutzt wird und offeriert das Spektrum an Nutzungstypen sowie deren Anordnung und Verteilung im Raum. Des Weiteren wird deutlich, wo sich die Landschaftsräume und Nutzungen voneinander abgrenzen. Die Nutzung wird im Wesentlichen von Wald- und Grünstrukturen, Wasser-/Siedlungs-/Gewerbefläche, Gartenanlagen und Mischflächen geprägt.

Im Hinblick auf die Anordnung der Nutzung gliedert sich das Bearbeitungsgebiet in einen bebauten Bereich mit z. T. vorgelagerten Grünflächen und Ruderalvegetationen (Bleicherviertel/nördlich des Mühlendamms), einen sich südöstlich bis zur Warnow erstreckenden Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft (Wald/Gehölzflächen/Ruderalvegetation) sowie sich westlich und östlich der Oberwarnow bebauten Uferbereich aus Boots- und Wochenendhäusern ebenfalls durchzogen mit Grünstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzter Fläche und Parkstellplätzen.

Vereinzelte Gewerbeflächen in Form von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen finden sich im Bleicherviertel und nördlich des Mühlendamms. Die Industriefläche des ehemaligen Gaswerks hat keinen Bestand mehr, die Gebäude sind bereits abgerissen.



Abb. 16: Realnutzung Gartenanlage "IG Oberwarnow e.V." (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Während westlich des Bearbeitungsgebietes die Wohnbauflächen im innenstadtnahen Bereich des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes überwiegen, spielen sie nur im Bleicherviertel eine Rolle oder mischen sich vereinzelt in die sonstige dominante Realnutzung.

Die bestehenden Flächennutzungen erschweren eine Erlebbarkeit und den Zugang zum Uferbereich der Oberwarnow für die Öffentlichkeit im gesamten Bearbeitungsgebiet.

2.1.5 Verkehr

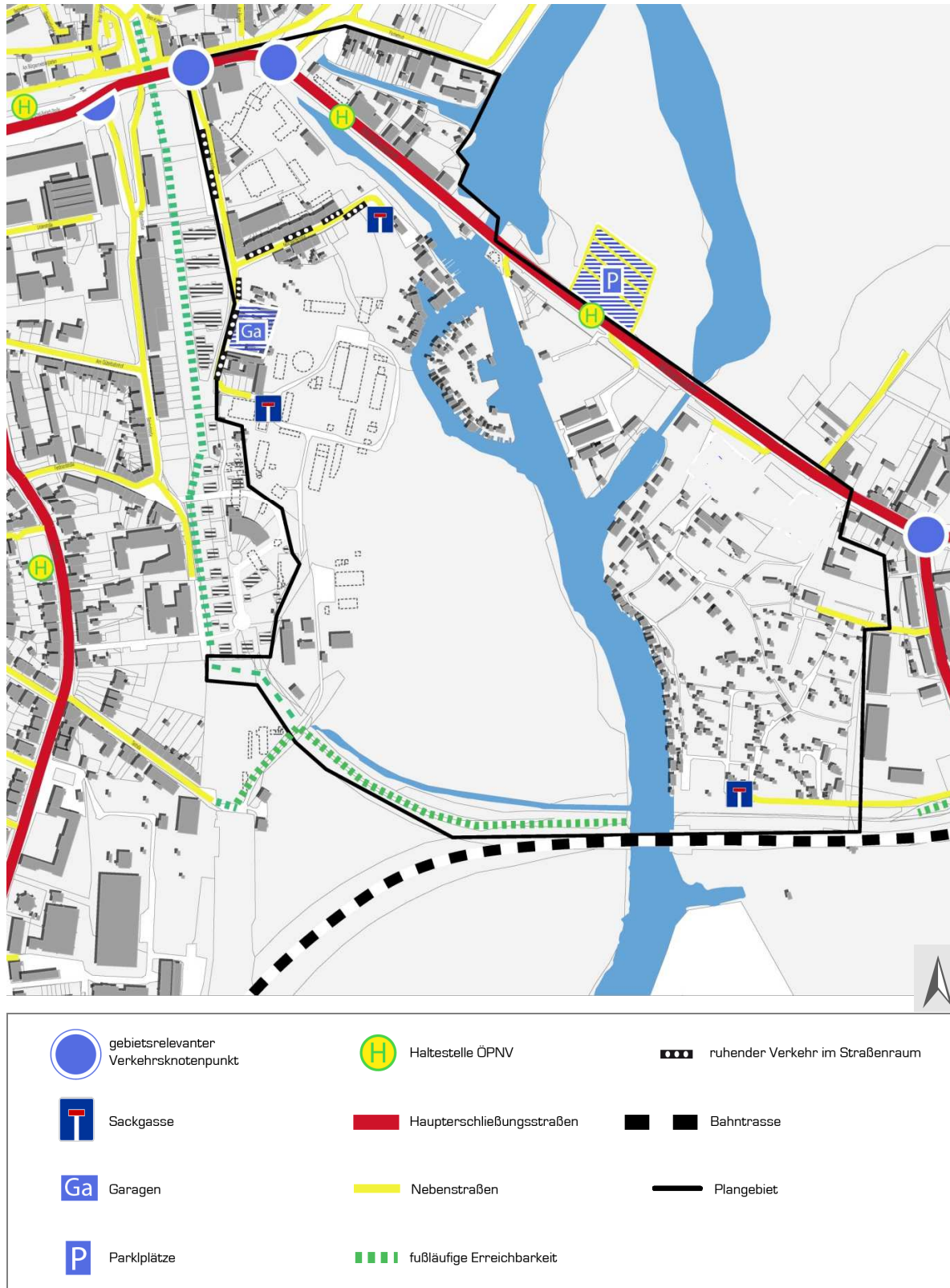


Abb. 17: Verkehr

Die infrastrukturelle Erschließung ist maßgeblich durch die innerstädtischen Haupteerschließungsstraßen Mühlendamm/Ernst-Barlach-Straße/Neubrandenburger Straße mit gebietsrelevanten Verkehrsknotenpunkten und den Nebenstraßen, welche aus der Steintorvorstadt, der östlichen Altstadt und Brinckmansdorf/Kassebohm an das Bearbeitungsgebiet Uferbereich Oberwarnow heranführen, gekennzeichnet (vgl. Themenkarte "Verkehr").

Für den Fuß- und Radverkehr gibt es keine gesonderten Wegeverbindungen. Beide Nutzungen sind zumeist auf einem Gehwegstreifen vereint (vgl. Mühlendamm/Ernst-Barlach-Straße). In Teilbereichen wird ein Radfahrstreifen separat auf dem gemeinsamen Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der Mühlendamm von Südosten kommend über die Ernst-Barlach-Straße in die Innenstadt stellt eine Haupteerschließungsachse dar und ist insbesondere für den Radverkehr von Bedeutung. Die verkehrliche Situation am Mühlendamm ist im Bereich des denkmalgeschützten EON-Edis-Gebäude aufgrund des beengten Querschnittes für den Fuß- und Radverkehr als problematisch einzuschätzen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des östlichen und westlichen Uferbereiches ist nur eingeschränkt über Wegeverbindungen innerhalb der Sport- und Freizeitflächen gegeben. Die Erschließung der Flächen beschränkt sich zumeist auf die Mitglieder der Vereine (Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V., Angler- und Freizeitverein Warnowinsel e.V., IG Oberwarnow e.V.).

Die Eisenbahnbrücke der Strecke Rostock-Stralsund ist für Fußgänger und Radfahrer nicht nutzbar.

Die Anbindung an den ÖPNV konzentriert sich im Wesentlichen auf Bus- und Straßenbahnverkehr. Über die Buslinien 22, 23 und F1 mit den am Mühlendamm befindlichen Haltestellen „Flussbad“ und „Am Bagehl“ erfolgt die nordsüdliche Erschließung zwischen Rostock Hauptbahnhof und Kassebohm/Riekdahl. Als unmittelbare Straßenbahn-Anschlussmöglichkeiten existieren außerhalb des Bearbeitungsgebietes die Haltestellen „Gerberbruch“ und „Steintor“.

Der ruhende Verkehr in Form von Parkplätzen und Garagen befindet sich vornehmlich im Bleicherviertel als Längs- und Querparker im Straßenraum sowie direkt an der Haupteerschließungsstraße Mühlendamm.



Abb. 18: Haupteerschließungsstraße Mühlendamm mit gebietsrelevanten Verkehrsknotenpunkten (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

2.1.6 Erholung und Freizeit

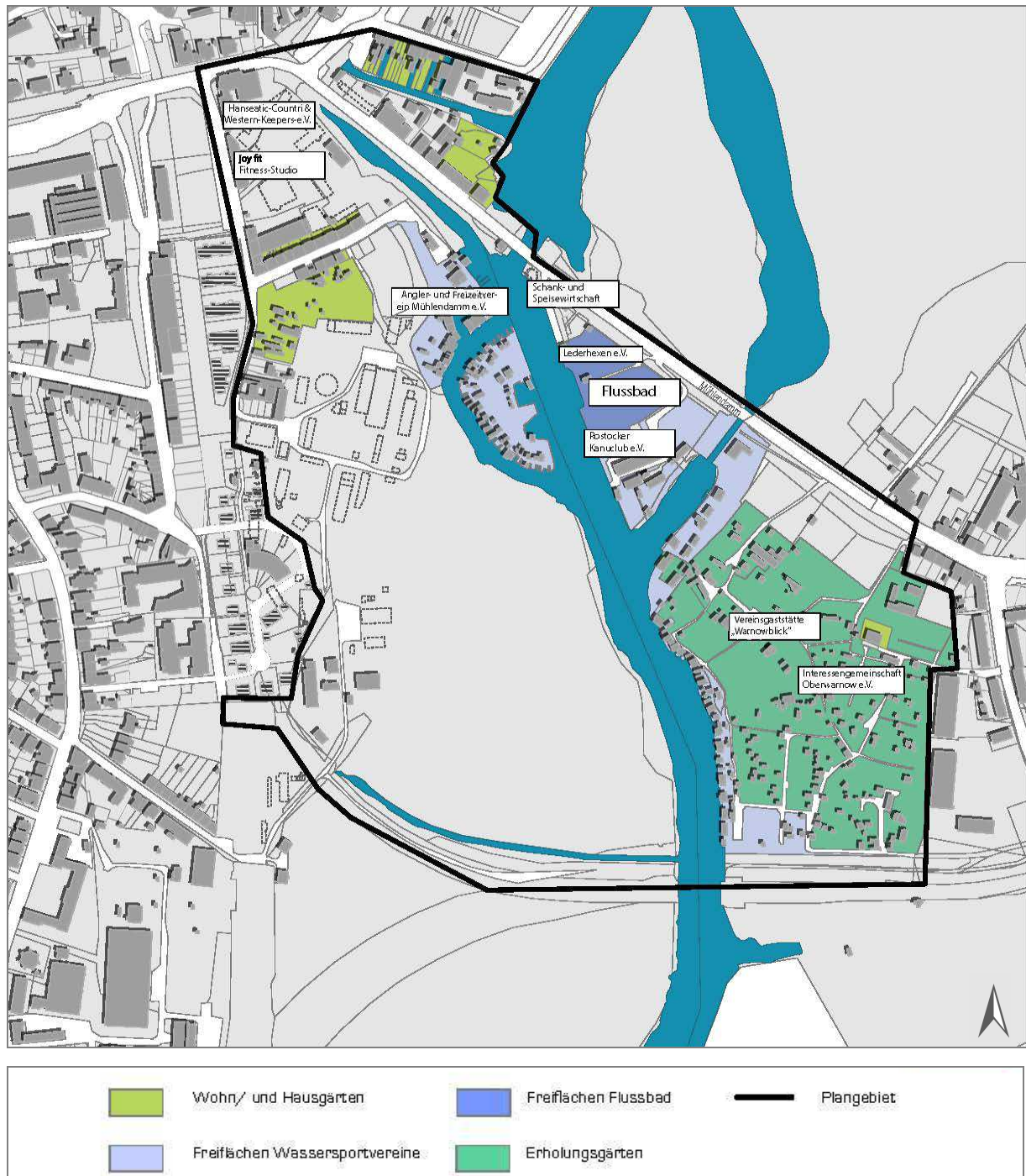


Abb. 19: Erholung und Freizeit

Die landschaftlichen Gegebenheiten des Uferbereichs Oberwarnow stellen einen attraktiven Raum für Erholung und Freizeit dar. Das Angebot an erholungs- und freizeitrelevanten Flächen und Möglichkeiten ist im Bearbeitungsgebiet, besonders an der Uferkante der Oberwarnow, reichhaltig vorhanden und lässt einen Nutzungszusammenhang mit der angrenzenden Innenstadt deutlich werden (vgl. Themenkarte "Erholung und Freizeit").

Es handelt sich hierbei hauptsächlich um spezielle, zweckgebundene Flächen, wie z. B. Gartenanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, gastronomische und sonstige Einrichtungen. Diese Flächen, auf denen sich meist eine Vereinsstruktur entwickelt hat, unterliegen zeitlichen und/oder inhaltlichen Nutzungsbeschränkungen bzw. ist der Personenkreis der Nutzungsberechtigten eingeschränkt, was insbesondere für die Gartenanlagen zutrifft. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorhandene Erholungs- und Freizeitstruktur.

Tab. 2: Erholungs- und Freizeitstruktur

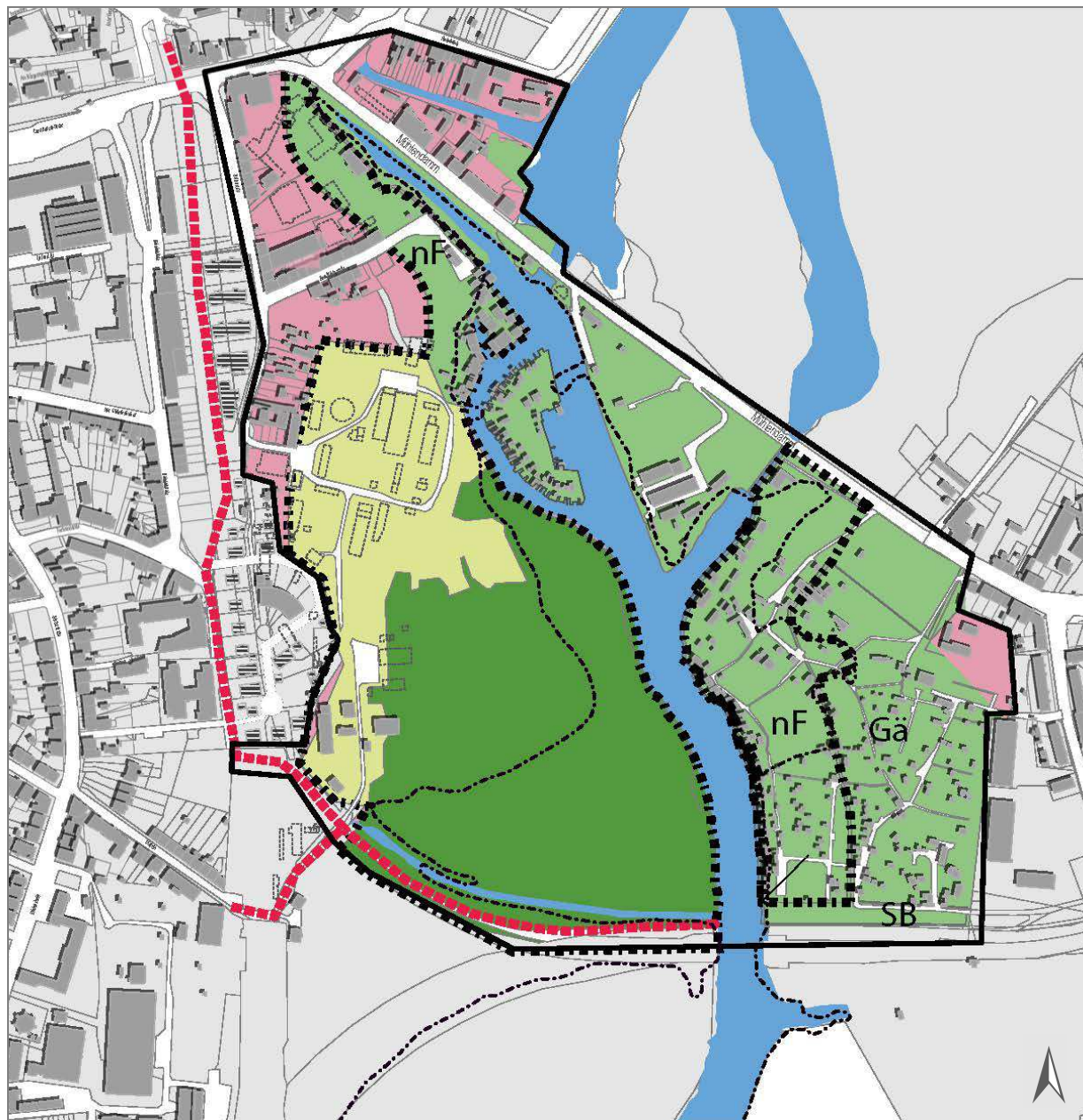
ERHOLUNGS- UND FREIZEITNUTZUNG	Gärtnerische Nutzung	Interessengemeinschaft Oberwarnow e.V.
	Sport- und Freizeitanlagen	Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.
		Angler- und Freizeitverein Warnowinsel e.V.
		Hanseatic-Country & Western-Keepers e.V.
		Joy fit Fitness-Studio
		Fluss- und Sonnenbad, Lederhexen e.V.
		Rostocker Kanuclub e.V.
		Anglerverein Oberwarnow e.V.
	Gastronomie	Schank- und Speisewirtschaft "Zur Schleuse"

Um auch in Zukunft der Nachfrage nach Wohnmobil- und Caravanstellplätzen, die planungsrechtlich den Campingplätzen zugerechnet werden, besser gerecht und insbesondere im innenstadtnahen Bereich ein Angebot unterbreiten zu können, ist die Fläche des bestehenden Parkplatzes am Mühlendamm als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen worden (Hansestadt Rostock 2009). Gleichzeitig besteht ein Bebauungsplan zum ausgewiesenen Gebiet.



Abb. 20: Fluss- und Sonnenbad des Lederhexen e.V. (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

2.1.7 Grünstrukturen



Gä	Gärten		Wichtige Wegeverbindung		
nF	naturnahe Flächen		Hochwasserlinie 1,1 m		struktureiche / naturnahe Waldflächen
SB	Schutz- und Begleitgrün		Wohnbauflächen/ gemischte Flächen		Ruderalfläche/ Rückbaufläche Gaswerk
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Grünflächen		Plangebiet

Abb. 21: Grünstrukturen (Quelle: LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK, 1. AKTUALISIERUNG 2012, ENTWURF)

Das Grünsystem im Uferbereich Oberwarnow wird von der reichen Ausstattung des terrestrischen Naturraums bestimmt (vgl. 2.1.1). Grünstrukturen mit ihren Funktionen als naturnahe Flächen, Ausgleichsflächen, Schutz- und Begleitgrün sowie Flächen zur gärtnerischen Nutzung prägen das Landschaftsbild im Bearbeitungsgebiet (vgl. ThemenKarte "Grünstrukturen"). Insbesondere für die angrenzenden Wohnquartiere besitzen die Grünstrukturen eine hohe Bedeutung als Naherholungs- und Freizeitraum.



Abb. 22: Blick von Süden auf den Uferbereich Oberwarnow (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Betrachtet man die Grünstrukturen hinsichtlich ihrer Vielfalt und Flächengröße, so lässt sich von Norden nach Süden eine Intensivierung feststellen. Insbesondere im Übergang der urbanen Strukturen hin zum Uferbereich charakterisieren private Haus- und Vorgärten, straßenbegleitendes Grün und Ruderalflächen das Gebiet. Nach Süden hin öffnen sich die Flächen, die Bebauung nimmt ab und weitläufige Grünstrukturen wie Gartenanlagen sowie Sport- und Freizeitflächen prägen das Bild des Uferbereiches der Oberwarnow.

Die Grünflächen, die in ihrer Funktion als Gartenanlage auftreten, befinden sich östlich der Warnow. Sie stellen einen wesentlichen Bestandteil des Grünsystems dar, da sie zu den Versorgungsräumen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zählen. In ihrer Ausprägung als Grünfläche mit einer Vielfalt an Vegetation und Nutzung sind die Gartenanlagen sowohl von stadtgestalterischer als auch von stadthygienischer Bedeutung (Frischlufthproduktion, Staubfilterung und -bindung) und besitzen einen hohen Stellenwert als wohnungsergänzender Freiraum.

Bei der nach § 5 BauGB strukturreichen, naturnahen und unzugänglichen Waldfläche, die sich auf dem südöstlichem Bereich des ehemaligen Gaswerksgeländes befindet und daran in südlicher Richtung bis zur Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund anschließt, handelt es sich um das nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotop "Galgenbruch westlich der Warnow". Der Bruchwald ist in seiner Funktion als Raum für Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von großer Bedeutung für das Grünsystem. Im Bearbeitungsgebiet erfüllt er vielseitige Schutzfunktionen, wie z.B. die Wasserspeicherung, den Erhalt von Lebensräumen und den Erosionsschutz des Bodens, der besonders für das Gelände des ehemaligen Gaswerks relevant ist.



Abb. 23: Blick auf das gesetzlich geschützte Biotop "Galgenbruch westlich der Warnow" (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011))

Druckbedingt freigehalten

2.1.8 Schutzkategorien Landschaft

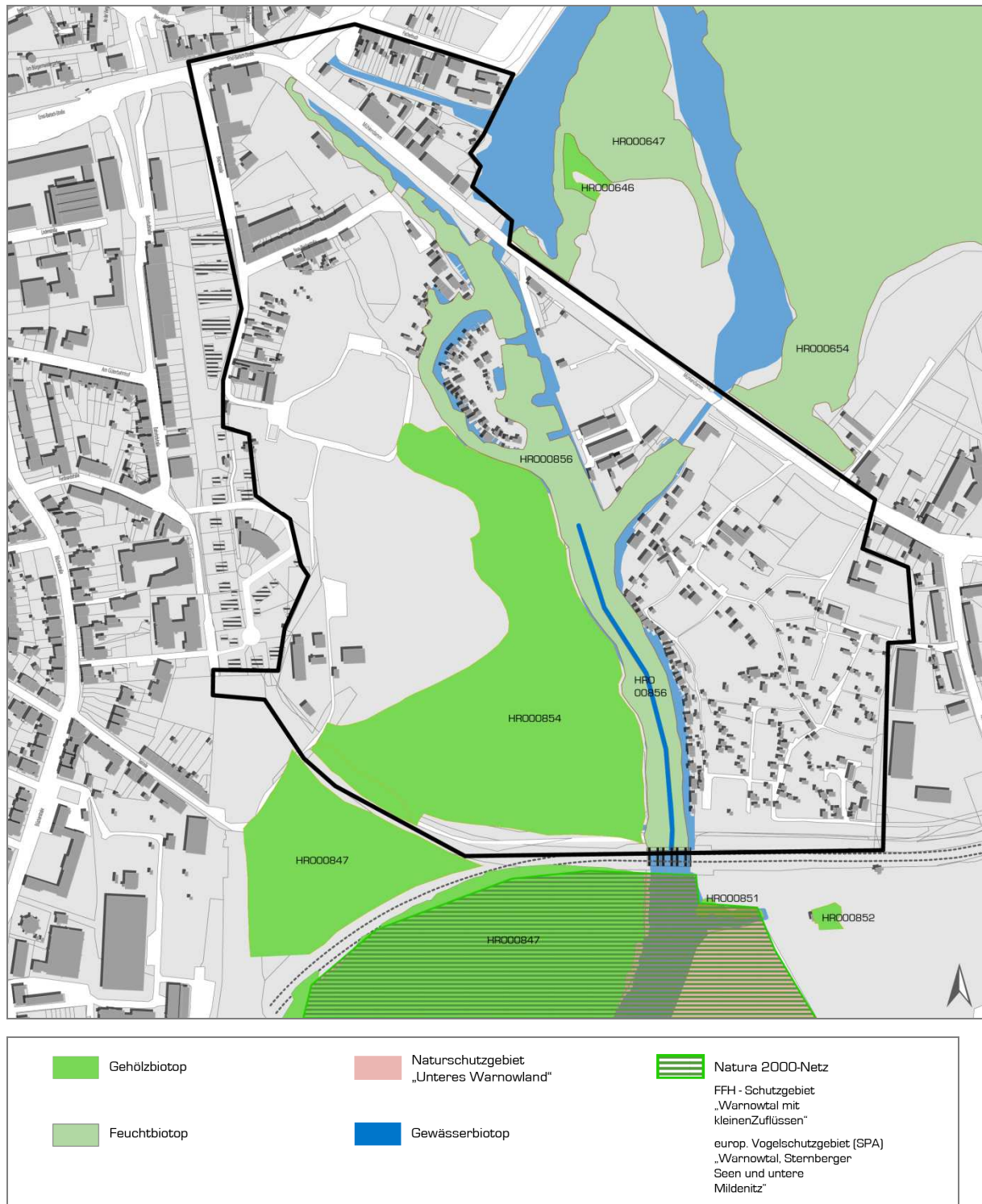


Abb. 24: Schutzkategorie Landschaft (Quelle: LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V 2011)

Die nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiete und -objekte sind im Uferbereich Oberwarnow vielseitig vorhanden (vgl. Themenkarte Schutzkategorie Landschaft). Hierzu gehören die nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotope, ein Naturschutzgebiet sowie Gebiete des Natura 2000-Netzes. Als Biotop werden die abgrenzbaren Lebensräume von Pflanzen und Tiergemeinschaften bezeichnet und sie sind gekennzeichnet durch prägende Standortverhältnisse, eine charakteristische aktuelle Vegetation und sonstige typische geomorphologische Eigenschaften. Das Bearbeitungsgebiet und der sich daran anschließende Raum weisen Gehölz-, Feucht- und Gewässerbiotope auf (vgl. Tab. 2).

Ein nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ausgewiesenes FFH-Gebiet stellt Schutzzonen dar, die besonders wertvolle und seltene Tier- (**Fauna**), Pflanzen- (**Flora**) oder Lebensräume (**Habitats**) schützen. SPA-Gebiete sind spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen sind. Südlich, an der Plangrenze des Bearbeitungsgebiet anschließend, erstreckt sich das FFH-Gebiet "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" und das SPA-Gebiet "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz (vgl. Tab 2).

Tab. 3: Übersicht der Schutzobjekte und -gebiete, die für den Uferbereich Oberwarnow von großer Bedeutung sind

SCHUTZOBJEKTE UND -GEBIETE	Gehölzbiotop	"Galgenbruch" westlich der Warnow (HRO00854) Der Bruchwald westlich der Warnow besteht aus einem Vegetationskomplex aus Sumpfseggen-Schwaden-Erlenbruch, Sumpfreitgras-Schilf-Erlenbruch, Brennnessel-Schilfröhricht und Schilf-Grauweidengebüsch. Vorherrschender Substrattyp ist nasser, eutropher, wenig gestörter Torf. Aufgrund der sehr nassen Oberfläche sind einige Teile des Bruchwaldes nicht zu betreten. Der Bruchwald ist belastet durch die Altlast "ehemaliges Gaswerk" (LUNG M-V, 2011).
		Bruchwald zwischen den Bahngleisen westlich der Warnow (HRO00846/00847) Vorherrschender Biotop-Komplex ist Sumpfseggen-Erlenbruch, Sumpfreitgras-Rasenschmielen-Brennnessel-Erlenbruch. Schwarzerlen und Silberweiden formen die ca. 30 Jahre alte Baumschicht am Biotoprund. Das Substrat besteht überwiegend aus sehr feuchten bis nassen, eutrophen, gestörten Torf (LUNG M-V, 2011).
		Naturnahe Feldgehölze (HRO00646/00852/00851) Die Feldgehölze bilden kleinere Flächen in der freien Landschaft, die nicht Wald im Sinne des LWaldG sind. Hauptsächlich bestehen die Feldgehölze aus Weiden, Erlen sowie Gebüsch- und Strauchgruppen (LUNG M-V, 2011).
	Feuchtbiotop	Feuchtbiotop in der "Herrenwiese" (HRO00654) Das Feuchtbiotop besteht aus einem ausgedehnten Sumpfseggen-Schilf-Landröhricht, das von einigen Entwässerungsgräben, teilweise mit Weiden und Erlen bewachsen, durchzogen ist.

Vorherrschender Substrattyp ist nasser, eutropher, wenig gestörter Torf. In großen Teilen ist das Gebiet nicht zu begehen (LUNG M-V, 34)

		2011). Bestandteil des LSG "Carbäkniederung" (Stadtverordnung der HRO vom 12.12.2012).
	Feuchtbiotop	<p>Feuchtbiotop auf der Halbinsel westlich der Herrenwiese (HRO00647)</p> <p>Das Biotop liegt am östlichen Ufer der Unterwarnow und südlich bindet sich ein Parkplatz an. Entlang der Uferkante befindet sich ein Wasserschwaden-Schilfröhricht, welches in ein Wasserdost-Schilf-Landröhricht übergeht. Das Feuchtbiotop weist viele Angelstellen an der Warnow auf. Das Überwiegend ist eutropher, degradiertes Torf vorzufinden und die Wasserversorgung ist sehr feucht bis nass (LUNG M-V, 2011). Bestandteil des LSG "Carbäkniederung" (Stadtverordnung der HRO vom 12.12.2012).</p> <p>Fluss mit Röhrichtbestand und Riede (HRO00856)</p> <p>Das Feuchtbiotop, was sich vom Bleichergraben bis zur Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund erstreckt, ist durch einen hohen Anteil von Schilf, Seggen (Sauergräser oder Riedgräser) und weiteren ähnlichen Pflanzen gekennzeichnet (LUNG M-V, 2011).</p>
	Gewässerbiotop	<p>Warnow (HRO00856)</p> <p>Dieser Teil der Warnow stellt einen naturnahen und unverbauten Bach- und Flussabschnitt einschließlich der Ufervegetation dar (LUNG M-V, 2011).</p>
	Naturschutzgebiet	<p>Unteres Warnowland</p> <p>Das Gebiet umfasst die Niedermoorbereiche des Warnowtales und einige Talhänge der angrenzenden Grundmoränenlandschaft von der Grenze zwischen den Landkreisen Bad Doberan und Güstrow nördlich Schwaan bis zur Ortschaft Dalwitzhof in unmittelbarer Nähe der Hansestadt Rostock.</p>
	FFH-Gebiet	<p>Warnowtal mit kleinen Zuflüssen</p> <p>Das FFH-Gebiet umfasst das vermoorte Urstromtal der Warnow, inklusive kleiner Zuflüsse. In diesem reich strukturierten Talmoorkomplex liegen Gewässer, Röhrichte, Wälder, Grünländer, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore die eine Vielzahl wertvoller Arten aufweisen. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Fließstrecke der Warnow und führt vom Barniner See bis zur Eisenbahnbrücke Rostock - Stralsund bei (LUNG M-V, 2011).</p>
	SPA (Europäisches Vogelschutzgebiet)	<p>Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz</p> <p>Natürliche und naturnahe Fließgewässerstrecke mit reich strukturierten und störungsarmen Uferlebensräumen, die bedeutsam für brütende und rastende Wasservögel sind (LUNG M-V, 2011)..</p>
	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	<p>Küsten- und Gewässerschutzstreifen</p> <p>An Gewässern I. Ordnung im Abstand bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts keine Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen (§29NatSchAG M-V, 2010).</p>

Druckbedingt freigehalten

2.1.9 Schutzkategorien Wasser

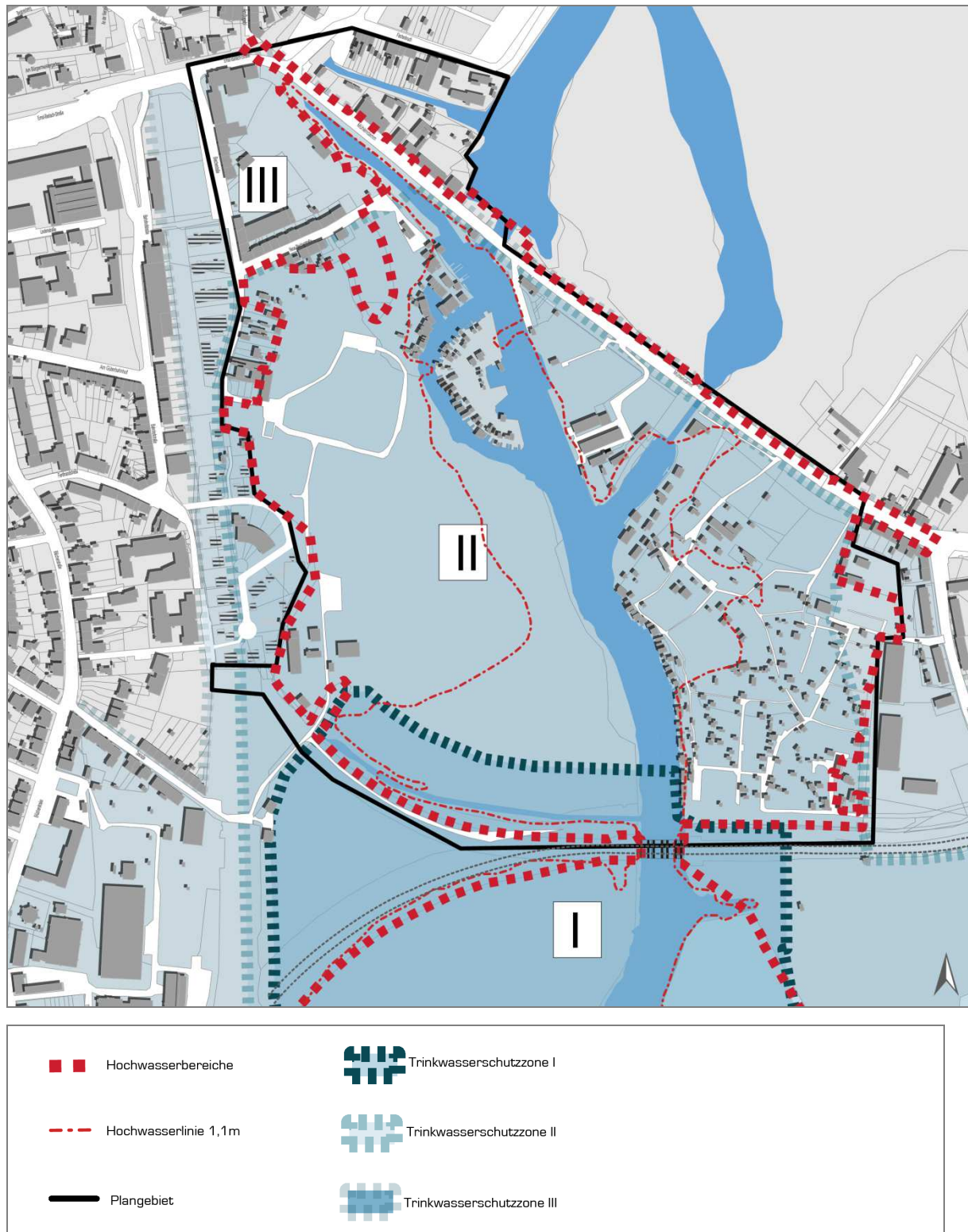


Abb. 25: Schutzkategorie Wasser (Quelle: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2011)

Durch das Fehlen ergiebiger Grundwasservorkommen stellt das Wassereinzugsgebiet der Warnow gegenwärtig und zukünftig die Grundlage für die Trinkwasserversorgung der Hansestadt Rostock und des umliegenden Gebietes dar. Die Warnow steht daher unter besonderem Schutz und ist als Trinkwasserschutzgebiet eingestuft. Die Trinkwasserschutzzone "Warnow" mit seinen Schutzzonen I-III erstreckt sich beidseitig der Oberwarnow vom Mühlendamm über die Stadtgrenze hinaus bis in weite Teile des Einzugsgebietes der Warnow und ihrer Nebenflüsse.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" (vgl. Themenkarte "Schutzkategorien Wasser") und unterliegt damit den Bestimmungen der geltenden Schutzzonenverordnung von 1980, womit auch erhebliche Restriktionen hinsichtlich der Bebauung, des Verkehrs, der Erschließung und des Umgangs mit Wasserschadstoffen verbunden sind. Die Schutzzone I (Fassungszone) schließt die Eisenbahnbrücke der Strecke Rostock-Stralsund mit ein und ragt somit in den südlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes hinein. Den größten Teil nimmt die Schutzzone II (engere Schutzzone) ein. Sie wird eingefasst vom Mühlendamm, von der Neuen Bleicherstraße, Friedrich-Franz-Bahnhof sowie von den Uferschutzstreifen und Flächen, die direkt in die Schutzzone I entwässern. Den Bereich innerhalb der Begrenzung durch Mühlendamm/Neue Bleicherstraße/(Bleicherstraße/Ernst-Barlach-Straße nimmt die Schutzzone III (weitere Schutzzone) ein. Diese umschließt zudem vollständig die Schutzzone II.

Das Bearbeitungsgebiet ist in Teilen als Hochwasserbereich ausgewiesen, d.h. dieser Bereich ist vom Hochwasser der Ostsee sowie dem Flusshochwasser der Warnow betroffen. Durch den Mühlendamm wird der Bereich der Oberwarnow vor seeseitigem Hochwasser potenziell geschützt (bzw. Schließung der Schutzlücken ist in Vorbereitung). Für das Binnenhochwasser wird eine absolute Höhenlinie von 1,10 m angenommen und nicht der Geltungsbereich des Überschwemmungsgebietes, welcher sich auf die äußeren Flurgrenzen der Flurstücke bezieht. Die Handlungsoptionen für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich der Oberwarnow werden infolgedessen erweitert.

Für die berichtspflichtige Warnow und ihre Zuflüsse gelten die Ziele und Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, nach der langfristig ein guter ökologischer Zustand erreicht werden soll. Im Rahmen der Bewirtschaftungsplanung wurden aus dem aktuellen Zustand spezifische Bewirtschaftungsziele und Maßnahmen erarbeitet, die es zu berücksichtigen gilt (vgl. Tab. 2 und Tab. 3).

Tab. 4: Zustandsbeschreibung aus der Wasserrahmenrichtlinie

Zustand	Oberwarnow	Unterwarnow
Biologie	Mäßig	Unbefriedigend
Hydromorphologie	Gut	Gut
chemisch-physikalisch	Mäßig	Unbefriedigend
Gesamt	Mäßiger Zustand	Unbefriedigendes Potenzial
Entwicklungsziel	Guter Zustand 2027	Mäßiges ökologisches Potenzial 2027

Tab. 5: Bewirtschaftungsziele und Maßnahmen

Maßnahmen BVP	Maßnahmen FFH
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt natürlicher Uferstrukturen ▪ Sanierung der Altlastflächen ▪ Städtebauliche Ordnung der Bootshäuser ▪ Reduzierung der diffusen Nährstoffeinträge 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt naturnaher Ufer mit dichter Vegetation und Gehölzsäumen ▪ Erhalt großräumig vernetzter und störungsarmer Lebensräume



Abb. 26: FFH-Fischarten im Bearbeitungsgebiet (links: Bitterling *Rhodeus amarus* , rechts: Flussneunauge *Lampetra fluviatilis*) (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Druckbedingt freigehalten

2.1.10 Altlasten

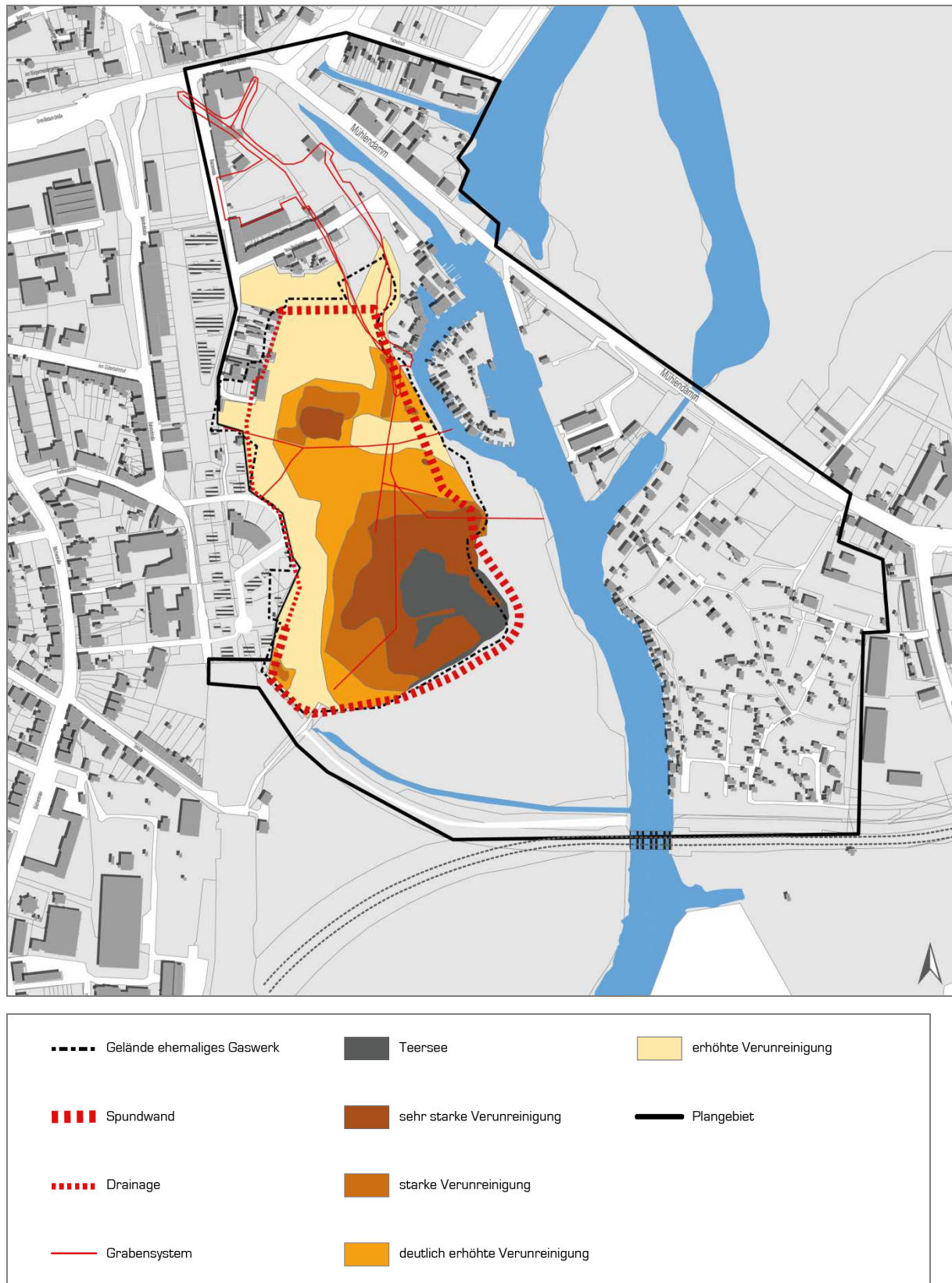


Abb. 27: Altlasten (Quelle: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ HRO 2011)

Die im westlichen Uferbereich zwischen Güterbahnhof und Oberwarnow liegende ehemalige Fläche des Gaswerks ist laut Amt für Umweltschutz/Abteilung Wasser und Boden gemäß § 2, Abs. 5 des BBodSchG als Altlast registriert. In Folge jahrzehntelanger Produktion des (Stadt)Gases und der Verklappung von Produktionsresten vor Ort ist es flächendeckend zu schweren gaswerkstypischen Schadstoffbelastungen, u.a. mit aromatischen Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen gekommen. Der Teersee, der sich im südlichen Teil des Geländes an die naturnahe, unzugängliche Waldfläche anschließt, stellt den stärksten Verunreinigungsgrad dar. In Richtung Norden und Westen nimmt der Verunreinigungsgrad stufenweise von sehr stark bis erhöht ab. Vorrangig sind die Schutzgüter Boden, Grundwasser wie auch das Oberflächenwasser von dieser Schadstoffbelastung betroffen. Des Weiteren erfolgte auch über den Grundwasserstrom eine Schadstoffverschleppung über die Geländegrenzen hinaus. Als bevorzugte Transportbahnen fungierten dabei verzweigte, unterirdische, verfüllte Gräben (vgl. Themenkarte "Altlasten"). Schadstoffbelastungen wurden so z. B. im ehemaligen Schnellgraben festgestellt, der das Gaswerksgelände in nördlicher Richtung verlässt und bis an die Ernst-Barlach-Straße heranreicht. Diese alten Gräben wurden auch bewusst zur Ableitung von schadstoffhaltigen Abwässern in die Warnow genutzt, was zur Folge hatte, dass es nachweislich zur Ablagerung schadstoffhaltiger Sedimente, ebenfalls zum Teil in hoher Konzentrationen, im Warnowseitenarm gekommen ist. Entlang dieser Gräben ist ebenfalls mit hohen Konzentrationen gaswerkstypischer Schadstoffe zu rechnen (HANSESTADT ROSTOCK 2011).

Um die gesamte Altlast im Boden vor weiteren Schadstoffaustritten in das Grundwasser und in das natürliche Umfeld der Warnowauen zu sichern, wurden von 2007-2013 Sanierungsmaßnahmen u.a. in Form von Setzen doppelter Spundwände als nördliche, östliche und südliche Begrenzung des Gaswerksgeländes durchgeführt. Die Drainageleitung, die das Gelände westlich begrenzt, soll das Eindringen von Grundwasser in das Gelände verhindern und auf der Gaswerkfläche anfallendes Wasser abführen. Gegenwärtig (2012) werden weitere Sanierungsmaßnahmen in Form von Oberflächenberäumung mit nachträglicher Oberflächenversiegelung und partieller Geländeerhöhung zum Schutz vor Oberflächenwassers bzw. Überflutung oder Überschwemmung auf diesem Gelände durchgeführt. Eine Sanierung des gesamten Altlastenbereiches *durch Dekontamination* wurde nicht durchgeführt und ist nicht vorgesehen. Die Zuständigkeit der Sanierungsmaßnahmen liegt beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock.

Das Gaswerksgelände ist bisher ein für die Öffentlichkeit nicht zugängliches Gebiet.



Abb. 28: Blick auf das Gaswerksgelände (Quelle: eigene Aufnahme, 2011)

Da es sich im gesamten Bearbeitungsgebiet um Aufschüttungsgelände handelt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es entsprechend der Aufschüttungszusammensetzung, die z.T. aus kontaminiertem Material besteht, lokal zu Bodenbelastungen gekommen ist. Da viele Untersuchungen dazu bereits Anfang der 90-iger Jahre durchgeführt wurden, kennzeichnen die Ergebnisse aufgrund einer ausgehenden Schadstoffminimierung durch biologischen Abbau nicht mehr den gegenwärtigen Zustand.

Der Vollständigkeit halber sei auch auf den Altlastenstandort des ehemaligen Chemiehandels (VENOC) hingewiesen. Dieser Standort befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes südlich des Bahndammes der Bahnstrecke Rostock-Stralsund. Im Bereich der IG Oberwarnow befinden sich Grundwassermessstellen aufgrund bestehender Schadstoffströme, die durch die Fließrichtung des Grundwasser Richtung Norden auch Auswirkungen auf das Gelände der IG Oberwarnow haben. Die Sanierung der ehemaligen Chemiehandelsfläche ist durch die GAA MV vorgesehen.

Druckbedingt freigehalten

3 Gebietsanalyse

3.1 Restriktionen und Entwicklungschancen

Um den Stadtraum und Naturraum des Uferbereiches Oberwarnow zukünftig optimal zu gestalten, ist es hinsichtlich der Entwicklung wichtig, planrechtliche Restriktionen, die durch vorhandene und bisherige Nutzungen ausgelöst werden, zu benennen und sich mit ihnen auseinanderzusetzen. Nur unter Berücksichtigung der damit verbundenen Nutzungseinschränkungen und Ermessensspielräume können die für das Bearbeitungsgebiet optimalen Ansätze zur Entwicklung gedacht und geplant werden. Es handelt sich beim Uferbereich Oberwarnow um fünf zu beachtende Restriktionsbereiche, die in Form eines Restriktionsplans zusammengefasst dargestellt sind (vgl. Themenkarte "Restriktionsplan") und nachfolgend näher erläutert werden.

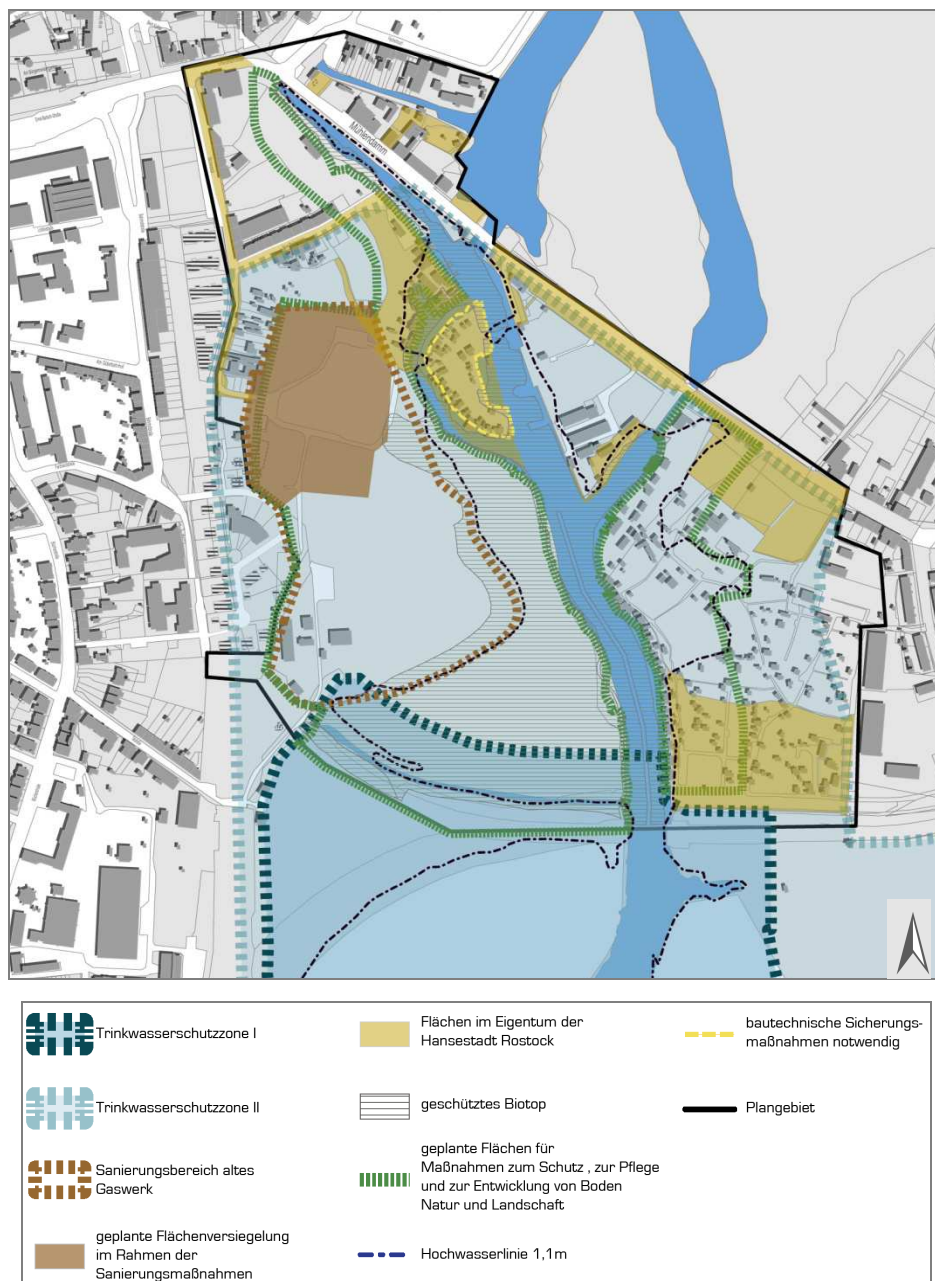


Abb. 29: Restriktionsplan

3.1.1 Trinkwasserschutzzonen

Wie in der Bestandsaufnahme dargelegt (vgl. 2.1.10), befindet sich das Bearbeitungsgebiet vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow". Das Trinkwasserschutzgebiet ist in drei verschiedenen Schutzzonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen unterteilt:

- **Schutzzone I (Fassungszone)** - Schützt die eigentliche Entnahmeanlage (Brunnen) im Nahbereich und hat einen Radius von 10 - 20 m.
- **Schutzzone II (Engere Schutzzone)** - Gewährleistet den Schutz vor bakteriellen Verunreinigungen sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen. Sie reicht von der Grenze der Schutzzone I bis zu einer Linie, von der aus das Wasser mindestens 50 Tage bis zum Eintreffen in der Entnahmeanlage benötigt (50-Tage-Linie).
- **Schutzzone III (Weitere Schutzzone)** - Umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung.

Geltende rechtliche Bestimmungen und somit verbindlich für den Uferbereich Oberwarnow sind die Schutzordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" von 1980, das LWaG M-V und die Wasserschutzgebietsverordnung. Da die Belange des Trinkwasserschutzes aufgrund der Trinkwasserversorgung der Hansestadt Rostock und des umliegenden Gebietes höchste Priorität haben, sind sie erstrangig vor allen anderen Belangen zu beachten.

Tab. 6: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Trinkwasserschutzzonen

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Trinkwasser- schutzgebiet Schutzzone I	Wasserschutzgebiets- verordnung, LWaG M-V Schutzzonenordnung für das Trinkwasser- schutzgebiet " Warnow " v. 1980	<ul style="list-style-type: none"> - Betreten für Unbefugte verboten lt. Schutzzonenordnung Verbote für: <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Hoch- und Tiefbauten jeglicher Art - Zeltplätze und Ferienlager - bleibende Erdaufschlüsse - Verlegung von Gasleitungen - Neuanlage von Verkehrswegen - Lagerung von Rückständen und Abfällen aller Art - Baden - Tierhaltung - Beweidung - Ackernutzung, einschl. Gärten - Autowasch- und Parkplätze - Motorbootsverkehr [...] 	lt. Schutzzonenordnung: Anlegen von Wanderwegen und Aussichtspunkten gestattet, nicht jedoch in unmittelbarer Nähe des Wassers Bestehende Bauten [...] sind abzubauen, wenn eine unbedenkliche Nutzung nicht möglich ist. Dazu gehören auch Bootshäuser, Wochenendhäuser, Anlage- und Angelstege usw. Jede über den bestehenden umbauten Raum hinausgehende Erweiterung ist untersagt. Das Anlegen von Booten an den Ufern ist nur an den von der Staatlichen Gewässeraufsicht genehmigten Stellen gestattet.
Trinkwasser- schutzgebiet Schutzzone II	Wasserschutzgebiets- verordnung LWaG M-V Schutzzonenordnung für das Trinkwasser- schutzgebiet " Warnow " v. 1980	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bebauung - Landwirtschaft, v.a. bzgl. Düngung - Umgang mit Wasserschadstoffen - Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten - Straßenbau - Keine Steigerung des Besucherstroms 	Wohnbebauung In Randlagen (vgl. FFB, Dalwitzhof) möglich (Ausnahmegenehmigung nach § 34)
Trinkwasser- schutzgebiet Schutzzone III	Wasserschutzgebiets- verordnung LWaG M-V Schutzzonenordnung für das Trinkwasser- schutzgebiet " Warnow " v. 1980	Verbote nicht relevant	

3.1.2 Hochwasserschutz

Gemäß der Erläuterungen in Punkt 2.1.9 ist das Bearbeitungsgebiet größtenteils als Hochwasserbereich ausgewiesen und somit Überschwemmungsgebiet der Oberwarnow. Die Beachtung dieses Hochwasserbereiches ist von großer Bedeutung, da eine unzureichende

Berücksichtigung im Falle von Hochwasserereignissen katastrophale Folgen für das Bearbeitungsgebiet nach sich ziehen kann. Die Basis für die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets war das hundertjährige Hochwasser (HQ100). Der Hochwasserbereich ist als Rückhaltebereich zu erhalten und zu schützen. Für das Binnenhochwasser der Oberwarnow wird eine **Hochwasserlinie** von 1,10 m angenommen. Bauliche Aktivitäten sind in diesem Bereich zu unterlassen und auch eine Ackernutzung ist zu vermeiden. Da der Hochwasserbereich durch die Altlastenproblematik geschädigt ist, sollte er soweit wie möglich in seinen naturgemäßen und ökologischen Funktionen wiederhergestellt werden. Diesbezüglich sind die Verpflichtungen und Ermessensspielräume in der ÜSG WarnowVO und dem WHG verankert.

Tab. 7: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Hochwasserschutzes

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Überschwemmungsgebiet	ÜSG WarnowVO WHG	Bis zur 1,10m-Höhenlinie sind nicht erlaubt/zugelassen: <ul style="list-style-type: none"> - baulichen Aktivitäten - Bauten, die einen ungestörten Abfluss verhindern können Der Bereich bis zur 1,10m-Höhenlinie ist als Rückhaltebereich zu erhalten	<ul style="list-style-type: none"> - in Randlagen - Verordnung setzt flurstücksgenau die 1,10m-HW-Linie fest - Schaffung von baulichen Abrundungen durch Aufschüttung denkbar

3.1.3 Naturschutz

Anhand der in Punkt 2.1.10 dargelegten Schutzkategorien für den Bereich Landschaft wird deutlich, dass es sich bei dem Uferbereich Oberwarnow um einen teils hochsensiblen Bereich handelt. Besonders die vorhandenen und benachbarten Schutzgebiete sowie die Artenschutzbelange stellen hohe Schutzansprüche.

Die Entwicklung und Nutzbarmachung dieses Landschaftsraumes in Form von bestimmten Maßnahmen und Vorhaben, die im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept stehen, ist gebunden an die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen der einzelnen Schutzgüter. So greifen für die **gesetzlich geschützten Biotop, das FFH-/europäische Vogelschutz-/Naturschutzgebiet und den Gewässerschutzstreifen** zusammenfassend das BauGB, das BNatschG und das NatschAG M-V. Vorhaben, die eine Zerstörung, Beschädigung und Veränderung des charakteristischen Zustandes hervorrufen oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können sind verboten. Insbesondere ist auch die Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen an Gewässern I. Ordnung im Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts verboten. Mit diesem Hintergrund besteht für die Umsetzung von Maßnahmen eine Sicherungspflicht von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen.

Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich westlich und östlich der Oberwarnow. Insbesondere die Fläche westlich der Oberwarnow nimmt einen Großteil des Bearbeitungsgebietes ein - sie erstreckt sich von der Kreuzung Ernst-Barlach-Straße/Mühlendamm bis zur Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund. Abschließend ist zu erwähnen, dass die Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraumes im

Bearbeitungsgebiet eng verbunden mit der Altlastenbeseitigung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks ist. Nur mit einer Dekontamination erhält die Natur die Möglichkeit sich flächenmäßig auf dem Gaswerksgelände und in ufernahen Bereichen weiter zu entwickeln.

Tab. 8: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Naturschutz

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Geschützte Biotope und Geotope, Naturschutzgebiete	BauGB BNatschG NatschAG M-V	Verbot: - Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen - Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können	
FFH-Gebiet Europ. Vogelschutzgebiet	BNatschG	Allgemeine Schutzvorschriften: - Verbot aller Änderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblich Bestandteilen führen können - Einhaltung von geforderten Pufferzonen	
Küsten- und Gewässerschutzstreifen	NatschAG M-V	An Gewässern I. Ordnung im Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts keine Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen	
Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	BNatschG	Sicherungspflicht von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus Genehmigungsverfahren	
Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	NatschAG M-V	Verbot von Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können	

3.1.4 Altlasten

Aufgrund der beschriebenen Verunreinigung durch Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks und dadurch in angrenzenden Bereichen land- und wasserseitig, bestehen vorerst westlich der Warnow beträchtliche Einschränkungen für eine bauliche oder freiraumbezogene bzw. naturräumliche Entwicklung. Auch die Querung/Zugänglichkeit der ehemaligen Gaswerksfläche ist nicht zugelassen. Begründet liegt das darin, dass nach der Einstellung und Beseitigung der Gaswerk geprägten Nutzung auf dem Gelände lediglich eine Altlastensicherung als Gefahrenabwehr und bisher noch keine Dekontamination durchgeführt wurde. Infolgedessen stehen derzeit für eine bauliche Entwicklung nur das Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes und das Bleicherviertel im Bereich Bleicherstraße/Neue Bleicherstraße zur Verfügung. Da jedoch von einem Austrag von Schadstoffen auch außerhalb des Gaswerksgeländes auszugehen ist, muss bei einer geplanten Bebauung die Entsorgung des kontaminierten Bodens berücksichtigt werden (HANSESTADT ROSTOCK 2008).

Die Einstufung als Altlast erfolgte durch das Amt für Umweltschutz/Abteilung Wasser und Boden gemäß § 2, Abs. 5 des BBodSchG. Diese Einstufung bedeutet, dass von dieser Fläche eine Wirkung ausgeht, die vom BBodSchG und dem LBodSchG M-V und deren untergesetzlichen Regelungen nicht gedeckt und die öffentliche Sicherheit gestört ist. Demnach ist die Altlast durch einen nicht rechtskonformen Zustand entstanden, wobei die Störung dieses Rechtsgefüges nur durch Bodensanierungsmaßnahmen behoben werden kann. Eine Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks und somit eine potenzielle Erschließung kann daher nur dann ermöglicht und gefördert werden, wenn für den **Sanierungsbereich altes Gaswerk** eine vollständige Altlastenbefreiung erfolgt.

Tab. 9: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Altlasten

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Altlasten	BBodSchG LBodSchG M-V	Bodenschutzsanierungs- gebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung von ca. 5 ha (2,5 ha Pflaster, 2,5 ha Kulturschicht) - Dauerhafte Aufrechterhaltung der Sicherungsmaßnahmen (Abdichtungen dürfen nicht durchbrochen werden) - Prüfung zur möglichen Errichtung einer PV-Anlage (7 ha) - rechtliche Rahmenbedingungen zu Nutzungsmöglichkeiten nach Abschluss der baulichen Sanierungsarbeiten

3.1.5 Bauliche Gegebenheiten

Bei Maßnahmen, die sich mit der baulichen Entwicklung im Uferbereich Oberwarnow beschäftigen, müssen neben der Beachtung der bereits erläuterten Restriktionen auch die geltenden Bestimmungen des Baurechts und somit das BauGB berücksichtigt werden. Besonders die Situation der Bootshäuser westlich und östlich der Oberwarnow sollte einer baurechtlichen Klärung unterzogen werden. Insbesondere die Art der baulichen Nutzung der Bootshäuser und die Frage des Bestandschutzes und der Baugenehmigungen sind zu klären, um gezielte Handlungsoptionen entwickeln zu können.

Tab. 10: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. baulicher Planungen

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Baurecht	BauGB	Ohne Bebauungsplan im Außenbereich keine zulässige Bebauung	privilegierte Nutzungen nach § 35 BauGB (Bootshäuser)

3.1.6 Ausblick

Im Ergebnis der dargestellten und analysierten Bestandsaufnahme und Restriktionen sowie bisheriger Planungen der Hansestadt Rostock zu räumlichen Defiziten und Bedarfen werden vorhandene und mögliche Konflikte konkurrierender Nutzungen im Uferbereich aufgezeigt. Die sich daraus ergebenden Ermessensspielräume sowie Handlungsoptionen bilden einen Schwerpunkt bei der Erarbeitung der Entwicklungsansätze und sind daher zu berücksichtigen.

Anhand der in Punkt 3.1 erarbeiteten Ermessensspielräume wird deutlich, dass der Uferbereich Oberwarnow ein ausgeprägtes Potenzial in den folgenden Nutzungstypen zusammenfassend aufweist:

- Wegebeziehungen für eine Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Uferbereiches für die Öffentlichkeit
- Freizeit- und Erholungsnutzung
- Grünräume / Naturräume
- Infrastrukturelle Erschließung (Fuß- und Radverkehr)
- Bootshäuser (Bestandsicherung bestehender, bauordnungsrechtlich genehmigter Bootshäuser)
- Potentielle Entwicklungsräume für städtebauliche Nutzungen

Druckbedingt freigehalten

4 Beteiligungsphasen

4.1 Ansatz und Ziel der Beteiligung

Der Bestandteil der Konzepterarbeitung umfasste eine intensive Beteiligung der städtischen Ämter, der Ortsbeiräte, der Träger öffentlicher Belange, der Flächeneigentümer sowie der Vereine und Nutzer des Areals. Der Ansatz der Partizipation zielte auf eine konsensorientierte Strategie zur Erreichung eines umsetzbaren und von allen Beteiligten mitgetragenen Entwicklungskonzeptes für den Uferbereich Oberwarnow ab. Die erste Phase der Beteiligung verfolgte das Ziel der Erarbeitung einer gemeinsamen Strategie aller Amtsbereiche der Hansestadt Rostock zur Entwicklung des Uferbereichs Oberwarnow. Im zweiten Schritt wurden sowohl Flächeneigentümer, Ortsbeiräte als auch ansässige Vereine in den Prozess der Partizipation integriert. In Form von Planungsworkshops, gemeinsamen Begehungen sowie Gesprächsrunden wurden Bedürfnisse erfasst und Entwicklungschancen diskutiert. Im Folgenden werden die Ergebnisse dargestellt.

4.2 Beteiligung der Ämter der Hansestadt Rostock



INHALT	Ämterrunden zur Entwicklung des Uferbereichs Oberwarnow	
TEILNEHMENDE	Vertreter der Ämter der Hansestadt Rostock	
DATUM/THEMA	November 2011	"Visionen zur Entwicklung Uferbereich Oberwarnow"
	Februar 2012	"Analyse und Entwicklungschancen für den Uferbereich Oberwarnow"
	März 2012	"Vorstellung und Diskussion von entwicklungsplanerischen Ansätzen für den Uferbereich Oberwarnow"
	Juni 2012	"Erläuterung und Diskussion der Teilraumszenarien und Festlegung konkreter Entwicklungsziele"
	Januar 2013	"Vorstellung der Maßnahmen Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow"

Ziele der Ämterrunden:

1. Erreichung eines Konsens für eine langfristige Entwicklung des Uferbereichs Oberwarnow
2. "Visionen" zur Entwicklung Uferbereich Oberwarnow formulieren und diskutieren
3. Gemeinsame Entwicklungsziele definieren
4. Planrechtliche Restriktionen bei der Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow betrachten
5. Entwicklungschancen für den Uferbereich Oberwarnow diskutieren
6. Entwicklungsszenarien aufzeigen
7. Maßnahmen benennen und abstimmen

Schrittfolgen und Herangehensweise an die Partizipation:

I Planungsaufgabe und Intention des Planungsansatzes klären

II Bestandssituation darstellen

- Darstellung der Bestandssituation anhand von Themenkarten

III Visionen erarbeiten

- Visionen formulieren und in Arbeitsgruppen diskutieren
- Einbringen der fachlichen Kompetenzen in den Themenbereichen
 - Bebauung und Nutzung/Erholung und Freizeit/Gewässer
 - Grünstrukturen und Naturschutz/Gewässer

IV Entwicklungsziele formulieren

- Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Entwicklungsabsichten diskutieren
- Entwicklungsziele definieren und abstimmen

V Darstellung der Restriktionen und Diskutieren der Analyseergebnisse

- Diskussion der Ermessensspielräume unter Beantwortung folgender Fragestellungen
 - Wie stellt sich die planungsrechtliche Lage in Bestand und Analyse dar?
 - Welche fachlichen Restriktionen ergeben sich hinsichtlich der Entwicklung?
 - Sind Ermessensspielräume gegeben? Wenn ja, welche?
 - Wie ist die weitere Vorgehensweise, wenn es um die Umsetzung der Entwicklungsziele geht?
- Handlungsoptionen erfassen und im Rahmen der Fachbereiche abwägen

VI Präsentation der Entwicklungsszenarien

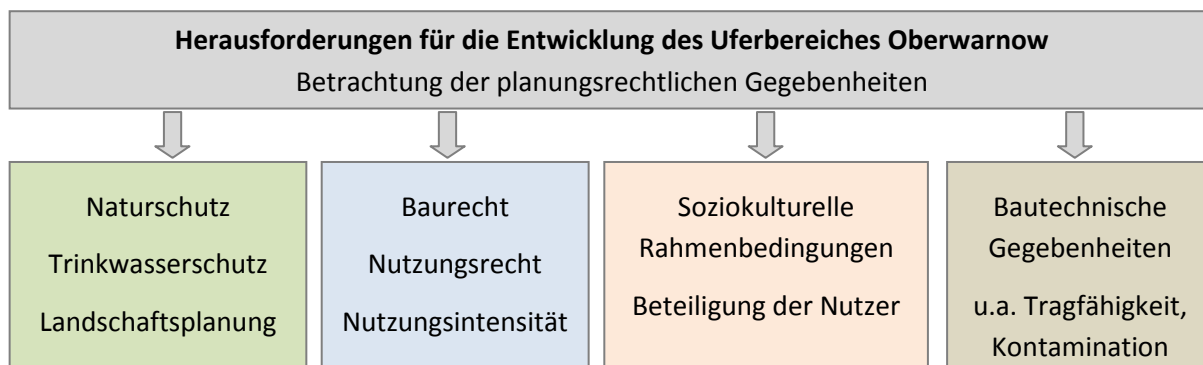
- Diskussion der planerischen Konzeptionen
- Gesamtentwicklungskonzept abstimmen

VII Maßnahmenbereiche beschreiben und festlegen

- Maßnahmenbereiche räumlich fixieren und beschreiben
- Diskussion und Abstimmung
- Verantwortlichkeiten und Planungsabhängigkeiten klären

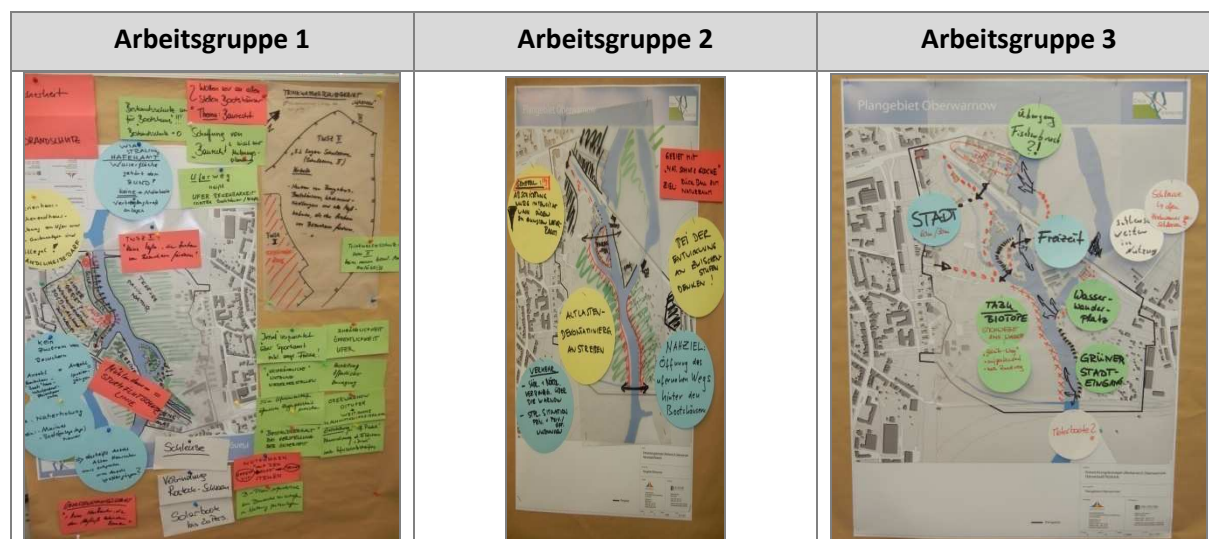
Ergebnisse der Beteiligung:

In einem ersten Ergebnis wurden planerische Herausforderungen dargestellt, bewertet und diskutiert.



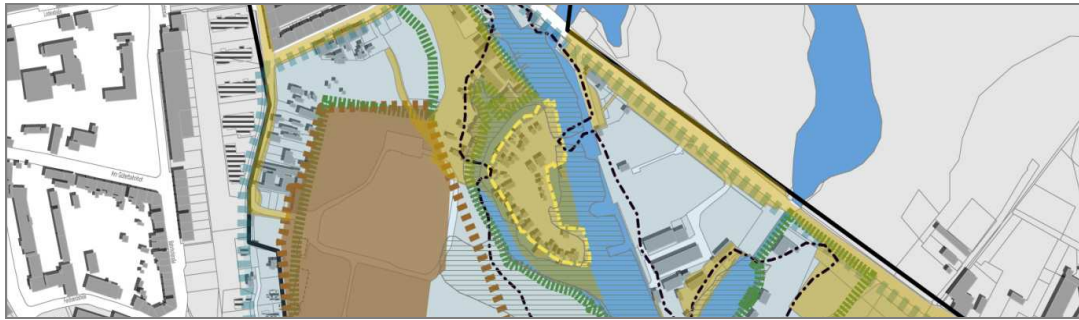
In Form von Arbeitsgruppen (5-7 Personen) wurden in einem folgenden Schritt ämterübergreifend Visionen zur Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow erarbeitet (vgl. Protokoll zur Ämterrunde, 27.11.2012).

Tab. 11: Darstellung der Arbeitsergebnisse



Formulierung von Entwicklungszielen:

- Öffentliche Nutzung/Begehrbarkeit/Erlebbarekeit des Warnowuferbereiches
- Zunahme der Grünräume sowie geschützte Bereiche von Nord nach Süd
- Klare Abstufung zwischen einem grünen Stadteingang und urbanen Strukturen
- Neuordnung der infrastrukturellen Erschließung, u.a. Anbindung Bleicherstraße, Petriviertel, Quartier Friedrich-Franz-Bahnhof
- Baurechtliche Regelung für die Bootshäuser finden, Menge und baulichen Dimension
- Städtebauliche Lösungen anbieten



Zusammenfassende Ergebnisse

Die Diskussionsergebnisse ergaben vor allem im Bereich des erweiterten Sanierungsgebietes „Bleicherviertel“ sowie im Bereich des Warnow-Ostufers Handlungsoptionen zur Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow. Grundsätzliches Ziel besteht in der Schaffung einer infrastrukturellen Erschließung (für Fuß- und Radverkehr) sowie der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Uferbereiche. Die Ergebnisse der Diskussion hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessungsspielräume zur Entwicklung des Uferbereiches werden im Kapitel 3.1 Restriktionen und Entwicklungschancen dargestellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Ämterrunde wurden im folgenden Planungsschritt erste konzeptionelle Ansätze in Form von Teilraumszenarios erarbeitet, welche in direkter Abstimmung mit den Fachämtern diskutiert wurden. Es erfolgte hierbei eine Beteiligung der Flächeneigentümer.

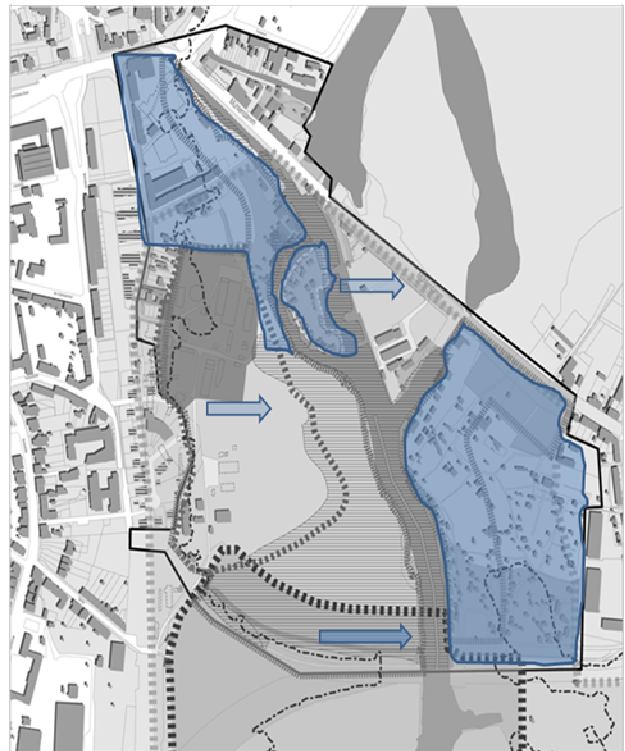


Abb. 30: Entwicklungsbereiche und Handlungsoptionen

4.3 Beteiligung der ansässigen Vereine

Im Rahmen eines weiteren Beteiligungsschrittes fanden Gespräche und Begehungen mit den ansässigen Vereinen und Interessensgemeinschaften statt. Ziel der Gespräche war es, sowohl die aktuelle Situation als auch die zukünftigen Bedarfe der Nutzer zu erfassen und in das Uferkonzept mit einzubeziehen.

Interessengemeinschaft Oberwarnow e.V.	
DATUM	21.08.2012, 16.00 Uhr
ORT	Mühlendamm, Eingang IG Oberwarnow
TEILNEHMENDE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertreter der IG Oberwarnow 2. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft HRO 3. Planungsbüro Dr. Fischer LA



Abb. 31: Gärtnerische Nutzung und Bootshäuser entlang der Uferkante prägen das Gelände der IG Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)

Ergebnisse der Begehung und Beratung

- Erläuterung der Grundstücke anhand eines Parzellenplanes durch die IG Oberwarnow: 168 Pächter mit Parzellengrößen von 80-1200m² - Auslastung von 100% (Stand 08/2012)
- Nutzung der Parzellen als Gärten, Erholungsgarten und Dauernutzung
- Bootshausbesitzer besitzen eine lange Tradition am Standort und nutzen ihre Grundstücke für Freizeit und Erholung sowie als Wassersportgelände
- Ziel des Vereins ist die Sicherung einer langfristige Perspektive hinsichtlich der Nutzung
- Derzeit ist kein öffentlicher Zugang zum Wasser gegeben - freiwerdende Grundstücke sollten gesichert werden, um die Zugänglichkeit an das Wasser zu gewährleisten

- Bereits vorhandene Wegeverbindungen konzeptionell aufgreifen und nutzen
- Vorstellung zum Szenario „Warnow-Ostufer“ können durch den Verein mitgetragen werden

Anglerverein Oberwarnow e.V.	
DATUM	30.08.2012, 16.00 Uhr
ORT	Vereinsgelände Anglerverein Oberwarnow e.V.
TEILNEHMENDE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertreter des Anglervereins Oberwarnow e.V. 2. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft HRO 3. Planungsbüro Dr. Fischer LA



Abb. 32: Historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser säumen das Ostufer der Oberwarnow_(Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)

Ergebnisse der Begehung und Beratung

- Auf dem Vereinsgelände befinden sich 34 Parzellen, davon 31 mit Bootshäusern (Stand 08/2012)
- Auslastung von 100 % - häufig verbunden mit Generationswechsel
- Der Anglerverein Oberwarnow e.V. steht im Pachtvertrag mit IG Oberwarnow und WSA (Grundstücksfläche Bootshäuser) (Stand 08/2012)
- Zu Zeiten der Alten Zuckerfabrik (1920-1960) wurden die Schwemmlandflächen als Grundstücke zur Subsistenzwirtschaft von Teilen der Rostocker Bevölkerung genutzt.
- Heute nutzt der Anglerverein Oberwarnow e.V. die Flächen zur Unterbringung der Boote, aber auch als Wochenend- bzw. Erholungs- und Wohnstandort
- Die Bootshäuser sind als „familiärer Sozialraum“ seit Jahrzehnten gewachsen und stellen eine große Bedeutung zur Freizeit- und Erholungsnutzung dar.
- Die Verbindung über die Warnow (Eisenbahnbrücke) war als fußläufige Erschließung für die Mitglieder des Vereins sehr bedeutsam und sollte aus Sicht des Vereins wieder aufgegriffen werden. Es besteht Unverständnis über die Restriktion der Trinkwasserschutzzone, da bereits intensiv die Brücke als solches (Bahnverkehr sowie illegaler Fußgängerverkehr) und die angrenzenden Flächen intensiv als Badestandort genutzt werden.
- Das Teilraumszenario „Warnow-Ostufer“ wird mitgetragen, insbesondere der öffentliche Grünstreifen entlang des Ufers erhält Zustimmung.

Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.	
DATUM	13.09.2012, 10.00 Uhr
ORT	Vereinsgelände Mühlendamm e.V.
TEILNEHMENDE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertreter Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V. 2. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft HRO 3. Planungsbüro Dr. Fischer LA



Abb. 33: Historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser säumen das Westufer der Oberwarnow_(Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)

Ergebnisse der Begehung und Beratung

- Auf dem Vereinsgelände befinden sich 38 Bootshäuser, z.T. mit einem kleinen Stück Land zur gärtnerischen Nutzung
- Ältestes Bootshaus stammt von 1931
- Gärten im westlichen Bereich des Geländes gehören nicht zum Verein. Es handelt sich um 3-4 Einzelpächter mit Pachtvertrag (KOE).
- Entstehung des Vereins: vormals „Ortsgruppe Mühlendamm“ über Gebäudewirtschaft der DDR, 1990 dann Gründung des Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.
- Vereinsstruktur: Familienmitgliedschaft; 75 Mitglieder (Stand 08/2012)
- Zusätzlich auf dem Gelände befindet sich der Wasserwanderverein Turbine e.V.
- 2013/2014 ist die Sanierung des Warnowseitenarms geplant
- Der „Karpfenteich“ als Ableger des Warnowseitenarms sollte in diesem Zusammenhang auf Kontamination überprüft werden
- Die Entsorgung des Geländes erfolgt seit ca. 10 Jahren über Pumpenschächte in Anbindung an die Neue Bleicherstraße
- Bereits vorhandene Wegeverbindungen prüfen, aufgreifen und nutzen
- Vorstellung zur Begehrbarkeit des Uferbereiches können, angrenzend an das Vereinsgrundstück (Grenze zu Gaswerksfläche), mitgetragen werden, wenn berücksichtigt wird, dass durch entsprechende gestalterische und technische Maßnahmen die Sicherheit und Ordnung gewährleistet ist. Derzeit gibt es eine erhöhte Zahl an Einbruchs- und Diebstahlsdelikten

Warnowinsel e.V.	
DATUM	13.09.2012, 12.00 Uhr
ORT	Vereinsgelände Warnowinsel e.V.
TEILNEHMENDE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertreter Verein Warnowinsel e.V. 2. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft HRO 3. Planungsbüro Dr. Fischer LA



Abb. 34: Übergang zur Warnowinsel und historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Ergebnisse der Begehung und Beratung

- Auf dem Vereinsgelände befinden sich 53 Bootsanlegestellen, z.T. mit einem kleinen Stück Land zur gärtnerischen Nutzung
- Nutzung des Geländes seit 1968 (ehemaliges Schwemmland); damit verbunden war die Vereinsgründung für „Ruhe und Erholungswesen“
- Ursprünglich befand sich die Vereinsfläche auf der östlichen Seite des Mühlendamms der „Vorwärtswiese“ (Fläche hinter dem heutigen Parkplatz)
- Vereinsstruktur: Familienmitgliedschaft; 36 Mitglieder (Stand 08/2012)
- Anbindung an die Insel durch Brückenbauwerk, welches in Eigenleistung errichtet und unterhalten wird (Zugang nur für Vereinsmitglieder)
- Kein Wasseranschluss/kein Abwasser; Sanitäre Einrichtungen befinden sich außerhalb der Insel, unmittelbar neben der gastronomischen Einrichtung „Zur Schleuse“.
- Bereits 1976 gab es Intention zur Etablierung eines Wanderweges über die Warnowinsel durch den Wanderverein
- Problematik Hochwasser ist ganzjährig und beeinträchtigt stark die Nutzung des Geländes; Gebäude und andere Einbauten wurden entsprechend gegen Hochwasser gesichert; Aufwand der Erhaltung der Wege ist enorm und wird nur auf die wesentlichen Erschließungen reduziert
- Betreuung der Baumstandorte und Pflege erfolgt durch den Stadtförster mit der Vorgabe, ausschließlich Weiden zu pflanzen
- Sicherheit für das Gelände ist außerordentlich wichtig, da hohe Werte auf der Insel lagern

5 Die Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow

5.1 Entwicklungsziele

5.1.1 Leitbilddiskussion

Die Analyse und Bewertung bestätigt dem Uferbereich Oberwarnow ein ausgeprägtes Potential an naturräumlichen und partiell städtebaulichen Qualitäten. Diese zu erhalten, zu schützen und unter Berücksichtigung der naturrechtlichen Belange städtebaulich zu qualifizieren, ist Leitbild und Entwicklungsziel zugleich.

Historisch gewachsen und als Kulturgut ausgewiesen befindet sich der Bereich Oberwarnow in einer städtebaulich einprägsamen Lage. Insbesondere die Stadteingangssituation in die „Grüne Stadt am Wasser“ sollte hier planerische Berücksichtigung finden. Gleichzeitig gilt es die Uferbereiche als Orte der Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In Anbetracht der bestehenden naturräumlichen Potentiale, der historisch gewachsenen städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen können folgende Leitbildfunktionen formuliert werden:

Städtebauliches Leitbild:

1. Städtebauliche Entwicklung ausgewiesener Quartiere als Wohn- und Dienstleistungsstandort
2. Stärkung der Standortqualität durch eine bewusste Verzahnung von städtebaulicher Struktur und naturnahem Landschaftsraum
3. Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Vernetzung für Fuß- und Radverkehr, insbesondere der infrastrukturellen Anbindung der östlichen Stadtteile an die Innenstadt
4. Sicherstellung der Qualität des Uferbereiches als Wassersport- und Naherholungsstandort
5. Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut unter Berücksichtigung der baurechtlichen Regelungen, Vermeidung weiterer baulicher Verdichtungen der Areale

Landschaftsgestalterisches Leitbild:

1. Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang der Warnowuferkante mit öffentlicher Erschließung als „Uferweg“ für Fuß- und Radverkehr zur besseren Erlebbarkeit des Wassers
2. Sukzessive Verdichtung und Zunahme der Grünräume sowie geschützten Bereiche von nördlicher in südlicher Richtung
3. Sicherung der naturnahen und schützenswerten Bereiche
4. Steigerung der Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Warnow durch die Schaffung von Sichtachsen
5. Klare Abstufung zwischen einem grünen Stadteingang und urbanen Strukturen
6. Entwicklung von Freiraumstrukturen mit Aufenthaltsqualität in ausgewiesenen Bereichen

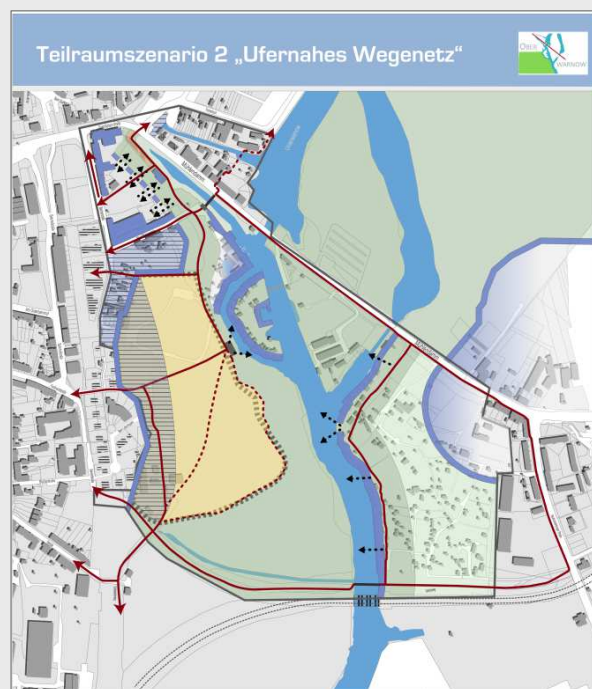
5.1.2 Teilraumszenarien

In einem ersten konzeptionellen Planungsschritt erfolgte die Erarbeitung von Teilraumszenarien, welche sich an den Vorgaben der Leitbilddiskussion orientierten. Die Szenarien bildeten die Grundlage für eine weiterführende Diskussion hinsichtlich eines Gesamtentwicklungskonzeptes unter Einbeziehung der Verwaltung der Hansestadt, den Ortsbeiräten, den Flächeneigentümern sowie den ansässigen Vereinen im Bereich Oberwarnow.

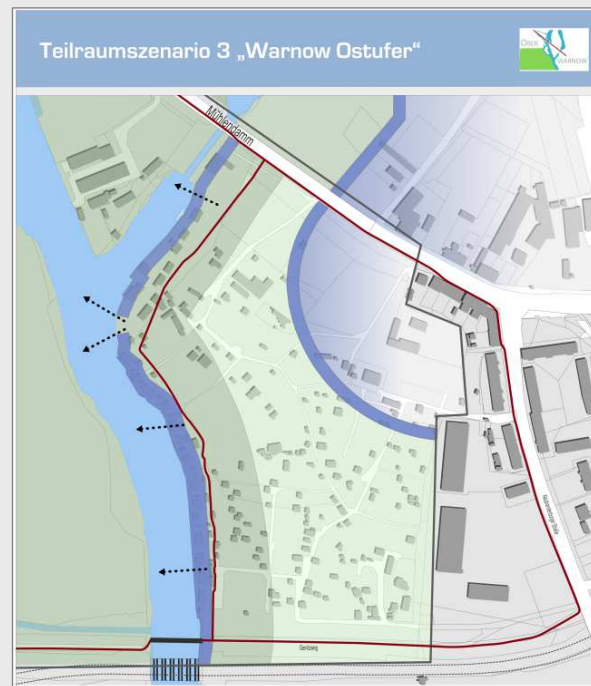
- Bauliche Schließung der Quartiersränder
- Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang des Bleichergrabens mit öffentlicher Erschließung als „Uferweg“ für Fuß- und Radverkehr zur besseren Erlebbarkeit des Wassers
- Stärkung der Erschließungs- und Aufenthaltsqualität durch eine gezielte Freiraumgestaltung insbesondere im nördlichen Bereich des Uferweges
- „Brückenschlag“ vom Bleicherviertel zum Petrivierteil durch Neuordnung, Verbesserung und Ergänzung der Erschließung für Fuß- und Radverkehr, inkl. Anbindung an das Quartier Friedrich-Franz-Bahnhof



- Infrastrukturelle Gesamtvernetzung des Uferbereiches Oberwarnow für Fuß- und Radverkehr
- Anbindung an die Quartiere Friedrich-Franz-Bahnhof, Bleicherquartier und Petrivierteil sowie an die Freizeit- und Erholungsangebote auf der östlichen Uferseite der Warnow
- Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Vernetzung für Fuß- und Radverkehr über den Bleichergraben durch ein Brückenbauwerk
- Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung der östlichen Stadtteile an die Innenstadt durch die Schaffung einer Querung über die Warnow



- Städtebauliche Entwicklung des Quartiers Mühlendamm / Neubrandenburger Straße als Wohnstandort Standortqualität „Wohnen am Warnowufer“ im Rahmen einer baulichen Arrondierung
- Neuzonierung des Warnow Ostufers
 - I. Naturnahe Fläche mit integriertem Uferweg sowie Bootshäusern an der Uferkante
 - II. Gärtnerische Nutzung
 - III. Bauliche Entwicklung „Wohnen am Warnowufer“
- Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang der Warnowuferkante mit öffentlicher Erschließung für Fuß- und Radverkehr sowie Rettungsfahrzeuge



Vorgehensweise: Prüfung der Machbarkeit zur konzeptionellen Umsetzung der Teilraumszenarien

- ✓ Abstimmung mit Fachämtern und Flächeneigentümern
- ✓ Überarbeitung und Konkretisierung der Teilraumszenarien
- ✓ Festlegung konkreter Maßnahmenbereiche
- ✓ Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Maßnahmen ist die Funktionalität der Schleuse am Mühlendamm

5.2 Gesamtentwicklungskonzept

Die Teilraumszenarien bildeten die Grundlage für eine weiterführende Diskussion hinsichtlich des gesamtkonzeptionellen Ansatzes. Die Herausarbeitung der räumlich und funktional begrenzten Bereiche ermöglichte in einem nächsten planerischen Schritt die Definition von konkreten Maßnahmenbereichen. Die Darstellung der dieser Maßnahmenbereiche erfolgt anhand von Steckbriefen, welche mit einer Nummerierung der Maßnahmenbereiche versehen sind und sich entsprechenden Betrachtungsräumen zuordnen lassen.

5.2.1 Beschreibung der Maßnahmen

Übersicht über die Maßnahmenbereiche (MB)

Teilraumszenario 1 "Westlicher Uferbereich"

MB1	Bleicherquartier Nord
MB2	Grünverbindung am Bleichergraben
MB3	Bleicherquartier Süd
MB4	Standort Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.
MB5	Warnowinsel
MB6	Gelände „Altes Gaswerk“
MB7	Aussichtspunkt „Warnowblick“
MB8	Brücke am Bleichergraben

Teilraumszenario 2 "Östlicher Uferbereich"

MB9	Verbindungsachse Petrivierteil
MB10	Bootshäuser (Ostufer Oberwarnow) und Grünraum mit Uferweg
MB11	Städtebauliche Abrundung
MB12	Wegeverbindung über die Warnow

Abkürzungen in der Maßnahmenbeschreibung (Steckbrief):

MB **Maßnahmenbereich**

M 1.1 **Maßnahme**

P **Priorität**

Mit dem Kürzel **P** werden diejenigen Maßnahmen bezeichnet, welche in der 1. Umsetzungsphase des Uferkonzeptes, möglichst in den nächsten 3 Jahren, in Angriff genommen werden sollten. Für alle weiteren Maßnahmen wird auf eine zeitliche Prioritätensetzung verzichtet. Die Umsetzung ergibt sich aus den planerischen sowie zeitlichen Abhängigkeiten.

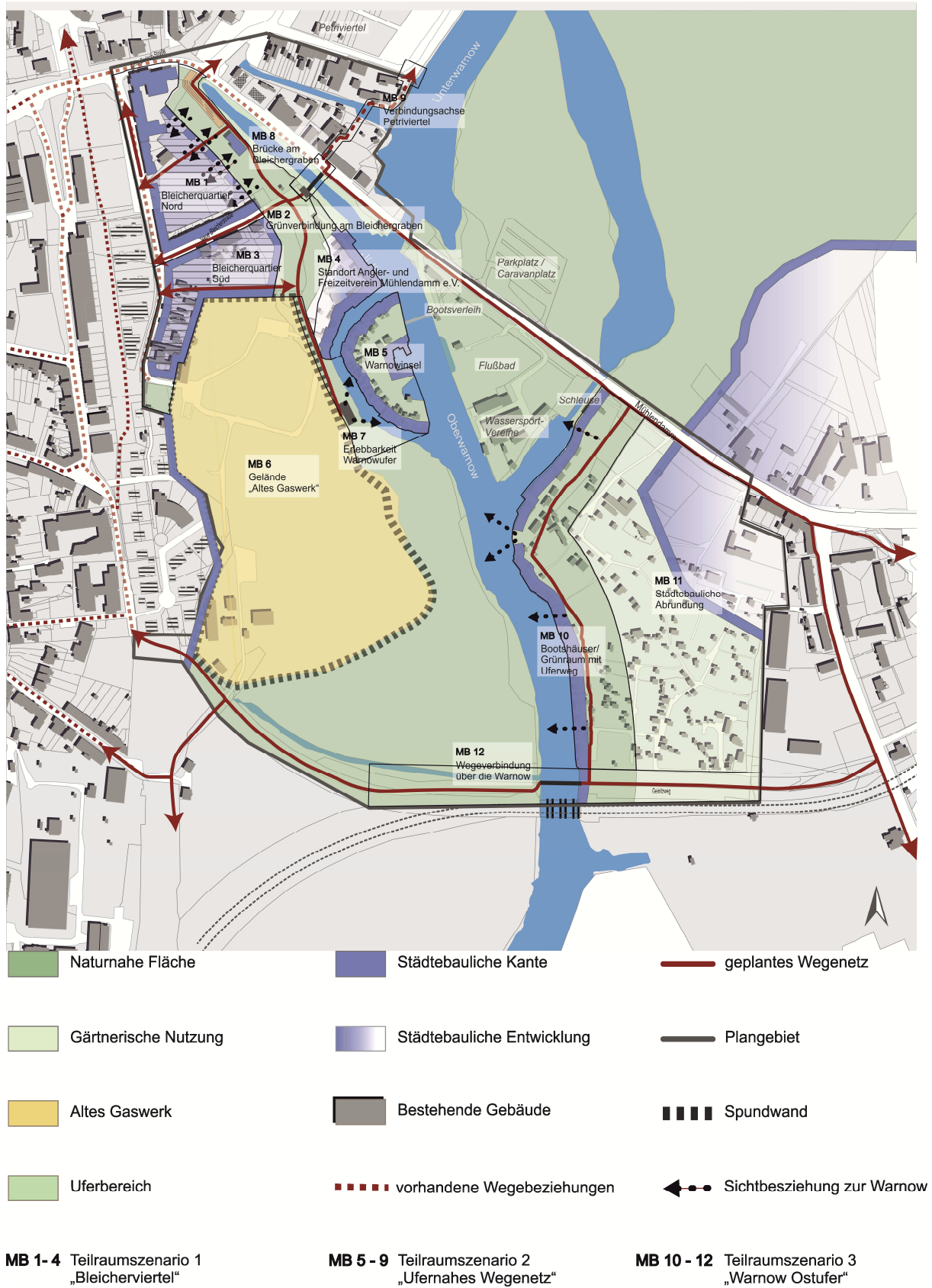
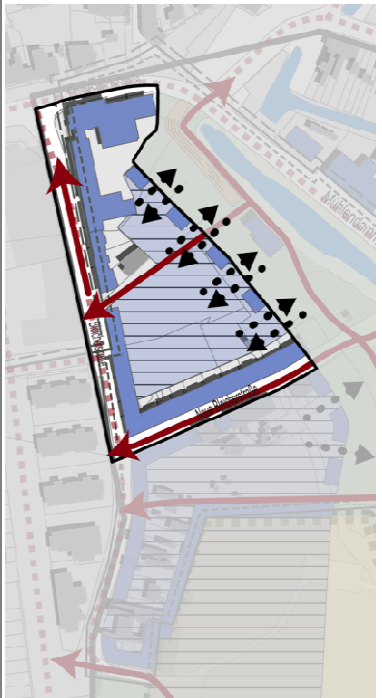


Abb. 35: Maßnahmen Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB1 Bleicherquartier Nord	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Städtebauliche Entwicklung des Quartiers als Wohn- und Dienstleistungsstandort 2. Bauliche Schließung der Quartiersränder 3. Stärkung der Standortqualität durch eine bewusste Verzahnung von städtebaulicher Struktur und naturnahem Landschaftsraum 4. Neuordnung, Verbesserung und Ergänzung der Erschließung in Richtung Bleicherstraße, Friedrich-Franz-Bahnhof sowie Petrivierteil 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsbereiche „Intensivmedizinische Betreuung“ und „Betreutes Wohnen“ des Alten- und Pflegeheimes im ehemaligen EDIS-Gebäude ▪ Überschneidung der verkehrlichen Funktionen für Gehwegnutzung, Lieferverkehr und Zufahrt zu Anlagen des ruhenden Verkehrs 	

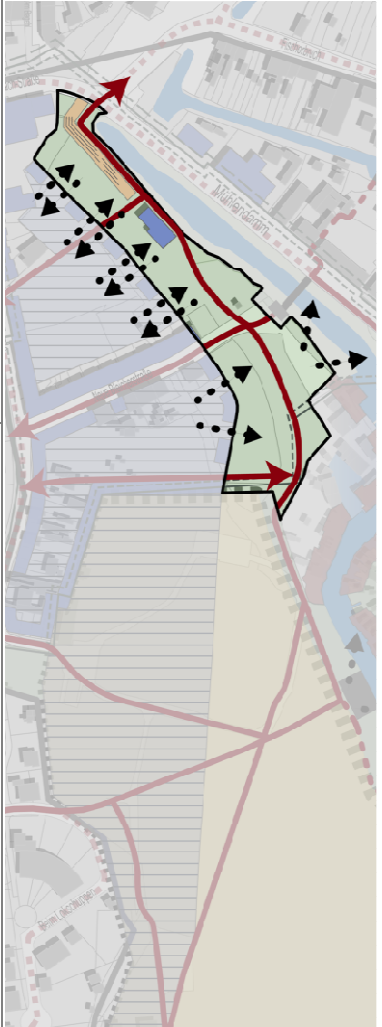
Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Planung	M 1.1	Sanierungsrahmenplanung	P
Planung	M 1.2	Aufstellung B-Plan	P
Realisierung	M 1.3	Querung des Quartiers durch eine öffentliche Erschließung bzw. Erschließung mit öffentlichem Wegerecht vom Uferweg in Richtung Bleicherstraße	
Realisierung	M 1.4	Umsetzung der Bauleitplanung (private Maßnahme)	

Erste Kostenabschätzung

260.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
Priv. Unternehmen	

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB2 Grünverbindung am Bleichergraben	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang des Bleichergrabens mit öffentlicher Erschließung als „Uferweg“ für Fuß- und Radverkehr zur besseren Erlebbarkeit des Wassers 2. Stärkung der Erschließungs- und Aufenthaltsqualität durch eine gezielte Freiraumgestaltung im nördlichen Bereich des Uferweges (Kopfsituation „Am Mühlendamm“) 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung und Sicherung des Uferbereiches unter Berücksichtigung der kontaminierten Bodensedimente ▪ Anbindung des Uferweges an die zu schaffenden Querverbindungen in Richtung Bleicherstraße, Mühlendamm und Friedrich-Franz-Bahnhof sowie in Richtung Süden (Fortführung Uferweg) ▪ Nutzungsbereiche „Intensivmed. Betreuung“ und „Betreutes Wohnen“ des Alten- und Pflegeheimes im ehemaligen EDIS-Gebäude ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) südlich der Neuen Bleicherstraße 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Planung	M 2.1	Sanierungsrahmenplanung	P
Planung	M 2.2	Aufstellung B-Plan	P
Planung	M 2.3	Gestaltung des öffentlichen Grünraumes entlang des Bleichergrabens mit einer barrierefreien Wegeverbindung und einem hochwertigen Auftakt (Kopfsituation) im nördlichen Bereich, mit Anbindungen an vorhandene und neue Wegebeziehungen	P
Planung	M 2.4	Planung der technischen und ökologischen Sanierung des Bleichergrabens	

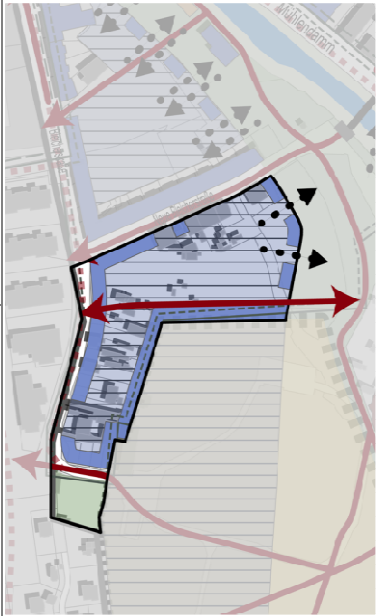
Realisierung	M 2.5	Schaffung eines öffentlichen Grünraumes entlang des Bleichergrabens entsprechend der Entwicklungsziele	
Planung/ Realisierung	M 2.6	Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Trafohaus und der späteren Umsetzung	
Realisierung	M 2.7	Bauliche Neuordnung Wendesituation am Ostende der Neuen Bleicherstraße	
Realisierung	M 2.8	Rückbau der einzelnen Gärten im nördlichen Bereich des Vereinsgeländes "Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V." für den Ausbau einer öffentlichen Erlebbarkeit des Wassers	
Realisierung	M 2.9	Anlage eines Schutzstreifens als optische Trennung zwischen Uferweg und Vereinsgelände "Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V."	
Realisierung	M 2.10	Technische und ökologische Sanierung des Bleichergrabens	

Erste Kostenabschätzung

350.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
Priv. Unternehmen	Flächenerwerb- und Flächentausch im Rahmen der Sanierungsgebietsplanung für öffentlichen Grünbereich zwingende Voraussetzung

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB3 Bleicherquartier Süd	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Städtebauliche Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort; bauliche Schließung des Quartiersrandes 2. Stärkung der Standortqualität durch eine bewusste Verzahnung von baulicher Struktur, Wegebeziehungen und naturnahem Landschaftsraum 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altlastensicherung des ehemaligen Gaswerks (Spundwand, Drainage, Aufschüttung) ▪ Langfristige städtebauliche Abrundung im Anschluss an das Quartier Friedrich-Franz-Bahnhof und das Bleicherquartier ermöglichen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) 	

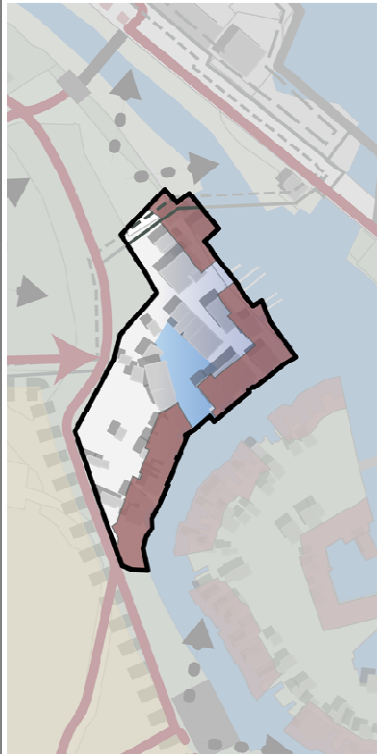
Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Planung	M 3.1	Sanierungsrahmenplanung	P
Planung	M 3.2	Aufstellung B-Plan	P
Realisierung	M 3.3	Bauliche Entwicklung des Quartiers mit einer gezielten Freiraumgestaltung im Übergang von urbanen Strukturen zum naturnahen Grünraum in Richtung Warnowuferbereich (private und öffentliche Maßnahme)	
Realisierung	M 3.4	Schaffung einer Wegebeziehung (ggf. auch Erschließungsfunktion) durchs Quartier vom Uferweg zur südlichen Bleicherstraße	

Erste Kostenabschätzung

800.000 € – 1.200.000 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Priv. Unternehmen ▪ HRO 	Flächenerwerb- bzw. Flächentausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB4 Standort Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherstellung der Qualität der Fläche als Wassersport- und Naherholungsstandort 2. Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut (38 Bootshäuser im Bestand) 3. Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung des Areals 4. Infrastrukturelle Aufwertung der Anbindung des Vereins an die Neue Bleicherstraße und den zukünftigen Uferweg 5. Entwicklung von Blickachsen in Richtung Warnowufer 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altlastensituation des Bleichergrabens ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (Randlage) ▪ Geschützte Biotope (Schilfbestände) im Bleichergraben ▪ Abgängige Restbebauung im Eingangsbereich 	

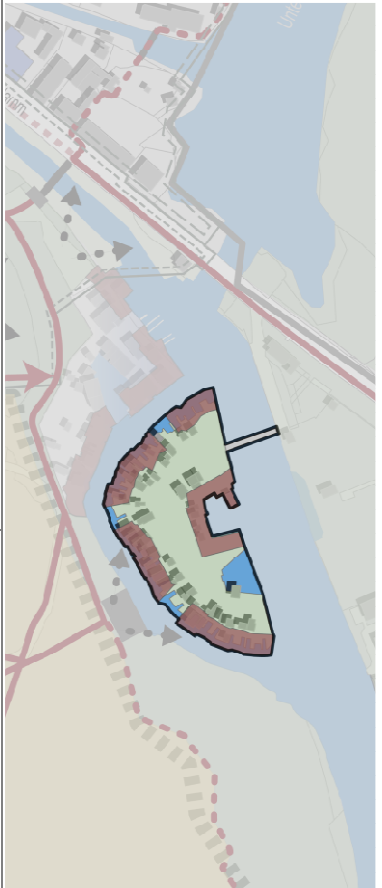
Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M4.1	Klärung der Nutzungsrechte der einzelnen Gärten im nördlichen Bereich des Geländes (3-4 Einzelpächter mit Pachtvertrag (KOE) sowie Nutzungsrechte des Wasserwandervereins Turbine e.V.	P
Vorbereitung	M4.2	Klärung der bauordnungsrechtlichen Situation des baulichen Bestandes	P
Planung/ Realisierung	M4.3	Sanierung „Karpfenteich“ als Teilabschnitt des Warnowseitenarms im Zusammenhang mit der Sanierung des Warnowseitenarms (2013/2014) [Gesamtplanung für Warnowseitenarm liegt vor]	P
Planung	M4.4	Aufstellung B-Plan	
Realisierung	M4.5	Rückbau des alten Garagenstandortes	
Realisierung	M4.6	Neuherstellung der Anbindung des Standortes an den zukünftigen Uferweg und die Neue Bleicherstraße; Errichtung neue Stellplatzanlage	

Realisierung	M4.7	Pflege und Entwicklung des Baumbestandes entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Verkehrssicherheit)	
Realisierung	M4.8	Verstärkung der Zaunanlage des Vereinsgeländes	

Erste Kostenabschätzung
120.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
HRO	

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB5 Warnowinsel	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherstellung der Qualität der Fläche als Wassersport- und Naherholungsstandort 2. Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut (53 Bootshäuser- und -anleger) im Bestand sowie Sicherstellung der Fläche als Wassersportareal 3. Sicherung der fußläufigen Erschließung der Insel für den Verein 4. Vermeidung einer weiteren Bebauung 5. Sicherung und Entwicklung des naturnahen Inselbereichs 6. Sicherung der land- und inselseitigen Ver- und Entsorgung 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung des Geländes aufgrund von Überschwemmung zeitweise stark beeinträchtigt ▪ Toiletten, Müllentsorgung und Stellplätze befinden sich landseitig am Mühlendamm ▪ Altlastensanierung des Warnowarms erfolgt 2013/14 ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 5 (1)	Klärung der bauordnungsrechtlichen und vertraglichen Situation der Bootshäuser	P
Realisierung	M 5 (2)	Maßnahmen in Eigenregie des Vereins Warnowinsel e.V.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflege und Entwicklung der Uferbereiche hinsichtlich Standfestigkeit ▪ Schutz der bestehenden naturnahen Vegetation ▪ Pflege und Entwicklung der Baumstandorte unter Betreuung des Stadtförsters ▪ Unterhaltung des Brückenbauwerk als infrastrukturelle Anbindung der Insel 	
Vision	M 5 (3)	Ändern sich die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. Wegfall der Trinkwasserschutzzone II oder ist aus	

		Brandschutzgründen das Erfordernis einer Lücke aller 5-6 Bootshäuser notwendig sowie die Querung/Erreichbarkeit der Insel/Bootshäuser durch Brücke und Weg zu gewährleisten, ist die Umsetzung des Entwicklungsziels <i>"fußläufige Querung für die Öffentlichkeit"</i> nicht mehr ausgeschlossen, um den neuen Rahmenbedingungen gerecht zu werden	
--	--	---	--

Erste Kostenabschätzung

5.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
HRO	Langfristige Vertragssicherung

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB6 Gelände „Altes Gaswerk“	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schaffung von Fuß- und Radverkehrsverbindungen durch das Areal an die Quartiere F.-Franz-Bahnhof und Bleicherquartier Süd sowie in Richtung Warnowufer 2. Schutz und Entwicklung der südlich gelegenen naturnahen Bereiche 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeithorizonte der Altlastenrestriktionen mit Konfliktbewältigung ▪ Nutzungsrechtliche Situation der Fläche unter Berücksichtigung der Entwicklungsoptionen des Eigentümers ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone I (Grenzbereich) und II (TWSZ) 	

Status	Maßn.Nr:	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 6.1	<p>Machbarkeitsprüfung zur Klärung der Umsetzungsmöglichkeiten der Entwicklungsziele</p> <p>-->Gemeinsame Abstimmung von Stadtwerken, Stadtentwicklung und Umweltamt am 10.03.2014 erfolgt; Festlegung, dass bei späterer Fortschreibung des Uferkonzeptes unter Beachtung der Gefährdungssituation eine erneute Prüfung von Wegeführungen erfolgen soll</p>	P
Planung	M 6.2	Entwicklung von Querverbindungen als Fuß- und Radweg in Richtung Talstraße, Schafweidenweg, Bahnhofsstraße und Bleicherstraße sowie entlang des südlichen naturnahen Bereiches	
Realisierung	M 6.3	Bau der Fuß- und Radwegeverbindungen über das Gaswerksgelände mit den notw. Gebietsanbindungen	

Erste Kostenabschätzung

- 150.000 – 200.000 € **M 6.3**

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Priv. Unternehmen ▪ HRO 	Ggf. Flächenerwerb bzw. Flächentausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“		
Maßnahmenbereich	MB7 Aussichtspunkt „Warnowblick“	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Freiraumentwicklung im Bereich des westlichen Warnowufers (Warnowseitenarm) durch Schaffung eines naturnahen Aufenthalts- und Aussichtspunktes im Bereich des bereits vorgenommenen Uferverbau 2. Steigerung der Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Warnow durch Sichtachsen 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der naturnahen, z.T. unzugänglichen Naturräume (u.a. Weiden- und Erlenbruchwald) ▪ Beachtung der derzeit geltenden Altlastensicherungsbedingungen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Planung/ Realisierung	M 7.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines naturnahen Aufenthaltsbereiches mit Blickbeziehung zur Warnow/ Warnowinsel durch die Anordnung eines Aussichtspunktes „Warnowblick“ am bereits vorgenommenen Uferverbau i. R. der Altarmsanierung ▪ die Wasserkante wird nur im Bereich des Aufenthaltsbereiches erlebbar gemacht, so dass kein weiterer Uferabschnitt in Anspruch genommen wird ▪ Anbindung der Aufenthaltsfläche an den Uferweg 	
Realisierung	M 7.2	Umsetzung des Aufenthaltsbereiches	

Erste Kostenabschätzung
80.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Priv. Unternehmen ▪ HRO 	Flächenerwerb bzw. Flächenaustausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow **Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“**

Maßnahmenbereich	MB8 Brücke am Bleichergraben	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	1. Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Vernetzung für Fuß- und Radverkehr über den Bleichergraben durch ein Brückenbauwerk	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wiederaufgreifen historischer Bezüge, sichtbar durch bestehenden historischen Brückenkopf (bis 1999 Holzbrückenbauwerk) ▪ Auftakt für eine potentielle neue Erschließung in Richtung Petrierviertel über die Liegenschaften östlich des Mühlendamms ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (Grenzbereich) ▪ Berücksichtigung der kontaminierten Bodensedimente 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 8.1	Machbarkeitsprüfung	P
Planung	M 8.2	Sanierungsrahmenplanung	P
Planung	M 8.3	Brückenbauwerk über den Bleichergraben für Fuß- und Radverkehr in Fortführung der Neuen Bleicherstraße in Richtung Mühlendamm	
Realisierung	M 8.4	Umsetzung Brückenbauwerk über den Bleichergraben	

Erste Kostenabschätzung

- 210.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bund ▪ HRO 	Eigentümergebilligung für Brückenbauwerk über den Bleichergraben

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB9 Verbindungssachse Petrivierteil	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Vernetzung für Fuß- und Radverkehr zwischen Petrivierteil und Quartier Fr.-Franz-Bahnhof, durch ein Brückenbauwerk über das Gewässer Fischerbruch Verkehrliche Neuordnung der Verkehrssituation im Bereich des Brückenkopfes 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrliche Bedingungen Mühlenfließ Eigentums- und Pachtsituation der Fläche zw. Mühlenfließ und Fischerbruch (u.a. Bruchfischer) Denkmalgeschützter Bereich „Fischerbruch“ Überschwemmungsgebiet (Grenzgebiet) 	


Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 9.1	Machbarkeitsprüfung	P
Planung	M 9.2	<p>zwingende Änderung / Anpassung des städtebaulichen Rahmenplanes zur Verankerung als Sanierungsziel</p> <p>Neuordnung der verkehrlichen Situation am Brückenkopf (Mühlenfließ) sowie der Wegebeziehung in Richtung Fischerbruch, vorausgesetzt es erfolgt eine Änderung der bestehenden Sanierungsrahmenplanung</p>	
Realisierung	M 9.3	Schaffung einer neuen Fuß- und Radverkehrsverbindung vom Brückenkopf am Mühlenfließ in Richtung Fischerbruch/Petrivierteil	

Erste Kostenabschätzung

- 180.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> Priv. Unternehmen HRO 	Flächenerwerb- bzw. Flächentausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 2 „Östlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB10 Bootshäuser/Grünraum mit Uferweg	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherstellung der Qualität der Fläche als Wassersport- und Naherholungsstandort 2. Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut; Vermeidung eines weiteren Uferverbaus 3. Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang der Warnowuferkante mit öffentlicher Erschließung für Fuß- und Radverkehr sowie Rettungsfahrzeuge 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässerschutzbereich nach § 29 NatSchAG M-V Überschwemmungsgebiet • Trinkwasserschutzzone II (TWSZ), teilweise angrenzend an TWSZ I • Im Einzugsbereich europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Netz: FFH-Schutzgebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, europ. Vogelschutzgebiet [SPA], „Warnowtal, Sternberger Seen und Mildnitz“) • Angrenzende Feucht- und Gewässerbiotope 	

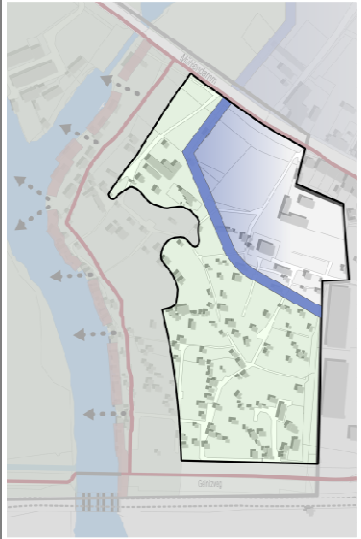
Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 10.1	Klärung der bau- und vertragsrechtlichen Situation der Bootshäuser einschl. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	P
Planung	M 10.2	<p>Städtebauliches Entwicklungskonzept: Neuzonierung des Warnow Ostufers</p> <ol style="list-style-type: none"> Naturnahe Fläche mit integriertem Uferweg sowie Bootshäusern an der Uferkante Gärtnerische Nutzung Bauliche Entwicklung „Wohnen am Warnowufer“ 	
Realisierung	M 10.3	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rückgabe der Teilflächen an die Hansestadt Rostock für die Realisierung des Uferwegs in 2015, für die naturnahen Grünflächen bei Aufgabe der Gartenfläche durch den heutigen Nutzer, generelle Rückgabe der Gartenparzellen bis spätestens Ende 2034 ➤ Unmittelbar anschließender Rückbau der baulichen Anlagen und der gärtnerischen Nutzung im Bereich des Gewässerschutzbereichs, des Überschwemmungsgebietes (Hochwasserlinie 1,10 m) und der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 	

Realisierung	M 10.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlage des Uferweges bis einschl. 2018 ▪ Gestaltung eines naturnahen Grünraumes ab spätestens 2035, bei Verfügbarkeit aller Teilflächen früher ▪ Schaffung von punktuellen Durchblicken und Zugängen vom Uferweg zum Warnowufer für die Öffentlichkeit 	
--------------	---------------	--	--

Erste Kostenabschätzung
290.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
HRO, Kirche, Bund	Notwendigkeit Flächenerwerb- und Flächentausch prüfen, freiwerdende Grundstücke sichern und für eine Erschließung des Uferbereiches nutzen

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 2 „Östlicher Uferbereich“

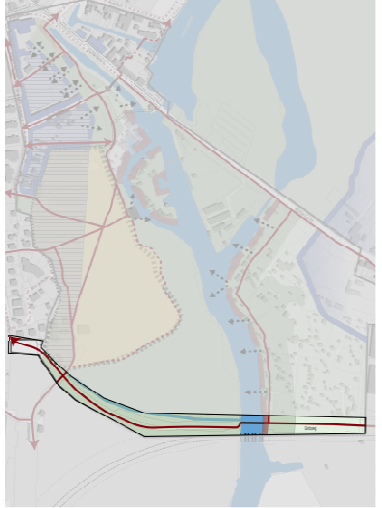
Maßnahmenbereich	MB11 Städtebauliche Abrundung	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Städtebauliche Entwicklung des Quartiers Mühlendamm / Neubrandenburger Straße als Wohnstandort im Rahmen einer baulichen Arrondierung 2. Entwicklung des Bereichs mit gärtnerischer Nutzung zwischen naturnahem Raum und städtebaulicher Abrundung 3. Stärkung der Standortqualität „Wohnen am Warnowufer“ durch eine bewusste Verzahnung von naturnahem Landschaftsraum und baulicher Struktur 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 11.1	Klärung der bau- und vertragsrechtlichen Situation der Gärten einschl. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	P
Planung	M 11.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ziegeleiwiesen“: Neuzonierung des Warnow Ostufers <ol style="list-style-type: none"> IV. Naturnahe Fläche mit integriertem Uferweg sowie Bootshäusern an der Uferkante V. Gärtnerische Nutzung VI. Bauliche Entwicklung „Wohnen am Warnowufer“ 	
Planung	M 11.3	Aufstellung B-Plan	
Realisierung	M 11.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückbau der gärtnerischen Nutzung im Bereich der geplanten Wohnbauarrondierung ▪ Bauliche Entwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung einer gezielten Freiraumgestaltung mit neu geordneter gärtnerischer Nutzung im Übergang von urbanen Strukturen zum naturnahen Grünraum in Richtung Warnowuferbereich ▪ Neuordnung bzw. Ergänzung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs für die Wohnbauarrondierung und die gärtnerische Nutzung 	

Erste Kostenabschätzung

- 2.100.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
▪ HRO, Kirche, Privater Bürger	Flächenerwerb und Flächentausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 2 „Östlicher Uferbereich“		
Maßnahmenbereich	MB12 Wegeverbindung über die Warnow	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Querung der Warnow im Bereich der Eisenbahnbrücke (Strecke Rostock - Stralsund) für Fuß- und Radverkehr 2. Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung der östlichen Stadtteile an die Innenstadt 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet (Grenzbereich) ▪ Trinkwasserschutzzone I und II (TWSZ) ▪ Randlage zu Natur- und Vogelschutzgebieten von europäischer und nationaler Bedeutung ▪ Bahnverkehr; Bahnflächenwidmung auf vorhandenen und ehemaligen Bahnflächen 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 12.1	Machbarkeitsprüfung	P
Vorbereitung	M 12.2	Freistellungsverfahren aus Bahnnutzung für Planung und Realisierung der Wegebeziehungen auf ehem. Bahnflächen in Abhängigkeit von M12.1	
Planung	M 12.3	Entwurf einer Querverbindung über die Warnow durch ein Brückenbauwerk parallel zur Eisenbahnbrücke bzw. als bautechnische Gesamtlösung sowie die Wegeverbindungen in westliche Richtung (Steintorvorstadt, Stadtmitte über den Fr.-Franz-Bahnhof, Dalwitzhof) sowie östliche Richtung (Quartier Ziegeleiwiesen, Neubrandenburger Straße)	
Planung/ Realisierung	M 12.4	Realisierung des Brückenbauwerks und Fortführung der Wegeverbindung	

Erste Kostenabschätzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 500.000 - 1.5 Mio.€ Herstellung der Wegeverbindungen ▪ 1.5 Mio.€ Brückenbaumaßnahme

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ HRO ▪ Priv. Unternehmen ▪ Bund 	

5.2.2 Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten

Die vorliegende Abbildung verdeutlicht den prozesshaften Verlauf der zukünftigen Planungsphasen und Umsetzungsschritte zur Realisierung der einzelnen Maßnahmen:

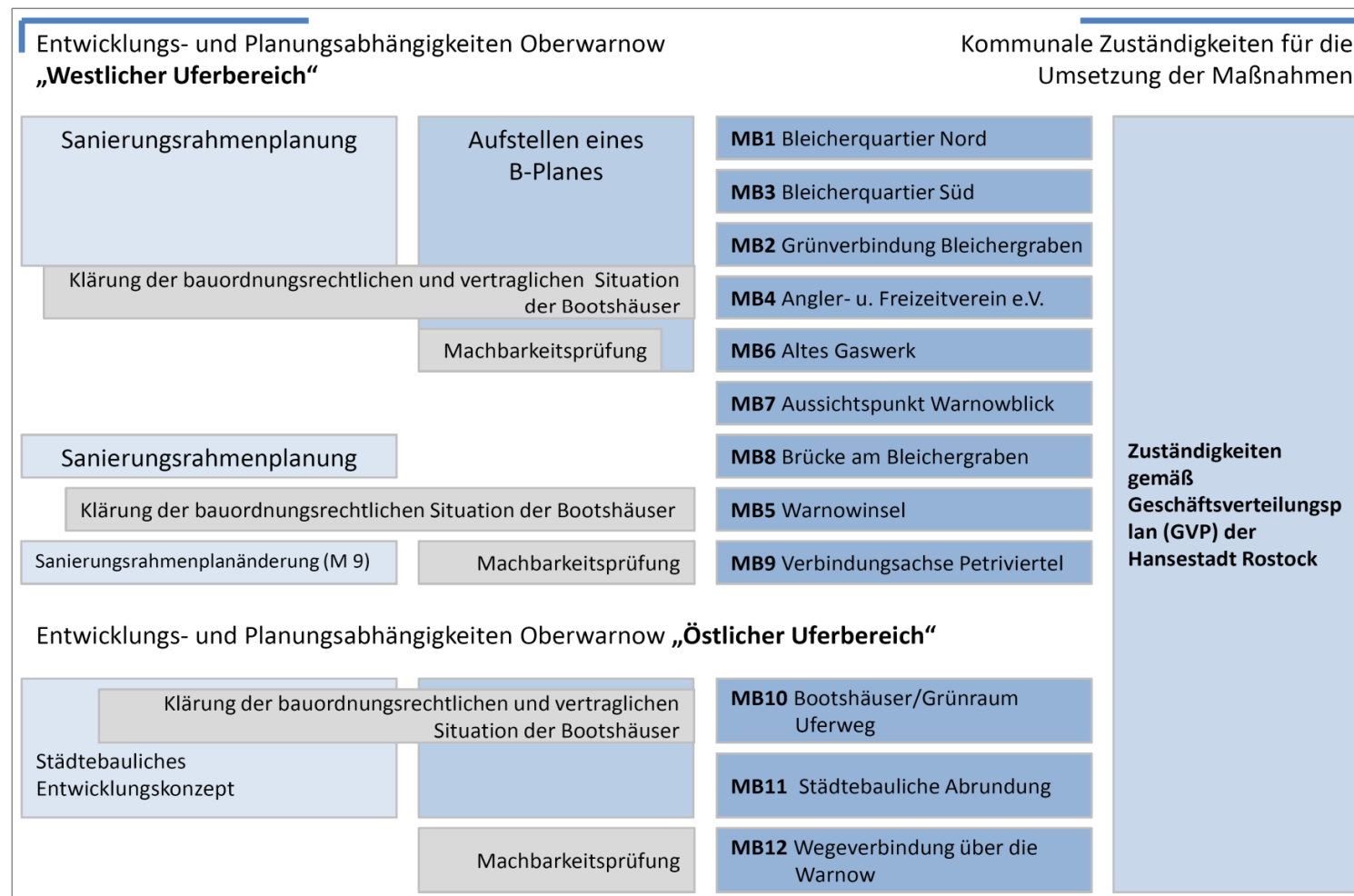


Abb. 36: Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten Uferbereich Oberwarnow

5.3 Ausblick

Das Entwicklungskonzept für den Uferbereich der Oberwarnow beschreibt in Form einer planerischen Perspektive sowohl die naturräumliche als auch städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Bestehend aus einer detaillierten Bestandserhebung sowie einer umfassenden Analyse, enthält das Konzept Entwicklungsszenarien mit maßnahmengenaue Umsetzungsstrategien.

Die vorgelegten Ergebnisse des Konzeptes dienen als Entscheidungsgrundlage für die Hansestadt Rostock hinsichtlich der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung, der Sanierungsrahmenplanung sowie der Erarbeitung von Bebauungsplänen.

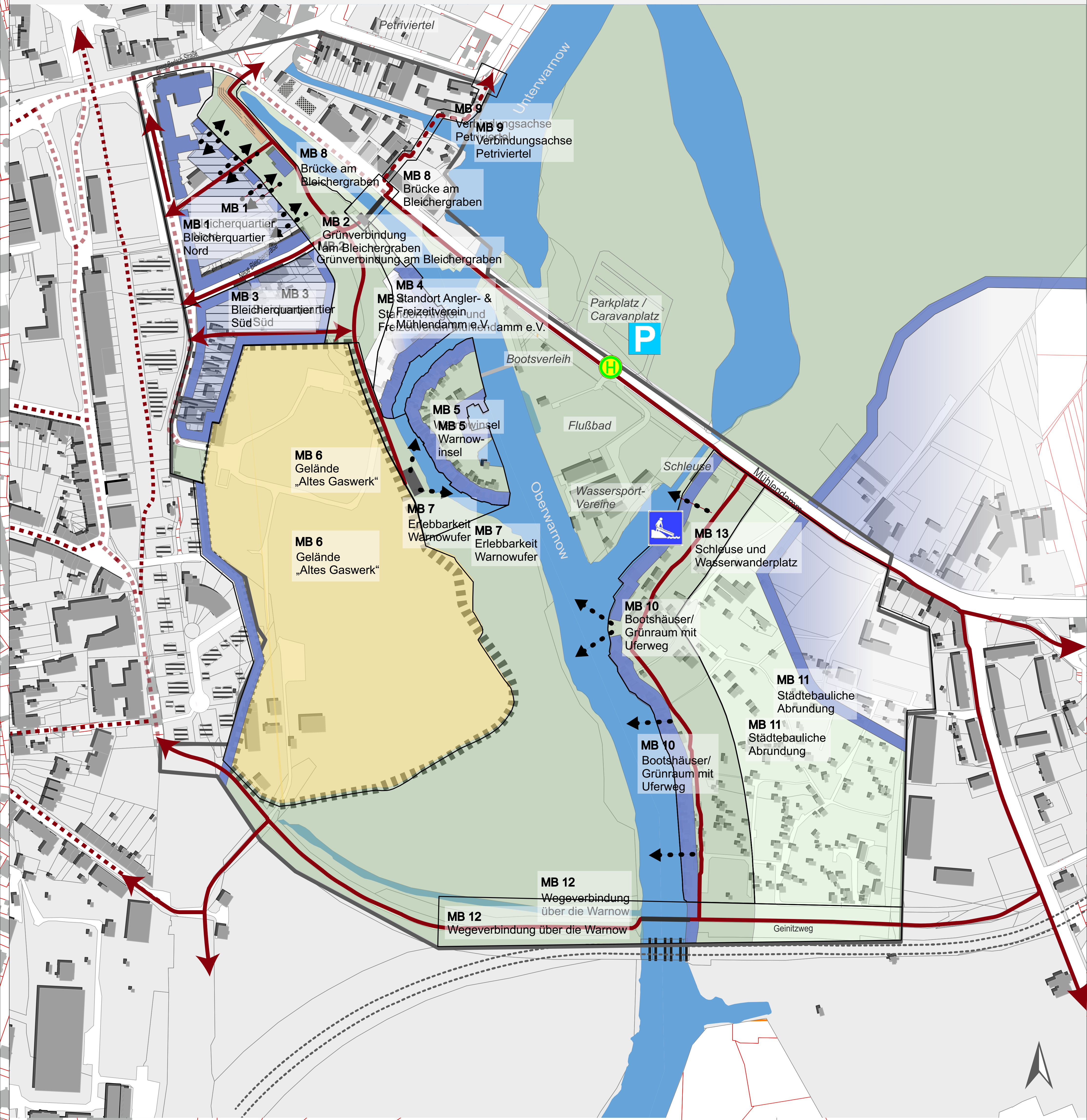
Im Rahmen einer umfassenden Beteiligung der Fachämter der Hansestadt Rostock konnte Prozess begleitend ein Konsens hinsichtlich der Entwicklungsperspektiven für den Uferbereich Oberwarnow erreicht werden.

Anhang

Restriktionsplan

Maßnahmenplan Entwicklungskonzept Oberwarnow

Maßnahmen Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow



- Naturnahe Fläche
- Gärtnerische Nutzung
- Altes Gaswerk
- Uferbereich
- Entwicklung Wasserwanderplatz

- Städtebauliche Kante
- Städtebauliche Entwicklung
- Bauliche Entwicklung
- Bestehende Gebäude

- Wegenetz
- Plangebiet
- Spundwand
- Sichtbeziehung zur Warnow
- Parkplatz

MB 1-9 Teilraumszenario 1
Westlicher Uferbereich

MB 10 - 13 Teilraumszenario 2
Östlicher Uferbereich

Vorhaben:
Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow
Hansestadt Rostock

Zeichnungsinhalt:
Maßnahmenplan

Auftraggeber:
Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock
Telefon: 0381 - 381 61 00
Telefax: 0381 - 381 69 01
stadtplanung@rostock.de

Auftragnehmer:
DR. FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Wilhelm-Külz-Platz 1
18055 Rostock
Telefon: 0381 - 444 311 37
Telefax: 0381 - 444 311 38
mail@landschaftsarchitektur-rostock.de
www.landschaftsarchitektur-rostock.de



Entwicklungskonzept für den Uferbereich Oberwarnow

Hansestadt Rostock



Hansestadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock
stadtplanung@rostock.de



Dr. Ute Fischer-Gäde

Wilhelm-Külz-Platz 1
18055 Rostock
Telefon: 0381 . 444 311 37
Telefax: 0381 . 444 311 38
mail@landschaftsarchitektur-rostock.de

Mai 2015

Anlage zu 2014/BV/0233

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
Abkürzungsverzeichnis	4
1 Einführung	5
1.1 Anlass und Ziel des Konzeptes	5
1.2 Herangehensweise an die Konzepterarbeitung	6
1.3 Städtebauliche Lage und Charakteristik des Untersuchungsgebietes	7
1.4 Historische Entwicklung	9
1.5 Planerische Rahmenbedingungen	15
2 Darstellung der aktuellen Situation	16
2.1 Bestandsaufnahme	16
2.1.1 Naturräumliche Gliederung	16
2.1.2 Bebauung und Stadtstruktur	17
2.1.3 Eigentumsverhältnisse	21
2.1.4 Realnutzung	23
2.1.5 Verkehr	25
2.1.6 Erholung und Freizeit	27
2.1.7 Grünstrukturen	29
2.1.8 Schutzkategorien Landschaft	33
2.1.9 Schutzkategorien Wasser	37
2.1.10 Altlasten	41
3 Gebietsanalyse	45
3.1 Restriktionen und Entwicklungschancen	45
3.1.1 Trinkwasserschutzzonen	46
3.1.2 Hochwasserschutz	47
3.1.3 Naturschutz	48
3.1.4 Altlasten	50
3.1.5 Bauliche Gegebenheiten	51
3.1.6 Ausblick	51
4 Beteiligungsphasen	53
4.1 Ansatz und Ziel der Beteiligung	53
4.2 Beteiligung der Ämter der Hansestadt Rostock	53
4.3 Beteiligung der ansässigen Vereine	57
5 Die Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow	61
5.1 Entwicklungsziele	61
5.1.1 Leitbilddiskussion	61
5.1.2 Teilraumszenarien	62
5.2 Gesamtentwicklungskonzept	64
5.2.1 Beschreibung der Maßnahmen	64
5.2.2 Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten	84
5.3 Ausblick	85
Anhang	85

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2: Historischer Stadtplan der Hansestadt Rostock um 1814 (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011).....	9
Abb. 7: Luftbild Uferbereich Oberwarnow 2010 (Quelle: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFT HRO 2011).....	16
Abb. 8: Bebauung und Stadtstruktur.....	17
Abb. 9: Bootshäuser an der östlichen Uferkante der Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011) .	18
Abb. 10: Bleicherviertel und den Mühlendamm (Quelle: Archiv der HRO, 2011)	19
Abb. 11: Blick aus Norden auf das Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011).....	19
Abb. 12: Denkmalsschutzobjekte Stellwerk und Lokschruppen auf dem Gelände des Friedrich-Franz-Bahnhofs (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	20
Abb. 13: Schleuse am Mühlendamm (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	20
Abb. 14: Eigentumsverhältnisse (Quelle: KATASTER-, VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT HRO, 2011) 21	
Abb. 15: Realnutzung (Quelle: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK, 2009)	23
Abb. 16: Realnutzung Gartenanlage "IG Oberwarnow e.V." (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	24
Abb. 17: Verkehr.....	25
Abb. 18: Haupteerschließungsstraße Mühlendamm mit gebietsrelevanten Verkehrsknotenpunkten (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	26
Abb. 19: Erholung und Freizeit	27
Abb. 20: Fluss- und Sonnenbad des Lederhexen e.V. (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011).....	28
Abb. 21: Grünstrukturen (Quelle: LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK, 1. AKTUALISIERUNG 2012, ENTWURF).....	29
Abb. 22: Blick von Süden auf den Uferbereich Oberwarnow (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011).....	30
Abb. 23: Blick auf das gesetzlich geschützte Biotop "Galgenbruch westlich der Warnow" (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)).....	31
Abb. 24: Schutzkategorie Landschaft (Quelle: LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V 2011).....	33
Abb. 25: Schutzkategorie Wasser (Quelle: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2011)	37
Abb. 26: FFH-Fischarten im Bearbeitungsgebiet (links: Bitterling <i>Rhodeus amarus</i> , rechts: Flussneunaue <i>Lampetra fluviatilis</i>) (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	39
Abb. 27: Altlasten (Quelle: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ HRO 2011).....	41
Abb. 28: Blick auf das Gaswerksgelände (Quelle: eigene Aufnahme, 2011).....	42

Abb. 29: Restriktionsplan	45
Abb. 31: Gärtnerische Nutzung und Bootshäuser entlang der Uferkante prägen das Gelände der IG Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)	57
Abb. 32: Historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser säumen das Ostufer der Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)	58
Abb. 33: Historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser säumen das Westufer der Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)	59
Abb. 34: Übergang zur Warnowinsel und historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)	60
Abb. 35: Maßnahmen Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow	65
Abb. 36: Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten Uferbereich Oberwarnow	84

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einbezogene planerische Rahmenbedingungen	15
Tab. 2: Erholungs- und Freizeitstruktur	28
Tab. 3: Übersicht der Schutzobjekte und -gebiete	34
Tab. 4: Zustandsbeschreibung aus der Wasserrahmenrichtlinie	38
Tab. 5: Bewirtschaftungsziele und Maßnahmen	39
Tab. 6: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Trinkwasserschutzzonen ..	47
Tab. 7: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Hochwasserschutz	48
Tab. 8: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Naturschutz	49
Tab. 9: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Altlasten	50
Tab. 10: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. baulicher Planungen	51
Tab. 11: Darstellung der Arbeitsergebnisse	55

Abkürzungsverzeichnis

BauBG	Baugesetzbuch
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DSchG M-V	Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
e.V.	eingetragener Verein
i.V.	in Verbindung
IG Oberwarnow	Interessengemeinschaft Oberwarnow e.V.
LBodSchG M-V	Landesbodenschutzgesetz
LNatG M-V	Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
LUNG	Landesamt für Umweltschutz, Natur und Geologie
LWaG M-V	Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern
NatschAG M-V	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SPA	SPA-Gebiete (Special Protection Areas) Europäische Schutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU vom 2. April 1979, als Bestandteile des Schutzgebietsnetzes Natura 2000
u.a.	unter anderem
ÜSG Warnow VO	Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“
vgl.	vergleiche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WSA	Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund
z. T.	zum Teil
z.B.	zum Beispiel

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziel des Konzeptes

Ziel der Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock ist der Aufbau eines in sich geschlossenen, multifunktionalen Grünsystems mit einer Dominanz an natürlichen Landschaftselementen. Die Warnow bildet dabei ein zentrales verbindendes Element und ermöglicht mit seinen naturnahen Uferbereichen die Vernetzung wertvoller Natur- und Lebensräume. Gleichzeitig steht der Uferbereich der Oberwarnow für ein breites Angebot an Flächen für Freizeit- und Erholungssuchende in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Diese Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Uferbereiches der Oberwarnow zu erhalten, Entwicklungsbereiche hinsichtlich der öffentlichen Begehbarkeit und Erlebbarkeit zu fördern sowie städtebauliche Perspektiven zu prüfen, sind Anforderungen an das vorliegende Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow.

Grundlage und Auftrag für das zu erstellende Konzept ist das von der Hansestadt 2008/2009 erarbeitete und von der Rostocker Bürgerschaft im Juni 2009 beschlossene "Warnowuferkonzept - Analyse und Leitlinien". Im Auftrag der Hansestadt Rostock soll diese planerische Grundlage im Rahmen einer Leitbilddiskussion für den Uferbereich der Oberwarnow vertieft und in Form einer Entwicklungskonzeption weiterbearbeitet werden.

Schwerpunkte der Aufgabenstellung bilden zum einen die Auseinandersetzungen mit den Nutzungseinschränkungen und Entwicklungshemmnissen des Planungsraumes. In einem weiteren Schritt sollen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und in Form von Maßnahmenbeschreibungen inhaltlich erläutert, monetär betrachtet sowie zeitlich eingeordnet werden.

Das Uferkonzept dient als Entscheidungsgrundlage für die Hansestadt Rostock hinsichtlich der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung, der Sanierungsrahmenplanung sowie der Erarbeitung von Bebauungsplänen. Insofern verfolgt die Erarbeitung des Konzeptes eine gezielte und durchgängige Beteiligung der Fachämter der Hansestadt, der Träger öffentlicher Belange sowie der ansässigen Vereine und Nutzer, um einen konsensorientierten Ansatz zur Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow zu erreichen.

1.2 Herangehensweise an die Konzepterarbeitung

Die vorliegende Konzepterarbeitung beschreibt einen mehrstufigen Prozess der Planung und Beteiligung. Die naturräumliche und städtebauliche Qualität des Uferbereichs Oberwarnow fordert eine intensive Auseinandersetzung mit der aktuellen Situation der Flächen und deren Nutzungen sowie den bestehenden Restriktionen im Gesamtgebiet der Oberwarnow. In einer stufenweisen Abarbeitung planungsrelevanter Fragestellungen nähert sich die Bearbeitung einem Gesamtentwicklungskonzept an, welches in Teilraumszenarien betrachtet, dem städtebaulichen Leitbild an ein innenstadtnahes Uferkonzept mit hohen naturräumlichen Qualitäten und einem für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungs- und Freizeitbereich gerecht wird.

Aufbau des Entwicklungskonzeptes

Einführung	<ul style="list-style-type: none">▪ Anlass und Ziel des Entwicklungskonzeptes▪ Charakteristik des Untersuchungsgebietes▪ Historische Entwicklung des Gebietes▪ Planerische Rahmenbedingungen
Bestandserhebung	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufnahme der bestehenden Situation unter Beteiligung der Fachämter der HRO, Flächeneigentümer und Nutzer▪ Plangraphische Dokumentation
Gebietsanalyse	<ul style="list-style-type: none">▪ Betrachtung fachplanungsrechtlicher Restriktionen▪ Bewertung von Entwicklungschancen▪ Beteiligung der Fachämter der HRO zum Thema „Visionen Uferkonzept Oberwarnow“
Entwicklungskonzept	<ul style="list-style-type: none">▪ Leitbilddiskussion▪ Entwicklung von Teilraumszenarien▪ Beteiligung der ansässigen Vereine und Nutzer▪ Gesamtkonzepterarbeitung
Maßnahmenkatalog	<ul style="list-style-type: none">▪ Darstellung der Maßnahmenbereiche▪ Beschreibung der Einzelmaßnahmen▪ Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten▪ Beteiligung der Öffentlichkeit

Fester Bestandteil bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes war eine intensive Beteiligung der städtischen Ämter, der Ortsbeiräte, der Träger öffentlicher Belange, der Flächeneigentümer sowie der Vereine und Nutzer des Areals. Der Ansatz der Partizipation zielte auf eine konsensorientierte Strategie zur Erreichung eines umsetzbaren und von allen Beteiligten mitgetragenen Entwicklungskonzeptes für den Uferbereich Oberwarnow ab.

1.3 Städtebauliche Lage und Charakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Bereich Oberwarnow befindet sich im Süden der Hansestadt Rostock. Geprägt durch seine städtebaulich anspruchsvolle, funktional heterogene und landschaftlich wertvolle Lage grenzt es unmittelbar an das Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Rostock". Das vorliegende Konzept betrachtet den Uferabschnitt der Warnow zwischen Mühlendamm, Bleicherstraße, Ernst-Barlach-Straße, Fischerbruch bis hin zur Brücke der Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund.

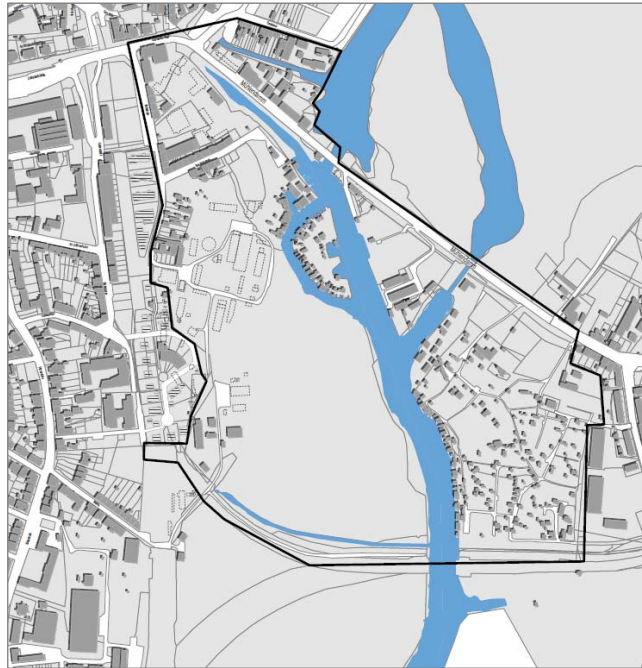


Abb. 1: Bearbeitungsgebiet in seinen Grenzen

Der Uferbereich der Oberwarnow befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Aufgrund der jahrzehntelangen verkehrlich-gewerblich-industriellen Nutzung ist der benannte Bereich bisher nicht im Fokus der urbanen Entwicklung der Hansestadt Rostock gewesen.

Stadträumliche Zusammenhänge werden über die prägenden Funktionen der sich im Norden angrenzenden Östlichen Altstadt und der im Westen angrenzenden Steintorvorstadt definiert. Beide Stadtteile haben sich zu attraktiven innerstädtisch vernetzten Wohnquartieren mit einer guten infrastrukturellen Erschließung entwickelt.

Im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes zwischen der östlichen Stadtmauer und der Warnow, entwickelt

sich aktuell das Quartier "Petriviertel" zu einem hochwertigen Wohnstandort mit unmittelbarem Wasserbezug.

Nach Süden hin, ab der Bahnstrecke Rostock-Stralsund (Brückenbau), entfaltet sich der Naturraum der Oberwarnow in seiner vollen Qualität. Als Bestandteil des Natura 2000-Netzes und des Naturschutzgebietes "Unteres Warnowland" nimmt diese Gebiet einen besondere Schutzstatus ein. Südlich der Petribrücke, beginnend mit der kleinen Unterwarnow, verlässt die Warnow hinter der Brücke ihre aufgeweitete Struktur und geht über in eine klassische Flusslandschaft. Seit der Anlage eines Wehrs für den Betrieb von Wassermühlen im Mittelalter bildet dieses Bauwerk die Grenze zwischen dem Brackwasser der Unterwarnow und dem Süßwasserfluss Oberwarnow. Die Oberwarnow im Zentrum des Bearbeitungsgebietes bildet mit ihrem Ufersaum einen teils hochsensiblen Naturraum.

Westlich der Oberwarnow bildet das Bleicherviertel die „Kopfsituation“ des Bearbeitungsraumes. Daran anschließend befindet sich das Gelände des ehemaligen Gaswerks, welches sich bis zur Grenze der Wohnbebauung des Quartiers Friedrich-Franz-Bahnhof entlang der Bahnhofstraße ausdehnt. Dieses Gebiet ist stark durch Altlasten kontaminiert und für die Öffentlichkeit unzugänglich. Im

Rahmen einer Altlastensicherung erfolgen aktuell Sanierungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks.

Südlich an das ehemalige Gaswerksgelände angrenzend, erschließt sich der geschützte naturnahe und ebenfalls unzugängliche Bereich eines Auwaldes, wie er sich typisch für die ufernahen Bereiche flussaufwärts zeigt.

Die westlichen und östlichen Uferbereiche einschließlich der Warnowinsel sind durch den Bestand an Bootshäusern charakterisiert. Vereine nutzen diese Flächen für zahlreiche Wassersportarten. Des Weiteren konnte sich über Jahrzehnte eine Freizeit- und Erholungsstruktur etablieren, welche sowohl Gastronomie als auch Bade- und Spielmöglichkeiten beinhaltet. Die Warnowinsel ist ausschließlich über eine Fußgängerbrücke aus östlicher Richtung erreichbar.

Erschließungsrelevante Bezüge zu den angrenzenden Stadtbereichen bestehen entlang der Haupteerschließungsachsen und Nebenstraßen. Eine durchgängige öffentliche Erschließung des gesamten Areals ist aufgrund der Abgeschlossenheit des Gaswerksgeländes, der entweder nur beschränkt begehbaren oder geschlossenen Vereinsgelände sowie der naturräumlichen Gegebenheiten nicht gewährleistet.

1.4 Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung Rostocks ist stark von der geografischen Lage der Stadt an der Warnow geprägt. Mit Beginn der Siedlungsentstehung im 13. Jahrhundert begann für die Hansestadt Rostock eine Entwicklung vom einstmaligen slawischen Fischerort zu einer im Mittelalter blühenden Hansestadt. Danach entfaltete sie sich mit einer durch Höhen und Tiefen gekennzeichneten urbanen Entwicklung zur heutigen Regiopole an der südöstlichen Ostseeküste. Die Warnow gab insbesondere aus historischer Sicht der Hansestadt Rostock und seinem Umland ihr blaues Rückgrat hinsichtlich Handel und Verkehr.

Die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen des Bereiches an der Oberwarnow und seinem Naturraum wurden auf der Grundlage von drei Entwicklungsphasen erfasst (vgl. Themenkarten „Historische Entwicklung“). Durch die Überlagerung der historischen Ansichten von **"Rostock Oberwarnow um 1814"**, **"Rostock Oberwarnow Anfang 20. Jh."** und **"Rostock Oberwarnow heute"** wird ein Gesamtüberblick über die zeitliche Zuordnung der Entwicklung des Uferbereichs Oberwarnow vermittelt.



Abb. 2: Historischer Stadtplan der Hansestadt Rostock um 1814 (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Das Siedlungs- und Landschaftsbild wurde um 1814 stark durch eine präindustrielle Phase geprägt. Ein innerstädtischer Zusammenhang war noch nicht erkennbar, so dass sich der Uferbereich Oberwarnow wenig erschlossen und der Hansestadt Rostock mit einem dörflichen Charakter vorgelagert präsentierte. Die Warnow drang tief in die westlich und östlich gelegenen Flächen ein und umschloss sie mit Gräben nahezu vollständig. Besonders das Areal des Bleicherviertels war ein Teil dieser Warnowauen, welches vom Schnellgraben durchflossen wurde und über die Grubenstraße wieder in die Warnow abfloss (HANSESTADT ROSTOCK 2008). Der Raum wurde klar von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünflächen mit vereinzelt Siedlungsstrukturen dominiert.

Rostock Oberwarnow um 1814

Seit im Mittelalter am Mühlendamm, der im Zuge der historischen Entwicklung der Hansestadt Rostock seine erste Erwähnung 1262 fand, ein Wehr zum Betrieb von Wassermühlen angelegt wurde, bildet dieses die Grenze zwischen dem Süßwasserfluss Oberwarnow und dem Brackwasser der Unterwarnow. Um 1790 standen einst 10 Wassermühlen am Mühlendamm. Mit Hilfe dieser Mühlen konnte an der Oberwarnow das Wasser mit Stauwerken aufgehalten, der notwendige Wasserdruck über Schleusen erreicht und die erforderliche Wasserhöhe gesichert werden (ARNOLD 1992/93).



Abb. 3: Rostock Oberwarnow
um 1814 (Quelle: ARCHIV DER
HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich eine verkehrliche und industriell-gewerbliche Nutzung im Uferbereich Oberwarnow (ARNOLD 1992/93/HANSESTADT ROSTOCK 2008):

- 1850 wurde der Friedrich-Franz-Bahnhof eröffnet und bildete damals

den baulichen Abschluss der Stadt. Der Bahnhof bewältigte anfänglich sowohl den Personen als auch den Güterverkehr, ab 1896 nur noch Güterverkehr. Die Anbindung an umliegenden Städte und bestehenden Fernverbindungen war somit möglich, was für die Wirtschaft Rostocks und für die Einwohner der Stadt von wesentlicher Bedeutung war.

- Am südlichen Ende der Bleicherstraße wurde 1856 die erste Gasanstalt in Rostock in Betrieb genommen, was der Beginn der öffentlichen Energieversorgung darstellte. Im Laufe der Zeit kam es infolge des Bevölkerungswachstums immer wieder zu einer Verbrauchszunahme, was die Erweiterung der Flächen für die Gasproduktions zur Folge hatte.
- Um die Stadt mit filtriertem Warnowwasser zu versorgen, wurde 1866 das erste städtische Wasserwerk in Betrieb genommen. Später erfolgte der Bau eines neuen Wasserwerks an der Talstraße, welches die Stadt ab 1894 mit Wasser speiste.
- Zwischen 1882 und 1886 wurde infolge der geplanten Wasserstraßenverbindung von Rostock nach Berlin am Mühlendamm eine Schleuse gebaut. Gleichzeitig fand der Ausbau eines Schleusenkanals statt.
- Um eine direkte Eisenbahnverbindung zwischen den beiden Hansestädten Rostock und Stralsund zu ermöglichen und das dazwischen liegende Gebiet zu erschließen, erfolgte ab 1884 der Bau der Bahnstrecke Rostock-Stralsund, die 1888 offiziell eröffnet wurde. Die Strecke war die letzte Verbindung, die im Personenverkehr den Friedrich-Franz-Bahnhof, den späteren Güterbahnhof bediente.
- Im Zuge der Ausbildung industriell-gewerblicher Nutzung, wurde der Uferbereich auch verkehrlich erschlossen und mit Straßen und Chausseen angelegt.



Abb. 4: Entwicklung der industriell-gewerblichen Nutzung um 1894: Wasserwerk, Friedrich-Franz-Bahnhof und Gaswerk (Quelle: MV TERRA INCOGNITA 2013)

Im 20. Jahrhundert wurde das Stadt- und Landschaftsbild des Uferbereichs Oberwarnow stark durch die eindrücklichen Industrieansiedlungen bestimmt und der dörfliche Charakter mit seinen dominanten Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen trat in den Hintergrund. Besonders der nördliche Bereich des Bearbeitungsraumes avancierte zu einem industriellen Kern. Mit zunehmender Inanspruchnahme des Gebietes wurden die Gräben der Warnow, insbesondere der Schnellgraben nach und nach verfüllt und die vorher abgeschnittenen Flächen wieder an das Festland angeschlossen. Allein die spätere Warnowinsel behält ihre flächenmäßige Eigenständigkeit. An den Uferbereich Oberwarnow angrenzend entstand westlich die Steintorvorstadt mit ihren Villen.

In der heutigen Ernst-Barlach-Straße siedelte sich 1901 das 1. Elektrizitätswerk Rostock an, was heute als Denkmalschutzobjekt eingestuft ist. (ARNOLD 1992/93).

Da der Friedrich-Franz-Bahnhof als Personenbahnhof 1896 aufgegeben wurde und fortan nur noch als Güterbahnhof fungierte, ging die Verbindung der Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund ab 1905 direkt zum Rostocker Hauptbahnhof. Diese Strecke wird derzeit mehrmals am Tag von Zügen des Nah- und Fernverkehrs befahren und ist auch für den Güterverkehr von großer Bedeutung. Auch die Bedeutung des Güterbahnhofs (Friedrich-Franz-Bahnhof) nahm seit den 1960-er Jahren ab, da im Zuge des Überseehafenbaus ein Güterbahnhof im Nordosten der Stadt errichtet wurde (HANSESTADT ROSTOCK 2008).

Im Zuge der Hafenerweiterung 1910 - 1918 erfolgte die Herstellung eines neuen Warnowarms sowie die Befestigung der Ufer und Zuschüttung des alten Warnowarms (ARNOLD 1992/93).

Ab den 20iger Jahren, mit der Etablierung der Ernst Heinkel Flugzeugwerke, entstand im Bleicherviertel eine urbane Siedlungsstruktur. Zeitgleich entstanden entlang der Bleicherstraße und der Neuen Bleicherstraße mehrgeschossige Wohnungsbauten. Über eine hölzerne Fuß- und Radbrücke wurde von der Neuen Bleicherstraße eine Verbindung zum Mühlendamm hergestellt (HANSESTADT ROSTOCK 2008). Des Weiteren entwickelte sich entlang der Uferkante der Oberwarnow eine Erholungs- und Freizeitstruktur. So wurde eine Flussbadeanstalt östlich der Oberwarnow am Mühlendamm eröffnet und es entstanden beidseitig der Oberwarnow eine Reihe bedeutender Einzelbauwerke und Ensembles in Form von Boots- und Gartenhäusern. Auf diesen Flächen konnte sich im Laufe der Zeit eine Vereinsstruktur und gärtnerische Nutzung entwickeln. Ende der 80iger Jahre kamen infolge der jahrzehntelangen Gasproduktion erste Altlastenprobleme ans Tageslicht. Infolge der Erdgasumstellung verlor das Gaswerk in den 90iger Jahren an Notwendigkeit und die Gasproduktion

Rostock Oberwarnow **Anfang 20. Jh.**

wurde eingestellt (ARNOLD 1992/93).



Abb. 5: Rostock Oberwarnow
20. Jh. (Quelle: ARCHIV DER
HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Das heutige Stadt- und Landschaftsbild im Bereich der Oberwarnow wird wesentlich durch das Gewässer, den Siedlungsstrukturen sowie den Sport-, Freizeit- und Gartenanlagen bestimmt. Große Industrieansiedlungen, wie das Gaswerk oder die ehemaligen Heinkel-Werke an der Bleicherstraße sind nicht mehr vorhanden.

**Rostock Oberwarnow
heute**

Der Betrieb des Friedrich-Franz-Bahnhofes als Güterbahnhof endete offiziell 2001. Die Nutzung der Schienen in den Stadthafen wurde jedoch bereits im Juni 1992 aufgegeben (HANSESTADT ROSTOCK 2008). Das Gelände wird nachwievor durch die noch vorhandene Bahnhofsbebauung geformt und befindet sich in der Umnutzung als neues Wohnquartier.

Das Bleicherviertel weist aufgrund der lückenhaften Bebauung weiteres Entwicklungspotenzial auf. Die mehrgeschossigen bestehenden Wohnbauten wurden saniert und die übrigen Flächen stehen für eine Bebauung zur Verfügung. Die hölzerne Fuß- und Radbrücke über den Bleichergraben hatte bis 1999 Bestand. Der Brückenkopf ist noch erkennbares Relikt dieser Zeit. Im jetzigen Bestand endet die Neue Bleicherstraße am Bleichergraben.

Die Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks wurde bis auf ein Verwaltungsgebäude komplett abgerissen. Die alten Wegestrukturen sind

noch deutlich erkennbar, jedoch für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

In den letzten Jahrzehnten konnte sich eine Bebauung vorwiegend mit Boots- und Gartenhäusern westlich und östlich des Uferbereiches der Oberwarnow herausbilden. Die Nutzung der Flächen ist jedoch nur Vereinsmitgliedern vorbehalten, was die Möglichkeit der Erlebbarkeit der Oberwarnow für die Öffentlichkeit einschränkt.

Die einst 10 Wassermühlen des Mühlendamms sind heute nicht mehr vorhanden. Entlang des Mühlendamms befinden sich heute 3 Wasserbauwerke in Form von Schleusen- und Wehranlagen. Insofern fungiert der Mühlendamm nach wie vor als Haupteverschlösungsachse, Hochwasserschutz, Durchlass für Wasserlebewesen und Schiffsverkehr sowie zum Schutz vor Brackwasser aus der Unterwarnow.

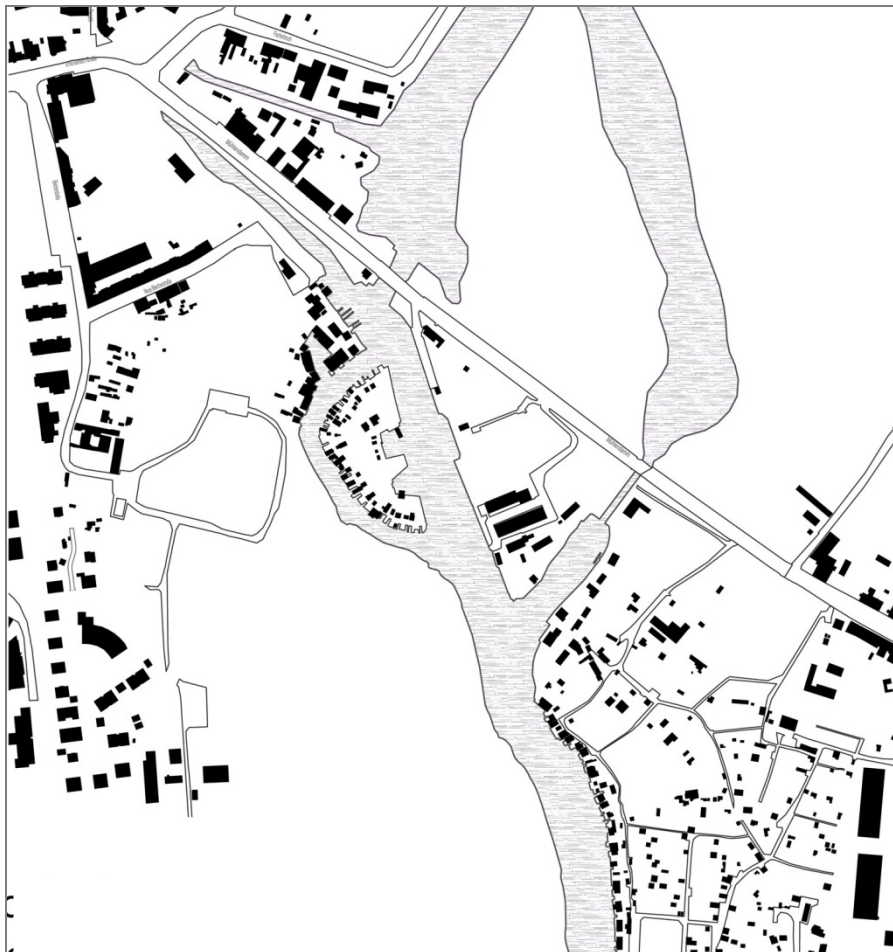


Abb. 6: Rostock Oberwarnow heute (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Wirft man einen historischen Blick auch auf die Flächen zwischen Oberwarnow und Neubrandenburger Straße, findet man Hinweise den Standort einer Ziegelei an einem nicht mehr existenten Nebenarm der Oberwarnow. Aus diesem Gebäude entstand das sog. „Kirchenhaus“ Neubrandenburger Str. 13a. Im heutigen Gartengebiet wurde nach 1945 großflächig Bauschutt von den Kriegsschäden der Innenstadt verkippt; später erfolgte eine Kultivierung für erste Gärten.

1.5 Planerische Rahmenbedingungen

Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den Uferbereich Oberwarnow besteht in der Berücksichtigung wichtiger planerischer Rahmenbedingungen der Hansestadt Rostock sowie bereits erarbeiteter Strukturkonzepte (vgl. Tab.1). Darin formulierte Leitbilder und Aussagen zur Stadtstruktur und Stadtgestalt, Natur und Umwelt, Freizeit und Erholung, Wirtschaft und Liegenschaftsentwicklung sind in das Konzept eingeflossen und wurden berücksichtigt:

Tab. 1: Einbezogene planerische Rahmenbedingungen

Planerische Rahmenbedingungen	Zuständigkeit/Ansprechpartner
Hansestadt Rostock "Warnowuferkonzept - Analyse und Leitlinien" 2009	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Leitlinien der Stadtentwicklung 2012	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock 2009	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, 1. Aktualisierung 2012 (Entwurf)	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Rostock" Städtebaulicher Rahmenplan, 2. Fortschreibung 2008	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft / Bauamt RGS als Sanierungsträger
Strukturkonzept Bereich Friedrich-Franz-Bahnhof 2008	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Altlastenkataster der Hansestadt Rostock, fortlaufende Aktualisierung, Stellungnahme von 2011	Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz
Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow", 1980	Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz
B-Pläne: Friedrich-Franz-Bahnhof 2011-1 (Entwurf vom 21.03.2011)	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Kartenportal Umwelt M-V: Schutzkategorien Landschaft Stand 2011	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
ÜSG Warnow VO (Überschwemmungsgebiet)	Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz

2 Darstellung der aktuellen Situation

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Naturräumliche Gliederung

Im Rahmen der landesweiten naturräumlichen Gliederung fügt sich das Bearbeitungsgebiet Uferbereich Oberwarnow in die Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet ein, was eine Untereinheit der Landschaftszone "Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" darstellt. Die Warnow, als eines der bedeutendsten Fließgewässer dieser Großlandschaft, verläuft in teils breit angelegten Talungen mit holozänen Flusstalmoorbildungen. Im Bereich der Oberwarnow und das sich daran östlich und westlich anschließende Areal wird dem im Rostocker Raum unter anderem vorkommenden terrestrischen Naturraum zugeordnet. Prägend für diesen Naturraum ist das in Moränenplatten eingebettete Urstromtal der Warnow mit seinen angrenzenden Wäldern, Sümpfen und Feuchtwiesen einem weitgehend naturnahen Lebensraum für viele geschützte und hochgradig gefährdete Arten (HANSESTADT ROSTOCK 2009). Das Relief dieser Landschaftszone tritt überwiegend durch wellige bis kuppige Grundmoränen stärker in Erscheinung, wobei das Stadtgebiet Rostock als ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft zu charakterisieren ist. Die überwiegend an der Erdoberfläche anstehenden dominanten Bildungen sind Geschiebemergel der Weichselgrundmoräne, wobei vereinzelt auch Sande größere Flächen einnehmen. Das im Bearbeitungsgebiet vorherrschende Bodensubstrat ist oft anthropogen beeinflusst und in seiner Zusammensetzung sehr heterogen, so dass Sand, Lehm, Ton und Schutt variieren. Das Erscheinungsbild der Landschaft im Uferbereich Oberwarnow ist stark durch menschliche Eingriffe gekennzeichnet. Insofern wird der Landschaftsraum im Wesentlichen durch die Warnow, Auwaldflächen, gärtnerischen Anlagen, Sport- und Freizeitflächen sowie ehemaligen Gewerbe- und Industrieflächen sowie urbanen Siedlungsstrukturen geprägt.



Abb. 7: Luftbild Uferbereich Oberwarnow 2010 (Quelle: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFT HRO 2011)

2.1.2 Bebauung und Stadtstruktur

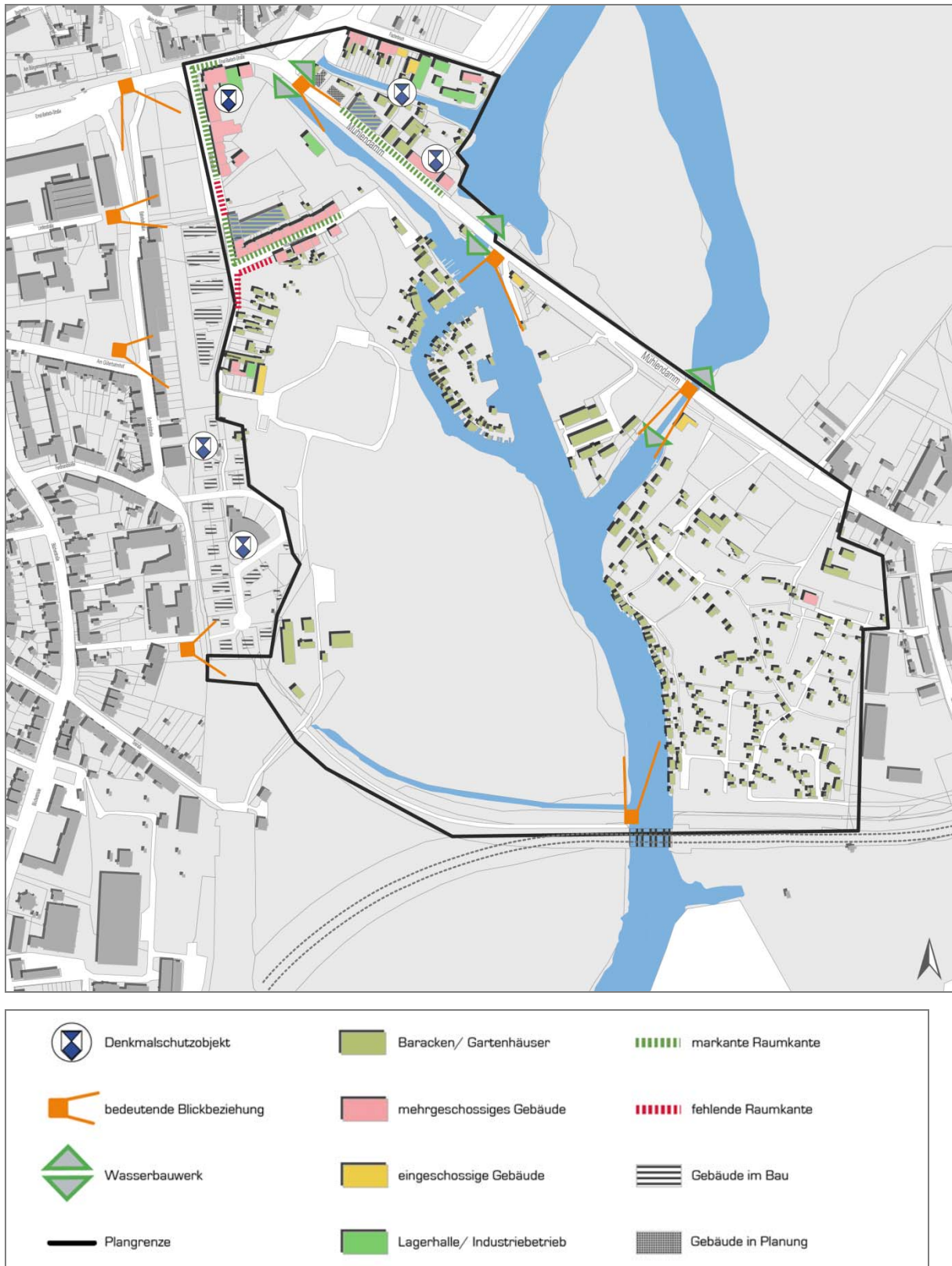


Abb. 8: Bebauung und Stadtstruktur

Das Bearbeitungsgebiet stellt einen räumlichen Bezug zur innerstädtischen Bebauung Rostocks dar und kann durch die naturnahen Gegebenheiten als innenstadtnaher Uferraum bezeichnet werden. Durch die vorangehende beschriebene Charakteristik der Warnow, dem Übergang in die klassische Flusslandschaft der Oberwarnow südlich des Fischerbruchs, wird deutlich, dass der Einfluss der stark ausgeprägten Stadtstruktur innerhalb Rostocks von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten sichtbar zurück geht und der Einfluss des naturnahen Raums in den Vordergrund tritt (vgl. Themenkarte "Bebauung und Stadtstruktur").

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur zeichnet sich das Gebiet durch eine Heterogenität aus, die von ein-/mehrgeschossigen Gebäuden, Baracken/Garten- und Bootshäusern sowie Lagerhallen und Gebäuden aus Industriebetrieb geprägt ist. Besonders charakteristisch für die Struktur heben sich die Bootshäuser als markantes regionaltypisches bauliches Element hervor. Sie säumen westlich und östlich der Oberwarnow die Uferkante. Dahinter schließen sich Vereinsgelände, insbesondere Anlagen zur gärtnerischen Nutzung, an. Insbesondere die Bootshäuser können als "regionales Kulturgut" angesehen werden und sind für die Hansestadt Rostock und das Erscheinungsbild des Uferbereiches an der Warnow sehr bedeutungsvoll.



Abb. 9: Bootshäuser an der östlichen Uferkante der Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Geschoßbauten nehmen im Bearbeitungsgebiet eine eher untergeordnete Stellung ein. Allein im nördlichen Bereich, dem Bleicherviertel und des nördlichen Mühlendamms, bilden sie eine städtebauliche Kopfsituation. Insbesondere die Gebäude entlang der Ernst-Barlach-Straße, Bleicherstraße und der Neuen Bleicherstraße sowie des nördlichen Mühlendamms bilden markante Raumkanten, die den nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes an diesen Stellen räumlich fassen. Die Baulücken entlang der Bleicherstraße und Neuen Bleicherstraße bewirken eine Unterbrechung der baulichen Struktur. Infolge von Gebäudeabbruchmaßnahmen auf der Fläche des ehemaligen Gaswerks sind große Freiflächen nahe dem Uferbereich der Oberwarnow entstanden.



Abb. 10: Bleicherviertel und den Mühlendamm (Quelle: Archiv der HRO, 2011)

Der sich westlich der Plangrenze anschließende innenstadtnahe Bereich des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes befindet sich in einer städtebaulichen Neuordnung und Weiterentwicklung. Im Fokus steht die Schaffung eines Wohnquartiers als städtebauliche Verbindung zur westlich gelegenen Steintorvorstadt. Die vorhandene Bahnhofsbebauung befindet sich bereits in der Umnutzung und im südlichen Abschnitt des Friedrich-Franz-Bahnhofs entsteht derzeit eine neue Wohnbebauung (vgl. Neubau/Gebäude in Planung der Themenkarte "Bebauung und Stadtstruktur").



Abb. 11: Blick aus Norden auf das Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Aufgrund der historischen Entwicklung verfügen das Bearbeitungsgebiet und der sich unmittelbar anschließende Raum über einen umfangreichen Bestand an Denkmälern. In der Ernst-Barlach-Straße siedelte sich das Rostocker Elektrizitätswerk an, welches heute als Denkmalschutzobjekt eingestuft ist. Westlich der Plangrenze liegen, ebenfalls unter Denkmalschutz stehend, ein kleines Stellwerk und der Lokschuppen des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofs. Des Weiteren stellt nördlich des Mühlendamms der Fischerbruch mit zwei weiteren Denkmalschutzobjekten einen Denkmalbereich gemäß DSchG M-V dar.



Abb. 12: Denkmalsschutzobjekte Stellwerk und Lokschuppen auf dem Gelände des Friedrich-Franz-Bahnhofs (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Um den Hochwasserschutz, die Durchgängigkeit für Wasserlebewesen und Schifffahrt zu gewährleisten und das Trinkwasserschutzgebiet der Oberwarnow vor Brackwasser aus der Unterwarnow zu schützen, befinden sich entlang des Mühlendamms Wasserbauwerke in Form von Schleusen- und Wehranlagen. Der Durchlass vom Bleichergraben/Fischerbruch und das Mühlendammwehr sind nicht für die Schifffahrt ausgelegt. Während die Schleuse am Mühlendamm, an der derzeit Baumaßnahmen zur Erneuerung von Brücke/Schleuse vorgenommen werden, für den Schifffahrt passierbar ist. Aufgrund der Baumaßnahmen ist die Schleuse derzeit jedoch geschlossen.



Abb. 13: Schleuse am Mühlendamm (vor dem Bau der Behelfsbrücke) (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

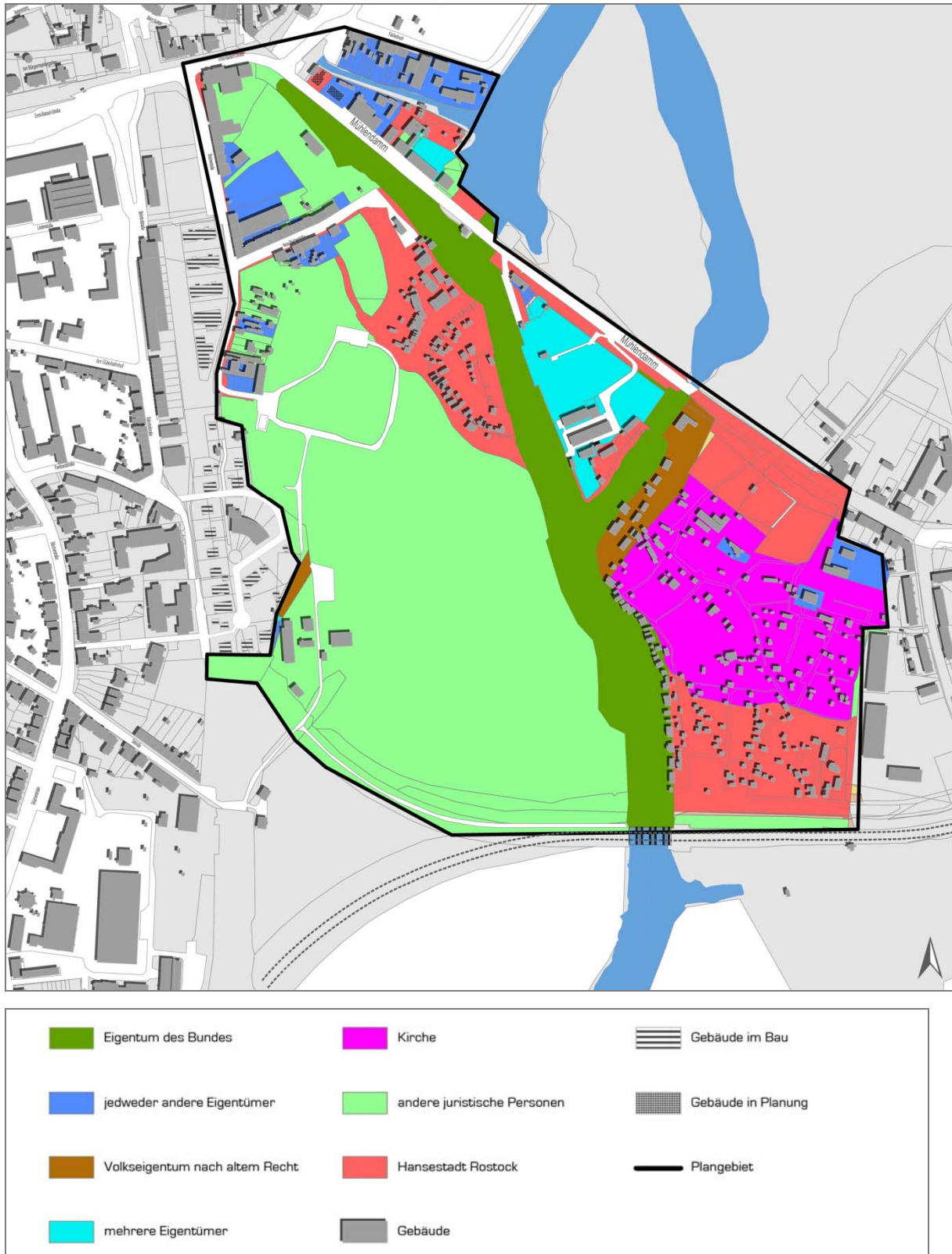


Abb. 14: Eigentumsverhältnisse (Quelle: KATASTER-, VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT HRO, 2011)

Im Rahmen der Konzepterarbeitung für den Uferbereich Oberwarnow stellen die Eigentumsverhältnisse ein wichtiges Kriterium für die Entwicklung von Handlungsszenarien dar. In der Darstellung des Flächeneigentums (vgl. Themenkarte "Eigentumsverhältnisse") ist erkennbar, dass innerhalb des Bearbeitungsgebietes die Eigentumsverhältnisse sehr komplex und heterogen verteilt sind.

Der Flusslauf der Oberwarnow, von der Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund bis zum Mühlendamm, unterliegt als Binnenwasserstraße der Verwaltung des **Bundes**. Die Flächen westlich der Warnow bis hoch an die Ernst-Barlach-Straße befinden sich im Eigentum **anderer juristischer Personen** und nehmen dabei den größten und zusammenhängenden Anteil der Flächen ein (ca. 50 % des Gesamtareals). Räumlich recht unterschiedlich verteilen sich im Bearbeitungsgebiet indessen die Flächen der **Hansestadt Rostock**. Sie nehmen ungefähr ein Drittel der Fläche ein, wie der westliche Uferbereich ab Neue Bleicherstraße bis einschließlich Warnowinsel und Areale östlich der Warnow, insbesondere in der Gartenanlage "IG Oberwarnow", sowie direkt am Mühlendamm gelegen. Im Bereich der Gartenanlage "IG Oberwarnow" unterliegt die zentral gelegene große Fläche der Verwaltung der **Kirche**. Die Eigentümer **jedweder anderer Flächen** liegen vor allem im nördlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes und beschränken sich z. T. auf private Ein- und Mehrfamilienhäuser. Westlich und östlich des Mühlendamms sind vereinzelt kleinere Flächen zu finden, die **mehreren Eigentümern** gehören bzw. sich noch in **Volkseigentum nach altem Recht** befindet.

2.1.4 Realnutzung

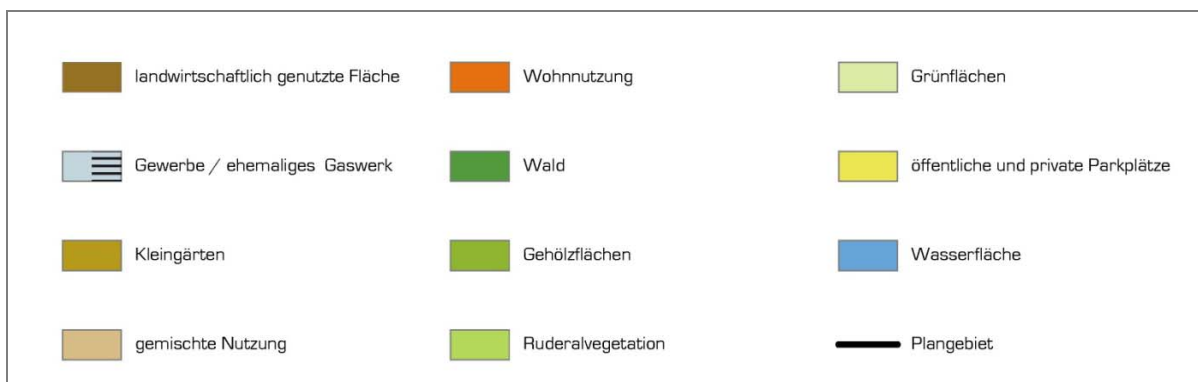
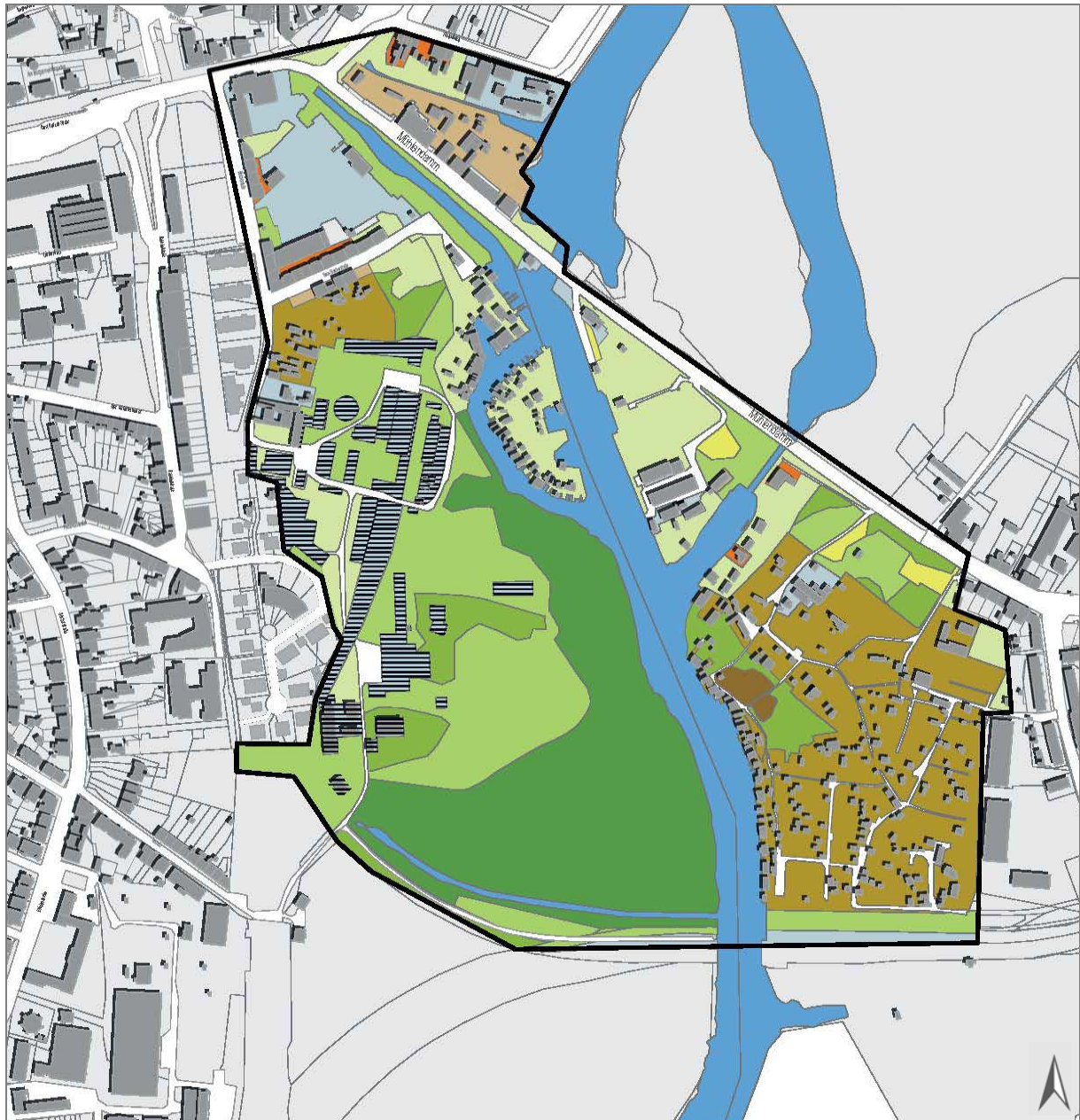


Abb. 15: Realnutzung (Quelle: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK, 2009)

Die Darstellung der Realnutzung (vgl. Themenkarte "Realnutzung") zeigt, wie der Uferbereich Oberwarnow zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme tatsächlich genutzt wird und offeriert das Spektrum an Nutzungstypen sowie deren Anordnung und Verteilung im Raum. Des Weiteren wird deutlich, wo sich die Landschaftsräume und Nutzungen voneinander abgrenzen. Die Nutzung wird im Wesentlichen von Wald- und Grünstrukturen, Wasser-/Siedlungs-/Gewerbefläche, Gartenanlagen und Mischflächen geprägt.

Im Hinblick auf die Anordnung der Nutzung gliedert sich das Bearbeitungsgebiet in einen bebauten Bereich mit z. T. vorgelagerten Grünflächen und Ruderalvegetationen (Bleicherviertel/nördlich des Mühlendamms), einen sich südöstlich bis zur Warnow erstreckenden Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft (Wald/Gehölzflächen/Ruderalvegetation) sowie sich westlich und östlich der Oberwarnow bebauten Uferbereich aus Boots- und Wochenendhäusern ebenfalls durchzogen mit Grünstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzter Fläche und Parkstellplätzen.

Vereinzelte Gewerbeflächen in Form von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen finden sich im Bleicherviertel und nördlich des Mühlendamms. Die Industriefläche des ehemaligen Gaswerks hat keinen Bestand mehr, die Gebäude sind bereits abgerissen.



Abb. 16: Realnutzung Gartenanlage "IG Oberwarnow e.V." (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Während westlich des Bearbeitungsgebietes die Wohnbauflächen im innenstadtnahen Bereich des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes überwiegen, spielen sie nur im Bleicherviertel eine Rolle oder mischen sich vereinzelt in die sonstige dominante Realnutzung.

Die bestehenden Flächennutzungen erschweren eine Erlebbarkeit und den Zugang zum Uferbereich der Oberwarnow für die Öffentlichkeit im gesamten Bearbeitungsgebiet.

2.1.5 Verkehr

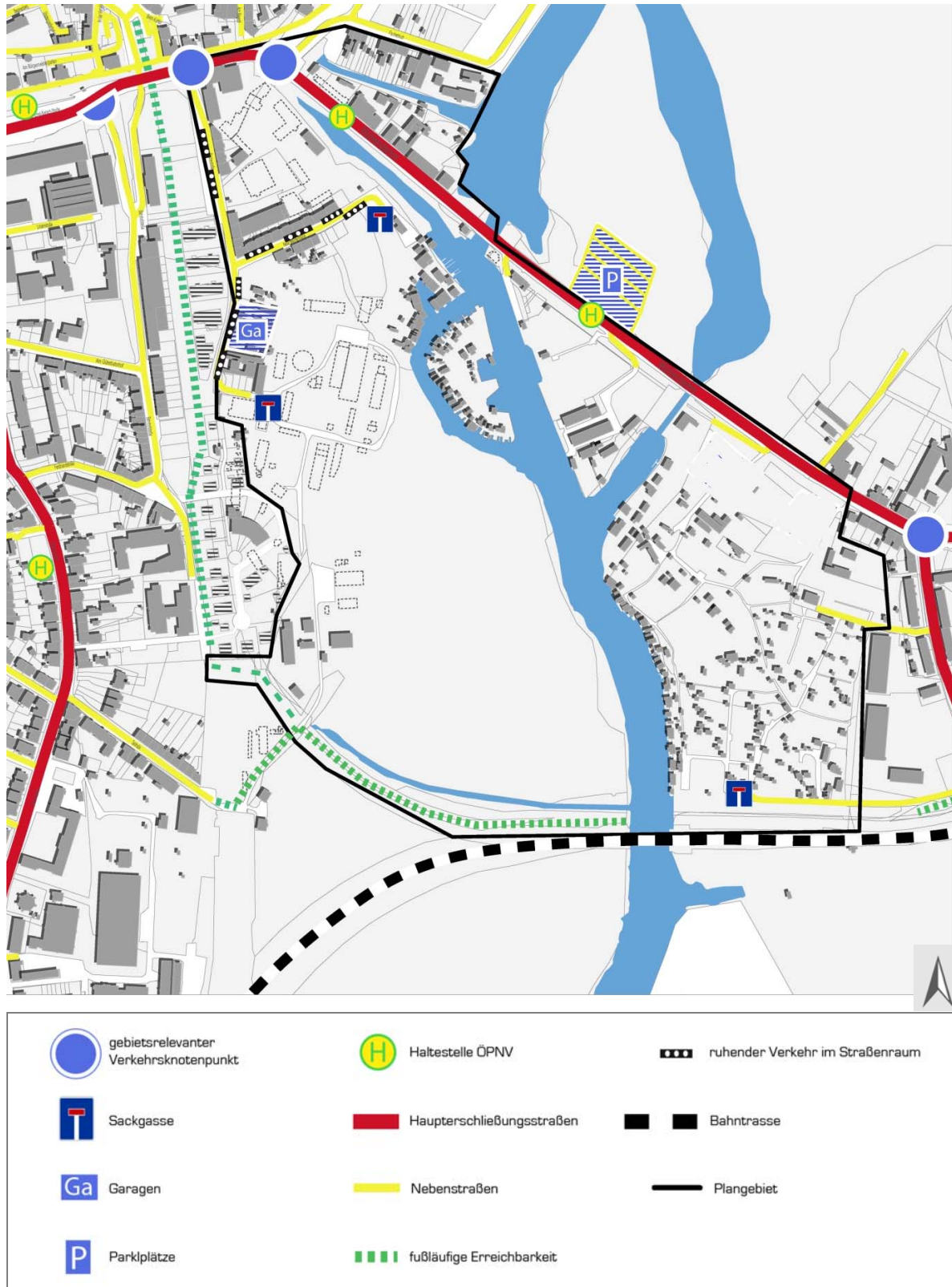


Abb. 17: Verkehr

Die infrastrukturelle Erschließung ist maßgeblich durch die innerstädtischen Haupteerschließungsstraßen Mühlendamm/Ernst-Barlach-Straße/Neubrandenburger Straße mit gebietsrelevanten Verkehrsknotenpunkten und den Nebenstraßen, welche aus der Steintorvorstadt, der östlichen Altstadt und Brinckmansdorf/Kassebohm an das Bearbeitungsgebiet Uferbereich Oberwarnow heranführen, gekennzeichnet (vgl. Themenkarte "Verkehr").

Für den Fuß- und Radverkehr gibt es keine gesonderten Wegeverbindungen. Beide Nutzungen sind zumeist auf einem Gehwegstreifen vereint (vgl. Mühlendamm/Ernst-Barlach-Straße). In Teilbereichen wird ein Radfahrstreifen separat auf dem gemeinsamen Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der Mühlendamm von Südosten kommend über die Ernst-Barlach-Straße in die Innenstadt stellt eine Haupteerschließungsachse dar und ist insbesondere für den Radverkehr von Bedeutung. Die verkehrliche Situation am Mühlendamm ist im Bereich des denkmalgeschützten EON-Edis-Gebäude aufgrund des beengten Querschnittes für den Fuß- und Radverkehr als problematisch einzuschätzen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des östlichen und westlichen Uferbereiches ist nur eingeschränkt über Wegeverbindungen innerhalb der Sport- und Freizeitflächen gegeben. Die Erschließung der Flächen beschränkt sich zumeist auf die Mitglieder der Vereine (Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V., Angler- und Freizeitverein Warnowinsel e.V., IG Oberwarnow e.V.).

Die Eisenbahnbrücke der Strecke Rostock-Stralsund ist für Fußgänger und Radfahrer nicht nutzbar.

Die Anbindung an den ÖPNV konzentriert sich im Wesentlichen auf Bus- und Straßenbahnverkehr. Über die Buslinien 22, 23 und F1 mit den am Mühlendamm befindlichen Haltestellen „Flussbad“ und „Am Bagehl“ erfolgt die nordsüdliche Erschließung zwischen Rostock Hauptbahnhof und Kassebohm/Riekdahl. Als unmittelbare Straßenbahn-Anschlussmöglichkeiten existieren außerhalb des Bearbeitungsgebietes die Haltestellen „Gerberbruch“ und „Steintor“.

Der ruhende Verkehr in Form von Parkplätzen und Garagen befindet sich vornehmlich im Bleicherviertel als Längs- und Querparker im Straßenraum sowie direkt an der Haupteerschließungsstraße Mühlendamm.



Abb. 18: Haupteerschließungsstraße Mühlendamm mit gebietsrelevanten Verkehrsknotenpunkten (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

2.1.6 Erholung und Freizeit

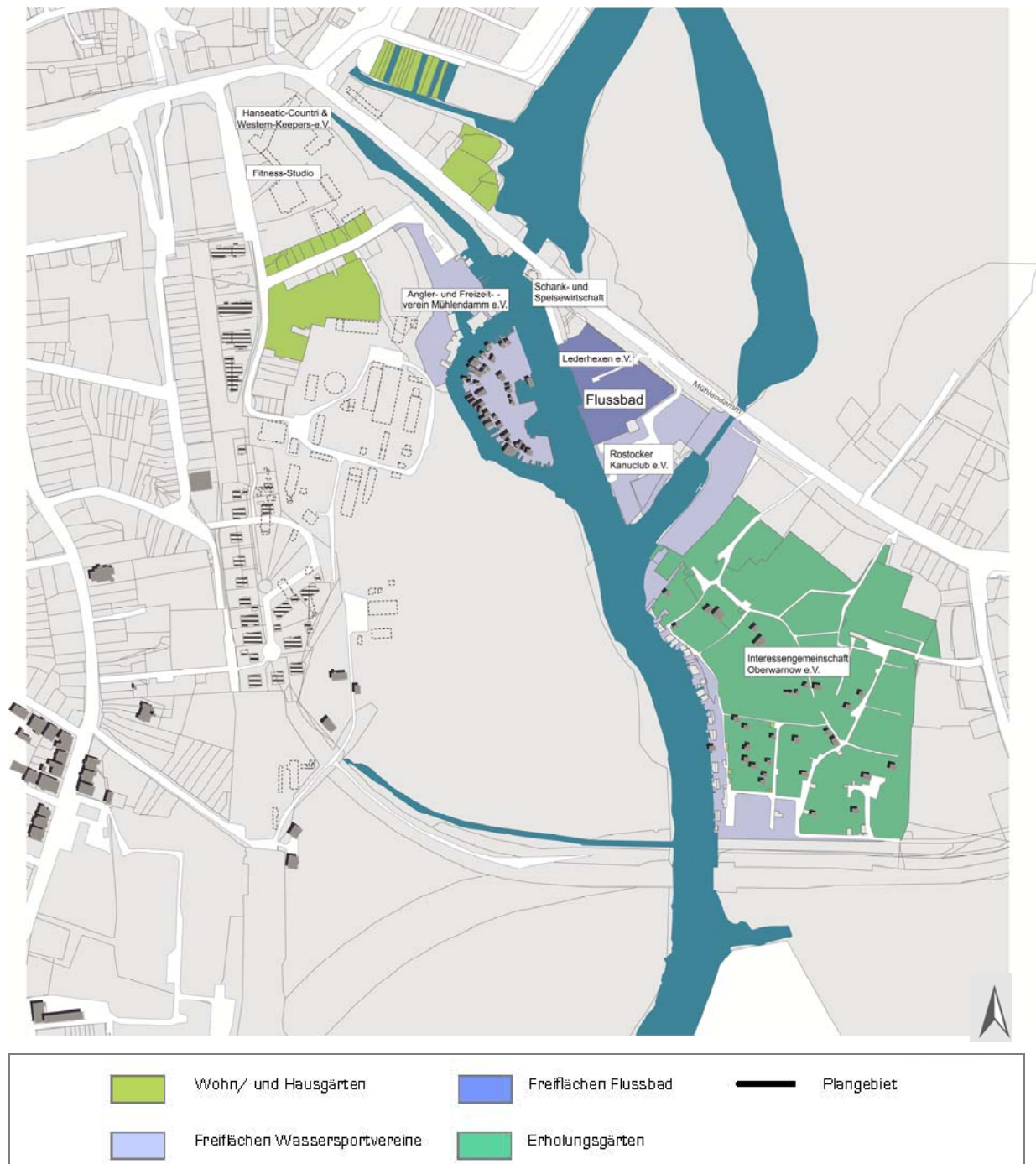


Abb. 19: Erholung und Freizeit

Die landschaftlichen Gegebenheiten des Uferbereichs Oberwarnow stellen einen attraktiven Raum für Erholung und Freizeit dar. Das Angebot an erholungs- und freizeitrelevanten Flächen und Möglichkeiten ist im Bearbeitungsgebiet, besonders an der Uferkante der Oberwarnow, reichhaltig vorhanden und lässt einen Nutzungszusammenhang mit der angrenzenden Innenstadt deutlich werden (vgl. Themenkarte "Erholung und Freizeit").

Es handelt sich hierbei hauptsächlich um spezielle, zweckgebundene Flächen, wie z. B. Gartenanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, gastronomische und sonstige Einrichtungen. Diese Flächen, auf denen sich meist eine Vereinsstruktur entwickelt hat, unterliegen zeitlichen und/oder inhaltlichen Nutzungsbeschränkungen bzw. ist der Personenkreis der Nutzungsberechtigten eingeschränkt, was insbesondere für die Gartenanlagen zutrifft. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorhandene Erholungs- und Freizeitstruktur.

Tab. 2: Erholungs- und Freizeitstruktur

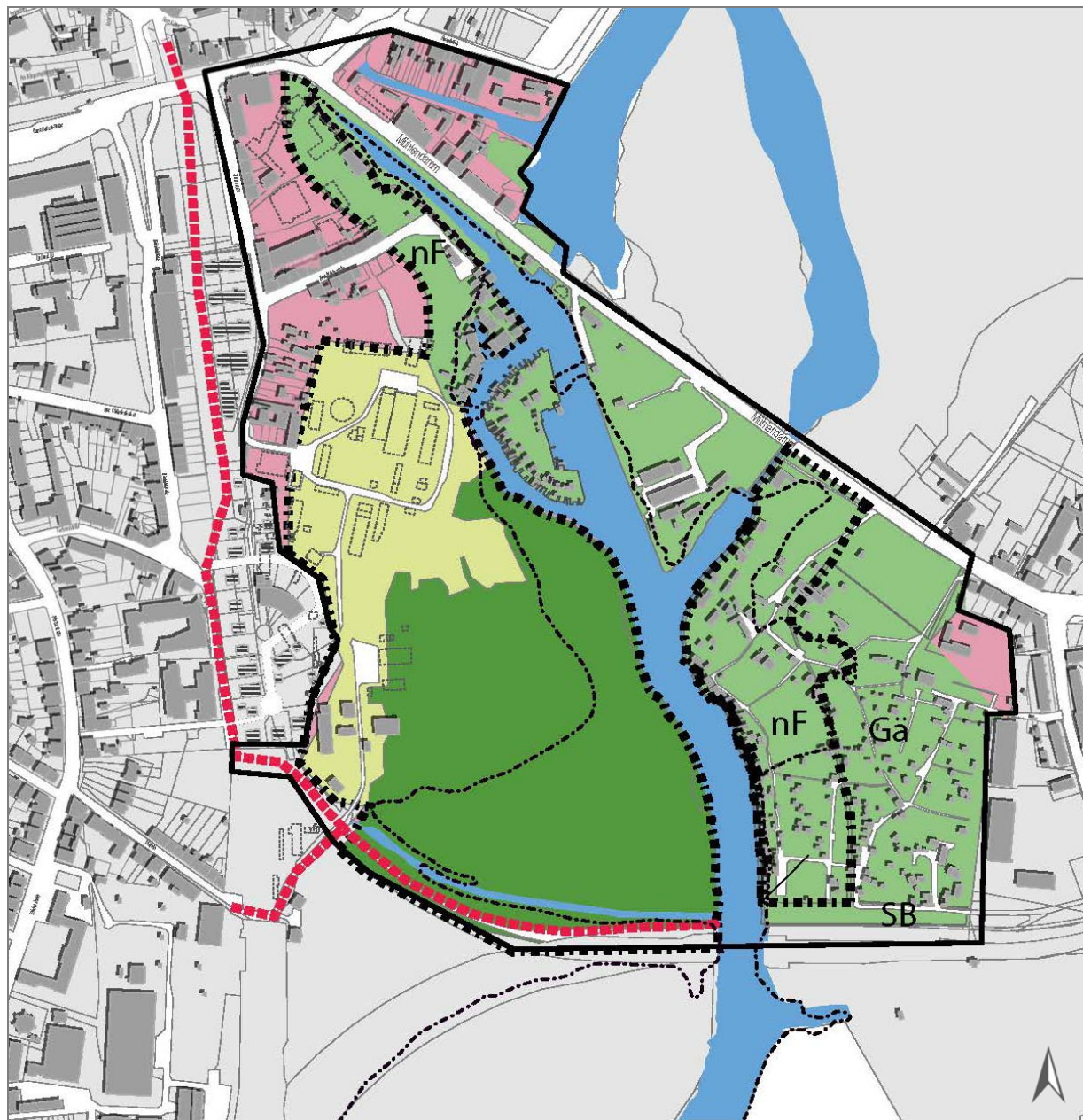
ERHOLUNGS- UND FREIZEITNUTZUNG	Gärtnerische Nutzung	Interessengemeinschaft Oberwarnow e.V.
	Sport- und Freizeitanlagen	Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.
		Angler- und Freizeitverein Warnowinsel e.V.
		Hanseatic-Country & Western-Keepers e.V.
		Joy fit Fitness-Studio
		Fluss- und Sonnenbad, Lederhexen e.V.
		Rostocker Kanuclub e.V.
		Anglerverein Oberwarnow e.V.
	Gastronomie	Schank- und Speisewirtschaft "Zur Schleuse"

Um auch in Zukunft der Nachfrage nach Wohnmobil- und Caravanstellplätzen, die planungsrechtlich den Campingplätzen zugerechnet werden, besser gerecht und insbesondere im innenstadtnahen Bereich ein Angebot unterbreiten zu können, ist die Fläche des bestehenden Parkplatzes am Mühlendamm als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen worden (Hansestadt Rostock 2009). Gleichzeitig besteht ein Bebauungsplan zum ausgewiesenen Gebiet.



Abb. 20: Fluss- und Sonnenbad des Lederhexen e.V. (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

2.1.7 Grünstrukturen



Gä	Gärten	■■■	Wichtige Wegeverbindung		
nF	naturnahe Flächen	----	Hochwasserlinie 1,1 m	■	struktureiche / naturnahe Waldflächen
SB	Schutz- und Begleitgrün	■	Wohnbauflächen/ gemischte Flächen	■	Ruderalfläche/ Rückbaufläche Gaswerk
■■■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	■	Grünflächen	—	Plangebiet

Abb. 21: Grünstrukturen (Quelle: LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK, 1. AKTUALISIERUNG 2012, ENTWURF)

Das Grünsystem im Uferbereich Oberwarnow wird von der reichen Ausstattung des terrestrischen Naturraums bestimmt (vgl. 2.1.1). Grünstrukturen mit ihren Funktionen als naturnahe Flächen, Ausgleichsflächen, Schutz- und Begleitgrün sowie Flächen zur gärtnerischen Nutzung prägen das Landschaftsbild im Bearbeitungsgebiet (vgl. ThemenKarte "Grünstrukturen"). Insbesondere für die angrenzenden Wohnquartiere besitzen die Grünstrukturen eine hohe Bedeutung als Naherholungs- und Freizeitraum.



Abb. 22: Blick von Süden auf den Uferbereich Oberwarnow (Quelle: ARCHIV DER HANSESTADT ROSTOCK 2011)

Betrachtet man die Grünstrukturen hinsichtlich ihrer Vielfalt und Flächengröße, so lässt sich von Norden nach Süden eine Intensivierung feststellen. Insbesondere im Übergang der urbanen Strukturen hin zum Uferbereich charakterisieren private Haus- und Vorgärten, straßenbegleitendes Grün und Ruderalflächen das Gebiet. Nach Süden hin öffnen sich die Flächen, die Bebauung nimmt ab und weitläufige Grünstrukturen wie Gartenanlagen sowie Sport- und Freizeitflächen prägen das Bild des Uferbereiches der Oberwarnow.

Die Grünflächen, die in ihrer Funktion als Gartenanlage auftreten, befinden sich östlich der Warnow. Sie stellen einen wesentlichen Bestandteil des Grünsystems dar, da sie zu den Versorgungsräumen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zählen. In ihrer Ausprägung als Grünfläche mit einer Vielfalt an Vegetation und Nutzung sind die Gartenanlagen sowohl von stadtgestalterischer als auch von stadthygienischer Bedeutung (Frischlufthproduktion, Staubfilterung und -bindung) und besitzen einen hohen Stellenwert als wohnungsergänzender Freiraum.

Bei der nach § 5 BauGB strukturreichen, naturnahen und unzugänglichen Waldfläche, die sich auf dem südöstlichem Bereich des ehemaligen Gaswerksgeländes befindet und daran in südlicher Richtung bis zur Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund anschließt, handelt es sich um das nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotop "Galgenbruch westlich der Warnow". Der Bruchwald ist in seiner Funktion als Raum für Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von großer Bedeutung für das Grünsystem. Im Bearbeitungsgebiet erfüllt er vielseitige Schutzfunktionen, wie z.B. die Wasserspeicherung, den Erhalt von Lebensräumen und den Erosionsschutz des Bodens, der besonders für das Gelände des ehemaligen Gaswerks relevant ist.



Abb. 23: Blick auf das gesetzlich geschützte Biotop "Galgenbruch westlich der Warnow" (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011))

Druckbedingt freigehalten

2.1.8 Schutzkategorien Landschaft

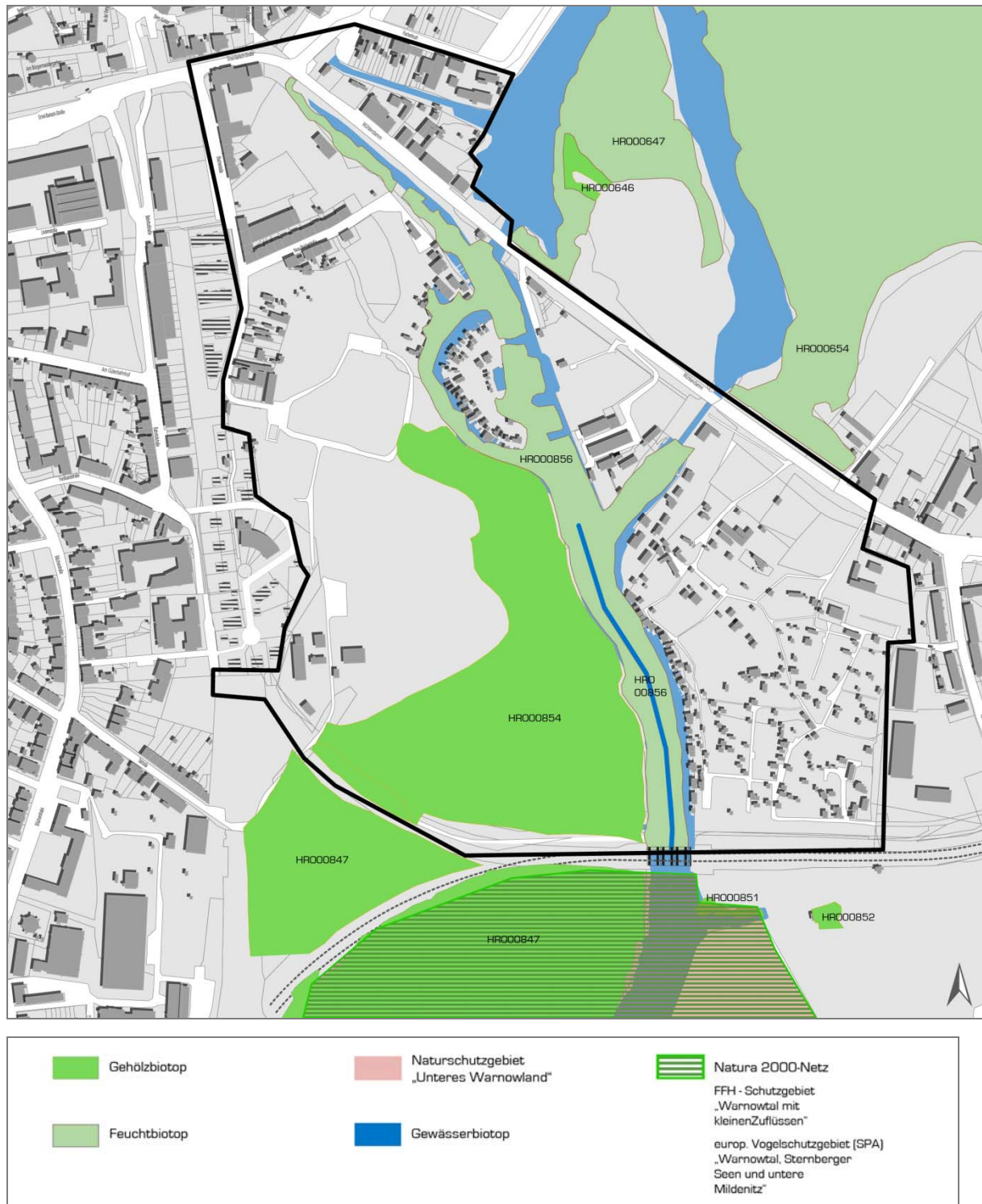


Abb. 24: Schutzkategorie Landschaft (Quelle: LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V 2011)

Die nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiete und -objekte sind im Uferbereich Oberwarnow vielseitig vorhanden (vgl. Themenkarte Schutzkategorie Landschaft). Hierzu gehören die nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotope, ein Naturschutzgebiet sowie Gebiete des Natura 2000-Netzes. Als Biotop werden die abgrenzbaren Lebensräume von Pflanzen und Tiergemeinschaften bezeichnet und sie sind gekennzeichnet durch prägende Standortverhältnisse, eine charakteristische aktuelle Vegetation und sonstige typische geomorphologische Eigenschaften. Das Bearbeitungsgebiet und der sich daran anschließende Raum weisen Gehölz-, Feucht- und Gewässerbiotope auf (vgl. Tab. 2).

Ein nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ausgewiesenes FFH-Gebiet stellt Schutzzonen dar, die besonders wertvolle und seltene Tier- (**Fauna**), Pflanzen- (**Flora**) oder Lebensräume (**Habitats**) schützen. SPA-Gebiete sind spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen sind. Südlich, an der Plangrenze des Bearbeitungsgebiet anschließend, erstreckt sich das FFH-Gebiet "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" und das SPA-Gebiet "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz (vgl. Tab 2).

Tab. 3: Übersicht der Schutzobjekte und -gebiete, die für den Uferbereich Oberwarnow von großer Bedeutung sind

SCHUTZOBJEKTE UND -GEBIETE	Gehölzbiotop	"Galgenbruch" westlich der Warnow (HRO00854) Der Bruchwald westlich der Warnow besteht aus einem Vegetationskomplex aus Sumpfseggen-Schwaden-Erlenbruch, Sumpfreitgras-Schilf-Erlenbruch, Brennessel-Schilfröhricht und Schilf-Grauweidengebüsch. Vorherrschender Substrattyp ist nasser, eutropher, wenig gestörter Torf. Aufgrund der sehr nassen Oberfläche sind einige Teile des Bruchwaldes nicht zu betreten. Der Bruchwald ist belastet durch die Altlast "ehemaliges Gaswerk" (LUNG M-V, 2011).
		Bruchwald zwischen den Bahngleisen westlich der Warnow (HRO00846/00847) Vorherrschender Biotop-Komplex ist Sumpfseggen-Erlenbruch, Sumpfreitgras-Rasenschmielen-Brennessel-Erlenbruch. Schwarzerlen und Silberweiden formen die ca. 30 Jahre alte Baumschicht am Biotoprund. Das Substrat besteht überwiegend aus sehr feuchten bis nassen, eutrophen, gestörten Torf (LUNG M-V, 2011).
		Naturnahe Feldgehölze (HRO00646/00852/00851) Die Feldgehölze bilden kleinere Flächen in der freien Landschaft, die nicht Wald im Sinne des LWaldG sind. Hauptsächlich bestehen die Feldgehölze aus Weiden, Erlen sowie Gebüsch- und Strauchgruppen (LUNG M-V, 2011).
	Feuchtbiotop	Feuchtbiotop in der "Herrenwiese" (HRO00654) Das Feuchtbiotop besteht aus einem ausgedehnten Sumpfseggen-Schilf-Landröhricht, das von einigen Entwässerungsgräben, teilweise mit Weiden und Erlen bewachsen, durchzogen ist.

Vorherrschender Substrattyp ist nasser, eutropher, wenig gestörter Torf. In großen Teilen ist das Gebiet nicht zu begehen (LUNG M-V, 34)

		2011). Bestandteil des LSG "Carbäkniederung" (Stadtverordnung der HRO vom 12.12.2012).
	Feuchtbiotop	<p>Feuchtbiotop auf der Halbinsel westlich der Herrenwiese (HRO00647)</p> <p>Das Biotop liegt am östlichen Ufer der Unterwarnow und südlich bindet sich ein Parkplatz an. Entlang der Uferkante befindet sich ein Wasserschwaden-Schilfröhricht, welches in ein Wasserdost-Schilf-Landröhricht übergeht. Das Feuchtbiotop weist viele Angelstellen an der Warnow auf. Das Überwiegend ist eutropher, degradiert Torf vorzufinden und die Wasserversorgung ist sehr feucht bis nass (LUNG M-V, 2011). Bestandteil des LSG "Carbäkniederung" (Stadtverordnung der HRO vom 12.12.2012).</p> <p>Fluss mit Röhrichtbestand und Riede (HRO00856)</p> <p>Das Feuchtbiotop, was sich vom Bleichergraben bis zur Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund erstreckt, ist durch einen hohen Anteil von Schilf, Seggen (Sauergräser oder Riedgräser) und weiteren ähnlichen Pflanzen gekennzeichnet (LUNG M-V, 2011).</p>
	Gewässerbiotop	<p>Warnow (HRO00856)</p> <p>Dieser Teil der Warnow stellt einen naturnahen und unverbauten Bach- und Flussabschnitt einschließlich der Ufervegetation dar (LUNG M-V, 2011).</p>
	Naturschutzgebiet	<p>Unteres Warnowland</p> <p>Das Gebiet umfasst die Niedermoorbereiche des Warnowtales und einige Talhänge der angrenzenden Grundmoränenlandschaft von der Grenze zwischen den Landkreisen Bad Doberan und Güstrow nördlich Schwaan bis zur Ortschaft Dalwitzhof in unmittelbarer Nähe der Hansestadt Rostock.</p>
	FFH-Gebiet	<p>Warnowtal mit kleinen Zuflüssen</p> <p>Das FFH-Gebiet umfasst das vermoorte Urstromtal der Warnow, inklusive kleiner Zuflüsse. In diesem reich strukturierten Talmoorkomplex liegen Gewässer, Röhrichte, Wälder, Grünländer, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore die eine Vielzahl wertvoller Arten aufweisen. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Fließstrecke der Warnow und führt vom Barniner See bis zur Eisenbahnbrücke Rostock - Stralsund bei (LUNG M-V, 2011).</p>
	SPA (Europäisches Vogelschutzgebiet)	<p>Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz</p> <p>Natürliche und naturnahe Fließgewässerstrecke mit reich strukturierten und störungsarmen Uferlebensräumen, die bedeutsam für brütende und rastende Wasservögel sind (LUNG M-V, 2011)..</p>
	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	<p>Küsten- und Gewässerschutzstreifen</p> <p>An Gewässern I. Ordnung im Abstand bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts keine Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen (§29NatSchAG M-V, 2010).</p>

Druckbedingt freigehalten

2.1.9 Schutzkategorien Wasser

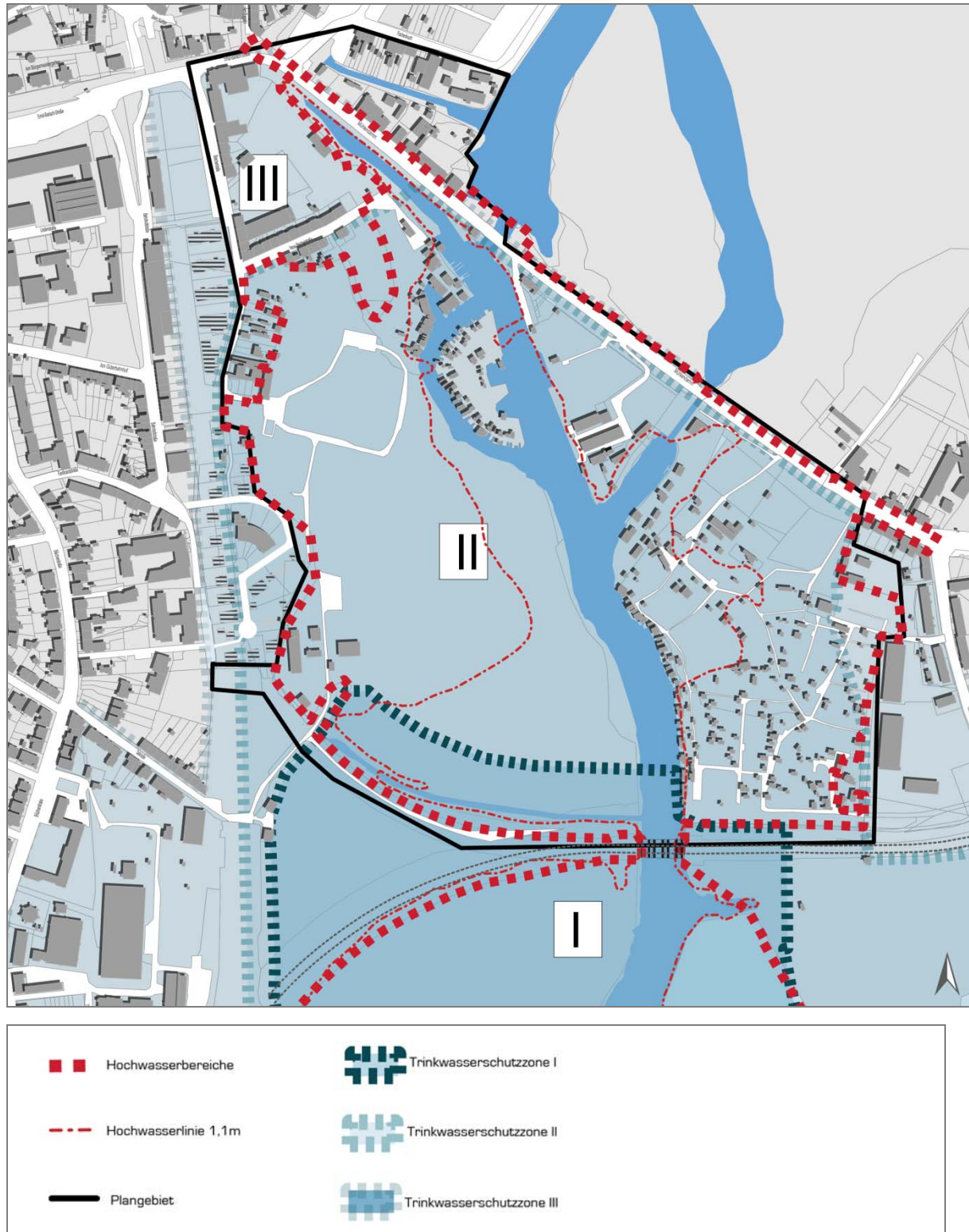


Abb. 25: Schutzkategorie Wasser (Quelle: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2011)

Durch das Fehlen ergiebiger Grundwasservorkommen stellt das Wassereinzugsgebiet der Warnow gegenwärtig und zukünftig die Grundlage für die Trinkwasserversorgung der Hansestadt Rostock und des umliegenden Gebietes dar. Die Warnow steht daher unter besonderem Schutz und ist als Trinkwasserschutzgebiet eingestuft. Die Trinkwasserschutzzone "Warnow" mit seinen Schutzzonen I-III erstreckt sich beidseitig der Oberwarnow vom Mühlendamm über die Stadtgrenze hinaus bis in weite Teile des Einzugsgebietes der Warnow und ihrer Nebenflüsse.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" (vgl. Themenkarte "Schutzkategorien Wasser") und unterliegt damit den Bestimmungen der geltenden Schutzzonenverordnung von 1980, womit auch erhebliche Restriktionen hinsichtlich der Bebauung, des Verkehrs, der Erschließung und des Umgangs mit Wasserschadstoffen verbunden sind. Die Schutzzone I (Fassungszone) schließt die Eisenbahnbrücke der Strecke Rostock-Stralsund mit ein und ragt somit in den südlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes hinein. Den größten Teil nimmt die Schutzzone II (engere Schutzzone) ein. Sie wird eingefasst vom Mühlendamm, von der Neuen Bleicherstraße, Friedrich-Franz-Bahnhof sowie von den Uferschutzstreifen und Flächen, die direkt in die Schutzzone I entwässern. Den Bereich innerhalb der Begrenzung durch Mühlendamm/Neue Bleicherstraße/(Bleicherstraße/Ernst-Barlach-Straße nimmt die Schutzzone III (weitere Schutzzone) ein. Diese umschließt zudem vollständig die Schutzzone II.

Das Bearbeitungsgebiet ist in Teilen als Hochwasserbereich ausgewiesen, d.h. dieser Bereich ist vom Hochwasser der Ostsee sowie dem Flusshochwasser der Warnow betroffen. Durch den Mühlendamm wird der Bereich der Oberwarnow vor seeseitigem Hochwasser potenziell geschützt (bzw. Schließung der Schutzlücken ist in Vorbereitung). Für das Binnenhochwasser wird eine absolute Höhenlinie von 1,10 m angenommen und nicht der Geltungsbereich des Überschwemmungsgebietes, welcher sich auf die äußeren Flurgrenzen der Flurstücke bezieht. Die Handlungsoptionen für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich der Oberwarnow werden infolgedessen erweitert.

Für die berichtspflichtige Warnow und ihre Zuflüsse gelten die Ziele und Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, nach der langfristig ein guter ökologischer Zustand erreicht werden soll. Im Rahmen der Bewirtschaftungsplanung wurden aus dem aktuellen Zustand spezifische Bewirtschaftungsziele und Maßnahmen erarbeitet, die es zu berücksichtigen gilt (vgl. Tab. 2 und Tab. 3).

Tab. 4: Zustandsbeschreibung aus der Wasserrahmenrichtlinie

Zustand	Oberwarnow	Unterwarnow
Biologie	Mäßig	Unbefriedigend
Hydromorphologie	Gut	Gut
chemisch-physikalisch	Mäßig	Unbefriedigend
Gesamt	Mäßiger Zustand	Unbefriedigendes Potenzial
Entwicklungsziel	Guter Zustand 2027	Mäßiges ökologisches Potenzial 2027

Tab. 5: Bewirtschaftungsziele und Maßnahmen

Maßnahmen BVP	Maßnahmen FFH
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt natürlicher Uferstrukturen ▪ Sanierung der Altlastflächen ▪ Städtebauliche Ordnung der Bootshäuser ▪ Reduzierung der diffusen Nährstoffeinträge 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt naturnaher Ufer mit dichter Vegetation und Gehölzsäumen ▪ Erhalt großräumig vernetzter und störungsarmer Lebensräume



Abb. 26: FFH-Fischarten im Bearbeitungsgebiet (links: Bitterling *Rhodeus amarus* , rechts: Flussneunauge *Lampetra fluviatilis*) (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Druckbedingt freigehalten

2.1.10 Altlasten

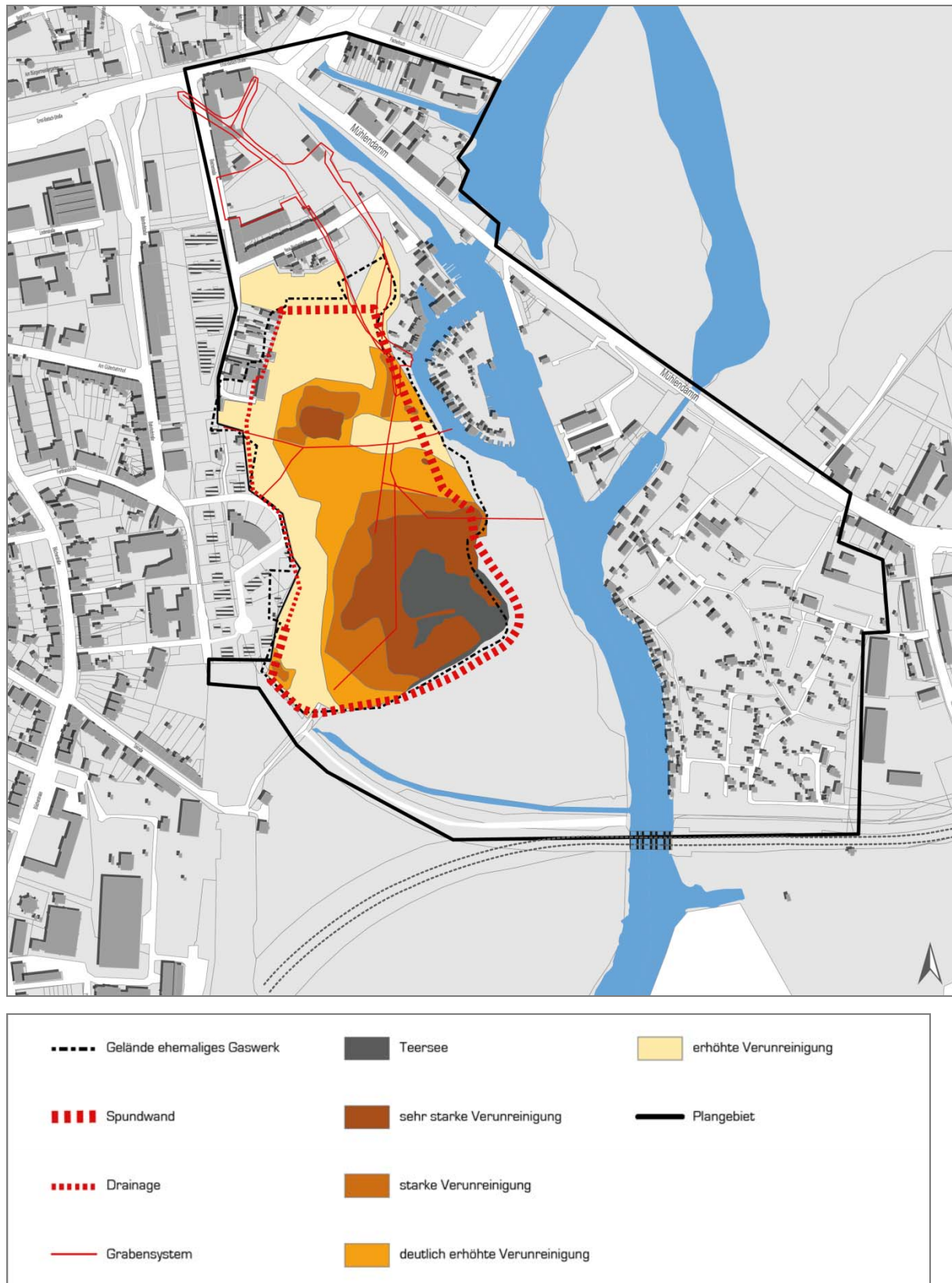


Abb. 27: Altlasten (Quelle: AMT FÜR UMWELTSCHUTZ HRO 2011)

Die im westlichen Uferbereich zwischen Güterbahnhof und Oberwarnow liegende ehemalige Fläche des Gaswerks ist laut Amt für Umweltschutz/Abteilung Wasser und Boden gemäß § 2, Abs. 5 des BBodSchG als Altlast registriert. In Folge jahrzehntelanger Produktion des (Stadt)Gases und der Verklappung von Produktionsresten vor Ort ist es flächendeckend zu schweren gaswerkstypischen Schadstoffbelastungen, u.a. mit aromatischen Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen gekommen. Der Teersee, der sich im südlichen Teil des Geländes an die naturnahe, unzugängliche Waldfläche anschließt, stellt den stärksten Verunreinigungsgrad dar. In Richtung Norden und Westen nimmt der Verunreinigungsgrad stufenweise von sehr stark bis erhöht ab. Vorrangig sind die Schutzgüter Boden, Grundwasser wie auch das Oberflächenwasser von dieser Schadstoffbelastung betroffen. Des Weiteren erfolgte auch über den Grundwasserstrom eine Schadstoffverschleppung über die Geländegrenzen hinaus. Als bevorzugte Transportbahnen fungierten dabei verzweigte, unterirdische, verfüllte Gräben (vgl. Themenkarte "Altlasten"). Schadstoffbelastungen wurden so z. B. im ehemaligen Schnellgraben festgestellt, der das Gaswerksgelände in nördlicher Richtung verlässt und bis an die Ernst-Barlach-Straße heranreicht. Diese alten Gräben wurden auch bewusst zur Ableitung von schadstoffhaltigen Abwässern in die Warnow genutzt, was zur Folge hatte, dass es nachweislich zur Ablagerung schadstoffhaltiger Sedimente, ebenfalls zum Teil in hoher Konzentrationen, im Warnowseitenarm gekommen ist. Entlang dieser Gräben ist ebenfalls mit hohen Konzentrationen gaswerkstypischer Schadstoffe zu rechnen (HANSESTADT ROSTOCK 2011).

Um die gesamte Altlast im Boden vor weiteren Schadstoffaustritten in das Grundwasser und in das natürliche Umfeld der Warnowauen zu sichern, wurden von 2007-2013 Sanierungsmaßnahmen u.a. in Form von Setzen doppelter Spundwände als nördliche, östliche und südliche Begrenzung des Gaswerksgeländes durchgeführt. Die Drainageleitung, die das Gelände westlich begrenzt, soll das Eindringen von Grundwasser in das Gelände verhindern und auf der Gaswerkfläche anfallendes Wasser abführen. Gegenwärtig (2012) werden weitere Sanierungsmaßnahmen in Form von Oberflächenberäumung mit nachträglicher Oberflächenversiegelung und partieller Geländeerhöhung zum Schutz vor Oberflächenwassers bzw. Überflutung oder Überschwemmung auf diesem Gelände durchgeführt. Eine Sanierung des gesamten Altlastenbereiches *durch Dekontamination* wurde nicht durchgeführt und ist nicht vorgesehen. Die Zuständigkeit der Sanierungsmaßnahmen liegt beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock.

Das Gaswerksgelände ist bisher ein für die Öffentlichkeit nicht zugängliches Gebiet.



Abb. 28: Blick auf das Gaswerksgelände (Quelle: eigene Aufnahme, 2011)

Da es sich im gesamten Bearbeitungsgebiet um Aufschüttungsgelände handelt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es entsprechend der Aufschüttungszusammensetzung, die z.T. aus kontaminiertem Material besteht, lokal zu Bodenbelastungen gekommen ist. Da viele Untersuchungen dazu bereits Anfang der 90-iger Jahre durchgeführt wurden, kennzeichnen die Ergebnisse aufgrund einer ausgehenden Schadstoffminimierung durch biologischen Abbau nicht mehr den gegenwärtigen Zustand.

Der Vollständigkeit halber sei auch auf den Altlastenstandort des ehemaligen Chemiehandels (VENOC) hingewiesen. Dieser Standort befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes südlich des Bahndammes der Bahnstrecke Rostock-Stralsund. Im Bereich der IG Oberwarnow befinden sich Grundwassermessstellen aufgrund bestehender Schadstoffströme, die durch die Fließrichtung des Grundwasser Richtung Norden auch Auswirkungen auf das Gelände der IG Oberwarnow haben. Die Sanierung der ehemaligen Chemiehandelsfläche ist durch die GAA MV vorgesehen.

Druckbedingt freigehalten

3 Gebietsanalyse

3.1 Restriktionen und Entwicklungschancen

Um den Stadtraum und Naturraum des Uferbereiches Oberwarnow zukünftig optimal zu gestalten, ist es hinsichtlich der Entwicklung wichtig, planrechtliche Restriktionen, die durch vorhandene und bisherige Nutzungen ausgelöst werden, zu benennen und sich mit ihnen auseinanderzusetzen. Nur unter Berücksichtigung der damit verbundenen Nutzungseinschränkungen und Ermessensspielräume können die für das Bearbeitungsgebiet optimalen Ansätze zur Entwicklung gedacht und geplant werden. Es handelt sich beim Uferbereich Oberwarnow um fünf zu beachtende Restriktionsbereiche, die in Form eines Restriktionsplans zusammengefasst dargestellt sind (vgl. Themenkarte "Restriktionsplan") und nachfolgend näher erläutert werden.

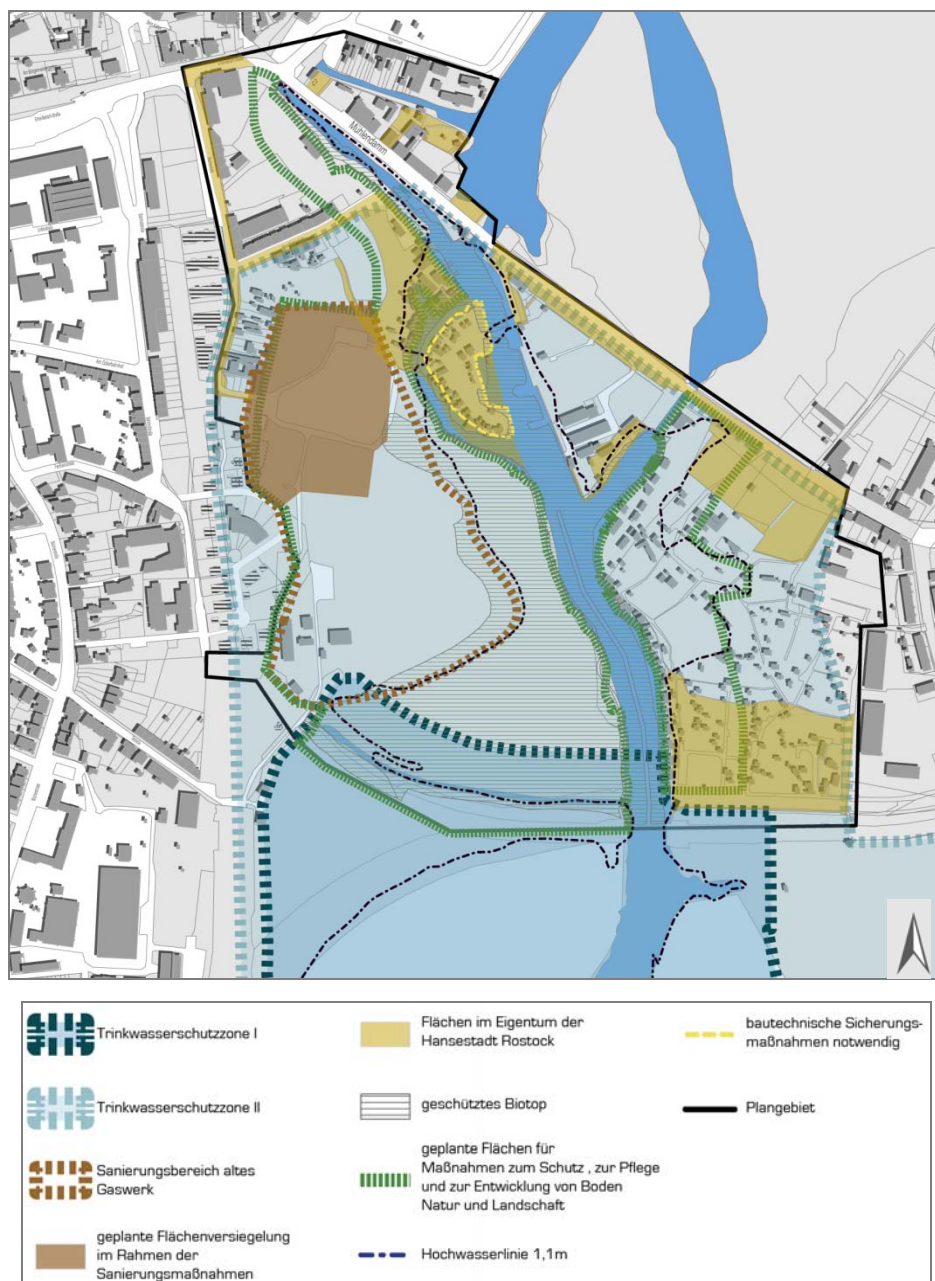


Abb. 29: Restriktionsplan

3.1.1 Trinkwasserschutzzonen

Wie in der Bestandsaufnahme dargelegt (vgl. 2.1.10), befindet sich das Bearbeitungsgebiet vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow". Das Trinkwasserschutzgebiet ist in drei verschiedenen Schutzzonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen unterteilt:

- **Schutzzone I (Fassungszone)** - Schützt die eigentliche Entnahmeanlage (Brunnen) im Nahbereich und hat einen Radius von 10 - 20 m.
- **Schutzzone II (Engere Schutzzone)** - Gewährleistet den Schutz vor bakteriellen Verunreinigungen sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen. Sie reicht von der Grenze der Schutzzone I bis zu einer Linie, von der aus das Wasser mindestens 50 Tage bis zum Eintreffen in der Entnahmeanlage benötigt (50-Tage-Linie).
- **Schutzzone III (Weitere Schutzzone)** - Umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung.

Geltende rechtliche Bestimmungen und somit verbindlich für den Uferbereich Oberwarnow sind die Schutzordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" von 1980, das LWaG M-V und die Wasserschutzgebietsverordnung. Da die Belange des Trinkwasserschutzes aufgrund der Trinkwasserversorgung der Hansestadt Rostock und des umliegenden Gebietes höchste Priorität haben, sind sie erstrangig vor allen anderen Belangen zu beachten.

Tab. 6: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Trinkwasserschutzzonen

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Trinkwasser- schutzgebiet Schutzzone I	Wasserschutzgebiets- verordnung, LWaG M-V Schutzzonenordnung für das Trinkwasser- schutzgebiet " Warnow " v. 1980	<ul style="list-style-type: none"> - Betreten für Unbefugte verboten lt. Schutzzonenordnung Verbote für: <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Hoch- und Tiefbauten jeglicher Art - Zeltplätze und Ferienlager - bleibende Erdaufschlüsse - Verlegung von Gasleitungen - Neuanlage von Verkehrswegen - Lagerung von Rückständen und Abfällen aller Art - Baden - Tierhaltung - Beweidung - Ackernutzung, einschl. Gärten - Autowasch- und Parkplätze - Motorbootsverkehr [...] 	lt. Schutzzonenordnung: Anlegen von Wanderwegen und Aussichtspunkten gestattet, nicht jedoch in unmittelbarer Nähe des Wassers Bestehende Bauten [...] sind abzubauen, wenn eine unbedenkliche Nutzung nicht möglich ist. Dazu gehören auch Bootshäuser, Wochenendhäuser, Anlage- und Angelstege usw. Jede über den bestehenden umbauten Raum hinausgehende Erweiterung ist untersagt. Das Anlegen von Booten an den Ufern ist nur an den von der Staatlichen Gewässeraufsicht genehmigten Stellen gestattet.
Trinkwasser- schutzgebiet Schutzzone II	Wasserschutzgebiets- verordnung LWaG M-V Schutzzonenordnung für das Trinkwasser- schutzgebiet " Warnow " v. 1980	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bebauung - Landwirtschaft, v.a. bzgl. Düngung - Umgang mit Wasserschadstoffen - Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten - Straßenbau - Keine Steigerung des Besucherstroms 	Wohnbebauung In Randlagen (vgl. FFB, Dalwitzhof) möglich (Ausnahmegenehmigung nach § 34)
Trinkwasser- schutzgebiet Schutzzone III	Wasserschutzgebiets- verordnung LWaG M-V Schutzzonenordnung für das Trinkwasser- schutzgebiet " Warnow " v. 1980	Verbote nicht relevant	

3.1.2 Hochwasserschutz

Gemäß der Erläuterungen in Punkt 2.1.9 ist das Bearbeitungsgebiet größtenteils als Hochwasserbereich ausgewiesen und somit Überschwemmungsgebiet der Oberwarnow. Die Beachtung dieses Hochwasserbereiches ist von großer Bedeutung, da eine unzureichende

Berücksichtigung im Falle von Hochwasserereignissen katastrophale Folgen für das Bearbeitungsgebiet nach sich ziehen kann. Die Basis für die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets war das hundertjährige Hochwasser (HQ100). Der Hochwasserbereich ist als Rückhaltebereich zu erhalten und zu schützen. Für das Binnenhochwasser der Oberwarnow wird eine **Hochwasserlinie** von 1,10 m angenommen. Bauliche Aktivitäten sind in diesem Bereich zu unterlassen und auch eine Ackernutzung ist zu vermeiden. Da der Hochwasserbereich durch die Altlastenproblematik geschädigt ist, sollte er soweit wie möglich in seinen naturgemäßen und ökologischen Funktionen wiederhergestellt werden. Diesbezüglich sind die Verpflichtungen und Ermessensspielräume in der ÜSG WarnowVO und dem WHG verankert.

Tab. 7: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Hochwasserschutzes

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Überschwemmungsgebiet	ÜSG WarnowVO WHG	<p>Bis zur 1,10m-Höhenlinie sind nicht erlaubt/zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - baulichen Aktivitäten - Bauten, die einen ungestörten Abfluss verhindern können <p>Der Bereich bis zur 1,10m-Höhenlinie ist als Rückhaltebereich zu erhalten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in Randlagen - Verordnung setzt flurstücksgenau die 1,10m-HW-Linie fest - Schaffung von baulichen Abrundungen durch Aufschüttung denkbar

3.1.3 Naturschutz

Anhand der in Punkt 2.1.10 dargelegten Schutzkategorien für den Bereich Landschaft wird deutlich, dass es sich bei dem Uferbereich Oberwarnow um einen teils hochsensiblen Bereich handelt. Besonders die vorhandenen und benachbarten Schutzgebiete sowie die Artenschutzbelange stellen hohe Schutzansprüche.

Die Entwicklung und Nutzbarmachung dieses Landschaftsraumes in Form von bestimmten Maßnahmen und Vorhaben, die im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept stehen, ist gebunden an die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen der einzelnen Schutzgüter. So greifen für die **gesetzlich geschützten Biotope, das FFH-/europäische Vogelschutz-/Naturschutzgebiet und den Gewässerschutzstreifen** zusammenfassend das BauGB, das BNatschG und das NatschAG M-V. Vorhaben, die eine Zerstörung, Beschädigung und Veränderung des charakteristischen Zustandes hervorrufen oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können sind verboten. Insbesondere ist auch die Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen an Gewässern I. Ordnung im Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts verboten. Mit diesem Hintergrund besteht für die Umsetzung von Maßnahmen eine Sicherungspflicht von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen.

Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich westlich und östlich der Oberwarnow. Insbesondere die Fläche westlich der Oberwarnow nimmt einen Großteil des Bearbeitungsgebietes ein - sie erstreckt sich von der Kreuzung Ernst-Barlach-Straße/Mühlendamm bis zur Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund. Abschließend ist zu erwähnen, dass die Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraumes im

Bearbeitungsgebiet eng verbunden mit der Altlastenbeseitigung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks ist. Nur mit einer Dekontamination erhält die Natur die Möglichkeit sich flächenmäßig auf dem Gaswerksgelände und in ufernahen Bereichen weiter zu entwickeln.

Tab. 8: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Naturschutz

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Geschützte Biotope und Geotope, Naturschutzgebiete	BauGB BNatschG NatschAG M-V	Verbot: <ul style="list-style-type: none"> - Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen - Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können 	
FFH-Gebiet Europ. Vogelschutzgebiet	BNatschG	Allgemeine Schutzvorschriften: <ul style="list-style-type: none"> - Verbot aller Änderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblich Bestandteilen führen können - Einhaltung von geforderten Pufferzonen 	
Küsten- und Gewässerschutzstreifen	NatschAG M-V	An Gewässern I. Ordnung im Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts keine Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen	
Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	BNatschG	Sicherungspflicht von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus Genehmigungsverfahren	
Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	NatschAG M-V	Verbot von Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können	

3.1.4 Altlasten

Aufgrund der beschriebenen Verunreinigung durch Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks und dadurch in angrenzenden Bereichen land- und wasserseitig, bestehen vorerst westlich der Warnow beträchtliche Einschränkungen für eine bauliche oder freiraumbezogene bzw. naturräumliche Entwicklung. Auch die Querung/Zugänglichkeit der ehemaligen Gaswerksfläche ist nicht zugelassen. Begründet liegt das darin, dass nach der Einstellung und Beseitigung der Gaswerk geprägten Nutzung auf dem Gelände lediglich eine Altlastensicherung als Gefahrenabwehr und bisher noch keine Dekontamination durchgeführt wurde. Infolgedessen stehen derzeit für eine bauliche Entwicklung nur das Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes und das Bleicherviertel im Bereich Bleicherstraße/Neue Bleicherstraße zur Verfügung. Da jedoch von einem Austrag von Schadstoffen auch außerhalb des Gaswerksgeländes auszugehen ist, muss bei einer geplanten Bebauung die Entsorgung des kontaminierten Bodens berücksichtigt werden (HANSESTADT ROSTOCK 2008).

Die Einstufung als Altlast erfolgte durch das Amt für Umweltschutz/Abteilung Wasser und Boden gemäß § 2, Abs. 5 des BBodSchG. Diese Einstufung bedeutet, dass von dieser Fläche eine Wirkung ausgeht, die vom BBodSchG und dem LBodSchG M-V und deren untergesetzlichen Regelungen nicht gedeckt und die öffentliche Sicherheit gestört ist. Demnach ist die Altlast durch einen nicht rechtskonformen Zustand entstanden, wobei die Störung dieses Rechtsgefüges nur durch Bodensanierungsmaßnahmen behoben werden kann. Eine Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks und somit eine potenzielle Erschließung kann daher nur dann ermöglicht und gefördert werden, wenn für den **Sanierungsbereich altes Gaswerk** eine vollständige Altlastenbefreiung erfolgt.

Tab. 9: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. Altlasten

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Altlasten	BBodSchG LBodSchG M-V	Bodenschutzsanierungs- gebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung von ca. 5 ha (2,5 ha Pflaster, 2,5 ha Kulturschicht) - Dauerhafte Aufrechterhaltung der Sicherungsmaßnahmen (Abdichtungen dürfen nicht durchbrochen werden) - Prüfung zur möglichen Errichtung einer PV-Anlage (7 ha) - rechtliche Rahmenbedingungen zu Nutzungsmöglichkeiten nach Abschluss der baulichen Sanierungsarbeiten

3.1.5 Bauliche Gegebenheiten

Bei Maßnahmen, die sich mit der baulichen Entwicklung im Uferbereich Oberwarnow beschäftigen, müssen neben der Beachtung der bereits erläuterten Restriktionen auch die geltenden Bestimmungen des Baurechts und somit das BauGB berücksichtigt werden. Besonders die Situation der Bootshäuser westlich und östlich der Oberwarnow sollte einer baurechtlichen Klärung unterzogen werden. Insbesondere die Art der baulichen Nutzung der Bootshäuser und die Frage des Bestandschutzes und der Baugenehmigungen sind zu klären, um gezielte Handlungsoptionen entwickeln zu können.

Tab. 10: Ergebnisse hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessensspielräume bzgl. baulicher Planungen

Restriktion	Grundlagen	Restriktionen	Ermessensspielräume
Baurecht	BauGB	Ohne Bebauungsplan im Außenbereich keine zulässige Bebauung	privilegierte Nutzungen nach § 35 BauGB (Bootshäuser)

3.1.6 Ausblick

Im Ergebnis der dargestellten und analysierten Bestandsaufnahme und Restriktionen sowie bisheriger Planungen der Hansestadt Rostock zu räumlichen Defiziten und Bedarfen werden vorhandene und mögliche Konflikte konkurrierender Nutzungen im Uferbereich aufgezeigt. Die sich daraus ergebenden Ermessensspielräume sowie Handlungsoptionen bilden einen Schwerpunkt bei der Erarbeitung der Entwicklungsansätze und sind daher zu berücksichtigen.

Anhand der in Punkt 3.1 erarbeiteten Ermessensspielräume wird deutlich, dass der Uferbereich Oberwarnow ein ausgeprägtes Potenzial in den folgenden Nutzungstypen zusammenfassend aufweist:

- Wegebeziehungen für eine Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Uferbereiches für die Öffentlichkeit
- Freizeit- und Erholungsnutzung
- Grünräume / Naturräume
- Infrastrukturelle Erschließung (Fuß- und Radverkehr)
- Bootshäuser (Bestandsicherung bestehender, bauordnungsrechtlich genehmigter Bootshäuser)
- Potentielle Entwicklungsräume für städtebauliche Nutzungen

Druckbedingt freigehalten

4 Beteiligungsphasen

4.1 Ansatz und Ziel der Beteiligung

Der Bestandteil der Konzepterarbeitung umfasste eine intensive Beteiligung der städtischen Ämter, der Ortsbeiräte, der Träger öffentlicher Belange, der Flächeneigentümer sowie der Vereine und Nutzer des Areals. Der Ansatz der Partizipation zielte auf eine konsensorientierte Strategie zur Erreichung eines umsetzbaren und von allen Beteiligten mitgetragenen Entwicklungskonzeptes für den Uferbereich Oberwarnow ab. Die erste Phase der Beteiligung verfolgte das Ziel der Erarbeitung einer gemeinsamen Strategie aller Amtsbereiche der Hansestadt Rostock zur Entwicklung des Uferbereichs Oberwarnow. Im zweiten Schritt wurden sowohl Flächeneigentümer, Ortsbeiräte als auch ansässige Vereine in den Prozess der Partizipation integriert. In Form von Planungsworkshops, gemeinsamen Begehungen sowie Gesprächsrunden wurden Bedürfnisse erfasst und Entwicklungschancen diskutiert. Im Folgenden werden die Ergebnisse dargestellt.

4.2 Beteiligung der Ämter der Hansestadt Rostock



INHALT	Ämterrunden zur Entwicklung des Uferbereichs Oberwarnow	
TEILNEHMENDE	Vertreter der Ämter der Hansestadt Rostock	
DATUM/THEMA	November 2011	"Visionen zur Entwicklung Uferbereich Oberwarnow"
	Februar 2012	"Analyse und Entwicklungschancen für den Uferbereich Oberwarnow"
	März 2012	"Vorstellung und Diskussion von entwicklungsplanerischen Ansätzen für den Uferbereich Oberwarnow"
	Juni 2012	"Erläuterung und Diskussion der Teilraumszenarien und Festlegung konkreter Entwicklungsziele"
	Januar 2013	"Vorstellung der Maßnahmen Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow"

Ziele der Ämterrunden:

1. Erreichung eines Konsens für eine langfristige Entwicklung des Uferbereichs Oberwarnow
2. "Visionen" zur Entwicklung Uferbereich Oberwarnow formulieren und diskutieren
3. Gemeinsame Entwicklungsziele definieren
4. Planrechtliche Restriktionen bei der Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow betrachten
5. Entwicklungschancen für den Uferbereich Oberwarnow diskutieren
6. Entwicklungsszenarien aufzeigen
7. Maßnahmen benennen und abstimmen

Schrittfolgen und Herangehensweise an die Partizipation:

I Planungsaufgabe und Intention des Planungsansatzes klären

II Bestandssituation darstellen

- Darstellung der Bestandssituation anhand von Themenkarten

III Visionen erarbeiten

- Visionen formulieren und in Arbeitsgruppen diskutieren
- Einbringen der fachlichen Kompetenzen in den Themenbereichen
 - Bebauung und Nutzung/Erholung und Freizeit/Gewässer
 - Grünstrukturen und Naturschutz/Gewässer

IV Entwicklungsziele formulieren

- Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Entwicklungsabsichten diskutieren
- Entwicklungsziele definieren und abstimmen

V Darstellung der Restriktionen und Diskutieren der Analyseergebnisse

- Diskussion der Ermessensspielräume unter Beantwortung folgender Fragestellungen
 - Wie stellt sich die planungsrechtliche Lage in Bestand und Analyse dar?
 - Welche fachlichen Restriktionen ergeben sich hinsichtlich der Entwicklung?
 - Sind Ermessensspielräume gegeben? Wenn ja, welche?
 - Wie ist die weitere Vorgehensweise, wenn es um die Umsetzung der Entwicklungsziele geht?
- Handlungsoptionen erfassen und im Rahmen der Fachbereiche abwägen

VI Präsentation der Entwicklungsszenarien

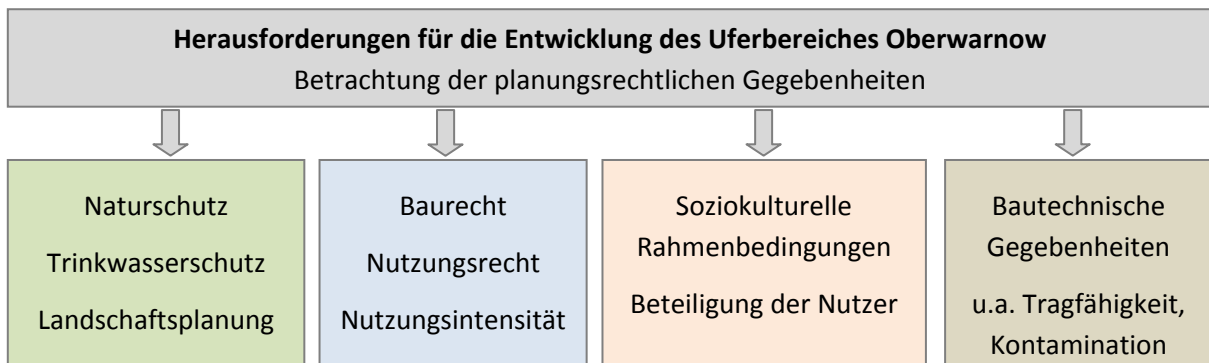
- Diskussion der planerischen Konzeptionen
- Gesamtentwicklungskonzept abstimmen

VII Maßnahmenbereiche beschreiben und festlegen

- Maßnahmenbereiche räumlich fixieren und beschreiben
- Diskussion und Abstimmung
- Verantwortlichkeiten und Planungsabhängigkeiten klären

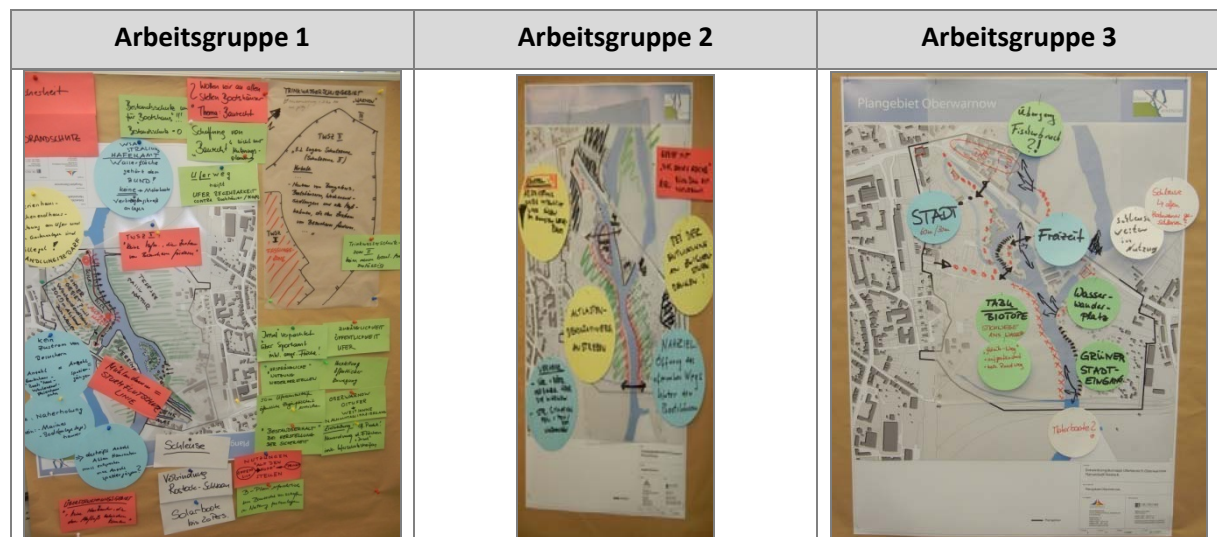
Ergebnisse der Beteiligung:

In einem ersten Ergebnis wurden planerische Herausforderungen dargestellt, bewertet und diskutiert.



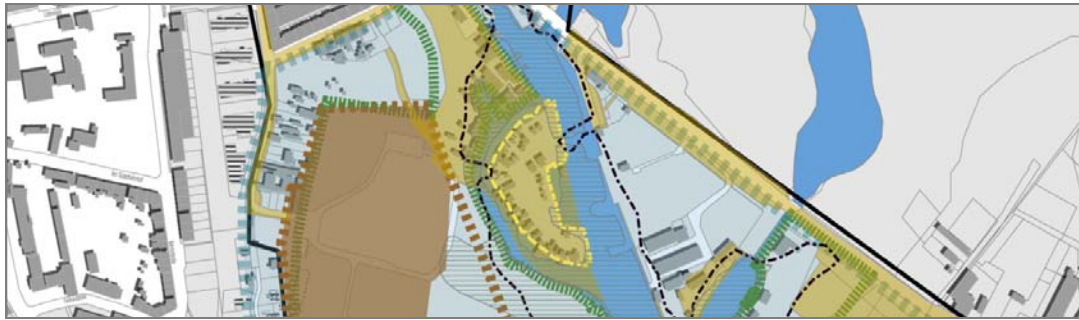
In Form von Arbeitsgruppen (5-7 Personen) wurden in einem folgenden Schritt ämterübergreifend Visionen zur Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow erarbeitet (vgl. Protokoll zur Ämterrunde, 27.11.2012).

Tab. 11: Darstellung der Arbeitsergebnisse



Formulierung von Entwicklungszielen:

- Öffentliche Nutzung/Begehrbarkeit/Erlebbbarkeit des Warnowuferbereiches
- Zunahme der Grünräume sowie geschützte Bereiche von Nord nach Süd
- Klare Abstufung zwischen einem grünen Stadteingang und urbanen Strukturen
- Neuordnung der infrastrukturellen Erschließung, u.a. Anbindung Bleicherstraße, Petrierviertel, Quartier Friedrich-Franz-Bahnhof
- Baurechtliche Regelung für die Bootshäuser finden, Menge und baulichen Dimension
- Städtebauliche Lösungen anbieten



Zusammenfassende Ergebnisse

Die Diskussionsergebnisse ergaben vor allem im Bereich des erweiterten Sanierungsgebietes „Bleicherviertel“ sowie im Bereich des Warnow-Ostufers Handlungsoptionen zur Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow. Grundsätzliches Ziel besteht in der Schaffung einer infrastrukturellen Erschließung (für Fuß- und Radverkehr) sowie der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Uferbereiche. Die Ergebnisse der Diskussion hinsichtlich Handlungsoptionen und Ermessungsspielräume zur Entwicklung des Uferbereiches werden im Kapitel 3.1 Restriktionen und Entwicklungschancen dargestellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Ämterrunde wurden im folgenden Planungsschritt erste konzeptionelle Ansätze in Form von Teilraumszenarios erarbeitet, welche in direkter Abstimmung mit den Fachämtern diskutiert wurden. Es erfolgte hierbei eine Beteiligung der Flächeneigentümer.

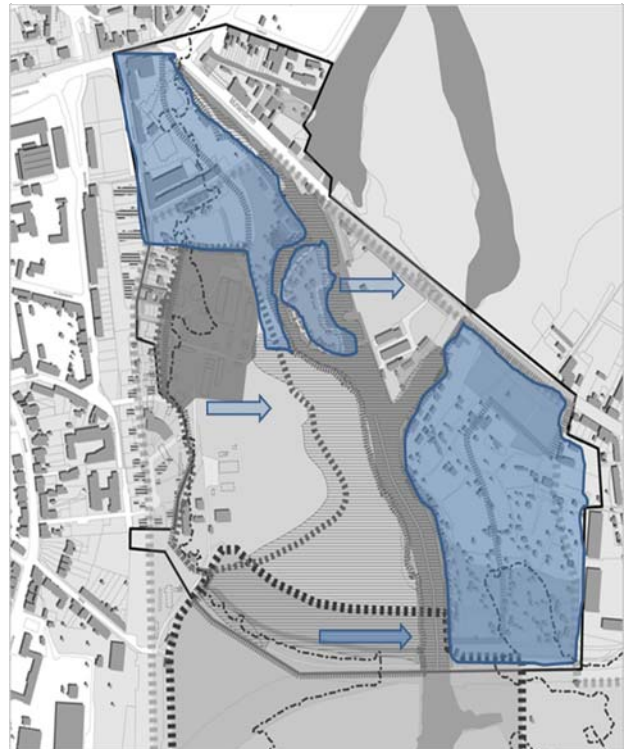


Abb. 30: Entwicklungsbereiche und Handlungsoptionen

4.3 Beteiligung der ansässigen Vereine

Im Rahmen eines weiteren Beteiligungsschrittes fanden Gespräche und Begehungen mit den ansässigen Vereinen und Interessensgemeinschaften statt. Ziel der Gespräche war es, sowohl die aktuelle Situation als auch die zukünftigen Bedarfe der Nutzer zu erfassen und in das Uferkonzept mit einzubeziehen.

Interessengemeinschaft Oberwarnow e.V.	
DATUM	21.08.2012, 16.00 Uhr
ORT	Mühlendamm, Eingang IG Oberwarnow
TEILNEHMENDE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertreter der IG Oberwarnow 2. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft HRO 3. Planungsbüro Dr. Fischer LA



Abb. 31: Gärtnerische Nutzung und Bootshäuser entlang der Uferkante prägen das Gelände der IG Oberwarnow (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)

Ergebnisse der Begehung und Beratung

- Erläuterung der Grundstücke anhand eines Parzellenplanes durch die IG Oberwarnow: 168 Pächter mit Parzellengrößen von 80-1200m² - Auslastung von 100% (Stand 08/2012)
- Nutzung der Parzellen als Gärten, Erholungsgarten und Dauernutzung
- Bootshausbesitzer besitzen eine lange Tradition am Standort und nutzen ihre Grundstücke für Freizeit und Erholung sowie als Wassersportgelände
- Ziel des Vereins ist die Sicherung einer langfristige Perspektive hinsichtlich der Nutzung
- Derzeit ist kein öffentlicher Zugang zum Wasser gegeben - freiwerdende Grundstücke sollten gesichert werden, um die Zugänglichkeit an das Wasser zu gewährleisten

- Bereits vorhandene Wegeverbindungen konzeptionell aufgreifen und nutzen
- Vorstellung zum Szenario „Warnow-Ostufer“ können durch den Verein mitgetragen werden

Anglerverein Oberwarnow e.V.	
DATUM	30.08.2012, 16.00 Uhr
ORT	Vereinsgelände Anglerverein Oberwarnow e.V.
TEILNEHMENDE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertreter des Anglervereins Oberwarnow e.V. 2. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft HRO 3. Planungsbüro Dr. Fischer LA



Abb. 32: Historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser säumen das Ostufer der Oberwarnow_(Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)

Ergebnisse der Begehung und Beratung

- Auf dem Vereinsgelände befinden sich 34 Parzellen, davon 31 mit Bootshäusern (Stand 08/2012)
- Auslastung von 100 % - häufig verbunden mit Generationswechsel
- Der Anglerverein Oberwarnow e.V. steht im Pachtvertrag mit IG Oberwarnow und WSA (Grundstücksfläche Bootshäuser) (Stand 08/2012)
- Zu Zeiten der Alten Zuckerfabrik (1920-1960) wurden die Schwemmlandflächen als Grundstücke zur Subsistenzwirtschaft von Teilen der Rostocker Bevölkerung genutzt.
- Heute nutzt der Anglerverein Oberwarnow e.V. die Flächen zur Unterbringung der Boote, aber auch als Wochenend- bzw. Erholungs- und Wohnstandort
- Die Bootshäuser sind als „familiärer Sozialraum“ seit Jahrzehnten gewachsen und stellen eine große Bedeutung zur Freizeit- und Erholungsnutzung dar.
- Die Verbindung über die Warnow (Eisenbahnbrücke) war als fußläufige Erschließung für die Mitglieder des Vereins sehr bedeutsam und sollte aus Sicht des Vereins wieder aufgegriffen werden. Es besteht Unverständnis über die Restriktion der Trinkwasserschutzzone, da bereits intensiv die Brücke als solches (Bahnverkehr sowie illegaler Fußgängerverkehr) und die angrenzenden Flächen intensiv als Badestandort genutzt werden.
- Das Teilraumszenario „Warnow-Ostufer“ wird mitgetragen, insbesondere der öffentliche Grünstreifen entlang des Ufers erhält Zustimmung.

Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.	
DATUM	13.09.2012, 10.00 Uhr
ORT	Vereinsgelände Mühlendamm e.V.
TEILNEHMENDE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertreter Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V. 2. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft HRO 3. Planungsbüro Dr. Fischer LA



Abb. 33: Historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser säumen das Westufer der Oberwarnow_(Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2012)

Ergebnisse der Begehung und Beratung

- Auf dem Vereinsgelände befinden sich 38 Bootshäuser, z.T. mit einem kleinen Stück Land zur gärtnerischen Nutzung
- Ältestes Bootshaus stammt von 1931
- Gärten im westlichen Bereich des Geländes gehören nicht zum Verein. Es handelt sich um 3-4 Einzelpächter mit Pachtvertrag (KOE).
- Entstehung des Vereins: vormals „Ortsgruppe Mühlendamm“ über Gebäudewirtschaft der DDR, 1990 dann Gründung des Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.
- Vereinsstruktur: Familienmitgliedschaft; 75 Mitglieder (Stand 08/2012)
- Zusätzlich auf dem Gelände befindet sich der Wasserwanderverein Turbine e.V.
- 2013/2014 ist die Sanierung des Warnowseitenarms geplant
- Der „Karpfenteich“ als Ableger des Warnowseitenarms sollte in diesem Zusammenhang auf Kontamination überprüft werden
- Die Entsorgung des Geländes erfolgt seit ca. 10 Jahren über Pumpenschächte in Anbindung an die Neue Bleicherstraße
- Bereits vorhandene Wegeverbindungen prüfen, aufgreifen und nutzen
- Vorstellung zur Begehbarkeit des Uferbereiches können, angrenzend an das Vereinsgrundstück (Grenze zu Gaswerksfläche), mitgetragen werden, wenn berücksichtigt wird, dass durch entsprechende gestalterische und technische Maßnahmen die Sicherheit und Ordnung gewährleistet ist. Derzeit gibt es eine erhöhte Zahl an Einbruchs- und Diebstahlsdelikten

Warnowinsel e.V.	
DATUM	13.09.2012, 12.00 Uhr
ORT	Vereinsgelände Warnowinsel e.V.
TEILNEHMENDE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertreter Verein Warnowinsel e.V. 2. Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft HRO 3. Planungsbüro Dr. Fischer LA



Abb. 34: Übergang zur Warnowinsel und historisch gewachsene Struktur der Bootshäuser (Quelle: EIGENE AUFNAHME, 2011)

Ergebnisse der Begehung und Beratung

- Auf dem Vereinsgelände befinden sich 53 Bootsanlegestellen, z.T. mit einem kleinen Stück Land zur gärtnerischen Nutzung
- Nutzung des Geländes seit 1968 (ehemaliges Schwemmland); damit verbunden war die Vereinsgründung für „Ruhe und Erholungswesen“
- Ursprünglich befand sich die Vereinsfläche auf der östlichen Seite des Mühlendamms der „Vorwärtswiese“ (Fläche hinter dem heutigen Parkplatz)
- Vereinsstruktur: Familienmitgliedschaft; 36 Mitglieder (Stand 08/2012)
- Anbindung an die Insel durch Brückenbauwerk, welches in Eigenleistung errichtet und unterhalten wird (Zugang nur für Vereinsmitglieder)
- Kein Wasseranschluss/kein Abwasser; Sanitäre Einrichtungen befinden sich außerhalb der Insel, unmittelbar neben der gastronomischen Einrichtung „Zur Schleuse“.
- Bereits 1976 gab es Intention zur Etablierung eines Wanderweges über die Warnowinsel durch den Wanderverein
- Problematik Hochwasser ist ganzjährig und beeinträchtigt stark die Nutzung des Geländes; Gebäude und andere Einbauten wurden entsprechend gegen Hochwasser gesichert; Aufwand der Erhaltung der Wege ist enorm und wird nur auf die wesentlichen Erschließungen reduziert
- Betreuung der Baumstandorte und Pflege erfolgt durch den Stadtförster mit der Vorgabe, ausschließlich Weiden zu pflanzen
- Sicherheit für das Gelände ist außerordentlich wichtig, da hohe Werte auf der Insel lagern

5 Die Entwicklung des Uferbereiches Oberwarnow

5.1 Entwicklungsziele

5.1.1 Leitbilddiskussion

Die Analyse und Bewertung bestätigt dem Uferbereich Oberwarnow ein ausgeprägtes Potential an naturräumlichen und partiell städtebaulichen Qualitäten. Diese zu erhalten, zu schützen und unter Berücksichtigung der naturrechtlichen Belange städtebaulich zu qualifizieren, ist Leitbild und Entwicklungsziel zugleich.

Historisch gewachsen und als Kulturgut ausgewiesen befindet sich der Bereich Oberwarnow in einer städtebaulich einprägsamen Lage. Insbesondere die Stadteingangssituation in die „Grüne Stadt am Wasser“ sollte hier planerische Berücksichtigung finden. Gleichzeitig gilt es die Uferbereiche als Orte der Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In Anbetracht der bestehenden naturräumlichen Potentiale, der historisch gewachsenen städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen können folgende Leitbildfunktionen formuliert werden:

Städtebauliches Leitbild:

1. Städtebauliche Entwicklung ausgewiesener Quartiere als Wohn- und Dienstleistungsstandort
2. Stärkung der Standortqualität durch eine bewusste Verzahnung von städtebaulicher Struktur und naturnahem Landschaftsraum
3. Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Vernetzung für Fuß- und Radverkehr, insbesondere der infrastrukturellen Anbindung der östlichen Stadtteile an die Innenstadt
4. Sicherstellung der Qualität des Uferbereiches als Wassersport- und Naherholungsstandort
5. Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut unter Berücksichtigung der baurechtlichen Regelungen, Vermeidung weiterer baulicher Verdichtungen der Areale

Landschaftsgestalterisches Leitbild:

1. Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang der Warnowuferkante mit öffentlicher Erschließung als „Uferweg“ für Fuß- und Radverkehr zur besseren Erlebbarkeit des Wassers
2. Sukzessive Verdichtung und Zunahme der Grünräume sowie geschützten Bereiche von nördlicher in südlicher Richtung
3. Sicherung der naturnahen und schützenswerten Bereiche
4. Steigerung der Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Warnow durch die Schaffung von Sichtachsen
5. Klare Abstufung zwischen einem grünen Stadteingang und urbanen Strukturen
6. Entwicklung von Freiraumstrukturen mit Aufenthaltsqualität in ausgewiesenen Bereichen

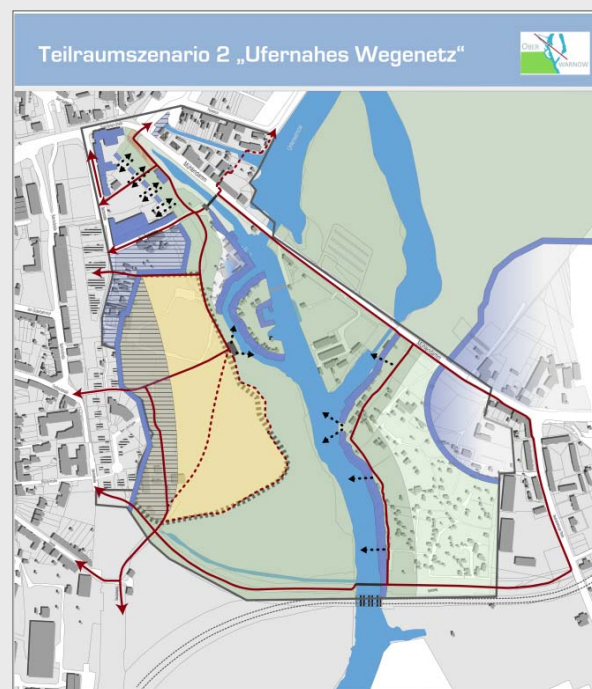
5.1.2 Teilraumszenarien

In einem ersten konzeptionellen Planungsschritt erfolgte die Erarbeitung von Teilraumszenarien, welche sich an den Vorgaben der Leitbilddiskussion orientierten. Die Szenarien bildeten die Grundlage für eine weiterführende Diskussion hinsichtlich eines Gesamtentwicklungskonzeptes unter Einbeziehung der Verwaltung der Hansestadt, den Ortsbeiräten, den Flächeneigentümern sowie den ansässigen Vereinen im Bereich Oberwarnow.

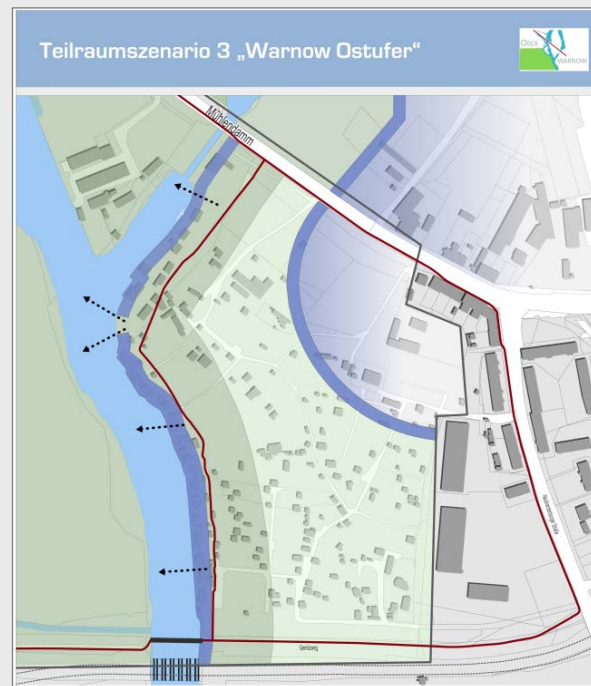
- Bauliche Schließung der Quartiersränder
- Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang des Bleichergrabens mit öffentlicher Erschließung als „Uferweg“ für Fuß- und Radverkehr zur besseren Erlebbarkeit des Wassers
- Stärkung der Erschließungs- und Aufenthaltsqualität durch eine gezielte Freiraumgestaltung insbesondere im nördlichen Bereich des Uferweges
- „Brückenschlag“ vom Bleicherviertel zum Petriviertel durch Neuordnung, Verbesserung und Ergänzung der Erschließung für Fuß- und Radverkehr, inkl. Anbindung an das Quartier Friedrich-Franz-Bahnhof



- Infrastrukturelle Gesamtvernetzung des Uferbereiches Oberwarnow für Fuß- und Radverkehr
- Anbindung an die Quartiere Friedrich-Franz-Bahnhof, Bleicherquartier und Petriviertel sowie an die Freizeit- und Erholungsangebote auf der östlichen Uferseite der Warnow
- Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Vernetzung für Fuß- und Radverkehr über den Bleichergraben durch ein Brückenbauwerk
- Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung der östlichen Stadtteile an die Innenstadt durch die Schaffung einer Querung über die Warnow



- Städtebauliche Entwicklung des Quartiers Mühlendamm / Neubrandenburger Straße als Wohnstandort Standortqualität „Wohnen am Warnowufer“ im Rahmen einer baulichen Arrondierung
- Neuzonierung des Warnow Ostufers
 - I. Naturnahe Fläche mit integriertem Uferweg sowie Bootshäusern an der Uferkante
 - II. Gärtnerische Nutzung
 - III. Bauliche Entwicklung „Wohnen am Warnowufer“
- Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang der Warnowuferkante mit öffentlicher Erschließung für Fuß- und Radverkehr sowie Rettungsfahrzeuge



Vorgehensweise: Prüfung der Machbarkeit zur konzeptionellen Umsetzung der Teilraumszenarien

- ✓ Abstimmung mit Fachämtern und Flächeneigentümern
- ✓ Überarbeitung und Konkretisierung der Teilraumszenarien
- ✓ Festlegung konkreter Maßnahmenbereiche
- ✓ Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Maßnahmen ist die Funktionalität der Schleuse am Mühlendamm

5.2 Gesamtentwicklungskonzept

Die Teilraumszenarien bildeten die Grundlage für eine weiterführende Diskussion hinsichtlich des gesamtkonzeptionellen Ansatzes. Die Herausarbeitung der räumlich und funktional begrenzten Bereiche ermöglichte in einem nächsten planerischen Schritt die Definition von konkreten Maßnahmenbereichen. Die Darstellung der dieser Maßnahmenbereiche erfolgt anhand von Steckbriefen, welche mit einer Nummerierung der Maßnahmenbereiche versehen sind und sich entsprechenden Betrachtungsräumen zuordnen lassen.

5.2.1 Beschreibung der Maßnahmen

Übersicht über die Maßnahmenbereiche (MB)

Teilraumszenario 1 "Westlicher Uferbereich"

MB1	Bleicherquartier Nord
MB2	Grünverbindung am Bleichergraben
MB3	Bleicherquartier Süd
MB4	Standort Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.
MB5	Warnowinsel
MB6	Gelände „Altes Gaswerk“
MB7	Aussichtspunkt „Warnowblick“
MB8	Brücke am Bleichergraben

Teilraumszenario 2 "Östlicher Uferbereich"

MB9	Verbindungsachse Petrivierteil
MB10	Bootshäuser (Ostufer Oberwarnow) und Grünraum mit Uferweg
MB11	Städtebauliche Abrundung
MB12	Wegeverbindung über die Warnow

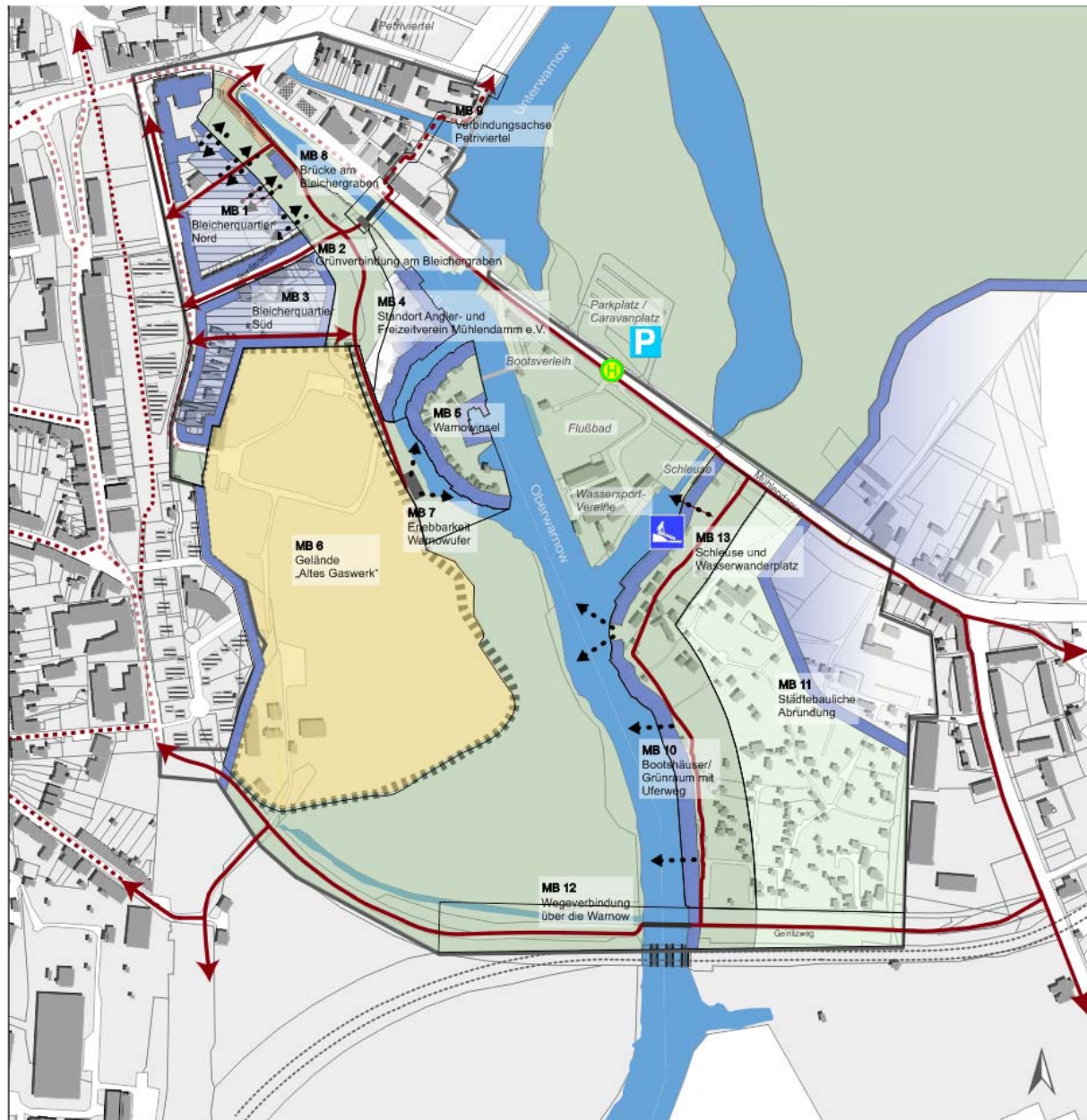
Abkürzungen in der Maßnahmenbeschreibung (Steckbrief):

MB **Maßnahmenbereich**

M 1.1 **Maßnahme**

P **Priorität**

Mit dem Kürzel **P** werden diejenigen Maßnahmen bezeichnet, welche in der 1. Umsetzungsphase des Uferkonzeptes, möglichst in den nächsten 3 Jahren, in Angriff genommen werden sollten. Für alle weiteren Maßnahmen wird auf eine zeitliche Prioritätensetzung verzichtet. Die Umsetzung ergibt sich aus den planerischen sowie zeitlichen Abhängigkeiten.



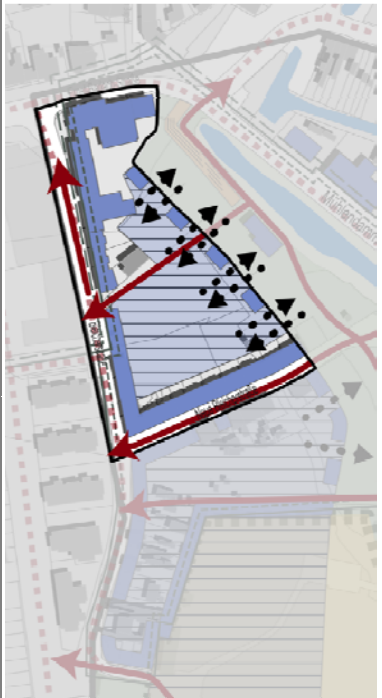
- | | | |
|---|--|---|
|  Naturnahe Fläche |  Städtebauliche Kante |  Wegenetz |
|  Gärtnerische Nutzung |  Städtebauliche Entwicklung |  Plangebiet |
|  Altes Gaswerk |  Bauliche Entwicklung |  Spundwand |
|  Uferbereich |  Bestehende Gebäude |  Sichtbeziehung zur Warnow |
|  Entwicklung Wasserwanderplatz |  Haltestelle ÖPNV |  Parkplatz |

MB 1-9 Teilraumszenario 1
 Westlicher Uferbereich

MB 10-13 Teilraumszenario 2
 Östlicher Uferbereich

Abb. 35: Maßnahmen Entwicklungskonzept Uferbereich Oberwarnow

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB1 Bleicherquartier Nord	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Städtebauliche Entwicklung des Quartiers als Wohn- und Dienstleistungsstandort 2. Bauliche Schließung der Quartiersränder 3. Stärkung der Standortqualität durch eine bewusste Verzahnung von städtebaulicher Struktur und naturnahem Landschaftsraum 4. Neuordnung, Verbesserung und Ergänzung der Erschließung in Richtung Bleicherstraße, Friedrich-Franz-Bahnhof sowie Petrivierteil 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsbereiche „Intensivmedizinische Betreuung“ und „Betreutes Wohnen“ des Alten- und Pflegeheimes im ehemaligen EDIS-Gebäude ▪ Überschneidung der verkehrlichen Funktionen für Gehwegnutzung, Lieferverkehr und Zufahrt zu Anlagen des ruhenden Verkehrs 	

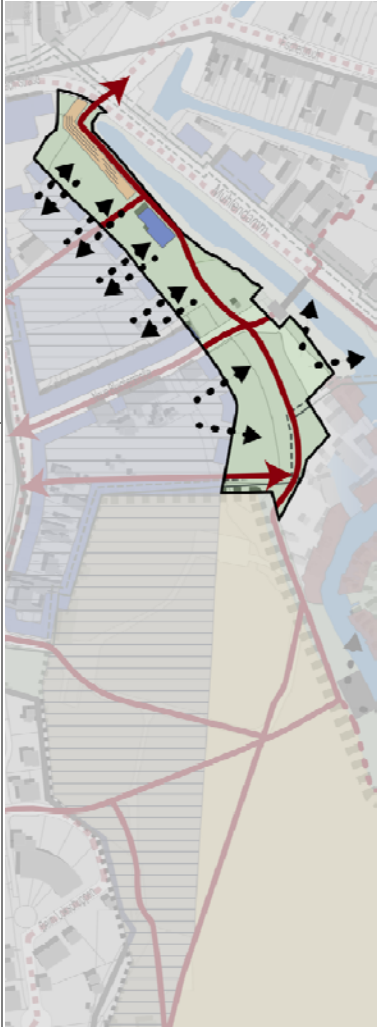
Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Planung	M 1.1	Sanierungsrahmenplanung	P
Planung	M 1.2	Aufstellung B-Plan	P
Realisierung	M 1.3	Querung des Quartiers durch eine öffentliche Erschließung bzw. Erschließung mit öffentlichem Wegerecht vom Uferweg in Richtung Bleicherstraße	
Realisierung	M 1.4	Umsetzung der Bauleitplanung (private Maßnahme)	

Erste Kostenabschätzung

260.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
Priv. Unternehmen	

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB2 Grünverbindung am Bleichergraben	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang des Bleichergrabens mit öffentlicher Erschließung als „Uferweg“ für Fuß- und Radverkehr zur besseren Erlebbarkeit des Wassers 2. Stärkung der Erschließungs- und Aufenthaltsqualität durch eine gezielte Freiraumgestaltung im nördlichen Bereich des Uferweges (Kopfsituation „Am Mühlendamm“) 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung und Sicherung des Uferbereiches unter Berücksichtigung der kontaminierten Bodensedimente ▪ Anbindung des Uferweges an die zu schaffenden Querverbindungen in Richtung Bleicherstraße, Mühlendamm und Friedrich-Franz-Bahnhof sowie in Richtung Süden (Fortführung Uferweg) ▪ Nutzungsbereiche „Intensivmed. Betreuung“ und „Betreutes Wohnen“ des Alten- und Pflegeheimes im ehemaligen EDIS-Gebäude ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) südlich der Neuen Bleicherstraße 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Planung	M 2.1	Sanierungsrahmenplanung	P
Planung	M 2.2	Aufstellung B-Plan	P
Planung	M 2.3	Gestaltung des öffentlichen Grünraumes entlang des Bleichergrabens mit einer barrierefreien Wegeverbindung und einem hochwertigen Auftakt (Kopfsituation) im nördlichen Bereich, mit Anbindungen an vorhandene und neue Wegebeziehungen	P
Planung	M 2.4	Planung der technischen und ökologischen Sanierung des Bleichergrabens	

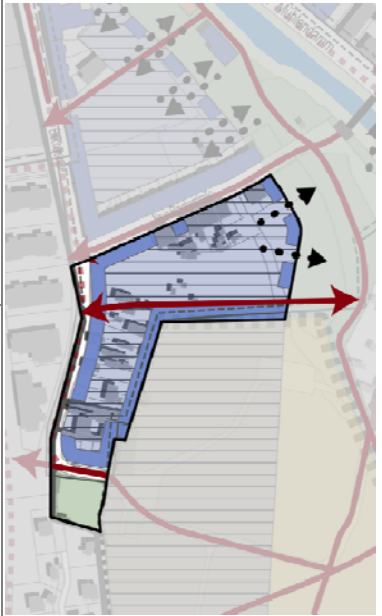
Realisierung	M 2.5	Schaffung eines öffentlichen Grünraumes entlang des Bleichergrabens entsprechend der Entwicklungsziele	
Planung/ Realisierung	M 2.6	Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Trafohaus und der späteren Umsetzung	
Realisierung	M 2.7	Bauliche Neuordnung Wendesituation am Ostende der Neuen Bleicherstraße	
Realisierung	M 2.8	Rückbau der einzelnen Gärten im nördlichen Bereich des Vereinsgeländes "Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V." für den Ausbau einer öffentlichen Erlebbarkeit des Wassers	
Realisierung	M 2.9	Anlage eines Schutzstreifens als optische Trennung zwischen Uferweg und Vereinsgelände "Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V."	
Realisierung	M 2.10	Technische und ökologische Sanierung des Bleichergrabens	

Erste Kostenabschätzung

350.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
Priv. Unternehmen	Flächenerwerb- und Flächentausch im Rahmen der Sanierungsgebietsplanung für öffentlichen Grünbereich zwingende Voraussetzung

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB3 Bleicherquartier Süd	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Städtebauliche Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort; bauliche Schließung des Quartiersrandes 2. Stärkung der Standortqualität durch eine bewusste Verzahnung von baulicher Struktur, Wegebeziehungen und naturnahem Landschaftsraum 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altlastensicherung des ehemaligen Gaswerks (Spundwand, Drainage, Aufschüttung) ▪ Langfristige städtebauliche Abrundung im Anschluss an das Quartier Friedrich-Franz-Bahnhof und das Bleicherquartier ermöglichen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) 	

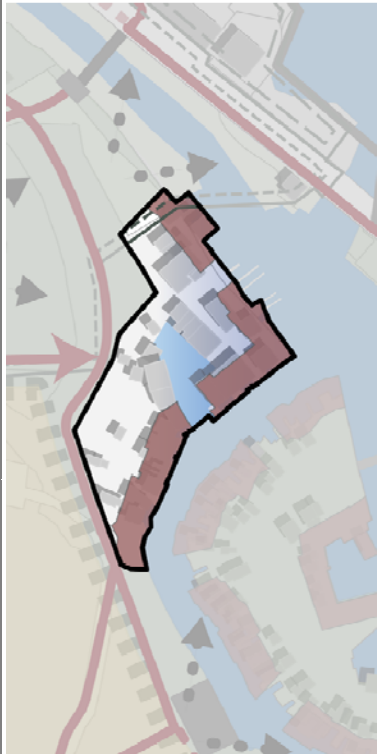
Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Planung	M 3.1	Sanierungsrahmenplanung	P
Planung	M 3.2	Aufstellung B-Plan	P
Realisierung	M 3.3	Bauliche Entwicklung des Quartiers mit einer gezielten Freiraumgestaltung im Übergang von urbanen Strukturen zum naturnahen Grünraum in Richtung Warnowuferbereich (private und öffentliche Maßnahme)	
Realisierung	M 3.4	Schaffung einer Wegebeziehung (ggf. auch Erschließungsfunktion) durchs Quartier vom Uferweg zur südlichen Bleicherstraße	

Erste Kostenabschätzung

800.000 € – 1.200.000 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Priv. Unternehmen ▪ HRO 	Flächenerwerb- bzw. Flächentausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow **Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“**

Maßnahmenbereich	MB4 Standort Angler- und Freizeitverein Mühlendamm e.V.	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherstellung der Qualität der Fläche als Wassersport- und Naherholungsstandort 2. Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut (38 Bootshäuser im Bestand) 3. Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung des Areals 4. Infrastrukturelle Aufwertung der Anbindung des Vereins an die Neue Bleicherstraße und den zukünftigen Uferweg 5. Entwicklung von Blickachsen in Richtung Warnowufer 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altlastensituation des Bleichergrabens ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (Randlage) ▪ Geschützte Biotope (Schilfbestände) im Bleichergraben ▪ Abgängige Restbebauung im Eingangsbereich 	

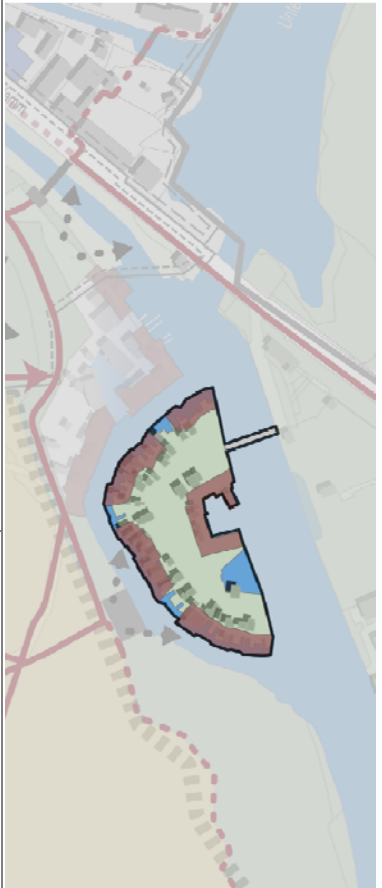
Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M4.1	Klärung der Nutzungsrechte der einzelnen Gärten im nördlichen Bereich des Geländes (3-4 Einzelpächter mit Pachtvertrag (KOE) sowie Nutzungsrechte des Wasserwandervereins Turbine e.V.	P
Vorbereitung	M4.2	Klärung der bauordnungsrechtlichen Situation des baulichen Bestandes	P
Planung/ Realisierung	M4.3	Sanierung „Karpfenteich“ als Teilabschnitt des Warnowseitenarms im Zusammenhang mit der Sanierung des Warnowseitenarms (2013/2014) [Gesamtplanung für Warnowseitenarm liegt vor]	P
Planung	M4.4	Aufstellung B-Plan	
Realisierung	M4.5	Rückbau des alten Garagenstandortes	
Realisierung	M4.6	Neuherstellung der Anbindung des Standortes an den zukünftigen Uferweg und die Neue Bleicherstraße; Errichtung neue Stellplatzanlage	

Realisierung	M4.7	Pflege und Entwicklung des Baumbestandes entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Verkehrssicherheit)	
Realisierung	M4.8	Verstärkung der Zaunanlage des Vereinsgeländes	

Erste Kostenabschätzung
120.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
HRO	

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB5 Warnowinsel	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherstellung der Qualität der Fläche als Wassersport- und Naherholungsstandort 2. Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut (53 Bootshäuser- und -anleger) im Bestand sowie Sicherstellung der Fläche als Wassersportareal 3. Sicherung der fußläufigen Erschließung der Insel für den Verein 4. Vermeidung einer weiteren Bebauung 5. Sicherung und Entwicklung des naturnahen Inselbereichs 6. Sicherung der land- und inselseitigen Ver- und Entsorgung 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung des Geländes aufgrund von Überschwemmung zeitweise stark beeinträchtigt ▪ Toiletten, Müllentsorgung und Stellplätze befinden sich landseitig am Mühlendamm ▪ Altlastensanierung des Warnowarms erfolgt 2013/14 ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 5 (1)	Klärung der bauordnungsrechtlichen und vertraglichen Situation der Bootshäuser	P
Realisierung	M 5 (2)	Maßnahmen in Eigenregie des Vereins Warnowinsel e.V.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflege und Entwicklung der Uferbereiche hinsichtlich Standfestigkeit ▪ Schutz der bestehenden naturnahen Vegetation ▪ Pflege und Entwicklung der Baumstandorte unter Betreuung des Stadtförsters ▪ Unterhaltung des Brückenbauwerk als infrastrukturelle Anbindung der Insel 	
Vision	M 5 (3)	Ändern sich die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. Wegfall der Trinkwasserschutzzone II oder ist aus	

		Brandschutzgründen das Erfordernis einer Lücke aller 5-6 Bootshäuser notwendig sowie die Querung/Erreichbarkeit der Insel/Bootshäuser durch Brücke und Weg zu gewährleisten, ist die Umsetzung des Entwicklungsziels <i>"fußläufige Querung für die Öffentlichkeit"</i> nicht mehr ausgeschlossen, um den neuen Rahmenbedingungen gerecht zu werden	
--	--	---	--

Erste Kostenabschätzung

5.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
HRO	Langfristige Vertragssicherung

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB6 Gelände „Altes Gaswerk“	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schaffung von Fuß- und Radverkehrsverbindungen durch das Areal an die Quartiere F.-Franz-Bahnhof und Bleicherquartier Süd sowie in Richtung Warnowufer 2. Schutz und Entwicklung der südlich gelegenen naturnahen Bereiche 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeithorizonte der Altlastenrestriktionen mit Konfliktbewältigung ▪ Nutzungsrechtliche Situation der Fläche unter Berücksichtigung der Entwicklungsoptionen des Eigentümers ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone I (Grenzbereich) und II (TWSZ) 	

Status	Maßn.Nr:	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 6.1	<p>Machbarkeitsprüfung zur Klärung der Umsetzungsmöglichkeiten der Entwicklungsziele</p> <p>-->Gemeinsame Abstimmung von Stadtwerken, Stadtentwicklung und Umweltamt am 10.03.2014 erfolgt; Festlegung, dass bei späterer Fortschreibung des Uferkonzeptes unter Beachtung der Gefährdungssituation eine erneute Prüfung von Wegeführungen erfolgen soll</p>	P
Planung	M 6.2	Entwicklung von Querverbindungen als Fuß- und Radweg in Richtung Talstraße, Schafweidenweg, Bahnhofsstraße und Bleicherstraße sowie entlang des südlichen naturnahen Bereiches	
Realisierung	M 6.3	Bau der Fuß- und Radwegeverbindungen über das Gaswerksgelände mit den notw. Gebietsanbindungen	

Erste Kostenabschätzung

- 150.000 – 200.000 € **M 6.3**

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Priv. Unternehmen ▪ HRO 	Ggf. Flächenerwerb bzw. Flächentausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“		
Maßnahmenbereich	MB7 Aussichtspunkt „Warnowblick“	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Freiraumentwicklung im Bereich des westlichen Warnowufers (Warnowseitenarm) durch Schaffung eines naturnahen Aufenthalts- und Aussichtspunktes im Bereich des bereits vorgenommenen Uferverbau 2. Steigerung der Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Warnow durch Sichtachsen 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der naturnahen, z.T. unzugänglichen Naturräume (u.a. Weiden- und Erlenbruchwald) ▪ Beachtung der derzeit geltenden Altlastensicherungsbedingungen ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Planung/ Realisierung	M 7.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines naturnahen Aufenthaltsbereiches mit Blickbeziehung zur Warnow/ Warnowinsel durch die Anordnung eines Aussichtspunktes „Warnowblick“ am bereits vorgenommenen Uferverbau i. R. der Altarmsanierung ▪ die Wasserkante wird nur im Bereich des Aufenthaltsbereiches erlebbar gemacht, so dass kein weiterer Uferabschnitt in Anspruch genommen wird ▪ Anbindung der Aufenthaltsfläche an den Uferweg 	
Realisierung	M 7.2	Umsetzung des Aufenthaltsbereiches	

Erste Kostenabschätzung
80.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Priv. Unternehmen ▪ HRO 	Flächenerwerb bzw. Flächenaustausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow **Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“**

Maßnahmenbereich	MB8 Brücke am Bleichergraben	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	1. Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Vernetzung für Fuß- und Radverkehr über den Bleichergraben durch ein Brückenbauwerk	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wiederaufgreifen historischer Bezüge, sichtbar durch bestehenden historischen Brückenkopf (bis 1999 Holzbrückenbauwerk) ▪ Auftakt für eine potentielle neue Erschließung in Richtung Petriviertel über die Liegenschaften östlich des Mühlendamms ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (Grenzbereich) ▪ Berücksichtigung der kontaminierten Bodensedimente 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 8.1	Machbarkeitsprüfung	P
Planung	M 8.2	Sanierungsrahmenplanung	P
Planung	M 8.3	Brückenbauwerk über den Bleichergraben für Fuß- und Radverkehr in Fortführung der Neuen Bleicherstraße in Richtung Mühlendamm	
Realisierung	M 8.4	Umsetzung Brückenbauwerk über den Bleichergraben	

Erste Kostenabschätzung

- 210.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bund ▪ HRO 	Eigentümergebilligung für Brückenbauwerk über den Bleichergraben

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 1 „Westlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB9 Verbindungssachse Petrivierteil	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Vernetzung für Fuß- und Radverkehr zwischen Petrivierteil und Quartier Fr.-Franz-Bahnhof, durch ein Brückenbauwerk über das Gewässer Fischerbruch Verkehrliche Neuordnung der Verkehrssituation im Bereich des Brückenkopfes 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrliche Bedingungen Mühlenfließ Eigentums- und Pachtsituation der Fläche zw. Mühlenfließ und Fischerbruch (u.a. Bruchfischer) Denkmalgeschützter Bereich „Fischerbruch“ Überschwemmungsgebiet (Grenzgebiet) 	


Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 9.1	Machbarkeitsprüfung	P
Planung	M 9.2	<p>zwingende Änderung / Anpassung des städtebaulichen Rahmenplanes zur Verankerung als Sanierungsziel</p> <p>Neuordnung der verkehrlichen Situation am Brückenkopf (Mühlenfließ) sowie der Wegebeziehung in Richtung Fischerbruch, vorausgesetzt es erfolgt eine Änderung der bestehenden Sanierungsrahmenplanung</p>	
Realisierung	M 9.3	Schaffung einer neuen Fuß- und Radverkehrsverbindung vom Brückenkopf am Mühlenfließ in Richtung Fischerbruch/Petrivierteil	

Erste Kostenabschätzung

- 180.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> Priv. Unternehmen HRO 	Flächenerwerb- bzw. Flächentausch erforderlich

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 2 „Östlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB10 Bootshäuser/Grünraum mit Uferweg	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherstellung der Qualität der Fläche als Wassersport- und Naherholungsstandort 2. Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut; Vermeidung eines weiteren Uferverbaus 3. Entwicklung eines naturnahen Grünraumes entlang der Warnowuferkante mit öffentlicher Erschließung für Fuß- und Radverkehr sowie Rettungsfahrzeuge 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V Überschwemmungsgebiet • Trinkwasserschutzzone II (TWSZ), teilweise angrenzend an TWSZ I • Im Einzugsbereich europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Netz: FFH-Schutzgebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, europ. Vogelschutzgebiet [SPA], „Warnowtal, Sternberger Seen und Mildnitz“) • Angrenzende Feucht- und Gewässerbiotope 	

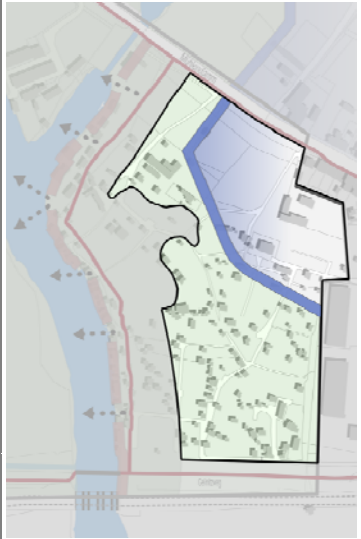
Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 10.1	Klärung der bau- und vertragsrechtlichen Situation der Bootshäuser einschl. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	P
Planung	M 10.2	<p>Städtebauliches Entwicklungskonzept: Neuzonierung des Warnow Ostufers</p> <ol style="list-style-type: none"> Naturnahe Fläche mit integriertem Uferweg sowie Bootshäusern an der Uferkante Gärtnerische Nutzung Bauliche Entwicklung „Wohnen am Warnowufer“ 	
Realisierung	M 10.3	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rückgabe der Teilflächen an die Hansestadt Rostock für die Realisierung des Uferwegs in 2015, für die naturnahen Grünflächen bei Aufgabe der Gartenfläche durch den heutigen Nutzer, generelle Rückgabe der Gartenparzellen bis spätestens Ende 2034 ➤ Unmittelbar anschließender Rückbau der baulichen Anlagen und der gärtnerischen Nutzung im Bereich des Gewässerschutzstreifens, des Überschwemmungsgebietes (Hochwasserlinie 1,10 m) und der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 	

Realisierung	M 10.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlage des Uferweges bis einschl. 2018 ▪ Gestaltung eines naturnahen Grünraumes ab spätestens 2035, bei Verfügbarkeit aller Teilflächen früher ▪ Schaffung von punktuellen Durchblicken und Zugängen vom Uferweg zum Warnowufer für die Öffentlichkeit 	
--------------	---------------	--	--

Erste Kostenabschätzung
290.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
HRO, Kirche, Bund	Notwendigkeit Flächenerwerb- und Flächentausch prüfen, freiwerdende Grundstücke sichern und für eine Erschließung des Uferbereiches nutzen

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 2 „Östlicher Uferbereich“

Maßnahmenbereich	MB11 Städtebauliche Abrundung	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Städtebauliche Entwicklung des Quartiers Mühlendamm / Neubrandenburger Straße als Wohnstandort im Rahmen einer baulichen Arrondierung 2. Entwicklung des Bereichs mit gärtnerischer Nutzung zwischen naturnahem Raum und städtebaulicher Abrundung 3. Stärkung der Standortqualität „Wohnen am Warnowufer“ durch eine bewusste Verzahnung von naturnahem Landschaftsraum und baulicher Struktur 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 11.1	Klärung der bau- und vertragsrechtlichen Situation der Gärten einschl. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	P
Planung	M 11.2	<p>Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ziegeleiwiesen“: Neuzonierung des Warnow Ostufers</p> <p>IV. Naturnahe Fläche mit integriertem Uferweg sowie Bootshäusern an der Uferkante</p> <p>V. Gärtnerische Nutzung</p> <p>VI. Bauliche Entwicklung „Wohnen am Warnowufer“</p>	
Planung	M 11.3	Aufstellung B-Plan	
Realisierung	M 11.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückbau der gärtnerischen Nutzung im Bereich der geplanten Wohnbauarrondierung ▪ Bauliche Entwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung einer gezielten Freiraumgestaltung mit neu geordneter gärtnerischer Nutzung im Übergang von urbanen Strukturen zum naturnahen Grünraum in Richtung Warnowuferbereich ▪ Neuordnung bzw. Ergänzung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs für die Wohnbauarrondierung und die gärtnerische Nutzung 	

Erste Kostenabschätzung

- 2.100.000,00 €

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
▪ HRO, Kirche, Privater Bürger	Flächenerwerb und Flächentausch erforderlich


Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 2 „Östlicher Uferbereich“		
Maßnahmenbereich	MB12 Wegeverbindung über die Warnow	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Querung der Warnow im Bereich der Eisenbahnbrücke (Strecke Rostock - Stralsund) für Fuß- und Radverkehr 2. Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung der östlichen Stadtteile an die Innenstadt 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet (Grenzbereich) ▪ Trinkwasserschutzzone I und II (TWSZ) ▪ Randlage zu Natur- und Vogelschutzgebieten von europäischer und nationaler Bedeutung ▪ Bahnverkehr; Bahnflächenwidmung auf vorhandenen und ehemaligen Bahnflächen 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 12.1	Machbarkeitsprüfung	P
Vorbereitung	M 12.2	Freistellungsverfahren aus Bahnnutzung für Planung und Realisierung der Wegebeziehungen auf ehem. Bahnflächen in Abhängigkeit von M12.1	
Planung	M 12.3	Entwurf einer Querverbindung über die Warnow durch ein Brückenbauwerk parallel zur Eisenbahnbrücke bzw. als bautechnische Gesamtlösung sowie die Wegeverbindungen in westliche Richtung (Steintorvorstadt, Stadtmitte über den Fr.-Franz-Bahnhof, Dalwitzhof) sowie östliche Richtung (Quartier Ziegeleiwiesen, Neubrandenburger Straße)	
Planung/ Realisierung	M 12.4	Realisierung des Brückenbauwerks und Fortführung der Wegeverbindung	

Erste Kostenabschätzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 500.000 - 1.5 Mio.€ Herstellung der Wegeverbindungen ▪ 1.5 Mio.€ Brückenbaumaßnahme

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ HRO ▪ Priv. Unternehmen 	

▪ Bund	
--------	--

Uferbereich Oberwarnow Teilraumszenario 2 „Östlicher Uferbereich“		
Maßnahmenbereich	MB13 Schleuse am Mühlendamm	Lage im Betrachtungsraum:
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Förderung des Wassertourismus und des Wassersports und Wiederschiffbarmachung der Schleuse mittels Reparatur und Umrüstung auf automatischen Betrieb in Verantwortung der WSV mit Mitteln des Bundes und des Landes 2. wenn erforderlich Übernahme der Schleuse durch die Hansestadt Rostock 	
Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschwemmungsgebiet (Grenzbereich) ▪ Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) Randlage ▪ Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V Überschwemmungsgebiet ▪ In Randlage des Einzugsbereiches europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Netz: FFH-Schutzgebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, europ. Vogelschutzgebiet [SPA], „Warnowtal, Sternberger Seen und Mildnitz“) ▪ Angrenzende Feucht- und Gewässerbiotope 	

Status	Maßn.Nr.	Maßnahmen	Priorität
Vorbereitung	M 13.1	<p>Machbarkeitsprüfungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung und Umbau Schleuse ▪ Realisierung Wasserwanderplatz ▪ Landseitige Einbindung in Verkehrsinfrastruktur 	P
Planung	M 13.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planung der Sanierung und technischen Ertüchtigung der Schleuse für den automatischen Betrieb (Bund/Land) ▪ Planung des Baus eines Wasserwanderplatzes mit Ein- und Ausstieg oberhalb der Schleuse ▪ Planung der verkehrlichen Anbindung des Wasserwanderplatzes an den Mühlendamm und den Uferweg, Nachweis erforderl. Stellplätze, Zugang zum ÖPNV 	
Realisierung	M 13.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung und technische Ertüchtigung der Schleuse für den automatischen Betrieb (Bund/Land) ▪ Bau eines Wasserwanderplatzes mit Ein- und Ausstieg oberhalb der Schleuse 	

		<ul style="list-style-type: none"> Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Wasserwanderplatzes an den Mühlendamm und den Uferweg, Nachweis erforderl. Stellplätze, Zugang zum ÖPNV 	
--	--	---	--

Erste Kostenabschätzung

Aktuell verwertbare Kostenabschätzung für Schleusensanierung und Ertüchtigung auf automatischen Betrieb (angedachte Kostenübernahme 50% Bund , 50% Land) und für Bau und Einrichtung Wasserwanderplatz und Infrastrukturanbindungen (HRO) liegt zum Beschlusszeitpunkt 6.5.15 nicht vor.

Eigentumssituation	Eigentumsrechtliche Entwicklungsvoraussetzungen
<ul style="list-style-type: none"> Bund 	Eigentumsübergang Schleusengrundstück an HRO nach Sanierung Schleuse

5.2.2 Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten

Die vorliegende Abbildung verdeutlicht den prozesshaften Verlauf der zukünftigen Planungsphasen und Umsetzungsschritte zur Realisierung der einzelnen Maßnahmen:

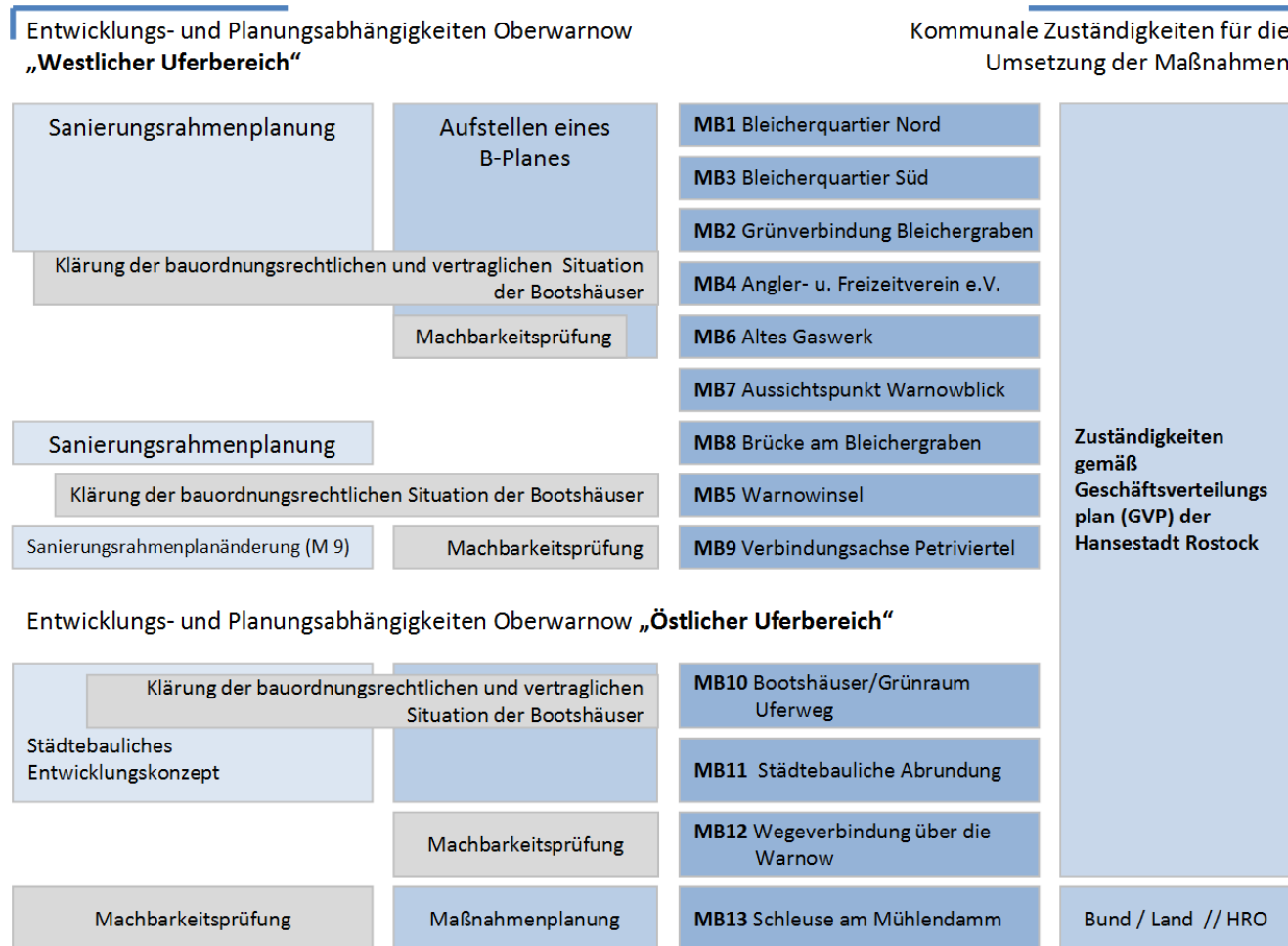


Abb. 36: Entwicklungs- und Planungsabhängigkeiten Uferbereich Oberwarnow

5.3 Ausblick

Das Entwicklungskonzept für den Uferbereich der Oberwarnow beschreibt in Form einer planerischen Perspektive sowohl die naturräumliche als auch städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Bestehend aus einer detaillierten Bestandserhebung sowie einer umfassenden Analyse, enthält das Konzept Entwicklungsszenarien mit maßnahmengenaue Umsetzungsstrategien.

Die vorgelegten Ergebnisse des Konzeptes dienen als Entscheidungsgrundlage für die Hansestadt Rostock hinsichtlich der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung, der Sanierungsrahmenplanung sowie der Erarbeitung von Bebauungsplänen.

Im Rahmen einer umfassenden Beteiligung der Fachämter der Hansestadt Rostock konnte Prozess begleitend ein Konsens hinsichtlich der Entwicklungsperspektiven für den Uferbereich Oberwarnow erreicht werden.

Anhang

Restriktionsplan

Maßnahmenplan Entwicklungskonzept Oberwarnow