

# Hanse- und Universitätsstadt Rostock

## Bürgerschaft

### Einladung

---

#### **Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 14.03.2019, 17:00 Uhr

**Raum, Ort:** Beratungsraum 2, Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

---

#### **Tagesordnung**

##### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 28.02.2019
- 4 Beschlussvorlagen
- 4.1 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99.3 "Gehlsdorfer Nordufer" **2019/BV/4416**  
Aufstellungsbeschluss
- 4.2 Siebente Satzung über die teilweise Aufhebung der **2019/BV/4417**  
Sanierungssatzung "Stadtzentrum Rostock"
- 5 Verschiedenes
- 5.1 Barrierefreiheit von Gehwegen in Reutershagen
- 6 Schließen der Sitzung

gez. Andreas Engelmann  
Ausschussvorsitzender

---

### **Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 14.03.2019, 17:00 Uhr

**Raum, Ort:** Beratungsraum 2, Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

---

## **Nachtragstagesordnung**

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 07.02.2019
- 4 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 26.02.2019
- 5 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 28.02.2019
- 6 Beschlussvorlagen
  - 6.1 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99.3 "Gehlsdorfer Nordufer" Aufstellungsbeschluss **2019/BV/4416**
  - 6.2 Siebente Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Stadtzentrum Rostock" **2019/BV/4417**
- 7 Verschiedenes
  - 7.1 Information zum Sachstand des Projekts "MV steigt auf" der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommune MV (AGFK MV)
  - 7.2 Barrierefreiheit von Gehwegen in Reutershagen
- 8 Schließen der Sitzung

gez. Andreas Engelmann  
Ausschussvorsitzender

<b>Beschlussvorlage</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Ortsamt Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Hafen- und Seemannsamt	Datum: 05.02.2019  fed. Senator/-in: OB, Roland Methling  bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99.3 "Gehlsdorfer Nordufer"</b> <b>Aufstellungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.02.2019	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
20.03.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
26.03.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
28.03.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
03.04.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Für den südlichen Teil der Tamsen Maritim - Werft im Stadtteilen Gehlsdorf, begrenzt:

im Norden: durch die Halle1 der Werft und  
 die Fläche mit Anlagen zum Querverschieben,  
 im Osten: durch die Grünfläche an den Grundstücken Pressentinstraße 24a bis 27 a  
 im Süden: durch an das Grundstück der Tamsen Maritim-Werft angrenzende  
 Brachflächen,  
 im Westen: durch die Kaikante und Hebeanlage der Werft an der Unterwarnow,

soll gemäß § 2 (1) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99  
 „Gehlsdorfer Nordufer“ aufgestellt werden.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse:

--

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan soll für den südlichen Bereich des Werftgeländes geändert werden. Das grundsätzliche Planungsziel ist die Absicherung der zukünftigen Entwicklung der Werft, v.a. durch den Neubau einer zusätzlichen Ausrüstungshalle. Die Inhalte der Planänderung basieren auf den langfristigen Entwicklungsabsichten des ansässigen Werftbetriebes sowie einer funktional und räumlich verträglichen Einordnung dieser Absichten in das Umfeld.

Zur langfristigen Standortsicherung sowie zum weiteren Ausbau des Werftbetriebs ist es erforderlich, die Anlagen der Werft an die Gegebenheiten der heutigen Marineschiffe anzupassen. Der Erhalt der Flexibilität als Reparaturwerft für Schiffe bis 100 m ist Voraussetzung für einen langfristigen Standorterhalt.

Mit dem Ausbau der Anlagen und Gebäude können auch die am Standort angebotenen Dienstleistungen für eine Vielzahl von Ostsee-Reedereien verbessert werden. Zudem eröffnen sich für die Werft Chancen für eine Marktsicherheit im Bereich des Formbaus. Mit dem Ausbau werden die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert und Voraussetzungen für zusätzliche Beschäftigte geschaffen.

Die 3. Änderung soll sich im Wesentlichen auf folgende inhaltliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung der 1. Änderung erstrecken:

- die Art der baulichen Nutzung (bisher Sondergebiet Sportboothafen, neu als Sondergebiet Schiffswerft),
- das Maß der baulichen Nutzung (Erhöhung der zulässigen Firsthöhe auf 35,0 m ü. HN analog zur bestehenden Halle)
- die Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Änderung, insbesondere die Art der baulichen Nutzung, werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass eine Planänderung als rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Planungsziele erforderlich ist.

Zudem handelt es sich bei einer Schiffswerft zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder Schiffssektionen aus Metall mit einer Länge von 20 m oder mehr um ein Vorhaben nach 3.12.2 der Anlage 1 UVPg, für deren Errichtung oder wesentlicher Änderung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Für die Änderung ist somit das Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchzuführen.

Durch die 3. Änderung soll die Festsetzung die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes (SO) „Sportboothafen“ in „Schiffswerft“ geändert werden, entsprechend



dem nördlich vorhandenen sonstigen Sondergebietes.

Die Gliederung der Baumassen wird durch eine entsprechende Differenzierung der Höhenfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Derzeit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Angleichung der bestehenden südlichen Halle an die Höhe der Nachbarhalle sowie dem geplanten Neubau einer zusätzlichen Ausrüstungshalle im südlichen Bereich des Werftgeländes entgegen. Die geplante neue Halle (analog zur bestehenden angrenzenden Halle) soll südseitig zur Grundstücksgrenze in Richtung der angrenzend im Bau befindlichen bzw. geplanten Wohnbebauung einen Sozial- und Bürotrakt in der Dimension der Bestandshalle erhalten. Bei der geplanten Bebauung ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwirkung der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt.

Schon angesichts der Dimensionen der Halle ist ersichtlich, dass es sich nicht mehr nur um eine Anlage für Sportboote handelt.

Auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Firsthöhe müssen für den geplanten Hallenneubau angepasst werden.

Der bestandskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich flächenbezogene Schalleistungspegel fest, die auch weiterhin beizubehalten sind.

Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die Abschirmwirkung der beiden bestehenden Hallen dauerhaft zu erhalten. Prinzipiell kann die neue Halle mit ihrer Höhe von 35,0 m ü. HN eine schalltechnisch höhere Abschirmung der bestehenden Emissionsquellen auf dem Werftgelände (z.B. Waschplatz) darstellen als die am Standort derzeit bestehende niedrigere Halle. Vor allem die Abschirmwirkung für Immissionsorte in den Obergeschossen der geplanten angrenzenden Nachbarbebauung würde durch die größere Gebäudehöhe der Halle verbessert werden.

Bei der Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung alle Belange einzustellen, die durch die Planänderung berührt werden. Für das Planverfahren werden insbesondere Belange der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse v.a. für die südlich angrenzende Wohnnutzung, des Landschaftsbildes und die privaten Belange der Nachbarn (Abstandsflächenrecht und Rücksichtnahmegebot) zu beachten sein.

Die Änderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock abgeleitet; dort ist der Werftstandort als Sondergebiet Werft (SO 15.2) dargestellt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung beinhaltet eine Fläche von ca. 16.970 m<sup>2</sup>.

Die Kosten für das Planverfahren und alle notwendigen Untersuchungen und Gutachten trägt die TAMSEN MARITIM GmbH als Vorhabenträger. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Derzeit wird für den unmittelbar südlich angrenzenden Bereich, der ebenfalls im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ liegt, die 2. Änderung des B-Planes durchgeführt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen für Wohnungsbau sowie urbane Gebiete für gemischte Nutzungen. In diesem Verfahren erfolgte vom 16.07. bis zum 21.08.2018 die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung in ihrer Zuständigkeit berührt werden. Die Wechselwirkungen der beiden Planverfahren aufeinander werden in den jeweiligen Verfahren betrachtet.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



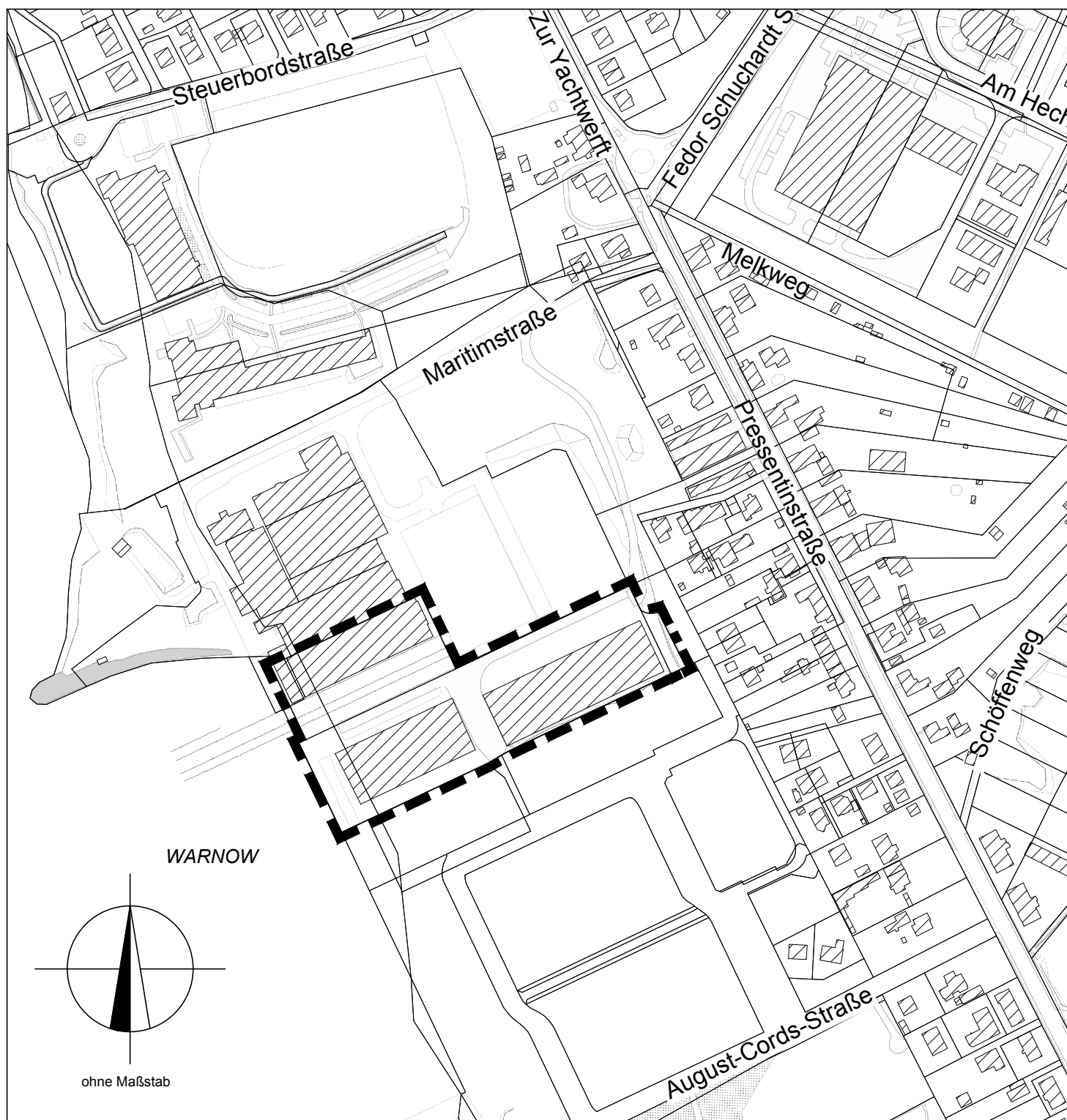
werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

**Anlage/n:**

Übersichtsplan zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99  
„Gehlsdorfer Nordufer“, Abgrenzung des Geltungsbereiches

## Anlage



Übersichtsplan zur Aufstellung der 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer",  
Abgrenzung des Geltungsbereiches

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	03.04.2019
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Kämmereiamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Hauptamt Hauptamt, Abt. Personal und Recht Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt		
<b>Siebente Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Stadtzentrum Rostock"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.03.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
27.03.2019	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
03.04.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Siebente Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“ (Anlage 1).

### Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 6 Kommunalverfassung M-V, § 162 BauGB

### bereits gefasste Beschlüsse:

- Nr. 356/26/91 vom 27.11.1991  
Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB für das Stadtzentrum Rostock
- Nr. 568/38/1992 vom 07.10.1992  
Nachtragssatzung zur „Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB“
- Nr. 1042/39/1997 vom 29./30.01.1997  
Satzung über die förmliche Festlegung des Erweiterungsgebietes zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“
- 2010/BV/0850 vom 08.09.2010  
Satzung über die förmliche Festlegung des Erweiterungsgebietes „Ehemaliger Güterbahnhof“ zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

**Sachverhalt:**

Nach § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung u.a. aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Dies gilt auch für Teile des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Folgende Bürgerschaftsbeschlüsse wurden bereits über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung gefasst:

0314/05-BV vom 22./23. Juni 2005	Erste Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiete I, II, III
767/06/BV vom 08.11.2006	Zweite Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiet IV
2010/BV/1311 vom 06.10.2010	Dritte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiet V
2012/BV/3212 vom 05.09.2012	Vierte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiete VI, VII
2013/BV/4284 vom 06.03.2013	Fünfte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiete VIII
2014/BV/0269 vom 28.01.2015	Sechste Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiete IX

In dem von der Siebenten Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung erfassten Teilgebiet X (unterteilt in a, b und c) sind die Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht bzw. städtebauliche Missstände beseitigt. Der entsprechende Abschlussbericht ist als Anlage 2 beigefügt.

Nach dem BauGB, insbesondere nach dem Gebot der zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierung gem. § 136 Abs. 1 BauGB ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bezogen auf das Teilgebiet X berechtigt und verpflichtet, die mit der Sanierungssatzung vorgenommenen bodenrechtlichen Beschränkungen gem. §§ 144 ff. BauGB aufzuheben

Nach Rechtswirksamkeit der Satzung entfallen für die betroffenen Grundstückseigentümer die Beschränkungen des Besonderen Städtebaurechts; die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird das Grundbuchamt um Löschung der Sanierungsvermerke ersuchen.

Weiterhin wird das Sanierungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB abgeschlossen. Dazu gehört u.a. die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB, sofern diese nicht bereits im Vorwege durch freiwillige Vereinbarungen zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem jeweiligen Grundstückseigentümer nach § 154 Abs. 3 BauGB abgelöst wurden.

Als Grundlage für die Vereinbarungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrages waren bereits vor Abschluss der Sanierung Bodenwertermittlungen erforderlich. Diese durch den Gutachterausschuss in der Hansestadt Rostock vorgenommenen Bodenbewertungen ergaben, dass die städtebaulichen Maßnahmen zu einer Aufwertung des Teilgebietes und damit zu Bodenwertsteigerungen an den Grundstücken geführt haben.

Zum Stichtag der Rechtskraft dieser Teilaufhebungssatzung ist durch den Gutachterausschuss die sanierungsbedingte Wertsteigerung abschließend zu ermitteln. Auf Grundlage dieser grundstücksbezogenen Ermittlungen werden dann die noch nicht abgelösten Ausgleichsbeträge festgesetzt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Kernhaushalt.

Die Ausgleichsbeträge stehen als Einnahmen auf den Konten EH 46710000 und FH 66710000 im städtebaulichen Sondervermögen „Stadtzentrum Rostock“ der weiteren Sanierung zur Verfügung.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters  
und Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung

### **Anlage/n:**

1. Siebente Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“
  - Anlage 1 zur Satzung Grundstücksübersicht
  - Anlage 2 zur Satzung Lageplan Teilgebiete Xa und Xb
  - Anlage 3 zur Satzung Lageplan Teilgebiet Xc
2. Abschlussbericht zur Siebenten Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“

## Siebente Satzung

### über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“

---

Aufgrund des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in ihrer Sitzung am 03. April 2019 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

- (1) Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ vom 27.11.1991, geändert durch die 1. Nachtragssatzung vom 07.10.1992 sowie die Satzungen über die förmliche Festlegung der Erweiterungsgebiete zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ vom 29./30.01.1997 und vom 08.09.2010 wird hiermit für die nachfolgend näher beschriebenen Teilgebiete X a, b und c aufgehoben.
- (2) Die Teilgebiete X a und b umfassen alle in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteile, innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1 : 2200 (Anlage 2) durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichneten, vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Flächen.

Das Teilgebiet X c umfasst das Flurstück 1765, Flurbezirk I, Flur 4, innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1 : 400 (Anlage 3) durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichneten, vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Fläche.

Die Lagepläne vom 28.01.2019 sind Bestandteil der Satzung und als Anlagen 2 und 3 beigelegt.

#### § 2

Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs.2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Rostock, den .....

Siegel

.....  
Roland Methling  
Oberbürgermeister

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/BV/4417

## Anlage 1

zur Siebenten Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung  
„Stadtzentrum Rostock“

### Teilgebiete Xa und Xb

Grundstücke und Grundstücksteile

Flurbezirk I - Flur 4

Flurbezirk II - Flur 3 und 8

Teilgebiet Xa		
Flurstückskennzeichen	Lage/Adresse	Zusatz
132240004018190028	Kröpeliner Str.	Teilfläche
13224000402016	Kröpeliner Str. 50	
132241003010740012	Schröderplatz, Doberaner Str., Doberaner Platz	Teilfläche
132241003012570001	Neue Werderstr.	
13224100301276	Neue Werderstr. 43	
13224100301277	Patriotischer Weg 9	
13224100301278	Patriotischer Weg 8	
13224100301279	Patriotischer Weg 7	
13224100301280	Patriotischer Weg 6	
13224100301281	Patriotischer Weg 5	
13224100301282	Patriotischer Weg 4	
13224100301283	Patriotischer Weg 3	
13224100301284	Patriotischer Weg 2	
132241003012850001	Gertrudenstr. 9 / Luisenstr. 21	
13224100301286	Luisenstr. 18	
13224100301287	Luisenstr. 17	
13224100301288	Luisenstr. 16	
132241003012890002	Luisenstr. 10	
132241003012890003	Luisenstr. 11	
132241003012890004	Luisenstr. 11a	
132241003012890005	Neue Werderstr. 46	
132241003012890006	Luisenstr.	
13224100301290	Luisenstr. 15	
13224100301291	Luisenstr. 14	
13224100301292	Luisenstr. 13	
13224100301293	Luisenstr. 12	
13224100301294	Neue Werderstr. 44	
13224100301295	Neue Werderstr. 45	
132241003012960001	Neue Werderstr. 46	
132241003012970001	Neue Werderstr. 47	
132241003012980002	Luisenstr. 11a	
132241003012990001	Neue Werderstr. 48	
132241003013000002	Luisenstr. 11	
132241003013010002	Luisenstr. 10	
132241003013020002	Luisenstr. 9	
132241003013030001	Luisenstr. 8	
132241003013040002	Neue Werderstr.	

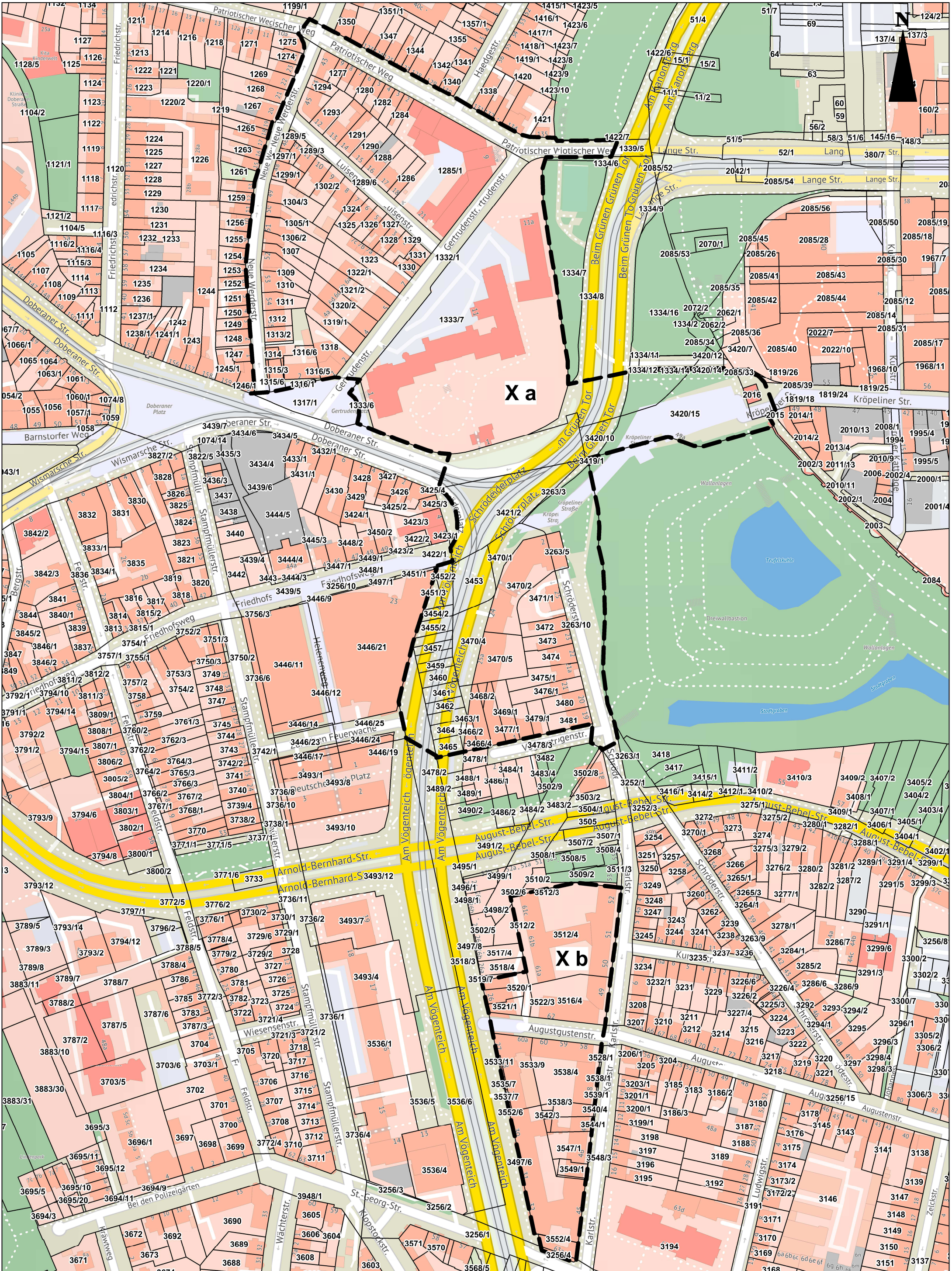


132241003013040003	Neue Werderstr. 49	
132241003013050001	Neue Werderstr. 50	
132241003013060001	Neue Werderstr. 50	
132241003013060002	Neue Werderstr. 51, 52, 53, 54, 55	
13224100301307	Neue Werderstr. 51, 52, 53, 54, 55	
13224100301308	Neue Werderstr. 51, 52, 53, 54, 55	
13224100301309	Neue Werderstr. 51, 52, 53, 54, 55	
13224100301310	Neue Werderstr. 51, 52, 53, 54, 55	
13224100301311	Neue Werderstr. 51, 52, 53, 54, 55	
13224100301312	Neue Werderstr. 51, 52, 53, 54, 55	
132241003013130001	Neue Werderstr.	
132241003013130002	Neue Werderstr. 51, 52, 53, 54, 55	
13224100301314	Neue Werderstr. 59	
132241003013150003	Neue Werderstr. 59	
132241003013150004	Neue Werderstr. 59	
132241003013150006	Neue Werderstr. 59	
132241003013150007	Gertrudenplatz	
132241003013160001	Gertrudenplatz	
132241003013160003	Neue Werderstr. 59	
132241003013160005	Gertrudenplatz 2	
132241003013160006	Neue Werderstr. 59	
13224100301318	Gertrudenstr. 1, 2	
132241003013190001	Gertrudenstr. 4, 4a	
132241003013200002	Gertrudenstr. 4, 5, 6, 6a, 6b, 6c, 6d	
132241003013210002	Gertrudenstr. 4, 5, 6, 6a, 6b, 6c, 6d	
132241003013220001	Gertrudenstr. 4, 5, 6, 6a, 6b, 6c, 6d	
13224100301323	Gertrudenstr. 7, 7a, 7b, 7c	
13224100301324	Luisenstr. 7	
13224100301325	Luisenstr. 6	
13224100301326	Luisenstr. 5	
13224100301327	Luisenstr. 4	
13224100301328	Luisenstr. 3	
13224100301329	Luisenstr. 2	
13224100301330	Gertrudenstr. 8	
13224100301331	Luisenstr. 1	
132241003013320001	Gertrudenstr.	
132241003013330006	Gertrudenplatz	
132241003013330007	Gertrudenplatz 1, 11, 11a, Schröderplatz 1	
132241003013340008	Beim Grünen Tor	Teilfläche
132241003013340012	Beim Grünen Tor	
132241003013340014	Kröpeline Str. 54, Lange Str. 41, Kuhstr. 2	
132241003013340016	Beim Grünen Tor	Teilfläche
132241003013390006	Patriotischer Weg	Teilfläche
132241003014220007	Patriotischer Weg	
132241008032630003	Schröderplatz	
132241008032630005	Schröderplatz 2	
132241008032630010	Schröderstr.	Teilfläche
132241008034200010	Beim Grünen Tor	
132241008034200015	Kröpeline Str. 49a, Beim Grünen Tor	

132241008034210002	Schröderplatz	
132241008034510003	Am Vögenteich	
132241008034520002	Am Vögenteich	
13224100803453	Am Vögenteich	
132241008034540002	Am Vögenteich	
132241008034550002	Am Vögenteich	
132241008034560002	Am Vögenteich	
13224100803457	Am Vögenteich	
13224100803458	Am Vögenteich	
13224100803459	Am Vögenteich	
13224100803460	Am Vögenteich	
13224100803461	Am Vögenteich	
13224100803462	Am Vögenteich	
132241008034630001	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
132241008034630002	Am Vögenteich	
13224100803464	Am Vögenteich	
13224100803465	Am Vögenteich	
132241008034660002	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
132241008034660003	Vögenstr. 2	
132241008034660004	Am Vögenteich	
132241008034670001	Am Vögenteich	
132241008034670002	Vögenstr. 2	
132241008034670003	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
132241008034680002	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
132241008034680003	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
132241008034690001	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
132241008034700001	Kröpeliner Str., Schröderplatz	
132241008034700002	Am Vögenteich 24, Schröderplatz 2	
132241008034700004	Am Vögenteich	
132241008034700005	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
132241008034710001	Schröderstr. 25	
13224100803472	Schröderstr. 24	
13224100803473	Schröderstr. 23	
13224100803474	Schröderstr. 22	
132241008034750001	Schröderstr. 21a	
132241008034760001	Schröderstr. 21	
132241008034770001	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
132241008034790001	Am Vögenteich 1, 25, 25a	
13224100803480	Schröderstr. 20	
13224100803481	Schröderstr. 19	
132241008034970008	Am Vögenteich	Teilfläche

Teilgebiet Xb		
Flurstückskennzeichen	Lage/Adresse	Zusatz
132241008032560004	St.-Georg-Str. 63a	
132241008032560015	Augustenstr.	Teilfläche
132241008035120004	Augustenstr. 61a, 61b, 61c, Karlstr. 50, 51, 52	
132241008035160004	Karlstr. 49	
132241008035160004	Augustenstr. 62	
132241008035190004	Am Vögenteich 26	
132241008035200001	Am Vögenteich 26	
132241008035210001	Am Vögenteich 26	
132241008035220003	Am Vögenteich 26	
132241008035330009	Augustenstr. 60a, Am Vögenteich 27, 28, 29	
132241008035330010	Augustenstr. 60a, Am Vögenteich 27, 28, 29	
132241008035330011	Am Vögenteich	
132241008035340006	Augustenstr. 60a, Am Vögenteich 27, 28, 29	
132241008035340007	Am Vögenteich	
132241008035350006	Augustenstr. 60a, Am Vögenteich 27, 28, 29	
132241008035350007	Am Vögenteich	
132241008035370006	Augustenstr. 60a, Am Vögenteich 27, 28, 29	
132241008035370007	Am Vögenteich	
132241008035380003	Karlstr. 46, 47	
132241008035380004	Augustenstr. 58, 59, 60, Karlstr. 48	
132241008035400005	Karlstr. 46, 47	
132241008035410010	Augustenstr. 60a, Am Vögenteich 27, 28, 29	
132241008035410011	Am Vögenteich	
132241008035420003	Karlstr. 46, 47	
132241008035430003	Karlstr. 46, 47	
132241008035440002	Karlstr. 46, 47	
132241008035470001	Karlstr. 46, 47	
132241008035480001	Karlstr. 46, 47	
132241008035490001	Karlstr. 46, 47	
132241008035500001	Karlstr. 46, 47	
132241008035510003	Karlstr. 46, 47	
132241008035520004	St.-Georg-Str. 63a	
132241008035520006	Augustenstr. 60a, Am Vögenteich 27, 28, 29	
132241008035520007	Karlstr. 45, Am Vögenteich 30, 31, 32	
13224100803559	St.-Georg-Str. 63a	







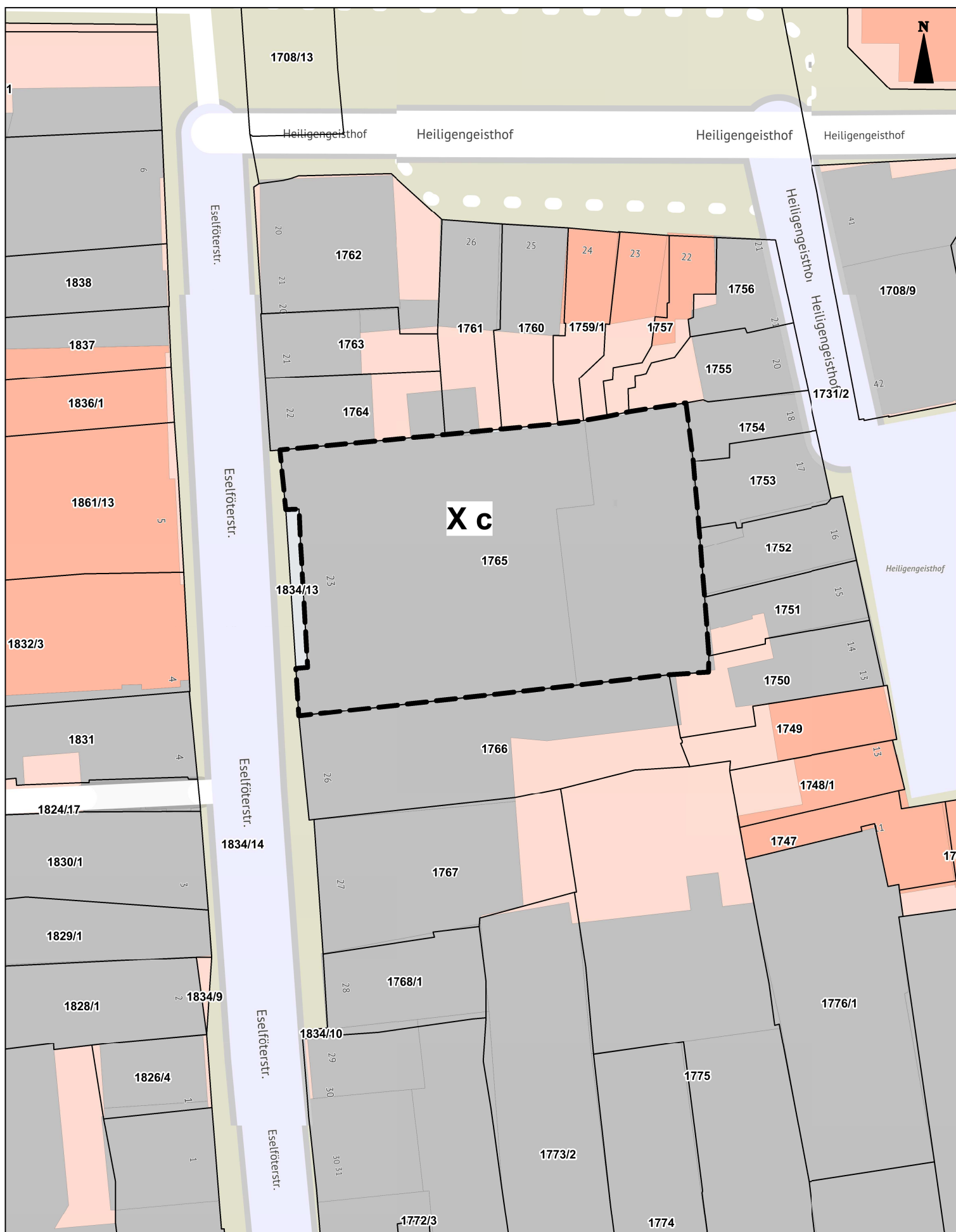
Gemarkung: Flurbezirk I

Flur: 4

Maßstab 1 : 400

28.01.2019

# Anlage 3 zur Siebenten Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Stadtzentrum Rostock" Teilgebiet X c



# Abschlussbericht

**zur**

**Siebenten Satzung über die teilweise**

**Aufhebung der**

**Sanierungssatzung**

**„Stadtzentrum Rostock“**

## für das Teilgebiet X



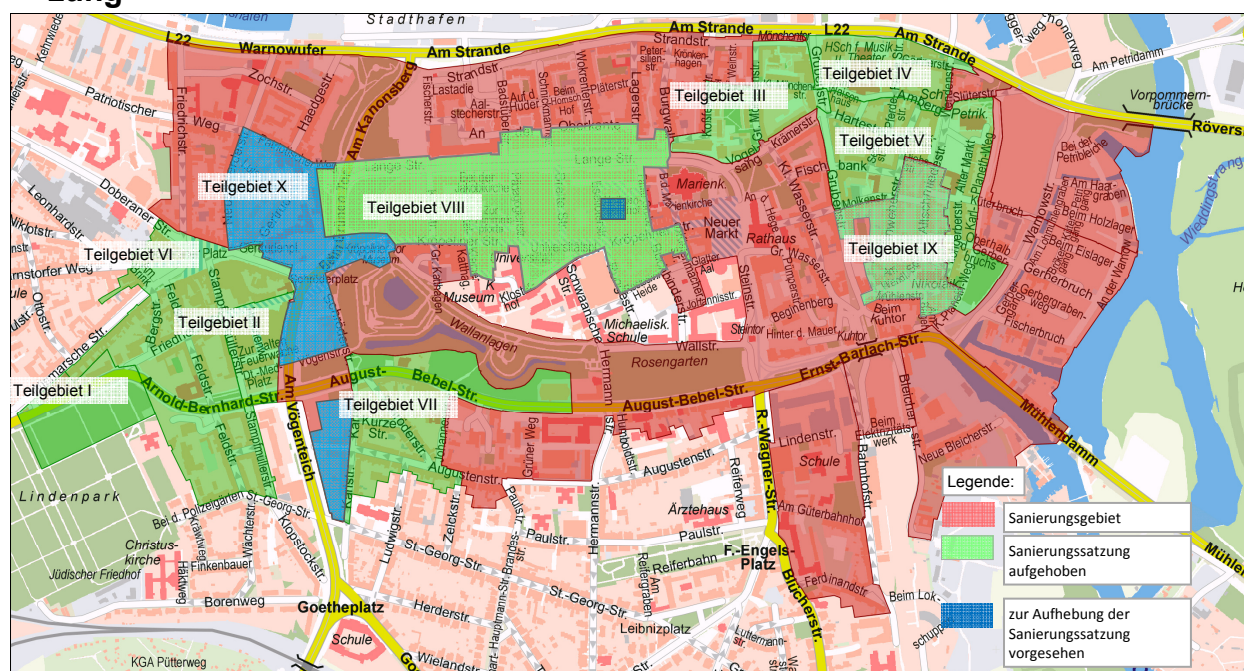


# Abschlussbericht zur Siebenten Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“

## 1. Rechts- und Arbeitsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung
- Senatsbeschluss Nr. 148/25/90 vom 06.09.1990 über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten, bestätigt mit Bürgerschaftsbeschluss Nr. 155/10/90 vom 05.12.1990
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 356/26/91 vom 27.11.1991)
- Erhaltungssatzung für das Gebiet „Historischer Stadtkern“ (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 609/40/92 vom 04.11.1992)
- Rahmenplanung für das festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 1095/58/94 vom 19.01.1994)
- Satzung über die förmliche Festlegung des „Erweiterungsgebietes zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 1042/39/1997 vom 29./30.01.1997)
- 1. Fortschreibung der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 1681/62/1998 vom 07.10.1998)
- 2. Fortschreibung der Rahmenplanung für das festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 0399/08-BV vom 09.07.2008)
- Satzung über die förmliche Festlegung des Erweiterungsgebietes „Ehemaliger Güterbahnhof“ zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2010/BV/0850 vom 08.09.2010)

## 2. Gebiete mit aufgehobener bzw. zur Aufhebung vorgesehener Sanierungssatzung



### **3. Auszugsweise Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände, der im städtebaulichen Rahmenplan und seiner Fortschreibung definierten städtebaulichen Zielsetzungen für das Teilgebiet sowie der erzielten Ergebnisse**

#### Grundsätzliches Ziel der Sanierung:

Auf Grundlage vorbereitender Untersuchungen erstreckt sich das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ über geschichtlich und städtebaulich unterschiedlich geprägte Stadtteile.

Das zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehene Teilgebiet betrifft die Bereiche Steintor-Vorstadt, Kröpeliner-Tor-Vorstadt und mit der Vorfläche des Kröpeliner Tors auch die Innenstadt. Bestandteil des Teilgebietes X ist außerdem der Gebäudekomplex Eselföterstraße 23-25. Dieser wurde aufgrund der ausstehenden Sanierung in der 5. Teilaufhebung im Teilgebiet VIII nicht erfasst.

Das grundsätzliche Ziel der Sanierung bestand in der nachhaltigen Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Entwicklung eines für die Rostocker und Besucher der Hansestadt Rostock attraktiven Stadtzentrums. Das umfasst zum Beispiel die Wiederherstellung und Erneuerung der einzelnen Teilbereiche des Sanierungsgebietes, die Erhaltung und Modernisierung der Altbausubstanz, die Schließung von Baulücken, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrssituation (fließender und ruhender Verkehr) und die Gestaltung von Grünräumen und Spielplätzen sowie die Stärkung der Wohnnutzung im Gebiet.



Die vorhandene Bausubstanz in dem Gebiet war unsaniert, zu großen Teilen ruinös und nicht mehr nutzbar. Dementsprechend gab es eine hohe Gebäudeleerstandsquote. Im Bereich Am Vögenteich entstanden durch den Abriss der größtenteils ruinösen Bebauung und durch Neuordnung der Grundstücke auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung Grundstücke mit hohem Entwicklungspotenzial.



Die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze) befanden sich insgesamt in einem schlechten und unattraktiven Zustand. Der weitere Verfall des Stadtgebietes musste gestoppt und die Gebiete wieder zu einem für die Bewohner und Besucher anziehenden Teil der Stadt entwickelt werden.



### **Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände**

- Stadtgestalt:



Der Bereich Patriotischer Weg/ Gertrudenstraße/Luisenstraße in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt entstand zur Gründerzeit. Unbeeinflusst von großen Verkehrsbaumaßnahmen oder großflächigen Gebäudeabrissen konnten sich hier die traditionellen Eigenheiten der Gründerzeitviertel entwickeln und blieben erhalten. Die Gebäude waren jedoch größtenteils in einem schlechten Zustand.

Durch die Zerstörung der Bebauung im Randgebiet der Steintor-Vorstadt im Zweiten Weltkrieg stellte sich der Bereich Schröderplatz und Am Vögenteich als wenig strukturiert dar und war durch eine große Anzahl unbebauter Grundstücke gekennzeichnet.

Der Schröderplatz hatte ausschließlich Verkehrsfunktion. Eine funktional gestaltete Verbindung für Fußgänger zwischen Innenstadt und Kröpeliner-Tor-Vorstadt fehlte.



Einen erheblichen Missstand stellte der seit 1996 leerstehende und stark sanierungsbedürftige Gebäudekomplex in der Esselföterstraße 23-25 dar. Die Esselföterstraße bildet eine wichtige Verbindung von der Langen Straße über die Kröpeliner Straße zum Glatten Aal und erfüllt die Funktion einer Fußgängerzone.

#### • Nutzung:

Die Bereiche Schröderstraße und Kröpeliner-Tor-Vorstadt waren gekennzeichnet durch eine intensive Wohnnutzung. Für eine Büronutzung, die Gastronomie bzw. für den Einzelhandel waren die Standorte wenig attraktiv – und diese Nutzungen fanden insofern gar nicht oder nur vereinzelt statt.

##### Einzelhandel:

Da in dem zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehenen Teilgebiet hauptsächlich reine Wohnhäuser vorhanden sind, spielte der Einzelhandel von Anfang an eine untergeordnete Rolle.

Unabhängig davon waren zu Beginn der Sanierung Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherstellung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in angemessener Entfernung zum Gebiet nur unzureichend vorhanden.

##### Wohnen:

Das Wohnen sollte auch weiterhin in den betroffenen Straßenzügen in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt bewahrt und gefestigt werden. Auf Grund des schlechten Bauzustandes der Gebäude zogen jedoch viele Bewohner weg. Allein von 1993 bis 1998 war in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt ein Bevölkerungsverlust von über 23 % zu verzeichnen.

#### • Verkehr:

Seit 1991 hat sich die Anzahl der Kraftfahrzeuge im Stadtgebiet wesentlich erhöht. Insbesondere die Straßenzüge Am Vögenteich, Schröderplatz und Doberaner Straße wurden in den Jahren 1995 bis 1997 von ca. 20.000 bis 40.000 Fahrzeugen täglich frequentiert. Damit verbunden waren u. a. eine höhere Belastung mit Lärm und Schadstoffen, eine Überlastung von Knotenpunkten sowie auch eine Belastung von Nebenstraßen durch Schleichverkehre zur Umfahrung der Staus.

Die erhöhte Zahl der Kraftfahrzeuge wirkte sich ebenfalls auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Pkw-Stellplätze reichte nicht aus, um den vorhandenen sowie den noch zu erwartenden Bedarf abzudecken. Das Parken fand zum größten Teil ungeordnet statt. Viele Freiflächen wurden als „wilde“ Parkplätze genutzt.

Über die Haltestelle am Doberaner Platz war lediglich der Bereich in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt durch den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend erschlossen.

- Grün-, Erholungs- und Spielflächen:

Geschichtlich bedingt gab es im über Jahrhunderte gewachsenen Stadtzentrum einen enormen Überbauungsgrad. Größere Grünflächen existierten nur vor der Stadtmauer mit den Wallanlagen, um die Kirchen herum und vor dem Universitätshauptgebäude. Die vorhandenen freien Flächen wurden als „wilde“ Parkplätze oder für sonstige Nutzungen verwendet. Spärliches Grün war teilweise nur in den Quartierinnenbereichen vorzufinden.

**Nachfolgende wesentliche städtebauliche Ziele sollten im Zuge der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden:**

- Stadtgestalt:



Das übergeordnete Sanierungsziel war und ist die Wiedergewinnung eines geschlossenen städtebaulichen Ensembles innerhalb des Altstadtbereiches im gestalterischen Zusammenhang mit den Vorstadtbereichen Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Steintor-Vorstadt. Das Prinzip der Quartiersstrukturen war ebenfalls zu respektieren. Außerdem waren gebietsprägende Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen, Gestaltungsqualitäten beim Gebäudebestand zu bewahren sowie Neubauten qualitativ und kreativ mit zeitgemäßer Architektursprache einzuordnen.

- Nutzung:

Das wesentliche Sanierungsziel der Nutzung für das gesamte Sanierungsgebiet war die Stabilisierung und Entwicklung der Innenstadt mit ihrem City-Kernbereich als vitaler Standort von Handel, Dienstleistungen und Handwerk, öffentlicher Verwaltung und Büronutzungen, Bildungseinrichtungen, von Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Tourismus, Gastronomie sowie des Wohnens in belebender Mischung.

Für das zur Aufhebung vorgesehene Teilgebiet war das Sanierungsziel differenzierter zu betrachten. Hier erfolgte schwerpunktmäßig eine Orientierung auf die Wohnnutzung mit untergeordneter gewerblicher Nutzung.



### Wohnen:



Bei dem zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehenen Areal in der Kröpelinertor-Vorstadt handelt es sich um einen stark verdichteten Wohnbereich. Das Sanierungsziel zum Wohnen bestand im Erhalt, der Stabilisierung und der qualitativen Verbesserung des Wohnens als ein wesentlicher belebender Standortfaktor in der Innenstadt.

Für den Bereich Vögenteich – Schröderplatz sah der Bebauungsplan „Karlstraße“ eine straßenbegleitende, überwiegend fünf- bis sechsgeschossige Bebauung vor. Der Wohnnutzung kommt in diesem Bereich eine eher untergeordnete Bedeutung zu.

### Gewerbe/Einzelhandel:

Gewerbliche Einrichtungen/Einzelhandel spielten in der Entwicklung des Bereiches Kröpelinertor-Vorstadt eine unbedeutende Rolle. Als ausbau- und entwickelbar wurde der gebietsbezogene Einzelhandel in Verbindung mit anderen kleinteiligen Nutzungsarten wie Dienstleistungen, Kultur, Büros, Gastronomie und Handwerk gesehen. Eine Ausnahme bildet das Areal entlang der Straße Am Vögenteich. Hier sollten unter anderem besonders flächen- und nutzungsintensive Gewerbe in größeren baulichen Einheiten im Sinne der Stärkung der Innenstadt als Einkaufs-, Kultur- und Verwaltungszentrum konzentriert werden.



Aufgrund seiner Baugeschichte hat das Gebäude Eselföterstraße 23 im Innenstadtbereich einen hohen denkmalpflegerischen Wert. Um 1900 wurde das Haus zum Hotel „Stadt Doberan“ mit Bettenhaus und Ballsaal im Hofbereich umgebaut. In den 60er Jahren erfolgten weitere Umbauten im Foyer zur Nutzung als Theater. Nach langem Leerstand wird der Gebäudekomplex Eselföterstraße 23-25 derzeit saniert und einer Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus zugeführt.

- Verkehr:



Die Verkehrsplanung beruht auf dem integrierten Verkehrskonzept der Hansestadt Rostock. Um die Innenstadt für Besucher und Anwohner attraktiv und lebenswert zu gestalten, war es unabdingbar, die Verkehrsbewegungen des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren und auf den notwendigen Verkehr zu beschränken.

Sowohl beim fließenden als auch beim ruhenden Verkehr waren dabei Bewohner und Besucher,

die in die City wollen sowie der Wirtschaftsverkehr bevorzugt zu bedienen.

Wichtigste Maßnahme zur Erreichung dieses Zieles war der Ausbau der äußeren und inneren Tangentenringe entsprechend integriertem Verkehrskonzept, welcher unter anderem die Schaffung einer Verbindung zwischen Schröderplatz und Warnowufer beinhaltet.

Die im Bereich der Kröpeliner-Tor-Vorstadt befindlichen Straßen sollten als Anliegerstraßen saniert werden.

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs war eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung zu organisieren und ein Parkleitsystem zu installieren. Öffentliche Pkw-Stellplatzanlagen sollten vor allem im Randbereich der Altstadt entstehen.

In der Kröpeliner-Tor-Vorstadt sollte die schwierige Stellplatzsituation aufgrund der bestehenden Bebauung durch die Schaffung straßenbegleitender Stellflächen geordnet und verbessert werden.



Die Radfahrverbindungen waren auszubauen und zeitgemäße sowie ausreichende Abstellanlagen an wichtigen Zielpunkten zu errichten.

Für den ÖPNV sollten die Umsteigebeziehungen optimiert werden.



- Grün-, Erholungs- und Spielflächen:

Die öffentlichen Grün-, Erholungs- und Spielflächen waren, wo stadträumlich möglich, zu entwickeln und untereinander zu vernetzen; Verbindungen zu den überörtlichen Grünräumen mussten geschaffen werden. In dem zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehenen Teilgebiet befinden sich überwiegend private Grünflächen in den Quartierinnenhöfen.



Wichtige Zielsetzung war die Neugestaltung der Vorfläche Kröpeliner Tor, welche nicht nur als Aufenthaltsort, sondern auch als wichtige fußläufige Verbindung zwischen Innenstadt und der Kröpeliner-Tor-Vorstadt zu sehen ist.

### Beurteilung der Ergebnisse zum Abschluss der Sanierung

Die fachlich umfassenden und komplizierten Sanierungsziele konnten bis heute weitestgehend erreicht werden.

- Stadtgestalt:

Die Sanierungsziele zur Stadtgestalt bildeten die Basis bei der Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Einzelvorhaben in dem Teilgebiet.



Die Quartiersstrukturen wurden insbesondere im Bereich Am Vögenteich durch die zielgerichtete Schließung der großflächigen Baulücken wieder herausgearbeitet und gestärkt. Die entstandenen Neubauten ordnen sich mit ihrer zeitgemäßen Architektur in die vorhandene Struktur ein.

Die im Zusammenhang mit der Teilaufhebung stehenden Straßenzüge in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt wurden vollständig saniert, wobei die Eigenheiten des Viertels erhalten blieben und weiterentwickelt wurden.

- Nutzung:

Die Sanierungsziele hinsichtlich Wohnen sowie Gewerbe/Einzelhandel konnten im zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehenen Teilgebiet erreicht werden.

Wohnen:

Die Gebäude im Aufhebungsbereich der Kröpelin-Tor-Vorstadt sind weitestgehend saniert; die ehemals vorhandenen Baulücken wurden geschlossen.

Im Bereich Am Vögenteich wurde aufgrund des gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrs und der Neuansiedlung spezialisierter Dienstleister zusätzlicher alten- und behindertengerechter Wohnraum geschaffen. Eine qualitative Verbesserung und Stabilisierung des Wohnens als belebender Standortfaktor konnte erreicht werden.



Gewerbe/Einzelhandel:

Durch die Neubebauung im Bereich Am Vögenteich ist es gelungen, dass sich Büros, gastronomische Einrichtungen, aber auch spezialisierte Dienstleister etablieren konnten.

- Verkehr:

Durch den Neubau der Verbindungsstraße Schröderplatz – Warnowufer konnte der innere Tangentenring geschlossen und die Attraktivität für Besucher der Innenstadt/City aufgrund der Verkehrsberuhigung gesteigert werden. Das Liniennetz des öffentlichen Nahverkehrs wurde in Richtung Südstadt mit Anbindung an den Hauptbahnhof erweitert.

Das Gebiet Goetheplatz/Am Vögenteich/Schröderplatz erhielt mit zwei Straßenbahnhaltstellen eine erheblich verbesserte Anbindung an den ÖPNV.





Die im Bereich der Kröpeliner-Tor-Vorstadt befindlichen Straßen, Wege und Plätze wurden umfassend saniert und sind dadurch für Pkw, Radfahrer und Fußgänger besser nutzbar.

Mit der Sanierung der Straßenzüge wurden straßenbegleitende Pkw-Stellflächen geschaffen, so dass das Parken geordnet werden konnte.

• Grün-, Erholungs- und Spielflächen:

Die räumlichen Möglichkeiten zur Einbindung öffentlichen Grüns sowie von Erholungs- und Spielflächen im zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehenen Teilgebiet waren sehr begrenzt.

Aufgrund der denkmalpflegerischen Zielstellungen wurde die Vorfläche des Kröpeliner Tors unter dem Aspekt der Neuinterpretation historischer Zusammenhänge unter heutigen Bedingungen neugestaltet. Damit wurde eine gestalterische Einheit mit dem Nordeingang Oberwall und der Neugestaltung der Schröderstraße geschaffen. Durch die Abschirmung vom Verkehrsgeschehen auf der Straße Beim Grünen Tor erhielt der Platz als Zugang zur City eine höhere Aufenthaltsqualität.



Folgende Erschließungs- und Baumaßnahmen wurden im Aufhebungsgebiet realisiert:

- Sanierung Patriotischer Weg (Ostabschnitt),
- Sanierung Neue Werderstraße,
- Sanierung Luisenstraße,
- Sanierung Gertrudenstraße,
- Neubau Verbindungsstraße Schröderplatz – Warnowufer (1. BA),
- Sanierung Schröderstraße (Nordabschnitt),
- Sanierung Karlstraße/Augustenstraße (Westabschnitt),
- Umgestaltung Vorfläche Kröpeliner Tor.





Gefördert wurden ebenfalls eine Reihe von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Baulückenschließung:

- Patriotischer Weg 3, 4, 5, 6,
- Luisenstraße 13, 14, 15, 16, 17,
- Neubau Gertrudenplatz 1,
- Gertrudenplatz 2,
- Gertrudenstraße 7, 8,
- Luisenstraße 2/3, 5, 7,
- Neubau Luisenstraße 8,
- Neue Werderstraße 46, 47, 48,
- St.-Georg-Straße 63a,
- Schröderstraße 19, 21 a, 22, 23,
- Eselföterstraße 23-25.

Für das Teilaufhebungsgebiet wurden ca. 21,7 Mio. EUR Städtebauförderungsmittel eingesetzt.

#### **4. Abschließende Beurteilung der städtebaulichen Sanierung und Rechtfertigung der Teilaufhebung der Sanierungssatzung**

Die Sanierungsziele konnten weitestgehend erreicht werden, so dass aus städtebaulicher Sicht eine Aufhebung der Sanierungssatzung für das Teilgebiet X geboten ist.

Aus rechtlicher Sicht ist entsprechend Baugesetzbuch § 162 (1) die Sanierungssatzung – auch für Teilgebiete – aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die sich aus den Vorschriften des Sanierungsrechts ergebenden Beschränkungen des Eigentums und anderer Rechtspositionen sind nicht mehr erforderlich.

Nach Abschluss der Sanierung ist durch die Eigentümer ein Ausgleichsbetrag nach BauGB §§ 154 ff. zu entrichten. Dieser Ausgleichsbetrag steht wiederum der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen des verbleibenden Sanierungsgebietes zur Verfügung. Ein Teil der Ausgleichsbeträge wurde bereits im Zuge von Grundstücksverkäufen zum Neuordnungswert bzw. über im Vorfeld mit Eigentümern abgeschlossenen Ablösevereinbarungen der Sanierungsmaßnahme zugeführt.

Nr.	Quartierbezeichnung	StBauFM
<b>Quartier 008</b>		<b>1.475</b>
1.	<u>Städtebauliche Planung</u>	<u>0</u>
3b	<u>Erschließung</u>	<u>1.265</u>
	Patriotischer Weg Ost- und Westabschnitt	646
	Neue Werderstraße (anteilig ca. 30%)	254
	Luisenstraße	239
	Gertrudenstraße (anteilig ca. 30%)	126
6.	<u>Mod./Instandsetzung/Baulückenschließung</u>	<u>210</u>
<b>Quartier 009</b>		<b>1.260</b>
1.	<u>Städtebauliche Planung</u>	<u>0</u>
3b	<u>Erschließung</u>	<u>888</u>
	Neue Werderstraße (anteilig ca. 70%)	593
	Gertrudenstraße (anteilig ca. 70%)	295
6.	<u>Mod./Instandsetzung/Baulückenschließung</u>	<u>372</u>
<b>Quartier 015 (Teil)</b>		<b>4.004</b>
1.	<u>Städtebauliche Planung</u>	<u>393</u>
	Vorhaben- und Erschließungsplan für Verbindungsstraße Schröderplatz - Warnowufer	393
3b	<u>Erschließung</u>	<u>3.611</u>
	Neubau Verbindungsstraße Schröderplatz - Warnowufer 1. BA	2.352
	Neubau Vorfläche Kröpeliner Tor	1.259
6.	<u>Mod./Instandsetzung/Baulückenschließung</u>	<u>0</u>
<b>Quartier 018</b>		<b>12.814</b>
1.	<u>Städtebauliche Planung</u>	<u>979</u>
	Wettbewerbe	102
	Erarbeitung Bebauungspläne	77
	Vorhaben- und Erschließungsplan für Verbindungsstraße Saarplatz - Steintor	407
	Vorhaben- und Erschließungsplan für Verbindungsstraße Schröderplatz - Warnowufer	393
2a	<u>Grunderwerb</u>	<u>2.714</u>
	Karlstraße	1.243
	Vögenstraße	775
	Am Vögenteich	696
2b	<u>Bodenordnung</u>	<u>99</u>
	Karlstraße	75
	Schröderstraße	2
	Vögenstraße	5
	Am Vögenteich	17
3a	<u>Freilegung</u>	<u>957</u>
	Karlstraße	433
	Schröderstraße	3

Nr.	Quartierbezeichnung	StBauFM
	Vögenstraße	211
	Am Vögenteich	310
3b	<u>Erschließung</u>	<u>7.723</u>
	Schröderstraße Nordabschnitt	423
	Karlstraße / Augustenstraße Westabschnitt	602
	Verbindungsstraße Saarplatz / Am Vögenteich / Steintor	6.698
6.	<u>Mod./Instandsetzung/Baulückenschließung</u>	<u>342</u>
<b>Quartier 042</b>		<b>200</b>
6.	<u>Modernisierung/Instandsetzung</u>	<u>200</u>
	<b>Gesamt</b>	<b>19.753</b>
	Trägervergütung (10%)	1.975
	<b>Gesamt incl.Trägervergütung</b>	<b>21.728</b>
	Bodenordnung	99
	Grunderwerb	2.714
	Freilegung	957
	Erschließungsmaßnahmen	13.487
	Mod.Inst.	1.124
	städtebaul.Planung	1.372
	Trägervergütung	1.975
		<u>21.728</u>

vorher

## Quartier 009

nachher



Patriotischer Weg vor Sanierung



Patriotischer Weg nach Sanierung





vorher

## Quartier 009

nachher



Neue Werderstraße vor Sanierung



Neue Werderstraße nach Sanierung



vorher

## Quartier 009

nachher



Luisenstraße 15 und 16  
vor Sanierung



Luisenstraße 15 und 16  
nach Sanierung



Luisenstraße 17 vor Sanierung



Luisenstraße 17 nach Sanierung



vorher

## Quartiere 009 und 010

nachher



Gertrudenstraße vor Sanierung



Gertrudenstraße nach Sanierung



vorher

## Quartiere 009 und 010

nachher



Luisenstraße vor Sanierung



Luisenstraße nach Sanierung



vorher

## Quartier 010

nachher



Luisenstraße 2 vor Sanierung



Luisenstraße 2 nach Sanierung

vorher

## Quartier 010

nachher



Gertrudenplatz 1 vor Neubebauung

Neubau Gertrudenplatz 1



Luisenstraße 5 vor Sanierung



Luisenstraße 5 nach Sanierung



vorher

## Quartier 010

nachher



Neue Werderstraße 46  
vor Sanierung



Neue Werderstraße 46  
nach Sanierung

vorher

## Quartier 015 - Teilbereich

nachher

Schröderplatz vor Sanierung



Schröderplatz nach Sanierung





vorher

## Quartier 015 - Teilbereich

nachher



Vorfläche Kröpeliner Tor vor Sanierung



Vorfläche Kröpeliner Tor nach Sanierung



vorher

## Quartier 018

nachher



Am Vögenteich vor Sanierung



Am Vögenteich nach Sanierung





vorher

## Quartier 018

nachher



Am Vögenteich vor Sanierung



Am Vögenteich nach Sanierung

vorher

## Quartier 018

nachher



Schröderstraße 22 vor Sanierung



Schröderstraße 22 nach Sanierung



St.-Georg-Straße 63 a vor Sanierung



St.-Georg-Straße 63 a nach Sanierung



vorher

## Quartier 018

nachher



Augustenstraße vor Sanierung



Augustenstraße nach Sanierung



Schröderstraße nach Sanierung

vorher

## Quartier 042

nachher



Eselföterstraße 23-25 vor Sanierung



Eselföterstraße 23-25 während Sanierung