

Beschlussvorlage	Datum:	18.05.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Federführendes Amt: Kämmereiamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Rechts- und Vergabeamt	bet. Senator/-in:	
Verlängerung des Durchführungszeitraumes für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzungen "Stadtzentrum Rostock" einschließlich Erweiterungsgebiet "Ehemaliger Güterbahnhof"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.08.2020	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung
26.08.2020	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
03.09.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
08.09.2020	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
09.09.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Verlängerung der Laufzeit für die Satzungen über die förmliche Festlegung und Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ bis zum 31.12.2026.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 KV M-V, §§ 142 Abs.3, 235 Abs.4 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

- 356/26/1991 vom 27.11.1991
- 1042/39/1997 vom 29./30.01.1997
- 0399/08-BV vom 09.07.2008
- 2010/BV/0850 vom 08.09.2010
- 2016/BV/1999 vom 12.10.2016

Sachverhalt:

Die am 27. November 1991 durch die Bürgerschaft der Stadt Rostock beschlossene Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ wurde am 29. Februar 1992 öffentlich bekannt gemacht. Die erste Erweiterung dieses Sanierungsgebietes wurde am 30. Januar 1997 durch die Bürgerschaft beschlossen und am 29. Oktober 1997 bekannt gemacht.

Gemäß § 235(4) BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben.

Die Sanierungssatzung für das Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ wurde durch die Bürgerschaft am 8. September 2010 mit einer Durchführungsfrist von 10 Jahren beschlossen. Somit wäre diese Satzung bis zum 31. Dezember 2020 aufzuheben.

Grundlegendes Ziel aller vorab benannten Sanierungssatzungen für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“, das aus fördertechnischen Gründen zu einer Gesamtmaßnahme zusammengeführt wurde, war und ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände auf Basis der im Vorfeld durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen und der jeweiligen Rahmenpläne, die die Sanierungsziele konkretisieren. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren und sind bis heute eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich. Eine kurze Zusammenfassung wesentlicher sowohl durchgeführter als auch noch ausstehender Maßnahmen ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Es ist bereits jetzt absehbar, dass nicht alle wesentlichen Sanierungsziele innerhalb der o.g. Durchführungsfristen erreicht werden können.

Gemäß § 142(3) Satz 4 BauGB kann die Frist durch Beschluss verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Da der aktuelle Maßnahmeplan und der aktuelle „Programmantrag für Mittel aus der Städtebauförderung“ den Abschluss der Sanierung für das Jahr 2026 vorsehen, wird davon ausgegangen, dass eine Umsetzung der noch offenen Einzelmaßnahmen bis zum 31. Dezember 2026 erfolgen kann.

Die Verlängerung des Durchführungszeitraums soll auch weiterhin die Möglichkeit eröffnen, Städtebaufördermittel für die noch umzusetzenden Sanierungsmaßnahmen zu beantragen.

Für Teilbereiche, in denen die Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht wurden, soll auch weiterhin von der Möglichkeit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 (1) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung erfolgt mit den zur Verfügung stehenden Städtebaufördermitteln für die städtebauliche Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“, insbesondere den Zuschüssen von Bund und Land und den dazu bereitzustellenden Eigenanteilen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Claus Ruhe Madsen

Anlage:

Wesentliche durchgeführte und noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen

Verlängerung des Durchführungszeitraumes für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzungen „Stadtzentrum Rostock“ einschließlich Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Wesentliche durchgeführte und noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen

Mit den städtebaulichen Rahmenplänen wurden die Sanierungsziele für die Geltungsbereiche der Sanierungssatzungen von der Bürgerschaft beschlossen.

- Beschluss-Nr.: 0399/08-BV vom 09.07.2008 - Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ (2. Fortschreibung)
- Beschluss-Nr.: 2016/BV/1999 vom 12.10.2016 - Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungserweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Zur Umsetzung der Sanierungsziele waren und sind zum Teil umfangreiche Ordnungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen erforderlich.

Seit Beginn des Sanierungsverfahrens wurden mehr als 120 Straßen, Wege und Plätze saniert, umgestaltet bzw. neu gebaut. Darunter befanden sich die Kröpeliner Straße, die Lange Straße, aber auch Plätze wie der Alte Markt oder Neue Markt.

Grünräume wurden erweitert z.B. die Wallanlagen in Richtung August-Bebel-Straße. Flächen entlang der Warnow wurden freigelegt und als öffentliche Grünanlagen mit Zugang zur Warnow entwickelt. Diese können nun durch die Bewohner und Besucher der Stadt für Freizeit und Erholung genutzt werden. In vielen Straßen wurden straßenbegleitend Bäume und Sträucher gepflanzt. Spielplätze entstanden z.B. am Gerberbruch, in der Zochstraße oder in den Wallanlagen.

Die Verkehrsströme im Fördergebiet wurden neu organisiert. In diesem Zusammenhang wurde der innere Tangentenring mit den Straßenabschnitten vom Saarplatz bis zur Steintorkreuzung sowie vom Schröderplatz bis zur Einmündung L22 geschlossen. Der Durchgangsverkehr wurde vom Doberaner Platz und vom Neuen Markt genommen. Mehrere Tiefgaragen sowie Parkhäuser zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs entstanden.

Über 70 erhaltenswerte Gebäude konnten im Rahmen der Städtebauförderung gesichert werden. Rund 400 private Gebäudemodernisierungen sowie Baulückenschließungen wurden mit Hilfe von Städtebaufördermitteln unterstützt.

Die Gebäude der Schulen Innerstädtisches Gymnasium, Große Stadtschule, Jenaplanschule und Kooperative Gesamtschule Südstadt wurden umfassend modernisiert und instandgesetzt. Diese liegen zum Teil außerhalb des Satzungsgebietes, beinhalten aber für die Bewohner des Sanierungsgebietes notwendige Funktionen.

Eine Reihe weiterer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie z.B. die Sporthalle Petrischanze, das Kloster zum Heiligen Kreuz, die Kunst- und Medienschule Frieda 23, der Rathausanbau oder die Toilettenanlage Petrischanze wurden umfassend saniert. Der Turmhelm der Petrikirche konnte mit Unterstützung von Mitteln aus der Städtebauförderung wieder errichtet werden.

Im Bereich zwischen Friedhofsweg, Arnold-Bernhard-Straße und Am Vögenteich entwickelten sich neue Quartiere zum Wohnen und Arbeiten. Hier entstanden darüber hinaus u.a. Einkaufsläden, eine Kindertagesstätte und eine Altenpflegeeinrichtung.

Mit dem Petrivierteil konnte ein attraktives Wohngebiet direkt an der Warnow entwickelt werden. Dem Voraus gingen notwendige Betriebsverlagerungen, Grundstücksankäufe, Freilegungen der Grundstücke, Maßnahmen der Bodenordnung, Bauleitplanungen sowie eine Vielzahl städtebaulicher Wettbewerbe.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der ersten Rahmenplanung im Jahr 1993 befanden sich nur rd. 6% der Gebäude im Sanierungsgebiet in einem guten Zustand, d.h. sie wiesen keine nennenswerten Schäden auf. Dieser Anteil steigerte sich im Laufe der Durchführung der Gesamtmaßnahme auf über 90%.

Im Sanierungsgebiet befanden sich zu Beginn der Sanierung rd. 7.140 Wohnungen mit etwa 13.200 Einwohnern. Zum 31. Dezember 2018 konnte ein Wohnungsbestand von 8.868 mit 15.635 Einwohnern verzeichnet werden. Das Bevölkerungswachstum im Sanierungsgebiet betrug somit ca. 18,5%. Im gleichen Zeitraum kam es für die Gesamtstadt zu einem Bevölkerungsverlust von ca. 13 %.

Die positive Entwicklung des Sanierungsgebietes konnte nur durch gemeinsame Anstrengungen aller Akteure sowie durch den zusätzlichen gezielten Einsatz von Fördermitteln gelingen. So wurden im Zeitraum von 1991 bis 2019 zur Entwicklung des Sanierungsgebietes Mittel des Bundes, des Landes und der Stadt in Höhe von rd. 196 Mio. EUR eingesetzt.

Für große Teile des Sanierungsgebietes konnten die Sanierungsziele in den vergangenen Jahren erreicht werden. Im Ergebnis wurde für Teilbereiche in einem Umfang von bisher 73 ha die Sanierungssatzung aufgehoben.

Aufgrund des zuvor dargelegten großen räumlichen und finanziellen Umfanges der Gesamtmaßnahme, der Komplexität und gegenseitigen Abhängigkeit vieler Einzelmaßnahmen, wird eine komplette Umsetzung der Sanierungsziele in der gesetzlich vorgegebenen Frist nicht möglich sein.

Im Interesse der Umsetzung der Sanierungsziele sollen noch offene Maßnahmen in den kommenden Jahren weiter vorbereitet und realisiert werden, wie z.B. im Bereich Bussebart. Hier stehen sowohl der Neubau eines bedeutsamen Einzelvorhabens, des Volkstheaters, als auch die entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung vorgesehene Bebauung südlich der L22 noch aus. Davon abhängig wiederum ist die Neugestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen (Straße, Wege, Plätze, Grünräume).

Für den Bereich Hafenmarkt sieht die städtebauliche Rahmenplanung die Ausweisung und Bebauung eines neuen Baufeldes vor. Damit verbunden ist eine Neugestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen einschließlich des westlichen Abschnitts der Strandstraße. Dieser Bereich der Strandstraße ist ebenfalls von der noch umzusetzenden baulichen Verbindung des Sanierungsgebietes mit dem Stadthafen über die L22 hinweg betroffen.

Angrenzend an die L 22 zwischen Neue Werderstraße und Haedgestraße ist eine Neubebauung entsprechend städtebaulicher Rahmenplanung vorgesehen.

Des Weiteren ist beabsichtigt, Teile der an der Nordseite des Neuen Marktes sowie hinter dem Rathaus befindlichen Flächen entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung neu zu bebauen. In diesem Zusammenhang werden auch die an die Baumaßnahmen angrenzenden öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen neu gestaltet.

Westlich der Straße Beginenberg ist noch ein baulicher Abschluss zur Steinstraße geplant.

Die vollständige Umgestaltung der Flächen südlich der Viergelindenbrücke sowie der Straße Am Bürgermeistergarten konnte bislang nicht erfolgen und soll in den kommenden Jahren ebenfalls umgesetzt werden.

In den vergangenen Jahren ist es gelungen, die Neubebauung des Bereiches „Glatter Aal“ zu erreichen. Jetzt ist es erforderlich, die angrenzenden öffentlichen Flächen neu zu gestalten.

Im Bereich des „Ehemaligen Güterbahnhofs“ sollen für die Bewohner und Besucher, neben weiteren Einzelmaßnahmen, erlebbare Freiflächen mit am Bleichergraben entlang führenden Wegen entstehen. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung einer Rad- und Fußgängerbrücke über den Bleichergraben geplant.

Der Denkmalbereich Rosengarten mit seinen Wegen und Freiflächen sowie die angrenzenden Bereiche in Richtung Steinstraße befinden sich in einem schlechten Zustand. Hier ist eine grundhafte denkmalgerechte Sanierung und Erweiterung der an die Hermannstraße angrenzenden Grünfläche vorgesehen. Auch die Dreiwallbastion in den Wallanlagen soll denkmalgerecht saniert werden.

Das Schifffahrtsmuseum ist eines der Baudenkmäler, das noch nicht saniert wurde. Hier sind Maßnahmen erforderlich, die einen langfristigen Erhalt des Gebäudes sichern.

Der Grüne Weg soll als neue Verbindung zwischen der Augustenstraße und der August-Bebel-Straße hergestellt werden. Gleichzeitig ist im Rahmen dieses Vorhabens das Umfeld der direkt angrenzenden Dokumentations- und Gedenkstätte des Bundesbeauftragten für die Stasi-Unterlagen angemessen zu gestalten.

Die noch nicht realisierten Einzelvorhaben befinden sich in unterschiedlichen Bearbeitungsphasen. Es gibt Einzelvorhaben, für die die Planungen bereits vorliegen und eine kurzfristige Umsetzung erfolgen kann, wie z.B. Grüner Weg, Freiflächengestaltung Dreiwallbastion, Straßen Glatter Aal. Andere Vorhaben und Bereiche sind städteplanerisch weiter vorzubereiten, wie z.B. der Bereich Hafenmarkt, Bussebart oder die Schaffung der Verbindung zwischen Stadtzentrum und Stadthafen.

Somit ist eine Verlängerung der Laufzeit der Sanierungssatzungen „Stadtzentrum Rostock“ bis zum 31. Dezember 2026 zur Erreichung der Sanierungsziele zwingend erforderlich.