

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt: Zentrale Steuerung Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Kämmereiamt Ortsamt Mitte Ortsamt Ost Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>																								
<p>Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich Osthafen-Petridamm</p>																									
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22.02.2022</td> <td>Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.03.2022</td> <td>Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.03.2022</td> <td>Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.03.2022</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>23.03.2022</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>24.03.2022</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>30.03.2022</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	22.02.2022	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung	01.03.2022	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Empfehlung	01.03.2022	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Empfehlung	01.03.2022	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	23.03.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	24.03.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	30.03.2022	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																							
22.02.2022	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung																							
01.03.2022	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Empfehlung																							
01.03.2022	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Empfehlung																							
01.03.2022	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																							
23.03.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																							
24.03.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																							
30.03.2022	Bürgerschaft	Entscheidung																							

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beauftragt den Oberbürgermeister mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich Osthafen-Petridamm (Anlage) in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

-

Sachverhalt:

Das Gebiet am östlichen Ufer der Unterwarnow liegt in einer zentralen Schnittstelle zwischen Innenstadt und den Großwohnsiedlungen im Nordosten und ist sowohl baulich durch die Bestandsgebiete Osthafen und Petridamm als auch naturräumlich durch das LSG Carbäkniederung mit den Zingelwiesen geprägt. Es weist in seiner Funktion als Gelenk zwischen den Wohngebieten und der Innenstadt ein hohes städtebauliches und funktionales Potenzial auf. Im Norden des Gebietes nördlich des Zingelgrabens befindet sich das im Rahmen der BUGA 2025 modellhaft zu entwickelnde Warnow-Quartier.

Für dieses Gebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits sehr weit vorangeschritten, sodass die Bearbeitung in der Rahmenplanung obsolet ist und vielmehr die zukünftigen Auswirkungen des Modellquartiers auf das gesamte Areal zu betrachten sind. Das Rahmenplangebiet ist bereits vielfach Gegenstand städtebaulicher Überlegungen gewesen. Die Bereiche Osthafen und Petridamm wurden bereits im Jahr 2012 im Rahmen des Workshops zum Rostocker Oval sowie mit der Bewerbung Rostocks für die Austragung der BUGA 2025 im Jahr 2018 näher betrachtet. Jedoch bleiben die bestehenden Bebauungspläne (Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet „Osthafen“, Nr. 13.GE.77 Gewerbegebiet „Petridamm“) weit hinter den Standortpotenzialen und Möglichkeiten dieses Gebiets zurück. Daher soll ein Entwicklungskonzept zur Aufwertung des gesamten Stadtbereichs in Form eines städtebaulichen Rahmenplans erarbeitet werden.

Der Geltungsbereich für den Rahmenplan im Bereich Osthafen und Petridamm wird im Nordosten von der Straße An der Zingelwiese, im Südosten und Süden einschließlich der Rövershäger Chaussee, im Westen vom Warnowufer und im Norden vom Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ begrenzt (Anlage 1). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 71 ha.

Die unterschiedlichen Teilräume des Untersuchungsbereichs zeigen sich in sehr verschiedenen Ausgangslagen. Das geplante Warnow-Quartier, das sich nördlich an den Betrachtungsraum anschließt, wird heute noch intensiv gewerblich genutzt und soll aber schon bald modellhafte Lösungen zum künftigen Zusammenleben in der Stadt präsentieren. Diese Entwicklung wird auch auf den Rest des Osthafens ausstrahlen, der sich in weiten Teilen seit Jahren zu einem attraktiven Gewerbegebiet entwickelt. Gleichzeitig ist hier jedoch eine höhere Ausnutzung der Grundstücke denkbar. Das südliche Teilgebiet des Gewerbegebietes Osthafen, zwischen Petridamm und Rövershäger Chaussee, bleibt wiederum hinter den Ansprüchen an eine hochwertige Nutzung sowie Eingangssituation zur Innenstadt zurück.

Das Gewerbegebiet Petridamm ist auch nach vielen Jahren bestehenden Baurechts noch immer schlecht erschlossen und untergenutzt. Die Entwicklung konnte hier bis heute nicht angeschoben werden. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans, insbesondere die Erschließungsmaßnahmen, konnten aufgrund der Eigentumsverhältnisse bislang nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grunde ist der Bereich am Petridamm noch immer stark untergenutzt, teilweise liegen die Flächen brach. Aufgrund der früheren intensiven gewerblichen und industriellen Nutzung bestehen zudem in Teilen des Gewerbegebietes Petridamm hohe Schadstoffbelastungen. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat bereits am 16.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13.GE.77 Gewerbegebiet „Petridamm“ neu aufzustellen. Dabei soll u.a. die Festsetzung eines urbanen Gebietes geprüft werden, um auch Wohnbebauung entsprechend der Baunutzungsverordnung zu ermöglichen.

Auch der Bereich des Osthafens ist weiterhin im Fokus der Stadtentwicklung. Mit der Bewerbung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2018 für die Austragung der BUGA 2025 sind die Stadtentwicklungsziele des Rostocker Ovals und damit des Osthafens in einen städtebaulichen Masterplan eingebettet worden.

Im Jahr 2019 wurde durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft ein verwaltungsinterner Planungsworkshop durchgeführt, um die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Entwicklung des Gebietes zusammen zu tragen und zu definieren.

Im Juni 2020 fand zudem eine städtebauliche Ideenwerkstatt mit ExpertInnen aus den Bereichen Architektur und Städtebau, Stadtplanung, Mobilität, Grün- und Landschaftsplanung plus VertreterInnen der Kommunalpolitik und der Zivilgesellschaft statt. Mit der Durchführung der Ideenwerkstatt wurden zwei wesentliche Ziele verfolgt: Zum einen sollte die Werkstatt Impulse für die stadträumliche Einbindung sowie städtebauliche Konzeption des modellhaften Warnow-Quartiers liefern. Zum anderen sollten die stadtstrukturelle und räumliche Einbindung des gesamten Betrachtungsraums im Stadtgefüge analysiert und schlüssige Ansätze einer integrierten städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gewerbegebiete Osthafen und Petridamm erarbeitet werden. Die Ergebnisse der Ideenwerkstatt sollen schließlich in einen städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich einfließen.

Ziel dieser Rahmenplanung ist es - der innenstadtnahen Lage und den Potenzialen des Betrachtungsraums entsprechend - in dem heute vorwiegend gewerblich genutzten Gebiet einen durchgrünten, nutzungsgemischten Stadtteil am Wasser bei gleichzeitig flächensparendem Städtebau zu entwickeln. Es soll hier die Verbindung und Verzahnung neuer Formen von Wohnen und Arbeiten mit Kultur, Freizeit und innovativen Formen der Mobilität gelingen. Dazu muss eine behutsame Entwicklung von zukunftsfähigen Stadtstrukturen unter Berücksichtigung der Belange des zumeist gewerblich geprägten Bestandes erfolgen.

Die Entwicklung der Gewerbegebiete Osthafen und Petridamm zu einem eigenständigen Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten im Herzen der Stadt eröffnet die Möglichkeit, einen Teil der aktuell dringend benötigten Bedarfe an Wohnbau- und Gewerbefläche als Innenentwicklung abzudecken, ohne zusätzliche bislang unbebaute Flächen im Stadtgebiet in Anspruch nehmen zu müssen. Es sollen die Ausnutzung gewerblich genutzter Flächen erhöht, brachliegende oder mindergenutzte Flächen einer stadtentwicklungs- und standortgerechten Nutzung und Funktion zugewiesen, innerstädtische Strukturen erneuert und zugleich der Verbrauch an unbebautem, unversie-geltem Grünland in der Peripherie minimiert werden.

Der Rahmenplan soll auch eine Empfehlung für geeignete städtebauliche Instrumente zur Umsetzung der erarbeiteten Ziele für das Gesamtgebiet oder ggf. auch einzelne Teilbereiche geben (z.B. Neuaufstellung der Bebauungspläne, Veränderungssperren, Umlegungsverfahren, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

Die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) soll mit der Erarbeitung der Rahmenplanung beauftragt werden. Dabei soll sie insbesondere die Projektsteuerung übernehmen.

Die fachlich-inhaltliche Erarbeitung des Rahmenplans wird an externe Planungsbüros vergeben und erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft bzw. den entsprechenden Fachämtern. Die Bearbeitungsdauer beträgt voraussichtlich zwei Jahre.

Aufgrund der vielfältigen bestehenden Nutzungen ist ein sensibler Umgang mit dem Gebiet sowie mit den ansässigen Unternehmen, Eigentümern und Bewohnern notwendig. Aus diesem Grund ist eine umfangreiche Bürger- und Betroffenenbeteiligung vorgesehen, für deren Durchführung ebenso ein externes Büro beauftragt werden soll. Gleichzeitig soll eine Steuerungsgruppe eingerichtet werden, die sich aus Vertretern der Eigentümer sowohl aus dem Petridamm als auch dem Osthafen, der Verwaltung und den betroffenen Ortsbeiräten zusammensetzen wird. Die Steuerungsgruppe begleitet den Prozess der Rahmenplanerarbeitung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Planung trägt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts-jahr	Konto/Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Einzah-lungen	Aus-zahlungen
2022	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		120.000,00 EUR		
	76255010/ Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				120.000,00 EUR
2023	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstel-lung von Bebauungs-plänen – städtebauliche Planung, Land-schaftsplanungen		185.000,00 EUR		
	76255010/ Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Land-schaftsplanungen				185.000,00 EUR
2024	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstel-lung von Bebauungs-plänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		120.000,00 EUR		
	76255010/ Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				120.000,00 EUR

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	Übersichtsplan Rahmenplangebiet - redaktionell korrigiert	öffentlich
---	---	------------