

fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Amt für Bürgerkommunikation und Wahlen Zentrale Steuerung Kämmereiamt Hafen- und Seemannsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz
---	--

Erarbeitung städtebauliche Untersuchung/Rahmenplanung für den Bereich Bramow/Marienehe

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.01.2024	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Kenntnisnahme
06.02.2024	Ortsbeirat Schmarl (7)	Kenntnisnahme
07.02.2024	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
20.02.2024	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
22.02.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
28.02.2024	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Für den gewerblich geprägten Bereich zwischen dem Werftdreieck, dem Bereich Bramow und Marienehe bis hin zum Schmarler Damm konnte in den vergangenen Jahren eine steigende Nachfrage nach Bauflächen und damit zusammenhängend ein steigender Nutzungsdruck beobachtet werden. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft beauftragt ein Planungsbüro mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Untersuchung mit Zielformulierungen und Entwicklungsvorschlägen für den Gesamtbereich Bramow/Marienehe sowie eine vertiefende Rahmenplanung für einen Teilbereich.

Das zu untersuchende Gebiet erstreckt sich in attraktiver Lage entlang der Warnow. In diesem Bereich zwischen der Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) und dem Stadtteil Schmarl befinden sich derzeit überwiegend Gewerbebetriebe verschiedenster Art. Das Gewerbegebiet ist auf Grund seiner historischen Entwicklung sehr heterogen durchmisch, was die Gebäudestrukturen genauso wie die Art der verschiedenen Gewerbebetriebe betrifft. Hinzu kommen größere Flächen, die derzeit brachliegen oder eine Mindernutzung aufweisen. Wohnnutzung existiert vereinzelt, im Wesentlichen in Form von Betriebswohnungen.

Dieses gut etablierte Gewerbegebiet verfügt über zukunftssichere Potentiale, die es zu schützen, zu entwickeln und auszubauen gilt.

In Teilen ist eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitig steigendem Entwicklungsdruck durch private Eigentümer für verschiedenste Flächen, Gebäude und Nutzungen zu verzeichnen.

Durch eine städtebauliche Untersuchung mit vertiefender Rahmenplanung soll für diesen gewachsenen Gewerbestandort eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Ziel ist es, diesen Gewerbestandort zu stärken, zu ordnen und zu qualifizieren, ohne eine Verdrängung der bestehenden Strukturen zu bewirken. Dabei soll im Hinblick auf die Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt als „Grüner“ Technologiestandort eine Ausrichtung auf Nachhaltigkeit angestrebt werden.

Neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben fungiert der Bereich auch als wichtige Verkehrsachse zwischen dem Rostocker Nordwesten und dem Zentrum, sowohl für den motorisierten als auch nicht-motorisierten Verkehr. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das gesamte Gebiet – bedingt durch die Lage zwischen der Warnow im Osten und der Bahnstrecke Warnemünde – Rostock Hbf im Westen – als einzige öffentliche Haupterschließungsstraße den Nord-Süd ausgerichteten Straßenzug Werftstraße – Carl-Hopp-Straße – Schlachthofstraße – Am Fischereihafen – Marieneher Straße besitzt. Jedoch fehlt auf einer Länge von ca. 3,3 km jegliche Anbindung an das übrige städtische Straßennetz, insbesondere westlich der Bahnstrecke.

Insbesondere das Thema Verkehr und die verkehrlichen Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr, den ÖPNV sowie den MIV sind in der Studie und Rahmenplanungen gezielt zu betrachten.

Die unmittelbare Nähe zum Wasser ist ein Potential, welches noch ausgeschöpft werden kann. Der Bezug und die Erreichbarkeit der Warnow, die Schaffung und auch die Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes sind hier wichtige Zielstellungen im Sinne einer nachhaltigen Gebietsentwicklung.

Die Rostocker Fracht- und Fischereihafen GmbH wird als aktiver Partner mit einbezogen. Des Weiteren sind Chancen, Synergien und Konflikte aus der Hafennutzung und der Entwicklung des geplanten OTC-Campus (Ocean Technology Campus Rostock) herauszuarbeiten.

Der Betrachtungsbereich für die städtebauliche Untersuchung ist großzügig gewählt, da eine Reihe von Planungsinstrumenten hier schon nebeneinander bestehen bzw. entstehen sollen, die einander bedingen und dessen Auswirkungen aufeinander eine gesamtheitliche Betrachtung notwendig macht.

Die städtebauliche Untersuchung soll die Grundlage sein, um eine nachhaltige und geordnete Entwicklung dieses heterogenen Gewerbestandortes zu gewährleisten. Die Untersuchung soll außerdem dazu beitragen die Verkehrssituation und Wegeführungen kritisch zu betrachten und Voraussetzungen zu schaffen, den ökologischen Wert, die Qualität und Attraktivität des öffentlichen Freiraums zu steigern.

Die Vergabe des Auftrags erfolgte an die Bietergemeinschaft BPW Stadtplanung (Baumgart Lemke Schlegelmilch Partnerschaftsgesellschaft mbB) und Gertz Gutsche Rümenapp GbR Stadtentwicklung und Mobilität. (Entscheidung Liegenschafts- und Vergabeausschuss am 05.10.23)

Zu den Leistungsbausteinen gehören neben der Analyse, die Erarbeitung von Entwicklungszielen sowie Maßnahmen- und Handlungsvorschläge für den gesamten Bereich, die Erstellung eines Verkehrskonzeptes, die vertiefende Rahmenplanung für einen Teilbereich, die ganzheitliche Betrachtung des Straßenzuges Werftstraße – Carl-Hopp-Straße – Am Fischereihafen – Marieneher Straße mit den Nebenanlagen und den Anbindungen der Gewerbebereiche.

Vom Auftragnehmer wird außerdem die Konzipierung, Durchführung und Auswertung von geeigneten Bürger*innenbeteiligungsformaten gefordert, sowie die Teilnahme an Ortsbeiratssitzungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung:

Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Die beauftragte Gesamtsumme i. H. v. 136.562,97 EUR brutto wird sich voraussichtlich wie folgt auf die Haushaltsjahre aufteilen:

Haushaltsjahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Einzahlungen	Auszahlungen
2023	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		26.254,49 €		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				26.254,49 €
2024	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		110.308,48 €		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				110.308,48 €

Die finanziellen Mittel in 2023 sind bereits im HH-Ansatz auf dem o.g. Produktkonto des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft berücksichtigt. Die finanziellen Mittel in 2024 sind Bestandteil der Anmeldung der Doppelhaushaltsplanung 2024/2025, vorbehaltlich des Beschlusses der Haushaltssatzung durch die Bürgerschaft, sowie der Genehmigung durch die Rechtsaufsicht.

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Vorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben:

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen.

Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

Eva-Maria Kröger

Anlagen

Keine