

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: S 4 - Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt: Zentrale Steuerung Rechts- und Vergabeamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt</p>												
<p>Zehnte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Stadtzentrum Rostock"</p>													
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.03.2024</td> <td>Ortsbeirat Stadtmitte (14)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>14.03.2024</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>20.03.2024</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.03.2024	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Empfehlung	14.03.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	20.03.2024	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
13.03.2024	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Empfehlung											
14.03.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung											
20.03.2024	Bürgerschaft	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Zehnte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“ (Anlagen 1 - 3).

Beschlussvorschriften:

§ 162 Abs. 2 BauGB,
§§ 5 und 22 Abs. 3 Nr. 6 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

- Nr. 356/26/1991 vom 27.11.1991
Festlegung Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“
- Nr. 1042/39/1997 vom 29./30.01.1997
Festlegung Erweiterungsgebiet zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“
- Nr. 2010/BV/0850 vom 08.09.2010
Festlegung Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“
- 2020/BV/1007 vom 09.09.2020
Verlängerung der Laufzeit für die Satzungen über die förmliche Festlegung und Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ bis zum 31.12.2026
- 2023/BV/4371 vom 13.09.2023
Verlängerung der Laufzeit für die Satzungen über die förmliche Festlegung und Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ bis zum 31.12.2030

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“	Teilgebiet VIII
2014/BV/0269 vom 28.01.2015	Sechste Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiet IX
2019/BV/4417 vom 03.04.2019	Siebente Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiete Xa, b, c
2019/BV/0089 vom 04.03.2020	Neubekanntmachung der Fünften, Sechsten und Siebenten Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiete VIII, IX und Xa, b, c
2020/BV/1394 vom 11.11.2020	Achte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiet XI
2021/BV/2545 vom 06.03.2021	Neunte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	Teilgebiet XII

In dem von der Zehnten Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung erfassten Teilgebiet XIII sind die Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht bzw. städtebauliche Missstände beseitigt. Der entsprechende Abschlussbericht ist als Anlage 2 beigelegt.

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 XIII 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 Hanse- und Universitätsstadt 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.

Hinweis:

Die Anlagen sind aufgrund ihres Umfangs ausschließlich im ALLRIS verfügbar.

Eva-Maria Kröger

Anlagen

1	Anlage 1 zur BV_Zehnte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung_Stadtzentrum Rostock	öffentlich
2	Anlage 1 zur Satzung_Grundstücksübersicht	öffentlich
3	Anlage 2 zur Satzung_Lageplan Teilgebiet XIII	öffentlich
4	Anlage 2 zur BV_Abschlussbericht	öffentlich

Zehnte 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934), und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in ihrer Sitzung am 20.03.2024 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 das nachfolgend näher beschriebene Teilgebiet XIII aufgehoben.
- (2) Das Teilgebiet XIII umfasst alle in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteile, innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:3.750 durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichneten, vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Flächen.

Der Lageplan vom 07.02.2024 ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 2 beigelegt.

§ 2

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

Rostock, den

Siegel

Eva-Maria Kröger
Oberbürgermeisterin

Grundstücke und Grundstücksteile - Teilgebiet XIII

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung	Lagebezeichnung
Flurbezirk I	4	1552		Steinstr. 1
Flurbezirk I	4	1563/4	Teilfläche	Steinstr.
Flurbezirk I	4	1563/6		Steinstr.
Flurbezirk I	4	1819/12		Kröpeline Str. 38, 39
Flurbezirk I	4	1925/1		Kleiner Katthagen 1a, b
Flurbezirk I	4	1925/3		Kleiner Katthagen 1b
Flurbezirk I	4	1925/4		Großer Katthagen 16
Flurbezirk I	4	1994		Großer Katthagen 15 Kröpeline Str. 42
Flurbezirk I	4	1995/4		Kröpeline Str. 41
Flurbezirk I	4	1995/5		Großer Katthagen 14
Flurbezirk I	4	1996		Kröpeline Str. 40
Flurbezirk I	4	1997/1		Kröpeline Str. 40
Flurbezirk I	4	1997/3		Kröpeline Str. 40
Flurbezirk I	4	1997/4		Kröpeline Str. 38, 39
Flurbezirk I	4	1998/1		Kröpeline Str. 38, 39
Flurbezirk I	4	1999/1		Kröpeline Str. 37
Flurbezirk I	4	1999/2		Kleiner Katthagen 1a, 1b Kröpeline Str. 37
Flurbezirk I	4	2000/1		Großer Katthagen
Flurbezirk I	4	2000/3		Kröpeline Str. 38, 39
Flurbezirk I	4	2001/2		Kröpeline Str. 38, 39
Flurbezirk I	4	2001/3		Großer Katthagen 16
Flurbezirk I	4	2001/4		Großer Katthagen 16
Flurbezirk I	4	2002/1		Großer Katthagen 4
Flurbezirk I	4	2002/3		Großer Katthagen
Flurbezirk I	4	2002/4		Großer Katthagen
Flurbezirk I	4	2003		Großer Katthagen
Flurbezirk I	4	2004		Großer Katthagen 4, 7
Flurbezirk I	4	2005		Großer Katthagen 4, 7
Flurbezirk I	4	2006		Großer Katthagen 4, 7
Flurbezirk I	4	2008/1		Kröpeline Str. 43
Flurbezirk I	4	2010/8		Großer Katthagen 4, 7
Flurbezirk I	4	2010/9		Großer Katthagen 4, 7
Flurbezirk I	4	2010/10		Großer Katthagen 4, 7
Flurbezirk I	4	2010/11		Großer Katthagen
Flurbezirk I	4	2010/13		Kröpeline Str. 47
Flurbezirk I	4	2011/9		Großer Katthagen 7
Flurbezirk I	4	2011/13		Großer Katthagen
Flurbezirk I	4	2013/4		Kröpeline Str. 48
Flurbezirk I	4	2014/1		Kröpeline Str. 49
Flurbezirk I	4	2014/2		Kröpeline Str. 49
Flurbezirk I	4	2014/4		Kröpeline Str. 48
Flurbezirk I	4	2015		Kröpeline Str. 49
Flurbezirk I	4	2084		Großer Katthagen

Flurbezirk II	6	2228/6	Teilfläche	August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2234/4	Teilfläche	Richard-Wagner-Str.
Flurbezirk II	6	2255/2		Wallstr.
Flurbezirk II	6	2256/1		August-Bebel-Str. 93
Flurbezirk II	6	2256/2		August-Bebel-Str. 90, 91, 92
Flurbezirk II	6	2256/3	Teilfläche	Hermannstr. 1
Flurbezirk II	6	2258/2		Hermannstr.
Flurbezirk II	6	2260/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2261/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2262/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2263/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2264/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2265/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2266/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2267/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2268/3		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2268/4		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2268/6		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2268/10		August-Bebel-Str. 93
Flurbezirk II	6	2268/11		August-Bebel-Str. 90, 91, 92
Flurbezirk II	6	2268/12		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2268/13		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2269/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2269/3		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2270/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2270/3		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2271/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2272/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2273/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2274/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2275/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2276/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2277/3		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2278/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2281		August-Bebel-Str. 1a
Flurbezirk II	6	2282		August-Bebel-Str. 1b
Flurbezirk II	6	2283		August-Bebel-Str. 1c
Flurbezirk II	6	2284		August-Bebel-Str. 2
Flurbezirk II	6	2285		August-Bebel-Str. 3
Flurbezirk II	6	2286		August-Bebel-Str. 4
Flurbezirk II	6	2287/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2287/2		August-Bebel-Str. 5
Flurbezirk II	6	2289/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2289/4		August-Bebel-Str. 9b
Flurbezirk II	6	2289/5		August-Bebel-Str. 6, 7
Flurbezirk II	6	2290/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2290/2		August-Bebel-Str. 8
Flurbezirk II	6	2291/5		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2291/9		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2291/10		August-Bebel-Str. 9

Flurbezirk II	6	2291/11		August-Bebel-Str. 9a
Flurbezirk II	6	2292/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2292/3		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2292/5		August-Bebel-Str. 9a
Flurbezirk II	6	2292/6		August-Bebel-Str. 10, 11 ,12
Flurbezirk II	6	2293/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2293/3		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2293/4		August-Bebel-Str. 10, 11 ,12
Flurbezirk II	6	2294/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2294/3		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2294/4		August-Bebel-Str. 10, 11 ,12
Flurbezirk II	6	2295/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2295/2		August-Bebel-Str. 13
Flurbezirk II	6	2296		August-Bebel-Str. 13 Humboldtstr. 1
Flurbezirk II	6	2298	Teilfläche	Humboldtstr.
Flurbezirk II	6	2299/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	6	2299/2		Humboldtstr.
Flurbezirk II	6	2299/4		Hermannstr.
Flurbezirk II	6	2299/5		August-Bebel-Str. 14
Flurbezirk II	6	2300/2		Hermannstr.
Flurbezirk II	7	3104		Augustenstr. 34, 34a
Flurbezirk II	7	3105		Augustenstr. 35
Flurbezirk II	7	3106		Augustenstr. 36
Flurbezirk II	7	3107		Augustenstr. 37
Flurbezirk II	7	3133		Augustenstr. 38
Flurbezirk II	7	3134		Augustenstr. 39
Flurbezirk II	7	3136/2		Zelckstr. 1
Flurbezirk II	8	3256/6		August-Bebel-Str. 37a, 37b, 37c
Flurbezirk II	8	3256/7		August-Bebel-Str. 37a, 37b, 37c
Flurbezirk II	8	3256/8		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3256/17	Teilfläche	Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3263/1	Teilfläche	Schröderstr.
Flurbezirk II	8	3300/1		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3300/2		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3300/11		Augustenstr. 82
Flurbezirk II	8	3300/12		Johannesweg 2, 3
Flurbezirk II	8	3300/13		Johannesweg 2, 3
Flurbezirk II	8	3302/2		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3303/2		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3304/3		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3305/2		Johannesweg 2, 3
Flurbezirk II	8	3305/3		Augustenstr. 80
Flurbezirk II	8	3306/2		Johannesweg 2, 3
Flurbezirk II	8	3306/3		Augustenstr. 80
Flurbezirk II	8	3307/2		Johannesweg 2, 3
Flurbezirk II	8	3307/3		Johannesweg 2, 3
Flurbezirk II	8	3307/4		Augustenstr. 82
Flurbezirk II	8	3308/3		Augustenstr. 82
Flurbezirk II	8	3308/4		August-Bebel-Str. 36

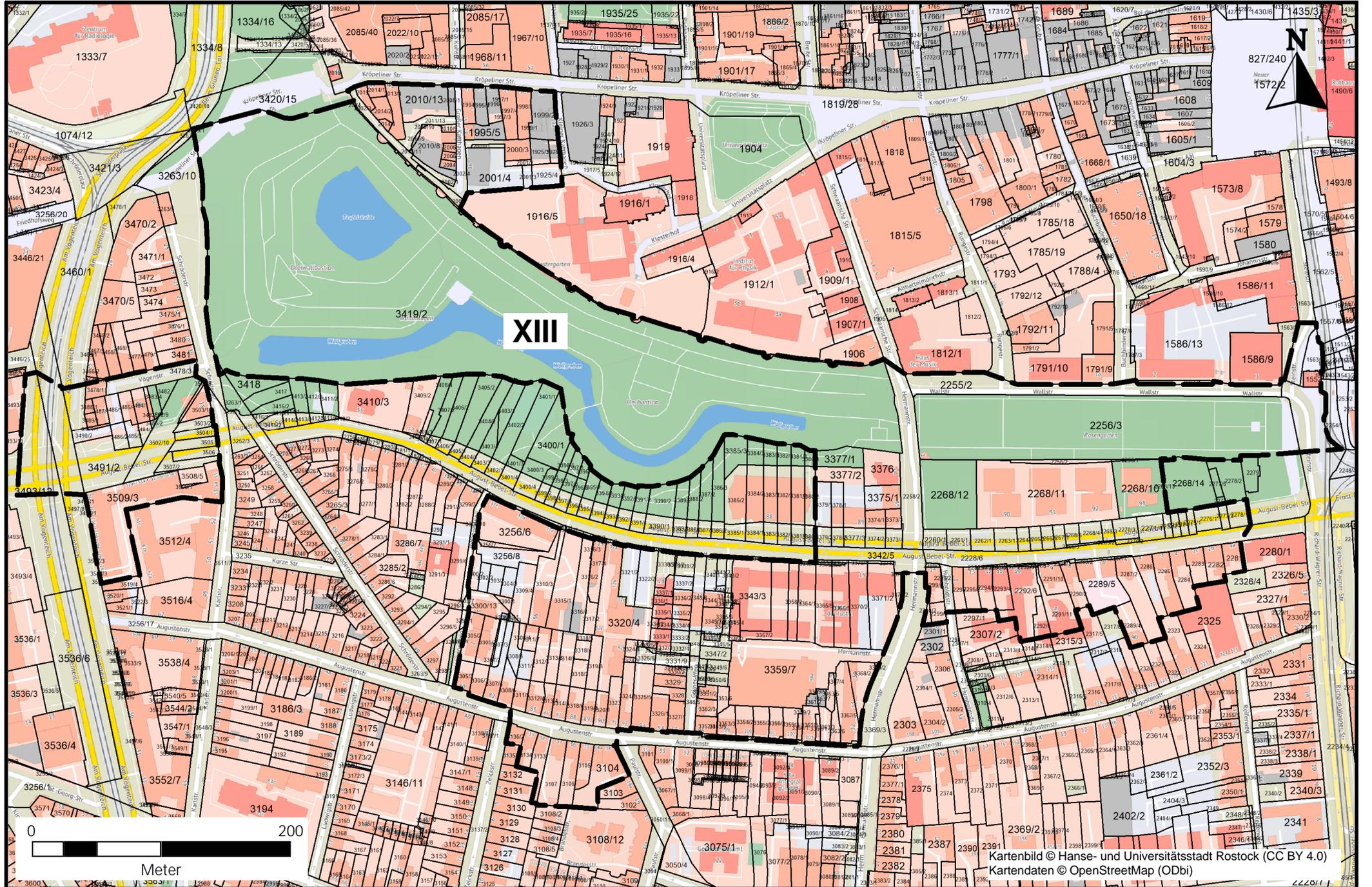
Flurbezirk II	8	3308/5		Augustenstr. 82
Flurbezirk II	8	3309/3		Augustenstr. 82
Flurbezirk II	8	3309/4		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3310/3		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3311/5		Augustenstr. 82
Flurbezirk II	8	3311/6		Augustenstr. 82
Flurbezirk II	8	3311/7		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3312/4		Augustenstr. 85
Flurbezirk II	8	3312/5		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3313/3		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3313/4		Augustenstr. 86
Flurbezirk II	8	3314/3		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3314/4		Augustenstr. 87
Flurbezirk II	8	3315/1		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3316/1		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3316/2		August-Bebel-Str. 33
Flurbezirk II	8	3316/3		August-Bebel-Str. 33
Flurbezirk II	8	3317/2		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3317/4		August-Bebel-Str. 33
Flurbezirk II	8	3318/3		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3318/4		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3318/5		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3318/6		Augustenstr. 88
Flurbezirk II	8	3319/3		August-Bebel-Str. 36
Flurbezirk II	8	3319/4		Augustenstr. 89
Flurbezirk II	8	3320/1		Augustenstr. 90
Flurbezirk II	8	3320/4		August-Bebel-Str. 32a - e
Flurbezirk II	8	3321/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3322/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3323		Augustenstr. 91
Flurbezirk II	8	3324/1		Augustenstr. 92
Flurbezirk II	8	3324/3		Augustenstr. 92
Flurbezirk II	8	3324/4		August-Bebel-Str. 32e
Flurbezirk II	8	3325/5		Augustenstr. 93
Flurbezirk II	8	3325/6		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3325/7		August-Bebel-Str. 28
Flurbezirk II	8	3325/8		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3325/9		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3326/1		Augustenstr. 94
Flurbezirk II	8	3327/1		Augustenstr. 95
Flurbezirk II	8	3328		Grüner Weg 8
Flurbezirk II	8	3329		Grüner Weg 9
Flurbezirk II	8	3330/1		Grüner Weg 9a
Flurbezirk II	8	3330/2		Grüner Weg 9a
Flurbezirk II	8	3331/4		Grüner Weg 9a
Flurbezirk II	8	3331/5		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3331/7		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3331/8		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3331/9		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3332/3		August-Bebel-Str. 28

Flurbezirk II	8	3332/4		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3333/1		August-Bebel-Str. 28
Flurbezirk II	8	3333/2		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3334/2		August-Bebel-Str. 28
Flurbezirk II	8	3334/3		August-Bebel-Str. 28
Flurbezirk II	8	3334/4		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3335/1		August-Bebel-Str. 28
Flurbezirk II	8	3335/2		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3336/1		August-Bebel-Str. 28
Flurbezirk II	8	3336/2		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3337/1		August-Bebel-Str. 28
Flurbezirk II	8	3337/2		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3338/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3338/3		August-Bebel-Str. 28
Flurbezirk II	8	3339/2		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3340/1		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3341/2		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3342/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3342/2		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3342/5	Teilfläche	August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3343/2		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3343/3		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3344/3		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3344/7		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3344/8		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3344/9		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3344/10		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3344/11		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3345/4		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3345/6		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3345/7		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3345/8		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3345/9		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3345/10		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3345/11		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3346/2		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3346/4		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3346/5		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3347/2		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3348/5		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3348/7		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3348/8		August-Bebel-Str. 27
Flurbezirk II	8	3349/3		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3349/5		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3349/6		Grüner Weg

Flurbezirk II	8	3350/3		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3350/5		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3350/6		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3351/1		Grüner Weg
Flurbezirk II	8	3351/2		Grüner Weg 3
Flurbezirk II	8	3352/2		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3352/3		Augustenstr. 96 Grüner Weg 1, 2
Flurbezirk II	8	3352/4		Augustenstr. 96
Flurbezirk II	8	3353/3		Augustenstr. 99
Flurbezirk II	8	3353/4		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3353/5		Augustenstr. 96
Flurbezirk II	8	3353/6		Augustenstr. 96 Grüner Weg 1, 2
Flurbezirk II	8	3354/2		Augustenstr. 100
Flurbezirk II	8	3354/3		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3355/2		Augustenstr. 101
Flurbezirk II	8	3355/3		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3356/2		Augustenstr. 101, 102
Flurbezirk II	8	3356/3		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3357/2		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3358/2		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3359/2		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3359/3		Augustenstr. 102
Flurbezirk II	8	3359/4		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3359/5		Augustenstr. 103
Flurbezirk II	8	3359/7		Hermannstr. 34a
Flurbezirk II	8	3360/1		Augustenstr. 102
Flurbezirk II	8	3360/2		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3361/2		Augustenstr. 103
Flurbezirk II	8	3361/3		Augustenstr. 103
Flurbezirk II	8	3362/1		Augustenstr. 103
Flurbezirk II	8	3362/2		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3363/3		Augustenstr. 103
Flurbezirk II	8	3363/4		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3363/5		Augustenstr. 103
Flurbezirk II	8	3363/6		Hermannstr. 32, 33, 34
Flurbezirk II	8	3363/7		Augustenstr. 103
Flurbezirk II	8	3364/1		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3365/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3365/4		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3365/5		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3366/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3366/4		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5

Flurbezirk II	8	3366/5		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3367/3		Augustenstr.
Flurbezirk II	8	3367/4		Augustenstr. 103
Flurbezirk II	8	3367/5		Hermannstr. 32, 33, 34
Flurbezirk II	8	3368/2		Hermannstr. 32, 33, 34
Flurbezirk II	8	3369/2		Hermannstr. 32, 33, 34
Flurbezirk II	8	3370/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3370/2		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3371/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3371/2		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3372/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3372/2		August-Bebel-Str. 15 Grüner Weg 5
Flurbezirk II	8	3373/3		August-Bebel-Str. 89 Hermannstr. 35
Flurbezirk II	8	3373/4		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3374/1		August-Bebel-Str. 89 Hermannstr. 35
Flurbezirk II	8	3374/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3375/1		August-Bebel-Str. 89 Hermannstr. 35
Flurbezirk II	8	3376		Hermannstr. 36
Flurbezirk II	8	3377/1		Hermannstr.
Flurbezirk II	8	3377/2		August-Bebel-Str. 89 Hermannstr. 35
Flurbezirk II	8	3377/3		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3378/1		August-Bebel-Str. 89 Hermannstr. 35
Flurbezirk II	8	3378/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3379/1		August-Bebel-Str. 89 Hermannstr. 35
Flurbezirk II	8	3379/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3419/1		Schröderplatz
Flurbezirk II	8	3419/2		Wallanlagen
Flurbezirk II	8	3460/1	Teilfläche	Am Vögenteich
Flurbezirk II	8	3478/1		Vögenstr. 2, 2a
Flurbezirk II	8	3478/3		Vögenstr.
Flurbezirk II	8	3482		Vögenstr.
Flurbezirk II	8	3483/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3483/3		Vögenstr. 2, 2a
Flurbezirk II	8	3483/4		Vögenstr.
Flurbezirk II	8	3484/1		Vögenstr. 2, 2a
Flurbezirk II	8	3484/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3485/1		Vögenstr. 2, 2a
Flurbezirk II	8	3485/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3486/1		Vögenstr. 2, 2a
Flurbezirk II	8	3486/2		August-Bebel-Str.

Flurbezirk II	8	3487/1		Vögenstr. 2 Vögenstr. 2a
Flurbezirk II	8	3488/1		Vögenstr. 2, 2a
Flurbezirk II	8	3489/1		Vögenstr. 2, 2a
Flurbezirk II	8	3490/1		Vögenstr. 2, 2a
Flurbezirk II	8	3490/2		Am Vögenteich
Flurbezirk II	8	3491/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3493/12	Teilfläche	Am Vögenteich Arnold-Bernhard-Str.
Flurbezirk II	8	3496/1		Am Vögenteich
Flurbezirk II	8	3497/8	Teilfläche	Am Vögenteich
Flurbezirk II	8	3498/1		Am Vögenteich
Flurbezirk II	8	3502/8		Schröderstr.
Flurbezirk II	8	3502/9		Vögenstr.
Flurbezirk II	8	3502/10		August-Bebel-Str. Schröderstr. Vögenstr.
Flurbezirk II	8	3503/1		Schröderstr. 18
Flurbezirk II	8	3503/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3504/1		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3505		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3506		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3507/2		August-Bebel-Str.
Flurbezirk II	8	3508/5		Karlstr.
Flurbezirk II	8	3509/1		Karlstr.
Flurbezirk II	8	3509/3		Am Vögenteich 26a - h Am Vögenteich 26k, m, n, p, r August-Bebel-Str. 50, 50a, 50b August-Bebel-Str. 51, 51a, 51b August-Bebel-Str. 52, 52a, 52b Karlstr. 53, 54, 55
Flurbezirk II	8	3517/3		Am Vögenteich
Flurbezirk II	8	3518/3		Am Vögenteich
Flurbezirk II	8	3519/7		Am Vögenteich



Abschlussbericht



für das Teilgebiet XIII

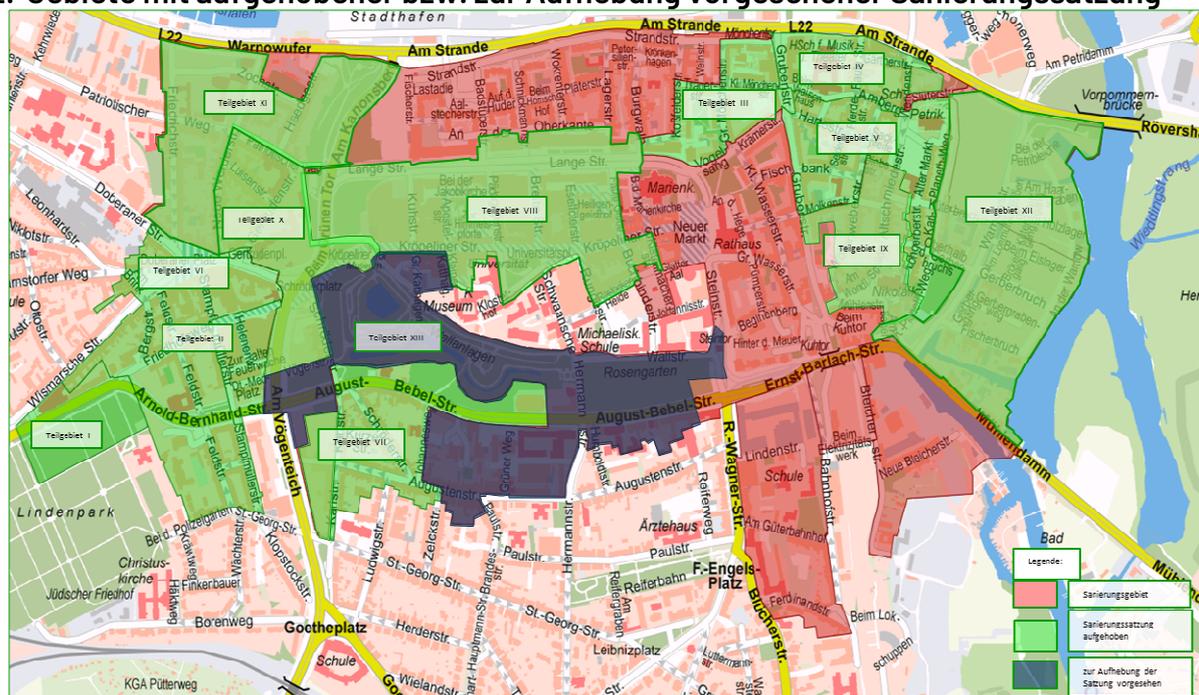


Abschlussbericht zur Zehnten Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungsatzung „Stadtzentrum Rostock“

1. Rechts- und Arbeitsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Städtebauförderrichtlinien (StBauFR M-V) 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 Sanierungsatzung



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 Teile der Innenstadt und der Steintor-Vorstadt sowie die historischen Wallanlagen und den Rosengarten einschließlich Steintor.

Das grundsätzliche Ziel der Sanierung bestand in der nachhaltigen Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Entwicklung eines für die Rostocker und Besucher der Hanse- und Universitätsstadt 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 sowie die Stärkung der Wohnnutzung im Gebiet.



Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände



- **Stadtgestalt:**

Die vorhandene Bausubstanz in dem Gebiet war unsaniert, zu großen Teilen ruinös und nicht mehr nutzbar. Dementsprechend gab es eine hohe Gebäudeleerstandsquote. Es gab eine Vielzahl von Baulücken und Industriebrachen (z. B. Baracken). Ein Großteil der Gebäude musste modernisiert und instandgesetzt werden.

Durch den Gebäudeabbruch und die Neuordnung der Grundstücke auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung entstanden Grundstücke mit hohem Entwicklungspotenzial.

Die Versorgung der Anwohner aus nahe gelegenen Verkaufseinrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs war unzureichend.



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.



- **Nutzung:**

Der Teilbereich der Kröpeliner Straße war insbesondere in den unteren Geschossen geprägt durch gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel). Wohnen war teilweise in den oberen Geschossen anzutreffen.

Durch die Errichtung großer Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“ entstand eine ernst zu nehmende Konkurrenz zum Einkaufen in der Innenstadt.

Negative Folgen für den Einzelhandel, aber auch für die vorhandenen Gastronomiebetriebe, zeichneten sich bereits ab. Darüber hinaus wurde das Wohnen in der Kröpeliner Straße zunehmend unattraktiv.



Die Museums- und Kulturangebote mit dem Kloster zum Heiligen Kreuz führten kaum zur Belebung der Innenstadt. Die entsprechenden Einrichtungen waren auszubauen bzw. zu sanieren und konzeptionell weiterzuentwickeln.

Einzelhandel:

Der Einzelhandel spielte von Anfang an in dem zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehenen Teil der Steintor-Vorstadt aufgrund der Struktur des Gebietes keine große Rolle. Dafür waren andere, fußläufig erreichbare Teile des Stadtzentrums wesentlich besser geeignet. Die Anstrengungen zur Entwicklung des Einzelhandels wurden entsprechend auf diese anderen Bereiche konzentriert.

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.

Die Kröpeliner Straße als wichtigste Einkaufsmeile der Hansestadt Rostock konnte kaum mit „Frequenzbringern“ aufwarten. Die Verkaufsfläche im Stadtzentrum war zu gering, um dauerhaft mit den wachsenden Einkaufszentren aus dem Umland konkurrieren zu können. Der bauliche Zustand eines Großteils der Gebäude führte zu einem hohen Leerstand. Läden zur Versorgung der Anwohner mit Waren des täglichen Bedarfs im City-Kernbereich waren nur unzureichend vorhanden.

Wohnen:

Das Wohnen sollte auch weiterhin in den betroffenen Straßenzügen bewahrt und gefestigt werden. Die Entwicklungstendenzen zu Beginn der Sanierung deuteten jedoch auf eine weitestgehende Verdrängung des Wohnens hin. In den ersten Jahren nach der Wende reduzierte sich die Einwohnerzahl im City-Kernbereich erheblich. Auf Grund des schlechten Bauzustandes der Gebäude zogen jedoch viele Bewohner weg. Hier galt es, das Wohnen zu stabilisieren und die Schaffung neuen Wohnraums in der City zu befördern.

- Verkehr:

Seit 1991 hat sich die Anzahl der Kraftfahrzeuge im Stadtgebiet wesentlich erhöht. Auch in der Steintor-Vorstadt und der Innenstadt kam es mehr und mehr zu gebietsfremdem Durchgangsverkehr. 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.

Die Bereiche aus dem Teilgebiet waren durch den öffentlichen Personennahverkehr über die Haltestellen Am Schröderplatz, Kröpeliner Tor und Steintor erschlossen.

- Grün-, Erholungs- und Spielflächen:

Geschichtlich bedingt gab es in diesem über Jahrhunderte gewachsenen Stadtteil einen enormen Überbauungsgrad. Größere Grünflächen existierten nur vor der Stadtmauer mit den Wallanlagen, dem Klostergarten und dem Rosengarten. Andere freie Flächen wurden als „wilde“ Parkplätze oder für sonstige Nutzungen verwendet. Spärliches Grün war teilweise nur in den Quartierinnenbereichen vorzufinden.

Spielplätze waren zum Teil verwahrlost.

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



- Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, damit einhergehend die Stabilisierung der Funktionen, hier insbesondere des Wohnens.
- Schließung der vorhandenen Baulücken.
- Stabilisierung und Ergänzung der gewerblichen vor allem kleinteiligen Nutzungen
- Neubau eines Abschnitts des inneren Tangentenringes und Neuordnung der betroffenen Quartiere in beiden Teilgebieten.

- Ausbildung bzw. Ergänzung geschlossener städtebaulich-räumlicher Quartierkanten insbesondere zur neuen August-Bebel-Straße zwischen Am Vögenteich und der Steintorkreuzung.



- Errichtung möglichst vieler notwendiger Pkw-Stellplätze die zumindest den Stellplatzbedarf der Neubebauung absichern, Ordnung des Parkens in den Innenbereichen der einzelnen Quartiere.
- Ergänzung und Optimierung des Innenstadt-Radwegenetzes
- Bedarfsgerechte Erneuerung/Ergänzung des Netzes an Spielplätzen bzw. Spielstationen
- Entwicklung des öffentlichen Grüns in den Straßen und auf Plätzen sowie deren Vernetzung untereinander.

- **Stadtgestalt:**

Das übergeordnete Sanierungsziel war und ist die Wiedergewinnung geschlossene städtebaulicher Ensemble. Dabei war das Prinzip der Quartiersstrukturen ebenfalls zu respektieren. Außerdem waren gebietsprägende Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen, Gestaltungsqualitäten beim Gebäudebestand zu bewahren sowie Neubauten qualitätsvoll und kreativ mit zeitgemäßer Architektursprache einzuordnen.

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



Die Wallanlagen waren wieder stärker herauszuarbeiten. Es galt dabei eine klare bauliche Kante der Altstadt zu den Wallanlagen zu erhalten und zu ergänzen.

Die Eingangssituationen waren als architektonisch funktioneller Höhepunkt zu betonen.

Im Westabschnitt der Kröpeliner Straße bis zum Kröpeliner Tor war die starke Prägung durch Kaufhausarchitektur mit großen Gebäudebreiten und höherem Fensteranteil in der Fassade ein bei der Sanierung bzw. Neubebauung zu beachtendes Gestaltungskriterium.

- **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 die zur Aufhebung vorgesehenen Bereiche im Teilgebiet war das Sanierungsziel differenzierter zu betrachten. Hier erfolgte schwerpunktmäßig eine Orientierung auf die Wohnnutzung mit untergeordneter gewerblicher Nutzung.

Wohnen:

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



Bei dem zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehenen Areal in der Steintor-Vorstadt handelt es sich um einen bewusst aufgelockerten Wohnbereich mit viel Grün. Das Sanierungsziel zum Wohnen bestand im Erhalt und der qualitativen Verbesserung des Wohnens durch zeitgemäße Neubebauung als ein wesentlicher Standortfaktor.

Gewerbe/Einzelhandel:

Gewerbliche Einrichtungen/Einzelhandel spielten in der Entwicklung der Bereiche der Steintor-Vorstadt eine unbedeutende 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.

Als ausbau- und entwicklungsfähig 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 und der Kröpeliner Straße. 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. Das Sanierungsziel besteht hier im City-Kernbereich in der konzentrierten qualitativen Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels mit Schwerpunkt auf den innenstadtrelevanten Sortimenten.

Zur Erreichung der Ziele sollten u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Konzentrierter Ausbau und starke Verdichtung des Bereiches Kröpeliner Straße.
- Förderung der Einzelhandelsentwicklung in den Querstraßen und rückwärtigen Lagen mit möglichst guter fußläufiger Verbindung.
- Schnelle Schließung noch vorhandener Baulücken im City-Kernbereich, um die geschlossene Gesamtlauflänge der Fußgängerzone zu erhöhen.
- Zügige Beseitigung sanierungsbedingter Leerstände.

Verkehr:



Die Verkehrsplanung beruht auf dem integrierten Verkehrskonzept der Hanse- und Universitätsstadt 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 Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles sind der Ausbau der äußeren und inneren Tangentenringe entsprechend durch den Neubau der Verbindungsstraße vom Saarplatz über den Vögenteich zum Steintor.

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs war eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung zu organisieren und ein Parkleitsystem zu installieren. Öffentliche Pkw-Stellplatzanlagen sollten vor allem in den Randbereichen entstehen.

Darüber hinaus sollte die schwierige Parkplatzsituation durch die Einordnung straßenbegleitender Stellflächen verbessert werden.

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

Für den ÖPNV galt es die Umsteigebeziehungen zu optimieren.



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.



Wichtiges Ziel war die komplette Neugestaltung aller Flächen in den Wallanlagen und im Rosengarten. Die gesamten Wallanlagen waren dabei zu einem geschlossenen Grünzug um die Innenstadt auszubauen und zu ergänzen.

Die historisch gewachsenen Platz- und Straßenraumstrukturen mit ihren deutlich ablesbaren Hierarchien ebenso wie die Stadtraumqualitäten der Nachkriegsbebauung waren zu respektieren, zu ergänzen und kreativ weiterzuentwickeln.

Planungsgrundlage für die Freiflächengestaltung bildeten die Festlegungen aus der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“.

Beurteilung der Ergebnisse zum Abschluss der Sanierung

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

- Die Gebäude in dem Gebiet sind fast vollständig saniert, Baulücken wurden geschlossen.
- Die Quartiersstrukturen wurden insbesondere im Teilgebiet an der August-Bebel-Straße 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.
- Das Wohnen konnte in dem Bereich stabilisiert und ausgebaut werden.
- In neu errichteten Mehrfamilienhäusern wurden weitestgehend Parkplätze in Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eingeordnet. Unabhängig davon sollte der Entwicklung des Stellplatzangebotes auch weiterhin Beachtung geschenkt werden.
- Die Innenbereiche der Quartiere wurden durch Neugestaltung und Entkernung aufgewertet.
- Die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze) wurden umgestaltet bzw. saniert.
- Der innere Tangentenring zur Führung des Durchgangsverkehrs um das Stadtzentrum herum wurde hergestellt (Verbindungsstraße vom Saarplatz zum Steintor, hier insbesondere der Bereich zwischen Vögenteich und Karlstraße sowie zwischen Hermannstraße und Steintorkreuzung).
- Die geschlossenen Quartiersstrukturen im Bereich der neuen Straße wurden durch eine attraktive Blockrandbebauung wieder sichtbar.
- Zusätzliches Straßenbegleitgrün entstand entlang der neuen Verbindungsstraße.
- Beim Neubau bzw. der Sanierung der Straßen im Gebiet wurden die Anforderungen zum Ausbau des Innenstadt-Radwegenetzes so weit wie möglich berücksichtigt.
- Die räumlichen Möglichkeiten zur Einbindung öffentlichen Grüns sowie von Erholungs- und Spielflächen im zur Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehenen Gebiet waren sehr begrenzt.
- Aufgrund der denkmalpflegerischen Zielstellungen wurden die Wallanlagen und der Rosengarten unter dem Aspekt der Neuinterpretation historischer Zusammenhänge unter heutigen Bedingungen neugestaltet. Damit wurde eine höhere Aufenthaltsqualität geschaffen.



Folgende Erschließungs- und Baumaßnahmen wurden im Aufhebungsgebiet realisiert:

- Freiflächengestaltung und Erweiterung der Wallanlagen,
- Neugestaltung der Steinstraße (Bereich Steintor),
- Umgestaltung Westeingang Unterwall,
- Sanierung der Augustenstraße (mittlerer Bereich),
- Neubau der Verbindungsstraße Saarplatz – Am Vögenteich – Steintor,
- Neugestaltung Nordeingang Oberwall,
- Errichtung einer Beleuchtungsanlage am Gehweg Oberwall,
- Umgestaltung der Hermannstraße (Nordabschnitt),
- Freiflächengestaltung Heubastion – Wallanlage
- Umgestaltung der Wallstraße,
- Umgestaltung Vögenstraße,
- Umgestaltung Großer Katthagen,
- Freiflächengestaltung Dreiwallbastion – Wallanlage,
- Umgestaltung Grüner Weg,
- Freiflächengestaltung Rosengarten

Gefördert wurden ebenfalls eine Reihe von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

- Augustenstraße 34, 36, 37, 80, 82, 89, 90, 91, 92, 96, und 99 bis 102,
- August-Bebel-Straße 3, 4, 6, 7, 14 und 32,
- Grüner Weg 1 – 3, 9, und 9a,
- Hermannstraße 36,
- Humboldtstraße 7,
- Zelckstraße 1,
- Kröpeliner Straße 41, 42 und 43,
- Großer Katthagen 14.



Durch die Sanierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen „Kloster zum Heiligen Kreuz“ (Achter Bauabschnitt) und „Große Stadtschule“ (Haus der Musik) konnte der City-Kernbereich auch im Bereich Kultur und Freizeit weiter gestärkt werden.

Für das Teilaufhebungsgebiet wurden ca. 22,62 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 XIII 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.



Bildokumentation

*zu den Ergebnissen der Sanierung
für das Teilgebiet XIII*

Quartier 018

vorher

nachher



Karlstraße 58 – zu Beginn der Sanierung



Karlstraße – heute Nr. 55 / Neubau



Häuser Am Vögenteich
(Blick nach Süden)
in den 90er Jahren



Am Vögenteich 26 a – r / Neubau (Blick nach Süden)

Quartier 018

vorher



Häuser der Vögenstraße (Südseite) – zu Beginn der Sanierung

nachher



Häuser der Vögenstraße (Südseite) – heute / Neubau

Quartier 018

vorher

nachher



Bereich Schröderstraße 18
zu Beginn der Sanierung



Schröderstraße 18 heute /Neubau



Häuser in der Vögenstraße
zu Beginn der Sanierung



Vögenstraße heute /Neubau

Quartier 021

vorher



August-Bebel-Straße 89 - zu Beginn der Sanierung



nachher

August-Bebel-Straße 89 („Haus der Gewerkschaften“) – heute / Neubau

Quartier 021

vorher



Hermannstraße 36 - zu Beginn der Sanierung

nachher



Hermannstraße 36 („Ökovilla“) - nach der Sanierung

Quartier 023

vorher



Augustenstraße 34 - vor der Sanierung

nachher



Augustenstraße 34 - nach der Sanierung

Quartier 023

vorher



nachher



Augustenstraße 36 – vor und nach der Sanierung



Augustenstraße 37 – vor und nach der Sanierung



Zelckstraße 1 – vor und nach der Sanierung

Quartier 024

vorher



nachher



Augustenstraße 80 – vor und nach der Sanierung



Augustenstraße 82 („Hautklinik“) – vor und nach der Sanierung

Quartier 024

vorher



nachher



Augustenstraße 90 – vor
und nach der Sanierung

Augustenstr. 92
vor und nach
der Sanierung



Augustenstr. 96
vor und nach
der Sanierung

Quartier 024

vorher



nachher



Grüner Weg 1-3
vor und nach
der Sanierung



Grüner Weg 9 und 9 a
vor und nach der Sanierung



August-Bebel-Straße 32
vor und nach der Sanierung

Quartier 030

vorher

nachher



Kröpeliner Str. 41
vor und nach
der Sanierung

Kröpeliner Str. 42
vor und nach
der Sanierung



Kröpeliner Str. 43
vor und nach
der Sanierung

Quartier 060

nachher



August-Bebel-Straße 90-93 – zu Beginn der Sanierung



August-Bebel-Straße 90-93 – heute / Neubau



Quartier 061

vorher



August-Bebel-Straße 3
vor und nach der Sanierung

nachher



August-Bebel-Straße 4
vor und nach der Sanierung



Quartier 061

vorher



nachher



August-Bebel-Straße 6
vor und nach der Sanierung



August-Bebel-Straße 7
vor und nach der Sanierung



Sanierung Große Stadtschule "Haus der Musik"



Kloster zum Heiligen Kreuz



Neugestaltung von Freiflächen Heubastion - Wallanlagen



Neugestaltung von Freiflächen Dreiwallbastion - Wallanlagen



Neugestaltung von Freiflächen Wallanlagen - allgemein



Neugestaltung von Freiflächen Rosengarten



Straßen in den Quartieren Vögenstraße



Straßen in den Quartieren Steinstraße (Bereich Steintor)



Straßen in den Quartieren Großer Katthagen



Straßen in den Quartieren **Auswahl einiger Straßen**



Grüner Weg



Hermannstraße
(Nordabschnitt)



Verbindungsstraße
Saarplatz - Steintor
(hier: Am Vögenteich
und A.-Bebel-Straße)

