

fed. Senator/-in: S 4 - Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität  Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität	Beteiligt:
--	------------

**Bildung eines Beirats für die Weiterentwicklung des Gebiets Groter Pohl**

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.04.2024	Ortsbeirat Südstadt (12)	Kenntnisnahme
04.04.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
16.04.2024	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
17.04.2024	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

**Sachverhalt:**

Das zukünftige Baugebiet „Groter Pohl“ gehört zu den besonderen Standorten in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung. Dies ergibt sich sowohl aus der besonderen Lage im Stadtgebiet in Verbindung mit der Größe von knapp 30 ha, als auch den großen Chancen durch das überwiegende Eigentum der Stadt an Grund und Boden zur Entwicklung des Standortes. Das unumstrittene Ziel ist es daher, ein urbanes, lebendiges Stadtquartier zu entwickeln, das in einer Mischung aus ca. 1.200 Wohnungseinheiten mit hochwertigen, das Wohnen nicht störenden Arbeitsplätzen aus den Bereichen Wissenschaft, Forschung und Technologieentwicklung sowie Einrichtungen aus den Bereichen Dienstleistung, Einzelhandel, Bildung den großen Potenzialen des Standortes zu entsprechen.

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, hat die Verwaltung zur Schärfung der Qualitäten am Groten Pohl im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Erstellung eines Funktionsplanes zwischengeschaltet. Zu diesem Prozess einschließlich einer Mehrfachbeauftragung von drei Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern, Architekten, Verkehrsplanern und Landschaftsarchitekten fand eine sehr breite Beteiligung des politischen Raumes und der Öffentlichkeit in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock statt. Mit der Vorstellung des Endberichtes des Funktionsplanes wurde das Ziel vereinbart, den Entwurf des Bebauungsplanes im 2. Halbjahr 2024 der Bürgerschaft zum Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung vorzulegen. An diesem Ziel arbeitet die Verwaltung derzeit mit Hochdruck: die Inhalte des Funktionsplanes werden in die „Sprache“ des Bebauungsplanes übertragen, die Fachgutachten werden an die sich gegenüber dem 1. Entwurf geänderten Inhalte angepasst. Die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Nutzungsarten Wohnen und Sondergebiete entsprechen den Darstellungen des seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplanes.

Auf Grund der klaren inhaltlichen Ziele im Ergebnis zahlreicher Informations- und Beteiligungsprozesse in der Stadtgesellschaft insbesondere in den vergangenen 2 Jahren und der zeitlichen Vorgabe der Rostocker Stadtpolitik zur schnellstmöglichen Schaffung von Planungsrecht am Groten Pohl wird die Begleitung des Planungsprozesses durch einen Beirat als wenig zielführend angesehen.

Darüber hinaus findet nach dem Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung noch einmal eine breite formale Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung und allen relevanten Gutachten wird für die Dauer eines Monats zur Einsicht ausliegen und die interessierte Öffentlichkeit hat ausreichend Gelegenheit, Anregungen und Bedenken zur Planung abzugeben, die dann Eingang in das Verfahren finden werden und über die letztendlich abschließend die Rostocker Bürgerschaft mit dem Beschluss über die Abwägung und Satzung entscheiden wird.

Neben den genannten Argumenten sprechen auch die zu erwartenden Kosten, die ein solcher Beirat verursacht, gegen seine Bildung. Aufwand und Nutzen stehen hier in keinem vernünftigen Verhältnis.

Jedoch endet der Prozess der Entwicklung des Baugebietes am Groten Pohl nicht mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes, sondern schließt sich nach der Planung die Phase der Umsetzung, also die bauliche Realisierung an. Eine Aufgabe, der sich die Verwaltung insbesondere auch vor dem Hintergrund des fast vollständigen städtischen Eigentums am Groten Pohl aktuell stellt. Hierzu ist bereits im vergangenen Jahr die externe Begleitung der Realisierung der Erschließung des zukünftigen Baugebietes ausgeschrieben und vergeben worden. Der Auftakt mit dem beauftragten Büro Drees & Sommer wird noch im April 2024 stattfinden. Selbstverständlich wird die Verwaltung den politischen Raum über entsprechende Arbeitsstände informieren.

Der Bebauungsplan und die Herstellung der Erschließungsanlagen sind letztendlich die Voraussetzungen für die Realisierung der Hochbauten im gesamten Plangebiet. Auf Grund des städtischen Eigentums besteht hier die große Chance, über die öffentlich-rechtlichen Regelungen hinaus durch die Vergabe der Baugrundstücke an private Investoren Einfluss auf die Qualität des neuen Stadtquartiers am Groten Pohl zu nehmen. Hierzu ist die Konzeptvergabe das geeignete Instrument, dem besten Konzept den Zuschlag bei der Vergabe von Baugrundstücken zu erteilen. Das betrifft neben städtebaulichen, architektonisch-gestalterischen und freiräumlichen Lösungen aber auch Ideen aus den Bereichen Umwelt- und Klimaschutz, Mobilität und Wohnungswirtschaft. In diesem sehr wichtigen Prozess der Umsetzung der Planung am Groten Pohl sehen wir durchaus eine Begleitung durch ein entsprechendes Gremium, ähnlich wie im Antrag vorgeschlagen.

Hier gibt es bereits gute Beispiele in der Stadt. So wurde zur Umsetzung des Gebietes „Petriviertel“ ein Projektbeirat gebildet, der maßgeblich zur hohen Qualität des Gebietes beigetragen hat. Davon kann man sich in dem vollständig realisierten Baugebiet heute selbst ein Bild machen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Antrag in der vorliegenden Form abzulehnen und ggf. mit modifizierten Inhalten in Anlehnung an den o.g. Projektbeirat „Petriviertel“ neu einzubringen. Hier steht die Verwaltung mit den entsprechenden Erfahrungen gerne beratend zur Verfügung.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Vorlage hat keine Auswirkungen.

in Vertretung

Steffen Bockhahn

**Anlagen**

Keine