

Sanierungserweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Grün

Der Neubau eines als Uferpark gestalteten Grünzuges entlang des Ufers der Oberwarnow vom Bleichergraben bis zur Warnowinsel ist zu realisieren. Eine Neugestaltung und Begrünung der Geländeböschungen entlang der Bahnhofstraße und die Integration eines Fußgängerabganges mit Aussichtspunkt am Ostende der Lindenstraße sind umzusetzen. Die Stabilisierung und, wo möglich, der Ausbau und die Vernetzung des straßenbegleitenden Grüns aus Baumreihen und Vorgärten als „Trittsteine“ eines Grünverbundes zwischen den größeren innerstädtischen Grünanlagen innerhalb bzw. im Randbereich des Sanierungserweiterungsgebietes ist schrittweise zu realisieren.

In den Bereichen privater Grundstücke und Innenhöfe ist die weitere Entsiegelung und grundstücksübergreifende Begrünung ebenso zu befördern wie Fassadenbegrünungen und Gründachgestaltungen.



Jenaplanschule

Nutzung

Um die Sanierungsziele zum Wohnen – der Hauptnutzung im Sanierungserweiterungsgebiet – umzusetzen, müssen Förderprogramme für Rostock genutzt bzw. akquiriert werden. Für Wohnungsneubau geeignete Grundstücke (z. B. auf der Südseite der Neuen Bleicherstraße) sind mit sozialplanerischen Zielen zu privatisieren, um die Vielfalt der sozialen und altersmäßigen Zusammensetzung der Bevölkerung des Rahmenplangebietes zu erhalten bzw. weiter zu verbessern. Der Bedarf an familienfreundlichen barrierefreien und altersgerechten Wohnformen kann zurzeit nicht abgedeckt werden. Deshalb ist die Stärkung vorhandener und der Neubau von weiteren Wohnhäusern unabdingbar.

Auch um familienfreundliches Wohnen langfristig zu stabilisieren, muss sich die städtische Jenaplanschule im Quartier 095 „Lindenstraße“ stabilisieren und weiterentwickeln können.

Im Rahmen einer Förderung von Lückenschließungen durch Neubauten ist zu prüfen, ob die Einordnung eines kleineren Einkaufsmarktes im Rahmenplangebiet finanziell unterstützt werden kann.

Förderung

Förderung privater Bauherren im Sanierungserweiterungsgebiet

Förderung der Modernisierung und Instandsetzung

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock fördert Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Außenhülle von Gebäuden. Dazu zählen zum Beispiel Dach-, Fassaden- oder Fenstersanierungen. Für diese Vorhaben werden Zuschüsse in Höhe von bis zu 25 Prozent der förderfähigen Kosten gewährt. Voraussetzung für eine Förderung sind ein Beratungsgespräch des Antragstellers mit der RGS, ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten sowie der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen dem Antragsteller und der RGS.

Neubauförderung

Neben der Modernisierung und der Instandsetzung des Gebäudebestandes ist es auch ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung, bestehende Brachen, Baulücken und unbebaute Grundstücke neuen Nutzungen zuzuführen. Im Sanierungsgebiet gibt es hierfür attraktive Fördermöglichkeiten. Auf Antrag unterstützt die „Initiative Neues Wohnen in der Innenstadt – Zurück in die City. Schließung innerstädtischer Baulücken“ Grundstückseigentümer von Baulücken und potenzielle Bauherren. Voraussetzung für eine Neubauförderung ist, dass sich das künftige Wohnhaus innerhalb des Sanierungserweiterungsgebietes „Ehemaliger Güterbahnhof“ befindet. Um die Förderung der Initiative in Anspruch nehmen zu können, muss der Antragsteller das künftige Wohnhaus selbst nutzen.

Weitere Fördermöglichkeiten:

- Wohnungsbauförderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V)
nähere Informationen beim Landesförderinstitut M-V
- Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (z. B. gemäß § 7h EStG)
nähere Informationen beim Finanzverwaltungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



saniertes Haus Ferdinandstraße 14

Umwelt

Um rechtlich notwendige Ziele der Umweltplanung, wie eine Reduzierung zu hoher Werte bei Lärm entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen, zu erreichen, sind notwendige Straßenbaumaßnahmen auch daraufhin abzustimmen.

Notwendige Altlastensanierungen im Rahmenplangebiet sind, gekoppelt mit Baumaßnahmen im Areal, umzusetzen.

Die behutsame, ökologischen und naturrechtlichen Anforderungen gerechte Sanierung des Wasserlaufes des Bleichergrabens, einschließlich der Beseitigung vorhandener Altlasten, ist im Zuge der Gestaltung des Uferparks zu prüfen und ggf. durchzuführen.



ehemaliges Gaswerksgelände hinter der Neuen Bleicherstraße

Verkehr



unsanierte Bleicherstraße



sanierte Bleicherstraße

Um Entwicklungsprozesse zu beschleunigen, kommt der zügigen Sanierung bzw. dem Neubau folgender öffentlicher Straßen, einschließlich ihrer unterirdischen technischen Infrastruktur, größte Bedeutung zu:

- Ernst-Barlach-Straße als innerstädtische Hauptsammelstraße,
- Mühlendamm als innerstädtische Hauptsammelstraße,
- Lindenstraße als Anliegerstraße,
- Straße Am Güterbahnhof als Anliegerstraße,
- Ferdinandstraße als Anliegerstraße,
- Bleicherstraße als Anliegerstraße,
- Neue Bleicherstraße als Anliegerstraße.



saniertes Nordabschnitt Bahnhofstraße

Von den Straßen unabhängige Fußwege sind zwischen der Lindenstraße und der Bahnhofstraße, südlich der Neuen Bleicherstraße, entlang des Ufers des Bleichergrabens und möglichst auch bis zur Warnowinsel südlich des Sanierungserweiterungsgebietes zu realisieren.

Um ein geschlossenes Wegenetz entlang der begrünten Uferzonen der Ober- und Unterwarnow aufbauen zu können, ist innerhalb des Sanierungserweiterungsgebietes mindestens der Neubau einer Fußgängerbrücke am Ende der Neuen Bleicherstraße über den Bleichergraben zum Mühlendamm erforderlich.

Im Interesse einer Verbesserung der Pkw-Stellplatzsituation für die Anwohner des Sanierungserweiterungsgebietes sollte die Errichtung von Pkw-Stellplatzanlagen mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden.

Ansprechpartner

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Finanzverwaltungsamt
Frau Rohloff
St.-Georg-Straße 109, Haus I
18055 Rostock
Tel. 0381 381-6019

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
Herr Stolle
Am Vögenteich 26
18055 Rostock
Tel. 0381 45607-35

Impressum

Herausgeber: Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS)
Am Vögenteich 26 · 18055 Rostock · Telefon 0381 45607-0 · www.rgs-rostock.de
Fotos: RGS · **Gestaltung/Satz:** Cicero Werbeagentur · **Produktion:** Altstadt-Druck



ALTSTADT

Sanierungserweiterungsgebiet
„Ehemaliger Güterbahnhof“

Oktober
2018

20

Luftbild der Rostocker Innenstadt
mit dem Sanierungserweiterungsgebiet
„Ehemaliger Güterbahnhof“
im Vordergrund



Foto: Pressestelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2016

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS)



Gelände für Uferweg

Sanierungserweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Grußwort

Gestaltungsplan

Planungsziele

Liebe Rostockerinnen und Rostocker,

mit diesem Flyer zum Sanierungserweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ halten Sie knapp zusammengefasst eine Vision in den Händen, welche die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gemeinsam mit den Grundstücks- und Hauseigentümern, aber auch den Mietern und Nutzern vor Ort in den kommenden Jahren zum Leben erwecken will. Das Stadtgebiet zwischen Mühlen- damm, Ernst-Barlach-Straße und Bleicherstraße sowie der Bahnhofstraße, Richard-Wagner-Straße und Ferdinandstraße ist als eine der Keimzellen der industriellen Entwicklung Rostocks geprägt von einer wechselvollen Geschichte, hat aber auch ein hohes zukunftsfähiges Potenzial. Um dieses auszuschöpfen, sollen Grundstücksflächen neu geordnet, Wege angelegt und Straßen saniert werden. Freizeit- und Grünflächen können wachsen, Häuser werden saniert oder neu gebaut.



Je deutlicher die Sanierungserfolge im Rostocker Innenstadtkern, insbesondere der angrenzenden Östlichen Altstadt, in den letzten Jahren wurden, umso mehr traten die Entwicklungsdefizite des Gebietes südlich der historischen Rostocker Altstadt in den Vordergrund. Nach eingehender Analyse der strukturellen sowie funktionellen und städtebaulichen Missstände und nach Ableitung darauf aufbauender Sanierungsziele hat die Rostocker Bürgerschaft deshalb im Jahr 2016 das Sanierungserweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ ergänzend zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ ausgewiesen und damit die Grundlage für eine erfolgreiche Entwicklung auch dieses Areals gelegt.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Planung war eine frühzeitige, intensive und transparente Einbindung der Eigentümer, Bewohner und Nutzer aus dem Gebiet. Dafür haben wir als Stadt in mehreren Einwohnerversammlungen, unter anderem im Rahmen von Workshops zu Themen wie Verkehr, Stadtbild oder Grün gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert und zusammen Ideen entwickelt. All diese Anregungen wurden aufgenommen und flossen nach Wichtung in die städtebauliche Rahmenplanung ein. An dieser Stelle noch einmal herzlichen Dank an all diejenigen, die sich konstruktiv an diesem Planungsprozess beteiligt haben.

Wir möchten Sie mit diesem Falblatt über die von der Rostocker Bürgerschaft beschlossene Städtebauliche Rahmenplanung informieren und Ihnen zusammengefasst die kurz-, mittel- und langfristigen Ziele dieses behutsamen Sanierungsprozesses aufzeigen. Mit dem Herzstück der Planung, dem Gestaltungsplan, gibt es Ihnen auch ein Bild des Gebietes nach Erreichen der Sanierungsziele an die Hand.

Ich wünsche dem Vorhaben im Interesse einer weiteren Aufwertung unserer schönen Hanse- und Universitätsstadt viel Erfolg.

Chris Müller-von Wrycz Rekowski

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung und
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters der
Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Legende

- Wasserflächen
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Gebäude Planung (genaue stadträumliche Einordnung noch zu klären)
- Fußwege/versiegelte Hofflächen
- Privat nutzbare Freiflächen
- Öffentlich nutzbare Grünflächen
- Bäume und Baumgruppen Bestand
- Bäume und Baumgruppen Planung
- Straßen
- Konkretisierung der Baufelder erforderlich
- Öffentliche Verwaltung
- Schulen/Bildungseinrichtungen
- Schulhofflächen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Spielplätze
- Kanueinsatzstelle
- Geschossigkeit im Neubau bis zur Traufe
- Geschossigkeit von-bis im Neubau bis zur Traufe
- Sanierungserweiterungs- gebietsgrenze



Zum Sanierungserweiterungsgebiet lassen sich wesentliche strategische Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Geschichte des Ortes und Typik seines individuellen Erscheinungsbildes als Entwicklungschance nutzen;
- Plangebiet und Landschaftsraum der Oberwarnow optimal miteinander verbinden; damit auch Verbesserung der stadtklimatischen Situation;
- Symbiose zwischen Stadtquartieren und Stadtgrün entwickeln;
- bauliche Entwicklungen in den einzelnen Quartieren auf der Basis vorhandener Baustrukturen initiieren und Blockinnenbereiche aufwerten;
- vorhandene gebietstypische und gebietsverträgliche Nutzungen stärken und dazu notwendige Infrastrukturen ergänzen;
- Einbindung des Rahmenplangebietes in das städtische Verkehrsnetz optimieren; gleichzeitig Reduzierung gebietsfremder Verkehre und damit Minderung der Lärmimmissionen;
- Flächenangebote im Areal nutzen, um den ruhenden Verkehr optimal unterzubringen;
- flächendeckendes Fuß- und Radwegenetz mit guten Durchquerungsmöglichkeiten innerhalb des Areals entwickeln; Anbindungen an das städtische und landschaftliche Umfeld verbessern.

Aus diesen Planungszielen können konkrete Maßnahmen abgeleitet werden, welche im Verlaufe des Sanierungsprozesses umgesetzt werden sollen. Diese Maßnahmen gilt es, im Interesse einer auch vom Gesetzgeber geforderten zügigen Durchführung des Sanierungsprozesses innerhalb des Sanierungserweiterungsgebietes „Ehemaliger Güterbahnhof“ in den kommenden Jahren gezielt und gut koordiniert umzusetzen.

Stadtgestalt und Gebäudebestand

Die qualitätsvolle und zügige Sanierung und dabei gezielte Förderung des noch unsanierten Gebäudebestandes ist eine Schwerpunktaufgabe. Ruinöse Gebäude, wie z. B. auf dem Gelände des ehemaligen „Ostseetrans“ in der Bleicherstraße, sind zeitnah abzubauen. Genauso kontinuierlich sind die noch vorhandenen Baulücken und freien Entwicklungsflächen durch qualitätsvolle und gut eingepasste Neubauten zu schließen, um das städtebauliche und funktionelle Gesamtgefüge des Rahmenplangebietes abzurufen.



Ruinen ehemals „Ostseetrans“



Blick auf Neue Bleicherstraße mit unsaniertem Bleichergraben



Ruine Innenhof Bleicherstraße



bisher unsanierte Böschung zwischen JAZ und Bahnhofstraße