

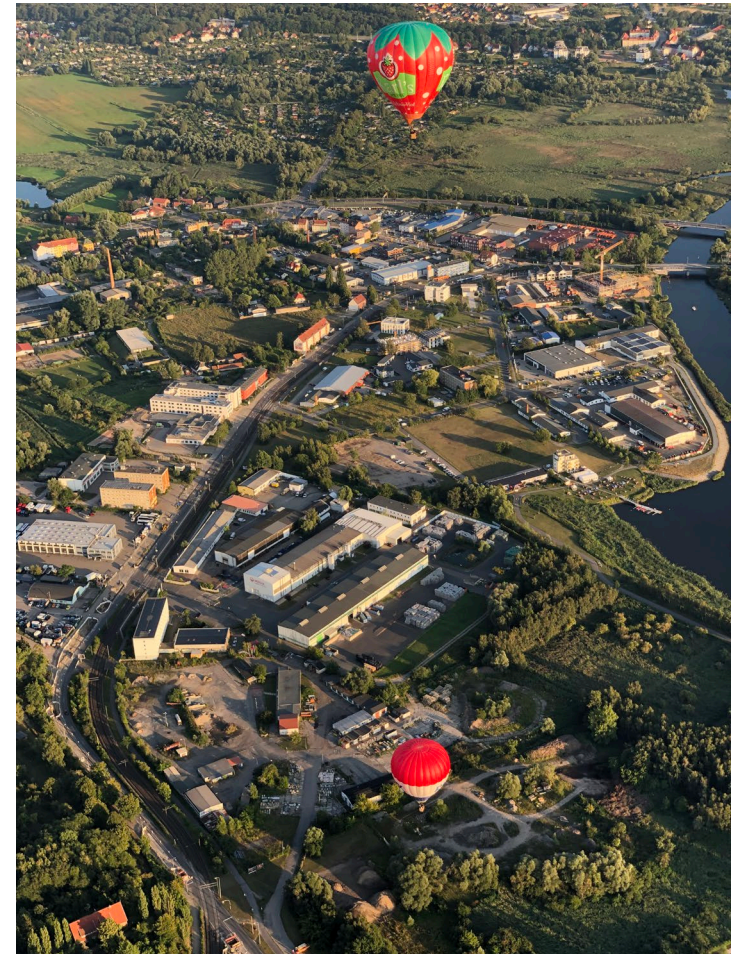
# Städtebauliche Entwicklung des Bereichs Osthafen und Petridamm

2. Informationsveranstaltung für Eigentümer  
27. April 2021



Hanse- und Universitätsstadt  
**ROSTOCK**

## Osthafen + Petridamm: eine ganz besondere Lage



## Deponie Park

Sport  
Erholung  
Freizeit

## Modellhaftes etablieren...

### Warnowquartier

- Verbindung der Stadtteile
- Urbanes Quartier
- sozial, ökologisch, nachhaltig
- Qualitätsmaßstäbe setzen
- klimaneutral

## Das Betrachtungsgebiet - Teilquartiere mit ganz unterschiedlichen Herausforderungen

Die Teilnehmer\*Innen der Ideenwerkstatt standen vor der großen Aufgabe, einen Rahmen zu setzen für einen Stadtbereich, dessen Teilräume sehr unterschiedlich geprägt sind. Während sich der Osthafen seit Jahren zu einem attraktiven Gewerbegebiet entwickelt, ist der Bereich am Petridamm noch immer schlecht erschlossen und untergenutzt. Das künftige WarnowQuartier wird heute noch intensiv gewerblich genutzt und soll schon bald modellhafte Lösungen zum künftigen Zusammenleben in der Stadt präsentieren. Allen gemeinsam sind die großen Potenziale, die sich aus der Lage zwischen Innenstadt, Warnow und Landschaftsraum ergeben.

Radweg  
Natur  
Erholung

## Potentiale entwickeln...

### Petridamm

- innerstädtische Produktion
- Bildung / Soziales
- Stadt der kurzen Wege
- Arbeitswelten 4.0

## Rostocker „Oval“

### Osthafen

- Forschung Entwicklung
- neue Arbeitswelten 4.0
- Kreativ-Wirtschaft
- einzigartige Sonderlage

## Etabliertes stärken...

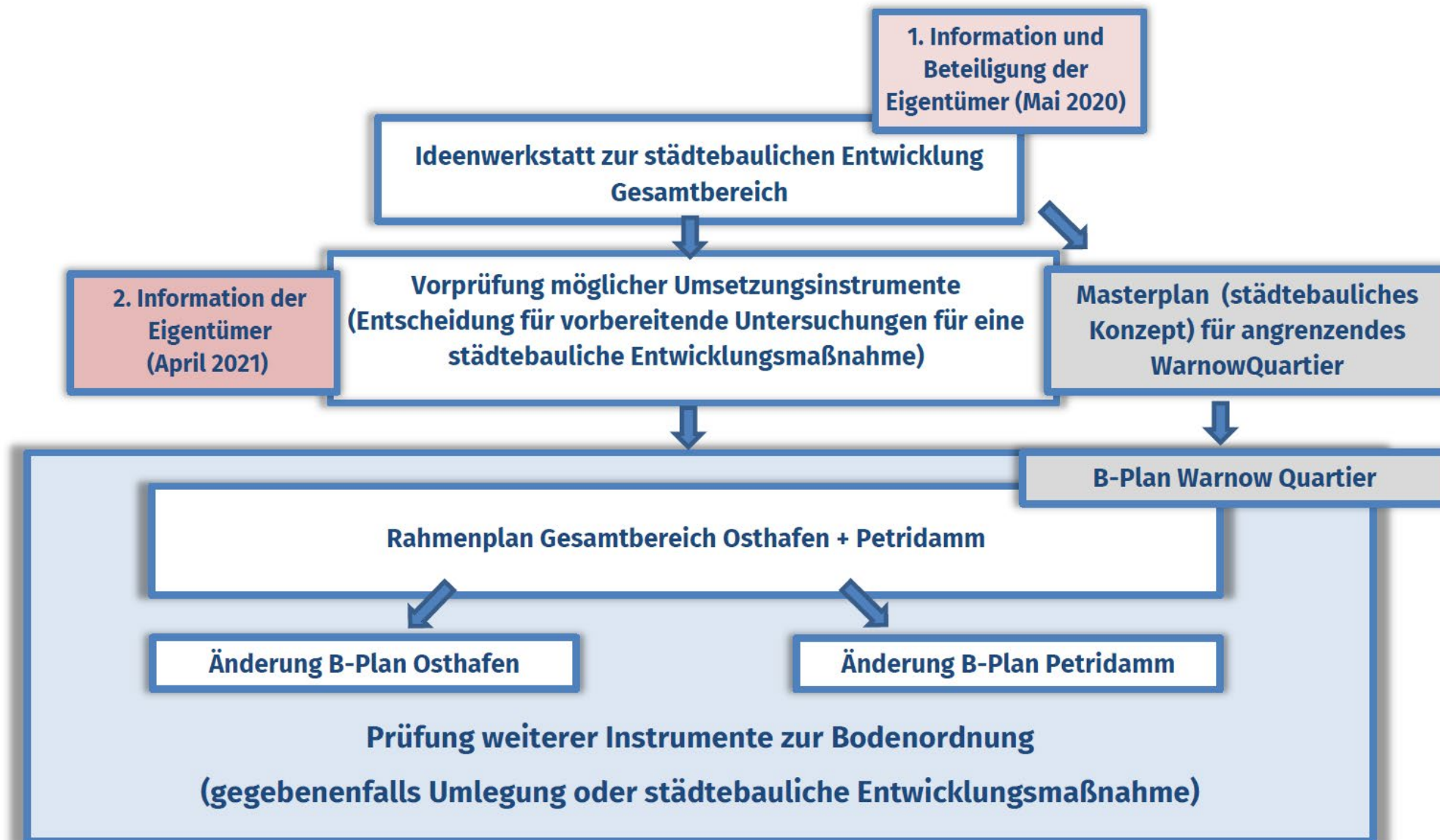
### Stadteingang

- Adressbildung
- besonderer Städtebau
- starke Identität

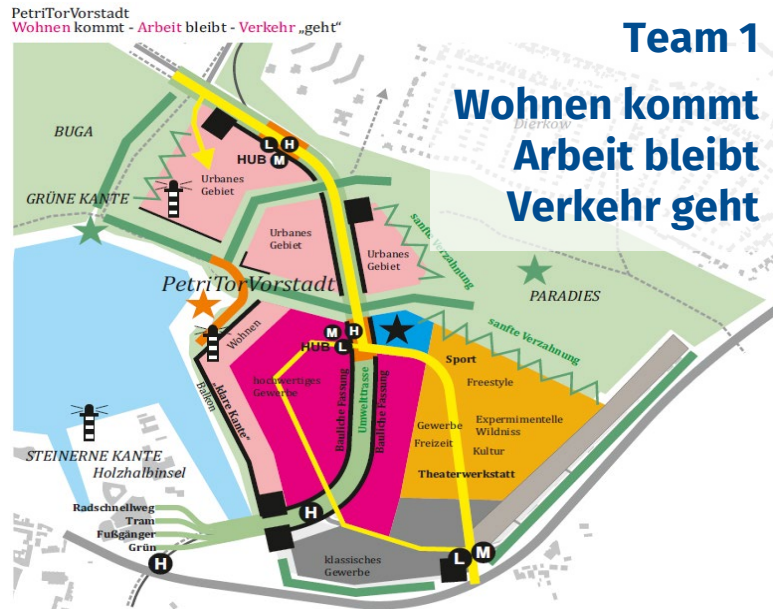
## Höhepunkte setzen...

Dierkow

# Planungs- / Beteiligungsprozess



# Ergebnisse der Ideenwerkstatt vom Juni 2020




# Ergebnisse der Ideenwerkstatt vom Juni 2020

Dokumentation und weitere Infos – z.B. gefilmte Präsentation - unter:

[https://rathaus.rostock.de/de/service/aemter/amt\\_fuer\\_stadtentwicklung\\_stadtplanung\\_und\\_wirtschaft/stadtentwicklung/rahmenplan\\_osthafen\\_petridamm/317233](https://rathaus.rostock.de/de/service/aemter/amt_fuer_stadtentwicklung_stadtplanung_und_wirtschaft/stadtentwicklung/rahmenplan_osthafen_petridamm/317233)



**Dokumentation der Städtebaulichen Ideenwerkstatt Osthafen - Petridamm**  
Juni 2020




Rathaus Service Bildung & Wissenschaft Wirtschaft & Verkehr Umwelt & Gesellschaft Kultur, Freizeit, Sport

Startseite > Service > Ämter > Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft > Stadtentwicklung > Rahmenplan Osthafen Petridamm

## Rahmenplan Osthafen-Petridamm

Begleitend zu den Vorbereitungen der BUGA wurden die Stadtbereiche Osthafen und Petridamm, die selber nicht Teil der BUGA-Planungen sind, im Juni 2020 Gegenstand einer vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft durchgeführten städtebaulichen Ideenwerkstatt.

Ziel der Werkstatt war es, Ideen und Herangehensweisen zur Neustrukturierung der Gebiete Osthafen und Petridamm zu erarbeiten und eine städtebauliche Vision für diese vorrangig durch Gewerbebetriebe geprägten Gebiete zu entwickeln.




Osthafen und Petridamm

### Ideenwerkstatt Osthafen-Petridamm

- Dokumentation Ideenwerkstatt Osthafen-Petridamm 4,1 MB
- Ideenwerkstatt Aufgabenstellung 2,9 MB
- Ideenwerkstatt Aufgabenstellung Fachämter 308,2 KB
- Ideenwerkstatt Teamergebnisse 699,0 KB
- Warnow-Post Sonderausgabe vom Mai 2020 1,7 MB

### Rahmenplan Osthafen-Petridamm

Begrüßung zur Ideenwerkstatt (mp4, 479 MB)



**Kontakt**

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  
Abteilung Stadtentwicklung und Wirtschaft  
Abteilungsleiter  
Patrick Schmidt

Neuer Markt 3  
18055 Rostock

Telefon: 0381 381-8143  
Telefax: 0381 381-6901  
E-Mail: [senden](#)



# Grundstücks- und Eigentumssituation (Umsetzungsproblem)



**Maßstab**  
1 : 6000  
**Datum**  
17.03.2021

Dies ist ein Auszug aus Geoport.HRO,  
dem Portal für Geodaten der Hanse- und  
Universitätsstadt Rostock und Umgebung.  
Es gelten die entsprechenden Nutzungsbedingungen.



# städtebauliches Ziel / Was ist zur Umsetzung wichtig

- Neuordnung des Gebiets entsprechend den Potenzialen des Standorts – Entwicklung eines nutzungsgemischten zusammenhängenden Stadtteils
- einheitliche Entwicklung des Gebiets (aufgrund bestehender Grundstückszuschnitte / Eigentumsstruktur derzeit nicht oder nur zum Teil möglich)
- Grundstücke bilden, die nach Lage/Form/Größe für eine Bebauung entsprechend der städtebaulichen Ziele geeignet sind
- öffentliche Verkehrs- und Grünflächen bereit stellen
- Bestand so weit wie möglich berücksichtigen (kein Tabula-Rasa-Ansatz)
- Vorteile und Lasten der Planung auf alle Beteiligten gerecht verteilen

## Vorbereitende Untersuchung als 1. Teil der StEM

- städtebauliche Ziele werden formuliert (**städtebauliches Bebauungs- und Nutzungskonzept** inklusive eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes wird erarbeitet)
- Entwicklungszustand der Grundstücke wird festgehalten, d.h. der **entwicklungsunbeeinflusste Bodenwert wird bestimmt**  
→ **übliche Bodenpreissteigerungen werden außer Kraft gesetzt**
- im Beteiligungsverfahren wird **Mitwirkungsbereitschaft** der Betroffenen ermittelt

### städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

geeignet zur Grundstücksmobilisierung bei komplexen städtebaulichen Aufgaben  
→ Stadt kauft alle zur Entwicklung notwendigen Grundstücke und verkauft sie nach Entwicklung an frühere Eigentümer zurück

## ODER

freiwillige  
Baulandumlegung /  
städtebauliche  
Verträge

privatrechtliche Einigung mittels Kauf- und/oder Tauschverträgen städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) bei Beteiligung der Stadt

amtliches Umlegungsverfahren

gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, mit Flächenabzug für öffentliche Flächen (Verkehr/ Grün)

# Umlegungsverfahren (gem. § 45 BauGB)

- Durchführung nur, wenn EigentümerInnen ihre Grundstücke nicht auf freiwilliger/privatrechtlicher Basis selbst umgestalten können/wollen
- Durch Neuordnung werden Grundstücke im Baugebiet erschlossen und für die bauliche Nutzung zweckmäßig zugeschnitten
- Verteilungsmaßstab ist entweder Verhältnis der Flächen oder Verhältnis der Werte, das die eingeworfenen Grundstücke im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zueinander hatten
  - Umlegungsmasse, benötigte Verkehrs- und Grünflächen und verbleibende Verteilungsmasse werden wert- und flächenmäßig berechnet

# Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (gem. §165 BauGB)

- kommt bei komplexen, umfassenden städtebaulichen Aufgaben zum Einsatz, um Grundstücke für eine zügige Bebauung zu mobilisieren
- findet insbesondere in Gebieten Anwendung, die durch ihre Lage im Stadtraum einem besonderen Entwicklungs- und Nachfragedruck ausgesetzt sind
- TeilnehmerInnen der Ideenwerkstatt haben Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme empfohlen
- erste Vorprüfung durch Fachämter ergab, dass Voraussetzungen gegeben sind → Anwendung des Instruments wird als sinnvoll angesehen

# Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB

zeitlich in zwei Teile zu unterscheiden:

1. **Vorbereitende Untersuchungen** zur Festlegung der Entwicklungsziele und des Entwicklungsbereichs und Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft

2. eigentliche **Entwicklungsmaßnahme**

Die Stadt erwirbt alle zur Entwicklung notwendigen Grundstücke und Rückveräußert sie nach Neuordnung entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme.

## 1. Schritt:

### **Einleitungsbeschluss durch die Bürgerschaft für Vorbereitende Untersuchung (VU)**

VU beinhalten insbesondere:

- Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme
- Beteiligung der Betroffenen
- Erarbeitung des Erschließungs- / Bebauungs- und Nutzungskonzeptes

Dauer geschätzt: ca. 2 Jahre ab Einleitungsbeschluss

## 2. Schritt:

**Übersetzung des Bebauungskonzeptes in verbindliche  
Bauleitplanung**

**und**

**Grundstücksneuordnung durch (freiwillige) Umlegung oder  
Entwicklungsmaßnahme**

Dauer geschätzt: ca. 2 Jahre nach Beschluss über Umlegung oder  
Entwicklungssatzung

## 3. Schritt:

**Umsetzung der Planung**

interessante Links zu Entwicklungsmaßnahmen:

[https://www.nuernberg.de/internet/stem\\_marienberg/stem\\_faq.html](https://www.nuernberg.de/internet/stem_marienberg/stem_faq.html)

<https://jungesforumkonstanz.de/2016/02/29/was-sind-staedtebauliche-entwicklungsmassnahmen-und-warum/>

<https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-216703>



Ansprechpartnerin im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft ist Anke Grewe.

Weitere Fragen können noch bis Freitag 07.05.2021 an [anke.grewe@rostock.de](mailto:anke.grewe@rostock.de) gesendet werden.

Die heutige Präsentation können Sie von der Internetseite des Amtes herunterladen:

[https://rathaus.rostock.de/de/service/aemter/amt\\_fuer\\_stadtentwicklung\\_stadtplanung\\_und\\_wirtschaft/stadtentwicklung/rahmenplan\\_osthafen\\_petridamm/317233](https://rathaus.rostock.de/de/service/aemter/amt_fuer_stadtentwicklung_stadtplanung_und_wirtschaft/stadtentwicklung/rahmenplan_osthafen_petridamm/317233)

Zeit für Ihre Fragen  
aus dem Chat



Hanse- und Universitätsstadt  
**ROSTOCK**