

Stadt Röbel/Müritz

Beschlussvorlage

Einreichendes Amt:
Bauamt

Vorlage-Nr: 25-2019-045

Datum: 29.07.2019
Verfasser: Berger, Uwe

1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes "Innenstadt" der Stadt Röbel/Müritz

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	13.08.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus Röbel/Müritz
N	02.09.2019	Hauptausschuss Röbel/Müritz
Ö	17.09.2019	Stadtvertretung Röbel/Müritz

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschließt die 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes „Innenstadt“.
2. Der Erläuterungsbericht zur 1. Fortschreibung des Rahmenplanes wird gebilligt.
3. Der Geltungsbereich der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes ist in den Planunterlagen mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.
4. Die Stadt Röbel/Müritz beabsichtigt auf der Grundlage der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes, die zukünftig noch durchzuführenden privaten und öffentlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im bestehenden Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zu realisieren sowie die weitere städtebauliche Entwicklung der Innenstadt zu betreiben.

Sachverhalt:

Die Stadt Röbel/Müritz hat bereits 1991 mit „Vorbereitenden Untersuchungen“ über den Zustand der historischen Innenstadt begonnen und im Ergebnis das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ förmlich festgelegt.

Der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet ist am 14.12.1993 durch die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschlossen worden. Seitdem war die Rahmenplanung Grundlage für den Sanierungsprozess in der Röbeler Innenstadt. Der Rahmenplan steckt die planerischen Zielsetzungen und Maßnahmen ab, die gewährleisten sollen, dass die Innenstadt erhalten und behutsam weiterentwickelt wird. Er enthält Vorgaben, die dazu beitragen sollen, dass die Attraktivität der Innenstadt als Wohngebiet, als Tourismus-, Wirtschafts- sowie Dienstleistungszentrum erhalten und weiter verbessert wird. Der Rahmenplan ist die Beurteilungsgrundlage für alle baulichen- und sonstigen Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Innenstadt. Darüber hinaus ist der Rahmenplan Grundlage für die Ausreichung von Fördermitteln.

In den vergangenen 25 Jahren Stadtsanierung wurde viel von dem erreicht, was im Rahmenplan vorgedacht war. In einigen Punkten hat sich aber im Laufe der Jahre die städtebauliche Entwicklung und die daraus abgeleiteten Ziele anders dargestellt, als in den ursprünglichen Prognosen bzw. Überlegungen festgelegt worden war.

Mit der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes sollen angesichts des bisher Erreichten und vor dem Abschluss der Gesamtmaßnahme Sanierung „Innenstadt“ die bisher geplanten Entwicklungsziele in den einzelnen Planschichten überprüft werden. Gleichzeitig soll die

Fortschreibung des Rahmenplanes auf die zum Ursprungsplan sich abzeichnenden Veränderungen Bezug nehmen und auf der Grundlage des Rahmenplanerlasses des MAB des Landes M-V die Entwicklungsziele für die Folgejahre aufzeigen.

Die 1. Fortschreibung des Rahmenplanes wurde im Bauausschuss mehrmals erörtert. In der letzten Sitzung des Bauausschusses am 09.04.2019 wurde die 1. Fortschreibung abschließend beraten. Nunmehr muss formal die 1. Änderung des Rahmenplanes durch die Stadtvertretung beschlossen werden.

Der Rahmenplan setzt sich aus mehreren Planschichten bzw. Einzelplänen zusammen. Dazu gehören die Bestandsanalyse des Ortsbildes und des Landschaftsraumes, das Nutzungskonzept, das Verkehrskonzept, das Gestaltungskonzept und das Maßnahmekonzept.

Es ist festzustellen, dass viele der städtebaulichen Grundsätze des Rahmenplanes auch mit der 1. Fortschreibung weiterhin Gültigkeit haben. Die Ausführungen zur geschichtlichen Entwicklung werden komplett aus dem Rahmenplan von 1993 übernommen. Außerdem haben die Aussagen der Bestandsanalyse zum Ortsbild und zum Landschaftsraum weiterhin Bestand. Das Nutzungskonzept behält in den Grundzügen ebenfalls weiterhin Gültigkeit und wird in die 1. Fortschreibung des Rahmenplanes mit aufgenommen.

Die Entwicklung der Innenstadt seit 1993 mit den Veränderungen bzw. dem Erreichten bei der Bewältigung der zu bearbeitenden Problemschwerpunkte am Nutzungsbestand werden in der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes neu in gesonderten Punkten dargestellt. Das Verkehrskonzept, das Gestaltungskonzept sowie das Maßnahmekonzept werden durch die 1. Fortschreibung neu gefasst.

Die einzelnen Planschichten der 1. Fortschreibung weisen gemäß dem Erläuterungsbericht und der Planzeichnungen folgende wesentliche Inhalte auf:

Bestandsanalyse:

Die Innenstadt ist geprägt durch eine weitgehend ungestörte einheitliche Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit steilem Satteldach, die in der Regel straßenbegleitend in Traufstellung stehen. Die Straßen sind oft geschwungen und haben Versätze oder kleine platzartige Aufweitungen, wodurch interessante, wirkungsvolle Situationen entstehen. Der Innenstadtbereich setzt sich durch bauliche Zäsuren von der weiterführenden Bebauung des Stadtgebietes ab bzw. grenzt in großen Teilen direkt an die umgebende Niederungslandschaft.

Durch diese Besonderheiten ist in Röbel/Müritz im Vergleich zu anderen Ackerbürgerstädten das Potenzial für einen eigenen, ganz besonderen Charakter der Innenstadt gegeben.

Nutzungskonzept

- Natur- und Landschaftsraum

Ziel des Konzeptes ist die Sicherung und Entwicklung der natur- und landschaftsräumlichen Einbindung der Altstadt Röbel.

Charakteristikum der Stadt ist die enge Verbindung zwischen eng bebauten Quartieren und dem naturnahen Landschaftsraum, der von Wasserflächen und Feuchtgebieten geprägt ist.

-Rahmen- bzw. Nutzungsfestsetzungen

Die gesamte Innenstadt dient vor allem dem Wohnen. In den Hauptwohnbereichen sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nur zulässig, wenn sie kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen.

Im Bereich des Markt- und Kirchplatzes sowie der Hohen Straße soll sich das städtische Leben konzentrieren. Hier sind Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, des Handels und der Gastronomie in allen Erdgeschosszonen und in Ausnahmefällen auch über die gesamten Geschosse anzusiedeln.

Verkehrskonzept

- Planungsstand und Entwicklungsziele

Im Ergebnis der 1. Fortschreibung wurde das ursprüngliche Verkehrskonzept des Rahmenplanes bestätigt. Die wesentlichen Konzeptschwerpunkte sind umgesetzt und alle Straßenzüge und öffentlichen Plätze sind saniert worden. Randparkplätze zur Entlastung des Sanierungsgebietes wurden neu angelegt oder im Bestand saniert.

Die Gestaltungs- und Materialvorgaben aus der Bestandsanalyse des historischen Straßenraumes wurden bei der Sanierung der Straßen und Plätze umgesetzt. Sie haben weiterhin Gültigkeit.

Das Entwicklungsziel der Verlängerung der Umgehungsstraße von der Warener Chaussee bis zur Seebadstraße konnte noch nicht umgesetzt werden. Diese Straßenplanung liegt zwar außerhalb des Rahmenplanes und des Sanierungsgebietes, war aber vom Beginn der Rahmenplanung an im Interesse der Sanierungsziele bereits Konzept zur Entlastung der Innenstadt und Erhöhung der Attraktivität des Stadthafens und des Uferbereiches der Binnenmüritz. Das Ziel der Herstellung dieser Umgehungsstraße bleibt Konzeptbestandteil.

Gestaltungskonzept

Die wesentlichen Gestaltungsziele des Rahmenplanes in Verbindung mit der Baugestaltungssatzung „Innenstadt“ wurden erreicht. Die vorhandenen Gebäude sind zu einem überwiegenden Anteil saniert worden und bilden zusammen mit ergänzenden Neubauten ein harmonisches Gesamtbild. Besonders die gemäß restauratorischer Befunde wieder in originalen Farbfassungen hergestellten Fachwerkgebäude haben zum neuen, identitätsstiftenden Namen für Röbel „bunte Stadt am kleinen Meer“ beigetragen. Die Gestaltungsgrundsätze des Rahmenplanes und der Baugestaltungssatzung haben weiterhin Gültigkeit.

Maßnahmekonzept

Von den zahlreichen, ursprünglich beschlossenen Maßnahmen konnten fast alle umgesetzt werden, so dass zunächst für den Maßnahmenplan mit dem Festplatz am Hafen und der Altstadtkafe an den Stadtwiesen nur noch 2 Standorte für Entwicklungsmaßnahmen verbleiben.

Im Ergebnis der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes zum Ende der Gesamtmaßnahme Sanierung „Innenstadt“ lässt sich feststellen, dass durch die rahmenplanerische Begleitung der Stadtsanierung eine schrittweise und behutsame Sanierung im Sinne der historischen Innenstadt und eine erfolgreiche Umsetzung der angestrebten Sanierungsziele vollzogen wurde. Gleichzeitig ist mit der 1. Fortschreibung auch zukünftig eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Innenstadt gewährleistet.

Finanzielle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, Hhst. _____
Kosten in €	_____	☐ Überplanmäßige Ausgabe
		☐ Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n:

1. Fortschreibung Rahmenplan „Innenstadt

“

Bearbeiter/in	Amtsleiter/in	Leiter/in Amt für Finanzen	Ltd. Verwaltungsbeamter/ Bürgermeister
Berger, Uwe	Tulke, Reiko		

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern war(en) _____/kein Gremiumsmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Lt. Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss

Abweichender Beschluss:

Datum

Siegel

Unterschrift