

# Hansestadt Rostock

## Bürgerschaft

### Niederschrift

#### Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 02.06.2009  
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr  
Sitzungsende: 19:15 Uhr  
Ort, Raum: Beratungsraum I (761), Haus des Bauwesens, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock

#### Sitzungsteilnehmer:

##### **Anwesende Mitglieder**

##### **Vorsitz**

Frank Giesen CDU

##### **reguläre Mitglieder**

Michael Larsen CDU  
Helge Bothur DIE LINKE.  
Götz Kreuzer DIE LINKE.  
Hans Feine FDP  
Karl Scheube Sachkundiger Einwohner SPD  
Erhard Sauter SPD

##### **Verwaltung**

Ines Gründel Bauamt  
Herr Ralph Müller Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

##### **Gäste**

Frau Haeudschke NNN  
Herr Heber Bauherr  
Herr Pfau Seniorenberater  
Herr Plänicke OBR Reutershagen

##### **Entschuldigte Mitglieder**

##### **reguläre Mitglieder**

Uwe Schaffer CDU unentschuldigt  
Christian Blauel Sachkundiger Einwohner Bündnis 90 entschuldigt  
Matthias Siemssen Sachkundiger Einwohner RB unentschuldigt

#### **Tagesordnung:**

**(öffentlich)**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.05.2009
- 5 Anträge - keine
- 6 Beschlussvorlagen
  - 6.1 Beschlussvorlagen - Empfehlung an den Oberbürgermeister
    - 6.1.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau einer Wohnanlage mit 16 Eigentumswohnungen und 16 offenen Stellplätzen", Rostock, Werner-Seelenbinder-Str. 31a, Az. 02027-08  
Vorlage: 2009/BV/0108
  - 6.2 Beschlussvorlagen - Empfehlung an die Bürgerschaft
    - 6.2.1 Bebauungsplan Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße"  
Vorlage: 2009/BV/0030
    - 6.2.2 Bebauungsplan Nr. 05.SO.164 „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow- West" - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2009/BV/0032
    - 6.2.3 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123  
„Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2009/BV/0068
    - 6.2.4 Vorlage für ein Warnow-Ufer-Konzept der Hansestadt Rostock für die Planung, Gestaltung und Entwicklung der Uferzone von Ober- und Unterwarnow  
Vorlage: 2009/BV/0131
    - 6.2.5 Ortsbereirat Gehlsdorf/Nordost  
Vorlage für ein Warnow-Ufer-Konzept der Hansestadt Rostock für die Planung, Gestaltung und Entwicklung der Uferzone von Ober- und Unterwarnow  
Vorlage: 2009/BV/0131-3 (ÄÄ)
    - 6.2.6 Ortsbeirat Gehlsdorf/Nordost  
Vorlage für ein Warnow-Ufer-Konzept der Hansestadt Rostock für die Planung, Gestaltung und Entwicklung der Uferzone von Ober- und Unterwarnow  
Vorlage: 2009/BV/0131-2 (ÄÄ)
- 7 Informationsvorlagen

- 7.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Stadtzentrum Rostock"
  - Maßnahmeplan 2009
  - Vorlage: 2009/IV/0233
- 8 Verschiedenes
  - 8.1 Anfragen der Ausschussmitglieder und Informationen der Verwaltung
    - 8.1.1 Bauvorhaben "Glatter Aal"
    - 8.1.2 Technische Umsetzung der Vergleiche "Nordfenster" Warnemünde, Am Strom
    - 8.1.3 Anfrage zur Errichtung eines Parkplatzes zwischen Margrafenheide und Hohe Düne
  - 8.2 Sachstand zu Stegresten vor Hohe Düne in der Ostsee
  - 8.3 Befangenheit von Ausschussmitgliedern

**Protokoll:**

(öffentlich)

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Herr Giesen eröffnet die Sitzung

**TOP 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Um 17:00 Uhr sind 6 Mitglieder anwesend.

**TOP 3 Bestätigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einschließlich der Vorlagen 2009/BV/0131-3(ÄÄ), 2009/BV/0131-2(ÄÄ) und 2009/IV/02333, die zusätzlich aufgenommen werden, bestätigt.

**TOP 4 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.05.2009**

Die Niederschrift vom 05.05.2009 wird genehmigt.

**TOP 5 Anträge - keine**

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	
Abgelehnt	
Dafür	
Dagegen	
Enthaltungen	

## TOP 6 Beschlussvorlagen

### Abstimmungsergebnis:

Angenommen	
Abgelehnt	
Dafür	
Dagegen	
Enthaltungen	

## TOP 6.1 Beschlussvorlagen - Empfehlung an den Oberbürgermeister

### Abstimmungsergebnis:

Angenommen	
Abgelehnt	
Dafür	
Dagegen	
Enthaltungen	

### TOP 6.1.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag)"Neubau einer Wohnanlage mit 16 Eigentumswohnungen und 16 offenen Stellplätzen", Rostock, Werner-Seelenbinder-Str. 31a, Az. 02027-08 Vorlage: 2009/BV/0108

Herr Löbel erläutert die Baumaßnahme, die Spielplatzverlegung und die PKW-Stellplatzanlage. Herr Giesen erteilt nach Abstimmung (Ja:6) Herrn Plänicke (Vorsitzender des OBR Reutershagen) das Rederecht. Herr Plänicke erläutert die einstimmige Ablehnung des OBR. In der Diskussion werden die Zulässigkeit des Vorhabens und der Anspruch des Bauherren auf eine Baugenehmigung bekräftigt. Herr Bothur erscheint. Einige Abgeordnete unterstützen den OBR, auch wenn gebaut werden darf, sollte dort nicht gebaut werden, oder niedriger. Herr Giesen weist darauf hin, dass die Hansestadt Rostock dem Investor Grundstücksteile verkauft hat und für die Planungssicherheit in der Haftung steht. Auf Nachfrage bestätigt Frau Gründel, dass vor Grundstücksverkäufen mit Beteiligung aller relevanten Ämter die Rahmenbedingungen für Baurecht abgefragt und z.T. in die Verträge aufgenommen werden.

### Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister erteilt das „Einvernehmen der Gemeinde“ für den Bauantrag „Neubau einer Wohnanlage mit 16 Eigentumswohnungen und 16 offenen Stellplätzen, Rostock, Werner-Seelenbinder-Str. 31a.

### Abstimmungsergebnis:

Angenommen	
Abgelehnt	x
Dafür	2
Dagegen	3
Enthaltungen	2

<b>TOP 6.2 Beschlussvorlagen - Empfehlung an die Bürgerschaft</b>
---

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	
Abgelehnt	
Dafür	
Dagegen	
Enthaltungen	

<b>TOP 6.2.1</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet "Nördlich der Tychsenstraße"</b> <b>Vorlage: 2009/BV/0030</b>
------------------	--

Herr Müller erläutert die Beschlussvorlage. In der Diskussion werden die verkehrlichen Auswirkungen besprochen.

**Beschluss:**

Für eine Fläche nördlich der Tychsenstraße in der Südstadt, begrenzt:

- im Norden: durch die Kleingartenanlage „Rote Burg“ e. V.
- im Osten: durch den Rote Burg Graben
- im Süden: durch die Tychsenstraße
- im Westen: durch den Kringelgrabenpark

soll der Bebauungsplan Nr. 09.WA.157 für das Wohngebiet „Nördlich der Tychsenstraße“ aufgestellt werden.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 1) und die Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	x
Abgelehnt	
Dafür	7
Dagegen	0
Enthaltungen	0

Herr Müller erläutert den Aufstellungsbeschluss. Herr Giesen hinterfragt die Untersuchungen zu Auswirkungen auf den innenstadtrelevanten Einzelhandel. In der Diskussion werden mögliche Auswirkungen der Standortentwicklung, mögliche andere Standorte und Steuerungsmöglichkeiten der Hansestadt im Rahmen des B-Planverfahren besprochen. Herr Müller verweist auf den FNP, die Reginalplanung, das Zentrenkonzept und die Phase Aufstellungsbeschluss.

**Beschluss:**

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Für das Gebiet am westlichen Stadteingang, begrenzt:

im Norden: durch die Kleingartenanlage „An der Mühle" und den Mühlenteich  
im Osten: durch die Messestraße  
im Süden: durch die B 105  
im Westen: durch die Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Lambrechtshagen

soll der Bebauungsplan Nr. 05.SO.164 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow-West" aufgestellt werden.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

- 2) Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung folgender Planungsziele schaffen:

- Entwicklung eines Standortes für großflächige Fachmärkte, in Verbindung zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auf der Grundlage eines ergänzenden Einzelhandelsgutachtens
- Schaffung von Angeboten für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
- funktionale und gestalterische Aufwertung des westlichen Ortseingangs

- 3) Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten.

- 4) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung durchgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	x
Abgelehnt	
Dafür	6
Dagegen	1
Enthaltungen	0

**TOP  
6.2.3**      **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123  
„Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2009/BV/0068**

Herr Müller erläutert die Beschlussvorlage. In der Diskussion wird ausgelotet, ob es möglich ist, den gesamten B-Plan auch hinsichtlich der Festsetzungen zur Gestaltung zu ändern. Herr Müller stellt heraus, dass es nur um eine Teilfläche geht und im Rahmen der Gleichbehandlung die schon fertiggestellten Bauvorhaben nicht benachteiligt werden dürfen. Für zukünftige B-Planaufstellungen gilt der Bürgerschaftsbeschluss zur Reduzierung der Festsetzungen. Nochmals wird der temporäre Wasserflugzeuglandeplatz angesprochen, der in der Verantwortung des Wirtschaftsministeriums liegt.

**Beschluss:**

1. Für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet, begrenzt

- im Norden und Nordosten durch die Straße Langenort
- im Südosten durch die Fedor-Schuchardt-Straße
- im Süden durch die Fernwärmeleitung und deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße
- im Westen durch die Unterwarnow

soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ aufgestellt werden.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans (Anlage 1) und die Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	x
Abgelehnt	
Dafür	7
Dagegen	0
Enthaltungen	0

**TOP  
6.2.4**      **Vorlage für ein Warnow-Ufer-Konzept der Hansestadt Rostock für die Planung,  
Gestaltung und Entwicklung der Uferzone von Ober- und Unterwarnow  
Vorlage: 2009/BV/0131**

Herr Müller erläutert das Thema an Hand einer Powerpoint-Präsentation. Herr Giesen verliest dazu zwei Änderungsanträge des OBR Dierkow, Toitenwinkel, Gehlsdorf, Nordost. Diese werden zuerst abgestimmt.

**Beschluss:**

Die Bürgerschaft bestätigt das Warnow-Ufer-Konzept mit den darin enthaltenen Analysen, Leitbildern und Zielstellungen als Grundlage für die weitere Planung, Gestaltung und Entwicklung der Uferzone von Ober- und Unterwarnow auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock (Anlage).

Auf dieser Grundlage beauftragt sie den Oberbürgermeister

1. das gesamtstädtische Uferkonzept fortzuschreiben
2. für ausgewählte Uferabschnitte Teilraumkonzepte zu entwickeln
3. anhand der Teilraumkonzepte Strategien zur Verfügbarmachung und -haltung ufernaher Grundstücke zu entwickeln
4. bis Juli 2010 das erste Fortschreibungsergebnis einschließlich des Teilraumkonzeptes "Krummendorf/Gehlsdorf/Osthafen" vorzulegen.

**Rest der Vorlage: siehe Anlage !**

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	x
Abgelehnt	
Dafür	7
Dagegen	0
Enthaltungen	0

**TOP**      **Ortsbereirat Gehlsdorf/Nordost**  
**6.2.5**    **Vorlage für ein Warnow-Ufer-Konzept der Hansestadt Rostock für die Planung, Gestaltung und Entwicklung der Uferzone von Ober- und Unterwarnow**  
**Vorlage: 2009/BV/0131-3 (ÄÄ)**

**Beschluss:**

Auf S. 18 im 3. Abschnitt folgende Textpassage zu streichen:  
 "Auf Grundlage des Standes der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Seehafens ist für die weiteren Betrachtungen dieser Uferbereich in 2 Abschnitte aufgeteilt:

- a) nördlicher Abschnitt im Untersuchungsraum der Machbarkeitsstudie zwischen Krummendorf und Langenort,
- b) südlicher Abschnitt außerhalb Untersuchungsraum der Machbarkeitsstudie zwischen Langenort und Osthafen."

**Begründung:**

Grundlage für die Planung ist der gültige Flächenutzungsplan der Hansestadt Rostock. Darin sind die Flächen als Grünzonen ausgewiesen. Für Freizeit, Erholung und Tourismus ist der Wanderweg vom Osthafen über Gehlsdorf bis zu den Oldendorfer Tannen sehr attraktiv. Eine Teilung der Abschnitte würde die nördliche Entwicklung behindern. Das sehr beliebte Gebiet der Oldendorfer Tannen als Erholungsraum für den Nordosten wäre wieder entlang der Warnow nicht zu erreichen und der Wanderweg, der als schmaler Pfad schon existiert und von den Schülern der Gehlsdorfer und anderen Schulen an Wandertagen gern genutzt wird, würde die jetzigen Zustände nicht verbessern.

Michael Hollmann  
 Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf/Nordost

**Abstimmungsergebnis:**



Angenommen	
Abgelehnt	x
Dafür	0
Dagegen	6
Enthaltungen	1

**TOP 6.2.6 Ortsbeirat Gehlsdorf/Nordost**  
**Vorlage für ein Warnow-Ufer-Konzept der Hansestadt Rostock für die Planung, Gestaltung und Entwicklung der Uferzone von Ober- und Unterwarnow**  
**Vorlage: 2009/BV/0131-2 (ÄÄ)**

**Beschluss:**

Auf der S. 23 im Absatz "zu berücksichtigte Planungen/Konzepte am Warnowufer" ist das „Stadtteil- und Entwicklungskonzept Nordost" der Hansestadt Rostock zu ergänzen.

**Begründung:**

Das Stadtteil- und Entwicklungskonzept Nordost ist in Absprache mit den vier Ortsbeiräten des Nordostens und dem Planungsamt der Hansestadt Rostock erarbeitet worden. Darin ist auch der Entwicklung des Warnowufers besondere Aufmerksamkeit geschenkt worden. Es sollte bei allen Planungen für das Ostufer der Warnow Berücksichtigung finden.

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	x
Abgelehnt	
Dafür	7
Dagegen	0
Enthaltungen	0

**TOP 7 Informationsvorlagen**

**TOP 7.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Stadtzentrum Rostock"**

**- Maßnahmeplan 2009**  
**Vorlage: 2009/IV/0233**

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	
Abgelehnt	
Dafür	
Dagegen	
Enthaltungen	

## **TOP 8    Verschiedenes**

### **TOP 8.1    Anfragen der Ausschussmitglieder und Informationen der Verwaltung**

#### **TOP 8.1.1    Bauvorhaben "Glatter Aal"**

Herr Giesen hinterfragt nochmals den Sachstand und eventuelle Fristen im Grundstücksvertrag. Frau Gründel antwortet, dass mit den Arbeiten der Bodendenkmalpflege begonnen werden könnte, aber die Verträge dazu vom Bauherren noch nicht unterzeichnet wurden. Dieser hat einen Antrag auf Verlängerung der temporären Baugenehmigung Parken auf der ehemaligen Fläche des chemischen Institutes gestellt. Fristen sind im Grundstückskaufvertrag geregelt.

#### **TOP 8.1.2    Technische Umsetzung der Vergleiche "Nordfenster" Warnemünde, Am Strom**

Herr Giesen hinterfragt Lösungen bei fehlenden Einbaubedingungen für Glasbausteine und bittet um Fristverlängerung für die Umsetzung der Vergleiche. Frau Gründel verweist auf das Protokoll zur Sitzung vom 07.04.2009 zum Thema. Am Grundsatz wird festgehalten und der Frist von 9 Monaten wurde durch die Betroffenen zugestimmt. Bei Vorliegen o.g. Falls ist entweder die Wand mit Mauerwerk zu schließen oder ein vom Bauherren herangezogener Planer muss eine andere Lösung erarbeiten und der Verwaltung zur Prüfung vorlegen. In der Diskussion wird nochmals auf die Brandüberschlaggefahr hingewiesen.

#### **TOP 8.1.3    Anfrage zur Errichtung eines Parkplatzes zwischen Margrafenheide und Hohe Düne**

Es wird eine schriftliche Antwort bis zum **07.07.2009** von der Verwaltung erbeten.

### **TOP 8.2    Sachstand zu Stegresten vor Hohe Düne in der Ostsee**

Die schriftliche Antwort wird zur Kenntnis genommen aber nicht akzeptiert. In der Diskussion wird auf die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers hingewiesen, dieser sollte notfalls über ein Rechtsgutachten ermittelt werden, ggf. auch die Standsicherheit. Herr Sauter regt die Kontaktaufnahme mit der Wehrverwaltung an, seiner Meinung nach wäre die Beseitigung der Stegreste ein geeigneter Gegenstand für eine Pionierübung.

### **TOP 8.3    Befangenheit von Ausschussmitgliedern**

Über die Kopie des § 24 KV M-V wird nochmals auf das Mitwirkungsverbot hingewiesen.

