

Beschlussvorlage	Datum: 13.12.2010	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Ortsamt Nordwest 1 Tief- und Hafenbauamt		
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 01.W.141 für das Wohngebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.03.2011	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Diedrichshagen (1)	Vorberatung
30.03.2011	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
31.03.2011	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
05.04.2011	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
13.04.2011	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01.W.141 für das Wohngebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“, begrenzt

- im Nordosten:** durch die Alte Bahnhofsstraße und deren Wohngrundstücke
- im Südosten:** durch die Bahntrasse Rostock-Warnemünde
- im Südwesten:** durch die Grundstücke westlich der Lortzingstraße
- im Nordwesten:** durch die Lortzingstraße und die Wohngrundstücke südlich der Lilienthalstraße

und den Verkehrsknoten An der Stadtautobahn/Richard-Wagner-Straße/Rostocker Straße/Lortzingstraße integrierend (Anlage 1) und die dazugehörige Begründung (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs: 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V, § 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: Aufstellungsbeschluss Nr. 0696/08 vom 19.11.2008

Sachverhalt:

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofes Warnemünde war ein bis in die 1990er Jahre hinein durch Bahnverkehr genutzter Standort des Seebades. Nach dem Rückbau der ehemaligen Kleingartenanlage „Deutsche Reichsbahn Warnemünde“, großer Teile der Gleisanlagen und der Güterabfertigungsgebäude sowie der weitgehenden Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) soll die große Fläche in Nähe der Warnemünder Innenstadt für eine bauliche Nachnutzung zur Verfügung gestellt werden. Diese soll sowohl der großen Nachfrage nach Wohnungen im Seebad entgegenkommen, aktuelle Anforderungen angrenzender verkehrlicher Nutzungen berücksichtigen, integrieren bzw. fortführen (Neuordnungen der Zufahrt zum Passagierkai und des ÖPNV-Verknüpfungspunktes Warnemünde-Werft) als auch vorhandene Infrastruktureinrichtungen nutzen und ergänzen.

Am 19.11.2008 beschloss die Bürgerschaft die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für einen qualitätvollen Wohn- und Arbeitsstandort in südlicher Randlage Warnemündes. Er wird die städtebaulichen Grundzüge, die bauplanungsrechtlichen Parameter und den hochbaulichen Gestaltungsrahmen für die angestrebte Entwicklung dieses Standortes im Verschmelzungsbereich von Stadt mit Werft und Hafen ebenso verbindlich festlegen wie den erforderlichen Umfang des Straßenausbaus. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der planungsrechtlichen Bewältigung des Lärmkonfliktes zwischen Werft und Wohnnutzungen im Baugebiet unter der Prämisse, die Werft im Rahmen bestehender Genehmigungen nach BImSchG durch heranrückende Wohnbebauung nicht einzuschränken.

Der gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Aufgrund des vorliegenden Baukonzeptes mit Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebieten ist insgesamt die beabsichtigte Durchmischung von Wohnen und Gewerbe gegeben. Daher kann der B-Plan als mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung vereinbar betrachtet werden und ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt daher nicht.

Mit der Übernahme der festgestellten Planungsinhalte zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt Warnemünde-Werft und dessen Erschließungssicherung in diesen Bebauungsplan wird eine ca. 0,2 ha große Teilfläche des seit dem 04.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.GE.17 „Gewerbegebiet Warnemünde östlich der B 103“ geändert.

Die Fläche umfasst ca. 8 ha, die sich deutlich überwiegend im Privateigentum befinden.

In Fortsetzung des förmlichen Aufstellungsverfahrens gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind nun der Planentwurf öffentlich auszulegen und Anregungen zu diesem entgegenzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Folgekosten für die Unterhaltung herzustellender öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen

Roland Methling

Anlage/n:

Entwurf des Bebauungsplans und Entwurf der Begründung dazu