

Beschlussvorlage	Datum: 20.07.2011	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Nordwest 1 Stadtforstamt Tief- und Hafenbauamt		
Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.153 "Ostseeferienzentrum Markgrafenheide"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.08.2011	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
17.08.2011	Ortsbeirat Markgrafenheide, Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Vorberatung
24.08.2011	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
25.08.2011	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
07.09.2011	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet in Markgrafenheide soll der Bebauungsplan Nr. 01.SO.153 „Ostseeferienzentrum Markgrafenheide“ aufgestellt werden.

Das Gebiet wird begrenzt:

im Norden: Küstenschutzdüne, Rostocker Heide,
nordwestlich: Küstenschutzdüne,
im Osten: Rostocker Heide,
im Süden: Ende des Budentannenweges, Rostocker Heide,
im Westen: Wochenendhausgebiet „Bei den Fischerbuden“.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans (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
§ 2 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: keine

Sachverhalt:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die europaweite Ausschreibung zur Errichtung und Betreuung des „Ostseeferienzentrums“ vorausgegangen. Mit Beschluss der Bürgerschaft wurde der „Warnemünder Strandresort“ GmbH der Zuschlag erteilt. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wurden ein Erbaurechtsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag zur Errichtung und Betreuung des „Ostseeferienzentrums“ auf dieser Grundlage geschlossen.

Auf Grund der Lage des Ostseeferienzentrums in unmittelbarer Nähe zur Rostocker Heide, einem Naturschutzgebiet und Küstennähe ist es erforderlich, zur Umsetzung der beschlossenen Wiedernutzbarmachung und Betreuung des Ostseeferienzentrums insbesondere für Familien und Jugendliche im unteren Preissegment, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Auf Grund umfangreicher Belange z.B. des Küstenschutzes, des Hochwasserschutzes, des Waldabstandes, natur- und artenschutzrechtliche Anforderungen ist es erforderlich für die Umsetzung der beschlossenen Nutzungsabsicht einen Bebauungsplan aufzustellen. Nur so können die genannten Probleme ausreichend berücksichtigt und bewältigt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass von einer FFH-Prüfung abgesehen werden kann. Des Weiteren wurden umfangreiche natur- und artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und ein Grünordnungsplan aufgestellt. Ein Lärmgutachten liegt vor. Alle Ergebnisse der genannten Untersuchungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Damit werden gesicherte planungsrechtliche Grundlagen geschaffen um zeitnah das beschlossene Konzept des Vorhabenträgers umzusetzen und die bestehenden Verträge vollziehen zu können. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. zur Finanzierung und Realisierung aller erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch das B-Planverfahren erforderlich werden.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung fest. Es sollen Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Sanitäranlagen und dazugehörige Nebenanlagen zulässig sein. In einem Teil des Gebietes sind der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Einzelhandelseinrichtungen sind auf max. 400 qm beschränkt.

Das gesamte Gebiet soll der Öffentlichkeit zugänglich sein. Mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit wird der Strandzugang gesichert und es ist eine öffentliche Strandversorgung mit Sanitäranlagen zulässig.

Die Bebauung erfolgt hauptsächlich in II - IV Geschossen. Für die Strandversorgung wird eine max. Bauhöhe festgesetzt.

Die Planungskosten nach HOAI werden durch die Hansestadt Rostock getragen. Dazu wurden bereits die entsprechenden städtebaulichen Verträge geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten nach HOAI werden durch die Hansestadt Rostock getragen (ca. 46.000 EUR).

Roland Methling

Anlage/n: Entwurf des Bebauungsplans und Entwurf der Begründung dazu