

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 09.08.2011
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	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 Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt	

### **Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.175 Wohngebiet Am Hellberg II**

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.09.2011	Ortsbeirat Südstadt (12)	Vorberatung
15.09.2011	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
21.09.2011	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
27.09.2011	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
05.10.2011	Bürgerschaft	Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

Für das Wohngebiet „Am Hellberg II“ soll der Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Tychsenstraße,
- im Westen und Süden durch die Dorothea-Erxleben-Straße und
- im Osten durch die Schwaaner Landstraße.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

**Beschlussvorschriften:** § 22 Abs. 2 KV M-V  
§ 2 Abs. 1 BauGB

**bereits gefasste Beschlüsse:** 1048/39/1997 vom 29.01.1997 aufgehoben durch  
Beschluss Nr. 0301/07 vom 09.05.2007

## **Sachverhalt:**

Das Plangebiet liegt in der Rostocker Südstadt. Die betroffenen Flächen sind für den Wohnungsbau prädestiniert und seit längerer Zeit für die Entwicklung eines Wohngebiets vorgesehen.

Am 29.01.1997 wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 09.WA.97 für das Wohngebiet „Am Hellberg“ als Satzung beschlossen. Dieser wurde von der Genehmigungsbehörde jedoch teilweise versagt. Auf der genehmigten Teilfläche wurden lediglich der Bau der Dorothea-Erxleben-Straße realisiert und westlich und südlich dieser Straße mehrgeschossige Wohngebäude errichtet. Da nach zehn Jahren kein Interesse an einer Überarbeitung der Planung auf der Grundlage neu zu erstellender Gutachten ersichtlich war, wurde das Verfahren durch Bürgerschaftsbeschluss am 09.05.2007 eingestellt und der Satzungsbeschluss aufgehoben.

Daher besteht für die noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet derzeit kein Baurecht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. vollständige Realisierung des Wohngebietes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel der Planung ist die Errichtung von Wohnhäusern, deren Bauweise, Hausform und Geschossigkeit der weitere Planungsprozess noch präzisieren muss, die sich aber am Bestand der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung orientieren werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet handelt sich im Sinne einer Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, die artenschutzrechtliche Prüfung ist aber trotzdem abzuarbeiten.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind nicht zu erwarten: Planungskosten und Kosten für ein ggf. erforderliches Verkehrslärmgutachten werden vom Investor übernommen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, Planungskosten und Kosten für alle erforderlichen Gutachten sind vom Investor zu übernehmen.

Roland Methling

## **Anlage/n: Lageplan**

