

Beschlussvorlage	Datum: 05.12.2011	
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 Eigenbetrieb TZR & W Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Nordwest 1 Tief- und Hafenbauamt		
Bebauungsplan Nr. 01.SO.151 Sondergebiet "Wohnmobilplatz Warnemünde" Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.01.2012	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Diedrichshagen (1)	Vorberatung
10.01.2012	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
18.01.2012	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
19.01.2012	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
01.02.2012	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- 1 Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
2. Auf Grund des § 10 des BauGB 2004 beschließt die Bürgerschaft den Bebauungsplan Nr. 01.SO.151 für das Sondergebiet "Wohnmobilplatz Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

Beschlussvorschriften: § 10 BauGB, § 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse: Auslegungsbeschluss Nr. 2009/BV/0758 vom 27.01.2010

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplans hat öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit liegen vor. Das Abwägungsergebnis liegt der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vor.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01.SO.151 für das Sondergebiet „Wohnmobilplatz Warnemünde“ verfolgt die Hansestadt Rostock vorrangig das Ziel, auf der sanierten, ehemaligen Deponie am Weidenweg im Südwesten Warnemündes einen Wohnmobilstellplatz im westlichen küstennahen Bereich der Hansestadt Rostock zu etablieren. Eine Untersuchung zur Eignung von Flächen für diese Funktion aus dem Jahre 2004 favorisierte diesen Standort dafür. Darüber hinaus soll der Warnemünder Anglerverein hierher verlegt sowie erforderliche Stellplätze für Baugrundstücke an der Parkstraße nachgewiesen werden können. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan dazu, eine mögliche Nachnutzung der Flächen des vorhandenen Garagenkomplexes am Weidenweg für den Fall zu regeln, dass dessen zunächst bis Ende 2020 gesicherter Bestand (entspricht der in Aktualisierung befindlichen Kategorienliste der Garagenstandort in der Hansestadt Rostock), aufgegeben werden sollte.

Bisher trat das Plangebiet nicht so sehr öffentlich in Erscheinung: Müllablagerung (1961 bis 1976 als bewirtschaftete Deponie, danach illegaler Bauschutt-, Schrott und Erdstoffablageplatz), ein Komplex von ca. 590 Garagen, kleinere Gewerbeeinheiten (Tischlerei, Kfz-Werkstatt) sowie sonstige warnemündetypische Lagernutzungen (z. B. Strandkorb- und Rettungsturlagerungen sowie organische Strandgutkompostierung der Tourismuszentrale). Im Jahre 2000 wurde die Hansestadt Rostock mit der Sicherung und Rekultivierung der bis dato ungesicherten Altablagerung beauftragt. Im November 2005 konnte die Sanierung für den nördlichen, un bebauten Bereich abgeschlossen werden. Dabei konnten bereits in die vorbereitende Sanierungsplanung Anforderungen späterer Nachnutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, die die in Aussicht genommene Bebauungsplanung unterstützt.

Planungsziele sind ein qualitativer Ausbau touristischer Freizeitangebote im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Warnemünde, Schaffung von Flächenangeboten zur Umverlagerung gewerblicher Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen innerhalb Warnemündes, Nachnutzung und Begrenzung mit Abfällen negativ beeinflusster Flächen zwischen Warnemünder Ortsrand und LSG „Diedrichshäger Land“, Bündelung notwendiger Investitionen zur städtebaulich-räumlichen Ordnung und Aufwertung sowie Umsetzung landschaftsplanerischer Ziele (Rekultivierung, Landschaftserhalt, Biotopschutz).

Anregungen zum öffentlich ausgelegten Planentwurf zielen überwiegend auf den Erhalt des Garagenkomplexes und damit gegen eine vorrangig vorsorgende Überplanung als Gewerbegebiet sowie der Etablierung eines Wohnmobilplatzes auf dem sanierten Deponieteil vor dem Hintergrund eines gewünschten Standortes auf der Rohrman´schen Koppel und der Lärmbelastungen infolge des Verkehrs auf dem Weidenweg. In Abwägung dieser Anregungen ist jedoch keine Planänderung zu empfehlen. Die Bestandssicherung der Garagen wird um 5 Jahre verbindlich bis Ende 2020 verlängert, steht darüber hinaus aber auch nicht im Widerspruch zur ab 2021 gültigen Gewerbegebietsfestsetzung, die für gewerbliche Um- bzw. Ansiedlungen in Anspruch genommen werden kann. Ein Wohnmobilplatz auf der Rohrman´schen Koppel beinhaltet im Vergleich zum Plangebiet keine signifikanten Standortvorteile und läuft einer notwendigen nachhaltigen Flächenentwicklung zuwider. Die fachliche Vertretbarkeit der prognostizierten Belastungen für die Anlieger des Weidenweges wurde im Aufstellungsverfahren fundiert belegt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Campingplatzgebiet und Gewerbefläche dar. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet umfasst ca. 6,5 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

- Ausbaukosten zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung (ca. 591.000 € für verkehrliche Erschließung inkl. Oberflächenentwässerung ohne Primärererschließung)
- Herstellungskosten für Grünordnungsmaßnahmen, sofern nicht übertragbar (ca. 56.763 €)
- Unterhaltungskosten für hergestellte Grün- und Verkehrsflächen
- ggf. Kosten für Abriss des Garagenkomplexes (n.b.) sowie Abdeckung des Garangeländes (ca.537.000 €), sofern nicht übertragbar
- ggf. Einnahmen durch Verkauf von Gewerbeflächen nach 2021

Roland Methling

Anlage/n: Anlage 1: Abwägungsergebnisse
Anlage 2: Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)
Anlage 3: Begründung