

Hansestadt Rostock

Bürgerschaft

Niederschrift

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 14.02.2012
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 19:00 Uhr
Ort, Raum: Beratungsraum I (761), Haus des Bauwesen, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock

Sitzungsteilnehmer:

Anwesende Mitglieder

Vorsitz

Frank Giesen CDU

reguläre Mitglieder

Helge Bothur DIE LINKE.
Götz Kreuzer DIE LINKE.
Karl Scheube SPD
Dr. Jörn-Christoph Jansen CDU
Dr. Pascha Nagijew Rostocker Bund/ Graue/
Aufbruch 09

Stellvertreter

Anke Knitter SPD
Jan Hendrik Hammer FDP
Volker Beecken FÜR Rostock

Verwaltung

Ines Gründel Bauamt
Marion Heimhardt Bauamt
Holger Matthäus Senator für Bau und Umwelt
Ralph Müller Amt für
Stadtentwicklung, Stadtplanung
u. Wirtschaft
Heike Schröder Tief- und Hafengebäudeamt

Gäste

Gothuw WASTRA-Plan
Labude NNN
Kurt Massenthe Ortsbeirat Gehlsdorf-Nordost
Jan-Peter Nissen Immobilienverwaltung Köster &
Nissen GbR mbH
Pfau Seniorenbeirat
Priebe
Rüsch OBR KTV
Christian Schmoll General Manager, Tamsen
Maritim
Dr. Sternberg OZ

Entschuldigte Mitglieder**reguläre Mitglieder**

Dr. Ulrich Seidel	FDP	entschuldigt
Erhard Sauter	SPD	entschuldigt
Johann-Georg Jaeger	BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	entschuldigt
Mathias Krack	FÜR Rostock	entschuldigt

Tagesordnung:**(öffentlich)**

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.01.2012
- 4 Beschlussvorlagen
 - 4.1 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an den Oberbürgermeister
 - 4.1.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Büro- und Laborgebäudes", Rostock, Albert-Einstein-Str. 29a; Az: 03257-11
Vorlage: 2011/BV/2918
 - 4.1.2 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses", Rostock, Am Vögenteich/Vögenstr., Az. 02997-11
Vorlage: 2011/BV/2992
 - 4.1.3 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Bürogebäudes" (Bauantrag), Rostock, Am Eisenwerk 1, Az: 03437-11
Vorlage: 2012/BV/3027
 - 4.1.4 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 WE und Tiefgarage", Rostock, Friedrichstr. 4, Az: 02024-11
Vorlage: 2012/BV/3049
 - 4.2 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an die Bürgerschaft
 - 4.2.1 Bebauungsplan Nr. 01.W.141 für das Wohngebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 2011/BV/2947
 - 4.2.2 Bebauungsplan Nr. 15.SO.179 "Ferienhäuser auf dem Wasser" am Gehlsdorfer Ufer
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2011/BV/2961

- 4.2.3 Beschluss über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich
Satzungsbeschluss
Vorlage: 2012/BV/3010
- 4.2.4 Planungsbeschluss für eine verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße
Vorlage: 2012/BV/3030
- 4.2.5 Anette Niemeyer für den Ortsbeirat Kröpeliner Tor Vorstadt
Planungsbeschluss für eine verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße
Vorlage: 2012/BV/3030-01 (ÄÄ)
- 4.2.6 Anette Niemeyer für den Ortsbeirat Kröpeliner Tor Vorstadt
Planungsbeschluss für eine verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße
Vorlage: 2012/BV/3030-02 (ÄÄ)
- 4.2.7 Anette Niemeyer für den Ortsbeirat Kröpeliner Tor Vorstadt
Planungsbeschluss für eine verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße
Vorlage: 2012/BV/3030-03 (ÄÄ)
- 5 Anträge
- 5.1 Prof. Dr. Dieter Neßelmann (für die CDU-Fraktion)
Straffung von verwaltungsinternen Abläufen bei Planungs- und Bauvorhaben
Vorlage: 2012/AN/3014
- 5.1.1 Straffung von verwaltungsinternen Abläufen bei Planungs- und Bauvorhaben
Vorlage: 2012/AN/3014-01 (SN)
- 6 Informationsvorlagen
- 7 Verschiedenes
- 7.1 Anfragen der Ausschussmitglieder und Information der Verwaltung
- 7.1.1 Abarbeitung der Änderungsanträge zum B-Plan Nr. 09.SO.156 "Erweiterung Landhotel Rittmeister"
- 7.1.2 Ehemalige Spirituosenfabrik "Anker"
- 7.2 Information über Vorhaben im B-Plangebiet "An der Mühle" im Genehmigungsverfahren

Protokoll:

(öffentlich)

TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit

Herr Giesen stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2 Änderungen der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird bestätigt.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.01.2012

Die Niederschrift der Sitzung vom 10.01.2012 wird bestätigt.

TOP 4 Beschlussvorlagen

TOP 4.1 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an den Oberbürgermeister

**TOP 4.1.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Büro- und Laborgebäudes", Rostock, Albert-Einstein-Str. 29a; Az: 03257-11
Vorlage: 2011/BV/2918**

Frau Heimhardt erläutert das Vorhaben und gibt das positive Votum des OBR zur Kenntnis.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben „eines Büro- und Laborgebäudes“, Rostock, Albert-Einstein-Str. 29a; 03257-11 wird erteilt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	9
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	x
Abgelehnt	-

**TOP 4.1.2 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses", Rostock, Am Vögenteich/Vögenstr., Az. 02997-11
Vorlage: 2011/BV/2992**

Frau Heimhardt erläutert das Vorhaben und gibt das positive Votum des OBR zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Oberbürgermeister erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“, Rostock, Am Vögenteich/ Vögenstr.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	9
Dagegen:	-

Angenommen	x
------------	---

Enthaltungen:	-
---------------	---

Abgelehnt	-
-----------	---

TOP 4.1.3	Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Bürogebäudes" (Bauantrag), Rostock, Am Eisenwerk 1, Az: 03437-11 Vorlage: 2012/BV/3027
----------------------	---

Frau Heimhardt erläutert das Vorhaben und gibt das positive Votum des OBR zur Kenntnis.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben „Neubau eines Bürogebäudes“ (Bauantrag), Rostock, Am Eisenwerk 1, Az: 03437-11, wird erteilt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	9
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	x
Abgelehnt	-

TOP 4.1.4	Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 WE und Tiefgarage", Rostock, Friedrichstr. 4, Az: 02024-11 Vorlage: 2012/BV/3049
----------------------	--

Frau Heimhardt erläutert das Vorhaben und gibt das positive Votum des OBR zur Kenntnis.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 WE und Tiefgarage“, Rostock, Friedrichstr. 4, wird erteilt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	9
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	x
Abgelehnt	-

TOP 4.2	Beschlussvorlagen - Empfehlungen an die Bürgerschaft
----------------	---

TOP 4.2.1	Bebauungsplan Nr. 01.W.141 für das Wohngebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde" Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: 2011/BV/2947
----------------------	--

Herr Müller erläutert die Beschlussvorlage. In der Diskussion wird die zeitliche Anhängigkeit der Errichtung der Wohnbebauung von der Gewerbebebauung, die im Rahmen des Lärmschutzes wirken soll, besprochen. Herr Nissen der Vertreter des Investors erhält Rederecht und sichert die entsprechende zeitliche Abfolge zu.

Beschluss:

- 1 Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten 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.W.141 für das Wohngebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	9
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	-

TOP 4.2.2	Bebauungsplan Nr. 15.SO.179 "Ferienhäuser auf dem Wasser" am Gehlsdorfer Ufer Aufstellungsbeschluss Vorlage: 2011/BV/2961
----------------------	--

Nach der Abgrenzung zwischen dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss und dem Prüfauftrag zum "Wohnen auf dem Wasser" erhält Herr Schmoll von Tamsen Maritim Rederecht. Er erläutert die Baumaßnahme und die Motivation seiner Firma. Herr Kreuzer weist darauf hin, dass auch bei der Standortsuche im Rahmen des Prüfauftrages die Sicht bestehender landständiger Häuser betrachtet werden muss.

Beschluss:

- 1) Für das Gebiet der Neptun Marina auf der Unterwarnow am Gehlsdorfer Ufer einschl. landseitiger Anbindung soll der Bebauungsplan Nr. 15.SO.179 „Ferienhäuser auf dem Wasser“ aufgestellt werden.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch eine gedachte, landeinwärts in einem Abstand von max. ca. 30 m zur Uferlinie verlaufende Linie bis zum südlich liegenden Schilfgürtel
- im Südosten durch eine gedachte Verbindung auf dem Wasser zwischen dem südlichsten Ende der Marina und deren gedachter Verlängerung bis zum Schilfgürtel
- im Südwesten durch die südwestliche Kante der Marina
- im Nordwesten durch die nordwestliche Kante der Marina

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

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

1. Schaffung von 10 bis 12 zeitgemäßen qualitativen Ferienhäusern auf der Wasserfläche als Pilotprojekt für die Hansestadt Rostock
2. Schaffung der landseitigen Voraussetzungen für die Ferienhäuser auf dem Wasser im Uferbereich
3. Schaffung einer das Warnowufer begleitenden fußläufigen Verbindung für die Öffentlichkeit
4. positive städtebauliche Akzentuierung des Uferbereiches in Verbindung mit den landseitigen Potenzialen des Wohnungsbaustandortes und Schaffung von Synergien

5. positive Impulse sowohl für den sanften umweltschonenden Tourismus und die Außenwirkung der Hansestadt als auch für den Arbeitsmarkt im Werftbereich sowie für die Dienstleister im Einzugsgebiet aufgrund der Pilotwirkung des Projektes

3) Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ein grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, ein faunistisches Gutachten, sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

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

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	9
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	-

TOP 4.2.3 **Beschluss über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich Satzungsbeschluss Vorlage: 2012/BV/3010**

Nach der Diskussion über die Beseitigung Hindernisse der Vorlage der Beschlussfassung (Löschwasserbereitstellung) wird abgestimmt.

Beschluss:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes vorgebrachten Anregungen von Bürgern, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behörden) wurden mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
2. Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB beschließt die Bürgerschaft die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Dalwitzhof, südlicher Teilbereich (Anlage 2).
3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3) .

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	9
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	-

TOP 4.2.4 **Planungsbeschluss für eine verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße Vorlage: 2012/BV/3030**

Nach der Diskussion über Vergaberichtlinien, die historischen Randbedingungen der Straßenzüge und die besondere Bedeutung des Radverkehrs erläutert Herr Rüschi die Änderungsanträge.

Beschluss:

Der Planungsbeschluss zur Beauftragung der verkehrlich-städtebaulichen Untersuchung und der Straßenplanung für

- die Ulmenstraße
- den Ulmenmarkt
- die Maßmannstraße

in den HOAI-Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) bis 6 (Erstellung Leistungsverzeichnis) wird bestätigt.

Abstimmung:

Dafür:	9
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Abstimmungsergebnis:

Angenommen	X
Abgelehnt	-

TOP	Anette Niemeyer für den Ortsbeirat Kröpeliner Tor Vorstadt
4.2.5	Planungsbeschluss für eine verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße
	Vorlage: 2012/BV/3030-01 (ÄA)

Beschluss:

Die Aufgabenstellung wird wie folgt geändert:

Im Abschnitt 3. Aufgabenstellung wird unter Verkehrsplanerische Aufgabenstellung im dritten Anstrich ergänzt:

„wobei der wachsenden Bedeutung des Radverkehrs (Universitäts-Campus) Rechnung zu tragen ist“

Begründung:

In der Sitzung des Ortsbeirates am 09.11.2011 wurde der Entwurf der Aufgabenstellung öffentlich vorgestellt. Ein Ergebnis der Diskussion war der Wunsch, die Bedeutung und damit die Belange des Radverkehrs bei dem Straßenzug stärker zu beachten. Diese Anregung aus der Diskussion wird mit dem Änderungsantrag aufgenommen.

Abstimmung:

Dafür:	3
Dagegen:	5
Enthaltungen:	1

Abstimmungsergebnis:

Angenommen	-
Abgelehnt	X

TOP 4.2.6 **Anette Niemeyer für den Ortsbeirat Kröpeliner Tor Vorstadt**
Planungsbeschluss für eine verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße
Vorlage: 2012/BV/3030-02 (ÄÄ)

Beschluss:

Der Beschlussvorschlag wird ergänzt um:
 „Der OBR Kröpeliner-Tor-Vorstadt wird bei der Auswahl eines Planungsbüros für die verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße beginnend von der Fertigung des Ausschreibungstextes bis zur Fertigung des Ausschreibungstextes bis zur Fertigung des Vergabevorschlages beteiligt.“

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	-
Dagegen:	8
Enthaltungen:	1

Angenommen	-
Abgelehnt	X

TOP 4.2.7 **Anette Niemeyer für den Ortsbeirat Kröpeliner Tor Vorstadt**
Planungsbeschluss für eine verkehrlich-städtebauliche Untersuchung sowie die Straßenplanung für die Verkehrsbaumaßnahme Ulmenstraße/Ulmenmarkt - Maßmannstraße
Vorlage: 2012/BV/3030-03 (ÄÄ)

Beschluss:

Die Aufgabenstellung (Anlage) wird geändert:
 Im Abschnitt 3. Aufgabenstellung:

1. Im ersten Satz wird „Weitgehend bestandsbezogene“ gestrichen.
2. Nach Absatz eins wird eingefügt:
 „Für die Gliederung des Straßenraumes mit einer offeneren Gestaltung werden Vorschläge durch den Planer erwünscht.“
3. *Ziele der Stadtplanung, Grünordnung und Denkmalpflege*
 - Im Anstrich 1 - Streichung von „Grundrisses und des“ sowie von seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch typische historische Substanz geprägt werden“
 - Der Anstrich 2- wird gestrichen.

Begründung:

In der Sitzung des Ortsbeirates am 09.11.2011 wurde der Entwurf der Aufgabenstellung öffentlich vorgestellt. Ein Ergebnis der Diskussion war der Wunsch nach einer nicht so starr vorgegebenen Gliederung des Straßenraumes. Von den Planern werden auch Vorschläge für eine offeneren Gestaltung erwartet.
 Diese Anregung aus der Diskussion wird mit dem Änderungsantrag aufgenommen.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	1
--------	---

Dagegen:	7
Enthaltungen:	1

Angenommen	-
Abgelehnt	X

TOP 5 Anträge

TOP 5.1 Prof. Dr. Dieter Neßelmann (für die CDU-Fraktion) Straffung von verwaltungsinternen Abläufen bei Planungs- und Bauvorhaben Vorlage: 2012/AN/3014

Nach Diskussion über Transparenz, Kommunikation, Regelabläufe und die unkonkrete Formulierung des Antrages wird der Antrag mit 8 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme auf den **13.03.2012** vertagt.

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, inwieweit verwaltungsinterne Abläufe und Arbeitsweisen in den an B-Plan- und Bauvorhaben beteiligten Ämtern im Rahmen rechtlicher Vorgaben gestrafft werden können. Dies betrifft ebenfalls behördliche Genehmigungsverfahren der in diese Abläufe eingebundenen Ämter.

Das Ergebnis ist der Bürgerschaft bis zur Junisitzung 2012 vorzulegen.

TOP 5.1.1 Straffung von verwaltungsinternen Abläufen bei Planungs- und Bauvorhaben Vorlage: 2012/AN/3014-01 (SN)

TOP 6 Informationsvorlagen

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Anfragen der Ausschussmitglieder und Information der Verwaltung

TOP 7.1.1 Abarbeitung der Änderungsanträge zum B-Plan Nr. 09.SO.156 "Erweiterung Landhotel Rittmeister"

Herr Müller stellt an Hand von Plänen die Umsetzung der Änderungsanträge zur Vorlage 2011/BV/2375 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.09.SO.156 "Erweiterung Landhotel Rittmeister" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss vor. So wurde der Begegnungsverkehr in der Kurve durch Rückbau der Heckenpflanzung ermöglicht, dabei konnte Hof und Gebäude unangetastet bleiben. Es wurden 5 zusätzliche Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück eingeordnet, die Begrünung wurde optimiert. Die Bemerkung über die Leistungsfähigkeit des Biestower Dammes im Textteil wurde korrigiert. In Bezug auf die ungehinderte Führung von Trauerzügen wurde festgesetzt, dass sich die Ladezone für das Hotel nicht vor dem Friedhof befindet und das "wilde" Parken vor dem Friedhof durch Abpollern verhindert wird.

TOP 7.1.2 Ehemalige Spirituosenfabrik "Anker"

Herr Giesen informierte über den Verkauf des Grundstücks und über Pläne einen Discounter dort zu errichten. Frau Knitter hinterfragte die Einzelhandelskonzeptrelevanz. Herr Müller verweist auf ein Gutachten und die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, der diesen Standort

integrieren müsste.

**TOP 7.2 Information über Vorhaben im B-Plangebiet "An der Mühle" im
Genehmigungsfreistellungsverfahren**

Wurde zur Kenntnis genommen.