

Beschlussvorlage	Datum: 23.07.2012	
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 Tief- und Hafenbauamt		
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 "Holzhalbinsel" Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.08.2012	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung
22.08.2012	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
23.08.2012	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
04.09.2012	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
05.09.2012	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 11.MI.114 „Holzhalbinsel“, begrenzt:

im Norden und Osten: durch die Unterwarnow - Mittelwasserlinie,
im Süden: durch die Straße mit der Straßenbahntrasse „Am Petridamm“,
die L22, Vorpommernbrücke/„Rövershäger Chaussee“, „Am Strande“,
im Westen: durch das „Ludewigbecken“ als Bestandteil der Unterwarnow,
begradigte Mittelwasserlinie (an den Geltungsbereich grenzt
unmittelbar der B-Plan Nr. 11.MK.113 „Silohalbinsel“ an)

soll zum ersten Mal geändert werden.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.MI.114 „Holzhalbinsel“ soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 1) und die Begründung dazu (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: Satzungsbeschluss Nr. 0326/05 vom 01.06.2005

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 11.MI.114 „Holzhalbinsel“ ist seit dem 23.11.2005 rechtskräftig.

Mit dem B-Plan wird das Ziel verfolgt, die Holzhalbinsel einer neuen Nutzung zuzuführen. Auf Grund der Lage, unmittelbar östlich angrenzend an den Stadthafen und die Silohalbinsel sowie unterhalb der östlichen Altstadt, hat der Standort eine wichtige funktionale und in besonderem Maße eine stadtbildprägende Bedeutung. Für die „Holzhalbinsel“ wird eine gemischte Nutzung angestrebt, die sich vor allem aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Einzelhandel, Beherbergungsbetrieben sowie Freizeit- und Grünanlagen zusammensetzen soll.

Nach Süden, zur Vorpommernbrücke, und nach Westen, gegenüber der „Silohalbinsel“, sollen klare bauliche Kanten durch eine mehrgeschossige Bebauung ausgebildet werden, während sich die Bebauungsstruktur nach Nordosten und Osten, zum öffentlichen Grünbereich an der Warnow, auflockern soll. Über die Festsetzungen soll ein attraktives lebendiges Quartier zwischen der historischen Altstadt und der Warnow entstehen.

Seit Inkrafttreten des B-Planes wurden die Erschließungsanlagen, einschließlich der Promenade an der Westseite des Plangebietes mit einer Fußgängerbrücke zur Silohalbinsel sowie die öffentlichen Grünanlagen entlang der Warnow fertig gestellt.

In den südwestlichen Baugebieten (MK 1 und MI 2) sowie punktuell im Baugebiet MI 4 erfolgte zwischenzeitlich eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des B-Planes.

Auf den nördlichen Bauflächen wurde bisher keine Bebauung realisiert. Als Grund hierfür wird die Festsetzung als Mischgebiet gesehen, da hier eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erforderlich ist. Eine entsprechend große Nachfrage für gewerbliche Nutzungen ist derzeit allerdings nicht erkennbar. Eine im Ursprungsplan angestrebte Hotelnutzung erscheint absehbar nicht realisierbar. Dem gegenüber gibt es eine erhöhte Nachfrage nach attraktiven Wohnflächen an der Warnow.

Aus diesem Grund soll mit der Änderung des B-Planes die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Eine anteilige gewerbliche Nutzung, vor allem zur Belebung der Erdgeschosszone, ist hierbei weiterhin möglich und wird entsprechend festgesetzt. Über ein schalltechnisches Gutachten wurde die Verträglichkeit mit den umliegenden gewerblichen und sonstigen geräuschintensiven Nutzungen geprüft.

Mit der Änderung in eine Wohnbaufläche soll auch die Bebauungsstruktur angepasst werden. Im nördlichen Bereich soll die eher geschlossene Bebauung aufgebrochen werden. Hierzu wird die aufgelockerte Struktur mit Einzelgebäuden, die zum Wasser orientiert sind, aus dem östlichen Bereich des Plangebietes nach Norden weitergeführt. Damit ergeben sich von möglichst vielen Punkten des Baugebietes Sichtbeziehungen zum Wasser. An den klaren Baukanten zum zentralen Platz (Rondell) und an der Promenade zur Silohalbinsel wird weiterhin festgehalten, da diese das Gebiet deutlich prägen werden.

An der Nordwestecke des Plangebietes ist eine städtebauliche Dominante vorgesehen. Hier ist ein punktuelles Gebäude mit 8 bis 9 Geschossen und einer maximalen Oberkante von 33 m über HN vorgesehen. Dieses Gebäude soll den östlichen Endpunkt des Stadthafens kennzeichnen. Es steht in der Höhe in Verbindung zu den Silos auf der Silohalbinsel, deren Oberkante bei 35 m über HN liegt.

Im Zuge der Planänderung werden auch die Verkehrsflächen auf dem zentralen Platz neu geordnet. Es besteht die Problematik, dass der Platz eine runde Form aufweist und auch die Verkehrsflächen im Wesentlichen dieser Form folgen, allerdings mit einer Unterbrechung auf der Nordostseite. Damit wird ein Kreisverkehr suggeriert. Dies führt bei vielen Verkehrsteilnehmern zu Irritationen und falschem Abbiegen. Um hier eine klare Verkehrsführung zu erreichen, soll die Straßenverkehrsfläche im Nordosten zu einem echten Kreisverkehr geschlossen werden. Für diese Erweiterung wird das Baufeld MI 4 (neu WA 4) entsprechend reduziert.

Finanzielle Auswirkungen: keine (Kosten trägt Investor)

Roland Methling

Anlage/n: Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans
Anlage 2: Begründung