

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 13.09.2013	
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 Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt		
<b>Satzungs- und Abwägungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 "Ehemalige Neptunwerft"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.10.2013	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
23.10.2013	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
24.10.2013	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
29.10.2013	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
06.11.2013	Bürgerschaft	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 "Ehemalige Neptunwerft" hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 "Ehemalige Neptunwerft", begrenzt im Norden durch die Bundeswasserstraße Unterwarnow, im Osten durch die Lübecker Straße, im Süden durch die Werftstraße und im Westen durch den Kayenmühlengraben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 2), als Satzung.
3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

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

bereits gefasste Beschlüsse: 2011/BV/2767 vom 01.02.2012

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan ist seit dem 06.07.2005 rechtskräftig. Seit dieser Zeit wird durch die Grundstückseigentümer intensiv an einer baulichen Entwicklung der Flächen zur Umsetzung des Bebauungsplanes gearbeitet. Hierbei ist erkennbar, dass der Bereich der ehemaligen Neptunwerft auf Grund seiner Lage eine sehr hohe Attraktivität als Wohnstandort mit einer entsprechend großen Nachfrage besitzt. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnte bisher nur in einem sehr geringen Umfang realisiert werden. Vor diesem Hintergrund soll die Wohnfunktion weiter gestärkt werden, um so den Bedarf nach hochwertigen Wohnungen in zentraler Lage zu befriedigen und einer weiteren Zersiedlung und Inanspruchnahme bisher unversiegelter Freiflächen entgegenzuwirken.

Durch den zwischenzeitlich erfolgten Abriss wesentlicher Teile der ehemaligen Kranbahn ist die ursprüngliche Idee einer gestalterischen Integration der Kranbahn mit ihren ursprünglichen 2 Kränen nicht mehr umsetzbar. Im Bereich der ehemaligen Kranbahn wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse deutlich erhöht. Die zulässige Bebauung wird in der Höhe auf 22,2 m ü. HN begrenzt, wobei zur städtebaulichen Akzentuierung teilweise eine maximale Höhe von 24,0 m ü. HN ermöglicht wird.

Auf der Fläche zwischen der ehemaligen Kranbahn und dem Max-Planck-Institut wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 22,2 m ü. HN begrenzt. Außerdem wird auf Grund des schlechten Zustandes eines Großteils der vorhandenen Bäume auf deren zwingenden dauerhaften Erhalt verzichtet und damit die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert. Bei einem Abgang von Bäumen greift die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, die Ersatzpflanzungen regelt.

Durch die Erhöhung der möglichen Anzahl von Wohnungen auf insgesamt ca. 350 WE entsteht ein Bedarf an einem öffentlichen Spielplatz. Hierfür wurde ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Teilbereich der bisherigen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz südlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“, angrenzend an die festgesetzten Grünfläche, in eine Spielplatzfläche umgewandelt.

Die Vergrößerung der zulässigen Wohnnutzung macht zusätzliche öffentliche Stellplätze erforderlich, die an der Hellingstr. und Konrad-Zuse-Str. angeordnet werden.

Auf die Änderung der Zweckbestimmung der ehemaligen Hellingfläche in eine Mischverkehrsfläche wird im Ergebnis der Abwägung verzichtet. Damit behält die Zweckbestimmung eines Fußgängerbereiches seine Gültigkeit.

Die geplante Verkehrsfläche zwischen den Gewerbegebietsflächen GE 2 und GE 3 wurde in ihrem Verlauf begradigt, so dass ein klarer Zuschnitt der verwertbaren Grundstücke erreicht wird.

Zwischen den Gewerbegebietsflächen GE 11 und GE 12 wurde auf einen öffentlichen Fußweg verzichtet und die Baugebiete zusammengezogen. Der Fußweg sollte die Neptunallee und einen geplanten Grünzug im Verlauf des Kayenmühlengrabens verbinden. Diese Notwendigkeit für den Fußweg wird nun nicht mehr gesehen, da die Anbindung des Grünzugs im Süden über die Wertstraße und im Norden über die Straße „Am Kayenmühlengraben“ als ausreichend angesehen wird.

Auf einer Parkfläche an der Straße Am Kayenmühlengraben wird die Errichtung einer Parkpalette/ eines Parkhauses bis zu 13 m ü. HN ermöglicht, um einem höheren Stellplatzbedarf zu entsprechen.

**Finanzielle Auswirkungen:** Durch die 2. Änderung entstehen der Hansestadt Rostock keine zusätzlichen Kosten.

Roland Methling

**Anlagen:** Abwägungsergebnis (nur Papierform),  
Planzeichnung (Teil A) mit Text (Teil B),  
Begründung