

<p>Beschlussvorlage</p> <p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt</p>	<p>Datum: 03.12.2013</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Roland Methling</p> <p>bet. Senator/-in:</p> <p>bet. Senator/-in:</p>																		
<p>Satzungs- und Abwägungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 "Riekdahl" (nördlich der Straße Riekdahl)</p>																			
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07.01.2014</td> <td>Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>14.01.2014</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>15.01.2014</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>16.01.2014</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>29.01.2014</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	07.01.2014	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung	14.01.2014	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	15.01.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	16.01.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	29.01.2014	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
07.01.2014	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung																	
14.01.2014	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																	
15.01.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																	
16.01.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung																	
29.01.2014	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 für das Gebiet „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl), begrenzt im Südwesten durch die Straße Riekdahl, im Nordwesten durch die „Harmstorfer Weg“ genannte Straße, im Nordosten durch den Übergang zur freien Landschaft, Fläche für die Landwirtschaft, im Südosten durch die Grundstücke Riekdahl 6 und Riekdahl 6a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 2) als Satzung.

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

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.144 wurde 2004 aufgestellt, um Bauplanungsrecht für ein Alters- und Pflegeheim mit seinerzeit ca. 150 zusätzlichen Wohneinheiten in der Ortslage zu erlangen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im alten Ortsteil von Riekdahl zu sichern. Er ist seit dem 26.10.2005 rechtskräftig.

Für ein Alters- und Pflegeheim besteht an diesem Standort kein Bedarf und der bei 150 zusätzlichen Wohneinheiten zu erwartende Verkehr war von den Anwohnern regelmäßig kritisch gesehen worden.

Bedarf besteht für Einfamilien-Wohnhäuser in dem vorhandenen bewegten Gelände. Der Vorentwurf der 1. Änderung sieht deshalb statt des erwähnten Altenpflegeheims ca. 60 Wohneinheiten überwiegend in Einzelhäusern vor.

Ursprünglich waren als private Grünflächen überwiegend Parkanlagen vorgesehen. Mit der 1. Änderung soll die Gartennutzung ermöglicht werden. Zu den Änderungen gehört auch der unbebaubare Streifen am Harmstorfer Weg. Er war zur Nutzung durch das geplante Alters- und Pflegeheim auch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Mit der 1. Änderung soll die Grünfläche Nr. 1 Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden.

Die flächenbezogenen Änderungen sollen sich mit ca. 3,5 ha auf rund 60 % der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes beziehen. Die 40 % (2,4 ha) der Geltungsbereichsfläche ohne Änderungsbedarf sind bestehende Grundstücke mit Bebauung. Sie liegen direkt an der Straße „Riekdahl“. Die Baugebiete (Bestand und Planung) sind weiterhin als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Geändert werden das Straßenerschließungsnetz und die Anzahl der Vollgeschosse (II statt III) für Einzelhäuser.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB war auf einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 06.12.2011 durchgeführt worden.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren auf der Basis des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.01.2012 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Im Ergebnis der formlosen Abwägung der hierbei eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgten zum Entwurf Konkretisierungen der städtebaulichen Form des Planungsgebietes.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden, in dem alle erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt worden sind. Hierbei wurden Felduntersuchungen für Vögel, Fledermäuse Amphibien und Reptilien erstellt.

In der Zeit vom 14.01. – 15.02. 2013 fand die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß §§ 3 und 4 BauGB statt. 40 betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 15.01.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen (~ 50% davon mit Anregungen) aus der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Planzeichnung, Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen mit Grünordnungsplan überarbeitet worden. U. a. hatte es Einwendungen eines Bürgers zur Erschließungsstraße gegeben, weshalb die Höhenlage der Straße bei der Erschließungsplanung reduziert wurde. Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden den neuen Berechnungsgrundlagen angepasst.

Außerdem hatten sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse zu Starkregenereignissen, zur Wohnungsanzahlbegrenzung, zum Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen und zu Örtlichen Bauvorschriften ergeben. Aufgrund eines Antrags des Erschließungsträgers wurde das Baugebiet 3. erweitert. Einzelheiten sind dem anliegenden Abwägungsergebnis und der Begründung zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs-, Erschließungs- und Grünausgleichskosten trägt der Investor

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

kein

Roland Methling

Anlage/n:

1. Abwägungsergebnis
2. Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)
3. Begründung