

Nachtrag Beschlussvorlage	Datum: 06.02.2014	
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:		
Satzungs- und Abwägungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 "Holzhalbinsel"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.02.2014	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung
11.03.2014	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
13.03.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
26.03.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
02.04.2014	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

2. Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ zwischen der Unterwarnow und der Bundesstraße 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2).

3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

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

bereits gefasste Beschlüsse: 2012/BV/3707

Der Nachtrag zur Beschlussvorlage 2014/BV/5284 ist erforderlich, da die Abwägung zur erneuten Auslegung dahingehend korrigiert wurde, dass die Festsetzung zum Höchstmaß der Geschossflächenzahl für das Baugebiet WA 3 bei 1,6 bleibt und nicht auf 1,7 erhöht wird.

Sachverhalt:

Der B-Plan Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „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 Stadtbild prägende 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.

Im Jahr 2007 wurde die Erschließung des Gebietes fertig gestellt und in den letzten Jahren wurden die südwestlichen Flächen (Baugebiete MK 1 und MI 2) bebaut sowie ein Wohngebäude im östlichen Bereich errichtet.

In den vergangenen Jahren ist allerdings deutlich geworden, dass es für diesen Standort keine weitere Nachfrage zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gibt, mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs. Auch die Bestrebungen zur möglichen Ansiedlung eines Hotels blieben erfolglos. Gleichzeitig steigt in der Hansestadt Rostock die Nachfrage nach Wohnraum in attraktiver zentrumsnaher Lage.

Aus diesem Grund sollen mit dem Änderungsverfahren die Baugebiete WA 3 und WA 4 im nördlichen Bereich des Plangebietes in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden.

Die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes wird beibehalten. Eine deutliche Änderung erfolgt bei der Bebauung im nördlichen Bereich des Baugebietes WA 3. Die ursprünglich zusammenhängend überbaubare Fläche wird in 4 einzelne Baufelder gegliedert. Damit wird die sich zum angrenzenden Park und der Warnow hin auflockernde Struktur der Bebauung von der Ostseite auf die Nordseite des Gebietes weiter geführt. An der nordwestlichen Ecke wird mit der Zulässigkeit eines acht- bis neugeschossigen Gebäudes eine städtebauliche Dominante gesetzt. Die Höhe orientiert sich hierbei an der Bebauung auf der gegenüber liegenden Silohalbinsel.

Außerdem wird der zentrale Platz durch die Ausdehnung der Verkehrsfläche in einen echten Kreisverkehr umgewandelt. Damit sollen die Orientierung und die Verkehrssituation im Gebiet vereinfacht werden. Das angrenzende Baugebiet WA 4 wird entsprechend geringfügig verschoben.

Der Entwurf der Planänderung wurde in der Zeit vom 27.09.2012 bis zum 29.10.2012 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die abgegebenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die städtebauliche Struktur, insbesondere auf die Dichte und Höhe der Bebauung, auf die Freihaltung von Sichtachsen in Richtung Warnow und Detailfragen der Erschließung.

Das Plangebiet, insbesondere das Baufeld WA 3, besitzt eine sehr exponierte Lage am Ende des Stadthafens mit direktem Bezug zur Warnow. Da diese Fläche für das Stadtbild von besonderer Bedeutung ist, hat sich die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH als Grundstückseigentümer entschieden, Ende 2012/Anfang 2013 einen hochbaulichen Wettbewerb mit städtebaulich-landschaftsplanerischem Teil durchzuführen. An dem Wettbewerb haben sich 11 Architekturbüros aus dem In- und Ausland beteiligt.

Vom Preisgericht, das aus externen und lokalen Experten, Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie dem Grundstückseigentümer bestand, wurde der Vorschlag des Architekturbüros nps tchoban voss aus Hamburg, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Wiggenhorn & van den Hövel, als Siegerentwurf gekürt. Alle Wettbewerbsarbeiten wurden im März 2013 öffentlich ausgestellt. Von der WIRO wurde erklärt, dass der Siegerentwurf umgesetzt werden soll.

Basierend auf den Ergebnissen des Wettbewerbs wurden einzelne Punkte des B-Plan-Entwurfs überarbeitet. Dies betraf insbesondere die Verschiebung von Baugrenzen und Festsetzungen zu Abstandsflächen im Baugebiet WA 3, Änderungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen, eine Verschiebung des Pflanzgebotes im Norden des Baugebiets 3 sowie die Verlängerung des Fußweges vom Gaffelschonerweg nach Norden. Der geringfügig geänderte Entwurf wurde vom 06.01.2014 bis zum 17.01.2014 erneut öffentlich ausgelegt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Änderung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2,13 ha. Der gesamte B-Plan beinhaltet ca. 8,3 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die 1. Änderung entstehen der Hansestadt Rostock keine zusätzlichen Kosten

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: kein Bezug

Roland Methling

Anlage/n:

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