

<p><b>Beschlussvorlage</b></p> <p>Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b></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 Zentrale Steuerung</p>	<p>Datum: 25.11.2014</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Roland Methling</p> <p>bet. Senator/-in:</p> <p>bet. Senator/-in:</p>																					
<p><b>1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.60 "Brinckmanshöhe" - Aufstellungsbeschluss</b></p>																						
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>06.01.2015</td> <td>Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>13.01.2015</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>14.01.2015</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>15.01.2015</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vorberatung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>28.01.2015</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.01.2015	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung	13.01.2015	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	14.01.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	15.01.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung			Vorberatung		28.01.2015	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																				
06.01.2015	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung																				
13.01.2015	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																				
14.01.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																				
15.01.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung																					
	Vorberatung																					
28.01.2015	Bürgerschaft	Entscheidung																				

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.60 "Brinckmanshöhe" soll im Bereich der Baugebiete WA 1.1 bis WA 1.6, der Gemeinbedarfsfläche „Bürgerhaus“ sowie der Wohngebietsfläche mit dem besonderen Nutzungszweck ‚Gastronomie / Information‘ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Die Änderungsbereiche betreffen die unbebauten Flächen beidseitig der Wohngebietszufahrt R.-Tarnow-Straße sowie die unbebaute Fläche südwestlich der Wohnhäuser E.-Lindenberg-Str. Nr. 1 und Nr. 46 (vgl. Lageplan).

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

1. Aufhebung der Nutzungsbeschränkung in der textlichen Festsetzung A3 (bisher Beschränkung der Erdgeschossnutzung entlang der Rudolf-Tarnow-Straße auf Läden, ausnahmsweise Dienstleistungseinrichtungen mit stärkerem Publikumsverkehr).
2. Reduzierung der Bauhöhenvorgabe C5 auf eine Mindesthöhe 9 m für Gebäude entlang des östlichen Wohngebietsrandes (WA 1.1 bis WA 1.3) einschließlich Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

3. Zulassung einer offenen Einfamilienhausbebauung in den Baugebieten WA 1.4 bis WA 1.6) und auf der Gemeinbedarfsfläche ‚Bürgerhaus‘ einschließlich Anpassung der Baugrenzen.
4. Zulassung einer Wohnbebauung auf der bisherigen Fläche für „Gastronomie / Information“ einschließlich Anpassung der Baugrenzen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

### **Sachverhalt:**

Nachdem die Bebauung des Gebietes „Brinckmanshöhe“ in den meisten Quartieren weitestgehend abgeschlossen ist, verbleiben die für eine 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauung (z.T. mit Geschäftsunterlagerung) vorgesehenen Bauflächen an der Wohngebietszufahrt beidseitig der Rudolf-Tarnow Straße sowie die für Gemeinbedarfs- bzw. Infrastrukturzwecke vorgesehenen Einzelstandorte (Rudolf-Tarnow-Straße/Ecke Albert-Schulz-Straße sowie Edith-Lindenberg-Straße) weiterhin ungenutzt. Die Ursachen hierfür liegen z.T. in besonderen Festsetzungen über die zulässige Nutzungsart und über die Bauhöhe, die eine nachfragegerechte und wirtschaftliche bauliche Nutzung dieser Flächen bislang erschweren.

Die benannten Bereiche mit einer Nettofläche von insgesamt 2,4 ha sind stadtechnisch und verkehrlich voll erschlossen und bilden damit eine nennenswerte Reserve für den privaten Wohnungsbaumarkt der Hansestadt Rostock. Unter der Voraussetzung einer Anpassung der Festsetzungen an den ungebrochen hohen Wohnbauland-Bedarf kann dieses Flächenpotenzial ohne zusätzliche Investitionen kurzfristig für den örtlichen Wohnungsbaumarkt verfügbar gemacht werden.

Für die ursprünglich beabsichtigte Ausstattung des Gebietes mit Ladengeschäften zur Nahversorgung der Bewohner sowie mit einem Bürgerhaus und einer gastronomischen Einrichtung konnten in den zurückliegenden Jahren keine Interessenten akquiriert werden. Ein Eigenengagement der Hansestadt Rostock ist ebenso wenig vorgesehen. Diese Infrastrukturausstattungen erweisen sich insoweit absehbar als nicht realisierbar, weil sie nicht von einer ausreichenden örtlichen Nachfrage getragen werden können und weil auch langfristig kein zusätzliches Nachfrage- bzw. Kundenpotenzial - etwa durch Erweiterung des Einzugsbereichs - generiert werden wird. Es wird deshalb empfohlen, diese Bauflächen im Wege der B-Planänderung einer allgemeinen Wohnnutzung zugänglich zu machen. Mit der geplanten Wohnbebauung am östlichen Rand des Wohngebietes soll auch Planungsvorsorgeaspekten zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden. Die Bebauung dazu wurde ursprünglich als Riegelbebauung mit einer Mindesthöhe von 12 m konzipiert, um für die westlich angrenzenden Areale eine Abschirmung gegenüber dem aus östlicher Richtung einwirkenden Verkehrslärm (BAB A19, Timmermannstraar, Hafenschlussgleis) zu erzielen. Die WIRO GmbH hatte sich verpflichtet, eine solche „Lärmschutzbebauung“ zu realisieren.

In ergänzenden Schalltechnischen Untersuchungen (12/2011 und 08/2012) wurde die Wirkung der Riegelbebauung untersucht. Dabei war zu berücksichtigen, dass aufgrund veränderter Verkehrsströme auf der A 19 (Fertigstellung Warnowtunnel 2003) die tatsächliche Verkehrsmengenentwicklung und auch die aktualisierte Verkehrsmengenprognose 2020 (unter Einschluss der noch freien Flächen des benachbarten Gewerbegebietes) hinter der seinerzeit zugrunde gelegten Verkehrsmengenprognose 2010 zurück bleibt (Zählungen Straßenbauamt Schwerin, Tief- und Hafenbauamt Rostock). Hieraus ergeben sich Entscheidungsspielräume für eine Anpassung des Lärmschutzkonzeptes.

Am östlichen Rand der jetzigen Bebauung werden im Tagzeitraum die schalltechnischen Orientierungswerte auch ohne die geplanten Riegelbebauung eingehalten. Im Nachzeitraum wird die fehlende Riegelbebauung durch die geringeren Verkehrsbelegungen überwiegend kompensiert; die Orientierungswerte werden nachts jedoch mit und ohne Riegelbebauung überschritten.

Ziel der Planänderung ist es deshalb auch, den erforderlichen Schallschutz durch eine abschirmende Bebauung nunmehr zu erreichen, indem ein ohne Erschwernisse und zeitnah umsetzbares Baukonzept entwickelt wird.

Die angestrebte Planänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden (§ 13a Baugesetzbuch). Eine schalltechnische Begutachtung und Abstimmung des veränderten Baukonzeptes ist gleichwohl vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss ist erforderlich als Ermächtigungsgrundlage der Verwaltung zur Veranlassung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten der Planänderung (einschl. Artenschutzprüfung) werden von der WIRO GmbH als Antragstellerin und begünstigte Grundstückseigentümerin getragen; der HRO entstehen keine finanziellen Aufwendungen.

in Vertretung

Dr. Chris Müller  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung  
und Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

**Anlage/n:**  
Lageplan