

Beschlussvorlage	Datum: 11.12.2014
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: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung	
Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 09.W.175 Wohngebiet "Am Hellberg II"	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
12.02.2015	Ortsbeirat Südstadt (12)
11.03.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
17.03.2015	Bau- und Planungsausschuss
19.03.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
25.03.2015	Bürgerschaft
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09.WA.175 für das Wohngebiet „Am Hellberg II“, begrenzt

- im Norden durch die Tychsenstraße,
- im Westen und Süden durch die Dorothea-Erxleben-Straße und
- im Osten durch die Schwaaner Landstraße,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) (Anlage 1) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Form gebilligt und sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

bereits gefasste Beschlüsse: 2011/BV/2461 vom 05.10.2011

Sachverhalt:

Das Plangebiet in der Rostocker Südstadt ist seit längerer Zeit für die Entwicklung eines Wohngebiets vorgesehen.

Zur frühen Planungshistorie:

Am 29.01.1997 wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 09.WA.97 für das Wohngebiet „Am Hellberg“ als Satzung beschlossen. Dieser wurde von der Genehmigungsbehörde jedoch teilweise versagt. Auf der genehmigten Teilfläche wurden lediglich der Bau der Dorothea-Erxleben-Straße realisiert und westlich und südlich dieser Straße mehrgeschossige Wohngebäude errichtet. Da nach zehn Jahren kein Interesse an einer Überarbeitung der Planung auf der Grundlage neu zu erstellender Gutachten ersichtlich war, wurde das Verfahren durch Bürgerschaftsbeschluss am 09.05.2007 eingestellt und der Satzungsbeschluss aufgehoben. Daher besteht für das noch unbebaute Plangebiet derzeit kein Baurecht.

Ziel der gegenwärtigen Planung ist die Errichtung von Wohnhäusern mit einer Mischung aus überwiegenden Einfamilienwohnhäusern in den zulässigen Hausformen Einzel- und Doppelhaus sowie Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau an der Tychsenstraße, die sich an dem Gebäudebestand entlang der Dorothea-Erxleben-Straße orientieren. Zur Erschließung des Plangebiets ist die Planstraße A neu zu erstellen. Zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner des zukünftigen Geschosswohnungsbaus mit einem Kleinkinderspielplatz wird im Entwurf des Bebauungsplans bereits eine Fläche für einen solchen Kinderspielplatz bestimmt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet herum handelt sich im Sinne der Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung fand während der Sitzung des Ortsbeirates Südstadt am 13.11.2014 statt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebensowenig erforderlich.

Der erforderliche Artenschutzfachbeitrag einschließlich Kartierung der Brutvogelfauna wurde durch das Büro Dr. Brielmann erarbeitet, deren maßgebliche Ergebnisse unter Punkt 3.8 in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha. Die Planungskosten einschließlich Kosten für die Vermessung sowie für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden vom Investor übernommen. Zur Kostenübernahme durch den Investor für die Erstellung der Planstraße A als zukünftige Erschließungsstraße wird im Bauamt ein Erschließungsvertrag vorbereitet. Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind daher nicht zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Roland Methling

Anlage/n:

Entwurf Plan 175, Entwurf Begründung 175