

Aktenmappe - 1 von 8

bereits gefasste Beschlüsse: -

Sachverhalt:

Für den Bereich „Werftdreieck“ existiert ein rechtskräftiger B-Plan (Nr. 10.MK.63), der im Zeitraum von 1992-1997 aufgestellt wurde und seit dem 28.06.2006 rechtskräftig ist. Bis heute wurde dieser Plan nicht umgesetzt, da keine Nutzer für die vordergründig angestrebte hochwertige Büronutzung in städtebaulich attraktiver Ausprägung gefunden werden konnten.

Es gibt mehrere gravierende Gründe, weshalb der B-Plan neu aufgestellt werden soll bzw. muss.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WIRO hat als Vorhabenträger das Areal des sogenannten Werftdreiecks erworben, um auf diesem dringend benötigten innerstädtischen Wohnbedarf für die Rostocker Bevölkerung zu befriedigen. Das für den innerstädtischen Wohnungsbau gekaufte Areal ist das maßgebliche Gebiet des bisherigen förmlichen Plangebietes und das jetzt angestrebte Wohnkonzept ist insoweit ein planbedürftiges Vorhaben.

In diesem Zusammenhang soll auch eine ca. 2,4 ha große angrenzende brachliegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße in die Planung integriert werden. Hierin bestehen zusätzliche Chancen einer ganzheitlichen Entwicklung des Werftdreiecks bis zur Bahntrasse. Die entgegen der damaligen Prognose begrenzte Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes ist ein weiterer Punkt für eine Änderung. Ein gravierendes Problem stellen vor allem die Knotenpunkte dar, wobei der Kreuzungsbereich Lübecker Straße/Max-Eyth-Straße besonders hervorsticht. Das im B-Plan festgesetzte Verkehrssystem ist nicht mehr als geeignet anzusehen, um der veränderten Verkehrssituation gerecht zu werden.

Auf Grund der notwendigen massiven Änderungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan handelt es sich um eine Neuaufstellung.

Parallel soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Im gesamten Planungsprozess ist eine intensive Information und Beteiligung der von der Planung Betroffenen und der Öffentlichkeit vorgesehen. Diese sollen entsprechend dem „Konzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung zum Grundstück Werftdreieck“ der WIRO GmbH durchgeführt werden. (Anlage)

Mit der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ werden folgende wesentliche Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen Wohngebietes mit einer möglichst großen Anzahl von Wohnungen in sinnvoller und zugleich effektiver Auslastung, unter Beachtung der erheblichen akustischen Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm
- Orientierung der Bebauung an den Strukturen und der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung
- Schaffung optimierter privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen ohne ruhenden Verkehr im Gebietsinneren
- Es soll eine planerische Auseinandersetzung mit dem historischen Erbe dieses Grundstückes erfolgen, welche die Bedeutung dieses Standortes auch für nachfolgende Generationen erlebbar macht
- Neuordnung des Erschließungssystems/der Verkehrsflächen unter besonderer Beachtung der Bedeutung für das gesamtstädtische Netz
- Einbeziehung der vorhandenen erhaltenen Großbäume in die Planung: im Bereich der Einmündung Max-Eyth-Straße/Lübecker Straße, im Bereich östlich der Max-Eyth-Straße und südlich der Werftstraße auf Höhe der Haus-Nr. 45
- Anlage einer Grün- und Wegeverbindung zwischen Holbeinplatz und Werftstraße in Verbindung mit der Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens als offenes Gewässer.

Die zwischenzeitlich verfolgte Planungsabsicht, im westlichen Bereich des Plangebietes großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, wurde im Ergebnis einer sehr intensiven Diskussion in der Öffentlichkeit und den politischen Gremien der Stadt aufgegeben. Im Zuge der Auseinandersetzung mit den Planungszielen für dieses Gebiet wurde in der Öffentlichkeit verstärkt auf eine mögliche Entwicklung als Wohnstandort verwiesen.

Im Herbst 2014 hat die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH wie bereits dargestellt, große und wesentliche Flächen des Plangebietes von einem privaten Unternehmen erworben. Die WIRO beabsichtigt den Standort für mehrgeschossigen Wohnungsbau zu entwickeln.

Die planerische Zielstellung besteht darin, einen attraktiven Wohnbaustandort zu errichten, der auf die große Nachfrage nach Wohnraum in den umliegenden Bereichen Stadtzentrum, Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Hansaviertel reagiert. Als städtisches Wohnungsunternehmen ist die WIRO in besonderer Weise in der Lage, den Wohnungsmarkt in Rostock zu beurteilen und zu beeinflussen. Neben der Befriedigung des Wohnraumbedarfs kann auch von positiven Auswirkungen auf die Mietpreisstabilität ausgegangen werden.

Im Planverfahren sind alle grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange, einschließlich der Regelung bei Eingriffen in Natur und Landschaft, zu beachten.
(Grünordnungsplan)

Die WIRO wird als ersten Planungsschritt einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen, dessen Ergebnisse als Grundlage für den B-Plan genutzt werden sollen.

Finanzielle Auswirkungen:

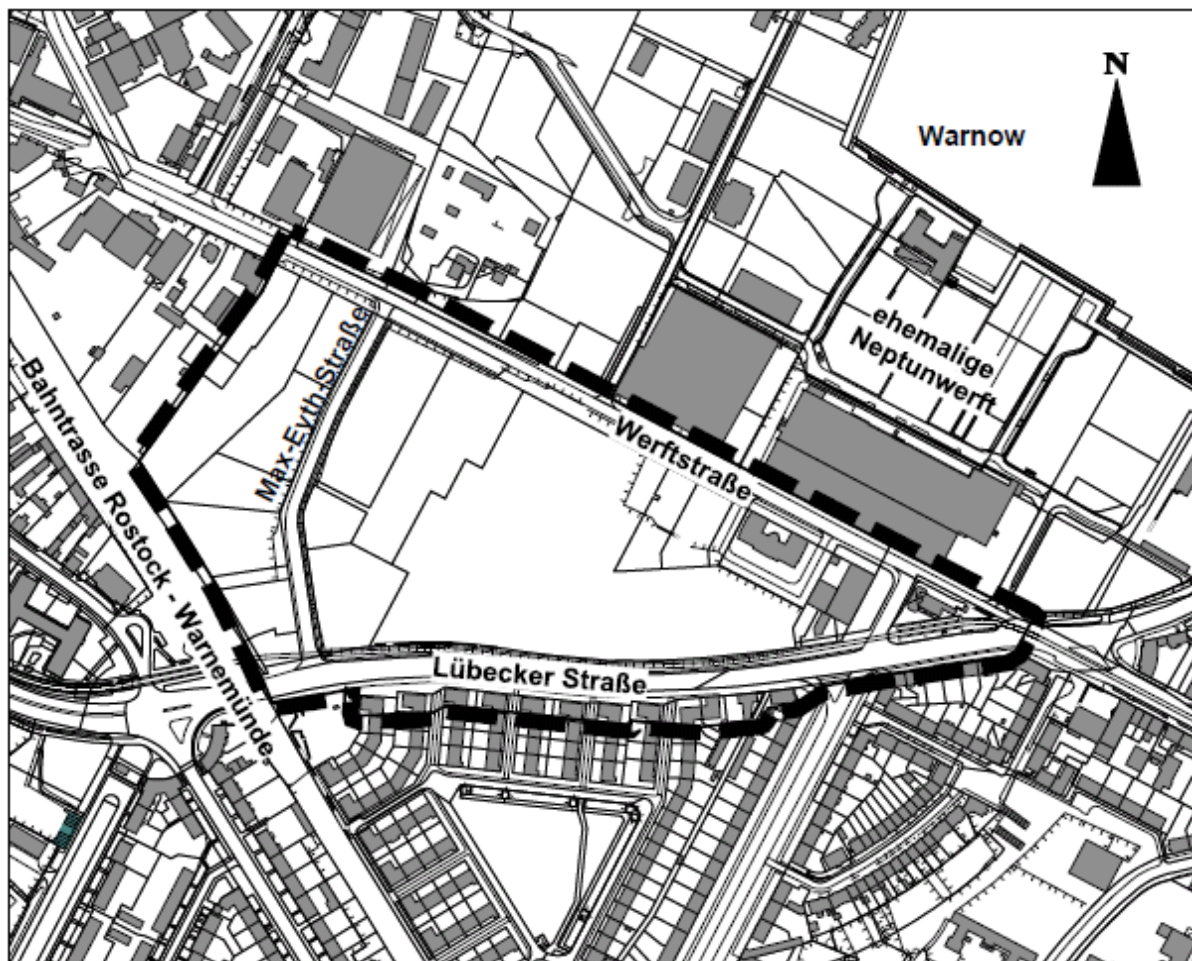
Planungskosten und Kosten für im Weiteren erforderliche Gutachten werden von der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH übernommen. Die Kosten für die spätere Umsetzung der Planung sind wegen des frühzeitigen Verfahrensstandes noch nicht kalkulierbar. Zur Übernahme der Planungskosten durch die WIRO wurde am 05.12.2014 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:
keiner

Roland Methling

Anlage/n:

- Übersichtsplan
- Vorschlag Bürgerbeteiligung



Übersichtsplan zum

**Aufstellungsbeschluss über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.
10.MK.63 „Werftdreieck“**

Vorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung zum Grundstück „Werftdreieck“

1. Hintergrund

Die WIRO hat als städtisches Wohnungsunternehmen das Areal des sog. Werftdreiecks erworben (Anlage 1). Die bisherigen Eigentümer dieser Flächen hatten eine gewerbliche Entwicklung für großflächigen Einzelhandel an diesem Standort geplant, deren Umsetzung von den Rostocker Bürgern stets kritisch gesehen wurde. Unter Berücksichtigung des aktuellen Mangels an innerstädtischen Wohnungsangeboten und der attraktiven Wohnlage des Standortes wurde seitens der Öffentlichkeit die Entwicklung zu einem neuen Wohnquartier gefordert und auch auf Ebene der Bürgerschaftsfraktionen befürwortet.

Die WIRO möchte nunmehr in enger Zusammenarbeit mit den Ämtern der Hansestadt Rostock einen Bebauungsplan für den Standort erarbeiten, der eine kurzfristige Entwicklung dieser Flächen zu einem sympathischen und lebendigen neuen Stadtquartier der Hansestadt Rostock zulässt (vgl. Anlage 2). Die Beteiligung der Rostocker Bürger soll in diesem Verfahren eine maßgebliche Rolle spielen, um diese anspruchsvolle Zielsetzung erfolgreich umsetzen zu können. Das nachstehend beschriebene Konzept, soll den Leitfaden für den Ablauf der Bürgerbeteiligung darstellen und über die Endabstimmung gemeinsam mit der Bürgerschaft und dem Ortsbeirat als Grundlage für das Verfahren herangezogen werden.

2. Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bereits heute auf Grundlage des Baugesetzbuches fester Bestandteil der Bauleitplanung und im § 3 BauGB geregelt (Anlage 3). Da die Anforderungen an die vorzeitige Bürgerbeteiligung jedoch gestiegen sind, sollen die Maßnahmen vorab wie folgt bestimmt werden, um dem Informations- und Mitgestaltungsanspruch der Öffentlichkeit gerecht zu werden:

Die WIRO verpflichtet sich im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes über eine Ausschreibung ein externes Unternehmen zu beauftragen, welches sich auf die Belange der Betreuung von Bürgerbeteiligungsverfahren spezialisiert hat (bspw. Zivilarena, zebra-log, DEMOS; vgl. Anlage 4). Dieses Unternehmen soll den gesamten Prozess begleiten und dabei insbesondere folgende Leistungsinhalte erbringen:

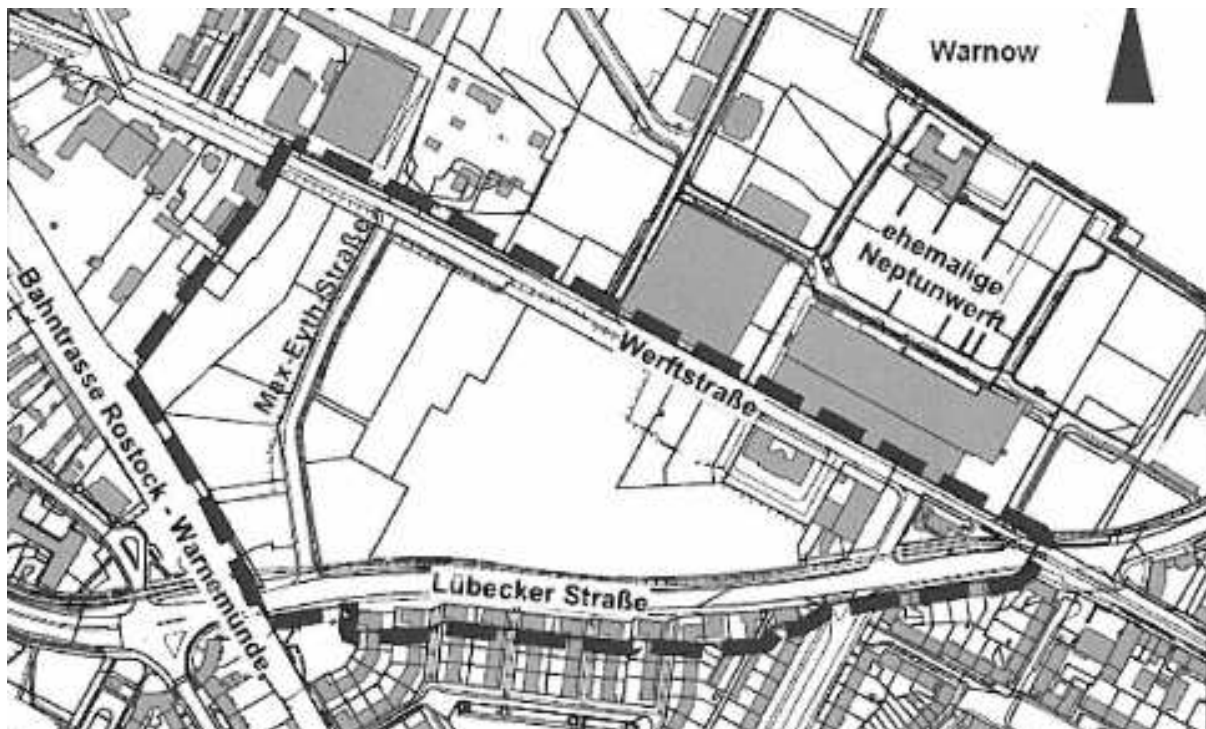
- a. Erstellung eines Kommunikations- und Beteiligungskonzeptes für das Gesamtverfahren
- b. Sicherstellung der Verfahrenstransparenz über eine online-basierte Informationsplattform
- c. Vorstellung und Abstimmung des Konzeptes in der Öffentlichkeit
- d. Planung und Durchführung von Bürgerforen zur aktiven Einbindung der Öffentlichkeit
- e. Aufbereitung und Dokumentation der Verfahrensschritte und der dabei getätigten Abwägungsprozesse
- f. Informationsschnittstelle für Bürger- und Presseanfragen

- Anlagen

Anlage 1 – Erwerbsflächen der WIRO



Anlage 2 – Übersichtsplan Baugebungsplangebiet



Anlage 3 – Auszug Baugesetzbuch

§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1.
ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2.
die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

Anlage 4 – Info Unternehmen der Bürgerbeteiligung

