

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 16.11.2012	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	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 Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost Tief- und Hafenbauamt		
<b>Bebauungsplan Nr. 14.W.184 "Toitenwinkel - südlich der Pappelallee"</b> <b>Aufstellungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.12.2012	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung
10.01.2013	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	
	Vorberatung	
15.01.2013	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
16.01.2013	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
30.01.2013	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Für das Gebiet zwischen südlich der Pappelallee, östlich der Straßenbahnwendeschleife Hafenallee und westlich der Straße Am Fasanenholz“ soll der Bebauungsplan Nr. 14.W.184 „Toitenwinkel – Südlich der Pappelallee“ aufgestellt werden.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Pappelallee“
- im Osten durch die Straße „Am Fasanenholz“
- im Süden durch die gedachte westliche Verlängerung vom südlichem Abschnitt der Straße „Am Fasanenholz“
- im Westen durch die Straßenbahnwendeschleife Hafenallee.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

- 2) Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung folgenden Planungsziels schaffen:

Bau von Wohnhäusern am südwestlichen Ortsrand von Toitenwinkel.

- 3) Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ein grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, ein faunistisches Gutachten, sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.
- 4) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung durchgeführt werden.

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

**bereits gefasste Beschlüsse:** keine

**Sachverhalt:**

Am 10.04.1991 war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.W.31 „5. Wohngruppe Toitenwinkel“ beschlossen worden, für welchen nach Satzungsbeschluss 1992 im Jahre 1993 eine Genehmigung mit Maßgaben erteilt worden war, die nicht erfüllt werden konnten. Das Verfahren zu diesem Bebauungsplan aus den 90er Jahren war deshalb ohne Beschluss der Bürgerschaft eingestellt worden. Sein Gebiet ist inzwischen nach den §§ 33 und 34 BauGB bebaut worden. Lediglich zu einer Bebauung des Bereiches zwischen Pappelallee, Straßenbahngleisen an der Hafenallee und der Straße Am Fasanenholz war und ist es nicht gekommen.

Das Plangebiet für den aufzustellenden Bebauungsplan war seinerzeit als Allgemeines Wohngebiet (3 - 7 Vollgeschosse) und Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt gewesen, liegt derzeit außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und bislang nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Wohnungsbau ist hier als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB derzeit planungsrechtlich insbesondere wegen der Gefahr der Ausuferung des Ortsteils nicht zulässig.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den nördlichen Teil des zukünftigen Plangebietes als Wohnbaufläche und den südlichen Teil als Grünfläche dar.

Die Flächen des zukünftigen Geltungsbereiches sollen also entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans verbindlich überplant und entwickelt werden.

Die Fläche umfasst ca. 1,5 ha.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Planungskosten und Kosten für erforderliche Gutachten werden teilweise von der Hansestadt Rostock und teilweise vom Investor übernommen. Deren Gesamtsumme ist wegen des frühen Verfahrensstandes noch nicht kalkulierbar.

Roland Methling

**Anlage/n:** Lageplan

