

Beschlussvorlage	Datum: 25.06.2015
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller
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 Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung	
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei", Neubrandenburger Straße	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
19.08.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
01.09.2015	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)
01.09.2015	Bau- und Planungsausschuss
03.09.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
09.09.2015	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet entlang der Neubrandenburger Straße in Brinckmansdorf soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden: - südlich der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich Haltepunktes Kassebohm,
- im Osten: - entlang des Kassebohrmer Weges, Heinrich-Vogeler Straße, nordwestlich des Wohngebietes Kassebohm bis zum südlichen Grundstücksende der ehemals neuen Molkerei
- im Süden: - Grundstücksgrenze der ehemals neuen Molkerei
- im Westen: - entlang der Neubrandenburger Straße (L 191/B 103) bis zum Bahnübergang

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist vor allem die Neuordnung der großen Brachflächen südlich der Bahnlinie, die derzeit einen städtebaulichen Missstand am südöstlichen Ortseingang von Rostock darstellen und die Umwidmung von Gewerbegebiets- in Wohnbauflächen.

Die gesamten Flächen sind mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant.

Ein großer Teil der Gewerbegebiete steht bis heute leer bzw. weist einen schlechten bis ruinösen Zustand auf (ehem. Betonwerk). Die erforderliche innere Erschließung des Gewerbegebietes konnte bis heute nicht realisiert werden. Die alte Molkerei wurde bereits abgerissen, für die neue Molkerei, ließ sich trotz intensiver Suche des Eigentümers (DMK Deutsches Milchkontor GmbH) keine Nachnutzung finden.

Die Stadt strebt daher an, die gewerblichen Flächen im nördlichen Teil neu zu ordnen und für eine Neuerschließung und Neubebauung vorzubereiten. Der Freihaltebereich für eine mögliche Südosttangente zwischen L 191/B 103 und L 110 (Tessiner Straße) ist dabei zu berücksichtigen. Aufgrund des einzuhaltenden Immissionsschutz-Abstandes zur Bahn und der geplanten Tangente ist dieser nördliche Bereich nach wie vor überwiegend für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Dabei sind die Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Emissionen auf benachbarte Wohngebiete einzuschränken (GEE nach § 8 BauNVO, ggf. Mischgebiete nach § 6 BauNVO im Übergang zu Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO).

Der Haltepunkt Kassebohm soll außerdem neu gestaltet und Park+Ride-, sowie Bike+Ride-Parkplätze sollen berücksichtigt werden.

Der gewerbliche Bereich der alten und neuen Molkerei soll insgesamt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant werden, um in der Hansestadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Im direkten Anschluss an das Wohngebiet Kassebohm sollen dabei vorwiegend Flächen für eine Einfamilienhausbebauung neu erschlossen werden. Entlang der Neubrandenburger Straße (L 191) sollen mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen können, die ggf. auf spezielle Wohnzwecke (z.B. altengerechtes Wohnen, alternative Wohnformen) ausgerichtet werden.

Dabei sind im Verfahren die Notwendigkeit der Errichtung von sozialen Einrichtungen zu prüfen (z.B. einer Kindertagesstätte).

Vorhandene Wohngebäude und z.T. Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz und sind in die Planung zu integrieren.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln. Zwischen dem Kassebohmer Weg und der Neubrandenburger Straße soll eine Verbindungsstraße hergestellt werden. Fuß- und Radwegebeziehungen in die Umgebung sind zu berücksichtigen.

Insgesamt können, vorbehaltlich der weiteren Planung, etwa 8 ha – 9 ha Wohnbauflächen sowie ca. 4 ha – 5 ha Gewerbe- und Mischgebietsflächen ausgewiesen werden.

Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen vom Südosten des Plangebietes über den begrünten Wall östlich der Fläche „neue Molkerei“ in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erfolgte und hat die Möglichkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB bestätigt. Der entsprechende Prüfbogen liegt vor.

Ein großer Teil der Flächen ist bereits versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen im Gegensatz zu bisher vorhandenen Gewerbeflächen nicht zu erwarten. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Grünordnung ist ein Begleitplan der grünordnerischen Belange zu erarbeiten, dessen wesentliche Inhalte als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden. Darüber hinaus sind ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Immissionsschutzgutachten zu Verkehrslärm und gewerblichen Emissionen, Altlastengutachten usw. zu erarbeiten.

Die Vorstellung der Planungsabsichten erfolgte durch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Ortsbeiratssitzung Brinckmansdorf am 02.06.2015.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an dieser Stelle geändert. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde bereits in der Bürgerschaftssitzung am 07.11.2012 gefasst (2012/BV/3846).

Das zu überplanende Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 18 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102 Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Investitionsmaßnahme Nr.: Bezeichnung:

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2015	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		51.156,60 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschafts-planung				51.156,60 €
2016	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		25.578,30 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschafts-planung				25.578,30 €

2017	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		8.526,10 €		
	76255010 / Auszahlungen für die städtebauliche Planung, Landschafts-planung				8.526,10 €

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Kein

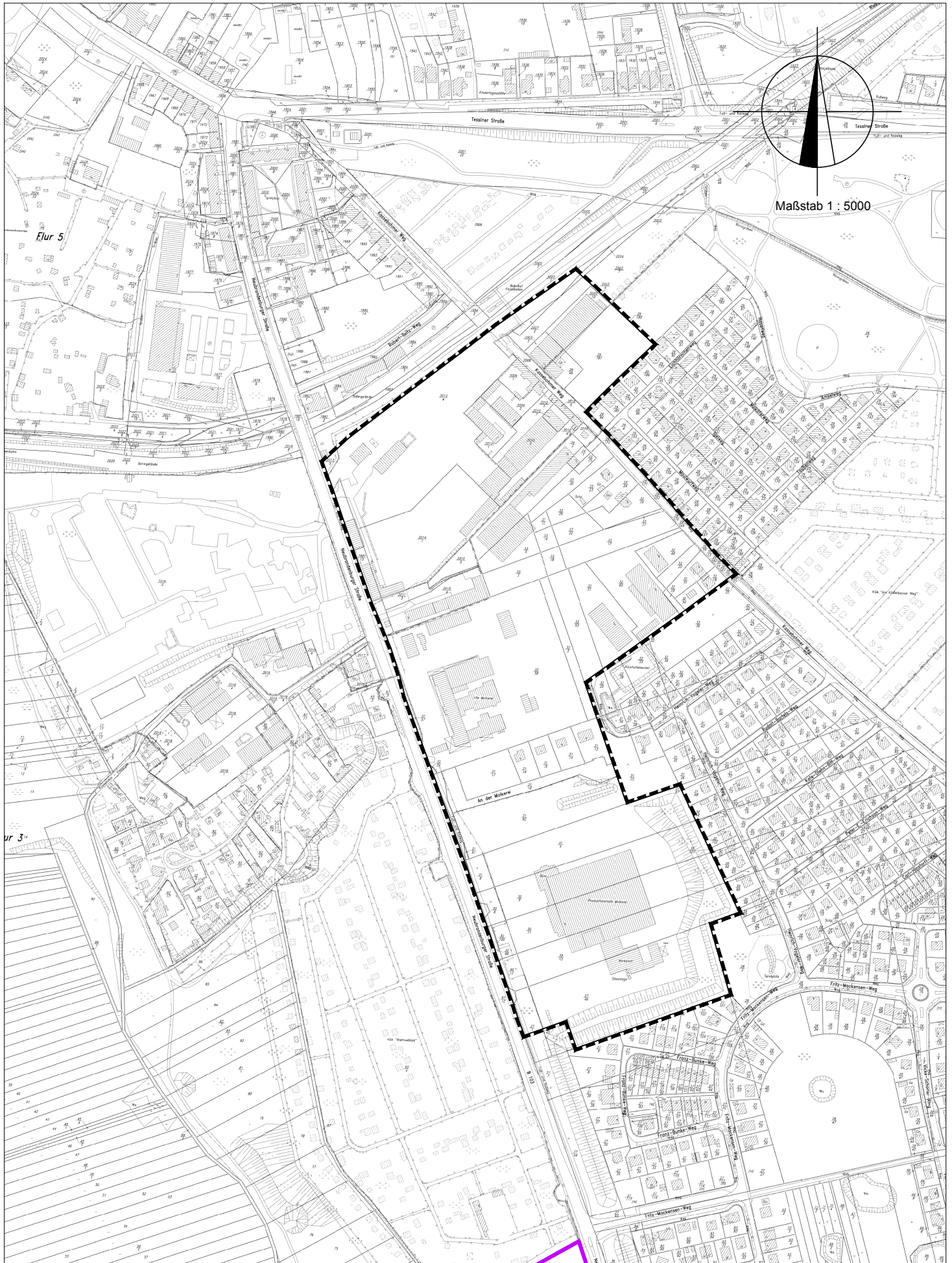
Roland Methling

Anlage/n:

B -188 Geltungsbereich

Stand 22.07.15:

- Sitzungstermin OBR Brinckmansdorf geändert vom 04.08.2015 auf 01.09.2015, da Sitzung wegen Sommerpause abgesagt wurde



Geltungsbereich Bebauungsplan 12.W.188 "Ehemalige Molkerei", Neubrandenburger Straße
Anlage zum Aufstellungsbeschluss