

| | | |
|--|---|---------------|
| Beschlussvorlage | Datum: 21.09.2015 | |
| Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft | fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus | |
| Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft | bet. Senator/-in: | |
| Beteiligte Ämter: Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung | | |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung "Landhotel Rittmeister" Abwägungs- und Satzungsbeschluss | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 14.10.2015 | Ortsbeirat Biestow (13) | Vorberatung |
| 21.10.2015 | Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus | Vorberatung |
| 22.10.2015 | Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung | Vorberatung |
| 27.10.2015 | Bau- und Planungsausschuss | Vorberatung |
| 04.11.2015 | Bürgerschaft | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“ eingereichten Stellungnahmen von Bürgern sowie Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit dem in Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
Die als Anlage 1 beigefügten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Für eine Fläche in der Dorflage Biestow, begrenzt
 - im Norden: durch das Wohngrundstück Biestower Damm Nr. 2 sowie Freiflächen eines Reiterhofes
 - im Osten: durch den Biestower Damm
 - im Süden und Westen: durch den Damerower Weg

wird entsprechend § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. (Anlage 2)

3. Die Begründung wird gebilligt. (Anlage 3)

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V, § 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2014/BV/5463, 2015/BV/0616

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 14.05.2014 die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 09.SO.156.1 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“ beschlossen.

Mit dem B-Plan wird die grundsätzliche Planungsabsicht der Weiterentwicklung eines vorhandenen Unternehmens verfolgt, wobei eine städtebaulich vertretbare Einordnung in die umgebenden Strukturen zu gewährleisten ist.

Es werden folgende wesentliche Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des vorhandenen Bettenhauses (30 Betten) der Pension um 4 Zimmer (8 Betten) und eine Rezeption
- Neubau eines Bettenhauses mit 16 Zimmern (32 Betten) einschließlich eines Wellness-Bereiches (Sauna- und SPA-Bereich sowie Innenpool und zugeordnete Außenanlagen), der in begrenztem Umfang auch der Öffentlichkeit offen stehen soll
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück unter Einbeziehung einer nordwestlich angrenzenden Fläche, einschließlich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen
- Neugestaltung des Einmündungsbereiches Damerower Weg/Biestower Damm

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans umfasst neben der Fläche für das Vorhaben auch die angrenzenden Verkehrsflächen des Biestower Damms sowie des Damerower Weges, um Fragen der Erschließung und von wechselseitigen Einflüssen zwischen dem Vorhaben und den Verkehrsflächen planungsrechtlich zu regeln.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 1 ha, wobei das konkrete Vorhaben ca. 0,75 ha umfasst.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich bisher als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Mit der Änderung erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung Beherbergung.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes wurde ein Umweltbericht erstellt, der die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung bewertet. Von besonderer Bedeutung sind im vorliegenden Fall Aspekte des Lärmschutzes sowie Eingriffe in Natur und Landschaft. Aus diesem Grund wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse führten zu geringfügigen Anpassungen am Vorhaben und zu einer Reihe von lärmschutztechnischen Festsetzungen im B-Plan, die sowohl bauliche als auch betriebsbezogene Regelungen betreffen. Ergänzend wurden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe sowie deren Ausgleich wurden in einem Grünordnungsplan untersucht und in den B-Plan durch entsprechende Festsetzungen übertragen sowie Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Für den Umbau des Einmündungsbereiches des Damerower Weges in den Biestower Damm sowie für die verkehrsberuhigenden Maßnahmen liegt eine entsprechende Verkehrsplanung vor.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme wurde vom 27.04. bis zum 29.05.2015 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

keiner

Roland Methling

Anlage/n:

1. 156-1 Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)
2. 156-1 Begründung
3. Abwägungsergebnis