

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 29.04.2010
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Ortsamt 7/Südstadt, Biestow Tief- und Hafenbauamt	
<b>Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09.SO.156. Erweiterung "Landhotel Rittmeister"</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
09.06.2010	Ortsbeirat Biestow (13)
23.06.2010	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
24.06.2010	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
29.06.2010	Bau- und Planungsausschuss
07.07.2010	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Für eine Fläche in der Dorflage Biestow, die begrenzt wird

im Nordosten: durch das Wohngrundstück Biestower Damm Nr. 2  
im Nordwesten: durch Freiflächen eines Reiterhofes  
im Südosten: durch den Biestower Damm  
im Südwesten: durch den Damerower Weg

soll entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB, in Verbindung mit § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09.SO.156 Erweiterung „Landhotel Rittmeister“ aufgestellt werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1) und die dazugehörige Begründung (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

**bereits gefasste Beschlüsse:** Keine

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 27.03.2007 wurde für die Erweiterung des „Landhotels Rittmeister“ in Biestow ein Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Diesem Antrag liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zu Grunde, der die bauliche Erweiterung des vorhandenen Gastronomie- und Beherbergungsunternehmens „Landhotel Rittmeister“ durch zusätzliche Bettenkapazitäten und einen Wellnessbereich sowie eine Erweiterung des Restaurants beinhaltet.

Im Vorfeld der Antragstellung wurde eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) mit einem negativen Ergebnis geprüft, da es sich um eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich handelt, die mit städtebaulich relevanten Auswirkungen verbunden ist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans umfasst neben der Fläche für das Vorhaben auch die angrenzenden Verkehrsflächen des Biestower Damms sowie des Damerower Wegs, um Fragen der Erschließung und Anpassungen bei den Flächen planungsrechtlich zu regeln.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 0,73 ha.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund der geringen Größe (unter 1 ha) ist es nicht notwendig den Flächennutzungsplan zu ändern.

Seit der Antragstellung zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Baumassenverteilung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs mehrfach überarbeitet.

Einzelmaßnahmen, die gemäß § 34 BauGB zulässig sind, wie die Erweiterung des Restaurants und ein Umbau der Sanitäranlagen wurden zwischenzeitlich genehmigt und realisiert.

Das „Landhotel Rittmeister“ hat sich seit seiner Errichtung 2004 als Hotel und Gastronomie am Standort Rostock etabliert und ist damit ein wichtiger Baustein im Beherbergungsangebot der Hansestadt Rostock. Eine steigende Nachfrage und die unternehmerische Absicht, die Angebote zu verbessern und zu erweitern, machen die Planung erforderlich.

Aus stadtplanerischer Sicht sichert die Planung eine Weiterentwicklung eines vorhandenen Unternehmens, wobei eine städtebauliche vertretbare Einordnung in die umgebenden Strukturen gewährleistet wird.

Es werden folgende wesentliche Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des vorhandenen Bettenhauses um 4 Zimmer (8 Betten)
- Neubau eines Bettenhauses mit 16 Zimmern (30 Betten) einschließlich eines Medical-Wellness-Bereiches (Sauna- und SPA-Bereich sowie Pool und zugeordnete Außenanlagen), der auch der Öffentlichkeit offen stehen soll
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, einschließlich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen
- Neugestaltung des Einmündungsbereiches Damerower Weg/Biestower Damm

Bestandteil des vorliegenden Planentwurfes ist ein Umweltbericht, der die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung bewertet. Von besonderer Bedeutung sind im vorliegenden Fall Fragen des Lärmschutzes sowie Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe und deren Ausgleich wurden in einem Grünordnungsplan untersucht.

Zur Absicherung der Planung und Umsetzung des Vorhabens wird zwischen der Hansestadt Rostock und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Dieser soll die vollständige Übernahme der Kosten für Planung und Umsetzung durch den Investor beinhalten.

Durch die vertragliche Übernahme der Kosten durch den Investor entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Hansestadt Rostock.

**Finanzielle Auswirkungen:**            **Keine (Kosten trägt der Vorhabenträger)**

Roland Methling

**Anlage/n:**      Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1)  
                 Entwurf der Begründung (Anlage 2)