

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 06.10.2015
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: Bauamt Ortsamt Mitte	
<b>Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 "Wohngebiet Warnowniederung"</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.11.2015	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)
18.11.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
24.11.2015	Bau- und Planungsausschuss
26.11.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
02.12.2015	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“, siehe Anlage, beschließt die Hansestadt Rostock eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für diesen Planbereich als Satzung (Anlage).

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ vom 05.11.2014, Vorlagen-Nr. 2014/BV/0144, und dessen Bekanntmachung am 17.12.2014, liegen die erforderlichen Voraussetzungen für die Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB vor.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§§ 14,16 und 17 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: keine

**Sachverhalt:**

Es ist zu befürchten, dass die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“, der gemäß Aufstellungsbeschluss ein Wohngebiet nördlich der „Alten Zuckerfabrik“ vorsieht, durch beantragte Vorhaben gemäß § 29 BauGB im Zusammenhang mit der „Alten Zuckerfabrik“ wesentlich erschwert werden würde.

Ein aktueller Bauantrag sieht für das Gebäude der „Alten Zuckerfabrik“ weder eine Befristung noch eine Obergrenze der Anzahl der Musik-Veranstaltungen pro Monat vor. Ohne eine Befristung wird die Konfliktlösung mit der geplanten nördlich heranrückenden Wohnbebauung im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung erschwert. Ohne eine Obergrenze der Anzahl der Veranstaltungen pro Monat kommt das Vorhaben der Charakteristik einer diskothekenähnlichen, kerngebietstypischen Vergnügungsstätte zu nahe, um ohne Auswirkungen für die gemäß Aufstellungsbeschluss beabsichtigte nördlich heranrückende Wohnbebauung zu bleiben.

Bereits im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“, siehe Nr. 4 des Beschlusses, wurden umfangreiche, zeitbedürftige Untersuchungen über mögliche Wechselwirkungen zwischen Wohnbebauung und vorhandenen Schallemissionen in Form einer mehrstufigen „städtebaulich-akustischen Machbarkeitsstudie“ angekündigt. Diese Untersuchungen laufen nunmehr, nach erfolgter diesbezüglicher Beteiligung der städteigenen Fachämter, gerade an. Die Veränderungssperre dient auch dem Zweck, diesen Untersuchungen Zeit bis zu deren Abschluss und einer anschließenden Auswertung zu schaffen, ohne dass durch Vorhaben im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB Fakten geschaffen werden können, die das Planungsziel der beabsichtigten Wohnbebauung im Geltungsbereich erschweren.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

#### Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum HASIKO 2015 - 2020

Roland Methling

#### **Anlagen:**

- Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“
- Räumlicher Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre gemäß §14 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 "Wohngebiet Warnowniederung"

# **SATZUNG**

## **der Hansestadt Rostock**

### **über die Veränderungssperre zum Bebauungsplangebiet Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), in ihrer Sitzung am 02.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Bürgerschaft hat am 21.11.2014 beschlossen, für Flächen im Ortsteil Brinckmansdorf, begrenzt

im Norden: durch die Bahntrasse zwischen Rostock und Stralsund,

im Osten: durch die „Neubrandenburger Straße“,

im Süden: durch die Bebauung der ehemaligen Kiesgrube Kassebohm,

im Westen: durch das Grünland der Warnowniederung.

einen Bebauungsplan aufzustellen (2014/BV/0144).

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Die Veränderungssperre erfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die innerhalb des in der beigefügten Karte eingezeichneten Geltungsbereiches der Veränderungssperre liegen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht räumlich umfassend dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3**

#### **Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Hansestadt Rostock nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.  
Auf die Zweijahresfrist ist ggf. der abgelaufene Zeitraum einer ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB anzurechnen.  
Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ außer Kraft.

Rostock, den

Siegel

.....

Der Oberbürgermeister