

Hansestadt Rostock

Bürgerschaft

Niederschrift

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 14.10.2014
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:30 Uhr
Ort, Raum: Beratungsraum E 31 (Kantine), Holbeinplatz 14, 18069 Rostock

Sitzungsteilnehmer:

Anwesende Mitglieder

Vorsitz

Frank Giesen CDU

reguläre Mitglieder

Helge Bothur DIE LINKE.
Erhard Sauter SPD
Ellen Fiedelmeier DIE LINKE. entschuldigt
Margit Glasow DIE LINKE. entschuldigt
Dr. Klaus Peter Tasler CDU
Jörg Overschmidt SPD
Sabine Krüger BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN
Rainer Penzlin Rostocker Bund/ Graue/
Aufbruch 09
Jan Hendrik Hammer UFR/ FDP entschuldigt

Stellvertreter

Horst Döring DIE LINKE.
Sebastian Rohde DIE LINKE.
Torsten Schulz UFR/ FDP

Verwaltung

Ines Gründel Bauamt
Marion Heimhardt Bauamt
Ralph Müller Amt für
Stadtentwicklung, Stadtplanung
u. Wirtschaft
Heiko Tiburtius Tief- und Hafengebäudeamt

Gäste

Geschäftsführer TMV Bernd Fischer
Projektleiter TMV Harald Machur
Präsident TMV Jürgen Seidel
Kwak Regiopolregion Rostock
Sophie Pawelke NNN
EGS Tomas Kämpfert
Zavracky Architekt

Tagesordnung:

(öffentlich)

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.09.2014

Korrektur zum TOP 6.1 BV 2014/BV/0071 (Gästehäuser Golfplatz Diedrichshagen):

Es wurde zum Beschlussvorschlag ohne Vorbehalt abgestimmt.

Der Satz "vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Seebad Warnemünde, Diedrichshagen" wird gestrichen.
- 4 Anträge
 - 4.1 Ralf Mucha (Ortsbeirat Lichtenhagen)
Entlastung Elmenhorster-Weg in Lichtenhagen
Vorlage: 2014/AN/0182
- 5 Beschlussvorlagen - Empfehlung an die Bürgerschaft
 - 5.1 Beschluss über die Aufstellung de Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 "Wohngebiet Warnowniederung"
Vorlage: 2014/BV/0144
- 6 Beschlussvorlagen - Empfehlung an den Oberbürgermeister
 - 6.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Bürogebäudes, Bauabschnitt 2 - Dachgeschoss und Verschiebung des Gebäudes um 2,00 m", Rostock, Konrad-Zuse-Str. 2, Az.: 02504-14
Vorlage: 2014/BV/0199
- 7 Informationsvorlagen
 - 7.1 Interkommunale Vereinbarung zwischen Regiopole Städten
Vorlage: 2014/IV/0077
- 8 Verschiedenes
 - 8.1 Abstellmöglichkeiten der Mülltonnen im Sanierungsgebiet Östliche Altstadt
 - 8.2 Anfragen der Ausschussmitglieder und Informationen der Verwaltung
 - 8.2.1 Anfrage Herr Giesen Bauvoranfrage Dr. Lochotzke auf der Unterwarnow

- 8.2.2 Anfrage Herr Bothur nach Übergabe Analysedaten Südstadt
- 8.2.3 Anfrage Herr Sauter bzgl. Nichtberücksichtigung des BP in der Beratungsfolge verschiedener Vorlagen/Anträge
- 8.2.4 Vorstellung Rigaer Straße

Protokoll:

(öffentlich)

TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit

Herr Giesen eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Mit 10 Mitgliedern/Vertretern ist der Ausschuss beschlussfähig.

TOP 2 Änderungen der Tagesordnung

Der TOP 4.1 wird mit 7 Ja- und 3 Nein-Stimmen auf die Haushaltsdebatte und der TOP 8.1 wird einstimmig auf die nächste Sitzung des BP-Ausschusses verschoben. Diese Änderungen der Tagesordnung werden einstimmig angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.09.2014

Korrektur zum TOP 6.1 BV 2014/BV/0071 (Gästehäuser Golfplatz Diedrichshagen):

Es wurde zum Beschlussvorschlag ohne Vorbehalt abgestimmt.

Der Satz "vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Seebad Warnemünde, Diedrichshagen" wird gestrichen.

Die Niederschrift der Sitzung vom 23.09.2014 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4 Anträge

**TOP 4.1 Ralf Mucha (Ortsbeirat Lichtenhagen)
Entlastung Elmenhorster-Weg in Lichtenhagen
Vorlage: 2014/AN/0182**

Der Antrag wird auf die Haushaltsdebatte verschoben.

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Aufnahme des Infrastrukturvorhabens „weiterführender Ausbau der Mecklenburger Allee in westlicher Richtung bis zur Ortslage bzw. geplanter Ortsumgehung Elmenhorst“ in den Investitionshaushalt 2015 / 2016 der Hansestadt Rostock zu veranlassen.

**TOP 5.1 Beschluss über die Aufstellung de Bebauungsplans Nr. 12.WA.186
"Wohngebiet Warnowniederung"
Vorlage: 2014/BV/0144**

Herr Müller stellt den Aufstellungsbeschluss vor und erläutert die Notwendigkeit eines solchen. Ziel u.a. ist es, die "Alte Zuckerfabrik" als Veranstaltungsort und kulturelle Begegnungsstätte zu erhalten und in die Entwicklung eines Wohngebietes zu integrieren.

Herr Bothur bittet Herrn Müller das Ziel der bauplanerischen Konfliktbewältigung zu qualifizieren.

Herr Müller erklärt darauf hin, dass die "Alte Zuckerfabrik" auf jeden Fall erhalten werden soll. Ziel ist ein vernünftiges Konzept für alle Beteiligten. Nähere und qualifizierte Einzelheiten sind aber nur über das Bauplanungsverfahren zu erhalten.

Er beantwortet weiterhin Fragen der Mitglieder nach der akustischen Machbarkeitsstudie in Varianten.

Herr Bothur und Herr Penzlin betonen abschließend noch einmal die Bedeutung des Erhaltes der "Alten Zuckerfabrik" als Kultur- und Veranstaltungsort in Rostock.

Beschluss:

1. Für das Gebiet westlich der Neubrandenburger Straße südlich des Bahnübergangs soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Gebiet wird 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

im Westen: durch das Grünland der Warnowniederung.

2. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung folgender Planungsziele schaffen:

- Die Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Aufwertung einer ca. 8 ha großen Fläche westlich der Neubrandenburger Straße, die seit vielen Jahren unsaniert und unbebaut, jedoch teilversiegelt und bodenkontaminiert einen städtebaulichen Missstand darstellt, soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

- Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf diesen Flächen entsprechend des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplans vom 07.11.2012. Zunächst werden hierfür Bodensanierungen vorzunehmen sein, die den höheren Ansprüchen eines Wohngebiets an die Dekontamination zu entsprechen haben.

- Der am südlichen Ende des Geltungsbereichs gelegene gewerblich geprägte Teil der Bebauung der ehemaligen Kiesgrube Kassebohm einschließlich der „Alten Zuckerfabrik“ wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, um die Wechselwirkungen zwischen dem auf dem Gelände entstehenden Gewerbe- und Freizeitlärm (ehem. Zuckerfabrik) und der von Norden heranrückenden Wohnbebauung durch immissionsschutzfachliche Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Sinne der Konfliktbewältigung harmonisieren zu können. Der Erhalt der „Alten Zuckerfabrik“ als Veranstaltungsort und kulturelle Begegnungsstätte ist hierbei Ziel der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung.

3. Es werden aufgrund der Nähe zu gemeldeten Natura 2000-Gebieten eine Natura 2000-Vorprüfung, daneben ein Grünordnungsplan, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ggf. nach Erfordernis weitere naturschutzfachliche Gutachten zu erstellen sein.

Durch die räumliche Nähe des Geltungsbereichs zum FFH- und zum Europäischen

Vogelschutzgebiet bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete. Daher können hier weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB Anwendung finden. Ein Umweltbericht wird erstellt und die Begründung übernommen.

4. Zur Konfliktbewältigung der Schall-Einwirkungen unterschiedlicher Schallquellen auf die geplante, an die Schall-Emittenten (Schiene, Straße, Gewerbe) heranrückende Wohnbebauung werden vertiefende schalltechnische Untersuchungen durchzuführen sein.

Angesichts der komplexen immissionsschutzrechtlichen Situation wird das Erfordernis gesehen, zur Optimierung des Städtebaus und der Schallschutzmaßnahmen dem Bebauungsplan eine mehrstufige „städtebaulich-akustische Machbarkeitsstudie“ in Varianten voran zu stellen. Hierbei sind neben städtebaulichen und schallschutztechnischen Belangen auch die wirtschaftlichen Aspekte einer realistischen Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahmen mit zu berücksichtigen.

5. Derzeit ist der nördliche unbebaute Teil des Geltungsbereichs im wirksamen Flächennutzungsplan noch als „Grünflächen“ mit der zusätzlichen Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans zur zukünftigen Darstellung einer Wohnbaufläche wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock bereits am 07.11.2012 gefasst.

Der als **Anlage** beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	10
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

TOP 6 Beschlussvorlagen - Empfehlung an den Oberbürgermeister

**TOP 6.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Bürogebäudes, Bauabschnitt 2 - Dachgeschoss und Verschiebung des Gebäudes um 2,00 m", Rostock, Konrad-Zuse-Str. 2, Az.: 02504-14
Vorlage: 2014/BV/0199**

Frau Gründel stellt Frau Heimhardt den neuen Mitgliedern des BP-Ausschusses als stellvertretende Abteilungsleiterin der Bauordnung vor.

Frau Heimhardt stellt den 2. Bauabschnitt vor und erläutert die beantragte Befreiung vom Bauplanungsrecht (§31 BauGB). Es sollen auf dem Dachgeschoss ein Treppenraum, ein Konferenzraum, WC-Anlagen, ein Wintergarten und Terrassen entstehen.

Frau Heimhardt führt aus, dass diese Befreiung planungsrechtlich zulässig ist.

Eine sehr gute architektonische Lösung ermöglicht es hier, dass die mit dem B-Plan zu erreichende städtebauliche Wirkung erhalten bleibt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Nach Erteilung des Rederechtes erläutert Herr Seidel die zukünftigen Nutzungsabsichten und die Ursachen für Abweichungen vom Planungsrecht. Er weist im Rahmen seiner Ausführungen darauf hin, dass das Grundstück bereits zu einem Zeitpunkt gekauft wurde, als noch der alte, vorhergehende B-Plan galt. Danach wäre die jetzige Bebauung zulässig gewesen. Der Architekt beantwortet Fragen der Mitglieder zur Einhaltung der EnEV und Frau Gründel zum bautechnischen Brandschutz.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben „Neubau eines Bürogebäudes, Bauabschnitt 2 - Dachgeschoss und Verschiebung des Gebäudes um 2,00 m“, Rostock, Konrad-Zuse-Str. 2, Az.: 02504-14 wird erteilt.

Abstimmung:**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	10
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

TOP 7 Informationsvorlagen**TOP 7.1 Interkommunale Vereinbarung zwischen Regiopole Städten
Vorlage: 2014/IV/0077**

zur Kenntnis genommen

TOP 8 Verschiedenes**TOP 8.1 Abstellmöglichkeiten der Mülltonnen im Sanierungsgebiet Östliche Altstadt**

Dieser TOP wurde auf die Sitzung am 11.11.2014 verschoben.

TOP 8.2 Anfragen der Ausschussmitglieder und Informationen der Verwaltung**TOP 8.2.1 Anfrage Herr Giesen Bauvoranfrage Dr. Lochotzke auf der Unterwarnow**

Herr Giesen fragt an, ob eine solche Bauvoranfrage bzgl. einer Multifunktionshalle mit Gewerbe und Durchführungsmöglichkeiten von Veranstaltungen auf der Warnow gestellt wurde. Frau Gründel bejaht dieses. Der Posteingang war am 17.09.2014 und wird im Rahmen der Fristen bearbeitet.

TOP 8.2.2 Anfrage Herr Bothur nach Übergabe Analysedaten Südstadt

Herr Bothur wendet sich noch einmal an Herrn Müller bzgl. der Analysedaten für die Südstadt und bittet, diese dem Ortsbeirat zu übergeben, um gemeinsame Lösungen erarbeiten zu können.

TOP 8.2.3 Anfrage Herr Sauter bzgl. Nichtberücksichtigung des BP in der Beratungsfolge verschiedener Vorlagen/Anträge

Herr Sauter stellt fest, dass bei folgenden Anträgen der BPA in der Beratungsfolge nicht berücksichtigt wurde:

2014/AN/0292 Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.)

Beteiligungsverfahren für das Bauleitplanungsverfahren Mittelmole und Werftdreieck

qualifizieren

2014/AN/0283 Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.)

Zukünftiges Uferkonzept

2014/AN/0213 Anette Niemeyer für den Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt

Vorgartensatzung für die Kröpeliner-Tor-Vorstadt

Einstimmig wird durch die Mitglieder beschlossen, dass durch den Sitzungsdienst zu klären ist, warum keine Beteiligung des BPA erfolgte. Hierzu bittet der Ausschussvorsitzende um einen Rückruf des Sitzungsdienstes.

TOP	Vorstellung Rigaer Straße
8.2.4	

Herr Tiburtius wird auf der nächsten Sitzung des BPA am 11.11.2014 über Planungsdetails und Termine bzgl. der Rigaer Straße sprechen.