Stellungnahme	Datum:	25.04.2016
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		

Änderung Bebauungsplan Nr. 07.W.154 für das Wohngebiet "An der Jägerbäk"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.06.2016	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 07.W.154 für das Wohngebiet „An der Jägerbäk“ folgendermaßen zu andern:
Die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche MI 2 als Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ (Geschosswohnungsbau) auszuweisen.
Eine entsprechende Wandlung der Fläche MI 1 ist zu prüfen.

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 07.W.154 „An der Jägerbäk“ befindet sich im Westen der Hansestadt Rostock, in unmittelbarer Nähe zum Rostocker Fischereihafen. Das Gebiet liegt zentral und ist insbesondere auch sehr gut an den ÖPNV angebunden.
Der Bebauungsplan ist seit dem 26.06.2011 rechtskräftig.

Die festgesetzten Flächen MI 1 und MI 2 wurden bereits im Planverfahren bei der Aufstellung des B-Plans 07.W.154 hinsichtlich der Festsetzung der Art der Nutzung, insbesondere als Allgemeines Wohngebiet geprüft. Grundsätzlich besteht das Ziel in Bebauungsplänen, Mischgebiete auf Grund der komplizierten Umsetzungspraxis im Baugenehmigungsverfahren bezogen auf den Anteil Wohnen und Gewerbe möglichst nicht festzusetzen. Ausnahmen werden in der Regel dann gewählt, wenn insbesondere in der Übergangszone zwischen Wohn- und Gewerbegebieten ein Puffer sinnvoll ist und damit gleichzeitig ein etwa hälftiger Anteil Wohnen mit größeren hinzunehmenden Belastungen als in Wohngebieten möglich ist.
Planungsrechtlich stellt ein Mischgebiet immer eine mögliche Pufferzone zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen dar, um u. a. auch den erforderlichen Schutzabstand zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (insbesondere Lärm) gewährleisten zu können.

Darüber hinaus bieten die Mischgebiete noch die Möglichkeit, in städtebaulich sinnvollen Bereichen im Stadtgebiet gewerbliche Nutzungen in einem gewissen Umfang zuzulassen. Im Ergebnis einer intensiven fachlichen Prüfung bei der Aufstellung des. o. g. Bebauungsplanes ist dann entsprechend diese Festsetzung als Mischgebiet für die beiden Baufelder MI 1 und MI 2 gewählt worden, da damit der in der Bauleitplanung vorzunehmenden Konfliktbewältigung entsprochen werden konnte. Dies betrifft vor allem das MI 2 in unmittelbarer Nachbarschaft zur offenen Stellplatzanlage der Beruflichen Schule. Der Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen im Ergebnis eines vorangegangenen Abwägungsprozesses ist so von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen und anschließend in Kraft gesetzt worden.

In den vergangenen Jahren hat sich im direkten Umfeld des B-Plangebietes überwiegend kleinteiliges nicht störendes Gewerbe niedergelassen. Zu den größeren Unternehmen gehört beispielsweise die SINGER Öl & Technik GmbH. Außerdem befinden sich in diesem Bereich Beherbergungsbetriebe sowie Unternehmen aus dem Bereich Kunst und Kultur. Bei den Gewerbeunternehmen handelt es sich neben Handwerksbetrieben (z. B. Eikboom) auch um hochwertige Dienstleistungen (z. B. LUPCOM, Swarco Traffic Systems GmbH).

Das Mischgebiet MI 1 wurde aus dem rechtskräftigen B-Plan 07.MI.50 Mischgebiet Krischanweg bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.W.154 für das Wohngebiet „An der Jägerbäk“ übernommen. Eine Festsetzung als WA ist planungsrechtlich im Ergebnis der Prüfung während der Planaufstellung verworfen worden, da das Baugebiet unmittelbar an eine gewerblich genutzte Fläche (SINGER ÖL & Technik GmbH) grenzt und hier im Bebauungsplan verbindlich Lärmkontingente gesichert wurden. Eine Änderung der Nutzung in ein schutzwürdigeres Allgemeines Wohngebiet hätte die Einschränkung der Lärmkontingente zur Folge gehabt und damit einen Eingriff in die Rechte des Eigentümers bedeutet. Aus diesem Grund wurde aus planerischer Sicht auf die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet verzichtet. Darüber hinaus ist festzustellen, dass dieses MI 1 bereits entsprechend seiner Festsetzung bebaut und genutzt wird und der Eigentümer keinen Änderungsbedarf angezeigt hat. Eine Prüfung gemäß Antrag für dieses Mischgebiet MI1 ist insofern entbehrlich.

Zur Änderung des Baufeldes MI 2 ist über das Planungsrecht aus dem zurückliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren hinaus festzustellen, dass dem jetzigen Eigentümer und Antragsteller bereits beim Kauf dieses Grundstückes die festgesetzte Mischgebietsnutzung mit seinen zwingenden Regelungen zur anteiligen Nutzung durch Gewerbe bekannt gewesen ist. Entsprechend hat der Eigentümer eine bebauungsplankonforme Baugenehmigung für das MI 2 beantragt, die am 21.07.2015 erteilt wurde. Gemäß Bauantrag des Bauherrn wurde ein Wohn- und Geschäftshaus genehmigt, in dem die Errichtung von Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss zulässig ist. In den Bauantragsunterlagen wurden entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet in den Grundrissen für alle Räume des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses als Nutzung Gewerbe in den Plänen gekennzeichnet. Auf diesen Grundlagen – Antrag als Wohn- und Geschäftshaus und Darstellung der gewerblichen Nutzung in 2 Geschossen – wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit bestätigt, obwohl nach den zeichnerischen Darstellungen zu vermuten war, dass auf Grund der Gleichheit der Grundrisse der beiden gewerblichen Geschosse mit den darüberliegenden Wohngeschossen tatsächlich keine gewerbliche Nutzung beabsichtigt war. Die Vermutung allein ist in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren allerdings nicht ausreichend, um ein solches, offiziell rechtskonform beantragtes Vorhaben zu versagen.
Die Vermutung wurde Anfang 2016 sogar dadurch gestärkt, das im Bauamt der 1. Nachtrag zur erteilten Baugenehmigung einging. Dieser hatte zum Inhalt, die Nutzung im 1. Obergeschoss von Gewerbe in Wohnen zu ändern. Der Änderungsantrag wurde planungsrechtlich auf Grund der festgesetzten Nutzung als Mischgebiet und der Notwendigkeit einer Durchmischung mit mindestens 2 Geschossen Gewerbe abgelehnt. Dies wurde dem Antragsteller bei einer Anhörung im Bauamt mitgeteilt. Daraufhin hat der Bauherr den 1. Änderungsantrag am 19.04.2016 zurückgenommen.

Zwischenzeitlich ist der Baubeginn entsprechend der erteilten Baugenehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus erfolgt und mit in Augenscheinnahme im April 2016 ist bereits der Rohbau fertig gestellt. Am Bauschild wird für Wohnungen und Gewerbeflächen geworben.

Eine Umsetzung dieser Nutzung ist u. E. möglich, da auch aus Sicht von Rostock Business das Gebiet grundsätzlich für hochwertiges, kleinteiliges Gewerbe und Handwerk interessant ist. Dafür sprechen die Zentralität, die gute Erreichbarkeit, die ÖPNV-Anbindung sowie das urbane Umfeld.

Konkret betreut Rostock Business derzeit mehrere Unternehmen in den Bereichen Ansiedlung und Expansion, für die ein Standort im und um den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes grundsätzlich in Frage kommen würde. Diese Unternehmen kommen aus den Bereichen Dienstleistungen, Onlinehandel, Medizintechnik, Handwerk und IT. Dieses sogenannte stille Gewerbe fügt sich problemlos in ein Mischgebiet ein. Eine Vermarktung des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses gemäß B-Planfestsetzung als MI ist demnach möglich.

Am 07.03.2016 fand bei Rostock Business ein Erstgespräch mit dem Bauherrn statt. Der Bauherr bat um Unterstützung bei der Reduzierung des gewerblichen Anteils in seinem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses.
Die 3 Obergeschosse wurden bereits als Eigentumswohnungen verkauft und der Bauherr hatte bis dahin vergeblich versucht, Gewerbekäufer zu finden.
Rostock Business hatte Unterstützung bei der Findung von gewerblichen Nutzern zugesagt. Es wurde durch den Bauherrn Rostock Business die Genehmigung erteilt, gewerbliche Nutzer zu kontaktieren.

Der Bauherr erklärte in diesem Gespräch gleichzeitig, dass er Wohnen realisieren will und kein Interesse an Gewerbe im 1. OG hat, so dass die angebotene Vermittlung durch Rostock Business bis jetzt nicht stattgefunden hat.

Am 21.04.2016 fand ein vereinbarter Termin bei VR-Bank statt, der durch den Bauherrn abgesagt wurde. Der durch den Bauherrn beauftragte anwesende Makler begrüßte die Unterstützung durch Rostock Business ausdrücklich. Da eine Vollmacht für konkrete Ansiedlungsverhandlungen durch den Bauherrn bis heute nicht vorliegt, blieb die angebotene Unterstützung von Rostock Business ergebnislos. Rostock Business wäre in der Lage gewesen, gewerbliche Nutzer zu akquirieren.

Aus den aufgeführten Gründen wird aus planerischer Sicht die Beibehaltung der Festsetzung als MI als sinnvoll erachtet. Da sich die Änderung außerdem auf lediglich 2 Geschosse (EG und 1. OG) im MI 2 und damit auch nur auf ein einzelnes Grundstück reduzieren würde, fehlen der Planänderung die notwendigen städtebaulichen Gründe. Die Änderung des Bebauungsplanes wäre dann das Ergebnis ausschließlich privater Erwägungen im Zusammenhang mit der Nutzbarkeit des als Mischgebiet festgesetzten Baugebietes. Eine solche Entscheidung hätte auch Auswirkungen auf andere Baugebiete, in denen Bauherren sich die Wunschnutzung – obwohl das Grundstück unter anderen Voraussetzungen erworben und bereits bebaut – durch Planänderungen beschließen lassen würden.

in Vertretung

Dr. Chris Müller
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung und
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters