

# Hansestadt Rostock

## Bürgerschaft

### Niederschrift

#### Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

---

Sitzungstermin: Dienstag, 17.05.2016  
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.  
Dirk Herrmann SPD  
Sabine Krüger BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN  
Jan Hendrik Hammer UFR/ FDP

##### **Verwaltung**

Ines Gründel Bauamt  
Marion Heimhardt Bauamt  
Silke Hoffmann Amt für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung und Wirtschaft  
Holger Matthäus Senator für Bau und Umwelt  
Ralph Müller Amt für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung und Wirtschaft

##### **beteiligte Ortsbeiräte**

Alexander Prechtel CDU

##### **Gäste**

Cornelia Haseloff BG Neptun e.G.  
Martin Paetzold BG Altstadtkieker GbR  
Thomas Paulus WG Warnow  
Nicole Pätzold NNN  
Olaf Schulz ATO-Invest GmbH & Co. KG  
Urban, WIRO  
André Wornowski OZ

#### **Tagesordnung:**

(öffentlich)

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 26.04.2016
- 4 Anträge
  - 4.1 Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof)  
  
Funktionale Umgestaltung des Kirchenplatzes Rostock-Gehlsdorf  
Vorlage: 2016/AN/1674
  - 4.2 Martin Lau (Vorsitzender Ortsbeirat Dierkow-Neu) Erweiterung des Gewerbegebietes Brückenweg.  
Vorlage: 2016/AN/1771
- 5 Beschlussvorlagen
  - 5.1 Beschlussvorlagen - Empfehlungen für die Bürgerschaft
    - 5.1.1 Bebauungsplan Nr. 01.SO.151. Sondergebiet "Wohnmobilplatz Warnemünde" Abwägungsbeschluss  
Vorlage: 2016/BV/1588
  - 5.2 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an den Oberbürgermeister
    - 5.2.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Voranfrage: Ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 1.420 m² Verkaufsfläche nach Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig?", Rostock, Hinrichsdorfer Str. 13b, Az.: 02654-14  
Vorlage: 2016/BV/1657
    - 5.2.2 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Voranfrage) "Neubau von einem Wohngebäude "Wohnen an der See"", Hohe Düne, An der See, Az.: 03287-15  
Vorlage: 2016/BV/1698
    - 5.2.3 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Parkgeschoss mit 8 Stellplätzen und Errichtung von 13 ebenerdigen offenen Stellplätzen, 7 davon auf dem Flurstück 1954/12, teilw. Aufschüttung im Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 "Weißes Kreuz", Tessiner Str. 1, Az.: 03838-15  
Vorlage: 2016/BV/1704
    - 5.2.4 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage im Geltungsbereich des B-Planes Nr 11.W.150 "Östlich der Stadtmauer"", Am Haargraben 2,3, Beim Holzlager 6, 7, 8, Az.: 02701-15  
Vorlage: 2016/BV/1715

## 6 Verschiedenes

### 6.1 Anfragen der Ausschussmitglieder und Informationen der Verwaltung

### 6.2 Planungs- und Gestaltungsbeirat 10.06.2016

#### **Protokoll:**

(öffentlich)

#### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Herr Giesen eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Mit 7 Mitgliedern ist der Ausschuss beschlussfähig.

#### **TOP 2 Änderungen der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

#### **TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 26.04.2016**

Die Niederschrift der Sitzung vom 26.04.2016 wird mit einer Enthaltung genehmigt.

#### **TOP 4 Anträge**

##### **TOP 4.1 Kurt Massenthe (Vorsitzender des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof)**

##### **Funktionale Umgestaltung des Kirchenplatzes Rostock-Gehlsdorf**

**Vorlage: 2016/AN/1674**

Der Antrag wird einstimmig vertagt.

##### **TOP 4.2 Martin Lau (Vorsitzender Ortsbeirat Dierkow-Neu) Erweiterung des Gewerbegebietes Brückenweg.**

**Vorlage: 2016/AN/1771**

Herr Müller führt aus, dass der Prüfauftrag im Zusammenhang mit dem B-Plan "Brückenweg" zu sehen ist. Der Aufstellungsbeschluss schlägt B-Plan-Grenzen vor, die erweitert werden können. Herr Giesen regt die Einbringung eines Änderungsantrages (2016/AN/1771-02 (ÄÄ))an. Dieser wird einstimmig angenommen.

#### **Beschluss:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Maßnahmen nötig sind, um im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Brückenweg, eine Über- oder Unterquerung der Gleisanlagen auf Höhe der ehemaligen S-Bahn Haltestelle Rostock-Dierkow zu realisieren. Das Prüfergebnis ist der Bürgerschaft bis zur Sitzung im Juli 2016 vorzulegen.

#### **Abstimmung:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	7
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

## TOP 5 Beschlussvorlagen

### TOP 5.1 Beschlussvorlagen - Empfehlungen für die Bürgerschaft

#### TOP 5.1.1 Bebauungsplan Nr. 01.SO.151. Sondergebiet "Wohnmobilplatz Warnemünde" Abwägungsbeschluss Vorlage: 2016/BV/1588

Frau Hoffmann erläutert und begründet den Abwägungsbeschluss.

##### **Beschluss:**

Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und das entsprechende Abwägungsergebnis am 01.02.2012 beschlossen (2011/BV/2932). Im Zuge des ergänzenden Verfahrens gemäß des § 214 Abs. 4 BauGB wurde das Abwägungsergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung erneut geprüft und mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis ergänzt.

##### **Abstimmung:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	7
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

### TOP 5.2 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an den Oberbürgermeister

#### TOP 5.2.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Voranfrage: Ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 1.420 m² Verkaufsfläche nach Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig?", Rostock, Hinrichsdorfer Str. 13b, Az.: 02654-14 Vorlage: 2016/BV/1657

Frau Heimhardt erläutert die Beschlussvorlage. Ihre Ausführungen ergänzt Herr Müller um die Aspekte der Einzelhandelsverträglichkeit. Weiterhin werden Fragen nach den Pkw-Stellplätzen, dem Kunden-WC und einem Wickelraum beantwortet. Diese Aspekte werden im Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Der Ortsbeirat hat dem Vorhaben zugestimmt.

##### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Voranfrage: Ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 1.420 m² Verkaufsfläche nach Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig?", Rostock, Hinrichsdorfer Str. 13b, Az.: 02654-14 wird erteilt.

##### **Abstimmung:**

##### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	7
Dagegen:	-

Angenommen	X
------------	---

Enthaltungen:	-
---------------	---

Abgelehnt	
-----------	--

**TOP 5.2.2 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Voranfrage) "Neubau von einem Wohngebäude "Wohnen an der See", Hohe Düne, An der See, Az.: 03287-15  
Vorlage: 2016/BV/1698**

Frau Heimhardt stellt die Beschlussvorlage vor. In der Diskussion werden Lärmbelästigung und Schadstoffbelastung durch Kreuzfahrtschiffe besprochen.  
Die Abstimmung erfolgt vorbehaltlich des Votums des Ortsbeirates.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Voranfrage) „Neubau von einem Wohngebäude „Wohnen an der See“, Hohe Düne, An der See, Az.: 03287-15 wird erteilt.

**Abstimmung:**

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	7
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

**TOP 5.2.3 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Parkgeschoss mit 8 Stellplätzen und Errichtung von 13 ebenerdigen offenen Stellplätzen, 7 davon auf dem Flurstück 1954/12, teilw. Aufschüttung im Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 "Weißes Kreuz", Tessiner Str. 1, Az.: 03838-15  
Vorlage: 2016/BV/1704**

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben mit den Befreiungen von Festsetzungen des B-Planes vor. Herr Müller macht Ausführungen zur geplanten B-Plan-Änderung. Er geht weiterhin auf Randbedingungen für Mischgebiete ein. Herr Müller erläutert, dass bei neuen B-Plänen und B-Plan-Änderungen überlegt wird, Mischgebietsflächen zu vermeiden oder den Gewerbeanteil geschossweise vorzugeben.

Die Zustimmung des Ortsbeirates ist erfolgt.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Parkgeschoss mit 8 Stellplätzen und Errichtung von 13 ebenerdigen offenen Stellplätzen, 7 davon auf dem Flurstück 1954/12, teilw. Aufschüttung im Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 "Weißes Kreuz", Tessiner Str. 1, Az.: 03838-15 wird erteilt.

**Abstimmung:**

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	5
Dagegen:	-
Enthaltungen:	2

Angenommen	X
Abgelehnt	

**TOP 5.2.4 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage im Geltungsbereich des B-Planes Nr 11.W.150 "Östlich der Stadtmauer"", Am Haargraben 2,3, Beim Holzlager 6, 7, 8, Az.: 02701-15  
Vorlage: 2016/BV/1715**

Der Ortsbeirat tagt zu dieser Vorlage am 18.05.2016. Frau Heimhardt erläutert das Vorhaben anhand des Bebauungsplanes. Die Befreiungen von GRZ und Baugrenze im Hof wurden, wie

bei allen anderen Bauanträgen im Geltungsbereich des B-Planes, befürwortet. Damit wird es möglich, die notwendigen Pkw-Stellplätze auf eigenem Grundstück in der Tiefgarage unterzubringen.

Die Befreiung von der Baulinie (straßen- und wasserseitig Balkone, Loggien und Erker) wurde diskutiert. Bei anderen Bauvorhaben im B-Plangebiet wurden wasserseitig Balkone zugelassen. Frau Gründel führt aus, dass dies beim vorliegenden Antrag eine Besonderheit des Wettbewerbsentwurfes sei und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In der weiteren Diskussion sind Befreiungen von Festsetzungen des B-Planes allgemeines Thema. Hier erläutert Frau Gründel die Bestimmungen des BauGB.

Die Befreiungen von der max. Höhe von Bauteilen und der Überschreitung der Baugrenze im Hof um 2-3 m (zzgl. 1,50 m für Balkone als untergeordnete Bauteile) wurden dann von Frau Heimhardt erläutert. In den vorangegangenen Baugenehmigungen wurde eine Überschreitung der Höhe um 1,2 m zugelassen, hier sind 1,7 m beantragt. Das führt u.a. dazu, dass durch geringere Raumhöhen ein weiteres Vollgeschoss angeordnet werden konnte.

Herr Bothur betont, dass es bei den Befreiungen um wirtschaftliche Erwägungen geht und er diese nicht mittragen kann. Herr Sauter hinterfragt die Nachbarteilnahme. Die WG Warnow und die "Altstadtkieker" wurden beteiligt und lehnen die Befreiung von Höhe und Tiefe sowie die straßenseitigen Balkone ab. Frau Gründel führt aus, dass das Rechtsamt und das Amt für Stadtplanung ob der für die "Altstadtkieker" jetzt vorliegenden anwaltlichen Stellungnahme erneut beteiligt wurden. Bisher sind alle Beteiligten davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, insbesondere aber keine nachbarlichen drittschützenden Belange berührt sind. Herr Müller führt im gleichen Sinne aus. Auf die Frage, wann diese berührt sind, antwortet er, dass dies immer eine Einzelfallprüfung ist und in diesem Fall durch Simulation geprüft und mit dem Amt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt wurde.

Die Abstimmung erfolgt.

Das Vorhaben muss am 21.06.2016 im Hauptausschuss nochmals behandelt werden.

#### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag) "Neubau von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage im Geltungsbereich des B-Planes Nr 11.W.150 "Östlich der Stadtmauer"", Am Haargraben 2,3, Beim Holzlager 6, 7, 8, Az.: 02701-15 wird erteilt.

#### **Abstimmung:**

Dafür:	1
Dagegen:	4
Enthaltungen:	2

#### **Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	
Abgelehnt	X

### **TOP 6    Verschiedenes**

#### **TOP 6.1    Anfragen der Ausschussmitglieder und Informationen der Verwaltung**

##### Straßenbahnhaltestelle Lütten Klein Zentrum

Herr Sauter erinnert an den Tagesordnungspunkt 7.1.4 des letzten Protokolls. Hierzu führt Herr Matthäus aus, dass die Polizei derzeit den Sachverhalt prüft und ggf. das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege die Schäden beseitigt.

##### "Kommunikation und städtische Infrastruktur unter Aspekten der Barrierefreiheit"

Frau Krüger weist auf freie Seminarplätze bei o.g. Seminar am 20.05.2016 hin.

##### Stadtplan im Beratungsraum

Frau Fiedelmeyer fordert zur Verbesserung der Präsentation und Orientierung einen Stadtplan im Beratungsraum des Bau- und Planungsausschusses. Herr Matthäus sagt diesen bis zur nächsten Sitzung zu.

**TOP 6.2 Planungs- und Gestaltungsbeirat 10.06.2016**

Frau Fiedelmeyer sagt ihre Teilnahme am Planungs- und Gestaltungsbeirat zu.