

Beschlussvorlage	Datum: 10.01.2017	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Bauamt Ortsamt Mitte	bet. Senator/-in:	
Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 "Wohngebiet Warnowniederung" um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.03.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
30.03.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
04.04.2017	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
05.04.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ beschließt die Hansestadt Rostock die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für diesen Planbereich um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

§ 4 Abs. 2 Sätze 1 und 2 der Veränderungssperre werden neu gefasst:

„Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von drei Jahren außer Kraft. Auf die Dreijahresfrist ist der abgelaufene Zeitraum einer ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB anzurechnen.“

Der § 4 Abs. 2 Satz 3 der Veränderungssperre „Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern“ entfällt.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V, §§ 14,16 und 17 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2015/BV/1238 der Bürgerschaft vom 02.12.2015

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 Bauantrag zur Nutzungsänderung für das Gebäude der „Alten Zuckerfabrik“ sieht 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 „städtebaulich-akustischen Machbarkeitsstudie“ angekündigt. Diese Untersuchungen wurden mittlerweile, nach erfolgter zeitintensiver Auswahl eines geeigneten Büros unter Beteiligung der stadt-eigenen Fachämter, beauftragt. 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.

Das Erfordernis für die vorgezogene Verlängerung der Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ noch vor dem generellen Ende ihrer Geltungsdauer, die 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung erst am 04.02.2018 terminiert, stellt die Anrechnung der Zeit der Zurückstellung des Bauantrages für die Nutzungsänderung der Alten Zuckerfabrik dar, die zu einer individuellen Verkürzung der Veränderungssperre für dieses konkrete Vorhaben führt. Die individuelle Terminierung der Veränderungssperre für dieses Vorhaben endet durch Anrechnung der Zeit der Zurückstellung des Bauantrages bereits am 17.03.2017, weswegen jetzt bereits die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen werden muss, um mehr Planungszeit zu erlangen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n: Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre