

<p>Beschlussvorlage</p> <p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Ortsamt West Zentrale Steuerung</p>	<p>Datum: 30.01.2017</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Roland Methling</p> <p>bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller</p> <p>bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus</p>																					
<p>Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.190 für das "Wohngebiet Kiefernweg"</p>																						
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22.02.2017</td> <td>Ortsbeirat Biestow (13)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>02.03.2017</td> <td>Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>15.03.2017</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>21.03.2017</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>30.03.2017</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>05.04.2017</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	22.02.2017	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung	02.03.2017	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung	15.03.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	21.03.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	30.03.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	05.04.2017	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																				
22.02.2017	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung																				
02.03.2017	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung																				
15.03.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																				
21.03.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																				
30.03.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung																				
05.04.2017	Bürgerschaft	Entscheidung																				

Beschlussvorschlag:

Für ein Gebiet in Rostock-Biestow, begrenzt

- im Norden: durch die Satower Straße und in Teilen durch die Südgrenze der Kleingartenanlage (KGA) „Satower Straße“,
- im Westen: durch den Kiefernweg, die westliche Stadtgrenze der Hansestadt Rostock und einer Teilfläche des Grundstücks Satower Straße 70,
- im Osten: durch die Westgrenze der KGA „Rostocker Greif“, deren Verlängerung nach Süden, und in Teilen mittig durch die KGA „Satower Straße“
- im Süden: durch die freie Feldflur südlich der Streusiedlung Biestow Ausbau,

soll der Bebauungsplan Nr. 09.W.190 für das „Wohngebiet Kiefernweg“ aufgestellt werden.

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

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 KV M-V, § 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:
keine

Sachverhalt:

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung von Bauflächen für den individuellen Hausbau im nachgefragten Süden Rostocks. Für die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken stehen in Rostock gegenwärtig keine Flächen mehr im Angebot. Der Bebauungsplan Nr. 09.W.190 für das „Wohngebiet Kiefernweg“ soll die Errichtung von ca. 350 Eigenheimen, überwiegend als Einfamilienhäuser, ermöglichen. Der Bebauungsplan stellt den ersten Bauabschnitt der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen im Bereich zwischen Biestow Ausbau und Kringelhof dar.

Die konkrete Bauweise, das Maß der baulichen Dichte sowie die zulässigen Hausformen werden im weiteren Planungsprozess zu präzisieren sein. Es wird sich gemäß den beschriebenen Planungsintentionen überwiegend um Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser handeln. An ausgewählten Standorten können in geringen Anteilen auch Mehrfamilienhäuser zum Zuge kommen, wo es städtebaulich oder immissionsschutzfachlich sinnvoll erscheint. Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des neuen Wohngebiets erfolgt an die Satower Straße, nicht über die Straße Biestow-Ausbau in Richtung Rostock.

Der nördliche Geltungsbereich entlang der Satower Straße wurde bewusst sehr breit gewählt, um ausreichend Spielraum für den Einmündungsbereich der künftigen Erschließungsstraße des Baugebiets an die Satower Straße zu gewinnen und um damit nicht über die Stadtgrenze Rostocks hinweg die Gemeinde Kritzmow tangieren zu müssen. Die Ausgestaltung dieses Verkehrsknotens erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Gegenwärtig werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt und ist, mit Ausnahme der bestehenden Splittersiedlung Biestow-Ausbau im Süden und der KGA „Satower Straße“ im Norden, frei von baulichen Anlagen. Die bestehende Splittersiedlung Biestow Ausbau im Süden des Geltungsbereichs, für die bislang eine räumlich eng gefasste Außenbereichsplanung gilt, wird als Wohngebiet mit überplant, um auch hier einige weitere Wohnhäuser als räumlichen Abschluss nach Süden des neuen Wohngebiets zu ermöglichen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Planungsgebiet bereits seit 2006 als Teil der Wohnbaufläche W.9.13. dar. Der Bebauungsplan mit den oben beschriebenen Zielen kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da es sich bei diesem Bebauungsplan nicht um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB handelt, werden ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen sein. Zusätzlich wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet. Die frühen Erkenntnisse aus dem Strukturkonzept „Biestow -Am Kringelgraben-“ von 2008 sollen, so weit möglich, weitgehend Berücksichtigung finden.

Es ist eine Mehrbelastung der örtlichen Vorflut durch Abwässer zu erwarten. Die Hauptlast wird dabei wohl auf dem Kringelgraben-System liegen. Die Regenwasserableitung aus dem künftigen Plangebiet „Kiefernweg“ sollte deshalb so konzipiert werden, dass für weitere Wohnbauentwicklungen im Bereich Biestow ein Maximum an Vorflutkapazität verbleibt und die Belastung des Kringelgrabens minimiert wird. Mit diesem Ziel sollte im Aufstellungsverfahren geprüft werden, welche Ableitungsmöglichkeiten das Rotbäk-System über den Graben 2/3R bietet (WBV Hellbach-Conventer Niederung). Diese Prüfung erfolgt u.a. durch die Erarbeitung eines hydrologischen Gutachtens.

Die unbebauten Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend im Eigentum der WIRO. Die größtenteils bebauten Flurstücke der Splittersiedlung Biestow Ausbau befinden sich in privatem Streubesitz, der Kiefernweg in städtischem Eigentum. Die Fläche des Planungsgebiets umfasst ca. 35 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Vermessung, für die städtebauliche Planung, für den Grünordnungsplan mit Ausgleichsbilanzierung sowie für etwaig erforderliche Gutachten werden von der WIRO GmbH getragen.

Einzig für den Artenschutzfachbeitrag werden nach derzeitigem Stand für die HRO die unten aufgeführten Bruttokosten anfallen.

Teilhaushalt: 61
 Bezeichnung: städtebauliche Planung

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2017	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		3.922,24 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				3.922,24 €

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:

Lageplan Geltungsbereich