

Beschlussvorlage	Datum: 20.02.2017	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Ortsamt Nordwest 1		
Prüfauftrag zur "Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (BauGB § 165) für die Flächen des Plangebietes östlich der Stadtautobahn, der Rostocker Straße und des Alten Stroms", Beschluss Nr. 2015/BV/1090; 4. Satz		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.03.2017	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung
15.03.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
16.03.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
21.03.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
05.04.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (BauGB § 165) für die Flächen des Plangebietes östlich der Stadtautobahn, der Rostocker Straße und des Alten Stroms wird nicht beschlossen.

Das notwendige einheitliche und zügige Verfahren im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Flächen des Prüfauftrages wird durch die Planungsinstrumente der Bebauungsplanung, der informellen Planung (Masterplan, Strukturkonzept, Verträglichkeitsuntersuchung) sowie durch ein zielorientiertes Konfliktlösungsverfahren unter Einbindung aller Beteiligten gewährleistet.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 3 Nr. 7 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse: Nr. 2015/BV/1090 der Bürgerschaft vom 07.10.2015

Sachverhalt:

Anlass:

Der oben genannte Prüfauftrag wurde im Rahmen des Beschlusses 2015/BV/1090 zur 1. Fortschreibung des Strukturkonzeptes Warnemünde im Oktober 2015 gefasst.

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft hat daraufhin eine Expertise beauftragt, die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist. Die Beauftragung diente dazu, den Sachverhalt zu prüfen, Beispiele aus anderen Städten zu analysieren und letztendlich eine Empfehlung abzugeben.

„Vornehmliches Ziel dieser Expertise ist es, eine Einschätzung zu geben, ob in Anbetracht des stark ins Stocken geratenen Entwicklungsprozesses der Mittelmole auf der einen Seite und des weiter wachsenden Entwicklungsdrucks auf den südlichen Teil der Mittelmole, einschl. Werftbecken und angrenzendes Werftareal auf der anderen Seite das besondere Städtebaurecht und insbesondere das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum Einsatz kommen sollte, um eine zusammenhängende und zügige Entwicklungsplanung und Grundstücksmobilisierung in Gang zu setzen und dabei die zugrunde gelegten städtebaulichen, funktionalen und nutzungsstrukturellen Entwicklungsmaßgaben zu berücksichtigen“. (Quelle: BSR, Expertise: Vorbereitung und Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB, S. 11)

Grundlage:

Gemäß BauGB § 165 BauGB dient eine Entwicklungsmaßnahme dazu, dass: „Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden“. Voraussetzung ist, dass „das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen“ und „die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können“ und „die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist“.

Voraussetzung für die Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist auch die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen. Diese sind mit den vorliegenden Planungswerken noch nicht geleistet, so dass diese mit einem Beschluss der Gemeinde durchzuführen wären (siehe auch S. 19 der Expertise). Diese Vorbereitenden Untersuchungen umfassen, ähnlich wie in einem Sanierungsgebiet, umfängliche Analysen der Situation und eine Einschätzung der notwendigen Maßnahmen.

Im Vergleich der verschiedenen städtebaulichen Instrumenten für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zeigt die Expertise, welche Aufgaben und Funktionen von welchen Planungsinstrumenten geleistet werden können. (Hier nur Auszug; siehe umfängliche Tabelle S. 22 der Expertise)

Instrument	Planung	Sicherung der Planung	Sicherung der Bodenpreisstruktur	Grundstücksneuordnung	Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen
Informelle Planung	x	(x)			
Bebauungsplan	x	x		x	x
Städtebauliche / privatrechtliche Verträge	x	x	x	x	
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahme	x	x	x	x	x

Schlussfolgerung:

Die Expertise empfiehlt im Ergebnis die Anwendung des § 165 BauGB auf Teile der in dem Prüfauftrag genannten Flächen.

Die Expertise schildert analytisch korrekt den bisherigen Planungsprozess und die derzeitige Situation in Warnemünde sowie die sich daraus ergebenden Voraussetzungen für die Anwendung des Instrumentes der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Zudem wird mit der Notwendigkeit der zügigen und einheitlichen Durchführung der Maßnahme argumentiert. Ebenso wird die Einschätzung erläutert, dass der bisherige Planungsprozess gezeigt hat, dass keine Zügigkeit oder Beschleunigung in der Konsensfindung oder Konzeptumsetzung zu beobachten war. Der Entwicklungsdruck auf die Flächen hat zudem zugenommen.

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft folgt der Empfehlung der Expertise nicht.

Begründung:

Mit dem aktuell vorliegenden Entwicklungskonzept für das Werftbecken werden wesentliche Ziele der städtebaulichen Planung aufgegriffen und Möglichkeiten zur Umsetzung aufgezeigt, welche förder technisch an ein enges Zeitkorsett gebunden sind. Bei Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wäre diese für die Ausreichung der Fördermittel einzuhaltende Zeitschiene zumindest in Frage gestellt. Ohne Einsatz der Fördermittel ist die Umsetzung der Maßnahme des Entwicklungskonzeptes für das Werftbecken in absehbarer Zeit nicht möglich.

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft hat daher geprüft, ob die Ziele, die mit der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verfolgt werden, in der aktuell vorliegenden Situation und vor dem Hintergrund der o.g. Umsetzungsperspektiven auch mit anderen Mitteln erreicht werden können. Das Fachamt ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme im vorliegenden Fall entbehrlich ist, da:

1. der Planungs- und Erkenntnisstand und die tatsächliche Datenlage zu den im Prüfauftrag genannten Flächen insbesondere im Bereich des Werftbeckens inzwischen so ausreichend, aussagefähig und umfänglich sind, dass eine Planung auch ohne die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet werden kann.
2. die Sicherung der Planung durch eine Bebauungsplanung erfolgen kann, die als Satzung Ortsrecht schafft.
3. die Sicherung der Bodenpreisstruktur nicht notwendig ist, da die wesentlichen Flächen für die Entwicklung sich in den Händen der Hansestadt Rostock oder ihrer Töchter befinden. Hier ist weder derzeit mit einem Verkauf der Flächen zu rechnen, noch ist der Zugriff auf die Flächen stark eingeschränkt.
4. eine notwendige Grundstücksneuordnung durch eine Bebauungsplanung bzw. ein Umlegungsverfahren möglich ist.
5. Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen gemeinsam mit den Grundstückseigentümern auf Grundlage einer Satzung möglich sind.

Ziel des Prüfauftrages war es zum einen, die Anwendung des § 165 BauGB zu prüfen. Zum anderen impliziert der Prüfauftrag, eine geeignete Möglichkeit zu finden, die städtebauliche Entwicklung der genannten Bereiche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Die Expertise beschreibt umfänglich analytisch korrekt den bisherigen Planungsprozess (siehe S. 6 - 9 der Expertise) sowie die städtebaulichen Missstände für die näher untersuchten Teilflächen (siehe S. 27 – 29 der Expertise). Dies macht erneut deutlich, dass ein einheitliches und zügiges Verfahren im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten ist.

Dies ist aber aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft im vorliegenden Fall auch unter Verzicht auf die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB möglich, wenn für diese Flächen eine zügige und konzertierte Planung erfolgt.

Dazu sind in Fortführung der laufenden 1. Fortschreibung des Strukturkonzepts Warnemünde eine Masterplanung „Am Seekanal“, die Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung „Kreuzschiffahrt und Ortsentwicklung“ und die Umsetzung des zu fassenden Richtungsbeschlusses für das Entwicklungskonzept Werftbecken erforderlich. Der Masterplan „Am Seekanal“ bildet den Rahmen für die Bebauungspläne Mittelmole und Werftareal (sowie ggf. Ortseingang) und umfasst mindestens die Flächen der Mittelmole und des Werftbeckenareals und ggf. Flächen bis zum Ortseingang (siehe Vorschlag S. 17, Abb. 7 der Expertise). Im Rahmen der Masterplanung sind kurzfristig folgende (Planungs-)Schritte notwendig:

- Umsetzung des Richtungsbeschlusses Werftbecken in eine städtebauliche Planung für einen Bebauungsplan „Werftareal“ in Abstimmung mit der Planfeststellung
- Einarbeitung der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung „Kreuzschiffahrt und Ortsentwicklung“ und des Strukturkonzeptes Warnemünde einschließlich der 1. Fortschreibung
- Klärung noch bestehender Differenzen hinsichtlich der Ziele für die Bebauung der Mittelmole unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Bürgerschaft, der erfolgten Beteiligungen, der vorliegenden Planungen und der Interessen der Grundstückseigentümer im Sinne einer „Konfliktmediation“ mit dem Ziel der Auslegung eines mit den Beteiligten und der Masterplanung abgestimmten Bebauungsplanentwurfes für die Mittelmole
- Ggf. Klärung der differierenden Ziele für den Ortseingang unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Bürgerschaft, der erfolgten Beteiligungen, der vorliegenden Planungen und Interessen der Grundstückseigentümer mit dem Ziel der Auslegung eines Entwurfes für die Änderung des Bebauungsplans für den Ortseingang

Es wird davon ausgegangen, dass bei allen am Prozess bisher und in Zukunft Beteiligten der starke Wille und die Fähigkeit bestehen, die notwendigen Planungsschritte für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemeinsam und in Bereitschaft zur Konsensfindung zu gehen.

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

Roland Methling

Anlage:

Expertise Vorbereitung und Durchführung einer SEM in Rostock-Warnemünde