

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	06.03.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost Zentrale Steuerung		

<b>Bebauungsplan Nr. 15.W.135 "Wohngebiet Rostocker Straße/ Melkweg" in Gehlsdorf</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.03.2017	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
18.04.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
26.04.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
04.05.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
10.05.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Gehlsdorf, begrenzt

im Nordosten: durch den Verlauf des Melkweges, südlich des Grünzuges Toitenwinkler Bruch/Hechtgrabenniederung und durch den zu planenden Straßen- und Erschließungskorridor nördlich der Kleingartenanlage (KGA) "Toitenwinkler Weg" bzw. südlich des gesetzlich geschützten Biotops Trinenmuur, Nr. 00066 „Feuchtbiotop, westlich Heuweg“ bis zur Anschlussstelle Rostocker Straße auf Höhe des Ostendes der KGA „Hufe II“,

im Süden: durch den Verlauf der Rostocker Straße über die Schulstraße und Pressentinstraße (bis Höhe Kirchplatz) einschließlich einer Straßentrasse vom Anschlusspunkt Gehlsheimer Straße kommend,

im Südwesten: durch den Verlauf der Pressentinstraße bis auf Höhe des Kreisverkehrs Pressentinstraße

soll der Bebauungsplan Nr. 15.W.135 für ein Wohngebiet aufgestellt werden.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Wesentliche Planungsziele:

- Entwicklung eines Wohngebiets zur Deckung der Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum
- Städtebauliche Neuordnung von bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V, § 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: keine

### **Sachverhalt:**

Gehlsdorf besitzt durch die Lage zwischen Warnow und den sich anschließenden Grünbereichen des Toitenwinkler Bruchs und der Hechtgrabenniederung große Potentiale zur Entwicklung weiterer hochwertiger Wohnbauflächen. Der Bereich ist in das ÖPNV-Netz der Hansestadt Rostock eingebunden.

Die Flächen im Geltungsbereich sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock als Wohnbauflächen dargestellt bzw. als Verkehrsfläche, die der Erschließung der Gebiete dient und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ (hier: KGA „Toitenwinkler Weg e.V.“) tangiert. In der Umnutzungskonzeption für im FNP nicht dargestellte KGA (2008) ist bereits ein Verlust von ca. 25 Kleingärten erfasst. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Rahmenplanentwurf Gehlsdorf/Langenort bestätigt die Wohnbauflächenentwicklung in dem Bereich.

Ziel der Planung ist es, die sich überwiegend in städtischem Eigentum befindlichen Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) für Einfamilien- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser auszuweisen. Der Bereich westlich des Toitenwinkler Weges hat in etwa die Flächenkapazität zur Entwicklung von 150 WE. Im Bereich der Rostocker Straße könnten ca. 100 WE entstehen. Damit soll der anhaltenden und dringenden Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum sowie Standorten der beabsichtigten Haustypologien in der Hansestadt Rostock weiterhin entsprochen werden, da gegenwärtig kaum noch Flächen dieser Angebotskategorie zur Verfügung stehen. Angestrebt wird eine Ein- bis Zweigeschossigkeit in offener Bauweise.

Des Weiteren werden die Einzelhandelsstandorte am Kreuzungsbereich Pressentinstraße/Schulstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen, um die Standorte zu sichern bzw. die Voraussetzungen für eine Erweiterung zu schaffen. Neben der Herstellung von Baurecht insbesondere für Wohnungsbau wird dieser Bereich von Gehlsdorf insgesamt städtebaulich neu geordnet und aufgewertet.

Zur Vorbereitung der Planungen wurde im Vorfeld eine Variantenuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung beauftragt und ausgewertet. Im Ergebnis der Variantendiskussionen, u.a. in der Sitzung des Ortsbeirates Gehlsdorf am 28.02.2017, wurden 4 der bisher 7 untersuchten Trassenverläufe als - nicht geeignet - ausgeschlossen (Siehe Gutachten „Verkehrstechnische Erschließung Wohnungsbaustandorte Rostocker Straße/Melkweg in Gehlsdorf“, INROS LACKNER 2017).

Der Trassenverlauf, welcher die beiden Wohngebiete miteinander über einen Straßenkorridor verbindet und gleichzeitig die KGA „Toitenwinkler Weg e. V.“ im nördlichen Bereich durchquert, wird nicht befürwortet, da hierdurch deutlich mehr Kleingärten in Anspruch genommen würden, als mit der Trassierung, die im Mindestabstand von 60 m südlich des geschützten Biotops Trinenmuur verläuft.

Im Rahmen der Erörterung der Vorentwürfe zum Bebauungsplan werden die Verläufe und Ausbaustufen der möglich verbleibenden Verkehrsstrassen präzisiert bzw. die grundsätzlichen Erschließungsvarianten untereinander abgewogen und entschieden.

Sofern im Rahmen der Entwurfserarbeitung Erschließungsvarianten zum Tragen kommen, die außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches liegen, wird dieser im laufenden Verfahren angepasst und beschlussgesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend befinden sich schützenswerte Biotope (nach § 20 NatSchAG M-V) und wertvolle Baum- und Großgehölzbestände. Diese sind unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für Schutzgüter und gemäß dem Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt zu erhalten. Darüber hinaus sind ebenfalls die wertvollen Niederungsbereiche südlich des Melkweges u. a. als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten, als Bereich mit hoher Freiraum- und Erholungsqualität und als Retentionsfläche (im Landschaftsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt) zu erhalten.

Der Melkweg sollte aufgrund seiner Lage in der strukturreichen, ländlich geprägten Umgebung des Grünverbundes Toitenwinkler Bruch/Hechtgrabenniederung mit seiner hohen Freiraum- und Erholungsqualität als Fuß- und Radwegeverbindung qualifiziert werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden umwelt- und artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, ggf. Fachplanungen beauftragt sowie ein Grünordnungsplan und Umweltbericht erarbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 36,2 Hektar. Der Geltungsbereich westlich des Toitenwinkler Weges ist etwa zur Hälfte in Privatbesitz.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Planung trägt die Hansestadt Rostock.

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: städtebauliche Planung

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
<b>2017</b>	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		115.000 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				115.000 €
<b>2018</b>	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		95.000 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				95.000 €

<b>2019</b>	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		50.000 €		
	76255010 / Auszahlungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				50.000 €



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.

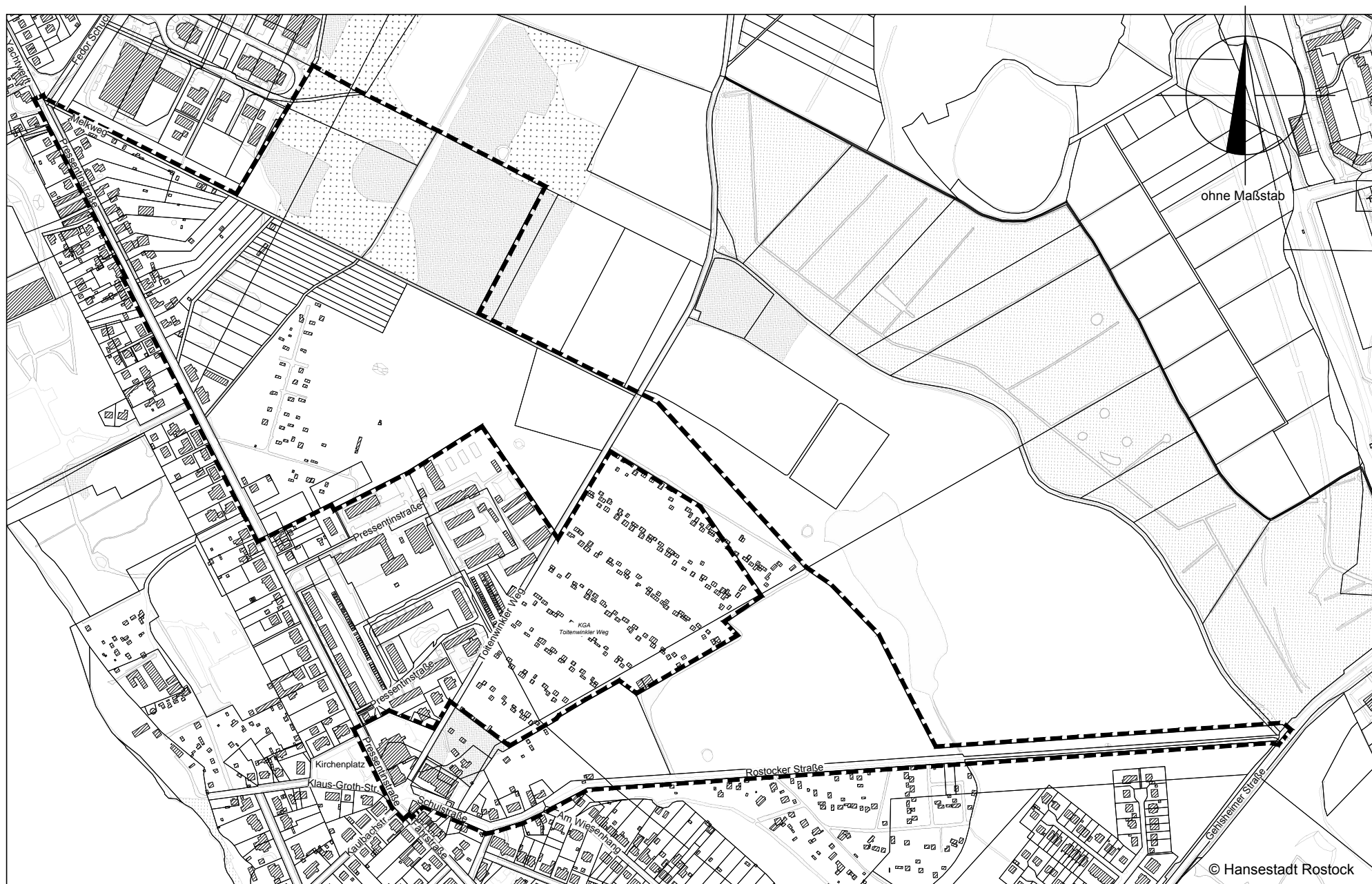
Roland Methling

**Anlage/n:**

Übersichtsplan Geltungsbereich



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.W.135 "Wohngebiet Rostocker Straße / Melkweg"



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.W.135 "Wohngebiet Rostocker Straße / Melkweg"