

Beschlussvorlage	Datum:	04.10.2017
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	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: Ortsamt Mitte Ortsamt West Zentrale Steuerung Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Stadtforstamt		

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 09.W.190 für das "Wohngebiet Kiefernweg"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.10.2017	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung
01.11.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
02.11.2017	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Vorberatung
02.11.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
07.11.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
08.11.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09.W.190 „Wohngebiet Kiefernweg“, 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 im Norden durch Teile der KGA „Satower Straße“,

im Osten: durch die Westgrenze der KGA „Rostocker Greif“, deren Verlängerung nach Süden, und im Norden durch Teilflächen der Kleingartenanlage „Satower Straße“,

im Süden: durch die freie Feldflur südlich der Streusiedlung Biestow Ausbau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beide Anlage 1, und der Entwurf der Begründung dazu, Anlage 2, werden in der vorliegenden Form gebilligt und sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2017/BV/2473 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.190 für das "Wohngebiet Kiefernweg"

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. 250 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 sind im beiliegenden Entwurf des Bebauungsplans bereits präzisiert. Es wird sich gemäß den beschriebenen Planungsintentionen überwiegend um Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser handeln.

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des neuen Wohngebiets erfolgt an die Satower Straße, nicht über die Straße Biestow-Ausbau in Richtung Rostock. Während für den vorangegangenen Aufstellungsbeschluss der nördliche Geltungsbereich entlang der Satower Straße noch bewusst breit gewählt wurde, um Spielraum für die Standortfindung der künftigen Erschließungsstraße des Baugebiets an die Satower Straße zu gewinnen, wird der Geltungsbereich im Norden des Planungsgebiets nunmehr im Entwurf des Bebauungsplans wieder auf die für diesen Zweck erforderlichen Flächen verengt. Von der neuen Straße durch den Kleingartenverein „Satower Straße“ sind voraussichtlich 19 Parzellen der Anlage betroffen.

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 Außenbereichsatzung gilt, wird als Wohngebiet mit überplant, um auch hier 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 FNP entwickelt werden. Da es sich bei diesem Bebauungsplan nicht um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB handelt, wurden ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, die Erkenntnisse sind in den Entwurf eingeflossen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 22.06.2017 statt.

Die Prüfung und Konzeptionierung des Regenwassermanagements erfolgte durch die Erarbeitung eines hydrologischen Gutachtens, dessen Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind. Zusätzlich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet. Die frühen Erkenntnisse aus dem

Strukturkonzept „Biestow –Am Kringelgraben“ von 2008 haben Berücksichtigung gefunden.

Die unbebauten Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend im Eigentum der WIRO. Die größtenteils bebauten Flurstücke der Splittersiedlung Biestow Ausbau befinden sich in privatem Streubesitz. Die Fläche des Planungsgebiets umfasst nunmehr, nach Reduzierung des Geltungsbereichs im Norden, ca. 31 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die gesamte Planung inkl. Gutachten, für den Grünausgleich inkl. Ersatzaufforstung und für die gesamte Erschließung, Verkehr und Medien, sollen über Verträge durch die WIRO GmbH als Investor übernommen werden.



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:

1. Entwurf von Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
2. Entwurf der Begründung