

Beschlussvorlage	Datum: 30.07.2018	
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: Zentrale Steuerung Rechtsamt Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Ortsamt West		
Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 08.SN.185 "Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.08.2018	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Vorberatung
28.08.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
29.08.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
30.08.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
05.09.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ im Stadtteil Hansaviertel, begrenzt:

im Nordosten: durch die Dethardingstraße bis zur Parkstraße,
im Osten: durch die Bahntrasse Rostock – Warnemünde
im Süden: durch die Bahntrasse Rostock – Wismar
im Westen: durch die Parkstraße und die Ernst-Heydemann-Straße,
im Nordwesten: durch die Rembrandtstraße,

bestehend aus den textlichen Festsetzungen und dem zugehörigen Lageplan (Anlage 1) sowie der Entwurf der Begründung (Anlage 2) dazu 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, § 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2014/BV/5324 - Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 "Stellplätze und Nebenanlagen im Thünenviertel und im Tweelviertel" im Stadtteil Hansaviertel vom 02.04.2014

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 02.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 08.SN.185 „Stellplätze und Nebenanlagen im Thünenviertel und im Tweelviertel“ beschlossen.

Ziel des B-Plans ist der Erhalt der Vorgärten als prägnantes städtebauliches Element. Die Grundkonzeption des B-Plans sieht vor, durch die Festsetzung von privaten Grünflächen das vorhandene grüne Ortsbild in den Wohngebieten zu erhalten und zu festigen. Der B-Plan basiert auf einer sehr umfangreichen Bestandsanalyse der Nutzung und Gestaltung der Vorgärten. Das Gesamtgebiet ist bereits vollständig bebaut und wird durch Wohnnutzung geprägt.

Zur Bewahrung der Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel sollen vor allem der Ausschluss von Pkw-Stellplätzen sowie Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, und damit die Minimierung der Versiegelung rechtlich verbindlich geregelt werden. Ohne eine rechtliche Regelung besteht die Gefahr, dass eine schleichende Umnutzung und Umgestaltung der Vorgärten einsetzt, die letztlich dazu führen könnten, dass diese prägenden Vorgärten aus dem Stadtbild verschwinden.

Stellplätze und Nebenanlagen passen gestalterisch nicht in das historische Bild der Vorgärten. Darüber hinaus würde die mit ihnen verbundenen Versiegelungen der Funktion der Vorgärten als begrünte Freifläche widersprechen.

Aufgrund der Erschließung der Grundstücke über die Vorgärten sind umfassende Ausnahmeregelungen vom Bebauungsverbot, welches mit der Festsetzung von Grünflächen stets verbunden ist, vorgesehen. Damit wird gleichzeitig dem heterogenen Erscheinungsbild, insbesondere im Tweelviertel, Rechnung getragen. Gestalterische Festsetzungen sind hier auf grundsätzliche Regelungen beschränkt.

Die für das Thünenviertel vorhandene rechtskräftige Vorgartensatzung bleibt bestehen, wird allerdings parallel geringfügig geändert/angepasst. Hier werden zukünftig beide Satzungen nebeneinander gelten.

Der Titel des B-Plans wurde auf Grund klaren Flächenbezugs auf die Vorgärten nach dem Aufstellungsbeschluss geändert. Der B-Plan Nr. 08.SN.185 heißt nicht mehr „Stellplätze und Nebenanlagen im Thünenviertel und im Tweelviertel“, sondern „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“.

Es handelt es sich hier um einen einfachen B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Das bedeutet, dass der B-Plan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nicht abschließend regelt, sondern der Planungsinhalt sich auf ein bestimmtes baurechtliches Thema (in diesem Fall: Vorgärten) bezieht. Die Zulässigkeit von Vorhaben bezieht sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund des geringen Umfangs der Festsetzungen in Kombination mit dem weit gefassten räumlichen Geltungsbereich bietet es sich an, den B-Plan ausschließlich textlich

aufzustellen. Auf eine Planzeichnung wird verzichtet.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbauflächen dar. Der B-Plan mit den oben beschriebenen Zielen kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der diesbezüglich nicht geändert wird, entwickelt werden.

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

Anlagen:

1. Entwurf textliche Festsetzungen mit Lageplan,
2. Geltungsbereich,
3. Entwurf Begründung