

Beschlussvorlage	Datum: 01.08.2018	
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: Zentrale Steuerung Ortsamt Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		
Beschluss über die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.08.2018	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	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:

1. Für einen Bereich westlich der Bleicherstraße in Rostock-Stadtmitte ist der Bebauungsplan Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum ersten Mal zu ändern.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück Bleicherstraße 34/34a,
- im Osten: durch die Bleicherstraße,
- im Süden: durch die Straße „Beim Elektrizitätswerk“,
- im Westen: durch einen Fußweg östlich des Pflegeheims Wutschke.

Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die Änderung ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beide Anlage 2, und der Entwurf der Begründung dazu, Anlage 3, 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: Nr. 2011/BV/2948 vom 01.02.2012

Sachverhalt:

Das wesentliche Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) besteht in der Umwandlung einer bisher als Mischgebiet festgesetzten Fläche (MI 1) in ein allgemeines Wohngebiet.

Der seit dem 16.05.2012 rechtskräftige B-Plan „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“ wurde in der Zwischenzeit fast vollständig umgesetzt. Auf einer in der Vergangenheit als Bahnanlage genutzten und dann längere Zeit brach gefallenen Fläche, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, ist in den letzten Jahren ein attraktiver Wohnstandort, einschließlich öffentlicher Grünflächen und der notwendigen Erschließungsanlagen entstanden. Lediglich im nördlichen Bereich, am Übergang zur östlichen Altstadt, konnte eine ursprünglich angestrebte Unterbringung von Einzelhandel und Gewerbe nicht im gewünschten Umfang realisiert werden. Es fehlt erkennbar an einer entsprechenden Nachfrage. Andererseits existiert ein sehr hoher Bedarf an Wohnungen an diesem Standort.

Aus diesen Gründen soll das bisherige Mischgebiet MI 1, zwischen der Bleicherstraße und der Pfleresidenz Wutschke, in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Auf der südlichen Teilfläche des Mischgebietes wurden bereits Wohngebäude errichtet. Mit der Änderung wird auf der verbleibenden, aus planungsrechtlicher Sicht nur gewerblich nutzbaren Fläche, ebenfalls eine Wohnnutzung ermöglicht. Da aus stadtplanerischer Sicht eine funktionale Belegung im nördlichen Bereich des Gebietes weiterhin als Ziel gesehen wird, wird im Geltungsbereich für das Erdgeschoss des unbebauten Grundstücks eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Zusätzlich wird hier die überbaubare Grundstücksfläche für das Erdgeschoss so erweitert, dass z.B. ein Café oder ein kleiner Laden möglich sind.

Die Zielstellung einer funktionalen Belegung wurde in den bisher im Ortsbeirat Stadtmitte geführten Diskussionen durch diesen ausdrücklich gewünscht.

Die entlang des westlich angrenzenden Fußweges bereits hergestellte Grünfläche mit Bäumen, wird über ein Erhaltungsgebot dauerhaft gesichert.

Das städtebauliche Konzept des ursprünglichen B-Plans bleibt erhalten. Die Baulinien und überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme des Erdgeschosses) sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden nicht geändert.

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Gesunde Wohnverhältnisse sind über die entsprechenden Festsetzungen weiterhin gegeben.

Auf Grund der Lage im Stadtgebiet und der geringen Flächengröße, wird das Planverfahren als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet (Fläche der Änderung) hat eine Größe von ca. 2.900 m².

Finanzielle Auswirkungen:

Der Hansestadt Rostock entstehen keine Kosten.

Die mit der Planung verbundenen Kosten werden durch den Eigentümer des Grundstücks Bleicherstraße 33 übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt.



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. Lageplan Geltungsbereich,
2. Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),
3. Entwurf der Begründung