

<b>Beschlussvorlage</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Finanzverwaltungsamt Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Ortsamt West	Datum: 13.09.2018  fed. Senator/-in: OB, Roland Methling  bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
<b>Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.MI.50 "Krischanweg"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.10.2018	Ortsbeirat Reutershagen (8)	Vorberatung
24.10.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.11.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
08.11.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
14.11.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Für ein Gebiet in Reutershagen, begrenzt

- im Norden: durch den Bebauungsplan Nr. 07.W.154 „An der Jägerbäk“,
- im Osten: durch die Straßenbahntrasse Richtung Marienehe,
- im Süden: durch die Flurstücke 19/1 und 13/232 sowie den südlichen Abschnitt der Straße Krischanweg
- im Westen: durch die Kleingartenanlage An'n Immerdiek,

soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.MI.50 „Krischanweg“ aufgestellt werden.  
 Die Änderung betrifft zwei Änderungsbereiche (siehe Übersichtsplan).

Der Übersichtsplan mit der Darstellung der räumlichen Abgrenzung wird Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

--

### **Sachverhalt:**

Der Änderungsbereich 1 ist Auslöser des Planänderungsverfahrens. Das vorhandene Mischgebiet im Süden des rechtskräftigen B-Plans ist seit Planaufstellung 1998 unbebaut. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bietet es sich an, die freien Flächen künftig nicht nur anteilig für Wohnzwecke zu nutzen. Der Eigentümer der Flächen steht im regen Kontakt mit der Stadtverwaltung um mit dem B-Plan Planungsrecht für etwa 80 Wohneinheiten zu schaffen. In diesem Sinne soll auch die öffentliche Grünfläche zwischen der Straßenbahntrasse und dem Krischanweg im Süden des Plangebietes verkauft und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Änderungsbereich 2 des Bebauungsplans (B-Plans) soll der vorhandene NORMA-Markt abgerissen und den marktüblichen Anforderungen entsprechend neu aufgebaut werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist das Baufeld soweit zu optimieren, dass mit einer maximalen Auslastung ein Lebensmittelmarkt errichtet werden kann, welcher in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzungen, eine adäquate Versorgung des Nahbereichs gewährleistet.

Die Änderungsbereiche 1 und 2 sind verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt. Im Änderungsbereich 1 sind der Schienenlärm im Osten und der Straßenverkehrslärm im Westen bei der Planung zu berücksichtigen. Im Änderungsbereich 2 sind die Auswirkungen des geplanten Discounters auf die umgebene Wohnbebauung zu untersuchen. Als planerische Grundlage ist somit ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Fachgutachten für die Erstellung des B-Plans notwendig.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handeln wird, wird ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha (Änderungsbereich 1 ca. 11.390 m<sup>2</sup>, Änderungsbereich 2 ca. 9.570 m<sup>2</sup>)

Die Änderung des Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet wird im Flächennutzungsplan nachträglich angepasst.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Die Erstellung des Bebauungsplans und des erforderlichen schalltechnischen Gutachtens, für den Teil der Bebauungsplanänderung, der das Wohnen betrifft, übernimmt die Stadtverwaltung in Eigenleistung (ohne externe Beauftragung). Alle weiteren mit der Bebauungsplanung verbundenen Leistungen, wurden bereits vom jeweiligen Vorhabenträger extern beauftragt und finanziert (Vermessung und Schalltechnische Untersuchung).

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

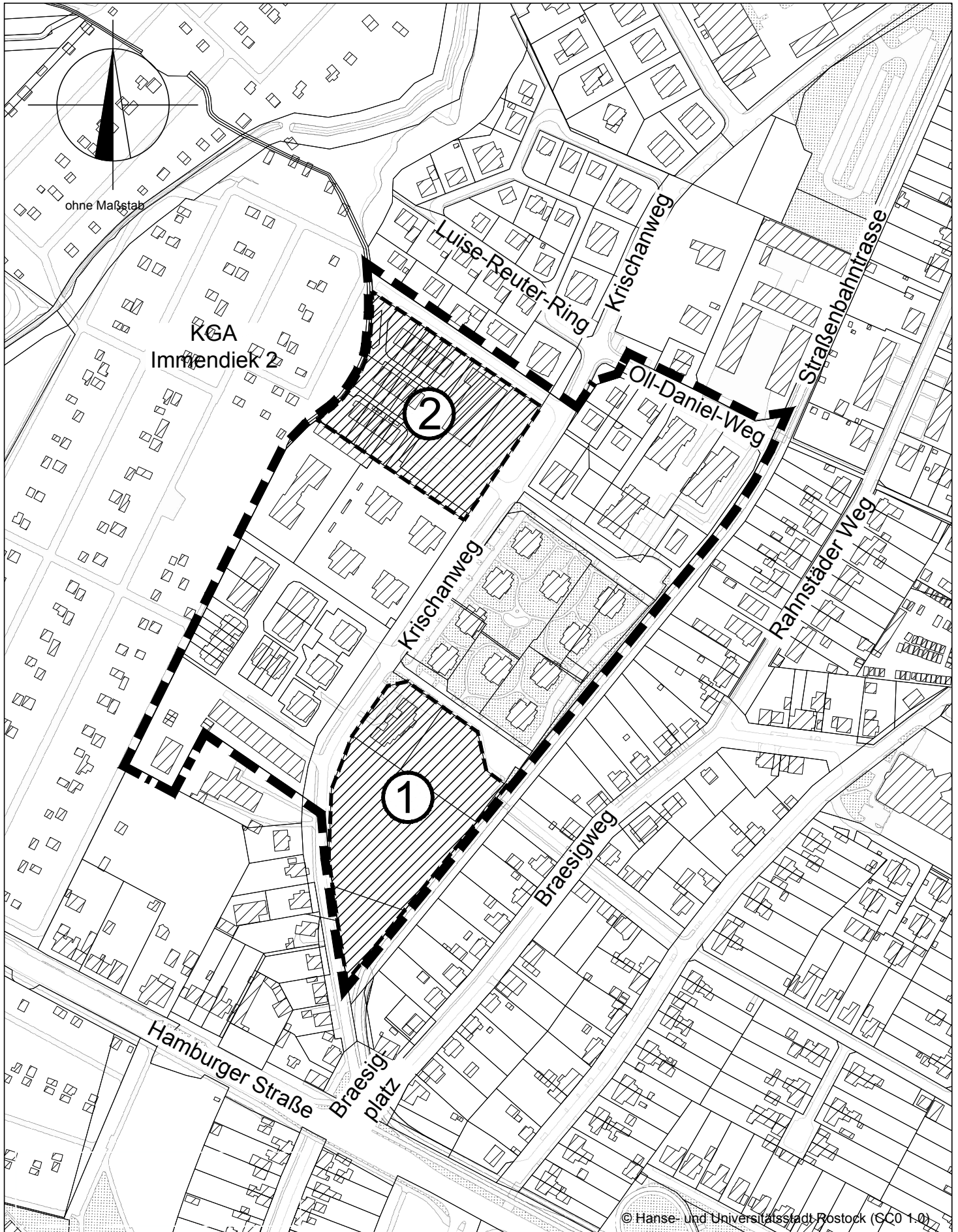
Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

**Anlage/n:**

Lageplan mit Abgrenzung der Änderungsbereiche



Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 07.MI.50 Krischanweg