

<b>Beschlussvorlage</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Kämmereiamt Büro des Oberbürgermeisters Ortsamt Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz	Datum: 16.01.2019  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 des Bebauungsplanes Nr. 09.MK.205 "Kesselborn"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.02.2019	Ortsbeirat Südstadt (12)	Vorberatung
21.02.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
21.02.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
27.02.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.03.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Für das Gebiet südwestlich des Hauptbahnhofes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

im Norden: - Gleisanlagen der DB, Richtung Warnemünde; Hauptbahnhof

im Osten: - Albrecht-Kossel Platz

im Süden: - Straßenbahngleis zum Hauptbahnhof, Straße Platz der Freundschaft

im Westen: - entlang des Südringes von der Eisenbahnbrücke bis Kreuzungsbereich  
 Straße Platz der Freundschaft

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

**Sachverhalt:**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes Enter Hub und dem daraus resultierenden Siegerentwurf des Büros VIELMO. Die brachliegende Fläche soll einer baulichen Nutzung zugeführt und ergänzend durch Schaffung einer öffentlich zugänglichen Grünanlage aufgewertet werden.

Städtebauliche Ziele sind die Einordnung eines Hochhauses mit einer Höhe bis ca. 60 m an der Ecke Südring/Platz der Freundschaft, einer Sportarena sowie eines Parkhauses mit ca. 800 – 1.000 Stellplätzen. Diese Baukörper sollen in eine Grünanlage integriert werden, die gleichzeitig eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Stadthalle ermöglichen soll.

Zur räumlichen Einordnung und Größe des Hochhauses liegt eine Machbarkeitsstudie des Büros VIELMO Architekten (Feb. 2017) vor. Das Hochhaus soll im Zusammenspiel mit den Hochhäusern am Südring stehen und verschiedene Nutzungen wie Büros, Hotel, Gastronomie, Studentisches Wohnen und Wohnen beinhalten.

Die geplanten Nutzungen entsprechen einem Kerngebiet gemäß § 7

Baunutzungsverordnung.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Integration eines Schnellradweges zum Hauptbahnhof, entlang der Gleistrasse der Deutschen Bahn.

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt, da es sich bei der vorliegenden Fläche um einen innerstädtischen Bereich handelt und die max. Überbauung erkennbar unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Grünordnung ist ein Begleitplan der grünordnerischen Belange zu erarbeiten, dessen wesentliche Inhalte als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden. Darüber hinaus sind ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Immissionsschutzgutachten zu Verkehrslärm und gewerblichen Emissionen, Altlastengutachten, ein hydrologisches Gutachten usw. zu erarbeiten.

Das Plangebiet soll vorrangig verkehrlich über den Albrecht-Kossel Platz erschlossen werden.

Für die Errichtung des Hochhauses wird voraussichtlich die Verlegung einer Hauptentwässerungsleitung erforderlich. Die Kosten hierfür wird der Investor übernehmen.

Von der Planung sind Flächen betroffen, die sich noch im Eigentum der Deutschen Bahn befinden. Sie wurden von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock angekauft. Eine Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

Die sonstigen Flächen befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Flächennutzungsplan weist im betreffenden Bereich eine Kerngebietsfläche aus.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das zu überplanende Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 4,3 ha.

Die Vorstellung der Planungsabsichten soll durch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in einer Sitzung des Ortsbeirates Südstadt erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Planungskosten und Kosten für erforderliche Gutachten entstehen der Hanse- und Universitätsstadt nicht, da diese vom Investor vollständig übernommen werden. Hierzu wird es entsprechende vertragliche Regelungen geben.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

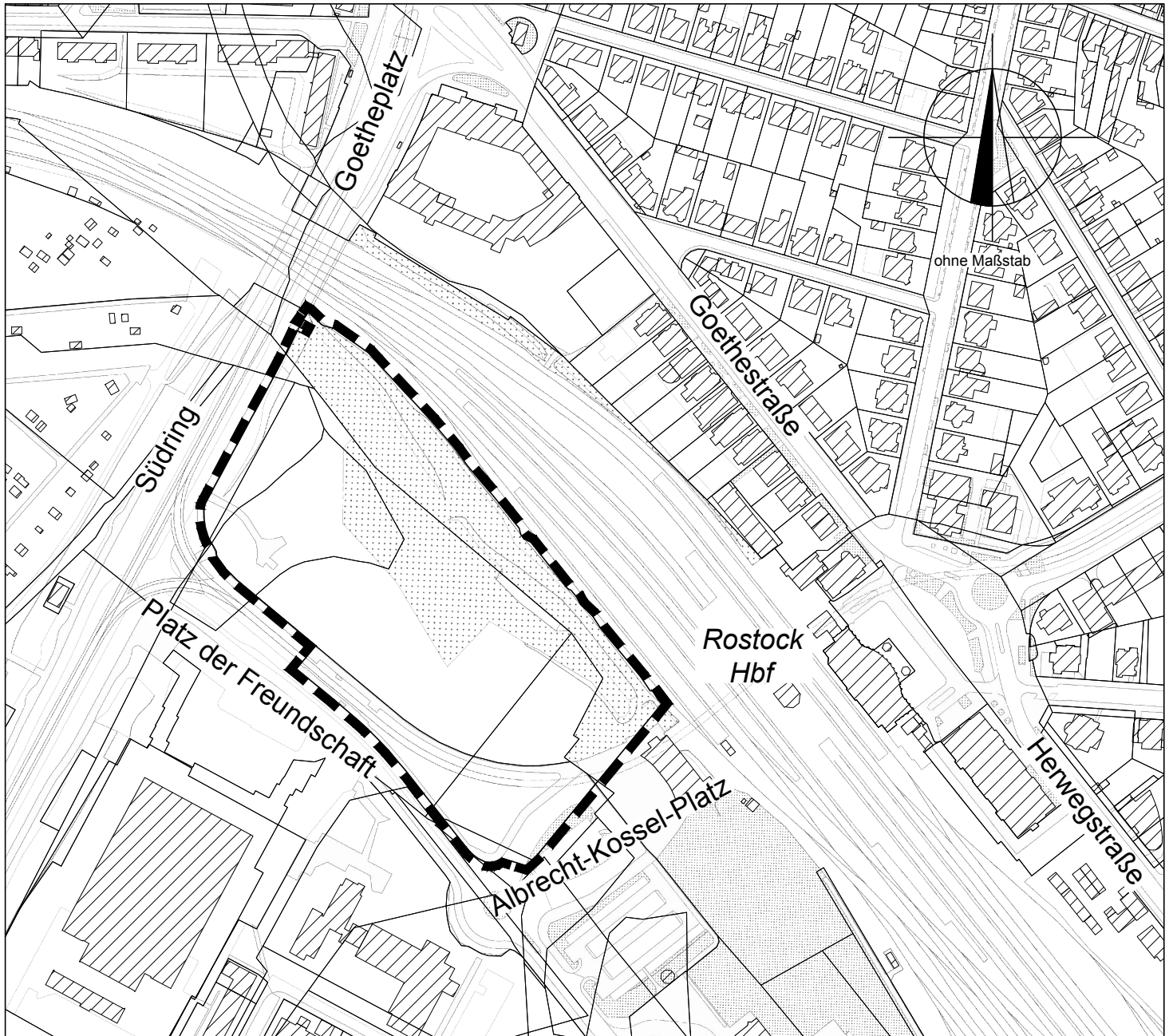
Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

### **Anlage/n:**

Übersichtsplan



Lageplan zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans  
Nr.09.MK.205 "Kesselborn"