

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bürgerschaft

Niederschrift

Außerplanmäßige Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 19.02.2019
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:30 Uhr
Ort, Raum: Beratungsraum E 31 (Kantine), Holbeinplatz 14, 18069 Rostock

Sitzungsteilnehmer:

Anwesende Mitglieder

Vorsitz

Frank Giesen CDU

reguläre Mitglieder

Helge Bothur DIE LINKE.

Erhard Sauter SPD

Kristin Schröder DIE LINKE.

Stellvertreter

Horst Döring DIE LINKE. Vertretung für: Frau Regine Lück

Torsten Schulz UFR Vertretung für: Herrn Jan Hendrik Hammer

Verwaltung

Robert Fröhlich Amt für Verkehrsanlagen

Marion Heimhardt Bauamt

Mathias Horn Büro des Oberbürgermeisters

Ralph Maronde Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung

beteiligte Ortsbeiräte

Anette Niemeyer Rostocker Bund/ Graue/ Aufbruch 09

Gäste

Marie-Luise Raasch Anwohnerin

Lennart Stahlberg NNN

Tagesordnung:

(öffentlich)

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung

- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.01.2019
- 4 Anträge - keine
- 5 Beschlussvorlagen
 - 5.1 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an die Bürgerschaft
 - 5.1.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09.MK.205 "Kesselborn"
Vorlage: 2019/BV/4350
 - 5.1.2 Nachtragshaushaltssatzung des Städtebaulichen Sondervermögens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Fördergebiet Toitenwinkel für die Haushaltsjahre 2018 und 2019 mit Nachtragshaushaltsplan und Anlagen
Vorlage: 2019/BV/4354
 - 5.1.3 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159
"Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 2019/BV/4392
 - 5.2 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an den Oberbürgermeister
 - 5.2.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag):
"Erweiterung der Betriebsstätte, Haus 4,
7. BA", Rostock, Charles-Darwin-Ring 3b, Az.: 02587-18
Vorlage: 2019/BV/4304
 - 5.2.2 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag):
"Neubau eines Zentrallagers" Rostock, Schmarler Damm 5, Az.: 02204-18
Vorlage: 2019/BV/4314
 - 5.2.3 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag):
"Neubau eines Hotels mit 399 Betten, Restaurant, Tiefgarage (70 Stellplätze) und
Parkplatz mit 44 Stellplätzen (B-Plan 04.GE.02)" Rostock, St.-Petersburger-Str. 48, Az.:
02395-18
Vorlage: 2019/BV/4339
 - 5.2.4 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Voranfrage):
"Neubau Wohngebäude/Beherbergungsbetrieb", Rostock, Warnowufer 24, Az.: 03008-
18
Vorlage: 2019/BV/4372
 - 5.2.5 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag):
"Neubau von drei Mehrfamilienhäusern + 2 Fahrradhäusern und 93 Stellplätzen im
Freien", Rostock, Ilja-Ehrenburg-Str. 23, 24, 25, Az.: 03033-18
Vorlage: 2019/BV/4384
- 6 Informationsvorlagen

- 6.1 Information zum Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2018/AN/3499 vom 07.03.2018
- Sanierung des Brinckmanbrunnens und der dazugehörigen Freifläche in Brinckmansdorf
Vorlage: 2018/IV/4293
- 7 Verschiedenes
- 7.1 Anfragen der Mitglieder der Ausschüsse und Informationen der Verwaltung
- 7.2 Planungs- und Gestaltungsbeirat
Die nächste Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates findet am 22.03.2019 ab 14:00 Uhr voraussichtlich im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, statt.

Protokoll:

(öffentlich)

TOP 1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
--------------	--

Herr Giesen eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Mit 7 Mitgliedern ist der Ausschuss beschlussfähig.

TOP 2	Änderung der Tagesordnung
--------------	----------------------------------

Frau Niemeyer beantragt, die Beschlussvorlage 2019/BV/4372 auf die Sitzung des BPA am 26.03.2019 zu vertagen und begründet dieses.
Der Antrag wird einstimmig abgelehnt.

Die vorliegende Tagesordnung wird mit 6-Ja-Stimmen und einer Enthaltung angenommen.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.01.2019
--------------	---

Frau Schröder beantragt eine redaktionelle Änderung des TOP 5.2.1 der Niederschrift vom 15.01.2019.
Gestrichen werden soll der Satz:
Ferner nimmt er Stellung zu Fragen der Lärm- und Geruchsbelästigung, der Dämmung und äußeren Gestaltung der Halle.
Eingefügt soll dafür werden:
Ferner nimmt er Stellung zu Fragen der Lärm- und Geruchsbelästigung sowie der Dämmung.
Er sagt eine farbliche Gestaltung der Außenfassade zu.

Die Änderung wird einstimmig angenommen.

Die geänderte Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

TOP 4	Anträge - keine
--------------	------------------------

TOP 5 Beschlussvorlagen**TOP 5.1 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an die Bürgerschaft****TOP 5.1.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09.MK.205 "Kesselborn"**
Vorlage: 2019/BV/4350

Herr Maronde erläutert die Beschlussvorlage und beantwortet Fragen der Mitglieder zur Parkhauskapazität und deren Nutzung auch für die Gäste der Stadthalle. Der Ortsbeirat hat dem Vorhaben einstimmig zugestimmt.

Beschluss:

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.

Abstimmung:**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	7
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

TOP 5.1.2 Nachtragshaushaltssatzung des Städtebaulichen Sondervermögens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Fördergebiet Toitenwinkel für die Haushaltsjahre 2018 und 2019 mit Nachtragshaushaltsplan und Anlagen
Vorlage: 2019/BV/4354**Beschluss:**

Die Nachtragshaushaltssatzung 2018/2019 des Städtebaulichen Sondervermögens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Fördergebiet Toitenwinkel wird gemäß Anlage 1 für das Haushaltsjahr 2019 mit Nachtragshaushaltsplan und Anlagen durch die Bürgerschaft beschlossen.

Abstimmung:**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	7
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

**TOP 5.1.3 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159
"Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 2019/BV/4392**

Herr Maronde erläutert die Beschlussvorlage sowie die Gründe und das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Im Anschluss daran beantwortet er Fragen der Mitglieder, u.a. zum Ausschluss der Wohnnutzung für das Erdgeschoss auf dem unbebauten Grundstück und zu Art und Größe der angedachten gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich. Der Ortsbeirat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Beschluss:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

2. Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Bürgerschaft die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“ 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,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 2), als Satzung.

3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	7
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

TOP 5.2 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an den Oberbürgermeister

**TOP 5.2.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag):
"Erweiterung der Betriebsstätte, Haus 4,
7. BA", Rostock, Charles-Darwin-Ring 3b, Az.: 02587-18
Vorlage: 2019/BV/4304**

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat hat dem zugestimmt.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Erweiterung der Betriebsstätte, Haus 4, 7. BA“, Rostock, Charles-Darwin-Ring 3 b, Az.: 02587-18 wird erteilt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	7
--------	---

Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

**TOP 5.2.2 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag):
"Neubau eines Zentrallagers" Rostock, Schmarler Damm 5, Az.: 02204-18
Vorlage: 2019/BV/4314**

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau eines Zentrallagers“ Rostock, Schmarler Damm 5, Az.: 02204-18 wird erteilt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	7
Dagegen:	-
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

**TOP 5.2.3 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag):
"Neubau eines Hotels mit 399 Betten, Restaurant, Tiefgarage (70 Stellplätze) und
Parkplatz mit 44 Stellplätzen (B-Plan 04.GE.02)" Rostock, St.-Petersburger-Str.
48, Az.: 02395-18
Vorlage: 2019/BV/4339**

Frau Heimhardt erläutert das Bauvorhaben und die 5 beantragten Befreiungen:

- ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsstätten
- Überschreitung Baugrenze und Überbauung der für Versorgungsanlagen vorgesehenen Fläche
- Grundstückszufahrt außerhalb des festgesetzten Bereiches
- Rodung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze und
- Verzicht auf das Pflanzgebot für Einzelbäume.

Auf Nachfrage von Frau Schröder, ob für das Umfeld des Hotels dann eine Parkanlage geplant ist, erklärt Frau Heimhardt, dass es einen mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmten Freiflächenplan gibt, der einzuhalten ist. Weiterhin erläutert sie auf Nachfrage, dass der 5. Befreiungsantrag nicht entfallen kann, da einzelne Bäume gepflanzt werden müssten, die nicht ins Freiflächenkonzept passen. Sie versichert, dass Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück stattfinden werden.

Frau Raasch erhält Rederecht und erkundigt sich nach dem zukünftigen Betreiber des Hotels. Diese Frage kann ihr in diesem Ausschuss nicht beantwortet werden und sie wird an den zuständigen Ortsbeirat verwiesen.

Der Ortsbeirat hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau eines Hotels mit 399 Betten, Restaurant, Tiefgarage (70 Stellplätze) und Parkplatz mit 44 Stellplätzen (B-Plan 04.GE.02)“ Rostock, St.-Petersburger-Str. 48, Az.: 02395-18 wird erteilt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	7
Dagegen:	-

Angenommen	X
------------	---

**TOP 5.2.4 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Voranfrage):
 "Neubau Wohngebäude/Beherbergungsbetrieb", Rostock, Warnowufer 24, Az.:
 03008-18
 Vorlage: 2019/BV/4372**

Die Abstimmung dieser Beschlussvorlage erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung des Ortsbeirates (Sitzung am 27.02.19).

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor und beantwortet Fragen der Mitglieder u.a. zur Vereinbarkeit von Wohnen, Beherbergung und Gewerbe (passive Schallschutzmaßnahmen). Auch die Nutzungsänderung von Autohandel zu Wohnen ist zulässig erläutert Herr Maronde, da es sich hier um einen unbeplanten Innenbereich handelt, wobei die nähere Umgebung einem Mischgebiet entspricht. Hier müssen sich die Art und das Maß der Bebauung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügen.

Herr Bothur hinterfragt die Möglichkeit der Investoren/Bauherren, ob sie zu jedem Zeitpunkt selber entscheiden können, was sie bauen wollen (Wohnen oder Gewerbe). Herr Maronde erklärt, dass diese Möglichkeit gegeben ist, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird, bei dem also geprüft wird, ob sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. In diesem Bereich kann bei jedem Grundstück der Investor wählen, ob er sich für Gewerbe oder Wohnen entscheidet. Bei Mischgebieten in B-Plänen ist dies anders, da hier ein ausgewogenes/gleichwertiges Verhältnis von Wohnen und Gewerbe gewahrt bleiben muss.

Hinterfragt wird von den Mitgliedern auch die Möglichkeit von eventuellen Klagen wegen Lärmbelästigung von vorhandenen gewerblichen Nutzungen bei einer 100%-igen Wohnbebauung. Herr Maronde erläutert, dass in einem Mischgebiet Vorgaben aus dem Immissionschutzrecht zu beachten sind und das allgemeine Rücksichtnahmegebot gilt.

Da es sich bei dem geplanten Neubau um einen freistehenden Baukörper handelt, gibt Herr Horn zu bedenken, dass für dieses Gebiet der Charakter einer Blockrandbebauung prägend ist und ob der Bauherr nicht dahingehend beeinflusst werden kann, z.B. durch Beauftragungen in der Baugenehmigung, an die Grundstücksgrenze zu bauen, um nachfolgende Bauten daran anzupassen.

Herr Maronde erläutert, dass hier unterschiedliche Bauweisen existieren und damit eine geschlossene Bauweise nur mit einem B-Plan umzusetzen wäre. Frau Heimhardt erklärt, dass es nach der derzeitigen Rechtslage nicht möglich ist, diesen Zusatz in die Bescheidung der Bauvoranfrage aufzunehmen.

Herr Giesen macht Herrn Horn darauf aufmerksam, dass eine Klärung dieses Punktes innerhalb der Verwaltung vor der Vorstellung des Vorhabens im Bau- und Planungsausschuss sinnvoll gewesen wäre und der Bauherr ein Recht auf eine jetzige Entscheidung hat.

Frau Schröder stellt daraufhin einen Antrag auf Vertagung. Dieser wird mit 3 Ja-, 3 Nein-Stimmen und einer Enthaltung abgelehnt.

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Voranfrage): „Neubau Wohngebäude/Beherbergungsbetrieb“, Rostock, Warnowufer 24, Az.: 03008-18 wird erteilt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	4
Dagegen:	3
Enthaltungen:	-

Angenommen	X
Abgelehnt	

**TOP 5.2.5 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag):
"Neubau von drei Mehrfamilienhäusern + 2 Fahrradhäusern und 93 Stellplätzen im
Freien", Rostock, Ilja-Ehrenburg-Str. 23, 24, 25, Az.: 03033-18
Vorlage: 2019/BV/4384**

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor und nimmt auch Stellung zum Schreiben der Bürgerinitiative.

Frau Knitter kritisiert, dass der Ortsbeirat bei diesem Vorhaben übergangen und auch bei der Ausschreibung nicht beteiligt wurde.

Frau Heimhardt erklärt, dass das Vorhaben am 21.02.19 im Ortsbeirat vorgestellt wird und erläutert beziehungsweise auf die angeführten Punkte der Bürgerinitiative die Stellungnahmen der Fachämter. Als einzige steht noch die Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege aus.

Da diese aber von Bedeutung bei der Entscheidung über die Beschlussvorlage ist, wird eine Abstimmung in die Sitzung am 26.03.2019 verschoben.

TOP 6 Informationsvorlagen

**TOP 6.1 Information zum Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2018/AN/3499 vom 07.03.2018
- Sanierung des Brinckmanbrunnens und der dazugehörigen Freifläche in Brinck-
mansdorf
Vorlage: 2018/IV/4293**

zur Kenntnis genommen

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Anfragen der Mitglieder der Ausschüsse und Informationen der Verwaltung

**TOP 7.2 Planungs- und Gestaltungsbeirat
Die nächste Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates findet am 22.03.2019
ab 14:00 Uhr voraussichtlich im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz
14, statt.**

Herr Sauter und Herr Döring werden am Planungs- und Gestaltungsbeirat am 22.03.2019 teilnehmen.