

<p><b>Beschlussvorlage</b></p> <p>Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b></p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Ortsamt Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz</p>	<p>Datum: 06.03.2019</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Roland Methling</p> <p>bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski</p> <p>bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus</p>																		
<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</b></p> <p><b>Auslegungsbeschluss</b></p>																			
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28.03.2019</td> <td>Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>23.04.2019</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>24.04.2019</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>09.05.2019</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>15.05.2019</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	28.03.2019	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung	23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung	15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
28.03.2019	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung																	
23.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																	
24.04.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																	
09.05.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung																	
15.05.2019	Bürgerschaft	Entscheidung																	

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“, begrenzt im Norden und Osten: durch die Grundstücke auf der Nordseite der Werftstraße  
im Süden: durch die Bebauung des Thomas-Müntzer-Platzes,  
im Westen: durch die Bahntrasse Rostock-Warnemünde sowie die rückwärtige Grenze der Grundstücke westlich der Max-Eyth-Straße,  
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich örtlicher Bauvorschriften (Anlage 1) sowie der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2), werden in der vorliegenden Form gebilligt und sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**Beschlussvorschriften:**

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2015/BV/0617 Beschluss über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1  
"Wohnen m Werftdreieck" - Aufstellungsbeschluss

### **Sachverhalt:**

Die Bürgerschaft hat am 25.03.2015 die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 10.WA.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ beschlossen.

Dieser soll den rechtskräftigen B-Plan Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“ ersetzen. Zusätzlich werden am nördlichen Rand Teilflächen der Werftstraße überplant, die im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“, in der Fassung der 2. Änderung liegen.

In der Zeit von Oktober 2015 bis Januar 2016 hat die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, in enger Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, einen internationalen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Aufgabenstellung zum Wettbewerb basierte im Wesentlichen auf den im Aufstellungsbeschluss definierten Planungszielen.

Den Wettbewerb hat das Büro Atelier Wimmer aus Wien, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Martha Schwartz Partners Ltd aus London gewonnen.

Die Inhalte des Siegerentwurfs wurden zwischenzeitlich durch die Albert Wimmer ZT-GmbH in einem Funktionsplan konkretisiert, der in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden und Gutachtern, alle relevanten planerischen Aspekte beinhaltet. Das Büro ist auch weiterhin in den Prozess der Planaufstellung eingebunden, um so die Qualitäten des Entwurfs sicher zu stellen und weiterzuführen.

Der vorliegende Entwurf des B-Plans basiert auf dem Funktionsplan.

Im Zuge des Wettbewerbs und auch danach wurde eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung, durchgeführt, in Form von Informationsveranstaltungen, Pressemitteilungen und einer eigenen Internetplattform mit der Möglichkeit einer direkten Beteiligung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum Mai/Juni 2018.

Der Entwurf des B-Planes beinhaltet die Entwicklung der im Wesentlichen brach liegenden, beräumten Flächen hin zu einem urbanen Gebiet mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung, teilweise Büroflächen und ergänzenden Nutzungen. Im Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kita enthalten.

Es ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan Baurecht für ca. 700 Wohnungen schafft.

Ein wesentliches Element in dem Planentwurf ist eine großzügige öffentliche Grünanlage im Inneren des Gebietes, die sich von Osten nach Westen erstreckt sowie eine teilweise Öffnung des historischen Kayenmühlengrabens im Verlauf der heutigen Max-Eyth-Straße. Es ist eine differenzierte Abstufung von öffentlichen zu privaten Freiflächen vorgesehen. Damit soll eine hohe Aufenthaltsqualität in einem modernen Quartier entwickelt werden.

Die Höhe der Gebäude liegt im Wesentlichen bei 4 bis 5 Geschossen und orientiert sich damit an der Umgebung. Entlang der Lübecker Straße werden zur städtebaulichen Betonung bestimmter Punkte Gebäude mit bis zu 8 Geschossen und am Platz des 17. Juni mit bis zu 10 Geschossen festgesetzt.

Mit dem B-Plan wird das Hauptverkehrsnetz neu geordnet. Die Max-Eyth-Straße und die Werftstraße (in der Verlängerung der Maßmannstraße) sollen zu Gunsten attraktiver Freiflächen ihre Verkehrsfunktion verlieren und zurück gebaut oder umgestaltet werden. Hierzu ist zwischen den beiden bestehenden Knoten Max-Eyth-Straße und

Maßmannstraße eine neue leistungsfähige Verbindungsstraße zwischen der Lübecker Straße und der Werftstraße geplant.

Für den Umbau der Lübecker Straße wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Mit dieser verkehrlichen Neuordnung werden auch eine geringfügige Verschiebung der Straßenbahntrasse sowie die Errichtung eines Radschnellweges entlang der Bahntrasse im Westen und der Lübecker Straße verbunden sein.

Das Baugebiet selbst soll in weiten Bereichen verkehrsarm sein. Als Grundlage hierfür sind in nordöstlicher und westlicher Randlage mehrgeschossige Parkhäuser festgesetzt, die den kompletten Stellplatzbedarf des Plangebietes aufnehmen und als attraktive Mobilitätspunkte entwickelt werden sollen. Gleichzeitig haben die Parkhäuser eine lärmabschirmende Wirkung für die angrenzende Wohnnutzung.

Auf Grund der erheblichen Lärmbelastungen, die im Wesentlichen von den unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ausgehen, wurde ein Konzept mit umfangreichen Maßnahmen zum Schallschutz erstellt, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Hierzu gehören unter anderem die riegelartige Anordnung der Gebäude zu den Lärmquellen, Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Regelungen zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und Nutzungen.

Zum Bebauungsplan wurden eine Reihe von Untersuchungen und Fachgutachten erstellt. Hierzu gehören vor allem verkehrstechnische Untersuchungen und Konzepte, eine darauf basierende Schalltechnische Untersuchung, ein Bodengutachten, Altlastenuntersuchungen, ein hydrologisches Gutachten und ein Grünordnungsplan. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1, Satz 1 Nr. 2 BauGB erstellt, als gesonderter Teil der Begründung.

Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 13,24 ha.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert, um dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Planungskosten, einschließlich aller erforderlichen Gutachten, werden durch die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH übernommen. Grundlage hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Zur Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen hat die Stadt mit der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH nach Beschluss der Bürgerschaft 2018/BV/4109 vom 05.12.2018 einen Vertrag geschlossen, der dem Innenministerium M-V zur Genehmigung vorliegt. Er regelt auch die Kostenübernahme. Demnach wird sich die Stadt voraussichtlich mit 3,6 Mio. EUR an den Herstellungskosten beteiligen.

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

**Anlage/n:**

1. Entwurf Planzeichnung (Teil A) und Text sowie örtliche Bauvorschriften (Teil B),
2. Entwurf Begründung