

Beschlussvorlage	Datum:	05.06.2019
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Kämmereiamt Ortsamt Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138.3 "Ehemalige Neptunwerft" - Aufstellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.06.2019	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
13.08.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
14.08.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
15.08.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
28.08.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für ein Gebiet in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, begrenzt

- im Norden: durch die Bundeswasserstraße Unterwarnow
- im Osten: durch die Lübecker Straße
- im Süden: durch die Werftstraße
- im Westen: durch den Kayenmühlengraben

soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138.3 „Ehemalige Neptunwerft“ aufgestellt werden. Die Änderung betrifft 2 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:

Anlass des Änderungsverfahrens sind die Erweiterungspläne der Nordwasser GmbH / des WWAV. Es ist beabsichtigt das Abwasserpumpwerk in der Werftstraße bei laufendem Betrieb zu sanieren und in nördlicher Richtung zu erweitern. Die Erweiterung betrifft Flächen, welche im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünflächen, als Bolzplatz sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkpalette) festgesetzt sind.

Im Zuge der geplanten Änderung des B-Plans soll zudem geprüft werden, ob der Kayenmühlengraben als Grünverbindung zwischen dem Werftdreieck und der Warnow für eine öffentliche Wegeverbindung umgestaltet werden kann. Auch soll das Gewerbegebiet Nr. 2 (GE 2) im Sinne einer effizienteren Bodennutzung überarbeitet werden.

Mit der Planänderung werden in insgesamt zwei Änderungsbereichen (siehe Anlage 1) folgende wesentlichen Ziele verfolgt:

Änderungsbereich 1:

- Es ist Baurecht für eine Erweiterung bzw. den Neubau des Abwasserpumpwerkes zu schaffen.
- Mit der Erweiterung der Flächen für Versorgungsanlagen werden bisher als öffentliche Grünflächen und als Bolzplatz festgesetzte Flächen überplant. In Folge dessen wird der Bolzplatz in südöstlicher Richtung auf die bisherige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkpalette) verlagert. Zuvor ist jedoch zu prüfen, ob der Bolzplatz anteilig die unterirdische Anlage des Abwasserpumpwerkes überlagern kann, sodass Flächen gespart werden können.
- Der Flächenanteil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkpalette), der nicht künftig für den Bolzplatz benötigt wird, soll auch weiterhin als öffentliche Stellplatzfläche dienen.

Änderungsbereich 2:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets Nr. 2 (GE 2) sind im Sinne einer effizienten Bodennutzung durch das Versetzen der Baugrenzen zu erweitern.
- Der Flächenbedarf für die Planstraße (Anbindung Kurt-Dunkelmann-Straße an die Straße Am Kayenmühlengraben) soll überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden.
- Die öffentlichen Grünflächen (Kayenmühlengraben) sind ein Gewässer II. Ordnung und werden entsprechend festgesetzt.

Südlich der Straße am Kayenmühlengraben sind Altlasten vorhanden. In Abstimmung mit dem StALU MM wird der Umfang der zu beseitigenden Bodenverunreinigungen ermittelt. Bis zum Satzungsbeschluss ist durch den Vorhabenträger (WWAV) ein Sanierungsplan zu erarbeiten, welcher Eingang in den B-Plan finden wird.

Es wurde mit dem WWAV ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB für die Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten im Änderungsbereich 1 geschlossen. Der Änderungsbereich 2 umfasst sowohl öffentliche Flächen (Kayenmühlengraben und Kurt-Dunkelmannstraße) als auch Flächen in Eigentum Dritter. Die Kosten für diesen Teil der Planung übernimmt die Stadt.

Die B-Planänderung soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das geplante Vorhaben des Abwasserpumpwerks fällt nicht unter die UVP-Pflicht und auch die geplante Grundfläche wird unter dem gesetzlich genannten Schwellenwert von 20.000 m² liegen. Daher kann die Planung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE 10.2) dar. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans beeinträchtigen das städtebauliche Grundkonzept des FNP nicht, sodass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Die Änderungsflächen umfassen insgesamt ca. 2,45 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten und Kosten für alle erforderlichen Gutachten sollen für den Änderungsbereich 1 durch den Warnow- Wasser- und Abwasserverband (WWAV) übernommen werden. Hierzu ist ein Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen worden. Die Planungskosten für den Änderungsbereich 2 übernimmt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die Kosten der Planung für den Änderungsbereich 2 trägt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die Aufwendungen bzw. Auszahlungen in voraussichtlicher Höhe von insgesamt 30.000 € werden für das Haushaltsjahr 2019 (8.000 €) aus den in der OE 61 vorhandenen Mitteln abgedeckt. Im Haushaltsjahr 2020 können die Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von 22.000 EUR, unter der Voraussetzung genehmigter Haushaltsansätze, gedeckt werden.

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2019	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		8.000 €		
	76255010 / Auszah- lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				8.000 €
2020	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		22.000 €		

	76255010 / Auszahlungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				22.000 €
Gesamtkosten			30.000 €		30.000 €



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.

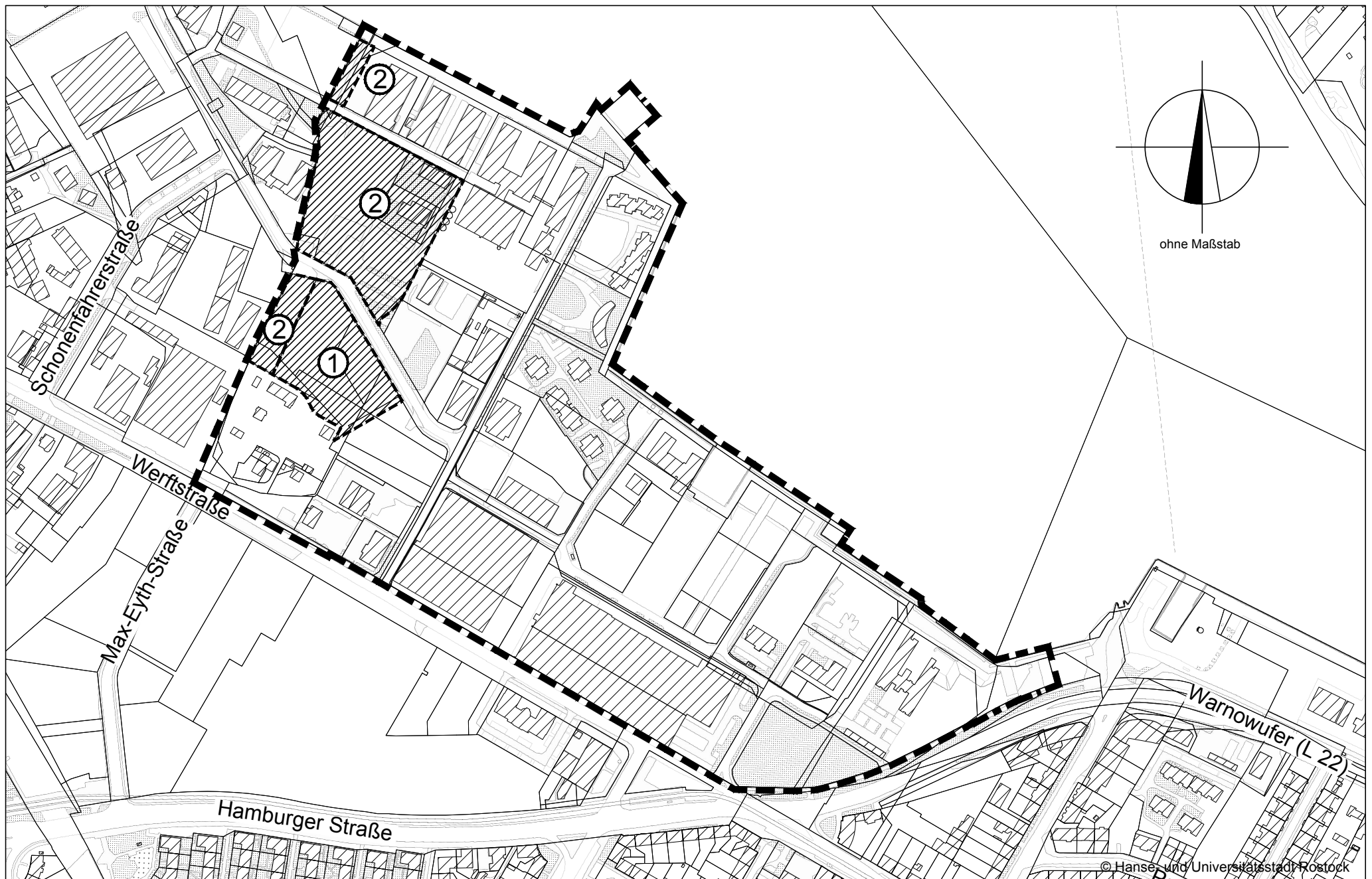


werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

Anlage/n:

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 10.MI.138.3 "Ehemalige Neptunwerft"