

Beschlussvorlage	Datum: 27.09.2019	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Ortsamt Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz	bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 "Ballastweg" Aufstellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.10.2019	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
26.11.2019	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
27.11.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
28.11.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
04.12.2019	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für eine im Stadtteil Gehlsdorf gelegene ca. 1,55 Hektar große Fläche, begrenzt:
im Norden: entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 397/14 und 397/8 (Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf) angrenzend an die Baugrundstücke der Straße Evertsche Gärtnerei,
im Osten: durch die Straßenbegrenzungslinie des Ballastweges sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 397/8 und 397/3 (Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf), welche an die Baugrundstücke des Ballastweges 4 - 6 angrenzen,
im Süden: durch die Uferpromenade entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 397/3 (Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf),
im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 397/14, 397/8, 397/4 und 397/3 (Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf), angrenzend an die Baugrundstücke des Blockweges,

soll gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 „Ballastweg“ aufgestellt werden. Dabei wird ein Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 15.WA.119 „Warnowgarten“ überplant (siehe Anlage 1).

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum auf Flächen, welche derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet sind.

2. Nach Einführung der BauGB-Novelle vom Mai 2017 sind für die Fläche die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Anwendbarkeit des §13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - erfüllt. Demnach und gemäß § 13 b BauGB i.V.m. 13a und 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist aufgrund ihrer progressiven Einwohnerentwicklung und eines anhaltenden Wohnraumbedarfs im Rostocker Stadtgebiet gefordert, entsprechende Baulandpotenziale nutzbar zu machen und für den Wohnungsmarkt bereitzustellen. Mit dem B-Plan Nr. 15.WA.202 soll dieser aktuellen Bedarfssituation Rechnung getragen werden.

Es ist beabsichtigt, das Areal einer Baumschule am Ballastweg, nördlich der Gehlsdorfer Uferpromenade für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Der B-Plan Nr. 15.WA.202 dient damit der Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven und der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Der unmittelbare Planungsanlass wird ausgelöst von einer privaten Bauanfrage des Vorhabenträgers, für die zzt. kein ausreichendes Planungsrecht vorliegt und von bestehenden Vorstellungen über eine geplante Reduzierung der Betriebsfläche der Baumschule in mehreren Entwicklungsschritten.

Durch den schrittweisen Rückbau der vorhandenen Baumschule geht die Zweckbestimmung der bisher als Nebengebäude genutzten baulichen Anlagen verloren. Um eine sinnvolle Nachnutzung der Gebäude zu ermöglichen, soll u.a. ein Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 15.WA.119 „Warnowgarten“ überplant werden (siehe Anlage 1).

Die gewidmete Straße Ballastweg ist Gegenstand der Planung, um festzustellen, welcher Anteil des Straßengrundstücks weiterhin für verkehrliche Zwecke erforderlich ist und inwieweit Flächenanteile ggf. einer Nutzung durch die anliegenden Wohngrundstücke zugeordnet werden können.

Bis auf den bereits vorhandenen Ballastweg befinden sich alle Flurstücke im Geltungsbereich des B-Plans im Eigentum des o.g. Vorhabenträgers.

Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 soll gem. § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungs-voraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben, da mit der Planung eine Grundfläche von 2.445 m² zugelassen wird (vgl. § 13b BauGB: < 10.000 m²). Die von der Planung erfassten Baugebiete sind i.ü. Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das gesamte Plangebiet als naturnahe Grünfläche (GFL. 15.2) dar. Der künftige B-Plan Nr. 15.WA.202 „Ballastweg“ entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Daher soll im Rahmen der Neuaufstellung des FNP, dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Planung verbundenen Kosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlage/n:

Übersichtsplan zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.WA.202 „Ballastweg“



Übersichtsplan zur Aufstellung
des Bebauungsplans Nr. 15.W.202 "Ballastweg"