

Beschlussvorlage	Datum: 27.04.2020	
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 Mitte 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. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.05.2020	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
02.06.2020	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ eingereichten Stellungnahmen von Bürgern sowie die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit dem in Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

Die als Anlage 1 beigefügten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), beschließt die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock den Bebauungsplan 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 Grundstücke auf der Südseite der Lübecker Straße,
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 mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), zusammen, Anlage 2, als Satzung.

3. Die Begründung, Anlage 3, wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung erst dann durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen, wenn der im Entwurf vorliegende städtebauliche Vertrag zur Baureihenfolge, Anlage 4, ohne wesentliche Änderungen rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 KV M-V

§ 2 Abs. 1, § 10 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2019/BV/4488 - Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" - Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Beim räumlichen Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um Industrie- bzw. Gewerbebrachflächen, welche aktuell mit Zierrasen und lockerem Baumbestand bewachsen sind. Im südöstlichen Plangebiet befinden sich ein eingeschossiges Autohaus sowie eine zweigeschossige, denkmalgeschützte medizinische Bildungseinrichtung.

Der noch rechtskräftige B-Plan Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“ wird durch diesen B-Plan ersetzt.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung eines verdichteten, innenstädtischen Quartiers. Es soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die Errichtung von ca. 700 Wohneinheiten; gleichfalls aber auch für Wohnfolgeeinrichtungen sowie solche von weiterem Einzelhandel, Dienstleistung sowie Büro-, kleingewerblichen und kulturellen Nutzungen, soweit diese mit der Wohnnutzung verträglich sind bzw. diese sinnvoll ergänzen und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Zu diesem Zweck werden die Baugebiete überwiegend als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Im östlichen Bereich erfolgt die Festsetzung von Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO. Die Wohnfolgeeinrichtungen werden als Gemeinbedarfsfläche sowie für die Parkhäuser als Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die konkrete Bauweise sowie das Maß der baulichen Dichte sind im beiliegenden Entwurf des Bebauungsplans präzisiert. Die Höhe der Gebäude liegt im Wesentlichen bei 4-5 Geschossen und orientiert sich damit an der Umgebung. Am südwestlichen und südöstlichen Rand sind zur städtebaulichen Akzentuierung Höhendominanten von 8 Geschossen und im Bereich des Autohauses Goldbach bis zu 10 Geschosse geplant.

Ein wesentliches Element des Bebauungsplans ist die großzügige öffentliche Grünfläche 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.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Neuordnung des Verkehrsnetzes. Geplant sind der Rückbau der Max-Eyth-Straße und deren Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage (für den Kfz-Verkehr) sowie die Verlängerung der Maßmannstraße. Dafür ist zwischen der Lübecker Straße und der Werftstraße eine neue leistungsfähige Verbindungsstraße (Planstraße A) geplant. In diesem Zusammenhang ist die abschnittsweise Umverlegung des Gleisbetts der Straßenbahnschienen im Bereich der Planstraße A erforderlich.

Für diese Maßnahmen wird es ein nachfolgendes Planfeststellungsverfahren geben.

Neben der Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes ist eine Trasse für den geplanten Radschnellweg planungsrechtlich zu sichern, die parallel zur Lübecker Straße verläuft und auf Höhe des Holbeinplatzes in nördliche Richtung, entlang der Geltungsbereichsgrenze, abzweigt.

Das innere Plangebiet soll weitgehend autofrei erschlossen werden. Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf das erforderliche Minimum reduziert und auf Sammel- bzw. Gemeinschaftsanlagen, insbesondere 2 Parkhäuser, konzentriert.

Für die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes wurde mit der WIRO parallel ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 östlich der Max-Eyth-Straße ein Kerngebiet (MK.10.1) nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und für die Fläche westlich der Max-Eyth-Straße eine gewerbliche Baufläche (G.10.1) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Die den Geltungsbereich umrahmenden Straßen (Werftstraße und Lübecker Straße) sind, genauso wie die das Plangebiet querende Max-Eyth-Straße, als Flächen für Straßenverkehr dargestellt. Im Kreuzungsbereich Bahntrasse / Lübecker Straße ist ein Verknüpfungspunkt des ÖPNV dargestellt. Da der Bebauungsplan die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers in den weit überwiegenden Bereichen in Form eines urbanen Gebiets gem. § 6a BauGB im Bereich der bisher als Kerngebiet bzw. gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiche vorsieht, ist eine Änderung des FNP notwendig, da sonst das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist.

Entsprechend erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 für dessen Geltungsbereich nach § 8 Abs. 3 BauGB die 14. Änderung des FNP im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Für diesen Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Planung entspricht im östlichen Kerngebiet im Wesentlichen dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10.MK.63 für das Kerngebiet „Werftdreieck“. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage am Platz des 17. Juni soll hier künftig eine städtebauliche Dominante mit bis zu 10 Geschossen entstehen. Zugleich birgt die Lage aufgrund der umgebenen Straßenführung hohe Herausforderungen für die Realisierungsplanung (insbesondere bzgl. der Erschließung und Lärmbelastung). Da die Flächeneigentümerin des MK 2b im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 10.W.63.1 noch keinen konkreten Bauentwurf vorgelegt hat, ist an dieser Stelle bereits aus heutiger Sicht eine Änderung des B-Plans Nr. 10.W.61.1 denkbar, um den genannten Herausforderungen, in Verbindung mit einem architektonischen Entwurf, in geeigneter Weise begegnen zu können und eine Bebauung zu ermöglichen, die der Lage gerecht wird.

Die Fläche des Planungsgebiets umfassen ca. 12,5 ha.

Schwerpunkte der Abwägung im Zuge der Beteiligung gem. § 3 (2), § 4 (2) u. § 4a (3) S. 4 BauGB

Die Einwendungen der Öffentlichkeit betrafen unter anderem Belange des Naturschutzes und des Wohnangebotes für bestimmte soziale Gruppen z. B. in Form von Sozialwohnungen oder für besondere Wohnbedarfe.

Die Untere Verkehrsbehörde weist auf die erforderliche Klärung der Passierbarkeit der Lärmschutzwände an den Zuwegungen von der Lübecker Straße aus für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer hin.

Seitens des StALU Mittleres Mecklenburg ergeht die Anforderung, dass der Bodenschutzbehörde gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Konkretisierung zu Art und Umfang der erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen ein Sanierungsplan vorzulegen, ggf. erforderliche weiterführende Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe des StALU flächenkonkret mit Klärung der Sanierungspflicht nach § 4 Abs. 3 BBodSchG festzuschreiben und nachfolgend durchzuführen.

Festsetzungen zum Schallschutz wurden weiter präzisiert. Ergänzend wird ein Vertrag mit der WIRO zur Absicherung des Lärmschutzes bei einer etappenweisen Umsetzung des B-Planes beschlossen.

Die Beantwortung dieser und anderer Einwendungen ist in den Abwägungsblättern jeweils nachlesbar. Aufgrund des Umfangs der Einwendungen wird an dieser Stelle darauf verzichtet, die Ergebnisse der Abwägung darzustellen, doch führten die eingegangenen Stellungnahmen im Ergebnis zu keinen Änderungen an den Grundzügen der Planung. Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann daher verzichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Claus Ruhe Madsen

Anlage/n:

- Anlage 1: Abwägungsunterlagen
- Anlage 2: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“
- Anlage 3: Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“
- Anlage 4: Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur Baureihenfolge