

Beschlussvorlage	Datum: 28.04.2020
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 Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Stadtforstamt	bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.05.2020	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	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 eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“,

begrenzt

- im Osten: durch die Wohnbebauung an der Pressentinstraße 16 bis 17a und 18 bis 24a,
- im Norden: durch das Gelände der Werft Tamsen Maritim,
- im Westen: durch die Warnow und
- im Süden: durch den Wald und den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“;

ausgeschlossen der zentrale Bereich des Wohngebietes, der durch die Planstraßen A und C und die Mischgebietsfläche begrenzt wird,

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

3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 KV M-V

§ 10 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2018/BV/3708 - 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer" Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 27.06.2018

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 27.06.2018 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ beschlossen. Im Städtischen Anzeiger vom 04.07.2018 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, die vom 16.07. bis zum 21.08.2018 erfolgte.

Zeitlich parallel wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Hinweise, die eine Änderung am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes erforderlich machen.

Die Änderung betrifft den südlichen Bereich des B-Plans (südlich der Werft Tamsen Maritim), mit Ausnahme einer zentralen Fläche in diesem Bereich, die entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen umgesetzt wird und sich bereits in der Bebauung befindet. Wesentliche Teile der Erschließung des Plangebietes wurden auf der Grundlage des Ursprungsplanes bereits begonnen.

Der Bereich der 2. Änderung soll weiterhin als attraktiver Wohnstandort mit räumlichem Bezug zur Warnow entwickelt werden.

An der Grundstruktur einer mehrgeschossigen Wohnbebauung wird festgehalten. Auch die Anordnung eines Sportboothafens und einer Promenade entlang der Warnow sowie die Integration eines Radweges durch das Plangebiet werden in leicht geänderter Form beibehalten.

Die Änderung ist notwendig, da der neue Grundstückseigentümer, in Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, ein etwas geändertes Baukonzept umsetzen möchte.

Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan betreffen insbesondere die Lage von Erschließungsflächen, die Baugebietstypen im Norden und Westen des Plangebietes und Anpassungen an zwischenzeitlich geänderte technische Normen und Richtlinien sowie die Durchführung einer Waldumwandlung.

So erfolgt eine Verschiebung beziehungsweise andere Anordnung einer Erschließungsstraße im Bereich der Promenade, wodurch dort eine attraktivere Gestaltung möglich wird.

Im nordwestlichen Bereich wird auf die Errichtung eines möglichen Hotels zu Gunsten von zusätzlichen Wohnangeboten (voraussichtlich für altersgerechtes Wohnen) verzichtet. Dort und entlang der Promenade werden jetzt urbane Gebiete festgesetzt, wobei in Teilbereichen der Erdgeschosse Flächen für gewerbliche, kulturelle, sportliche, gesundheitliche oder soziale Zwecke vorgesehen sind. Damit sollen an der Uferpromenade und in Weiterführung am Ufer- und -weg Angebote für die Bewohner und Nutzer zur Belebung dieses Bereiches geschaffen werden.

Dieser Abschnitt ist ein wesentlicher Teil des geplanten uferbegleitenden Fuß- und Radweges entlang der Warnow.

Zudem hat sich in den vergangenen Jahren die südliche Waldfläche nach Norden in den Bereich der festgesetzten Baufelder ausgedehnt. Hierfür wurde ein Waldumwandlungsverfahren mit der Pflicht des Waldersatzes durchgeführt. Die Ersatzaufforstungen wurden durch den Investor zwischenzeitlich vollständig erbracht.

Durch das Plangebiet wurde auf Kosten des Investors eine Entwässerungsleitung gelegt, die wesentlich zur Lösung von Problemen der Abwasserbeseitigung in Gehlsdorf beiträgt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein großer Teil der Flächen war bereits versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohngebieten und Urbanen Gebieten im Gegensatz zur ehemaligen industriellen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen beachtet. Es liegen Fachgutachten zum Artenschutz, zum Immissionsschutz und zu möglichen Altlasten vor, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Bezüglich des Immissionsschutzes wurde in besonderer Weise die Lärmsituation zur nördlich angrenzenden Werft untersucht. Unter direkter Beteiligung der Werft wurde bei den rechnerischen Ansätzen zum Lärmschutz die zukünftige Entwicklung der Werft berücksichtigt und andererseits wurden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15.W.99 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt ca. 5,2 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Planung einschließlich aller erforderlichen Zuarbeiten (Gutachten usw.) trägt der Investor.



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:

1. Abwägung (der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
2. Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)
3. Begründung
4. Städtebaulicher Vertrag zum Schallschutz