

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt:</p> <p>Zentrale Steuerung Rechts- und Vergabeamt Ortsamt West Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau</p>																		
<p>Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“</p> <p>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.12.2020</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>25.11.2020</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>26.11.2020</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.11.2020</td> <td>Ortsbeirat Hansaviertel (9)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>02.12.2020</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	01.12.2020	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	25.11.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	26.11.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	17.11.2020	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Empfehlung	02.12.2020	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
01.12.2020	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
25.11.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
26.11.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
17.11.2020	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Empfehlung																	
02.12.2020	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 des Bebauungsplans Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

2. Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Bürgerschaft den Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ im Stadtteil Hansaviertel, begrenzt:

im Nordosten: durch die Dethardingstraße bis zur Parkstraße,
im Osten: durch die Bahntrasse Rostock – Warnemünde
im Süden: durch die Bahntrasse Rostock – Wismar
im Westen: durch die Parkstraße und die Ernst-Heydemann-Straße,
im Nordwesten: durch die Rembrandtstraße,
bestehend aus den textlichen Festsetzungen und dem zugehörigen Lageplan (Anlage 2),
als Satzung.

3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 10 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Ziel des B-Plans ist der Erhalt der Vorgärten als städtebauliches Element.

Ein Instrument zur Bewahrung der Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel ist unter anderem der Ausschluss von Pkw-Stellplätzen und die Minimierung der Versiegelung. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Vorgärten passen nicht in das historische Bild, widersprechen seiner Funktion als begrünte Freifläche und bedeuten Versiegelungen, die das Potential haben, sich auszubreiten und damit die Vorgärten aus dem Stadtbild zu beseitigen. Mit dem flächenbezogenen Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen in Vorgärten wird unmittelbar die Nutzung von Grund und Boden geregelt. Dieses Instrumentarium fällt in den Kompetenzbereich des Bauplanungsrechts. Aus diesem Grund wird die rechtskräftige Vorgartensatzung Thünenviertel dahingehend geändert und künftig durch den vorliegenden B-Plan ergänzt, welcher sich darüber hinaus auch auf das Tweelviertel erstreckt.

Um keine rechtswidrige Negativplanung vorzunehmen, werden nicht Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt, dessen Errichtung dann wiederum untersagt wird. Die Grundkonzeption des B-Plans sieht stattdessen vor, durch die Festsetzung von privaten Grünflächen das vorhandene grüne Ortsbild in den Wohngebieten zu erhalten und zu festigen. Aufgrund der Erschließungsfunktion von Vorgärten sind umfassende Ausnahmeregelungen vom Bebauungsverbot, welches mit der Festsetzung von Grünflächen stets verbunden ist, vorgesehen. Somit ist sichergestellt, dass die Aufgabe eines Vorgartens als Grünraum mit notwendigen Funktionsflächen erfüllt wird, wobei der Umfang der zulässigen Funktionsflächen von den individuellen Rahmenbedingungen bestimmt wird.

Es handelt sich hier um einen einfachen B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Das bedeutet, dass der B-Plan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nicht abschließend regelt, sondern der Planungsinhalt sich auf ein bestimmtes baurechtliches Thema (in diesem Fall: Vorgärten) bezieht. Die Zulässigkeit von Vorhaben bezieht sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund des geringen Umfangs der Festsetzungen in Kombination mit dem weit gefassten räumlichen Geltungsbereich bietet es sich an, den B-Plan ausschließlich textlich aufzustellen. Auf eine Planzeichnung wird verzichtet.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbauflächen dar. Der B-Plan mit den oben beschriebenen Zielen kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der diesbezüglich nicht geändert wird, entwickelt werden.

Zum Verfahren:

Wird in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Stadt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen. Diese Voraussetzung wird erfüllt, denn das vorhandene Gebiet ist bereits vollständig entwickelt und hergestellt. Im B-Plan sollen vorhandene städtebauliche Strukturen gesichert werden, indem einer übermäßigen Versiegelung Einhalt geboten wird. Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich am

Bestand und greifen zudem mit Bedacht vorhandene Besonderheiten auf, sodass die nähere Umgebung durch den Bebauungsplan nicht neu überformt wird. Der Fokus liegt nicht auf dem Rückbau versiegelter Flächen, sondern darauf, Neuversiegelung nur in einem solchen Maß zuzulassen, dass das städtebauliche Element „Vorgarten“ nicht in seinen Grundzügen gefährdet ist.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Satzung ist gemäß Kommunalverfassung von der Bürgerschaft zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

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

Anlagen

1	Abwägung	öffentlich
2	B-Plan Text	öffentlich
3	Begründung	öffentlich
4	Lageplan (Geltungsbereich)	öffentlich