

<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 Ortsamt Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau</p>																		
<p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“</p> <p>Aufhebungs- und Auslegungsbeschluss</p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23.03.2021</td> <td>Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.04.2021</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.04.2021</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>15.04.2021</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>21.04.2021</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	23.03.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung	06.04.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	07.04.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	15.04.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	21.04.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
23.03.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung																	
06.04.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
07.04.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
15.04.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
21.04.2021	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:**1. Für das Gebiet, begrenzt**

- | | |
|----------------|---|
| im Nordosten: | durch den Entwässerungsgraben 13/1, |
| im Südosten: | durch die Bebauung an der Gehlsheimer Straße, |
| im Südwesten: | durch die Bebauung an der Drostestraße und |
| im Nordwesten: | durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke
185/8 und 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer 17
Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2), |

soll der Satzungsbeschluss (Nr. 2018/BV/3910) des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“ aufgehoben und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen werden.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 1) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Wesentliches Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung eines städtebaulichen Missstandes durch die Entwicklung zu einem Wohngebiet, das gleichzeitig zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beiträgt und den Zielen des Bündnisses für Wohnen der HRO.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2018/BV/3910 der Bürgerschaft vom 17.10.2018

Sachverhalt:

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde 2018 durch die Bürgerschaft beschlossen (2018/BV/3910). Eine Inkraftsetzung erfolgte nicht.

Auf Grund erforderlicher inhaltlich rechtlicher Korrekturen wird die Satzung aufgehoben. Die planerischen Korrekturen bestanden hauptsächlich in der Verringerung der möglichen bebaubaren Fläche (Reduzierung GRZ) und entsprechen damit den Ergebnissen des verkehrlichen Gutachtens und des Lärmgutachtens. In beiden wurden jeweils 110 WE zu Grunde gelegt, der B-Plan hätte mind. 160 WE ermöglicht. Der überarbeitete Entwurf des B-Plans wird erneut öffentlich ausgelegt.

Der Hauptteil des Planbereiches gehörte zur ehemaligen Gärtnerei Aderhold, deren Nutzung vor Jahren aufgegeben wurde. Die baulichen Reste der Gärtnerei auf dieser Fläche sind bereits durch den Vorhabenträger / Eigentümer (WG Warnow) beräumt worden.

Eine Wiedernutzbarmachung der Flächen für Zwecke des Wohnungsbaus ist zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Rostock geboten und entspricht der Umsetzung der Ziele des Bündnisses für Wohnen in Rostock.

Städtebaulich drängt sich die Fortführung der umgebenden Bebauungsart, die für den Stadtteil Gehlsdorf typische und prägende Villenbebauung in lockerer Bauweise, im Geltungsbereich auf. Daraus ergeben sich die Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung.

Da die Planung der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Flächen dem Sinne der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans waren keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt, haben die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte angemessene Berücksichtigung gefunden. Insbesondere die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt und durch Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Ebenso wurden die Belange des Immissionsschutzes, der Hydrologie und der Verkehrserschließung durch entsprechende Gutachten untersucht und berücksichtigt.

Belange des Bodenschutzes machten die Eingrenzung des Geltungsbereiches in den Maßen erforderlich, wie er nun im Entwurf dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock weist die betroffenen Grundstücke überwiegend als Wohnbaufläche (W.15.1) aus. Geringe Teile der von der Planung erfassten Fläche werden als Bestandteil der naturnahen Grünfläche 15.6 dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung geringfügig angepasst (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) bzw. bei der Neuaufstellung entsprechend gefasst.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt insgesamt 2,6 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

Anlagen

1	Entwurf des Bebauungsplans	öffentlich
2	Entwurf der Begründung	öffentlich