

<p>Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b></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 Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau</p>																		
<p><b>Bebauungsplan Nr. 15.W.123 Wohngebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt“, 2. Änderung, Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b></p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22.06.2021</td> <td>Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>04.08.2021</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.08.2021</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>12.08.2021</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>18.08.2021</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	22.06.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung	04.08.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	10.08.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	12.08.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	18.08.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
22.06.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung																	
04.08.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
10.08.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
12.08.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
18.08.2021	Bürgerschaft	Entscheidung																	

**Beschlussvorschlag:**

- Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ zum Entwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen, der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß ABWÄGUNGSUNTERLAGE (Anlage 1) dokumentiert und geprüft und entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) beschließt die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für ein Areal in Gehlsdorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“, begrenzt

im Nordosten: durch die Straße Zur Yachtwerft,  
im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 442/122, die südöstliche Grenze des Flurstücke 442/153 und dessen gedachter Verbindung zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 442/157 auf den Grundstücken Kadettweg 6a und 7, Kutterweg 6a, 7, 8, 8a,

im Südwesten: durch die Unterwarnow und  
im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 442/120, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 442/150 und dessen gedachter Verbindung zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 442/146 auf den Grundstücken Jollenweg 7, Zeesenweg 7, 8, 9, und 10

bestehend aus der PLANZEICHNUNG (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als SATZUNG (Anlage 2).

3. Die BEGRÜNDUNG einschließlich Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ (Anlage 3) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (3) Nr. 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V),  
§ 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse:

2017/BV/3096 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss B-Plan Nr. 15.W.123 2. Änderung Marine Gehlsdorf

#### **Sachverhalt:**

Die Planänderung betrifft den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße *Zur Yachtwerft* und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow – insgesamt ca. 7.087 m<sup>2</sup> – im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt“ im Nordwesten von Gehlsdorf und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1 bzw. schließt Teile davon ein:  
442/122 ; 442/146 ; 442/150 - /153 ; 442/157 ; 442/209, /210 ; 442/242, /243 ; 442/254 - /257 ; 442/264, /265 ; 442/274 - /277 ; 442/304 - /306 ; 443/16, /17 ; 461/1, /2. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der *WIRO - Wohnen in Rostock GmbH*.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 15.WA.123 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für die abschließende Herstellung noch fehlender Freianlagen im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen der Straße *Zur Yachtwerft* und dem Ufer der Unterwarnow sowie einer im Detail veränderten Zuordnung von öffentlichen und privaten Flächen in diesem Bereich. Mit der Planänderung werden die Voraussetzungen geschaffen, den im B-Plan vorgesehenen zentralen Platzraum und die von dort zum Warnowufer führende Wegeverbindung ohne das bisher konzipierte Wasserbecken mit anschließendem Wasserlauf zu verwirklichen und hier zusätzlich den Radverkehr zu integrieren.

Anlass der Planänderung sind der unverhältnismäßige Herstellungsaufwand und die hohen Betriebs- und Unterhaltungskosten für die Hansestadt Rostock nach Übernahme eines bisher konzipierten künstlich unterhaltenen Wasserlaufs. Die städtebauliche Komponente dieser Situation manifestiert sich seit mehreren Jahren als unfertig ausgebauter öffentlicher Freiraum und begründet das Erfordernis für die Planänderung. Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Qualität ließ die Hansestadt Rostock in diesem Zusammenhang eine Entwurfsplanung für den zentralen Platzraum und die Fußgänger- und Fahrradverbindung erarbeiten und hat diese als Grundlage für die fertigzustellenden Freianlagen mit der Erschließungsträgerin abgestimmt. Die bisher zugelassene Bodennutzung (Wasserfläche, öff. Fußgängerbereich) erlaubt nur teilweise eine Verwirklichung dieser veränderten Planungs- und Gestaltungsziele und charakterisiert damit Ziel und Zweck dieser Planänderung.

Gleichzeitig wurde für das zuletzt noch unbebaute Umfeld des zentralen Platzraums ein Bauvorhaben akquiriert, das den Intentionen des Plankonzeptes nach der Baudichte und –höhe sowie auch hinsichtlich einer geschäftlich unterlagerten Wohnnutzung gerecht wird. Hieraus ergab sich die Möglichkeit einer zwischen der Hansestadt Rostock und dem privaten Investor abgestimmten Umsetzungsplanung für den zentralen Platzraum in enger Verzahnung privater und öffentlicher Flächen. Mit dieser Planänderung wird die daraus folgende Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen im zentralen Platzraum festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da der Änderungsbereich Bestandteil des integrierten Siedlungskörpers der Hansestadt Rostock ist und mit der Planänderung keine zusätzlichen Grundflächen zugelassen werden. Darüber hinaus wird 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.

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	B123-2AE Abwägung Öffentlichkeit	öffentlich
2	B 123-2AE Abwägung TÖB	öffentlich
3	B123-2AE Planzeichnung	öffentlich
4	B123-2AE Begründung	öffentlich