

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Zentrale Steuerung Eigenbetrieb KOE Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Kämmereiamt Ortsamt Nordwest 1 Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz	
Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä „Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde“ (1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161) Aufstellungsbeschluss		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.09.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung
20.10.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
12.10.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet am südwestlichen Ortseingang von Warnemünde, begrenzt:

im Norden: durch die Grundstücke Friedrich-Barnewitz-Straße 1 und 2,
 im Osten: durch die Friedrich-Barnewitz-Straße und die Grundstücke
 An der Stadtautobahn 17 und 18,
 im Südosten: durch die Bundesstraße B 103 „An der Stadtautobahn“,
 im Südwesten: durch die Kleingartenanlagen „Schleusenberg“ und „An der Laak“,
 im Westen: durch die Kleingartenanlage „Fischerinsel“

(Abgrenzung gemäß Übersichtsplan der Anlage 1)

soll gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä aufgestellt werden

(1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161).

2. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä umfasst mit einer Fläche von ca. 4,85 ha vollständig den Geltungsbereich des mit Ablauf des 07.08.2013 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplans Nr. 01.SO.161 sowie ergänzend die direkt An der Stadtautobahn (B 103) liegenden Grundstücke zwischen der F.-Barnewitz-Straße bis einschließlich An der Stadtautobahn Nr. 64 (Flurstücke 1059/1, 1065/9, 1065/16, 1065/17, 1065/19, 1065/90 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde).

Wesentliche Planungsziele sind:

- die Anpassung der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans 01.SO.161 an das Konzept zur Gestaltung des Ortseingangs Warnemünde zur Gewährleistung der städtebaulich geordneten Entwicklung,
- die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans um die direkt nordöstlich angrenzenden Grundstücke unmittelbar An der Stadtautobahn (Flurstücke 1059/1, 1065/9, 1065/16, 1065/17, 1065/19, 1065/90 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde (Flurstücke 1059/1, 1065/9, 1065/16, 1065/17, 1065/19, 1065/90 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde) zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches und Schaffung weiterer Flächen für das TZW,
- die planungsrechtliche Sicherung des Standortes und der Nutzung für die südlich der Friedrich-Barnewitz-Straße im Bau befindliche Kindertagesstätte,
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Belange des Immissionsschutzes sowie weiterer umweltrechtlicher Belange,
- Aktualisierung der verkehrstechnischen Untersuchung zum Knoten Bundesstraße 103 / Friedrich-Barnewitz-Straße und ggf. Anpassung der Verkehrsanlagen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 verfolgte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Technologiezentrums Warnemünde durch Anlagen und Nutzungen für die Entwicklung, Herstellung und den Versand von Hochtechnologieprodukten zu schaffen. Gestützt auf die im Technologiezentrum Warnemünde (TZW) bereits vorhandenen Einrichtungen zur Entwicklung und Herstellung von Hochtechnologieprodukten und zur Nutzung der dadurch möglichen Synergieeffekte sollten die vorhandenen Potentiale zur Erhaltung und Sicherung von bestehenden sowie zur Schaffung neuer hochqualifizierter Arbeitsplätze genutzt und weiterentwickelt werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans bestand ein konkretes Ansiedlungsbegehren aus der Wirtschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden sehr konkret auf die Bedürfnisse dieses Unternehmens zugeschnitten. Die Ansiedlung kam nicht zustande, da das Unternehmen sich für einen anderen Standort entschieden hat.

Der schutzwürdige Naturraum nördlich des bisherigen Sportplatzes (Niedermoor, Biotop- und Artenschutz, Klimaschutz, Grundwasserschutz) wird durch den Bebauungsplan in seiner Funktion gesichert. Über den Bebauungsplan wurden Vorhalteflächen für eine Neuordnung des Entwässerungssystems der Laak-Niederung (Randgraben) bereitgehalten.

An dem ursprünglichen Planungsziel wird grundsätzlich festgehalten. Der etablierte Standort soll im Sinne der Förderung angewandter Wissenschaft als sonstiges Sondergebiet unter Nutzung der Nähe bereits vorhandener Hochtechnologieeinrichtungen im Sinne angewandter Wissenschaften weiterentwickelt und komplettiert werden.

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein Konzept zur Gestaltung des Ortseingangs Warnemünde erstellt. Ziel ist die Gewährleistung der städtebaulich geordneten Entwicklung in diesem Bereich. Betrachtet werden die Flächen östlich und westlich der Bundesstraße 103 (An der Stadtautobahn). Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans widersprechen dem Konzept vor allen Dingen im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen. Ein wesentliches Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist daher die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an das Konzept zur Gestaltung des Ortseingangs Warnemünde.

Damit ist auch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Nordosten verbunden. So kann die städtebaulich geordnete Entwicklung der direkt an der B 103 Grundstücke ebenfalls gesichert werden.

Aufgrund des hohen Bedarfes ist südlich der Friedrich-Barnewitz-Straße eine Kindertagesstätte an der für die Mitarbeiter des Technologiezentrums in Realisierung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen der Standort und die Nutzung für die Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt das Plangebiet als Teil des Sondergebietes Wissenschaft „Technologiezentrum Warnemünde“ dar.

Finanzielle Auswirkungen:

Erstellung des Bebauungsplans einschließlich ggf. erforderlicher Fachgutachten, wie Artenschutzfachbeitrag, Grünordnungsplan, Schallgutachten und eine Verkehrstechnische Untersuchung.

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Einzahlungen	Auszahlungen
B-Plan					
2021	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		21.800,00 EUR		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				21.800,00 EUR

2022	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		14.500,00 EUR		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				14.500,00 EUR
Fachgutachten					
2021	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		14.000,00 EUR		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				14.000,00 EUR
2022	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		39.600,00 EUR		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				39.600,00 EUR

☒ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung

Anlagen

1	1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161-1Ä „Erweiterung des Technologiezentrums Warnemünde“	öffentlich
---	---	------------