

<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 Eigenbetrieb TZR & W Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Nordwest 1 Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>																		
<p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, 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>14.09.2021</td> <td>Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>20.10.2021</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>12.10.2021</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>28.10.2021</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>03.11.2021</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		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
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:

- Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 zum Entwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen, der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, werden 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 den Bebauungsplanes Nr. Nr. 01.SO.195 für das Areal der unbefestigten Stellplatzfläche im Stadtteil Diedrichshagen, die Flurstücke 6/19 ; 6/9 (teilweise) und 15/1 (teilweise) Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen umfassend und folgendermaßen begrenzt:
 - im Norden: durch Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen „Habichtshöhe“ und „Am Kleinen Sommerweg“,
 - im Osten: durch die Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“ und die Stellplatzanlage „Habichtshöhe“,
 - im Süden: durch Ackerfläche südlich der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12),
 - im Westen: durch Grünflächen
 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als SATZUNG (ANLAGE 2).

3. Die BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts (ANLAGE 3) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ (ANLAGE 4, Beschluss 2021/BV/1851 vom 03.03.2021) wird der Bebauungsplan mit seiner Ausfertigung in Sondergebiet „Wohnmobilplatz Warnemünde - West“ umbenannt.

Beschlussvorschriften:

§ 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

§ 22 (3) Nr. 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V),

bereits gefasste Beschlüsse:

2021/BV/1851 - Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und einer Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge geschaffen. Die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ist erforderlich, um der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen im Raum Warnemünde gerecht zu werden und eine Alternative für die mittelfristig fortfallenden Wohnmobilstellplätze auf der Mittelmole in Warnemünde zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 umfasst eine Fläche von etwa 1,8 Hektar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 liegende Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

Das Plangebiet ist über die Doberaner Landstraße, die teilweise im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 liegt, erschlossen.

Der geplante Wohnmobilstellplatz unterliegt den Einflüssen des Verkehrs auf der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Östlich und nördlich befinden sich eine Kleingartenanlage und Wochenendhaussiedlungen, die gegenüber den Immissionen, die durch den Betrieb des geplanten Wohnmobilplatzes zu erwarten sind, schutzbedürftig sind. Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs und des Parkplatzes auf den Wohnmobilstellplatz sowie die Auswirkungen von Wohnmobilstellplatz und Parkplatz auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) stellen sich heute als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. Dieser Wald bleibt erhalten. Zwischen der 1. Stellplatzreihe und den Waldflächen ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Abstand von 20 m zu gewährleisten, der von Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Westen an das Landschaftsschutzgebiet "Diedrichshäger Land" an. Im Nahbereich liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) "Stoltera bei Rostock".

Mögliche Auswirkungen wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Natura 2000 - Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen FFH-Lebensraumtypen nicht beeinträchtigt werden. Das gilt auch für den Lebensraum des Kammmolchs als Zielart des FFH-Gebietes. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes sind nicht erheblich. Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Um die geplanten Nutzungen umsetzen zu können, sind die Entwidmung und die Verlagerung des öffentlichen Parkplatzes erforderlich. Die Einziehung der Fläche ist auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinziehung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten.

Vor diesem Hintergrund wurde am 21.04.2021 der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 „Sondergebiet „Sport- und Freizeitzentrum Warnemünder Parkstraße“ gefasst.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft am 03. März 2021 förmlich eingeleitet und durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 27. März 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.04.2018 von der Planung unterrichtet und auch zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 08.05.2018. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 25.04.2018. Während der Sitzung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Nach § 63 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), erfolgte die Mitwirkung der anerkannten Naturschutzvereinigungen. Die Hinweise der Verbände wurden im Rahmen des Abwägungsvorgangs berücksichtigt.

Nach Verfestigung der Planung wurde der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt. Die Unterlagen wurden auf der Sitzung der Bürgerschaft am 03. März 2021 gebilligt und der Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 06. April 2021 bis zum 15. Mai 2021. Durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 27. März 2021 wurde dies ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs.2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs.4 BauGB) erfolgten parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es zu keinen erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden bzw. Stellungnahmen. Es waren keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB mit der vorliegenden Satzung eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vertretern der Öffentlichkeit kann die Bürgerschaft den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

Zur Umsetzung von Maßnahmen, die nicht durch bloße Festsetzungen im Bebauungsplan geleistet werden können, wurden 2 städtebauliche Verträge mit der *WIRO - Wohnen in Rostock GmbH geschlossen*, um durch die Festlegung von Betriebszeiten auf den Anlagen den Schallschutz für die NutzerInnen des Wohnmobilstellplatzes sowie die Sicherung von Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Planung und die Umsetzung werden durch die *WIRO - Wohnen in Rostock GmbH* als Investorin übernommen.

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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG zum Entwurf B-Plan Nr. 01.SO.195	öffentlich
2	SATZUNG zum B-Plan Nr. 01.SO.195, PLAN	öffentlich
3	BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 01.SO.195	öffentlich
5	Aufstellungsbeschluss Nr. 2021/BV/1851 vom 03.03.2021	öffentlich