

<p><b>Entscheidendes Gremium:</b> <b>Bürgerschaft</b></p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p><b>Beteiligt:</b> Zentrale Steuerung Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Ost 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><b>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet “Eulenflucht“</b></p> <p><b>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>23.11.2021</td> <td>Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>24.11.2021</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>25.11.2021</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.12.2021</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>19.01.2022</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	23.11.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung	24.11.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	25.11.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	07.12.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	19.01.2022	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
23.11.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung																	
24.11.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
25.11.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
07.12.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
19.01.2022	Bürgerschaft	Entscheidung																	

**Beschlussvorschlag:**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet “Eulenflucht“ hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
2. Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228), beschließt die Bürgerschaft die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet “Eulenflucht“ begrenzt:
 

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

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 2) als Satzung.
3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 6 KV M-V

§ 10 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

**Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ wurde am 08.11.2017 gefasst.

Der Hauptteil des Planbereiches gehörte zur ehemaligen Gärtnerei Aderhold, deren Nutzung vor Jahren aufgegeben wurde und somit einen städtebaulichen Missstand darstellte. Die baulichen Reste der Gärtnerei auf dieser Fläche sind bereits durch den Vorhabenträger / Eigentümer (WG Warnow) geräumt 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, wurde 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 in der Satzung 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ hat zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf angefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthalten alle Zustimmung zum Entwurf, so dass eine Abwägung dieser Belange nicht erforderlich ist. Es ist festzustellen, dass diese Belange bereits im Entwurf ausreichend berücksichtigt wurden.

Hinweise der Öffentlichkeit, die im Rahmen der Beteiligung eingingen, wurden geprüft und abgewogen. Es ergibt sich jedoch aus der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen keine Änderung der Planung.

Mit dem Vorhabenträger ist ein Erschließungsvertrag für das Plangebiet geschlossen worden.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 2,6 ha.

Der Bebauungsplan soll nun, nach erfolgter Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf, als Satzung beschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Planung einschließlich aller erforderlicher Zuarbeit (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	Abwaegungsergebnis 15_WA_70	öffentlich
2	Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)	öffentlich
3	Begründung	öffentlich