

## Niederschrift

---

### **Sitzung des Bau- und Planungsausschusses (Hybridsitzung)**

**Sitzungstermin:** Dienstag, 07.06.2022  
**Beginn:** 17:00 Uhr  
**Ende:** 19:15 Uhr  
**Sitzungsort:** Beratungsraum E 31 (Kantine), Holbeinplatz 14, 18069 Rostock

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Jan-Hendrik Brincker CDU/UFR

##### reguläre Mitglieder

Stephan Porst BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Helge Bothur DIE LINKE.PARTEI

Kristin Schröder DIE LINKE.PARTEI

Torsten Schulz CDU/UFR

Vertretung für: Jana Blaschka

Claudia Schulz BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Jacqueline Dejosez SPD

Erhard Sauter SPD

Jobst Mehlan Rostocker Bund

Iris Drenkhahn fraktionslos

##### Verwaltung

Marion Heimhardt Bauamt

Ralph Müller Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Heiko Tiburtius Tiefbauamt

Dr. Dagmar Koziolk Amt für Umwelt- und Klimaschutz

##### beteiligte Ortsbeiräte

Kurt Massenthe CDU/UFR

**Gäste:**

Thomas Paulus, WG Warnow

**Tagesordnung****Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschriften der Sitzungen vom 10.05.2022 und 19.05.2022
- 4 Anträge
  - 4.1 Kristin Schröder (für den Ortsbeirat Südstadt)  
Parkhausneubau am Hauptbahnhof **2022/AN/3269**  
geändert beschlossen
    - 4.1.1 Parkhausneubau am Hauptbahnhof **2022/AN/3269-01 (SN)**  
zur Kenntnis gegeben
    - 4.1.2 Chris Günther für die CDU/UFR-Fraktion  
Parkhausneubau am Hauptbahnhof **2022/AN/3269-02 (ÄÄ)**  
ungeändert beschlossen
    - 4.1.3 Chris Günther für die CDU/UFR-Fraktion  
Parkhausneubau am Hauptbahnhof **2022/AN/3269-03 (ÄÄ)**  
ungeändert beschlossen
  - 4.2 Niels Schönwälder (für den Ortsbeirat Evershagen) **2022/AN/3298**  
ungeändert beschlossen  
Verkehrsanbindung und Gestaltung der Gewerbegebiete Schutow
    - 4.2.1 Verkehrsanbindung Gewerbegebiete Schutow **2022/AN/3298-01 (SN)**  
zur Kenntnis gegeben
- 5 Beschlussvorlagen
  - 5.1 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an die Bürgerschaft
    - 5.1.1 „Wärmeplan Rostock 2035“  
– Strategien und Maßnahmen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung **2022/BV/3215**  
ungeändert beschlossen
  - 5.2 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an den Oberbürgermeister

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 5.2.1 | Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Neubau einer Wohnanlage mit 42 WE und 3 offenen ebenerdigen Behinderten-Stellplätzen" Rostock, Kurt-Schumacher-Ring; Az.: 03593-21                                                                                                                                           | <b>2022/BV/3123</b><br>abgelehnt              |
| 5.2.2 | Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Nutzungsänderung eines Hotels in ein Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und 6 Stellplätzen sowie Umbau und Erweiterung des Gebäudes" Rostock, Schillerstr. 14, Az.: 03368-20                                                                                                  | <b>2022/BV/3137</b><br>abgelehnt              |
| 5.2.3 | Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Umbau der Südseite in der 25 m Halle, Ertüchtigung der Büro-, Sport- und Schwimmesterräume" Rostock, Kopernikusstr. 17; Az.: 03212-21                                                                                                                                        | <b>2022/BV/3139</b><br>ungeändert beschlossen |
| 5.2.4 | Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): Errichtung eines Bürogebäudes mit 17 PKW- Stellplätzen, 2 Werkwohnungen und 2 Werbeanlagen, B-Plan Nr. 13.GE.93, Rostock, Am Kreuzgraben 3a; Az.: 00012-21                                                                                                                    | <b>2022/BV/3156</b><br>ungeändert beschlossen |
| 5.2.5 | Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage“, Rostock, Thierfelderstr. 19, Az.: 03556-21                                                                                                                                                                                 | <b>2022/BV/3196</b><br>ungeändert beschlossen |
| 5.2.6 | Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauvoranfrage): Voranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Rostock, Helsinkier Str. 85a, 85b, 85c; Az. 00329-22                                                                                                                                                   | <b>2022/BV/3220</b><br>ungeändert beschlossen |
| 5.2.7 | Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): Errichtung von 9 Außenaufzügen, neuen Eingangsbereichen und Aufstockung, Rostock; Rügener Str. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; Az. 01963-21                                                                                                                                       | <b>2022/BV/3231</b><br>ungeändert beschlossen |
| 5.2.8 | Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätze sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan Nr. 15.W.99, Rostock, Helmuth-Mentz-Str. 8, 9; Az.: 03071-20 | <b>2022/BV/3266</b><br>ungeändert beschlossen |
| 6     | Informationsvorlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                               |
| 6.1   | Information zum Beschluss Nr. 2019/AN/0566 S-Bahn-Anbindung des Seehafens Rostock                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>2022/IV/3239</b><br>zur Kenntnis gegeben   |

- 7 Verschiedenes
- 7.1 Anfragen der Mitglieder der Ausschüsse und Informationen der Verwaltung
- 8 Schließen der Sitzung

## **Protokoll**

### **Öffentlicher Teil**

---

#### **1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Herr Brincker eröffnet die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses. Die Einladung ist ordnungsgemäß erfolgt. Mit zunächst 10 von 11 anwesenden Mitgliedern ist der Ausschuss beschlussfähig.

---

#### **2 Änderung der Tagesordnung**

Es werden keine Änderungsanträge zur Tagesordnung gestellt. Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung einstimmig angenommen.

---

#### **3 Genehmigung der Niederschriften der Sitzungen vom 10.05.2022 und 19.05.2022**

Die Niederschriften des Bau- und Planungsausschusses zur planmäßigen Sitzung vom 10.05.2022 und zur außerplanmäßigen Sitzung vom 19.05.2022 wurden jeweils einstimmig angenommen.

---

#### **4 Anträge**

---

##### **4.1 Kristin Schröder (für den Ortsbeirat Südstadt)**

**2022/AN/3269**

##### **Parkhausneubau am Hauptbahnhof**

Dieser Tagesordnungspunkt wird zusammen mit den Tagesordnungspunkten 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.3 beraten.

Der Antrag wird von Frau Schröder nicht weiter ausgeführt.

Herr Porst fragt an, was unter dem Begriff schnellstmögliche Ausschreibung zu verstehen ist. Frau Schröder antwortet darauf, dass die Verhandlungen zeitnah beginnen sollen.

Frau Schröder führt anschließend aus, dass nun ein zweites Parkhaus entstehen soll, da der Kesselborn-Parkplatz mit weniger als den angedachten 1000 bis 1200 Stellplätzen auf dem einen Parkplatz entstehen. Daher soll ein 2. Parkhaus errichtet werden.

Fr. Schulz möchte eine ergebnisoffene Ausschreibung hinsichtlich Betreiber, Überlegungen und Untersuchungen der Verwaltung.

Herr Brincker schlägt eine Auslotung im Rahmen des Planungsprozesses vor, ob es zu einer Ausschreibung, auch an private Dritte, kommen soll.

Herr Tiburtius teilt mit, dass Herr Thalheim als Referent im Büro des Oberbürgermeisters installiert wurde und sich dem Projekt annimmt. Zudem erläutert er, dass der Parkplatzneubau unabhängig vom Parkplatz Kesselborn erfolgt, da er die eines Fahrradparkplatzes und eines Parkhauses erfüllt. Die gegenwärtig zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind unzureichend. Hinsichtlich der Verkehrsanbindung werden das Tiefbauamt und das Amt für Mobilität nach einer Problemlösung schauen. Die Südseite am Albrecht-Kossel-Platz wurde bereits angepasst. Die Verkehrsanbindung an den Kesselborn-Parkplatz soll hierbei herausgelöst betrachtet werden.

Weiterhin verweist Herr Tiburtius auf die Situation am Kesselbornparkplatz. Hierbei soll der Antrag des Ortsbeirates ausgelotet werden.

Im Ergebnis fasst Herr Brincker zusammen, dass der Bauherr bzw. der Betreiber als öffentliche als auch ein privater Dritter sein kann und somit die im Antrag der CDU/UFR-Fraktion verwiesene ergebnisoffene Ausschreibung untermauert.

#### **Beschluss:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, schnellst möglich die Realisierung eines Parkhauses auf der Fläche 2750/ 69, mit der Parkhausgesellschaft Rostock zu verhandeln. Hier sieht der OBR, sowie das Tiefbauamt eine realistische Stellplatzgröße von bis zu 400 Parkplätzen realisierbar.

#### **Abstimmung:**

Dafür:	10
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

#### **Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

---

#### **4.1.1 Parkhausneubau am Hauptbahnhof**

**2022/AN/3269-01 (SN)**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis gegeben.

---

#### **4.1.2 Chris Günther für die CDU/UFR-Fraktion**

**2022/AN/3269-02 (ÄA)**

#### **Parkhausneubau am Hauptbahnhof**

Dieser TOP wird unter TOP 4.1 beraten.

#### **Beschluss:**

Der Beschluss wird wie folgt erweitert:

„Bei der Planung des Parkhausneubaus ist die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl mit einzuplanen. Entsprechende Fördermittel sind dabei zu prüfen.“

**Abstimmung:**

Dafür:	10
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

---

**4.1.3 Chris Günther für die CDU/UFR-Fraktion**

2022/AN/3269-03 (ÄÄ)

**Parkhausneubau am Hauptbahnhof**

Dieser TOP wird unter TOP 4.1 beraten.

**Beschluss:**

Der Beschluss wird wie folgt ergänzt:  
„Die Ausschreibung ist ergebnisoffen durchzuführen.“

**Abstimmung:**

Dafür:	8
Dagegen:	2
Enthaltungen:	0

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

---

**4.2 Niels Schönwälder (für den Ortsbeirat Evershagen)**

2022/AN/3298

**Verkehrsanbindung und Gestaltung der Gewerbegebiete Schutow**

Herr Schulz erfragt, ob dieser Antrag bereits erledigt wurde, da er schon im Bau- und Planungsausschuss behandelt und der Landkreis Rostock einbezogen wurde.

Frau Schulz verweist auf die Stellungnahme des Ortsbeirates. Hierbei soll die Verkehrsanbindung bürgerfreundlich gestaltet werden mit einer Linksabbiegerspur zu Decathlon. Weiterhin möchte der Ortsbeirat mit einem Gesamtblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes Schutow schauen. Dabei soll auf die gesamte Verkehrsanbindung, Grünflächen etc. geachtet werden.

Frau Schröder äußert sich kritisch, dass die Anbindung nur auf Fahrrad- und Gehwege beschränkt ist. Frau Schulz antwortet, dass die Fahrrad- und Gehwege nur ein Teil davon sind und ein Gesamtblick zur Einbindung des Gewerbegebietes vorgesehen ist.

Herr Brincker verweist auf die positive Stellungnahme der Verwaltung und berichtet, dass im 3. Quartal mit einem Ergebnis des Prüfauftrages zu rechnen sei.

**Beschluss:**

Der Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird um folgendes

gebeten:

- Prüfung von Maßnahmen zur Senkung der allgemeinen und speziellen Verkehrsbelastung im Bereich der B105/ Messestraße und der angrenzenden Schutower Gewerbegebiete durch den Einsatz innovativer Verkehrskonzepte, Verkehrsleitsysteme und eines entsprechenden Mobilitätsmanagements. Mit in die Betrachtungen einbezogen werden sollte dabei auch P+R im Bereich Schutow, das nicht nur stadteinwärts, sondern auch für die Gebiete im Nordwesten Rostocks wirkt.

- Prüfung der Senkung der Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereiches B105/ Messestraße durch eine eventuelle direkte Verbindung der einzelnen Gewerbestandorte in den Gewerbegebieten westlich der Messestraße untereinander und damit eines vorherigen Abfangens des Verkehrs aus dem Umland ins Gewerbegebiet in Höhe Decathlon.

Des Weiteren wird gebeten, bzgl. der B-Plan-Gebiete 05.SO.164/1TB und 2 TB „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ sowie B-Plan-Gebiet 05.GE.35 „Schutow – Altes Messegelände“ die Umsetzung folgender Punkte zu prüfen:

- Einrichtung von Einkaufsstätten-nahen ÖPNV-Haltestellen im Gewerbegebiet 05.SO.164/1 TB „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“, so dass auch für geheingeschränkte Menschen alle Einkaufsstätten sehr gut erreichbar sind (nicht nur die geplante Verlegung der Haltestelle in der Messestraße, sondern auch die Anbindung von Decathlon und ggf. weiterer Standorte);

- Attraktive, voneinander getrennte Fuß- und Radwegeverbindungen zu und in den Gewerbegebieten, insbesondere von und nach Evershagen, wobei die Radwege ausreichend breit gestaltet werden sollten, so dass sich auch Lastenräder gut begehen können;

- Attraktive, begrünte, Schatten spendende, lärmgeschützt liegende KFZ-freie Verbindungs- und Spazierwege, u.a. von und nach Evershagen, zum Mühlenteich und nach Sievershagen;

- Bänke entlang der Fußwege;

- naturnahe, biodiversitätsfördernde Gestaltung der Gewerbegebiete einschließlich der Pflanzung von vielen Bäumen und Hecken – zusätzlich zu den gesetzlichen Verpflichtungen.

Die Antworten und Ergebnisse sind dem Ortsbeirat und der Bürgerschaft rechtzeitig vor der Realisierung von Maßnahmen vorzulegen.

**Abstimmung:**

Dafür:	6
Dagegen:	4
Enthaltungen:	0

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

---

**4.2.1 Verkehrsanbindung Gewerbegebiete Schutow**

**2022/AN/3298-01 (SN)**

Dieser TOP wird unter TOP 4.2 beraten.

---

## 5 Beschlussvorlagen

---

### 5.1 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an die Bürgerschaft

---

#### 5.1.1 „Wärmeplan Rostock 2035“

2022/BV/3215

##### **– Strategien und Maßnahmen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung**

Den Ausschussmitgliedern wurde im Rahmen der außerplanmäßigen Sitzung am 19.05.2022 der Wärmeplan 2035 vorgestellt. Anschließend gab es hierzu eine Aussprache.

In dieser Sitzung gibt es keine weiteren Wortmeldungen.

##### **Beschluss:**

Die Bürgerschaft beauftragt den Oberbürgermeister unter Berücksichtigung des „Wärmeplans 2035 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ (Anlage 1),

1. dass aus dem Wärmeplan abgeleitete Projektbausteine und Umsetzungsmaßnahmen konsequent an den Strategien und Zielen des Wärmeplans ausgerichtet werden mit den Zielen Klimaneutralität bis 2035 gemäß Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2020/AN/1447, Stärkung der regionalen Wirtschaft und Erhöhung der Resilienz (Unabhängigkeit von Energieimporten) durch Investitionen in die Nutzung lokaler Wärmequellen,
2. die bisherige Projektgruppe Wärmeplan als Wärmebeirat mittels separater Beschlussfassung bezüglich der Aufgaben und Zusammensetzung fortzuführen, um den Umsetzungsprozess zu begleiten und so die Funktion eines fachlichen Gremiums im Hinblick auf den Umsetzungsplan wahrzunehmen. Die Zwischenergebnisse werden dokumentiert und der Bürgerschaft regelmäßig zur Information vorgelegt. Eine wichtige Rolle spielt dabei der Transformationsplan für die Fernwärmeerzeugung,
3. die Ziele aus dem Wärmeplan gemeinsam mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren zu verfolgen, entsprechende Vereinbarungen zu schließen und die Maßnahmen/ Handlungs-empfehlungen im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten umzusetzen.

Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung im Rahmen der Beschlussfassung zum jeweiligen Haushalt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bzw. den Wirtschaftsplänen der städtischen Beteiligungen und Eigenbetrieben.

##### **Abstimmung:**

Dafür:	7
Dagegen:	1
Enthaltungen:	2

##### **Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	



---

## 5.2 Beschlussvorlagen - Empfehlungen an den Oberbürgermeister

---

### 5.2.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Neubau einer Wohnanlage mit 42 WE und 3 offenen ebenerdigen Behinderten-Stellplätzen" Rostock, Kurt-Schumacher-Ring; Az.: 03593-21

2022/BV/3123

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat hat zugestimmt.

In der Sitzung vom 10.05.2022 wurde das Bauvorhaben aufgrund der Stellplatzproblematik verschoben und wird in dieser Sitzung erneut beraten.

Frau Heimhardt führt aus, dass 3 Stellplätze für Behinderte vorgesehen sind. Überdies sind 24 PKW-Stellplätze an 2 verschiedenen Standorten in der Nähe vorgesehen. Anschließend weist Frau Heimhardt darauf hin, dass die Prüfung des Bauvorhabens im Rahmen von § 63 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erfolgt. Hierzu ist lediglich das Planungsrecht sowie die Einhaltung von Abstandsflächen zu prüfen. Frau Heimhardt verweist zudem auf die Eigenverantwortung des Bauherrn, genügend Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu schaffen.

Frau Schulz bittet die Verwaltung, den Bauherren einen Leitfaden zur Umsetzung der Stellplatzsatzung zu übergeben und fragt an, wer die Vorgaben aus dieser Satzung überprüft. Sie verweist darauf, dass die Bürger ausreichend Stellplätze benötigen, um Autos und/oder Fahrräder abstellen zu können und die Ausschussmitglieder hinsichtlich der Parkplatzproblematik mit der Verwaltung Kompromisse suchen müssen.

Frau Heimhardt antwortet, dass das Tiefbauamt und das Amt für Mobilität für die Umsetzung der Stellplatzsatzung verantwortlich sind. Sie verweist nochmal auf § 63 LBauO M-V, in dem die Stellplatzbilanz und z.B. Ablöse nicht geprüft wird, da dieser Punkt bauordnungsrechtlicher Natur ist. Zudem zielt das Einvernehmen der Gemeinde nicht auf Stellplätze ab.

Herr Tiburtius führt aus, dass die Stellplatzsatzung eingeführt wurde, um örtliche Entscheidungen treffen zu können. Zudem verweist er, dass auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren die Stellplatzbilanz separat durch das Tiefbauamt geprüft wird. Im konkreten Fall muss der Investor 25 Stellplätze verbindlich schaffen. Dies hat er mit insgesamt 32 Parkplätzen erfüllt. Die Stellplätze sollen durch Baulasten gesichert werden. Er sieht in der Praxis eine gute Handhabung der Verfahrensweise und setzt zudem auf die Eigenverantwortung der Bauherren.

Frau Schröder kann die Ausführungen nachvollziehen, merkt aber an, dass die Stellplätze aufgrund der Distanz zum Objekt eher wenig genutzt werden könnten und würde hier eher ein öffentliches Parkhaus errichten.

Herr Tiburtius macht aufmerksam, dass die Innenverdichtung in dem Gebiet die Schaffung eines öffentlichen Parkhauses schwierig und kaum genehmigungsfähig macht. Die Verwaltung ist generell gewillt, genehmigungsfähige Lösungen auszuloten.

Frau Schulz findet, dass die Fahrradstellplätze zu weit weg von der Wohnanlage errichtet werden und folglich nicht förderlich für zukünftige Mieter sind. Darüber hinaus vermisst sie neue Ideen hinsichtlich der Grünflächen und Stellplätze. Frau Schulz hätte ein Gespräch im Vorfeld dieser Sitzung mit dem Investor vorgeschlagen.

Herr Bothur kritisiert, dass die Verwaltung die Stellplatzsatzung nicht durchsetzt und findet die Zuständigkeiten nicht eindeutig geklärt. Auch er hätte ein Gespräch mit dem Investor für gut befunden. Zudem sollte nach seiner Ansicht das Ergebnis der Stellplatzprüfung in diesem Verfahren Berücksichtigung finden.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau einer Wohnanlage mit 42 WE und 3 offenen ebenerdigen Behinderten-Stellplätzen“ Rostock, Kurt-Schumacher-Ring; Az.: 03593-21 wird erteilt.

### **Abstimmung:**

Dafür:	1
Dagegen:	5
Enthaltungen:	4

### **Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	
Abgelehnt	X

---

## **5.2.2 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Nutzungsänderung eines Hotels in ein Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und 6 Stellplätzen sowie Umbau und Erweiterung des Gebäudes" Rostock, Schillerstr. 14, Az.: 03368-20**

**2022/BV/3137**

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat hat zugestimmt.

In der Sitzung vom 10.05.2022 wurde das Bauvorhaben aufgrund der Stellplatzproblematik verschoben und wird in dieser Sitzung erneut beraten.

Frau Heimhardt erklärt, dass der Bedarf an notwendigen Stellplätzen nachgewiesen werden konnten. Hierbei handelt es sich um 10 notwendige PKW-Stellplätze, von denen 6 auf dem Grundstück gesichert sind und 4 abgelöst werden sollen. Bei den Fahrradstellplätzen sind von den 39 geschaffenen 29 abzulösen. Die Ablöseverträge werden zwischen dem Tiefbauamt und dem Bauherrn geschlossen und sind bereits in Arbeit.

Herr Brincker erfragt, ob eine Minderung der Stellplätze von 50 Prozent zulässig ist. Herr Tiburtius erklärt, dass die Minderung lediglich bei Erschaffung von neuem Wohnraum zulässig ist.

Herr Bothur sieht im Rahmen der Straßensanierungsmaßnahmen bereits im öffentlichen Verkehrsraum mit der Realisierung des Bauvorhabens Stellplätze verloren gehen und kritisiert, dass die Stellplatzsatzung nicht angewendet werden kann. Er ist dafür, die Ablöse abzulehnen.

Frau Schulz merkt an, dass es keinen Anspruch auf Ablöse von Fahrradstellplätze gibt und empfiehlt, anstelle des Wohnraums mehr Fahrradstellplätze zu schaffen oder auf Privat-

flächen zurückzugreifen. Das bestätigt Herr Tiburtius und verweist auf eine ggf. vorhandene Regelung in der LBauO M-V, dass die Überprüfung der Stellplätze im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren im Sinne von § 63 LBauO M-V nicht vorgesehen ist.

Herr Porst bittet die Verwaltung um bauordnungsrechtliche Prüfung der Stellplätze in diesem Bauvorhaben, auch zur Sicherstellung des neu geschaffenen Wohnraumes.

Herr Sauter schlägt vor, aus einem ehemaligen Restaurant im Umfeld der Schillerstraße einen Fahrradabstellraum zu erschaffen oder die Tiefgarage des Parkhauses beim Kurhaus zu nutzen.

Frau Heimhardt berichtet, dass durch Ankauf von Flächen und Sicherungsbaukosten die Ablöse gerechtfertigt ist und somit satzungskonform wäre. Die Stellplätze sind kein Prüfgegenstand im § 63 LBauO M-V, da dieser bauordnungsrechtlich zu betrachten ist. In dieser Rechtsnorm wird lediglich das Planungsrecht sowie die Einhaltung der Abstandsflächen geprüft. In einem Antragsverfahren nach § 64 LBauO M-V würde keine Genehmigung vor Abschluss eines Ablösevertrages oder Baulasteintragung erfolgen. Unabhängig davon muss der Bauherr auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften achten. Überdies nennt Frau Heimhardt die Entwicklung von Parkraumkonzepten als zukünftige Lösung.

Herr Mehlan schlägt vor, dass bei Stellplatzablöse Bedingungen bei Abschluss in einem solchen Vertrag reingeschrieben werden sollen.

Frau Schröder fordert den Inhaber auf, die notwendigen Stellplätze zu schaffen.

Herr Brincker verweist auf die Einordnung des Bauvorhabens in der Stellplatzsatzung die Minderung der Stellplätze in Höhe von 50 Prozent und fragt nach dem praktischen Ziel sowie eine Auskunft über eine mögliche Versagung von Seiten des Tiefbauamtes.

Herr Tiburtius antwortet, dass Ablöseanträge auch abgelehnt werden können. In diesem Fall wird mit der Stellplatzablöse einer gängigen Fachauffassung gefolgt.

Herr Schulz verweist auf die Stellplatzproblematik in Warnemünde und würde notfalls auf Wohnraum verzichten, wenn auch auf öffentlichen Flächen Stellplätze geschaffen werden können. Herr Tiburtius antwortet, dass öffentlich gewidmete Parkplätze nicht für eine Ablöse herangezogen werden dürfen und für die Öffentlichkeit vorgehalten werden müssen. Weiterhin führt Herr Tiburtius aus, dass der Bauherr Stellplatznachweise erbringen muss, auch wenn eine Baulast nicht möglich ist.

Herr Bothur bittet um Auslotung verschiedener Möglichkeiten zur Schaffung von Parkflächen und verweist auf die Stellplatzsatzung. Er wäre dafür, notfalls den Bauantrag abzulehnen, da aus seiner Sicht der Sinn dieser Satzung infrage gestellt wird.

Herr Brincker bittet das Bauamt und Tiefbauamt um Einhaltung der Vorschriften hinsichtlich der Stellplatzsatzung.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Nutzungsänderung eines Hotels in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 23 Wohnungen und 6 Stellplätzen sowie Umbau und Erweiterung des Gebäudes“ Rostock, Schillerstr. 14, Az.: 03368-20 wird erteilt.

**Abstimmung:**

Dafür:	0
Dagegen:	10
Enthaltungen:	0

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	
Abgelehnt	X

**5.2.3 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Umbau der Südseite in der 25 m Halle, Ertüchtigung der Büro-, Sport- und Schwimmesterräume" Rostock, Kopernikusstr. 17; Az.: 03212-21**

2022/BV/3139

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat hat zugestimmt.

Frau Schulz bittet um einen sensibler Umgang mit Grünflächen bei Sanierungsmaßnahmen, da in der Vergangenheit auch in Grünflächen eingegriffen wurde.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Umbau der Südseite in der 25 m Halle, Ertüchtigung der Büro-, Sport- und Schwimmesterräume“ Rostock, Kopernikusstr. 17; Az.: 03212-21 wird erteilt.

**Abstimmung:**

Dafür:	10
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

**5.2.4 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): Errichtung eines Bürogebäudes mit 17 PKW- Stellplätzen, 2 Werkswohnungen und 2 Werbeanlagen, B-Plan Nr. 13.GE.93, Rostock, Am Kreuzgraben 3a; Az.: 00012-21**

2022/BV/3156

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat tagt am selben Tag wie der Bau- und Planungsausschuss.

Frau Heimhardt erläutert, dass dem Bauantrag 2 Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan vorliegen.

Herr Porst erfragt, ob es zur Schaffung von 2 Werkswohnungen einem Nachweis über die Notwendigkeit dieser Wohnungen bedarf und ob die Werbeanlagen selbstleuchtend sind. Frau Heimhardt antwortet, dass dieser im Zusammenhang mit der Errichtung von Gewerbeeinheiten ein Nachweis vorgeschrieben ist, soweit das Baugebiet nicht als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Die selbstleuchtenden Werbeanlagen müssen nach Aussage von Frau Heimhardt den Festsetzungen des B-Plans entsprechen.

Herr Müller verweist abschließend auf die Festsetzungen im Bebauungsplan.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): Errichtung eines Bürogebäudes mit 17 PKW- Stellplätzen, 2 Werkwohnungen und 2 Werbeanlagen, B-Plan Nr. 13.GE.93, Rostock, Am Kreuzgraben 3a; Az.: 00012-21, wird erteilt.

### **Abstimmung:**

Dafür:	10
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

### **Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

---

### **5.2.5 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage“, Rostock, Thierfelderstr. 19, Az.: 03556-21**

2022/BV/3196

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat hat zugestimmt. Sie erläutert, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten wurden.

Herr Sauter weist hin, dass es sich bei dieser Fläche um das ehemalige Tierklinikgelände handelt. Herr Schulz ergänzt, dass beim Abriss der Hörsaal gemeint ist.

Herr Porst fragt bei Frau Heimhardt die Errichtung von Kinderspielplätzen an. Frau Heimhardt bestätigt, dass die notwendigen Spielplätze errichtet werden sollen.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): „Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage“, Rostock, Thierfelderstr. 19, Az.: 03556-21, wird erteilt.

### **Abstimmung:**

Dafür:	10
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

### **Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

---

### **5.2.6 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauvoranfrage): Voranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Rostock, Helsinkier Str. 85a, 85b, 85c; Az. 00329-22**

2022/BV/3220

Frau Heimhardt stellt die Bauvoranfrage vor. Der Ortsbeirat hat abgelehnt.

Frau Heimhardt führt aus, dass bei einer Voranfrage planungsrechtliche Aspekte überprüft werden. Laut dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft fügt sich das 8-geschossige Gebäude nicht in die Umgebung ein. Frau Heimhardt führt aus, dass die Genehmigungsbehörde dies anders sieht und nennt die unmittelbar in der Nachbarschaft befindlichen 12-geschossigen Mehrfamilienhäuser.

Herr Müller antwortet daraufhin, dass die Bebauung durch 5- oder 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern primär erfolgen soll. Die Ablehnung erfolgt aus der Vorbildwirkung zu anderen Bauvorhaben.

Frau Heimhardt hätte ein 8-geschossiges Gebäude als guten Kompromiss gesehen.

Frau Schröder merkt an, dass die Ausrichtung des Gebäudes so erfolgen soll, dass keine immissionsbedingten Einschränkungen entstehen.  
Auf deren Anfrage antwortet Frau Heimhardt, dass die Ausrichtung sich in die Umgebung einfügt.

Frau Schulz vermisst ein Grünraumkonzept und bittet um Ergänzung. Frau Heimhardt erklärt, dass lediglich einzelne Fragen des Planungsrechtes bei einer Voranfrage geprüft werden.

Herr Sauter berichtet aus dem Ortsbeirat und kritisiert die zu geringen Abstandsflächen und unterschiedlichen Gebäudehöhen zwischen den Gebäuden.

Herr Bothur hinterfragt die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der Geschossigkeit und würde die Errichtung eines Bebauungsplanes in diesem Gebiet begrüßen.  
Herr Müller erläutert, dass im Rahmen der Stadtentwicklung ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden sollte, in dem sich Mehrfamilienhäuser mit verschiedenen Höhen einfügen. Perspektivisch sieht er einen Bebauungsplan oder Rahmenplan als mögliche Optionen an.

Frau Heimhardt sagt ergänzend, dass bei der Voranfrage nur einzelne Fragen zum Planungsrecht geklärt werden. Zudem sieht sie die Gefahr, dass ein Rahmenplan rechtlich nicht durchsetzbar ist.

Auf Nachfrage von Herrn Brincker sagt Frau Heimhardt, dass bei der Innenverdichtung der Flächen zum Errichtung von Wohnungsbau mit Kompromissen gerechnet werden muss.

Herr Bothur kritisiert die Zubauung der Grünflächen und hinterfragt den Umfang der Voranfrage zur Vorbereitung des Bauantrages.  
Frau Heimhardt antwortet hierauf, dass nach der Landesbauordnung M-V nur einzelne Fragen planungsrechtlicher Natur geklärt werden.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauvoranfrage): Voranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Rostock, Helsinkier Str. 85a, 85b, 85c; Az. 00329-22, wird erteilt.

### **Abstimmung:**

Dafür:	5
Dagegen:	1
Enthaltungen:	4

### **Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

**5.2.7 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): Errichtung von 9 Außenaufzügen, neuen Eingangsbereichen und Aufstockung, Rostock; Rügener Str. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; Az. 01963-21**

2022/BV/3231

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat hat zugestimmt.

Herr Sauter findet den Einbau von Aufzügen auf halber Etage negativ, da hier die Barrierefreiheit nur eingeschränkt möglich ist. Herr Schulz weist auf die örtlichen Gegebenheiten hin.

Frau Schröder äußert sich ebenfalls kritisch zur Errichtung der Außenaufzüge. Frau Heimhardt macht aufmerksam, dass Innenaufzüge konstruktiv unmöglich sind. Durch die Außenaufzüge wird der Wohnkomfort für die bestehenden Wohnungen verbessert; dass eine Barrierefreiheit nicht erlangt werden kann, ist bekannt. Die 14 neu geschaffenen Wohneinheiten im letzten Obergeschoss können direkt durch die Aufzüge erreicht werden und sind somit barrierefrei erreichbar.

Herr Brincker verweist darauf, dass dieses Vorhaben eine Modernisierungsmaßnahme ist und äußert sich positiv.

Herr Paulus von der WG Warnow teilt mit, dass die Genossenschaft ein Mitbestimmungsrecht hat und Mieter einbezogen wurden. Diese Modernisierungsmaßnahme ist eine der letzten dieser Art.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): Errichtung von 9 Außenaufzügen, neuen Eingangsbereichen und Aufstockung, Rostock; Rügener Str. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; Az. 01963-21, wird erteilt.

**Abstimmung:**

Dafür:	9
Dagegen:	1
Enthaltungen:	0

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

**5.2.8 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätze sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan Nr. 15.W.99, Rostock, Helmuth-Mentz-Str. 8, 9; Az.: 03071-20**

2022/BV/3266

Frau Heimhardt stellt das Bauvorhaben vor. Der Ortsbeirat tagt am 28.06.2022. Der Beschluss wird vorbehaltlich des Votums des Ortsbeirates gefasst.

Frau Schröder merkt an, dass hier Fenster mit 3-fachverglasung zur Fabrikseite eingebaut werden sollen. Herr Massenthe erklärt, dass diese Fenster den Zweck haben, die Immissionseinschränkungen der Einwohner so gering wie möglich zu halten. Die Einwohner finden diese Lösung gut. Herr Massenthe berichtet von einer guten Kommunikationskultur bei den Vorgesprächen.

## **Beschluss:**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben (Bauantrag): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 1 Büroeinheit und 22 WE sowie eines Wohnhauses mit 17 WE verbunden mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 47 PKW-Stellplätze sowie 2 ebenerdigen Stellplätzen im B-Plan Nr. 15.W.99, Rostock, Helmuth-Mentz-Str. 8, 9; Az.: 03071-20, wird erteilt.

## **Abstimmung:**

Dafür:	10
Dagegen:	0
Enthaltungen:	0

## **Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	X
Abgelehnt	

---

## **6 Informationsvorlagen**

---

### **6.1 Information zum Beschluss Nr. 2019/AN/0566**

2022/IV/3239

#### **S-Bahn-Anbindung des Seehafens Rostock**

Die Informationsvorlage wurde den Ausschussmitgliedern im Vorfeld zur Kenntnis gegeben. Inhaltliche Nachfragen ergeben sich nicht.

Frau Schulz fragt an, ob die Ausschussmitglieder in die Untersuchungsergebnisse einsehen können.

---

## **7 Verschiedenes**

---

### **7.1 Anfragen der Mitglieder der Ausschüsse und Informationen der Verwaltung**

#### **Prüfumfang von Baugenehmigungsverfahren (§§ 63, 64 LBauO M-V) und Stellplatznachweise**

Herr Brincker möchte eine Auskunft zu den unterschiedlichen Prüfumfängen der §§ 63, 64 LBauO M-V, welche Tatbestände geprüft werden und wer in welchem Themenbereich die Verantwortung trägt. Weiterhin wird um Ausarbeitung gebeten, wie die Anträge zur Stellplatzabläse geprüft und wie die Überprüfung der Stellplatznachweise erfolgt.

#### **Überseehafen**

Herr Massenthe berichtet von einem Gerücht, dass für die 7 ha große Lagerfläche im Rostocker Überseehafen 3 Kleingartenanlagen in der Umgebung weichen sollen. Eine Information von Rostock Port hat der Ortsbeirat nicht erhalten. Herr Müller äußert sich, kann die Vortragung allerdings nicht bestätigen, aber auch nicht zurückweisen und äußert Be-



denken, ob die in Rede stehende Fläche im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt.

Herr Bothur schlägt vor, den Kontakt zwischen Rostock Port und dem Ortsbeirat weiter aufrecht zu erhalten und Bedenken und Anregungen an Rostock Port weiterzugeben.

Herr Sauter merkt an, dass das Eigentum dem Hafen gehört und die Kündigung der Kleingartenanlage auf privatrechtlichem Wege möglich ist.

---

## **8 Schließen der Sitzung**

Herr Brincker schließt um 19:15 Uhr die Sitzung.

gez. Jan-Hendrik Brincker

gez. Robert Hellwig