

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Kurt Massenthe (für den Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof), Antrag auf Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet/ Fläche ausgewiesen im Flächennutzungsplan als W.15.4 (Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstücke 10/8 und 11/15)		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.04.2024	Bürgerschaft	Entscheidung
16.04.2024	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
11.04.2024	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) für das im Flächennutzungsplan (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als W.15.4 bezeichnete Gebiet (Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstücke 10/8 und 11/15, im Süden begrenzt durch die Straße Langenort, im Osten durch Waldfläche bzw. weiter östlich den Weg De Drift, im Westen begrenzt durch die Straße Up'n Warnowsand und im Norden begrenzt durch die Flurstücke Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstücke 10/7 und 11/7, Abb. 1), zu prüfen.

Durch die Prüfung und ggf. Empfehlung zur Aufstellung eines B-Plan soll insbesondere die Ausweisung, von in diesem Gebiet liegenden Flächen zur Errichtung einer Einzelhandelsverkaufsfläche, in Form eines Verbrauchermarktes (Supermarkt bzw. Discounter) eruiert und evaluiert werden.

Sachverhalt:

Für das o.g. Gebiet besteht kein B-Plan. Es ist im FNP als W.15.4 ausgewiesen, also grundsätzlich als Fläche für Wohnbebauung vorgesehen. Aktuell erfolgt eine rudimentäre gewerbliche Nutzung (Kiosk, Gebrauchtfahrzeughandel) dieser Flächen, wobei ein Großteil der Flächen keiner sichtbaren Nutzung unterliegt (Abb. 2). Insgesamt macht dieser Bereich eher den Eindruck einer ehemals genutzten und brachliegenden Industrie- bzw. Gewerbefläche mit leerstehenden bzw. verfallenden Altgebäuden.

Nach den Bewertungen und der Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft (Stellungnahme zur Anfrage 2023/ AF/ 4957-01 in der Bürgerschaft, Sitzung vom 17.01.2024) würde das „prioritär zu stärkende“ bestehende Nahversorgungszentrum im Ortskern von Gehlsdorf (bestehende Supermärkte Edeka und Netto) nicht durch einen weiteren Einzelhandelsstandort konterkariert; was meines Erachtens gerade für die Randlagen Gehlsdorf Nord bzw. Krummendorf gilt.

Das Gebiet (im FNP W.15.4) an der Straße Langenort ist verkehrsgünstig direkt an der Straße liegend gut erschlossen und an den ÖPNV angebunden. Die Straße Langenort wird einerseits von den Anwohnern der angrenzenden Wohngebiete als auch durch den Durchgangsverkehr genutzt. Das Gebiet ist ferner sehr gut fußläufig für alle Bewohner des angrenzenden geschlossenen Wohngebietes (B-Plan 15.W.123) erreichbar. Zu dem Wohngebiet (B-Plan 15.W.123) ist entlang der Straße Langenort eine Lärmschutzwand aufgestellt, so dass diesbezüglich bereits eine Abschirmung des bestehenden Wohngebietes zur Straße Langenort und dem zu überplanenden Gebiet besteht.

Im Vergleich zu einer Umwidmung und Nutzungsänderung einer innerhalb des geschlossenen Wohngebietes (B-Plan 15.W.123) liegenden Fläche (Flur 1, Flurstück 442/ 217) wären keine Auswirkungen in Bezug auf Lärmemissionen, bestehende verkehrsberuhigte Bereiche sowie bestehende Grünflächen bzw. Baumbestand gegeben. Entsprechend gering bzw. nicht vorhanden wären auch die Auswirkungen auf die Anwohner des bestehenden Wohngebietes (B-Plan 15.W.123).

Im Ergebnis ist es, sofern die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel in Gehlsdorf Nord erwogen wird, besser einen neuen B-Plan für ein angrenzendes aber abgetrenntes nicht bereits überplantes Gebiet aufzustellen, als in die Bestandskraft eines rechtskräftigen B-Plans mit den dortigen Festsetzungen einzugreifen und damit die direkten Anwohner erheblich und ohne Not zu belasten.

Dennoch ist es richtig für die seit Jahren ungenutzte Fläche Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstück 442/ 217 im B-Plan 15.W.123 zu prüfen, ob Nutzungen möglich sind, die den Wohngebietscharakter nicht verändern, keine neuen Verkehrsströme oder Lieferverkehr in das Wohngebiet verlagern, die Festsetzungen (Lärm, Verkehrsberuhigung, Erhaltung Grün- und Baumbestand) im bestehenden B-Plan nicht tangieren und die auch die Nutzung der Fläche als Sondernutzung für Sport bzw. Freizeit im Blick behalten; z.B. für die Errichtung eines umzäunten Bolz- und Basketballplatzes (wie umgesetzt im neuen Wohngebiet Kiefernweg Rostock, B-Plan 09. W.190, siehe Abb. 3) und einer Parkmöglichkeit ausschließlich für Anwohner des Wohngebietes, d.h. ohne zusätzlichen Verkehr im Wohngebiet. Ergänzend ist zu prüfen, welche Rechte und Ansprüche aus der bis zum 31.12.2030 geltenden „Vereinbarung zum Vorteilsausgleich - Sportpark Gehlsdorf mit Schwimmhalle (ohne Schießhalle und Bogenschießanlage)“ zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Eigentümerin der Fläche, der WIRO, bestehen bzw. hergeleitet werden könnten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Die Vorlage hat keine Auswirkungen.

Kurt Massenthe
Ortsbeiratsvorsitzender
Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof,
Jürgeshof

Anlagen

1	Anlage zum Antrag 2024 AN 5184	öffentlich
---	--------------------------------	------------

Abb. 1 - Auszug FNP Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Neubekanntmachung 2020 (https://rathaus.rostock.de/de/umwelt_gesellschaft/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan/256587 ; Abruf vom 24.01.2024, 21:56 Uhr)



Abb. 2 - Fotos der Fläche Langenort (FNP W.15.4), Aufnahmen vom 26.01.2024





Abb. 3 – Foto des neuen Bolz- und Basketballplatzes im Wohngebiet Kiefernweg Rostock, Aufnahme vom 26.01.2024

