



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	BV/BAU/833/2018
	Status:	öffentlich
	Az. (intern):	
	angelegt am:	04.06.2018
	Wiedervorlage:	
Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"		
Frühzeitige Beteiligung der benachbarten Gemeinden und Träger öffentlicher Belange		
BEL/SG Bauamt Frau Freese	TOP: _____	
Beratungsfolge:		
N	18.06.2018	Bauausschuss
Ö	02.07.2018	Gemeindevertretung Roggentin
Ö	16.07.2018	Gemeindevertretung Roggentin
Beratungsergebnis des Ausschusses:		
☐ der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu ☐ der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab		

Sachverhalt/Problemstellung:

Mit dem B-Plan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ soll der bereits bestehenden und perspektivisch sich noch ausweitende Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen und die planungsrechtliche Grundlage von mehr als 700 WE geschaffen werden; gleichfalls aber auch für Wohnfolgeeinrichtungen sowie solche von weiterem Einzelhandel, Dienstleistung sowie Büro-, kleingewerblichen und kulturellen Nutzungen, soweit diese mit der Wohnnutzung verträglich sind bzw. diese sinnvoll ergänzen und zur Belebung des Quartiers beitragen. In diesem Zusammenhang ist auch die Zielsetzung, Einrichtungen zu ermöglichen, welche die am Standort bereits ansässige Europäische Fachhochschule für Medizin bei Bedarf sinnvoll ergänzen, wie z.B. Räumlichkeiten für Forschung, Bibliothek, Mensa, Studenten-Servicecenter und studentisches Wohnen. Für die dargelegten Entwicklungen soll die zentrumsnahe und durch den Öffentlichen Personennahverkehr optimal erschlossenen Brachfläche am Werftdreieck nutzbar gemacht wird.

Ziel der Planaufstellung ist die Entwicklung eines verdichteten, innerstädtischen Quartiers mit einer Mischung aus vielfältigen Wohnungsangeboten für möglichst breite Nutzergruppen sowie aus weiteren Einrichtungen, die mit Wohnen verträglich sind, die Funktion des Quartiers gewährleisten und zu dessen Belebung beitragen. Hochwertige Grün- und Freiflächen im Zentrum des Plangebietes mit Spiel- und Bewegungsflächen sollen die Wohn-, und Arbeits- sowie die Aufenthaltsqualität auch für die Bewohner / Nutzer der angrenzenden Stadtquartiere optimieren. Die Nachnutzung des ehemaligen innerstädtischen Industriestandortes soll somit auch zur Verbesserung der Grünflächen- und Spielplatzversorgung im Stadtbereich KTV insgesamt beitragen.

In Anbetracht der gegebenen Zentralität, und guter ÖPNV-Anbindung wird für das neue Quartier zudem eine weitere Angebotsaufwertung im Bereich des ÖPNV aber auch für Radfahrer und im Segment alternativer Mobilitätsformen (Carsharing, E-Mobilität) bei gleichzeitiger Beschränkung bzw. Reduzierung des motorisierten Verkehrs angestrebt.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten mit hoher Verkehrsbelastung und von dieser sowie angrenzenden gewerblichen Nutzungen verursachten erhöhten Immissionswerten, welche man selbst

durch umsichtige auf die Probleme eingehende Planung nur bedingt in den Griff bekommt, ist es Zielsetzung der Planung, den durch das gegebene Umfeld verursachten Nachteil an potenziellen Wohn- und Lebensqualität durch vorstehend beschriebene, Urbanität schaffende Qualität zu kompensieren.

Weiterhin soll das Quartierskonzept gezielt den heutigen Vorstellungen von urbanem Leben, welches von breiten Schichten der Bevölkerung angestrebt wird, folgen. Entsprechend wird die Einordnung sämtlicher nicht auf spezielle einzelne Nutzungsarten ausgelegten Bereiche als Urbanes Gebiet entsprechend § 6a BauNVO angestrebt.

Die Gemeinde wird zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach BauGB aufgefordert.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 16.07.2018, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans Nr 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ im Rahmen der Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs.2 und 4 BauGB ohne Bedenken und Anregungen zuzustimmen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Anlagen:

Übersichtsplan, Satzung

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

[illegible]

Platzschapanerkörung

Grünflächen					§ Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünflächen mit der Zweckbestimmung				
	Parkanlage				
	Spielplatz für Altersgruppe 7–13 Jahre, Abstand zur Wohnbebauung mind. 20 m				
	Spielplatz, Mehrgenerationenspielfeld, Abstand zur Wohnbebauung mind. 20 m				
	Schule und Breitgymn				
	erhöht				
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, die Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses					§ Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	Wasserflächen (Kayak-/Hängabau)				
Planungen, Nutzungszustimmungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft					§ Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft				
	Öffnung des Kayaknutzungsbereichs und naturnahe Gestaltung der Uferbereiche und im La- des Verlaufs ergänzt				
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen				
	P1... P2				
	Pflanzgebiete siehe taufliche Festsetzungen, und im La- des Verlaufs ergänzt				
	Erhaltung von Einzelbäumen				
Sonstige Planzeichen					§ Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Heidenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen				
	Zweckbestimmung ihrer				
	Stellplätze				
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung				§ Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/V.63.1 der Hansestadt Rostock				§ Abs. 7 BauGB
Kennzeichnung					§ Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, davon				
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden im Rahmen der orientierenden Erkundung erhebliche Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen wurden und für die weitere Untersuchungsbedarf besteht.				
Nachrichtliche Übernahmen					§ Abs. 6 BauGB i.V.m. § Abs. 2 Abs. 2 OStGB i.V.m.
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalstatus unterliegen				

(continued)

entgegenstehenden Bereichen
entstehenden Nutzungen,

riebe sowie der zerbröckeln

verbreiten,
den von Hüllen und
pflanzliche Zeecke.

in,
Nutzungsplans

von Parkhäusern sowie
Motorisierter Mofabik.

motorisierter Mofabik,

a in der Flächenzoning Teil

in Blühzone und Loggien ist in
zu 1,7 m auf der flörschte

auf die zu Flunzinate E und
enthalten Fassaden und der
an den Fassaden an der
Fassaden und an der
an den Fassaden an der
Fassaden nutzbar der
jedoch an den Fassaden an
an den Fassaden an der

8. GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die entsprechend gekennzeichnete Fläche mit der Zeckenschem
Karyomuldengrabens ist vorrangig als Sandspitzfläche mit 5 Ja
Jahre bedarfsgerecht herzustellen.

In entsprechend gekennzeichneten Bereich der zerbröckeln
für die Abkasko 0 bis 99 Jahre ansetzen.

**9. GRÜNDORCHSCHUTZGEZÜHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BAUHAHNDEN ZUM SCHUTZ ZUM FRÜHZEIT UND ZUM EHTITZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB) INHETZUNG DES GELTUNGSBERE
ARTENSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die in der Flächenzoning mit einem Entschneidung festgelegt
möglichst nach am erfüllenden Standort gleichwertig zu ersetzen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

**10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMANNAHREN UND VER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

**11. VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICH
BUNDESMISCHSCHUTZGEZÜHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB)**
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

KENNZEICHNUNG § 9 Abs. 5 BauGB

Altlastensandstände
Die entsprechend gekennzeichnete Bereiche des Flächenschem
handelt es sich um. Altlastensandstände der Hantenbitt Rostock
1702-00 VEB Schiffbauwerft Rostock (SBR) Vorkursch
Benzennachweise/Parzellat (AS 1702/02) auf dem Flunz
Stasche-Pneumatische (2648/01) auf dem Flunz
Flunz 4471/2, Baumunternehmung (AS 2543/02) auf der
(6548/02) auf dem Flunz 4471/2, Tübbelstei-Damk-Berz (AS
2543/02) auf dem Flunz 4471/2, AS 2549/00 Großkasko
10/0, AS 1206/00 Mandelstein-Lösche Stb. 10/0 auf der
Gasolin AG Lösche Stb 100 und 151 auf dem Flunz 4471/2

Altlastensandrischflächen
Die entsprechend gekennzeichnete Bereiche des Flächenschem
betreffend. Hierbei handelt es sich um Handlungspunkte der
Altlastensandrischflächen einer Tafelstruktur auf dem Flunz
Volkzeugschreierei alte (AS) auf dem Flunz 4471/2.

Schrittplanungs-A



Nebenanlagen (§ 14 BauZVO)

A. Denkmalschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Baudenkmal in Gestalt

D. Altlasten: Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Boden erheblich m...

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der entsprechend gekennzeichneten

8. GRÜNFLÄCHEN

für die Altersklasse 0 bis 99 Jahre anzuordnen

10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND VERTEILUNGSMÄßSTAB

BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ablösungswahlverfahren

Received 10 November 2004; accepted 12 January 2005

1. Aufgestellt aufgrund des Auf

10. Der Bebauungsplan Nr.10.W.63.1 bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung

11. Der Bebauungsplan Nr.10.W.53.1, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

On, Datum: _____ Sign: _____ Date: _____

auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln

© 2006 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 260: 399–406

über den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werfeldreick"