



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	BV/BAU/949/2018
	Status:	öffentlich
	Az. (intern):	
	angelegt am:	15.11.2018
	Wiedervorlage:	
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock		
BEL/SG Bauamt Frau Freese	TOP: _____	
Beratungsfolge:		
N	26.11.2018	Bauausschuss
Ö	03.12.2018	Gemeindevertretung Roggentin
Beratungsergebnis des Ausschusses:		
☐ der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu ☐ der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab		

Sachverhalt/Problemstellung:

Ziel und Zweck der 1. Änderung/Grundzüge

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird für den Zeitraum bis 2030 ein deutlicher Zuwachs der Einwohnerzahl und damit verbunden ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum prognostiziert. Vor diesem Hintergrund sind vorhandene Potenziale an Wohnbauflächen zu nutzen und neue Flächen zu entwickeln. Für das „Weiße Kreuz“ besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht, wobei die notwendige Erschließung durch eine unmittelbare Koppelung mit Fragen des Hochwasserschutzes bisher nicht in vollem Umfang umgesetzt werden konnte. Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen diese Abhängigkeiten aufgelöst und gleichzeitig mehr Wohnungsbau ermöglicht werden.

In den zurückliegenden Jahren erfolgte eine derzeit abschließende Weiterentwicklung der Planungen zur Sicherung des Hochwasserschutzes insbesondere vor Außenhochwasser im vorliegenden Bereich durch das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Vor der im Ursprungsplan verfolgten Planungsidee, dass ein von Westen nach Osten durch das Plangebiet verlaufender Straßenzug als Hochwasserschutzdamm ausgebildet werden sollte, wird jetzt abgerückt, zu Gunsten einer eigenen Hochwasserschutzanlage als Wand, die allerdings weitgehend in räumlichem Bezug zu geplanten Verkehrsflächen verlaufen soll.

Mit dem veränderten Verlauf der Hochwasserschutzanlage ist auch eine Verschiebung von Erschließungsstraßen im westlichen Bereich verbunden.

Vor allem diese Gründe gaben den Anlass, die Ursprungsplanung zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang werden auch die aktuellen Erkenntnisse zum Immissionsschutz und zur Grundstückssituation berücksichtigt.

Es hat sich durch die Weiterentwicklung des Liegenschaftskatasters ein flächendeckender Aktualisierungsbedarf ergeben. Dies führt dazu, dass für die 1. Änderung des Bebauungsplans eine weitgehende Anpassung der Katastergrundlagen notwendig wird, die den gesamten Geltungsbereich erfasst.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des vorliegenden Gebietes mit all ihren Teilaspekten war die Aufstellung dieses Bebauungsplans und nun seiner 1. Änderung notwendig.

Siedlungsstrukturelle und wohnungspolitische Gründe, Bestrebungen zur Förderung der Wirtschaft, besonders ihrer mittelständischen Strukturen und die Behebung städtebaulich-räumlicher und gestalterischer Missstände machen ihn erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, der Lage in der Gesamtstadt und der angrenzenden Gebiete mit ihrer naturräumlichen Bedeutung ist es im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock notwendig, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung ordnend aktiv zu werden. Nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes ist eine in sich schlüssige und ausgewogene Nutzungsmischung hoher städtebaulicher Qualität an diesem Standort zu sichern.

Auf der Grundlage des Ursprungsplanes erfolgte bisher fast ausschließlich im zentralen Bereich eine Umsetzung mit der Errichtung mehrgeschossiger Wohnhäuser sowie der Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße verbunden mit dem Bau von Teilen des Hochwasserschutzes.

Die heutige Nutzung der von Teilen der Flächen nördlich der Tessiner Straße und des Mühlendamms ist in keiner Weise angemessen für diesen Standort. Das Bild wird bestimmt durch städtebaulichen Wildwuchs in Form der Reste eines ungeordneten Gewerbegebietes. Dabei sind diverse Hallen, Schuppenbauten und unkontrollierte Aufschüttungen im Bereich der Warnow-Niederung, speziell des geschützten Landschaftsbestandteils „Herrenwiese“ bereits beseitigt worden.

Nördlich des Mühlendamms befindet sich ein gemischt genutztes Bauquartier, für das es aktuelle Konzepte einzelner Eigentümer für bauliche Veränderungen gibt.

Auf den rückliegenden Flächen im nördlichen Bereich fanden in der Vergangenheit umfangreiche Beräumungen aufgelassener Nutzungen statt, so dass größere ungenutzte Freiflächen entstanden.

Einzig geordnetes Element ist die bestehende villenartige Bebauung auf der Nordseite der Tessiner Straße im Ostteil des Bebauungsplangebietes und die auf der Grundlage des Ursprungsplans begonnene Bebauung im zentralen Bereich.

Eine räumliche Ausformung des Stadtzugangs wird bisher nur durch die Wohn- und Geschäftsbauten aus den 50er Jahren südlich der Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße und die erfolgte Neubebauung gebildet.

Um einen stadträumlichen Charakter zu vermitteln, fehlt eine Vervollständigung des Gegenübers auf der Nordseite. Die entlang des Mühlendamms stadteinwärts vorhandene Straßenrandbebauung kann als Ansatzpunkt für die Schaffung eines stadträumlich definierten Umfeldes dienen.

Mit der vorliegenden Änderung werden die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans beibehalten und neu aufgegriffen.

Der Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 soll weiterhin die effektive, ökologische, gestalterisch anspruchsvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes sicherstellen.

Die ca. 8 ha großen Baugebiete sollen durch das Erschließungssystem für den Individualverkehr und den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gleichermaßen günstig bedient werden können.

Eine sichere Durchquerung des Gebietes für den Rad- und Fußverkehr soll gewährleistet werden.

Der notwendige Schutz vor Hochwasser, ein sinnvolles Erschließungskonzept und die an diesem Standort gegebenen hohen Immissionsbelastungen sollen unter Wahrung der naturräumlichen Bedingungen mit dem Ziel eines höheren Wohnanteils planerisch geregelt werden.

Geltungsbereich des 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.Ml.84 für das Mischgebiet „Weißes Kreuz“ entspricht, aufgrund der Anpassung an das aktuelle Liegenschaftskataster, dem Gebiet des ursprünglichen B-Planes. Er befindet sich nur etwa tausend Meter vom Stadtzentrum entfernt, der Altstadt südöstlich direkt gegenüber und ist von der Höhe des mittelalterlichen Kernes einsehbar (St. Petri). Gleichzeitig bildet das Gebiet von den Höhenzügen im Osten aus gesehen den Vordergrund für die markante Stadtsilhouette. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Warnowniederung an bzw. schiebt sich teilweise in diese hinein.

Zu einem traditionellen Naherholungsgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem Stadtwald Brinkmannsdorf mit dem ehemaligen „Schweizer Haus“, besteht nur eine geringe Entfernung von etwa 500 Metern.

Hinter dem S-Bahnhof Kassebohm befindet sich das historisch gewachsene Gewerbegebiet Kassebohm, das derzeit in den deutlich überwiegenden Bereichen in einen Wohnungsbaustandort geändert wird.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt

im Westen: von der Unterwarnow und der Herrenwiese

im Norden: von der Kleingartenanlage „Verbindungsweg, Abteilung II“

im Osten: vom Verbindungsweg und

im Süden: von der Tessiner Straße (L 39)

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 13 ha.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in Ihrer Sitzung am 03.12.2018, dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.12.Ml.84 für das Mischgebiet „Weißes Kreuz“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Rahmen der Beteiligung der benachbarten Gemeinden ohne Einwände und Bedenken zuzustimmen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Anlagen:

Übersichtsplan, Satzungsentwurf

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.