

Beschlussvorlage	Datum: 09.11.2016
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Zentrale Steuerung	

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.189 für das "Wohngebiet Nobelstraße"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.12.2016	Ortsbeirat Biestow (13)	Vorberatung
05.01.2017	Ortsbeirat Südstadt (12)	Vorberatung
11.01.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
24.01.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
26.01.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
01.02.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für ein Gebiet in Rostock-Biestow, begrenzt

im Nordosten: durch die Baugrundstücke südlich des Sildemower Wegs,
im Nordwesten: durch die Groß Stover Straße,
im Südosten: durch die Gemeindegrenze der Nachbargemeinde Papendorf,
im Südwesten: durch die jeweiligen Südgrenzen der Flurstücke 113/6, 113/7 und 116/3 der Flur 1, Gemarkung Biestow

soll der Bebauungsplan Nr. 09.W.189 für das „Wohngebiet Nobelstraße“ aufgestellt werden. Der als Anlage beigelegte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 KV M-V, § 2 Abs. 1 BauGB



bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Bauflächen für den individuellen Hausbau im nachgefragten Süden Rostocks. Für die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken stehen in Rostock gegenwärtig keine Flächen mehr im Angebot.

1.1

Die konkrete Bauweise, das Maß der baulichen Dichte sowie die zulässigen Hausformen werden im weiteren Planungsprozess zu präzisieren sein. Es wird sich gemäß den beschriebenen Planungsintentionen überwiegend um Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser handeln. An ausgewählten Standorten kann in geringen Anteilen auch der Geschosswohnungsbau zum Zuge kommen, wo es städtebaulich oder immissionsschutzfachlich sinnvoll erscheint.

1.2

Gegenwärtig wird der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend frei von baulichen Anlagen. Im Planungsgebiet befindet sich mit dem sogenannten „Soll am Hoppenhof“ ein gesetzlich geschütztes Biotop als stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation, von dem aufgrund des kommunalen „Umweltqualitätszielkonzeptes“ Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten sein werden.

1.3

Darüber hinaus befinden sich zwei überwiegend verrohrte Gewässer 2. Ordnung, das Gewässer 7/2/1 und 7/2 – „Rote Burg Graben“, im südlichen und östlichen Planungsgebiet. Die Gewässer sollen vorzugsweise geöffnet und gemäß Wasserhaushaltsgesetz naturnah ausgebaut werden.

1.4

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 09.W.28 „Wohnbaufläche Biestow“. Teile des Geltungsbereichs des ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 09.W.57 „Dorfanlage Biestow“ sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße“ mit überplant und unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange ebenfalls einer lockeren Wohnbebauung zugeführt werden.

1.5

Die äußere straßenverkehrliche Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die L 132 in Verlängerung der Nobelstraße nach Süden über den bereits dort bestehenden Verkehrsknoten L 132/Sildemower Weg. Der Knoten wie auch diese äußere Erschließungsstraße befinden sich auf dem Hoheitsgebiet der Nachbargemeinde Papendorf, zuständig für die Straßenbaulast ist das Straßenbauamt Stralsund. Der Bebauungsplan Nr. 09.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße“ wird daher in enger inhaltlicher, räumlicher und zeitlicher Verzahnung parallel zu einem Bebauungsplan der Gemeinde Papendorf aufzustellen sein. Alternativ wird die Möglichkeit eines Planfeststellungsverfahrens für die äußere Verkehrserschließung geprüft.

1.6

Um eine künftige Verlängerung der Straßenbahnstrecke über die bestehende Wendeschleife hinaus in Richtung Westen zu ermöglichen, wird hierfür eine parallel zur Straße geführte Trasse frei gehalten.

1.7

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Planungsgebiet bereits als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan mit den oben beschriebenen Zielen kann daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der diesbezüglich nicht geändert wird, entwickelt werden.

1.8

Es erfolgt lediglich im Südwesten eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an die Flurstücksgrenzen, die im Flächennutzungsplan keine Beachtung finden. Die konkrete Ausformung der Grenzen zwischen Grün- und Bauflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

1.9

Da es sich bei diesem Bebauungsplan nicht um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß 13a BauGB handelt, werden ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen sein. Zusätzlich wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

1.90

Die Fläche des Planungsgebietes umfasst ca. 18,5 ha. Eigentümer der Flächen im Planungsgebiet sind mehrere private Eigentümer sowie die evangelisch-lutherische Kirche.

1.11

Im Zuge der weiteren Bearbeitung ist die Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücke des Sildemower Weges 22 – 24 in das Plangebiet vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Vermessung, für die städtebauliche Planung, für den Grünordnungsplan mit Ausgleichsbilanzierung sowie für verschiedene Gutachten, z.B. für Schallgutachten und eine hydrologische Untersuchung, werden vom Projektentwickler getragen.

1.12

Einzig für den Artenschutzfachbeitrag werden nach derzeitigem Stand für die HRO die unten aufgeführten Bruttokosten anfallen.

Teilhaushalt: 61
Produkt: 51102

Bezeichnung: städtebauliche Planung

1.13

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2017	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planung		2.555,23 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				2.555,23 €

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

1.14

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:
Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage:
Übersichtsplan



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.189 "Wohngebiet Nobelstraße"