

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 20.01.2015	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung		
<b>Beschluss über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 "Wohnen m Werftdreieck" - Aufstellungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.02.2015	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
11.03.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
17.03.2015	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
19.03.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
25.03.2015	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“ soll mit einem erweiterten Geltungsbereich als B-Plan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ neu aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

im Norden

und Osten: durch die Grundstücke auf der Nordseite der Werftstraße,

im Süden: durch die Bebauung des Thomas-Müntzer-Platzes,

im Westen: durch die Bahntrasse Rostock-Warnemünde sowie die rückwärtige Grenze der Grundstücke westlich der Max-Eyth-Straße.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

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

bereits gefasste Beschlüsse: -

### **Sachverhalt:**

Für den Bereich „Werftdreieck“ existiert ein rechtskräftiger B-Plan (Nr. 10.MK.63), der im Zeitraum von 1992-1997 aufgestellt wurde und seit dem 28.06.2006 rechtskräftig ist. Bis heute wurde dieser Plan nicht umgesetzt, da keine Nutzer für die vordergründig angestrebte hochwertige Büronutzung in städtebaulich attraktiver Ausprägung gefunden werden konnten.

Es gibt mehrere gravierende Gründe, weshalb der B-Plan neu aufgestellt werden soll bzw. muss.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WIRO hat als Vorhabenträger das Areal des sogenannten Werftdreiecks erworben, um auf diesem dringend benötigten innerstädtischen Wohnbedarf für die Rostocker Bevölkerung zu befriedigen. Das für den innerstädtischen Wohnungsbau gekaufte Areal ist das maßgebliche Gebiet des bisherigen förmlichen Plangebietes und das jetzt angestrebte Wohnkonzept ist insoweit ein planbedürftiges Vorhaben.

In diesem Zusammenhang soll auch eine ca. 2,4 ha große angrenzende brachliegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße in die Planung integriert werden. Hierin bestehen zusätzliche Chancen einer ganzheitlichen Entwicklung des Werftdreiecks bis zur Bahntrasse. Die entgegen der damaligen Prognose begrenzte Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes ist ein weiterer Punkt für eine Änderung. Ein gravierendes Problem stellen vor allem die Knotenpunkte dar, wobei der Kreuzungsbereich Lübecker Straße/Max-Eyth-Straße besonders hervorsticht. Das im B-Plan festgesetzte Verkehrssystem ist nicht mehr als geeignet anzusehen, um der veränderten Verkehrssituation gerecht zu werden.

Auf Grund der notwendigen massiven Änderungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan handelt es sich um eine Neuaufstellung.

Parallel soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Im gesamten Planungsprozess ist eine intensive Information und Beteiligung der von der Planung Betroffenen und der Öffentlichkeit vorgesehen. Diese sollen entsprechend dem „Konzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung zum Grundstück Werftdreieck“ der WIRO GmbH durchgeführt werden. (Anlage)

Mit der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ werden folgende wesentliche Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen Wohngebietes mit einer möglichst großen Anzahl von Wohnungen in sinnvoller und zugleich effektiver Auslastung, unter Beachtung der erheblichen akustischen Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm
- Orientierung der Bebauung an den Strukturen und der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung
- Schaffung optimierter privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen ohne ruhenden Verkehr im Gebietsinneren
- Es soll eine planerische Auseinandersetzung mit dem historischen Erbe dieses Grundstückes erfolgen, welche die Bedeutung dieses Standortes auch für nachfolgende Generationen erlebbar macht
- Neuordnung des Erschließungssystems/der Verkehrsflächen unter besonderer Beachtung der Bedeutung für das gesamtstädtische Netz
- Einbeziehung der vorhandenen erhaltenen Großbäume in die Planung: im Bereich der Einmündung Max-Eyth-Straße/Lübecker Straße, im Bereich östlich der Max-Eyth-Straße und südlich der Werftstraße auf Höhe der Haus-Nr. 45
- Anlage einer Grün- und Wegeverbindung zwischen Holbeinplatz und Werftstraße in Verbindung mit der Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens als offenes Gewässer.

Die zwischenzeitlich verfolgte Planungsabsicht, im westlichen Bereich des Plangebietes großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, wurde im Ergebnis einer sehr intensiven Diskussion in der Öffentlichkeit und den politischen Gremien der Stadt aufgegeben. Im Zuge der Auseinandersetzung mit den Planungszielen für dieses Gebiet wurde in der Öffentlichkeit verstärkt auf eine mögliche Entwicklung als Wohnstandort verwiesen.

Im Herbst 2014 hat die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH wie bereits dargestellt, große und wesentliche Flächen des Plangebietes von einem privaten Unternehmen erworben. Die WIRO beabsichtigt den Standort für mehrgeschossigen Wohnungsbau zu entwickeln.

Die planerische Zielstellung besteht darin, einen attraktiven Wohnbaustandort zu errichten, der auf die große Nachfrage nach Wohnraum in den umliegenden Bereichen Stadtzentrum, Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Hansaviertel reagiert. Als städtisches Wohnungsunternehmen ist die WIRO in besonderer Weise in der Lage, den Wohnungsmarkt in Rostock zu beurteilen und zu beeinflussen. Neben der Befriedigung des Wohnraumbedarfs kann auch von positiven Auswirkungen auf die Mietpreisstabilität ausgegangen werden.

Im Planverfahren sind alle grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange, einschließlich der Regelung bei Eingriffen in Natur und Landschaft, zu beachten.  
(Grünordnungsplan)

Die WIRO wird als ersten Planungsschritt einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen, dessen Ergebnisse als Grundlage für den B-Plan genutzt werden sollen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Planungskosten und Kosten für im Weiteren erforderliche Gutachten werden von der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH übernommen. Die Kosten für die spätere Umsetzung der Planung sind wegen des frühzeitigen Verfahrensstandes noch nicht kalkulierbar. Zur Übernahme der Planungskosten durch die WIRO wurde am 05.12.2014 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:  
keiner

Roland Methling

**Anlage/n:**

- Übersichtsplan
- Vorschlag Bürgerbeteiligung