

<b>Entscheidendes Gremium:</b> <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Dr. Kathrin Maaß (für den Ortsbeirat Reutershagen)</b> <b>Erstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Reutershäger Weg</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.08.2020	Bürgerschaft	Entscheidung
28.07.2020	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
06.08.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung

**Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen qualifizierten Bebauungsplan nach BauGB für das Gebiet Reutershäger Weg/ Kuphalstraße im folgenden Bereich zu erstellen: Flurstücke 112/1, 119/37, 123/5, 123/6, 123/7, 123/9, 123/13, 123/14, 123/16, 124/1, 124/5, 124/6, 124/13, 126, 127/6, 127/35, 127/37, 129/12, 129/13 sowie 131/8.

Beschlussvorschriften:

§ 4 Abs. 4 Ortsbeiratssatzung

bereits gefasste Beschlüsse:

**Sachverhalt:**

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans soll die städtebauliche Neuordnung gesteuert und ein verbindliches Gesamtkonzept der Entwicklung und Bebauung des Plangebietes erreicht werden.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau und die Gestaltung von Grün- und Erholungsflächen unter Beachtung der Umweltaspekte. Ein gültiger Flächennutzungsplan für die genannten Flächen liegt bereits vor.

Auf den Flächen im mittleren nördlichen Bereich befanden sich bisher Garagen, die Ende 2018 abgerissen wurden. Der östliche Bereich ist durch Grünland, ehemalige Gärten und zwei Sölle begrenzt. Im nordwestlichen Bereich finden sich 2 Teiche, die den Schwanenteich speisen. Daneben liegt ein alter Garagenkomplex.

Darüber hinaus wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgrund der aufgetretenen Interessenskonflikte im Rahmen der Bebauung des benachbarten Areals in der Kuphalstraße für notwendig erachtet, eine Bebauung nach § 34 BauGB erscheint somit als nicht ausreichend. Es hatten sich in der Vergangenheit bereits über 100 Anwohner mit der Bitte an den früheren Ortsbeirat gewandt, dass für das betroffene Areal ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Mit dem qualifizierten Bebauungsplan nach BauGB sollen die Anwohner mit eingebunden werden.

Weiterhin ist unserem Erachten nach auch ein großes Augenmerk auf die Umweltaspekte mit Erhalt der Sölle und der Teiche wie oben beschrieben und Erhalt der Fauna und Flora

zu legen. Eine Einbindung in ein Naherholungskonzept für Reutershagen und Umgebung wäre wünschenswert. Auch der verkehrstechnische Ausbau des Reutershäger Weges sollte aufgrund der zukünftig erheblich steigenden Anwohnerzahl bedacht werden, so könnte z.B. ein Radweg mit Anbindung an den Reutershäger Markt angelegt werden. Letztlich wäre das Gebiet sehr für eine ökologische Bebauung mit Einfamilien-Reihenhäusern geeignet. Damit könnten auch junge Familien mit Bauwunsch in der Innenstadt gehalten werden.

Dr. Kathrin Maaß



**Anlagen**  
Keine





Quelle: privat

Blick in die Kuphalstraße



Quelle: privat



Quelle: privat

Oben: Blick auf die neueren Häuser der Stichstraße Kuphalstraße

Unten: Blick auf die neuere Bebauung im Reutershäger Weg



Quelle: privat

Die Einwohner setzen sich für die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach BauGB ein, um ein verbindliches Gesamtkonzept der Entwicklung und Bebauung des Plangebietes zu erreichen.

### **Warum ist eine Bebauung nach §34 BauGB nicht ausreichend?**

1. Der Umweltschutz wurde bei der bisherigen Bebauung nicht ausreichend beachtet, eine grundlegende Umweltprüfung nach BauGB wurde nicht durchgeführt.

Im März 2019 wurden 12 große Bäume einschließlich einer schützenswerten ca. 50 Jahre alten Ulme gefällt.



Quelle: privat

Das Umweltqualitätskonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von 2005/2006, welches den Mindestabstand zu Biotopen regelt, wurde nicht beachtet. Demnach muss ein Mindestabstand von 60 m zur Bebauung eingehalten werden, der Abstand zwischen dem ersten Haus des Bauabschnittes II und dem Soll beträgt aber nur ca. 20 m, siehe auch nachfolgende Abbildung.



Quelle: Google Earth



Quelle: ksd.rostock.de

2. Die Anwohner und auch der OBR Reutershagen haben den Wunsch nach einer intelligenten und vorausschauenden städtebaulichen Entwicklung dieses Quartiers, wollen einen städtebaulichen Schandfleck verhindern.  
Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist Stückwerk:

- Es gibt kein schlüssiges Verkehrskonzept: Der Reutershäger Weg ist nicht befestigt, hat keinen Gehweg. Die Stichstraße Kuphalstraße ist nur einspurig und auch nur mit Fahrzeugen bis max. 7,5 t befahrbar, hat ebenfalls keinen Gehweg. Kinder, körperlich beeinträchtigte oder ältere Anwohner sind dadurch gefährdet. Wir können uns z.B. einen Radweg als Verbindung zwischen Kuphalstraße und dem Reutershäger Markt über den Reutershäger Weg vorstellen.



Quelle: privat

- Die Anwohner haben mehrfach frühzeitig auf Probleme mit dem Niederschlagswasser und der Schmutzwasserableitung im Areal hingewiesen. Trotz Bau eines Wassersammlers ist der Regenwasserablauf bereits bei normalen Niederschlägen durch die hohe Versiegelung der neuen Bebauung Kuphalstraße in Form vieler Stellplätze bei fehlender Tiefgarage unzureichend.



Quelle: privat

- Zudem sollte unserer Meinung nach Einfluss auf die Entwicklung verschiedener Formen des Wohnraumbedarfes nach § 9 BauGB im Quartier genommen werden. Nettokaltmieten von 13,50 € / m<sup>2</sup> verstärken die soziale Segregation weiter.
  - So könnte z.B. eine ökologische Bebauung mit Einfamilien-Reihenhäusern oder auch Mehrgenerationenwohnen oder sogenannten tiny houses erfolgen.
  - Das Areal sollte unter Einbeziehung der vorhandenen Grünbereiche, Sölle und Teiche, die geschützt werden müssen, als Naherholungsgebiet entwickelt werden. Dabei setzen wir uns auch für den Erhalt der vorhandenen Kleingärten als grüne Lunge für Rostock ein.
3. Bisher hat keine erforderliche Interessenabwägung zwischen den langjährigen Anwohnern und Kleingärtnern einerseits sowie dem städtischen Investor andererseits stattgefunden. Auch aufgrund der Interessenskonflikte erscheint eine Bebauung nach § 34 BauGB demnach nicht ausreichend zu sein.

## **Welche Ziele verfolgt der Antrag?**

Wir wollen ein verbindliches Gesamtkonzeptes durch eine geregelte Bauleitplanung mit Einbeziehung der Anwohner zur sinnvollen und nachhaltigen Entwicklung des Quartiers erreichen.

Wir setzen uns für eine behutsame Bebauung unter Beachtung der Bedingungen des Umweltschutzes und der Stadtentwicklung zum Wohle der bisherigen und zukünftigen Anwohner ein.

„Bebauungspläne dienen dazu, dass ein einheitlicher Charakter gewahrt wird und sich kein Wildwuchs ausbreitet. Auch Belange des Naturschutzes werden in Bebauungsplänen berücksichtigt. Außerdem werden Einzelinteressen geschützt: So kann sich etwa ein Eigenheimbesitzer darauf verlassen, dass nebenan kein mehrgeschossiges Gebäude entsteht, das sein Grundstück verschattet.“ (OZ vom 01.08.2020, Seite XIII)

## **Zum Schluss ein paar Zahlen:**

Rostock ist von 12/2018 (208.886 Einwohner) bis 12/2019 (209.191 Einwohner) um 305 Einwohner gewachsen.

Der Wohnbestand stieg im gleichen Zeitraum laut „Rostock in Zahlen“ um 953.

Bundesweit waren 12/2018 insgesamt 508,7 Wohnungen je 1000 Einwohner vorhanden.

In Rostock waren 12/2018 insgesamt 577,5 Wohnungen je 1000 Einwohner vorhanden,

12/2019 waren es in Rostock bereits 580,9 Wohnungen je 1000 Einwohner.

Rostock und Schwerin sind weiterhin führend in der sozialen Segregation deutscher Städte.

**Daraus ist noch einmal ersichtlich, dass keine Bebauung um jeden Preis ohne eine vernünftige konzeptionelle Stadtentwicklung nach § 36 BauGB erforderlich ist.**