

Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung vom 06.08.2020

4.1 Dr. Kathrin Maaß (für den Ortsbeirat Reutershagen) Erstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Reutershäger Weg

Frau Dr. Maaß stellt den Antrag mit einer Präsentation und einer Tischvorlage vor. Herr Maronde erläutert die Stellungnahme der Verwaltung. Ein Bebauungsplan regelt lediglich Art und Maß der Bebauung, legt aber nicht die Umsetzung, z.B. im Hinblick auf die Entwässerung, fest.

Herr Jentzsch zeigt ein Schrägluftbild der bestehenden Bebauung. Dieses zeigt, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt. Ursprünglich waren 4 Geschosse angedacht. Die WIRO hat die Geschossigkeit bereits auf 3 reduziert. Die Baumfällungen sind mit vorliegender Genehmigung erfolgt. Das in der Präsentation gezeigte Foto der überfluteten Außenanlagen ist vor Anlage eines Rigolensystems entstanden. Sollte es im Herbst zu weiteren Überflutungen kommen, werden weitere Maßnahmen vollzogen.

Frau Pittasch berichtet, dass Herr Müller im Bau- und Planungsausschuss u.a. sagte, dass eine städtebauliche Dominante herangezogen werden kann, aber nicht muss. Im Baugesetzbuch ist festgelegt, dass für das Maß der baulichen Nutzung nur die Bebauung im engeren Umkreis heranzuziehen ist. Fremdkörper sollen außer Acht gelassen werden, da sie nicht maßstabsgebend sind. Zudem äußerte Herr Müller, dass ein Bebauungsplan an dieser Stelle nur für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern Sinn macht. Frau Pittasch weist darauf hin, dass bei einer Bebauung grundsätzlich das Gebot der Rücksichtnahme gilt. Es sollte ein Kompromiss mit den Anwohnern angestrebt werden.

Frau Grant stimmt dem zu. Die Verwaltung muss auf die Wünsche der Bürger eingehen. Eine einvernehmliche Lösung sollte gefunden werden.

Herr Pöker sagt, dass die Verwaltung mit der Schaffung von Wohnraum beauftragt ist. Im Einzelfall muss sicherlich eine Abwägung seitens der Politik erfolgen. Da der Bauantrag (nach §34 BauGB) für das Vorhaben auch im Bau- und Planungsausschuss behandelt werden muss, erfolgt bereits eine entsprechende Beteiligung der Politik. Herr Pöker spricht sich gegen den Antrag aus. Bei einer neuen Bebauung wird es immer Proteste von Anwohnern geben.

Frau Schulz erkundigt sich, warum abweichende Angaben für den Abstand zu den Söllen gemacht wurden. Herr Maronde erläutert, dass die Festlegungen hierzu durch die Untere Naturschutzbehörde getroffen werden. Da sich die Sölle nicht in der freien Landschaft, sondern an einem integrierten Standort befinden, wird ein reduzierter Abstand realisiert. Dieser Abstand ist jedoch größer als der aktuell zu der Bebauung (Garagen).

Frau Krönert sagt, dass das eigentliche Problem in der Kommunikation liegt. Die Bebauung selbst ist positiv zu sehen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung spricht sie sich für flächensparendes Bauen aus.

Herr Engelmann merkt an, dass ein Bebauungsplan die Probleme vor Ort nicht lösen wird. Zudem würden durch dessen Erstellung viele Ressourcen gebunden werden.

Auch Frau Mucha sieht in der Erstellung eines Bebauungsplans zusätzliche Kosten und eine Verzögerung im Bauablauf. Hinzu kommt, dass sich die Fraktionen der Bürgerschaft für Wohnungsbau in Rostock ausgesprochen haben. Daher ist Frau Mucha gegen den vorliegenden Antrag.

Herr Bauer sagt, dass durch einen Bebauungsplan hochpreisiger Wohnraum gefördert werde, wodurch es zu einem weiteren Fortschreiten der Segregation kommt. Er weist ebenfalls auf die Dauer und die Kosten eines Bebauungsplans hin. Die neue bzw. geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Herr Bauer informiert, dass die Regenentwässerung zukünftig erneuert und in diesem Zuge auch die Straße ertüchtigt wird. Der erste Abschnitt ist bereits fertig gestellt.

Herr Pöker erläutert, dass mit einer Bebauung nach §34 BauGB geltendes Recht umgesetzt wird. Da bereits Baugenehmigungen erteilt und Häuser gebaut worden sind, ist eine Veränderungssperre für das Bauleitplanverfahren u.U. unzulässig.

Frau Dr. Maaß beklagt, dass der Abstand zu den Söllen zu gering ist und dass das stehende Wasser auf den Grundstücken auf den hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen ist. Der politische Auftrag zum Wohnungsbau ist aus ihrer Sicht nicht notwendig. In diesem Zusammenhang führt sie an, dass es im Jahr 2019 305 Zuzüge gab und 953 Wohnungen gebaut wurden.

Frau Dr. Maaß sagt, dass der Ortsbeirat und die Bürgerinitiative nicht gegen die Höhe der Gebäude sind, sondern ein Gesamtkonzept für diesen Stadtbereich fordern.

Herr Maronde informiert, dass an einem Freiraum- und Erschließungskonzept (Bereich vom Schwanenteich bis zur Niederung) gearbeitet wird und lädt den Ortsbeirat zur Zusammenarbeit ein. Herr Engelmann schlägt vor dieses Konzept zum Jahresende im Ausschuss zu präsentieren.

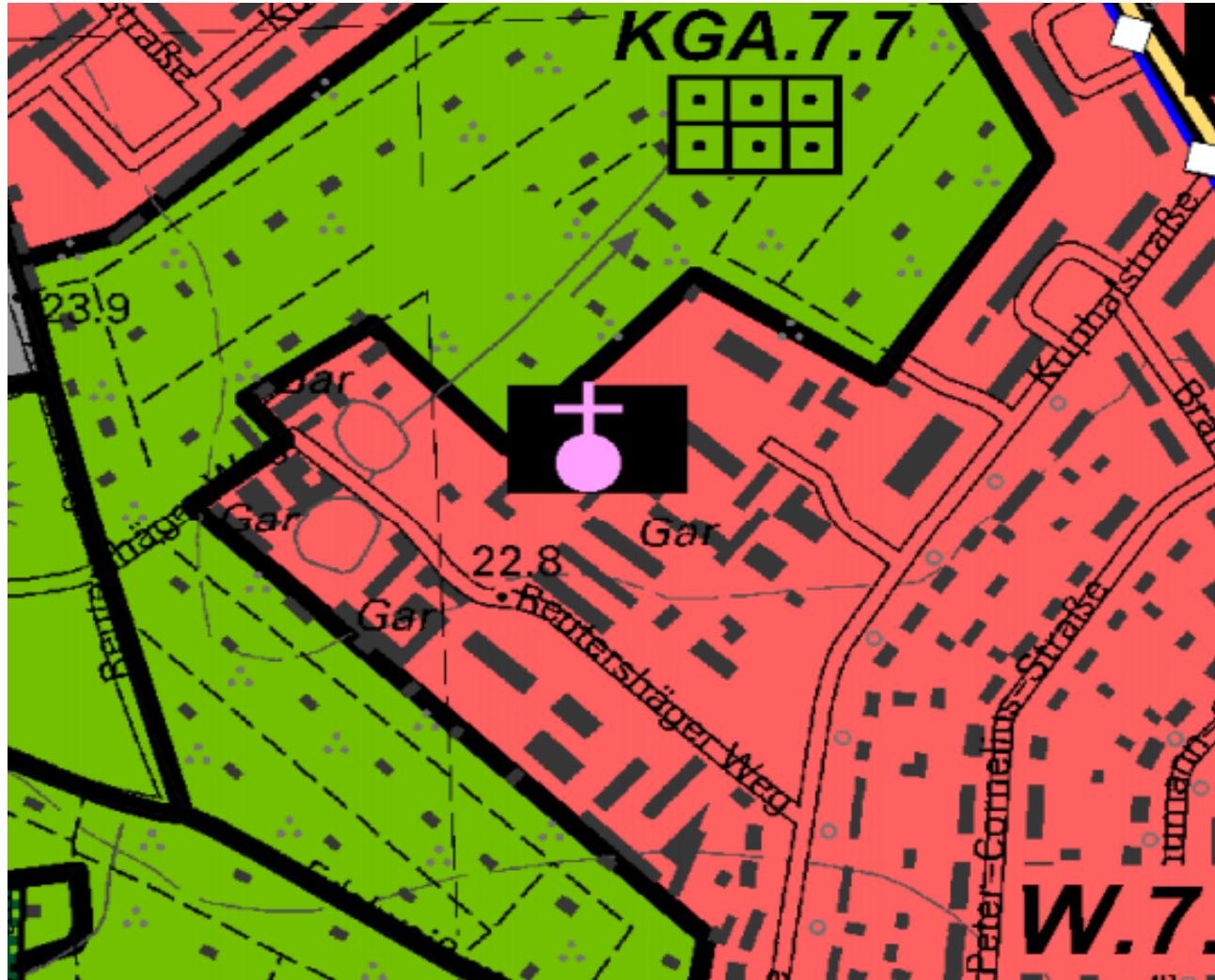
Abstimmung:

Dafür:	3
Dagegen:	6
Enthaltungen:	0

Abstimmungsergebnis:

Angenommen	
Abgelehnt	x

Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Auszug Reutershäger Weg / Kuphalstraße)



Quelle: rathaus.rostock.de/de/service



Quelle: Geoport HRO

Rostock Reuthshagen

B-Plan Quartier Reuthshäger Weg / Kuphalstraße

Beschluss des Ortsbeirates Reutershagen am 09.06.2020 zur
Erstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB für das
Quartier Reutershäger Weg / Kuphalstraße

Areal ist Wohnbaufläche lt. aktuellem Flächennutzungsplan
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Historisch gewachsenes Wohngebiet mit mehr als
80 Jahren alten Häusern und Baumbestand sowie Biotopen

Quartiertypische Ansicht: Kuphalstraße



Quelle: privat

Quartiertypische Ansicht: Kuphalstraße / Reutershäger Weg



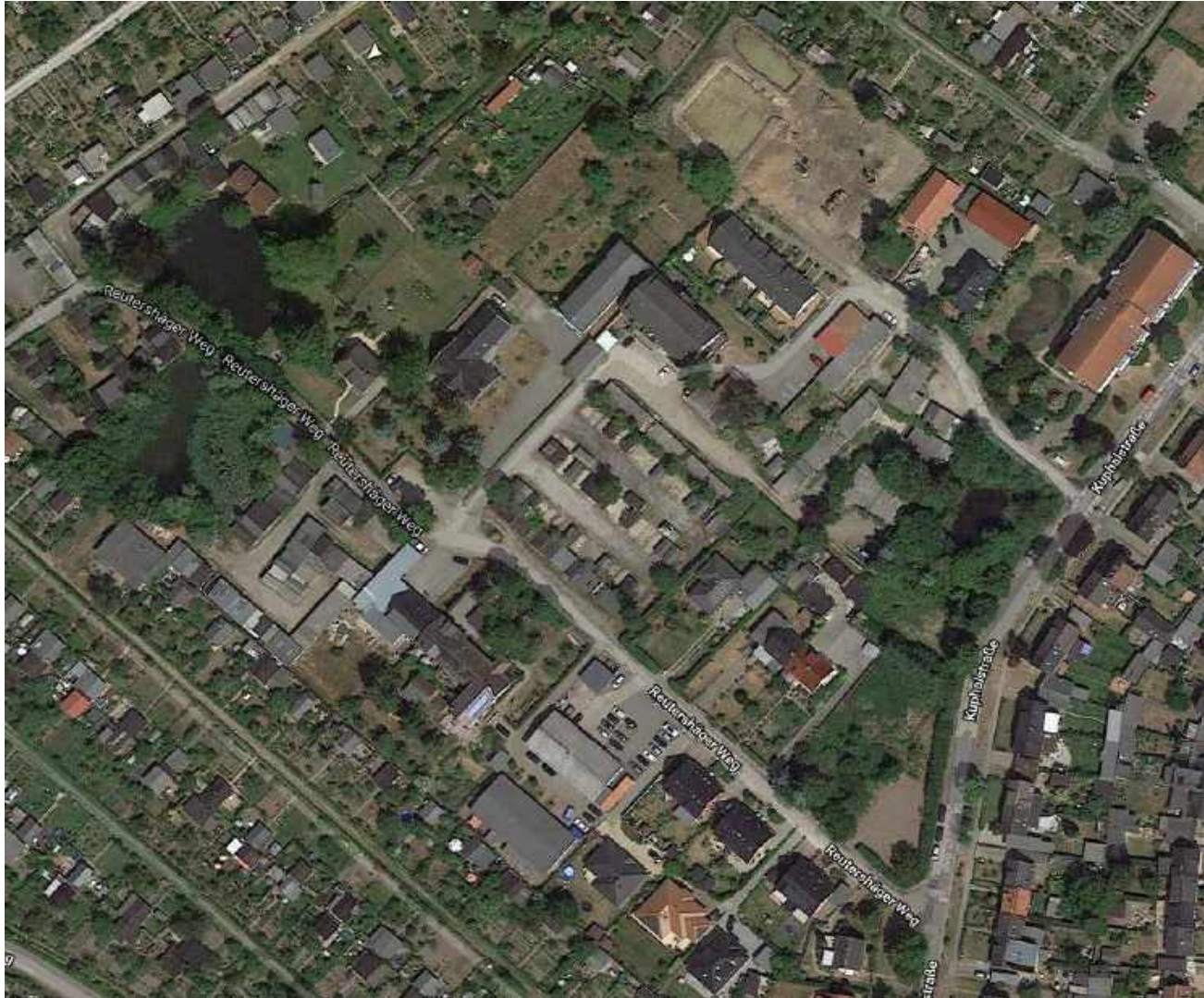
Quelle: privat

Quartiertypische Ansicht: Reutershäger Weg



Quelle: privat

Warum setzen sich die Anwohner und der Ortsbeirat Reutershagen für einen Bebauungsplan ein?



Quelle: Google Maps

1. Mangelhafter Umweltschutz (Biotope, Baumbestand, Versiegelung); es wurde keine grundlegende Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt
2. Keine vernünftige städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers im Stadtteil Reutershagen ohne eine konzeptionelle Planung wie der im Baugesetzbuch vorgesehene vorbereitende und verbindliche Bauleitplan
3. Die z.Z. durchgeführte Bebauung nach § 34 BauGB (Planersatzvorschrift) erfüllt nicht die Anforderungen einer durchdachten Entwicklung des Quartiers und bleibt daher nur Stückwerk
4. Eine erforderliche Interessenabwägung zwischen den langjährigen Anwohnern und dem städtischen Investor zur qualifizierten Entwicklung des Gebietes hat nicht stattgefunden

5. Einflussnahme auf verschiedene Formen des Wohnraumbedarfes nach § 9 BauGB im Quartier, um einer Fortschreibung der sozialen Segregation in den Wohngebieten von Rostock entgegenzuwirken

6. Gefährdung insbesondere von Kindern und älteren Anwohnern durch unzureichende verkehrstechnische Erschließung (u.a. keine Gehwege)

7. Auf die kommenden Probleme mit Niederschlagswasser und der Schmutzwasserableitung im Quartier haben die Anwohner frühzeitig hingewiesen

8. Naherholungsentwicklung für alle Bürger Reutershagens durch vorhandene Grünbereiche unter Einbeziehung der Sölle und Teiche

Fällung von 12 Bäumen im März 2019 einschl. einer schützenswerten ca. 50 Jahre alten Ulme



Quelle: privat

Nichteinhaltung des - Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock - 2005/2006 bei Mindestabständen zu Biotopen (30 m zu intensiver Nutzung; 60 m zur Bebauung)



Quelle: Google Earth



Quelle: ksd.rostock.de

Unzureichende Beherrschung von Niederschlagswasser durch hohe Versiegelung (1. Bauabschnitt)



Quelle: privat

Kein schlüssiges Verkehrskonzept (Reutershäger Weg)



Quelle: privat

Schutz und Einbeziehung der wassergebenden Teiche für den Schwanenteich zu Naherholungszwecken



Quelle: privat

Handlungen der Anwohner und des Ortsbeirates Reutershagen:

- Ab April 2019; Diskussionen zum Thema in einer Vielzahl von Sitzungen des Ortsbeirates
- Mai 2019; Vorstellung des Problems im Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung
- Ab Mai 2019; Einwohnerinitiative mit Anträgen B-Plan und Unterschriftenlisten an den OBR
- Oktober 2019; Begehung im Quartier mit Anwohnern, Ortsbeirat Reutershagen und Frau Krönert vom Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
- Januar 2020; Gespräch von Anwohnern mit dem Stadtplanungsamt
- Mai 2020; Brief der Anwohner an den Oberbürgermeister Herrn Madsen
- Juni 2020; OBR Reutershagen stimmt dem Antrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes zu

Ziel:

- Über eine geregelte Bauleitplanung mit Flächennutzungsplan und Bebauungsplan eine umfassende Einbeziehung der Anwohner in die Entwicklung des Quartiers gewährleisten
- Eine den heutigen Bedingungen des Umweltschutzes und der Stadtentwicklung gegebene Bebauung in diesem sensiblen Gebiet sicherstellen

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit