

## Auszug aus der Niederschrift

---

### **Sitzung des Ortsbeirates Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof vom 23.01.2018**

- 6.1 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Neubau von 24 Wohngebäuden mit Parkgeschoss, insgesamt 161 Wohneinheiten, offenen Stellplätzen und Abstellgebäuden im B-Plan Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"", Rostock, Friedrich-Bremer-Promenade, Az.: 01658-17**

#### **Herr Massenthe:**

- Kommt gerade von der jetzt auch zeitgleich stattfindenden Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Bürgerschaft
- Hier gab es Zustimmung zur o. g. Beschlussvorlage
- Kurze Vorstellung der Beschlussvorlage an Hand von Plan- und Projektzeichnungen und der Darstellung mittels Beamer
- Es geht bei der Bebauung nur um Häuser mit Mietwohnungen auf der eingezeichneten Fläche

#### **Herr Massenthe:**

- 4 unterschiedliche Haustypen
- 7 Befreiungen vom B-Plan und eine Ausnahme (Errichtung eines Staffelgeschosses auf den Wohngebäuden)
- Seit 1999 rechtskräftiger B-Plan
- Die weiteren Flächen in diesem B-Plan sollen auch möglichst schnell bebaut werden, hierzu ist aber eine Änderung des B-Planes für diese Bereiche notwendig
- Das Planverfahren befindet sich in der Bearbeitung
- Der Bauausschuss des OBR schlägt dem OBR vor, das Anliegen des Investors zu unterstützen, das Gebäude am Ufer, das auch ein Café/Restaurant erhalten soll, großzügig zu planen und hier auch eine größere Gebäudehöhe zuzulassen bzw. auch eine über das Ufer hinausragende Baulichkeit zu ermöglichen
- Deshalb möchte der Ortsbeirat sich auch in einem Brief an den OB wenden (Siehe TOP 9)
- Offen ist weiterhin die Weiterführung des Ufer-Radweges, der Ortsbeirat strebt hier eine Lösung an, die nicht straßenbegleitend entlang der Pressentinstr. verläuft

#### **Diskussion:**

- Einhaltung des Waldabstandes
- Wann ist Baubeginn?
- Ein Bürger fand die Befreiungen von B-Plan baurechtlich zulässig, aber fragwürdig, da die Gebäude sehr hoch sind und es bisher keine Gespräche mit ihm als direkten Anwohner gab
- Auch die Tamsenwerft plant eine weitere Halle von 30 m Höhe

- Das gesamte Wohngebiet hat nur eine Ein-/Ausfahrtstraße
- Hier erfolgt eine massive Verdichtung eines Wohnungsbaustandortes und es wird zu positiv dargestellt
- Erst Bau der Umgehungsstraße Gehlsdorf, dann weiterer Wohnungsbau
- Die Wirtschaft in Rostock und Umgebung entwickelt sich gut, d. h. auch die Menschen, die hier arbeiten brauchen auch Wohnraum
- Geschwindigkeitsbeschränkungen im Wohngebiet

#### **Herr Massenthe:**

- Für diese Fläche gibt es einen rechtskräftigen B-Plan seit 1999, der jetzt teilweise mit einigen kleinen baulichen Änderungen umgesetzt wird. An den Grundzügen der Planung hat sich auf der Fläche mit der sich der Bauantrag befasst, nichts geändert
- Der Verkehr wird sich in ganz Gehlsdorf erhöhen auch mit den nächsten in Planung befindlichen Wohngebieten
- Die Verkehrsplaner haben in Gutachten dargelegt, dass die Maximalbelastung der Pressentinstr./Fährstr. auch mit weiteren Wohngebieten noch nicht erreicht ist
- Der Ortsbeirat hat eine Umgehungsstraße gefordert, die auch Bestandteil der Planung der weiteren B-Pläne ist
- Tatsache ist, dass weiterhin Wohnraum benötigt wird
- Die Waldabstandsflächen werden eingehalten (heute nicht Gegenstand des Bauantrages)
- Der Investor hat den Bauleiter ausgewechselt, erwartet wird deshalb auch eine Verbesserung der Kommunikation mit den Anwohnern
- Eine zweite Zufahrt ist nicht geplant, die Flächen gehören der Tamsenwerft
- Vor Jahren gab es ein Angebot, Teilflächen für den Radweg zu kaufen, dies hat die HRO leider nicht wahrgenommen
- Solange die Planungen im Bereich der Tamsenwerft noch nicht abgeschlossen sind, kann auch hierüber keine Aussage getroffen werden
- Verkehrsschilder mit Geschwindigkeitsbeschränkungen sind das Eine, zu schnell fahren aber die Anwohner selbst innerhalb eines Wohnbereiches

#### **Herr Westphal:**

- Die Baulandflächen in der HRO sind begrenzt, man kann nicht immer weiter auf der „grünen Wiese“ bauen
- Vorhandene Baulandflächen zu verdichten, ist deshalb eine Möglichkeit, Wohnungsbau zu realisieren
- Gehlsdorf wird auch mit weiteren Wohngebieten immer noch eine attraktive Wohnlage sein
- Die Umgehungsstraße wird in Teilen Bestandteil der B-Pläne „Rostocker Str. und Melkweg“ sein, hier können dann auch Teile der Kosten aufgefangen werden – diese B-Pläne befinden sich aber noch im Anfangsstadium – diese Straße wird also keine reine Umgehungsstraße
- Viele Jahre wurde den Gehlsdorfer die Umgehungsstraße nur versprochen, dies ist jetzt ein großer Schritt weiter

#### **Nachfrage/Vorschlag eines Anwohners:**

- Woher kommt der Straßenname für den Bauantrag?
- Es sollten auch verdienstvolle Gehlsdorfer für die Straßennamen in Betracht gezogen werden
- Max Rohde – war Eigner/Chef der Werft (jetzt Tamsenwerft) neben diesem Wohnungsbaustandort und hat die Werft nach 1945 wieder aufgebaut

**Frau Sydow:**

- für das gesamt B-Plan-Gebiet gibt es Straßennamen – es handelt sich um ehemalige Reeder (Beschluss der Bürgerschaft von 1999) (Anmerkung der Protokollantin: 1. Änderungsvorschlag hierzu war im Juli 2017 im OBR – bisher dazu aber kein neuer Bürgerschaftsbeschluss)

**Festlegung:**

- Klärung durch das Ortsamt, welche Möglichkeiten es hier gibt, noch Veränderungen bei den Straßennamen zu erreichen
- Wer weitere Vorschläge zu Gehlsdorfer Persönlichkeiten hat, kann diese dem OBR/Ortsamt mitteilen, da noch weitere Wohngebiete Straßennamen benötigen

**Herr Jäger, Vorsitzender des Bauausschusses des OBR:**

- Vorstellung des Vorhabens im Bauausschuss des OBR am 17.01.2018 durch Herrn Muhsal, Eigentümer und Investor
- Es sind 3-etagige villenartige Gebäude geplant
- Im Gegensatz dazu sind im B-Plan Obere Warnowkante 5 bis 6 Etagen genehmigt
- Die Wohnungen sind barrierefrei
- Parkmöglichkeiten im ebenerdigen Untergeschoss
- Im weiteren Wohngebiet sollen auch Wohnmöglichkeiten für ältere und pflegebedürftige Menschen geplant werden
- Der Bauausschuss empfiehlt Zustimmung

**Beschluss:**

Der Ortsbeirat Gehlsdorf/Nordost empfiehlt:

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben (Bauantrag): "Neubau von 24 Wohngebäuden mit Parkgeschoss, insgesamt 161 Wohneinheiten, offenen Stellplätzen und Abstellgebäuden im B-Plan Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"", Rostock, Friedrich-Bremer-Promenade, Az.: 01658-17, wird erteilt.

.- § 7 Abs. 5 der Hauptsatzung der Hansestadt Rostock erfordert für Bauvorhaben ab 500.000 EUR Rohbausumme die Entscheidung des Oberbürgermeisters über das „Einvernehmen der Gemeinde“ im Einvernehmen mit dem Bau- und Planungsausschuss.

.- Bauplanungsrechtlich besteht Genehmigungsfähigkeit.

**Abstimmung:**

Dafür:	7
Dagegen:	0
Enthaltungen:	1

**Abstimmungsergebnis:**

Angenommen	x
Abgelehnt	