

Folgende Stellungnahmen/Schreiben sind in dieser Datei enthalten:

Behörde/sonst. TöB	(Schreiben vom:)	wesentliche Inhalte
Ortsbeirat Gehlsdorf	08.09.2015	Minderung der Wohnqualität u.a. aufgrund Verdichtung der Wohnbebauung und zu erwartenden erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet Fehlendes Stadtteil- und Begegnungszentrum bemängelt
Bürgerinitiative Gehlsdorf – Pressentinstraße zur Verbesserung des B-Plans „Obere Warnwokante	24.09.2015 19.02.2016	Städtebauliche Alternativvarianten zur Minimierung des Eingriffs in gewachsene Natur/Struktur (Pläne, Perspektive, Erläuterung, Unterschriftenliste)
Öffentlichkeit 1	07.08.2015	Kanalisation reicht nicht aus Lärmbelästigung, Straßenverhältnisse, fehlende Umgehungsstraße bemängelt
Öffentlichkeit 2	05.09.2015	Wohnqualitätsverlust, Straßenverkehrsverschlechterung Unzureichende Regenentwässerung, ~ärztliche Versorgung
Öffentlichkeit 5	07.09.2015	Ortsbild- und Kleingartenerholungsbeeinträchtigung, Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm
Öffentlichkeit 8, Öffentlichkeit 9 Öffentlichkeit 10 Öffentlichkeit 11 Öffentlichkeit 25 Öffentlichkeit 28	08.09.2015 10.09.2015 01.09.2015 21.+24.08.15 08.09.2015 24.09.2015	Stadtteilbeeinträchtigung Lärmbelästigung aus Verkehrsaufkommensteigerung Mangelnde Grundversorgung der Bevölkerung Starker Eingriff in Natur (Wald), Versiegelungssteigerung Wohnqualitätsverlust
Öffentlichkeit 12	24.08.2015	Naherholungsbeeinträchtigung, Beeinträchtigungen durch Lärm
Öffentlichkeit 13	27.08.2015	Lärmbelästigung, Wohnqualitäts-, Wohnbildbeeinträchtigung, , Alternativlösungsanregung
Öffentlichkeit 14	11.09.2015	Immissionsbelastung durch Verlärmung Gebietscharakterbeeinträchtigung Überschwemmungsgefahr bei Regen
Öffentlichkeit 16	07.09.2015	Lärmbelästigung Überschwemmungsgefahr bei Regen Kleingarten- und Naturverlust
Öffentlichkeit 17	08.12.2014 08.09.2015	Infragestellung des Wohnraumbedarfs der HRO/Verstoß gegen Übermaßverbot Rettungswegewährleistung in Frage gestellt Nichteinhaltung Eingriffsminimierungsgebot Artenvertreibung/-verdrängung Lärmbelästigung durch Straßenverkehr(-sverlauf) Nichteinhaltung Grundversorgung der Bevölkerung Starker Eingriff in Natur (Wald), Versiegelungssteigerung/Überschwemmungsgefahr, Straßen- und Kellerüberschwemmungen, Wohnqualitätsverlust
Öffentlichkeit 18	05.09.2015	Durchgrünungs-, Waldbestandsverlust, Lärmbelästigung durch Straßenverkehr(-sverlauf) Bemängelung Vollständigkeit der Artenschutzhebung
Öffentlichkeit 20	06.09.2015 25.10.2016	Bemängelung Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastung, Einwand zur Grünausgleichsmaßnahmen und -bilanz Bemängelung der ungenügenden Abwägung des Belanges des Walderhalts
Öffentlichkeit 21	06.09.2015 01.12.2016	Bemängelung Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastung, Einwand zur Grünausgleichsmaßnahmen und -bilanz Bemängelung der ungenügenden Abwägung des Belanges des Walderhalts
Öffentlichkeit 23	19.08.2015	Bemängelung Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastung Wasserversorgung gefährdet (Wasserdruck)
Öffentlichkeit 27	07.09.2015	Anregungen zur Berücksichtigung der Immissionen aus vorhandenen und geplanten wirtschaftlichen Einrichtungen und Anlagen (Blockheizkraftwerk EURAWASSER GmbH, RFH, hafengebundene Industrie und Gewerbe)
Öffentlichkeit 29	10.09.2015	Darlegung des Konfliktpotentials zwischen _Gewerbenutzung westlich und nördlich des Plangebietes einerseits und der geplanten Wohnnutzung andererseits Bemängelung der nicht ausreichenden Berücksichtigung der Immissionen aus zu schützenden vorhandenen und geplan-

		ten wirtschaftlichen Einrichtungen und Anlagen (Zentralkläranlage Bramow + Blockheizkraftwerk EURAWASSER GmbH, RFH, Industriestandort Schlachthof und Gewerbe)
Öffentlichkeit 30	11.09.2015	Nichtberücksichtigung des Gewerbestandes des Rostocker Fracht- und Fischereihafens aufgrund der Ignorierung dessen Gewerbelärms Bitte um Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten
Bürger 8	05.12.2014	- steigender Lärm - nicht geeignete Abwasserleitungen
Bürger 9 (z.T. auch Ö16)	06.12.2014	- Veränderung der bestehenden Orts- und Grünstrukturen - bereits auftretende Oberflächenwasserlachen und Kellerflutungen durch überlastete Abwasser
Bürger 10 (auch Ö17)	08.12.2014	- Veränderung der Grünstrukturen - steigende Lärmimmissionen verhindern Erholung - ungeklärte Abwasserproblematik und Hochwassersituation - Störung des Bestandes der Fledermäuse und sonstiger Wildtiere
Bürger 11(auch Ö18)	06.12.2014	- Verschlechterung der Lichtverhältnisse - steigende Lärmimmissionen - Störung der beherbergten Vogelarten
Bürger 14	08.12.2014	- Hinweis auf verminderte Wohnqualität
Bürger 16	07.12.2014	- Verminderung der Wohnqualität - Veränderung des Ortscharakters
Bürger 21 (auch Ö20)	07.12.2014	- reduzierte Wohnqualität
Bürger 22 (auch Ö21)	07.12.2014	- verschlechterte Wohnqualität - ungeklärte Ableitung des Oberflächenwassers
Kleingartenverein „Hufe V“- Gehlsdorf e.V.	15.09.2014	- Hinweis auf Verlauf der Leitungen und Verteiler der Strom- und Trinkwasserverbindung im Straßenbereich

Hansestadt Postockl. Nr.:	
Amt für Stadtplanung	1750
eingeg. am:	08. SEP. 2015 <i>Wielser</i>
weitergeleitet am:	GA, 30

Ortsamt Ost
 -Nehru-Str. 33
 Bearb. Frau Wenke
 381 5203
 08.09.2015

von: Ortsbeirat Gehlsdorf/NO

über: Ortsamt Ost

an: Präsidenten der Bürgerschaft

Fraktionen der Bürgerschaft

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Stellungnahme des OBR Gehlsdorf Nord/Ost zum B-Plan Nr. 15.WA.178 Obere Warnowkante

Der B-Plan wird, wenn er so umgesetzt wird, die Wohnqualität mindern und ist aus Sicht des OBR in und wegen folgenden Punkten zu ändern.

- 66 - Anzahl an Parkplätzen auch für Gäste erscheint zu gering.
- 60 - Zur Planstr. A: wird zu sehr hohen finanziellen Belastungen der Anlieger durch die Straßenbaubeiträge führen.
- Der entstehende Verkehr wird, mehr in und aus Richtung Stadt fließen, über das Kopfsteinpflaster Klaus Groth Str., Kirchenplatz, das für erhöhtes Verkehrsaufkommen ungeeignet ist, und Kosten werden dann wieder auf die angrenzenden Eigentümer umgelegt, Erschließungsbeitragssatzung
- 60 - Es fehlt nach wie vor die Planung eines Stadtteilbegegnungszentrums für Gehlsdorf
- 30,50 - es sollte auch an Schul- und Kindertagesstättenkapazität durch möglichen Zuzug von Familien mit Kindern gedacht werden
- der grüne Stadtteil den jungen Familien beziehen ist durch die Verdichtung der Wohnbebauung nicht mehr so attraktiv
- geplante Gebäude sind zu hoch und zu lang und zu breit
- der Bedarf an altersgerechtem Wohnen in schöner Lage ist zu berücksichtigen
- der Plan zum Rückbau von Kleingärten ist nach Möglichkeit zu vermeiden
- der Waldweg hat keinerlei Bezug zu anderen Wegen

gez. Kurt Massenthe

Vorsitzender des Ortsbeirates
 Gehlsdorf/NO

Bürgerinitiative zur Verbesserung des
B-Plans „obere Warnowkante“ in Gehlsdorf
c/o Dr. Bernd Stengel
Pressentinstraße 7 a

18147 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	Pl. Nr. 1321
eingeg. am:	28. SEP. 2015
weiterge- leitet an:	G-2

Sch. 30.09.15
1) 61.21
Schö 30.09.15
1) 61.31 Wi Katastra.
2) Scan Büro Wagner (fertig!)
3) φ fertig D.I. Rostock, den 24.09.2015

Hansestadt Rostock

- Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft -
- z. Hd. Herrn Amtsleiter Ralph Müller -
Holbeinplatz 14

18069 Rostock

- Bebauungsplan Nr. 15 WA. 178 „Obere Warnowkante“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Müller,

zunächst möchten wir uns bei Ihnen und Frau Schölens noch einmal recht herzlich für das Gespräch am 22. Sept. 2015 zum o.g. Sachverhalt bedanken. Wir begrüßen es auch ausdrücklich, dass Sie mit uns in weiteren Gesprächen, eine Lösung des Problems anstreben.

Beiliegend überreichen wir noch einmal die Ihnen bereits im Termin übergebenen Ideen unserer BI in Kopie zu Ihrer weiteren Verwendung. Hierzu möchten wir noch ein paar Anmerkungen machen, die in der „Hitze der Diskussion“ gestern nicht vollständig vorgetragen werden konnten.

Die Planalternativen erheben unsererseits grundsätzlich nicht den Anspruch, professionellen Anforderungen zu entsprechen. Hierzu verfügen wir alle nicht über die notwendigen Kenntnisse. Außerdem besaßen wir nicht die Zeit, einen „belastbaren“ B-Plan zu erstellen.

Mit der Übergabe wollen wir aber unzweifelhaft und jedem gegenüber zum Ausdruck bringen, dass die Initiative kein Bündnis von Totalverweigerern darstellt. Wir denken, dass Sie unsere Absicht zur konstruktiven Zusammenarbeit auch erkannt haben, denn andernfalls hätte das Gespräch wohl keine 2 Stunden in Anspruch genommen und Sie hätten dies nicht mit der Bereitschaft zur Gesprächsfortsetzung gewürdigt.

Zu Missverständnissen haben jedoch die ebenfalls übergebenen die 3-D-Ansichten (Modellansichten) geführt. Im Gegensatz zu den Lageplanstudien (u.a. L01 und L01A) handelt sich bei den Modellansichten nicht um Vorschläge unsererseits zu Gebäudehöhen. Sie können dies u.a. auch daran erkennen, dass von Gebäudehöhen in den Ansichten keine Rede ist. Mit den auf lediglich 2 Lageplanstudien bezogenen Modellansichten wollen wir aber verdeutlichen, wie sich die von Ihnen im B-Plan vorgesehenen Gebäudehöhen

nach unserer Auffassung auswirken (=sehr hohe Verdichtung). Die festgesetzten Gebäudehöhen fügen sich danach nicht in das Bild des betreffenden Ortsteils ein. Eine Reduzierung der Höhen und der Zahl der Wohneinheiten würde auch dem zu erwartenden zusätzlichen Straßenverkehr abmildernd zugute kommen.

Zusätzlich soll aus den Lageplänen (insbesondere L01A vom 14. 9.15) hervorgehen, dass wir das nördlich im Plangebiet gelegene Waldstück weitestgehend erhalten wollen. Die Studie L01 vom 8.9.15 orientiert sich dagegen sehr stark an Ihrem B-Plan; ist aber nicht unser Favorit. Schließlich ist uns an einer Umverlegung der Planstraße A gelegen, da jedenfalls alle betreffenden Anlieger der Pressentinstraße diese Straße für die verkehrstechnische Erschließung der „Zweiten Reihe“ auf ihren Grundstücken nicht benötigen und demgemäß keine Bereitschaft besteht, Anliegerbeiträge zu entrichten bzw. neue Anliegerpflichten zu begründen.

Wunschgemäß leiten wir eine Abschrift dieses Schreibens nebst Anlagen an unseren Ortsbeirat weiter und bitten höflich um Anberaumung eines weiteren Gesprächstermins gern wieder im Ortsamt Nordost zu gegebener Zeit.

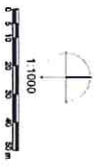
Mit freundlichen Grüßen

Für die BI
Dr. Bernd Stengel





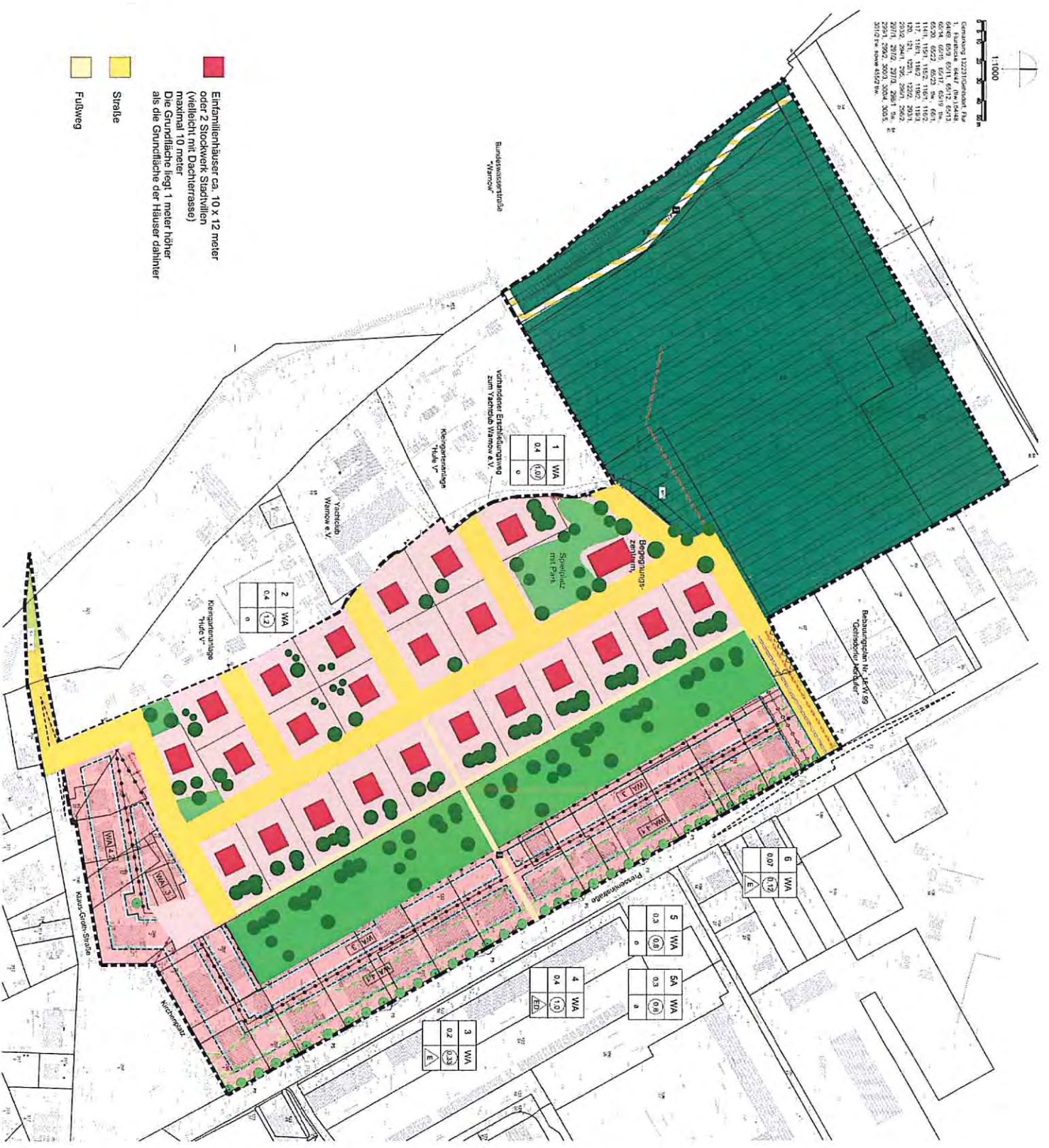




- Einfamilienhäuser ca. 10 x 10 meter
(vielleicht mit Dachterrasse)
maximal 10 meter
Die Grundfläche liegt 1 meter höher
als die Grundfläche der Häuser dahinter
- Mietwohnhäuser ca. 10 x 24 meter
mit 2 - 3 Stockwerke
(vielleicht mit Dachterrasse)
maximal 10 meter
Die Grundfläche liegt 1 meter höher
als die Grundfläche der Häuser dahinter
- Straße
- Fußweg



Gemeinde Hattendorf, RA
 1. Bauwerk nach Grundbuch
 6448/653 6511, 6512, 6513
 6514, 6515, 6516, 6517, 6518
 6519, 6520, 6521, 6522, 6523, 6524, 6525
 11411, 11511, 11621, 11631, 11641, 11651
 11711, 11811, 11911, 12011, 12111, 12211
 20302, 20411, 20511, 20611, 20711, 20811
 20911, 21011, 21111, 21211, 21311, 21411
 20102 bis 20109, 20202 bis 20209
 20102 bis 20109, 20202 bis 20209



■ Einfamilienhäuser ca. 10 x 12 meter
 oder 2 Stockwerk Stadtvillen
 (vielleicht mit Dachterrasse)
 maximal 10 meter
 Die Grundfläche liegt 1 meter höher
 als die Grundfläche der Häuser dahinter

- Straße
- Fußweg

1	WA
0,4	(0,0)
0	0

2	WA
0,4	(1,2)
0	0

6	WA
0,07	(0,19)
0	0

5	WA
0,3	(0,0)
0	0

4	WA
0,4	(1,0)
0,0	0,0

3	WA
0,2	(0,3)
0	0

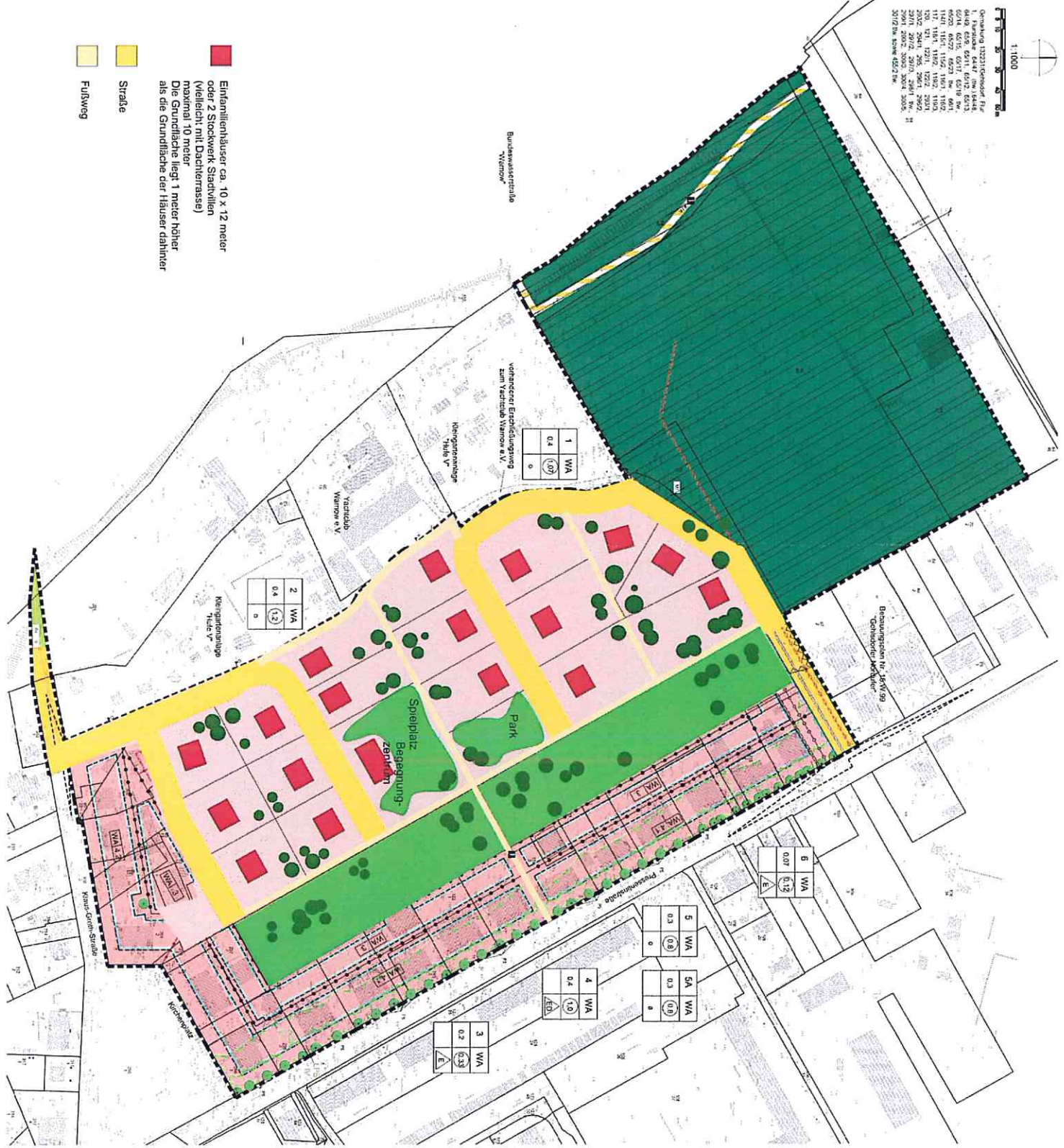
5A	WA
0,3	(0,0)
0	0



1:1000

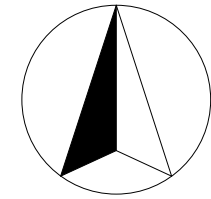
Gemarkung 15231/Gehsiedl. Flur

1	Parzelle 6447 im LAStK
2	6514 6515 6516 6517 6518 6519
3	6520 6521 6522 6523 6524
4	6525 6526 6527 6528 6529
5	6530 6531 6532 6533 6534
6	6535 6536 6537 6538 6539
7	6540 6541 6542 6543 6544
8	6545 6546 6547 6548 6549
9	6550 6551 6552 6553 6554
10	6555 6556 6557 6558 6559
11	6560 6561 6562 6563 6564
12	6565 6566 6567 6568 6569
13	6570 6571 6572 6573 6574
14	6575 6576 6577 6578 6579
15	6580 6581 6582 6583 6584
16	6585 6586 6587 6588 6589
17	6590 6591 6592 6593 6594
18	6595 6596 6597 6598 6599
19	6600 6601 6602 6603 6604
20	6605 6606 6607 6608 6609
21	6610 6611 6612 6613 6614
22	6615 6616 6617 6618 6619
23	6620 6621 6622 6623 6624
24	6625 6626 6627 6628 6629
25	6630 6631 6632 6633 6634
26	6635 6636 6637 6638 6639
27	6640 6641 6642 6643 6644
28	6645 6646 6647 6648 6649
29	6650 6651 6652 6653 6654
30	6655 6656 6657 6658 6659
31	6660 6661 6662 6663 6664
32	6665 6666 6667 6668 6669
33	6670 6671 6672 6673 6674
34	6675 6676 6677 6678 6679
35	6680 6681 6682 6683 6684
36	6685 6686 6687 6688 6689
37	6690 6691 6692 6693 6694
38	6695 6696 6697 6698 6699
39	6700 6701 6702 6703 6704
40	6705 6706 6707 6708 6709
41	6710 6711 6712 6713 6714
42	6715 6716 6717 6718 6719
43	6720 6721 6722 6723 6724
44	6725 6726 6727 6728 6729
45	6730 6731 6732 6733 6734
46	6735 6736 6737 6738 6739
47	6740 6741 6742 6743 6744
48	6745 6746 6747 6748 6749
49	6750 6751 6752 6753 6754
50	6755 6756 6757 6758 6759
51	6760 6761 6762 6763 6764
52	6765 6766 6767 6768 6769
53	6770 6771 6772 6773 6774
54	6775 6776 6777 6778 6779
55	6780 6781 6782 6783 6784
56	6785 6786 6787 6788 6789
57	6790 6791 6792 6793 6794
58	6795 6796 6797 6798 6799
59	6800 6801 6802 6803 6804
60	6805 6806 6807 6808 6809
61	6810 6811 6812 6813 6814
62	6815 6816 6817 6818 6819
63	6820 6821 6822 6823 6824
64	6825 6826 6827 6828 6829
65	6830 6831 6832 6833 6834
66	6835 6836 6837 6838 6839
67	6840 6841 6842 6843 6844
68	6845 6846 6847 6848 6849
69	6850 6851 6852 6853 6854
70	6855 6856 6857 6858 6859
71	6860 6861 6862 6863 6864
72	6865 6866 6867 6868 6869
73	6870 6871 6872 6873 6874
74	6875 6876 6877 6878 6879
75	6880 6881 6882 6883 6884
76	6885 6886 6887 6888 6889
77	6890 6891 6892 6893 6894
78	6895 6896 6897 6898 6899
79	6900 6901 6902 6903 6904
80	6905 6906 6907 6908 6909
81	6910 6911 6912 6913 6914
82	6915 6916 6917 6918 6919
83	6920 6921 6922 6923 6924
84	6925 6926 6927 6928 6929
85	6930 6931 6932 6933 6934
86	6935 6936 6937 6938 6939
87	6940 6941 6942 6943 6944
88	6945 6946 6947 6948 6949
89	6950 6951 6952 6953 6954
90	6955 6956 6957 6958 6959
91	6960 6961 6962 6963 6964
92	6965 6966 6967 6968 6969
93	6970 6971 6972 6973 6974
94	6975 6976 6977 6978 6979
95	6980 6981 6982 6983 6984
96	6985 6986 6987 6988 6989
97	6990 6991 6992 6993 6994
98	6995 6996 6997 6998 6999
99	7000 7001 7002 7003 7004
100	7005 7006 7007 7008 7009



- Einfamilienhäuser ca. 10 x 12 meter
oder 2 Stockwerk Stadtvillen
(Weitlicht mit Dachterrasse)
maximal 10 meter
Die Grundfläche liegt 1 meter höher
als die Grundfläche der Häuser dahinter
- Straße
- Fußweg

LAGEPLANSTUDIE



-  BESTANDSGEBÄUDE MIT UNTERSCHIEDL. HÖHEN (JE DUNKLER - JE HÖHER)
-  GEPLANTE BEBAUUNG INKL. TERRASSEN / BALKONE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN SPIELPLATZ ETC.
-  GRUNDSTÜCKE INNERHALB DES B-PLAN - GEBIETES
-  WALD- UND FORSTGEBIET BESTAND
-  ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE AUSSERHALB DES B-PLANES
-  GRUNDSTÜCKE AUSSERHALB DES B-PLAN - GEBIETES
-  STRASSEN: BESTAND + NEU GEPLANTE
-  ÖFFENTLICHE PKW-STELLPLÄTZE GEPLANT
-  ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE GEPLANT
-  PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN GEPLANT
-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN BESTAND
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN GEPLANT
-  ZU SCHÜTZENDER BAUMBESTAND
-  ZU SCHÜTZENDER BAUMBESTAND - ABGÄNGIG

Bauvorhaben:
BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.178
"OBERE WARNOWKANTE"
DER HANSESTADT ROSTOCK
PLANUNGALTERNATIVE

Bauherr:
 BÜRGERINITIATIVE
 GEHLSDORF - PRESSENTINSTRASSE

Phase: ENTWURFSSTUDIE	Maßstab: 1:1500
Planzeit:	Datum: 14.12.2015
LAGEPLANSTUDIE	Blatt Nr.: L01

PERSPEKTIVSCHAUBILD

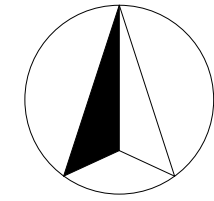


SCHAUBILD WOHNGEBIET VON NORDWEST

Bauvorhaben:
**BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.178
"OBERE WARNOWKANTE"
DER HANSESTADT ROSTOCK
PLANUNGALTERNATIVE**

Bauherr:
BÜRGERINITIATIVE
GEHLSDORF - PRESENTINSTRASSE

Phase:
ENTWURFSSTUDIE

Maßstab:

Planziel:

Datum:
14.12.2015

PERSPEKTIVSCHAUBILD

Blatt Nr.:
M01



PERSPEKTIVSCHAUBILD

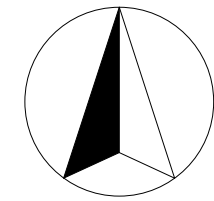


SCHAUBILD WOHNGEBIET VON SÜDWEST

Bauvorhaben:
BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.178
"OBERE WARNOWKANTE"
DER HANSESTADT ROSTOCK
PLANUNGALTERNATIVE

Bauherr:
 BÜRGERINITIATIVE
 GEHLSDORF - PRESENTINSTRASSE

Phase: ENTWURFSSTUDIE	Maßstab:
Planziel:	Datum: 14.12.2015
PERSPEKTIVSCHAUBILD	Blatt Nr.: M02

Von: "Fritz, Volker" <v.fritz@union-rostock.de>
An: "duerten.schoelens@rostock.de" <duerten.schoelens@rostock.de>
Datum: 19.02.2016 12:29
Betreff: B-Plan Gehlsdorf
Anlagen: 01_151214 BP Gehlsdorf L01.pdf; 03_151214 BP Gehlsdorf M01.pdf; 04_151214 BP Gehlsdorf M02.pdf

Sehr geehrte Frau Schölen,

vielen Dank für Ihre Information. Wir möchten Sie gern darüber informieren, dass die Bürgerinitiative am vergangenen Dienstag den "Alternativplan" Ihres Hauses besprochen hat.

Im Ergebnis begrüßen wir zunächst Ihre Bereitschaft, über Alternativen nachzudenken und bedanken uns dafür, diese auch für uns auszuarbeiten. Mehrheitlich können wir uns mit der "Alternative" als Kompromiss anfreunden. Wenn jetzt noch der Vorschlag von Herrn Massenthe zur Reduzierung der Gebäudehöhen der "Würfelhäuser" entlang der Grenzen zu den Grundstücken der Pressentinstraße umgesetzt werden könnte, kämen wir zu einem tragbaren B-Plan.

Wir möchten Ihnen aber auch nicht vorenthalten, wie unser Favorit aussieht. In der Anlage befindet sich eine Architektenplanung, die ausschließlich Einfamilienhäuser auf dem Gelände der PGH-Waterkant vorsieht. Die Grundstücke sind alle rund 500 qm groß. Die Planung berücksichtigt einen minimalen Eingriff in die gewachsene Natur/Struktur und passt sich nach unserer Auffassung optimal der unmittelbaren Umgebung an. Sie berücksichtigt schließlich die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet und die Besorgnis des "Holzhandels" auf dem anderen Warnowufer vor weiteren Beschwerden im Hinblick auf die Lärmeinwirkung.

Sie können unseren Entwurf gern weiterleiten und anderen Fachleuten vorlegen.

Ich wünsche Ihnen ein erholsames Wochenende und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Volker Fritz

Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG
Alfred-Schulze-Straße 22
18069 Rostock

Vorstand: Gunnar Przybill
Volker Fritz
Aufsichtsratsvorsitzender: Ralph Hartmann

Sitz Rostock, Amtsgericht Rostock GnR-031
Steuernummer: 079/135/02315

Futura Immobiliengesellschaft mbH Rostock
Herder-Straße 15
18057 Rostock

Geschäftsführer: RA Sönke Otzen
Sitz Rostock, Amtsgericht Rostock HRB-Nr. 9576
Steuernummer: DE137389664

Rostock, den 7.8.2015

B 1

Öffentlichkeit 1

Stadtentwicklung/Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hantestadt Rostock Amt für Stadtplanung	
1556	
eingeg. am	11. AUG. 2015
weitergeleitet an:	
61.30	

W. + Schö
Mei

Bebauungsplan " Obere Warnowkante "

OK: 19.08.15

Folgende Punkte werden für den o.g. Bauplan beanstandet :

1) 61.21
Schö 15.08.15

1. Die hohen Häuser passen nicht ins Bild von Gehlsdorf.
Die Wohnqualität ist dann auch nicht mehr gegeben.
Diese hohen Häuser gehören am Rande von Gehlsdorf.
(Melkweg, Rostocker Str.)

2) 7.5.
4) 3 Büro
Wohnung
? EURAWASSER
p. 25 Seite
ver. J. 20.08.15

2. Fürso viele Wohneinheiten muß unbedingt ein Kindergarten
her. Ein kinderspielplatz genügt dann nicht.

3) 45 no
mit das
Bitte um
SN 2000
Phd. 5

3. Die Kanalisation in der Presentinstr. reicht auch nicht aus.
Bei starkem Regen sind die Straßen überflutet. Diese
müßten vollkommen erweitert und erneuert werden

4) 32, 66,
73, mit
Bitte um
SN

4. Die Lärmbelästigung wird immer schlimmer. Man kommt sich
vor, als wohne man an der Autobahn. Die Straßenverhältnisse
sind auch gerade nicht die besten.

73

5. Die Parksituation ist schlimm. Die Presentinstr. einseitig
zugeparkt. Die Wossidlo und Klaus Groth Str. auch beider-
seitig. Außerdem ist in der Klaus Groth Str. Kopfstein-
plaster (Denkmalschutz) Die Wohnqualität für die
Anwohner ist dann auch nicht mehr gegeben und die Straßen
sind viel zu eng.

Auch verkraftet Gehlsdorf die vielen Fahrzeuge nicht mehr.
Durch den Bau kommen etliche Fahrzeuge dazu. Die Mariene
ist auch noch nicht fertig bebaut. Auch hier kommen noch
einige Fahrzeuge dazu.

Eine Umgehungsstrasse muß dringend her.

66

Auch die Busfahrer können oftmals ihre Abfahrzeiten nicht
einhalten, wegen der parkenden Fahrzeuge . Die Straßen sind
einfach zu eng und zu viel befahren. (Presentinstr. Fahrstr.
Gehlsheimerstr.)

32


6. Der angrenzender Wald soll auch herhalten. Davon war vorher keine Rede. Die ganzen Jahre war es ruhig um den Wald, indem sich viele Brutstätten für die Vögel und auch sehr viel Wild ist. (Auch Wildschweine)
Dieses soll nun alles dem Wohnungsbau zum Opfer fallen. Die ganze schöne Natur wird einem genommen.

7. Auch sollen Gärten geopfert werden. Diese Anlage besteht seit 1950. Hier finden die Leute Ruhe, Erholung und Entspannung. Die Pächter haben sehr viel Geld investiert, um eine schöne grüne Oase draus zu machen. Soll den Leuten nun alles genommen werden ?? Dieser Bau passt nicht ins Bild. Auch Der Warnoblick ist nicht vorhanden, da werden die Leute doch gleich wieder hinters Licht geführt.
Die Pächter befürchten, dass wenn sie gekündigt werden, das Pachtland über Jahre brach liegt. Dieses hat man in der Vergangenheit schon oft erlebt.
Dieses lassen sich die Pächter nicht gefallen, dafür haben sie all die Jahre zu viel investiert.

8. Auch kommen noch viele Fahrzeuge dazu, die täglich den Tunnel benutzen. Sehr viel davon fährt durch Gehlsdorf. Am schlimmsten ist es am Kirchenplatz. Hier kommen die Fahrzeuge aus allen Richtungen. Wir Bürger kommen manchmal nicht über die Straße.

32
Muß man solche hohen Häuser mitten in Gehlsdorf bauen ????
Ein Flachbau für betreutes Wohnen und endlich eine Begegnungsstätte wäre angebracht.

Wir Bürger sollen zwar unsere Meinung sagen, aber letztendlich werden wir doch ignoriert.



18147 Rostock

Rostock, den 7.8.2015

Stadtentwicklung- Stadtplanung
und Wirtschaft Rostock

Herrn Müller

Holbeinplatz 14

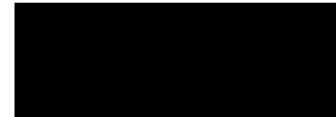
18069 Rostock

In der Ablage übersende ich Ihnen einen Brief:

Bebauungsplan " Obere Warnowkante " die beanstandet werden.

Mit freundlichem Gruß


18147 Rostock



Familie



18147 Rostock

Rostock, 5. September 2015

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock	PT-Ne
Amt für Stadtplanung	7761
Eingep. am	09. SEP. 2015 Wiet. (Geo)
Vertriebs- gebiet an	61.30 <i>tl</i>

St. 10.09.15

1) 61.21

Sc 10.03.15

1) 7.5.

*2) Sc 32, 40, 50, 66, 67
73, 88 zur Kessels
+ 18.5. mit Bitte um 50*

3) Sc 10 Büro Waplar

Baugebiet „Obere Warnowkante“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Einwohner im Stadtteil Gehlsdorf und auch Pächter in der Gartenanlage „Hufe V“,
Garten

Meine Großeltern haben den Garten Ende der vierziger Jahre angelegt. Damals befand sich auf diesem Areal eine Müllhalde. Auch die meisten anderen Gärten, die nun dem Baugebiet „Obere Warnowkante“ weichen sollen, haben sich die Mieter aus den anliegenden Wohnhäusern nach dem Krieg urbar gemacht, um sich und ihre Familien in der schwierigen Nachkriegszeit selbst zu versorgen. Nun, nach so vielen Jahren, sollen die Gärten einem Baugebiet weichen, welches aus unserer Sicht einfach nicht in das Bild von Gehlsdorf passt.

Die Wohnungen, welche hier entstehen, liegen im oberen Preissegment und werden mit „Warnowblick“ angepriesen. Diesen Warnowblick können jedoch nur die oberen Etagen genießen. In den unteren Etagen wird ein solcher Ausblick doch nicht möglich sein. „Normalverdiener“ werden sich wohl eine Wohnung hier nicht leisten können. Viele der momentan entstehenden Neubauten in Rostock, wie z. B. in der Südstadt, auf der Holhalbinsel, in Warnemünde und auch in Gehlsdorf liegen im oberen Preissegment.

Auf den zurück liegenden Ortsbeiratssitzungen für Gehlsdorf haben sich bereits viele Einwohner gegen das Bauvorhaben ausgesprochen. Wir finden es nicht richtig, dass die vorgebrachten Einwände kein Gehör finden. Die ausgelegten Pläne erwecken den Eindruck, als wären sie nur vom Schreibtisch aus entwickelt worden. Vor Ort haben wir noch keinen Planer entdecken können. Unserer Meinung nach ist die derzeitige Infrastruktur Gehlsdorfs für so ein großes Vorhaben gar nicht ausgelegt.

Hier ein paar Beispiele dafür:

Die Straßen in Gehlsdorf verkraften schon jetzt den anfallenden Verkehr gar nicht mehr. Bereits durch das neu entstandene Wohngebiet „Marina“, welches sich noch im Bau befindet, konnte eine deutliche Zunahme des Verkehrs durch Gehlsdorf festgestellt werden. Die Wege für die Kinder zur Schule und in den Kindergarten sind

gefährlicher geworden. Einwohner aus den Nebenstraßen müssen viel Geduld und Zeit aufbringen, um auf die Hauptstraße abbiegen zu können.

32

Parkende Autos auf den Straßen (besonders vor dem Bäcker in der Fährstraße) erschweren das Durchfahren des Dorfes ebenfalls. Der Linienbus hat jetzt schon damit zu kämpfen, durch die Fährstraße und die Pressentinstraße zu kommen.

Die Wohnqualität hat bereits jetzt schon durch den Verkehr zu leiden. Die Fenster kann man kaum noch öffnen, da der Verkehr in den letzten Jahren enorm zugenommen hat. Wenn große LKWs vorbei fahren, merkt man die Erschütterungen im Haus. Besonders spürt man diese in den Altbauten in der Gehlsheimer Straße, der Fährstraße sowie der Pressentinstraße.

73

Die Entwässerung in Gehlsdorf stellt ein weiteres Problem dar. Sie reicht einfach nicht aus. Unsere Familie hat bis 1990 in der Klaus-Groth-Straße gewohnt. Nach jedem größeren Regenfall stand der Keller unter Wasser, da die Kanalisation dieses nicht schaffte. Die Pressentinstraße stand nach Regenfällen ebenfalls einige Male so stark unter Wasser, dass der Verkehr zum Erliegen kam.

Auch in unserem Garten ist dies zu merken. Der Boden trocknet sehr schlecht ab und der Grundwasserspiegel liegt sehr hoch. Und in diesem Bereich wurden Tiefgaragen geplant?

Die Einkaufsmöglichkeiten sind sehr ungenügend. Gehlsdorf hatte einmal weniger Einwohner und wesentlich mehr Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Obst- und Gemüseläden, Drogerie, mehrere Schlachter, Konsum). Heute ist das umgekehrt. Auf dem Gelände des Jens Marktes bekommt an manchen Tagen kaum noch einen Parkplatz.

50

Schule, Kindergarten und Hort in Gehlsdorf sind bereits jetzt schon völlig überlastet. Familien müssen lange Wartelisten abwarten, um einen Platz für ihre Kinder zu bekommen.

40
50

Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen in Gehlsdorf sind kaum vorhanden. Es fehlt ein Stadtteilzentrum, wo sich die Bewohner Gehlsdorfs in ihrer Freizeit treffen können. Das wäre doch einmal ein Bauprojekt, welches den Einwohnern zu Gute kommen würde.

66

Der Nahverkehr ist für die Einwohner Gehlsdorfs ebenfalls kaum ausreichend. Es verkehrt lediglich der Busverkehr. Viele Berufstätige und Schulkinder nutzen diese Buslinie und sind auch auf sie angewiesen. In der Ostseezeitung vom 27. August 2015 wurde nun angekündigt, dass sich ab 2016 die Taktzeiten und Linienführung der Busse nach Gehlsdorf ändern. Und dieses nicht zum Vorteil, ganz im Gegenteil. Die Wartezeiten verlängern sich. Und das in einem Stadtteil, welcher immer weiter ausgebaut werden soll. Das macht doch keinen Sinn!

Ärzte in Gehlsdorf nehmen keine Patienten mehr auf.

Viele Bürger Gehlsdorfs fragen sich, ob sich mal einer der Verantwortlichen aus der Stadtverwaltung einen Überblick über das Gelände verschafft hat, auf dem das Baugebiet „Obere Warnowkante“ entstehen soll. Für die geplanten 160 bis 180 Wohneinheiten ist das Gelände doch viel zu klein. Auf dem Bauplan sind Flächen bebaut, die sich in Privatbesitz befinden.

Es wurde auf einer Ortsbeiratssitzung informiert, dass für alle Wohnungen Tiefgaragenstellplätze entstehen sollen. Das wären etwa 160 bis 360 Stellplätze. In Gehlsdorf

sollten schon bei vorherigen Bauprojekten Tiefgaragen entstehen. Dies ließ der Untergrund jedoch gar nicht zu.

Das was Gehlsdorf für viele seiner Bewohner ausmacht, die Natur, das viele Grün und die Ruhe, gehen immer mehr verloren. In der Ostseezeitung vom 5./6. September 2015 war zu lesen, dass die Bundesumweltministerin, Frau Barbara Hendricks, sagte, es wäre wichtig, Kleingärten in Rostock zu erhalten und dies beim Städtebau zu berücksichtigen. Doch es müssen immer mehr Kleingärten weichen, um Wohnungen zu bauen. 67

Die Gärten leisten einen wichtigen Beitrag zur Naherholung für alle Menschen. In einem Beitrag in der Ostseezeitung vom 26. August 2015 war zu lesen, dass z. B. Libellen, welche zudem noch unter Schutz stehen, die Kleingärtner erfreuen. Dies können wir nur bestätigen. Wir haben in unserem Garten einen Teich. Hier können wir viel Libellen, Frösche, Schlangen und andere kleine Tiere beobachten. Und das soll nun alles verschwinden für eine Bebauung, welche einfach nicht in das Bild von Gehlsdorf passt. 67

Wir hoffen, dass die Einwände der Gehlsdorfer Bewohner gegen die geplante Bebauung zu einer Nachbesserung der Planung führen. Hin zu einer moderaten Bebauung und mit dem Erhalt der vorhandenen Gärten.

Mit freundlichen Grüßen



Familie

18147 Rostock

Rostock, 7. September 2015

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock	1762
Amt für Stadtplanung	
Empfang	09. SEP. 2015
Verteiler an:	61.30

Schö
18.09.15
1) 61.21
Schö 10.09.15
1) D.S.
2) φ 67 mit Bitte um SN
3) SCOR Berto Waynes
4) φ 32, 73 mit der Bitte um SN zum Abschr. d. Kamm.

Baugebiet „Obere Warnowkante“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine Einwände gegen die Bebauungspläne „Obere Warnowkante“ aussprechen bzw. um eine Anpassung der Pläne bitten.

Ich selbst hatte das große Glück, im für mich schönsten Stadtteil von Rostock aufzuwachsen – in Gehlsdorf. Geboren wurde ich [redacted] zu dieser Zeit lebten noch sehr viel weniger Menschen im Ort. Jeder kannte Jeden und man hatte das Gefühl „Hier kann mir nichts passieren“ – es war ein großes Miteinander. Es lebten viele Familien mit Kindern hier. Die Feuerwehr und auch die Armee, die damals noch auf dem Gebiet der heutigen „Marina“ ansässig war, organisierte Sportfeste, Laternenumzüge und Lagerfeuer. Auch die Bewohner und Patienten des Michaelshofes waren für uns bekannte Gesichter im Dorf und gehörten mit dazu.

Das Bild von Gehlsdorf hat sich jedoch im Laufe der Zeit enorm verändern. Sicherlich gehören Veränderungen zum Leben dazu und es ist auch gut, wenn sich ein Ort weiterentwickelt – gar keine Frage. Aber hier geht allmählich der Charakter eines Ortes kaputt. Das was Gehlsdorf ausmacht – der dörfliche Charakter, das viele Grün, die Natur und auch die Ruhe vor der Stadt gehen immer mehr verloren.

Immer mehr Wohnungen werden gebaut, immer mehr Grün verschwindet und immer mehr Menschen leben in Gehlsdorf. Der Verkehr hat in den letzten Jahren sehr stark zugenommen. Wir wohnen direkt an der Gehlsheimer Straße. Bei geöffnetem Fenster ist sich Unterhalten oder Fernsehen bei normaler Lautstärke überhaupt nicht möglich. Muss man mal aus einer Nebenstraße auf die Fährstraße, die Gehlsheimer Straße oder auch die Pressentinstraße abbiegen, muss man einiges an Geduld und Zeit aufbringen. Auch Verkehrsunfälle mit angefahrenen Personen haben zugenommen (Ich selbst weiß von drei Personen die angefahren wurden. Es handelte sich um einen Jungen, meine Großmutter und um eine hochschwängere Frau.) Man hat Angst, sein Kind alleine auf die Straße zu lassen.

Nun sollen mit dem Baugebiet „Obere Warnowkante“ über 100 weitere Wohnungen gebaut werden. Und das so eng, hoch und konzentriert, dass noch mehr Natur verschwindet. Außerdem sollen dafür Gärten weichen. Gärten, die von ihren Pächtern liebevoll gepflegt werden. Viele dieser Pächter verbringen jede freie Minute in ihren Gärten und wollen hier ihren

73
32

Ruhestand bzw. ihre Freizeit genießen. Manche dieser Gärten befinden sich bereits seit mehreren Generationen in Familienbesitz. Auch meine Urgroßeltern haben in den vierziger Jahren hier Land urbar gemacht, um sich und ihre Familien in der Nachkriegszeit zu versorgen. Bereits in der fünften Generation wachsen hier die Kinder unserer Familie auf. Und unsere Familie ist kein Einzelfall.

Die Kinder lernen, wie Obst, Gemüse und Kräuter angebaut werden. Sie können Tiere beobachten (z. B. Schlangen, Igel, Vögel, Insekten...) und unbesorgt mit ihren Freunden spielen. Wie oft stand in den letzten Wochen in der Tagespresse, wie wichtig Kleingärten sind und dass diese erhalten bleiben sollen.

Die Gartenpächter sind ja nicht generell gegen eine Bebauung. Das unbebaute Areal der „Waderkant“ könnte durchaus bebaut werden. Hier schadet man niemanden. Jedoch nicht unbedingt so eng und hoch, wie auf den ausgelegten Plänen. Viel schöner wäre doch hier, eine „entspannte und lockere“ Bebauung, die sich den umliegenden Häusern anpasst oder etwas für die Einwohner Gehlsdorfs entstehen zu lassen. Ein Stadtteilzentrum wäre da z. B. eine Idee. Hier könnten Freizeitaktivitäten für die Kinder und Jugendlichen angeboten werden, Stadtteilstfeste könnten gefeiert werden.

Die Gärten gehören einfach zu Gehlsdorf dazu und egal zu welcher Anlage sie gehören, sollten sie es wert sein, geschützt und erhalten zu werden.

Ich weiß, dass bereits einige Bewohner Gehlsdorfs eine Eingabe gegen die Bebauung geschrieben haben und ich hoffe, dass diese Grund für ein Umdenken sind.

Mit freundlichen Grüßen



FAX/Email/Brief

Öffentlichkeit 8

Rostock, den 09.09.2015

Absender



18147 Rostock

An die
Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	File-Nr. 1783
eingeg. am:	11. SEP. 2015 Wic+Schö
weiterge- leitet an:	61.30 FU

61.27
11.9.15
Ab
5080 14.9.15
17.9.

Widerpruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante"

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" (Auslegung vom 10.08. – 11.09.2015) ein. Mein Grundstück ist innerhalb des Bebauungsplans und somit bin ich unmittelbar betroffen. Aus folgenden Gründen lehne ich diesen Bebauungsplan in dieser Fassung ab:

1. Die eingezeichnete Ringstraße (Planstraße A) ist eine Erschließungsstraße für die Neubebauung des Gebietes. Diese Straße ist erschließungsbeitragspflichtig und die Kosten werden auf mich umgelegt werden. Dies ist eine unangemessene Härte, die ich auch nötigenfalls gerichtlich anfechten werde. Das ehemalige Waterkantgrundstück kann auch anders erschlossen werden. Zum Beispiel durch das Anlegen von Stichstraßen mit Wendehammer, deren Herstellung durch den Investor erfolgen kann und nicht beitragspflichtig ist.
2. Die ausgeschriebenen Bedingungen des Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" (Auslegung vom 10.08. – 11.09.2015) stehen im Widerspruch mit meinen genehmigten Bedingungen des Bebauungsplan vom Bauamt für mein Grundstück sowie für das errichtete bestehende Einfamilienhaus. Bei Neuerrichtung, Anbau oder Umbau würde der neue B-Plan greifen und ich könnte mein Haus so wieder nicht neu errichten, wogegen ich ebenfalls Widerspruch einlege. Der B-Plan

FAX/Email/Brief

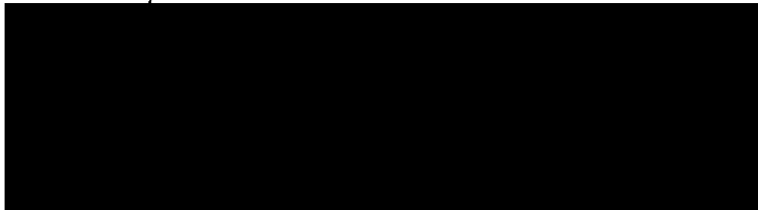
darf keine Widersprüche zu bestehender Bebauung aufweisen und ich darf nicht schlechter gestellt werden, womit ich hiermit ausdrücklich hinweise. Daher muss ich diesen Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" (Auslegung vom 10.08. – 11.09.2015) ablehnen und verweise jetzt schon auf Schadensersatzansprüche, sofern mir hieraus Nachteile entstehen.

3. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu hoch für die ausgewiesene Fläche. Die zu erwartende Anzahl von Familien mit jeweils 2 Fahrzeugen steht im Widerspruch zur normalen funktionierenden Ortslage Rostock-Gehlsdorf in dieser Größenordnung.
4. Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist viel zu hoch. Die Beschattung ist unverhältnismäßig für alle Nachbarn und passt nicht in die Ortslage.
5. Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird ebenfalls eine unverhältnismäßig hohe Beschattung für alle Nachbarn erzeugen.
6. Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen gliedert sich optisch nicht in das Stadtbild von Gehlsdorf ein und widerspricht somit den Charakter des Stadtteils.
7. Die geplanten Einfamilienhäuser (2-geschössig) auf den fremden Grundstücken der Anwohner stehen zu dicht an den bestehenden Gebäuden in der Pressentinstraße.
8. Die zu erwartende Lärmbelastigung von einer hohen Anzahl neuer Bewohner mit den dazugehörigen Fahrzeugen wird unverhältnismäßig hoch sein. Die derzeitige Lärmbelastigung ausgehend von der Pressentinstraße, aufgrund des ständig wachsenden Ortsteil Gehlsdorf ist hier schon sehr groß.
9. Die beiden geplanten Zufahrtstrassen im Bebauungsplan werden den Verkehr nicht aufnehmen können. In der Pressentinstraße kommt es, aufgrund der jetzigen Zahl der Bewohner zu Staus und Unfällen. Die Schule, Kindergarten und der Zoll überfrachten diesen Verkehrsabschnitt deutlich und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde dieser Straßenabschnitt überfordern.
10. Die eingezeichnete Ringstraße (Planstraße A) ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird eine erhebliche tägliche Lärmbelastigung darstellen. Diese Straße sollte am Rande des Planungsgebiets verlaufen. Mehr in Richtung der Warnow und weg von den bestehenden Häusern.
11. Es besteht keine urbane Grundversorgung für die Menge der zukünftige Bewohner die einem normalem städtischem Lebensgefühl und Sozialstruktur für diesen Ortsteil entsprechen. Es fehlt jetzt schon an nötiger Grundversorgung für diesen Ortsteil. Es gibt weder ausreichend Schulen, Kindergärten, Service-Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants noch sind diese geplant.

FAX/Email/Brief

12. Der Segelverein YCW sowie der Angelsportbootverein werden in der Zufahrt behindert werden.
13. Es ist mit einem starken Eingriff in die Natur für dieses Gebiet zurechnen. Die Versiegelung der Fläche steigt. Der angrenzende Wald ist bedroht.
14. Wenn die vorgesehene Fläche so bebaut wird, fehlt die Überlauffläche für Regenwasser für alle umliegenden Grundstücke. Im neuen ausgewiesenen B-Plan fehlt dieser Gesichtspunkt völlig.
15. Verlust der Wohnqualität und damit Wertminderung meines Grundstückes.

Mit freundlichen Grüßen



18147 Rostock

Rostock, den 10.09.2015

18147 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	Nr. 7793
eingeg. am:	14. SEP. 2015
weitergeleitet am:	6.1.30

vorab per Mail

Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante"

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" (Auslegung vom 10.08. – 11.09.2015) ein. Unser Grundstück ist innerhalb des Bebauungsplans und somit bin ich als Anwohner unmittelbar betroffen. Aus folgenden Gründen lehne ich diesen Bebauungsplan in dieser Fassung ab:

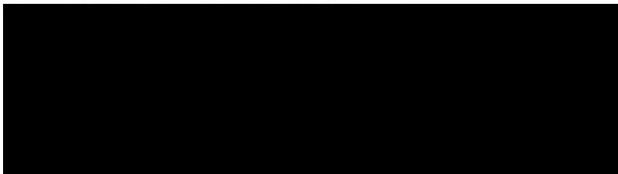
- Die eingezeichnete Ringstraße (Planstraße A) ist eine Erschließungsstraße für die Neubebauung des Gebietes. Diese Straße ist erschließungsbeitragspflichtig und die Kosten können auf mich umgelegt werden. Dies ist eine unangemessene Härte, die ich auch nötigenfalls gerichtlich anfechten werde. Das ehemalige Waterkantgrundstück kann auch anders erschlossen werden. Zum Beispiel durch das Anlegen von Stichstraßen mit Wendehammer, deren Herstellung durch den Investor erfolgen kann und nicht beitragspflichtig ist.
- Die ausgeschriebenen Bedingungen des Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" (Auslegung vom 10.08. – 11.09.2015) stehen im Widerspruch mit unseren genehmigten Bedingungen des Bebauungsplan vom Bauamt für unser Grundstück sowie für das errichtete bestehende Einfamilienhaus. Bei Neuerrichtung, Anbau oder Umbau würde der neue B-Plan greifen und ich könnte unser Haus so wieder nicht neu errichten, wogegen ich ebenfalls Widerspruch einlege. Der B-Plan darf keine Widersprüche zu bestehender Bebauung aufweisen und ich darf nicht schlechter gestellt werden, womit ich hiermit ausdrücklich hinweise.

Daher muss ich diesen Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" (Auslegung vom 10.08. – 11.09.2015) ablehnen und verweise jetzt schon auf Schadensersatzansprüche, sofern mir hieraus in Zukunft Nachteile entstehen.

- Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu hoch für die ausgewiesene Fläche. Die zu erwartende Anzahl von Familien mit jeweils 2 Fahrzeugen steht im Widerspruch zur normalen funktionierenden Ortslage Rostock-Gehlsdorf in dieser Größenordnung.
- Der geplante Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist viel zu hoch. Die Beschattung ist unverhältnismäßig für alle Nachbarn und passt nicht in die Ortslage.
- Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird deshalb ebenfalls eine unverhältnismäßig hohe Beschattung für alle Nachbarn erzeugen.
- Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen gliedert sich optisch nicht in das Stadtbild von Gehlsdorf ein und widerspricht somit den Charakter des Stadtteils.
- Die geplanten Einfamilienhäuser (2-geschossig) auf den fremden Grundstücken der Anwohner stehen zu dicht an den bestehenden Gebäuden in der Pressentinstraße.
- Die zu erwartende Lärmbelästigung von einer hohen Anzahl neuer Bewohner mit den dazugehörigen Fahrzeugen wird unverhältnismäßig hoch sein. Die derzeitige Lärmbelästigung ausgehend von der Pressentinstraße, aufgrund des ständig wachsenden Ortsteil Gehlsdorf ist hier schon sehr groß.
- Die beiden geplanten Zufahrtstrassen im Bebauungsplan werden den Verkehr nicht aufnehmen können. In der Pressentinstraße kommt es, aufgrund der jetzigen Zahl der Bewohner zu Staus und Unfällen. Die Schule, Kindergarten und der Zoll überfrachten diesen Verkehrsabschnitt deutlich und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde diesen Straßenabschnitt überfordern.
- Die eingezeichnete Ringstraße (Planstraße A) ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird eine erhebliche tägliche Lärmbelästigung darstellen. Diese Straße sollte am Rande des Planungsgebiets verlaufen. Mehr in Richtung der Warnow und weg von den bestehenden Häusern.

- Es besteht keine urbane Grundversorgung für die Menge der zukünftige Bewohner die einem normalem städtischem Lebensgefühl und Sozialstruktur für diesen Ortsteil entsprechen. Es fehlt jetzt schon an nötiger Grundversorgung für diesen Ortsteil. Es gibt weder ausreichend Schulen, Kindergärten, Service-Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Restaurants, noch sind diese geplant.
- Der Segelverein YCW sowie der Angelsportbootverein werden in der Zufahrt behindert werden.
- Es ist mit einem starken Eingriff in die Natur für dieses Gebiet zu rechnen. Die Versiegelung der Fläche steigt. Der angrenzende Wald ist bedroht.
- Wenn die vorgesehene Fläche so bebaut wird, fehlt die Überlauffläche für Regenwasser für alle umliegenden Grundstücke. Im neuen ausgewiesenen B-Plan wurde dieser Gesichtspunkt überhaupt nicht berücksichtigt.
- Verlust der Wohnqualität und damit Wertminderung meines Grundstückes.

Mit freundlichen Grüßen



Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante"

Von: [REDACTED]

An: Stadtplanung Rostock Hollbeinplatz

Rostock Amt für Stadtplanung	
1724	
eingeg. am:	03. SEP. 2015
Wie + Schö	
weitergeleitet an:	61.30
Fu	

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante"

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

[Handwritten notes]
4.9.15
1) 61.21
Schö 17.9.15
1) D.S.
2) Stern Büro Warnow

Ich [REDACTED] lege hiermit fristgerecht meinen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" ein. Mein Grundstück mit der Gemarkung 65/12c befindend sich innerhalb des Bebauungsplans und somit bin ich unmittelbar betroffen. Aus folgenden Gründen lehne diesen Bebauungsplan in dieser Form ab:

1. Die eingezeichnete Ringstraße (Planstraße A) befindet sich zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird sich somit eine erhebliche tägliche Lärmbelästigung ergeben. Möglich wäre doch das diese Straße am Rande des Planungsgebietes verlaufen sollte. In Richtung Warnow und weg von den bestehenden Häusern.
2. Die geplanten Zufahrtsstraßen im Bebauungsplan werden den Verkehr nicht aufnehmen können. In der Pressentinstraße kommt es, aufgrund der jetzigen Zahl der Bewohner zu Staus und Unfällen. Der Kindergarten, die Schule und der Zoll überfüllen diesen Verkehrsabschnitt deutlich.
3. Durch die hohe Anzahl der erwartenden neuer Bewohner (180 Wohneinheiten) mit ca.300 Fahrzeugen wird eine erhöhte Lärmbelästigung hervorgerufen. Auf Grund des ständigen wachsenden Ortsteil Gehlsdorf ist diese Lärmbelästigung hier schon sehr groß
4. Der Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist viel zu hoch. Die Beschattung ist unverhältnismäßig für alle Nachbarn und passt nicht in die Ortslage. An gemäßen wäre eine ganz normale 2 Etagen Wohnanlage.

5. Aus dem Bebauungsplan ist nicht zu ersehen ob eine Arztpraxis (auch Kinderarzt) vorgesehen ist. Weiterhin ist die Kapazität von Schulen und Kindertagesstätten erschöpft.
6. Der erwartete Fahrzeugverkehr von Familien mit je. 2 Autos steht im Widerspruch zum normalen funktionieren der Ortslage Rostock Gehlsdorf in dieser Größenordnung.
7. Die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr (Bus, Straßenbahn, Gehlsdorfer Fähre) stellt auch ein großes Problem da (Anschlussverbindung am Dierkower Kreuz).
8. Weiterhin habe ich keine Entwässerung im B-Plan gesehen.
9. Es besteht ein Verlust der Wohnqualität und damit eine verbundene Wertminderung meines Grundstückes. [REDACTED]
10. Mit einem starken Eingriff in die Natur in dieses Gebiet ist zu rechnen. Das Rehwild (Rike mit Kitz) müsste wohl umgesetzt werden. Wenn meine Enkeltochter aus ihrem Fenster schaut wird sie dieses vermissen. Unsere Ringelnatter und Feuersalamander (stehen unter Naturschutz) im Gartenteich. Weiterhin haben wir noch zwei Laubfrösche in unserem Apfelbaum der unmittelbar am Gartenteich steht.
11. Der Angelsportverein und Segelverein YCW wird in der Zufahrt behindert die geplanten Straßen sind auch zu schmal (für die Müllentsorgung und Feuerwehr).

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



18147 Rostock

Rostock, den 1.09.2015

FAX/Email/Brief

Öffentlichkeit 11

Rostock, den 20.08.2015

Absender

18147 Rostock

An
die Fraktionen der Bürgerschaft
der Hansestadt Rostock

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante"

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" ein. Mein Grundstück mit der [REDACTED] ist innerhalb des Bebauungsplans und somit bin ich unmittelbar betroffen. Aus folgenden Gründen lehne ich diesen Bebauungsplan in dieser Fassung ab:

1. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu hoch für die ausgewiesene Fläche. Die zu erwartende Anzahl von Familien mit jeweils 2 Fahrzeugen steht im Widerspruch zur normalen funktionierenden Ortslage Rostock-Gehlsdorf in dieser Größenordnung.
2. Die Planung von Geschosswohnungs-bau von bis zu 4 Etagen ist viel zu hoch. Die Beschattung ist unverhältnismäßig für alle Nachbarn und passt nicht in die Ortslage.
3. Die Planung von Geschosswohnungs-bau von bis zu 4 Etagen ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird ebenfalls eine unverhältnismäßig hohe Beschattung für alle Nachbarn erzeugen.
4. Die Planung von Geschosswohnungs-bau von bis zu 4 Etagen gliedert sich optisch nicht in das Stadtbild von Gehlsdorf ein und widerspricht somit den Charakter des Stadtteils.
5. Die geplanten Einfamilienhäuser (2-geschössig) auf den fremden Grundstücken der Anwohner stehen zu dicht an den bestehenden Gebäuden in der Pressentinstraße.
6. Die zu erwartende Lärmbelästigung von einer hohen Anzahl neuer Bewohner mit den dazugehörigen Fahrzeugen wird unverhältnismäßig hoch sein. Die derzeitige Lärmbelästigung ausgehend von der Pressentinstraße, aufgrund des ständig wachsenden Ortsteil Gehlsdorf ist hier schon sehr groß.
7. Die beiden geplanten Zufahrtstrassen im Bebauungsplan werden den Verkehr nicht aufnehmen können. In der Pressentinstraße kommt es, aufgrund der jetzigen Zahl der Bewohner zu Staus und Unfällen. Die Schule, Kindergarten und der Zoll überfrachten diesen Verkehrsabschnitt deutlich und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde dieser Straßenabschnitt überfordern.
8. Die eingezeichnete Ringstraße (Planstraße A) ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird eine erhebliche tägliche Lärmbelästigung darstellen. Diese Straße sollte am Rande des

FAX/Email/Brief

Planungsgebiets verlaufen. Mehr in Richtung der Warnow und weg von den bestehenden Häusern.

9. Es besteht keine urbane Grundversorgung für die Menge der zukünftige Bewohner die einem normalem städtischem Lebensgefühl und Sozialstruktur für diesen Ortsteil entsprechen. Es fehlt jetzt schon an nötiger Grundversorgung für diesen Ortsteil. Es gibt weder ausreichend Schulen, Kindergärten, Service-Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants noch sind diese geplant.
10. Der Segelverein YCW sowie der Angelsportbootverein werden in der Zufahrt behindert werden.
11. Es ist mit einem starken Eingriff in die Natur für dieses Gebiet zurechnen. Die Versiegelung der Fläche steigt. Der angrenzende Wald ist bedroht.
12. Verlust der Wohnqualität und damit Wertminderung meines Grundstückes,

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Ralph Müller - Wtrlt: Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" [REDACTED]

Von: Monika Horn
An: Gründel, Ines
Datum: 21.08.2015 11:27
Betreff: Wtrlt: Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" [REDACTED]
Anlagen: 2015_08_20_BPlan_Widerspruch.pdf

z. K.

Mfg
 Monika Horn
 Fraktionsgeschäftsführerin

Plan	
Am	1623
ein	21. AUG. 2015
an	WietScho
weiter	
leitet an	61.30 FU

Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
 SPD-Fraktion
 Neuer Markt 1
 18055 Rostock
 Tel.: +49(0)381 381 1278
 Fax: +49(0)381 381 1184
 E-Mail: spd.fraktion@rostock.de

>>> [REDACTED] > 21.08.2015 11:12 >>>

An
 die Fraktionen der Bürgerschaft
 der Hansestadt Rostock

Öffentlichkeit 11

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante"

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" ein. Mein Grundstück mit der [REDACTED] ist innerhalb des Bebauungsplans und somit bin ich unmittelbar betroffen. Aus folgenden Gründen lehne ich diesen Bebauungsplan in dieser Fassung ab:

1. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu hoch für die ausgewiesene Fläche. Die zu erwartende Anzahl von Familien mit jeweils 2 Fahrzeugen steht im Widerspruch zur normalen funktionierenden Ortslage Rostock-Gehlsdorf in dieser Größenordnung.
2. Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist viel zu hoch. Die Beschattung ist unverhältnismäßig für alle Nachbarn und passt nicht in die Ortslage.
3. Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird ebenfalls eine unverhältnismäßig hohe Beschattung für alle Nachbarn erzeugen.
4. Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen gliedert sich optisch nicht in das Stadtbild von Gehlsdorf ein und widerspricht somit den Charakter des Stadtteils.
5. Die geplanten Einfamilienhäuser (2-geschössig) auf den fremden Grundstücken der Anwohner stehen zu dicht an den bestehenden Gebäuden in der Pressentinstraße.
6. Die zu erwartende Lärmbelästigung von einer hohen Anzahl neuer Bewohner mit den dazugehörigen Fahrzeugen wird unverhältnismäßig hoch sein. Die derzeitige Lärmbelästigung ausgehend von der Pressentinstraße, aufgrund des ständig wachsenden Ortsteil Gehlsdorf ist hier schon sehr groß.
7. Die beiden geplanten Zufahrtstrassen im Bebauungsplan werden den Verkehr nicht aufnehmen können. In der

- 61.2 i.v. Schö 20.8.15
 1) 61.21 F.S.
 2) Scan an Büro Wagner ✓
 3) Ø 60.1 mit Bitte um SN zu
 - Pkt. 2 Satz 2 Halbsatz 1
 - Pkt. 5
 4) Ø 66.1 mit Bitte um SN zu Pkten.
 7, 8, 10
 5) Ø 73 mit Bitte um SN zu Pkt. 6
 6) Ø 50 mit Bitte um SN zu Pkt. 9
 7) Ø 40 mit Bitte um SN zu Pkten 9+10
 8) Ø 32 mit Bitte um SN zu Pkt. 7 Satz 2
 Bitte alle SN zum 25.09.25 per Email
 am duerten.schoelent
 @rostock.de

Pressentinstraße kommt es, aufgrund der jetzigen Zahl der Bewohner zu Staus und Unfällen. Die Schule, Kindergarten und der Zoll überfrachten diesen Verkehrsabschnitt deutlich und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde dieser Straßenabschnitt überfordern.

8. Die eingezeichnete Ringstraße (Planstraße A) ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird eine erhebliche tägliche Lärmbelastung darstellen. Diese Straße sollte am Rande des Planungsgebiets verlaufen. Mehr in Richtung der Warnow und weg von den bestehenden Häusern.

9. Es besteht keine urbane Grundversorgung für die Menge der zukünftige Bewohner die einem normalem städtischem Lebensgefühl und Sozialstruktur für diesen Ortsteil entsprechen. Es fehlt jetzt schon an nötiger Grundversorgung für diesen Ortsteil. Es gibt weder ausreichend Schulen, Kindergärten, Service-Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants noch sind diese geplant.

10. Der Segelverein YCW sowie der Angelsportbootverein werden in der Zufahrt behindert werden.

11. Es ist mit einem starken Eingriff in die Natur für dieses Gebiet zurechnen. Die Versiegelung der Fläche steigt. Der angrenzende Wald ist bedroht.

12. Verlust der Wohnqualität und damit Wertminderung meines Grundstückes, [REDACTED]

Bitte bestätigen Sie den Erhalt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

18147 Rostock



Hansestadt Rostock	1779
Amt für Stadtplanung	
eingeg. am	13. SEP. 2015 Wie + Schö
weiterge- leitet an	61.30 TU

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Standplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Sti: 14.09.15
1) 61.21
Schö 16.08.15
1) P.S.
2) Sean Doro Wayne
Rostock, 08.09.2015

Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15 WA 178 "Obere Warnowkante"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15 WA 178 "Obere Warnowkante" (Auslegung vom 10.08. - 11.09.2015) ein. Als Hauseigentümer der Wossidlostr. bin ich unmittelbar von der zu erwartenden Zunahme des Verkehres im Bereich der Klaus-Groth-Straße, der Wossidlostraße sowie der Kaulbachstraße während und nach der Bauphase betroffen.

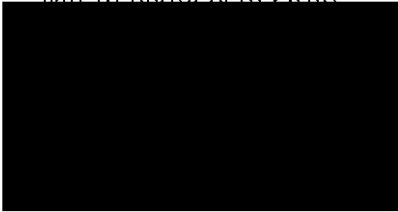
Aufgrund dessen und aus folgenden weiteren Gründen lehnen ich den Bebauungsplan in dieser Fassung ab:

1. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu hoch für die ausgewiesene Fläche. Die zu erwartende Anzahl von Familien mit jeweils 2 Fahrzeugen steht im Widerspruch zur normalen funktionierenden Ortslage Rostock-Gehlsdorf in dieser Größenordnung.
2. Die Planung mit 4 Etagen ist viel zu hoch. Sie passt in keinster Weise zum Bestand in Gehlsdorf. Sie widerspricht dem jetzigen Ortsbild.
3. Die zu erwartende Lärmbelästigung durch eine hohe Anzahl neuer Bewohner mit den dazugehörigen Fahrzeugen wird unverhältnismäßig hoch sein. Die derzeitige Lärmbelästigung, ausgehend von der Pressentinstraße ist aus meiner Sicht schon jetzt relativ hoch.
4. Die beiden geplanten Zufahrtsstraßen im Bebauungsplan werden den zu erwartenden Verkehr nicht aufnehmen können. In der Pressentinstraße würde es aufgrund der zusätzlichen Fahrzeuge zu Staus und Unfällen kommen. Die derzeitige Situation mit Schule, Kita und Zoll ist zu den Stoßzeiten schon grenzwertig. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde diesen Straßenabschnitt deutlich überfordern.
5. Es besteht keine urbane Grundversorgung für die Menge der zusätzlichen Bewohner, die einem normalen städtischen Lebensgefühl und der Sozialstruktur für diesen Ortsteil entsprechen. Es fehlt jetzt schon an nötiger Grundversorgung für diesen Ortsteil. Es gibt weder ausreichend Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, noch sind diese geplant.

6. Der Segelverein YCW sowie der Angelsportverein werden in der Zufahrt behindert sein.

7. Es ist mit einem starken Eingriff in die Natur zu rechnen. Die Versiegelung der Fläche steigt. Der angrenzende Wald ist bedroht.

Mit freundlichem Gruß





18147 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Rostock, 24.08.2015

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 1644
eingeg. am: 25. AUG. 2015	Wle + Schö
weiterge- leitet an:	61.30 Fu

61.2 i.V. Schö 26.8.15
1) 61.21 P.J.
2) Scan am Büro Warnow
3) Scan an 60.2 + 66.1
je mit Bitte um SN

Einwendung zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf „Obere Warnowkante“

Sehr geehrter Herr Müller, sehr geehrte Damen und Herren,

ein Bebauungsplan für das beschriebene Gelände ist schon seit Jahren erwartet worden und wird grundsätzlich von uns befürwortet. Dabei waren wir von einer Erschließung für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgegangen. Gegen die jetzt vorgesehene kompakte Bebauung mit 15 m hohen Mehrfamilienhäusern wenden wir uns als Anwohner ganz entschieden.

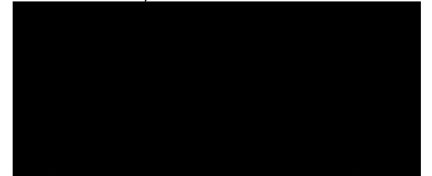
1. Erst letztes Jahr errichteten wir mit erheblichem Aufwand (nicht nur finanziell sondern auch genehmigungstechnisch) eine kleine Dachterrasse und vergrößerte Fenster in der Giebelwand, um den dort wohnenden Mietern einen freien Blick über die Sichtachse Gartenland – Warnow zu ermöglichen. Diese Sichtachse wäre durch die neuen hohen Häuser zum größten Teil verstellt.
2. Die Errichtung von 160 bis 180 Wohneinheiten bleibt nicht ohne Einfluss auf den fließenden und ruhenden Verkehr im näheren Umfeld. Bei der geplanten Dichte der Bebauung im B-Plan-Gebiet ist davon auszugehen, dass nicht genügend Parkraum geschaffen werden kann. Oberirdisch fehlt der Platz, und Tiefgaragenplätze sind in der Hanglage mit dem Vorkommen von Schichtenwasser schwer zu errichten und überdurchschnittlich teuer. Wir sind auch nicht bereit, uns an Kosten zu beteiligen, die für eine spätere „Modernisierung“ der Zufahrtsstraßen (z.B. Klaus-Groth-Straße) zum Wohngebiet laut Satzungsanordnung den Anwohnern auferlegt werden können.
3. Ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern, mit Vorgärten und Hausgärten würde sich in die vorhandene dörfliche Struktur von Gehlsdorf einordnen. Besonders in der Lage am Wasser mit der immer noch geplanten Erschließung durch einen „Warnowrundweg“ für Naherholungszwecke wäre es wichtig, viel Grün zu erhalten. Wenn Gartenland überplant wird, sollte dafür gesorgt werden, dass es wenigstens wieder ausreichend Platz für Vorgärten und Hausgärten gibt. Warum müssen so hohe und dicht stehende Häuser mitten in die vorhandene dörfliche Bebauung Gehlsdorfs

66.1

60.2

platziert werden und nicht – wenn schon unumgänglich – an den Rand (vorbereitetes B-Plan-Gebiet „Toitenwinkeler Weg“)?

Es ist uns auch völlig unverständlich, dass in den laufenden Planungen der RSAG das Nahverkehrsangebot für Gehlsdorf noch weiter ausgedünnt wird, obwohl die Zahl der Einwohner ständig steigt. Nur ein attraktives ÖPNV-Angebot kann dazu führen, dass sich die Anzahl von PKW je Haushalt verringert. Wir würden uns wünschen, dass Sie bei der Planung neuer Wohngebiete auch Einfluss auf die Planungen der RSAG nehmen. 66.1



[Redacted]



Blansesamt für Rostock	ME-Nr. 1664
Amt für Stadtplanung	
eingeg. m.	28. AUG. 2015
weitergeleitet an:	61.30 #1

27.08.2015

Amt für Stadtplanung
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Per Botenzustellung

Betr.: Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Handwritten notes:
31.8.15
1) 61.21
Schö 01.09.2015
1) P.S.
2) ϕ 60.2 mit der Bitte um SN zu Pkt. 1
3) ϕ 73.3 mit der Bitte um SN zu Pkt. 1 + 4
4) ϕ Büro Wagner mit der Bitte um Ergänzung der Begründung + der Umweltseite + Abs. Vordringl. ins- besondere zu Pkt. 4
5) ϕ 88 z.K.
6) ϕ RGJ mit der Bitte um SN zu Pkt. 3 Gebotes Satz

gegen denn o.g. Bebauungsplan lege ich hiermit aufgrund persönlicher Betroffenheit Widerspruch ein und lege im Folgenden meine Einwände dar:

1. Als Eigentümer des Grundstücks Pressentinstr. 2 mit einer Breite von ca. 27,5m würden vermutlich im Fall des Baues der Planstrasse A **Anlieger-Beteiligungskosten** in Höhe mehrerer zigtausend Euro auf mich zukommen. Das Argument der Aufwertung des Teilgrundstücks ist für mich persönlich völlig unsinnig, da ich seinerzeit dieses Grundstück an der inzwischen sehr lauten Pressentinstrasse gerade wegen der Größe des Gartenanteils mit Lage zur ruhigen Südwestseite hinter dem Haus gekauft habe. Eine Nutzung durch Bebauung der Freifläche durch mich wäre auch möglich mit Anschluss an die Pressentinstrasse über mein jetziges Grundstück (s.Punkt5). Die Planstrasse A bedeutet also für mich keinen Vorteil, sondern einen massiven Nachteil, sowohl im Falle einer Nichtbebauung durch mich, als auch im Falle einer Bebauung mit Zufahrt über mein eignes Grundstück. Ich müsste gegen meine Interessen eine Strasse mitfinanzieren, die dazu dient, die Attraktivität der Bebauungsflächen für Investoren zu erhöhen. Dazu bin ich nicht bereit!
2. Wie unter „1“ angeführt, wird die Pressentinstrasse über die Jahre zunehmend mehr frequentiert, nicht nur durch PKWs, sondern auch durch schwere Lastwagen. Die **Lämbelästigung** führte inzwischen dazu, dass wir die strassenseitigen Wohnräume nach Möglichkeit nicht mehr nutzen und unseren Aufenthalt auf die gartenseitigen Räume zu beschränken versuchen. Unser Freizeitleben findet –zumindest im

Sommer- in unserem grossen, ruhigen Garten statt. Falls der o.g. Bebauungsplan umgesetzt wird, soll angeblich mit einer Kfz-Frequenz von 2000-3000 pro Tag gerechnet werden. Bei Errichtung der geplanten ca.800 Wohnungen ist diese Zahl in Anbetracht der schlechten öffentlichen Verkehrsanbindung eher zu niedrig angesetzt, da pro Wohnung dann im Schnitt mit 2-und mehr KFZs zu rechnen ist. Dies bedeutet für mich eine deutliche Einschränkung meiner Wohnqualität. Ich hätte keine Auswegmöglichkeit auf meinem Grund, dem Lärm zu entfliehen.

3. Als ich seinerzeit nach Rostock Gehlsdorf zog, einen Altbau sanierte, tat ich dies ganz bewusst, da ich in einer „gewachsenen“ Wohngegend leben wollte. Die Alternative wäre das Neubaugebiet nördlich der Schwimmhalle oder Ähnliches. Dies wäre für mich undenkbar. Durch Bebauung der Oberen Warnowkante entsprechend dem o.g. Plan wäre das **Wohnbild und der dörfliche Charakter** Gehlsdorfs und besonders der warnowseitigen Pressentinstrasse zerstört. Gerade die quasi militärischen Vorgaben wie Ausrichtung und Höhe der Gebäude sowie das Aussehen der Dächer mit den vorgegebenen Schrägen, Zaunhöhen, gleichmässigen Abständen, Tiefgaragenzufahrten u.s.w. würden den Eindruck einer „Platte“ für Reiche entstehen lassen. Eine Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen ist m.E. hier schon wegen der besonderen Bodenbeschaffenheit und den damit verbundenen hohen Erstellungskosten sowieso nicht möglich.
4. Soweit mir bekannt, gab es vor längerer Zeit **Alternativpläne**, die wohl eine aufgelockerte Bebauung mit niedrigeren Häusern, einer anderen Zuwegung und weniger Wohnungen vorsah. Gegen eine solche Bebauung hätte ich nichts einzuwenden. Die Diskussion über sinnvolle und notwendige Alternativen vermisse ich, zumal die Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan seit Beginn bekannt sind. Bei der ersten Zusammenkunft der Anlieger im Amt Holbeinplatz stimmten 7 von 11 Anwesenden gegen diesen Plan. Warum wurde die Abstimmung durchgeführt, wenn sie überhaupt keinen Einfluss auf die weitere Entwicklung haben sollte und nicht einmal zu weiteren Diskussionen mit den Anwohnern oder zumindest Erklärungen seitens der Stadtplanung führte? Mein Demokratieverständnis erwartet hier Anderes. Gern wäre ich bereit –auch kostenübernahmebereit- an Alternativen mitzuarbeiten, denn es war...
5. ursprünglich von mir in Erwägung gezogen, im Alter mein Haus an der Pressentinstrasse zu verkaufen und einen altersgerechten Bungalow auf die Freifläche meines Grundstücks zu stellen. Diese Wunschvorstellung jedoch macht der Bebauungsplan in jetziger Form völlig zunichte.

Mit freundlichen Grüßen,



18147 Rostock

Hansestadt Rostock
- Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft -
Holbeinplatz 14

18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr. 1792
eingeg. am: 14. SEP. 2015	<i>Wietes</i>
weitergeleitet an:	61.30 <i>fu</i>

Set: 14.09.15

1) 61.21

Scho 16.08.15

1) D.J.

2) Jean Bano

Rostock, den 11. September 2015 *Wayner*

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des vorbezeichneten Bebauungsplanentwurfes gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Zunächst nehme ich Anstoß an der Planstraße A, die unmittelbar am hinteren Ende meines bis an die Grundstücksgrenze bebauten Grundstückes entlanglaufen soll.
 - a) Grundsätzlich ist der Zick-Zack-Verlauf der Planstraße A schon für sich genommen unzweckmäßig. Zweckmäßig wäre ausschließlich ein Verlauf der Planstraße entlang der Plangebietsgrenze im Südwesten, da hierdurch perspektivisch die Erreichbarkeit jener Gebiete gewährleistet ist, die derzeit noch Kleingartengelände sind, aber in absehbarer Zeit mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.
 - b) Der unzweckmäßige Zick-Zack-Verlauf der Planstraße A basiert zweifelsohne auf der Erwägung, die dort wohnenden Anlieger für die Baukosten der Straßenanlage als Kostenschuldner heranzuziehen. Diese Straßenanlage, die keiner der Anlieger braucht und auch nicht will, soll lediglich als ihnen willkommene Vorleistung potenzielle Investoren anlocken, die von zusätzlichen Erschließungsbeiträgen entlastet wären.

- c) Die Planstraße A würde auch zu einer Verlärmung und Entwertung meines Grundstückes führen. Wie gesagt, ist mein Grundstück längs der fraglichen Planstraße bis an die Grenze bebaut, weswegen von den erwarteten täglich tausendzweihundert Fahrzeugbewegungen unerträgliche Immissionen aller Art auf mein Grundstück einwirken würden.
- d) Mit der Planstraße A wären weitere Anliegerpflichten für mich verbunden. Ich müßte auf dem dortigen Gehweg für die Reinigung und den Winterdienst sorgen, obwohl dieser von mir nicht genutzt wird.
2. Die Festsetzungen in dem Bebauungsplanentwurf zum Geschößwohnungsbau sind unzweckmäßig und überdimensioniert. Vielgeschossige Mehrfamilienhäuser passen nicht zum Gebietscharakter. Die Baulinien bzw. -grenzen tragen nicht dem Umstand Rechnung, daß künftige Bewohner zum einen eine direkte Südausrichtung und zum anderen Warnowblick wünschen werden. Zudem droht eine verdichtete und zu hohe Bebauung. Auch die Anzahl der Wohneinheiten ist für das Planungsgebiet viel zu hoch.
3. Ferner sind aufgrund der geplanten Festsetzungen und damit einhergehenden Flächenversiegelungen Überschwemmungen im Bereich der östlich der Pressentinstraße gelegene Grundstücke zu befürchten, weil derzeit noch vorhandene Überlauffläche für Regenwasser verloren geht.
4. Insgesamt trägt die fragliche Bauleitplanung nicht den Erfordernissen einer Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Gehlsdorf Rechnung. Vielmehr droht eine für die nähere Umgebung unpassende bzw. untypische städtebauliche Entwicklung. Insoweit berücksichtigt die Planung auch nicht hinreichend die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche in städtebaulicher Hinsicht, insbesondere was deren Fortentwicklung anbelangt.

Da die Ziele und Zwecke der Planung auf nicht sachgerechten bzw. fehlerhaften Er- und Abwägungen beruht und sich die Planung für mich bzw. mein Grundstück nachteilig auswirkt, erwarte ich eine Abänderung der Planung, die den gesetzlichen Belangen ebenso Rechnung trägt wie meinen berechtigten Eigentümer- bzw. Anliegerinteressen.

Mit freundlichen Grüßen



■■■■■■■■■■
Pressentinstr. ■■■■■■
18147 Rostock
Tel. ■■■■■■

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	no. Nr.: 1757
eingeg. am:	09. SEP. 2015 <i>Wie + Leo</i>
weitergeleitet an:	61.30 <i>Fi</i>

**Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock**

Widerpruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 178 "Obere Warnowkante" ein.

Unser Grundstück in der Pressentinstr. ■■■■ ist innerhalb des Bebauungsplans und somit sind wir unmittelbar betroffen.

10.09.15
1) 61.21
Schö 10.09.15 1) D.S.
2) φ 66,73 m über
Bitte um SN
3) scan Büro
Wagner

Im Vorfeld der B-Planerstellung wurden die betroffenen Anwohner zu einer Fragestunde ins Bauamt eingeladen. Dort wurde mehrheitlich eine Bebauung der Grundstücke in 2. bis 3. Reihe nicht gewollt, die damals aufgeworfene Frage nach einer Straßenanbindung (jetzige Planstr. A) wurde bei einer Abstimmung abgelehnt.

Auf der Ortsbeiratssitzung im Juni wurde nicht nur durch die Anwohner sondern auch durch Pächter der Kleingartenanlage und den Mitgliedern des Ortsbeirates diese Fassung des B-Plans abgelehnt. Wohin dagegen die Bürgerschaft diese demokratischen Beschlüsse ignoriert und den vorgestellten Plan forciert.

In der Begründung zum B-Plan wird von einer gewachsenen ländlichen Struktur gesprochen, die geplante Bebauung würde sich ins Stadtbild einfügen, es würde eine höhere Wertigkeit der Grundstücke entstehen: Hier handelt es sich schlicht und einfach um Augenwischerei!

Die geplante Bebauung mit ca. 160-180 Wohneinheiten setzt 3-4 Etagen voraus- damit liegen unsere Grundstücke im Schatten von Häusern, die vorhandene Gebäude um mehrere Meter überragen würden. Diese Art von moderner Bebauung widerspricht dem grünen dörflichen Charakter Gehlsdorfs. Die Infrastruktur (Schule, Kita, Kultur) würde wohl kaum ausreichen. Ein Stadtteilzentrum (wie vom Ortsbeirat angemahnt) wurde nicht berücksichtigt. Die daraus resultierenden Anwohnerfahrzeuge fahren dann entweder über den Kirchenplatz (Kopfsteinpflaster) oder über die stark befahrene Pressentinstraße (Schulweg, Zufahrt Zoll und Kindergarten, Feuerwehrweg, öffentl. Nahverkehr). Dieses wurde in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt. Mit der weiteren Bebauung des ehemaligen Marinegeländes wird sich das Verkehrsaufkommen noch weiter erhöhen. Die Lärmbelästigung ist jetzt schon teilweise unerträglich. Eine weitere Straße auf der anderen Seite der Grundstücke ist schlichtweg unzumutbar.

66
73

Pressentinstr. [REDACTED]
18147 Rostock

Tel. [REDACTED]

73 Die Grundstücke der Pressentinstraße sowie der Klaus-Groth-Straße sind dafür bekannt, bei Starkregen zu überschwemmen. Eine Versiegelung der Baufläche in diesem Ausmaß, würde das Grundwasserproblem weiter verschärfen. Die geplante Straße „A“ liegt 1-2 m über den vorhandenen Anwohnerflächen. Das Regenwasser hat dann nur noch den Ablauf in Richtung unserer Flächen.

73 Die Straße direkt an der Grundstücksgrenze würde das Lärmproblem verstärken, eine Minderung des Wohnwerts darstellen und nicht nur für enorme Kosten für die Anlieger sorgen.

Ebenso ist mit Verwunderung festzustellen, dass Kleingärten, Grünflächen, intakter Wald, Fauna und Flora, finanziellen Interessen geopfert werden sollen.

Eine erhebliche Wertminderung unseres Eigenheimes und eine starke Beeinträchtigung unserer Lebensqualität würden die Folge sein. Eine Bebauung wie es der B-Plan vorsieht, lehnen wir in dieser Form ab.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Öffentlichkeit 17

Stadtplanung - Entwurf Bebauungsplan Nr. 15.WA.178,,Obere Warnowkante“

Von: [REDACTED]
 An: "Bauamt, Hansestadt" <stadtplanung@rostock.de>
 Datum: 08.09.2015 14:26
 Betreff: Entwurf Bebauungsplan Nr. 15.WA.178,,Obere Warnowkante“
 Anlagen: Antwort Stadt.pdf; Stellungnahme v 8-12-14.pdf

Schö 10.09.2015

1) 7.5.

2) § 40 mit der Bitte um SN zum genehm. Abs.
 § 60 mit der Bitte um SN zu genehm. Abs.
 § 66 + 73 je mit Bitte um SN zu genehm. Abs.
 sätzen

u. d. d.
 Vo.
 14.09.

3) Scan Büro Wagner, BB, RGS

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bis
 09.09.15
 1/01.21

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 1749
eingeg. am:	08. SEP. 2015 Niet-Scho
weiterge- leitet an:	61.30 fu

wir nehmen Bezug auf die Veröffentlichung des eingangs genannten Entwurfs im Städtischen Anzeiger vom 22. Juli 2015 auf Seite 8 f. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB begründen wir unseren Standpunkt wie folgt:

Vorab stellen wir fest, dass Sie unserer Eingabe in Vorbereitung des Entwurfs für die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung vom 8. Dezember 2014 im Hinblick auf die inhaltliche Ausgestaltung des B-Plans nicht gefolgt sind. Wir machen daher die im vorgenannten Schreiben, welches wir als Anlage A 1 beifügen, erhobenen Einwände in vollem Umfang zu unserem Vortrag im Rahmen dieser Stellungnahme. Ob Sie im übrigen antragsgemäß entschieden haben, entzieht sich unserer Kenntnis, da wir seitens der Entscheidungsgremien (Bürgerschaft, Ortsbeirat) nie eine Antwort auf unsere Ausführungen erhalten haben.

Erst auf unsere Erinnerung vom 23. März 2015 hin, erhielten wir Ihr Schreiben mit Datum vom 15. April 2015 (Anlage A 2).

Diese Antwort geht nur in einem sehr verkürzten Umfang auf unseren Vortrag ein, enthält Vermutungen, unterschlägt Absichten der Planenden und ist somit nicht geeignet, unsere Bedenken auszuräumen.

Zunächst müssen wir aufgrund Ihrer Erklärungen bestreiten, dass in Ihrem Hause eine belastbare Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange überhaupt stattgefunden hat, denn andernfalls wären Sie in der Lage gewesen, beinahe alle unsere Einwänden zu beantworten.

Sie reduzieren unser Schreiben jedoch nur auf das Argument einer zu stark verdichteten Bebauung. Danach meinen Sie diesen Einwand zu entkräften, indem Sie behaupten, Sie hätten sich bei der Planung an den Gegebenheiten der angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert. Tatsächlich haben Sie sich aber nur - wie von Ihnen eingeräumt - ausschließlich an der Villenbebauung im südlichen Bereich ausgerichtet. Hätten Sie auch nur ansatzweise alle angrenzenden Bereiche in die Abwägung einfließen lassen, dann wären Sie nicht zu den Gebäudehöhen und der enormen Verdichtung gelangt. Denn der westliche, nördliche und östliche Bereich ist geprägt von einer großzügigen

Grünflächengestaltung mit Waldrandcharakter und überwiegend niedrigen Bauhöhen. Diese Bereiche umfassen ein weitaus größeres Areal und bestimmen insoweit dominierend den Gebietscharakter. Ihr Resümee, Ihre Planung vertrage sich „daher“ mit der Struktur des Ortsteils ist schon nach Ihrem eigenen Vortrag abwägungsfehlerhaft, da es den Gebietscharakter nicht

vollständig erfasst.

Des weiteren begründen Sie Ihre unverhältnismäßig hohe Verdichtungsabsicht mit der pauschalen Aussage, das Oberzentrum Rostock benötige dringend Wohnraum.

30

Diese Aussage ist falsch, legt aber einen weiteren Abwägungsfehler eklatant offen.

Rostock verfügt grundsätzlich über ausreichend vorhandenen Wohnraum im Bereich der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern ist deutlich höher anzusetzen. In der Tat herrscht in ausgesuchten Stadtteilen ein Nachfrageüberschuss für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies sind Warnemünde, Reutershagen, Südstadt und die Innenstadtlagen. Für Gehlsdorf gibt es diesen Überschuss nicht. Dieser Stadtteil ist auch gar nicht in der Lage, die von Ihnen suggerierte Wohnungsnot zu beseitigen. Hierfür fehlt es schon an einer ausreichenden Straßenkapazität. Fähr- und Pressentinstraße sind bereits jetzt stark frequentierte Durchgangsstraßen, die Gehlsheimer Straße befindet sich in einem erbärmlichen Zustand und wird den Anforderungen eines Rettungsweges zur anliegenden Klinik nicht ansatzweise gerecht. Ihre Planung will aber das Maximum auch bezogen auf das gesamte Stadtgebiet herausholen. Hier überschreiten Sie die Grenzen des Gebots eines geringsten Eingriffs bezogen auf den Ortsteil und insbesondere die wohnenden Anlieger.

Die richtige Aussage lautet vielmehr: Rostock benötigt BEZAHLBAREN Wohnraum.

Ihre Planung, die sich nach eigener Aussage und bezeichnenderweise nur an der Villenbebauung im Ortsteil orientiert, treibt die Baukosten in schwindelerregende Höhe, wenn man den Durchschnittsverdiener in dieser Stadt als Maßstab in Ansatz bringt. Hochpreisiger Mietwohnungsbau findet sich derzeit vor allem im Petriertel, auf der Holzhalbinsel und in Warnemünde. Fachleute gehen schon lange davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum für über 10 EUR pro qm Wohnflächen schon sehr bald erschöpft sein wird.

Schon allein die bundesgesetzlichen Vorgaben im Wohnungsbau führten zu einer erheblichen Verteuerung der Wohnungen. Sie schreiben dann aber noch Tiefgaragen und umfangreiche Festsetzungen im Bereich der Außenanlagen vor, die das Bauen wiederum nachhaltig verteuern. Sie schaffen daher Wohnraum, der für die meisten Rostocker nicht bezahlbar bleiben wird.

Der Verstoß gegen das sog. Übermaßverbot ist offenkundig. Ihre Planung ist ungeeignet für die Erreichung des Ziels in Rostock bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Und das wissen Sie auch.

Denn andernfalls würden Sie nicht die Strategie verfolgen, hauptsächlich neben uns auch die dort wohnenden Anlieger für die Baukosten der Straßenanlage (Planstraße A) als Kostenschuldner heranzuziehen. Diese Straßenanlage, die keiner der Anlieger braucht und auch nicht will, soll quasi als Vorleistung der Stadt potentielle Investoren anlocken und den Investor von zusätzlichen (Straßen-) Baukosten entlasten. Dies ist der einzige Grund für die unzumutbare Lage der Planstraße A. Sie handeln im krassen Widerspruch zu den unmittelbar Betroffenen. Eine Interessenabwägung ist nicht ansatzweise erkennbar.

66
+
60

Diese Straße führt zu einer Verlärmung und Entwertung unseres Grundstücks. Dies haben wir bereits in unserem Schreiben vom 8. Dezember 2014 deutlich gemacht. Wir rechnen insoweit mit mehr als 1200 Fahrzeugen jeden Tag auf der Planstraße A entlang unseres Grundstücks. Die Hausseite zur Pressentinstraße ist bereits verlärmert; jetzt nehmen Sie uns auch die andere Seite, wobei Sie bitte nicht davon ausgehen, dass die Pressentinstraße auf unserer abgewandten Hausseite nicht mehr zu hören wäre.

66
73

Sie behaupten demgegenüber, die Einbeziehung unseres Hauses in den B-Plan würde der Wert unserer Grundstücksfläche erhöhen. Diese Behauptung wird von uns energisch bestritten, lässt sie doch den ideellen Wert der Sache völlig außer acht. Flächen zur Erholung und Ruhefindung werden auch in Zukunft stetig und zusätzlich an wirtschaftlichem Wert gewinnen, da sie für die Gesundheit von entscheidender Bedeutung sind. Ihre Einschätzung hierzu legt aber wieder Ihre Planungsintention offen.

Sie lassen sich nur von wirtschaftlichen Interessen leiten. Und hierbei üben Sie keine Rücksicht. Wieder ein eklatanter Verstoß gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Die Anliegereigenschaft zur Planstraße A begründet weitere Anliegerpflichten für uns. So müssen wir für die Reinigung und den Winterdienst auf dem dortigen Gehweg Sorge tragen, obwohl dieser Weg nie von uns benutzt werden wird.

Die Einbeziehung unseres Grundstücks in den B-Plan schränkt unsere Gestaltungsfreiheit ein, sind doch jetzt alle Bereiche an den stringenten Vorgaben der Planung auszurichten. Wir dürfen nicht mehr pflanzen und bauen wie wir wollen (z.B. P 5). Im Falle des Abrisses unseres Hauses, dürfen wir das jetzige Gebäude in seinen Abmessungen nicht rekonstruieren. Der B-Plan wirkt auch hier wertmindernd. Die Einschränkung der Eigentumsfreiheit ist dort weder erforderlich noch angemessen.

30

Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu hoch für die ausgewiesene Fläche. Die zu erwartende Anzahl von Familien mit jeweils 2 Fahrzeugen steht im Widerspruch zur normalen funktionierenden Ortslage Rostock-Gehlsdorf in dieser Größenordnung.

Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist viel zu hoch. Die Beschattung ist unverhältnismäßig für alle Nachbarn und passt nicht in die Ortslage.

60 Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird ebenfalls eine unverhältnismäßig hohe Beschattung für alle Nachbarn erzeugen.

Die Planung von Geschosswohnungsbau von bis zu 4 Etagen gliedert sich optisch nicht in das Stadtbild von Gehlsdorf ein und widerspricht insbesondere dem Charakter des Ortsteils (= angrenzende Bereiche).

Die geplanten Einfamilienhäuser (2-geschössig) auf den fremden Grundstücken der Anwohner stehen zu dicht an den bestehenden Gebäuden in der Pressentinstraße.

Die zu erwartende Lärmbelästigung von einer hohen Anzahl neuer Bewohner mit den dazugehörigen Fahrzeugen wird unverhältnismäßig hoch sein. Die derzeitige Lärmbelästigung ausgehend von der Pressentinstraße, aufgrund des ständig wachsenden Ortsteil Gehlsdorf ist hier schon sehr groß. Die Infrastruktur ist insgesamt nicht angepasst, was zu weiteren Wohnwertverlusten führt.

66 Die beiden geplanten Zufahrtstrassen im Bebauungsplan werden den Verkehr nicht aufnehmen können. In der Pressentinstraße kommt es, aufgrund der jetzigen Zahl der Bewohner zu Staus und Unfällen. Die Schule, Kindergarten und der Zoll überfrachten diesen Verkehrsabschnitt deutlich und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde dieser Straßenabschnitt überfordern.

66 Die eingezeichnete Ringstraße (Planstraße A) ist zu nahe an der bestehenden Bebauung und wird eine erhebliche tägliche Lärmbelästigung darstellen. Diese Straße sollte am Rande des Planungsgebiets verlaufen. Mehr in Richtung der Warnow und weg von den bestehenden Häusern.

40 50 Es besteht keine urbane Grundversorgung für die Menge der zukünftige Bewohner die einem normalen städtischem Lebensgefühl und Sozialstruktur für diesen Ortsteil entsprechen. Es fehlt jetzt schon an nötiger Grundversorgung für diesen Ortsteil. Es gibt weder ausreichend Schulen, Kindergärten, Service-Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants noch sind diese geplant.

Der Segelverein YCW sowie der Angelsportbootverein werden in der Zufahrt behindert werden.

Es ist mit einem starken Eingriff in die Natur für dieses Gebiet zurechnen. Die Versiegelung der Fläche steigt. Der angrenzende Wald ist bedroht. Der Ortsteil verliert seinen Baumbestand, was wiederum mit Wohnwertverlusten einhergeht.

66 27 Wenn die vorgesehene Fläche so bebaut wird, fehlt die Überlaufläche für Regenwasser für alle umliegenden Grundstücke. Auf unserem Grundstück muss mit mehr Überschwemmungen gerechnet werden, da es tiefer als das Baugebiet liegt. Folgekosten für den Überschwemmungsschutz sind zu

KOPIE

18147 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.:
eingeg. am:	09. DEZ. 2014
weiterge- leitet an:	

Rostock, den 08.12.2014

Hansestadt Rostock
- Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft -
z. Hd. Frau Schölens
Holbeinplatz 14

18069 Rostock

- **Bebauungsplan Nr. 15 WA. 178 „Obere Warnowkante“**
Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10 -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schölens,

Ihr Schreiben vom 11. November 2014 nebst Anlagen haben wir dankend erhalten. Vorab bitten wir für den zukünftigen Schriftwechsel, die seit 2003 amtlich bekannte Namensänderung der Unterzeichnenden zu beachten.

Zu dem uns überlassenen Ausschnitt des Vorentwurfs nehmen wir Stellung wie folgt:

Nach der Auswertung der von Ihnen veranlassten Anliegeranhörung im Jahre 2013 war mit einer derartigen Planung nicht zu rechnen. Denn gemäß einer von Ihnen im Termin durchgeführten Handabstimmung hatte sich doch die Mehrheit der Eigentümer der im Ausschnitt markierten Grundstücke klar gegen eine Bebauungsmöglichkeit der „Zweiten und Dritten Reihe“ hinter ihren Anwesen ausgesprochen. Dieses Abstimmungsergebnis hat in dem vorliegenden Entwurf nicht ansatzweise Berücksichtigung gefunden. Sie haben damit dem herrschenden Wunsch der betreffenden dort wohnenden Eigentümer nach einem Schutz vor heranrückender Bebauung und massiver Verdichtung nicht entsprochen.

Vielmehr ließen Sie sich offenkundig allein vom Anliegen der dort nicht wohnenden Mehrfamilienhauseigentümer leiten, die nach einer weitestgehenden Bebaubarkeit ihrer Grundstücke streben.

Sie haben damit bei der Abwägung nur wirtschaftliche Interessen in den Vordergrund gestellt. Die nicht nur ideellen Vorstellungen der (wirklich) betroffenen wohnenden Eigentümer finden keine Berücksichtigung im Entwurf.

Die geplante Bebauung ist zu massiv und viel zu hoch verdichtet. Sie passt so nicht in den Ortsteil.

Ihr Vorhaben verändert in eklatanter Weise den Gebietscharakter, der noch von einer dort typischen großzügigen Grünflächengestaltung gekennzeichnet ist. Man kann

durchaus uneingeschränkt von einem dörflichen Bild sprechen. Diese freien Flächen dienen ausschließlich der Erholung und Ruhefindung. Denn auf der Grundstücksseite, die unmittelbar der Pressentinstraße anliegt, ist diese für die allgemeine Gesundheit wichtige Ruhefindung nicht möglich. Die Pressentinstraße ist eine viel befahrene Durchgangs- und Anliegerstraße. Jetzt planen Sie auch rückseitig eine Straße und setzen uns damit quasi beidseitig einer erheblichen Lärmbelastung durch Straßenverkehr aus. Neue Studien bestätigen aber, dass eine zunehmende Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs etc.

Bei der von Ihnen geplanten Bebauungsdichte ist unweigerlich mit einer deutlich zunehmenden verkehrsbedingten Lärmbelastung zu rechnen. Damit wird es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholung, Entspannung und Ruhe nach Feierabend, am Wochenende und im Urlaub zu Hause kommen. Weitere Beeinträchtigungen des Schlafs, des Leistungsvermögens und der Gesundheit, dadurch auch der Arbeitsleistung sind zu erwarten.

Die Straße, an der wir leben (Pressentinstraße), wird durch den zunehmenden Verkehr viel stärker belastet, als zum gegenwärtigen Zeitpunkt und als durch die allgemeine Verkehrszunahme zu erwarten wäre. Dadurch wird sich der Verkehrslärm weiter verstärken und unser Hausgrundstück insgesamt an Wert verlieren.

Im Ergebnis kommt es zu einer Verlärmung aller Wohnbereiche an und in unserem Haus.

Möglicherweise von Ihnen hierzu eingeholte und anderslautende Lärmwerte, Verkehrsprognosen, Gutachten zweifeln wir an. Diesbezüglich ist unsere, durch das Wohnen dort gewonnene Erfahrung aussagekräftiger.

Die Bebauung stellt keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung des danach bebauten Ortsbereiches. Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden. Die Hochwassersituation ist nicht berücksichtigt. Die enorme Verdichtung der Grünflächen wird die Problematik des Oberflächenwasserablaufs bei Starkregen noch verschärfen. Die Pressentinstraße ist in diesem Bereich schon jetzt ein Risikogebiet, was diverse Straßen- und Kellerüberschwemmungen in den vergangenen Jahren bewiesen haben.

Im betreffenden B-Plan-Ausschnitt kommt es zu einer Zerschneidung der Landschaft. Dort brütende Vögel (z.B. Mecklenburger Nachtigall) werden vertrieben. Die vorhandene Fledermauspopulation wird zurückgedrängt. Dieses Gebiet hat Waldrandcharakter, der u.a. geprägt ist durch dort lebende Wildtiere.

Auch solch eine gewachsene Gebietsstruktur ist erhaltens- und schützenswert. Ihr Streben nach maximaler Verdichtung im Plangebiet wirkt demgegenüber umfassend zerstörend. Durch die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebietsausschnitt verlieren die Garten- und sonstigen Grünflächen gänzlich ihre Bedeutung als ungestörter Rückzugsbereich. Demgegenüber steht ausschließlich das Streben nach maximaler wirtschaftlicher Ausnutzung der betreffenden Flächen. Die gebotene Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist nicht erkennbar.

Wir lehnen die Planung in der vorliegenden Form daher vollständig ab und beantragen, die im Planausschnitt betroffenen Grundstücke der Pressentinstraße aus dem Planverfahren herauszunehmen bzw. den dort jetzt vorhandenen Gebietscharakter planmäßig zu schützen und die weitere Bebaubarkeit auszuschließen.

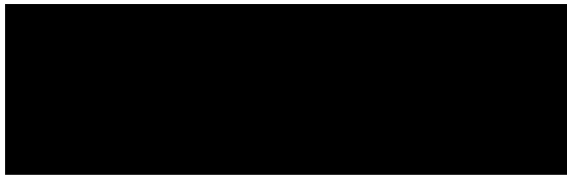
Die Einbeziehung unseres Grundstücks in den vorliegenden B-Plan lehnen wir entschieden ab, da wir auch befürchten, dass wir hierdurch einer weiteren öffentlich-rechtlichen Abgaben- und Steuerlast ausgesetzt werden.

Die Lage und den Verlauf der Planstraße A lehnen ebenfalls entschieden ab (Verlärnung des Grundstücks, Wertminderung).

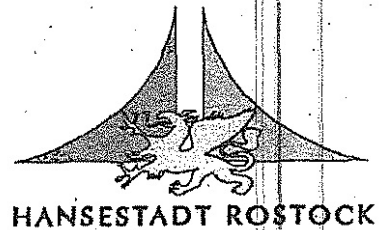
Wir behalten uns vor, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Entscheidungsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Mit freundlichen Grüßen



DER OBERBÜRGERMEISTER



Postanschrift · Hansestadt Rostock · 18050 Rostock

Sachbearbeitende Stelle

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

18147 Rostock

Auskunft erteilt: Frau Schölens
Zimmer: 571

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
08.12.2014/23.03.2015

Unsere Zeichen
61.21/61.31.10

Telefon/Telefax/E-mail
(0381)381 6162 /-6901
Duerten.Schoelens@rostock.de

Datum
15. April 2015

Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 "Obere Warnowkante"

Sehr geehrte Frau
sehr geehrter Herr

hiermit wird der Eingang Ihrer Schreiben vom 08. Dezember 2014 und vom 23. März 2015 zu o. g. Planverfahren bestätigt.

Ihre Anschreiben wurden zu den Verfahrensakten genommen. Ihre Einwendungen werden geprüft und im Rahmen einer Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange im B-Planverfahren behandelt.

Im Ergebnis der von Ihnen erwähnten Eigentümerbeteiligung werden von Ihnen und einigen Eigentümern die zu stark verdichtete Bebauung sowie die zu üppig festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bemängelt. Hier werden eine negative Beeinträchtigung des Wohnwerts und die Unverträglichkeit mit Ortsbild und Siedlungsstruktur angeführt. Dazu ist anzumerken, dass das in der Vorentwurfsfassung enthaltene zulässige Maß der baulichen Nutzung und die hier festgelegten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sich an den Gegebenheiten der angrenzenden Siedlungsbereiche insbesondere an der Villenbebauung im südlichen Bereich des Baugebiets und südlich davon orientieren. Daher ist die Planung nach unserer Auffassung sehr wohl mit der Struktur des Ortsteils verträglich.

Der zwischenzeitlich unbebaute Zustand des nordwestlichen Plangebiets ist Folge der ca. 2010 vorgenommenen Beräumung einer vormals langjährig bestehenden ursprünglich massiv mit Baracken und Hallen bebauten Gewerbebrache und somit nicht maßstabbildend für die zukünftige Entwicklung. Mit der vorgesehenen verdichteten Bebauung des Wohngebiets wird zudem dem Erfordernis der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Oberzentrum Rostock nachgegangen, worauf der für die Beschlussvorlage der Bürgerschaft vorgesehene Entwurf abstellt und wozu Sie in der Begründung unter dem Kapitel der Schwerpunkte der formlosen Abwägung Erläuterungen finden werden.

Telefon	Gläubiger ID der Hansestadt Rostock	IBAN	BIC	Besucherzeiten
Zentrale 0381 381-0	DE28ZZZ00000009553	DE60 1203 0000 0000 1003 21	BYLADEM1001	dienstags
Telefax 0381 381-1902	Konten der Stadt	DE27 1305 0000 0205 6000 00	NOLADE21ROS	09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
	Deutsche Kreditbank Rostock	DE79 1307 0000 0116 8038 00	DEUTDEBRXXX	13:00 Uhr bis 17:30 Uhr
	OstseeSparkasse Rostock	DE22 2003 0000 0019 5654 99	HYVEDEMM300	
	Deutsche Bank Rostock			
	HypoVereinsbank AG			

Als nächster Verfahrensschritt folgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, deren Termin aber noch nicht feststeht. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des Planverfahrens werden Sie als von der Planung betroffener Bürger Gelegenheit haben, sich weiterhin in den Planungsprozess einbringen zu können.

Ihr Schreiben vom 08. Dezember 2014 wird außerdem wunschgemäß dem Präsidenten der Bürgerschaft zur Kenntnis übergeben.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock wird, wenn der entsprechende Verfahrensstand erreicht ist, alle Stellungnahmen prüfen, die Belange abwägen und das Ergebnis der Abwägung beschließen. Im Anschluss werden Sie über das Abwägungsergebnis informiert.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Ralph Müller

Öffentlichkeit 18

Von: [REDACTED]
 An: <stadtplanung@rostock.de>
 Datum: 06.09.2015 12:26
 Betreff: Einspruch B-PlanNr.15WA.178
 Anlagen: 1B-Plan-2015.pdf

Hansestadt Rostock Ami für Stadtplanung	PE-Nr: 1726
eingeg. am:	07. SEP. 2015 Wie + Schön
weitergeleitet am:	06.30 Fu

Sehr geehrter Herr Müller, Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang finden Sie bitte unsere Stellungnahme und Anmerkungen zu dem uns persönlich stark betreffenden Entwurf des B-Planes

[REDACTED]

[REDACTED]

18147 Rostock

St.
 09.09.15
 1/61.21
 Schön 10.09.2015
 1) P.S.
 2) ϕ der anliegenden SN
 an 30, 66, 60, 67,
 zur Information und
 ist mit der Bitte
 um Stellungnahme
 edel.
 Vo. 14.09.
 3) Scan Büro Wagner,
 82 f

Hansestadt Rostock	PL-Nr.
Amt für Stadtplanung	1726
eingeg. am:	07. SEP. 2015
weiterge- leitet am:	61.30

Rostock; 05.09.2015

[REDACTED]
18147 Rostock

Ralph Müller
Leiter Amt f. Stadtentwicklung, -planung u. Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18059 Rostock

Betr.: Entwurf Bebauungsplan Nr. [REDACTED]
Stellungnahme und Einwendungen

Sehr geehrter Herr Müller, sehr geehrte Damen und Herren,

Am 22.07.2015 wurde obg. B-Plan im städtischen Anzeiger veröffentlicht.

Mit großer Verwunderung und Entsetzen haben wir als persönlich Betroffene den Beschluss zur Überplanung und Einbeziehung unseres Grundstückes verfolgt, gegen den wir somit in aller Form Einspruch einlegen und den wir in dieser Variante ablehnen.

Vorab möchten wir feststellen, das wir prinzipiell nicht gegen eine dem Ortscharakter angemessene Bebauung des Grundstückes, ehemals "PGH Waterkant" sind.

Allerdings können wir der in sich widersprüchlichen Argumentation des B-Planes so nicht folgen, sie charakterisiert und begründet die Attraktivität und den Wohnwert in Gehlsdorf als Stadtteil mit starker Durchgrünung und empfiehlt im Nachfolgenden dann die Verdichtung der Bebauung und die Vernichtung von Waldbestand, unter anderem unter Berufung auf die Leitlinie VII "Grüne Stadt am Meer" !?

- Durch die Verdichtung der Bebauung und Vernichtung des Waldbestandes in unmittelbar angrenzender Lage zu unserem Grundstück vermindert sich für uns die Wohn- und Lebensqualität in nicht hinnehmbarem Ausmaß.
- Durch die Möglichkeit der Bebauung in zweiter und dritter Reihe auf den betroffenen zu uns benachbarten Privatgrundstücken erfolgt eine nicht hinnehmbare Verschattung und Verlärmung unseres Grundstückes mit entscheidendem Wertverlust des Grundstückes.
- Die für unser Grundstück laut Planzeichnung nur mögliche zwangsweise gemeinschaftliche Bebauung mit dem Nachbargrundstück stellt einen nicht hinnehmbaren Eingriff in unsere persönliche Entscheidungsfreiheit dar und mindert den Wert des Grundstückes sowohl für uns als auch unsere Erben in nicht hinnehmbaren Maße.

- Die vorliegenden Bedingungen des B-Planes Nr.15.WA.178 erlauben uns nicht die Neuerrichtung, oder An- und Umbau wogegen wir ebenfalls Einspruch einlegen.
- In der Begründung des B-Planes ist aus uns unverständlichen Gründen unter Punkt 3.3 lediglich das Bestehen eines Doppelhauses (Pressentinstraße 7 und 8) vermerkt. Dieses ist eine Falschdarstellung der objektiven Gegebenheiten und stellt die Seriosität der Überplanung unseres Grundstückes in Zweifel, auch aus diesem Grund lehnen wir den vorliegenden Entwurf des B-Planes ab.
- 73 - Das aktuelle Verkehrsaufkommen in der Pressentinstraße stellt bereits jetzt eine extreme Lärmbelästigung für uns dar. Laut Gutachten werden die zulässigen Höchstwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten.
- 73 - Dabei berücksichtigt das Gutachten in keiner Weise die für uns zusätzlich relevante Lärmbelästigung durch die zur Rückseite unseres Grundstückes geplante Planstraße A. Gleichmaßen entsprechen die Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht den aktuellen objektiven Gegebenheiten, wie z.B. geltende Höchstgeschwindigkeiten, aktuelle bauliche Fahrbahneinengungen mit resultierender erhöhter Anzahl von Brems-, Anfahr-/ und Beschleunigungsvorgängen sowie zunehmendes Verkehrsaufkommen durch aktuell laufende weitere Bebauung angrenzender Wohngebiete, z.B. ehemalg Marinegelände!
Die weitere Zunahme der aktuell bereits bestehende Lärmbelästigung durch die geplante Bebauung und Straßenverlauf Planstraße A führt zur einer nicht hinnéhmbaren Beeinträchtigung unseres Wohlbefinden und unserer Gesundheit sowie Minderung des Grundstückwertes.
- 67 - Die Erhebungen für den Absatz "Schutzgut Pflanzen und Tiere" sind auch für einen Laien bereits erkennbar unvollständig, so sind in dem untersuchten Gebiet durch Zeugen nachweislich zusätzlich Vertreter folgender Vögel nachgewiesen worden: Sprosser (*Lusciaua lusciaua*); Mauersegler (*Apus apus*) sowie Eichelhäher (*Garrulus glandarius*) mit Aufzucht von Nachkommen.
Auf Grund dieser einfachen Tatsache bezweifeln wir die Vollständigkeit und somit die Gültigkeit der Erhebungen bzgl. Fauna.
- Im Verlauf der B-Plan Entwicklung durchgeführte öffentliche Termine wurden von uns wahrgenommen, alle dort vorgenommenen demokratischen Abstimmungen ergaben eine mehrheitliche Ablehnung der Einbeziehung der Privatgrundstücke in den B-Plan, dieses wurde und wird bis zum heutigen Tag komplett (undemokratisch?) ignoriert.
Die mehrheitliche Ablehnung (mind. 10 Betroffene Anlieger waren und sind dagegen)

wird in der Begründung offenbar absichtlich heruntergespielt - auch durch die offenbar gewollt unkorrekte Bezeichnung "Anlieger Pressentinstraße 1 -11", korrekt wäre die Auflistung unter Berücksichtigung der Teilung mehrerer Grundstücke, wie z. B. anstatt Pressentinstraße 7 muss es heißen Pressentinstraße 7, Pressentinstraße 7a, anstatt Pressentinstraße 6 muss es lauten Pressentinstraße 6, Pressentinstraße 6a usw.!

Somit besteht der Verdacht auf eine bewusste Verschleierung der mehrheitlichen Ablehnung der Überplanung betroffener Grundstücke.

- Wir weisen nochmals entschieden auf die jeweils mehrheitlichen Ablehnungen (auch in der schriftlichen Befragung!) hin und fordern sie auf diesem Fakt Rechnung zu tragen und sich nicht dem finanziellen Interesse Einzelner (der Minderheit) zu unterwerfen.
- Für unser Grundstück tritt eine deutliche Wertminderung ein, dieses wird indirekt durch die Formulierung " in Teilbereichen sogar von einer Steigerung des Immobilienwertes auszugehen ist" in der Begründung amtlich bestätigt.
- Entgegen der Feststellung (die eigentlich nur eine Behauptung ist) einer Sicherung des hohen Wohnwertes in der Begründung sinkt für uns der Wohnwert.
- Die hiermit verbundene Behauptung das durch eine Bebauung in einem Abstand von ca. 6 m zu unserem Haus sowie durch die verdichtete Bebauung der Nachbargrundstücke der Wohnwert sowie der materielle Wert des Hauses steigt, können wir nur als Arroganz der Planer verstehen, für den Fall des eintretenden Wertverlustes behalten wir uns ausdrücklich rechtliche Schritte vor, auch unter Verweis und in Vortrag aller bisher gemachten Einwände.
- Mit Schreiben vom 11.11.2014 wurden wir weiterhin im Rahmen der "formellen" Öffentlichkeitsbeteiligung aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben, dieser Aufforderung sind wir fristgemäß nachgekommen. Eine Antwort haben wir bis heute nicht erhalten, so das es sich wohl eher um eine "Formalie" gehandelt hat!
- In Zusammenhang mit der mehrheitlichen Ablehnung durch die betroffenen Anlieger sowie auch seitens der Planer ignorierten Ablehnung durch den zuständigen Ortsbeirat verweisen wir nochmals auf unsere bereits geäußerte Ablehnung des B-Planes in der vorliegenden Variante.
- Wir stellen fest das alternative Pläne mit alternativem Straßenverlauf (siehe z.B. Punkt 2.1. Seite 10: Abb. 1: Nutzungsvarianten) nicht weiter verfolgt wurden - in obg. Schreiben wurde nur eine Variante übersandt!. So wurde auch die bestehende Möglichkeit der Erschließung der warnowseitigen Anteile der bestehenden Privatgrundstücke für interessierte Eigentümer durch bereits bestehende Zufahrtswege komplett ignoriert. Stattdessen sollen wir als Eigentümer unseres überplanten Grundstückes für die

66
73

60

Erschließungskosten der von uns nicht benötigten, mehrheitlich wiederholt abgelehnten Planstraße A mit anteilig von 90% belastet werden, wogegen wir bereits jetzt in aller Form Widerspruch einlegen und uns weitere Schritte ausdrücklich vorbehalten.

60,30

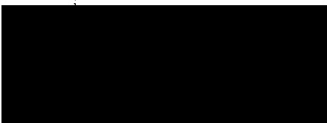
Sollten durch die nicht hinlänglich erfolgte Prüfung von Alternativen im Resultat für uns finanzielle Belastungen entstehen, behalten wir uns rechtliche Schritte zur Abwendung der finanziellen Folgen ausdrücklich vor.

88

- Das Nichtverfolgen von Alternativen sowie das Auftreten der Vertreter der Stadt und des Planungsbüros zu den öffentlichen Terminen erhärteten den Verdacht das einer der wesentlichen Gründe für die trotz mehrheitlicher Ablehnung erfolgte Überplanung unseres und der anderen anliegenden Grundstücke die Finanzierung der Planstraße A ist, um dann einem Investor ein weitgehend erschlossenes Baugrundstück zu offerieren.

Im übrigen verweisen wir hiermit auf unseren Widerspruch vom 06.12.2014 den wir hiermit nochmals bekräftigen und in Vortrag nehmen.

Mit freundlichen Grüßen





18147 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 1728
eingeg. am:	07. SEP. 2015 Wie+Sleeb
weitergeleitet an:	61.30 Fu

Schö. 09.09.15
1) 61.21

Schö 10.08.15 17.1.
2) 60, 66, 88, 30 3) Jan
Rostock, 06.09.2015
Bero
Wagner
Schö 10.08.15

Widerspruch zum B-Planentwurf „Obere Warnowkante“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem B-Planentwurf „Obere Warnowkante“ (Auslegung vom 10.08. – 11.09.2015) lege ich Widerspruch ein.

Begründung:

Im B-Plan ist hinter meinem Grundstück eine Erschließungsstraße für eine Neubebauung des Gebietes ehemals Waterkant vorgesehen. Da die Grundstücke Pressentinstr. 1 – 11 dann an dieser Straße liegen, werden auch diese erschließungsbeitragspflichtig, selbst wenn sie, so wie ich ihre Grundstücke nicht in „dritter Reihe“ bebauen wollen.

Dies ist eine unangemessene Härte, die ich auch nötigenfalls gerichtlich anfechten werde. Das ehemalige Waterkantgrundstück kann auch anders erschlossen werden. Zum Beispiel durch das Anlegen von Stichstraßen mit Wendehammer, deren Herstellung durch den Investor erfolgen kann und nicht beitragspflichtig für die Pressentinstraße 1-11 ist. Die Eigentümer der Pressentinstraße die Bauinteresse für ihr Grundstück in „dritter Reihe“ haben könnten dann an diesen jeweiligen Wendehammer angeschlossen werden. Aber auch das ist nicht notwendig, da diese Grundstücke Pressentinstraße 1, 4,5,9 und 8 schon jetzt über die vorhandenen Zufahrten von der Pressentinstraße die hinteren (dritte Reihe) Grundstücke erschließen können. Ein jeweiliges Wegerecht setze ich voraus, da es die gleichen Eigentümer sind. Übrigens sind dies 5 Bauwillige gegen 6 Grundstückseigentümer, die kein Interesse am Bau haben.

Die Grundstücke der Pressentinstraße 1-11 in drei Baufelder zu teilen und darauf mehrgeschossige Häuser zuzulassen passt sich nicht in die Umgebung ein, da schon jetzt kleinere Gebäude auf den hinteren Grundstücken entstanden sind und dies eher Gehlsdorf typisch ist, so wie im Bereich der Pressentinstraße 12-21.

In dem B-Plan Entwurf wurde eine Bebauung der hinteren Grundstücke der Klaus- Groth-Straße vorgesehen (WA 1.9, 1.10, 1.11 und 2.9) mit ebenfalls mehrgeschossigen Gebäuden. Da diese Eigentümer auch Mitglieder in der Bürgerinitiative sind, ist mir bekannt, dass sie ebenfalls kein Interesse an der Überbauung ihrer Grundstücke haben. Damit bleibt nur noch der Bereich des städtischen Grundstückes ehemals Waterkant als reales Baufeld.

Im Übrigen verweise ich auch auf meinen Widerspruch vom 07.12.2014 in dem ich die Einbeziehung der Pressenstr. 1 – 11 in den B-Plan ablehne und den ich hiermit bekräftige.

Mit freundlichen Grüßen



Öffentlichkeit 20

Hansesstadt Rostock Amt für Stadtplanung	PF-Nr. 2122
eingeg. am: 01. NOV. 2016	<i>Mu</i> 01.11.16
weiterge- leitet an: 61.2	<i>Bitte R.</i>

**RODE • SCHULZ
und PARTNER**

RECHTSANWÄLTE

Rode, Schulz und Partner - RECHTSANWÄLTE - Kröpeliner Straße 54 - 18055 Rostock

vorab per Fax: 0381/3816901 ✓

Oberbürgermeister der Hansestadt
Rostock Amt für Stadtplanung
Abt. Bebauungsplanung
Neuer Markt 3

18055 Rostock

02.11.16
1) 61.21
Sch 01.11.16
1) 61.31 Bar Kauf, ckk
2) Siera Büro Kf.
3) 61.21

Michael Rode

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Erbrecht

Dr. Ralf Schulz

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Strafrecht

Christian Doose-Bruns

Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Vera Blöhe

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Florenca Larpin

Claudia Ahrens

Partnerschaftsgesellschaft
Amtsgericht Rostock PR 64

Bebauungsplan Nr.178.WA.15 Obere Warnowkante
Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10 (178.WA.15)

Aktenzeichen: **477/16 RO09 Kö**
Bei Antwort und Zahlung bitte angeben!

Ihr Ansprechpartner: RA Rode
Sekretariat: Frau Königstein
Durchwahl: 03 81 / 4 91 44 - 11
Telefax: 03 81 / 4 91 44 - 441
E-Mail: rode@rode-schulz.de

Rostock, den 25.10.2016

Sehr geehrte Frau Schölens,

in obiger Angelegenheit zeigen wir an, dass wir Frau [REDACTED] in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] Rostock-Gehlsdorf, vertreten. Unsere Mandantin ist von dem Bebauungsplan Nr. 178.WA.15 „Obere Warnowkante“ also unmittelbar betroffen. Unsere Mandantin wird sich gegen diesen Bebauungsplan zur Wehr setzen und wir werden diese hier vertreten.

Sie hat auch bereits selbst im Rahmen der Auslegung ihre Einwendungen geäußert. Sie ist also nicht präkludiert.

Nunmehr haben wir aber erfahren, dass hier Nachbarn in Betroffenheit in Betroffenenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB angeschrieben werden. Wir bezweifeln die Richtigkeit dieses Vorgehens im Hinblick auf die nicht erneute Auslegung und Beteiligung im Hinblick auf den dargestellten Umstand, dass nur die Verschiebung der

Baufenster und der vorliegenden Flächen für Nebenanlagen die dortigen Nachbarn direkt berühren.

Vielmehr sehen wir hier eine grundsätzliche Betroffenheit auch unserer Mandantin, denn die Baufelder in erster und zweiter Reihe entsprechen nicht den Grundstücksgegebenheiten und dem baulichen faktischen Zusammenhang auf dem Grundstück meiner Mandantin. Sie hat unverändert kein Interesse an der Drittreihenbebauung und in dem Rahmen sind die ausgewiesenen Baufenster entlang der Straße wie auch in der zweiten Reihe nicht mit dem baulichen Bestand in Übereinstimmung zu bringen. Mehr noch vertritt unsere Mandantin unverändert die Auffassung, dass eine dortige sinnvolle Bebauung entlang der Straße der Pressentinstraße mehr Sinn macht als eine Drittreihenbebauung, die nur dem dort dahinterliegenden städtischen Areal als Erschließung dient. Es ist auch nicht unverändert verständlich, weshalb die nicht schon vorhandene Erschließungsstraße dann genutzt würde, sondern diese rechtwinklig, und zwar direkt am Grundstück unserer Mandantin vorbeigehend in der Verkehrsführung - hinten um deren Grundstücksgrenze entlang - geändert werden muss.

Wir teilen dies auf diesem Wege vorsorglich mit in Wiederholung der Argumente und weisen auch darauf hin, dass die Verschiebung der Baufenster und der vorliegenden Fläche, die für andere Nachbarn gemacht wird, für unsere Mandantin aber nicht und dies zum einen Grundzüge der Planung berührt, weil dann eine Betroffenenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB ausscheidet und zum anderen eine solche ohne erneute Auslegung zumindest im vereinfachten Verfahren höchst fraglich erscheint.

Auf beiliegende Vollmacht verweise ich und bitte die Korrespondenz künftig für unsere Mandantin über uns zu führen.

Mit freundlichen Grüßen


Rode
Rechtsanwalt

Anlage
Vollmacht in Kopie

Vollmacht

Den Rechtsanwälten Rode & Schulz

Rechtsanwälte: Michael Rode, Dr. Ralf Schulz, Vera Blöhe, Christian Doose-Bruns, Florencia Larpin, Claudia Ahrens

Kröpeliner Straße 54, 18055 Rostock

wird hiermit in Sachen

██████████/ Hansestadt Rostock

wegen

Bebauungsplan Nr. 178.WA.15 "Obere Warnowkante"

sowohl Prozessvollmacht für alle Verfahren, unter anderem gemäß §§ 81 ff. ZPO, § 67 VwGO, in allen Instanzen als auch Vollmacht zu außergerichtlichen Vertretung aller Art erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen die Angelegenheit betreffenden Handlungen, insbesondere zur Prozessführung, zur Erhebung der Widerklage, zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Bestellung eines Vertreters, zur Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht und Anerkenntnis, zur Einlegung und Zurücknahme von Rechtsmitteln und zum Verzicht auf solche, ferner zur Empfangnahme von Geldern und Wertgegenständen, insbesondere des Streitgegenstandes und der vom Gegner, der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten sowie zur Verfügung darüber ohne die Beschränkung des § 181 BGB, zur Akteneinsicht, zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf Nebenverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren (z.B. §§ 726-732, 766-774, 785, 805, 872 ff. ZPO u. a.), Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Hinterlegungsverfahren, Vergleichsverfahren und Insolvenzverfahren.

Die Vollmacht berechtigt auch zur Bestellung von Unterbevollmächtigten.

Rostock, 20.10.2016

Ort, Datum

Unterschrift

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	St-Nr 2374
eingeg am: 06. DEZ. 2016	<i>Am</i> 26.12.16
weiterge- leitet an:	G-2

**RODE • SCHULZ
und PARTNER**

RECHTSANWÄLTE

Rode, Schulz und Partner - RECHTSANWÄLTE - Kröpeliner Straße 54 - 18055 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Frau Dürten Schölers
Neuer Markt 3

18055 Rostock

Öffentlichkeit 20

Bebauungsplan Nr.178.WA.15 Obere Warnowkante
Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10 (178.WA.15)

Sci. 07.12.16 1) 61.21
Scho 07.12.16
Michael Rode *1) V.a. 61.31*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht *2) scans BWS*
Fachanwalt für Erbrecht *Wayne + blf*
Dr. Ralf Schulz *3) scan 882.k*
Fachanwalt für Arbeitsrecht *4) S.D.J.*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Strafrecht

Christian Doose-Bruns

Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Vera Blöhe

Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Florenca Larpin

Claudia Ahrens

Partnerschaftsgesellschaft
Amtsgericht Rostock PR 64

Aktenzeichen: **477/16 LA09 Ha**
Bei Antwort und Zahlung bitte angeben!

Ihr Ansprechpartner: RA Rode/ RAin Larpin
Sekretariat: Frau Königstein/ Frau Haß
Durchwahl: 03 81 / 4 91 44 - 11
Telefax: 03 81 / 4 91 44 - 441
E-Mail: rode@rode-schulz.de

Rostock, den 01.12.2016

Sehr geehrte Frau Schölers,

wie bereits mit Schreiben vom 25.10.2016 angezeigt, vertreten wir die Interessen der

Frau [REDACTED] Rostock.

Frau [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstückes Flurstückf 1 [REDACTED] der Flur 1 der Gemarkung Gehlsdorf. Sie hat sich zum Entwurf des Bebauungsplans „Obere Warnowkante“ im Rahmen der Auslegung vom 10.08.2015 - 11.09.2015 geäußert.

Nunmehr und weil neue Änderungen im Bebauungsplanentwurf nicht öffentlich ausgelegt, sondern mit einzelnen Grundstückseigentümern gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB behandelt werden, sieht sich unsere Mandantin dazu veranlasst, die aktuelle Entwurfsfassung überprüfen zu lassen. Zur Stellungnahme der [REDACTED] vom 06.09.2015 tragen wir ergänzend vor.

Diese ergänzende Stellungnahme erfolgt außerhalb der Auslegungszeiten. Sie sollte unserer Auffassung nach dennoch Berücksichtigung finden. Denn unsere Mandantin kann sich auch in einem Normenkontrollverfahren auf die hiermit geltend gemachten Einwendungen berufen. Dem steht auch nicht der § 47 Abs. 2 a VwGO entgegen. Danach ist der Normenkontrollantrag unzulässig, wenn die antragstellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Die Ausschlusswirkung gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO gilt nicht, wenn die antragstellende Person über die im Rahmen der Auslegung geltend gemachten Einwendungen hinaus, weitere Einwendungen erhebt.

Eine Präklusion ist auch deswegen ausgeschlossen, weil die Auslegung fehlerhaft bekanntgegeben wurde (dazu unten).

Gegen den Auslegungs- und den aktuellen Bebauungsplanentwurf erheben wir folgende Einwendungen:

1. Fehlerhafte Bekanntmachung der Auslegung

a. Unvollständige Angaben bzw. verspätete Bekanntmachung

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Obere Warnowkante“ erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015. Die Auslegung wurde im Städtischen Anzeiger 2-fach bekanntgegeben.

- Die Bekanntmachung vom 22.07.2015 entspricht nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB. Danach sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung nennt zwar Ort und Dauer der Auslegung und erfolgte mindestens 1 Woche vor Beginn der Auslegung. Sie enthielt jedoch keine vollständigen Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar seien.
- Im Städtischen Anzeiger vom 05.08.2015 erfolgte eine Ergänzung zur Bekanntmachung vom 22.07.2015. In dieser ergänzenden Bekanntmachung wurden zusätzliche Unterlagen genannt, die im Rahmen der Auslegung zur Verfügung stehen sollten. Damit wäre die Bekanntmachung wohl vollständig gewesen. Die ergänzende Bekanntmachung erfolgte jedoch nicht rechtzeitig. Sie erfolgte nur 5 Tage vor Beginn der Auslegung und somit ohne Einhaltung der Wochenfrist des § 3 Abs. 2 BauGB.

b. Fehlende Anstoßfunktion

Die Bekanntmachung ist auch deswegen fehlerhaft, weil sie ihre sogenannte „Anstoßfunktion“ nicht erfüllt.

In der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Planbereich in einer Weise zu bezeichnen, die es Außenstehenden möglich macht, zu erkennen, für welchen räumlichen Bereich der Bauleitplan aufgestellt werden soll. Die Bekanntmachung muss geeignet sein, den an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürgern sein Interesse an Informationen und Beteiligungen durch Stellungnahmen bewusst zu machen.

Diese „Anstoßfunktion“ erfüllt die Bekanntmachung deswegen nicht, weil dadurch nicht deutlich wird, dass durch den Bebauungsplans Nr. 15.WA.178 der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ geändert wird.

Wenn ein *unbeplantes* Gebiet überplant und gleichzeitig ein beplantes Gebiet *geändert* werden soll, so muss dies auch erkennbar sein. Nicht nur der Bebauungsplan selbst, sondern auch die Bekanntmachung der Auslegung muss erkennen lassen, dass der aktuelle Bebauungsplan einen bereits bestehenden Bebauungsplan ändert.

2. Abwägungsdefizite

a. Grünausgleichsmaßnahmen

Wir machen geltend, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Planungszielen nicht in Einklang zu bringen sind. Ausweislich der Bebauungsplanbegründung, Seite 5, gehört zu den Zielen des Bebauungsplanes, die Sicherung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft - soweit möglich - im Plangebiet selbst vorzunehmen. Dafür hat sich der Bebauungsplan teilweise der nord-westlichen Waldflächen bedient.

Den westlichen Waldflächen werden Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen M1 und M2 werden dann i. S. v. § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsflächen - im Geltungsbereich des Bebauungsplans - festgelegt. Diese Waldflächen liegen jedoch nicht im Geltungsbereich dieses, sondern des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 15.W.99.

Von einer Sicherung des Grünausgleichs im Geltungsbereich des Plangebietes kann also dann nicht die Rede sein.

b. Bestandsschutzsicherung

Der Bebauungsplan entspricht nicht der Sicherung der Bestandsnutzungen als Zielsetzung. Die Planung sollte nämlich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgangssituation und den Entwicklungserfordernissen der Bestandsnutzungen erfolgen.

Die Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Fläche, die überbaut werden darf, sind in der Abwägung defizitär. Nach Ziff. 3.2 und im Hinblick auf die Hofbebauung soll ermöglicht werden, in dem maßgebenden Rahmen der bisher schon realisierten Vorhaben auch weitere Vorhaben in der zweiten Reihe umzusetzen. Dafür wird für das Baufeld WA3 eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht jedoch nicht dem aktuellen baulichen Zustand der Hofbebauung. Beispielsweise hat das Bestandsgebäude unserer Mandantin circa 82 m² Grundfläche. Überträgt man die GRZ 0,2 auf das betroffene Baufeld, wäre jedoch nur ein Gebäude mit 68 m² Fläche zulässig.

Problematisch erscheinen ebenfalls auch die sich dort im Bestandsschutz befindenden überdachten Nebenanlagen, welche nach Ziff. 3.4 des Bebauungsplans ausgeschlossen sein sollten.

Sinnvoller und verständlicher wäre, eine einheitliche GRZ für das gesamte Baufeld östlich der Planstraße A.

c. Maß der baulichen Nutzung

Abwägungsfehlerhaft ist ebenfalls die Tatsache, dass gerade im südöstlichen Bereich eine höhere GFZ und somit auch eine höhere Geschossigkeit zugelassen werden. Diese Geschossigkeit ist mit der dichten Bebauung an der Pressentinstraße nicht vergleichbar und sprengt den vorgegebenen Rahmen. Dadurch werden bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen.

Hierzu sagt die Bebauungsplanbegründung aus, dass in den bereits bebauten Bereichen die GFZ in einem angemessenen Rahmen bleiben soll, damit eine zu starke Inanspruchnahme der Grundstücke verhindert wird, ebenso die Entstehung zu großer mit dem städtebaulichen Umfeld unverträglicher baulicher Kubaturen. Die Festsetzungen GFZ 1,2 schafft aber eben Gebäudehöhen, die mit dem städtebaulichen Umfeld unvereinbar sind.

d. Fehlerhafte Abwägung im Hinblick auf die Waldumwandlung

Aufgrund der teilweisen Inanspruchnahme von Waldflächen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Waldumwandlung notwendig. Auch im Rahmen der Bebauungsplanbegründung sollte abgewogen werden, ob die Waldumwandlung notwendig bzw. das öffentliche Interesse an der Schaffung von Bauflächen das öffentliche Interesse am Walderhalt überwiegt. Hierzu heißt es in der Bebauungsplanbegründung:

„Aufgrund der unter Punkt 1 dieser Begründung dargelegten Ziele und Zwecke bzw. Grundzüge der Planung lässt sich ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung einer Waldumwandlung begründen.“

Diese als Abwägungsentscheidung verkleidete Prämisse ist keine Abwägung. Sie berücksichtigt nur die Ziele der Ziffer 1.1 und zwar die Schaffung von qualitativem Wohnraum. Dass diese Ziele ein hohes Gewicht aufweisen, wird nicht bestritten. Dennoch wurde überhaupt nicht überprüft, wie schwer an dieser konkreten Stelle das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes wiegt. Insoweit kann nicht festgestellt werden, welches Ziel nunmehr überwiegt.

e. Berücksichtigung des Landschaftsplans

Die Vorhaben des unverbindlichen Landschaftsplans sind nicht Gegenstand einer Abwägung gewesen. Durch den hiesigen Bebauungsplan soll im Hinblick auf Kleingartenanlagen vom Flächennutzungsplan abgewichen und eine Waldumwandlung vorgenommen werden. Der Landschaftsplan sieht dagegen den Schutz und die Erhaltung des Waldes, die Entwicklung eines uferbegleitenden Weges für Erholung und den Schutz und Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung an der Uferzone vor.

Diese Vorhaben wurden zwar gesehen, fanden aber keine Abwägung.

f. Verkehrsrechtliche Infrastruktur

Der Bebauungsplan geht davon aus, dass die äußere Straßenanbindung des Plangebietes über die Pressentinstraße gewährleistet ist. Dabei ist die Pressentinstraße jetzt schon und an einzelnen Stellen nicht in der Lage, den aktuellen Verkehr zu bewältigen. Sie ist erst recht nicht in der Lage, den durch die Bauleitplanung hinzukommenden Verkehr zu bewältigen. Dies gilt nicht nur für die verkehrsrechtlichen Eigenschaften der Straße an sich, sondern auch im Hinblick auf die Lärmimmissionen, die vom Straßenverkehr in der Pressentinstraße auf die unmittelbar anliegende Wohnbebauung ausgehen (dazu unten).

Im Hinblick auf die ausreichend gesicherte Erschließung des Gebietes wird unter Ziff. 3.5.1 festgestellt, dass sowohl bei der Pressentinstraße als auch bei der Klaus-Groth-Straße die bestehende Verkehrsbelastung eine Aufnahme des vom hinzukommenden Baugebiet generierten Verkehr zulasse. Diese Behauptung basiert auf keinen Untersuchungen.

g. Immissionsschutz

aa. Fehlende Beteiligung der Öffentlichkeit an aktuellen immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen

Mit der immissionsschutzrechtlichen Situation hat sich die Fa. TÜV Nord mit Gutachten vom 17.07.2014 beschäftigt. Die ergänzenden Gutachten vom 10.04.2015 und 22.06.2016 hätten Gegenstand einer erneuten Auslegung sein müssen. Denn bereits

jetzt werden die Werte der TA-Lärm überschritten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu geben, sich zu den ergänzenden Untersuchungen zu äußern, zumal sich diese mit den durch den Seehafenumschlag und den Fracht- und Fischereihafen - zusätzlich - verursachten Lärmimmissionen beschäftigen.

bb. Ermittlungs- und Abwägungsdefizite mit dem Straßenlärm

Abwägungsfehlerhaft ist auch die Hinnahme einer weiteren Überschreitung der zugelassenen Orientierungswerte der TA-Lärm. Für Wohngebiete bestehen Orientierungswerte von tags 55 dB(A)/ nachts 40 dB(A). Diese werden an der Pressentinstraße mit Werten von bis zu tags 64 dB(A)/ nachts 55 dB(A) bereits jetzt überschritten. Durch den hinzukommenden Verkehr werden sich diese jetzt schon überhöhten Werte um weitere 1 bis 2 dB(A) erhöhen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen und wohl auch nicht möglich. Die bereits bestehende Pegelreduzierung durch die Geschwindigkeitsbegrenzung Mo-Fr von 06.30-17.00 Uhr relativiert das Ergebnis nicht. Denn die zur Sicherheit der Schulkinder durchaus sinnvolle Geschwindigkeitsbegrenzung dient eben nicht dem Lärmschutz. Sie findet zu Zeiten statt, in denen die Lärmbelastung - zumindest für Arbeitstätige - nicht relevant ist. Relevant sind viel mehr die Abend- und Wochenendstunden.

Der „perspektivisch“ mögliche Austausch der Deckschicht in Zukunft löst nicht das Problem auf Bauleitplanebene, ist nicht bindend beabsichtigt und somit nicht ausreichend. Die Vornahme passiver Schutzmaßnahmen ist für die Bestandsbebauung der Pressentinstraße wirtschaftlich nicht zumutbar.

Die Erschließung über die Pressentinstraße ist insoweit abwägungsfehlerhaft. Die Erhöhung bereits unzulässiger Immissionen wird in Kauf genommen, ohne Alternativlösungen untersucht zu haben und ohne die Interessen der Bestandsbebauung zu berücksichtigen. Diese lehnen eine weitere Überschreitung der dB-Werte ab.

Das Gleiche gilt verstärkt für den Bereich der Klaus-Groth-Straße. Dort kommt es zu Erhöhungen der aktuellen Immissionswerte von bis zu tags 7 dB(A) und nachts 6 dB(A). Beim IO8 kommt es ebenfalls zu einer erstmaligen Überschreitung der zulässigen Werte um 2 dB(A). Die Einhaltung der zulässigen Werte muss im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden und darf nicht von der Umsetzung der Umgestaltung des Bereichs Kirchenplatz und von einem weiteren Bürgerschaftsbeschluss abhängen.

Der Bebauungsplanbegründung kann darüber hinaus nicht entnommen werden, welche immissionsschutzrechtlichen Wirkungen die Errichtung der Planstraße A auf die bereits jetzt stark belasteten Grundstücke an der Pressentinstraße haben wird. Für diese

Planstraße, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen, die für die angrenzenden Grundstücke neu entsteht, hätten Alternativführungen überprüft werden müssen. Insbesondere wäre eine Wegeführung an den Kleingartenanlagen, wie aktuell als Alternative, zu prüfen gewesen.

cc. Abwägungsdefizite in Bezug auf Gewerbelärm

Abwägungsfehlerhaft ist ebenfalls der Umgang mit dem Hafenlärm. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen werden die Richtwerte im wassernahen Bereich um bis zu 8 dB(A) nachts überschritten. Hinzu kommt die Tatsache, dass in Erfüllung der Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms die Hansestadt Rostock die Hafenwirtschaft auszubauen hat.

Bei einer künftigen Erweiterung der Hafens, dessen Interessen nach Angaben der Bebauungsplanbegründung „klar vorzuziehen“ sind, bleibt ebenfalls die Frage offen, ob auch dann und unter günstigen Witterungsbedingungen die Orientierungswerte eingehalten werden können, die jetzt mit 1 dB(A) unterschritten werden.

h. Ruhender Verkehr

Ein Abwägungsdefizit stellen ebenfalls die Darstellungen zum notwendigen Stellplatzbedarf dar. Unter Ziff. 3.5.2 wird hinterfragt, ob die von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vorgegebenen Stellplatzzahlen noch den tatsächlichen aktuellen Verhältnissen entsprechen. Die Tendenz gehe in die Richtung, dass bei Paaren jeder Partner über einen eigenen PKW verfüge. Somit behalte sich die Hansestadt Rostock als Grundstückseigentümerin vor, im Rahmen der Kaufverträge weitergehende Anforderungen an die Stellplätze zu stellen.

In dieser Hinsicht verstößt die Abwägung gegen das Konfliktbewältigungsgebot. Zum einen gilt, dass nicht sämtliche Flächen des Bebauungsplangebietes sich im Eigentum der Hansestadt Rostock befinden. Darüberhinausgehend soll der Bebauungsplan die Unterbringung des ruhenden Verkehrs selbst regeln und dies nicht der Umsetzung in Kaufverträgen der Hansestadt Rostock auf der privatrechtlichen Ebene überlassen.

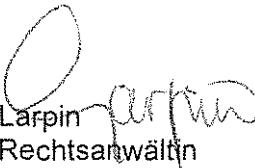
Regelungen auf privatrechtlicher Ebene haben nicht denselben Handlungsspielraum, wie die Sicherung auf Grundlage öffentlich rechtlicher Vorschriften. Privatrechtlich getroffene Vereinbarungen der Hansestadt Rostock sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht durchsetzbar und würden weder dazu führen, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, noch könnte bauaufsichtlich eingeschritten werden. Vielmehr müsste die Hansestadt Rostock fiskalisch und zivilrechtlich gegen die einzelnen Eigentümer vorgehen.

Wenn sich im Rahmen der Bauleitplanung feststellen lässt, dass die von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vorgegebenen Maßgaben nicht ausreichend sind, um den Stellplatzbedarf zu decken, so müssen auf der Ebene entsprechende Regelungen getroffen werden, die die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sichern.

↓

Bezüglich des Standortes für Wertstoff-Sammelcontainer und für das Abwasserpumpwerk, welche mit Lärmimmissionen und Geruchsbelästigungen verbunden sind, geht die Bebauungsplanbegründung davon aus, dass der Standort deswegen geeignet sei, weil zur geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 40 m eingehalten wird. Diese Aussage ist nicht zutreffend. Zu dem Baufeld auf dem Flurstück [REDACTED] besteht eine Entfernung von circa 30 m. Wir gehen davon aus, dass diese Entfernung nicht ausreichend ist, um Lärm- bzw. Geruchsbelästigungen auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen


Larpin
Rechtsanwältin

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PF-Nr 2376
eingeg. am:	06. DEZ. 2016
weitergeleitet an:	et. 2, bitte prüfen + R

Mit 06.12.16

Rode, Schulz und Partner · RECHTSANWÄLTE · Kröpeliner Straße 54 · 18055 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Frau Dürten Schölens
Neuer Markt 3

OK
Schö 07.12.16

18055 Rostock

Öffentlichkeit 21

Bebauungsplan Nr.178.WA.15 Obere Warnowkante
Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10 (178.WA.15)

RODE • SCHULZ
und PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Sei. 07.12.16 1) 61.21

Michael Rode *1) z. Verf. a. 61.31*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Erbrecht
Dr. Ralf Schulz *2) Scan Büros 6 + Wapner mit der Dille um Rücksprache*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Strafrecht
Christian Doose-Bruns *3) Scan 30160 (66.11, 67.1 73, 3 je mit Dille um 510*
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator
Vera Blöhe *per Email gem. Beilage 2) S.D.S.*
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Florenzia Larpin
Claudia Ahrens

Partnerschaftsgesellschaft
Amtsgericht Rostock PR 64

Aktenzeichen: **477/16 LA09 Ha**
Bei Antwort und Zahlung bitte angeben!

Ihr Ansprechpartner: RA Rode/ RAin Larpin
Sekretariat: Frau Königstein/ Frau Haß
Durchwahl: 03 81 / 4 91 44 - 11
Telefax: 03 81 / 4 91 44 - 441
E-Mail: rode@rode-schulz.de

Rostock, den 01.12.2016

Sehr geehrte Frau Schölens,

in der vorgenannten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Interessen der

Eheleute [REDACTED] vertreten, wohnhaft [REDACTED] Rostock.

Die Eheleute sind Eigentümer des Grundstückes Flurstück [REDACTED] der Flur [REDACTED] der Gemarkung Gehlsdorf. Sie haben sich zum Entwurf des Bebauungsplans „Obere Warnowkante“ im Rahmen der Auslegung vom 10.08.2015 - 11.09.2015 geäußert.

Nunmehr und weil neue Änderungen im Bebauungsplanentwurf nicht öffentlich ausgelegt, sondern mit einzelnen Grundstückseigentümern gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB behandelt werden, sehen sich unsere Mandanten dazu veranlasst, die aktuelle Entwurfsfassung überprüfen zu lassen. Zu den bisherigen Stellungnahmen der Familie [REDACTED] vom 07.12.2014 und 06.09.2015 tragen wir ergänzend vor.

Diese ergänzende Stellungnahme erfolgt außerhalb der Auslegungszeiten. Sie sollte dennoch Berücksichtigung finden. Denn unsere Mandanten können sich auch in einem Normenkontrollverfahren auf die hiermit geltend gemachten Einwendungen berufen. Dem steht auch nicht der § 47 Abs. 2 a VwGO entgegen. Danach ist der Normenkontrollantrag unzulässig, wenn die antragstellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Die Ausschlusswirkung gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO gilt nicht, wenn die antragstellende Person über die im Rahmen der Auslegung geltend gemachten Einwendungen hinaus, weitere Einwendungen erhebt.

Eine Präklusion ist auch deswegen ausgeschlossen, weil die Auslegung fehlerhaft bekanntgegeben wurde (dazu unten).

Gegen den Auslegungs- und den aktuellen Bebauungsplanentwurf erheben wir folgende Einwendungen:

1. Fehlerhafte Bekanntmachung der Auslegung

a. Unvollständige Angaben bzw. verspätete Bekanntmachung

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Obere Warnowkante“ erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015. Die Auslegung wurde im Städtischen Anzeiger 2-fach bekanntgegeben.

- Die Bekanntmachung vom 22.07.2015 entspricht nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB. Danach sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung nennt zwar Ort und Dauer der Auslegung und erfolgte mindestens 1 Woche vor Beginn der Auslegung. Sie enthielt jedoch keine vollständigen Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar seien.
- Im Städtischen Anzeiger vom 05.08.2015 erfolgte eine Ergänzung zur Bekanntmachung vom 22.07.2015. In dieser ergänzenden Bekanntmachung wurden zusätzliche Unterlagen genannt, die im Rahmen der Auslegung zur Verfügung stehen sollten. Damit wäre die Bekanntmachung wohl vollständig gewesen. Die ergänzende Bekanntmachung erfolgte jedoch nicht rechtzeitig. Sie erfolgte nur 5 Tage vor Beginn der Auslegung und somit ohne Einhaltung der Wochenfrist des § 3 Abs. 2 BauGB.

b. Fehlende Anstoßfunktion

Die Bekanntmachung ist auch deswegen fehlerhaft, weil sie ihre sogenannte „Anstoßfunktion“ nicht erfüllt.

30

30

In der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Planbereich in einer Weise zu bezeichnen, die es Außenstehenden möglich macht, zu erkennen, für welchen räumlichen Bereich der Bauleitplan aufgestellt werden soll. Die Bekanntmachung muss geeignet sein, den an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürgern sein Interesse an Informationen und Beteiligungen durch Stellungnahmen bewusst zu machen.

Diese „Anstoßfunktion“ erfüllt die Bekanntmachung deswegen nicht, weil dadurch nicht deutlich wird, dass durch den Bebauungsplans Nr. 15.WA.178 der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ geändert wird.

Wenn ein *unbeplantes* Gebiet überplant und gleichzeitig ein beplantes Gebiet *geändert* werden soll, so muss dies auch erkennbar sein. Nicht nur der Bebauungsplan selbst, sondern auch die Bekanntmachung der Auslegung muss erkennen lassen, dass der aktuelle Bebauungsplan einen bereits bestehenden Bebauungsplan ändert.

2. Abwägungsdefizite

30

a. Grünausgleichsmaßnahmen

67

Wir machen geltend, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Planungszielen nicht in Einklang zu bringen sind. Ausweislich der Bebauungsplanbegründung, Seite 5, gehört zu den Zielen des Bebauungsplanes, die Sicherung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft - soweit möglich - im Plangebiet selbst vorzunehmen. Dafür hat sich der Bebauungsplan teilweise der nord-westlichen Waldflächen bedient.

Den westlichen Waldflächen werden Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen M1 und M2 werden dann i. S. v. § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsflächen - im Geltungsbereich des Bebauungsplans - festgelegt. Diese Waldflächen liegen jedoch nicht im Geltungsbereich dieses, sondern des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 15.W.99.

Von einer Sicherung des Grünausgleichs im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes kann also dann nicht die Rede sein.

b. Bauerweiterungsmöglichkeiten

Für die Eigentümer des Flurstückes [REDACTED] wird geltend gemacht, dass die vom Bebauungsplan vorgesehenen Bauerweiterungsmöglichkeiten unangemessen sind. Im Rahmen der Waldumwandlung wäre es durchaus möglich gewesen, Waldflächen in Anspruch zu nehmen, um unter Beachtung der Waldabstandes eine angemessene Bebauung des Flurstückes zu ermöglichen und zwar in vergleichbarer Art, wie die

benachbarten Grundstücke. Dem Flurstück [REDACTED] wird nur eine Zweireihenbebauung ermöglicht. Auch wenn die Baugrenzen und die GRZ für das WA6 großzügiger als die des WA3 ausfallen, fällt eine Dreireihenbebauung komplett weg. Die ermöglichten Bauerweiterungen stehen außerdem nicht im ausgewogenen Verhältnis zu den Kosten, die durch die Errichtung der Planstraße A auf unsere Mandantschaft zukommen werden.

Durch den Wegfall der Baumöglichkeiten im hinteren Grundstücksbereich kann hierzu ausschließlich eine Gartennutzung stattfinden, die ebenfalls durch Verkehrslärm der neu zu errichtenden Straße beeinträchtigt wird.

Ebenfalls wird bemängelt, dass in den Waldabstandsflächen für die Eigentümer des Flurstückes [REDACTED] die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen wurde, die nicht dem Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind. Die Errichtung von Nebenanlagen wäre unter Berücksichtigung der Waldabstandsflächen möglich und hätte den Eigentümern ermöglicht werden sollen.

c. Maß der baulichen Nutzung

Abwägungsfehlerhaft ist ebenfalls die Tatsache, dass gerade im südöstlichen Bereich eine höhere GFZ und somit auch eine höhere Geschossigkeit zugelassen werden. Diese Geschossigkeit ist mit der dichten Bebauung an der Pressentinstraße nicht vergleichbar und sprengt den vorgegebenen Rahmen. Dadurch werden bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen.

Hierzu sagt die Bebauungsplanbegründung aus, dass in den bereits bebauten Bereichen die GFZ in einem angemessenen Rahmen bleiben soll, damit eine zu starke Inanspruchnahme der Grundstücke verhindert wird, ebenso die Entstehung zu großer mit dem städtebaulichen Umfeld unverträglicher baulicher Kubaturen. Die Festsetzungen GFZ 1,2 schafft aber eben Gebäudehöhen, die mit dem städtebaulichen Umfeld unvereinbar sind.

d. Fehlerhafte Abwägung im Hinblick auf die Waldumwandlung

Aufgrund der teilweisen Inanspruchnahme von Waldflächen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Waldumwandlung notwendig. Auch im Rahmen der Bebauungsplanbegründung sollte abgewogen werden, ob die Waldumwandlung notwendig bzw. das öffentliche Interesse an der Schaffung von Bauflächen das öffentliche Interesse am Walderhalt überwiegt. Hierzu heißt es in der Bebauungsplanbegründung:

„Aufgrund der unter Punkt 1 dieser Begründung dargelegten Ziele und Zwecke bzw. Grundzüge der Planung lässt sich ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung einer Waldumwandlung begründen.“

Diese als Abwägungsentscheidung verkleidete Prämisse ist keine Abwägung. Sie berücksichtigt nur die Ziele der Ziffer 1.1 und zwar die Schaffung von qualitativem Wohnraum. Dass diese Ziele ein hohes Gewicht aufweisen, wird nicht bestritten. Dennoch wurde überhaupt nicht überprüft, wie schwer an dieser konkreten Stelle das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes wiegt. Insoweit kann nicht festgestellt werden, welches Ziel nunmehr überwiegt.

e. Berücksichtigung des Landschaftsplans

67

Die Vorhaben des unverbindlichen Landschaftsplans sind nicht Gegenstand einer Abwägung gewesen. Durch den hiesigen Bebauungsplan soll im Hinblick auf Kleingartenanlagen vom Flächennutzungsplan abgewichen und eine Waldumwandlung vorgenommen werden. Der Landschaftsplan sieht dagegen den Schutz und die Erhaltung des Waldes, die Entwicklung eines uferbegleitenden Weges für Erholung und den Schutz und Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung an der Uferzone vor.

Diese Vorhaben wurden zwar gesehen, fanden aber keine Berücksichtigung.

f. Verkehrsrechtliche Infrastruktur

66

Der Bebauungsplan geht davon aus, dass die äußere Straßenanbindung des Plangebietes über die Pressentinstraße gewährleistet ist. Dabei ist die Pressentinstraße jetzt schon und an einzelnen Stellen nicht in der Lage, den aktuellen Verkehr zu bewältigen. Sie ist erst recht nicht in der Lage, den durch die Bauleitplanung hinzukommenden Verkehr zu bewältigen. Dies gilt nicht nur für die verkehrstechnischen Eigenschaften der Straße an sich, sondern auch im Hinblick auf die Lärmimmissionen, die vom Straßenverkehr in der Pressentinstraße auf die unmittelbar anliegende Wohnbebauung ausgehen (dazu unten).

Im Hinblick auf die ausreichend gesicherte Erschließung des Gebietes wird unter Ziff. 3.5.1 festgestellt, dass sowohl bei der Pressentinstraße als auch bei der Klaus-Groth-Straße die bestehende Verkehrsbelastung eine Aufnahme des vom hinzukommenden Baugebiet generierten Verkehr zulasse. Diese Behauptung basiert auf keinen Untersuchungen.

g. Immissionsschutz

73

aa. Fehlende Beteiligung der Öffentlichkeit an aktuellen immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen

73

Mit der immissionsschutzrechtlichen Situation hat sich die Fa. TÜV Nord mit Gutachten vom 17.07.2014 beschäftigt. Die ergänzenden Gutachten vom 10.04.2015 und 22.06.2016 hätten Gegenstand einer erneuten Auslegung sein müssen. Denn bereits jetzt werden die Werte der TA-Lärm überschritten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu geben, sich zu den ergänzenden Untersuchungen zu äußern, zumal sich diese mit den durch den Seehafenumschlag und den Fracht- und Fischereihafen - zusätzlich - verursachten Lärmimmissionen beschäftigen.

bb. Ermittlungs- und Abwägungsdefizite mit dem Straßenlärm

73

Abwägungsfehlerhaft ist auch die Hinnahme einer weiteren Überschreitung der zugelassenen Orientierungswerte der TA-Lärm. Für Wohngebiete bestehen Orientierungswerte von tags 55 dB(A)/ nachts 40 dB(A). Diese werden an der Pressentinstraße mit Werten von bis zu tags 64 dB(A)/ nachts 55 dB(A) bereits jetzt überschritten. Durch den hinzukommenden Verkehr werden sich diese jetzt schon überhöhten Werte um weitere 1 bis 2 dB(A) erhöhen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen und wohl auch nicht möglich. Die bereits bestehende Pegelreduzierung durch die Geschwindigkeitsbegrenzung Mo-Fr von 06.30-17.00 Uhr relativiert das Ergebnis nicht. Denn die zur Sicherheit der Schulkinder durchaus sinnvolle Geschwindigkeitsbegrenzung dient eben nicht dem Lärmschutz. Sie findet zu Zeiten statt, in denen die Lärmbelastung - zumindest für Arbeitstätige - nicht relevant ist. Relevant sind viel mehr die Abend- und Wochenendstunden.

Der „perspektivisch“ mögliche Austausch der Deckschicht in Zukunft löst nicht das Problem auf Bauleitplanebene, ist nicht bindend beabsichtigt und somit nicht ausreichend. Die Vornahme passiver Schutzmaßnahmen ist für die Bestandsbebauung der Pressentinstraße wirtschaftlich nicht zumutbar.

Die Erschließung über die Pressentinstraße ist insoweit abwägungsfehlerhaft. Die Erhöhung bereits unzulässiger Immissionen wird in Kauf genommen, ohne Alternativlösungen untersucht zu haben und ohne die Interessen der Bestandsbebauung zu berücksichtigen. Diese lehnen eine weitere Überschreitung der dB-Werte ab.

ca. 66

Das Gleiche gilt verstärkt für den Bereich der Klaus-Groth-Straße. Dort kommt es zu Erhöhungen der aktuellen Immissionswerte von bis zu tags 7 dB(A) und nachts 6 dB(A). Beim IO8 kommt es ebenfalls zu einer erstmaligen Überschreitung der zulässigen Werte um 2 dB(A). Die Einhaltung der zulässigen Werte muss im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden und darf nicht von der Umsetzung der Umgestaltung des Bereichs Kirchenplatz und von einem weiteren Bürgerschaftsbeschluss abhängen.

Der Bebauungsplanbegründung kann darüber hinaus nicht entnommen werden, welche immissionsschutzrechtlichen Wirkungen die Errichtung der Planstraße A auf die bereits jetzt stark belasteten Grundstücke an der Pressentinstraße haben wird. Für diese Planstraße, hätten unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen, die für die angrenzenden Grundstücke neu entsteht, Alternativführungen überprüft werden müssen. Insbesondere wäre eine Wegeführung an den Kleingartenanlagen, wie aktuell als Alternative, zu prüfen gewesen.

cc. Abwägungsdefizite in Bezug auf Gewerbelärm

73

Abwägungsfehlerhaft ist ebenfalls der Umgang mit dem Hafenzlrm. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen werden die Richtwerte im wassernahen Bereich um bis zu 8 dB(A) nachts überschritten. Hinzu kommt die Tatsache, dass in Erfüllung der Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms die Hansestadt Rostock die Hafenzwirtschaft auszubauen hat.

Bei einer künftigen Erweiterung der Hafens, dessen Interessen nach Angaben der Bebauungsplanbegründung „klar vorzuziehen“ sind, bleibt ebenfalls die Frage offen, ob auch dann und unter günstigen Witterungsbedingungen die Orientierungswerte eingehalten werden können, die jetzt mit 1 dB(A) unterschritten werden.

h. Ruhender Verkehr

66

Ein Abwägungsdefizit stellen ebenfalls die Darstellungen zum notwendigen Stellplatzbedarf dar. Unter Ziff. 3.5.2 wird hinterfragt, ob die von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vorgegebenen Stellplatzzahlen noch den tatsächlichen aktuellen Verhältnissen entsprechen. Die Tendenz gehe in die Richtung, dass bei Paaren jeder Partner über einen eigenen PKW verfüge. Somit behalte sich die Hansestadt Rostock als Grundstückseigentümerin vor, im Rahmen der Kaufverträge weitergehende Anforderungen an die Stellplätze zu stellen.

+ 62

In dieser Hinsicht verstößt die Abwägung gegen das Konfliktbewältigungsgebot. Zum einen gilt, dass nicht sämtliche Flächen des Bebauungsplangebietes sich im Eigentum der Hansestadt Rostock befinden. Darüberhinausgehend soll der Bebauungsplan die Unterbringung des ruhenden Verkehrs selbst regeln und dies nicht der Umsetzung in Kaufverträgen der Hansestadt Rostock auf der privatrechtlichen Ebene überlassen.

Regelungen auf privatrechtlicher Ebene haben nicht denselben Handlungsspielraum, wie die Sicherung auf Grundlage öffentlich rechtlicher Vorschriften. Privatrechtlich getroffene Vereinbarungen der Hansestadt Rostock sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht durchsetzbar und würden weder dazu führen, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, noch könnte bauaufsichtlich eingeschritten werden. Vielmehr müsste die Hansestadt Rostock fiskalisch und zivilrechtlich gegen die einzelnen Eigentümer vorgehen.

30
60.

Wenn sich im Rahmen der Bauleitplanung feststellen lässt, dass die von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vorgegebenen Maßgaben nicht ausreichend sind, um den Stellplatzbedarf zu decken, so müssen auf der Ebene entsprechende Regelungen getroffen werden, die die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sichern.

1.

Bezüglich des Standortes für Wertstoff-Sammelcontainer und für das Abwasserpumpwerk, welche mit Lärmimmissionen und Geruchsbelästigungen verbunden sind, geht die Bebauungsplanbegründung davon aus, dass der Standort deswegen geeignet sei, weil zur geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 40 m eingehalten wird. Diese Aussage ist nicht zutreffend. Zu dem Baufeld auf dem Flurstück der Familie [REDACTED] besteht eine Entfernung von circa 20 m. Wir gehen davon aus, dass diese Entfernung nicht ausreichend ist, um Lärm- bzw. Geruchsbelästigungen auszuschließen.

73

Mit freundlichen Grüßen


Larpin
Rechtsanwältin

Anlage
Vollmacht

Zustellungen werden nur an
die Bevollmächtigten erbeten!

Vollmacht

Abschrift beglaubigt
J. Larpin
Rechtsanwalt

Den Rechtsanwälten Rode & Schulz

Rechtsanwälte: Michael Rode, Dr. Ralf Schulz, Vera Blöhe, Christian Doose-Bruns, Florencia Larpin, Claudia Ahrens

Kröpeliner Straße 54, 18055 Rostock

wird hiermit in Sachen

Fahr ! ... Hansestadt Rostock

wegen

Bebauungsplan Nr. 178.WA.15 "Obere Warnowkante"

sowohl Prozessvollmacht für alle Verfahren, unter anderem gemäß §§ 81 ff. ZPO, § 67 VwGO, in allen Instanzen als auch Vollmacht zu außergerichtlichen Vertretung aller Art erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt zu allen die Angelegenheit betreffenden Handlungen, insbesondere zur Prozessführung, zur Erhebung der Widerklage, zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, zur Bestellung eines Vertreters, zur Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht und Anerkenntnis, zur Einlegung und Zurücknahme von Rechtsmitteln und zum Verzicht auf solche, ferner zur Empfangnahme von Geldern und Wertsachen, insbesondere des Streitgegenstandes und der vom Gegner, der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten sowie zur Verfügung darüber ohne die Beschränkung des § 181 BGB, zur Akteneinsicht, zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf Nebenverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren (z.B. §§ 726-732, 766-774, 785, 805, 872 ff. ZPO u. a.), Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Hinterlegungsverfahren, Vergleichsverfahren und Insolvenzverfahren.

Die Vollmacht berechtigt auch zur Bestellung von Unterbevollmächtigten.

Rostock, 01.11.16

Ort, Datum

[Handwritten Signature]

Unterschrift

18147 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 1727
eingeg. am:	07. SEP. 2015 Wiet Selb
weitergeleitet an:	61.30 Fu

Rostock, 06.09.2015

Widerspruch zum B-Planentwurf „Obere Warnowkante“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem B-Planentwurf „Obere Warnowkante“ (Auslegung vom 10.08. – 11.09.2015) lege ich Widerspruch ein.

Begründung:

Im B-Plan „Obere Warnowkante“ ist der Ausbau der Straße an der Seite unseres Grundstückes sowie der Neubau einer Straße der Grundstücke der Pressentinstr. 1 -11 hinter dem Grundstück geplant. Unser Grundstück wäre dann auf drei Seiten von Straßen eingeschlossen. Dieser Umstand sowie das um ein vielfach erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeuten eine erhebliche Lärmbelastung für unser Grundstück, die meiner Meinung nach außer der Norm für allgemeine Wohngebiete liegt. Dazu kommt noch die Beschränkung der Höhe von Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Wegen auf 1,50 Meter, die uns zusätzlich die Möglichkeit nehmen würde in eigener Initiative einen Lärmschutz zu errichten. Durch diese Tatsachen ergibt sich eine massive Wertminderung für unser Grundstück. Zusätzlich würden auf uns erhebliche Ausbaubeiträge für die unser Grundstück umlaufenden Straßen auf uns zukommen. Auch nach der Erschließung könnte bei uns keine Bebauung der hinteren Grundstückshälfte erfolgen, so dass sich bei der Erschließung ausschließlich Nachteile für uns ergeben. Wir bitten um die Mitteilung der Höhe für die geplanten Kosten des Ausbaubeitrages für unser Grundstück.

Außerdem geht aus der Begründung für den B-Planentwurf Punkt 3.11 hervor, dass durch unser Grundstück eine zweite Abwasserdruckleitung gelegt werden soll. Da wir mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden sind und darüber bisher nicht in Kenntnis gesetzt wurden, hätten wir über die geplante Trassenführung und die Auswirkungen auf uns gern nähere Informationen.

Die Bauhöhen der der geplanten Häuser passen nicht in das Stadtbild von Gehlsdorf. Weiterhin wird durch die Dichte der geplanten Bebauung ein Teil der Wohnqualität von Gehlsdorf (Wohnen im grünen) zerstört. Das ohnehin schon sehr hohe Verkehrsaufkommen in der Pressentinstr. würde sich durch die zusätzliche Belastung durch das neue Wohngebiet weiter erhöhen, so dass über ein neues Verkehrskonzept nachgedacht werden müsste.

Da unsere Stellungnahme vom 07.12.2014 leider nicht beantwortet wurde, bitten wir diesmal wiederholt um eine Beantwortung unserer Fragen.

Auf Grund der oben aufgeführten und in der Stellungnahme vom 07.12.2014 genannten Punkte lehnen wir den B-Plan in seiner jetzigen Form ab und würden ggf. Klage gegen die Ausbaubeiträge und die Geräuschmissionen erheben.

Mit freundlichen Grüßen

Schli.
09.09.15
1) 61.21
Schö 10.09.15 → P.S.
2) 30, 66, 60, 67, 73
Med. Vo 14.0

73
siehe SJ

60
siehe SJ

61.21
EURAW.

66

61.21

30
60
68

Öffentlichkeit 23

Von: [REDACTED]
An: <stadtplanung@rostock.de>
Datum: 07.09.2015 12:29
Betreff: Nachricht von [REDACTED]

Name Vorn [REDACTED]
Strasse / N [REDACTED]
PLZ / Ort: Rostock
Land:
Telefon:
Telefax:
E-Mail: [REDACTED]

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 1739
eingeg. am:	07. SEP. 2015 / <i>Wiet-Scho</i>
weiterge- leitet an:	61.30 <i>fu</i>

Anliegen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

da das neue Baugebiet in meiner unmittelbaren Nachbarschaft entstehen soll, möchte ich Ihnen dazu folgendes mitteilen:

1. die geplanten 4/5 geschossigen Häuser nehmen die aufgelockerte Villenbebauung und den dörflichen Charme bzw. passen nicht in das Bild
2. eine der geplanten Zufahrten soll über die Klaus-Groth-Str. erfolgen. Diese Straße ist mit altem Kopfsteinpflaster. Durch den massiv steigenden Verkehr kommt es in der Nachbarschaft so zu erhöhtem Verkehrslärm. Weiter ist zu erwarten, dass die Bewohner dadurch nicht über die Klaus-Groth-Str. sondern über die Wossidlostr./ Kaulbachstr. zur Fahrstr. fahren. Damit wird es auch in diesen Straße zuz erhöhtem Verkehrsaufkommen und Lärm kommen.
3. Aktuell gibt es weder in den Kindergärten noch in der Schule Kapazität für alle Gehlsdorfer Kinder. Wo sollen die Kinder hin, wenn das Dorf weiter vergrößert wird.
4. Durch die vorgesehenen Bauweise ist mit einem enormen Anstieg der Gehlsdorfer Einwohnerzahl zu rechnen. Damit steigt auch der Wasserverbrauch. Es müssten also neue Leitungen geschaffen werden, dann im Dachgeschoss des Hauses Wossidlostr. 2 und mehrerer Objekte im Umkreis ist der Wasserdruck zu den Stoßzeiten bereits jetzt sehr gering. Beispielsweise kommt am Sonntag abend so ab ca. 18.30 Uhr nicht mal ein Tropfen Kaltwasser aus dem Hahn.

Gegen eine Bebauung mit kleinen Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern spricht aus meiner Sicht nichts. Das sin überschaubare Einwohnerzahlen.

Gruß [REDACTED]

Schö
10.08.15
1) 7.1.
2) 600h
Buro
Ways
EURO-
WASSE



Hafen-Entwicklungsgesellschaft Rostock mbH · PF 48 12 40 · D-18134 Rostock

Hafen-Entwicklungsgesellschaft
Rostock mbH
Ost-West-Str. 32
18147 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Herrn Ralf Müller
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock mbH Amt für Stadtplanung	1780
eingeg. am:	10. SEP. 2015 <i>Wickelbo</i>
weiterge- leitet an:	61.30 <i>Fu</i>

fon: +49 381 350-0
fax: +49 381 350 55 15
e-mail: info@rostock-port.de
net: www.rostock-port.de



Unser Zeichen	Hausruf/Fax	Datum
G-JAS/Dr.GT	4003	07.09.2015

*Sch: 14.09.15 1) 61.21
Sch: 16.08.15 1) D.S.
2) J. von Boro W. 61.22
3) φ 73 mit Bitte Leand
4) φ 88 zur Info*

B-Plan 15 WA 178 „obere Warnowkante“

Sehr geehrter Herr Müller,

nachstehend nimmt die Hafen-Entwicklungsgesellschaft Rostock mbH auf Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrages zur Hafententwicklung für die Hansestadt Rostock Stellung zu o.g. B-Plan. Wir bedauern, dass eine Einbeziehung der HERO in die frühzeitige Behördenbeteiligung und den Entwicklungsprozess des B-Planes unterblieben ist und sind sicher, dass die HERO wertvolle Beiträge insbesondere zur Gestaltung der Immissionssituation hätte leisten können.

Die HERO begrüßt die Entwicklung von Wohnbauflächen im innenstadtnahen Bereich und insbesondere die Verdichtung bestehender Wohnnutzungen wie dies mit dem vorliegenden B-Plan vorbereitet wird. Diese Strategie kann einer Ausbreitung der Wohnnutzung in bislang nicht hierfür genutzte Räume des Rostocker Nordostens entgegenwirken und die damit einhergehende Verschärfung des Konfliktes industriell/gewerbliche Nutzung – Wohnen vermeiden.

Das Gebiet „obere Warnowkante“ ist durch seine Topographie (aufsteigende Hanglage) empfindlich gegenüber Schallemissionen von der Warnow bzw. dem gegenüberliegenden Ufer. Dies wurde soweit aus der Begründung des B-Planes erkennbar allein durch die Aufnahme des BHKW der Eurawasser auf dem Gelände der Zentralkläranlage Bramow in die Schallausbreitungsrechnung berücksichtigt. Nicht betrachtet wurde hingegen die gegebenenfalls relevante Lärmbelastung des neuen Wohnungsstandortes durch den derzeitigen und zukünftigen Betrieb des Rostocker Fracht- und Fischereihafens, RFH. Gerade vor dem Hintergrund der Diskussion um die Belastung des weiter nördlich gelegenen Wohngebietes auf dem alten Marinestandort erscheint eine solche Prüfung sinnvoll.

In engem Zusammenhang zum bestehenden RFH steht die weitere Entwicklung des Geländes des ehemaligen Schlachthofes. Dieses stellt eine der letzten am Wasser gelegenen Flächen für die Entwicklung von hafengebundenem Gewerbe (ggf. Industrie) dar und ist wesentlicher Teil der Entwicklungsoptionen für den RFH. Zumindest für den südlichen Teil des Schlachthofgeländes

Aufsichtsratsvorsitzender:
Helge Bothur
Geschäftsführer:
Jens A. Scharner, Dr. Gernot Tesch

Registergericht:
Amtsgericht Rostock
HRB 2131
USt-IdNr. DE 137382273

Bankverbindung:
HypoVereinsbank AG
IBAN: DE 93 2003 0000 0019 5649 97
BIC: HYVEDEMM300





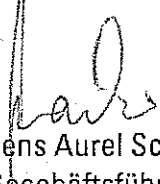
ROSTOCK
PORT

kommt das im vorliegenden B-Planentwurf ausgewiesene allgemeine Wohngebiet als maßgeblicher Immissionsort in Frage. Um eine Entwicklung des Schlachthofgeländes zu ermöglichen, sollte bei der Gestaltung des B-Planes „obere Warnowkante“ nicht von den derzeitigen Emissionen des brach liegenden Schlachthofes, sondern von durchschnittlichen Emissionswerten eines Hafenstandortes ausgegangen werden.

Die Aufnahme der Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes in den B-Plan begrüßen wir ebenso wie die Sicherung eines Korridors für eine zweite Druckrohrleitung des WWAV zur Anbindung des Rostocker Nordostens an die Zentralkläranlage Bramow. Die Schaffung von Kapazitäten für eine gesicherte Entsorgung des anfallenden Abwassers ist für den Seehafen Rostock auch vor dem Hintergrund der erwarteten weiteren Industrieansiedlungen bedeutend.

Gerne stehen wir Ihnen für Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Jens Aurel Scharner
Geschäftsführer


Dr. Gernot Tesch
Geschäftsführer

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Herrn Ralf Müller
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

10. September 2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“

Sehr geehrter Herr Müller,

nachfolgend nimmt die Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH (Rostock Business) auf Grundlage ihres Geschäftsbesorgungsvertrages zum ausgelegten Bebauungsplan „Obere Warnowkante“ Stellung.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Rostock und ihrer Unternehmen hängt ganz wesentlich von der Attraktivität als Standort für qualifizierte Arbeitskräfte ab. Deswegen begrüßt und unterstützt Rostock Business die bebauungsplanerische Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Hansestadt Rostock. Als Wirtschaftsförderung der Stadt ist es unsere Aufgabe Unternehmen in Ihrer Entwicklung zu unterstützen und die Ausweisung von wettbewerbsfähigen Gewerbeflächen – angebots- und nachfrageorientiert - zu fördern.

Das geplante Wohngebiet „Obere Warnowkante“ ist durch seine besondere topographische Lage und Neigung zum Warnow-Ufer explizit von den Schallemissionen der gegenüberliegenden Warnowseite betroffen. Dort befinden sich das Gelände des Rostocker Fracht- und Fischereihafens (RFH), die Zentralkläranlage Bramow, das Blockheizkraftwerk der EURAWASSER sowie weitere privat genutzte Gewerbeflächen, z.T. mit direktem Wasserzugang. Darüber hinaus liegt dem geplanten Wohngebiet direkt gegenüber das derzeit im Verfahren befindliche Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof“ (06.GE.139). Aus unserer Perspektive zeichnen sich durch den ausgelegten B-Plan-Entwurf erhebliche Konfliktpotenziale zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung ab. Aus wirtschaftsförderischer Perspektive müssen bei der Bewertung der Schallimmissionen am geplanten Wohnstandort zukünftige Entwicklungen der Gewerbebestände auf der anderen Warnowseite (analog zu durchgeführten Verkehrsprognose) berücksichtigt werden. In die Begründung des oben genannten Bebauungsplanes sind zum aktuellen

gewerblichen Entwicklungsstand nicht alle gewerblichen Anlagen in die Berechnung des Beurteilungspegels eingeflossen. Die zukünftige gewerbliche Entwicklung mit den daraus potenziell resultierenden Lärmemissionen wurde aus unserer Sicht ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt.

So sollte die bisherige und zukünftige positive Entwicklung des RFH Bestandsschutz genießen und durch die angedachte Wohnnutzung nicht weiter eingeschränkt werden. Mit der wachsenden Hansestadt Rostock wird auch der Bedarf an zentralen Infrastrukturen steigen. Möglichkeiten für den Ausbau und die Erweiterung der Zentralkläranlage Bramow und des BHKW der EURAWASSER müssen, mangels Ausweichflächen, erhalten bleiben. Des Weiteren sollte die Wohnnutzung an der „Oberen Warnowkante“ eine sinnvolle Entwicklung des derzeit in Planung befindlichen neuen Gewerbegebietes „Ehemaliger Schlachthof“ nicht entgegenstehen.

Der wassernahe Gewerbe- (idealerweise) Industriestandort Schlachthof stellt eine der letzten Entwicklungsmöglichkeiten für hafengebundenes Gewerbe im westlichen Rostock dar. Er ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbebestandort ausgewiesen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen mit direktem Wasserzugang für die Logistik der Unternehmen, noch dazu in relativer Zentrumsnähe, ist ungebrochen hoch und würde für die Hansestadt Rostock ein klares Alleinstellungsmerkmal und einen Vorteil im Standortwettbewerb darstellen. Auch aus diesem Grund wurde die Baufreimachung (d.h. der Abriss des ehemaligen Schlachthofes) schon in den 1990er Jahren mithilfe von Fördermitteln durchgeführt. Diese Fördermittel wurden auch abgerechnet. Bereits heute muss die Hansestadt Rostock gegenüber dem Fördermittelgeber regelmäßig Rechenschaft über die Entwicklung des Gewerbebestandes ablegen. Dabei wird durch den Fördermittelgeber die bisher nicht erfolgte Entwicklung des Gewerbegebietes und die ausgebliebenen Unternehmensansiedlungen bemängelt. Gerade für die maritime Wirtschaft und den RFH ergeben sich an diesem Standort wichtige Entwicklungsoptionen. Dieser zukünftige Gewerbebestandort sollte daher mit mindestens der durchschnittlichen Lärmemission eines Hafenstandortes in die Berechnungen für Schallimmissionen im geplanten Wohngebiet einfließen.

Laut Lärmgutachten werden bereits im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes Lärmpegel nachts teilweise überschritten. Diese Annahme sollte auch auf den westlichen Teil des B-Plangebietes übertragen werden, so dass die zukünftige Entwicklung des

Gewerbes nicht eingeschränkt wird. Insbesondere für die der Warnow zugewandten Seiten sind Festsetzungen zu aktiven (z.B. Lärmschutzwand in geeigneter Höhe an der Warnow) und passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Aus den Regelungen des B-Planes zur Bebauung sollte für Investoren und spätere Käufer/Wohnnutzer klar ersichtlich werden, dass mit aktuellen und zunehmenden Lärmeinwirkungen und Immissionen durch bestehendes und sich zukünftig entwickelndes Gewerbe zu rechnen ist. Es ist weiter zu prüfen, inwiefern die Festsetzung von Lärmpegelbereichen möglich ist und diese auch im Grundbuch festgeschrieben werden können. Zusätzlich sind sonstige privatrechtliche Regelungen zu erarbeiten und im B-Plan festzuhalten, die die Einwirkungen des bestehenden und sich zukünftig entwickelnden Gewerbes auf das Wohngebiet transparent regeln und zugunsten der Gewerbeentwicklung festschreiben.

Rostock Business regt an, über die Stelle des Koordinators für Gewerbeflächenentwicklung, frühzeitig in die Entwicklung von B-Plänen miteinbezogen zu werden. Dies gilt auch für Bebauungspläne des Wohnungsbaus sofern dadurch mittel- und unmittelbar Gewerbe betroffen ist. Wir möchten uns damit in die Vermeidung von Konflikten zwischen industrieller/gewerblicher Nutzung und der Wohnnutzung einbringen und helfen die Entwicklung von Bebauungsplänen noch effektiver zu gestalten.

Für Gespräche und Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen



Christian Weiß
Geschäftsführer



ROSTOCKER FRACHT- UND FISCHEREIHAFFEN

Rostocker Fracht- und Fischereihafen GmbH · Fischerweg 408 · 18069 Rostock

Hansestadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Amtsleiter Herr Ralph Müller
Holbeinplatz 14
18055 Rostock

Rostocker Fracht- und Fischereihafen GmbH
Fischerweg 408 · 18069 Rostock

Sitz der Gesellschaft ist Rostock
Handelsregister Rostock HRB 868

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Herr Reinhard Knisch
Geschäftsführung: Frau Daniele Priebe

Tel. +49 (0)381 811 23 17
Fax +49 (0)381 811 27 28

info@rfh.de · www.rfh.de

USt-IdNr. DE 137381213
Steuer-Nr. 079/125/00173

Hansestadt Rostock Nr. 1790	
Amt für Stadtplanung	
eingeg. am:	11. SEP. 2015
weitergeleitet an:	6.1.30

Rostock, 11.09.2015

StL: 14.09.15

B-Plan 15 WA 178 „Obere Warnowkante“

Sehr geehrter Herr Müller,

im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes 15 WA 178 „Obere Warnowkante“ nimmt die Rostocker Fracht- und Fischereihafen GmbH wie folgt Stellung.

Die Hansestadt Rostock und das Land Mecklenburg Vorpommern haben über die Jahre die Entwicklung des Überseehafens und des Rostocker Fracht- und Fischereihafens als maritimen Hafenstandort begleitet und insbesondere finanziell gefördert. Auch dadurch kann der Rostocker Fracht- und Fischereihafen eine nachhaltig positive Entwicklung aufzeigen und sichert damit Arbeits- und Ausbildungsplätze in Rostock und Umgebung.

Das geplante Wohngebiet „Obere Warnowkante“ ist durch seine Nähe zum Ufer der Warnow und der erhöhten Geländeposition gegenüber Schallemissionen sehr empfindlich. Auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich der Rostocker Fracht- und Fischereihafen mit seinem Hafenbetrieb. Der Umschlag im Fischereihafen erfolgt generell notwendigerweise im 3-Schicht-System, sollte durch anlaufende Schiffe der Bedarf gegeben sein.

In der Begründung der Entwurfsplanung sehen wir uns als Gewerbestandort nicht berücksichtigt. So wird die Problematik des Gewerbelärms im B-Plan-Entwurf für das Gebiet „Obere Warnowkante“ aus unserer Sicht komplett ignoriert:

„Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.“

1) 6.1.21
Scho 15.03.15 1) 7.5.
2) φ 73 mit Bittum SN ca. 600 5.10.15
3) Scan Büro Wayer, 6.1.22



ROSTOCKER FRACHT- UND FISCHEREIHAFEN

Diese Aussage können wir vor dem Hintergrund der regelmäßig geführten Gespräche mit dem Umweltamt der Hansestadt Rostock und dem STALUMM zum Thema Lärmemissionen aus dem Rostocker Fracht- und Fischereihafen in Bezug auf das Wohngebiet „ehemalige Marinestützpunkt Gehlsdorf“ nicht nachvollziehen. Gerne sind wir bereit, entsprechende Gesprächsprotokolle zur Verfügung zu stellen.

Der Rostocker Fracht- und Fischereihafen bittet hier um Schutz des angesiedelten Gewerbes sowie um Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten. Einschränkungen des Hafenbetriebes durch ein neu entstehendes Wohngebiet darf es nicht geben. Zum Beispiel hat die Hansestadt Hamburg zum Schutz der Häfen ein zulässigen Lärmschutzgrenzwert (nachts) von 54 db für sensible Umgebungs-umfelder festgelegt. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes müssen aus unserer Sicht auch notwendige Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet Berücksichtigung finden. Aus unserer Sicht zeichnen sich durch den ausgelegten B-Plan-Entwurf erhebliche Konfliktpotenziale ab.

Die weitere Entwicklung des ehemaligen Schlachthofes für hafenaффines Gewerbe sehen wir mit der Bebauung des Wohngebietes „Obere Warnowkante“ ebenfalls als gefährdet an.

Wir bitten hier um Sicherstellung, dass bei der Gestaltung des B-Planes „Obere Warnowkante“ nicht von den derzeitigen Emissionen des brachliegenden Schlachthofes, sondern von durchschnittlichen Emissionswerten eines Hafen- und Gewerbestandortes ausgegangen wird.

Wir bitten um Kenntnisnahme, Berücksichtigung unserer Hinweise und stehen für weitere Gespräche gern zur Verfügung.

Ich möchte Sie darüber informieren, dass unsere Gesellschafter, die Hansestadt Rostock und die RVV Holding, dieses Schreiben in Kopie erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Daniele Priebe
Geschäftsführerin

Blücher 8

[REDACTED]

18147. Rostock

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	
2441	
eingeg. am:	08. DEZ. 2014 Wie es sein soll
weiterge- leitet an:	61.30 Fu

Rostock, 5.12.2014

Sehr geehrte Frau Fritsche,

mit dem Schreiben vom 11.11.2014, wegen dem Bebauungsplan
Nr. 15.WA 178 Obere Warnowkante.

Ist nichts positives, sondern nur negatives, was dort steht in
dem Schreiben!!!

Negativ sind

1. Kosten die auf mich zukommen können

- Strassenreinigung anteilig
- (Gehwegreinigung anteilig)
- Strassenbaukosten anteilig
- Erschliessungskosten

2. Wohnqualität

- mehr Lärm
- Höhe von den Neubauten

3. Versorgungsleitungen

- Zweifel, dass die Regen -Abwasserleitungen es durch die
Neubebauung bei Unwetterartigen Regenfällen nicht schaffen.

4. Wert

- durch die Neubebauung verliert mein Haus/ Grundstück an Wert

abschliessend möchte ich sagen, dass ich diesem B-plan nicht
zustimmen möchte.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

18147 Rostock

Tel. [REDACTED]

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PF-Nr: 2437
eingeg. am:	08. DEZ. 2014 Wie + GdO
weiterge- leitet an:	61.30 Fl

Amt für Stadtentwicklung, -planung und Wirtschaft
Frau Fritsche
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Rostock, 06.12.2014

Betr. Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 Obere Warnowkante

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 11.11.2014 forderten Sie uns Anwohner und Eigentümer auf, unsere Meinung zu dem geplanten Ausbau des Wohngebietes zu äußern.

Wie auf der Anwohnerversammlung im Herbst 2013 von vielen geäußert und auch gefordert, ist die von Ihnen geplante Bebauung das völlige Gegenteil dessen. Bis auf 2 Eigentümer sprachen sich alle, teils vehement, gegen eine Bebauung dieser Flächen aus.

Das Wohngebiet ist eine in 100 Jahren gewachsene Struktur aus alten Beständen und vorsichtigen Neubebauungen an alten Bauplätzen. Die in 2. oder 3. Reihe gebauten Stallungen wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten zu Wohngebäuden umgebaut.

Die Anwohner dieses Viertels schätzen die Mischung aus Grünflächen, Mini- Wald und Bebauung an der Hauptstraße.

In Ihrem Bebauungsplan versuchen Sie genau diese Strukturen zu zerstören. 2003 wurde unser Bauantrag in 2. Reihe abgelehnt, da das Haus nicht ins Stadtbild passen würde. Zu diesem Zeitpunkt waren die Grundstücke Pressentinstr. 5 und 4 sowie „Waterkant“ Bauruinen. Wir mußten Aussehen und Lage des Hauses verändern- obwohl von der Straße aus unsichtbar, damit der Antrag genehmigt wurde. Die jetzigen Pläne passen ebenfalls nicht ins Stadtbild. Wird hier mit zweierlei Maß gemessen?

Die geplanten Häuser WA 5.1 und 5.2 würden mit Ihren Größen und Höhen eine Spiegelung der bereits vorhandenen 4 bis 6- Familienhäuser an der Pressentinstraße (WA4.1) darstellen. Die dadurch entstehenden Innenhöfe laden dann kaum noch zur Erholung bzw. Nutzung ein- höchstens als Parkflächen, wie bereits jetzt schon vorhanden. Tiefgaragen unter den Neubauten werden höchstens mit enormen baulichen Aufwand zu bewerkstelligen sein- die Kellerüberflutungen in den Häusern Pressentinstr. 4+5, sowie große Wasserlachen bei der 6+7 zeigen es immer wieder. Die Wohnungen in den Häusern werden ebenfalls extrem an Wert verlieren- nicht nur finanziell sondern auch ideell. Wer möchte schon einen Blick ähnlich wie im Neubaublock? Die gerade im Bau befindlichen 3-Stöcker „Zum Yachthafen“ zeigen es mehr als deutlich, das gerade durch nur finanziell begründete überdimensionierte Bebauungen, vorhandene Strukturen gestört werden. Selbst die Häuser WA 5.1 und WA 5.2 mögen im Moment attraktiv erscheinen, aber die weitere Bebauung des „Waterkant“- Geländes, Teile der Gartenanlage und Brachflächen zum Wasser hin (Tagung des „Gestaltungsbeirates“ 12/2013 mit 4- Geschossern, Tiefgarage und regenerative Energien) werden diese dann nur in verdeckter Position stehen.

Die derzeitige Planung erscheint zugeschnitten auf die 2 Eigentümer, die bei der Anwohnerversammlung Investitionspläne geäußert haben.

Sollten die Pläne umgesetzt werden, kommen auf die Anwohner noch zusätzliche Kosten zu: Besteuerung als Bauland, Beteiligung an den Kosten der Anliegerstraße, Wertverlust der vorhandenen Grundstücke und Häuser.

Ich kann mich nur entschieden gegen diesen Bebauungsplan äußern.

Mit freundlichen Grüßen

2
Bürger 10

18147 Rostock

Hansest. Rostock Amt für Stadtplanung	Nr. 2448
eingeg. am:	19. DEZ. 2014 Niet-Scheit
weitergeleitet an:	fen

Rostock, den 08.12.2014

Hansestadt Rostock
- Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft -
z. Hd. Frau Schölens
Holbeinplatz 14

18069 Rostock

- Bebauungsplan Nr. 15 WA. 178 „Obere Warnowkante“
Ihr Zeichen: 61.21/61.31.10 -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schölens,

Ihr Schreiben vom 11. November 2014 nebst Anlagen haben wir dankend erhalten. Vorab bitten wir für den zukünftigen Schriftwechsel, die seit 2003 amtlich bekannte Namensänderung der Unterzeichnenden zu beachten.

Zu dem uns überlassenen Ausschnitt des Vorentwurfs nehmen wir Stellung wie folgt:

Nach der Auswertung der von Ihnen veranlassten Anliegeranhörung im Jahre 2013 war mit einer derartigen Planung nicht zu rechnen. Denn gemäß einer von Ihnen im Termin durchgeführten Handabstimmung hatte sich doch die Mehrheit der Eigentümer der im Ausschnitt markierten Grundstücke klar gegen eine Bebauungsmöglichkeit der „Zweiten und Dritten Reihe“ hinter ihren Anwesen ausgesprochen. Dieses Abstimmungsergebnis hat in dem vorliegenden Entwurf nicht ansatzweise Berücksichtigung gefunden. Sie haben damit dem herrschenden Wunsch der betreffenden dort wohnenden Eigentümer nach einem Schutz vor heranrückender Bebauung und massiver Verdichtung nicht entsprochen.

Vielmehr ließen Sie sich offenkundig allein vom Anliegen der dort nicht wohnenden Mehrfamilienhauseigentümer leiten, die nach einer weitestgehenden Bebaubarkeit ihrer Grundstücke streben.

Sie haben damit bei der Abwägung nur wirtschaftliche Interessen in den Vordergrund gestellt. Die nicht nur ideellen Vorstellungen der (wirklich) betroffenen wohnenden Eigentümer finden keine Berücksichtigung im Entwurf.

Die geplante Bebauung ist zu massiv und viel zu hoch verdichtet. Sie passt so nicht in den Ortsteil.

Ihr Vorhaben verändert in eklatanter Weise den Gebietscharakter, der noch von einer dort typischen großzügigen Grünflächengestaltung gekennzeichnet ist. Man kann

durchaus uneingeschränkt von einem dörflichen Bild sprechen. Diese freien Flächen dienen ausschließlich der Erholung und Ruhefindung. Denn auf der Grundstücksseite, die unmittelbar der Pressentinstraße anliegt, ist diese für die allgemeine Gesundheit wichtige Ruhefindung nicht möglich. Die Pressentinstraße ist eine viel befahrene Durchgangs- und Anliegerstraße. Jetzt planen Sie auch rückseitig eine Straße und setzen uns damit quasi beidseitig einer erheblichen Lärmbelastung durch Straßenverkehr aus. Neue Studien bestätigen aber, dass eine zunehmende Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs etc.

Bei der von Ihnen geplanten Bebauungsdichte ist unweigerlich mit einer deutlich zunehmenden verkehrsbedingten Lärmbelastung zu rechnen. Damit wird es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholung, Entspannung und Ruhe nach Feierabend, am Wochenende und im Urlaub zu Hause kommen. Weitere Beeinträchtigungen des Schlafs, des Leistungsvermögens und der Gesundheit, dadurch auch der Arbeitsleistung sind zu erwarten.

Die Straße, an der wir leben (Pressentinstraße), wird durch den zunehmenden Verkehr viel stärker belastet, als zum gegenwärtigen Zeitpunkt und als durch die allgemeine Verkehrszunahme zu erwarten wäre. Dadurch wird sich der Verkehrslärm weiter verstärken und unser Hausgrundstück insgesamt an Wert verlieren.

Im Ergebnis kommt es zu einer Verlärmung aller Wohnbereiche an und in unserem Haus.

Möglicherweise von Ihnen hierzu eingeholte und anderslautende Lärmwerte, Verkehrsprognosen, Gutachten zweifeln wir an. Diesbezüglich ist unsere, durch das Wohnen dort gewonnene Erfahrung aussagekräftiger.

Die Bebauung stellt keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung des danach bebauten Ortsbereiches. Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden. Die Hochwassersituation ist nicht berücksichtigt. Die enorme Verdichtung der Grünflächen wird die Problematik des Oberflächenwasserablaufs bei Starkregen noch verschärfen. Die Pressentinstraße ist in diesem Bereich schon jetzt ein Risikogebiet, was diverse Straßen- und Kellerüberschwemmungen in den vergangenen Jahren bewiesen haben.

Im betreffenden B-Plan-Ausschnitt kommt es zu einer Zerschneidung der Landschaft. Dort brütende Vögel (z.B. Mecklenburger Nachtigall) werden vertrieben. Die vorhandene Fledermauspopulation wird zurückgedrängt. Dieses Gebiet hat Waldrandcharakter, der u.a. geprägt ist durch dort lebende Wildtiere.

Auch solch eine gewachsene Gebietsstruktur ist erhaltens- und schützenswert. Ihr Streben nach maximaler Verdichtung im Plangebiet wirkt demgegenüber umfassend zerstörend. Durch die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebietsausschnitt verlieren die Garten- und sonstigen Grünflächen gänzlich ihre Bedeutung als ungestörter Rückzugsbereich. Demgegenüber steht ausschließlich das Streben nach maximaler wirtschaftlicher Ausnutzung der betreffenden Flächen. Die gebotene Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist nicht erkennbar.

Wir lehnen die Planung in der vorliegenden Form daher vollständig ab und beantragen, die im Planausschnitt betroffenen Grundstücke der Pressentinstraße aus dem Planverfahren herauszunehmen bzw. den dort jetzt vorhandenen Gebietscharakter planmäßig zu schützen und die weitere Bebaubarkeit auszuschließen.

Die Einbeziehung unseres Grundstücks in den vorliegenden B-Plan lehnen wir entschieden ab, da wir auch befürchten, dass wir hierdurch einer weiteren öffentlich-rechtlichen Abgaben- und Steuerlast ausgesetzt werden.

Die Lage und den Verlauf der Planstraße A lehnen ebenfalls entschieden ab (Verlärmung des Grundstücks, Wertminderung).

Wir behalten uns vor, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Entscheidungsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

A large, dark, irregularly shaped redacted area covering the signature and possibly the name of the sender.

15
Bürger 11
Familie [REDACTED]
[REDACTED]
18147 Rostock

Rostock, 06.12.2014

Amt f. Stadtentwicklung, - Planung und
Wirtschaft Hansestadt Rostock
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock	11.11.14
Amt für Stadtplanung	2443
eingeg. am:	09. DEZ. 2014 Wiet-Schee
weiterge- leitet an:	61.30 Fl.

Schreiben 11.11.2014
Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 Obere Warnowkante

Sehr geehrte [REDACTED], sehr geehrte Damen und Herren,

Mit obg. Schreiben vom 11.11.2014 übersandten Sie uns erstmalig einen sehr begrenzten Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr.15.WA.178 mit der Bitte um **Stellungnahme in Vorbereitung für die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung**. Wie bereits auf der Veranstaltung in den Räumen des Stadtamtes sowie auf der Ortsbeiratssitzung Gehlsdorf 2014 geäußert, lehnen wir die Einbeziehung und Überplanung unseres Grundstückes für die Entwicklung der an unser Grundstück angrenzenden Flächen (ehemals Waterkant) ab. Der Inhalt und die leider nur teilweise ersichtliche Planung ist für uns persönlich unzumutbar.

1. Bei der 1. öffentlichen Veranstaltung zu diesem Thema hat die Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer die Überplanung ihrer Grundstücke sowie die unmittelbar an die Grundstücke angrenzende Straße mehrheitlich (=demokratisch) abgelehnt. Eine letzte Woche vorgenommene erneute Umfrage bestätigte die mehrheitliche Ablehnung!!.
2. Die Überplanung unseres Grundstückes sowie gleichermaßen der Angrenzenden für WA3 ist für uns absolut unzumutbar, ein Gebäude mit Hmax 14,25 m in einem Abstand von ca. 5 - 6m zu unserem Haus/Terrasse führt zu einem unakzeptablen Verlust des Wohn- und Erholungswertes für unserer Grundstück und zu einer durch nichts zu gerechtfertigen Verschlechterung der Lichtverhältnisse, damit auch unserer Gesundheit.
3. Vollkommen unverständlich ist die (bekanntlich mehrheitlich abgelehnte) Planung für WA5 auf unserem Grundstück da sie eine zwangsweise Bebauung nur gemeinsam mit den Eigentümern des Nachbargrundstückes Pressentinstr.7 vorsieht was für uns unvorstellbar, nicht praktikabel und nicht zu akzeptieren ist! Somit erscheint die Planung hierfür hinfällig und die geplante Erhebung der Erschließungs- und Anschlußgebühren mehr als fragwürdig.
4. Die Gesamtheit der mitgeteilten Planungen führt für uns zu einem nicht hinnehmbaren Verlust der Wohnqualität sowie des Erholungswertes unseres Grundstückes, gesundheitliche Folgen der engen Bebauung (WA3 !) sind keinesfalls auszuschließen.
5. Die Planung berücksichtigt in keiner Weise den bestehenden Wohncharakter des Ortsteils Gehlsdorf in der Pressentinstraße.

6. Unverständnis und persönliche Betroffenheit rufen die vollständig fehlenden Aussagen zum Bestandsschutz der bestehenden Gebäude hervor. Unser Gebäude wurde vor ca. 100 Jahren erbaut, eine Anpassung an die für WA4 vorgesehene Oberkante Fußboden und die weiteren Vorschriften...! erscheint nicht zweckgemäß und nicht finanzierbar.

Punkt 3.3 verbietet Garagen und Stellplätze, keine Aussagen zu bestehenden Anlagen - Punkt.3.4?!

7. Die zu erwartende weitere Zunahme des Verkehrs in der Presentinstraße im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung führt für uns zu einer weiteren Lärmbelastung und damit gesundheitlichen Belastung. Die Lage der Planstraße A wird ebenfalls zu einer weiteren Beeinträchtigung für uns führen.

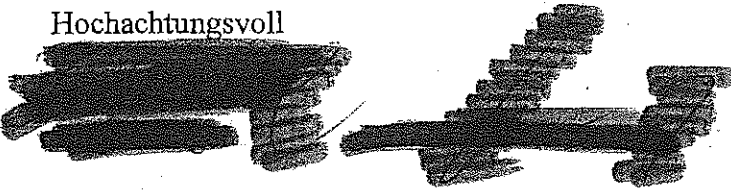
8. Die überplanten Grünflächen beherbergen geschützte Vogelarten wie z.B. den Sprosser, und den Buntspecht sowie verschiedene Fledermausarten, entsprechende Aussagen zum Schutz dieser Tiere konnten wir im übersandten Material zu unserem Bedauern nicht finden.

9. Die Art der Überplanung führt zu einem nicht zu akzeptierenden Wertverlust unseres Wohnhauses sowie Grundstückes.

10 Die Art der Überplanung unseres Grundstückes macht uns persönlich betroffen und erinnert an überwunden geglaubte vergangene Zeiten.

Als persönliche Betroffene fordern wir Sie auf bei der Planung die genannten Einwände und Gründe umfassend zu berücksichtigen und nicht über die Köpfe der direkt Betroffenen hinweg im Interesse etwaiger anderer Einzel- oder juristischer Personen zu entscheiden.

Hochachtungsvoll



9

Hartmut Wiersch - Wtrlt: Bebauungsplan Nr. 15. WA.178 *Obere Warnowkante* - Posteingang für Verfahrensakte

Von: Dürten Schölens
An: Wiersch, Hartmut
Datum: 08.12.2014 09:31
Betreff: Wtrlt: Bebauungsplan Nr. 15. WA.178 *Obere Warnowkante* - Posteingang für Verfahrensakte
CC: Peter Wagner

Bayer 14

>>> [REDACTED] 07.12.2014 21:50 >>>

Sehr geehrte Frau Schölens,

wir sind die neuen Eigentümer der Eigentumswohnung von ehemals Harald von der Osten-Sacken. Ihre Post - adressiert an Herrn von der Osten-Sacken, zum Bebauungsplan *Obere Warnowkante* haben wir erhalten.

Wir bitten Sie jedoch, bei weiterem Postverkehr uns direkt zu kontaktieren.

Wir haben Bedenken zu den Maßen der geplanten Häuser. Im besonderen zu der Höhe von über 14 Metern. Dieses lehnen wir ab!

Dieses würde unsere eigene Wohnqualität mindern, mal abgesehen davon, dass sich die Preise für die jetzt vorhandenen Immobilien nach unten verändern würden.

Uns wundert es auch, dass die Grundstücke der Pressentinstr. 1 bis 11 mit einbezogen werden in das Baugebiet. Dieses lehnen wir auch ab!

Beim Sichten der geschickten Unterlagen sind jedenfalls einige Fragen aufgekomen und wir bitten darum, dass die Hansestadt unsere Bedenken mit berücksichtigt.

Gern sind wir zu einem öffentlichen Infogespräch / Vor-Ort-Besichtigungstermin bereit.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
[REDACTED] 18147 Rostock

Hansestadt Rostock	Fr-Nr.
Amt für Stadtplanung	55
eingeg. am:	12. JAN. 2015 <i>Wie + Schölens</i>
weitergeleitet an:	61.30 <i>Fu</i>

Bürger 16

Rostock, den 07.12.2014

[REDACTED]
[REDACTED]
18147 Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock, PL-Nr. Amt für Stadtplanung	2440
eingeg. am:	08. DEZ. 2014 Wee Leo
weiterge- leitet an	61.30 Fli

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15. WA. 178 Obere Warnowkante

Sehr geehrte Frau Fritsche,
mit dem Schreiben vom 11.11 2014 haben Sie uns einen Vorentwurf zum Bebauungsplan
Nr.15. WA. 178 Obere Warnowkante zur Stellungnahme übersandt. Wir lehnen den Bauplan
und die Einbeziehung unseres Grundstückes ab. Durch den geplanten B- Plan wird unser
Grundstück abgewertet und verliert erheblich an Wohnqualität auch durch die von Ihnen
festgelegten Höhenfestsetzungen. Diese massive Bebauung entspricht nicht dem vorhandenen
Wohncharakter des Ortsteiles Gehlsdorf.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

12
Bücher 21

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Hansestadt Rostock	Ami für Stadtplanung	2439
eingeg. am:	08. DEZ. 2014 / Wie + Geo	
weiterge- leitet an	61.39 FW	

[REDACTED]
[REDACTED]
18147 Rostock

Rostock, 07.12.2014

Betr.: Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 Obere Warnowkante

Sehr geehrte Frau Fritsche,
mit Schreiben vom 11.11.2014 haben Sie mir einen Ausschnitt des Vorentwurfs des o.g. B-Planes zur Stellungnahme übersandt. Wie ich bereits auf allen Veranstaltungen zu diesem B-Planentwurf geäußert habe, lehne ich die Einbeziehung meines Grundstückes für die Entwicklung der städtischen hinter meinem Grundstück liegenden Flächen (früher Waterkant) ab.

Begründung:

Auf meinem Grundstück (2000 m²) befinden sich zwei Wohnhäuser. Das sogenannte Vorderhaus (100 Jahre alt) liegt an einer Hauptverkehrsstraße. Das Hinterhaus liegt hinter dem „Stallgebäude“ und fügt sich in den anschließenden Grünbereich (Garten) durch seinen einstöckigen Baukörper ein. Im Vorderhaus befinden sich vier Wohnungen mit je ca. 50 m². Das Hinterhaus hat zwei Zimmer (ges. ca. 75 m²). Auf Grund der Bauweise des Vorderhauses (Hausflur mittig) kann ohne Anbau an das Gebäude keine Aufwertung erfolgen. Es sei denn, man würde eine Entkernung vornehmen. (finanzieller Aufwand und Nutzen?)

Auch entspricht das in den 1970er Jahren gebaute Hinterhaus nicht mehr dem heutigen Standard eines kleinen Einfamilienhauses, so dass mindestens eine Erweiterung von 15 m² erforderlich wäre. Diese Baumaßnahmen am Vorder- und Hinterhaus wären zurzeit aufgrund der Größe des Grundstückes durchaus möglich.

In dem mir übersandten Vorentwurf werden die 2000 m² Grundstück in drei Baufelder WA 4.1, WA 3 (Hinterhaus) und WA 6 (geplante Neubebauung) aufgeteilt. Wobei das Grundstück für die geplante Neubebauung (WA 6) mit ca. 1000 m² die größte Fläche hat. Für das Vorder- und Hinterhaus ist die GRZ mit dem jetzigen Bestand ausgereizt und die o.g. Erweiterungen nach Beschlussfassung B-Plan nicht mehr möglich. Eine Aufstockung ist zwar in Ihrem Entwurf zur Höhenfestsetzung möglich (widerspricht aber m.E. der GFZ), aber auch hier ist ohne erheblichen finanziellen Aufwand keine Veränderung möglich.

Zusammengefasst muss ich feststellen, dass durch den geplanten B-Plan mein Grundstück, was durch den großzügigen Grünbereich eine hohe Wohnqualität besitzt, enorm abgewertet wird und durch die Dreiteilung vor allem für den Bestand nur Nachteile entstehen. Wenn ich mir vorstelle, dass Gebäude durch die möglichen Höhenfestsetzungen der einzelnen Baufelder auf den Grundstücken Pressentinstraße 1 bis 11 errichtet werden, (was mit Sicherheit auf den Grundstücken Pressentinstraße 1, 3, 4, 5, 8 und 9 ausgereizt wird), dann sehe ich nur 15 bis 17 m hohe Gebäude, die eine auf das Mindestmaß reduzierten Abstand zueinander haben und die ohnehin spärlich verbleibenden Grünflächen verschatten. Dies entspricht nicht dem vorhandenen Wohncharakter des Ortsteiles Gehlsdorf. Die vorgesehenen Maximalhöhen in den Baufeldern WA 3, 5.1, 5.2, und 6 kann ich nicht akzeptieren. Wenn ich diesen Vorentwurf mit der Bebauung zwischen den Straßen Am Wiesenhang und Drostestraße vergleiche, dann frage ich mich warum dies hier nicht auch

möglich ist. Dort sind die Grundstücke der Drostestraße geteilt und mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Und diese passen sich sehr gut in die vorh. Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ein. (alles ohne B-Plan)


Ich bin gegen die Einbeziehung der Grundstücke Pressentinstraße 1 bis 11 in den B-Plan zur Entwicklung der Flächen ehem. Waterkant.

Abschließend stelle ich die Vor- und Nachteile, die sich für mich aus dem geplanten B-Plan ergeben, gegenüber.

Vorteile	Nachteile
keine	<ul style="list-style-type: none">- kein Anbau an die vorhandenen Gebäude (GRZ) möglich- erhöhte Grundsteuer, weil Gartenland zu Bauland wird- Abgabenerhöhung wegen Bauland beim WBV- Stark reduzierte Wohnqualität, da Nachbargrundstück auf jeden Fall bebaut wird- Zahlung eines Ausbaubeitrages für die Planstraße A- Gebundensein an Vorgaben der Gestaltung z. B. keine glasierten Dachziegel, Dachneigung, Dachüberstand usw. bei Rekonstruktion vorh. Gebäude

Hinweisen möchte ich noch auf die Flurstücksgrenze zwischen den Grundstücken Pressentinstraße 10 und 11. Diese ist in der automatische Liegenschaftskarte nicht korrekt. Ich bitte um Richtigstellung. (Siehe Fortführungsriß von 1976)

Mit freundlichen Grüßen



Bürger 22

[REDACTED]
[REDACTED], 18147 Rostock
Tel. 0381 699764

Hansestadt Rostock	Amt für Stadtentwicklung	2438
eingeg. am	08. DEZ. 2014	Wie P. Sch... Rostock, 07.12.2014
weiterge- leitet am	01.30	FU

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Betr.: Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 Obere Warnowkante

Sehr geehrte Frau Fritsche,

am 11.11.2014 haben Sie uns einen Ausschnitt des Vorentwurfes des o. g. B-Planes zur Stellungnahme zugesandt. Da der Vorentwurf nur unseren Abschnitt des B-Planes aufzeigt, möchte ich vorweg anmerken, dass das gesamte Baugebiet nicht sehr günstig angelegt worden ist. Nach meiner Meinung passen die Bauhöhen der geplanten Häuser nicht in das Stadtbild von Gehlsdorf. Weiterhin wird durch die Dichte der geplanten Bebauung ein Teil der Wohnqualität von Gehlsdorf (E-Wohnen im grünen) zerstört.

Des Weiteren möchte ich nochmals schriftlich meinen Bedenken zur Ableitung von Oberflächenwasser in das bestehende Kanalsystem in der Pressentinstr. Ausdruck verleihen. Bei starken Regenfällen stehen schon jetzt Teile der Straße unter Wasser, der Bus kann oft über einen längeren Zeitraum die Pressentinstr. nicht durchfahren und etliche Keller laufen voll Wasser. Meine Frage ob das gesamte Oberflächenwasser des neuen Wohngebietes zusätzlich eingeleitet wird, wurde leider noch nicht beantwortet. Dies habe ich schon bei der Ortsbeiratssitzung zu dem Thema zu Protokoll gegeben. Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass der Bau von Tiefgaragen erheblich erschwert wird, da sich in dem gesamten Baugebiet ab ca. 1,00 Meter Tiefe wasserführende Schichten befinden.

Unverständlich ist auch warum die Pressentinstr. 1-11 in den B-Plan mit einbezogen werden soll. Wenn einzelne Häuser von der Möglichkeit Gebrauch machen bis zur Maximalhöhe aufzustocken, würde sich das negativ auf das Straßenbild auswirken (einzelne sehr hohe und durch Bestandsschutz alte relativ niedrige Häuser). Meiner Meinung nach widerspricht auch die zulässige Höhe der Bebauung der angegebenen Grundflächenzahl. Des Weiteren halten wir die Vorgaben des B-Planes wie z. B. Dachneigungen, Dachüberstand usw. für übertrieben.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass sich die Wohnqualität und somit auch der Wert unserer Liegenschaft durch den angedachten B-Plan erheblich reduziert. Daher sind wir gegen ein einbeziehen der Pressentinstr. 1-11 in den B-Plan.
Wir freuen uns auf Ihre Antwort und verbleiben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Hansestadt Rostock	OF-Nr.
Amt für Stadtplanung	1897
eingeg. am:	16. SEP. 2014 Wie + Selco
weitergeleitet an:	20 Fi

Rostock, den 15.09.2014

Stl.
17.9.14

↳ 17.9.14

→ 17.9.14

→ P.S.

→ 61.31 Wi

z. Verfallnahme

VR 113
Kleingartenverein "Hufe V"- Gehlsdorf e.V.
Klaus-Groth-Straße, 18147 Rostock
Vorsitzender

Leiter des Amtes für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14, Haus des Bauens
18069 Rostock

Herrn Ralph Müller

Betreff:
Stellungnahme im Rahmen der vorgezogenen öffentlichen Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans
Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“ unter Bezugnahme auf die öffentliche Sitzung des Ortsbeirates
Gehlsdorf.... am 29.04.2014.

Sehr geehrter Herr Müller!
In der Anlage übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Kleingartenvereins "Hufe V"- Gehlsdorf e.V.
zum im Betreff genannten B-Planentwurf mit der Bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

Rüdiger Schoknecht

Anlage



VR 113
KGA. HUFEN-GEHLSDORF E. V.,
VORSITZENDER
RÜDIGER SCHOKNECHT

Anlage

Stellungnahme
des Kleingartenvereins "Hufe V"- Gehlsdorf e.V. zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.15.WA.178
„Obere Wamowkante“

Von den 39 Parzellen des Vereins in Gehlsdorf fallen 13 in das B-Plan-Areal. Gemäß Flächennutzungsplan verbleiben 26 Gärten im Bestand des Vereins. Unmittelbar vor diesen Parzellen verläuft ein zum B-Plan-Gebiet gehörender Fuß- und Radweg, der im östlichen Bereich zu einer Straße mit Anschluss an die Klaus-Groth-Straße ausgebaut werden soll. Die Eingänge zu den Gärten und zu Gartengruppen befinden sich unmittelbar an der Südseite des Weges bzw. der Straße. Außerdem verlaufen die Leitungen und Verteilereinrichtungen der Strom- und Trinkwasserversorgung (einschließlich Versorgungsschacht/Wasser) im Bereich der Straße/des Weges.

Der Verein erwartet, dass dieser Umstand bei der Erarbeitung des Erschließungsplanes Berücksichtigung findet und der Zugang zu den Parzellen/Gruppen sowie die Strom- und Wasserversorgung der Gärten gesichert bleiben.

Vereinsvorsitzender

Rüdiger Schoknecht



VR113
KGA. HUFEN-GEHLSDORF E.V.
VORSITZENDER
RÜDIGER SCHOKNECHT