

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
<p style="text-align: center;">Abwägungsvorbemerkungen</p> <p>Aus der Öffentlichkeit, insbesondere dem benachbarten Wohngebäude Max-Planck-Str. 5A sind Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalts eingegangen (S.8 bis 31 der Abwägungsvorlage). Zur Vermeidung von Wiederholungen im Abwägungsvorgang werden diese zusammenfassend in die Abwägung eingestellt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es wird bemängelt, dass im Bebauungsplan eine Zahl von 190 Wohnheimplätzen benannt wurde, wohingegen in der Ortsbeiratssitzung durch das Studierendenwerk eine Größenordnung von 278 Plätzen genannt wurde.</li> <li>2. Die Zahl der neu zu schaffenden Stellplätze wird als zu niedrig eingeschätzt. Schon jetzt würden die Parkplätze in der Max-Planck-Straße nicht ausreichen. Die Studierenden würden ihren Pkw dort abstellen und dann mit dem Fahrrad unterwegs sein.</li> <li>3. Es wird befürchtet, dass die vorgesehenen Flachdächer Brutstätte für Möwen sein könnten mit den bekannten Auswirkungen durch Lärm und Schmutz.</li> </ol>		<p>zu 1. Auf die Zahl der zukünftigen Wohnheimplätze ist lediglich in der Begründung hingewiesen worden. Die Angabe über die Zahl der Wohnheimplätze entsprach dem damaligen Stand der Wohnheimplanung. Mit fortschreitender Detailplanung des Studierendenwerks hat sich auch die Zahl der Wohnheimplätze geändert, so dass die Angaben in der Begründung entsprechend korrigiert werden können.</p> <p>zu 2. Grundsätzlich sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Das gilt nicht nur für die Studierendenheime, sondern auch für die in jüngster Zeit hinzugekommene Bebauung im Umfeld des Plangebietes (Max-Planck-Str. 5A, errichtet 2006, Max-von-Laue-Straße 1, errichtet nach 2007). Soweit insbesondere von Einwendern aus der Max-Planck-Str. 5A ein nicht ausreichendes Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum beklagt wird deutet das zumindest darauf hin, dass für dieses Wohngebäude kein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem eigenen Grundstück hergestellt wurde und dadurch in den öffentlichen Raum ausgewichen werden muss. Für neue Bauvorhaben ist die von der Bürgerschaft beschlossene Stellplatzsatzung maßgebend. Die Zahl der Stellplätze hängt von der Zahl der Wohnheimplätze ab, die im Bebauungsplan aber nicht festgesetzt werden kann. Nach der Stellplatzsatzung ist zunächst für je 6 Betten ein Stellplatz herzustellen. Auf Grund der Lage des Plangebietes in der Gebietszone III verringert sich die Zahl der Stellplätze um 50%, so dass für je 6 Betten 0,5 Stellplätze herzustellen sind. Je nach Anzahl der Wohnheimplätze ist im Baugenehmigungsverfahren die Zahl der Stellplätze nachzuweisen. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Flächen für die Herstellung der Stellplätze sowie ihre Eine- bzw. Ausfahrten fest, jedoch nicht deren Anzahl.</p> <p>zu 3. Man vermutet, dass Möwen ihr Brutgeschehen auf Hausdächer verlegen, weil sie durch die intensive touristischen Nutzung der Strandbereiche von ihren angestammten Brutplätzen verdrängt werden. Außerdem entgehen sie so der Verfolgung durch Füchse und Marder. Hinzu kommt, dass sie durch Essensreste in den Abfallbehältern oder gezielte Fütterung hier ein ausreichendes Nahrungsangebot vorfinden. Das Flachdach ist für die ganze Südstadt die vorherrschende Dachform. Ein Verzicht auf das Flachdach kommt daher zur Problemlösung nicht in Betracht. Dies würde das Problem auch nur kleinräumig lösen, weil die Vögel dann auf andere Dächer ausweichen würden. Außerdem wäre die vorgesehene Dachbegrünung, die eine wichtige ökologische und stadthygienische Funktion hat und zusätzlich der Rückhaltung von Regenwasser dient, dann nicht mehr möglich.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
<p>4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmbelästigung durch feiernde und sich unterhaltende Studierende bereits jetzt groß ist. Soweit weitere Studierende hinzukommen, wird sich auch das Lärmproblem vergrößern. Auch werden erhöhte Lärmbelästigungen durch die Zunahme des Verkehrs in der Max-Planck-Straße befürchtet</p>		<p>Sollte es zu erheblichen Problemen durch Möwen bei den Studierendenwohnheimen kommen, könnte mit gezielten Vergrämungsmaßnahmen vor Brutbeginn entsprechend gegengesteuert werden. Hierzu eignen sich z.B. Spanndrähte, die das Brüten für Möwen unattraktiv machen. Zuständig ist hier der jeweilige Hauseigentümer.</p> <p>zu 4. Nach der schalltechnischen Untersuchung zum 1. Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 09.SO.191 erhöht sich, bedingt durch die prognostizierte Zunahme des Verkehrs auf der Max-Planck-Str. um ca. 294 Kfz/24 h zwischen J.- Jungius-Str. und Brahestraße und um ca. 546 Kfz/24 h zwischen der Brahestraße und dem Südring, der Beurteilungspegel am Nordgiebel der Max-Planck-Str. 5A um bis zu 1,4 dB(A) am Tag und um bis zu 1,1 dB(A) in der Nacht. Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs auf der Max-Planck-Str. berücksichtigt dabei auch die Verkehrsentwicklung des in Aufstellung befindlichen benachbarten Bebauungsplans 09.SO.191-2TB. Die planbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel in der Max-Planck-Straße und die daraus resultierenden weitergehenden Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts werden als zumutbar bewertet. Dabei überwiegt das Interesse der Stadt die Studierendenwohnheime zu erweitern gegenüber dem Interesse der Anwohner, von der Zunahme der verkehrsbedingten Geräuschimmission, verschont zu bleiben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung sowie der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für Studierende. Die Baufelder befinden sich in einer qualitativ hochwertigen Lage. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand entlang der Max-Planck-Straße sind – unabhängig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans- aufgrund des geringen Abstands zu den Gebäuden nicht umsetzbar. Ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle erübrigt sich aufgrund der gegebenen Bestandssituation. Im Hinblick auf den baulichen Schallschutz liegen die Immissionswerte an der Max-Planck-Straße sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens maximal im Lärmpegelbereich II. Die Zunahme der Beurteilungspegel führt somit zu keinen erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz.</p> <p>Die Geräuschentwicklung durch feiernde oder sich unterhaltende Studierende ist allerdings ein ordnungsrechtliches Problem und lässt sich mit den Mitteln der Bauleitplanung allein nicht lösen, weil bestimmte Handlungen durch Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden können. Zwar kann mit der Zunahme der Wohnheimplätze auch eine Erhöhung der Geräuschentwicklung einhergehen, dennoch kommt hier das Ordnungsrecht und nicht das Bauplanungsrecht zur Anwendung.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
<p>5. Es wird bemängelt, dass auf dem Deckblatt des Bebauungsplans und auf dem Deckblatt der Begründung zwei unterschiedliche verbale Beschreibungen für die Lage des Plangebietes enthalten sind. Dies sei eine Irreführung für die Bürger. Außerdem würde die Angabe des Beschlusses auf der Begründung fehlen.</p>		<p>Im Rahmen von Planungen müssen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes u.a. auf Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen gehören Geräusche von gewerblichen Anlagen, von Freizeiteinrichtungen oder Verkehrswegen. Die Geräusche von Bewohnern zählen nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, so dass das o.a. Trennungsgebot für das Nebeneinander von Wohnungen und speziellen Wohnformen nicht greift. Hier muss im Bedarfsfalle die örtliche Ordnungsbehörde oder im akuten Fall die Polizei hinzugezogen werden. Die Freiflächen zwischen den Studierendenwohnheimen, die am ehesten zum Feiern einladen, sind hier aber durch das nächstgelegene Wohnheim 5/5b und den zukünftigen Anbau vollständig abgeschirmt, so dass das Gebäude Max-Planck-Str. 5 A nicht unmittelbar den auf den Freiflächen entstehenden Geräuschen ausgesetzt ist.</p> <p>zu 5. Die verbale Bezeichnung des Plangebietes auf dem Übersichtsplan des Bebauungsplans entsprach noch der ursprünglichen Fassung mit vergrößertem Geltungsbereich und war irrtümlich auf dem Übersichtsplan des nunmehr verkleinerten 1. Teilbereichs verblieben. Hieraus auf eine Irreführung der Bürger zu schließen ist verfehlt, denn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Beschreibung des Geltungsbereichs auf dem Übersichtsplan des Bebauungsplans umreißt lediglich einen etwas größeren Bereich, in dem das Plangebiet auch tatsächlich liegt, aber keinen grundsätzlich anderen,</li> <li>- sowohl auf der Planzeichnung als auch auf der Begründung war ein Übersichtsplan mit dem korrekten Geltungsbereich abgedruckt,</li> <li>- der Plan selbst setzt einen eindeutigen Geltungsbereich mit Benennung der Straßennamen und Hausnummern fest,</li> <li>- in der Bekanntmachung der Auslegung war ein korrekter Geltungsbereich benannt und auch ein korrekter Lageplan beigefügt.</li> </ul> <p>Das Plangebiet konnte also von den Bürgern ohne große Mühe identifiziert werden, was auch die eingegangenen Stellungnahmen zeigen. In dem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass die Beschreibung der räumlichen Lage des Plangebietes auf dem Übersichtsplan keine Rechtswirkung, sondern lediglich Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit hat, sich im Planverfahren zu beteiligen. Hierzu war auch die etwas größer gefasste verbale Abgrenzung auf dem Deckblatt des Bebauungsplans geeignet.</p> <p>Die Angabe des Beschlussdatums auf der Begründung fehlt, weil bislang noch kein abschließender Beschluss über die Billigung der Begründung gefasst wurde.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
<p>6. Es wird befürchtet, dass die 8-geschossigen Anbauten zu Durchlüftungsproblemen zwischen den Gebäuden führen werden. Außerdem wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes angesichts der vorhandenen 5-geschossigen Bestandsbebauung kritisiert. Es wird befürchtet, dass eine 8-geschossige Bebauung auch im angrenzenden Baugebiet für den 2. Teilbereich entsteht. In den Medien wird der Eindruck erweckt, es handele sich lediglich um 4 Vollgeschosse, das sei irreführend.</p>		<p>zu 6. Einwender aus der Max-Planck-Str. 5A wenden sich gegen die geplanten Anbauten an die Studierendenheime mit jeweils 8 Vollgeschossen. Der zur Max-Planck-Str. 5A nächstgelegene Anbau, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, ist an der Nordostseite des Hauses Nr. 5, also auf der von der Max-Planck-Str. 5A abgewandten Seite vorgesehen. Der Abstand zwischen dem geplanten Anbau und dem Wohngebäude Max-Planck-Str. 5A beträgt mehr als 50 m. Unmittelbare Auswirkungen etwa durch Verschattungen o.ä. können daher ausgeschlossen werden. Von der Max-Planck-Str. 5A sind die weiter östlich gelegenen Anbauten nicht mehr wahrnehmbar. Im Vorfeld der Planaufstellung sind mehrere Varianten für die Erweiterung der Studierendenheime untersucht worden. Im Ergebnis wurde aus städtebaulichen Gründen der Errichtung von Kopfbauten an den jeweiligen Giebelseiten der Studierendenheime der Vorzug gegeben. Zwar wird durch die 8-geschossigen Anbauten das gewohnte Stadtbild verändert, Durchlüftungsprobleme sind jedoch nicht zu erwarten. Sowohl zwischen den geplanten Anbauten und der benachbarten Bestandsbebauung als auch zwischen den Gebäuden auf dem Baugrundstück selbst sind Abstandsflächen einzuhalten, die für eine ausreichende Belichtung und Belüftung, einen ausreichenden Brandschutz und einen ausreichenden Sozialabstand sorgen. Das Abstandsflächenmaß wird durch die Landesbauordnung M-V vorgegeben und muss auf eigenem Grundstück eingehalten werden. Lediglich öffentliche Straßen und Grünflächen können bis zu ihrer Mitte mit in Anspruch genommen werden. Da der durch den Bebauungsplan ermöglichte nächstgelegene Anbau auf der der Max-Planck-Str. 5A abgewandten Gebäudeseite vorgesehen ist, verkleinert sich der für eine Durchlüftung in Frage kommende Bereich nicht. Insofern sind die Bedenken wegen einer unzureichenden Belüftung unbegründet.  In der Gesamtschau überwiegt das Interesse der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an der Schaffung von dringend benötigten Wohnheimplätzen im universitätsnahen Umfeld gegenüber dem Interesse der Einwender, auf die Anbauten zu verzichten, um das gewohnte Stadtbild in seiner jetzigen Form beizubehalten. Die Darstellungen des Bauvorhabens in den öffentlichen Medien waren nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen, sind aber andererseits von der Pressefreiheit gedeckt. Die Zahl der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-2TB zugelassenen Vollgeschosse kann nicht Bestandteil der vorliegenden Abwägung sein. Der Bebauungsplan befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Nach jetzigem Planungsstand sind dort keine 8 Vollgeschosse zugelassen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
<p>7. Es wird kritisiert, dass für die Planverwirklichung gesetzlich geschützte Bäume gefällt werden müssen. In dem Zusammenhang wird in einigen Stellungnahmen eine Anzahl von 30 zu fällenden Bäume genannt. Dies sei angesichts des Natur- und Umweltgedankens nicht hinnehmbar. Ersatzpflanzungen seien nicht ersichtlich und könnten über einen längeren Zeitraum kein wirklicher Ersatz für das Klima und die erwähnten Tierarten sein.</p> <p>8. Es wird vermutet, dass im Rahmen der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den 2. Teilbereich des Bebauungsplans 09.SO.191 bestimmte Sonderregelungen (die in den Stellungnahmen nicht weiter benannt sind) auf das benachbarte Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage übertragen werden könnten.</p>		<p>zu 7. Für die Planverwirklichung müssen insgesamt 8 geschützte Bäume gefällt werden. Die Begründung enthält im Abschnitt 7.4 eine entsprechende Baumbilanz. Die Fällung der Bäume ist unvermeidbar und wird hauptsächlich durch die geplanten Anbauten an Haus 2 und Haus 5 verursacht. Demgegenüber können die weiteren geschützten Bäume, insbesondere die Bäume an der Südwestgrenze und die im Plangebiet verteilten geschützten Bäume und auch die sonstigen Bäume, die noch keinen Schutzstatus haben, erhalten werden. Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich um Ebereschen und Spitz-Ahorn mit Stammumfängen zwischen 0,53 m und 0,69 m, um eine Stiel-Eiche mit einem Stammumfang von 1,04 m und um eine Kirsche mit einem Stammumfang von 1,88 m. Ein generelles Verbot von Baumfällungen, wie von den Einwendern vermutet, existiert jedoch nicht. Für die zu fällenden Bäume gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Nach § 5 Abs. 2 der Baumschutzsatzung ist eine Ausnahme zu erteilen, wenn die geschützten Bäume eine nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen zulassen. Nach den dortigen Kriterien, die auf Stammumfang, arttypischer Habitus, Erhaltungszustand, Beitrag zur Freiraumqualität und Biotopwert abstellen, müssen 34 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder 10 Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm neu gepflanzt werden, wobei das Pflanzen von stärkeren Bäumen aus ökologischer Sicht die bessere Alternative darstellt. In der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 des Bebauungsplans ist geregelt, dass die Ersatzbäume im Plangebiet also auf dem Grundstück der Studierendenheime gepflanzt werden müssen. Die Festsetzung enthält weitere Regelungen zur Breite und Tiefe der Pflanzgrube und zu den Baumarten, die zu verwenden sind.</p> <p>zu 8. Im Abschnitt 4.2 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans 09.SO.191-2TB im Parallelverfahren geändert wird. Die Inhalte des benachbarten Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans entziehen sich der Abwägung über den hier in Rede stehenden Bebauungsplans 09.SO.191-1TB. Insofern kann offenbleiben, welche Sonderregelungen von den Einwendern gemeint sind, die auf das benachbarte Gebiet übertragen werden sollen. Mit dem Vorentwurf des gesamten Plangebietes (incl. 2. Teilbereich) hat bereits eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Daraus war ablesbar, dass der 2. Teilbereich ein anderes Planungsziel verfolgt, nämlich die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, von Sondergebieten für wissenschaftliche und kirchliche Zwecke sowie einer Gemeinbedarfsfläche. Daran muss sich auch die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans orientieren.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
17	BUND	01.07.2021	05.08.2021
<p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>im Namen des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme hiermit im Folgenden Stellung.</p> <p>Stellplätze insgesamt mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen und Fugenbegrünung und nicht nur für die über das Maß von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche zu versehen begrüßen wir. Im Sinne einer Mehrfachnutzung von Flächen sollte auch eine Solarüberdachung erwogen werden.</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: da die Anbauten mit acht Vollgeschossen vorgesehen sind, sollte eine Aufstockung der Bestandsbauten auf ebenfalls acht Vollgeschosse erwogen werden, zumal die GFZ noch deutlich unterhalb der von urbanen Gebieten (3,0) liegt, in denen auch gewohnt werden kann. Für die Aufstockung bietet sich Holzbauweise an. Holzbaulemente lassen sich schnell und günstig vorfertigen, besitzen sehr gute wärmedämmende Eigenschaften, sind bei gleicher Tragfähigkeit leichter als Stahl und Beton und beweisen dabei die gleiche Druckfestigkeit wie Beton. Bei einer Aufstockung der Bestandsgebäude sollte auch hier ein Solar-Gründach festgesetzt werden.</p> <p>Solar-/Gründach: Die Festsetzung von Dachbegrünung begrüßen wir, fordern dies seit Jahren im Rahmen von B-Plan-Verfahren und haben immer auf die bauphysikalischen, ökologischen und klimatischen Vorteile verwiesen – weit über den Schutz vor Starkregenereignissen hinaus. Wichtig ist, regionales Saatgut zu verwenden, z.B. von <a href="http://saaten-zeller.de">Saaten-Zeller (saaten-zeller.de)</a> oder <a href="http://rieqer-hofmann.de">Rieqer-Hofmann (rieqer-hofmann.de)</a>.</p> <p>Ebenfalls seit Jahren fordern wir die Festsetzung als Solar-Gründach-Kombination. Das geht über den B-Plan, städtebauliche Verträge oder Kaufverträge. Das wertvolle Gut „Fläche“ erfordert eine Mehrfachnutzung, zumal die Dachbegrünung zu einem höheren Leistungsgrad der Solaranlagen führt. Der Wirkungsgrad sinkt bei jedem Grad Erwärmung über 25°C um 0,5%. Begrünte Dächer erwärmen sich auf max. 35°C, nicht begrünte dagegen auf bis zu 80°C. Das Dachflächenpotenzial nicht auszuschöpfen ist unverantwortlich und nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Fassadengrün: Die Festsetzung von Fassadengrün und damit die Anerkennung der bauphysikalischen, ökologischen und klimatischen Vorteile begrüßen wir ebenso, fordern jedoch auch hier, regionale Pflanzen zu verwenden und auf vorgesehene exotische Pflanzen wie <i>Campsis radicans</i> (Klettertrompete), <i>Clematis montana</i> (Berg-Waldrebe), <i>Parthenocissus quinquefolia</i> (Wilder Wein) und <i>Wisteria sinensis</i> (Blauregen). Angesichts des Artenschwundes und der Probleme mit invasiven Arten ist die Verwendung exotischer Arten unverantwortlich und nicht mehr zeitgemäß. Heimische Alternativen sind z.B. Kletterrosen (aber mit ungefüllten Blüten); Efeu (schattenverträglich); Geißblatt (Halbschatten; Schatten) und Wildreben (schattenverträglich). Diese dienen auch den bedrohten Insektenarten und sind an hiesige Wetter- und Klimabedingungen angepasst.</p>		<p>Eine Aufstockung auch der Bestandsbauten auf acht Vollgeschosse kommt nicht in Betracht. Zum einen sprechen städtebauliche Gründe gegen eine solche massive Erhöhung, zum anderen würden die bestehenden Freiflächen nicht mehr ausreichen, um alle notwendigen Funktionen für eine solche Menge an Studierende unterzubringen. Durch die Aufstockungen der Bestandsbauten um weitere 3 Vollgeschosse würden schätzungsweise 314 Zimmer hinzukommen. Zusammen mit den geplanten Anbauten würden dann ca. 600 Zimmer zu den bereits bestehenden 528 Zimmern hinzukommen. Im Gebiet würden dann mehr als 1.000 Studierende leben. Allein der Platz für zusätzliche Stellplätze (ca. 50) und zusätzliche Fahrradabstellflächen (ca. 600) wäre auf dem Grundstück nicht verfügbar. Hinzu kommen die Flächen für die Feuerwehr zur Sicherung des 2. Rettungsweges, Spielplatzflächen, Flächen für Abfallbehälter u.s.w. Die Geschossflächenzahl läge dann bei 2,3 und wäre damit fast doppelt so hoch wie der Orientierungswert des Höchstmaßes in allgemeinen Wohngebieten von 1,2. Ein solch hohes Nutzungsmaß innerhalb eines Wohngebietes lässt sich städtebaulich nicht mehr begründen. Insofern wird dem Vorschlag, auch die Bestandsbauten auf 8 Vollgeschosse zu erhöhen, nicht gefolgt.</p> <p>Eine eventuelle Solarüberdachung der Stellplätze und die Errichtung von Solar-Gründach-Kombinationen obliegt dem Studierendenwerk als zukünftigem Bauherrn. Eine diesbezügliche Verpflichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine solare Baupflicht stellt einen starken Eingriff in die Grundrechte (Eigentumsfreiheit, Baufreiheit) dar und bedarf daher einer sorgfältigen Begründung. Die allgemeinen Klimaziele reichen zur Begründung einer solaren Baupflicht nicht aus. Auch ist aktuell noch strittig, ob § 9 Abs.1 Nr. 23 b) BauGB als Rechtsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung überhaupt in Betracht kommt, da entsprechende Gerichtsent-scheide noch ausstehen. Um den Rechtsbestand des Bebauungsplans nicht zu gefährden, wird auf eine freiwillige Umsetzung dieser Maßnahme orientiert. Der Bebauungsplan schließt eine Solar-Gründach-Kombination nicht aus, sondern erklärt sie in der textlichen Festsetzung 6.3 ausdrücklich für zulässig.</p> <p>Die Anregungen zur Fassadenbegrünung werden teilweise berücksichtigt. Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Arten, werden die von Seiten des BUND vorgeschlagenen Arten ergänzt. Damit hat der Bauherr einen größeren Spielraum bei den zu verwendenden Pflanzenarten. Die bisher festgesetzten Arten werden jedoch beibehalten. Hierbei spielen neben den rein ökologischen Fragen auch Fragen der Akzeptanz und der Standortbedingungen im Siedlungsbereich eine Rolle.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr. 17	Öffentlichkeit BUND	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
<p><b>Baurechtliche Eingriffsregelung:</b></p> <p>Die Pflanzung von 10 Laubbäumen vor Ort sollte mit 10 verschiedenen (heimischen) Arten erfolgen. Das mindert das Risiko von Ausfällen, z.B. durch Krankheiten u/o Schädlinge.</p> <p>Die Anlage naturnaher Grünflächen im Plangebiet sollte im Interesse der Allgemeinheit und nicht nur beim Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen umgesetzt werden. Auch hier gilt: jeder m<sup>2</sup> zählt! Flächenpotenziale müssen im Sinne von ökologischem, sozialem und ökonomischem Nutzen für den Menschen gehoben werden. Blühwiesen mit regionalen Arten dienen eben auch dem Hochwasserschutz, Klimaschutz und Artenschutz; der Erholungsfunktion sowie der Schaden(kosten)vermeidung durch Extremwetter, Hitze und Artenschwund.</p> <p><b>Neubauten:</b></p> <p>Rostock hat beschlossen, bis 2035 klimaneutral zu sein. Das betrifft alle Bereiche. Neubauten müssen mindestens klimaneutral gebaut werden, um den großen Bestand an Gebäuden zu kompensieren. Mit Hilfe der Lebenszyklusanalyse (LCA) lassen sich die Neubauten im Plangebiet von Anfang an klimaneutral planen und dann wirtschaftlich umsetzen. Wir fordern, Klimaneutralität bei der Ausschreibung zum entscheidenden Kriterium zu machen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die Pflanzung von 10 Laubbäumen dient dem Ersatz von zu fallenden Bäumen nach der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. In der Satzung werden lediglich die zu pflanzenden Qualitäten, nicht aber spezielle Baumarten vorgeschrieben. Um den langfristigen Erhalt des Lebensraumes von baum- und strauchbewohnenden, freibrütenden Vogelarten zu gewährleisten, sind für die Ersatzpflanzungen in Ergänzung der Baumschutzsatzung bestimmte heimische Baumarten im Bebauungsplan vorgeschrieben worden. Nach § 6 Abs.4 der Baumschutzsatzung sind nicht angewachsene Ersatzpflanzungen zu wiederholen. Dadurch wird das Risiko von Ausfällen gemindert. Die verwendete Pflanzliste ermöglicht darüber hinaus das Anpflanzen verschiedener Baumarten.</p> <p>Die Anlage von Blühwiesen im Plangebiet kann dem Eigentümer nur beim Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands auferlegt werden. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nach dem gesetzgeberischen Willen im Innenbereich nicht anzuwenden. Das Interesse der Allgemeinheit reicht nicht aus, um eine derartige Pflicht für den Eigentümer zu begründen.</p> <p>Eine Ausschreibung findet hier nicht statt, weil das Studierendenwerk die Gebäude auf eigenem Grundstück errichtet. Insofern obliegt es dem Eigentümer die Neubauten klimaneutral zu errichten.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
1	Einzelstellungnahme		06.07.2021
<p>1.) Um liegende Gebäude, sowie die Wohnkerne (vorhandene) sind 5 geschossig. 2019 wurde bei der Ortsbeiratsitzung gesagt, dass es keine 8 geschosse geben wird, Gebäude (Anbauten) mit dem Umfeld anzupassen. Ich bin gegen einen 8 geschossigen Aufbau.</p> <p>2.) In der Zeitung, sowie bei der Ortsbeiratsitzung 2021 war die Rede von 278 neuen Wohnkeimzellen, im Entwurf ist beschrieben, dass es 190 sind. Was stimmt nun?</p> <p>3.) 16 Parkplätze sollen geschaffen werden für ca. 278 Bewohner. Schon jetzt reichen die Parkplätze nicht aus in der Mat-Pland-Kraffe. Studenten reifen z.T. mit Auto an, lassen es stehen und fahren mit dem Fahrrad, aber es sind vorhanden. Parkplätze ständig besetzt.</p> <p>4.) Durch die Flächendeckung, die entstehen sollen, gehe ich von einer Vermehrung des</p>		<p>zu 1. siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p> <p>zu 2. siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 1</p> <p>zu 3. siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 2</p> <p>zu 4. siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1/2 Nr. 3</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
1			06.07.2021
<p>Möwenproblems aus. Bereits brüten sie auf den umliegenden Dächern. (Lärm + Schmutz)</p> <p>5.) Die vorhandene Lärmbelastung durch fiese Studenten ist groß, kommen noch ca. 300 Studenten dazu, wird der Lärmpegel weiter steigen. (Nicht nur fiese Studenten, auch Studenten, die sich laut unterhalten.)</p> <p>6.) Für sich ist auf dem Entwurf nicht zu erkennen, wo die Ersatzbäume gepflanzt werden sollen.</p> <p>7.) Um die Wohnbewohner in Wohngebäude, dort leben Menschen, die ihre Arbeit nach gehen und nach Feierabend ihre Erholung benötigen. Bei späten fast 800 Stunden schalldämmung, sowie während der Bauphase von 4 Jahren!</p> <p>Eine Normkontrollklausur sollte ich in der Halle vor.</p> <p>zu Punkt 1.) = Am Pulverturm <del>wird</del> sind weitere Bäume geplant, wenn die Bauherren das Flächenutzungsprinzip heranziehen, dann entsteht die Wohnmöglichkeit auf 8 Geschossen!</p> <p>• Warum sind die Schutzangrenzungen unterschiedlich bedingt? (aus dem Plan 4 das 44. Setze Exemplar) Aufgrund der o.g. Einwände meinerseits, spreche ich mit dem meine Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB aus. Vorhandene Wohnhäuser sind bei der Planung nicht zu vergessen. 1, 11</p>		<p>zu 5. siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p> <p>zu 6. Aus der Begründung geht hervor, dass 10 Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm im Plangebiet zu pflanzen sind. Die Baumstandorte können vom Studierendenwerk in Abhängigkeit der sonstigen Grundstücksnutzung eigenständig festgelegt werden.</p> <p>zu 7. Im Hinblick auf die Nachbarschaft zwischen den Studierendenheimen und den benachbarten Wohngebäuden wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 2 Nr. 4 verwiesen. Die Einschränkungen während der Bauphase sind befristet und können nicht gänzlich vermieden werden. Im Übrigen greifen auch für die Durchführung von Baumaßnahmen gesetzliche Vorschriften, u.a. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen- vom 19. August 1970. Darin sind sowohl baugebietsbezogene Immissionsrichtwerte festgesetzt als auch Maßnahmen zur Minderung des Baulärms enthalten.</p> <p>Ergänzung zu Punkt 1. siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p> <p>siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 3 Nr. 5</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
2	Einzelstellungnahme		16.07.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.09.SO.191-1TB „ Studieren und Wohnen beim Pulverturm- 1.Teilbereich“, Rostock ein.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>1.) Zwei verschiedene Angaben der Abgrenzungen des o.g.Plangebietes auf dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes(östlich des Südrings, zwischen der Albert-Einstein-Straße im Norden und der Max-von-Laue-Straße im Süden) und der ausgelegten Begründung des Entwurf(nördlich Südrings und südwestlich der Joachim-Jungius-Straße, zwischen Max-Planck-Straße im Nordwesten und der Max-von-Laue-Straße im Südosten) im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft ,Neuer Markt , 18050 Rostock.und der ausgelegten Begründung. Hierdurch entsteht eine Irreführung der Bürger und ich sehe dies als groben Formfehler an. Des weiteren fehlt die Angabe des Beschlusses der Bürgerschaft auf der Begründung.</p> <p>2.) Die Bebauung weicht in der Art und Weise(Größe) von der vorhandenen Umgebungsbebauung extrem ab. Im Bestandsplan ist ein Höchstmaß von 5 Vollgeschossen festgesetzt. 8 vorgesehene Vollgeschosse überschreiten dieses Höchstmaß, verändern maßgeblich das Stadtbild und führen zu Durchlüftungsproblemen durch diese starke Bebauung und zu anderen Mängeln. Es liegt nahe, dass im 2.TB „Studieren und Wohnen am Pulverturm“ die Bauten dieser Bauweise angepasst werden. <b>8 Vollgeschosse werden nicht akzeptiert !!</b> 2019 wurde diese Meinung auch auf der Ortsbeiratssitzung durch den Ortsbeirat vertreten.</p>		<p><u>zu 1.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 3 Nr. 5</p> <p><u>zu 2.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
2	Einzelstellungnahme		16.07.2021
<p>3.) In der Ortsbeiratssitzung 2021 wurden 278 neue Wohnheimplätze kommuniziert, in der Begründung sind es nun 190 Bewohner. Ebenfalls irreführend. Die Parkplätze, die geschaffen werden sollen, reichen bei weitem nicht aus. Bereits jetzt ist es schwierig einen Parkplatz zu finden. Studierende parken ihre Autos und nutzen dann Fahrräder, so dass diese Parkplätze dauerhaft besetzt sind.</p> <p>4.) Immissionsschutzrechte sind bereits jetzt schon verletzt und eine weitere erhöhte Lärmbelastigung durch erhöhten Verkehr, Parkplätze, feiernde Studierende, eine vierjährige Bauphase( massive Lärmbelastigung) und neue Brutstätten der Möwen auf den Flachdächern ist nicht zumutbar! Mit Gesundheitsbeeinträchtigungen der Anwohner ist dadurch zu rechnen. Erholung und ausreichender Schlaf ist für die arbeitenden Anwohner zu gewährleisten. Gesunde Wohnverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei der städtebaulichen Ausgangssituation im Entwurf zum Bebauungsplan sind Anwohner überhaupt <b>nicht</b> aufgeführt, wobei mehrere Wohnhäuser von Max-von-Laue-Straße und auch in der Max-Planck-Straße an das neue Baugebiet grenzen.</p> <p>5.) Beeinträchtigung der Natur und der Tiere durch gefällte Bäume, zumal diese gesetzlich geschützt sind. Ersatzpflanzungen sind auf dem ausliegendem Entwurf nicht ersichtlich. Außerdem dauert es Jahre, bis neu gepflanzte Bäume die Größe der vorhanden Bäumen erreicht haben.</p> <p>In den veröffentlichten Zeitschriften wurden die Bilder der Anbauten so verschönt dargestellt, mit dem Eindruck, es handele sich um 5 geschossige Anbauten. Dieses stellt ebenfalls eine Irreführung für den Bürger unserer Stadt Rostock dar.</p> <p>Ich fordere eine Änderung bzw. eine Ablehnung des o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Eine Bestätigung über den Eingang meines Widerspruchs bitte ich Sie mir zuzusenden.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>		<p><u>zu 3.</u> siehe Abwägungsvorbemerkung, S. 1 Nr. 1 und 2</p> <p><u>zu 4.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p> <p><u>zu 5.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7</p> <p>siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
3	Einzelstellungnahme		16.07.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.09.SO.191-1TB „ Studieren und Wohnen beim Pulverturm- 1.Teilbereich“, Rostock ein. (Ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 06.07.2021.)</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>1.) Zwei verschiedene Angaben der Abgrenzungen des o.g.Plangebietes auf dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes(östlich des Südrings, zwischen der Albert-Einstein-Straße im Norden und der Max-von-Laue-Straße im Süden) und der ausgelegten Begründung des Entwurf(nördlich Südrings und südwestlich der Joachim-Jungius-Straße, zwischen Max-Planck-Straße im Nordwesten und der Max-von-Laue-Straße im Südosten) im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft ,Neuer Markt , 18050 Rostock.und der ausgelegten Begründung. Hierdurch entsteht eine Irreführung der Bürger und ich sehe dies als groben Formfehler an. Des weiteren fehlt die Angabe des Beschlusses der Bürgerschaft auf der Begründung.</p> <p>2.)Die Bebauung weicht in der Art und Weise (Größe) von der vorhandenen Umgebungsbebauung extrem ab. Im Bestandsplan ist ein Höchstmaß von <b>5</b> Vollgeschossen festgesetzt. Die <b>8</b> vorgesehene Vollgeschosse überschreiten dieses Höchstmaß, verändern maßgeblich das Stadtbild und führen zu Durchlüftungsproblemen durch diese starke Bebauung und zu anderen Mängeln. Es liegt nahe, dass im 2.TB „Studieren und Wohnen am Pulverturm“ die Bauten dieser Bauweise angepasst werden. <b>8 Vollgeschosse werden nicht akzeptiert !!</b> 2019 wurde diese Meinung auch auf der Ortsbeiratssitzung durch den Ortsbeirat vertreten.</p>		<p><u>zu 1.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 3 Nr. 5</p> <p><u>zu 2.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
3			16.07.2021
<p>3.) In der Ortsbeiratssitzung 2021 wurden 278 neue Wohnheimplätze kommuniziert, in der Begründung sind es nun 190 Bewohner. Ebenfalls irreführend. Die Parkplätze, die geschaffen werden sollen, reichen bei weitem nicht aus. Bereits jetzt ist es schwierig einen Parkplatz zu finden. Studierende parken ihre Autos und nutzen dann Fahrräder, so dass diese Parkplätze dauerhaft besetzt sind.</p> <p>4.) Immissionsschutzrechte sind bereits jetzt schon verletzt und eine weitere erhöhte Lärmbelästigung durch erhöhten Verkehr, Parkplätze, feiernde Studierende, eine vierjährige Bauphase( massive Lärmbelästigung), einen Studentenspielplatz, einen Grillplatz und neue Brutstättenmöglichkeiten der Möwen auf den Flachdächern ist nicht zumutbar! Mit Gesundheitsbeeinträchtigungen der Anwohner ist dadurch zu rechnen. Erholung und ausreichender Schlaf ist für die arbeitenden Anwohner zu gewährleisten. Gesunde Wohnverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei der städtebaulichen Ausgangssituation im Entwurf zum Bebauungsplan sind Anwohner überhaupt <b>nicht</b> aufgeführt, wobei mehrere Wohnhäuser von Max-von-Laue-Straße und auch in der Max-Planck-Straße an das neue Baugebiet grenzen.</p> <p>5.) Beeinträchtigung der Natur und der Tiere durch zu fallende Bäume, zumal diese gesetzlich geschützt sind. Ersatzpflanzungen sind auf dem ausliegenden Entwurf nicht ersichtlich. Außerdem dauert es Jahre, bis neu gepflanzte Bäume die Größe der vorhandenen Bäumen erreicht haben.</p> <p>Bereits bei der Bürgerschaftssitzung und bei den Ortsbeiratssitzungen, an denen ich teilnahm, wurde ersichtlich, dass die Anliegen, die Gesundheit und die Probleme der Bürger / Anwohner in diesem Fall keine Rolle spielen. Es schockiert mich und lässt mich einen politischen Hintergrund vermuten. In den veröffentlichten Zeitschriften wurden die Bilder der Anbauten so verschönt dargestellt, mit dem Eindruck, es handele sich um 5 geschossige Anbauten. Ebenfalls irreführend für den Bürger unserer Stadt Rostock. Wie kann es möglich sein, dass bereits ein Bauantrag durch das Studierendenwerk Rostock-Wismar Ende 2020 gestellt worden ist, obwohl es keinen rechtskräftigen B-Plan gibt.</p> <p>Ich fordere eine Änderung bzw. eine Ablehnung des o.g.Bebauungsplan.</p> <p>Eine Bestätigung über den Eingang meines Widerspruchs bitte ich Sie mir zuzusenden.</p>		<p><u>zu 3.</u> siehe Abwägungsvorbemerkung, S. 1 Nr. 1 und 2</p> <p><u>zu 4.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p> <p><u>zu 5.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7</p> <p>siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
4	Einzelstellungnahme		19.07.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erkläre ich meinen Widerspruch gegen o.g. Bebauungsplan und nehme ich wie folgt Stellung/Begründung:</p> <p>1. Formfehler</p> <p>Im Auslegeexemplar Entwurf Lage ist der Bereich wie folgt beschrieben: „östlich des Südrings, zwischen der Albert-Einstein-Straße im Norden und der Max-von-Laue-Straße im Süden“.</p> <p>In der Begründung des Entwurfes ist der Bereich wie folgt beschrieben: „nördlich des Südrings und südwestlich der Joachim-Jungius-Straße, zwischen der Max-Planck-Straße im Nordwesten und der Max-von-Laue-Straße im Südosten.“</p> <p>Diese Aussagen widersprechen sich und der erste Raum ist wesentlich größer und nicht mit einzubeziehen.</p> <p>2. Unklare, nicht anerkannte Punkte der Begründung des Bebauungsplanes</p> <p><b>Seite 8 Punkt 4.1 :</b> „Der Flächennutzungsplan soll im Zusammenhang ... 09.SO.191 angepaßt werden.“ Es ist noch unklar, wie die freien, z.T. schon behördlich leer geräumte und Bestandflächen der ehemaligen KGA angepaßt und genutzt werden. Durch diese Formulierung sind geplanten Sonderregelungen auch auf diese Gebiete anzuwenden – das ist nicht rechtskonform und nicht akzeptabel.</p> <p><b>Seite 8 Punkt 5.2.</b> Es sind ausdrücklich gesetzlich geschützte Bäume erwähnt – wie kann man unter heutigen Umwelt-Naturschutzdenken überhaupt dann an eine Bebauung denken! Gelten Gesetze und Umwelt nicht mehr?</p> <p><b>Seite 10 Pkt 5.4 Eigentumsverhältnisse:</b> „ von der Planung sind sowohl private Grundstückflächen als auch ....“ Welche privaten Grundstücke sind hier gemeint? Es soll doch anscheinend nur auf dem städtischen Gelände der SW-Heime gebaut werden?!</p>		<p><u>zu 1. Formfehler</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 3 Nr. 5</p> <p><u>zu 2. Anregungen zur Begründung:</u></p> <p>zu Seite 8, Punkt 4.1 siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 8</p> <p>zu Seite 8, Punkt 5.2 siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7</p> <p>zu Seite 10, Punkt 5.4 Es handelt sich hier nicht um städtisches Gelände.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
4	Einzelstellungnahme		19.07.2021
<p><b><u>Seite 13 Punkt 6.1.2 Stellplätze und Garagen</u></b> Die Berechnung der benötigten Stellplätze für PKW erscheint mir nicht zeitgemäß. Bei 190 neuen Studenten von nur 16 Autos auszugehen ist auch bei Studenten viel zu gering bemessen. Hier wäre eine Erhebung der tatsächlich schon vorhandenen Studenten-Pkws zu erstellen und diese hochzurechnen. Die Frage ist auch, wo der Platz für 190 Fahrradstellplätze geschaffen werden soll.</p> <p><b><u>Seite 15 Punkt 6.2 Zahl der Vollgeschoße</u></b> Im Bestandsplan wurden 5 Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt. Dieses Höchstmaß ist nicht zu überschreiten, da es nicht nur zum Verstoß sondern auch zur erheblichen optischen Veränderung des Städtebildes sowie zu einer „Hochbausiedlung“ kommt. Gleichzeitig ist zu befürchten, daß die neue angepeilte Geschoßhöhe von 8 Vollgeschossen auch auf weitere Plangebiete TB 2 u.ä. ausgeweitet wird. Diesem Vorgang kann unter keinen Umständen zugestimmt werden, da der geplante Entwurf auch in keiner Weise auf die umliegenden Anwohner Rücksicht nimmt. Eine Begründung der Kosten-Nutzenbilanz ist nicht gerechtfertigt. Gegebenenfalls müssen die Mieten angepaßt werden.</p> <p><b><u>Seite 20 Punkt 6.6 Summenpegel- Auswirkungen auf Nachbarschaft</u></b> Die Schwellenwerte werden deutlich überschritten. Durch weitere Mieter erhöht sich das Verkehrsaufkommen sowie die Geräusche der Studenten, bereits jetzt erhebliche nächtliche Belästigungen durch Musik, Gehlärm und ... – erheblicher Schall zwischen den Gebäuden. Diese weitere Erhöhung ist gesundheitsschädlich und nicht hinzunehmen.</p> <p><b><u>Seite 36 Punkt 7.4 Eingriffe in Natur</u></b> Es sollen über 30!! geschützte und gesunde Bäume gefällt werden. Was stellt das für einen Schutz dar? Ersatzpflanzungen könne über einen längeren Zeitraum kein wirklicher Ersatz für das Klima und die erwähnten Tierarten sein. Dazu kommen erhebliche Auswirkungen auf die Durchlüftung und Windverhältnisse – welche durch die Karreebildungen der neuen Anbauten verstärkt werden weiter verstärkt werden.</p> <p><b><u>Seite 40 10 Flächenbilanz</u></b> Es sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einbezogen. Dies wird zu einer Verstopfung des Straßenverkehrs führen und zu weitere Lärm- und Schadstoffemissionen führen ( mehrmaliges Anhalten-Anfahren ), insbesondere auch nachts</p> <p><b><u>Nicht erwähnte Punkte</u></b> Lt. Entwurfsplänen ( Welche online nicht zu sehen sind ) sind eine Erwachsenenpielplatz und ein Grillplatz geplant. Diese werden zu weiteren zusätzlichen enormen Lärmbelästigungen vor allem auch nach 22.00 führen, was für die Anwohner nicht akzeptabel ist. Bereits jetzt werden Grillveranstaltungen der Studenten auf den Rasenflächen bis weit in die Nacht durchgeführt,</p>		<p>zu Seite 13, Punkt 6.1.2 Stellplätze und Garagen siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 2</p> <p>zu Seite 15, Punkt 6.2 Zahl der Vollgeschosse siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p> <p>zu Seite 20, Punkt 6.6 Summenpegel-Auswirkungen auf die Nachbarschaft siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p> <p>zu Seite 36, Punkt 7.4 Eingriffe in die Natur siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7</p> <p>zu Seite 40, Punkt 10 Flächenbilanz siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p> <p>zu nicht erwähnte Punkte Ein Erwachsenenpielplatz ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Insofern kann diese Problematik im Rahmen der Abwägung nicht behandelt werden. Die genannten Entwurfspläne waren auch nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen, sondern sind Bestandteil der nachfolgenden Bauantragsunterlagen. Insofern sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Im Weiteren wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4 verwiesen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
4	Einzelstellungnahme		19.07.2021
<p>Ausdrücklich verweise ich auf den im Grundgesetzbuch enthaltenen Artikel 20 Abs. 3 enthaltenen Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, welche die Verwaltung an die Gesetze bindet und ihr an freie, nicht am Gesetz orientierte Ermessungsentscheidung ausdrücklich verbietet. Dies erscheint mir in einigen Punkten nicht erfüllt, da mehrere Gesetze und beschlossene Bestandspläne nicht eingehalten werden.</p> <p>In erster Linie hat sich die Stadt meiner Meinung nach um ihre Mitbürger, welche auch den Mehrwert erwirtschaften zu kümmern und ihnen ein gepflegtes ruhiges Wohnen auch zum Regenerieren ihrer Arbeitskraft zu gewährleisten.</p> <p>Ich bin gebürtiger Rostocker und muß leider seit Jahren miterleben, wie sich die Architektur und das Leben in Rostock verschlechtert. Beispiele : enges eintöniges Bebauen auf der Holzhalbinsel, Metallgitter- Parkhaus als ersten Eindruck bei der Einfahrt in die Stadt Höhe Warnowbrücke. Betonarchitektur am Vögenteichplatz und nunmehr auch am Rosengarten.</p> <p>Ich fordere eine Überprüfung und Änderung des Bebauungsplanes, am Besten eine komplette Ablehnung.</p> <p>Ich bitte um Bestätigung des Erhaltes meiner Stellungnahme und Widerspruches und stehe Ihnen für klärende gemeinsame Gespräche gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>		<p>Die nebenstehende Meinungsäußerung enthält keine für den Bebauungsplan abwägungsrelevanten Belange.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
5	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erkläre ich meinen Widerspruch gegen o.g. Bebauungsplan und nehme wie folgt Stellung:</p> <p>1. Formfehler</p> <p>Im Auslegeexemplar Entwurf Lage ist der Bereich wie folgt beschrieben: „ östlich des Südrings zwischen der Albert-Einstein-Straße im Norden und der Max-von-Laue-Straße im Süden“.</p> <p>In der Begründung des Entwurfes ist der Bereich wie folgt beschrieben: „ nördlich des Südrings und südwestlich der Joachim-Jungius-Straße, zwischen der Max-Planck-Straße im Nordwesten und der Max-von- Laue-Straße im Südosten.</p> <p>Diese Aussagen widersprechen sich und der erste Raum ist wesentlich größer und nicht mit einzubeziehen.</p> <p>2. Unklare, nicht anerkannte Punkte der Begründung des Bebauungsplanes</p> <p><b>Seite 8 Punkt 4.1 :</b> „Der Flächennutzungsplan soll im Zusammenhang ... 09.SO.191 angepasst werden.“ Es ist noch unklar, wie die freien, z.T. schon behördlich leer geräumte und Bestandflächen der ehemaligen KGA angepasst und genutzt werden. Durch diese Formulierung sind geplanten Sonderregelungen auch auf diese Gebiete anzuwenden – das ist nicht rechtskonform und nicht akzeptabel.</p> <p><b>Seite 8 Punkt 5.2.</b> Es sind ausdrücklich gesetzlich geschützte Bäume erwähnt – wie kann man unter heutigen Umwelt-Naturschutzdenken überhaupt dann an eine Bebauung denken! Gelten Gesetze und Umwelt nicht mehr?</p> <p><b>Seite 10 Punkt 5.4 Eigentumsverhältnisse:</b> „ von der Planung sind sowohl private Grundstückflächen als auch .....“ Welche privaten Grundstücke sind hier gemeint? Es soll doch anscheinend nur auf dem städtischen Gelände der SW-Heime gebaut werden?!</p>		<p><u>zu 1. Formfehler</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 3 Nr. 5</p> <p><u>zu 2. Anregungen zur Begründung</u>  zu Seite 8, Punkt 4.1 siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 8</p> <p><u>zu Seite 8, Punkt 5.2</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7</p> <p><u>zu Seite 10, Punkt 5.4 Eigentumsverhältnisse</u> Es handelt sich hier nicht um städtisches Gelände.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
5	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p><b>Seite 13 Punkt 6.1.2 Stellplätze und Garagen</b> Die Berechnung der benötigten Stellplätze für PKW erscheint mir nicht zeitgemäß. Bei 190 neuen Studenten von nur 16 Autos auszugehen ist auch bei Studenten viel zu gering bemessen. Hier wäre eine Erhebung der tatsächlich schon vorhandenen Studenten-Pkws zu erstellen und diese hochzurechnen. Die Frage ist auch, wo der Platz für 190 Fahrradstellplätze geschaffen werden soll.</p> <p><b>Seite 15 Punkt 6.2 Zahl der Vollgeschoße</b> Im Bestandsplan wurden 5 Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt. Dieses Höchstmaß ist nicht zu überschreiten, da es nicht nur zum Verstoß sondern auch zur erheblichen optischen Veränderung des Städtebildes sowie zu einer „Hochbausiedlung“ kommt. Gleichzeitig ist zu befürchten, dass die neue angepeilte Geschößhöhe von 8 Vollgeschossen auch auf weitere Plangebiete TB 2 u.ä. ausgeweitet wird. Diesem Vorgang kann unter keinen Umständen zugestimmt werden, da der geplante Entwurf auch in keiner Weise auf die umliegenden Anwohner Rücksicht nimmt. Eine Begründung der Kosten-Nutzenbilanz ist nicht gerechtfertigt. Gegebenenfalls müssen die Mieten angepasst werden.</p> <p><b>Seite 20 Punkt 6.6 Summenpegel- Auswirkungen auf Nachbarschaft</b> Die Schwellenwerte werden deutlich überschritten. Durch weitere Mieter erhöht sich das Verkehrsaufkommen sowie die Geräusche der Studenten, bereits jetzt erhebliche nächtliche Belästigungen durch Musik, Gehlärm und .... – erheblicher Schall zwischen den Gebäuden. Diese weitere Erhöhung ist gesundheitsschädlich und nicht hinzunehmen.</p> <p><b>Seite 36 Punkt 7.4 Eingriffe in Natur</b> Es sollen über 30!! geschützte und gesunde Bäume gefällt werden. Was stellt das für einen Schutz dar? Ersatzpflanzungen könne über einen längeren Zeitraum kein wirklicher Ersatz für das Klima und die erwähnten Tierarten sein. Dazu kommen erhebliche Auswirkungen auf die Durchlüftung und Windverhältnisse – welche durch die Karree Bildungen der neuen Anbauten verstärkt werden weiter verstärkt werden.</p> <p><b>Seite 40 10 Flächenbilanz</b> Es sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einbezogen. Dies wird zu einer Verstopfung des Straßenverkehrs führen und zu weitere Lärm- und Schadstoffemissionen führen (mehrmaliges Anhalten-Anfahren), insbesondere auch nachts</p> <p><b>Nicht erwähnte Punkte</b> Lt. Entwurfsplänen (welche online nicht zu sehen sind) sind eine Erwachsenen Spielplatz und ein Grillplatz geplant. Diese werden zu weiteren zusätzlichen enormen Lärmbelästigungen vor allem auch nach 22.00 führen, was für die Anwohner nicht akzeptabel ist. Bereits jetzt werden Grillveranstaltungen der Studenten auf den Rasenflächen bis weit in die Nacht durchgeführt,</p>		<p>zu Seite 13, Punkt 6.1.2 Stellplätze und Garagen siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 2 Die Fahrradstellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt.</p> <p>zu Seite 15, Punkt 6.2 Zahl der Vollgeschosse siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p> <p>zu Seite 20, Punkt 6.6 Summenpegel-Auswirkungen auf die Nachbarschaft siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p> <p>zu Seite 36, Punkt 7.4 Eingriffe in die Natur siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7</p> <p>zu Seite 40, Punkt 10 Flächenbilanz siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4. Durch die Studierendenheime kommen nach jetzigem Stand der Hochbauplanung ca. 26 Stellplätze hinzu. Dies ist eine Größenordnung, die keine erheblichen Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz hat.</p> <p>zu nicht erwähnte Punkte Ein Erwachsenen Spielplatz ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Insofern kann diese Problematik im Rahmen der Abwägung nicht behandelt werden. Die genannten Entwurfspläne sind auch nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen, sondern der nachfolgenden Bauantragsunterlagen. Insofern sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
5	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p>Insgesamt widerspreche ich dem Bebauungsplan und bekunde entschieden Stellung dageger.</p> <p>Ich habe in den vergangenen Monaten auch Ortsbeiratssitzungen besucht, an denen das Projekt vorgestellt wurde. Ca. 800 Studenten, die zukünftig auf dieser kleinen Fläche wohnen sollen, stellen für die Bestandsbewohner einen erheblichen Einschnitt in ihren Wohnwert dar. Ich bin davon ausgegangen, dass Anwohner auch gehört bzw. überhaupt wahrgenommen werden. Allerdings scheint mir dieses B-Plan Verfahren wie reine Makulatur. Das Studentenwerk als Bauträger hat bereits im Dezember 2020 den Bauantrag gestellt – auf welcher Basis – ein B-Plan der noch nicht beschlossen wurde. Eventuelle Umplanungen z.B. der Geschosshöhe würden erhebliche Mehrkosten verursachen?! Also entsteht doch der Eindruck, dass alles schon feststeht und die vielgepriesene Bürgerbeteiligung nur heiße Luft ist.</p> <p>Ich habe selbst als Studentin in Stralsund gelebt und weiß um Wohnraumprobleme in diesem Zusammenhang. Dieser B-Plan – ohne Rücksicht auf Anwohner – stellt für mich aber keine Lösung dar!</p> <p>Ich fordere eine Überprüfung und Änderung des Bebauungsplanes, am besten eine komplette Ablehnung!</p> <p>Ich bitte um eine Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme und des Widerspruches und stehe Ihnen für klärende gemeinsame Gespräche gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>		<p>Die einzelnen von der Einwenderin genannten Belange sind auf den vorangegangenen Seiten (S. 17 und 18 der Abwägungsvorlage) behandelt worden. Weitere abwägungserhebliche Belange ergeben sich aus den nebenstehenden Aussagen nicht. Über einen Bauantrag ist bisher noch nicht entschieden worden, weil die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 BauGB noch nicht vorliegen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
6	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich als Anwohner Widerspruch gegen den beabsichtigten B-Plan ein.</p> <p><b>1.</b></p> <p>Die Umgebungsbebauung ist durchgehend max. fünfgeschossig. Die nun vorgesehene achtgeschossige Bebauung weicht in der Höhe eklatant von der Umgebungsbebauung ab.</p> <p>Es drohen zunehmende Probleme bei der Durchlüftung zwischen den Baulichkeiten.</p> <p>Sollte dies zulässig werden, dann besteht nach einer Umsetzung des B-Plans ein Einfallstor für weitere achtgeschossige Bebauung (z. B. auch auf dem gegenüberliegenden Gebiet TB 2).</p> <p>Dies würde den Charakter des Wohngebiets nachhaltig ändern.</p> <p><b>2.</b></p> <p>Eine Umsetzung des B-Planes würde zu deutlich vermehrten Lärmbelastungen der Anwohner kommen. In der Begründung wird auf Seite 22 ein erhöhter Beurteilungspegel von 3 dB (A) am Tag und bis zu 5 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Die sei angeblich zumutbar.</p>		<p><u>zu 1.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p> <p><u>zu 2.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
6	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p>Durch die vermehrten Studentenwohnungen steigt das Verkehrsaufkommen und steigen die Geräusche durch Feiern, Grillen etc. Bei Feiern / laute Gesprächen bis in die Nacht und zunehmendem Autoverkehr in der Nacht sind Beeinträchtigungen der Gesundheit der Anwohner zu erwarten. Gerade diese Art der Geräusche wird in der sonst ruhigen Nachtzeit als besonders störend empfunden. Ein gesunder Schlaf und damit die Gesundheit werden beeinträchtigt.</p> <p>Hier werden die Belange der Anwohner im B-Plan auf der Seite 22 - nur eine Seite von 44 widmet sich überhaupt diesem Thema! - nicht hinreichend berücksichtigt. Es ist z. B. nicht nachvollziehbar, warum die geplanten Anbauten nicht auf die ersten 2-3 Wohnheime zur Joachim-Jungius Str. hin begrenzt werden. Dann wären deutlich weniger Anwohner betroffen.</p> <p><b>3.</b></p> <p>Die jetzt schon knappe Stellplatzsituation in der Max-Planckstr. wird sich durch eine erhöhte Studentenzahl weiter verschärfen. Schon jetzt stellen Studenten ihren PKW in der Regel für wenigstens eine Woche oder länger in der Max-Planckstr. ab und fahren sodann mit Rad bzw. gehen zu Fuß. Dadurch ist der Parkraum schon jetzt stark beansprucht. Die im B-Plan ausgewiesenen Stellplätze stehen mit der Anzahl der neu entstehenden Wohnungen in keinem vernünftigen Verhältnis.</p> <p>Ich bitte um kurze Eingangsbestätigung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Eine Begrenzung der Anbauten auf die nördlich gelegenen Wohnheime würde zu einer deutlichen Verringerung der realisierbaren und dringend benötigten Wohnheimplätze für die Universität Rostock führen. Demgegenüber würden sich die Auswirkungen auf die Max-Planck-Str. 5a nicht wesentlich ändern. Die Auswirkungen auf der Max-Planck-Straße (siehe hierzu Abwägungsvorbemerkung, S.2/3 Nr. 4), verbunden mit einer Zunahme des Beurteilungspegels um ca. 1,4 dB(A) am Tage und 1,1 dB(A) in der Nacht. Die Erhöhung der Verkehrsbelegung auf der Max-Planck-Straße entsteht aber nicht nur durch die Studierendenheime, sondern hauptsächlich durch den benachbarten, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für den 2. Teilbereich, der bei der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen hinzugerechnet wurde. Ein Verzicht auf die nächstgelegenen Anbauten an Haus 4A und 5 würde zwar zu einer Verringerung der Zahl der Studierenden und damit zu einer Verringerung der Zahl der Stellplätze, nicht aber zu einer wesentlichen Verringerung der zukünftigen Verkehrsbelegung auf der Max-Planck-Straße führen. Die hauptsächlich für Geräusche von Studierenden in Frage kommenden Freiflächen zwischen den Wohnheimen, sind bereits jetzt durch das nächstgelegene Wohnheim 5/5B von der Max-Planck-Str. 5A getrennt, so dass Geräusche eher in Richtung Joseph-Herzfeld-Straße als in Richtung der westlich gelegenen Wohngebäude wirken.</p> <p><u>zu 3.</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 2</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
7	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erkläre ich meinen Widerspruch gegen o.g. Bebauungsplan und nehme wie folgt Stellung.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zunächst ist unklar, welcher Bereich konkret von dem o.g. Bebauungsplan erfasst ist. Im Auslegeexemplar <i>Entwurf Lage</i> ist der Bereich wie folgt beschrieben: „östlich des Südrings, zwischen der Albert-Einstein-Straße im Norden und der Max-von-Laue-Straße im Süden“. In der Begründung des Entwurfes ist der Bereich jedoch wie folgt beschrieben: „nördlich des Südrings und südwestlich der Joachim-Jungius-Straße, zwischen der Max-Planck-Straße im Nordwesten und der Max-von-Laue-Straße im Südosten. Diese Aussagen widersprechen sich.</p> <p><b>Seite 8 Punkt 4.1</b> Unter Punkt 4.1 auf der Seite 8 heißt es, dass der Flächennutzungsplan „im Zusammenhang mit 09.SO.191 angepasst werden soll. Insofern stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob hiervon auch die Kleingartenanlage umfasst ist. Es ist noch unklar, wie die freien, z.T. schon behördlich leer geräumten Garten- /Bestandsflächen der ehemaligen Kleingartenanlage angepasst und genutzt werden sollen. Durch die o.g. Formulierung sind geplante Sonderregelungen auch auf diese Gebiete anzuwenden – <b>das ist sehr wahrscheinlich nicht rechtskonform und nicht akzeptabel.</b></p> <p><b>Seite 8 Punkt 5.2.</b> Unter Punkt 5.2 auf der Seite 8 sind ausdrücklich gesetzlich geschützte Bestandsbäume erwähnt. In Anbetracht der heutigen an Wichtigkeit gewonnen Klimaschutzziele ist es nicht nachvollziehbar, dass eine Hochhaus-Bebauungsart unter gleichzeitiger Vernichtung von Grünflächen, Baum- und Tierartenvielfalt in Betracht gezogen wird. Naturschutz bzw. Umwelt- und Klimaschutz findet im Rahmen der Bebauungspläne keinerlei Berücksichtigung!</p> <p><b>Seite 10 Punkt 5.4 Eigentumsverhältnisse</b> Unter Punkt 5.4 auf Seite 10 heißt es, dass von der Planung auch private Grundstücksflächen erfasst sind. Hieraus ergibt sich jedoch nicht, welche privaten Grundstücke hier gemeint sind und welche Folgen das für die Eigentümer hat. Es drängt sich die nicht hinnehmbare Vermutung auf, dass nicht nur auf dem städtischen Gelände der Studentenwohnheime-Heime gebaut werden soll.</p>		<p>Im Bebauungsplan ist der räumliche Geltungsbereich rechtseindeutig festgesetzt. Im Übrigen wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 3 Nr. 5 verwiesen.</p> <p><u>zu Seite 8, Punkt 4.1</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 8</p> <p><u>zu: Seite 8, Punkt 5.2</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7 verwiesen.</p> <p>zu Seite 10, Punkt 5.4 Es handelt sich hier nicht um städtisches Gelände, sondern um private Grundstücksflächen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
7	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p><b>Seite 13 Punkt 6.1.2 Stellplätze und Garagen</b> Die Berechnung der benötigten Stellplätze für PKW erscheint mir weder zeitgemäß noch realistisch. Bei 190 zusätzlichen Studenten von nur 16 Autos auszugehen ist auch bei Studenten viel zu gering bemessen. Hier ist daher eine Erhebung der tatsächlich schon vorhandenen Studenten-Pkws gemessen an der Anzahl der bereits in den vorhandenen Studentenwohnheimen vor Ort zu erstellen und diese hochzurechnen. Parkflächen sind gering und es würde zudem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in dem Gebiet führen. Die Frage ist auch, wo der Platz für 190 Fahrradstellplätze geschaffen werden soll.</p> <p><b>Seite 15 Punkt 6.2 Zahl der Vollgeschoße</b> <u>Im Bestandsplan wurden 5 Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt.</u> Das Höchstmaß ergibt sich innerhalb eines bebauten Ortsteiles nach der Eigenart dessen Umgebung und ist nicht zu überschreiten, da es erheblich zu einer optischen Veränderung des Städtebildes sowie zu einer Höhenüberschreitung führt. Gleichzeitig ist zu befürchten, dass die neue angepeilte Geschoßhöhe von 8 Vollgeschossen auch auf weitere Plangebiete TB 2 u.ä. ausgeweitet wird. Einem solchen Vorgehen kann unter keinen Umständen zugestimmt werden, da der geplante Entwurf auch in keiner Weise auf die Interessen der umliegenden Anwohner Rücksicht nimmt. Eine Begründung der Kosten-Nutzenbilanz – nur bei genügenden Geschossen hätte man eine ausgeglichene Bilanz – ist nicht gerechtfertigt. Gegebenenfalls müssen die Mieten in den Studentenwohnheimen angepasst werden.</p> <p><b>Seite 20 Punkt 6.6 Summenpegel- Auswirkungen auf Nachbarschaft</b> Die Schwellenwerte werden deutlich überschritten. Durch den geplanten Zuwachs der Studenten erhöht sich das Verkehrsaufkommen sowie die bereits seit Jahren nächtlichen Ruhestörungen, wie z.B. Lärmbelästigungen durch laute Musik. Hinzukommt, dass zwischen den Gebäuden eine erhebliche Schallwirkung besteht, wodurch selbst harmlose Geräusche, wie Stimmen im Rahmen einer normalen Unterhaltung oder Gehen lauter werden und ebenfalls zu Lärmbelästigung führen. Diese bereits bestehenden Beeinträchtigungen werden durch die Bebauungsplanung nur noch vergrößert. Es ist daher zu befürchten, dass die Zunahme der bereits stattfindenden Lärmbelästigung für uns als unmittelbare Anwohner gesundheitsschädliche Auswirkungen haben wird. Auch aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan nicht akzeptabel.</p> <p><b>Seite 36 Punkt 7.4 Eingriffe in Natur</b> Ausweislich des Punkt 7.4 auf Seite 36 sollen über 30(!) geschützte und gesunde Bäume gefällt werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in den Umwelt- und Tierschutz dar. Auch Ersatzpflanzungen können diesen Eingriff in die Natur über einen längeren Zeitraum weder für das Klima noch für die erwähnten Tierarten sein. Insbesondere durch die Rodung der Bäume werde die dort lebenden Tierarten verdrängt, wenn nicht sogar dezimiert. Dazu kommen erhebliche Auswirkungen auf die Durchlüftung und Windverhältnisse, welche durch die Karreebildungen der neuen Anbauten weiter verstärkt werden.</p> <p><b>Seite 40 10 Flächenbilanz</b> Es sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einbezogen. Es ist zu befürchten, dass dies zu einer Verstopfung des Straßenverkehrs führen wird, was weitere Lärm- und Schadstoffemissionen nach sich ziehen wird (mehrmaliges PKW-Anhalten/-Anfahren, Türen öffnen/schließen), insbesondere auch nachts.</p>		<p><u>zu Seite 13, Punkt 6.1.2 Stellplätze und Garagen</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 2 Die Fahrradstellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt.</p> <p><u>zu Seite 15, Punkt 6.2 Zahl der Vollgeschoße</u> Den nebenstehend formulierten Rechtssatz gibt es in der Bauleitplanung nicht. Vorhaben, die <u>ohne Bebauungsplan</u> in Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB zugelassen werden sollen, müssen sich, was das Maß der Nutzung betrifft, in die nähere Umgebung einfügen. Dies gilt nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Im Weiteren wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6 verwiesen.</p> <p>Die nebenstehend aufgeführte Kosten-Nutzen-Bilanz ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Das trifft auch auf Aussagen zur Gestaltung der zukünftigen Mieten in den Studierendenwohnheimen zu. Die anzuwendenden Mietbedingungen obliegen allein dem Studierendenwerk als Vermieter.</p> <p><u>zu Seite 20, Punkt 6.6 Summenpegel-Auswirkungen auf die Nachbarschaft</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p> <p><u>zu Seite 36, Punkt 7.4 Eingriffe in die Natur</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7</p> <p><u>zu Seite 40 Punkt 10 Flächenbilanz</u> siehe Abwägungsvorbemerkung, S. 2/3 Nr. 4 Durch die Studierendenheime kommen nach jetzigem Stand der Hochbauplanung ca. 26 Stellplätze hinzu. Dies ist eine Größenordnung, die keine erheblichen Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz hat.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
7	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p><b>Im Bebauungsplan nicht erwähnte Punkte</b></p> <p>Laut den Entwurfsplänen ( online nicht einsehbar ) sind ein Erwachsenenspielplatz und ein Grillplatz geplant. Diese werden zu weiteren zusätzlichen enormen Lärmbelastigungen an Wochenenden und vor allem auch nach 22.00 Uhr führen, was für die Anwohner (Werkstätige, Rentner, Familien) nicht akzeptabel ist. Bereits jetzt werden Grillveranstaltungen der Studenten auf den Rasenflächen wochentags bis weit in die Nacht durchgeführt.</p> <p><b><u>Ausdrücklich verweise ich auf den im Grundgesetzbuch enthaltenen Artikel 20 Abs. 3 enthaltenen Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, welche die Verwaltung an die Gesetze bindet und nicht am Gesetz orientierte Ermessungsentscheidung ausdrücklich verbietet. Dies erscheint mir in einigen Punkten nicht erfüllt, da mehrere Gesetze und beschlossene Bestandpläne nicht eingehalten werden.</u></b></p> <p>Es ist mir völlig unklar, wie es zu einem Bauantrag seitens des Studentenwerkes Rostock-Wismar Ende 2020 kommen kann, Bereits aufgrund dessen, dass es noch keinen rechtskräftigen B-Plan für diesen, auch z.T. neuen Bereich gibt, ist der Bauantrag seitens des Studentenwerkes Rostock-Wismar abzulehnen.</p> <p>In erster Linie hat sich die Stadt (meiner Meinung nach) um ihre Mitbürger, welche auch den Mehrwert erwirtschaften, zu kümmern und den Erhalt eines lebenswerten Wohnraumumfeldes zu schützen, auch zum Regenieren ihrer Arbeitskraft. Ich bin gebürtiger Rostocker und muss leider seit Jahren miterleben, wie sich die Architektur und das Leben in Rostock verschlechtert. Beispiele: enges eintöniges Bebauen auf der Holzhalbinsel, Metallgitter-Parkhaus als ersten Eindruck bei der Einfahrt in die Stadt, Höhe Warnowbrücke, Betonarchitektur z.B. am Vögenteichplatz, etc. und nunmehr auch am Rosengarten.</p> <p>Auch die Zerstörung bzw. Vernichtung von städtischen Grünflächen, einschließlich der Pflanzen- und Tierartenvielfalt für Grillplätze und Erwachsenenspielplätze ist im höchsten Maße klima- und umweltschädlich und widerspricht den CO<sup>2</sup>-Klimazielen.</p> <p>Hiermit fordere ich Sie auf, die Wünsche und Vorstellungen der unmittelbar betroffenen Anwohner in ihre Planung zu berücksichtigen.</p> <p><b><u>Ich fordere dringend eine Überprüfung und Änderung des Bebauungsplanes mit Rücksichtnahme auf alle Anwohner in unmittelbarer Wohnnähe und die Auswirkungen auf das Stadtklima.</u></b></p> <p><b><u>Zudem fordere ich Sie auf, dass Sie sich bei der Planung und Gestaltung an die vorhandene und umliegende Bebauung orientieren, sodass sich das Gesamtbild in die Wohnlandschaft einfügt und es nicht zu einer Hochhausbebauung kommt.</u></b></p> <p>Hiermit bekunde ich meine ausdrückliche Ablehnung zu diesen Bebauungsplänen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Eingangsbestätigung meines Widerspruchs.</p> <p>Für klärende gemeinsame Gespräche stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		<p>Ein Erwachsenenspielplatz ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die genannten Entwurfspläne waren auch nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Insofern sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.</p> <p>Die weiteren Meinungsäußerungen enthalten keine plankonkreten Hinweise, die im Rahmen der Abwägung zu behandeln wären.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
8	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erkläre ich meinen Widerspruch gegen o.g. Bebauungsplan und nehme wie folgt Stellung.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zunächst ist unklar, welcher Bereich konkret von dem o.g. Bebauungsplan erfasst ist. Im Auslegexemplar <i>Entwurf Lage</i> ist der Bereich wie folgt beschrieben: „östlich des Südrings, zwischen der Albert-Einstein-Straße im Norden und der Max-von-Laue-Straße im Süden“. In der Begründung des Entwurfes ist der Bereich jedoch wie folgt beschrieben: „nördlich des Südrings und südwestlich der Joachim-Jungius-Straße, zwischen der Max-Planck-Straße im Nordwesten und der Max-von-Laue-Straße im Südosten. Diese Aussagen widersprechen sich.</p> <p><b>Seite 8 Punkt 4.1</b> Unter Punkt 4.1 auf der Seite 8 heißt es, dass der Flächennutzungsplan „im Zusammenhang mit 09.SO.191 angepasst werden soll. Insofern stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob hiervon auch die Kleingartenanlage umfasst ist. Es ist noch unklar, wie die freien, z.T. schon behördlich leer geräumten Garten- /Bestandsflächen der ehemaligen Kleingartenanlage angepasst und genutzt werden sollen. Durch die o.g. Formulierung sind geplante Sonderregelungen auch auf diese Gebiete anzuwenden – <b>das ist sehr wahrscheinlich nicht rechtskonform und nicht akzeptabel.</b></p> <p><b>Seite 8 Punkt 5.2.</b> Unter Punkt 5.2 auf der Seite 8 sind ausdrücklich gesetzlich geschützte Bestandsbäume erwähnt. In Anbetracht der heutigen, an Wichtigkeit gewonnen Klimaschutzziele ist es nicht nachvollziehbar, dass eine Hochhaus Bauweise unter gleichzeitiger Vernichtung von Grünflächen, Baum- und Tierartenvielfalt in Betracht gezogen wird. <b>Naturschutz bzw. Umwelt- und Klimaschutz findet im Rahmen der Bebauungspläne keinerlei Berücksichtigung!</b></p> <p><b>Seite 10 Punkt 5.4 Eigentumsverhältnisse</b> Unter Punkt 5.4 auf Seite 10 heißt es, dass von der Planung auch private Grundstückflächen erfasst sind. Hieraus ergibt sich jedoch nicht, welche privaten Grundstücke hier gemeint sind und welche Folgen das für die Eigentümer hat. Es drängt sich die nicht hinnehmbare Vermutung auf, dass nicht nur auf dem städtischen Gelände der Studentenwohnheime gebaut werden soll.</p>		<p>Im Bebauungsplan ist der räumliche Geltungsbereich rechtseindeutig festgesetzt. Im Übrigen wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 3 Nr. 5 verwiesen.</p> <p><u>zu Seite 8, Punkt 4.1</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 8</p> <p><u>zu Seite 8, Punkt 5.2</u> siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7 Die Behauptung, Naturschutz bzw. Umwelt- und Klimaschutz fänden im Rahmen des Bebauungsplans keinerlei Berücksichtigung ist falsch. In dem Zusammenhang wird auf die Festsetzungen 5.1 bis 5.7, 6.1 bis 6.3 und 7.4 verwiesen.</p> <p><u>zu Seite 10, Punkt 5.4</u> Es handelt sich hier nicht um städtisches Gelände.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
8	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p><b>Seite 13 Punkt 6.1.2 Stellplätze und Garagen</b> Die Berechnung der benötigten Stellplätze für PKW erscheint mir weder zeitgemäß noch realistisch. Bei 190 zusätzlichen Studenten von nur 16 Autos auszugehen ist auch bei Studenten viel zu gering bemessen. Hier ist daher eine Erhebung der tatsächlich schon vorhandenen Studenten-Pkws, gemessen an der Anzahl der bereits in den vorhandenen Studentenwohnheimen vor Ort zu erstellen und diese hochzurechnen. Parkflächen sind gering und es würde zudem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in dem Gebiet führen. Die Frage ist auch, wo der Platz für 190 Fahrradstellplätze geschaffen werden soll.</p> <p><b>Seite 15 Punkt 6.2 Zahl der Vollgeschoße</b> <b>Im Bestandsplan wurden 5 Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt!</b> Das Höchstmaß ergibt sich innerhalb eines bebauten Ortsteiles nach der Eigenart dessen Umgebung und ist nicht zu überschreiten, da es erheblich zu einer optischen Veränderung des Stadtbildes sowie zu einer Höhenüberschreitung führt! Gleichzeitig ist zu befürchten, dass die neue angepeilte Geschosshöhe von 8 Vollgeschossen auch auf weitere Plangebiete TB 2 ausgeweitet wird. Einem solchen Vorgehen kann unter keinen Umständen zugestimmt werden, da der geplante Entwurf auch in keiner Weise auf die Interessen der umliegenden Anwohner Rücksicht nimmt. Eine Begründung der Kosten-Nutzenbilanz – nur bei genügenden Geschossen hätte man eine ausgeglichene Bilanz - ist nicht gerechtfertigt. Gegebenenfalls müssen die Mieten in den Studentenwohnheimen angepasst werden.</p> <p><b>Seite 20 Punkt 6.6 Summenpegel- Auswirkungen auf Nachbarschaft</b> Die Schwellenwerte werden deutlich überschritten. Durch den geplanten Zuwachs der Studenten erhöht sich das Verkehrsaufkommen sowie die bereits seit Jahren nächtlichen Ruhestörungen, wie z.B. Lärmbelästigungen durch laute Musik / Partys. Hinzu kommt, dass zwischen den Gebäuden eine erhebliche Schallwirkung besteht. Diese bereits bestehenden Beeinträchtigungen werden durch die Bebauungsplanung vergrößert. Eine weitere Zunahme der bereits vorhandenen Lärmbelästigungen hat für uns als unmittelbare Anwohner gesundheitsschädliche Auswirken. Aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan nicht akzeptabel.</p> <p><b>Seite 36 Punkt 7.4 Eingriffe in Natur</b> Ausweislich des Punktes 7.4 auf Seite 36 sollen über 30(!) geschützte und gesunde Bäume gefällt werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in den Umwelt- und Tierschutz dar. Auch Ersatzpflanzungen können diesen Eingriff in die Natur über einen längeren Zeitraum weder für das Klima noch für die erwähnten Tierarten sein. Insbesondere durch die Rodung der Bäume wird der Lebensraum für die dort lebenden Tierarten vernichtet. Dazu kommen erhebliche Auswirkungen auf die Durchlüftung und Windverhältnisse, welche durch die Karree-Bildungen der neuen Anbauten weiter verstärkt werden.</p> <p><b>Seite 40 10 Flächenbilanz</b> Es sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einbezogen. Daher ist zu befürchten, dass es zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen des Straßenverkehrs führt und somit zu erhöhten Belastungen im Bereich der Lärm- und Schadstoffemissionen, auch nachts.</p>		<p>zu Seite 13, Punkt 6.1.2 Stellplätze und Garagen siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 2 Die Fahrradstellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt. Weitere Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.</p> <p>zu Seite 15, Punkt 6.2 Zahl der Vollgeschosse Den nebenstehend formulierten Rechtssatz gibt es in der Bauleitplanung nicht. Vorhaben, die <u>ohne Bebauungsplan</u> in Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB zugelassen werden sollen, müssen sich, was das Maß der Nutzung betrifft, in die nähere Umgebung einfügen. Dies gilt nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Im Weiteren wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6 verwiesen. Die nebenstehend aufgeführte Kosten-Nutzen-Bilanz ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Das trifft auch auf Aussagen zur Gestaltung der zukünftigen Mieten in den Studierendenwohnheimen zu. Die anzuwendenden Mietbedingungen obliegen allein dem Studierendenwerk als Vermieter.</p> <p>zu Seite 20, Punkt 6.6 Summenpegel-Auswirkungen auf die Nachbarschaft siehe Abwägungsvorbemerkungen, S.2/3 Nr. 4</p> <p>zu Seite 36, Punkt 7.4 Eingriffe in die Natur siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6 und S. 5 Nr. 7</p> <p>zu Seite 40, Punkt 10 Flächenbilanz siehe Abwägungsvorbemerkungen, S.2/3 Nr. 4</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
8	Einzelstellungnahme		22.07.2021
<p><b>Im Bebauungsplan nicht erwähnte Punkte</b></p> <p>Laut den Entwurfsplänen (online leider nicht einsehbar) sind ein Erwachsenenspielplatz und ein Grillplatz geplant. Diese werden zu weiteren enormen Lärmbelastigungen führen, sowohl wochentags als auch an Wochenenden und vor allem auch nach 22.00 Uhr, daher für uns als direkte Anwohner (Werktätige, Rentner, Familien) nicht akzeptabel. Bereits seit Jahren werden Grillveranstaltungen, etc. der Studenten auf den Rasenflächen wochentags bis weit in die Nacht durchgeführt, ohne Rücksicht auf Anwohner.</p> <p><b>Ausdrücklich verweise ich auf den im Grundgesetzbuch enthaltenen Artikel 20 Abs. 3 - enthaltenen Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, welche die Verwaltung an die Gesetze bindet und nicht am Gesetz orientierte Ermessungsentscheidung ausdrücklich verbietet. Dies erscheint mir in einigen Punkten nicht erfüllt, da mehrere Gesetze und beschlossene Bestandspläne nicht eingehalten werden.</b></p> <p>Es ist mir völlig unklar, wie es zu einem Bauantrag seitens des Studentenwerkes Rostock-Wismar Ende 2020 kommen kann. Bereits auf Grund dessen, dass es noch keinen rechtskräftigen B-Plan für diesen, auch z.T. neuen Bereich gibt, ist der Bauantrag seitens des Studentenwerkes Rostock-Wismar abzulehnen.</p> <p>In erster Linie hat sich die Stadt (meiner Meinung nach) um ihre Mitbürger, welche auch den Mehrwert erwirtschaften, zu kümmern und den Erhalt eines lebenswerten Wohnraumfeldes zu schützen, auch zum Regenerieren ihrer Arbeitskraft. Ich bin gebürtiger Rostocker und muss leider seit Jahren feststellen, wie sich die Architektur und das Leben in Rostock verschlechtert. Beispiele: enges eintöniges Bebauen auf der Holzhalbinsel, Metallgitter-Parkhaus als ersten Eindruck bei der Einfahrt in die Stadt, Höhe Warnowbrücke, Betonarchitektur z.B. am Vögenteichplatz, etc. und nunmehr auch am Rosengarten.</p> <p>Auch die Zerstörung bzw. Vernichtung von städtischen Grünflächen, einschließlich der Pflanzen- und Tierartenvielfalt für „Grillplätze und Erwachsenenspielplätze“ ist im höchsten Maße klima- und umweltschädlich und widerspricht den CO<sup>2</sup>-Klimazielen.</p> <p><b>Hiermit fordere ich Sie auf, die Wünsche und Vorstellungen der unmittelbar betroffenen Anwohner in ihre Planung zu berücksichtigen.</b></p> <p><b>Ich fordere dringend eine Überprüfung und Änderung des Bebauungsplanes mit Rücksichtnahme auf alle Anwohner in unmittelbarer Wohnnähe und die Auswirkungen auf das Stadtklima.</b></p> <p><b>Zudem fordere ich Sie auf, dass Sie sich bei der Planung und Gestaltung an die vorhandene und umliegende Bebauung orientieren, sodass sich das Gesamtbild in die Wohnlandschaft einfügt und es nicht zu einer Hochhausbebauung kommt.</b></p> <p>Hiermit bekunde ich meine ausdrückliche Ablehnung zu diesen Bebauungsplänen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Eingangsbestätigung meines Widerspruchs.</p> <p>Für klärende gemeinsame Gespräche stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		<p>Ein Erwachsenenspielplatz ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die genannten Entwurfspläne waren auch nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Insofern sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.</p> <p>Die weiteren Meinungsäußerungen enthalten keine plankonkreten Hinweise, die im Rahmen der Abwägung zu behandeln wären.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
9	Einzelstellungnahme		29.07.2021
<p>1. Die Umgebungsbebauung ist durchgehend max. fünfgeschossig. Die nun vorgesehene achtgeschossige Bebauung weicht in der Höhe deutlich von der Umgebungsbebauung ab. Es drohen zunehmende Probleme bei der Durchlüftung zwischen den Baulichkeiten. Sollte dies zulässig werden, dann besteht nach einer Umsetzung des B-Plans ein Einfallstor für weitere achtgeschossige Bebauung (z. B. auch auf dem gegenüberliegenden Gebiet TB 2). Dies würde den Charakter des Wohngebiets nachhaltig ändern.</p> <p>2. Eine Umsetzung des B-Planes würde zu deutlich vermehrten Lärmbelastungen der Anwohner führen. In der Begründung wird auf Seite 22 ein erhöhter Beurteilungspegel von 3 dB (A) am Tag und bis zu 5 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Dies sei angeblich zumutbar, was wir hiermit in Frage stellen. Durch die Vielzahl der neuen Studentenwohnungen steigt das Verkehrsaufkommen und der Geräuschpegel durch etwaige Feiern, Grillen etc.. Durch die Feiern und die zu erwartenden lauten Gespräche bis in die Nacht sowie dem zunehmendem Autoverkehr in der Nacht sind deutliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu erwarten. Gerade diese Art der Geräusche wird in der sonst ruhigen Nachtzeit als besonders störend empfunden. Ein gesunder Schlaf wird dadurch deutlich gestört.</p> <p>In diesem Punkt werden die Belange der Anwohner im B-Plan auf der Seite 22 nicht hinreichend berücksichtigt.</p>		<p>siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p> <p>siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3 Nr. 4</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
9	Einzelstellungnahme		29.07.2021
<p>3. Die jetzt schon knappe Stellplatzsituation in der Max-Planck-Straße wird sich durch eine erhöhte Studentenzahl weiter verschärfen. Schon jetzt stellen Studenten ihren PKW in der Regel für wenigstens eine Woche oder länger in der Max-Planck-Straße ab und fahren sodann mit Rad bzw. gehen zu Fuß. Dadurch ist der Parkraum schon jetzt stark beansprucht. Die im B-Plan ausgewiesenen zu schaffenden Stellplätze stehen mit der Anzahl der neu entstehenden Wohnungen in keinem vernünftigen Verhältnis.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>zu 3. siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 2</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
10	Einzelstellungnahme		25.07.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das o.g. Planverfahren legen wir wie folgt Widerspruch ein. Wir bitten dringend um Berücksichtigung unserer Bedenken sowie Beantwortung der nachfolgend aufgeführten Fragen.</p> <p>6.1.2 (S.13) Stellplätze und Garagen</p> <p>Die Stellplatzsituation in der Max-Planck-Straße ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt für die Anwohner nicht ausreichend. Die vorhandenen Stellplätze werden durch einen großen Teil von Personal des Klinikum Süd als kostenfreie Parkplätze genutzt. Weiterhin reisen viele Studierende mit Privat PKW an. Diese verbleiben dann während des Aufenthaltes auf dem entsprechenden Parkplatz, da zwischenzeitlich Fahrräder und öffentliche Verkehrsmittel genutzt werden. Wir denken, dass es notwendig ist, mehr als 16 zusätzliche Parkplätze zu schaffen. Wo genau sollen die zusätzlichen Parkplätze entstehen?</p> <p>6.2 (S.15) Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Die Bebauung weicht in Art und Weise von der Umgebungsbebauung ab und führt durch die extreme Abweichung der Gebäudehöhen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Stadtteilbildes. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Ausführung mit 8 Vollgeschossen auch auf dem angrenzenden Plangebiet TB2 Anwendung finden wird.</p>		<p>zu 6.1.2 siehe Abwägungsvorbemerkung, S. 1 Nr. 2</p> <p>zu 6.2 siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
10	Einzelstellungnahme		25.07.2021
<p>6.4.1 (S. 17) Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Die bereits angespannte Verkehrssituation in der Max-Planck-Straße führt durch eine nutzbare Straßenbreite von maximal 4,50m (stellenweise lediglich 4,30m) zu problematischen Verkehrssituationen. Regelmäßig sind Fahrzeuge zum Ausweichen auf den Bürgersteig gezwungen. Dieser befindet sich auf der kompletten Länge auch deshalb in einem absolut desaströsen Zustand. Für ältere und gehbehinderte Menschen, von denen viele in diesem Stadtteil wohnhaft sind, ist das Gehen darauf stellenweise bereits jetzt kaum noch zumutbar und oft sind diese gezwungen auf die Straße auszuweichen. In Folge eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, speziell durch große und schwere Baufahrzeuge während der langen Bauphase, sind weitere, beträchtliche Beschädigungen der maroden Bürgersteige überhaupt nicht zu vermeiden. Diesen Zustand sind wir nicht gewillt klaglos hinzunehmen! Oder ist eine Sanierung der Bürgersteige in der Max-Planck-Str. nach der Bauphase geplant?</p> <p>6.5 (S. 17) Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen</p> <p>Die neuen Anbauten sollen mit Flachdächern versehen werden. Es gibt hier im Wohnbereich bereits jetzt eine Möwenplage. Diese Vögel verursachen außergewöhnlich viel Lärm und Dreck. Welche Maßnahmen sind zur Unterbindung des Brutgeschehens auf den Flachdächern vorgesehen?</p> <p>Wir bitten um Eingangsbestätigung sowie Stellungnahme zu unserem Widerspruch.</p>		<p><u>zu 6.4.1 (S. 17) öffentliche Straßenverkehrsflächen</u></p> <p>Die Beseitigung bzw. Vermeidung von Bauschäden obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht.</p> <p>Ein weiterer Ausbau, etwa eine Verbreiterung der Fahrbahn der Max-Planck-Straße ist nicht vorgesehen. Mit einer nutzbaren Breite von 4,50 m ist ein Begegnungsfall zumindest zwischen Pkw/Pkw und Pkw/Rad möglich. Eine Verbreiterung der Fahrbahn würde zwangsläufig zu einem Verlust einer Vielzahl von öffentlichen Parkflächen bedeuten, da die heutige Schrägaufstellung dann in eine Aufstellart parallel zum Fahrbahnrand geändert werden müsste. Ein Verlust von öffentlichen Parkflächen wäre nicht im Sinne vieler Anwohner, die bereits jetzt ein Defizit von öffentlichen Parkmöglichkeiten beklagen. Sie hierzu auch die eingegangenen Stellungnahmen auf S. 8,11,13,21 und 30 der Abwägungsvorlage.</p> <p><u>zu 6.5 (S. 17) Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen</u></p> <p>siehe Abwägungsvorbemerkungen, S. 1/2 Nr. 3</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p>Hiermit legen wir Widerspruch ein und geben folgende Stellungnahme als unmittelbar Betroffene ab.</p> <p><u>A Betroffenheit</u></p> <p>Die Betroffenheit ergibt sich aus den unzulässigen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Wohnen zwischen Max-von-Laue- und Joseph-Herzfeld-Straße sowie die Max-Planck-Straße infolge der Änderung des Wohnens in ein sonstiges Sondergebiet „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“. Die Summe der Beeinträchtigungen und Wirkungen ist vielschichtig. Zum einen geht es um weitere zulässige Nutzungen, die erhebliche Erweiterung der Bebauung sowie größeren Nebenanlagen, die erhebliche Änderung der Art der Bebauung, die erhebliche Beeinträchtigung der Verkehrsanlagen, die Erhöhung des Parkplatznotstandes, die Umweltauswirkungen, die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich ergebende Veränderung des Mikroklimas und die nicht hinnehmbare weitere Belastung des Entwässerungsnetzes.</p> <p>Unsere Wohnung, gelegen in der Joseph-Herzfeld-Straße 4, ist unmittelbar betroffen. Eine Wertminderung der Immobilie ist gegeben.</p> <p><u>B Ausgangssituation und zur Geschichte</u></p> <p>Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) bestimmt das Wohnquartier zwischen Südring, Max-Planck-Straße und Erich-Schlesinger-Straße zum Wohnen. Der gewollten Nutzung nach handelt es um ein reines Wohngebiet.</p> <p>Von Anbeginn der Planung und Entwicklung der Südstadt in den 1950er/ 1960er Jahren gibt es keine anderslautenden Absichten. Das bestehende studentische Wohnen entlang der Max-Planck-Straße fügt sich städtebaulich in das Gesamtbild durch eine Zeilenbebauung in fünfgeschossiger Bauweise ein. Die Gebäudeausrichtung, -höhe, -länge und -gestaltung sowie der Versiegelungsgrad des Grundstückes (GRZ) sind mit denen der anderen Wohnbebauung vergleichbar. Überwiegend sind viergeschossige Wohngebäude vorhanden, jedoch in Richtung Südring und Max-Planck-Straße befinden sich auch fünfgeschossige Wohngebäude. Überall sind ein hoher Grünflächenanteil sowie Altbaumbestand vorhanden, ebenso wie beim studentischen Wohnen. Verteilt befinden sich im Wohngebiet soziale Einrichtungen wie Kita, Schule, Spielplätze und Einzelhandel zur Grundversorgung.</p>		<p>zu A, Betroffenheit</p> <p>Die Einwander aus der Joseph-Herzfeld-Straße 4 machen geltend, von der Planung betroffen zu sein. Das Gebäude der Joseph-Herzfeld-Str. 4 befindet sich gegenüber dem Studierendenwohnheim Nr. 5B. Zur Begründung der Betroffenheit werden Beeinträchtigungen für das Wohnen zwischen Max-von-Laue-Straße und Joseph-Herzfeld-Straße sowie Max-Planck-Straße genannt. Inwieweit hier eine konkrete Betroffenheit bzw. Wertminderung der Wohnnutzung in der Joseph-Herzfeld-Straße 4 anzunehmen ist, geht aus den nebenstehenden Ausführungen zunächst nicht hervor.</p> <p>zu B, Ausgangssituation und zur Geschichte</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen enthalten keine abwägungsrelevanten Belange. Zur Klarstellung wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und <u>kein</u> reines Wohngebiet darstellt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p>Haupterschließungsstraßen für das Wohngebiet und die Schifftechnik/ Elektrotechnik der Rostocker Universität bilden die Erich-Schlesinger-Straße sowie die Max-Planck-Straße, diese sind jeweils über den Südring angebunden. Die Max-Planck-Straße ist in einer Breite von 9,50 m zuzüglich Gehweg von 2,50 m ausgebaut. Dies begründete seinerzeit die vorgehaltenen Entwicklungsflächen für die Universität Rostock zwischen Albert-Einstein- und Max-Planck-Straße. Die Max-Planck-Straße ist die städtebauliche Zäsur zwischen Wohnen und Sondergebiet Universität. Das studentische Wohnen befindet sich in Randlage zum Wohngebiet.</p> <p>Auch die vorläufige teilweise Nutzung der Max-Planck-Straße als Pkw - Stellfläche (rd. 130 Stück) kann nicht davon ablenken. Der Grund für die Freigabe der Max-Planck-Straße für Pkw - Stellflächen war die explosionsartige Zunahme von Pkws in den 90er Jahren, um das ungehemmte Parken auf den Grünflächen, insbesondere auf dem studentischen Grundstück, zu unterbinden. Neben den Studenten kamen auch die Bediensteten der Universität und dem Südstadtklinikum fortan mit PKW. Weiterer erheblicher Nutzungsdruck entstand unmittelbar mit dem Entzug von ca. 100 Stellflächen am Standort durch die Universität Rostock, weil diese das Institut für Biowissenschaften, Institut für Chemie neu baute und später die Schifftechnik/ Elektrotechnik hochbaulich erweiterte. Dem gegenüber haben fast alle Wohnungseigentümer Privatparkplätze geschaffen.</p> <p>Mit jeder Inbetriebnahme einer weiteren Fakultät bzw. eines weiteren Standortes durch die Universität Rostock wächst der Parkdruck aktuell weiter. Die Gehwege sind im Umfeld des Plangebietes zeitweise nicht betretbar, weil Autos diese blockieren und die Grünflächen werden wieder wie selbstverständlich beparkt.</p> <p>Ergänzend möchten wir beschreiben, dass für die Entwicklung der Rostocker Universität von Anbeginn in einem erheblichen Umfang nordöstlich der Max-Planck-Straße und südlich der Bahntrasse gemäß Bauleitplanung Flächen vorgehalten werden. Auch 2021 sind noch reichlich Flächen vorhanden, um den Vorgaben übergeordneter</p>		<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind Meinungsäußerungen der Einwender. Sie enthalten keine plankonkreten Anregungen, die im Rahmen der Abwägung zu behandeln wären. Insbesondere wird nicht dargelegt, welche Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Wohnnutzung in der Joseph-Herzfeld-Str. 4 im Zusammenhang mit den nebenstehenden Ausführungen haben soll.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p>Planungen und Ziele der Raumordnung (Pkt. 4.1 d. B.) Rechnung zu tragen. Konkret sind zwischen Max-Planck-Straße und Albert-Einstein-Straße unbebaute Flächen vorhanden. Wenn abgesehen von diesem Fakt die Hansestadt und die Universität Rostock sich endlich zukunftsorientiert und nachhaltig im Bereich der Freiflächensicherung aufstellen wollen und dem Klimawandel begegnen wollen, müssen vorhandene Ressourcen genutzt und nicht weiter ausgebaut werden. Wirtschaftlich, zweckmäßig und umweltschonend kann studentisches Wohnen direkt am Campus oberhalb der hundertten neu geschaffenen Pkw-Stellflächen realisiert werden. Beispielsweise sind Pkw-Stellplätze dann direkt für die anwohnenden Studenten vorhanden. Im Gesamtblick auf die Hansestadt Rostock und die Ansiedlung von Wohnungen schreitet die Segregation trotz allseits bekannter Studien immer weiter voran. Dezentrale Lösungen für alle in der Stadt lebenden Menschen, auch für die Studenten, sind notwendig. Die Südstadt hat einen guten Anteil an Studentenzimmern sowie 1-Raum- und kleinen 2-Zimmerwohnungen infolge des vorhandenen Wohnungsbestandes in der Südstadt. Es gilt andere Stadtteile durch verschiedenste Wohnformen zu entwickeln und damit der Segregation entgegenzuwirken und die Stadtteile gleichermaßen zu beleben.</p> <p><u>B Bauleitplanung und Flächennutzungsplan (FNP)</u></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich insgesamt auf die Bauleitplanung des sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO), welche nach § 2 (1) BauGB durch die Gemeinde eigenverantwortlich aufzustellen ist. Im verbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) ist keine entsprechende Ausweisung für das benannte Plangebiet entlang der Max-Planck-Straße vorhanden. Eine öffentliche Beteiligung und Auslegung sind nicht erfolgt.</p> <p>Der B-Plan ist bereits unzulässig, weil er nicht aus dem FNP entwickelt wurde bzw. entwickelt werden konnte. Die Grundkonzeption des FNP wird durch die Änderung der Zweckbestimmung von „Wohnen“ in „sonstige Sondergebiete“ jenseits der Max-Planck-Straße geändert und greift durch seine geplanten erheblichen Auswirkungen allseitig in das bestehende Wohngebiet ein und stellt künftig einfach ausgedrückt einen Fremdkörper in Art und Nutzung dar. Im Weiteren wird darauf noch eingegangen.</p>		<p>Seitens der Einwender wird vorgeschlagen, das studentische Wohnen oberhalb der neu geschaffenen Stellflächen für den Uni Campus einzuordnen. Dies sei wirtschaftlich, zweckmäßig und umweltschonend.</p> <p>Die von Seiten der Einwender ins Auge gefasste Fläche befindet sich zwischen der Bahnstrecke Rostock-Wismar und den Stellflächen für den Uni Campus am nördlichen Abschnitt der Albert-Einstein-Straße. Die zur Verfügung stehende Fläche hat dort eine Breite von höchstens 30 m. Das studentische Wohnen musste praktisch ohne jeden Abstand unmittelbar an der Bahnstrecke Rostock-Wismar angeordnet werden und wäre damit einem weit höheren Verkehrslärm ausgesetzt als die Wohnnutzung der Einwender in der Joseph-Herzfeld-Straße. Auch wären die Eingriffe in den dortigen Baumbestand um ein Vielfaches höher als die vom Einwender nachdrücklich kritisierten Eingriffe in den Baumbestand am Standort der bestehenden Studierendenheime (siehe hierzu Abwägungsvorlage, S. 37 und 38, Punkt D 1).</p> <p>Im Gegensatz zur Auffassung der Einwender bietet sich die Baugebietsfläche durch die Nähe zu den Einrichtungen der Universität Rostock für das studentische Wohnen besonders an. Kurze Wege ermöglichen den Verzicht auf motorisierte Mobilität. Die Einrichtungen der Universität sind fußläufig zu erreichen. Insofern wird an der Planung zur Erweiterung der Studierendenheime festgehalten.</p> <p><u>zu B, Bauleitplanung und Flächennutzungsplan (FNP)</u></p> <p>Die Behauptung, eine öffentliche Beteiligung und Auslegung zur Aufstellung des Flächennutzungsplans sei nicht erfolgt, ist unzutreffend. Der Flächennutzungsplan ist in einem ordentlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde zustande gekommen.</p> <p>Auch den weiteren Ausführungen des Einwenders wird nicht gefolgt. Danach sei das Entwicklungsgebot verletzt, weil im Bebauungsplan nur „kleinräumige Korrekturen“ zum Flächennutzungsplan zulässig seien.</p> <p>Demgegenüber ist aber richtigerweise von folgende Sachlage auszugehen:</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung in Form einer Wohnbaufläche dargestellt worden.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p>Entgegen der Begründung zum B-Plan (Pkt. 4.2 d. B.) wird die Grundkonzeption des FNP berührt und wohl auch das Entwicklungsgebot verletzt. Entwickeln im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB bedeutet nicht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Festsetzungen des FNP grundsätzlich geändert werden können. Aus der Nutzungsform „Wohnen“ im FNP wird mit dem B-Plan ein „sonstiges Sondergebiet“ im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt, welche gesetzmäßig und ordnungsrechtlich gerade wesentliche Unterschiede zwischen beiden Nutzungsarten festlegt. Gerade deshalb differenziert die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Nutzungsarten unter §§ 2 -11 BauNVO.</p> <p>Abweichend vom FNP sind im B-Plan nur kleinräumige Korrekturen und die Ausgestaltung des Wohnens möglich. Aber gerade auf diese relevanten kleinräumigen Konkretisierungen wie beispielsweise Stellflächen und Nebenanlagen, andere nicht konkret definierte Nutzungen im Gebäude als Wohnen, Grenzen für Lärm wird im B-Planentwurf verzichtet. Die Abänderung von „Wohnen“ in ein „sonstiges Sondergebiet“, auch wenn es überwiegend und weiter dem studentischen Wohnen dienen soll, sind nicht als kleinräumige Konkretisierungen der städtebaulichen Grundkonzeption anzusehen und daher unzulässig. Das wird zutreffend unter Punkt 6.1.1 der Begründung beschrieben. Das Planungsziel muss sich zumindest der Nutzungsart Allgemeines Wohnen zuordnen lassen und sich baulich in die Umgebung einfügen. Umweltschutzschädigende Wirkungen sind zu mindern und auszuschließen.</p> <p>Für das unmittelbare Umfeld der Nachbareigentümer werden die Wohnqualität und Lebensqualität herabgesetzt. Die erhebliche Erweiterung und deren Auswirkungen treffen unmittelbar das ganze Wohnquartier. Die vorhandene geordnete städtebauliche Nutzung und Gestalt werden maßgeblich geändert und die eigentliche Aufgabe des B-Planes, der Schutz der Lebensgrundlagen, verfehlt.</p> <p>Bei der „Konkretisierung des B-Plan“ aus dem FNP handelt es sich entgegen der Begründung zum Planentwurf nicht um einen bestimmten Rahmen, der noch als zulässig anzusehen wäre.</p>		<p>Eine weitere Konkretisierung in Form eines Baugebietes, verbunden mit einer konkreten Planaussage ist noch nicht erfolgt. Damit wird im Flächennutzungsplan lediglich auf eine der Grundfunktionen des menschlichen Daseins, dem Wohnen, abgestellt. Die Darstellung einer Wohnbaufläche ist so allgemein, dass mit ihr die städtebauliche Entwicklung nicht geleitet, sondern nur vorbereitet werden kann. Die notwendige Entscheidung zur Detailplanung wird auf einen späteren Zeitpunkt, nämlich den Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verschoben. Es ist im Hinblick auf die großräumigen Darstellungserfordernisse in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die mit jeder Planung einhergehenden Beschränkung des Grundeigentums auch geboten, die Detailplanung so spät wie möglich und nicht früher als nötig vorzunehmen.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans geht es also nicht um kleinräumige Korrekturen, sondern um die detaillierte Ausformung einer im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Nutzungsart. Im Bebauungsplan ist hierfür ein sonstiges Sondergebiet „Studierendenheime“ festgesetzt worden. Damit bleibt der Bebauungsplan im vorgegebenen Rahmen des Wohnens als Grundfunktion des menschlichen Daseins. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist zulässig, weil sich die Beschränkung auf das studentische Wohnen mit keinem der typisierten Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO erreichen lässt. Hierzu enthält die Begründung im Kap. 4.2 umfangreiche Ausführungen, auf die an dieser Stelle verwiesen werden soll.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<u>C</u> <u>Bebauung und Nutzung</u>  <p>Das Plangebiet umfasst 24.417 m<sup>2</sup>. Darauf entfallen 1.990 m<sup>2</sup> für den öffentlichen Verkehrsraum (vollversiegelt) und auf das vorhandene Baugrundstück 22.427 m<sup>2</sup>. Zu der bestehenden GRZ des Baugrundstückes wurden keine Bilanzen ausgeführt. Lediglich die bestehenden Baukörper wurden unter Punkt 6.3 der Begründung mit insgesamt 4.846 m<sup>2</sup> (5 Vollgeschosse) und die Neubauten mit insgesamt 1.612 m<sup>2</sup> (8 Vollgeschosse) ausgewiesen. Entsprechend eigenem Überschlag ist eine GRZ von 0,4 vorhanden. 60 % sind reine Grünflächen, welche sowohl einen sehr guten Anteil von Altbäumen besitzen als auch mit Ersatzbaumpflanzen bestanden sind. Künftig soll eine GRZ von 0,7 realisiert werden, was eine erhebliche und nachhaltige Veränderung (Stadtbild, Mikroklima, Infrastruktur, Umwelt, Mensch und Tier) zur Folge haben wird. In Zahlen ausgedrückt wird die Versiegelung des Grundstückes um rd. 70 % zunehmen.</p> <p>In fünf fünfgeschossigen Gebäuden sind 528 Wohnheimplätze (je 105) mit einer Geschossfläche von 24.230 m<sup>2</sup> vorhanden. Hinzukommen sollen 190 Wohnheimplätze und ein nicht definierter Bedarf für Sondereinrichtungen, verteilt auf vier achtgeschossige Gebäude mit einer Geschossfläche von 12.896 m<sup>2</sup>. Das ist etwas mehr als die Hälfte der vorhandenen Geschossfläche, welche hinzutritt.</p> <p>Beide Kriterien allein verdeutlichen das unzumutbare und nachteilige Maß der Erweiterungsabsichten und haben nichts mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bestandswohngebiet gemein. Die geplanten vier Neubauten mit acht Vollgeschossen fügen sich nicht in die bestehende Umgebung ein. Die angrenzende Wohnbebauung entlang der Max-von-Laue-Straße hat durchgängig vier Vollgeschosse. In der Max-Planck-Straße sind vier Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau bzw. Staffelgeschoss und dann folgend fünf Vollgeschosse vorhanden. Selbst die Fakultät Schiffstechnik/ Elektrotechnik bleibt in der Firsthöhe deutlich unterhalb der vorhandenen Wohnbebauungen. Das neue Institut auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Max-Planck-Straße bleibt mit der Firstlinie unterhalb der vorhandenen Bebauung. Offensichtlich galten dort die Maßstäbe einer geordneten städtebaulichen Nutzung und Entwicklung. Im B-Plan wird in Summe ein unzulässiges Maß angestrebt.</p>		<u>zu C, Bebauung und Nutzung</u>  <p>Die nebenstehenden Ausführungen zur festgesetzten Grundflächenzahl müssen zunächst korrigiert werden. Im Bebauungsplan ist für das sonstige Sondergebiet „Studierendenheime“ eine GRZ von 0,4 und nicht von 0,7 festgesetzt worden. Damit ist das Höchstmaß für sonstige Sondergebiete von 0,8 deutlich unterschritten worden. Die Gründe dafür sind im Abschnitt 6.2 der Begründung auch entsprechend dargelegt worden. Angesichts der Tatsache, dass es sich hier lediglich um besondere Wohnformen handelt, für die ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt wurde, ist die Festsetzung einer GRZ von 0,4 angemessen und ausreichend. Für die Bestimmung der zulässigen Grundfläche sind aber Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Grundstücksunterbauungen mitzuzählen. Im Regelfall darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um 50 % überschritten werden, also bis zu einer GRZ von 0,6. Eine solche Grundstücksnutzung wäre also auch z.B. in allen allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässig. Die besondere Situation hier ist, dass für den 2. Rettungsweg Feuerwehrzufahrten- und Aufstellflächen erforderlich sind, für die eine 50%ige Überschreitung der GRZ nicht mehr vollständig auskömmlich ist. Aus diesem Grunde ist die Überschreitung der GRZ auf 0,7 also um 10% gegenüber dem Regelfall erhöht worden. Diese Festsetzung ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig. Für die Hauptbaukörper gilt weiterhin eine GRZ von 0,4. Gleichzeitig ist auch festgesetzt worden, dass die Überschreitung der GRZ, die über das Maß von 50% hinausgeht, nur zulässig ist, wenn die Anlagen in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, wassergebundene Kiesdecke, u.ä.) ausgeführt werden. In dem Zusammenhang ist also nicht ersichtlich, dass diese Regelung für die Nachbarbebauung, insbesondere für die Joseph-Herzfeld-Straße 4 unzumutbar sein soll.</p> <p>Die Annahme, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sei nur gewährleistet, wenn sich neue Vorhaben in die Umgebung einfügen würden, ist unzutreffend. Hier wird fälschlicherweise auf die Regelung in § 34 Abs. 2 BauGB abgestellt, wonach ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies gilt aber nur für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die gerade <u>kein</u> Bebauungsplan aufgestellt wurde. Das Fehlen gesetzlicher oder gemeindlicher Planungsvorstellungen in diesen Gebieten ohne Bebauungsplan wird durch die Zugrundelegung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten durch den Gesetzgeber ersetzt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p>Das Maß der baulichen Nutzung ist ein wichtiges Städtebauliches Instrument und der geordneten städtebauliche Nutzung. Daneben ist das Kriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines B-Planes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bedeutsam. Die hier gewählten Festsetzungen im B-Plan sind nicht geeignet, dass sich die Erweiterungen insgesamt in den Zusammenhang des bebauten Wohngebietes nach seiner Eigenart in die nähere Umgebung einfügen werden.</p> <p><u>D Außenanlagen</u> <u>D1 Freianlagen, Natur und Umweltschutz</u></p> <p>Unter Abschnitt B und C wurde bereits zu den Freianlagen im Bestand und gemäß den Planungsabsichten Stellung genommen. Die GRZ von 0,7 lässt keinen Spielraum für den Erhalt des bisher prägenden Baumbestandes und grünordnerische Maßnahmen wie Kompensationsmaßnahmen zu. Von jetzt rd. 8.970 m<sup>2</sup> sollen dann rd. 15.700 m<sup>2</sup> voll- und teilversiegelt werden. Das Wohngebiet prägende Ortsbild wird erheblich verändert und nachhaltig für Mensch, Natur und Umwelt verschlechtert.</p> <p>Entgegen der Begründung zum B-Plan gibt es im betroffenen Wohnquartier keine öffentlichen Sportstätten. Lediglich ein Sportplatz steht der ausschließlichen Nutzung für den Schulsport einer Grundschule zur Verfügung. Ich staune über die Begründung „aktuelle Tendenzen“ zum Studentensport. Was sagt denn der nicht gedeckte Bedarf an Sportstätten, wenn sich die „aktuellen Tendenzen“ der Studenten ändern und sie nicht im Park sein werden?</p> <p>Die Belange von Umwelt und Natur und deren naturschutzfachlichen Auswirkungen wurden zwar beschrieben, jedoch die notwendige Auslegung der naturschutzfachlichen Fachplanung ist nicht erfolgt und lässt damit dem Betroffenen keine Stellungnahme und Einschätzung der Betroffenheit zu. Das ist geboten. Als Beispiel genannt sei hier nur die baubedingten Beeinträchtigungen für Tier und Mensch.</p> <p>Zur Ausgangssituation der Altbäume haben wir uns bereits geäußert. Richtigerweise beschreibt dies auch die B-Plan Begründung (Pkt. 6.7 d. B.). So sind die Eingriffe in den Altbaubestand erheblich und unverantwortlich. Hinzu kommt, dass der zwingend notwendige Ausgleich nicht am Standort oder näherem Umfeld stattfinden soll.</p>		<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über Art und Maß der baulichen Nutzung herangezogen. Dies ist in den Abschnitten 6.1 und 6.2 der Begründung ausführlich erläutert, auf die an dieser Stelle verwiesen werden soll. Die Tatsache, dass sich die geplanten Vorhaben durch deren Geschossigkeit nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und daher nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht zugelassen werden konnten, war der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p><u>Zu D, Außenanlagen</u></p> <p>Hinsichtlich der festgesetzten GRZ wird auf das Abwägungsergebnis auf S. 36 der Vorlage verwiesen. Die Behauptung, die festgesetzte GRZ ließe keinen Raum für den bisher prägenden Baumbestand ist unzutreffend. Dies geht schon allein aus den im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsgeboten für den übrigen geschützten Baumbestand hervor. Auch der im Plangebiet vorhandene sonstige Baumbestand, kann weitestgehend erhalten werden. Für den Verlust von 8 geschützten Bäumen ist ein entsprechender Ersatz auf dem Baugrundstück zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5.5 im Bebauungsplan). Zur Frage des Ortsbildes wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 4 Nr. 6 verwiesen.</p> <p>Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend ist der Bebauungsplan 09.SO.191-2TB in Aufstellung. Im Entwurf des Bebauungsplans ist ein zentraler Grünraum mit integrierten Spielflächen für mehrere Altersgruppen bis 19 Jahre festgesetzt. Je nach zukünftiger Gestaltung ist hier auch die Einordnung von Anlagen für die sportliche Betätigung von Jugendlichen (Kletterwand, Streetball-Feld) vorstellbar. Darüber hinaus setzt der Entwurf des Bebauungsplans an der Albert-Einstein-Straße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsfläche“ fest, die gleichzeitig auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen dienen soll. Vorbehaltlich seiner Rechtskraft werden mit dem Bebauungsplan Möglichkeiten für die sportliche Betätigung von Jugendlichen im unmittelbaren Umfeld der Studierendenheime geschaffen.</p> <p>Die Behauptung, der Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand solle nicht am Standort stattfinden ist falsch. Nach textlicher Festsetzung Nr. 5.5 des ausgelegten Planentwurfes sind als Ersatz für die notwendigen Baumfällungen 10 Laubbäume <u>im Plangebiet</u> anzupflanzen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p>Flächen stehen zu genüge breit. Man muss nur Arbeit investieren. Also zugunsten des Bauens sollen Altbäume zwischen einem halben und einem Meter Stammumfang gefällt werden. Das ist erheblich und unverantwortlich. In der Abwägung kann es dann nur heißen, der vollständige Ausgleich hat am Standort oder im unmittelbaren Umfeld zu erfolgen. Bäume sind standortprägend für die Südstadt und stellen einen erheblichen Wert für die Umwelt dar. Darauf muss nicht näher eingegangen werden.</p> <p>Bei für die zu erhaltenden Bäume wird keine Zukunft gesehen. Bei einem Baum wurde bereits der Leittrieb abgesägt. Die Fülle der Maßnahmen – Bautätigkeit, Gebäude, Stellflächen, Zufahrten, Leitungsverlegung, Nebenanlagen und Regenrückhaltung - werden die Bäume, wenn es nicht schon im Zuge der Baumaßnahme erfolgen wird, später und langsam sterben. Allseits ist das in der Hansestadt Rostock zu sehen und die Ordnungs- und Fachbehörden unternehmen nichts dagegen. Es gibt einschlägige Richtlinien/ Vorschriften zum Umgang und Schutz von Bestandsbäumen. Es sind fest verankerte Baumschutzzäune in einem Abstand von 1,5 m zur Kronentraufbreite zu errichten. In der Praxis – Fehlanzeige bzw. ein laxer Umgang mit der Kontrolle. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, wenn Bäume Dritter beschädigt werden, „halten wir uns an den Bauherren“.</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag ist nicht bei den Auslegungsunterlagen vorhanden, jedoch relevant. Ebenso trifft das auf die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu. Für die Vornahme des vollständigen Ausgleiches am Standort oder näherem Umfeld spricht das Vorkommen schutzbedürftiger Brutvogelpaaren. 10 zu pflanzende Ersatzbäume wie im Beitrag geschrieben reichen da nicht aus. Die 10 Jungbäume gleichen nicht einmal einen zu fällenden Baum aus.</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag und die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung sind als Bestandteil des B-Planes öffentlich auszulegen. Das liegt nicht in der Verantwortung der zu beteiligenden Öffentlichkeit.</p>		<p>Im Hinblick auf die zu fällenden Bestandsbäume wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 5 Nr. 7 verwiesen.</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag war nicht öffentlich auszulegen, weil der Gesetzgeber bestimmt hat, dass im beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Dennoch sind die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags im Kap. 6.8 der Begründung auf 10 Seiten ausführlich behandelt worden. Die Öffentlichkeit konnte sich also ein Bild von den artenschutzrechtlichen Gegebenheiten im Plangebiet machen.</p> <p>Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gibt es, abgesehen von den artenschutzrechtlichen Festsetzungen und den Festsetzungen zum Baumerersatz, nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Innenbereich, unabhängig von der Wahl des Aufstellungsverfahrens, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht angewandt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p><u>Immissionsschutz und insbesondere Lärm</u></p> <p>Richtigerweise wird in der B-Plan-Begründung (Pkt. 6.6 d. B) der Immissionsschutz als eine wichtige Aufgabe bei der Gestaltung einer gesunden und lebenswerten Stadt beschrieben. Jedoch wird bei der Planung und Aufstellung des B-Planes, der einzig die Änderung der Art und Nutzung zum Ziel (Änderung des Wohnens zu einem Sonstigen Sondergebiet) hat, die gewachsene Wohnbebauung einfach gesagt ignoriert und gehofft, dass niemand klagt.</p> <p>Die in der Begründung (Pkt. 6.6. d. B.) angeführte schalltechnische Untersuchung ist nicht ausgelegt, ist jedoch als wichtiger Fachbeitrag notwendiger Bestandteil der öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung. Zur Abgabe einer Stellungnahme und Abschätzung der nachteiligen Wirkungen durch das Plangebiet ist dieser öffentlich bekanntzumachen.</p> <p>Jetzt kann nur auf Grundlage der vorliegenden Informationen Bezug genommen werden.</p> <p>Gewerbelärmimmissionen: Entgegen der Begründung sind im direkten und näheren Umfeld Gewerbeimmissionen nicht vorhanden. Zwei Institute, je eines gegenüber der Max-Planck-Straße und zur Joachim-Jungius-Straße sind im Sondergebiet Universität vorhanden. Ein kleinerer Parkplatz gehört zum Institut. Das benannte Südstadtklinikum und der Unicampus liegen im weiteren Umfeld. Dazwischen befinden sich Gärten, Straßen und Gebäude. Im Gegensatz zum Gewerbe ist die aktuelle Nutzung der Institute anders zu bewerten. Durch die saisonalen größeren Winter- und Herbstsemesterpausen ist die Immission temporär gemindert. Hinzu kommt, dass der Betrieb dieser Universitätsinstitute grundsätzlich nicht mit den üblichen Gewerbelärbelastigungen vergleichbar ist. Das Studieren findet grundsätzlich in den Gebäuden statt und ist zeitlich am Tag eher begrenzt als bei einem klassischen Gewerbe.</p>		<p><u>zu Immissionsschutz und insbesondere Lärm</u></p> <p>Die Zielstellung des Bebauungsplan besteht nicht darin, eine bestehende Wohnnutzung in eine andere Nutzung zu ändern. Vielmehr wird das bestehende studentische Wohnen auf diese spezielle Wohnfunktion beschränkt und entsprechend erweitert. Damit wird sichergestellt, dass die Studierendenheime nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Dies ist im Abschnitt 6.1.1 der Begründung auch ausführlich dargelegt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung war nicht öffentlich auszulegen, weil der Gesetzgeber bestimmt hat, dass im beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Dennoch sind, entgegen der Behauptung der Einwender, die Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung in einer Schallimmissionsprognose untersucht worden. Die Ergebnisse sind im Abschnitt 6.6 der Begründung ausführlich dargelegt worden. Von den Auswirkungen sind aber eher die Studierendenheime und die angrenzende Wohnbebauung in der Max-Planck-Straße, als die weiter entfernt gelegene Wohnbebauung an der Joseph-Herzfeld-Str. betroffen. Hierzu wird im Weiteren auf das Abwägungsergebnis auf S.40 der Vorlage verwiesen.</p> <p><u>zu Gewerbelärmimmissionen</u></p> <p>Die nebenstehende Aussagen, im direkten und näheren Umfeld seien Gewerbeimmissionen (gemeint sind vermutlich Emissionen von gewerblichen Anlagen) nicht vorhanden, ist unzutreffend. Betrachtet werden muss in dem Zusammenhang insbesondere die Klima- und Lüftungstechnik auf dem Dach des Instituts für Chemie, deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Durch die Verwirklichung der Planung selbst, werden jedoch keine gewerblichen Emissionen erzeugt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p><b>Verkehrslärmimmissionen:</b></p> <p>Anhand der B-Plan-Begründung ist nicht zu erlesen, ob die tatsächlichen Immissionen von den verschiedenen Punkten des Plangebietes gemessen, berechnet und beurteilt wurden. Für uns relevant sind die einwirkenden Immissionen im IST- und SOLL-Zustand in der Max-von-Laue-Straße. Das lässt die Begründung unbeantwortet. Die höchsten Beurteilungspegel für Verkehrslärm entstehen nach den Erläuterungen im Bereich der Max-Planck-Straße bis 55 dB(A) am Tag und bis 47 dB(A) in der Nacht. Für das SO zugrunde gelegten Orientierungswerte sind 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht (Pkt. 6.6 d. B.).</p> <p>Auch fehlt die Auslegung des Fachbeitrages vom Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hansestadt Rostock. Es ist die Rede von einer planinduzierten Abschätzung des Verkehrsaufkommens. Ob und wie diese aussagefähig ist, kann wegen Fehlens keine Stellung bezogen werden. Jedenfalls wird diese zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft herangezogen. Das kann nicht auskömmlich sein.</p> <p>Unter Vorbehalt des o. g. Geschriebenen zu den Immissionen nehmen wir zu den schon benannten Verschlechterungen bzw. Nachteilen als Nachbarn vorerst die offensichtlich im B-Planentwurf abgebildeten und festgesetzten Außenpegel am Tage von maximal 65 dB(A) an und in der Nacht von 56 – 70 dB(A) wahr. Für unseren Wohnbereich wird einschränkend ein Nachtpegel von maximal 60 dB festgesetzt. In Summe werden diese Grenzwerte von uns nicht hingenommen. Die Schlafräume in der Max-von-Laue-Straße sind zu dieser ausgerichtet. Der Schutz der Nachbarn hat Vorrang vor der erheblichen Erweiterung in Verbindung mit der Umwidmung des Wohnens in ein Sondergebiet. Alternative Lösungen wurden bereits vorgetragen. Es handelt sich bei denen im B-Planentwurf zuzulassenden Außenlärmpegeln um erhebliche und nicht tolerable Erhöhungen entlang der Max-von-Laue-Straße. Maßgeblich sind für uns die nach der verbindlichen Gebietsart zumindest im Allgemeinen Wohngebiet (WA) geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm als Obergrenze am</p> <p>Tage von 55 dB und in der Nacht von 40 dB. Gleichlautend sind die Orientierungswerte der DIN.</p> <p>In der Abwägung kommt den Immissionen eine besondere Bedeutung zu, die unseres Erachtens nicht verantwortlich durch die Hansestadt Rostock wahrgenommen wurde.</p>		<p><b>zu Verkehrslärmimmissionen</b></p> <p>Für die Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden maßgebende Immissionsorte festgelegt. Das sind diejenigen Immissionsorte, die dem Verkehrslärm unmittelbar ausgesetzt und damit für die Beurteilung repräsentativ sind. Diese Immissionsorte liegen an den äußeren Fassaden der Studierendenheime und an der der Max-Planck-Straße zugewandten Wohnbebauung. Für diese Orte wurden Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum, jeweils in unterschiedlichen Geschossen, berechnet. Darüber hinaus wurde ein Immissionspegelraster, ebenfalls für den Tag- und Nachtzeitraum und für verschiedene Geschosse erstellt. Damit können auch weiter von den Lärmquellen entfernt liegende Orte entsprechend beurteilt werden. Für die Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm werden zum Vergleich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 herangezogen. Sie betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) im Nachtzeitraum. Die vom Einwander nebenstehend genannte Lärmpegel sind die in der Rechtsprechung zugrunde gelegten Schwellwerte der Gesundheitsgefahr, die hier nicht annähernd erreicht werden.</p> <p>Aus den Darstellungen des Immissionspegelrasters geht hervor, dass für die Höhe des Beurteilungspegels an der Wohnbebauung zwischen der Max-von-Laue-Str. und der Joseph-herzfeld-Str. nicht mehr die Max-Planck-Straße mit einer zukünftig höheren Verkehrsbelegung, sondern die Max-von-Laue-Straße mit ihrer derzeitige Straßenbelegung pegelbestimmend ist. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, verbunden mit einer Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf der Max-von-Laue-Str. ist nicht zu erwarten, weil weder das Grundstück der Studierendenheime noch die im benachbarten Bebauungsplan für den 2. Teilbereich vorgesehene Wohnbebauung über die Max-von-Laue-Str. erschlossen werden. Für die Joseph-Herzfeld-Str. 4 weisen die Immissionspegelraster Beurteilungspegel &lt;50 dB(A) im Tagzeitraum in Höhe des Erdgeschosses und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum ebenfalls in Höhe des Erdgeschosses aus. Für das oberste Geschoss liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 und 55 dB(A) im Tagzeitraum und zwischen 40 und 45 dB(A) im Nachtzeitraum.</p> <p>Aus den o.a. Darlegungen geht hervor, dass die Höhe der Verkehrslärmimmissionen durch die bestehende Max-von-Laue-Straße und nicht durch die Verkehrszunahme auf der Max-Planck-Straße bestimmt wird. Die Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung in der Joseph-Herzfeld-Str. halten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete ein bzw. liegen noch darunter. Ungesunde Wohnbedingungen sind also weder vorhanden noch durch die Planung zu erwarten.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p><u>D2 verkehrstechnische Erschließung</u></p> <p>Zwischen den im B-Plan bezeichneten „gebietsinternen Erschließungsstraßen“ (Pkt. 5 d. B.) liegen Welten und sind nicht vergleichbar. Die Max-von-Laue-Straße wurde erst in den 90er Jahren in das Straßenverzeichnis aufgenommen und ist eine knapp 4 m breite Anwohnerstraße und im Einrichtungsverkehr zu befahren. Ein 1,2 m breiter nicht befahrbarer Gehweg schließt unmittelbar an. Ergänzend ist zu sagen, dass die Max-von-Laue-Straße etliche Zu- und Abfahrten bzw. Gehwegübergänge besitzt, welche schlecht einsehbar sind.</p> <p>Auf Grund der bestehenden Rahmenbedingungen wurde dem Studentenwerk untersagt, Pkw-Stellflächen oberhalb des Gehweges zu betreiben. Bereits geschaffene Stellflächen mussten zurückgebaut bzw. als Fahrradstellplätze umfunktioniert werden. Das Grundstück liegt nicht direkt an der Straße an.</p> <p>Im Nahverkehrsplan der Hansestadt liegt das Plangebiet im Verkehrsgebiet 2 Albert-Einstein-Straße (Pkt. 5.3.2 d. B.). Der B-Plan liegt nicht an der Albert-Einstein-Straße und gehört im bebauten Zusammenhang zum Wohngebiet zwischen Südring, Erich-Schlesinger-Straße und Max-Planck-Straße. Die innere Wohngebietserschließung ist nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen sowie einer hohen Bevölkerungsdichte verbunden. Das trifft wohl auf das Sondergebiet Uni nördlich zu.</p> <p>Die Absichten der Hansestadt Rostock mit der aktuellen Stellplatzsatzung vom 15.11.17 sind bezogen auf das Thema Klimawandel und Lärmminimierung grundsätzlich sinnvoll, aber deren Umsetzung und Anwendung auf die unterschiedlichen Nutzer bzw. Akteure in Rostock sehr befremdlich und führen zur Ungleichbehandlung bzw. Nichtakzeptanz der Stellplatzsatzung. Bei gleichen Rahmenbedingungen im ÖPNV sollen am Bahnhof ein mehrere hunderte Stellplätze umfassendes Parkhaus gebaut werden (obwohl die Stadthalle einen Großparkplatz besitzt), ebenso für das Südstadtklinikum existiert bereits eines, was noch erweitert werden soll. Diese gehören vor die Stadt zur Sicherung der Lebensgrundlagen und Gesundheit in der Stadt sowie zur Stärkung des ÖPNV.</p> <p>Wozu braucht es eine Stellplatzsatzung und eine Minimierung der Stellplätze für den Individualverkehr, hier für studentisches Wohnen?</p>		<p>zu D2, verkehrstechnische Erschließung</p> <p>In der Begründung wird lediglich ausgesagt, dass das Gebiet, ausgehend vom Südring, über die Max-Planck-Straße und die Max-von Laue-Straße verkehrlich erschlossen wird. Das ist eine Tatsache. Eine Bewertung der unterschiedlichen Erschließungsqualitäten der Erschließungsstraßen ist nicht vorgenommen worden.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Verkehrsgebiet 2/Verkehrsbezirk 1702/A.-Einstein-Str. (Uni). Dass das Plangebiet selbst an der Albert-Einstein-Straße liegen würde, steht in der Begründung nicht. Die übrigen nebenstehenden Bemerkungen bzw. Meinungsäußerungen betreffen nicht den Bebauungsplan.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p>Zur Reduzierung der Pkw-Stellflächen wird das Mobilitätskonzept von Rostock und der ÖPNV zitiert. Die Qualität und Quantität des ÖPNV für die studentische Nutzergruppe ist eher wenig geeignet. Der vorhandene ÖPNV in der Südstadt benötigt zur Verbesserung der Gesamtsituation eine wesentliche höhere Taktfrequenz an sieben Tagen und Nächten der Woche, um Menschen zum Umsteigen zu bewegen. Wer wartet schon eine halbe Stunde auf eine Bahn? Erst dann ist mit einer besseren Akzeptanz des Angebotes zu rechnen und eine Änderung im Bewusstsein kann erreicht werden.</p> <p>Unter Abschnitt A unserer Stellungnahme sind wir auf die desolate Pkw-Stellplatz-situation im Wohngebiet eingegangen. Nun sollen für 718 Wohnheimplätze sowie weitere andere nicht konkret festgesetzte Nutzungen/ Einrichtungen insgesamt 16 Pkw-Stellplätze geschaffen werden. Der Planentwurf trifft dazu keine Festsetzungen. Lediglich in der Begründung unter Punkt 7.1 ist zu lesen, dass Stellplätze geschaffen werden in der Max-von-Laue- und Max-Planck-Straße.</p> <p>Im Zuge der Verkehrslärberechnung wird von einer zusätzlichen Belastung von 840 KFZ/24 h in der Max-Planck-Straße geschrieben. Das ist ein erheblicher Widerspruch zu 16 neuen Pkw- Stellplätzen! Die Verkehrslärberechnungen für die Joachim-Jungius-Straße und Max-von-Laue-Straße sind im B-Plan nicht ermittelt worden, jedoch maßgeblich für die Beurteilung. Sie ist bekannt zu machen, ebenso die Festsetzungen zu den notwendigen Pkw- und 190 Fahrradstellplätzen. Das hat erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft.</p> <p>Die Grundlage für die notwendigen Pkw- und Fahrradstellplätze sind 618 Gesamtwohnheimplätze und die weiteren Nutzungen/ Einrichtungen. Bei einer derartigen bauplanerischen Abänderung ist die Ordnung des Bestandes maßgeblich. Von einem Bestandsschutz und Verzicht auf notwendige Pkw-Stellplätze kann nicht die Rede sein.</p> <p>Planbedingte Auswirkungen durch die Zunahme von 840 Kfz/24 h in der Max-Planck-Straße ist in verschiedene Richtungen diskutierbar. Für 16 Pkw-Stellplätze ist es zu hoch. Betrachtet man dann aber den tatsächlichen Bedarf von Pkw und die weiteren undefinierten Nutzungen im B-Plan, entstehenden erhebliche Suchverkehre. Der Wirkungskreis wird deutlich größer. Der angegebene stete Wechsel der Betten erhöht die Auswirkungen noch weiter.</p>		<p>Die nebenstehende Meinungsäußerung zum ÖPNV betrifft nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Im Punkt 7.1 der Begründung wird die verkehrliche Bestandssituation erläutert, aber nicht die Herstellung von Stellplätzen. Dagegen enthält der Abschnitt 6.1.2 der Begründung Ausführungen zur Herstellung notwendiger Stellplätze auf dem Baugrundstück. Aussagen, wonach in der Max-Planck-Str. und in der Max-von-Laue-Str. Stellplätze hergestellt werden sollen enthält die Begründung nicht. Dies ist auch nicht vorgesehen.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch die Herstellung von Fahrradstellplätzen sind, entgegen der Auffassung der Einwender, nicht zu erwarten. Welche erheblichen Auswirkungen das sein könnten, wird auch nicht benannt. Insofern wäre die genaue Festsetzung der einzelnen Standorte von Fahrradabstellflächen dem Bauherrn gegenüber unverhältnismäßig und städtebaulich auch nicht begründbar.</p> <p>Im Weiteren wird zur Herstellung notwendiger Stellplätze auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 1 Nr. 2 verwiesen. Im Hinblick auf die Immissions-situation wird auf das Abwägungsergebnis, S. 40 der Vorlage und auf die Abwägungsvorbemerkung, S. 2 Nr. 4 verwiesen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p><u>D3 fußläufige Erschließung</u></p> <p>An dem im B-Plan je zur Hälfte einbezogenen Straßenraum sollen entsprechend der Begründung keine baulichen Maßnahmen stattfinden. Das erschließt sich uns nicht. Insbesondere durch die Hochbauvorhaben, an denen sie gelegen sein sollen, führen zwangsweise zu baubedingten Zerstörungen der Gehwege und ggf. auch Straßen. Wer das meint zu glauben, handelt realitätsfern und hat vom Bauen keine Ahnung. Die nicht befahrbaren Gehwege und Straßen aus den 60er Jahren sind weder für die Belastungen der heutigen Fahrzeuge zulässig noch ist der Zustand insbesondere der Gehwege als gut einzuschätzen. Die Gehwege sind als nicht befahrbare Gehwege ausgeführt worden. Sie sind für Fahrzeuge aller Art nicht geeignet. Die Hansestadt Rostock als Eigner des Straßenraumes hat im Sinne des Gemeinwohls, der Daseinsvorsorge und Sicherung der Lebensbedingungen aller Anlieger vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauherrn abzuschließen und den Baustellenverkehr über die Max-Planck-Straße zu bündeln. Die übrigen öffentlichen Flächen sind abzusperren und für den Baustellenbetrieb in der Max-Planck-Straße Pkw-Stellflächen zu binden. Die Gehwege und soweit erforderlich auch die Straßenbegrenzungen sind im Zuge der Baumaßnahme im Plangebiet neu auszuführen und durch geeignete Maßnahmen gegen wildes Parken zu sichern. Vor diesem Hintergrund wird angemerkt, dass auch die umliegenden Straßen (u. a. Joachim-Jungius Straße) vor dem Zuparken gesichert werden müssen. Uns als Gehwegnutzer bleiben oft nur 75 cm Stolperweg. Mindestens 1,5 m Gehweg sind durch notwendige Parkplatzmarkierungen für den Fußgänger sicherzustellen. Eine Beschönigung der Ausgangssituation und den gewollten Entwicklungen im B-Plan sind nicht hilfreich, nicht fach-, nicht sachbezogen und verschlechtert die Lebensqualität in der Südstadt weiter.</p>		<p><u>zu D3, fußläufige Erschließung</u></p> <p>Die Hinweise bezüglich des Baustellenverkehrs sind erst im Rahmen der Planverwirklichung relevant. Festsetzungen des Bebauungsplans sind hiervon nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich der Kritik an der Begründung unter Punkt 6.4.1 -öffentliche Straßenverkehrsflächen- ist festzustellen, dass die von den Einwendern verwendete Formulierung, wonach keine baulichen Maßnahmen stattfinden sollen, dort nicht enthalten ist. Dies ist eine eigene Interpretation der Einwender. Die Begründung enthält die Aussage, dass ein <u>Ausbau</u> der Straßenverkehrsflächen nicht vorgesehen ist, etwa durch Verbreiterung des öffentlichen Straßenraums. Es dürfte klar sein, dass mit der gewählten Formulierung kein Verzicht auf Instandsetzung nach eventuellen Bauschäden im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn gemeint sein kann. Insofern ist die Frage, ob die Unterstellung von Realitätsferne gegenüber der Stadt, verhältnismäßig ist.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p><u>D4 leitungsgebundene Infrastruktur, medientechnische Erschließung</u></p> <p>Laut B-Plan (Pkt. 6.5 und Pkt. 7.2.4 d. B.) wird auf die Ausgangssituation zum Thema Niederschlagswasser eingegangen. Eine weitere Flächenversiegelung im bekannten erheblichen Ausmaß (s.o. - Abs. D) ist nicht geboten. Die Einleitmenge in der Joachim-Jungius-Straße, über welche große Teile des Wohngebietes entwässern, ist begrenzt und schafft schon seit Jahren die Niederschlagsentwässerung bei starken und langanhaltenden Niederschlagsmengen nicht. Hinzu tritt die schlechte Ausgangssituation des Bodens sowie die Gefällesituation im Plangebiet, die in der B-Plan-Begründung nicht hinreichend untersucht und deren Auswirkungen nicht beschrieben wurden.</p> <p>Konkret die Anwendung bei der Berechnung des 30jährigen Hochwassers zum Anfall von Niederschlagswassers stellt nur einen Mindeststandard dar und kann bei den Entwicklungen von Klimawandel und damit einhergehenden häufiger auftretenden Hitzeperioden sowie Starkregenereignissen nicht vertretbar sein und hier keine Anwendung finden. Hinzu treten die tatsächlichen Rahmenbedingungen für das bestehende Wohngebiet sowie die Südstadt insgesamt. Es ist keine zwei Jahre her, dass Gebäude im näheren Umfeld durch einen Starkregen unter Wasser gesetzt wurden. Die Joseph-Herzfeld-Straße gehört dazu. In den letzten 20 Jahren hatten wir mehrere Wassereintritte durch heftige und langanhaltende Niederschläge, obwohl bereits vor Jahren Rückstauklappen in die Regenentwässerung am Wohngebäude eingebaut wurden.</p> <p>Die Südstadt hat ein altes Leistungsnetz und hat seine Grenzen schon lange erreicht. Noch pikanter wird es, wenn man weiß, dass der Aufbau der Medientetze in der ehemaligen DDR grundstücksunabhängig erfolgte. Nicht nur das anfallende Regenwasser über die Max-von-Laue-Straße wird über unser Grundstück geführt. Wir werden uns bei der so vorgesehenen Umsetzung des Bauvorhabens im Schadenfall an den Leitungsträger und das Studentenwerk halten. Seiner Zeit haben wir mit dem Garagenverein eine vertragliche Vereinbarung über die Regenwasserableitung getroffen. Die Hansestadt Rostock hat einen Regenwasseranschluss der Max-von-</p>		<p><u>zu D4 leitungsgebundene Infrastruktur, medientechnische Erschließung</u></p> <p>Die angespannte Entwässerungssituation in der Südstadt und speziell in der Umgebung des Plangebietes ist bekannt. Die umliegenden Kanalnetze in der Albert-Einsteins-Straße und in der Joachim-Jungius-Str. sind nur noch begrenzt aufnahmefähig. Die schadlose Ableitung des insbesondere bei Starkregen anfallenden Regenwassers erfordert daher dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Die von Seiten des Entsorgungspflichtigen vorgegebenen Einleitmengen sind bei der Ermittlung zu den Festsetzungen des benötigten Retentionsvolumens und des erlaubten Drosselabflusses berücksichtigt worden. So ist für das festgesetzte Sondergebiet ein Rückhaltevolumen von 340 m<sup>3</sup> erforderlich und unter Bezugnahme auf die Fläche des Baugrundstücks entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt worden (textliche Festsetzung 6.1). Darüber hinaus ist zum Schutz vor Überflutung bei häufig wiederkehrenden Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall von 2 Jahren) die Einleitmenge von Regenwasser in die örtliche Vorflut begrenzt worden. So ist durch technische Einrichtungen sicherzustellen, dass eine Regenwasserabflussmenge von 44,8 l/s nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 6.2). Die Festsetzungen wurden auf der Grundlage eines erarbeiteten hydrologischen Fachbeitrags nach den Vorgaben des Entsorgungspflichtigen getroffen. Sie sorgen dafür, dass sich die bestehende hydrologische Situation durch die hinzukommende Bebauung nicht verschlechtert, so dass negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermeiden werden können.</p> <p>Der Einleitpunkt für das anfallende Regenwasser befindet sich nach den Vorgaben des Entsorgungspflichtigen in der Joachim-Jungius-Straße. Eine Ableitung über die Max-von-Laue-Straße ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich, weil sich in der Max-von-Laue-Straße keine öffentlichen Abwasserleitungen befinden.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
11 und 12	zwei Einzelstellungnahmen gleichen Inhalts		27.07.2021
<p>Laue-Straße über das Grundstück der Joseph-Herzfeld-Straße 2 -5 abgestritten und nicht mehr reagiert.</p> <p>Weiteren Einfluss auf den Regenwasseranfall hat die vorhandene Gefälleneigung des studentischen Grundstückes. Das Freigelände fällt großflächig in Richtung der Max-von-Laue-Straße und überschüssiges Oberflächenwasser wird über die Einläufe der Max-von-Laue-Straße abgeführt. Jede weitere Versiegelung auf der Seite führt zwangsläufig zum Mehranfall von Niederschlagswasser und Belastungen des Regenwassernetzes im Nahbereich und letztendlich im gesamten Raum. Denn eine Änderung bzw. Modellierung der Grünflächen in Richtung Max-Planck-Straße kann wohl als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.</p> <p>Nun zu den Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Regenrückhaltung auf dem Grundstück (Pkt. 6.5 d. B.). Eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern wird aus bekannten Gründen begrüßt. Aufgeständerte Solarmodule werden abgelehnt, weil sie die Firsthöhe noch steigern und bei der wohl geplanten Ausrichtung in Süd Beeinträchtigungen erwartet werden können.</p> <p>Im B-Planentwurf sind Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Regenwassereinleitmenge getroffen worden. Wo im Einzelnen der Anschluss der Retentionsmaßnahmen wie u.a. Staukanäle erfolgt, ist nicht definiert, aber für die direkten Auswirkungen und Beurteilung der Betroffenheit notwendig. Der Fachbeitrag ist also erheblich für den B-Plan und auslegebedürftig. Das ist nicht erfolgt.</p> <p>Versickerungsfähige Oberflächenbeläge wie Schotterrasen oder aber Rasengittersteine sind nur für gelegentlich befahrbare Nutzungen wie für die Feuerwehr geeignet. Für ständig belegte Flächen wie Pkw-Stellflächen sind diese ungeeignet. Hinzu tritt, dass Untersuchungen zeigen, dass versickerungsfähige Oberflächenbeläge ihre Funktionsfähigkeit je nach Frequentierung binnen rd. 10 Jahren verlieren. Dem trägt auch die volle Berücksichtigung bei der GRZ – Ermittlung Rechnung. So bleibt lediglich bei den Feuerwehruzufahrten der Anschein einer Grünfläche.</p> <p>Entsprechend der B-Plan Begründung müssen verschiedene Leitungen umverlegt werden. Auf Grund eigener Erfahrungen gehen die Leitungsträger nicht besonders sorgsam mit dem örtlichen Grünbestand um. Zwingend notwendige Abstände zum Großgrün werden nicht eingehalten und die Bäume durch Baustellenfahrzeuge und Leitungsverlegung unwiederbringlich geschädigt. Ein Verlegen von Leitungen in Grünflächen ist zu untersagen und mindestens ein Abstand von der vorhandenen Baumkrone zuzüglich 1,50 m einzuhalten.</p> <p>Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung unserer Stellungnahme.</p>		<p>Im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan Regelungen getroffen worden, die sicherstellen, dass sich die bestehende hydrologische Situation am Standort nicht verschlechtert. Hierzu sind sowohl die notwendigen Rückhaltevolumen als auch die zulässigen Einleitmengen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Hierzu wird auf die Ausführungen auf S. 44 der Abwägungsvorlage sowie auf Kap. 6.5 der Begründung verwiesen. Soweit im Rahmen der Planverwirklichung Zustände eintreten sollten, wodurch das wild abfließende, nicht gefasste Regenwasser aus dem Plangebiet auf Grund der Neubebauung und der Geländetopografie verstärkt auf benachbarte Grundstücke gelangt, besteht ein nachbarlicher Abwehranspruch auf der Grundlage von § 37 Abs. 1 WHG. Danach darf der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Aufgeständerte Solarmodule auf den Hausdächern sind im Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen worden. Solaranlagen können einen erheblichen Beitrag zum Schutz des Klimas leisten. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des BUND auf S. 6 der Abwägungsvorlage. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll in der Bauleitplanung Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Welche Beeinträchtigungen von Dachsolaranlagen oberhalb von 8 Vollgeschossen auf das benachbarte Grundstück Joseph-Herzfeld-Str. 4 ausgehen könnten, wird von den Einwendern nicht genannt. Blendwirkungen sind in dieser Höhe kaum zu erwarten. Auch sonstige Auswirkungen sind nicht erkennbar, so dass an deren Zulässigkeit festgehalten wird.</p> <p>Die Art und Weise der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück obliegt dem Bauherren in Abhängigkeit von der sonstigen Grundstücksnutzung. Die Rückhaltung kann auf vielfältige Weise geschehen, etwa durch Verstärkung der Wasserrückhalteelemente auf den Gründächern, durch Wasserbehälter für die Brauchwassernutzung oder durch sonstige technische Anlagen. Eine detaillierte Festsetzung hierzu erfolgt nicht. Eine solche Festsetzung wäre ein starker Eingriff in die Grundrechte (Eigentumsfreiheit, Baufreiheit) und wäre für die Beurteilung der Auswirkungen, entgegen der Auffassung des Einwenders, nicht erforderlich.</p> <p>Eine öffentliche Auslegung von umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt nach dem Willen des Gesetzgebers im beschleunigten Verfahren nicht (§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).</p> <p>Die weiteren Hinweise zu Leitungsumverlegungen betreffen keine Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
13	Einzelstellungnahme		29.06.2021
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich Stellung nehmen zum o.g. Bebauungsplan. Wir sind Anwohner gegenüber den schon bestehenden Studentenwohnheimen in der Max von Laue Straße. Mit Sorge haben wir nun gelesen das noch weitere Wohnheime zwischen die schon bestehenden gebaut werden sollen. Mit der geplanten Anordnung der neuen Gebäude entsteht dann eine U-Form die jeglichen Lärm und Schall zu unseren Wohnblocks trägt. Schon jetzt ist es bei schönem Wetter nicht möglich Nachts zur Ruhe zu kommen da fast jeden Tag bis tief in die Nacht auf den Wiesen zwischen den Wohnheimen gegrillt und gechillt wird. Verschiedene Grüppchen spielen bis Sonnenuntergang Fußball o.ä.- der Lärm schallt direkt in unser Schlafzimmer.</p> <p>Wäre es nicht möglich alle geplanten neuen Häuser auf die andere Seite zu setzen sodass die U-Form dann in Richtung Gartenanlage offen ist?</p> <p>Wir hoffen sehr das bei der Gestaltung der Freiflächen nicht noch Anreize zum Verweilen bis tief in die Nacht geschaffen werden. Eine ausgewiesene Sportfläche oder Grillplätze wären da nicht gerade hilfreich da dadurch noch mehr Studenten bei schönem Wetter im Freien Partys feiern. Wir möchten unbedingt vermeiden das vor unserer Haustür eine Situation wie im Stadthafen entsteht bei der es immer wieder zu Konflikten zwischen Anwohnern und jungen Leuten kommt.</p>		<p>Durch Studierende verursachte störende Geräusche sind in erste Linie ein ordnungsrechtliches Problem und muss auf der Ebene des Ordnungsrechts geklärt werden. Hierzu wird auf die Abwägungsvorbemerkungen, S. 2/3, Punkt 4 verwiesen.</p> <p>Bei unzumutbaren Störungen, die durch Studierende hervorgerufen werden, greift u.a. das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG). Nach § 117 OWiG handelt ordnungswidrig, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm erregt, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen oder die Gesundheit eines anderen zu schädigen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Im Bedarfsfalle muss die Ordnungsbehörde oder im akuten Fall auch die Polizei hinzugezogen werden.</p> <p>Die Anordnung der Anbauten unterliegt verschiedenen bauordnungsrechtlichen Anforderungen u.a. an die Treppenhäuser, die Abstandsflächen und an die Belichtung. So können die Anbauten generell nur dort angeordnet werden, wo auch in den vorhandenen Gebäuden Treppenhäuser existieren.</p> <p>Die beiden Anbauten an die Häuser 1 und 2 (auf der Ostseite des Plangebietes) sind aus Gründen des Schallschutzes gegenüber dem Institut für Chemie auf der Südseite angeordnet worden. Dies stellt allerdings ein Kompromiss zwischen den Anforderungen an den Schallschutz und der beabsichtigten Grundstücksnutzung dar. Durch die Lage der achtgeschossigen Anbauten auf der Südseite wird nicht nur der Innenraum zwischen den Gebäuden verschattet, sondern auch die Fassade der bestehenden Wohnheime selbst. Dies führt u.a. dazu, dass bei Haus 2 auf jeweils 2 Studierendenzimmer je Geschoss, also auf insgesamt 10 Zimmer verzichtet werden muss, weil diese aus Verschattungsgründen nicht vermietbar sind.</p> <p>Eine Verschiebung des Anbaus an Haus 5 von der Nordseite auf die Südseite ist generell nicht möglich, weil sich das südliche Treppenhaus auf der Westseite des Gebäudes, nur ca. 13 m von der Grundstücksgrenze entfernt, befindet und dort kein zusätzlicher Anbau mit den notwendigen Abstandsflächen errichtet werden könnte. Die Verschiebung des Anbaus an Haus 4 auf die Südseite hätte den oben angesprochenen Effekt des Verlustes von Studierendenzimmer und der Verschattung der Freizeiteiche zur Folge. Dies wäre im Hinblick auf die dortige Wohn- und Aufenthaltsqualität eine deutlich schlechtere städtebauliche Lösung als die jetzige.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-1TB „Studieren und Wohnen beim Pulverturm“	
Bedenken und Anregungen		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf	
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Beteiligung (Anschreiben) vom:	Stellungnahme vom:
13	Einzelstellungnahme		29.06.2021
		<p>Zur Sicherung der Wohnruhe im benachbarten Wohnquartier Joseph-Herzfeld-Straße müssen die Innenhöfe zukünftig so gestaltet werden, dass der entstehende Schall nicht in Richtung der benachbarten Wohnbebauung abgestrahlt wird. Verantwortlich ist der Bauherr, der hierzu geeignete Lösungen finden muss.</p> <p>Entgegen der Auffassung der Einwenderin sollte allerdings nicht auf die Anordnung von Grillplätzen u.ä. verzichtet werden, weil ansonsten eine unkontrollierte Nutzung mit den bekannten negativen Auswirkungen erfolgen könnte. Vielmehr sollten Grillplätze lärmschutzgerecht, z.B. durch die Anordnung einer Palisadenwand nach Süden hin abgegrenzt werden, um die freie Schallabstrahlung zu unterbinden.</p> <p>Entsprechende Aussagen werden in die Planbegründung als Hinweis an den Bauherrn zur Planverwirklichung aufgenommen.</p>	