

von: 67

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 735 ZnB 16.02.10
eingeg. am: 16. MRZ. 2010	Pe + Hoes
weiterge- leitet an:	30 Hed

Rostock, 26.02.2010
Sachb.: Frau Landefeld
Tel.: -8525/ Fax: -8591
Haik.Gessulat@rostock.de
Gz.: 67.11-05

an: 61

**B-Plan Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl“
Beteiligung Behörden/ Träger öffentlicher Belange**

hier.: Stellungnahme Amt 67 / Ihr Schreiben vom 18.02.2010

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl“/ Entwurf Stand 14.02.2009 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Ausgleichsmaßnahmen für die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe im sonstigen Geltungsbereich des B – Planes sowie alle zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B – Plangebietes sind bisher nicht gesichert. Diese Sicherung hat zu erfolgen bevor Baurecht nach § 33 BauGB eintritt und vor Satzungsbeschluss des B – Planes.
2. Für die Eingriffe auf den Baufeldern 6 – 8 ist der Abschluss eines Vertrages vorgesehen, der u. a. die Ausgleichserfordernisse und Begrünungsmaßnahmen regelt. Dieser Vertrag ist ebenfalls vor Eintritt des Baurechts abzuschließen. Der erste Entwurf dieses Erschließungsvertrages ist in Arbeit, jedoch konnte bisher keine Einigung erzielt werden. Zwischenzeitlich wurden die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen als Entgegenkommen für den Investor geändert. Auch dazu gibt es mit dem Vertragspartner noch keine abschließende Einigung. Die geänderten Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend in den Bebauungsplan zu übernehmen.
Zwischenzeitlich wurde signalisiert, dass der Investor vom Kauf des Flurstückes 129/5 (Baufeld 8) zurücktritt, so dass hier neuerliche Änderungen im Vertrag erforderlich werden.
3. Für alle übrigen Eingriffsgrundstücke ist noch kein Investor vorhanden (Angebotsplanung), so dass keine vertraglichen Regelungen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden können. Wir sehen dazu folgende Lösungsmöglichkeiten:
 - a) der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf die Größe des Geltungsbereiches des Erschließungsvertrages begrenzt, um schnell Baurecht zu schaffen oder
 - b) die Hansestadt Rostock führt die Ausgleichsmaßnahmen selbst durch und holt sich die Kosten gemäß Kostenerstattungssatzung später zurück. Diese Verfahrensweise setzt voraus, dass die Kosten geschätzt und im Beschluss zum B – Plan (finanzielle Auswirkungen) mit beschlossen werden, um die Maßnahmen spätestens im folgenden Haushaltsjahr nach Beschlussfassung durchführen zu können.
4. Zu diversen sonstigen grünordnerischen Festsetzungen:
 - Übereinstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit Vertragsfassung (Erschließungsvertrag);
 - zur Erreichung des gemäß Strukturkonzept erwünschten Charakters einer Platanenallee in der Erich – Schlesinger – Straße, sollte auf der nordöstlichen Straßenseite eine geschlossene, d. h. ohne durch Parkstellplätze unterbrochene

Baumreihe gepflanzt werden. Es ist zu prüfen, ob die Parkplätze davor angeordnet werden können.

- Baumpflanzstreifen sind mindestens 2,50 m breit gemäß Grünflächengestaltungssatzung anzulegen und haben frei von jeglichen vorhandenen Leitungen bzw. Leitungsrechten zu sein.
- Folgende Änderung ist in den Plan aufzunehmen: Punkt 3.9.2/ Grünordnung, Seite 26 betrifft Fläche 3 (in einer Raute) ⇒ bisher Umgrenzung der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ⇒ ändern in Erhalt der vorhandenen Einzelbäume (vorh. Gehölze; überwiegend Brombeeren, sollten gerodet werden, neu aufzunehmen: Bindung für Bepflanzung);
- Unter Punkt 3.9.3/ Anforderungen bei der Anlage und Pflege von Gehölzpflanzungen ist beim 4. Anstrich „Bäume fachgerecht verankern,“ zu ergänzen: *mit Pfahldreibock aus nicht kesseldruckimprägnierten Hölzern und Gurtband;*
- Entwicklungspflegefristen sind auf Grundlage der Kostenerstattungssatzung anzupassen;
- Punkt 3.9.2/ Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet: Angabe des Baumabstandes entlang der Planstraßen mit 8 – 10 m, unter Punkt 3.6.4/ Ruhender Verkehr ist der Baumabstand dagegen mit 12 m angegeben. Das ist in Übereinstimmung zu bringen.

5. Kleingärten, Parkplätze, Zufahrt

Alle Auswirkungen der Planung sind darzustellen, dazu gehört auch die Änderung der Grenze der verbleibenden Kleingartenanlage. Der Verlauf der neuen Grenze ist im B – Plan festzusetzen.

Die Details der Inanspruchnahme der Kleingartenanlage, wie z.B. neuer Zaun, Zufahrten (auch während der Bauphase) und Parkplätze, sowie Strom – und Wassernetze u.s.w. sind zwischen dem Investor und dem Verband der Gartenfreunde e.V. der Hansestadt zu regeln.



Dr. -Ing. Stefan Neubauer