

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr. 1143 514 19.04.10
eingeg. am:	19. APR. 2010 Petko
weiterge- leitet an:	30 Fu

von: 67

Rostock, 12.04.2010
Sachb.: Frau Landefeld
Tel.: -8525/ Fax: -8591
Haik.Gessulat@rostock.de
Gz.: 67.11-05

an: 61

3770659, Hl. 30 km

2 Stellungnahmen
9 Sätze

**B - Plan Nr. 09.SO.162 „Groter Pohl“
Entwurf B – Plan und Begründung**

hier.: Stellungnahme Amt 67 zur Stellungnahme von A 60 vom 18.03.2010

Nach erfolgter Abstimmung in unserem Hause zu der von A 60 am 18.03.10 übergebenen Stellungnahme teilen wir Ihnen mit, dass wir zu einigen Punkten noch Anmerkungen und Hinweise haben:

zu Punkt 1 – Plandurchführung – Regelungsmöglichkeiten im Erschließungsvertrag

Punkt 1 wird durch unser Amt bestätigt.

zu Punkt 2 – Ersatz für entfallende Parkplätze der Kleingärtner

In der Hansestadt Rostock werden die erforderlichen Parkplätze für Kleingartenanlagen nach dem in § 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) empfohlenen Versorgungsschlüssel von 1 : 3 (Parkplätze : Kleingärten) ausgewiesen. Anhand dieses Schlüssels sind für die Anzahl der verbleibenden 99 Kleingartenparzellen der Kleingartenanlage „Groter Pohl“ künftig noch 33 Stellplätze bereitzustellen. Deren Beschaffenheit kann in einfachster Bauweise als unbefestigter Rasen- oder Schotterrasenplatz ausgeführt sein, da aufgrund der weiteren geplanten Bebauung des Gesamtgebietes keine der insgesamt 5 vorhandenen Kleingartenanlagen auf die Dauer Bestand haben soll. Zur Bereitstellung von Stellplätzen ist der jeweilige Verpächter verpflichtet, in diesem Falle die Hansestadt Rostock.

Derzeit wird nicht nur die ungenutzte, brachliegende Fläche des ehemaligen Autohandels (Flurstücke 114/12, 126/3 und 464/3) von den Kleingärtnern als Stellplatz genutzt, sondern es ist auch ein Teil des Flurstückes 97/1 als Parkplatz vom Kleingartenverein „Groter Pohl“ von der HRO angepachtet. Da dieser Parkplatz und die Zufahrt zur KGA mit der Umsetzung des B-Planes und der geplanten Bebauung entfällt, ist hierfür Ersatz bereitzustellen. Die Größe, Lage und Beschaffenheit ist im B-Plan festzusetzen.

zu Punkt 3 – Fuß – und Radwegverkehr

Die aufgeführte, entlang des Südrings vorhandene Radwegverbindung ist eine rein verkehrstechnische Einrichtung ohne jede Attraktivität. Der vorhandene Europa-Radfernweg verläuft jetzt über Baufeld SO - HDB 7, tangiert das Baufeld SO-FE 8 und mündet in den Pütterweg. Da es im B - Plan keine Festsetzung zum Erhalt dieses Radweges auf dem künftig zu bebauenden Privatgelände gibt, halten wir den oberhalb der Böschung festgesetzten Weg für einen wichtigen Ersatz für den Europa-Radfernweg. Daher ist aus unserer Sicht die Aufnahme der hier festgesetzten Wegeverbindung oberhalb der Böschung in den Erschließungsvertrag von großer Wichtigkeit, wenn auch vorerst nur der vordere Teil realisiert werden kann.

zu Punkt 4 – Technische Infrastruktur

Hier werden keine Belange des Amtes 67 berührt.

zu Punkt 5 – Grünordnerisches Konzept – Eingriffsregelung für Baugrundstücke

Für die ursprünglich im Osthafen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die ohnehin vom Investor wegen ihrer Unwägbarkeit abgelehnt wurden, sind bereits neue Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Herrenwiese vorgeschlagen worden. Somit können die Flächen im Osthafen für dort stattfindende Eingriffe als Ausgleichsflächen genutzt werden, wobei unser Amt der Ansicht ist, dass die Zuordnungsfestsetzung nicht für das betroffene Flurstück 3/2 gilt. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass sich nach der letzten Vermessung die Flurstücksnummern geändert haben, so dass das betroffene Flurstück ehemals 3/2 jetzt die Bezeichnung 3/17 trägt. Die Flurstücke 2/1 und

2/5 befinden sich im Auslauf des Zingelgrabens bzw. in der Warnow und waren höchstens in der direkten Uferzone betroffen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen der Baufelder SO-FE 6 und SO-HDB 7, deren Umsetzung durch den Investor ebenfalls abgelehnt worden ist, wurde ebenfalls als neue Maßnahme die Mahd der Herrenwiese als Ersatz vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Zustandes der ehemaligen Autohandelsfläche haben wir uns in unserer Stellungnahme an 60 vom 09.03.2010 positioniert (siehe Anlage). Auf Grund ihres beschriebenen ökologisch niedrigen Zustandes wurde o. g. Fläche nicht als Eingriff bewertet. Die angekündigte Aufwertung dieser Flächen durch den Investor dient zwar der städtebaulichen Aufwertung des Gebietes, nicht jedoch dem Naturschutz, da von einer nach Baurecht größtmöglichen Ausnutzung und damit verbundener Versiegelung ausgegangen wird. Hier geplante Grünanlagen sind bereits positiv in die Bilanz eingeflossen. Entmüllung und Altlastenbeseitigung gilt nicht als Ausgleichsmaßnahme und dient zudem in erster Linie der Herrichtung des Grundstückes für die geplante Bebauung.

Die Sanierung des Gewässers auf dem Flurstück 140/9 in der Gemarkung Biestow wurde zwischenzeitlich ebenfalls wegen der Unwägbarkeit aus dem Pool der Ausgleichsmöglichkeiten herausgenommen. Außerdem sollten Gewässersanierungen Einriffen an und in Gewässern vorbehalten bleiben. Eine Zustimmung des Eigentümers war durch unser Amt bereits eingeholt worden. Eine Bestätigung der Akzeptanz der neu vorgesehenen Maßnahmen durch den Investor liegt bisher nicht vor.

Zuordnung: Wir bestätigen die zu überarbeitende Zuordnung für baubedingte Eingriffe, da sich z. B. durch die Herauslösung des Baufeldes SO- FE 8 die baufeldbezogene Ermittlung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen nur schwer nachvollziehen lässt. Die Zuordnung des Ausgleichs für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der entsprechenden B-Planteile wird veranlasst.

Kostenerstattung:

Eine Kostenermittlung für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen liegt durch das Planungsbüro BHF vor, ohne deren Bestätigung durch den Investor und Verankerung in einem städtebaulichen Vertrag kann hierzu jedoch noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Eine Kostenermittlung für die Pflegefolgekosten ist noch zu ermitteln, falls die Maßnahmen tatsächlich von der Stadt selbst durchgeführt werden sollen. Ob hierzu die Notwendigkeit besteht, ist noch zu prüfen. Der Vorschlag, den Geltungsbereich des B-Planes zu verkleinern und erst dann wieder zu erweitern, wenn konkrete Ansiedelungswünsche bestehen, deckt sich mit unserem Vorschlag in der Stellungnahme vom 26.02.2010.

zu Punkt 7 – Grünordnerisches Konzept – öffentliche Grünflächen

Der Punkt wird bestätigt.

zu Punkt 8 – Verkehrslärmschutz

Belange unseres Amtes sind hier nicht betroffen.

Fazit:

Es besteht grundsätzlich Abstimmungsbedarf zur weiteren Bearbeitung des B-Planes, wir verweisen nochmals auf unsere Stellungnahme vom 26.02.2010. Eine Mitzeichnung der Satzung kann bisher nicht erfolgen.

Das Amt 60 erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Dr.-Ing. Stefan Neubauer