


von: 60.2

über: 60

an: 61

 19.03.10

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: 847 377 22.03.10
eingeg. am: 22. MRZ 2010	Tel.: - 60 48/FAX - 69 00 Ulrike.Wilke@rostock.de Pet + Ho
weitergeleitet an:	30 C tri

18.03.2010  
Abt.-Ltr.: Frau Wilke  
Tel.: - 60 48/FAX - 69 00  
Ulrike.Wilke@rostock.de  
Gz. 60.2/60.31

## B-Plan Nr. 09.SO.162 für das Sondergebiet „Groter Pohl

Zu dem mit Schreiben vom 18.02.2010 übergebenen Entwurf des B-Planes und der Begründung, Bearbeitungsstand 14.12.2009, nehmen wir wie folgt Stellung:

### 1. Plandurchführung - Regelungsmöglichkeiten im Erschließungsvertrag

Auf den Seiten 19 und 21 der Begründung wird ausgeführt, dass in einem Erschließungs- bzw. städtebaulichen Vertrag etwas vereinbart werden *wird*. Da bisher noch keine Verträge abgeschlossen worden sind, ist nicht sicher, dass in Übereinstimmung mit dem Vertragspartner die gewünschte Regelung getroffen werden kann. Die Regelungswünsche sind demzufolge im Konjunktiv auszudrücken. Das betrifft auch die Aussage auf S. 85, dass die Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich in städtebaulichen Verträgen geregelt *wird*. Eine solche Regelung kann allenfalls angestrebt werden. Ob sich im Zuge der Plandurchführung ein Erschließungsträger oder Vertragspartner überhaupt finden wird, kann zurzeit nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden.

### 2. Straßenverkehr - Ersatz für entfallende Parkplätze der Kleingärten

Auf S. 19 der Begründung wird gefordert, für entfallende Parkplätze der Kleingärten provisorischen Ersatz zu schaffen *und im Erschließungsvertrag zu vereinbaren*.

Im Zuge der Bearbeitung des Erschließungsvertrages für das im anliegenden Plan gekennzeichnete Gebiet wurde bisher weder von Amt 62, das die Veräußerung der bisher als Parkplatz für Kleingärten genutzten Flächen vorbereitet, noch durch Amt 67, das für die Kleingärten zuständig ist, eine entsprechende Vereinbarung gefordert. Es ist auch nicht ersichtlich, woraus sich die Notwendigkeit für den Ersatz ergeben soll. Die gegenwärtige Situation ist zunächst eine Zwischennutzung der städtebaulich ungenutzten und brachliegenden Fläche. Ob für die Kleingärten Stellplätze bereitgestellt werden müssen und in welcher Zahl, ist uns nicht bekannt. Für die Kleingärten besteht eine Parkmöglichkeit in Höhe der Fußgängerbrücke. Da die weitere Umnutzung des Kleingartengebietes vorgesehen ist, kann es sich demnach nur um einen zeitlich begrenzten Ersatz handeln. Worin das Provisorium bestehen soll, ist unklar. Wir bitten um Information, woraus der Bedarf resultiert, in welcher Höhe er sich ergibt, an welcher Stelle und in welchem Zeitraum er realisiert werden soll, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Erschließungsvertrag getroffen werden soll. Der Vertragsentwurf ist nach Abstimmung mit den betroffenen Ämtern bereits ausgereicht.

### 3. Fuß- und Radwegverkehr

Am östlichen Plangebietsrand ist ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen, der die bisher über den Pütterweg verlaufende Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Innenstadt und Bahnhof aufnehmen soll. Da sich im unmittelbar angrenzenden Südring bereits eine Fuß- und Radwegverbindung befindet und im Erschließungsvertrag die Herstellung nur für

die ersten gut 100 m geregelt werden kann, sollte zum einen die Notwendigkeit der Festsetzung im B-Plan und zum anderen die Notwendigkeit der Vereinbarung der Herstellung des ersten Teilstücks im Erschließungsvertrag geprüft werden. Für das Flurstück 129/5 besteht keine Verfügungsbefugnis des Erschließungsträgers oder der Stadt.

#### 4. Technische Infrastruktur

Auf S. 21 wird davon gesprochen, zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAV einen Vertrag zur Löschwasserversorgung abzuschließen. Die gleiche Aussage findet sich ebenfalls auf S. 85. Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt und wird nicht im vierseitigen Vertrag, sondern regelmäßig in *Erschließungsverträgen* geregelt. Die vierseitigen Verträge enthalten lediglich zur Klarstellung eine Regelung zur Kostentragung bei Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verträge.

Es kann davon ausgegangen werden, dass zur Herstellung der Löschwasserversorgung nicht nur der zurzeit in Rede stehende Erschließungsträger, sondern darüber hinaus ein anderer oder weitere Erschließungsträger bzw. die Stadt selbst verantwortlich sein werden.

Die Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand von städtebaulichen Verträgen, sondern von Erschließungsverträgen. Zurzeit ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht beabsichtigt. Die Formulierung ist klarzustellen.

#### 5. Grünordnerisches Konzept – Eingriffsregelung für Baugrundstücke

Das Ausgleichskonzept sieht die Sanierung von gewerblichen Bauflächen durch Bauschuttberäumung, Bodenaustausch, naturnahe Umgestaltung auf den Flurstücken 3/2, 2/5, 2/1 teilweise der Flur 4, Flurbezirk II, Stadtgebiet Rostock (Osthafen) vor (S. 24). Die Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen nicht geeignet, da sie bereits dem Ausgleich von Eingriffen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet Osthafen dienen. Sie sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 dieser geltenden Satzung als mit Nummer 3 in einer Raute gekennzeichnete öffentliche Grünfläche den mit einer 1 in einem Quadrat gekennzeichneten Baugebieten zugeordnet. Die Erhebung von Beträgen aufgrund der Kostenerstattungssatzung oder eine Ablösung scheidet aus unserer Sicht wegen der doppelten Zuordnung von vornherein aus.

Darüber hinaus ist die Zuordnung zu den Baugebieten SO-FE 6 und SO-HDB 7 nicht umsetzbar, da der Erschließungsträger zur Durchführung der Maßnahme aufgrund der nicht kalkulierbaren Kosten und Risiken nicht bereit ist.

Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen hat der Erschließungsträger darauf aufmerksam gemacht, dass von einem ökologisch hochwertigen Bestand ausgegangen wird. Er bittet um Ergänzung, dass die Beseitigung von Kontaminationen/Aufschüttungen auf dem Grundstück auf die Ersatzmaßnahmen angerechnet wird. Die Vornutzung war ein Autohandels- und Parkplatz und zum Teil Abstellplatz für „Gerümpel“. Ebenso gibt es direkt angrenzend eine alte Tankstellennutzung. Teile des Grundstücks werden von Aufschüttungen überdeckt, zum Teil mit Baustoffresten durchsetzt, wie ein erstes aktuelles Bodengutachten ergeben hat. Diese Situation konnte von dem mit der Grünbestandsaufnahme befassten Umweltamt/Ingenieurbüro nicht erkannt und bewertet werden. Diesen Wunsch des Erschließungsträgers haben wir an die Ämter 67 und 73 zur Prüfung bereits weitergegeben.

Das Flurstück 140/9 Flur 1, Gemarkung Biestow, befindet sich im Eigentum der Treuhandanstalt Berlin. Wie auf S. 32 ausgeführt, kommen für die erforderliche Sicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahme ein Flächenerwerb durch den Investor bzw. eine Duldungsvereinbarung mit dem Eigentümer, verbunden mit einer dinglichen Sicherung durch Eintragung einer Baulast oder Dienstbarkeit zugunsten der Hansestadt Rostock in das Grundbuch in

betracht. Die Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahme im B-Plan ist nur möglich, wenn vor Satzungsbeschluss die Verfügungsbefugnis über die betroffene Fläche geregelt worden ist. Der Erschließungsträger hat sich hierzu noch nicht positiv positioniert. Wenn der Erschließungsträger dazu nicht bereit sein wird, muss die Stadt die Verfügungsbefugnis selbst erlangen. Die Zuständigkeit sehen wir bei Amt 62.

Den Baugebieten WA, SO-FE 1, SO-FE 2, SO-FE 3, SO-FE 4 wurden Ausgleichsmaßnahmen gesammelt zugeordnet. Die Eingriffsgrundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt, jedoch auch im Eigentum des Bundes (Bundeseisenbahnvermögen) und in Privateigentum. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen scheidet wohl aus, da die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringende Leistung unzulässig ist, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung (Baugenehmigung) hätte. Es bleibt die Möglichkeit, nach Inkrafttreten des B-Planes aufgrund der Kostenerstattungssatzung Ablösevereinbarungen zu schließen bzw. Kostenerstattungsbeiträge zu erheben und die Maßnahmen als Stadt selbst durchzuführen. Im Fall der Ablösevereinbarungen oder der Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen wird es nicht möglich sein, Kosten der dauerhaften Pflege und Maßnahmen zum dauernden Erhalt der Flächen zu vereinbaren bzw. umzulegen. Wir empfehlen daher, den Geltungsbereich des B-Planes auf das derzeitige Erschließungsgebiet (Anlage) zu beschränken und den übrigen Geltungsbereich erst dann in Kraft zu setzen, wenn konkrete Ansiedlungswünsche bzw. Erschließungsträger ersichtlich sind. Das betrifft auch das Flurstück 129/5.

Andernfalls wird ggf. ein Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern der Grundstücke 100/9 und 85/1 zu erheben sein, auch wenn diese Grundstücke nach Inkrafttreten des B-Plans nicht für eine plangemäße Nutzung bereitgestellt werden. Nach § 5 der Kostenerstattungssatzung entsteht die Kostenerstattungspflicht mit der Herstellung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Das wird der Fall sein, wenn diese Ausgleichsmaßnahmen aus dem Verkaufserlös der Grundstücke von der Stadt selbst durchgeführt werden müssten.

## **6. Grünordnerisches Konzept – Eingriffsregelung für öffentliche Verkehrsflächen**

*Öffentliche* Verkehrsflächen werden im B-Plan Teil A nicht festgesetzt. Ihnen wird jedoch Ausgleich in Teil B zugeordnet. Die Begriffe sind aus Gründen der Eindeutigkeit in Übereinstimmung zu bringen.

Gegenstand des in Vorbereitung befindlichen Erschließungsvertrages sind lediglich die Planstraßen B und C und ein Teil des Fuß- und Radweges. Der B-Plan enthält eine Sammelzuordnung zu allen öffentlichen Verkehrsflächen, also auch zur Erich-Schlesinger-Straße, zur Planstraße A, zum Pütterweg und zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Da nicht alle Verkehrsflächen gleichermaßen Eingriffe verursachen, sollte eine differenzierte Zuordnung zu den einzelnen Anlagen erfolgen. Zugeordnet werden Maßnahmen in Kassebohm und die sich aus den textlichen Festsetzungen 4.1, für Grünfläche Nr. 1 (Park), und 4.2 für Grünfläche Nr. 2 ergebenden Maßnahmen. Da die Begründung auf den Seiten 33 ff. keine differenzierte Zuordnung der Eingriffe bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Erschließungsanlagen enthält, ist eine Nachbearbeitung im Zuge des Erschließungsvertrages notwendig. Wünschenswert wäre, den Erschließungseingriff den einzelnen Erschließungsanlagen getrennt zuzuordnen, um diesen nachträglichen Aufwand zu vermeiden.

Dem Eingriff durch öffentliche Verkehrsflächen wurde die Pflanzung von 113 Bäumen zugeordnet. Auf S. 39 der Begründung wird Bezug genommen auf die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3. Textliche Festsetzungen mit den Nummern 3.2 und 3.3 sind im Teil B des B-Planes nicht enthalten, der Bezug fehlt. Die Baumpflanzungen sind ebenfalls den einzelnen Erschließungsanlagen getrennt zuzuordnen.

## 7. Grünordnerisches Konzept – öffentliche Grünflächen

Auf S. 26 der Begründung wird gefordert, in der mit Nr. 3 bezeichneten Grünfläche den vorhandenen Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Amt 67 hat dagegen in einer Stellungnahme zum Erschließungsvertrag gefordert, das vorhandene Brombeergehölz zu roden. Diese Forderung ist in den B-Plan aufzunehmen.

## 8. Verkehrslärmschutz

Auf S. 58 wird ausgeführt, dass im Zuge der Erschließungsplanung der Planstraßen A und B sowie bei einem Ausbau des Kreuzungsbereiches Erich-Schlesinger-Straße/Südring Lärmvorsorgeansprüche zu prüfen sind. Es ist beabsichtigt, die Erschließungsplanung für die Straßen B und C dem Erschließungsträger zu übertragen und ihn gegebenenfalls ganz oder teilweise an den entstehenden Kosten für Untersuchungen und Schallschutzmaßnahmen heranzuziehen.

Nach unserer Auffassung kann der Erschließungsträger nur insoweit herangezogen werden, wie die Lärmbelastung durch den Bau der zurzeit im B-Plan festgesetzten Planstraßen B und C und die nach dem vorliegenden B-Plan zulässige Bebauung verursacht sind. Da eine Entwicklung einer Bebauung auf den übrigen Baufeldern des Strukturkonzeptes nicht Gegenstand dieses B-Planes ist, kann der Erschließungsträger nicht mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt werden. Wir hatten vorgeschlagen, dass der Erschließungsträger nur für die im B-Plan festgesetzten und durch ihn herzustellenden Verkehrsanlagen Lärmvorsorgeansprüche gutachterlich prüfen lässt und die Stadt von entsprechenden Ansprüchen frei hält. Der Erschließungsträger stellt dagegen nur auf die Lärmbelastungen ab, die ausgehend von der Entwicklung des Gesamtareals seinen Grundstücksteilen hinzuzurechnen sind. Der B-Plan sollte eine klare Aussage zur Rechtslage enthalten.

  
Ulrike Wilke