

An: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Stellungnahme

Öffentlichkeitsbeteiligung zur Bauleitplanung

Planverfahren / Titel: 09.W.192 "Wohn- und Sondergebiet am Südring" - Entwurf

Zu dem vom 3.12.2018 -11.1.2019 ausgelegten Entwurf nehme ich wie folgt Stellung:

1. Zum Verfahren

In der öffentlichen Bekanntmachung im Internet und vor Ort im Amt waren die Hinweise zum Verfahren, wie eine Stellungnahme abgegeben werden kann, nicht vollständig. Die Information lautete: Die Stellungnahme sei schriftlich oder mündlich im Zimmer 208 abzugeben / vorzubringen (also bis spätestens 11.1. 13 Uhr). Lediglich auf telefonische Nachfrage war zu erfahren, dass eine Einsendung der Stellungnahme auch per E-mail an das Amt bis Freitag 23:59 erfolgen dürfe. Bitte überprüfen Sie, ob die gegebenen Hinweise zur Abgabe von Stellungnahmen tatsächlich so ausreichend waren.

2. Genereller Bedarf und Aufteilung der Baugebiete

2.1. Abweichung vom FNP überprüfen

Die Aufteilung der Baugebietsarten auf der 22 ha großen Fläche (Sondergebiete WFT + Kr + BK zusammen ca. 26,5 %, Wohngebiete ca. 20,5 %, Gemeinbedarf ca. 13 %, Gewerbegebiete ca. 8,6 %,) weicht deutlich von der Festlegung des Flächennutzungsplanes von 2009 ab (15 ha Wohngebiete, 14 ha universitätsnahe Wissenschaft). Daher sollte geprüft werden, ob eine gebietsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für diese nun nicht geringfügig abweichende Bauplanung nötig gewesen wäre. Im B-Plan wird die Abweichung als geringfügig bezeichnet, weil im FNP "die Verbindung von Wohnen und Arbeiten" als Ziel genannt war. Dennoch ist nicht nachzuvollziehen, warum sich das Flächenverhältnis von Wohnen zu Arbeiten von 1:1 im FNP zu 1: 2,4 im Bauplan verändert hat. Angesichts dessen sollte auch eine konkretisierende Umbenennung der Fläche in "Sonder-, Wohn- und Gewerbegebiet" vorgenommen werden.

2.2 Alle Bedarfsgrundlagen nachprüfbar nachweisen

Es soll ausführlicher und mit nachprüfbaren Bedarfsprognosen der genaue Bedarf für die vorgeschlagene Gebietsaufteilung nachgewiesen werden. Darin sollte nachvollzogen werden können, dass ein Bedarf für vorgesehene ca. 93.000 m² Gebäudefläche für Wissenschaft, Forschung und Technik (3,1 ha x 0,6 GRZ x 5 maximal erlaubte Etagen), ca. 82.000 m² Gebäudefläche für Kreativwirtschaft und Bildung und Kultur (2,7 ha x 0,6 GRZ x 5 maximal erlaubte Etagen) und 1,8

ha Grundfläche mit Baumassenzahl 10 (= 5 Etagen Parkhäuser möglich) für allgemeines Gewerbe sowie ein Bedarf von kommunalen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für ca. 900 Kinder in der Innenstadt besteht. Obwohl der im FNP vorgesehene Bedarf an Wohnfläche um 2/3 unterschritten wird, ist ebenfalls nachzuweisen, dass der Bedarf des geplanten (ggf. hochpreisigen) Wohnraumes mittels nachprüfbarer Prognosen besteht. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass neue Gebäude wesentlich teurerer sind als Bestandsgebäude (v.a. außerhalb der Innenstadt) und damit auch bestimmte vorhandene Bedarfe (z.B. unkommerzielle Bildung und Kultur, bezahlbarer Wohnraum) ausgeschlossen werden müssten und nicht in die Bedarfsgrundlage einfließen dürften.

2.3 Nicht-Bedarf von Gartenflächen nachweisen oder Alternativflächen bereitstellen

Das Kleingartenentwicklungskonzept der Hansestadt Rostock befindet sich noch in Bearbeitung. Darin soll untersucht werden, wo Bedarfe für Gartenflächen bestehen. Die Begründung des B-Planes beruft sich u.a. auf eine Umnutzungskonzeption der vorhandenen KGAs von 2008. Diese ist inzwischen bzgl. Kleingartenbedarfen wahrscheinlich (vgl. Verband der Gartenfreunde) nicht mehr haltbar. Daher sollte das Ergebnis des Kleingartenentwicklungskonzeptes für Rostock abgewartet werden. Es zeichnet sich bereits ab, dass die Innenstadt bei Umsetzung der Pläne am Südring und am Pulverturm mit Kleingärten stark unterversorgt sein wird. Daher muss entweder eine größere Fläche Kleingärten im B-Plan Gebiet erhalten werden (derzeit ggf. 7 Parzellen nach vorheriger Rodung im Plan möglich) oder nachgewiesen werden, dass eine ausreichende Anzahl Kleingärten (entsprechend Kleingartenentwicklungskonzept) in zumutbarer Entfernung als Ausgleich vorhanden sind – unmittelbar nach Auflösung der bestehenden Anlagen.

3. Gefundene Fehler in den einzelnen Abschnitten und Fachplanungen

3.1 Lärm

In der Schalltechnischen Untersuchung 05 vom Juli 2017 ist ersichtlich, dass im Bereich zwischen Feuerwehr und geplantem Wohngebiet (GE 1-3) sowohl tagsüber als auch nachts die Lärm-Grenzwerte für Wohngebiete eingehalten werden. Daher ist die Erweiterung des Wohngebietes auf diese Fläche zu prüfen anstatt dort Gewerbeflächen zu planen. Dadurch ergäbe sich eine bessere Annäherung an den FNP. Sollte kein weiterer Bedarf für Wohngebiete bestehen, ist auf dieser Fläche der Erhalt von Garten- oder öffentlichen Parkflächen zu prüfen (siehe Punkt 2.3 + Entschärfung des Entwässerungsproblem es siehe 3.2)

3.2 Hydrologie

Das Gebiet darf kaum Wasser in das bestehende Abwassersystem abgeben. Daher sind Retentionsflächen (Dachbegrünung und Regenrückhaltebecken RRB) und eine Ableitung unter dem Lindenpark geplant. Entsprechend Fachbeitrag zum Wasserhaushalt vom August 2018 werden 1,3

ha für 13.300 m³ Wasser RRB benötigt für ein 50 jähriges Regenereignis. Zur Sicherheit sollte jedoch Rückhalteraum für ein 100 jähriges Regenereignis für 14.800 m³ Wasser eingeplant werden. Alternativ sollte, in Anbetracht der steigenden Zahlen von Starkregenereignissen, zumindest der Bereich des RRB so geplant werden, beispielsweise öffentliche Grünflächen, dass für sich ändernde, spätere Prognosen eine Erweiterung des Becken realisierbar bleibt. In der Plan-Begründung wird im Übrigen die Zahl 1,1 ha für ein RRB genannt. Dies ist zu überprüfen und ggf. zu korrigieren. Ein zweites, im Fachbeitrag geplantes RRB nördlich HWS wird in der Begründung zum Entwurf verworfen zugunsten von 2.700 m² Gartenflächen. Dies widerspricht u.a. der Anmerkung im Fachbeitrag, dass die noch zu errichtende Kanal-Entwässerung unter den Gleisen durch zum Lindenpark hin aus dem RRB nördlich der HWS erfolgen müsse.

Außerdem ist vor Beschluss des Planes abzusichern, dass die Querung der Bahntrasse von der DB und von Nordwasser genehmigt werden. In der Stellungnahme vom Juli nannte Nordwasser erhebliche Bedenken gegen den Plan zur Niederschlagswasserableitung. Dies ist abzuklären.

Seitens angestammter Bewohner des Borenweges und Pächter der KGA Pütterweg wurde darauf hingewiesen, dass unterirdisch möglicherweise ein Zweig des Kringelgrabes nordöstlich im Gebiet verlaufen könnte. Auch fließendes Oberflächenwasser wurde nordöstlich im Bereich des Pütterweg zeitweise beobachtet. Diese Beobachtungen sollten nachgeprüft werden.

Angesichts von Grundwasserständen von 1,7 m u GO ist zu prüfen, inwiefern Tiefgaragen im Gebiet geeignet sind.

Falls sich ein größerer als bisher geplanter Bedarf an Regenwasserableitung/ Speicherung/ Versickerung ergeben sollte, bzw. an geringerer Versiegelung soll der u.a. auch dazu dienende Erhalt größerer Grünflächen insbes. im Bereich KGA Pütterweg und Gemeinbedarfsfläche geprüft werden (wie im Aufstellungsbeschluss 2009)

3.3 Grünordnungsplanung

Die genannten Fehler und Forderungen bzgl. Grünordnungsplanung (Bestandserfassung und Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen, Prüfung Erhalt von Grünflächen) aus der Stellungnahme des NABU Mittleres Mecklenburg e. V. vom 2.11.2018 sehe ich auch und verweise hiermit auf die genannte Stellungnahme.

Darüber hinaus müssten korrigiert werden:

A. Die Fehlende Bestandserfassung Säugetiere im B-Plangebiet.

B. Eine Neukartierung von Vögeln, Amphibien, Reptilien und Fledermäusen (mit dem Stand VOR einer Räumung!) da von 2014 und damit inzwischen zu alt.

C. Fehlende Konzeption und Vorgabe für Ersatzquartiersschaffung, soweit gesetzlich vorgegeben VOR, sowie im Weiteren während der Baumaßnahmen bzw. für die Zeit in der die Beräumte Fläche brach liegt. Eingriff in das Gebiet ,d.h. bevor Quartiere von Fledermäusen, Brutplätze von Vögeln und Lebensräume von Säugetieren durch Räumung und Baumfällung zerstört werden (wie an der Pferdewiese und am Groter Pohl bereits erfolgt), sollen die im Plan genannten Ersatzquartiere zur Verfügung gestellt sein, da ansonsten von der gesetzlich verbotenen Vernichtung der vorhandenen Populationen von Wildtieren auszugehen ist.

Im Plan ist diese vorgezogene Schaffung von Ersatzangeboten fälschlicherweise nicht genannt. Außerdem muss festgelegt werden, dass während der Räumungen der einzelnen Teilgebiete Ausweichmöglichkeiten- und Orte für nicht-fliegende Tiere (noch zu erfassende Säugetiere, Amphibien und Reptilien) vorgesehen werden, da ansonsten von der gesetzlich verbotenen Tötung dieser Tiere ausgegangen werden muss.

D. Im Plan sind lediglich Ersatzquartiere für gefundene Vögel und Fledermäuse vorgesehen. Um diese und weitere Tiergruppen jedoch – wie gesetzlich vorgeschrieben - zu erhalten, muss auch nachgewiesen werden, dass die Nahrungsgrundlagen für die im B-Plan Gebiet bisher lebenden Arten (inkl. noch zu erfassende Säugetiere, Amphibien und Reptilien) während und nach der Bauphase in ausreichendem Maße vorhanden sind. Hier ist insbes. fraglich: Welche Ausweichmöglichkeiten bestehen IN der Bauphase und welche geeigneten Lebensräume werden für die Wiederbesiedlung da sein. Inwiefern werden die Grünflächen und Dachbegrünungen den Bedürfnissen aller bisher vorkommenden Wildtiere entsprechen?

E. Die Bewertung vorhandener, nach Rostocker Baumschutzsatzung geschützter, Bäume ist nicht nachvollziehbar. Nicht messbare Faktoren wie Habitatwert oder Erholungswert wurden offenbar fast durchgehend und pauschal unterschätzt. Eine nachprüfbare Begründung der gewählten Baumwertzahlen soll daher Teil der Neuberechnung sein.

F. Die Berechnung für Ersatzpflanzung für Bäume ist 1. (durch großflächig fehlende und falsche Kartierungen) viel zu klein und 2. innerhalb der Planungsunterlagen nicht konsistent (Begründung, GOP und Anhänge). Hier ist eine völlig neue und nachvollziehbarere Berechnung nötig.

G. Die Ausmaße und Kosten für Ersatzpflanzungen und Kompensationsflächen müssen neu berechnet werden.

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____

Name: _____

Anschrift: _____