

Fragen zum Satzungsbeschluss für den B-Plan 12.W.192 „Wohn- und Sondergebiet am Südring“ 2026/BV/1730

<https://ksd.rostock.de/bi/vo020?VOLFDNR=1030635&refresh=false&TOLFDNR=7232143>

Der Satzungsbeschluss könnte ohne Klärung der folgenden Fragen möglicherweise unwirksam werden oder dazu führen, dass im weiteren Planungsverlauf erhebliche Komplikationen auftreten, die vor dem Satzungsbeschluss leichter verhindert werden könnten als danach.

In Ermangelung einer Begründung, warum der Satzungsbeschluss schon am 7.10. gefasst werden muss, sollte auch keinen Nachteil entstehen, wenn der Beschluss vertagt werden würde, falls die Fragen nicht vorher zu klären sein sollten:

1. Wie hoch werden die noch anfallenden Folgekosten aus dem Satzungsbeschluss und damit der Erschließung sein, die bisher in keinem Haushalt beschlossen sind?

2. Was ist das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für diesen B-Plan?

Falls es noch nicht da ist – wann wird es vorliegen und wird es dann öffentlich sein?

(Aus der Stellungnahme vom Amt für Schule und Sport mit Bezug auf OE15 - Abwägung TÖB Seite 52: „Wir möchten alle beteiligten Ämter dafür sensibilisieren, alles zwingend unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Erfahrungen aus anderen Großprojekten (z.B. Warnowquartier) haben gezeigt, dass eine verspätete Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu erheblichen Komplikationen im weiteren Planungsverlauf führen kann“ - fordern das Amt für Stadtplanung (OE61) auf, die Beschlussvorlage **nicht** einzubringen vor Abschluss der **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** durch eine beauftragte Firma - Drees & Sommer).

2. Wie soll die Erschließung des Baugebietes refinanziert werden?

(Auf Seite 188 der Satzungsbegründung 12.3 Kosten und Finanzierung steht: „Die Kosten der Bauleitplanung inkl. Kosten für begleitende Gutachten sowie für die Erschließung trägt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.“

Der Satz, dass die Refinanzierung über Grundstücksverkäufe gesehen solle, wurde im Vergleich zum 2. Entwurf gelöscht, weil dazu einen entgegenstehenden Beschluss gibt - nämlich Vergabe in Erbpacht.)

3. Was ist das Ergebnis der Erschließungsplanung, die von der RGS in Auftrag gegeben wurde?

3.a Ist eine schrittweise Erschließung der 22 ha großen Fläche möglich und geplant?

Laut Satzung Abschnitt Hinweise A - A2 Hinweise zum Artenschutz bei der Planverwirklichung ist festgelegt: „Realisierung des Vorhabens abschnittsweise mit jeweils Amphibien- und Reptilienschutzzäunen“. Aber laut Stellungnahme WWAV / Nordwasser Abwägung TöB S.84, könne deren Erschließung nicht abschnittsweise erfolgen. Wäre es dann ratsam, das B-Plan-Gebiet von vorn herein zu verkleinern auf die sicher gebrauchten Flächen (siehe 4. und 5.)?

3. b Wie ist der grobe Zeithorizont der Erschließung und der anschließenden Hochbauarbeiten und deren Fertigstellung (in den jeweiligen Abschnitten - falls es eine schrittweise Erschließung und Baufeldvergabe geben soll)? Können irgendwelche bauvorbereitenden Tätigkeiten vor Ende 2027 beginnen?

Wie sieht dabei insbesondere die Zeitplanung für die Umsiedlung der streng geschützten Zauneidechsen in den neu zu schaffenden Ersatzlebensraum auf der Ausgleichsfläche in Niederhagen und weiteren Flächen aus?. Da vor deren erfolgreicher Umsiedlung Eingriffe in der B-Plan-Fläche, die zur Tötung von Zauneidechsen führen könnten, verboten sind, ist diese Zeitplanung sehr relevant.

3.c Wie sieht die Planung für den Radschnellweg im B-Plan-Gebiet aus?

Der Radweg ist bisher keine eigenständige Planung und abhängig vom gesamten B-Plan. Die EU-Fördermittel dafür sollen aber bis 2030 genutzt worden sein. Welche Risiken für Verzögerungen sind diesbezüglich zu bedenken? (z.B. Artenschutz, Kleingartenkündigungen, Genehmigungen durch die Bahn, ...?) Wäre es ratsam, die Planung und den Bau des Radschnellweges aus dem B-Plan herauszulösen, um die Fördermittel nicht in Gefahr zu bringen? Wäre es ratsam, jetzt noch alternative Verläufe der Radweges zu prüfen, die weniger Risiken bergen bzw. weil eine Alternativenprüfung sowieso erforderlich ist (siehe Frage 7)?

4. Was ist der aktuelle Stand beim Investitionsprüfauftrag für den Neubau der Jena-Plan-Schule durch das Amt für Schule und Sport?

(S.51 Abwägung TöB, Stand 10/25?): *Investitionsprüfauftrag* zur geplanten Schule am Groten Pohl befinde sich noch

in Prüfung, noch **keine** finale Entscheidung da ; angesichts sinkender Schülerzahlen solle Gemeinbedarfsfläche nicht nur auf Bildung ausgerichtet werden, sondern auch Seniorenheime oder Gesundheitszentren ermöglichen.

5. Hat sich die Einschätzung des Risikos, dass auf den Flächen SO 3-8 überhaupt nicht gebaut wird, durch Rostock Business mittlerweile zum Positiven verändert? Wenn ja, wodurch ist die Erwartung, dass diese Baufelder wie geplant genutzt werden, konkret begründet?

(Stellungnahme Rostock Business Abwägung TöB ab Seite 70: „Sollten die maximalen Bauflächen für alle Sondergebiete ausgenutzt werden, halten wir die SO 3-8 für überdimensioniert. [...] Bedarf an SO-Flächen für Wissenschaft und Technik schon am Südring (SO 9-13) gedeckt [...] Wir erachten das Risiko, dass im SO 3-8 überhaupt nicht gebaut wird, als hoch.“ ... Gebiet Kesselborn deckt schon ähnliche Bedarfe ab und ist eher fertig; Nachfrage zuletzt vor allem nach Büro-Standorten mit Wasserblick...)

6. Die geplanten Wohneinheiten am Groten Pohl werden erst nach 2030 marktrelevant – welches ist die entsprechend angepasste und belastbare Wohnungsbedarfsprognose für den Wohnungs-Neubaubedarf in Rostock nach 2030? (Der Verweis auf *BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025 reicht nur bis 2030 und die 4. Fortschreibung des ISEK bzgl. Neubaubedarfsprognose, die zwar bis 2035 reicht, ist fachlich nicht korrekt berechnet und zitiert worden – siehe Stellungnahme NABU)*

7. WER wird WANN die noch fehlende Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Baufeldfreimachung und die Erschließungsarbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragen?

(Das Bundesnaturschutzgesetz verbietet es, Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu töten oder deren Lebensräume zu zerstören. Jeder Eingriff muss das soweit wie möglich vermeiden. Wenn das nicht vermeidbar ist – wie bei dieser Planung – muss vor dem Eingriff eine **Ausnahmegenehmigung** bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Das OE 61 hat bisher darauf verzichtet, eine „In-Aussicht-Stellung“ dieser Ausnahmegenehmigung beantragen. Das birgt das **Risiko**, dass später keine Genehmigung erteilt werden kann und die **Satzung unwirksam** werden könnte. Mit dem Antrag müssen drei Anforderungen erfüllt werden:

1. Nachweis der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die diese Planung erforderlich machen Dies bemerkt das **Amt für Stadtgrün** in der eigenen Stellungnahme (S. 53 TÖB-Abwägung: „Aufgrund der Erforderlichkeit von artenschutzrechtlichen Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BnatschG, durch die Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 BNatschG, sind **die zwingenden Gründe** zur Erteilung der Ausnahme darzulegen.“)

2. Nachweis, einer rechtssicheren Prüfung zumutbarer Alternativen bzgl. des Artenschutzes (Falls es diese Prüfung gab, ist sie nicht im Artenschutzfachbeitrag oder im Grünordnungsplan erwähnt worden.)

3. Nachweis, dass Maßnahmen zur Erhaltung der Populationen der betroffenen Arten ergriffen werden (Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen). Diese 3. Voraussetzung wurde grundsätzlich erfüllt. Solche Maßnahmen sind im Grünordnungsplan enthalten. Ob sie ausreichend sind - auch nach den kommenden Jahren, in denen sich die Biotope dort weiter stabilisieren können - wäre noch zu prüfen.)

8. Könnte durch den Satzungsbeschluss ein Ordnungswidrigkeitstatbestand mit Geldbuße aufgrund von § 213 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB auftreten?

„Ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern“;

Beispiele unrichtiger Angaben in der Begründung zum B-Plan:

- **fortfallender Baumbestand und Ersatz laut Begründung:** 236 Bäume – davon nur 181 geschützt und zu ersetzen durch 221 Bäume

→ **real fortfallender Baumbestand:** über 2.000 Bäume – davon über 1.000 geschützt nach Baumschutzsatzung HRO und Baumschutzkompensationserlass MV – Berechnung des Ersatzbedarfes nur überschlägig möglich, aber definitiv höher als 1.000 durch 1:2 und 1:3 Ersatzbedarfe für viele Bäume mit > 150 und > 250 cm Stammumfang Die korrekte Baumerersatzplanung soll laut Umweltsenatorin bei der Erschließungsplanung erfolgen – die Verwaltung weiß, dass die Angaben hierzu im Satzungsbeschluss falsch sind. Die Karte mit dem tatsächlichen – bisher erfassten Baumbestand liegt der Verwaltung und jedem öffentlich vor:

<https://obstbaumkarte.de/#map=17.127578686487603/1349267.23/7185171.82/0/0/%20>)

- **falsche Darstellung der aktuellen Nutzung und zu negative Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:**

Auf **Seite 212 der Begründung** findet sich diese deutlich unvollständige und un-aktuelle Beschreibung des Plangebietes

- zu geringe negative Wirkung der Planung im Klimaschutzbereich dargestellt