

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:*

„Infrastruktur darf keine Lebensräume mehr zerstören. Überhaupt nicht mehr. Nirgendwo.“

*(Zitat Jane Smart, Global Director in der Weltnaturschutzunion (IUCN) in der Tagesschau am 29.12.2018 - 25 Jahre nach Inkrafttreten der internationalen Konvention über die biologische Vielfalt, CBD)*

Dieses Zitat fasst meine Motivation für diese Stellungnahme zusammen: Wir haben einen global bereits unverantwortlichen Verlust von Lebensraum. Ich möchte auch hier die vorgesehene Lebensraumzerstörung so weit wie irgend möglich verhindern. Persönlich von Lebensraumverlust betroffen bin ich auch als Mitnutzender im Interkulturellen Garten, Eltern-Kind-Garten (KGA Pütterweg) und NAJU-Garten - Fläche HWS.

### 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, missverständlich, da unkonkret. Die online zu findende Information lautete: Die Stellungnahme sei schriftlich oder mündlich im Amt abzugeben / vorzubringen (also bis spätestens 11.1. 13 Uhr). Lediglich auf 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 und ggf. FNP ändern

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 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 wirklich ein Bedarf in der Innenstadt besteht für vorgesehene:

- ca. 93.000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche für Wissenschaft, Forschung und Technik – also ca. 12 mal das Institut für Biowissenschaften - (3,1 ha x 0,6 GRZ x 5 maximal erlaubte Etagen),
- ca. 82.000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche für Kreativwirtschaft und Bildung und Kultur – also ca. 30 neue Frieda 23's - (2,7 ha x 0,6 GRZ x 5 maximal erlaubte Etagen),
- 1,8 ha Grundfläche mit Baumassenzahl 10 (= z.B. 5 Etagen Parkhäuser möglich) für allgemeines Gewerbe,
- kommunale Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für ca. 900 Kinder

Im Planentwurf sind diese Dimensionen vorgesehen, aber genaue Begründungen dafür nicht genannt.

Obwohl die im FNP vorgesehene Fläche für Wohnen um 2/3 unterschritten wird, ist ebenfalls mittels nachprüfbarer Prognosen nachzuweisen, dass der Bedarf des geplanten (vermutlich hochpreisigen) Wohnraumes besteht. Bitte erläutern Sie, warum 711 Haushalte mit hauptsächlich hohem Einkommen vornehmlich innerhalb Rostocks dorthin umziehen sollten?

Bei allen Bedarfsprognosen sollte berücksichtigt werden, dass neue Gebäude wesentlich teurer sind als Bestandsgebäude (v.a. in der Innenstadt) und damit bestimmte vorhandene Bedarfe (z.B. unkommerzielle Bildung und Kultur, bezahlbarer Wohnraum) ausgeschlossen werden müssten und nicht einfließen dürften.

## 2.3 Fläche der Anlage Pütterweg bzw. SO Kr, BK unversiegelt als Gärten erhalten

Auf diesen > 3 ha Gartenfläche soll, wie schon mehrfach vom Vereins selbst und in der NABU-Stellungnahme gefordert, der Erhalt sämtlicher unversiegelter Gartenflächen eingeplant werden. Nach Prüfung der Bedarfsgrundlagen (Punkt 2.2) sollte der tatsächliche, höchstwahrscheinlich niedrigere, Bedarf an Gebäudefläche unbedingt gemeinsam (wie für SO WFT schon erfolgt) mit potentiellen Interessenten für die Kr und BK-Flächen (z.B. Warnowvalley, Eusib) über „kreative“ Lösungen nachgedacht werden, die Garten- und kreativ-kulturelle Nutzungen kombinieren. Da eine bauliche Höhe von 3-5 Etagen aus Lärmschutzsicht nicht nötig ist (siehe Punkt 3.1), wären ebenerdige Gebäude (bestehende Gartenhütten) unproblematisch für eine „kreativ“ erweiterte und kostengünstige Weiternutzung.

Im Übrigen sind die Nutzungsarten „Kreativwirtschaft“ und „Bildung und Kultur“ auch in den

vorgesehenen Wohnbereichen erlaubt. Diese Flächen sollten in die gesamte Flächenbedarfsprognose für derartige Sondernutzungen einbezogen werden.

Der vollständige Erhalt der Gartenflächen der KGA „Pütterweg“ im jetzigen unversiegelten Zustand, unter Nutzung bestehender Hütten, hätte weitere positive Effekte:

- weniger Regenwasserabfluss und das mit 1,3 ha riesig dimensionierte RRB (auf KGA Pütterweg) könnte verkleinert werden (Siehe Punkt 3.2),
- Rodungen von > 100 geschützten Bäumen und deren teure Ersatzpflanzung würden vermieden, Biotopkompensationsflächen verkleinert, geschützten Arten (auswandernd aus den restlichen bebauten Flächen) hätten noch Lebensraum (siehe GOP und Punkt 3.3. C,D),
- einen Gewinn von ca. 5,5 Mio Euro pro Jahr für die Innenstadtbevölkerung (siehe Punkt 2.4),
- positive Wirkungen auf das Stadtklima und Luftschadstoffbelastung

Die finanzielle bzw. Besitzfrage einer solchen Lösung (kombinierte Garten-Sondernutzungs-fläche) wäre zwar nicht Teil eines Bebauungsplanes, doch hier trotzdem ein Vorschlag, wie das vielleicht lösbar wäre: Falls die Gärten dann nicht mehr Bundeskleingarten-gesetz-konform wären und damit nicht die verringerte Pacht in Anspruch nehmen könnten, könnte die Stadt vielleicht, wie beim interkulturellen Garten, die Flächen über den KOE an eine NutzerInnengemeinschaft in einer bezahlbaren Höhe verpachten (für Mischung aus kommerziellen, privaten und Vereinsnutzern).

#### 2.4 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 (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 im Sinne gesetzlicher Vorgaben sein wird. Daher muss entweder eine größere Fläche Kleingärten im B-Plan Gebiet erhalten werden (derzeit nur ggf. 7 Parzellen nach vorheriger Rodung im Plan möglich) oder nachgewiesen werden, dass eine ausreichende Anzahl Kleingärten (ausreichend nach Kleingartenentwicklungskonzept) in zumutbarer Entfernung als Ausgleich vorhanden sind – unmittelbar nach Auflösung der bestehenden Anlagen.

## 2.5 Vergleich der monetären Werte der Varianten „Erhalt Grünflächen“ vs. „Verkauf für Bebauung“

In einer Publikation des Projektes „Naturkapital Deutschland – TEEB DE“ von 2016 <sup>1</sup> findet sich folgende Rechnung: 1 ha öffentliche, zur Erholung nutzbare Grünfläche, die sich im Umkreis von 1 km der Wohnung befindet, hat für einen Einwohner einer Stadt eine gleichwertige Steigerung des Wohlbefindens wie 276 € höheres Einkommen pro Jahr.

In 1 km Umkreis des Bebauungsgebietes (v.a. Grünfläche) leben ca. 20.000 Menschen. Das heißt, die jetzt bestehende Grünfläche hat für diese Menschen / die Stadtgesellschaft einen Wert von zusammen 5,5 Mio. Euro pro Jahr.

Bitte vergleichen Sie diesen jährlichen Nutzen mit dem in Aussicht-stehenden Profit für die Stadt Rostock. Vergleichsmaß: jährlicher Gewinn für Stadt durch den Verkauf von jeweils 1 ha großen Flächen an Bau-Investoren.

Im jetzigen Plan sind weniger als 1 ha zusammenhängende, öffentlich nutzbare Grünflächen vorgesehen. (Fläche des RRB zählt nicht als nutzbare Erholungsfläche). Bitte kalkulieren sie den genannten finanziellen Nutzen vom Erhalt von > als 1 ha großen, zusammenhängenden öffentlich nutzbaren Grünflächen in die Abwägung mit ein bzw. den Verlust durch ihr Verschwinden.

Im Übrigen richtet sich die Broschüre „Ökosystemleistungen in der Stadt – Gesundheit schützen und Lebensqualität erhöhen“ explizit an Entscheidungsträger. Sie enthält zahlreiche wissenschaftliche Nachweise für den großen, aber nicht exakt monetär messbaren Nutzen von Stadtgrünflächen, benennt gesamtgesellschaftliche Schäden durch ihr Verschwinden und gibt Hinweise für Kommunen, wie trotz struktureller finanzieller Fehlansätze, Grünflächen erhalten werden können.

## 2.6 Anzahl Etagen steigern, Verkehrsflächen verringern, Restflächen von Bebauung frei halten

Im Plan sind alle Sondergebiete auf 3- 5 Etagen begrenzt, die Wohngebäude auf 4- 6 Etagen.

3 Ausnahmen sind möglich: SO-WFT 1 darf auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundfläche auch 4-7 Etagen haben und in WA 1 sind an zwei Ecken auf je ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche 4-8 Etagen erlaubt.

Je höher gebaut werden würde, desto weniger Fläche müsste für den gleichen Bedarf in Anspruch genommen werden und der Wert der Grundfläche würde steigen.

Die Höhe der höheren Gebäude wird laut Begründung begrenzt durch Richtfunktrassen über dem Gebiet. Wo genau diese verlaufen, ist nicht verzeichnet. Aber es soll geprüft werden, an welchen Standorten der Fläche ggf. noch höhere Geschosse möglich wären.

---

<sup>1</sup> Naturkapital Deutschland – TEEB DE (2016): Ökosystemleistungen in der Stadt – Gesundheit schützen und Lebensqualität erhöhen. Kurzbericht für Entscheidungsträger. Technische Universität Berlin, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ. Berlin, Leipzig. S.28

Es soll außerdem nochmal abgewogen und begründet werden, ob an weiteren Stellen höhere Geschosse, also 7-8 wie an den drei bereits verzeichneten Stellen, genehmigt und verpflichtend festgesetzt werden können.

In der Begründung heißt es zu Wohnflächen: „Die Obergrenze von sechs Vollgeschossen ist in Anbetracht der Umgebungsbebauung und der Gebäudehöhen in der Südstadt festgesetzt worden. An den Gebietszufahrten sind zwei Standorte festgesetzt worden, auf denen achtgeschossige Baukörper als städtebauliche Dominanten errichtet werden können.“

Wenn sich in dieser Planung an den Umgebungsbauten orientiert worden wäre, dann hätte man aber eher Geschosshöhen mit 10 Geschossen planen müssen. In direkter Sichtweite sind: 2 11-stöckige Studentenwohnheime in 50 m Entfernung, ein > 15-stöckiges Bürogebäude in 300 m Entfernung, 8-11-stöckige Wohn- und Hotelgebäude in 300 m Entfernung (Am Bahnhof), ca. 10 Stockwerke hohe Wohngebäude in 450 m Entfernung (Am Vögenteich). Außerdem ist direkt gegenüber, neben dem Bahnhof, von Planungen für 17 Stockwerke gesprochen worden.

Also selbst, wenn 8 Etagen durch diese Richtfunktrassen begrenzt wären, dann sollten diese wenigstens ausgeschöpft und verpflichtend festgelegt werden. Damit ließe sich der ganze dort bisher vermutete Bedarf auf fast der Hälfte der Fläche unterbringen. Dazu kommt dann ggf. ein sowieso viel geringerer Bedarf an Sonder- und Gewerbegebieten (siehe Punkt 2.2). Dann könnte über die Hälfte der Fläche frei bleiben für Grünflächen, die die Wohnqualität enorm aufwerten, das Entwässerungsproblem verringern und den bestehenden Bedarf an Gärten in innenstadtnähe besser decken könnten.

Außerdem könnten dann viele Flächen für Verkehrswege eingespart werden (aktuell 4 ha durch Verkehrswege versiegelt). Auch der großflächig geplante (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) öffentliche Platz mit Spielplatz würde sich erübrigen, wenn die sämtlichen 3 ha der heutigen KGA Pütterweg und weitere frei bleibende Grünflächen als öffentlicher Raum und als beispielbare Fläche genutzt werden würden.

### 3. Gefundene Fehler in den einzelnen 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 und 2.4,

sowie 3.2 Entschärfung des Entwässerungsproblems).

Auch auf ca. der Hälfte der Fläche der Sondergebiete Kr und BK wäre Wohnbebauung aus „Lärmsicht“ anscheinend zulässig (gleiche dB-Zahlen wie auf Wohngebieten). Darum soll auch hier die Erweiterung der Wohnfläche geprüft werden, um den FNP-Vorgaben näher zu kommen. Sollte auch hier kein weiterer Bedarf für Wohnraum sein, ist der Erhalt von Grünflächen vorzusehen anstatt (im FNP nicht vorgesehenen) Sondergebieten Kr und BK.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist weiterhin, dass eine sog. „Riegelbebauung“ zum Schutz des Wohnraumes nicht nötig ist. Wäre sie nötig, würde sich der Wohnungsbau ggf. unnötig verzögern oder verunmöglichen, falls die „Riegelbebauung“ (am Südring SO WFT, an der Bahn SO Kr + BK, an der Feuerwehr GE) erst später oder gar nicht erfolgen sollte.

Der Lärmschutz für die Wohngebäude soll durch andere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallverglasung, Innenhoflage schützenswerter Räume) ausreichend abgesichert sein.

Das heißt wiederum, dass ein Erhalt der Gartenflächen der Anlage Pütterweg aus Lärmschutzsicht möglich ist bzw. dass die Bebauung dieser Fläche mit 3-5 Etagen nicht mit Lärmschutz für die Wohnflächen begründet werden kann.

### 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 m<sup>3</sup> Wasser RRB benötigt für ein 50 jähriges Regenereignis. Zur Sicherheit sollte jedoch Rückhalteraum für ein 100 jähriges Regenereignis für 14.800 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 und siehe Punkt 2.3)

### 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 schließe mich hiermit der genannten Stellungnahme an.

Darüber hinaus sollen korrigiert werden:

A. Fehlende Bestandserfassung Säugetiere im B-Plangebiet muss nachgeholt werden

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

C. Fehlende Konzeption und Vorgabe für Schaffung von Ersatzquartieren VOR Eingriff in das Gebiet, sowie im Weiteren während der Baumaßnahmen bzw. für die Zeit in der die beräumte Fläche brach liegt. 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 Groten 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 und mit in die Kosten-Nutzen-Rechnung aufgenommen.

Rostock, den 11.1.2019