

<b>Stellungnahme</b>	Datum: 03.02.2020	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege		
<b>Dauerhafter Erhalt der Grünfläche unterhalb der Talstraße</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.02.2020	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
06.02.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Kenntnisnahme	
04.03.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

### Sachverhalt:

#### **1. Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche ausgewiesene Fläche unterhalb der Talstraße in der Fortschreibung des FNP dauerhaft als Grünfläche zu erhalten bzw. auszuweisen.**

Die angesprochene, im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesene Fläche ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Damit ist eine Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt und kurzfristig in dem Bereich nicht umsetzbar. Daher hat die WG-Warnow als Eigentümer den Antrag gestellt, zum Zwecke der Entwicklung von Wohnbauflächen Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich herbeizuführen.

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen kleinen Bereich wäre ggf. im Parallelverfahren möglich.

Da diese Fläche grundsätzlich auf Grund ihrer innenstadtnahen Lage, sowohl für die Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs als auch für die Versorgung mit öffentlichem Grün geeignet erscheint, wurde eine verwaltungsinterne Prüfung der Machbarkeit unter Einbeziehung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg und des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes begonnen.

Dies erfolgte auch insbesondere hinsichtlich der Lage des Bereiches in den Trinkwasserschutzzonen I-III und deren Auswirkungen auf eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Bereiches. Die

Nachweisführung, dass der Schutzzweck nicht gefährdet ist, muss durch ein entsprechendes Gutachten (im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans) durch den Vorhabenträger nachgewiesen werden. Dieses Gutachten wird dann von den zuständigen Genehmigungsbehörden geprüft und ggf. genehmigt.

Im Weiteren sind auch naturschutzrechtliche Belange beachtlich und die wesentlichen bereits bekannt. Eine genaue Prüfung dieser Belange und eine entsprechende Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung würde ggf. im Rahmen des mehrstufigen Bauleitplanverfahrens mit Entwurfs- bzw. Auslegungsbeschluss sowie dem Satzungsbeschluss, welcher auch den fundierten Abwägungsprozess beinhaltet, erfolgen.

Die Ergebnisse werden voraussichtlich im 2. Quartal vorliegen. Sollten diese positiv sein, würde ggf. der Bürgerschaft eine Beschlussvorlage zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorgelegt werden. Die Bürgerschaft kann dann abwägen und entscheiden, was an dieser Stelle richtig ist.

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes würde dann im Parallelverfahren die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgen. Auch darüber entscheidet die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

## **2. Folgende weitere Ziele für das Gebiet sind in entsprechende Planungen aufzunehmen:**

- **Integration in das Warnow-Uferkonzept**
- **Ausweisung als Biotop nach EU-Richtlinie**
- **Sicherung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**
- **Prüfung der Voraussetzungen für die Ausweisung als Ökokontofläche.**

*zu: Integration in das Warnow-Uferkonzept*

Das Uferkonzept „Oberwarnow“, das 2015 durch die Bürgerschaft beschlossen wurde, bezieht diesen Bereich im Rahmen der Maßnahme 12 mit ein. Die Maßnahme 12 befasst sich mit der Querung der Warnow im Bereich der Eisenbahnbrücke für Fußgänger und Radfahrer. Dabei wären die vorhandenen Wege und die Talstraße eine mögliche Anbindung an die Querung.

Derzeit erfolgt gerade eine Überprüfung der Maßnahme 12. Bei Beachtung der Wegebeziehungen ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Uferkonzeptes „Oberwarnow“ anzunehmen.

*zu: Ausweisung als Biotop nach EU-Richtlinie*

Die Forderung kann nur im Sinne einer Ausweisung als Schutzgebiet nach europäischem Recht verstanden werden. Ausweisungen dieser Art liegen ausschließlich in der Hoheit des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt. Der Prüfungsprozess für Schutzgebiete nach europäischem Recht ist landesweit erfolgt und abgeschlossen. Die Fläche ist fachlich dafür auch nicht geeignet.

*zu: Sicherung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche*

Es handelt sich hier um eine ehemalige Verkehrsfläche der Bahn. Diese Bahntrasse gehört zu den ältesten Trassen in Rostock. Im Landschaftsplan der HRO ist die vorgenannte Fläche an der Talstraße – noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellt (zu diesem Zeitpunkt lag noch keine Entwidmung der Bahnflächen vor).

Vom Vorhandensein bahntypischer Schadstoffbelastungen dieser Fläche muss ausgegangen werden. Eine Schadstofffreiheit bzw. erfolgte Schadstoffbeseitigung ist Voraussetzung zur Eignung als Kompensationsfläche. Altlastenbeseitigung bzw. eine Schadstoffbeseitigung sind ausdrücklich nicht als Kompensationsmaßnahme anrechenbar. Insoweit ist die Fläche derzeit nicht für Kompensationszwecke geeignet. Der Eigentümer einer Fläche ist in der Pflicht zur Gefahrenabwehr, wenn diese erforderlich ist.

*zu: Prüfung der Voraussetzungen für die Ausweisung als Ökokontofläche*

Ökokontomaßnahmen sind eine spezielle Form von Kompensationsmaßnahmen. Die Fläche ist derzeit daher nicht für Ökokontozwecke geeignet.

### **3. Der Erwerb der Fläche durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ggf. Überführung in eine Stiftung ist zu prüfen.**

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock kann sich um einen Ankauf bemühen, wenn diese gem. § 56 Abs. 1 KV M-V für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich oder sinnvoll ist. Dies wäre zu prüfen. Voraussetzung eines Erwerbs ist aber, dass seitens des Eigentümers Veräußerungsbereitschaft besteht und ein Erwerb zu annehmbaren Konditionen möglich ist.

Ob die Überführung in eine Stiftung gem. § 56 Abs. 3 KV M-V möglich wäre, ist dann durch den zuständigen Fachbereich zu prüfen.

Claus Ruhe Madsen