

Stellungnahme	Datum: 02.10.2013
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	
Mögliche Wohnungsbaustandorte im Stadtgebiet	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
09.10.2013	Bürgerschaft
Zuständigkeit	
Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zur Bürgerschaftssitzung im Dezember 2013 einen Überblick zu geben über mögliche Wohnungsbaustandorte im Stadtgebiet, unterteilt nach folgenden Kriterien:

1. Lückenbebauung in den jeweiligen bestehenden Stadtteilen
2. Erschließung neuer Wohnungsbaustandorte
3. Ausweisung von Standorten für Studentisches Wohnen
4. Standorte für integriertes Wohnen von Alt und Jung.

Die Punkte 1. und 2 sind zu unterteilen nach:

- Eigentumswohnungsbau
- Mietwohnungsbau gehobener Standard
- Mietwohnungsbau mittlerer Standard
- Mietwohnungsbau normaler Standard
- Eigenheime.

Stellungnahme

Die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten ist ein Schwerpunkt der Arbeit des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und wurde in den vergangenen Monaten auf Grund der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich intensiviert. Dazu wird gegenwärtig in Zusammenarbeit mit weiteren Ämtern der Stadtverwaltung im Rahmen des Flächenmanagements geprüft, welche Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau in den kommenden Jahren bestehen und umgesetzt werden können.

Grundlage ist dafür der von der Bürgerschaft beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) von 2009. Hier stehen insbesondere Flächen, die kurzfristig bebaut werden können im Fokus, d. h. Flächen mit bestehendem Baurecht und im Eigentum der Hansestadt Rostock.

Für das Flächenmanagement werden die Flächen in folgende drei Flächenkategorien unterteilt und entsprechend der heutigen Planungsabsichten erfasst:

- a) Potenziale im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB
- b) noch offene Potenziale in rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen nach § 30/33 BauGB
- c) Potenziale auf noch verbindlich zu überplanenden Flächen (FNP-konform).

In den Kategorien a) und b) gibt es heute ca. 1.500 Wohnungseinheiten mit bestehendem Baurecht, die kurzfristig bebaut werden können. Darüber hinaus befinden sich eine Reihe weiterer Bebauungspläne für Wohnungsbaustandorte in der Aufstellung und mit Baurecht ist in den Jahren bis 2016 zu rechnen.

Die detaillierte Abstimmung der Standorte entsprechend des Antrages von Herrn Dr. Wandschneider wird November 2013 abgeschlossen sein.

Entsprechend der Fristen der Bürgerschaft für Vorlagen unter Beachtung der Beratungsfolge (hier Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung und Bau- und Planungsausschuss) kann die Vorlage ggf. erst zur Sitzung der Bürgerschaft im Januar bzw. März 2014 übergeben werden.

Zu dem in der Begründung des Antrages formulierten aktuellen Fehlbedarf von ca. 3.000 WE in Rostock ist anzumerken, dass diesbezüglichen Zahlen der Verwaltung nicht bekannt sind. Hierzu wurde allerdings im August dieses Jahres auf der Grundlage des neuesten Bevölkerungsprognose eine Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft beauftragt, deren Ergebnisse im 1. Quartal 2014 vorliegen werden. Erst auf dieser Grundlage kann der tatsächliche aktuelle und im Betrachtungszeitraum prognostizierte Fehlbedarf benannt werden. Die weiteren Planungen – auch die Fortschreibung des F-Planes – werden darauf aufbauen.

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen für Wohnbauflächen wird zudem geprüft, wie sich die Anteile für den Einfamilienhausbau bzw. für den mehrgeschossigen Wohnungsbau verteilen können. Dies ist jedoch bis zur Detailplanung eine Berechnungsgröße, die sich im Verlaufe des konkreten Bauleitplanverfahrens ändern kann.

Die Realisierung von studentischem Wohnen sowie Integriertem Wohnen von Jung und Alt ist ebenso wie betreutes Wohnen oder Mehrgenerationswohnen in Wohngebieten grundsätzlich zulässig.

Die Steuerungsmöglichkeiten für besondere Wohn- bzw. Eigentumsformen über die Bauleitplanung sind nur sehr begrenzt im Rahmen des § 9 BauGB möglich. Hierzu bedarf es allerdings entsprechender städtebaulicher Gründe und die Bereitschaft der Eigentümer. Konkrete Aussagen zu den Punkten 3 und 4 können in dieser Phase und mit der gewünschten Vorlage für die Bürgerschaft demzufolge nicht getroffen werden. Gleiches gilt für die Untersetzung der Punkte 1 und 2.

In Vertretung

Holger Matthäus
Beauftragter in der Funktion
des Ersten Stellvertreters des Oberbürgermeisters

