

Informationsvorlage	Datum: 28.01.2014	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:	
Information der Bürgerschaft über mögliche Wohnungsbaustandorte im Stadtgebiet gemäß Beschluss 2013/AN/4885		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
26.02.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
27.02.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
05.03.2014	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten ist ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung und wurde in den vergangenen Monaten auf Grund der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich intensiviert.

Die erste Stufe der Bearbeitung hat das Ziel, die bestehenden Flächenpotentiale in der Hansestadt Rostock für den Wohnungsbau lückenlos zu erfassen. Diese Erfassung erfolgte in 3 Kategorien auf der Grundlage des von der Bürgerschaft beschlossenen Flächennutzungsplanes (FNP) von 2009:

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

Im Rahmen des durch Bürgerschaftsbeschluss in der Verwaltung etablierten Flächenmanagements wurden in den vergangenen 2 Jahren insgesamt ca. 200 Flächen im Stadtgebiet erfasst, die für eine städtebauliche Entwicklung in unterschiedlichster Form geeignet sind. Dies erfolgte zunächst unabhängig vom Eigentum, vom Planungsrecht und von den städtebaulichen Zielstellungen. Neben potentiellen Bauflächen für alle Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Industrie sowie Misch- und Sondernutzungen) enthält die Erfassung auch potentielle Flächen für Wald, Grünflächen u.a. für Ausgleich und Ersatz und weitere nichtbauliche Nutzungen.

In der ersten Stufe der inhaltlichen Bearbeitung der Flächen nach der Erfassung wurden vorrangig Wohnbauflächen und diese wiederum im vollständigen Eigentum der HRO vertiefend untersucht.

Zusätzlich zu 8 bereits in der Vermarktung befindlichen Flächen sollen insgesamt 14 weitere potentielle Wohnbauflächen in der Kategorie a) (siehe Anlage, Seiten 2 - 4) 2014 bzw. spätestens im 1. Halbjahr 2015 dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Bis zur Ausschreibung der kommunalen Flächen werden im Rahmen des Flächenmanagements durch die Verwaltung alle grundstücksbezogenen Fragen wie z.B. Artenschutz, Erschließung und Lärmschutz für den zukünftigen Bauherren geklärt. zukünftigen Bauherren geklärt. Nach der Bearbeitung der vorgenannten Flächen und der Übergabe eines Flächenportfolios an das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt zur Vermarktung werden schrittweise weitere Flächen aus der Gesamtliste des Flächenmanagements ausgewählt und analog zur Vermarktung vorbereitet.

Parallel dazu werden ohne unmittelbaren Einfluss der Verwaltung private Flächen durch die jeweiligen Eigentümer entwickelt.

In der Kategorie b) sind alle rechtskräftigen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für Wohnungsbau erfasst (Anlage, Seiten 5 – 7). Die Verfahren sind zeitlich geordnet und werden entsprechend der in der Tabelle angegebenen Zielstellung unter Berücksichtigung der personellen, finanziellen und technischen Kapazitäten in der Verwaltung bearbeitet.

Die Kategorie c) erfasst die FNP-konformen Potentiale auf den noch verbindlich zu überplanenden Wohnbauflächen (Anlage, Seiten 8 - 13). Dies sind im Einzelnen die Standorte:

1. Gehlsdorf- Melkweg/Rostocker Straße
2. Biestow Dorf- Wendeschleife (Nobelstraße)
3. Biestow Neubau West und Ost (Am Kringelgraben)

Durch die Verwaltung erfolgt gegenwärtig eine fachliche Bewertung der 3 Standorte mit dem Ziel, eine Reihenfolge der Entwicklung dieser Gebiete festzulegen. Dabei werden vor allem Kriterien wie Größe des Gebietes, Eigentum- und Grundstücksverhältnisse, technische und soziale Infrastruktur, Natur- und Umweltschutz betrachtet.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der vorgenannten Wohnungsbaustandorte nach

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

ist im Rahmen der planerischen Vorbereitung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Grundsätzlich kann dies ohnehin nur in begrenztem Umfang im Rahmen der Bauleitplanung auf Grund der eingeschränkten gesetzlichen Regelungen im §9 BauGB und darüber hinaus auch ausschließlich auf kommunalen Grundstücken erfolgen. Es wird weiterhin empfohlen, das Thema grundsätzlich im Rahmen der Vermarktung städtischer Grundstücke zu diskutieren und zu entscheiden.

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen für Wohnbauflächen wird zudem grundsätzlich 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.

Im August des Jahres 2013 wurde auf der Grundlage der neuesten Bevölkerungsprognose der HRO eine Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft beauftragt, deren Ergebnisse Ende des ersten Quartals 2014 vorliegen werden und die Grundlage der Erarbeitung einer vertiefenden wohnungspolitischen Gesamtstrategie der HRO sein werden (vgl. Beschluss der Bürgerschaft 2013/AN/5144 vom 04.12.2013).

Roland Methling

Anlage/n:

Wohnungsbauentwicklung Hansestadt Rostock