

Aktenmappe - 1 von 20

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 des 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

# Wohnungsbauentwicklung Hansestadt Rostock

**Grundlage: wirksamer Flächennutzungsplan**

**Kategorien der ermittelten Wohnbaupotentiale:**

- A Wohnungsbaupotentiale im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB\***
- B Wohnungsbaupotentiale in rechtskräftigen oder  
in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebieten nach § 30/33 BauGB**
- C Wohnungsbaupotentiale auf noch verbindlich zu überplanenden Flächen**

\* Baugesetzbuch

# Wohnungsbauentwicklung Hansestadt Rostock

## Flächenkategorie A

Übersicht über die Wohnungsbaupotentiale im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

- im Eigentum der Hansestadt Rostock
- derzeit in Bearbeitung

## Übersichtskarte

### Wohnungsbaupotentiale § 34

- im Eigentum der HRO
- derzeit in Bearbeitung



## Potentiale § 34 im Eigentum der HRO 2014 bis 2015

Arbeitsstand 01/2014

Hinweis:

Potentiale nach § 34 **nicht**  
im Eigentum der HRO sind  
**nicht** ermittelt, da schwer  
zeitlich zu bilanzieren

Flächen- kennziffer	Flächenname	WE EFH	WE MFH	WE Summe
Läuft				
W.2.4	Lichtenhagen, Bützower Str.			0
W.2.4	Lichtenhagen, Wolgaster Str.			0
W.3.2	Groß Klein Kleiner Warnowdamm			0
W.4.1	Lütten-Klein, Kopenhagener Str. 50			0
W.5.3	Evershagen, Thomas-Morus-Str.	0	30	30
W.5.2	Evershagen, Lagerlöfsstr. 1			0
W.6.1	Schmarl, Westl. Kolumbusring	0	30	30
W.12.4	Alt Bartelsdorf Kiesgrube (bereits verkauft)	3		3
Summe laufend		3	60	63
2014				
MK.5.1	Zentrum Evershagen Norderweiterung	0	80	80
W.5.6	Mühlenstraße Evershagen	7	0	7
W.7.2	Etkar-Andre-Straße Nord	0	36	36
W.8.9	Stadtweide nördlich Kindergarten	4	0	4
W.8.9	Stadtweide-Reihenhäuser	3	0	3
M.10.3	Kehrwieder/Ecke Warnowufer	0		0
W.12.2	Riekdahl Mitte	4	0	4
W.13.1	Dierkow Neu, An der Polizeiwache	0	60	60
W.13.1	An der Gutenbergstraße	9	35	44
W.14.2	Toitenwinkel, Zum Lebensbaum	9	35	44
W.14.2	Pablo-Neruda-Straße	0	30	30
W.15.1	Am Toitenwinkler Weg	0	15	15
Summe 2014		36	291	327
2015				
W.2.3	Nördlich Behördenzentrum Lichtenhagen		75	75
W.10.1	Ratsplatz	0	10	10
Summe 2015		0	85	85
Summe gesamt		39	436	475

# Wohnungsbauentwicklung Hansestadt Rostock

## Flächenkategorie B

Übersicht über die Wohnungsbaupotentiale nach § 30/33 BauGB

- in rechtskräftigen Bebauungsplänen mit Reserven
- in Bebauungsplänen in Aufstellung



## Übersichtskarte

### Wohnungsbaupotentiale in Bebauungsplänen von 2013 bis 2016



**Wohnungs-  
baupotentiale  
§ 30/33  
von 2013  
bis 2016**

Flächen- kennziffer	Bebauungspla- n Nr.	Flächenname	WE EFH	WE MFH	WE Summe	Geltungs- bereich ha	Nettowohn- bauland ha
<b>Rechtskraft 2013</b>							
MI.1.2	01.W.141	Ehem. Güterbahnhof Warnemünde	0	350	350	7,61	4,50
SO.1.13	01.SO.88	Sport- und Freizeitzentrum Parkstraße	0	120	120	15,76	1,45
W.2.4	02.WA.149	Kalverradd (Rest)	50	0	50	32,97	14,86
W.3.1	03.W.167	Am Laakkanal Groß Klein	80	0	80	4,30	2,78
MI.11.2	11.MI.114	Holzhalbinsel	0	100	100	8,32	4,35
W.11.3	11.W.150	Östlich der Stadtmauer (Rest)	30	400	430	14,75	3,06
M.11.1	11.W.159	Ehem. Fr.-Franz-Bahnhof (Rest)	0	80	80	9,15	6,09
MK.11.4	11.MK.86	Karlstraße (Rest)	0	200	200	5,43	2,79
W.12.2	12.W.60	Brinckmanshöhe (Rest)	50	100	150	48,86	25,39
W.15.1	15.W.99	Gehlsdorfer Nordufer	0	200	200	21,91	6,70
W.15.5	15.W.123	Ehem. Marinegelände Gehlsdorf (Rest)	100	100	200	45,07	20,56
<b>Summe 2013</b>			<b>310</b>	<b>1.650</b>	<b>1.960</b>	<b>214,13</b>	<b>92,53</b>
<b>Rechtskraft 2014</b>							
W.1.1	01.W.166	Am Golfplatz Diedrichshagen	100	0	100	11,40	6,84
MI.10.1	10.MI.138	Ehemalige Neptunwerft (Änderung)	0	150	150	20,60	1,81
MI.11.2	11.MI.114	Holzhalbinsel (Änderung)	0	200	200	2,10	2,05
W.12.2	12.W.144	Riekdahl	60	0	60	4,89	1,64
<b>Summe 2014</b>			<b>160</b>	<b>350</b>	<b>510</b>	<b>38,99</b>	<b>12,34</b>
<b>Rechtskraft 2015</b>							
M.4.1	04.W.177	Poliklinik Lütten Klein	0	200	200	3,50	3,00
SO.8.3	08.WA.170	Thierfelderstraße	0	200	200	6,68	4,11
W.9.9	09.W.175	Am Hellberg II	50	30	80	2,50	2,12
MI.10.3	10.MI.176	Kehrwieder	0	80	80	3,60	1,50
W.14.1	14.WA.155	Dorf Toitenwinkel	50	0	50	22,92	2,21
W.14.3	14.W.184	Toitenwinkel Pappelallee	35	0	35	1,50	1,30
W.15.1	15.WA.178	Obere Warnowkante Gehlsdorf	0	100	100	6,70	4,00
<b>Summe 2015</b>			<b>135</b>	<b>610</b>	<b>745</b>	<b>47,40</b>	<b>18,24</b>
<b>Rechtskraft 2016</b>							
SO.1.15	01.SO.172	Mittelmole Warnemünde	0	300	300	21,80	3,52
MK.5.2	5.MI.82	Evershagen Süd (Änderung)	0	65	65	49,98	1,50
W.6.2	06.SO.48.2	Uferzone Schmarl (Änderung)	0	90	90	21,64	2,20
W.7.4	07.WA.158	Reutershäger Weg	100	0	100	4,39	3,50
W.8.9-1	FM	Stadtwald	30	0	30	4,50	2,85
W.9.4	09.SO.162	Groter Pohl, Gesamtgebiet	100	300	400	29,21	21,45
MI.12.3	12.MI.84	Weißes Kreuz/ Änderung	0	250	250	12,95	6,42
GE.12.4	12.GE.68	Alte Molkerei	30	0	30	12,73	3,73
GFL.12.17	FM	Venoc-Gelände	100	0	100	6,78	3,50
<b>Summe 2016 und später</b>			<b>360</b>	<b>1.005</b>	<b>1.365</b>	<b>163,98</b>	<b>48,67</b>
<b>Summe gesamt</b>			<b>965</b>	<b>3.615</b>	<b>4.580</b>	<b>465</b>	<b>172</b>

# Wohnungsbauentwicklung Hansestadt Rostock

## Flächenkategorie C

Wohnungsbaupotentiale auf noch verbindlich zu überplanenden Flächen

- große, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen ohne bisherige Überplanung
  - Gehlsdorf Melkweg / Rostocker Straße
  - Biestow Dorf Wendeschleife (Nobelstraße)
  - Biestow Neubau West und Ost (Am Kringelgraben)



## Standort Gehlsdorf – Melkweg / Rostocker Straße



Erschließungsvariante Melkweg / Rostocker Str.



Melkweg: Variante zur Erschließung / Baufeldanordnung



## Standort Biestow Dorf Wendeschleife (Nobelstraße)





## Standort Biestow Dorf Wendeschleife (Nobelstraße) Erschließungsvarianten

Erschließung der Wohnbaufläche Biestow - An der Wendeschleife Nobelstraße  
außerhalb der Gemeindegrenze der Hansestadt Rostock



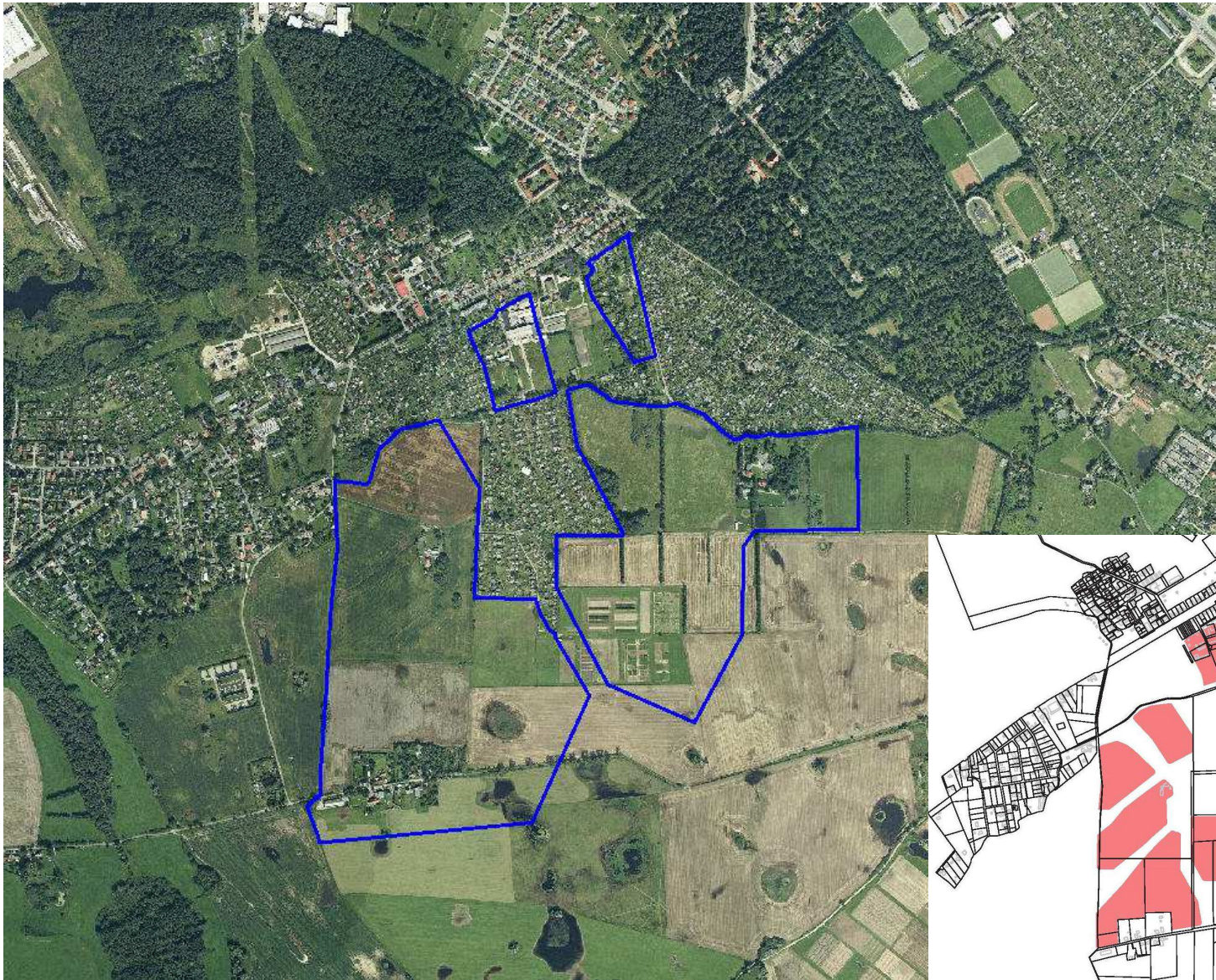
Erschließung über vorhandenen Anschluss der Wendeschleife in möglichst nördlicher Lage



Erschließung über vorhandenen Anschluss der Wendeschleife mit geradem Verlauf zum Plangebiet



## Standort Biestow Neubau West und Ost (Am Kringelgraben)



Bauflächen im Strukturkonzept 2008



## Potentialflächen im FNP 2016 - 2020 ohne bisherige Überplanung

Flächen- kennziffer	Plan Nr.	Flächenname	Erlös	WE EFH	WE MFH	WE Summe
<b>Rechtskraft 2016</b>						
W.9.11	FM	Biestow Dorf Wendeschleife	- €	300	0	300
W.15.1	FM	Rostocker Straße		110	0	110
W.15.1/2	FM	Melkweg		150	0	150
<b>Summe 2016</b>			- €	560	0	560
<b>Rechtskraft 2017 und später</b>						
W.9.13	FM	Biestow Neubau West	- €	680	0	680
W.9.14	FM	Biestow Neubau Ost	- €	450	0	450
<b>Summe 2016</b>			- €	1.130	0	1.130
<b>Summe gesamt</b>			- €	1.690	0	1.690





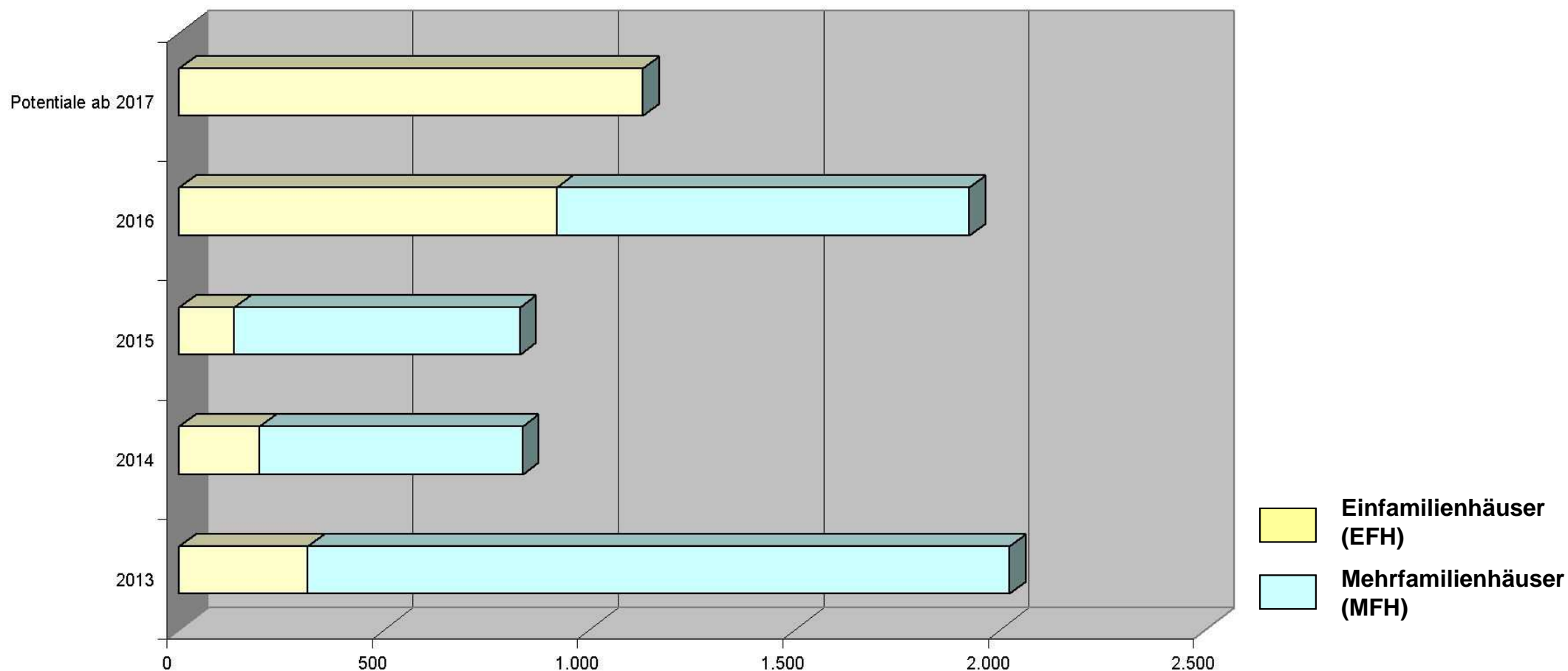
# Wohnungsbauentwicklung Hansestadt Rostock

## Flächenmanagement Zusammenfassung der Potentiale



# Potentiale 2013-2016 und 2017-2020

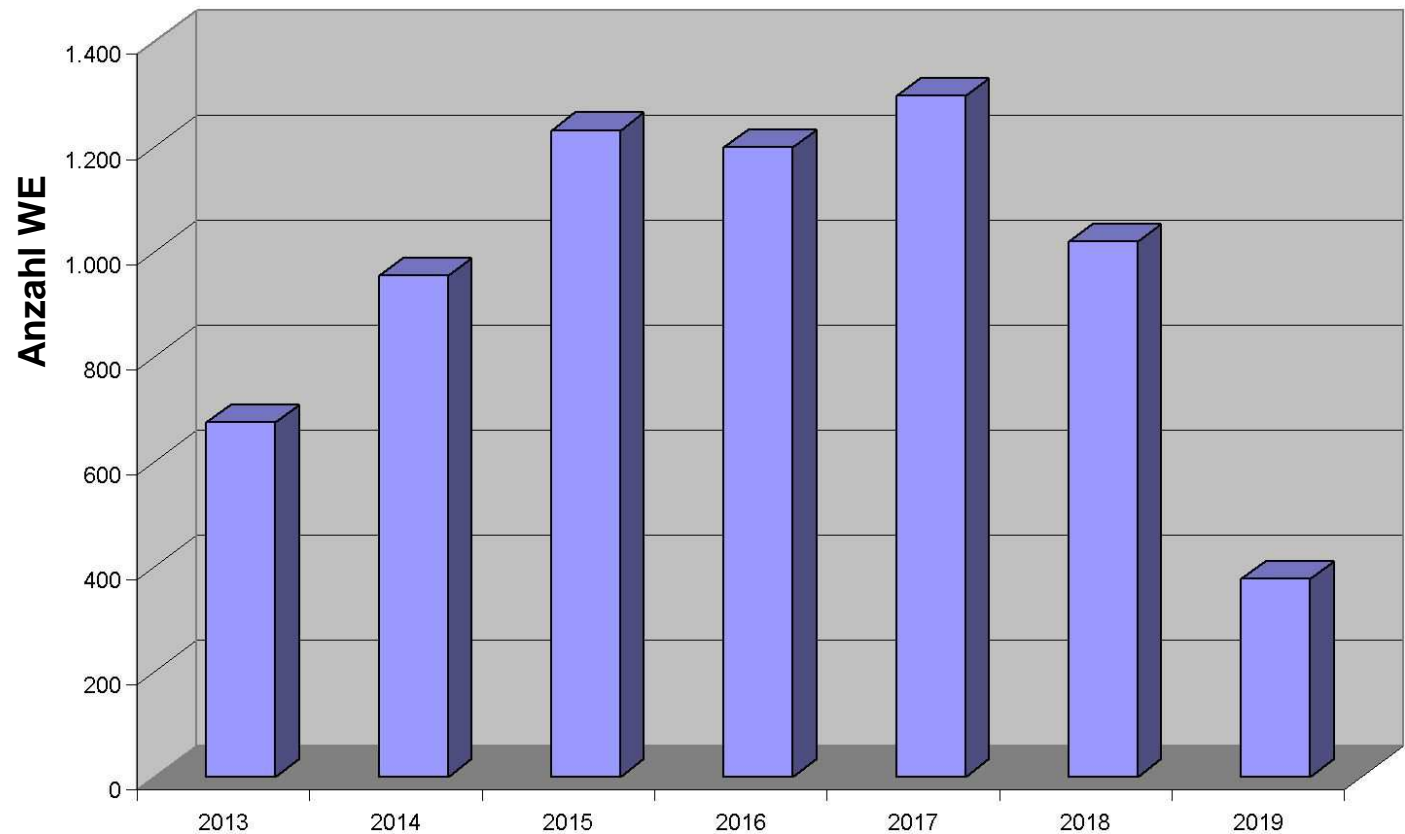
Bilanzierung Wohnungsbau	Potentiale nach § 34			Planung nach § 30			Summe § 34 + § 30			Summe Potentialflächen			Summe gesamt		
	WE EFH	WE MFH	WE SUMME	WE EFH	WE MFH	WE SUMME	WE EFH	WE MFH	WE SUMME	WE EFH	WE MFH	WE SUMME	WE EFH	WE MFH	WE SUMME
2013	3	60	63	310	1.650	1.960	313	1.710	2.023	0	0	0	313	1.710	2.023
2014	36	291	327	160	350	510	196	641	837	0	0	0	196	641	837
2015	0	85	85	135	610	745	135	695	830	0	0	0	135	695	830
2016	0	0	0	360	1.005	1.365	360	1.005	1.365	560	0	560	920	1.005	1.925
<b>Summe 2013-2016</b>	<b>39</b>	<b>436</b>	<b>475</b>	<b>965</b>	<b>3.615</b>	<b>4.580</b>	<b>1.004</b>	<b>4.051</b>	<b>5.055</b>	<b>560</b>	<b>0</b>	<b>560</b>	<b>1.564</b>	<b>4.051</b>	<b>5.615</b>
<b>Potentiale ab 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.130</b>	<b>0</b>	<b>1.130</b>	<b>1.130</b>	<b>0</b>	<b>1.130</b>
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>436</b>	<b>475</b>	<b>965</b>	<b>3.615</b>	<b>4.580</b>	<b>1.004</b>	<b>4.051</b>	<b>5.055</b>	<b>1.690</b>	<b>0</b>	<b>1.690</b>	<b>2.694</b>	<b>4.051</b>	<b>6.745</b>



# Potentiale 2013-2016 und 2017-2020

Realisierung des Wohnungsbaus bei einer mehrjährigen Flächenentwicklung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2013	674	674	674					
2014		279	279	279				
2015			277	277	277			
2016				642	642	642		
2017					377	377	377	
Summe gesamt	674	953	1.230	1.197	1.295	1.018	377	



# Wohnungsbauentwicklung bis 2020

Entwicklungspotential in B-Plänen  
und Gebieten nach § 34 BauGB\* bis 2016: ~ 5.600 WE

... davon für EFH/DH/RH\*\* bis 2016: ~ 1.500 WE

... davon für MFH bis 2016: ~ 4.000 WE

Entwicklungspotential in Potentialflächen 2017-2020: ~ 1.100 WE

... davon für EFH/DH/RH bis 2020: ~ 1.100 WE

... davon für MFH bis 2020: weniger 100 WE

Gesamtpotential möglich bis 2020: ~ 6.700 WE

Die Bewertung des Verhältnisses von EFH/DH/RH zu MFH ist erst im Ergebnis der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose möglich.\*\*\*

\* Bilanzierung nur für im Eigentum der Hansestadt Rostock befindliche Flächen

\*\* Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser

\*\*\* Anpassungen an die Entwicklung von EFH/DH/RH und MFH können im Ergebnis der Studie vorgenommen werden.