

Stellungnahme	Datum: 06.08.2015	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Büro des Oberbürgermeisters		
Prüfauftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraer Weg (Diedrichshagen)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.09.2015	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Prüfauftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraer Weg (Diedrichshagen)

Der wirksame Flächennutzungsplan in Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.2009 stellt das geplante Baugebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nachrichtlich ist die Lage im Landschaftsschutzgebiet übernommen worden.

Bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes 2006 wurde die o. g. Fläche als potentielle Wohnbaufläche für bis zu 200 Wohnbaustandorte für Eigenheime vorgeschlagen und diskutiert. Im Rahmen der damaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Planes gab es dann eine Vielzahl von Stellungnahmen, insbesondere zur raumordnerischen, naturschutzrechtlichen und stadtplanerischen Einordnung.

Auf Grund der nachlassenden Wohnungsbau Nachfrage und unter der Annahme einer weiter sinkenden Bevölkerungszahl, sowie unüberwindbarer Nutzungskonflikte speziell durch mehrere nahe gelegene Windkraftträder wurde in Abwägung aller Interessen auf eine weitere Bearbeitung und Ausweisung als Wohnbaufläche verzichtet.

Seitdem hat sich die Situation in der Hansestadt deutlich geändert. Entsprechend den Angaben der Statistikstelle Rostock erzielt die Hansestadt Rostock inzwischen ein kontinuierliches jährliches Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerungszahl stieg von ca. 197.000 im Jahr 2005 auf über 204.000 aktuell. Entgegen den ursprünglichen Prognosen

wird dieser Trend durch die zunehmende wirtschaftliche Attraktivität der Stadt, eine stärker werdende Landflucht und den andauernden Zustrom von Flüchtlingen weiter anhalten. Im Ergebnis ist in weiten Teilen der Stadt eine allgemeine Wohnungsknappheit zu verzeichnen. Dies trifft insbesondere auch für den Nordwesten der Hansestadt zu. Der Ortsteil Diedrichshagen erfreut sich dabei wachsender Beliebtheit.

Nach Angaben des Flächeneigentümers hat der Betreiber der angrenzenden Windkraftträder die Aufgabe und den Abbau der Anlagen, die bisher einer Wohngebietsentwicklung entgegenstanden, zum 31.12.2015 verbindlich erklärt.

Im Fall der Realisierbarkeit hat sich die WIRO GmbH in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer bereiterklärt, die weitere Projektentwicklung und Erschließung des Areals zu übernehmen. Im Zuge der anschließenden Vermarktung der erschlossenen Grundstücke wären hierbei zusätzliche Gewinneinnahmen von bis zu 10 Mio. € erzielbar.

Eine Neuausweisung von Flächen, wie im Raum Diedrichshagen beantragt, benötigt vor allem 2 wesentliche Voraussetzungen:

1. ein begründeter Nachweis des Bedarfs und
2. eine umfassende Standortalternativenprüfung.

Darüber hinaus wären bei einer Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere zu beachten:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Region Rostock 2011 befindet sich der gesamte Raum Diedrichshagen in einem Tourismusschwerpunktraum und ist Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.
2. Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“
Das vorgeschlagene Baugebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedrichshäger Land“ (Stadtverordnung vom 27.09.2006; davor LSG „Kühlung“). Ein Aufhebungsverfahren für Teilflächen des LSG wäre erforderlich. Dabei wäre der Nachweis zu führen, dass das überwiegende öffentliche Interesse Wohnungsbau Vorrang vor dem öffentlichen Interesse Naturschutz an diesem Standort hat. Dabei sind alle Naturschutzbelange wie Artenschutz, Erholung, Biotopschutz, überregionale Belange u.w. zu beachten. Das Beispiel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Maritimes Gewerbegebiet Groß Klein“ ist dazu bereits erläutert worden.
3. Landschaftsplan (LP) der Hansestadt Rostock vom 14.05.2014
Der von der Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplan benennt die Sicherung ökologisch besonders wertvoller, naturnaher und historisch gewachsener Landschaftsstrukturen und die Verankerung einer naturschonenden Erholungsfunktion als Ziele dieses Landschaftsraumes. Es erfolgt eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft mit der Darstellung der geschützten Biotope und als Landschaftsschutzgebiet. Eine umfangreiche, nachvollziehbare Abwägung der naturschutzfachlichen Belange ist mit der Änderung des F-Planes durchzuführen und dabei vor allem die Notwendigkeit an diesem konkreten Standort in Form einer Alternativenprüfung nachzuweisen.
4. Belange des Immissionsschutzes
Nachweis der Verträglichkeit mit der bestehenden Windkraftanlage sowie den Photovoltaikanlagen nördlich des Stolteraer Weges.

Im Ergebnis der Prüfung von Maßnahmen zur Ausweisung von neuen Flächen im Raum Diedrichshagen auf den im Antrag dargestellten Grundstücken sind in der dargestellten Reihenfolge erforderlich:

1. Aktualisierung der Bevölkerungsprognose der Hansestadt Rostock aus dem Jahr 2012 als Grundlage einer Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose
2. Ermittlung des Bruttowohnbauflächenbedarfes auf der Grundlage vorgenannter Prognosen
3. Prüfung geeigneter Flächen in der gesamten Hansestadt Rostock im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Flächen in Diedrichshagen und einer Abwägung der Standortvarianten (Alternativenprüfung)

Die vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechen einem ordentlichen und rechtssicheren Bauleitplanverfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Städtebauliche Planung

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2016	56255010/ Aufwendungen für die Erstellung von Bebau- ungsplänen – städte- bauliche Planung, Landschaftsplanung	-	50.000,00 €	-	50.000,00 €
2017	56255010/ Aufwendungen für die Erstellung von Bebau- ungsplänen – städte- bauliche Planung, Landschaftsplanung	-	30.000,00 €	-	30.000,00 €

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

keiner

in Vertretung

Dr. Chris Müller
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung
und Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters