

<b>Informationsvorlage</b>	Datum: 29.07.2016	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:  bet. Senator/-in:	
<b>Information über die beabsichtigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.08.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
30.08.2016	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
01.09.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
07.09.2016	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

**Sachverhalt:**

Der Oberbürgermeister informiert die Bürgerschaft über die beabsichtigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und die ersten diesbezüglichen Verfahrensschritte.

**Vorbemerkungen**

Die Hansestadt Rostock ist die Regiopole des Landes Mecklenburg-Vorpommern und größter Wohnungsstandort sowie Wirtschaftsmotor des Landes.

Im Sinne des Leitbildes der Leitlinien zur Stadtentwicklung übernimmt die Hansestadt Rostock als zentraler Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturstandort auch Verantwortung im baltischen Raum.

Diese Rolle spiegelt sich in der gegenwärtigen positiven Entwicklung der Hansestadt Rostock wider.

Die positive Entwicklung zeigt sich insbesondere in der Entwicklung der Bevölkerung. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Hansestadt Rostock zeigt, dass die Regiopole eine dynamische Stadt mit steigenden Geburtenzahlen ist. Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose ist festzustellen, dass die Bevölkerung bis 2035 auf 230.945 Einwohner wachsen wird.

Dieses Wachstum um knapp 25.000 Einwohner von 2015 bis 2035 zieht weitere Entwicklungen nach sich. Es werden neue Bau- und Freiflächen für unterschiedlichste Bedürfnisse erforderlich, um den Bedarf von zukünftig rund 231.000 Einwohnern befriedigen zu können

Die Ausweisung dringend benötigter Wohnungsbauflächen ist dabei zentrale Aufgabe der Hansestadt Rostock um die positive Entwicklung der letzten Jahre auch zukünftig fortzuführen.

Ziel gemäß der Leitlinie VII zur Stadtentwicklung ist eine zukunftsfähige, energieeffiziente Stadtstruktur, die möglichst wenig Verkehr erzeugt und den Verkehrs-Umweltverbund stärkt. Leistungsfähige Strukturen mit hochwertigen öffentlichen Räumen, flächenadäquate Funktionsmischung, urbane Verdichtung sowie Abbau von Barrieren sind weitere städtebauliche Ziele. Das baukulturelle Erbe ist zu bewahren und durch zeitgemäße Architektur weiter zu entwickeln. Eine moderne und transparente Baukultur gewährleistet eine hohe Qualität.

Dabei sind die Aspekte der Innen- vor Außenentwicklung zu beachten, wie mögliche Verdichtungspotentiale in bestehenden Wohnbauflächen gegenüber der Entwicklung neuer Flächen. Wohnen in der Stadt wird wieder als besondere Lebensqualität empfunden, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnungen in der Innenstadt und den angrenzenden Quartieren führt. Der Wunsch nach dem Eigenheim muss dabei jedoch ebenso Beachtung finden.

Die Hansestadt Rostock setzt sich das Ziel, die zukünftigen Bedürfnisse in angemessener Form in der Stadt zu erfüllen und für alle Haushaltsformen und Einkommensgruppen geeignete Wohnstandorte zu entwickeln.

Ein ebenso wichtiger Aspekt der Stadtentwicklung ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen. Vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums in der Hansestadt Rostock und den damit verbundenen Entscheidungen zu Wohnbaustandorten sind auch die gewerblichen Flächennutzungen einem Wandel unterworfen. Die große Nachfrage nach Wohnungsbauflächen birgt die Gefahr einer disproportionalen Entwicklung anderer Nutzungen. Um für den prognostizierten Bevölkerungszuwachs unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ein ausreichendes und qualitatives Angebot an Arbeitsplätzen anzubieten, ist die Verfügbarkeit von planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen eine entscheidende Voraussetzung. Insbesondere die Hafententwicklung und die Entwicklung von Flächen für Wissenschaft und Forschung stellen in der Hansestadt Rostock eine besondere Herausforderung dar, die mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden muss.

Mit der Entwicklung weiterer Wohnungsbaustandorte sowie Standorten für Arbeitsplätze besteht auch ein erhöhter Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen für die neuen Einwohner der Hansestadt Rostock. Darüber hinaus sind alle damit verbundenen Fragen der infrastrukturellen Entwicklung, wie die Aspekte des öffentlichen Nahverkehrs, der Straßenentwicklung sowie der Ver- und Entsorgung, zu erfassen.

Ein Schwerpunkt bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wird auch die Erarbeitung des Umweltberichtes für das ganze Stadtgebiet sein, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in entsprechendem Umfang in die Planung zu integrieren.

Gegebenenfalls sind dazu weitere kommunale Fachplanungen aufzustellen bzw. zu aktualisieren.

### **Anlass und Notwendigkeit**

Der am 01.03.2006 von der Bürgerschaft beschlossene und am 02.12.2009 mit einer Ergänzung und drei geänderten Teilbereichen neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan hat sich in diesem Zeitraum als vorbereitender, generalisierter Plan zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt bewährt.

Zur Anpassung der laufenden Planungen genügten bisher 4 weitere Einzeländerungen.

Ausgehend von der zu erwartenden vorhergehend beschriebenen Entwicklung aus den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock und der zu erwartenden Bevölkerungszunahme mit ihrer Entwicklungsdynamik in vielen Bereichen zeichnet sich jedoch ab, dass der Umfang des künftigen Änderungsbedarfes teilträumliche Ausweisungen übersteigt.

Der gegenwärtig rechtswirksame Flächennutzungsplan bildet die zukünftig notwendige Entwicklung nur noch unzureichend ab.

Das Schrittmaß, mit dem sich Rostock in den nächsten Jahren entwickeln muss bedarf einer ganzheitlichen und zusammenhängenden Betrachtung.

Unter Beachtung der Leitlinien zur Stadtentwicklung, städtischer Planungen wie dem Landschaftsplan, dem Integrierten Verkehrsgesamtkonzept, Hafenentwicklungsplänen, städtebaulichen Satzungen und Konzepten erfolgt die Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Stadtgebiet auf der Grundlage der voraussehbaren Bedürfnisse der Hansestadt Rostock.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Rostock ist mithin entsprechend den Zielen und unter Beachtung der Grundsätze der Raumordnung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans als Grundlage für künftige verbindliche Bauleitpläne erforderlich (vgl. § 1(3) Baugesetzbuch (BauGB)).

## **Verfahren**

Als erster formaler Schritt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll zum Jahresende 2016 der Aufstellungsbeschluss vorbereitet werden.

In einer ersten Phase soll der Neubaufächenbedarf ermittelt und dabei zwischen Gesamtbedarf, Innenentwicklungspotentialen und verbleibendem Bedarf differenziert werden, wobei beabsichtigt ist, potentielle Untersuchungsräume für Bauflächen parallel zu erfassen und zu bewerten.

Das betrifft insbesondere Wohnbau- und Gewerbe-/Industrie- einschließlich Hafen- sowie Grünflächen.

In einer zweiten Phase sollen Szenarien der Stadtentwicklung erarbeitet werden, denen unterschiedliche Qualitäten u.a. auch in Form von verschiedenen Bebauungsdichten zugrunde gelegt werden sollen.

Dabei sind ausgehend von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie von den Leitlinien zur Stadtentwicklung insbesondere Wohnungspolitische und wirtschaftliche Ziele, der Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ), das Umweltqualitätszielkonzept, der Lärmaktionsplan, der Luftreinhalteplan und der Landschaftsplan zu berücksichtigen.

Denkbare Szenarien für Wohnbauflächen sind z.B. ein Konzept geringer Dichte mit hohem Ein- und Zweifamilienhausanteil, ein Entwicklungsmodell mit hohem Mehrfamilienhausanteil an Verkehrsknoten und geringer Ein- und Zweifamilienhausentwicklung sowie das urbane Entwicklungsmodell mit sehr hoch verdichtetem Wohnungsbau an Verkehrsknoten ohne Ein- und Zweifamilienhäuser.

Aus diesen Szenarien ist dann das endgültige Zielkonzept zu ermitteln.

Das Zielkonzept zur Stadtentwicklung soll von der Bürgerschaft beschlossen werden.

Auf dessen Grundlage sind die Entwürfe des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans zu erarbeiten und letztendlich nach umfangreichen, nachfolgend erläuterten, Beteiligungsverfahren in Abwägung aller in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden durch die Bürgerschaft zu beschließen.

Um die Darstellung der Art der Bodennutzung für das ganze Stadtgebiet entsprechend den Vorschriften des BauGB vornehmen zu können, ist ein umfangreicher Arbeits- und Abstimmungsprozess erforderlich.

Das Verfahren der Neuaufstellung wird mehrere Jahre beanspruchen. Während dieser Zeit wird es aber weiterhin möglich sein, auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans wie bisher auch Einzeländerungsverfahren durchzuführen. Dabei sollten aber bereits künftige Entwicklungen beachtet werden.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Gemäß BauGB ist während des Verfahrens der Aufstellung des Flächennutzungsplans ein zweistufiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen.

Frühzeitig soll über die Planungsabsicht und gegebenenfalls Varianten der Planung unterrichtet werden.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans sowie zu sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung Rostocks in Betracht kommen, sowie zu den voraussichtlichen Planungsauswirkungen zu informieren und zu äußern. Es sind mehrere frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgesehen, deren konkrete Formen insbesondere mit allen Ortsbeiräten abgestimmt werden.

Parallel sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

In der zweiten Stufe wird die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans erfolgen. Die Behördenbeteiligung erfolgt parallel. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Belange wird möglichst transparent erfolgen.

Von den gemäß §1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigenden Belangen seien insbesondere hier folgende aufgeführt:

1. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Darstellung des o.g. Landschaftsplanes,
8. die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Hochwasserschutzes,
13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

Roland Methling