

<b>Stellungnahme</b>	Datum: 23.02.2017
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	
<b>Bebauungspläne in Umlandgemeinden</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.03.2017	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme

**Sachverhalt:**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) Region Rostock beschränkt in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf. Als Eigenbedarf wird dabei eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3 % ermöglicht. Grundlage für die Ableitung des gemeindlichen Eigenbedarfs ist der statistisch erfasste Wohnungsbestand zum 31.12.2009 (vgl. RREP Ps. Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte). Dieses **Ziel der Raumordnung** stellt eine verbindliche landesplanerische Vorgabe dar und ist gemäß § 4 Abs. 1 ROG **zu beachten**. Diese Bindungswirkung ist normalerweise auch keiner weiteren Abwägung zugänglich.

Die CDU-Fraktion beantragt nunmehr, dass die Hansestadt Rostock für die Bebauungspläne Nr. 21 „Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll“ und Nr. 22 „Betreutes Wohnen am Karauschensoll“ der Gemeinde Kritzmow sowie den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Beiksoll“ der Gemeinde Ostseebad Nienhagen“ abweichend von dem vorgenannten Ziel der Raumordnung ihre Zustimmung erteilt, insbesondere weil die vorliegenden Planungen den altersgerechtem Wohnungsbau dienen. Neben dem Verstoß gegen vorgenanntes Ziel der Raumordnung ist darüber hinaus folgendes festzustellen:

Der Wohngebäudebestand der Gemeinde Kritzmow hat sich in den zurückliegenden Jahren von 1.413 Wohneinheiten (2009) auf 1.589 Wohneinheiten (2015) erhöht. Dies entspricht einer **Zunahme der Zahl der Wohneinheiten um rund 12 %**. Damit hat bereits heute eine überproportionale Entwicklung, gerade auch im Vergleich mit den weiteren Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock, stattgefunden. Im Rahmen der strategischen Gemeindeentwicklung hätte die Gemeinde Kritzmow dafür Sorge tragen müssen, den Bedarf an altersgerechten Wohnungen bei der Wohnflächenvorsorge abzudecken. Die demografische Entwicklung, mit der sich verschiebenden Altersstruktur, ist keine neue Erscheinung und findet bereits seit mehreren Jahren Berücksichtigung in der städtebaulichen Entwicklungsplanung. Augenscheinlich hat die Gemeinde Kritzmow damit am dringlichen Bedarf vorbeigeplant und gezielt Wohnungs- bzw. Eigenheimangebote für den überörtlichen

Zuzug geschaffen. Diese fallen entsprechend RREP Ps. Z 4.1 (2) nicht unter den kommunalen Eigenbedarf.

Die Hansestadt Rostock wird deshalb durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 21 und 22 der Gemeinde Kritzmow in ihrer Funktion als Oberzentrum und damit als Siedlungsschwerpunkt eingeschränkt (LEP Ps. Z 3.2 (3), RREP Ps. G 4.1 (1)). Mit dem Neubau der altersgerechten Wohnungen wird ein weiterer überörtlicher Zuzug durch die Nachnutzung der freigewordenen, nicht altersgerechten, Wohnungen und Eigenheime stattfinden. Vor diesem Hintergrund sollte die Hansestadt Rostock auch weiterhin einen angemessenen finanziellen Interessensausgleich einfordern.

Gleiches ist auf die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ostseebad Nienhagen übertragbar. Im Zeitraum zwischen 2009 und 2014 betrug die Zahl der Baufertigstellungen rund 200 Wohneinheiten. Dies ist bei einem heutigen Wohnungsbestand von 1.126 Wohnungen (31.12.2015) erheblich und verstößt gegen die Vorgaben des RREP Ps. Z 4.1 (2). Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen plant nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Am Beiksoll“ die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes mit ca. 75 Eigenheimen und einer altengerechten, barrierefreien Wohnanlage. Damit erfolgt auch hier ein weiterer überörtlicher Zuzug, zu Lasten der Hansestadt Rostock. Ein finanzieller Interessensausgleich ist auch hier angemessen.

Im Allgemeinen kommt die Hansestadt Rostock den raumordnerischen Zielvorgaben nach, allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes eine Eigenentwicklung zuzugestehen und gemeindliche Entwicklungsplanungen wohlwollend zu prüfen. Überproportionale Gemeindeentwicklungen, wie sie in der Gemeinde Kritzmow und Ostseebad Nienhagen angestrebt werden, beeinträchtigen jedoch wesentlich die Belange der Hansestadt Rostock und sind gegenüber den Entwicklungsabsichten der anderen Umlandgemeinden unverhältnismäßig. Gleichzeitig würde in der Außenwahrnehmung eine Zustimmung der Hansestadt Rostock zu altersgerechten Wohnungen in allen Kommunen des Stadt-Umland-Raumes Rostock einhergehen. Die Hansestadt Rostock ist in der Pflicht alle Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes gleichzubehandeln.

Unabhängig von der Durchsetzung der Ziele der Raumordnung durch die zuständige Landesbehörde ist es Aufgabe der Hansestadt, sich zum Wohle ihrer Bürger entsprechend gegen die o.g. Beeinträchtigungen zu verteidigen und dabei die ihr zustehenden Rechte zu nutzen, die ihr aus dem gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB, dem Stadt-Umland-Abstimmungsgebot nach § 16 Landesplanungsgesetz und der aus raumordnerischer Festlegung zugewachsenen Funktion als Oberzentrum zustehen.

Die Hansestadt Rostock ist das größte Oberzentrum des Landes M-V und einzige Regiopole im Ostseeraum. Als Kernstadt der Regiopoleregion Rostock ist sie Siedlungsschwerpunkt und bedarf auch in Zukunft eines weiteren Wachstums.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

#### Bezug zum aktuellen Haushaltssicherungskonzept:

kein Bezug

in Vertretung

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

