

fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Senatorin für Infrastruktur, Umwelt und Bau Referat Strategische Organisationsentwicklung und Fördermittelmanagement im Senatsbereich für Infrastruktur, Umwelt und Bau	
Keine Überplanung von Kleingärten für Wohn- und Gewerbegebiete		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.06.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussvorschlag des Antrages abzulehnen.

Im wirksamen, von der Bürgerschaft beschlossenen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 werden die Kleingartenanlagen im Bereich zwischen Reutershagen und der Gartenstadt sowie im Umfeld des Westfriedhofs als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt (KGA.7.1, KGA.7.2, KGA.7.4, KGA.7.7, KGA.8.1, KGA.8.2).

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die Flächennutzungsplanung muss daher die Aufgaben einer flexiblen Stadtentwicklung unter sich ändernden Rahmenbedingungen und Bedarfen erfüllen können. Ein wesentliches Ziel ist es, eine langfristige Flächenvorsorge zu betreiben, um ausreichend Bauflächen entwickeln zu können, wenn die Nachfrage dies erfordert.

Da der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan die zukünftig notwendige Entwicklung nur noch unzureichend abbildet, hat die Bürgerschaft am 12.07.2017 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst (Vorlage Nr. 2017/BV/2735).

In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2018 eine umfangreiche öffentlich geführte Diskussion zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Stadtdialog zum Zukunftsplan) durchgeführt. Dabei wurden Potenzialflächen, auf denen eine Wohn-/Gewerbenutzung städtebaulich grundsätzlich denkbar wäre, vorgestellt und diskutiert. Es wurden zudem verschiedene Entwicklungsszenarien für die Stadt erarbeitet. Die Potenzialflächen im Stadtgebiet sowie die Dokumentation des bisherigen Prozesses können unter www.zukunftsplan-rostock.de eingesehen werden.

Weiterhin kommt die Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock¹ bis 2035 zu dem Ergebnis, dass auf Grund des zukünftigen Einwohner*innenzuwachses sowie einer geänderten Wohnflächeninanspruchnahme bis 2035 weitere Wohnungen – basierend auf der optimistischen Variante der Bevölkerungsprognose 2020 mit rund 221.000 Personen – benötigt werden. Die optimistische Variante der Bevölkerungsprognose wird herangezogen, da der FNP der langfristigen Flächenvorsorge der Stadt dient. Die Flächennutzungsplanung muss die Aufgaben einer flexiblen Stadtentwicklung unter sich ändernden Rahmenbedingungen und Bedarfen erfüllen können. Ein wesentliches Ziel ist es, ausreichend Bauflächen entwickeln zu können, wenn die Nachfrage dies erfordert. Dafür sind Flächenreserven im FNP vorzuhalten, denn auf Änderungen der Bevölkerungsentwicklung kann mit diesem Instrument ansonsten nicht kurzfristig reagiert werden. Die Aufstellung eines FNP erfolgt in einem sehr aufwendigen und langwierigen Verfahren.

Zur Deckung dieses gutachterlich ermittelten Bedarfs kann zum Teil auf bestehende Potenziale aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückgegriffen werden. Neben Wohnungen, die bereits im Rahmen von rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert sind, wurde im Rahmen der Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen ein mögliches Verdichtungspotenzial ermittelt. Das bestehende Potenzial wird fortlaufend aktualisiert. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung sind jedoch zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, um den perspektivischen Wohnraumbedarf bis 2035 zu bedienen. Auch Themen wie Ersatzbedarf (Ersatz von Wohnraum durch baulich/technischen Verschleiß), Fluktuationsreserve (Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes/Ermöglichung von Umzügen) sowie Nachholbedarf (insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einfamilienhausähnliche Strukturen; Verhinderung von Umlandabwanderung) sind hierbei berücksichtigt. Allein die Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan entscheidet jedoch nicht darüber, ob die Fläche tatsächlich in Anspruch genommen wird oder nicht.

Die Verwaltung diskutiert zurzeit den Entwurf des sogenannten Zielszenario - das grundlegende Konzept für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Dieses wird nach Erstellung der Bürgerschaft als Beschlussvorschlag vorgelegt. Die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Bauflächenkulisse für das Zielszenario bedarf eines intensiven Abwägungsprozesses aller Belange sowie der Potenzialflächen untereinander. Eine vorherige Herausnahme von Flächen zum aktuellen Zeitpunkt ohne das Vorliegen von fachlich fundierten Argumenten würde ein Ergebnis schon vorwegnehmen. Der Gesamtprozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit seiner ganzheitlichen und zusammenhängenden Betrachtung im Interesse der gesamten Stadt wird behindert und konterkariert damit möglicherweise eine langfristige Flächenvorsorge.

Eva-Maria Kröger

Anlagen
Keine

¹ Aktualisierung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035, Empirica, Berlin, 15. September 2021.