

Beschlussvorlage	Datum: 13.02.2017	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Ortsamt Nordwest 1		
Prüfauftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraaer Weg (Diedrichshagen)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.03.2017	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung
15.03.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
16.03.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
21.03.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
05.04.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage des Prüfergebnisses für die Fläche zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraaer Weg in Diedrichshagen (Fläche 2 der Anlagen 2 und 3) die entsprechenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie alle weiteren notwendigen Verfahren in Bezug auf die Ausweisung als Wohnbaufläche einzuleiten.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 7 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2015/AN/0986 der Bürgerschaft vom 07.10.2015

Sachverhalt:

Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag Nr. 2015/AN/0986 Prüfauftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraaer Weg (Diedrichshagen) ausgeführt, waren für die Prüfung zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Raum Diedrichshagen zwei Hauptschritte erforderlich:

A Zunächst war es notwendig, den zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen über die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans hinaus zu ermitteln. Dabei galt es insbesondere den Bedarf für ostseenahe Wohnen zu bestimmen.

B Darauf aufbauend erfolgte die Prüfung geeigneter Standorte für ostseenahe Wohnen. (Alternativenprüfung)

A

Zur Ermittlung des Bedarfes wurde die „Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hansestadt Rostock“ in Auftrag gegeben. (Büro: EMPIRICA AG – Forschung und Beratung, Anlage 1)

Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Rostock reichen die aktuellen Flächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht aus. Bereits im Zeitraum 2021 bis 2025 ergibt sich eine Unterdeckung von rund 750 Wohneinheiten. Insgesamt fehlen bis zum Jahr 2035 Flächen für mehr als 3.700 Ein- und Zweifamilienhäuser.

Aufgrund des gestiegenen Nachfragedrucks sind in der Vergangenheit Haushalte in die Umlandgemeinden Rostocks abgewandert. Neben den südlich angrenzenden Nachbargemeinden unweit der Rostocker Innenstadt sind auch die ostseenahe Nachbargemeinden Elmenhorst/ Lichtenhagen, Nienhagen und Börgerende-Rethwisch Ziel der Abwanderungen. Pro Jahr sind rd. 240 Einwohner (rd. 80 Haushalte) wegen fehlender Alternativen in Rostock in die drei Gemeinden fortgezogen.

Die meisten von ihnen haben auch in Rostock nach einem Haus/Grundstück oder einer familienfreundlichen Wohnung gesucht. Ihre Standortanforderungen umfassen neben einem familiengerechten Standort, Nähe zu Infrastruktur und Versorgung insbesondere die Lage im Nordwesten und in Ostseenähe.

Das Baulandangebot in diesen Gemeinden ist derzeit begrenzt. Bei weiteren Flächenausweisungen ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass auch die Wanderungsverluste der Stadt zunehmen werden.

Aktuell gibt es in der Hansestadt Rostock in Ostseenähe nur noch Flächenpotenziale für rd. 100 Wohneinheiten, jeweils die Hälfte in den Bebauungsplänen in Rostock-Lichtenhagen (Kalverrad) und in Groß Klein (Am Laakkanal). Im Innenbereich stehen keine Flächen zur Verfügung.

Es wurde ein künftiges Nachfragepotenzial nach ostseenahe Wohnen von 70 bis 80 Einheiten pro Jahr im Gutachten ermittelt. Dieses rechnerische Nachfragepotenzial bildet die Untergrenze für ostseenahe Wohnen, weil damit die Knappheit und die relativ hohen Preise der Vergangenheit in diesem Segment fortgeschrieben werden. Das Angebot reicht nicht aus, um die Abwanderung in das ostseenahe Umland im Vergleich zur Vergangenheit zu reduzieren. Um diese Umlandabwanderung zu verhindern, sind weitere 40 bis 60 Wohneinheiten in ostseenahe Ein- und Zweifamilienhäusern erforderlich. In der Addition ergibt sich ein Nachfragevolumen nach ostseenahe Wohnen von rund bis zu 140 Ein-/Zweifamilienhäusern pro Jahr.

Damit reichen die noch bestehenden ostseenahe Flächenpotenziale der Hansestadt Rostock für ca. ein Jahr. Da es das Ziel sein muss, auch und insbesondere „ostseeaffine“ Haushalte in der Stadt zu halten, muss die Hansestadt Rostock zwingend kurzfristig vermehrt Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser bereitstellen, die gleichzeitig auch qualitativ wettbewerbsfähig gegenüber den Flächen in den ostseenahe Umlandgemeinden sind.

B

Für die unter A ermittelten Bedarfe für ostseenahe Wohnen sind im 2. Arbeitsschritt entsprechende Flächen ermittelt worden.

Die im Gutachten genannten Standortanforderungen „familiengerechter Standort, Nähe zu Infrastruktur und Versorgung sowie die Lage im Nordwesten und in Ostseenahe“ für den Bedarf von ca. 140 Einfamilienhäusern pro Jahr (2021 -2025) grenzen den Untersuchungsraum erheblich ein.

Im Stadtgebiet kommen für eine Alternativenprüfung zur Deckung des bestehenden Bedarfes nur zwei Räume in ostsee- und naturnaher Lage in Betracht: Warnemünde/ Diedrichshagen und Markgrafenheide.

Der Raum Warnemünde/ Diedrichshagen ist grundsätzlich viel besser an Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie das Rostocker Stadtzentrum angebunden und somit attraktiver als der ostseenahe Ortsteil östlich der Warnow. Das spiegelt sich auch in den Standortanforderungen wieder. Nachgefragt werden Bauplätze im Nordwesten. Darüber hinaus stehen in Markgrafenheide aufgrund der naturräumlichen Einschränkungen Flächen für eine Zunahme an Wohnbebauung nur sehr begrenzt zur Verfügung.

Der Focus der Alternativenprüfung richtet sich also auf den Raum Warnemünde/ Diedrichshagen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurden erst die Innenentwicklungspotentiale ermittelt.

Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

Aufgrund der hohen Nachfrage und aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen gibt es gerade im Raum Warnemünde nur noch ein sehr geringes Verdichtungspotential (Lückenbebauung).

Selbst die in der Fortschreibung des Strukturkonzeptes betrachteten Flächen wie z.B. am „Wiesenweg“, sind aufgrund anderer Nutzungsansprüche oder Einschränkungen (z.B. Hochwassergefährdung) nur sehr eingeschränkt für eine Bebauung geeignet. Für den aufgezeigten Bedarf sind sie nicht relevant.

Im Raum Diedrichshagen gibt es aufgrund der hohen Nachfrage auch keine entsprechenden Flächen.

Suche und Bewertung von Flächenalternativen im Außenbereich

Aufgrund des Fehlens von Innenentwicklungspotentialen im küstennahen Raum war die Suche nach Eignungsflächen im Außenbereich notwendig.

Arrondierungsmöglichkeiten für die Ortslage Warnemünde sind aufgrund der naturräumlichen Situation (im Norden und Osten mit Ostsee- und Seekanalwasserflächen sowie im Süden und Westen das Diedrichshäger Moor) nicht möglich.

Auch der Raum Diedrichshagen weist eine insgesamt sehr hohe umwelt- und naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit auf. Diese resultiert insbesondere aus der Lage in einem Umfeld mit offener Landschaft und dem Küstenwald mit ihren natürlichen Gegebenheiten im küstennahen Landschaftsraum. Der küstennahe Landschaftsraum ist von hoher Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus.

Die Freiräume werden landwirtschaftlich oder durch freiraumgebundene Erholung (Golfplatz angrenzend, Reiterhof, Wegeverbindungen) genutzt.

Es sind aber Bereiche vorhanden, die die nachgefragten Standortanforderungen für ostseenahe Wohnen erfüllen und für eine vertiefende Prüfung in Frage kommen. Für die vergleichende Flächenbewertung wurden im Raum Diedrichshagen sechs Prüfflächen vergleichbarer Größe gebildet. (Anlage 2)

Alle Flächen liegen in einer Entfernung zwischen 150 -1.100 m zur Ostsee und ermöglichen aufgrund ihrer Größen (28 – 40 ha) und ihres Zuschnittes jeweils die Errichtung von ca. 150-200 Eigenheimen.

Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteilzentrum Diedrichshagen (eingeschränkt) und in Warnemünde verfügbar.

In diesem sensiblen Raum mit seinen unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen ist aber eine besonders intensive Prüfung vor einer baulichen Inanspruchnahme erforderlich.

Die Untersuchungsflächen wurden an Hand einer sehr umfangreichen Erfassung aller Belange aus landesplanerischer, raumordnerischer, stadtplanerischer, naturschutzrechtlicher, umweltfachlicher und verkehrlicher Sicht betrachtet.

Für die Flächen wurden insbesondere beachtet bzw. geprüft:

- die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- die Raum- und Siedlungsstruktur
- die naturschutzfachlichen Schutzgebiete und der Biotopschutz
- die Erholungsfunktion
- der Artenschutz
- der Bodenschutz
- der Wasser -, Küsten- /Gewässerschutz
- der Immissionsschutz

Von besonderer Bedeutung ist die Lage der überwiegenden Flächen im Landschaftsschutzgebiet Diedrichshäger Land. (außer Fläche 6b). Voraussetzung zur Entwicklung eines Gebietes in diesem Bereich ist die Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet. Dazu ist der Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses zu erbringen. Dies ist grundsätzlich mit dem im Gutachten nachgewiesenen Bedarf gegeben. Dabei ist die Betroffenheit der Schutzziele auf den einzelnen Flächen differenziert zu bewerten. Insbesondere im wertvollen Landschaftsraum nördlich des Stolteraer Wegs / der Doberaner Landstraße ist aufgrund der hohen Wertigkeit des Freiraums für die Erholungsnutzung und den Freiraumverbund in unmittelbarer Küstenlage grundsätzlich eine Beeinträchtigung der Schutzziele des LSG in sehr hohem Maße gegeben. Hier ist eine Herausnahme fachlich nicht zu vertreten. (betroffen: Flächen 1 und 3)
Südlich des Stolteraer Wegs / der Doberaner Landstraße ist eine differenziertere Betrachtung aufgrund der Funktion der Flächen im Freiraumgefüge möglich. (betroffen: Flächen 2,4,5,6a und 6b)

Für alle Flächen, die in der 300m-Wirkzone des angrenzenden FFH-Gebietes „Stoltera bei Rostock“ liegen, ist bei Ausweisung einer Wohnbaufläche eine Prüfung auf Verträglichkeit der Pläne zur Wohnbaulandausweisung mit den Erhaltungszielen des Natura 2000 – Gebietes durchzuführen. (betroffen: Flächen 1,2,3 und 4)

Von besonderer Bedeutung ist auch die Wahrung der Siedlungsstruktur.

So gilt es, den klaren südlichen Ortsrand zu bewahren. Ein weiteres Herausrücken der Bebauung würde den Freiraum so verkleinern, dass das Ziel der Siedlungszäsur, die das Zusammenwachsen der Ortslagen Diedrichshagen und Elmenhorst verhindern soll, stark beeinträchtigt wäre. Zur Bewahrung der vorwiegend ost-west ausgerichteten historischen Strukturen muss der Freiraum erhalten bleiben. Die Flächen 6a und 6b widersprechen diesem Ziel und sind abzulehnen.

Die Frage der künftigen Ortsstruktur insbesondere im Bereich der Flächen 3 und 4 lässt sich erst im Rahmen der Betrachtung einer Gesamtentwicklung des Raumes Diedrichshagen - Warnemünde abschließend beurteilen.

Nur Fläche 2 ist als Fortführung der Baustrukturen in Ost-West Richtung der Ortslage Diedrichshagen zu betrachten.

Durch die isolierte Lage im freien Landschaftsraum und die fehlende Einbindung in Strukturen der Fläche 1 ist hier die Ausweisung einer Baufläche besonders kritisch zu sehen. Es würde zur Zersiedlung des Raumes kommen.

Das Ziel zum Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen > 50 betrifft die Flächen 2,6a und 6b.

Da dies als Ziel der Raumordnung im aktuellen LEP ein neuer Belang für die Bauleitplanung ist, wird derzeit generell der Umgang mit diesem Ziel von den zuständigen Landesbehörden geprüft und die Form und Erforderlichkeit des Zielabweichungsverfahrens geklärt. Der Konflikt ist im Rahmen eines Verfahrens zu bewältigen.

Abflussbahnen und Gewässer 2. Ordnung sind auf den Flächen 2,3,4 und 6b zu beachten. Ein besonders hohes Gefährdungspotential in Bezug auf Hochwasserereignisse und eine große Bedeutung für die Entwässerung des gesamten Raumes Diedrichshagen sowie geschützte Böden stehen auf der Fläche 5 einer Inanspruchnahme entgegen.

Für die Flächen 1, 2 und 5 ergeben sich erhöhte Aufwendungen für die äußere Erschließung und den ÖPNV.

In Abwägung aller Belange und der vergleichenden Betrachtung der potentiellen 6 Wohnbauflächen untereinander wurde aus fachlicher Sicht eine zusammenfassende Bewertung getroffen und es werden Empfehlungen für das weitere Verfahren gegeben. Für die einzelnen Flächen ergeben sich folgende Empfehlungen:

Flächen 1, 5, 6a und 6b

Diese Flächen sind nicht für eine Ausweisung als Wohnbauflächen geeignet.

Flächen 3 und 4

Teilbereiche sind für eine bauliche Entwicklung in Abwägung der Belange auf dieser Prüfebene grundsätzlich geeignet.

Die dazu erforderliche vertiefende Prüfung sollte nur entsprechend nachgewiesenem Bedarf im Rahmen der Gesamtabwägung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Fläche 2

Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen als Wohnbaufläche geeignet.

Da auch die Verfügbarkeit gegeben ist, wird empfohlen, diese Fläche zur schnellst möglichen Deckung des prognostizierten Bedarfs an ostseenahe Wohnflächen bereits vor der Gesamtbetrachtung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans zu entwickeln. Dazu sind die Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplans sowie weitere Verfahren wie z.B. die Herausnahme aus dem LSG und das Zielabweichungsverfahren zum Bodenschutz erforderlich.

Die ausführliche Analyse, Bewertung und Begründung ist in Anlage 3 beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:
Kein Bezug

Roland Methling

Anlage/n:

1. Haushaltsprognosen für ostseenahe Wohnen,
2. Flächenübersicht,
3. Prüfbögen