

Agenda 21-Rat der Hanse- und Universitätsstadt Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Geschäftsadresse:
Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Hanse- und
Universitätsstadt Rostock
Tel / Fax: 0381/ 381 6131/ 6901
petra.seidenberg@Rostock.de

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock, 14.03.2019

Protokoll der Sitzung vom 20.02.2019

Zeit/Ort: 17:30-20.15 Uhr, Beratungsraum 211, Neuer Markt, Alte Post

Anwesende: **Mitglieder des Rates:** siehe Teilnahmeliste
Aus der Verwaltung/ Gäste: siehe Teilnahmeliste
Leitung: Prof. Dr. Wolfgang Nieke
Protokoll: Petra Seidenberg

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Formalien
2. Einschätzung des Beteiligungsverfahrens bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte durch den AK Stadt- und Regionalentwicklung
3. Informationen aus den Agenda 21-Arbeitskreisen und aus dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
4. Verschiedenes

1. Begrüßung und Formalien

Herr Nieke begrüßt die Mitglieder des Agenda 21-Rates und die interessierte Öffentlichkeit zur Sitzung. Dem Kameramitschnitt der Sitzung durch den lokalen Fernsehsender Rok TV wird zugestimmt.

Das ursprünglich vorgesehen Thema „Klärschlamm-Verwertungsanlage“ wurde aus aktuellem Anlass von der Tagesordnung genommen. Herr Nieke erläutert dazu, dass eine Studienreise zur Referenz- Klärschlamm-Verwertungsanlage nach Zürich vom 21.-23.02.2019 geplant ist. Herr Költzsch und Frau Dr. Priebe werden von Seiten des Agenda 21-Rates an der Studienreise teilnehmen. Es wird angeregt auf der Studienreise nach Zürich eine weitere Referenzanlage mit einem anderen Verwertungsverfahren (Pyrolyse) zu besichtigen. Weiterhin wird am 27.02.2019 um 17.00 Uhr eine von der Stadtverwaltung organisierte öffentliche Bürgerveranstaltung in der Borwinschule zu diesem Thema stattfinden. Durch den Verein Pro Recycling e.V. wird weiterhin eine Bürgerveranstaltung zum Thema Klärschlamm-Verwertungsanlage am 2. März 2019 um 15 Uhr im Waldemarhof, Waldemarstraße 33 in Hanse- und Universitätsstadt Rostock organisiert. Die Tagesordnung und das Protokoll der vergangenen Sitzung werden durch die Mitglieder des Agenda 21-Rates bestätigt. Aufgrund der Anwesenheit von ca. 30 Gästen erläutert Herr Nieke die Funktion des Agenda 21-Rates.

2. Einschätzung des Beteiligungsverfahrens bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte durch den AK Stadt- und Regionalentwicklung

Vortrag Frau Frömel:

Frau Frömel spricht für die Arbeitskreise Bürgerbeteiligung und Stadt- und Regionalplanung gleichermaßen. Sie zieht insgesamt ein positives Fazit aus dem ca. 1-jährigen Beteiligungsprozess der Verwaltung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft hat gut vorbereitete Veranstaltungen und viele Beteiligungsmöglichkeiten angeboten. Sorgen und Gedanken der Bürger und Bürgerinnen wurden aufgenommen und auf beiden Seiten wurde Verständnis geweckt. Das informelle Beteiligungsverfahren wurde stringent und gut umgesetzt. Hinweise der Bürgerinnen und Bürger sind in die Kernthesen eingeflossen wie der Wunsch nach verdichteten Bauformen, der Erhalt der Kleingärten, die Stärkung des Umweltverbundes, der Ausbau des Fahrradverkehrs, kurze Wege, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, u.a. Die auf der Webseite <https://zukunftsplan-rostock.de/ergebnisse> mittels Sternchen vorgenommene Bewertung der Szenarien A, B, C durch die Verwaltung ist aber nicht immer nachvollziehbar. Szenario A hat die höchste Bewertung bekommen (drei neue Stadtteile), Szenario C (viele kleine neue Baugebiete) die niedrigste. Welche Kriterien liegen dieser Bewertung zugrunde? Bei Kernthese 7 „Die soziale Mischung in der gesamten Stadt fördern“ wird für alle Szenarien eine soziale Mischung in gleich hohem Maße angenommen, obgleich manche Szenarien eine deutlich höhere Bebauungsdichte aufweisen als andere, was sich auf Miet- und Kaufpreise auswirken dürfte. Die Arbeitskreise befürchten, dass sich die bereits 2018 vom „Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung“ festgestellte hohe soziale Spaltung in Rostock weiter verstärken könnte. Durch den Bau eines neuen Stadtteiles oder sogar mehrerer würde vermutlich auch eine Wanderung innerhalb der Stadt erzeugt – nicht nur von außerhalb der Stadtgrenzen nach Rostock hinein – und sich somit negativ auf die soziale Durchmischung der vorhandenen Stadtteile auswirken. Weiterhin werden Kausalitäten bzw. Wechselwirkungen in Aussicht

gestellt, die so unmittelbar nicht (für alle) eintreten dürften. Zum Beispiel bei der Kernthese 4 „Arbeiten und Wohnen in der Stadt zusammenbringen“ kann nicht vorausgesetzt werden, dass Menschen, die sich in neuen Wohngebieten ansiedeln auch in den danebenliegenden Gewerbegebieten arbeiten. Eine solche Darstellung spart den Gedanken aus, dass durch einen neuen Stadtteil auch erhöhte Pendelbewegungen in der Stadt oder nach außerhalb entstehen. Das Szenario C hat den höchsten Flächenverbrauch obwohl dieses ohne neuen Stadtteil auskommt und den höchsten Anteil an WE mit geringer Bebauungsdichte hat. Dies leuchtet nicht ein und hinterlässt den Eindruck, dass sich in der Diskussion eines der Szenarien durchsetzen soll, in denen mindestens ein neuer Stadtteil entsteht.

Fragen zum Vortrag:

Es wird weiterhin die Frage gestellt, ob Infrastrukturvorleistungen vor dem Bau eines neuen Wohngebietes bzw. vor dem Erreichen der notwendigen Einwohnerzahl entstehen. Zum Beispiel wurde oft gesagt, dass sich eine ÖPNV-Erschließung erst ab einer Einwohnerzahl von 5000 Menschen lohne. Ein neuer Stadtteil wird diese Zahl jedoch erst im Laufe einer gewissen Zeit erreichen. Herr Schmidt bejaht dies ausdrücklich. Frau Frömel bringt ein Beispiel aus dem Berliner Flächennutzungsplan, der eine drei bis viergeschossige Bebauung aus Reihenhäusern, Hausgruppen und Villen mit 75 WE / ha und 200 EW/ ha angibt und stellt die Frage, ob die Wohndichte für Reutershagen mit ebenso 75 WE/ ha hier richtig berechnet wurde. Im Berliner Flächennutzungsplan wird eine Großsiedlung der 70er bis 90er Jahre mit einer Dichte von 150 WE/ ha und 330 EW/ ha angegeben. Der Arbeitskreis regt an, eine kompakte urbane und durchgrünte Stadt zu planen und dahingehend die Szenarien auch mit einer etwas dichteren Bebauung, z.B. 110 WE ha in den Szenarien zu berechnen, um Flächen einzusparen. Weiterhin verweist sie auf Leitlinie VIII „Grüne Stadt am Meer“ in den Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und regt an, dieses Leitziel entsprechend umzusetzen und „noch mehr Grün in die Stadt zu holen“.

Herr Schmidt erläutert die Bewertung der Szenarien. Durch die Einschätzung der Kernthesen und die Anpassung an die Szenarien und die Planspiele ist eine Verallgemeinerung vonnöten. Durch die Verallgemeinerung ist die Gewährleistung der Transparenz zu 100% schwierig. Die Bewertung ist nicht als klassisches Ranking zu verstehen, sondern eher als Einschätzung. Es war keine Absicht das Ergebnis auf ein bestimmtes Szenario zu lenken, die Szenarien wurden unter Beteiligung der Bürger erarbeitet und dienen der besseren Beurteilung und damit der Entscheidungsfindung für die am besten geeigneten Standorte für neue Bauflächen. Gerne nimmt er die Anregungen auf, das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wird zukünftig eine noch höhere Transparenz bei der Auswertung von Bürgerbeteiligungen anstreben. Zur Bewertung des Themas Segregation sagt er, dass z.B. durch die Ergänzung einer Großwohnsiedlung mit einem Einfamilienhausgebiet die soziale Durchmischung erhöht werden kann. Weiterhin wird diese Thematik bei der Veranstaltung „Forum Segregation“ im März 2019 diskutiert, dass durch die Stadtverwaltung derzeit vorbereitet wird. Aus Sicht des Amtes ist es wichtig, ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu minimieren. Zum Thema „Zusammenbringen von Arbeiten und Wohnen“ wird durch das Amt angenommen, dass sowohl Zuzug von außen stattfindet als auch Wanderungsbewegungen innerhalb des Stadtgebietes stattfinden. Zur Annahme der Bebauungsdichten gibt er an, dass die Dichten in den Szenarien anhand der tatsächlichen Gegebenheiten in den Stadtteilen Hanse- und Universitätsstadt Rostocks berechnet wurden. Jede Stadt Deutschlands hat hier unterschiedliche Werte. Weiterhin weist er daraufhin, dass in den Szenarien Rechenbeispiele beispielhaft angenommen wurden. Eine Festlegung auf eine bestimmte Dichte ist bisher nicht erfolgt. Zum Thema Infrastruktur wird selbstverständlich die

vorherige Planung vor dem Bau der Wohngebiete berücksichtigt. Es entstehen in vielen anderen Städten neue Stadtteile, wie z.B. Freiburg, Potsdam, Frankfurt.... Hier wird erst die entsprechende Infrastruktur gebaut vor dem Neubau von Wohnungen. Zum Thema Grünraumsysteme merkt er an, dass derzeit das Grün- und Freiraumkonzept und das Konzept für die Entwicklung der Kleingärten „Grüne Welle Stadtgarten“ erarbeitet werden. Danach erfolgt die Konkretisierung des Themas im Flächennutzungsplan. Die verschiedenen Themen Wohnen, Arbeiten, Grünräume, Verkehr und Soziales werden dann übereinandergelegt und ein Zielszenario abgeleitet.

Herr Nieke eröffnet anschließend die Diskussion.

Diskussion Agenda-Rats-Mitglieder:

Frau Knitter: Ihrer Meinung nach kann durch den Bau von Einfamilienhausgebieten die Segregation nicht aufgehoben werden. Auch Hochhäuser können sowohl eine dichte Bebauung als auch eine hohe Qualität bieten. Grünraum ist auch in Form von Gebäudebegrünung und Dachbegrünung möglich (Beispiel Haus „Bosco“ in Mailand).

Herr Schmidt: Es sind natürlich nicht nur Einfamilienhäuser *in den Szenarien* enthalten, Kernthese 1 beinhaltet die dichte, kompakte Bebauung, die auch umgesetzt wird im Zielszenario. Er gibt zu bedenken, dass der Bedarf durch den Flächennutzungsplan abgedeckt werden muss, weiterhin hat die Erfahrung gezeigt, dass nicht alle Flächen entwickelt werden können. Es ist daher notwendig, mehr Flächen vorzuhalten als tatsächlich benötigt werden. Außerdem ist es notwendig, 20 Jahre im Voraus zu planen und Weichenstellungen vorzunehmen. Änderungen des gesamten Planes sind zeit- und kostenaufwendig.

Herr Borbe: spricht sich für die langfristige Flächenvorhaltung aus, er wünscht sich sinkende Mieten durch einen „Wohnungsreichmarkt“. Auch das langfristige Aufkaufen von Flächen durch die Stadtverwaltung kann den Preisanstieg auf dem Bodenmarkt entgegenwirken.

Herr Penzlin: gibt zu bedenken, dass es Empfehlungen des Dt. Städte- und Gemeinderates und Instrumente anderer Städte zur Planung neuer Stadtteile gibt. Die Stadt Münster hat 30 % der Flächen aufgekauft, um hier Bauprojekte zu entwickeln. Er meint, dass die Geflüchteten nicht genügend Berücksichtigung in der Bevölkerungsprognose finden. Weiterhin sind der demografische Wandel sowie die Nutzung der Infrastruktur durch Umlandbewohner in der Planung zu berücksichtigen.

Diskussion Gäste:

Das Thema Bevölkerungswachstum und die hohen Zuwachszahlen als Annahme für den Flächenbedarf in den Szenarien werden hinterfragt. Es wird auch die Sorge geäußert, dass zu viel Flächen ausgewiesen werden, die nicht gebraucht werden. Dadurch besteht die Gefahr, dass Grünflächen nicht weiter bewirtschaftet und entwickelt werden. Es besteht auch ein Wunsch nach neuen Wohnungsformen und Konzepten in der Nähe von Arbeitsstätten wie Uni oder Klinik, die in Fahrraddistanz erreichbar wären. Das Thema Schaffung von preiswertem Wohnraum wird angesprochen. Es ist sehr schwer, für Personen mit niedrigem Einkommen günstige Wohnungen zu finden. Neubauwohnungen kosten ca. 10 €/ m². Welche Möglichkeiten und Instrumente der Stadtverwaltung gibt es, um hier mehr Angebote für günstigere Mieten zu schaffen? Warum wird am Werftdreieck nicht gebaut? Hier sind 1000 WE vorgesehen. Ein Ziel bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes sollte die Schaffung von günstigem Wohnraum sein. Auch die WIRO als stadteneigene Wohnungsbaugesellschaft könnte hier Beiträge zur Schaffung von preiswertem Wohnraum leisten.

Herr Schmidt: Derzeit wird bei der Bevölkerungsprognose von einem Anstieg von derzeit 208.000 EW auf 223.000 EW im Jahr 2035 ausgegangen ohne den Zuzug von Flüchtlingen. Es

ist hier ein großer Unsicherheitsfaktor gegeben. Die Prognose wird Ende 2019 angepasst. Der Flächennutzungsplan kann nur ansatzweise Regelungen zum Thema günstiger Wohnraum machen. Er verweist hier auf das „Bündnis für Wohnen“, das von der Bürgerschaft beschlossen wurde und vom Bauamt koordiniert wird. Es sind pro Jahr ca. 1200 WE durch die Wohnungswirtschaft realisierbar zurzeit. Die Bauwirtschaft und Zulieferer sind voll ausgelastet, so dass hier zeitliche Verzögerungen stattfinden. Zum Werftdreieck gibt es noch kein Baurecht, da der Beschluss der Bürgerschaft noch fehlt. Um Bodenpreise und Mietpreise stabil zu halten, sind seiner Meinung nach der Aufkauf von Flächen und eine aktive Baulandpolitik durch die Stadtverwaltung eine Möglichkeit. Dazu sind aber finanzielle Spielräume notwendig.

Es wird zu bedenken gegeben, dass sich die Bebauungsdichte auf die Infrastrukturkosten auswirken. Vorgeschlagen wird eine Dichte von 110 WE/ ha, um Flächen zu sparen. Dies entspricht der Dichte von Siedlungen der 30er/ 50er Jahre mit 3 – 5 Stockwerken. Das Thema Dichte sollte im Flächennutzungsplan betrachtet werden. Vorgeschlagen wird außerdem das Festsetzen eines städtebaulichen Entwicklungsgebietes, um Flächenkäufe und Grundstückspreise durch die Verwaltung kontrollieren zu können.

Herr Schmidt: warnt vor dem Eingreifen in Privatbesitz und bewertet dieses Instrument als schwierig.

Es wird die Frage nach dem Hintergrund der Planung des Industriegebietes Jägerbäk in Nähe zum vorhandenen Wohngebiet Krischanweg (Bebauungsplan Nr. 07MI50 Mischgebiet „Krischanweg“) gestellt. Im Bebauungsplan für das Gebiet ist vermerkt, dass Gewerbenutzungen in der Nähe der Wohnungen einzuschränken sind.

Herr Schmidt: Ein Gutachter hat empfohlen in innerstädtischer Lage im Westen der Stadt ein Industriegebiet anzubieten. Die Abstandsflächen sind in dieser Planungsphase noch nicht dargestellt, werden aber in der Feinplanung berücksichtigt. Das Wohngebiet „Krischanweg“ ist im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die Anwohnerin hat die Möglichkeit, den AK Stadt- und Regionalentwicklung zu kontaktieren, um die Planung für diesen Bereich nochmal gemeinsam zu betrachten.

Es wird weiterhin angeregt, die Klimadaten in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen, um Frischluftschneisen in der Stadt frei zu halten. Es wird außerdem angeregt, Ersatzflächen für wegfallende Kleingärten an anderer Stelle im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Es wird nachgefragt, ob Kooperationen mit dem Umland angedacht sind um gemeinsame Bauflächen zu entwickeln.

Herr Schmidt: Es besteht dazu das Instrument „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ von 2011. Im Jahr 2016 wurde eine Fortschreibung dieses Instrumentes begonnen. Den Umlandgemeinden wird hierbei ein prozentual gleichwertiges Entwicklungskontingent an Wohneinheiten (1300 WE) zugestanden wie der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. *Herr Fischer* ergänzt, dass potentielle Gewerbeflächenstandorte bereits 2011 bei der Erarbeitung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens untersucht und abgestimmt wurden.

3. Informationen aus den Agenda 21-Arbeitskreisen und aus dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

AK Stadt-und Regionalentwicklung, Frau Frömel:

Das Thema Brückenschlag wurde beim Warnow-Forum angesprochen. Hier gibt es polarisierende Meinungen. Der Arbeitskreis möchte dazu nähere Informationen einholen und weiter zu der Thematik arbeiten.

AK Energiewende, Herr Dr. Kähler:

Das im Rahmen der BUGA 2025 geplante Wohngebiet an der Unterwarnow beschäftigt den AK seit 2 Jahren in Zusammenhang mit dem Thema nachhaltige Stadtentwicklung. Der neue Stadtteil sollte durch die Nähe zum Gewerbegebiet Osthafen evtl. Möglichkeiten haben, um Start-up-Unternehmen aufzunehmen. Eine eher verdichtete Bebauung ist anzunehmen durch die wahrscheinliche Vorbedingung einer Pfahlgründung in diesem Gebiet. Der neue Stadtteil sollte auch die Nähe zum sozial schwachen Stadtgebiet Dierkow berücksichtigen. Es wird durch den AK Energiewende vorgeschlagen, hier ein energieeffizientes Gebiet mit bilanziell eigener Stromversorgung zu schaffen. Der Ausstattungsstandart soll etwas höher liegen als beim Mindeststandart bei derartigen Bauvorhaben. Das dazu verfasste Papier liegt den Agenda 21-Rats-Mitgliedern vor. Die Frage nach den Mehrkosten im Vergleich zum Mindeststandart wird von Herrn Dr. Kähler mit 3-6 % für den Passivhausstandart angegeben. Herr Hempfling von der Klimaschutzleitstelle gibt für den Passivhausstandart eine Preisdifferenz von 1-3 % an im Vergleich mit herkömmlicher Bauweise an. Der Durchschnittspreis wird für Mindeststandart derzeit mit ca. 2000 €/ m² angegeben. Der Preis für Passivhausstandart wird auf 2020 €/ m² geschätzt. Es sollte sich ein Mietpreis von ca. 11 €/ m² inklusive Heizkosten ergeben. Die ABG Frankfurt hat seit vielen Jahren Erfahrung im Passivhausbau und bietet als erstes Unternehmen Deutschlands Warm-Mietverträge ohne Betriebskostenabrechnung an. Das Arbeitspapier mit den Forderungen des Agenda 21-Rats zum neuen BUGA- Baugebiet wird von den Mitgliedern beschlossen.

AK Wohnprojekte, Herr Loho:

Zur Tierfelder Straße ist der Arbeitskreis im Gespräch mit der WIRO. Zu den Ergebnissen wird der Arbeitskreis weiter berichten.

4. Verschiedenes

Frau Seidenberg stellt sich als neue Mitarbeiterin des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft vor. Sie übernimmt zukünftig die Geschäftsführung des Agenda 21-Rates von Herrn Fischer.



Prof. Dr. Wolfgang Nieke
Sprecher des Agenda 21-Rates