

ÖFFENTLICHE INFORMATIONSVERANSTALTUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

am 26. April 2017 im Kurhaus Warnemünde

Thema

Prüfauftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraer Weg (Diedrichshagen) Bürgerschaftsvorlage: 2017/BV/2509

Anwesende

Podium:

- | | |
|---------------------------|--|
| Herr Wolfgang Oehler | - Moderator |
| Herr Dr. Chris Müller | - Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung |
| Frau Dr. Ute Fischer-Gäde | - Amtsleiter des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege |
| Herr Ralph Müller | - Amtsleiterin des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft |

Weiterhin ca. 250 interessierte Einwohner und Einwohnerinnen von Rostock.

Moderation durch Herrn Oehler

Anlass der Veranstaltung

(Dr. Chris Müller)

- Die Verwaltung wurde von der Bürgerschaft beauftragt, für die Fläche zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraer Weg (Diedrichshagen) zu prüfen, was erforderlich ist, um im Flächennutzungsplan eine Baufläche ausweisen zu können.
- Die Beschlussvorlage ist durch den Oberbürgermeister zurückgestellt worden, da es offensichtlich noch Gesprächsbedarf gibt. Durch weitere Information und Diskussion soll versucht werden, auf möglichst viele Fragen eine Antwort zu finden.

Gesamtstädtische Betrachtung

(Dr. Chris Müller, Folien 1-7 der Präsentation)

- Ausgehend von der dynamischen Entwicklung der Hansestadt Rostock der letzten Jahre und unter Berücksichtigung des prognostizierten Einwohnerzuwachses von ca. 25.000 Einwohnern bis 2035 ist die Ausweisung insbesondere neuer Wohnbauflächen erforderlich.
- Die Größe des Bedarfes bedingt Flächenausweisungen, die auch in bestehende Strukturen eingreifen. Diese Flächenausweisungen sind jedoch unabdingbar, um das Entwicklungspotential der Regiopole entschlossen nutzen zu können. Dazu ist ein nachhaltiger Prozess mit viel Gesprächsbedarf zwischen Verwaltung, Politik und Bürgern erforderlich.
- Derzeit werden von der Verwaltung Flächen im gesamten Stadtgebiet auf ihre generelle Eignung untersucht. Grundlegende Festlegungen müssen getroffen werden und in der Konsequenz muss auch über sensible Flächen nachgedacht werden.

Standortuntersuchung Diedrichshagen

(Ralph Müller, Folien 8-11 der Präsentation)

- Zunächst war es erforderlich, den zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen über die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans hinaus, insbesondere für ostseenahe Wohnen, zu bestimmen. Dafür wurde die „Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hansestadt Rostock“ in Auftrag gegeben. In der Addition ergibt sich ein Nachfragevolumen nach ostseenahe Wohnen von bis zu 140 Ein-/ Zweifamilienhäusern pro Jahr. (Anlage 1 der Beschlussvorlage 2017/BV/2509)

- Darauf aufbauend erfolgte die Prüfung geeigneter Standorte für ostseenahe Wohnen. Aufgrund fehlender Innenverdichtungspotentiale wurden alternativ zu der zu prüfenden Fläche fünf qualitativ vergleichbare Standorte im Raum Diedrichshagen betrachtet.
(Anlage 2 der Beschlussvorlage 2017/BV/2509)
- Eine ausführliche Analyse und Bewertung der sechs Flächen hinsichtlich unterschiedlichster Fachbelange wurde auf Flächennutzungsplan-Ebene vorgenommen.
(Anlage 3 der Beschlussvorlage 2017/BV/2509)
- Im Ergebnis der Prüfung wird die Fläche 2, auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen, geeignet als Wohnbaufläche angesehen. Da auch die Verfügbarkeit gegeben ist, wird empfohlen, diese Fläche zur schnellstmöglichen Deckung des prognostizierten Bedarfs an ostseenahe Wohnflächen bereits vor der Gesamtbetrachtung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans zu entwickeln. Es bleiben aber in den folgenden Bauleitverfahren noch hohe Raumwiderstände zu überwinden, wie die Herausnahme aus dem LSG und das Zielabweichungsverfahren zum Bodenschutz.

Diskussion

- Fragen und Hinweise der Anwesenden / → Antworten der Verwaltung

zum Anlass der Prüfung der Fläche 2

- Wie kam es dazu, dass genau die Fläche 2 zur Prüfung zugelassen wurde? Der Preis für Grundstücke in dieser Lage liegt bei 295 Euro/m². Wer kann sich das Wohnen in Diedrichshagen dann leisten?
- Fragen nach dem derzeitigen Eigentümer und den historischen Besitzverhältnissen.
- Die Bürgerschaft hat der Verwaltung 2015 diesen Prüfauftrag erteilt. Eine Steuerung der Grundstückspreise wäre z.B. über die Einbeziehung der WIRO möglich. Durch die Schaffung von Angeboten gibt es auch eine Beruhigung des Marktes. Aussagen zu eigentumsrechtlichen Angelegenheiten werden nicht öffentlich getroffen.

zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedrichshäger Land“

- Es geht um den grundsätzlichen Umgang mit der Natur.
- Die Bebauung löst das Problem für die Stadt nur kurzzeitig. Wenn die 140 WE vergeben wurden, fehlen wieder geeignete Grundstücke zum Bebauen. Die Nachhaltigkeit ist somit temporär. Dafür darf das LSG nicht geopfert werden.
- Es wird ein Aufweichen der sensiblen Flächen des LSG befürchtet.
- Wo sollen sich alle erholen, wenn das LSG in Bauland umgewandelt werden?
- Frau Dr. Fischer-Gäde stellt klar, dass eine Herausnahme und Änderung des LSG möglich ist. Es stellt sich dabei die Frage nach der Höhe des öffentlichen Interesses. LSG sind wichtig, es muss daher eine Entwicklung mit Augenmaß geben. Das Amt ist sehr kritisch in der Auseinandersetzung mit diesen Flächen gewesen; die Abwägung ist nach rein fachlichen Belangen erfolgt.
Die Bedingungen für die Aufhebung eines LSG werden erläutert. (Folien 12-14)
- Bei guter Begründung kann auch in einem LSG gebaut werden. In Anlage 3 der Beschlussvorlage fehlt aber die abschließende Begründung, warum der Bebauung auf Fläche 2 der Vorrang gegenüber dem LSG eingeräumt wird. Hier findet keine ausreichende Wertung des LSG statt.
- Mehr Bebauung in Ostseenahe geht nicht, jetzt muss Schluss sein mit der Versiegelung. Das Naturschutzrecht ist zu beachten und respektieren.
- Es wird die Bitte an die Verwaltung und Politik herangetragen, verantwortungsbewusst mit den vorhandenen Grünflächen, insbesondere mit dem LSG, umzugehen

- ➔ Die Empfehlung in der Beschlussvorlage hat die Verwaltung sehr sorgfältig erarbeitet. Die gesetzlichen Bestimmungen werden, soweit es auf dieser Ebene der Vorprüfung möglich ist, eingehalten.
Das Weitere ist eine politische Entscheidung, die nur die Bürgerschaft treffen kann.
Auch ggf. zum Schutz der anderen Flächen.

zur Prognose/ Bedarfsdeckung

- Bedarf heißt nicht, dass seine Deckung öffentliches Interesse ist. Hier ist die Abwägung nicht begründet.
- Die Haushaltsprognose wird angezweifelt. Die Bevölkerungsentwicklung ist falsch errechnet und rechtfertigt damit nicht den Bedarf an Wohnraum. Es wird einseitig dargestellt, dass der Bedarf begründet ist.
- ➔ Die Tatsache, dass sich Rostock in den letzten Jahren stark entwickelt hat, kann man nicht ignorieren. Die Entwicklung die derzeit in Rostock stattfindet, soll auch weitergeführt werden. Es gilt verschiedene Bedarfe zu decken. Hier das ostseenahe Wohnen.
- Es gibt kaum einen Stadtteil, in dem prozentual so viel Wohnraum geschaffen wurde wie in Warnemünde/ Diedrichshagen. Die Qualität des Ortes geht mit der Zerstörung des Grüns verloren.
- Die Suche nach geeignetem Bauland ist nicht nur Thema für Warnemünder/ Diedrichshäger sondern muss Anliegen aller Rostocker sein.
- ➔ Wie in der Einführung erläutert, werden Flächen im gesamten Stadtgebiet untersucht. Hier geht es konkret darum, Bauland für ostseenahe Wohnen zu finden.
Es besteht Verständnis dafür, dass die Betroffenen die Bebauung ablehnen, jedoch sollte es generelles Ziel sein, einen bestehenden Bedarf zu befriedigen.
Es kann nicht die Lösung sein, keine Bauflächen auszuweisen.
Einwohnerzuwachs kann auch positive Effekte für die Infrastruktur bringen.

zu den Umlandgemeinden

- Warum arbeitet man nicht mit den Umlandgemeinden zusammen, sondern tritt den Konkurrenzkampf an?
- Es sollten potentielle Flächen des Umlandes genutzt werden.
- ➔ Die Zusammenarbeit erfolgt im Rahmen der Vereinbarungen des Stadt-Umland-Raumes.
Aber seit der Wende sind massenhaft Einwohner in das Umland abgewandert. Kinder besuchen die KITA und Schulen in Rostock, es werden Freizeiteinrichtungen, der Nahverkehr und andere Infrastruktur in Rostock genutzt. Einen vernünftigen Finanzausgleich stellen die Umlandgemeinden dafür aber nicht zur Verfügung.
Und auch die küstennahen Flächen des Umlandes liegen im LSG „Kühlung“.

zur Raumordnung

- Warum wird die Raumordnung (die Siedlungszäsur) über die Ziele des Naturschutzes gestellt?
- Warum wurde der Raumentwicklungsplan nicht berücksichtigt? Dieser Plan sagt aus, dass keine bandartige Entwicklung gewünscht ist. Die Siedlungszäsur ist nicht präzise beachtet.
- ➔ Entsprechend dem Baugesetzbuch sind die Bauleitplanungen der Gemeinde den Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können nur schwer überwunden werden (Anmerkung: durch Zielabweichungsverfahren, wobei eingeschätzt wird, dass die Ziele in diesen Raum unterschiedlich schwer überwindbar sind, vgl. Prüfbögen). Das LSG ist eine Verordnung der Stadt und kann durch sie geändert werden. D.h. aber nicht, dass die

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht beachtet werden. Rostock ist eine grüne Stadt und wird es auch bleiben.

(Anmerkung: Die konkrete Beachtung der Siedlungszäsur würde in den nachfolgenden Planungen erfolgen. Ein bandartiges Zusammenwachsen entlang der Siedlungsachse, wie es durch das Ziel verhindert werden soll, erfolgt durch die Fläche 2 jedoch nicht.)

zur Verkehrserschließung

- Wie sieht die Erschließung der zukünftigen Fläche aus?
 - Besondere Betroffenheiten von den Anliegern des Stolteraer Weges
- ➔ Herr Müller nimmt den dringenden Hinweis an die Verwaltung entgegen.
Wenn die Bürgerschaft der Vorlage zustimmt, wird die Lösung der Verkehrserschließung unter besonderer Beachtung der Betroffenen ein wichtiger Bestandteil der folgenden Planungen sein.

zur alternativen Fläche der Hansestadt Rostock

- Warum wird die Fläche - am Elmenhorster Weg- nordwestlich von Lichtenhagen, die der Hansestadt Rostock seit 1992 gehört, nicht für diese Zwecke genutzt?
- ➔ Die benannte Fläche ist in der Prüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Dabei werden derzeit alle Räume, die generell für eine Bebauung geeignet sind, ermittelt. Die erste Bewertung der Ämter hat ergeben, dass die Fläche insgesamt als nicht geeignet angesehen wird. Es wurde aber nicht eigentumskonform geprüft. Der Teil, der von dem Ziel der „Raumzäsur“ betroffen ist, wurde gleich von der Prüfung ausgenommen. In die vorliegende Alternativenprüfung wurde die benannte Fläche nicht einbezogen, da sie aus Sicht des Amtes nicht die Kriterien für einen ostseenahe Standort erfüllt, wie er gesucht wird.
(Folie 15 der Präsentation)

zum Bodenschutz

- Der Boden ist Schutzgut.
Die Bodenschutzverpflichtungen sind in der Gesetzgebung verankert.
- ➔ Der Schutz des Bodens ist in der Prüfung beachtet worden. Insbesondere das Ziel der Landesplanung (Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen > 50) steht der Ausweisung als Baufläche weiter kritisch entgegen. Dafür ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Aber auch das Vorhandensein geschützter Böden (z.B. Fläche 5) war ein Abwägungsbelang.