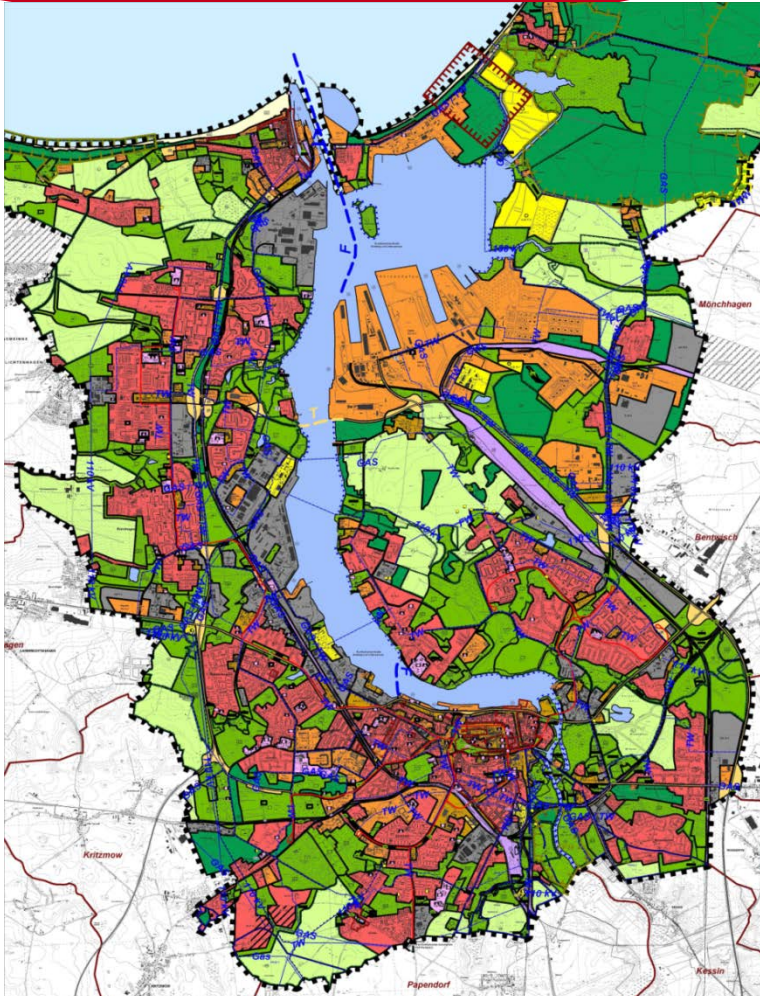


# Informationsveranstaltung 26.04.2017

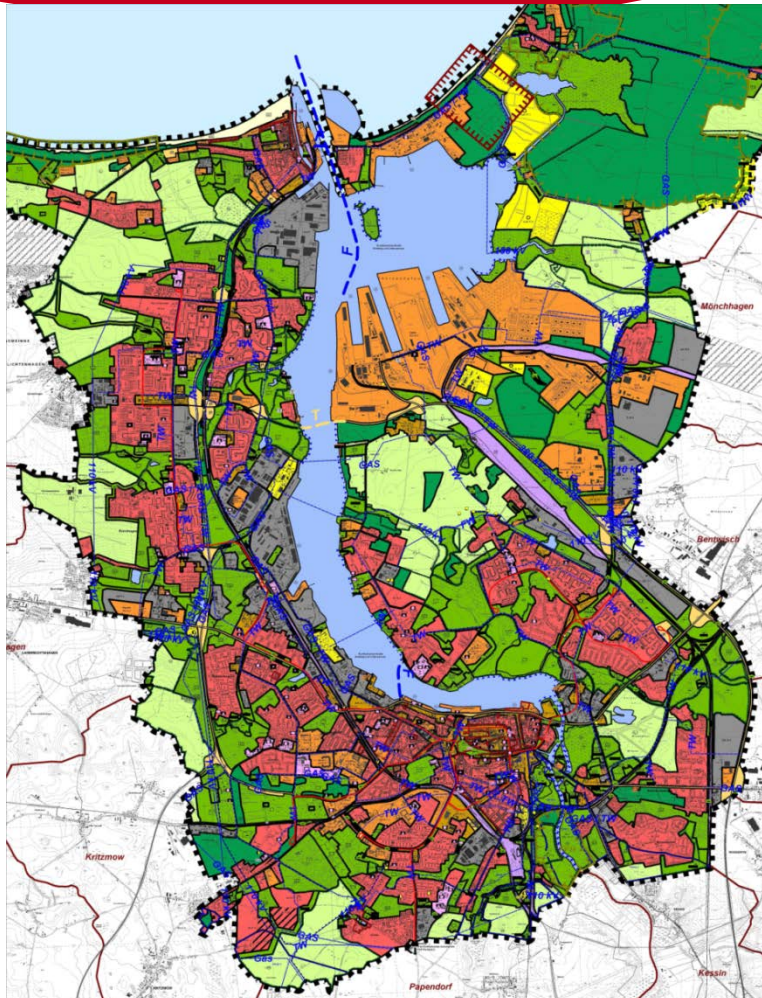
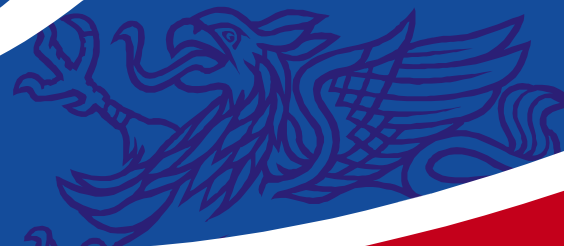
**Prüfauftrag zur Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock**

**hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes  
zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am  
Stolteraer Weg (Diedrichshagen)**



## Ausgangssituation

- der bestehende FNP wurde im März 2006 von der Bürgerschaft beschlossen
- im Dezember 2009 mit Änderungen und Ergänzungen fortgeschrieben
- fußt auf Prämissen und Prognosen, die zum Teil 15 Jahre alt sind
- bildet daher die zukünftig notwendige Entwicklung nur noch unzureichend ab
- ▶ die dynamische Entwicklung der HRO macht einen neuen FNP dringend erforderlich!



## Bedarf Wohnbauflächen

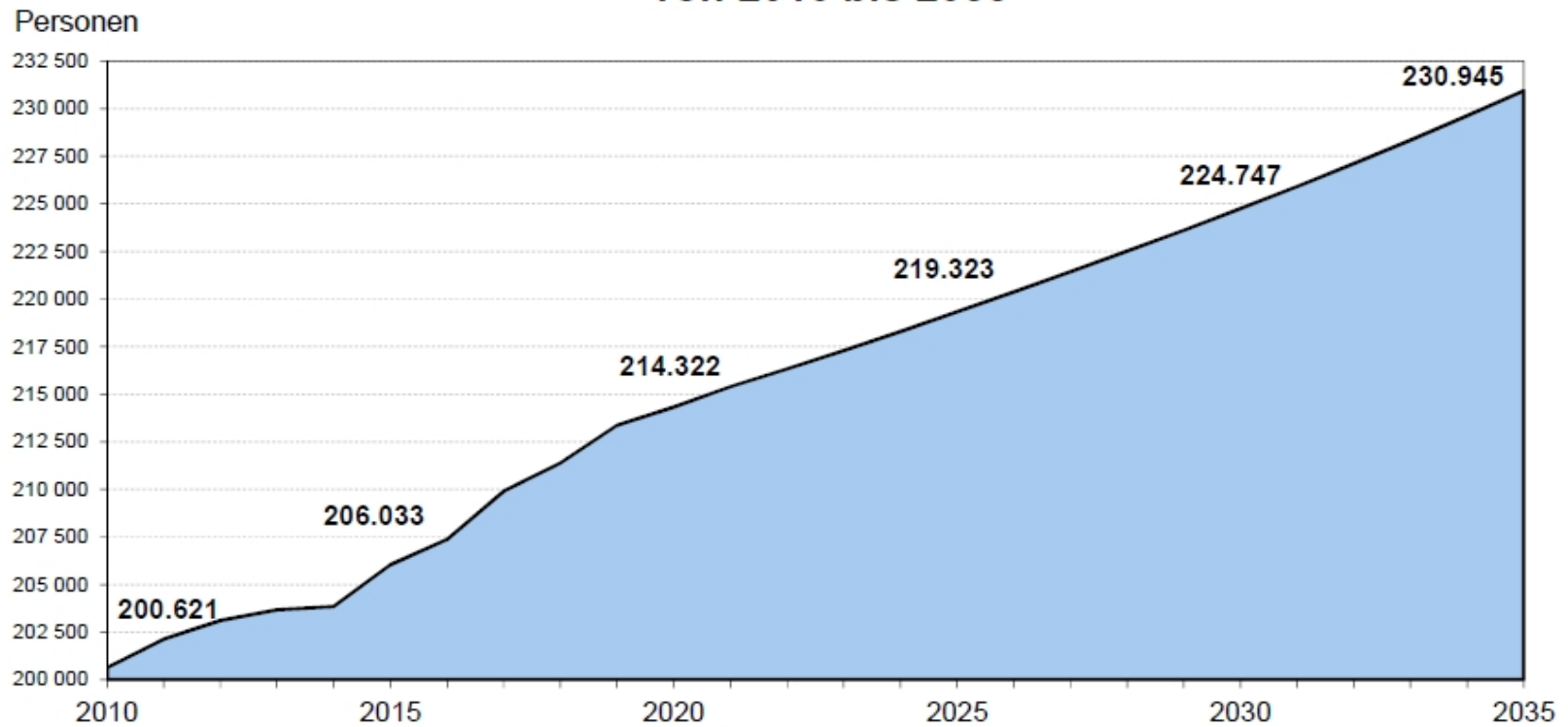
als Faktoren zu berücksichtigen:

- Bevölkerungsentwicklung
- Fluktuationsreserve
- Ersatz- und Nachholbedarfe
- Trend zur Haushaltsverkleinerung
- Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche
- Unterscheidung von Bebauungstypen mit unterschiedlichen Dichten (Einwohnern je Fläche)





## Entwicklung der Bevölkerung der Hansestadt Rostock von 2010 bis 2035



Quelle: Melderegister der Hansestadt Rostock und ab 2015 eigene Berechnungen, Hansestadt Rostock, Hauptamt, Statistikstelle



# Flächenkulisse – überschlägige Erhebung

**Basis: Einwohnerzuwachs bis 2035 um 25.000 Einwohner**

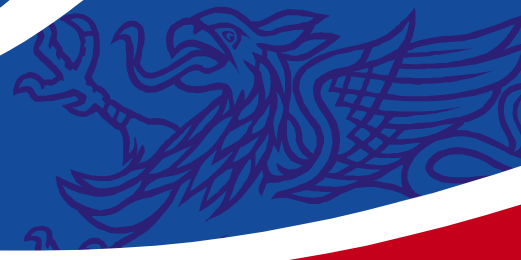
**Gesamtbedarf: 26.000 WE bis 2035**

Zahlen entnommen aus der Studie „Ostseehaies Wohnen“ (Empirica - Entwurfsstand : 12/2016)

<b>Bedarf Eigenheime:</b>	<b>Bedarf Geschosswohnungsbau:</b>
<b>6.000</b>	<b>20.000</b>
<b>vorhandene Reserven im wirksamen FNP:</b>	
<b>2.500</b>	<b>4.000</b>
<b>zusätzlicher Bedarf:</b>	
<b>3.500</b>	<b>16.000</b>
<b>daraus abgeleiteter Flächenbedarf:</b>	
<b>bei 20 WE/ha → ca. 175 ha</b>	<b>bei 70 WE/ha → ca. 229 ha</b>

**= rechnerisch bei voller Abdeckung des Bedarfs: ca. 400 ha Wohnbauflächenbedarf  
+ dazu ca. 120 ha Gewerbeflächenbedarf**

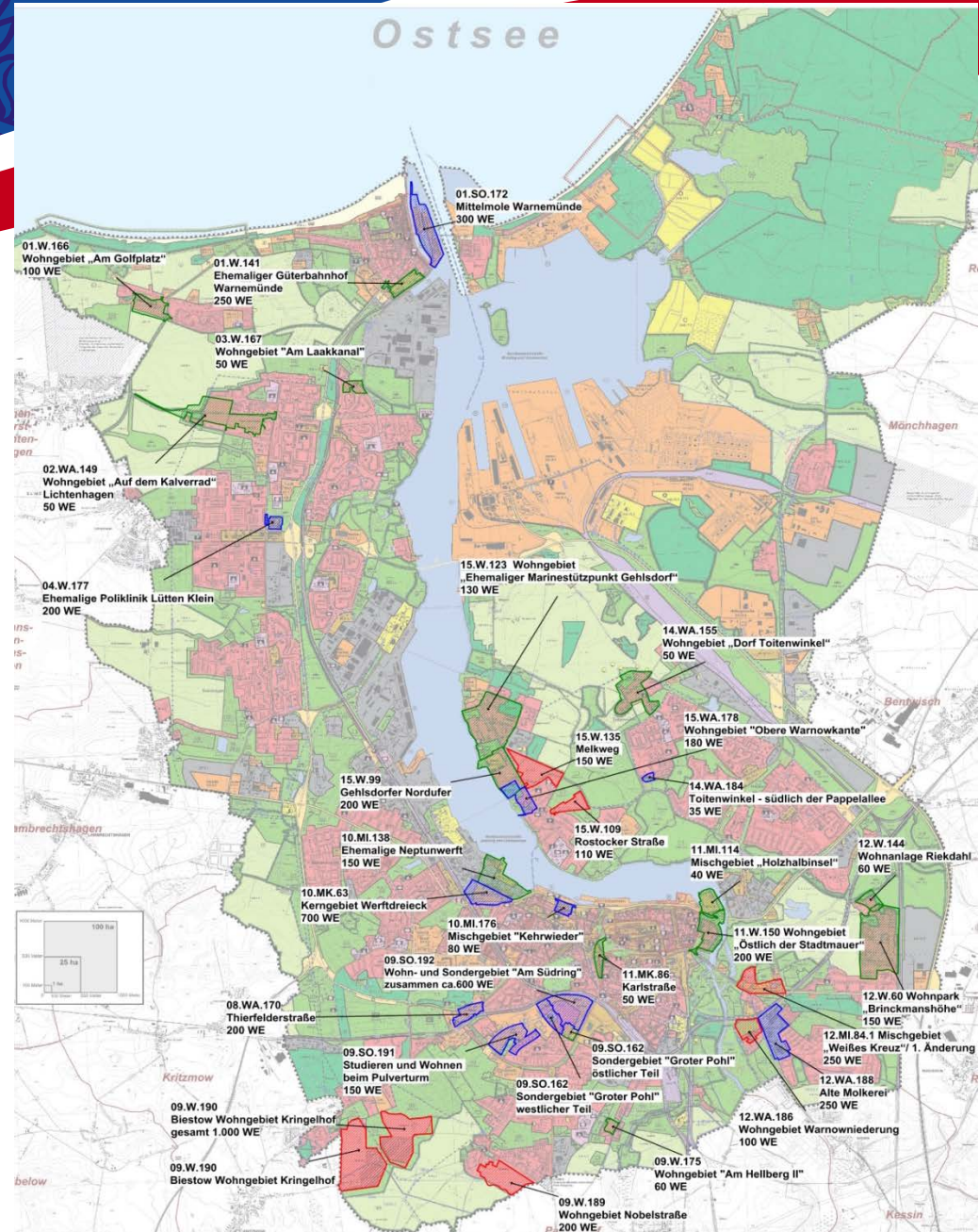




# Flächen für Wohnungsbaupotenziale

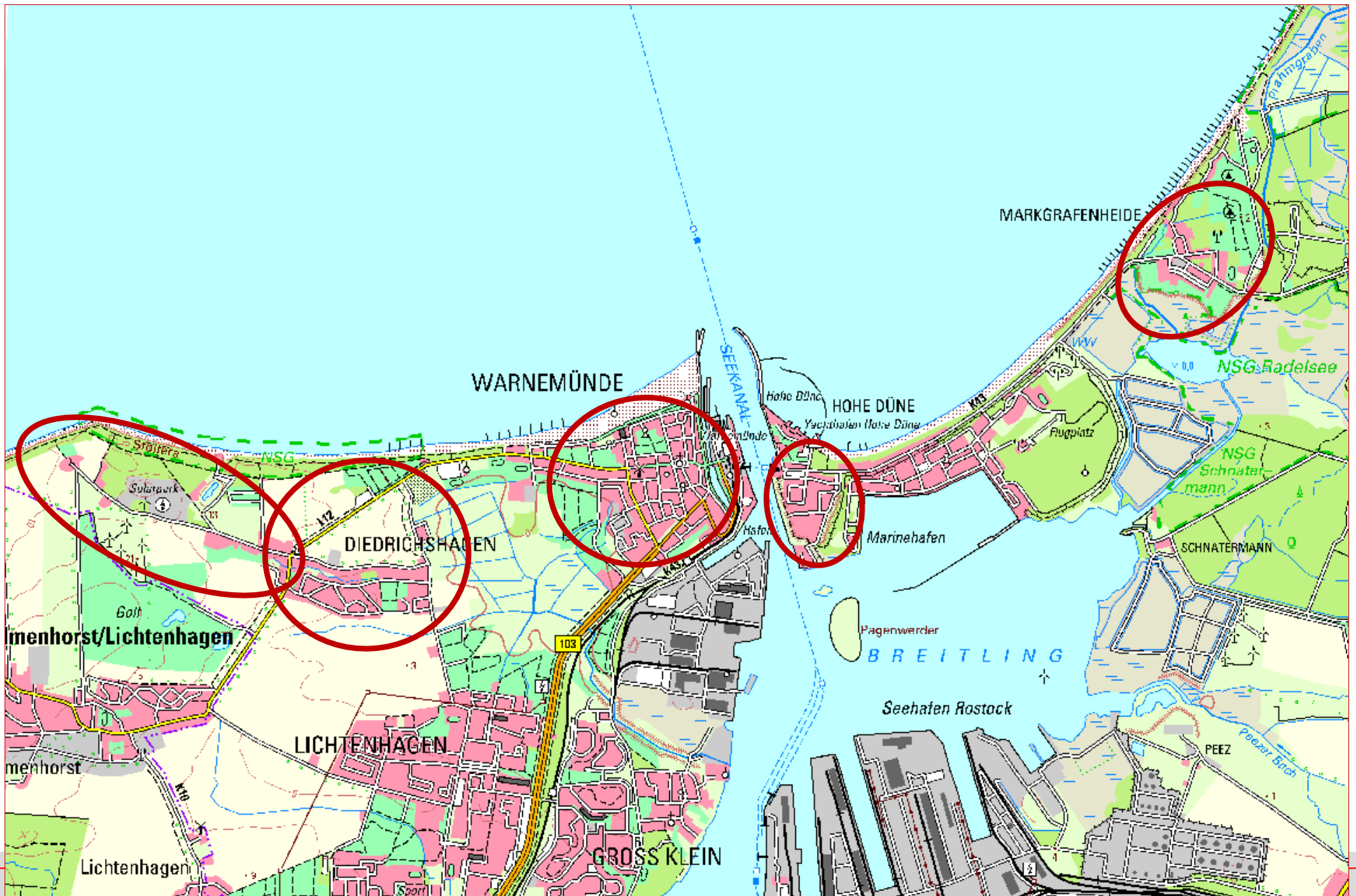
rechtskräftige Bebauungspläne	1.230 WE
laufende Planverfahren	3.095 WE
noch nicht begonnene Planverfahren	1.810 WE
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.135 WE</b>

- Legende**
- rechtskräftige Bebauungspläne
  - laufende Planverfahren
  - Planverfahren noch nicht begonnen



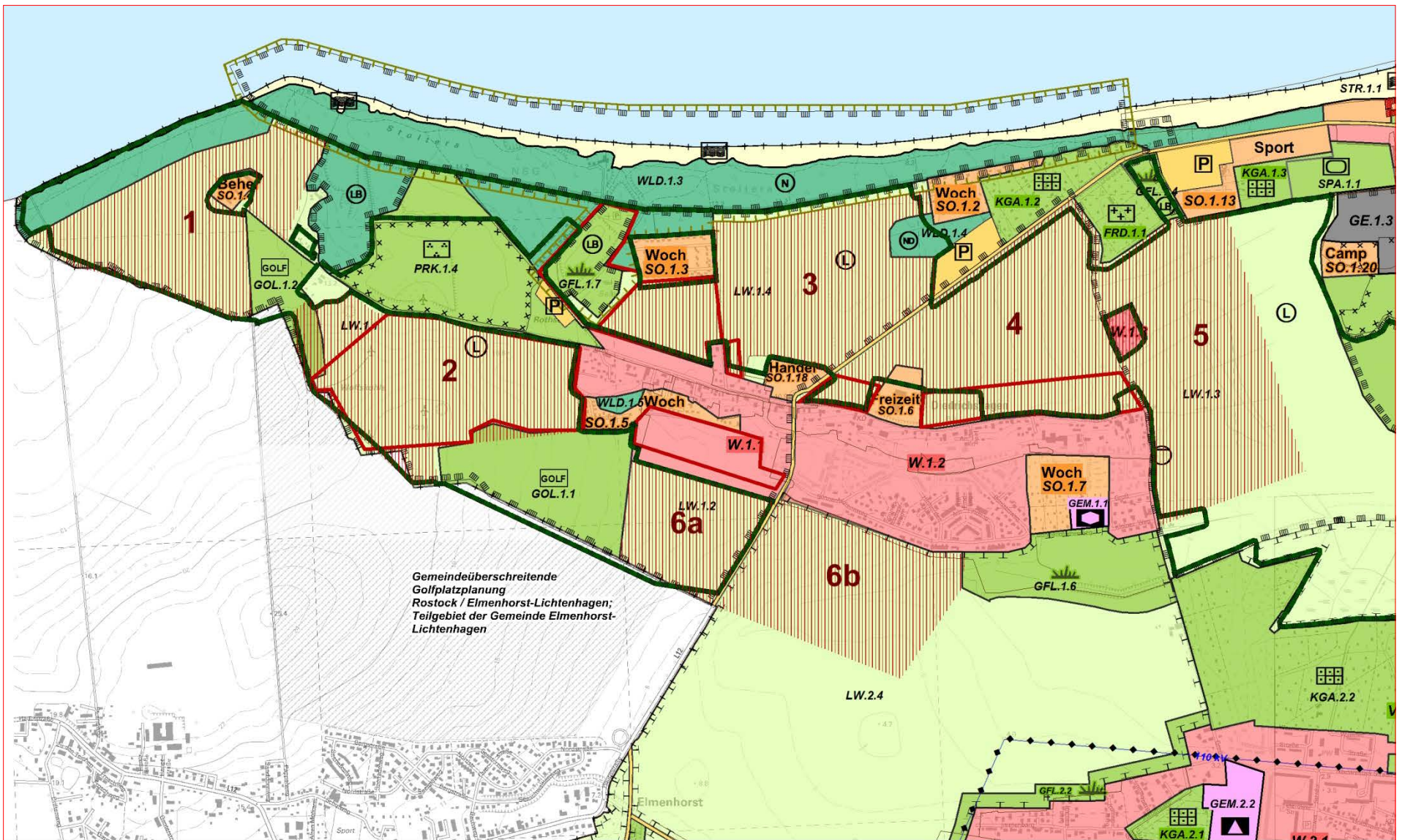
## Fazit

- **dynamische Entwicklung der Hansestadt Rostock macht neuen Flächennutzungsplan dringend erforderlich**
  - **Flächenausweisung wird in bestehende Strukturen eingreifen**
  - **ist jedoch unabdingbar, um das Entwicklungspotential der Regiopole entschlossen zu nutzen**
  - **nach den Vorarbeiten erfolgt nun den Aufstellungsbeschluss**
  - **Eintritt in die Phase des Dialogs zwischen Verwaltung, Politik, Bürgern, Verbänden, Unternehmen**
- ▶ **Die HRO bittet um rege Beteiligung und konstruktive Mitwirkung im weiteren Verfahren – für ein zukunftsfähiges und wirtschaftsstarkes Rostock!**

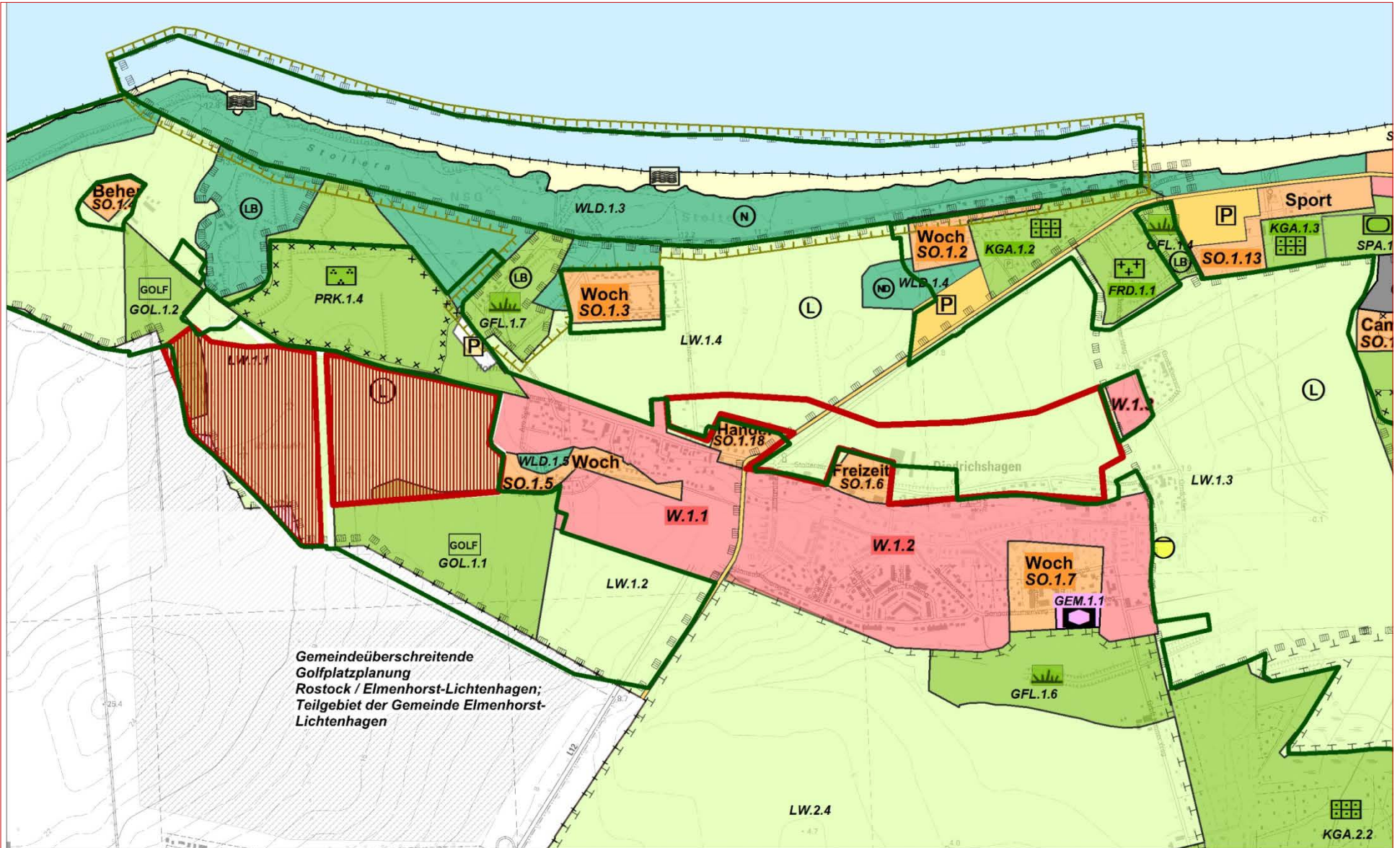








- bereits im FNP 2006 beantragte Fläche
- neue Prüffläche
- bestehender BPL
- aktuelle Grenze LSG



Planung vor Gesamtbetrachtung FNP
 
 Weitere Untersuchungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung FNP



Naturschutzgebiet  
NSG "Stoltera"

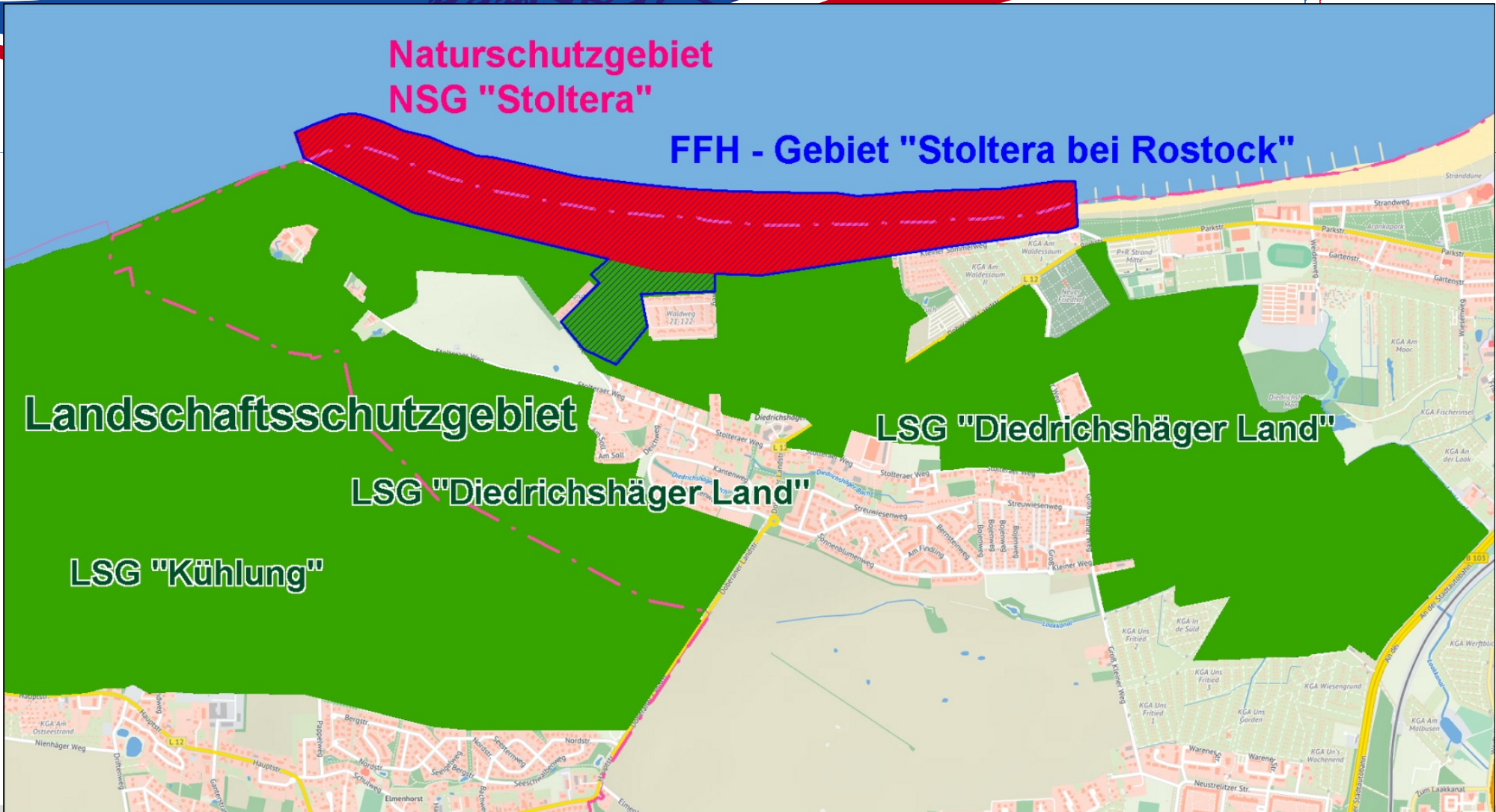
FFH - Gebiet "Stoltera bei Rostock"

Landschaftsschutzgebiet

LSG "Diedrichshäger Land"

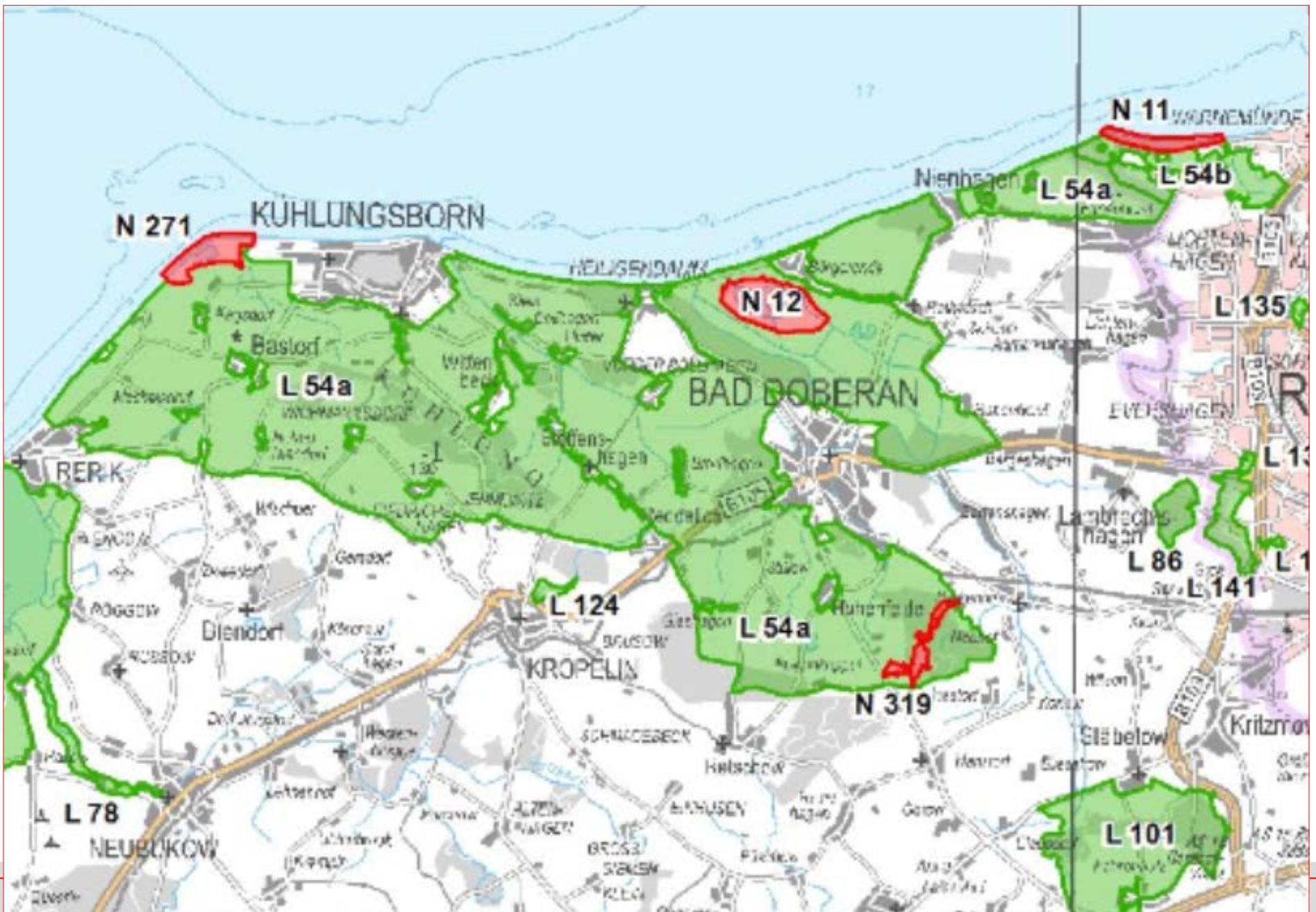
LSG "Diedrichshäger Land"

LSG "Kühlung"



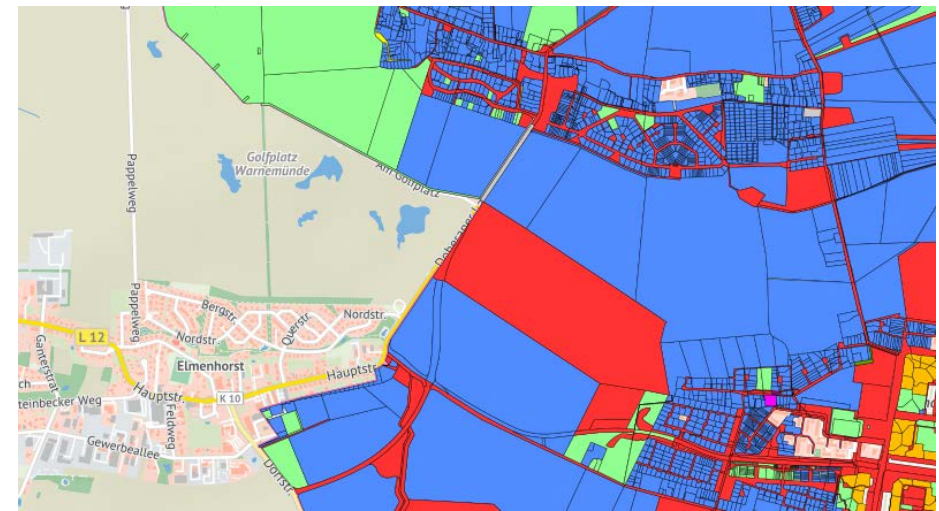
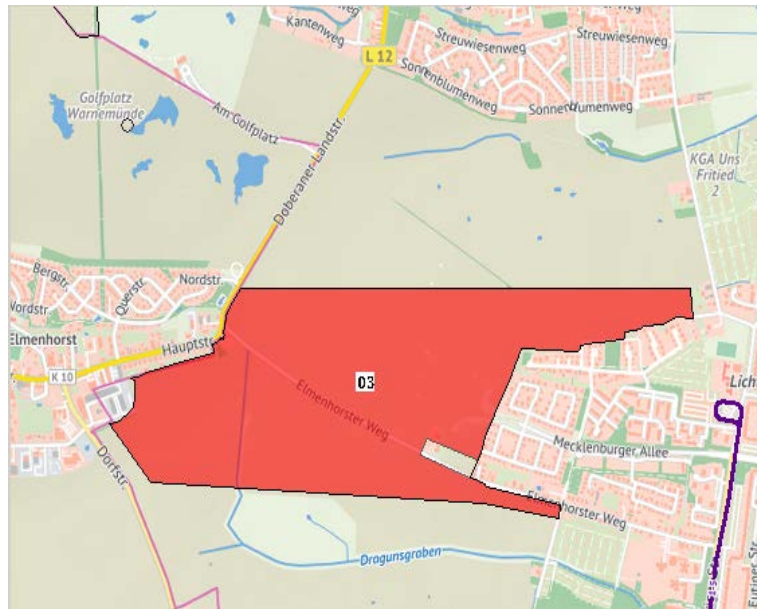
## Bedingungen für die Aufhebung des LSG

- negative Ergebnisse einer Alternativenprüfung aller bebaubaren Flächen im Stadtgebiet, die nicht einem Landschaftsschutz unterliegen
- zwingende Notwendigkeit und Unvermeidbarkeit für die Errichtung eines Wohngebietes dieser Art an nur diesem Standort
- Vorrang einer Wohnbebauung vor dem Landschaftsschutz an diesem Standort (beides sind öffentliche Interessen)
- Zulässigkeit des Wohngebietes bzw. Verträglichkeit mit europäischem Naturschutzrecht (FFH – Verträglichkeitsprüfung)



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT ROSTOCK NEUAUFSTELLUNG 2016 BEWERTUNG DER UNTERSUCHUNGSRÄUME

ID	Bezeichnung
03	Lichtenhagen westlich Kalverrad



## AUSWERTUNG NACH ABSTIMMUNG MIT DEN FACHÄMTERN Entwicklungsvarianten / Ausformung der TEILFLÄCHE

Eignung	nicht geeignet
<p>entgegenstehende Kriterien mit hohem Raumwiderstand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenwertzahl <math>\geq 50</math> auf ca. 50% der Fläche</li> <li>hohe bis sehr hohe Überflutungsgefahr aufgrund Senkenlagen (Größe prüfen)</li> </ul> <p>Bewertungskriterien der einzelnen Fachbelange sind so verteilt, dass derzeit keine zusammenhängende Entwicklungsfläche möglich ist</p> <p><b><u>Spätere vertiefende Prüfung bei Bedarf!</u></b></p>

