

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	Nr.	VO/2020/3438 öffentlich
	Datum:	12.03.2020
	Verfasser:	Prante, Beate
Rahmenplan Stadt-Umland-Raum Wismar – Beschluss zur Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	15.04.2020	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	23.04.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestätigt die „Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ in der vorliegenden Form (siehe Anlage 1)
2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar ermächtigt den Bürgermeister der Hansestadt Wismar der „Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ durch Unterzeichnung zuzustimmen.

Begründung:

Entsprechend dem seit 27.05.2016 verbindlichen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Siedlungs- und insbesondere die Wohnbauflächenentwicklung „unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren“ (Ziel der Raumordnung – siehe LEP M-V PS 4.2 (1)). Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum, das in Teilbereichen oberzentrale Funktionen wahrnimmt ein solcher Zentraler Ort, in dem sich die Wohnbauflächenentwicklung zu konzentrieren hat (LEP M-V PS 3.2, Abb. 6).

Zudem bildet Wismar als Kernstadt mit ihren Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenbogen, Lübow, Metelsdorf und Zierow den ebenfalls durch das LEP M-V definierten Stadt-Umland-Raum Wismar (LEP M-V PS 3.3.3., Abb. 14). Lt. LEP M-V sollen die Stadt-Umland-Räume „unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot“ (LEP M-V PS 3.3.3. (2)).

Das ermöglicht es für die Umlandgemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Abstimmung mit der Kernstadt und untereinander eine zusätzliche Wohnbauentwicklung über den Eigenbedarf

hinaus zu definieren. „Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raums.“ (LEP M-V PS 4.2 (3)). Ein solches Konzept liegt hier zur Entscheidung durch die Bürgerschaft vor.

Die „Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ basiert auf dem durch Unterzeichnung der interkommunalen Kooperationsvereinbarung am 09.08.2011 gültigen „Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar“. Hier ist u.a. die mögliche Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Raum dargelegt, der zulässige Eigenbedarf in den Umlandgemeinden bis 2020 ist aufgeführt. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Hansestadt Wismar in den vergangenen Jahren besteht auch seitens der Umlandgemeinden ein verstärktes Interesse die Siedlungs- und insbesondere die Wohnbauentwicklung den künftigen Bedarfen adäquat anzupassen.

Unter Federführung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, dem als zuständige untere Landesplanungsbehörde lt. LEP M-V die Organisation und Moderation der Stadt-Umland-Kooperationsprozesse obliegt (LEP M-V PS 3.3.3 (3)), wurde vorliegendes Konzept in mehreren Abstimmungsrunden seit 2018 mit Vertretern der Hansestadt Wismar und der Umlandgemeinden erarbeitet.

Grundlagen sind zum einen die

- „Wohnungsbedarfsprognose Stadt-Umland-Raum Wismar 2030“, erarbeitet vom Büro Gertz, Gutsche, Rümenapp GbR in Zusammenarbeit mit ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Bericht 2019 (siehe Anlage 2)

und zum anderen die

- „Analyse der Baufertigstellungen und der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale in den Umlandgemeinden“, erarbeitet vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2019 (siehe Anlage 3)

Das Konzept beinhaltet folgende grundsätzliche Festlegungen:

1. Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 6 % für den Wohnungsbau zur Verfügung. Datenbasis ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018.

2. Die Vereinbarung gilt ab Unterzeichnung bis zum 31.12.2030. Nach fünf Jahren (2025) erfolgt eine Evaluation der Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum Wismar. Darüber hinaus wird ein jährliches Monitoring-Treffen durchgeführt, auf dem die Umlandgemeinden und die Kernstadt ihre aktuellen Planungen und realisierten Vorhaben der Wohnbauentwicklung inklusive der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum vorstellen.

3. Es erfolgt eine Anrechnung der Anzahl der Wohneinheiten auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen im Rahmen folgender Planvorhaben bzw. rechtskräftiger Planungen der Wohnbaulandentwicklung:

Gägelow, OT Proseken (37 WE); Gägelow, OT Weitendorf (4 WE); Metelsdorf, OT Klüssendorf (4 WE)

sowie folgender angezeigter Planvorhaben:

Hornstorf (ca. 18 WE); Dorf Mecklenburg (ca. 40 WE); Zierow (1 WE), Barnekow (ca. 20 WE).

Eine Realisierbarkeit ist gegeben, sofern sich diese Vorhaben in den definierten Entwicklungsrahmen einfügen.

Sonderregelungen:

1. Die Errichtung von gewerblich genutzten Ferienwohnungen wird nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet. Hier ist der Ausschluss von Dauerhaftem Wohnen durch Festsetzungen in der Bauleitplanung sicherzustellen.

2. Die Errichtung von Wohneinheiten in stationären Pflegeeinrichtungen wird nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet.

3. Seitens einiger Umlandgemeinden gibt es Bedarf zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum. Dieses Angebot soll ausschließlich in mehrgeschossigen Wohnhäusern realisiert werden, sich in zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte von infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden befinden und der in der Gemeinde ansässigen älteren Bevölkerung zur Verfügung stehen. Ob und wieweit eine Anrechnung seniorengerechter Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen erfolgt, wird einzelfallbezogen im Ergebnis der Erörterung der jeweiligen konkreten Planvorhaben im Rahmen der jährlichen Monitoringtreffen zwischen den Akteuren des Stadt-Umland-Raumes interkommunal abgestimmt und entschieden.

4. Die Errichtung von Wohneinheiten in „Baulücken des unbeplanten Innenbereiches“ wird nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet, sofern sie sich innerhalb folgender Baulücken befinden: Gemeinde Krusenbogen, OT Hof Redentin (1 WE); Gemeinde Horstorf (7 (10) WE); Gemeinde Lübow, OT Triwalk (3WE); Gemeinde Gägelow, OT Gressow (1 (2) WE), OT Gägelow (2 (1) WE); Gemeinde Zierow (1 (2) WE)

Grundsätzlich sind auch in den Umlandgemeinden entsprechend dem LEP M-V „die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen“ (LEP M-V PS 4.1 (5)).

Das vorliegende Konzept ergänzt den Entwicklungsrahmen für den Teilbereich Wohnungsbau, der durch die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), beschlossen von der Bürgerschaft am 23.05.2019 für die Hansestadt Wismar bereits vorgegeben ist. Die Einbeziehung der Umlandgemeinden eröffnet Chancen zur Stärkung des Stadt-Umland-Raumes Wismar und damit auch zur weiteren positiven Entwicklung der Kernstadt.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert
Produktkonto /Teilhaushalt:	Ertrag in Höhe von
Produktkonto /Teilhaushalt:	Aufwand in Höhe von

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei

Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

☒	neu
☒	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- 1 Fortschreibung Rahmenplan Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar, Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030
- 2 Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030
- 3 Analyse Baufertigstellungen und vorhandene Wohnbauflächenpotenziale in den Umlandgemeinden

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)