

## **Aufbau eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

### **Ausgangssituation**

Die Gemeinde Bentwisch hat in den vergangenen Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs wie auch eine konstant wachsende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Dies wird insbesondere durch die günstige Lage in der Nähe zur Hansestadt Rostock ausgelöst. Weiterhin befindet sich die Gemeinde im organisatorischen Stadt-Umland-Raum und ist somit von den entwicklungspolitischen Auflagen betroffen. Entsprechend ist der Entwicklungsdruck, insbesondere durch private Investoren, sehr groß.

In der Vergangenheit wurden neue Wohngebiete vornehmlich durch private Investoren entwickelt und die zugehörigen Prozesse lediglich durch die Gemeinde begleitet. So sind die Entwicklungsflächen additiv zum Stadtgebiet hinzugekommen, ohne dabei jedoch einem städtebaulichen Gesamtkonzept zu folgen. Dabei ist bei den bisherigen Entwicklungen vor allem ein Angebot im Bereich des individuellen Wohnens (Einfamilienhäuser) geschaffen worden.

Nunmehr hat sich die Situation der Gemeinde Bentwisch dahingehend verändert, dass die Altgemeinde Klein Kussewitz mit der Gemeinde Bentwisch fusioniert ist. Entsprechend bestehen nunmehr auch der Bedarf einer gemeinsamen Planung für das gewachsene Gemeindegebiet.

### **Entwicklungsziele**

Die Gemeinde hält durch den anhaltenden Entwicklungsdruck eine Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Entwicklung für dringend geboten. Dabei sollen vornehmlich die Interessen der Gemeinde und die Vorgaben für mögliche Investoren festgeschrieben werden. Besonders im Bereich alternativer Wohnangebote (Seniorenwohnen, Mehrfamilienhäuser, Baugruppen usw.) ist dringender Handlungsbedarf geboten. Darüber hinaus haben sich, insbesondere durch die konzeptlose Entwicklung des Standortes Bentwisch, gewisse städtebauliche Missstände entwickelt. Der Hauptort verfügt über keine klar erkennbare Ortsmitte bzw. über ein Ortszentrum, das sich den vorhandenen Baustrukturen unterordnet.

Bei dem dringenden Handlungsbedarf innerhalb des Hauptortes der Gemeinde, sollte allerdings nicht vergessen werden, dass auch die einzelnen Ortsteile einen Beitrag zu der gemeindlichen Entwicklung leisten können und sollen.

Entsprechend lassen sich die Entwicklungsziele definieren:

- Definition und Profilierung eines Ortskerns im Hauptort Bentwisch,
- Profilierung des historischen Siedlungskerns,
- Ausweisung weiterer Entwicklungsflächen,
- Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, insbesondere für den Mehrfamilienhausbau und besonderen Wohnraumbedarf,

- Stärkung und Profilierung der Ortsteile.

## Umsetzungsstrategie

Die gewünschten Entwicklungsziele lassen sich über verschiedene Wege erreichen. Der verfahrenstechnisch einfachste Ansatz ist die Entwicklung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes. Dabei wird das gesamte Gemeindegebiet untersucht, die gewünschten Entwicklungsziele berücksichtigt und Handlungsempfehlungen gegeben. Das dabei entstehende Entwicklungskonzept kann dann formalrechtlich in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eingebracht werden.

Allerdings entgeht der Gemeinde dabei, dass es bereits verschiedene rechtliche Instrumente gibt, die einzelne Entwicklungsziele als Gegenstand haben. Entsprechend wäre eine alternative Vorgehensweise für die jeweiligen Entwicklungsziele unterschiedliche Planungsinstrumente einzusetzen. Dabei können insbesondere die städtebaulichen Missstände sehr gut bearbeitet werden. Über sogenannte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB) können Bereiche definiert werden, in denen die Gemeinde besonderen Handlungsbedarf sieht. Diese Maßnahme ist auch förderfähig (Planung, Aufstellung und Realisierung).

Weiterhin können neue Entwicklungsflächen, sofern diese schwierig zu realisieren sind, über sogenannte städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB) durchgeführt werden. Auch hier gibt es insbesondere für die Planungsleistungen Fördermittel. Allerdings ist dies ein sehr komplexes und schweres Instrument, was eventuell zu komplex für die Vorhaben der Gemeinde ist.

Die klare Empfehlung für die grundsätzliche Neuausrichtung der gemeindlichen Entwicklung ist ein dreistufiges Vorgehen:

1. Vorbereitendes Entwicklungskonzept zur genauen Definition und Abgrenzung der Handlungsfelder (Bearbeitungszeit inkl. Bürgerbeteiligung ca. 9 Monate)
2. Festsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmenpläne (Bearbeitungszeit ca. 6 Monate)
3. Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplans (Bearbeitungszeit ca. 18 Monate)

Damit würde die Gemeinde Planungssicherheit für ca. 20 Jahre erhalten und verbindliche Ziele für die Entwicklung definieren. Darüber hinaus könnte es auch ratsam sein, einen Gestaltungs-/Planungsbeirat ins Leben zu rufen oder einen städtebaulichen Rahmenplaner hinzuzuziehen, um eine dauerhafte Unterstützung Dritter in den komplexen Fragen der städtebaulichen Entwicklung zu sichern.

Kostenschätzung des dreistufigen Vorgehens:

1. ca. 5.000 € (ohne Bürgerbeteiligung) – ca. 3.000 € für Bürgerbeteiligung
2. ca. 6.000 €
3. ca. 150.000 € (erste Schätzung für Neuaufstellung FNP in Abweichung von SUR-Planung)

Zu 3. kann auch alternativ über das Fortbestehen des FNP mit zusätzlicher Aktivierung eines Rahmenplaners sowie alternativer städtebaulicher Entwicklungskonzepte (Klimakzept, Verkehrskonzept, Energiekonzept,

Wohnraumkonzept usw.) nachgedacht werden. Die Phasen 1 und 2 sollten jedoch angestrebt werden, um für jegliche Entwicklungen eine Zielrichtung zu definieren.