STADT BAD DOBERAN
BV/330/23
Beschlussvorlage
öffentlich

Entwicklungskonzept Thünenhof, Nienhäger Chaussee, bezahlbarer Wohnraum

Organisationseinheit:	*Datum*
Bürgermeister	10.08.2023
Einreicher:	
AMU, JUS	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	29.08.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	05.09.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	13.09.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	25.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt gem. beigefügter Konzeptidee (Lila gestrichelt in der Anlage) das Gebiet Thünenhof, Nienhäger Chaussee mit Hilfe der WIG zu entwickeln.
Erstes und sofortiges Kernziel ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes.
Dem folgend bzw. gleitend einhergehend eine, sozial verträgliche, nachhaltige und sich regenerativ versorgende Gebietsentwicklung und deren schnelle Umsetzung.

Sachverhalt:

Aktuell besteht ein großer Bedarf an bezahlbaren und an barrierefreien Wohnraum in Bad Doberan. Gleichzeitig ist bei steigender Einwohnerzahl und ständiger Vergrößerung mit einem Erweiterungsbedarf für Bauhof und Feuerwehr zu rechnen. Aus dem Sport der Stadt Bad Doberan ergibt sich ein Bedarfsstau für Flächen des Leistungs- und Breitensportes, bei Berücksichtigung von Lärmschutz und Erreichbarkeit (Fuß- und Radverkehr) auch und insbesondere für Kinder im Stadtgebiet. In der 4. Änderung des F-Planes ist das Gebiet Thünenhof als Mischgebiet M11* festgesetzt, dahinter, zum Wohngebiet Nienhäger Chaussee W14*, eine Fläche für Wohnbebauung (In der Anlage Lila eingegrenzt). Während sich bei „Ordnung“ der Flächen im Mischgebiet sofort ein unmittelbar nutzbareres Potential für bezahlbare und auch für barrierefreie Wohnungen, sowie zur Optimierung der Abläufe in Bauhof und Feuerwehr ergibt, wäre für die Entwicklung der bisher angedachten Wohnflächenerweiterung W14* eine zeitaufwendige B-Planung und aufwendige Erschließung notwendig.
Ein großes „Plus“ am Standort Thünenhof stellt die vorhandene Infrastruktur dar, die bei Lenkung des ruhenden Verkehres (gem. beigefügter Konzeptidee, inkl. Berücksichtigung der bisherigen Anwohner) deutlich geringerer Aufwendungen, als bei einer Neuerschließung bedarf. Die meisten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt, so daß eine gute

Flächenverfügbarkeit besteht. Die für Wohnen benötigten Flächen sind sogar im alleinigen Eigentum der Stadt.
Sport- und Naherholungsflächen sind hier gut und mit geringem Einfluß auf Natur und Umwelt abbildbar. Ausgleichsmaßnahmen könnten vor Ort stattfinden.
Nahversorger, ÖPNV und soziale Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.
Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben. Fernwärme ist vorhanden.
Bei max. 2-geschossiger Bauweise (Gebäudeklasse 3) wäre problemlos nachhaltiger Holzbau möglich. Bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 60 m² kann dieser auch modular, nach Bedarf erweiternd, stattfinden. Die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen stellen ein optimales Potential für naturnahes Spielen, Erholung und Rückzugsarten für im urbanen Raum lebende Tiere dar.
Die Stadt hätte die Möglichkeit dies über ein kommunales Unternehmen zu entwickeln, bzw. Projektentwickler mit einem, z.B. auf ca. 1 % reduzierten Erbpachtzins zu interessieren und dabei eine Einflußnahme, gem. kommunalem Bedarf zu sichern.
Bei Aufgabe der hiernach nicht benötigten Resterweiterungsfläche Wohnbebauung aus W1*4, könnte zudem die „überschüssige“ Fläche dann als „Flächentausch“ für das Ausgleichsbedürfnis aus der geplanten Wohnbebauung am Jahnweg dienen.
Dies könnte in die Vorprüfung zur Vorbereitungen der 5. Änderung des F-Planes einfließen, so Handlungsbedarf dafür entsteht.

*=W11 und M14 = Gebietsbezeichnungen aus dem F-Plan für Mischgebiet, bzw. Wohngebiet

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen **nicht** zur Verfügung	

Anlage/n

1	Anlage 1 BV 330 (öffentlich)
2	Anlage 2 BV 330 (öffentlich)