

Ermittlung von Innenbereichspotentialen in der Stadt Rhinow

Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

Bereich Gartenstraße: Im FNP als W8 ausgewiesen

Flurstücke 110-111 und 112-114 bereits mit 2 Eigenheimen bebaut
Flurstücke 105 - 109 und 115 - 120 – genutzt als Gartenflächen
schmale Flurstücke, verschiedenste Eigentümer, Bebauung nur
möglich, wenn mehrere Eigentümer nebeneinanderliegende
Flurstücke veräußern

Ergebnis der Prüfung:

Grundstücksverhältnisse lassen eine tatsächliche Nachverdichtung nicht zu

→ Aktivierung nicht realistisch, deshalb stehen diese der Flächenneuinanspruchnahme durch
B-Plan nicht entgegen

Bereich Gänsemäsch: Flurstücke 82 und 83

Im Bereich des Gartenlandes des Flurstückes 83 wurde im
Jahr 2019 bereits ein Einfamilienhaus errichtet.

Gartenland des Flurstückes 82 bereits teilweise mit einem
Gartenhaus bebaut. Restliche Gartenfläche wäre mit Wohnhaus
nach §34 BauGB bebaubar. Der Eigentümer erwägt jedoch
keinen Verkauf zum Zwecke der Bebauung.

Ergebnis der Prüfung

Grundstücksverhältnisse lassen eine tatsächliche Nachverdichtung nicht zu

→ Aktivierung nicht realistisch, deshalb stehen diese der Flächenneuinanspruchnahme durch
B-Plan nicht entgegen

Bereich Str. „Am Deich“: Flurstücke 124/3- im FNP W9 und 135 – Nutzung als
Gartenland

Gartenflächen wäre gemäß §34 BauGB mit Einfamilienhaus
bebaubar. Die Eigentümer erwägen zum jetzigen Zeitpunkt
keinen Verkauf zum Zwecke der Bebauung.

Ergebnis der Prüfung:

→ Grundstücksverhältnisse lassen eine tatsächliche Nachverdichtung nicht zu →
Aktivierung nicht realistisch, deshalb stehen diese der Flächenneuinanspruchnahme durch
B-Plan nicht entgegen

Bereich Bergstraße: im FNP als **W 2** ausgewiesen

ist bereits teilweise mit einem EFH bebaut

Flurstück 129/3 ist die Zulieferzufahrt zum ortsansässigen

Baustoffhandel, keine Bebauung möglich

Flurstücke 130 und 131 stehen nur gemeinsam zum Zwecke der

Bebauung nach §34 BauGB, besitzen jedoch unterschiedliche

Eigentümer, Grundstückszuschnitt ist jedoch unattraktiv, da hohe Kosten im Zuge von Erschließungsmaßnahmen entstehen (z. Bsp. Abwasser)

Ergebnis der Prüfung:

Flurstück 129/3 steht nicht für eine Bebauung zur Verfügung, unterschiedliche Eigentumsverhältnisse und unattraktiver Grundstückszuschnitt → Grundstücksverhältnisse lassen eine tatsächliche Nachverdichtung nicht zu, Aktivierung nicht realistisch, deshalb stehen diese der Flächenneuinanspruchnahme durch B-Plan nicht entgegen

Bereich Ahornweg: im FNP als **W 12** ausgewiesen

ist bereits teilweise mit zwei EFH bebaut

Weitere Bebauung nach §34 BauGB zulässig,

Stadt Rhinow hat bereits 2018 mit der Eigentümerin, Reinhardt

Hausverwaltung GmbH, über die zulässige Bebauung nach §34 BauGB

gesprochen und sie gebeten, die bebaubaren Flurstücke zu veräußern,

Bebauung oder Verkauf wird von der Eigentümerin abgelehnt

Ergebnis der Prüfung:

Grundstücksverhältnisse lassen demzufolge eine tatsächliche Nachverdichtung nicht zu → Aktivierung nicht realistisch, deshalb stehen diese der Flächenneuinanspruchnahme durch B-Plan nicht entgegen

Bereich „An der Worthe“: Die Flurstücke (232 bis 234 der Flur 4 und 232, 233 und 88/2 der Flur 1), die im Bereich der Straße „An der Worthe“ Eigentum der Stadt Rhinow waren, sind bereits im Zuge der Nachverdichtung veräußert und mit EFH bebaut worden bzw. werden noch 2019 bebaut. Ein Teil

des Flurstückes 235 der Flur 1 kann nicht für die Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden, da auf diesem Teil des Flurstückes Leitungen liegen, die von einer Biogasanlage zum Heizhaus führen. Erst nach einer eventuellen Umverlegung der Leitung kann der verbleibende Grundstücksteil zum Zwecke der Bebauung bereitgestellt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Aktivierung der im Stadteigentum befindlichen Baugrundstücke zum Zwecke der Bebauung

bereits erfolgt, weitere Nachverdichtung möglich, wenn Leitungen im Bereich des Baugrundstückes umverlegt sind, Umverlegung durch EMB noch nicht bestätigt
→ deshalb steht diese Fläche der Flächenneuinanspruchnahme durch B-Plan nicht entgegen

Darstellung der Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Rhinow erfüllt alle Voraussetzungen für die Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt durch die Regionalplanung. Gemäß LEP-HR steht der Stadt Rhinow für die nächsten 10 Jahre ein Entwicklungspotential 1,0ha/ 1000 Einwohner bzw. eine Wachstumsreserve von 2ha/ 1000 Einwohner zur Verfügung.

Die Nachfrage nach Wohnraum für Familien kann in der Stadt Rhinow derzeit nur im Geschosswohnungsbau befriedigt werden.

Aktuell bebaubare Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser stehen in der Stadt Rhinow (siehe dazu Ermittlung der Innenbereichspotentiale) nicht zur Verfügung.

Bereits jetzt gibt es Anmeldungen junger Familien, die ein Grundstück im Bereich des B-Plangebietes „Schönholzer Weg“ / Turmstraße“ erwerben und bebauen wollen.

Die Ausweisung von Baugrundstücken im B-Plangebiet „Kasernenschlag“ im benachbarten Ort Hohennauen hat gezeigt, dass die Nachfrage von Baugrundstücken das Angebot weit übersteigt. In Hohennauen kommen aktuell 2 Bewerber auf ein Baugrundstück. Wir gehen davon aus, dass nicht berücksichtigte Kaufinteressenten Interesse an Grundstücken im Bereich des Schönholzer Weges/ der Turmstraße haben, da in Rhinow die Infrastruktur mit Kita, Schule, Hort, ÖPNV gegeben ist.

Aktuell sind in der Stadt Rhinow steigende Zuzüge und Geburten zu verzeichnen. Insgesamt gibt es allerdings noch einen Sterbeüberschuss. Wegzüge, z. Bsp. wegen auswärtiger Ausbildung oder Sterbefälle führen nicht zu freiwerdendem Wohnraum.

Das Bebauungsgebiet „Schönholzer Weg / Turmstraße“ ist attraktiv für junge Familien, die in die ländliche Region und in die Nähe ihrer Verwandten zurückziehen wollen. Damit kann eine Stabilisierung der Bevölkerung erreicht werden verbunden mit positiven Effekten auf die Infrastruktur und die Versorgungssituation der ganzen Stadt.

Der Flächenbedarf für die Errichtung von Wohnhäusern zur Zeit nur über die Ausweisung des geplanten B-Planes gedeckt werden. Die Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotentiale ist auch mittelfristig nicht in ausreichendem Umfang zu erwarten.

Daher entscheidet sich die Stadt Rhinow dafür, die landwirtschaftliche Fläche wie bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Rhinow dargestellt, zum Zwecke der Bebauung in Anspruch zu nehmen.

Gartenstraße

W 8 im FNP



Gänsemäusche



Am Deich

An der Isenstraße

W9

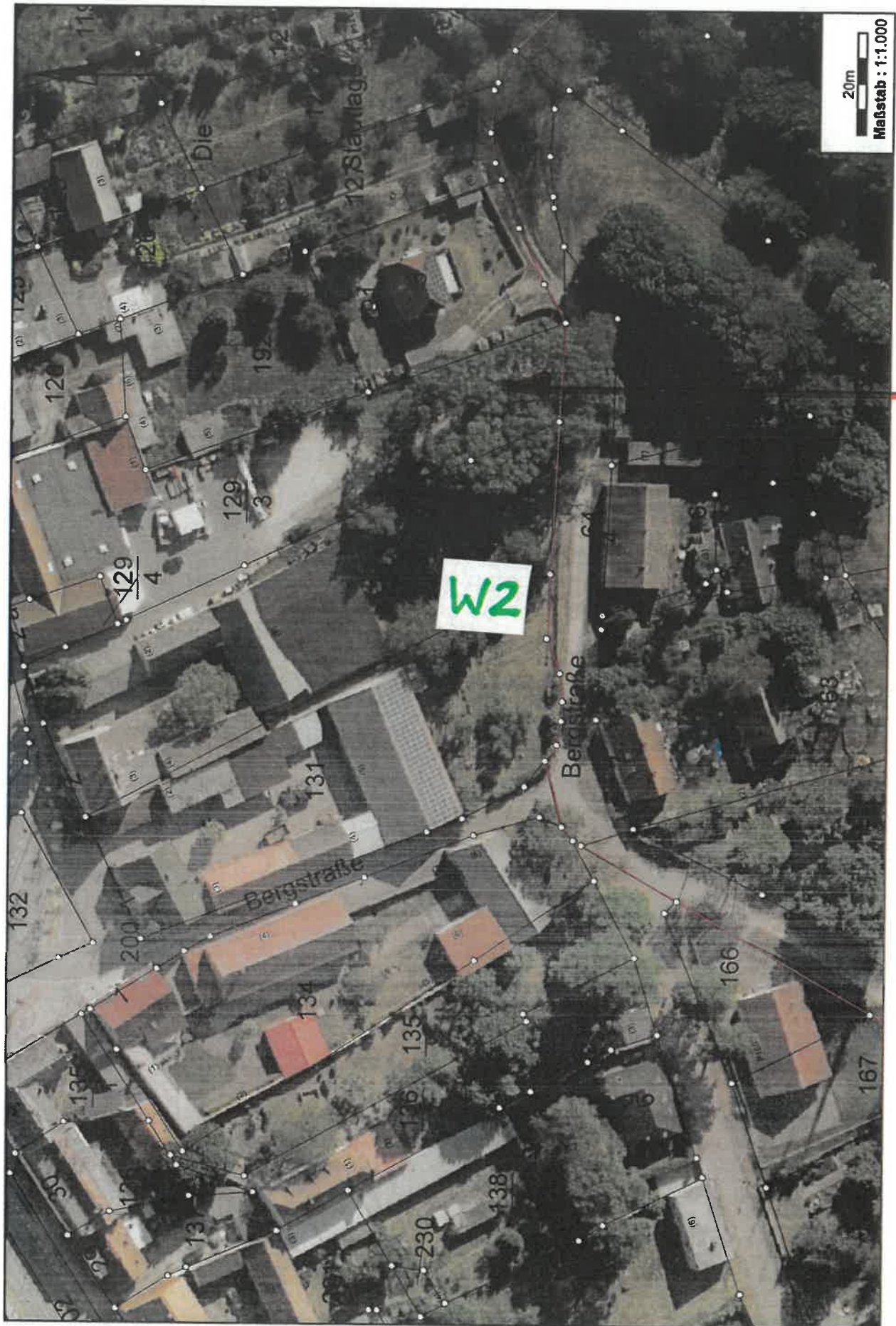
20m

Maßstab : 1:1.000

20m
Maßstab : 1:1.000

Bergstraße

W2 im FNP



Zufahrt
Baustoff
handel

Ahornweg

W 12 im FNP



An der Worthhe

