

Fahrradständern ausgerüstet. Teilweise besteht hinsichtlich der Qualität dieser Anlagen noch Nachholbedarf (Bügel statt Ständer, Überdachung zum Schutz vor Witterungseinflüssen).

2.6 Schulentwicklung

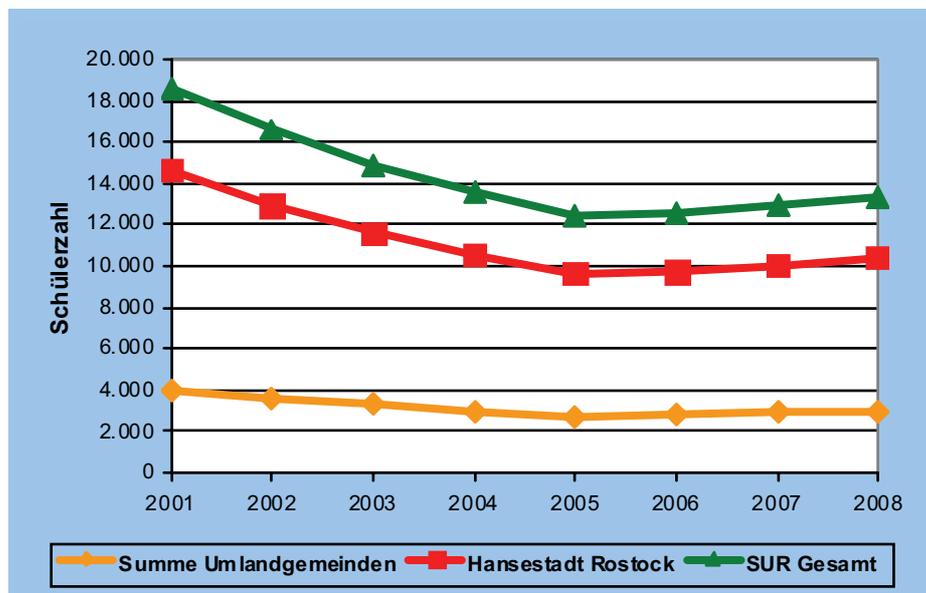
Wie in fast allen Städten und Gemeinden in M-V ist sowohl die Zahl als auch der Anteil der Kinder in der Altersgruppe von 6 bis 14 Jahren auch im Stadt-Umland-Raum Rostock im Zeitraum von 2001 bis 2006 deutlich zurückgegangen, steigt bis 2008 aber wieder leicht an. Hintergrund dieser demografischen Dynamik sind die zeitlich stark konzentrierten Geburtenausfälle unmittelbar nach der Wende (1990 bis etwa 1994) sowie die in diesen Jahren stattgefundenene Abwanderung u. a. jüngerer Familien.

Insgesamt verlor der Stadt-Umland-Raum Rostock bis zum Jahr 2006 gegenüber dem Basisjahr 2001 etwa ein Drittel der Kinder in dieser Altersgruppe. Der Anteil der 6 bis 14jährigen an der Gesamtbevölkerung verringerte sich im Stadt-Umland-Raum um 2,7% auf 5,2% bis zum Jahre 2006. In der Hansestadt Rostock verringerte sich dieser Anteil an der Gesamtbevölkerung bis 2006 um 2,5% auf 4,9% und in den Umlandgemeinden um 3,2% auf 6,6%. Absolut ist dies ein Rückgang von 6.070 Kindern, davon 4.878 Kinder in der Hansestadt Rostock und 1.192 Kinder in den Umlandgemeinden.

Seit 2006 steigt die Anzahl der Kinder im schulpflichtigen Alter wieder langsam aber stetig an. Der Anteil der schulpflichtigen Kinder betrug 2008 im Stadt-Umland-Raum wieder 5,6% (13.381 Schülerinnen und Schüler), in der Hansestadt 5,2% (10.429 Schülerinnen und Schüler) und in den Umlandgemeinden 7,1% (2.952 Schülerinnen und Schüler).

Absolute Verluste sind in allen Gemeinden im Zeitraum von 2001 bis 2006 zu verzeichnen. Sie erreichen eine Spannweite zwischen -50,0% in Damm und Gelbensande, bis -9,4% in Klein Kussewitz. Der Anteil der Altersgruppe 6 bis 14 Jahre an der Gesamtbevölkerung war in allen Gemeinden bis 2006 rückläufig, ist seit 2006 aber in den meisten Gemeinden wieder ansteigend (vgl. Abbildung 30 und Tabelle 15).

Abbildung 26: Einwohnerentwicklung im schulpflichtigen Alter¹⁸ von 2001 bis 2008



Quellen: WIMES 2007, Einwohnermeldeämter, eigene Darstellung AfRL MM/R

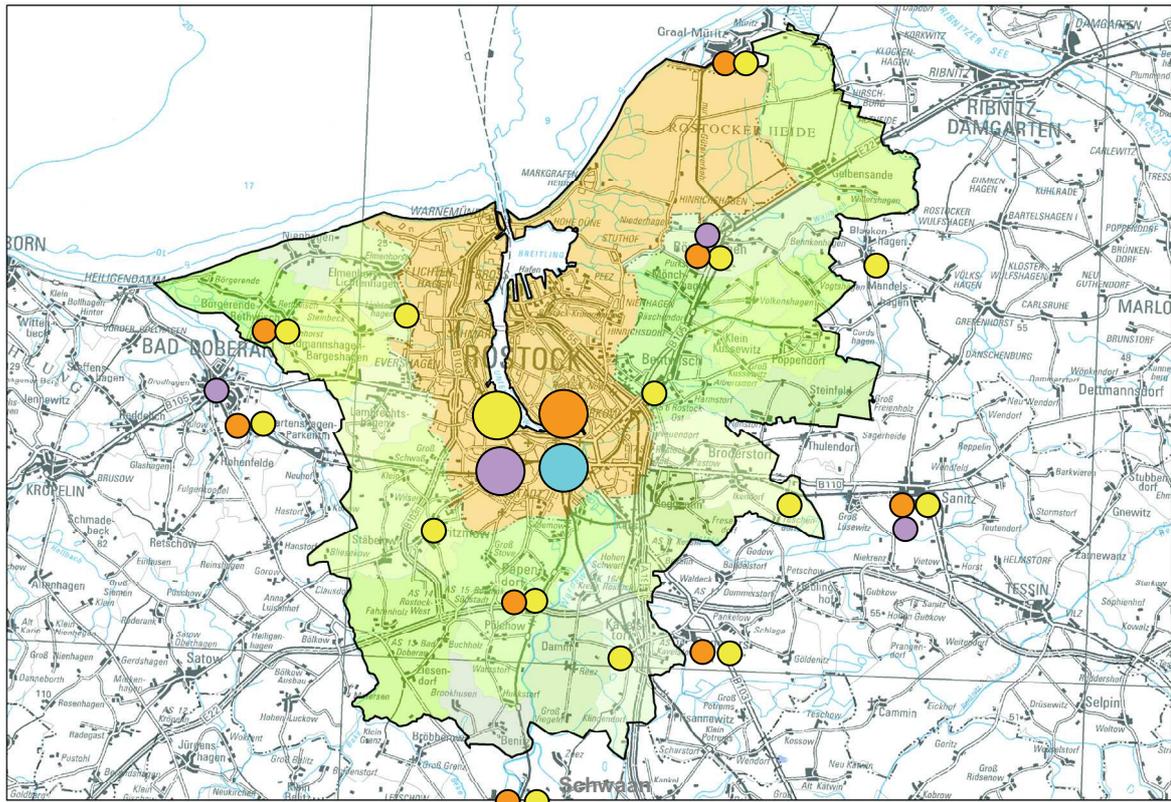
¹⁸ Schulpflichtiges Alter lt. Statistik 6-14 Jahre, da ab 15 Jahre Jugendliche zum erwerbsfähigen Alter gerechnet werden

**Tabelle 15: Einwohnerentwicklung der Altersgruppe von 6 bis 14 Jahren von 2001 bis 2008
(gemeindeeigene Daten)**

	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	absolut	Anteil an Bev.														
Admannshagen-Bargeshagen	218	7,6	221	7,9	225	7,9	200	7,1	182	6,4	188	6,6	181	6,5	185	6,5
Benitz	31	7,8	30	7,6	30	7,3	26	6,5	26	6,6	23	6,0	35	9,2	30	8,1
Bentwisch	206	9,3	198	8,7	181	7,6	152	6,3	154	6,2	156	6,3	161	6,5	157	6,3
Bürgerende-Rethwisch	153	9,3	147	8,7	124	7,3	118	7,0	112	6,5	125	7,3	128	7,5	125	7,4
Broderstorf	288	10,0	250	8,6	214	7,3	190	6,4	168	5,6	174	5,7	186	6,0	195	6,3
Damm	96	14,2	74	10,5	66	9,4	52	7,6	50	7,6	48	7,4	49	7,8	50	8,1
Elmenhorst/Lichtenhagen	330	8,0	308	7,4	278	6,7	247	6,0	220	5,4	226	5,6	259	6,4	264	6,4
Gelbensande	194	10,1	169	9,2	141	8,0	129	7,2	114	6,4	97	5,7	99	5,9	87	5,3
Kavelstorf	135	11,0	108	8,7	101	8,2	81	6,6	80	6,5	88	7,1	85	7,0	86	7,1
Kessin	155	11,0	121	8,8	116	8,2	95	6,7	88	6,1	86	5,9	87	6,1	93	6,4
Klein Kussewitz	59	9,5	51	7,7	56	8,0	60	8,4	55	7,6	57	7,8	63	8,6	64	8,9
Kritzmow	310	10,5	274	9,5	259	8,5	254	7,8	235	7,2	235	7,2	257	7,6	250	7,7
Lambrechtshagen	253	8,7	225	7,6	187	6,4	155	5,3	150	5,2	148	5,2	172	6,1	177	6,3
Mönchhagen	91	8,7	90	8,4	83	7,7	77	7,2	69	6,6	75	6,8	74	6,9	67	6,2
Nienhagen	138	7,6	130	7,1	114	6,2	89	4,9	89	4,9	100	5,6	96	5,3	96	5,3
Papendorf	287	12,2	275	11,9	266	11,0	235	9,6	220	9,0	220	9,0	253	10,3	253	10,1
Pölchow	101	11,1	98	10,5	98	10,5	92	9,8	92	9,7	94	10,0	95	10,4	96	10,9
Poppendorf	83	11,3	75	10,0	68	9,1	52	7,0	47	6,2	42	5,7	42	5,7	43	6,1
Roggentin	246	11,5	212	9,6	176	7,8	169	7,0	163	6,4	157	6,0	164	6,2	169	6,3
Rövershagen	227	9,7	224	9,4	192	8,0	195	8,0	178	7,4	173	7,3	173	7,3	176	7,4
Stäbelow	127	10,0	121	9,6	108	8,5	100	7,6	99	7,4	107	7,6	125	8,8	126	8,9
Steinfeld	74	13,5	65	11,5	66	11,1	57	9,5	56	9,5	53	8,9	51	8,7	55	9,5
Ziesendorf	163	12,3	157	11,8	148	11,1	135	10,0	115	8,6	101	7,5	111	8,2	108	8,0
Summe Umlandgemeinden	3.965	9,9	3.623	8,9	3.297	8,0	2.960	7,1	2.762	6,6	2.773	6,6	2.946	7,0	2.952	7,1
Hansestadt Rostock	14.666	7,5	12.971	6,7	11.609	5,9	10.564	5,4	9.678	4,9	9.788	4,9	10.061	5,1	10.429	5,2
Summe SUR	18.631	7,9	16.594	7,0	14.906	6,3	13.524	5,7	12.440	5,2	12.561	5,2	13.007	5,4	13.381	5,6

Quellen: WIMES 2007, Einwohnermeldeämter

Abbildung 27: Schulstandorte im Schuljahr 2007/2008 gemäß Tabelle 16



Quelle Karte: LVerMA M-V 2004, Übersichtskarte M-V 1:250.000, eigene Darstellung AfRL MM/R

- | | | | |
|---|------------------|---|--------------|
|  | Grundschule |  | Gesamtschule |
|  | Regionale Schule |  | Gymnasium |

Das Schulnetz im Stadt-Umland-Raum umfasste im Schuljahr 2007/2008 68 Schulen, davon 56 kommunale Schulen mit 26.140 Schülerinnen und Schülern (87%) und 12 Schulen in freier Trägerschaft mit 3.794 Schülerinnen und Schülern (13%).

In der Hansestadt Rostock befinden sich im Bereich der allgemeinbildenden Schulen im Schuljahr 2007/08 20 Grundschulen, 5 Regionalschulen, 8 Gesamtschulen, 8 Gymnasien und 9 Förderschulen. Die Umlandgemeinden sind Standort von 6 reinen Grundschulen, 3 Regionalen Schulen, von denen 2 über ein Grundschulteil verfügen, und einem Gymnasium. Einen Überblick über die Verteilung und die Art der Schulen im Stadt-Umland-Raum bietet die Abbildung 27 und die Tabelle 16.

Tabelle 16: Schulnetz des Stadt-Umland-Raumes im Schuljahr 2007/08

Schulnetz der Hansestadt Rostock	kommunale Schulen 2007/08	Schüler/ Schüle- rinnen	Klas- sen	freie Schulen 2007/08	Schü- ler/ Schüle- rinnen	Klas- sen	Schulen gesamt 2007/08	Schü- ler/ Schü- lerin- nen	Klas- sen
Grundschulen darunter:	17	4.266	208	3	95	7	20	4.361	215
- Jenaplanschule	1	216	9				1	216	9
- Kinderkunstakademie	-			1	64	3	1	64	3
- Universität	-			1	21	3	1	21	3
- Evangelische Grundschule	-			1	10	1	1	10	1
Regionale Schulen	5	1.462	64	-			5	1.462	64
Gesamtschulen darunter:	5	2.552	107	3	1.089	51	8	3.642	158
- integrierte Gesamtschulen	4	2.059	87	2	727	35	6	2.786	122
- Waldorfschule mit Grund- schule	-	-	-	1	235	12	1	235	12
- Kooperative Gesamtschu- le	-	-	-	1	492	23	1	492	23
- Kooperative Gesamtschu- len	1	493	20	1	362	16	2	855	36
- "Don-Bosco-Schule" mit Grs.	-	-	-	1	362	16	1	362	16
Gymnasien darunter:	6	3.559	149	2	1.350	66	8	4.909	215
- Abendgymnasium	1	222	8	-			1	222	8
- CJD mit Grundschule	-	-	-	1	1.171	57	1	1.171	57
- ecolea	-	-	-	1	179	9	1	179	9
Förderschulen darunter:	8	1.412	139	1	99	12	9	1.511	151
- St. - Michael-Schule	-	-	-	1	99	12	1	99	12
Berufliche Schulen darunter:	6	10.807	475	3	1.161	59	9	11.968	534
- EWS	-	-	-	1	698	33	1	698	33
- IB	-	-	-	1	414	20	1	414	20
- FuseC	-	-	-	1	49	6	1	49	6
Summe	47	24.058	1.142	12	3.794	195	59	27.853	1.337
Schulnetz in den Umlandgemeinden									
- GS Bentwisch	1	84	5	-	-	-	1	84	5
- GS Brodersdorf	1	149	8	-	-	-	1	149	8
- GS Lichtenhagen	1	125	6	-	-	-	1	125	6
- GS Kavelisdorf	1	79	4	-	-	-	1	79	4
- GS Kritzmow	1	140	7	-	-	-	1	140	7
- RS mit GS Rethwisch	1	307	15	-	-	-	1	307	15
- RS mit GS Papendorf	1	418	21	-	-	-	1	418	21
- GS Rövershagen	1	163	9	-	-	-	1	163	9
- Verb. RS und Gym. Rövershagen	1	617	29	-	-	-	1	617	29
Summe	9	2.082	104	-	-	-	9	2.082	104
SUR Gesamt	56	26.140	1.246	12	3.794	195	68	29.935	1.441

Quellen: Schulämter Hansestadt Rostock und LK Bad Doberan

Das Netz der Grundschulen im Stadt-Umland Raum ist zwischen der Hansestadt Rostock und dem Landkreis Bad Doberan gebietskörperschaftsübergreifend abgestimmt. Schwerpunktmäßig betrifft dies:

- den Raum Rostock-Markgrafenheide und Rostocker Heide in Bezug auf die Schulstandorte Graal-Müritz, Bentwisch und Rövershagen,
- den Raum Rostock-Brinckmansdorf in Bezug auf den Schulstandort Broderstorf,
- den Raum Rostock- Satower Str./ Tannenweg in Bezug auf die Schulstandorte Kritzmow und Papendorf,
- den Raum Rostock-Reutershagen in Bezug auf die Gemeinden Lambrechtshagen und Sievershagen,
- den Raum Rostock-Lütten Klein in Bezug auf den Schulstandort Lichtenhagen-Dorf.

Das Netz der Regionalen Schulen, der Gesamtschulen und der Gymnasien ist in den einzelnen Schulentwicklungsplänen der Hansestadt Rostock und des Landkreises Bad Doberan für den Zeitraum bis 2010/11 aufeinander abgestimmt und gewährleistet damit eine Bedarfssicherung in allen betroffenen Territorien.

Das Netz der Förderschulen ist so ausgestaltet, dass es bedarfsdeckend für beide benachbarte Gebietskörperschaften, Hansestadt Rostock und Landkreis Bad Doberan, wirkt.

Für die beruflichen Schulen gibt es ein gemeinsames Entwicklungskonzept für die gesamte Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock. Da der Einzugsbereich der Berufsschulen wesentlich größere Bereiche als den durch das LEP fixierten Stadt-Umland-Raum Rostock umfasst, wird eine nähere Betrachtung für den Zeitraum bis 2015 zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für notwendig erachtet.

Neben den kommunal getragenen Schulen existieren in der Kernstadt 12 Schulen in freier Trägerschaft, in denen ca. 3.800 Kinder beschult werden. Dazu gehören auch 3 private Berufsschulen mit 1.160 Schülerinnen und Schülern. In den Umlandgemeinden gibt es keine Privatschulen.

3. Wechselwirkungen zwischen dem Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock und dem LEP M-V sowie dem RREP MM/R

Im Zeitraum 2006 bis 2010 wurde nicht nur der vorliegende Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock erarbeitet. Auf der Grundlage des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) M-V wurde auch das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) MM/R fertig gestellt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung MM/R als untere Landesplanungsbehörde ist dabei sowohl für die koordinierte Erarbeitung des vorliegenden Entwicklungsrahmens als auch als Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes (RPV) MM/R für die Aufstellung des RREP MM/R zuständig.

Die Erfordernisse der Raumordnung gemäß LEP M-V und RREP MM/R sind bei allen nachfolgenden Planungen und Maßnahmen zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung).

In der Endfassung des RREP MM/R (November 2010) werden im Kapitel 3.1.2 zum Stadt-Umland-Raum in Ergänzung zum Landesraumentwicklungsprogramm M-V folgende Ziele und Grundsätze als Programmsätze formuliert:

- | | | |
|--------------|---|---|
| Z (1) | Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.1.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. Für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist ein verbindlicher Entwicklungsrahmen zu erarbeiten. | Stadt-Umland-Raum Rostock |
| G (2) | Neben dem Oberzentrum Rostock soll die flächenintensive Gewerbeansiedlung im Stadt-Umland-Raum Rostock auf die gewerblichen und industriellen Vorranggebiete Rostock-Mönchhagen und Rostock-Poppendorf konzentriert werden. Weitere Unternehmensansiedlungen sollen vorzugsweise auf die festgelegten regional bedeutsamen Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie sowie auf die gemäß Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes Rostock vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale im Stadt-Umland-Raum gelenkt werden. | Gewerbe- und Industrie-flächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum |
| Z (3) | Außerhalb des Oberzentrums Rostock ist im Stadt-Umland-Raum Rostock eine weitere Wohnflächenausweisung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus nur durch interkommunale Abstimmung zulässig. | Wohnflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum |
| G (4) | Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, das Bestandteil des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist, abgestimmt werden. | Einzelhandelskonzept |

Das RREP MM/R enthält für jeden dieser Programmsätze eine Begründung.

Sowohl in Vorbereitung der Erarbeitung des RREP MM/R als auch im Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum wurden durch den RPV MM/R verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben bzw. fachlich begleitet:

- Analyse zum sozialökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungsstand sowie zur Ausstattung mit Infrastruktur in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock (WIMES 2007),
- Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose für den Stadt-Umland-Raum Rostock (WIMES, 2007),
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (BBE BETAILEXPERTS Hamburg, 2010),
- Regionales Flächenkonzept für die hafenauffine Entwicklung im Wirtschaftsraum Rostock (Hansestadt Rostock, 2010) und
- Bauleitplanerische Voruntersuchung für den Industrie- und Gewerbestandort Poppendorf-Nord (Regionaler Planungsverband MM/R, 2010).

Die Ergebnisse der Gutachten bildeten somit sowohl die Grundlage für Festlegungen im RREP MM/R als auch, soweit sie im Erarbeitungsprozess bereits vorlagen, für den Analyseteil im vorliegenden Entwicklungsrahmen. Die Ergebnisse der erst 2010 fertig gestellten Gutachten konnten im Analyseteil dieses Entwicklungsrahmens keine Berücksichtigung mehr finden, wohl aber bei der Erarbeitung der Leitlinien in Kapitel 4 des Entwicklungsrahmens.

Bei drei der im vorliegenden Entwicklungsrahmen behandelten Themen handelt es sich grundsätzlich um Themen, die auch Inhalt des neu aufzustellenden RREP sind:

- Entwicklungsrahmen: 4.1.1 Wohnungsbau ↔ RREP: 4.1 Siedlungsstruktur
- Entwicklungsrahmen: 4.1.2 Gewerbeentwicklung und 4.1.3 Einzelhandelsentwicklung ↔ RREP: 4.3 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung

Die parallele Aufstellung von RREP und Entwicklungsrahmen gestalten sich als ein kontinuierlicher Abgleich zwischen vergleichbaren Themenfeldern und war die Basis für die inhaltliche Weiterentwicklung beider Dokumente.

Wohnbauflächenentwicklung

Die WIMES-Analyse und -Prognose bildeten nicht nur die Grundlage für den Entwicklungsrahmen, sondern sie sind auch Grundlage für das RREP MM/R. Insbesondere die Festlegung zum Eigenbedarf wurde aus dieser Analyse abgeleitet.

Kapitel 4.1 RREP MM/R enthält das Ziel 4.1 (2) zur Wohnbauflächenentwicklung: *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.“* Da es im Stadt-Umland-Raum keine Zentralen Orte gibt, ist dieses Ziel grundsätzlich von allen Umlandgemeinden zu beachten.

Als unmittelbare „Reaktion“ auf die bereits in ähnlicher Form im Vorentwurf des RREP (2007) enthaltene Festlegung 4.1 (2) wurde im Rahmen der Aufstellung des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum der Wunsch diskutiert, an bestimmten, geeigneten Standorten eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen. Im Ergebnis wurde Ziel (3) im RREP MM/R im Fachkapitel 3.1.2 festgelegt. Die geeigneten Standorte werden nachfolgend in den Leitlinien zur Wohnbauflächenentwicklung benannt.

Gewerbeflächenentwicklung

Die Potenzialanalyse im Entwicklungsrahmen beschränkte sich ausschließlich auf die in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie mit den im LEP M-V gesicherten Flächen für Gewerbe und Industrie.

Im Zuge der Aufstellung des RREP MM/R wurden weitere Flächen in den o. g. zwei, von der Hansestadt Rostock und vom Regionalen Planungsverband MM/R in Auftrag gegebenen Gutachten, durch die INROS LACKNER AG Rostock und dem Planungsbüro Mahnel untersucht. In der Endfassung des RREP werden in Kapitel 4.3 folgende Festlegungen mit Auswirkungen auf den Stadt-Umland-Raum getroffen:

- Programmsatz 4.3 (1) benennt im Stadt-Umland-Raum Rostock die Vorranggebiete Gewerbe und Industrie Rostock-Mönchhagen und Rostock Poppendorf,
- Programmsatz 4.3 (2) legt die Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie Rostock-Seehafen Ost, Rostock-Seehafen West, Bentwisch, Dummerstorf und Poppendorf Nord fest.

Dadurch vergrößert sich das Potenzial an GE/GI-Flächen im SUR um 724 ha.

Im Rahmen des Gutachtens von INROS LACKNER wurden noch weitere Flächen innerhalb des SUR untersucht, von denen zwei mit sehr gut bewertet wurden. Diese erreichen aber nicht die Mindestgröße von 50 ha für eine Festlegung als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie im RREP bzw. sind aus Sicht der Regionalplanung nicht von übergeordneter Bedeutung (Kritzmow/Stäbelow, und Papendorf/Pölchow). Ebenfalls wird eine gemeinsame Entwicklungsfläche zwischen Roggentin und Dummerstorf (ehemalige Baumschule) dargestellt, für die es schon konkrete Ansiedlungsbegehren (Logistikbranche) gibt. Diese Flächen werden als potenzielle Entwicklungsflächen in die Leitlinien zum Entwicklungsrahmen aufgenommen. Im RREP MM/R wird darauf im Programmsatz 3.1.2 (2) verwiesen.

Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Aufstellung des Entwicklungsrahmens wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum erarbeitet. Wichtige Erkenntnisse aus diesem Konzept wurden bereits im Analyseteil unter 2.3.3 verarbeitet. Im Ergebnis des Entwicklungskonzeptes werden in den Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung Schwellenwerte für Einzelhandelsplanungen vorgeschlagen, bei denen zukünftig interkommunale Abstimmungen im Stadt-Umland-Raum durchgeführt werden sollen. Das RREP MM/R enthält im Programmsatz 3.1.2 (4) einen entsprechenden Verweis.

Radwegenetz und Schulentwicklung

Das RREP MM/R enthält Festlegungen zum Radwegenetz und zur Schulentwicklung. Die Aussagen im Entwicklungsrahmen sind aber wesentlich differenzierter und stehen nicht im Widerspruch zu den Festlegungen im RREP. Da die Verknüpfungspunkte somit eher gering sind, wird auf gesonderte Ausführungen an dieser Stelle verzichtet.

Freiraumentwicklung

Wie bereits in Kapitel 2.4 ausgeführt, ist das von den Gemeinden als Kooperationschwerpunkt vorgeschlagene Thema Freiraumentwicklung analytisch bisher am wenigsten untersucht, so dass die Formulierung von Leitlinien zum gegenwärtigen Arbeitsstand im Entwicklungsrahmen nur skizzenhaft erfolgt. Eine Grundlage für den weiterführenden Arbeitsprozess zu Kapitel 4.2 sollte das RREP MM/R u. a. mit den Vorbehaltsgebieten „Kompensation und Entwicklung“ und mit den Aussagen zum Biotopverbund sein.

Der regionale Planungsverband MM/R hat in seiner Verbandsversammlung am 25.11.2010 die Fortschreibung des RREP MM/R zu den Kapiteln 3.1 2 (Stadt-Umland-Raum) und 4.3 (Standortanforderungen und –vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung) beschlossen. Gegenstand sollen dabei die gesamte Einbeziehung des Grundzentrums Dummerstorf in den Stadt-Umland-Raum und die Qualifizierung der Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie zu Vorranggebieten Gewerbe und Industrie sein.

Im nachfolgenden Kapitel 4 wird unter Beachtung der Fortschreibung zum Kapitel 3.1.2 das Grundzentrum Dummerstorf komplett in die Betrachtung der Entwicklungsszenarien einbezogen.

4. Leitlinien zur Ausgestaltung des Kooperationsprozesses und Vorschläge zu deren Umsetzung

Zielstellung der Erarbeitung eines gemeinsamen Entwicklungsrahmens ist es, durch ein effizientes Zusammenwirken von Kernstadt und Umlandgemeinden, zum beiderseitigen Vorteil, die gesamte Region nachhaltig weiterzuentwickeln. Die Ergebnisse der Analysen machen deutlich, dass der Stadt-Umland-Raum Rostock bereits heute von einer hohen Dichte an funktionalen Beziehungen geprägt ist, die über die gemeindlichen Grenzen hinausgehen. Dazu zählen auch solche, wie die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Notdienst, Brand- und Katastrophenschutz u. a., die im vorliegenden Entwicklungsrahmen noch nicht betrachtet wurden.

Mit Blick auf eine gesamträumlich verträgliche Entwicklung des Stadt-Umland-Raumes zeigen die Analysen aber auch, dass nicht nur ein Kooperationspotenzial vorhanden ist, sondern auch teilweise ein Ordnungsbedarf besteht. Künftig gilt es, kommunale Entscheidungen mit überkommunaler Auswirkung, unter Beachtung/ Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze, aufeinander abzustimmen.

Mit der Aufstellung der Leitlinien soll eine nachhaltige Entwicklung im Stadt-Umland-Raum gesichert werden, wobei ein verstärktes kooperatives kommunales Planungsverhalten angestrebt wird.

4.1 Leitlinien zur Siedlungsentwicklung

4.1.1 Wohnentwicklung

Die Abschätzung des künftigen Neubaubedarfs von Wohnungen ist eines der zentralen Ergebnisse der BBR¹⁹-Wohnungsmarktprognose vom Januar 2010. Dem zu erwartenden Bedarf des Neubaus von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Prognosen zur Haushaltszahl und deren Struktur, zum Wohneigentumsverhalten und zur Wohneigentums-

¹⁹ BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

quote zu Grunde. Die Prognose wurde auf der Ebene der Planungsregionen berechnet und mit einem differenzierten Verteilerschlüssel auf die Kreise umgelegt. In den neuen Bundesländern gehen in das Prognoseergebnis zusätzlich Bedarfe durch einen noch nicht abgeschlossenen Aufholprozess gegenüber den alten Bundesländern ein. Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass die Eigentumsquote noch nicht den Stand der alten Bundesländer erreicht hat und eine weitere Eigentumbildung zu erwarten ist.

Danach ist für die neuen Bundesländer ein jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von > 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner bis 2020 prognostiziert. Für den Stadt-Umland-Raum Rostock wurde darüber hinaus vom Wirtschaftsinstitut WIMES eine Wohnnachfrageprognose bis zum Jahre 2020 erarbeitet. In die Berechnung eingestellt wurde eine Mobilitätsreserve²⁰ von 1 bis 5% je nach der Art der Bauweise und Lage. Nach dem regional-realistischen Szenario gemäß WIMES 2007 (Haushalts- und Wohnungsnachfrage) ergibt sich für den Prognosezeitraum bis 2020 ein Wohnungsbedarf von ca. 3.300 Wohnungen. Das entspricht etwa einem jährlichen Neubau von ca. 1,5 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im gesamten Stadt-Umland-Raum. Für die Hansestadt Rostock wird im Prognosezeitraum danach von einem Bedarf von knapp 2.900 Wohnungen und in den Umlandgemeinden von 400 Wohnungen ausgegangen. Die Analyseergebnisse zeigen, dass die Kapazitäten der in B-Plänen planerisch vorbereiteten Wohngebiete im Stadt-Umland-Raum sowie die Kapazitäten in den Innenbereichen mit insgesamt 178 ha (vgl. Tabelle 9) insgesamt ausreichend sind.

Konkret bedeutet dies, dass in den Umlandgemeinden bei Berücksichtigung der Realisierungswahrscheinlichkeit von ca. 80% der unbebauten in B-Plänen festgelegten Wohnbauflächen und ca. 40% der ungebauten Wohnbauflächen in den Innenbereichen ca. 30 ha effektiv nutzbares Wohnbauland zur Verfügung stehen. Bei angesetzten 15-20 WE könnten somit ca. 450 bis 600 Wohnungen entstehen, wobei in den Umlandgemeinden weitgehend das freistehende Einzelhaus bevorzugt wird und somit der untere Wert realistischer erscheint.

Legt man den lt. RREP MM/R Programmsatz 4.1 (2) festgeschriebenen Rahmen des Eigenbedarfs von 3% Zuwachs zu Grunde, könnten in den Umlandgemeinden auf der Basis des Wohnungsbestandes aus dem Jahr 2008 rechnerisch ca. 550 Wohnungen entstehen. Der von WIMES 2007 prognostizierte Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2020 kann demnach theoretisch mit den zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen abgedeckt werden. Praktisch sieht es aber so aus, dass einige Gemeinden größere Reserven haben, als für einen Zuwachs von 3% benötigt wird, andere Gemeinden ihre Flächenreserven aber weitgehend aufgebraucht haben.

Der von WIMES 2007 ermittelte konkrete Neubaubedarf von 1,5 Wohnungen/1.000 Einwohner basiert auf einer konkreten, auf den Stadt-Umland-Raum begrenzten Prognose, wogegen die BBR-Wohnungsmarktprognose alle neuen Bundesländer u. a. mit den großen Stadt-aggglomerationen (u. a. Berlin, Leipzig, Dresden, Magdeburg etc.) hinsichtlich des Bedarfs pauschal ermittelt.

Der Stadt-Umland-Raum Rostock ist mit Wohnbauflächen gut ausgestattet.

Der Suburbanisierungsprozess ist derzeit zum Stehen gekommen.

Die künftige Siedlungsgestaltung ist auf eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine bedarfsgerechte Lenkung der Wohnentwicklung auszurichten. Damit sollen die oberzentralen Funktionen der Kernstadt Rostock und die Entwicklungsmöglichkeiten und -erfordernisse in den Umlandgemeinden gesichert werden.

Grundlegende Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung in der Planungsregion trifft das RREP MM/R im Kapitel 4.1 und speziell zur Entwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock im Kapitel 3.1.2 Ziel 3.1.2 (3). Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei allen weiteren Planungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (vgl. auch Kapitel 3 dieses Entwicklungsrahmens).

²⁰ Mobilitätsreserve: Wohnungsleerstand, der von den Wohnungsunternehmen bewusst vorgehalten wird, um auf Marktbewegungen reagieren zu können. Eine zu geringe Mobilitätsreserve führt zu Wohnungsknappheit und somit zu höheren Mieten.

Folgende Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen sollen zukünftig Beachtung finden:

- 1. Vorrangige Sicherung der Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt und im Bedarfsfall an ausgewählten Standorten im Stadt-Umland-Raum bei gleichzeitiger Sicherung des gemeindlichen Eigenbedarfs in allen Teilräumen des Stadt-Umland-Raumes.**
Geeignete Standorte, für eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung, sind die Orte Rövershagen, Kritzmow und Ostseebad Nienhagen, wobei die Inanspruchnahme des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs nur im Rahmen interkommunaler Abstimmungen und Vereinbarungen realisiert werden kann.
- 2. Vorrangige Umsetzung von planungsrechtlich gesicherten Bauleitplanungen und ggf. Einleitung von Schritten zur Planänderung oder zur zeitlichen und räumlichen Schwerpunktsetzung gemäß der Nachfrage. Dazu ist es auch notwendig, die Wohnbauflächenentwicklung vorrangig auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu konzentrieren.**
- 3. Vorrangige Nutzung der Innenbereichsflächen durch Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zur Sicherung einer nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen und umweltgerechten Siedlungsstruktur.**
- 4. Ausrichtung neuer Planvorhaben auf die Siedlungsachsen gemäß RREP MM/R und Standorte mit gut erschlossener Infrastruktur z. B. im Bereich von Nahverkehrshaltepunkten.**
- 5. Sicherung siedlungsgliedernder Freiräume durch Schaffung verbindender Freiraumstrukturen.**

Mit den formulierten Leitlinien wird die kommunale Planungshoheit grundsätzlich nicht in Frage gestellt.

Die ermittelte Flächenreserve (vgl. Tabellen 9 und 10 und Kapitel 2.1.3) resultiert aus den Bauleitplanungen und der verfügbaren Innenbereichsfläche der Gemeinden. Bei einer realen Einschätzung der Nutzbarkeit aller Bauflächen in den verschiedenen Planungsstufen kann theoretisch ein Einwohnerzuwachs von ca. 15.000 Personen realisiert werden.

Der in Betracht zu ziehende Bedarf an Wohnbauflächen für den Stadt-Umland-Raum wird sich in erster Linie aus der Zuwanderung, durch die Wohnflächenerhöhung pro Einwohner und aus der rückläufigen Haushaltsgröße ergeben.

Bundesweit wird nach Beobachtungen des BBR die Wohnungsgröße weiter zunehmen, die Haushaltsgrößen werden abnehmen und die Anzahl der Haushalte wird sich erhöhen. Dieser Trend kann auch auf den Stadt-Umland-Raum Rostock übertragen werden.

Der Versorgungsgrad an Wohnfläche pro Einwohner liegt unter dem Bundes-, Landes- und Regionsdurchschnitt.

Die Aufgabe der künftigen Siedlungsentwicklung besteht darin, eine nachhaltige Flächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum aufzuzeigen, deren Umsetzung auf der Basis kooperativer Abstimmungen entwickelt und unter den gegebenen politischen, wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen realistisch ist.

Ziel muss es weiterhin sein, einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden, die Beachtung des Vorrangs der Innenentwicklung und eine Optimierung der Verkehrslenkung zu erreichen. Bei der vorrangigen Nach- und Neunutzung von Innenbereichsflächen spielen neben ökologischen zunehmend ökonomische Belange eine bedeutende Rolle. Neuererschließungen von Wohngebieten kommen mit der Einrichtung der verkehrlichen und techni-

schen Infrastruktur den Gemeinden und den Bewohnern immer teurer, als Nachnutzungen und Ausbau der vorhandenen Infrastruktur.

Die Kernstadt Rostock verfügt als überregionales Zentrum und einziges Oberzentrum in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock über ein umfangreiches Potenzial zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung. Die auf eine nachhaltige Standortentwicklung ausgerichteten Leitlinien der Hansestadt Rostock (Fortschreibung der Leitlinien zur Stadtentwicklung – Februar 2009) werden in den Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes eingestellt:

- Entwicklung einer urbanen, kompakten und gegliederten Stadtlandschaft nach dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung.
- Stärkung der oberzentralen Bedeutung für das Stadtumland und die Region.
- Erhalt und Entwicklung der Großwohnsiedlungen.
- Weiterentwicklung von Warnemünde, einschließlich der Ortslagen Markgrafeneheide und Diedrichshagen, als Wohn-, Erholungs-, Kur- und Freizeitstrandorte unter Wahrung ihrer Einzigartigkeit.
- Integration des Seehafens in die Stadtstruktur.
- Kosten- und flächensparendes Planen und Bauen unter ökologischen Grundsätzen.
- Der durch Wanderungsgewinne ausgelöste Wohnbauflächenbedarf ist vorrangig in der Kernstadt abzudecken.

Gemeindliche Planungen im Stadt-Umland-Raum sind, hinsichtlich ihrer Wohnbauflächenentwicklung, auf den Eigenbedarf auszurichten. Grundsätzlich gilt Programmsatz 4.1 Z (2) des RREP MM/R, wonach als Eigenbedarf eine Flächenentwicklung definiert wird, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. Eine Lenkung des örtlichen Eigenbedarfs ist auf die planerisch vorbereiteten Flächen, vorrangig auf die Hauptorte der Gemeinden, zu orientieren um so zu einer räumlichen Konzentration und einer flächensparenden Entwicklung zu führen. Über den Eigenbedarf hinausgehende Neuausweisungen von Wohnbauflächen sind auf Grund der Flächenreserven in den Bauleitplänen und in den Innenbereichen auf die in Leitlinie 1 benannten Orte Rövershagen, Kritzmow und Ostseebad Nienhagen zu beschränken. Grundvoraussetzung dafür sind interkommunale Abstimmungen und Vereinbarungen im Sinne von Programmsatz 3.1.2 (3) im RREP MM/R.

Folgende Entwicklungsparameter wurden bei der Auswahl der 3 geeigneten Standorte berücksichtigt:

- Stellung im Stadt-Umland-Raum,
- Freiflächen in Bauleitplanungen,
- Bahnhaltdepunkte/ ÖPNV-Anschluss,
- soziale Infrastruktureinrichtungen,
- Abschätzung des Baulandbedarfes,
- Verlauf der Bevölkerungsentwicklung und Prognosen,
- naturräumliche Gegebenheiten,
- Nähe zur Kernstadt.

4.1.2 Gewerbeentwicklung

Die Gewerbeentwicklung soll zur wirtschaftlichen Stärkung des Stadt-Umland-Raumes und somit der gesamten Region beitragen. Ausgehend von den in der Analyse ermittelten Gewerbeflächenpotenzialen sowie von den Festlegungen im RREP MM/R und Ergebnissen weiterer Fachgutachten (vgl. Kapitel 3) gelten für die gewerbliche Entwicklung folgende Leitlinien:

- 1. Der Stadt-Umland-Raum Rostock ist als wirtschaftliches Zentrum des Landes weiter auszugestalten.**

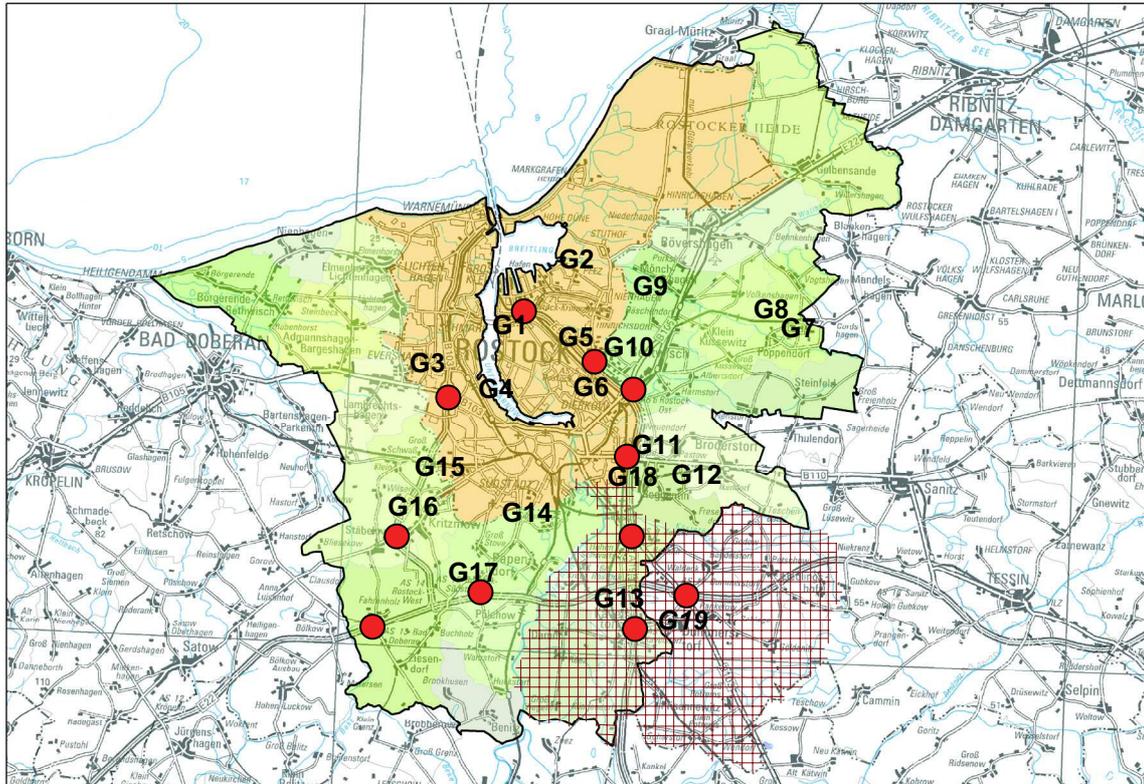
2. **Zur gewerblichen Flächenbedarfsdeckung im Stadt-Umland-Raum werden für eine interkommunale Zusammenarbeit folgende Schwerpunktgemeinden benannt:**
 - **Hansestadt Rostock**
 - **Gemeinden Poppendorf und Klein Kussewitz**
 - **Gemeinde Mönchhagen**
 - **Gemeinde Bentwisch**
 - **Gemeinde Broderstorf**
 - **Gemeinde Roggentin**
 - **Ortsteil Kavelstorf der Gemeinde Dummerstorf**
 - **Gemeinden Kritzmow und Stäbelow**
 - **Gemeinden Papendorf und Pölchow**
3. **Für die Vermarktung der Gewerbe- und Industrieflächen im Stadt-Umland-Raum gemäß Tabelle 17 ist ein interkommunales Flächenmanagement im Interesse einer aktiven und wettbewerbsorientierten Ansiedlungs- und Entwicklungsförderung von Unternehmen einzurichten.**
4. **Für die Großgewerbestandorte Rostock-Mönchhagen und Rostock-Poppendorf als landesweit bedeutsame Vorranggebiete Gewerbe- und Industrie ist durch die Standortgemeinden mittels der kommunalen Bauleitplanung eine zielgerichtete Flächenvorsorge zu sichern.**

Die Benennung von Schwerpunktgemeinden für überörtliche Gewerbeansiedlungen beruht auf

- der Bedeutung von Rostock als wirtschaftliches Zentrum von Mecklenburg-Vorpommern,
- der Festlegung von Vorranggebieten Gewerbe und Industrie im LEP M-V (betrifft: Hansestadt Rostock, Gemeinden Mönchhagen und Poppendorf),
- der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Gewerbe und Industrie im RREP MM/R (betrifft: Hansestadt Rostock, Gemeinden Bentwisch und Poppendorf/Klein Kussewitz),
- den im Rahmen der Bauleitplanungen vorhandenen regional bedeutsamen Flächenpotenzialen (Gemeinden Broderstorf, Roggentin und dem Ortsteil Kavelstorf der Gemeinde Dummerstorf) und
- der verkehrsgünstigen Lage an großräumigen und überregionalen Straßenverbindungen (Gemeinden Kritzmow/Stäbelow, Roggentin, Broderstorf und Dummerstorf [OT Kessin] und Papendorf/Pölchow)

Die räumliche Verteilung der Gewerbeschwerpunkte im Stadt-Umland-Raum ist in der Abbildung 28 dargestellt.

Abbildung 28: Schwerpunkte für die gewerbliche Entwicklung



Quelle: Karte: LVerM A M-V 2004, Übersichtskarte M-V 1:250.000; eigene Darstellung AfRL MM/R

G 1 ... 19 Schwerpunkte für gewerbliche Entwicklung gemäß Tabelle 17

- Anschlussstelle an das großräumige Straßennetz (A 19, A 20 und B 103n)

Mit der Festlegung von Schwerpunkten für die gewerbliche Entwicklung folgt der Entwicklungsrahmen dem RREP MM/R, welches Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum im Programmsatz G 3.1.2 (2) trifft (vgl. Kapitel 3). Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie sowie die mit Bauleitplanung gesicherten Gebiete werden in der Karte zum Entwicklungsrahmen nachrichtlich flächenscharf dargestellt, die darüber hinausgehenden Gewerbeflächenpotenziale werden in der Karte flächenhaft mit offener Schraffur dargestellt. Diese Flächen sollen weiter untersucht und im Rahmen der Bauleitplanung von den Gemeinden flächenscharf ausgeformt werden.

Tabelle 17: Standortvor- und -nachteile der potenziell zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen im Stadt-Umland-Raum Rostock

Gemeinde/ Flächenpotenzial	Standortvorteil	Standortnachteil
G 1: Hansestadt Rostock Rostock-Seehafen West 121 ha	Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie im RREP MM/R , teilweise verkehrlich erschlossenen (Straße) Erweiterung für Fähr- und Ro-Ro-Verkehr in größtmöglicher Nähe zu bestehenden Anlagen	Überplanung von Siedlungssplittern für Wohnbebauung im Bereich Warnowrände erforderlich, Tiefgangsbeschränkung wegen des Tunnels, kein Gleisanschluss
G 2: Hansestadt Rostock Rostock-Seehafen Ost	Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie im RREP MM/R ,	Überplanung von Siedlungssplittern für Wohnbebauung im

200 ha	Zugang zum seeschifftiefen Wasser (16,5 m bei Endausbaggerung), teilweise verkehrlich erschlossen (Straße), Gleisanschluss ist möglich	Bereich Peez erforderlich, naturschutzfachliche Einschränkungen im Bereich Peezer Bach führen zu ungünstigen Flächenzuschnitten für eine gewerbliche Entwicklung
G 3: Hansestadt Rostock Schutow-West 15 ha	Im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen, teilweise verkehrlich erschlossen (Straße)	Kein Gleisanschluss
G 4: Hansestadt Rostock Bramow, Schlachthof 11 ha	Im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen, verkehrlich (Straße, Schiene) und infrastrukturell erschlossen	
G 5: Hansestadt Rostock Dierkower Mühle 15 ha	Unmittelbar an Anschlussstelle zur BAB 19 (Rostock-Nord) gelegen; unmittelbarer Anschluss an Gewerbeflächen in der Gemeinde Bentwisch	Noch keine Bauleitplanung für ca. 10 ha; kein Gleisanschluss
G 6: Hansestadt Rostock Brückenweg 24 ha	Im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen; zwischen den Anschlussstellen zur BAB 19 (Rostock-Ost und Rostock-Süd) gelegen; Gleisanschluss (Hafenbahn) vorhanden	
G 7: Poppendorf Rostock-Poppendorf 200 ²¹ ha	Vorranggebiet Gewerbe und Industrie im RREP MM/R und LEP M-V; erschlossener Standort; Industriegebiet; Gleisanschluss vorhanden; verbindliche Bauleitplanung,	Straßenseitige Anbindung an großräumiges Netz noch unzureichend; flächenbezogene Schalleistungspegel im B-Plan festgelegt; Flächenzuschnitte durch Windpark eingeengt
G 8: Poppendorf, Klein Kussewitz, Mandelshagen ²² , Poppendorf Nord 341 ha	Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie im RREP MM/R; Gleisanschluss Yara Poppendorf kann genutzt werden; großräumige Straßenanbindung an Seehafen Rostock geplant	Noch keine Bauleitplanung; noch keine Erschließung vorhanden
G 9: Hansestadt Rostock, Mönchhagen Rostock-Mönchhagen 105 ha	Vorranggebiet Gewerbe und Industrie im RREP MM/R und LEP M-V; im Hafenhinterland gelegen; Anschluss an das Schienennetz über GVZ Rostock möglich, im FNP der Hansestadt ausgewiesen	Flächenbezogene Schalleistungspegel wegen Nähe zur Wohnbebauung; Straßenanbindung an großräumiges Netz muss noch realisiert werden; noch keine Bauleitplanung in der Gemeinde Mönchhagen
G 10: Bentwisch 62 ha	Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie im RREP MM/R; unmittelbar angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet, im Hafenhinterland gelegen, äußere straßenseitige Erschließung vorhanden	Noch keine Bauleitplanung, kein Gleisanschluss

²¹ 200 ha ist die gesamte als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie ausgewiesene Fläche einschließlich vorhandener (Yara) und geplanter (Abengoa) Unternehmen; die freie noch nutzbare Fläche, bei Beachtung der vorhandenen Windenergieanlagen, beträgt ca. 75 ha.

²² Gemeinde Mandelshagen liegt nicht im Stadt-Umland-Raum

<p>G 11: Broderstorf (Neuendorf, Pastow)</p> <p>Ca. 15 ha großflächiger Zuschnitt + 10 ha kleinteilige Flächen</p>	<p>Unmittelbar an der Anschlussstelle zur BAB 19 (Rostock-Süd) gelegen; verbindliche Bauleitplanung; bei B-Planänderung Schaffung größerer, zusammenhängender Flächen</p>	<p>Flächenbezogene Schalleistungspegel wegen der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung festgelegt; kein Gleisanschluss</p>
<p>G 12: Roggentin</p> <p>Ca. 25 ha großflächiger Zuschnitt + 15 ha kleinteilige Flächen</p>	<p>Einzig, größere, zusammenhängende GI-Fläche von 12 ha kann von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden; kurzer Anfahrtsweg zur Anschlussstelle Rostock-Süd der BAB 19; verbindliche Bauleitplanung</p>	<p>Kein Gleisanschluss</p>
<p>G 13: Kavelstorf</p> <p>35 ha (10 ha B-Plan + 25 ha Innenbereich)</p>	<p>25 ha bebaute Fläche (u. a. Hallen) zur Nachnutzung mit Baurecht (Innenbereich); Größere, unbebaute Fläche (10 ha) im Gewerbegebiet Kavelstorf-West; unmittelbar an der Anschlussstelle zur BAB 19 (Kavelstorf) gelegen; Gleisanschluss lässt sich bei Bedarf reaktivieren; verbindliche Bauleitplanung</p>	<p>Im B-Plan flächenbezogene Schalleistungspegel wegen Nähe zur Wohnbebauung festgelegt</p>
<p>G 14: Papendorf Stadtgrenze zu Rostock, Nobelstraße</p> <p>6 ha</p>	<p>Kooperation mit Rostock bezüglich der Erweiterung des Gewerbegebietes Nobelstraße; verkehrlich erschlossen</p>	<p>Noch keine Bauleitplanung</p>
<p>G 15: Kritzmow Gewerbegebiet Groß Schwaß</p> <p>5 ha</p>	<p>Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan); unmittelbar im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet gelegen, industrielle Nutzung nach Aussage der Gemeinde möglich</p>	<p>Kein Gleisanschluss (von der Deutschen Bahn zurückgebaut); ungünstige Straßenanbindung an das überregionale Straßennetz</p>
<p>G 16: Kritzmow/Stäbelow</p> <p>Ca. 65 ha (B-Plan, FNP + potenzielle Erweiterungsflächen)</p>	<p>Unmittelbar an der Anschlussstelle Kritzmow der B 103 n gelegen; bei Bedarf können Gewerbeflächen in Kritzmow (Pingels Teich) und z. Z. landwirtschaftlich genutzte Flächen in Kritzmow und Stäbelow für den Standort hinzugezogen werden Zustimmung der betroffenen Gemeinden zur Flächenausweisung liegt vor</p>	<p>Höhenbegrenzungen wegen mehreren Richtfunkstrecken (Fläche in Stäbelow); kein Gleisanschluss; verbindliche Bauleitplanung nur für Teilflächen in Kritzmow und Stäbelow</p>
<p>G 17: Papendorf/Pölchow</p> <p>Ca. 40 ha</p>	<p>Unmittelbar an Anschlussstelle zur BAB 20 (Rostock-Südstadt) gelegen; Zustimmung der betroffenen Gemeinden zur Flächenausweisung liegt vor. Bei Bedarf kann Flächenzuschnitt noch vergrößert werden.</p>	<p>Noch keine Bauleitplanung; kein Gleisanschluss</p>

G 18: Dummerstorf/Roggentin Ca. 45 ha	Zwischen Anschlussstellen BAB 19 Kessin und Rostock-Süd gelegen; Investor für konkretes Logistikvorhaben steht bereit	Noch keine Bauleitplanung (Änderungen der Flächennutzungspläne Dummerstorf und Roggentin in Vorbereitung), kein Gleisanschluss
G 19: Dummerstorf (s. Kapitel 3 Seite 47) 141 ha	Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie lt. RREP MM/R Zwischen Anschlussstellen Kavelstorf (A 19) und Dummerstorf (A 20) gelegen	Noch keine Bauleitplanung, kein Gleisanschluss

Quellen: HRO, 2010; RPV MM/R, 2010; Erhebungen der Bauämter und der Hansestadt Rostock, eigene Erhebungen AfRL MM/R

Bei Berücksichtigung der Einschränkung in Rostock-Poppendorf (s. Fußnote 21) stehen für eine gewerbliche und industrielle Nutzung im Stadt-Umland-Raum Rostock (einschließlich der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie) 1.371 ha Flächenpotenziale zur Verfügung. Mit den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten soll schwerpunktmäßig die Ansiedlung hafenaaffiner Gewerbe- und Industriebetriebe planerisch vorbereitet werden.

Die neben den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Gewerbe und Industrie regional bedeutsamen Gewerbeflächenpotenziale mit und ohne Bauleitplanung gemäß der Karte zum Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock weisen insgesamt 326 ha aus, die im Rahmen gemeindeübergreifender Kooperationen zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie beworben werden sollen.

Die in diesem Konzept nicht mehr betrachteten kleinteiligen Flächen (< 10 ha in Rostock und < 5 ha in den Umlandgemeinden) sind als Flächenvorsorge für eine gemeindliche Eigenbedarfsdeckung anzusehen. Gleichwohl sind auch hier gemeindeübergreifende Kooperationen möglich.

Beispielgebend für eine interkommunale Kooperation ist die vertragliche Zusammenarbeit der Hansestadt Rostock mit der Gemeinde Roggentin, um die überplanten Gewerbeflächen in der Gemeinde einer gemeinsamen Vermarktung zuzuführen.

4.1.3 Einzelhandelsentwicklung

Folgende Leitlinien für die Entwicklung der (Nah-)Versorgungsstruktur im Stadt-Umland-Raum Rostock in Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes SUR Rostock werden festgeschrieben:

1. **Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung in den 22²³ SUR Gemeinden, unabhängig von administrativen Grenzen und unter Berücksichtigung der Mobilität der Bevölkerung sowie der sich abzeichnenden demographischen Veränderungen sowie bei Berücksichtigung der touristischen Potenziale.**
2. **Funktionsstärkung des Einzelhandelsstandortes Rostock/Umland durch Stärkung der Zentrenstruktur durch eine abgestimmte und geordnete Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der im Einzelhandelsentwicklungskonzept identifizierten vier Entwicklungsszenarien.**
3. **Verbesserung/Festigung der interkommunalen Kooperation durch Schaffung transparenter Informations- und Abstimmungsverfahren.**

Auf der Grundlage des „Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Rostock“ wurde bereits unter 2.3.3 die Bestandssituation in den ehemals 24 Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes beschrieben.

²³ Die ehemaligen Gemeinden Damm, Kavelstorf und Kessin werden jetzt mit der Großgemeinde Dummerstorf erfasst, so dass der Stadt-Umland-Raum nur noch aus 21 Gemeinden und der Hansestadt Rostock besteht.

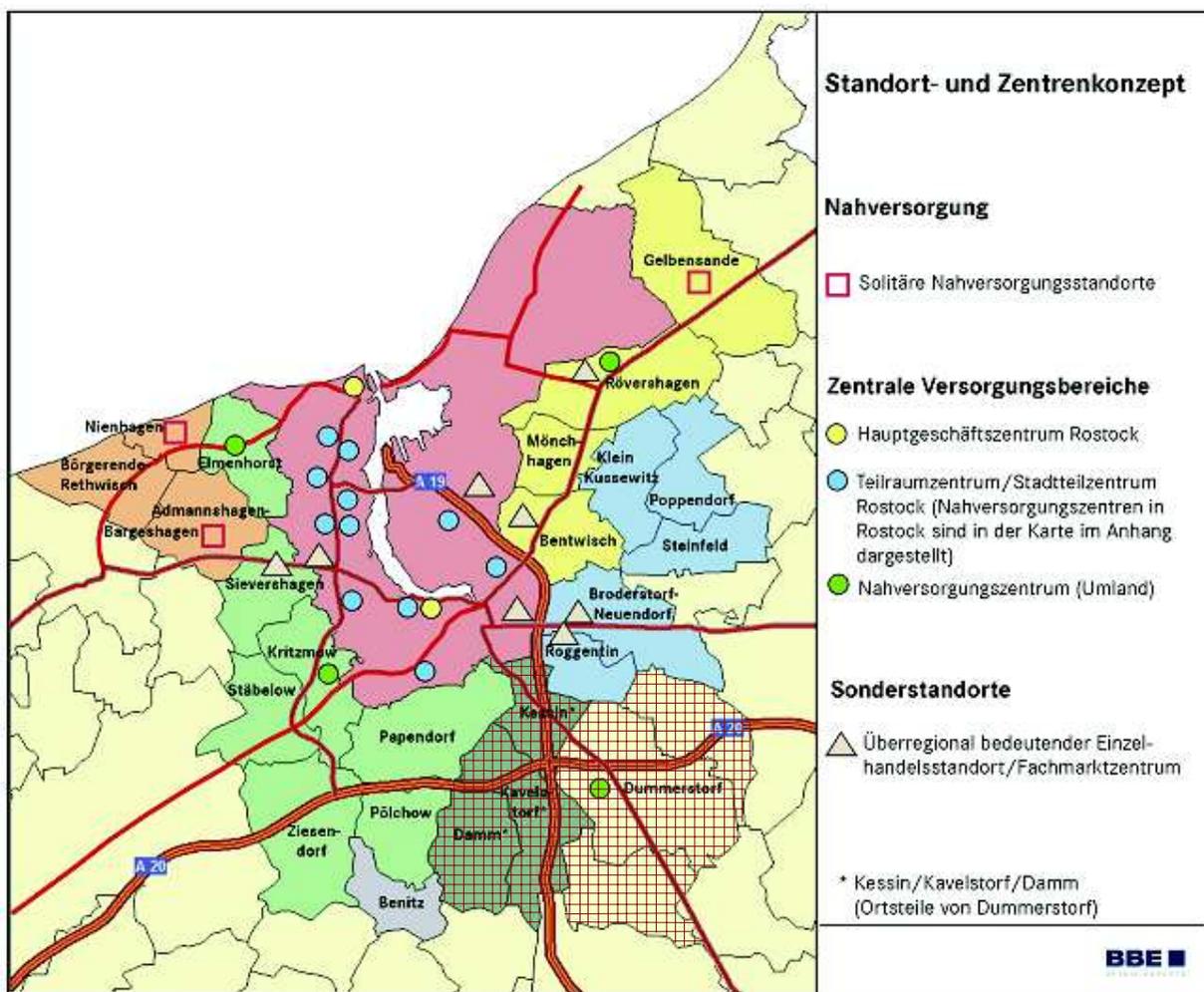
Das Entwicklungskonzept beinhaltet neben einem Standort- und Zentrenkonzept konkrete Aussagen zu den Entwicklungsszenarien in den verschiedenen Gemeinden. Im Rahmen des Standort- und Zentrenkonzeptes werden den Einzelhandelsstandorten konkrete Funktionszuweisungen im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktionalität gegeben.

Entwicklungsszenarien zur Sicherung der Nahversorgung in den Umlandgemeinden

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung an den bestehenden Einzelhandelsstandorten in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock wurden unter Zugrundelegung von nahversorgungsrelevanten Kriterien (z.B. Einwohnergröße der Gemeinde, Nachfragepotenzial, Kaufkraftbedingungen, aktuelle Flächenausstattung, Verkehrsanbindung etc.) vier Entwicklungsszenarien herausgearbeitet, welche nachstehend beschrieben werden.

Für die Kernstadt Rostock erfolgt keine „Neubewertung“ der Funktions-/Zentrenstruktur. Das durch die Bürgerschaft am 04.03.2009 beschlossene Zentrenkonzept²⁴ (Beschluss Nr. 0828/08 –BV), welches 24 Zentrale Versorgungsbereiche als Grundgerüst für künftige Einzelhandelsstruktur vorsieht, wurde in das Einzelhandelsentwicklungskonzept zum SUR integriert

Abbildung 29: Standort- und Zentrenkonzept der Versorgung im Stadt-Umland-Raum



Quelle: BBE RETAIL EXPERTS 2009

²⁴ Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock – Teil 2 der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

1. Entwicklungsstandorte

Hierbei handelt es sich um Standorte mit erkennbaren Entwicklungsoptionen, die eine Ausweitung bzw. Neuansiedlung von nahversorgungsorientierten Verkaufsflächen ermöglichen. Die Kriterien werden von 6 Gemeinden erfüllt. Wobei unterschieden wird zwischen der Neuansiedlung / Entwicklung von Nahversorgungsstandorten und der Entwicklung im Zusammenhang mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen (Moderate Bestandserweiterung).

Die Kriterien für eine Neuansiedlung werden von folgenden Gemeinden erfüllt:

- Broderstorf,
- Börgerende – Rethwisch,
- Dummerstorf²⁵.

In die Kategorie der moderaten Bestandserweiterung fallen folgende Gemeinden:

- Admannshagen – Bargeshagen,
- Dummerstorf²⁶,
- Kritzmow²⁷,
- Rövershagen²⁸.

2. Begrenzungsstandorte

Diese Kategorie umfasst die vorhandenen Fachmarkttagglomerationsstandorte sowie das Nahversorgungszentrum Elmenhorst. Die Standorte sind aufgrund ihres Flächenangebotes (Schwerpunkt ist großflächiger Einzelhandel) mit qualifiziertem Nahversorgungsangebot sowie Angeboten aus mittel- bis langfristig benötigten Bedarfsbereichen, langfristig wettbewerbsfähig und sollten im Hinblick auf eine Stabilisierung der Versorgungsstrukturen im SUR begrenzt werden.

Begrenzungsstandorte sind:

- Elmenhorst,
- Sievershagen - Ostseepark,
- Bentwisch - Hansescenter,
- Roggentin - Globus,
- Broderstorf - HEROS Center.

3. Bestandssicherungsstandorte

Hierbei handelt es sich um Standorte mit begrenztem Nachfragepotenzial, welche zurzeit eine gewisse Nahversorgung aufweisen. Dieses Nahversorgungsangebot sollte angesichts nicht vorhandener Entwicklungsoptionen im Bestand gesichert werden.

Folgende Standorte erfüllen die Kriterien einer Bestandssicherung:

- Nienhagen,
- Stäbelow,
- Bentwisch (Dorflage),
- Steinfeld,
- Mönchhagen,
- Gelbensande.

4. Unterversorgungsstandorte

Hierbei handelt es sich um 9 Gemeinden mit ihren Ortsteilen, in denen zurzeit keine stationäre Nahversorgung vorhanden ist. Eine Neuansiedlung von tragfähigen Lebensmittelanbietern ist angesichts des begrenzten Nachfragepotenzials aus betriebswirtschaftlichen

²⁵ Die Tatsache, dass die Tragfähigkeit am vorhandenen Standort (Unterlagerung im Wohngebäude) derzeit nicht einschätzbar ist, lässt eine Entscheidung zwischen der Einstufung in „moderater Bestandserweiterung“ und „Neuansiedlung“ offen.

²⁶ Siehe 25

²⁷ Es ist zu berücksichtigen, dass durch die aktuellen Entwicklungen in Rövershagen und Kritzmow (Baurecht für weiteren Lebensmittelmarkt) keine freien Entwicklungspotenziale mehr bestehen, das bedeutet, künftig ist die Nahversorgung auf die bestehenden bzw. baurechtlich gesicherten Standorte zu begrenzen (= Begrenzungsstandort)

²⁸ Siehe 27

Gründen kaum realisierbar. Zur Sicherung der Nahversorgung in diesen Gemeinden müssen künftig alternative Nahversorgungskonzepte entwickelt werden, die auf die Zusammenführung unterschiedlichster Bedürfnisse setzen. Die Nahversorgung muss von mehreren Säulen getragen werden: Kommunikation/ bürgerliches Engagement, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und einem Paket von sonstigen kulturellen und sozialen Diensten aller Art sowie mobile Versorgungsanbieter etc.

Diese Zielsetzung gilt für folgende Gemeinden:

- Ziesendorf,
- Papendorf,
- Pölchow,
- Benitz,
- Ortsteil Damm (Gemeinde Dummerstorf),
- Ortsteil Kavelstorf (Gemeinde Dummerstorf),
- Ortsteil Kessin (Gemeinde Dummerstorf),
- Poppendorf,
- Klein Kussewitz.

Die vier voran genannten Entwicklungsszenarien werden in der Karte zum Entwicklungsrahmen dargestellt.

Zur Durchsetzung der Leitlinien und Umsetzung der Entwicklungsszenarien sind im SUR Informations- und Abstimmungsverfahren notwendig. Um die definierten Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels im SUR Rostock zu erreichen bzw. das EHK SUR verwirklichen zu können, müssen zunächst „Spielregeln“ zur Kooperation zwischen den Partnern (SUR-Gemeinden) entwickelt werden und es muss eine Organisationsstruktur (wer, was, warum, wann?), d.h. ein Kooperationsgremium geschaffen werden (siehe Kapitel 5). Mitglieder des Kooperationsgremiums sollten die 21 Umlandgemeinden, vertreten durch die Amtsverwaltungen, die Hansestadt Rostock, der Landkreis Bad Doberan, das Amt für Raumordnung und Landesplanung MM/Rostock, die Oberste Landesplanungsbehörde, die IHK Rostock und der Einzelhandelsverband Nord e.V. sein.

Aufgaben eines Kooperationsgremiums (noch nicht abschließend definiert)

1. Bewertung der relevanten Einzelhandelsvorhaben (zunächst unabhängig von der baurechtlichen Situation) im Sinne der Umsetzung der Ergebnisse des SUR Einzelhandelskonzeptes.

Zur Einstufung der Relevanz eines Vorhabens ist zu klären, wann ein Einzelhandelsvorhaben für die Sicherung der Nahversorgung bzw. für die Umsetzung der definierten Ziele von Bedeutung ist und wie mit den Einzelhandelsvorhaben zu verfahren ist.

Welche Abstimmungsschritte sind einzuleiten?

Zur Bewertung des Einzelhandelsvorhabens dienen „Aufgreif- / Relevanzschwellen“, die in der nachfolgenden Tabelle 18 dargestellt sind.

In Abhängigkeit von der Lage eines Einzelhandelsvorhabens leitet sich das Verfahren um Umgang mit dem Vorhaben im Kooperationsgremium ab (Information oder Abstimmung/ Prüfung).

Tabelle 18: Auffangschwellen/ Prüfschema für Einzelhandelsvorhaben im SUR

Standort des Vorhabens	nahversorgungsrelevante Sortimente ²⁹		zentrenrelevante Sortimente ²⁷	
	Relevanzschwelle	Verfahren	Relevanzschwelle	Verfahren
Hansestadt Rostock				
innerhalb eines ZBV ³⁰ gemäß Bürgerschaft vom 04.03.2009	800 m ²	Information	800 m ²	Information
außerhalb eines ZVB	400 m ²	Information ³¹	800 m ²	Abstimmung
Umlandgemeinde				
innerhalb eines ZVB/EWB ³²	400 m ²	Information	400 m ²	Information
außerhalb eines ZVB/EWB	400 m ²	Abstimmung	400 m ²	Abstimmung

2. Das Kooperationsgremium verabschiedet, im Ergebnis der Abstimmung/Prüfung, eine Empfehlung an die planende Gemeinde. Der konkrete Ablauf des Abstimmungsverfahrens (Prüfschema) ist noch nicht abschließend festgelegt. Das im EHK SUR vorgeschlagene Prüfschema ist durch das Koordinationsgremium im Sinne einer praxistauglichen Anwendung weiter zu qualifizieren. Dabei sind insbesondere die baurechtlichen Rahmenseetzungen zu berücksichtigen (vgl. hierzu Anlagen 1 und 2).
3. Ebenfalls in den Aufgabenbereich des Kooperationsgremiums sollte die Unterstützung möglicher Projekte zur Verbesserung der Daseinsvorsorge in schlecht bzw. nicht versorgten Gemeinden gehören. Hierzu zählt die Unterstützung bei Maßnahmen zur Verbesserung der mobilen Versorgung oder auch die Installierung von flexiblen Nahversorgungskonzepten (nicht nur Lebensmittelversorgung).
4. Das SUR Konzept Einzelhandel sollte alle 2 Jahre aktualisiert und auf seine Umsetzung überprüft werden (Monitoring).

²⁹ Zentrenrelevanz gemäß Rostocker Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes der HRO. Die Rostocker Sortimentsliste wird in Anlage 3 aufgeführt. In einem nächsten Arbeitsschritt muss eine auf den Stadt-Umland-Raum zugeschnittene Sortimentsliste erarbeitet werden.

³⁰ Zentraler Versorgungsbereich

³¹ Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 04.03.2009 muss ein gutachtlicher Nachweis der Verträglichkeit für Einzelhandelsansiedlungen außerhalb von ZBV erbracht werden.

³² Entwicklungsbereich