

Beschlussvorlage	Datum: 10.01.2011	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		
2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK - 2. FS)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.02.2011	Ortsbeirat Schmarl (7)	Vorberatung
08.02.2011	Ortsbeirat Evershagen (6)	Vorberatung
08.02.2011	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung
17.02.2011	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung
10.03.2011	Ortsbeirat Kröpeliner Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
15.03.2011	Ortsbeirat Groß Klein (4)	Vorberatung
16.03.2011	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Vorberatung
17.03.2011	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
29.03.2011	Ortsbeirat Lichtenhagen (3)	Vorberatung
05.04.2011	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
13.04.2011	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK – 2. FS).

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

- Nr. 0546/02-BV vom 09.10.2002 „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Teil A als Grundlage für die Umsetzung des Bundesförderprogramms Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen in der Hansestadt Rostock“

- Nr. 0066/09-BV vom 04.03.2009 „Räumliche Abgrenzung des Fördergebietes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Sachverhalt:

Die Bundesregierung verabschiedete im Jahre 2001 das Städtebauliche Sonderprogramm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“. Bestandteil dieses Programms sind das „Teilprogramm zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau in räumlich festgelegten Fördergebieten“ und das „Teilprogramm Aufwertung von Stadtquartieren“. Letzteres ist die Fortführung des vorangegangenen „Förderprogramms zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (Wohnumfeldförderprogramm). Für die Bewilligung von Finanzhilfen aus dem Bundesförderprogramm bildete die Erstellung eines sogenannten „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) die inhaltlich - konzeptionelle Grundlage.

Mit dem ISEK war die Aufgabe gestellt, ausgehend von einer umfassenden indikatorengestützten Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation der Gesamtstadt und ihrer 21 Stadtbereiche, jene Stadtbereiche herauszuarbeiten, welche aufgrund ihres Entwicklungsstandes einer vorrangigen Förderung in der Stadtentwicklung durch Einsatz von Städtebaufördermitteln bedurften. Zugleich waren für diese Gebiete Maßnahmen und Entwicklungsziele darzustellen.

Mit den Zielsetzungen des Bundesförderprogramms erhielt im Besonderen auch das „Gebot der Innenentwicklung“ einen völlig neuen Stellenwert. Damit war von vornherein die ohnehin strategische Zielstellung der Hansestadt Rostock bestimmt, vor allem die weitere Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes auch künftig durch die Städtebauförderung zu stärken.

Die Analyse ergab weiterhin, dass die Stadtbereiche Groß Klein, Schmarl, Evershagen, Dierkow-Neu und Toitenwinkel als „Umstrukturierungsgebiete mit Handlungsdruck“ einzustufen sind. Ausschlaggebend für diese seinerzeitige Einstufung war die Tatsache, dass es in all diesen Stadtbereichen über den städtischen Durchschnitt von 8,4 % weit hinausreichende Wohnungsleerstände

(z. B. Groß Klein 26 %) gab, die infrastrukturelle und städtebauliche Situation zum Teil erhebliche Defizite beinhaltete und sozioökonomisch betrachtet, die stärksten Bevölkerungsverluste zu verzeichnen waren.

Zu den benannten künftigen Fördergebieten des Programms „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ gab es bei der Erstellung des ISEK einen breiten inhaltlichen Konsens mit der Wohnungswirtschaft sowie den Vereinen, Verbänden und Gremien vor Ort, insbesondere den Ortsbeiräten sowie den inhaltlich für die Stadtentwicklungsprozesse zuständigen Ausschüssen der Bürgerschaft, so dass am 9. Oktober 2002 die Bürgerschaft das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Rostock (ISEK) im Rahmen der Durchführung des Bundesförderprogramms Stadtumbau Ost“ beschloss (Beschluss-Nr. 0546/02-BV).

Die Kontrolle der Umsetzung der im ISEK festgelegten Aufgaben und Ziele der Stadtentwicklung erfolgte in dem zurückliegenden Zeitraum auf der Grundlage eines jährlichen Monitoring (indikatorengestütztes Beobachtungs- und Bewertungssystems der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung).

Die aus dem ISEK abgeleiteten Maßnahmen und Vorhaben für die Fördergebiete sowie das Sanierungsgebiet wurden prioritär realisiert. Alljährlich mit der Antragstellung auf Fördermittel wurden dazu beim Land M-V, Maßnahme- und Prioritätenlisten, beschlossen durch die Bürgerschaft (zuletzt mit den Beschlüssen Nr. 2010/BV/1355 und 2010/BV/1360 sowie 2010/BV/1286 und 2010/BV/1287 vom 06. Oktober 2010) eingereicht.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern, als Bewilligungsstelle für die Ausreichung der jährlichen Programmmittel hat mit Beginn des Stadtumbauprogramms die Aufgabe gestellt, dass ISEK in angemessenen Zeiträumen von 3 – 5 Jahren zu aktualisieren bzw. fortzuschreiben. Daraus folgend wurde die 1. Fortschreibung 2004 vorgenommen.

Die jetzt vorliegende 2. Fortschreibung erfolgte sowohl aus zeitlicher, aber insbesondere inhaltlicher Notwendigkeit. Mit dem Monitoringbericht 2008 wurde deutlich, dass der Vergleich der Entwicklung der 21 Stadtbereiche auf sozioökonomischem, wohnungswirtschaftlichem und städtebaulichem Gebiet Differenzierungen zeigte, die eine tiefgehende konzeptionelle Untersuchung erforderlich machten.

Ferner stand mit dem Jahr 2009 der Übergang aus der 1. Förderperiode des Stadtumbauprogramms seit 2001 in die 2. Förderperiode bis 2016 bevor, so dass eine Bilanz des Erreichten und die Erarbeitung künftiger entwicklungsrelevanter Ziele ohnehin geboten war. Letztlich gab auch die 2006 im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock erstellte Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose im Abgleich mit den tatsächlich eingetretenen Entwicklungen anhand des Monitorings den Hinweis auf eine Aktualisierung der Prognosen im Rahmen einer 2. Fortschreibung des ISEK.

Die Gesamtdokumentation der 2. Fortschreibung des ISEK setzt sich aus 3 Teildokumenten (A; B; C) zusammen.

Der Teil A umfasst die Analyse der Stadt- und Stadtbereichsentwicklung auf der Grundlage von sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Indikatoren unter inhaltlicher Verarbeitung des Monitorings per 31.12.2008 sowie der Ergebnisse aus der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose.

Der Teil B umfasst die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Einzelkonzeptionen für die künftigen Stadtbereiche des Stadtumbaus.

Der Teil C umfasst die Erarbeitung einer Konzeption zur Umsetzung des Programms „Aktive Stadt- und Ortszentren“ für die Innenstadt.

zu Teil A:

Aufgabe des Teiles A des ISEK war es, durch die Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation der Gesamtstadt und der 21 Stadtbereiche sowie des Vergleichs des Entwicklungsstandes jedes Stadtbereiches mit den Ergebnissen der Gesamtstadt sowie des Vergleichs der Stadtbereiche untereinander im Rahmen eines Ranking die künftigen Fördergebiete des Stadtumbauprozesses herauszuarbeiten. Dazu wurde eine Gebietstypologie erstellt, die folgende Klassifizierung ausweist:

Gebietstyp I	-	Stadtumbaugebiet mit Handlungsdruck
Gebietstyp II	-	Stadtumbaugebiet mit abnehmendem Handlungsdruck
Gebietstyp III	-	Stadtumbaugebiet mit zunehmendem Handlungsdruck
Gebietstyp IV	-	Stadtumbaugebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf
Gebietstyp V	-	Stadtumbaugebiet mit spezifischem Handlungsbedarf

Im ISEK – Teil A ist eine nähere Definition der Charakteristik der Gebietstypen dargestellt.

Im Ergebnis der Analyse wurden die Stadtbereiche Schmarl, Dierkow-Neu, Toitenwinkel und erstmalig Lichtenhagen als „Stadtumbaugebiete mit Handlungsdruck“ herausgearbeitet.

Die Stadtteile Groß Klein und Evershagen konnten aufgrund des durch die zurückliegende Förderung aus dem Stadtumbauprogramm und dem Programm „Die soziale Stadt“ (Groß Klein) erreichten Entwicklungsstandes als „Stadtumbaugebiet mit abnehmendem Handlungsdruck“ eingestuft werden.

Aufgrund seiner Entwicklung vor allem im sozioökonomischen, aber auch wohnungswirtschaftlichen Bereich wird der Stadtbereich Lütten Klein als „Stadtumbaugebiet mit zunehmendem Handlungsdruck“ betrachtet.

Die zentralen und spezifischen Funktionen der Stadtbereiche Warnemünde, Stadtmitte und Kröpeliner-Tor-Vorstadt für die Gesamtheit haben für diese Stadtbereiche zu einer Einstufung als „Stadtumbaugebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf“ geführt. Zu „Erhaltungsgebieten mit spezifischem Handlungsbedarf“ wurden die Stadtbereiche Rostocker Heide, Reutershagen, Hansaviertel, Gartenstadt/Stadtweide, Südstadt, Biestow, Brinckmansdorf, Dierkow-Ost, Dierkow-West, Gehlsdorf und Rostock Ost erklärt.

Im ISEK sind im Einzelnen die Ergebnisse, die zu der Zuordnung der Stadtbereiche zu den einzelnen Gebietstypen geführt haben, begründet.

zu Teil B

In den im Teil B des ISEK erarbeiteten Einzelkonzeptionen für die „Stadtumbaugebiete mit Handlungsdruck“ wurden die jeweils stadtbereichsspezifischen Maßnahmen der künftigen Entwicklung auf sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Gebiet konzipiert. Aufgrund des mit Teil A analysierten Entwicklungsstandes gehören die Stadtbereiche Groß Klein und Evershagen künftig nicht mehr zu den Stadtumbaugebieten mit Handlungsdruck. Für diese beiden Fördergebiete wurden deshalb Ergebnisberichte des vergangenen Förderprozesses erstellt. Als neues Gebiet mit Handlungsdruck wurde der Stadtbereich Lichtenhagen herausgearbeitet, für den im Teil B gleichfalls eine Einzelkonzeption erstellt wurde.

Die Einzelkonzeptionen weisen auf eine generelle Entwicklungstendenz aus dem bisherigen Stadtumbauprozess hin. Danach wird sichtbar, dass die Wohnungsmarktregulierung, welche in der 1. Förderperiode von 2001 bis 2009 vorrangig den Stadtumbauprozess bestimmte, nunmehr nicht mehr den Schwerpunkt bildet. Durch die physische Beseitigung von 1969 Wohnungen, aber auch durch Bevölkerungszuwachs und die Veränderung der Haushaltsstrukturen in Richtung 1- und 2-Personenhaushalte beträgt der Wohnungsleerstand in der Stadt gegenwärtig durchschnittlich 5 %. Im Mittelpunkt künftiger Entwicklung der Stadtumbaugebiete mit Handlungsdruck steht deshalb die städtebauliche Aufwertung und Funktionalität, vordringlich die Gestaltung der durch Abriss von Gebäuden frei gewordenen öffentlich und privaten Flächen sowie die Beseitigung noch vorhandener einzelner städtebaulicher Missstände. Dazu wurde eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe „Flächenmanagement“ gebildet.

Bestandteil der Einzelkonzeptionen der Stadtumbaugebiete mit Handlungsdruck sind auch die aktualisierten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen. Sie machen darauf aufmerksam, dass im Rahmen des künftigen gesamt-demografischen Entwicklungsprozesses in Deutschland, ggf. auch in der Hansestadt Rostock Bevölkerungsrückgang ab 2013/14 eintreten könnte. Dieser würde nach der Prognose eine erneute Phase des Wohnungsleerstandes vor allem in den industriell gefertigten Wohngebieten der Großwohnsiedlungen nach sich ziehen.

Schlussfolgernd daraus würde die Notwendigkeit einer 2. Periode der Wohnungsmarktregulierung durch Rückbau/Abriss von Wohnungen zum Tragen kommen müssen. Die städtebaulich verträglichen Möglichkeiten der Regulierung sind gleichfalls in den Einzelkonzeptionen aufgeführt.

zu Teil C

Mit der 2. Fortschreibung des ISEK wurden auch die Fördervoraussetzungen für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geschaffen. Das Programm wurde mit der

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung des Bundes mit den Ländern 2008 mit einer Laufzeit von 8 Jahren zur Förderung der Innenentwicklung eingeführt.

Entsprechend den Leitlinien des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung zum Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Mecklenburg-Vorpommern wird die Aufstellung eines integrierten Handlungskonzeptes auf Basis des ISEK empfohlen. Das Handlungskonzept ist als Teil C Bestandteil des ISEK. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Ziel ist es, von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichen Leerständen betroffene zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig zu stärken und das Investitionsklima für private Investitionen zu verbessern und das private Engagement zu stärken.

Neu ist die Möglichkeit der Förderung des City- bzw. Standortmanagements und eines Verfügungsfonds. Das vorliegende integrierte Handlungskonzept berücksichtigt den integrativen Ansatz, indem eine Bündelung von Maßnahmen und Ressourcen vorgenommen werden kann und gleichzeitig der Kommunikationsprozess aller Beteiligten unterstützt wird. Die im Teil C enthaltenen Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Priorität und der zeitlichen Umsetzung in der für das Jahr 2012 aufzustellenden Prioritätenliste und dem Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ berücksichtigt werden.

Die Abgrenzung des Fördergebietes (Beschluss Nr. O66/09-BV vom 04.03.2009) wurde mit dem vorliegenden IHK überprüft und bestätigt, so dass die Programmmittel wie bisher innerhalb des Sanierungsgebietes eingesetzt werden können.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass die Gesamtdokumentation der 2. Fortschreibung des ISEK das Ergebnis eines allumfassenden Beteiligungsprozesses innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung darstellt. Neben einer Vielzahl detaillierter Beratungen, Erörterungen und Präsentationen einzelner Teile des ISEK wurde die vorliegende Endfassung der Gesamtdokumentation in Einzelveranstaltungen den beteiligten Ämtern der Stadtverwaltung, den Ortsbeiratsvorsitzenden der Gebiete mit Handlungsdruck, mit besonderem Entwicklungsbedarf und mit abnehmendem Handlungsdruck sowie den in der Stadt ansässigen Wohnungsunternehmen erläutert. Dabei zeigte sich grundsätzliches Einverständnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Sicherung des Komplementäranteils der Hansestadt Rostock im städtischen Haushalt entsprechend den jährlich durch die Bürgerschaft zu beschließenden Maßnahme- und Prioritätenlisten der Städtebauförderung.

Roland Methling

Anlage/n:

ISEK – 2. FS (in Papierform bzw. als CD)