

Erster Entwurf

Raumentwicklungsprogramm Region Rostock

*(früher: Regionales Raumentwicklungsprogramm
Mittleres Mecklenburg/Rostock)*

Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum
– Entwurf zum ersten Beteiligungsverfahren



PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK

JUNI 2018

Raumentwicklungsprogramm Region Rostock

*(amtliche Bezeichnung vor Umbenennung der Planungsregion
im Jahr 2012: Regionales Raumentwicklungsprogramm
Mittleres Mecklenburg/Rostock)*

Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 –
Stadt-Umland-Raum

Entwurf zum ersten Beteiligungsverfahren

Der Entwurf beruht auf dem geltenden RREP MM/R gemäß Landesverordnung vom 22.08.2011. Vorschläge zur Änderung von Programmsätzen und Begründungen sowie redaktionelle Hinweise sind im nachfolgenden Text grau hinterlegt. Die entsprechenden Änderungen in der Grundkarte sind in den Kartenausschnitten (Blatt 1 bis 4) wiedergegeben.

Entsprechend der im Jahr 2012 erfolgten Umbenennung des Regionalen Planungsverbandes Mittleres Mecklenburg/Rostock in „Planungsverband Region Rostock“ wird das Regionale Raumentwicklungsprogramm in der Fortschreibung als „Raumentwicklungsprogramm Region Rostock“ bezeichnet. Die gesetzlichen Aufgaben des Verbandes sowie die Inhalte und die Verbindlichkeit des geltenden Raumentwicklungsprogrammes vom August 2011 bleiben von dieser Namensänderung unberührt.

Juni 2018

Planungsverband Region Rostock

Geschäftsstelle:
Amt für Raumordnung und Landesplanung
Region Rostock
Erich-Schlesinger-Straße 35
18059 Rostock

Tel: 0381 / 331-89450
Fax: 0381 / 331-89470

e-mail: poststelle@afrr.mv-regierung.de
Internet: www.planungsverband-regionrostock.de

3.1.2 Stadt-Umland-Raum

- | | | |
|----------|--|--|
| Z | (1) Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. Für den Stadt-Umland-Raum ist der Entwicklungsrahmen bei Bedarf fortzuschreiben. | Stadt-Umland-Raum Rostock |
| G | (2) <i>unverändert</i> | Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum |
| Z | (3) In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.1 (2) auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken. Das im Programmsatz 4.1 (2) gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm pauschal festgelegte Maß der Eigenentwicklung ist aufgrund der siedlungsstrukturellen Dynamik in diesem Raum nicht anzuwenden.
An infrastrukturell geeigneten Orten ist eine über den kommunalen Eigenbedarf hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2 (3) zulässig, soweit dies in einem abgestimmten Entwicklungsrahmen vorgesehen wird. | Wohnbauentwicklung in den Umland-Gemeinden |
| Z | (4) <i>unverändert</i> | Einzelhandelskonzept |

Begründung

zu (1) Stadt-Umland-Raum Rostock

Die räumliche Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist in der Grundkarte der räumlichen Ordnung festgelegt. Der Stadt-Umland-Raum Rostock setzt sich aus den im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Abbildung 14 definierten Gebietskörperschaften zusammen und ist untergliedert in die Kernstadt, d.h. das Stadtgebiet des Oberzentrums Rostock, und in einen Umlandbereich, der die Gemeindegebiete der einbezogenen Umlandgemeinden Admannshagen-Bargeshagen, Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Elmenhorst/Lichtenhagen, Kritzmow, Lambrechtshagen, Mönchhagen, Nienhagen, Papendorf, Pölchow, Poppendorf, Roggentin, Rövershagen, Stäbelow und Ziesendorf umfasst (Gebietsstand 31.01.2018).

Die Abgrenzung des Stadt-Umland-Raums erfolgt nach landeseinheitlichen Kriterien.

Kriterienübersicht 3.1.2-1: Kriterien zur Abgrenzung des Stadt-Umland-Raums Rostock

Folgende Gemeinden werden dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet:

1. Die Stadt Rostock als Kernstadt und
2. direkte Nachbargemeinden, die eine gemeinsame Gemeindegrenze mit Rostock haben unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach Abbildung 15 im Landesraumentwicklungsprogramm und
3. sonstige benachbarte Gemeinden nach Abbildung 16 im Landesraumentwicklungsprogramm.

Der Stadt-Umland-Raum Rostock ist Kern der Regiopolregion Rostock und repräsentiert das wirtschaftliche Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Er hält qualifizierte Arbeitsplätze für den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Rostock und darüber hinaus vor und trägt entscheidend zur Verbesserung der Wirtschaftskraft des Landes Mecklenburg-Vorpommern bei. Der Stadt-Umland Raum ist daher in seiner

Entwicklung so zu fördern, dass er seine Rolle als hervorgehobener Wirtschaftsstandort weiter ausbauen kann und somit in seiner nationalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit gestärkt wird.

Mit einem Anteil von 15,6% an der Gesamtbevölkerung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2015) ist der Stadt-Umland-Raum mit der Kernstadt Rostock (als größte Stadt des Bundeslandes) der dichtest besiedelte Raum in Mecklenburg-Vorpommern. Die Bevölkerungszahl im Stadt-Umland-Raum wird zukünftig voraussichtlich weiter steigen bzw. stabil bleiben (vgl. Hansestadt Rostock (2016): „Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis 2035“ und Planungsverband Region Rostock (2017): „Bevölkerungsprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock“).

Für den Stadt-Umland-Raum wurde 2011 ein Entwicklungsrahmen erstellt, der bedarfsweise fortzuschreiben ist. Unter Einbeziehung von Analyse- und Prognoseergebnissen sollen Leitlinien zur Ausgestaltung des zukünftigen Kooperations- und Entwicklungsprozesses für die Handlungsfelder Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung und Freiraumentwicklung erarbeitet werden. Der Kooperations- und Abstimmungsprozess kann um weitere Handlungsfelder ergänzt werden. Moderiert wird der Prozess durch die Untere Landesplanungsbehörde.

Zu (2) Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum

unverändert

Zu (3) Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden

Grundlage für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 getroffene Regelung zur Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte (Ziel 4.1 (2)) bildeten durch Prognosen gestützte Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung. Für den Planungszeitraum ab 2011 wurde davon ausgegangen, dass der Saldo der Wanderungen im Stadt-Umland-Raum sich weiter abschwächt und sich an den der Hanse- und Universitätsstadt angleicht. Unter Berücksichtigung einer weiter abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer leichten Zunahme von Haushalten wurde von einem bis zu 3%igen Zuwachs der Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu 2009 ausgegangen. Diese Zuwachsgröße wurde 2011 als Maß der Eigenentwicklung bis 2020 festgelegt.

Nach einer vorübergehenden Stagnation der Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes zwischen 2006 und 2011 ist seit 2012 ein anhaltender Einwohnerzuwachs erkennbar. Dieser resultiert zum einen aus der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden, zum anderen aber auch aus Zuzügen u.a. aus der Hansestadt in die Umlandgemeinden. Die Ursachen der wieder auflebenden Suburbanisierung sind vielfältig. Günstige Bedingungen für den Hausbau (Zinstief, moderate Baulandpreise) spielen ebenso eine Rolle wie fehlender Wohnraum bzw. fehlende kostengünstige Wohnbauflächen innerhalb der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der in den Umlandkommunen seit 2011 realisierte Wohnungsbau resultiert zu überwiegenderen Teilen aus der Umsetzung bereits 2009 bestehender rechtskräftiger Bebauungsplanpotenziale sowie aus nicht anzeigepflichtigen Nachverdichtungen oder Umnutzungen im Bestand, zum Teil aber auch aus neuen Bebauungsplänen. Resümierend ist festzustellen, dass deutlich mehr Wohnungen neu gebaut wurden als ursprünglich zu erwarten war. Die Realentwicklung im Stadt-Umland-Raum verlief auch deutlich dynamischer als in den übrigen Gemeinden ohne Zentralortstatus der Planungsregion. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen können Wohnbauplanungen der Umlandkommunen nicht mehr nach der in Kapitel 4.1 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms enthaltenen Zielfestlegung (2) regionalplanerisch beurteilt werden.

Für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist auch künftig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Der Bevölkerungszugewinn wird sowohl für die Kernstadt Rostock (vgl. Hansestadt Rostock [2016]: „Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis 2035“), als auch für die weiteren Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes (vgl. Planungsverband Region Rostock [2017]: „Bevölkerungsprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock“) prognostiziert. Dieser prognostizierten Entwicklung steht nach den vorliegenden Erkenntnissen derzeit kein kurzfristig verfügbares und ausreichendes Wohnbauflächenpotenzial in der Kernstadt sowie in den Umlandgemeinden gegenüber (vgl. Planungsverband Region Rostock [2017]: „Wohnungsnachfrageprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock“; Untere Landesplanungsbehörde (fortlaufend): Raumbesichtigung zum Wohnungsneubau im Stadt-Umland-Raum).

Das zulässige Maß der Eigenentwicklung ist in den Umlandgemeinden anhand des tatsächlichen Ersatz- und Neubaubedarfes der Einwohner sowie der aktuellen Bevölkerungsentwicklung zu bestimmen. Den Entscheidungen sind jeweils aktuelle Prognosen zur Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung zu Grunde zu legen. Die pauschale Beschränkung auf eine Zunahme des Wohnungsbestandes um höchstens 3% gilt im Stadt-Umland Raum nicht. An ausgewählten Orten ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland zulässig. Dazu können sich die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation abstimmen und ein gemeinsames Wohnungsbauentwicklungskonzept erarbeiten. Für den Zeitraum bis 2025 liegt ein solches Konzept vor (Stand Dezember 2017) und wird bei der landesplanerischen Beurteilung kommunaler Bauleitplanungen im Bereich Wohnungsbau berücksichtigt.

Zu (4) Einzelhandelskonzept

unverändert

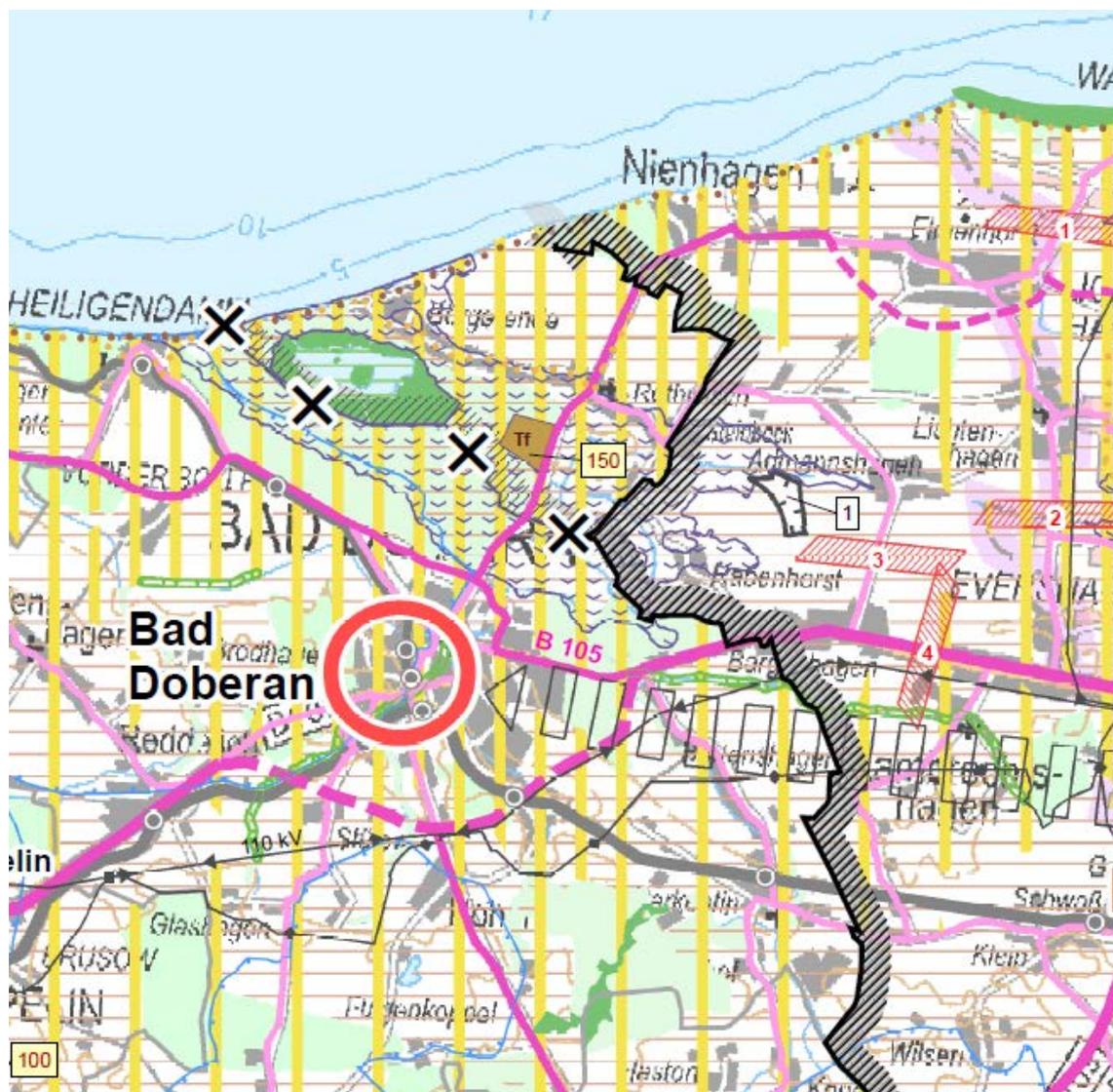
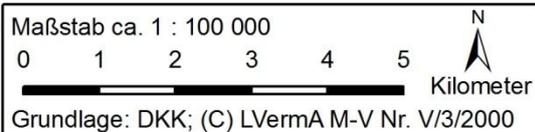
Änderungen in der Grundkarte (Blatt 1 von 4):

X **Aufhebung der Stadt-Umland-Raum Grenze Gemeinde Börgerende-Rethwisch**



Neuabgrenzung Stadt-Umland-Raum im LEP

Übrige Eintragungen: vgl. Planzeichenerklärung im RREP von 2011.
Die neu festgelegte Grenze des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist gemäß Landesraum-
entwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2016 eingetragen.



Änderungen in der Grundkarte (Blatt 2 von 4):

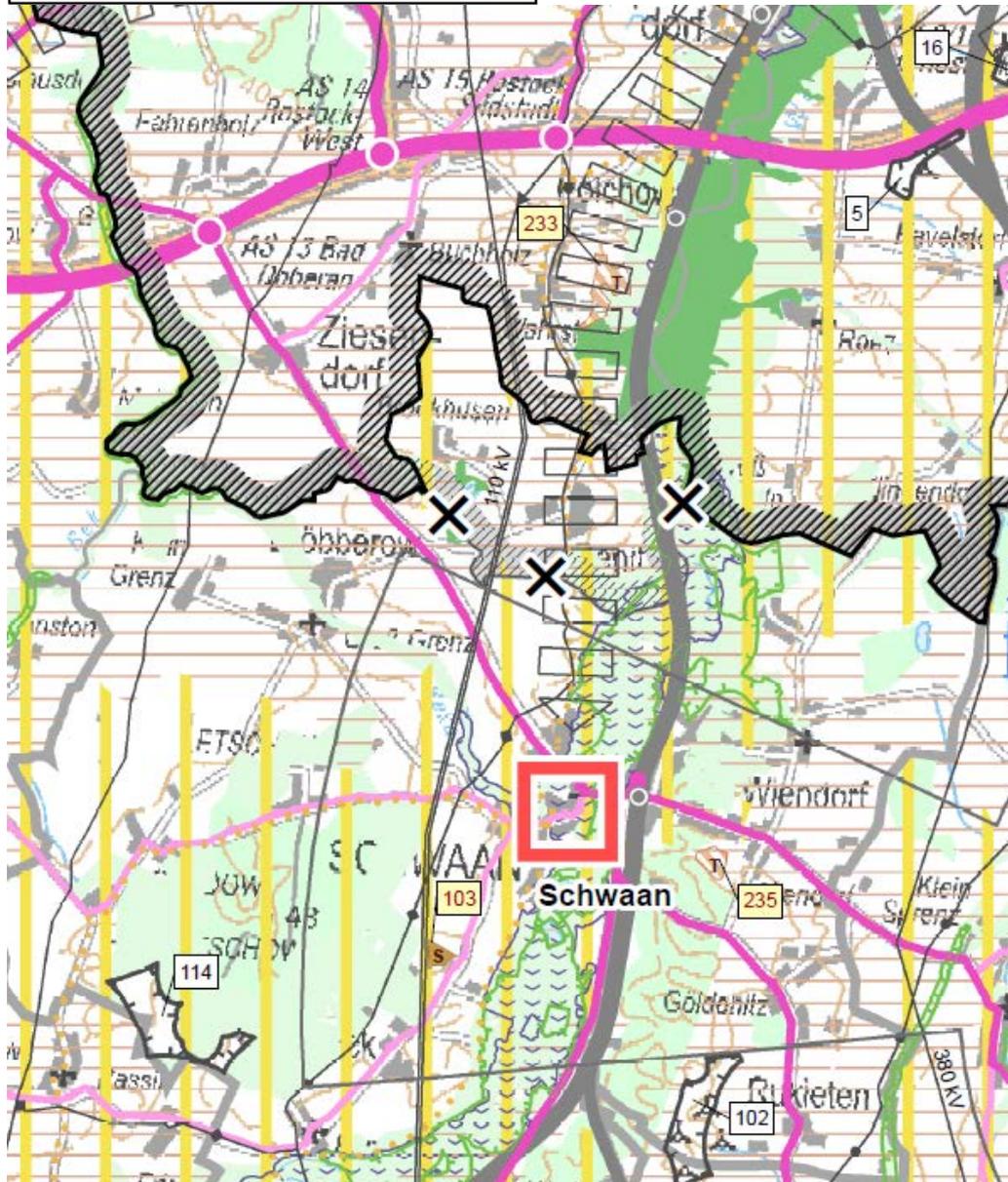
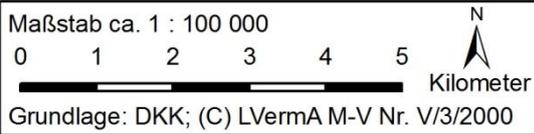
X

**Aufhebung der Stadt-Umland-Raum Grenze
Gemeinde Benitz**



Neuabgrenzung Stadt-Umland-Raum im LEP

Übrige Eintragungen: vgl. Planzeichenerklärung im RREP von 2011.
Die neu festgelegte Grenze des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist gemäß Landesraum-
entwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2016 eingetragen.



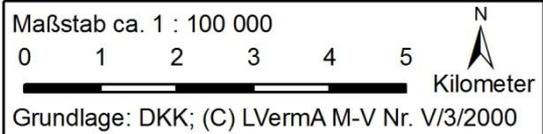
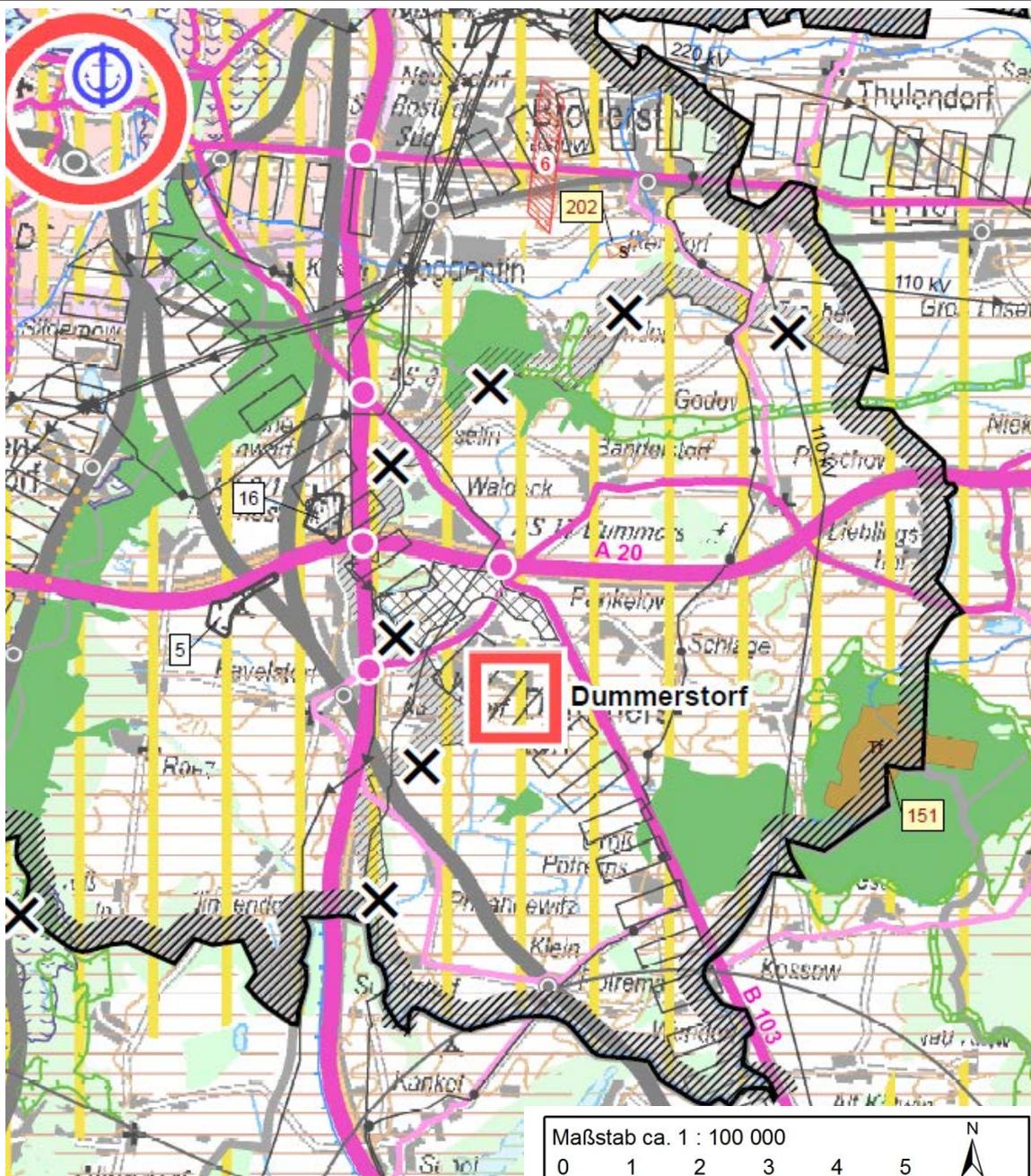
Änderungen in der Grundkarte (Blatt 3 von 4):

X **Aufhebung der Stadt-Umland-Raum Grenze
Gemeinde Dummerstorf**



Neuabgrenzung Stadt-Umland-Raum im LEP

Übrige Eintragungen: vgl. Planzeichenerklärung im RREP von 2011.
Die neu festgelegte Grenze des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist gemäß Landesraum-
entwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2016 eingetragen.



Änderungen in der Grundkarte (Blatt 4 von 4):

X

**Aufhebung der Stadt-Umland-Raum Grenze
Gemeinde Gelbensande**



Neuabgrenzung Stadt-Umland-Raum im LEP

Übrige Eintragungen: vgl. Planzeichenerklärung im RREP von 2011.
Die neu festgelegte Grenze des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2016 eingetragen.

