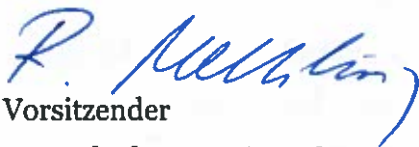




Beschluss PVRR 175/2018

Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms – Fachkapitel 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum

1. Die Verbandsversammlung beschließt die Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Kapitel 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum. Diese betrifft die Anpassung der Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 sowie Regelungen zum Wohnungsbau für die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in Anlehnung an die Programmsätze 4.2 (2) Satz 1 bzw. 4.2 (3) im Landesraumentwicklungsprogramm M-V.
2. Die Verbandsversammlung beschließt den ersten Entwurf für die Fortschreibung freizugeben. Die Geschäftsstelle wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren durchzuführen. Für die öffentliche Auslegung ist ein Zeitraum von 8 Wochen vorzusehen.



Vorsitzender

Rostock, den 05.06.2018

Begründung

Regionales Raumentwicklungsprogramm: bestehende Fortschreibungsbeschlüsse / aktueller Fortschreibungsbeschluss

In der Sitzung der Verbandsversammlung am 20.12.2017 wurde ein Beschlussvorschlag zur Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) in den Fachkapiteln 3.1.2 Stadt-Umland-Raum (SUR) sowie 4.1 Siedlungsentwicklung als Tischvorlage eingebracht und im Ergebnis der Diskussion in den Planungsausschuss bzw. in den Vorstand verwiesen. Hier fanden die Beratungen im April bzw. Mai 2018 statt.

Der Planungsverband Region Rostock hat zurückliegend bereits zwei Fortschreibungsbeschlüsse bezüglich des RREP von 2011 gefasst (RPMM 120/2010 Fachkapitel 3.2 Zentrale Orte und 4.3 Standortanforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung sowie RPMM 128/2011 Kapitel 6.5 Energie einschließlich Windenergie). Mit vorliegender Beschlussvorlage wird über die Fortschreibung des Fachkapitels 3.1.2 (Stadt-Umland-Raum) entschieden.

Hintergrund Stadt-Umland-Abstimmung

Bereits in den Jahren 2014/2015 war erkennbar, dass die reale Bevölkerungsentwicklung und daraus ableitend die Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Rostock und in den Umlandkommunen von den Annahmen, die den Festlegungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) sowie im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) zu Grunde liegen, abweichen. Entgegen den Annahmen verlief die Bevölkerungsentwicklung sowohl in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als auch in den Umlandgemeinden positiver als erwartet. Diese Entwicklung, aber auch weiterhin bestehende Nachholbedarfe im Bereich der individuellen Wohnflächenausstattung sowie der anhaltende Rückgang der Haushaltsgrößen, führen zu einem hohen Wohnraumbedarf, der in der Kernstadt aktuell und absehbar nicht in vollem Umfang und nicht in allen nachgefragten Segmenten abgedeckt werden kann. Der daraus resultierende Handlungsbedarf, der auch einer Veränderung der Beurteilungsgrundlagen in den Umlandgemeinden bedarf, wurde von allen Seiten anerkannt. Somit stand die Entscheidung im Raum, das als Landesverordnung rahmensetzende RREP oder den auf freiwilliger Kooperation beruhenden SUR-ER fortzuschreiben, um möglichst zeitnah zu einer aktualisierten Grundlage für die regionalplanerische Beurteilung kommunaler Wohnbauplanungen zu gelangen.

Im Rahmen des Stadt-Umland-Forums (Versammlung der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Stadt-Umlandgemeinden inkl. der Kernstadt) am 06.07.2015 haben die Anwesenden die Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens (SUR-ER) beschlossen. Die Fortschreibung sollte eine Neuregelung der Wohnbauflächenentwicklung abweichend von der 3%-Regel im RREP enthalten und den Gemeinden eine moderate Entwicklung unter Beachtung der bestehenden Infrastruktur sowohl im Rahmen des Eigenbedarfs als auch an geeigneten Standorten für den überörtlichen Zuzug ermöglichen. Entsprechend Programmsatz 4.2 (3) LEP M-V 2016 ist bei Vorliegen eines abgestimmten Wohnungsbaukonzeptes für den Stadt-Umland-Raum eine Abweichung von der Eigenbedarfsregelung im RREP zulässig.

Auf der Grundlage aktualisierter Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen sowie nach Durchführung von zwei Anhörungsverfahren im Stadt-Umland-Raum wurde am 04.12.2017 in der Sitzung des Stadt-Umland-Forums über den abschließend überarbeiteten Entwurf zur Fortschreibung des SUR-Konzeptes abgestimmt. In dem Konzept wird die angestrebte Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum bis 2025 dargestellt. Das Konzept beruht auf der Zielstellung, dass in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2025 7.000, in den Umlandkommunen 1.300 und in den Zentralen Orten auf den Siedlungsachsen sowie in Güstrow und Bützow 2.000 neue Wohnungen gebaut bzw. planerisch vorbereitet werden. Die Festsetzung und Verteilung der 1.300 Wohnungen auf die Umland-Kommunen bilden die zentralen Bestandteile des Konzeptes. So teilt sich das Wohnungsbaukontingent auf in eine zulässige Wohnbauentwicklung im Grund-

bedarf für alle Gemeinden, in ein Entwicklungskontingent für 9 privilegierte Ortslagen in 7 Gemeinden sowie in ein Kontingent, über das in begründeten Einzelfällen entschieden werden kann. Parallel dazu soll im Rahmen eines jährlichen Monitorings die Realentwicklung beobachtet werden, um zeitnah etwaige Anpassungsbedarfe zu erkennen.

Der vorgelegte Fortschreibungsentwurf wurde am 04.12.2017 durch alle anwesenden Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Umlandkommunen vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindevertretungen bestätigt. Durch den Vertreter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden die Inhalte der Fortschreibung ebenfalls im Grundsatz bestätigt (Höhe der Wohnbaukontingente in den Umlandkommunen und Zentralen Orten bis 2025), wobei darauf hingewiesen wurde, dass die Zustimmung voraussichtlich unter den Vorbehalt von Ausgleichsleistungen zwischen Umlandkommunen und Kernstadt gestellt werden wird. Es wurde vereinbart, dass bis Ende März alle Kommunen des SUR ihre kommunalen Beschlussfassungen (Gemeindevertretung, Bürgerschaft) beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock einreichen. Positive Gemeindebeschlüsse liegen mittlerweile aus allen Umlandkommunen vor.

Handlungserfordernis

Sollte die Kernstadt Rostock dem Stadt-Umland-Konzept nur mit dem Vorbehalt von Ausgleichsleistungen zustimmen, kann das Konzept so nicht in Kraft gesetzt und angewandt werden, da es dann jeweils von bilateralen Verhandlungsergebnissen zu Ausgleichsmaßnahmen planender Gemeinden für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock abhängen wird. Der Konflikt kann im Rahmen der Stadt-Umland-Abstimmungen auch nicht mit raumordnerischen Mitteln gelöst werden. Aufgrund des nachweislich hohen Wohnraumbedarfes im Wirtschaftsraum Rostock wird den Mitgliedern der Verbandsversammlung daher eine möglichst schlanke Fortschreibung des RREP im Kapitel Stadt-Umland-Raum vorgeschlagen, um regionale Handlungsfähigkeit wieder herzustellen und einen Teil des Wohnraumbedarfs in den Umlandkommunen (hier insbesondere im Segment des freistehenden Einfamilienhauses) decken zu können.

Zum Beschlussantrag liegt den Verbandsvertretern der erste Entwurf zur Neufassung des RREP-Kapitels 3.1.2 (Anlage 5.2) vor. Auf der Grundlage eines in dieser Form fortgeschriebenen RREP kann der oben erwähnte Entwurf zur Fortschreibung des Stadt-Umland-Rahmenplans vom Dezember 2017 durch das Amt für Raumordnung bei der Beurteilung kommunaler Wohnbauplanungen im Stadt-Umland-Raum zu Grunde gelegt werden.