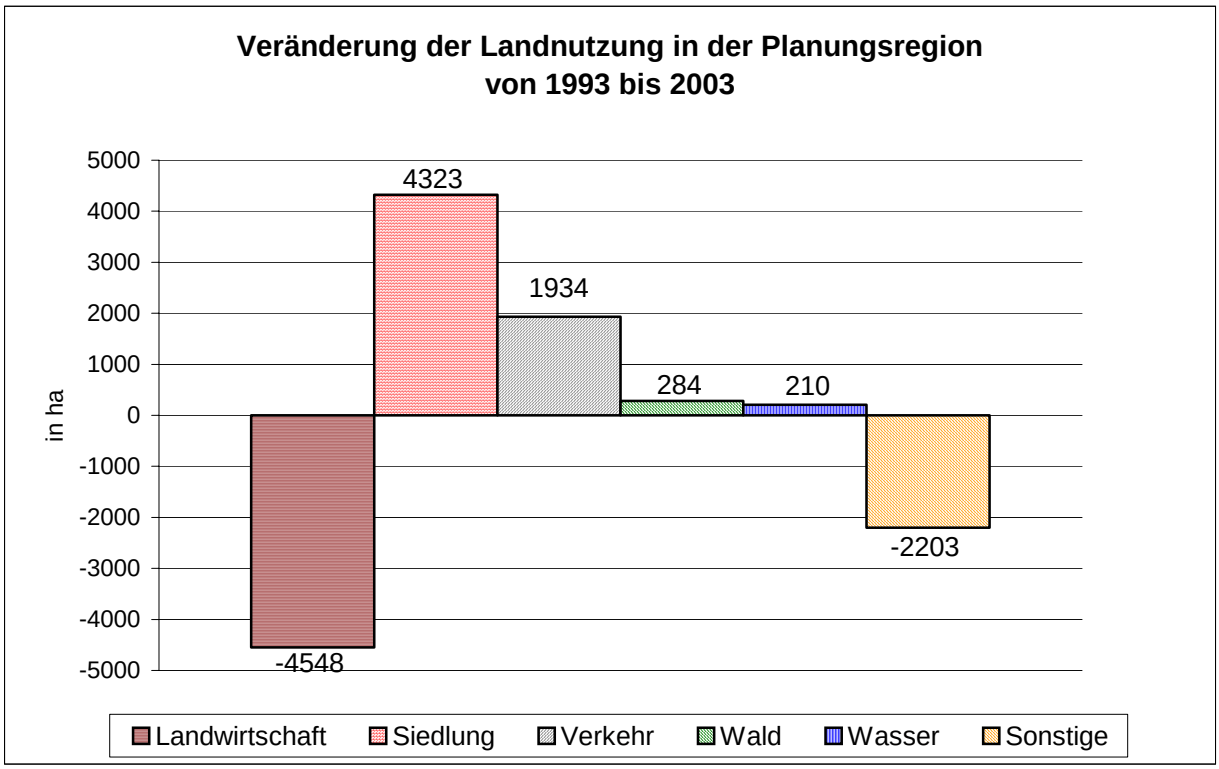
2. Siedlungsstruktur
2.1 Flächennutzung

Die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock erstreckt sich über eine Fläche von 3601 km², wobei auf den Landkreis Bad Doberan 1362 km², auf den Landkreis Güstrow 2058 km² und auf die Hansestadt Rostock 181 km² entfallen.

Der Flächenanteil der Planungsregion an der Landesfläche Mecklenburg-Vorpommerns beträgt 15,5%.

Infolge der nach 1990 einsetzenden Bautätigkeit sowohl im Wohnungsbau, bei gewerblichen und freizeitorientierten Einrichtungen als auch im Verkehrswesen hat sich der Anteil der Flächennutzung für Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Regel zu Lasten der landwirtschaftlichen Fläche anteilsmäßig erweitert.

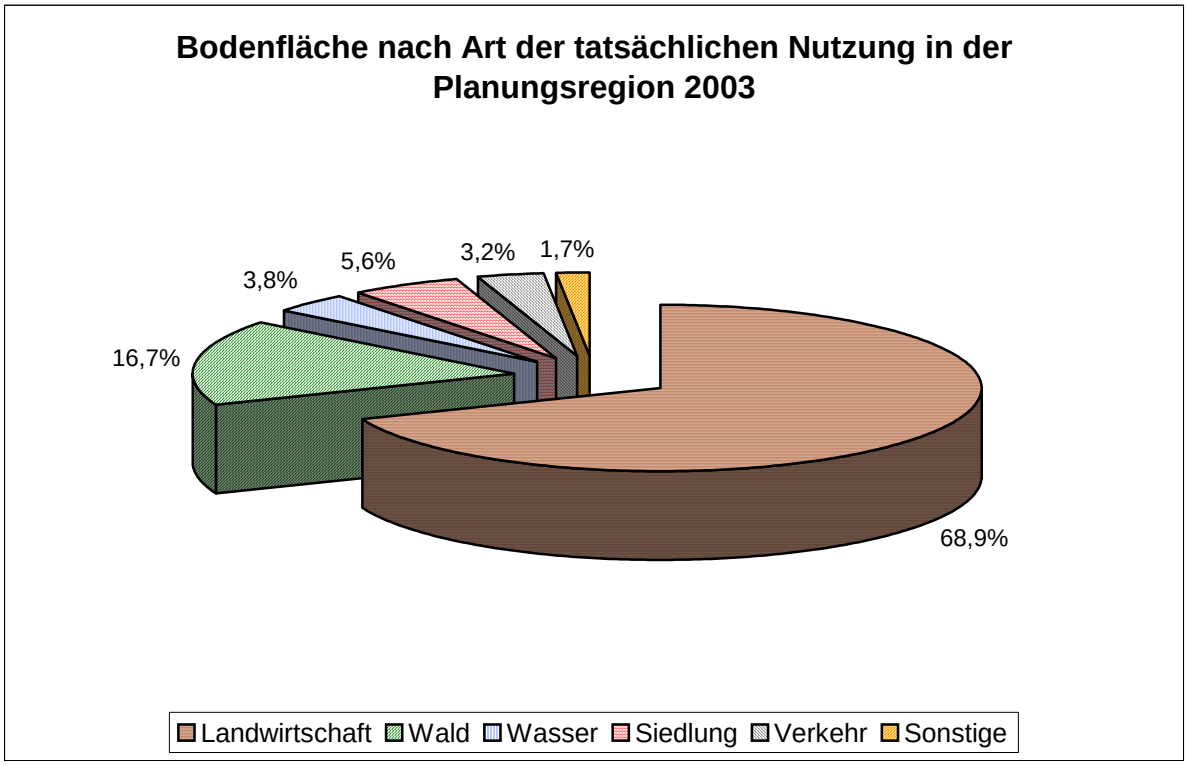
Diagramm 2.1:



Quelle: Statistische Jahrbücher 1994, 2003, Kreisdaten 2.6 und 2.7. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

Die Flächennutzung in der Planungsregion mit Stand 31.12.2003 spiegelt sich wie folgt wieder:

Diagramm 2.2:



Quelle: Statistische Jahrbücher 1994, 2003, Kreisdaten 2.6 und 2.7. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

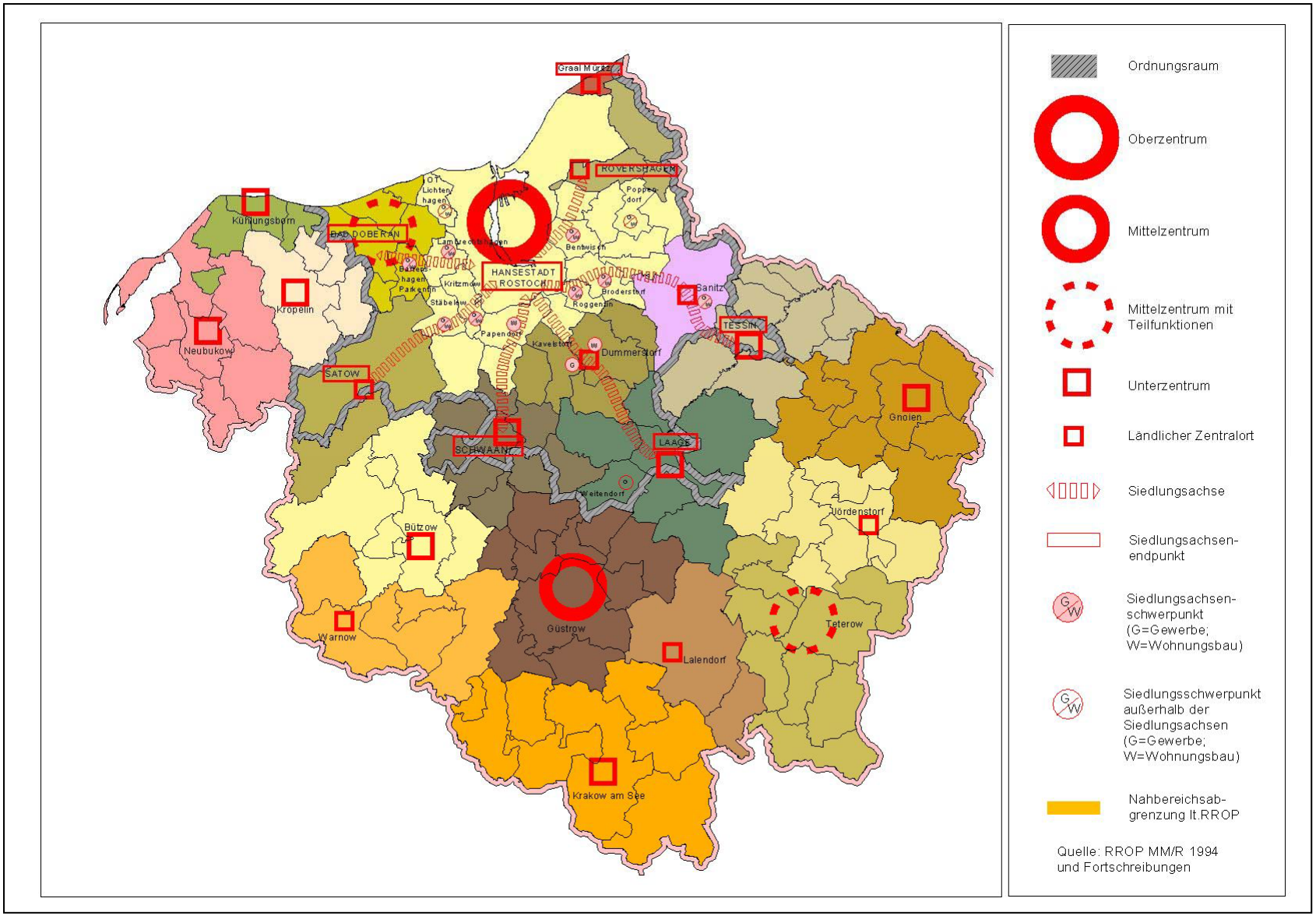
2.2 Die räumliche Gliederung der Region

Die Planungsregion gliedert sich in den Ordnungsraum mit dem Oberzentrum Rostock und den ländlichen Raum.

In beiden Raumkategorien bilden zentrale Orte (Oberzentrum, Mittelzentrum, Mittelzentrum mit Teilfunktionen, Unterzentrum, ländlicher Zentralort) die wirtschaftlichen und kulturellen Zentren ihrer Verflechtungsbereiche. Wirtschaft und Siedlungstätigkeit sind auf diese Schwerpunkte konzentriert.

Um den nach 1991 einsetzenden enormen Siedlungsdruck im Oberzentrum und in den das Oberzentrum umgebenden Gemeinden raumordnerisch zu steuern, wurden im Ordnungsraum Siedlungsachsen und auf diesen wiederum Siedlungsschwerpunkte ausgewiesen. Mit diesem punktachsialen Steuerungsmodell sollten eine ringförmige Siedlungsentwicklung um das Oberzentrum vermieden und Freiräume gesichert werden (Karte 2.1).

Karte 2.1: Zentralörtliche Gliederung der Planungsregion MM/R entsprechend RROP 1994



2.3 Kommunale Bauleitplanung

1990 existierten in der Planungsregion (ohne Altkreis Ribnitz-Damgarten) 180 Gemeinden. Seither fand ein kontinuierlicher Prozess von Gemeindefusionen zumeist auf freiwilliger Basis statt. Durch den Zusammenschluss konnte die kommunale Selbstverwaltung gestärkt werden, und die finanzielle Situation der Gemeinden verbesserte sich.

Mit Stand 01.01.2005 hat sich die Anzahl auf 128 Gemeinden (Hansestadt Rostock sowie 64 Gemeinden im Landkreis Bad Doberan und 63 Gemeinden im Landkreis Güstrow) verringert.

In Gemeinden mit einem starken Siedlungsdruck wird die siedlungsstrukturelle Entwicklung in der Regel über einen Flächennutzungsplan gesteuert.

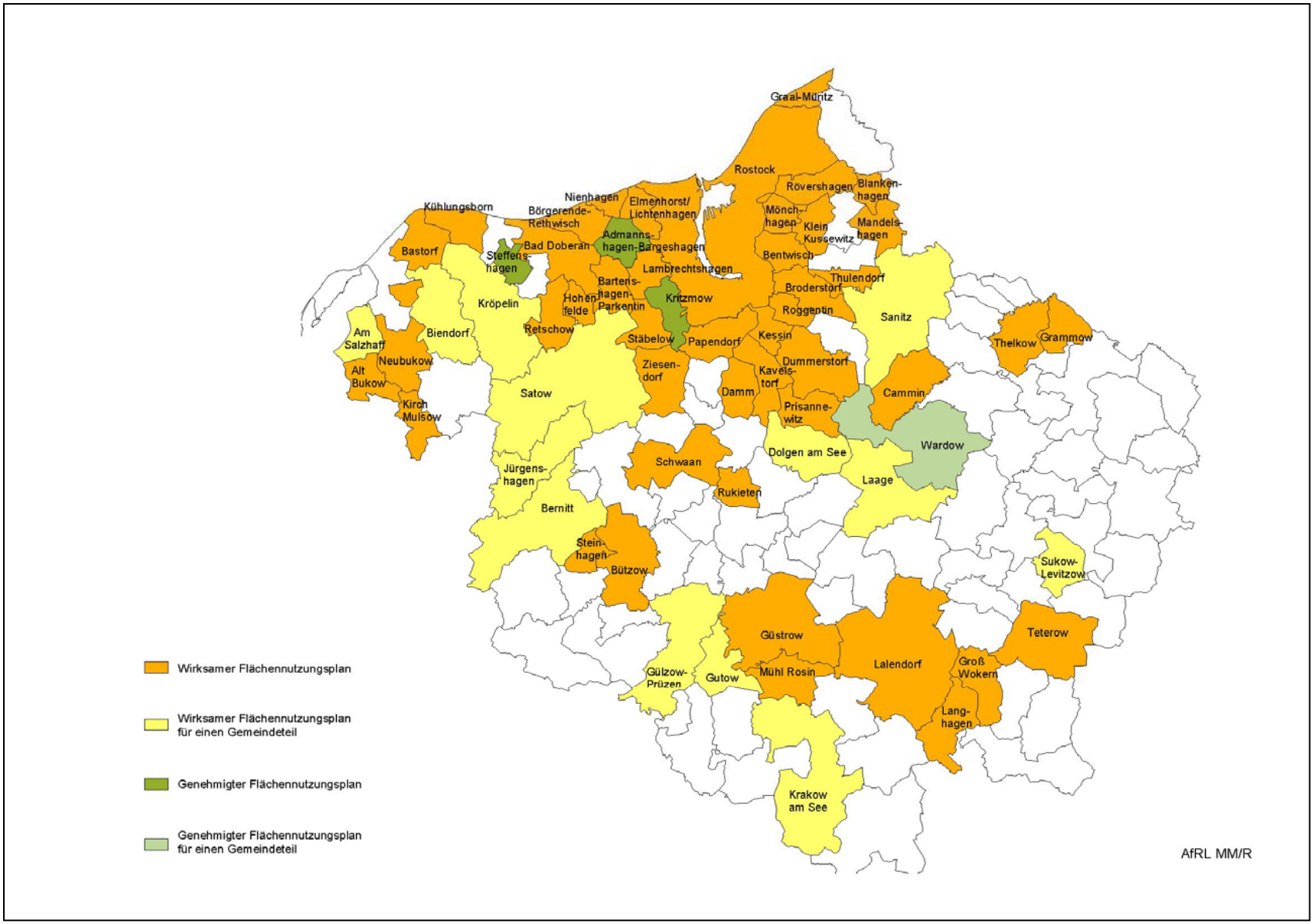
Der aktuelle Stand der Flächennutzungsplanung ist der Karte 2.2 zu entnehmen.

Die Gemeinden, welche in der Karte nicht dargestellt sind, befinden sich entweder noch im Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan oder sie verzichten auf eine Flächennutzungsplanung für das Gemeindegebiet.

Eine Besonderheit stellt das Oberzentrum Rostock dar. Hier gilt gegenwärtig noch der aus DDR-Zeiten übergeleitete Generalbebauungsplan. Ein neuer Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in Aufstellung.

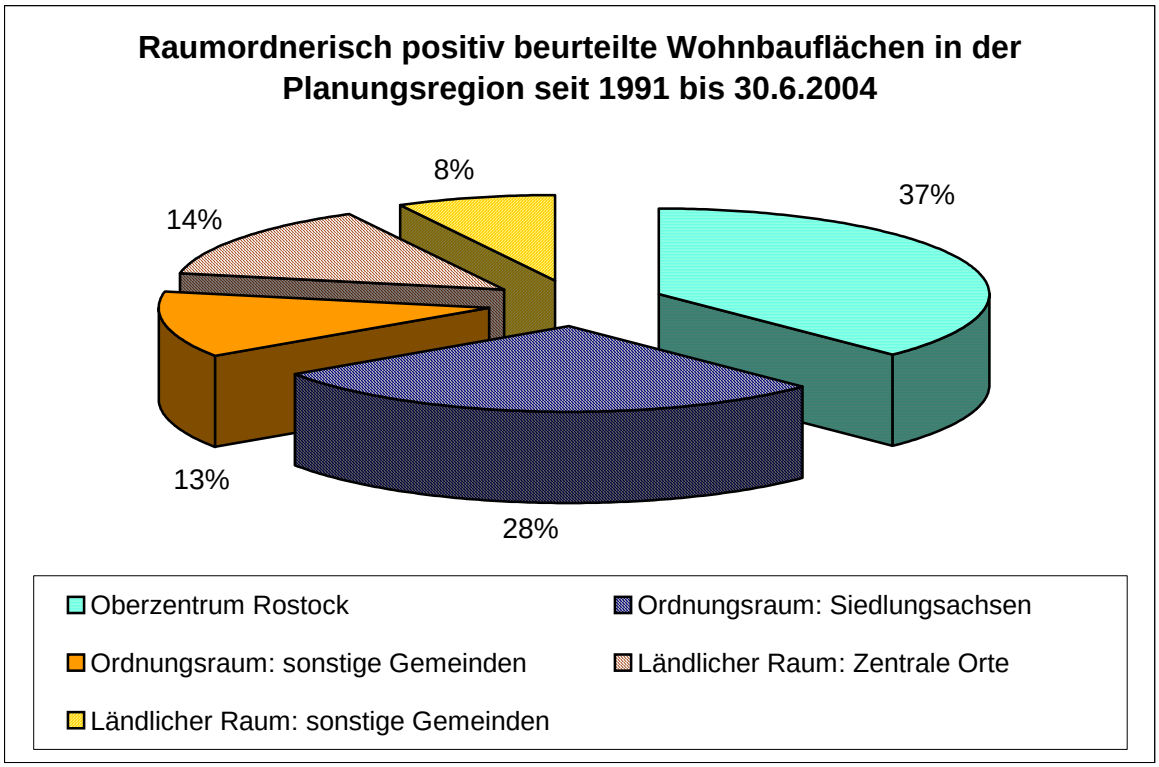
Unter anderem auf der Grundlage der zentralörtlichen Gliederung der Planungsregion wurde die Siedlungsentwicklung der Gemeinden raumordnerisch gesteuert.

Karte 2.2: Stand der Flächennutzungsplanung in der Planungsregion MM/R per 31.12. 2004



Im Diagramm 2.3 ist die Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Zwei Drittel der raumordnerisch positiv beurteilten neuen Wohnbauflächen entfallen auf das Oberzentrum sowie auf die Gemeinden auf den Siedlungsachsen im Ordnungsraum.

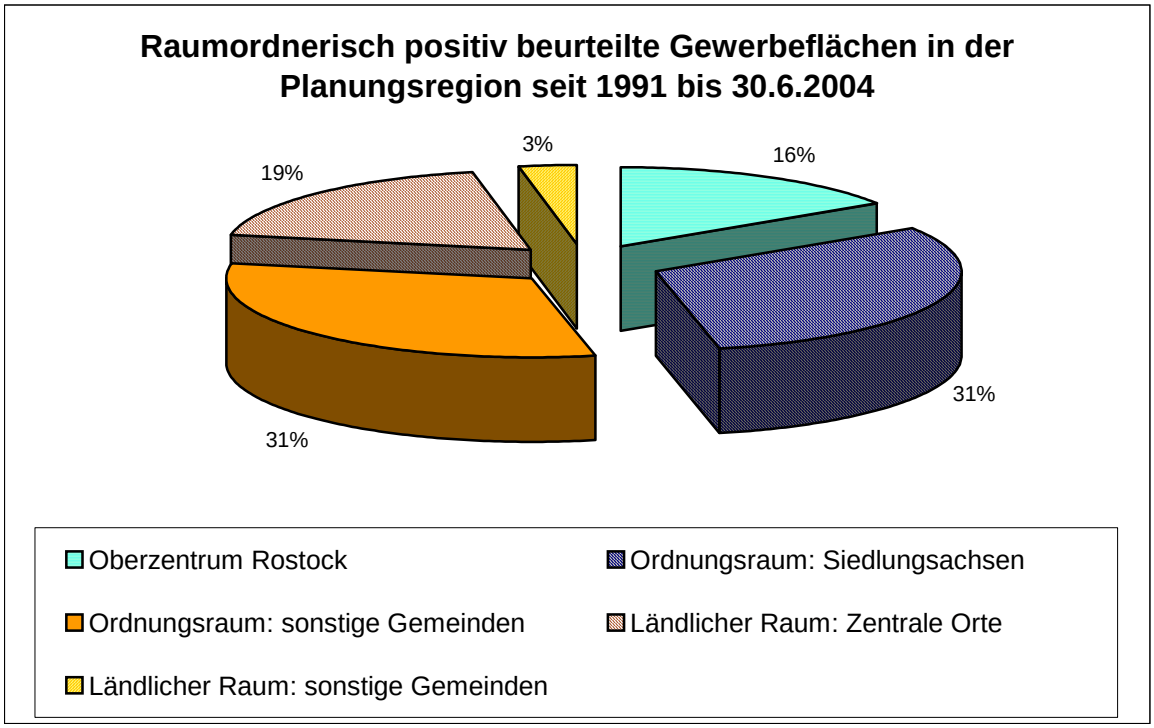
Diagramm 2.3:



Quelle: AfRL MM/R

Bei den neuen Gewerbeflächen stellt sich die Situation etwas anders dar. Hier entfallen ca. zwei Drittel der raumordnerisch positiv beurteilten Flächen auf den Ordnungsraum ohne das Oberzentrum. Der hohe Anteil von 31% in der Kategorie „Ordnungsraum – sonstige Gemeinden“ resultiert aus dem Gewerbegroßstandort „Airpark Rostock-Laage“.

Diagramm 2.4:



Quelle: AfRL MM/R

Im Einzelhandel bestand nach der Wende ein erheblicher Nachholbedarf an der Ausstattung mit Verkaufsflächen. Standen 1990 jedem Einwohner durchschnittlich 0,3 m² Verkaufsfläche zur Verfügung, waren es 1999 bereits 1,3 m². Zu dieser Zeit war die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Land und auch in der Planungsregion MM/R weitgehend abgeschlossen.

Ziel der Raumordnung war es, steuernd dahingehend zu wirken, die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Siedlungsachsenschwerpunkte im Ordnungsraum und die zentralen Orte im ländlichen Raum zu lenken.

Bentwisch, Roggentin und Lambrechtshagen sowie die Stadtteilzentren im Oberzentrum Rostock sind Standorte für den großflächigen Einzelhandel im Ordnungsraum.

Seit Ende der 90ger Jahre gilt es verstärkt, den Schwerpunkt des Einzelhandels auf das Oberzentrum und hier wieder auf die Innenstadt zu lenken, um Rostock auch auf diesem Gebiet zu einem attraktiven Standort zu entwickeln.

Die Verteilung der Verkaufsfläche im Ordnungsraum stellt Tabelle 2.1 dar.

Tabelle 2.1: Raumordnerisch positiv beurteilte Verkaufsflächen im Ordnungsraum Rostock mit Stand vom 30.6.2004

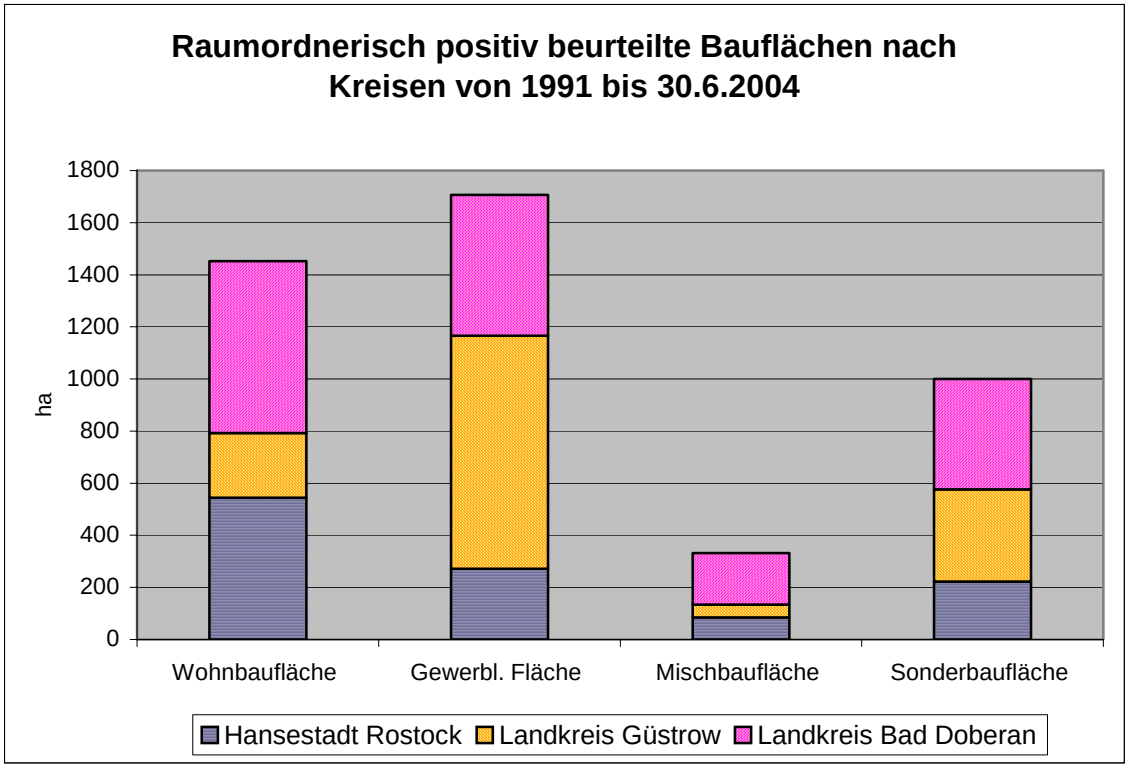
GEMEINDE	Bezeichnung	Verkaufsfläche in m²
Bad Doberan	Gewerbe- u. Sondergebiet "Walkenhagen"	3.000
Bentwisch	Sondergebiet "Hanse-Fachmarkt-Zentrum"	42.000
Lambrechtshagen	Sondergebiet Handel "Kreienbarg"	34.000
Roggentin	Einkaufspark Roggentin	15.000
Rövershagen	Wohn-, Misch- und Sondergebiet "Swager sin Grund"	2.500
Tessin	Sondergebiet Tessin	10.000
Rostock	Summe aller Verkaufsraumflächen	150.600

Quelle: AfRL MM/R

Im ländlichen Raum konzentriert sich der Einzelhandel auf die Zentralorte Güstrow, Teterow, Krakow am See und Neubukow.

Auf die Kreise der Planungsregion aufgeschlüsselt veranschaulicht Diagramm 2.5 den Stand der raumordnerisch positiv beurteilten Bauflächen.

Diagramm 2.5:



Quelle: AfRL MM/R

2.4 Wohnungsbau

Die nach 1991 einsetzende Bautätigkeit entsprach verstärkt dem Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum, wobei das freistehende Einfamilienhaus bevorzugt wurde.

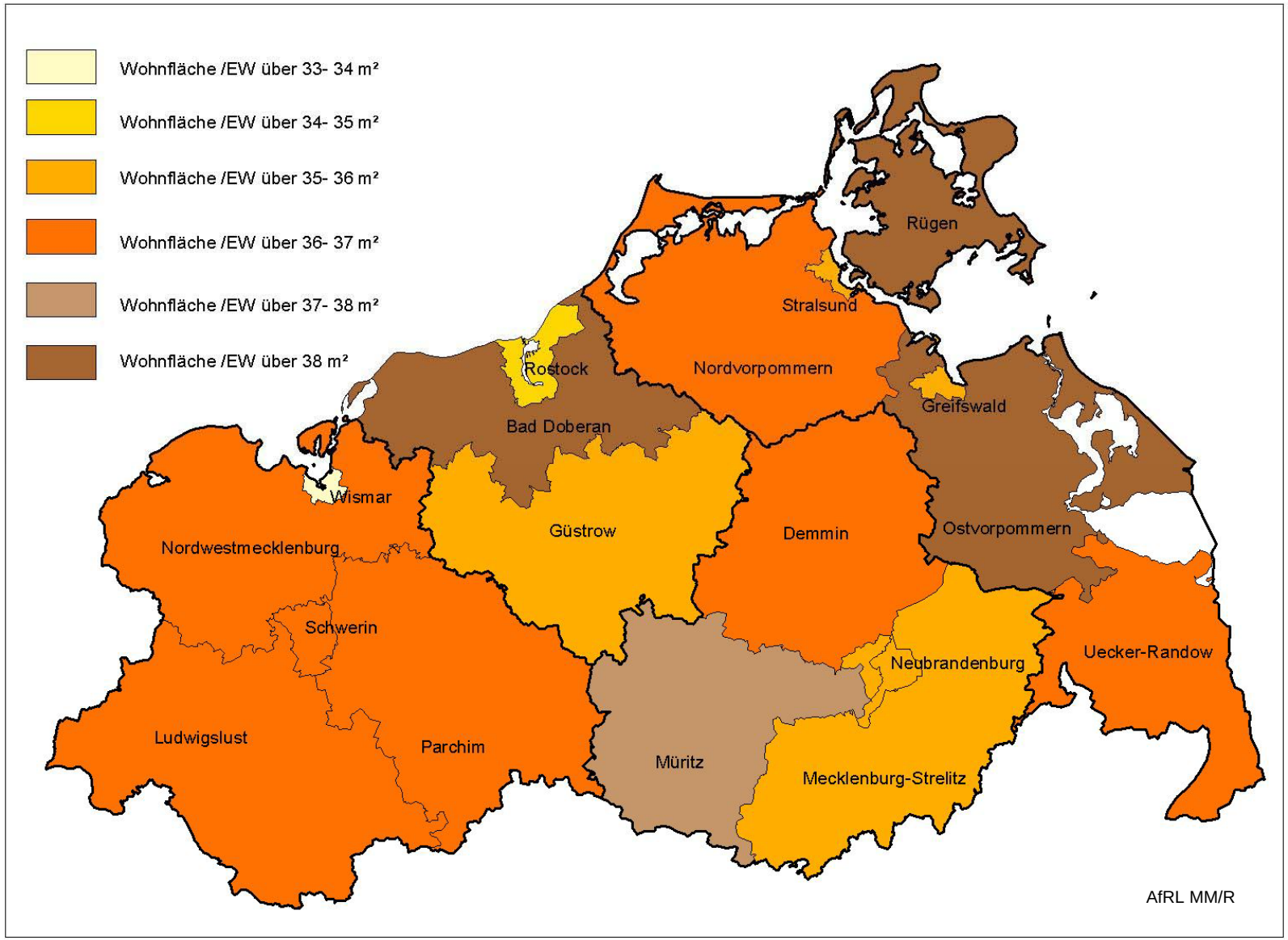
Nach der Wende war speziell im Wohnungsbau in den neuen Bundesländern ein erheblicher Nachholbedarf an Wohnfläche pro Einwohner gegenüber den Altbundesländern zu verzeichnen. Standen dort jedem Einwohner durchschnittlich 36,4 m² zur Verfügung, so waren es in Ostdeutschland nur 28,2 m². In unserer Planungsregion war die Ausgangsbasis noch schlechter. Auf jeden Einwohner entfielen statistisch nur 24,9 m² Wohnfläche.

Ziel der Regionalplanung war es, auch in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock annähernd den Standard der Altbundesländer zu erreichen.

Im Jahr 2003 standen jedem Bürger in unserer Region statistisch 35,9 m² Wohnraum zur Verfügung, Dieser Wert liegt knapp unter dem Landesdurchschnitt von 36,4 m², wobei allerdings der Landkreis Bad Doberan über dem Landesdurchschnitt liegt. Veranschaulicht wird dies in der Karte 2.3.

Der Zuwachs an neuen Wohnungen in der Region verteilt sich analog den Wohnbauflächen (s. Abschnitt 2.3). Auf die Flächen umgerechnet ergeben sich aus Erfahrungswerten folgende Wohnraumbelegungen: ein Drittel der Wohnungen (9.500) entstanden im Oberzentrum und ein knappes weiteres Drittel (ca. 8.000) in den Gemeinden auf den Siedlungsachsen im Ordnungsraum.
Das restliche Drittel verteilt sich auf den übrigen Ordnungsraum (3.000) sowie auf die zentralen Orte im ländlichen Raum (4.500) und den übrigen ländlichen Raum (1.500).

Karte 2.3: Wohnfläche je Einwohner nach Kreisen in Mecklenburg-Vorpommern per 31.12.2003



2.5 Gewerbe

Die von den Gemeinden geplanten und raumordnerisch positiv beurteilten Gewerbeflächen weisen, entsprechend ihrer Lage, eine gute bis befriedigende Auslastung auf. Sowohl im Oberzentrum als auch in den beiden Landkreisen gibt es noch genügend mit Baurecht versehene und teilweise bis zu 100% erschlossene Flächen.
Tabelle 2.2 gibt einen Überblick über den Stand der Gewerbeflächenauslastung in der Planungsregion. Hierbei ist anzumerken, dass im Landkreis Güstrow für diese Tabelle die Fläche des „Airparkes Rostock-Laage“ mit 460 ha keinen Niederschlag findet, da diese Fläche gezielt für potenzielle Großinvestitionen freigehalten werden soll.

Tabelle 2.2: Auslastung von Gewerbeflächen in der Planungsregion per 30.06.2004

	vorhandene Gewerbefläche	belegte Gewerbefläche	freie Gewerbefläche	Auslastung
	in ha			in %
HRO	400	220	180	55
Bad Doberan	345	220	125	64
LK Güstrow	240	180	60	75
MM/R	985	620	365	63

Quelle: www.investguide-mv.de

Die Situation am Arbeitsmarkt (s. Abschn. 1.2) mit der immer noch wachsenden Zahl an Arbeitslosen muss auch durch eine aktive Gewerbeflächenstrategie entschärft werden. Während die noch nicht belegten und mit Baurecht versehenen Flächen vorwiegend für mittelständische Betriebe zur Verfügung stehen, sind die großen Gewerbeflächen in attraktiver Lage planerisch so vorzubereiten, dass potenzielle Großinvestoren kurzfristig bebaubare Flächen vorfinden.
In der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock stehen drei solcher Flächen zur Verfügung. In Rostock-Laage besteht weitgehend Baurecht auf 460 ha Bruttobaufläche, in Rostock-Mönchhagen wird auf 120 ha Bruttobaufläche gegenwärtig Baurecht geschaffen und in Rostock-Poppendorf sind weitere 110 ha Entwicklungsfläche im Bereich des Düngemittelwerkes nutzbar (Karte 2.4)

.

Karte 2.4: Planerisch vorbereitete Großgewerbestandorte in der Planungsregion Stand 2004