

Raumentwicklungsprogramm Region Rostock

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

Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum



PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK

DEZEMBER 2019

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

Fassung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung
vom 17. Dezember 2019
zur Feststellung der Verbindlichkeit durch die Landesregierung

Die Fortschreibung ersetzt das Kapitel 3.1.2 des geltenden Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) gemäß Landesverordnung vom 22.08.2011.

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.

Dezember 2019

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

Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern vom Mai 2016 im Kapitel 3.1.3 „Stadt-Umland-Räume“:

Programmsatz	Stichwort
(1)	Stadt-Umland-Räume (Z)
(2)	wirtschaftliche Kerne stärken (G und Z)
(3)	interkommunale Kooperation und Abstimmung (Z und G)
(4)	Grundlage für Entscheidungen (G)
(5)	Grundlage für Förderinstrumentarien (G)

Zusätzlich gelten folgende Ziele und Grundsätze:

- 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 diesen Raum ist das Stadt-Umland-Konzept bei Bedarf fortzuschreiben und thematisch zu ergänzen. Stadt-Umland-Raum Rostock
- G** (2) Neben dem Oberzentrum Rostock soll die flächenintensive Gewerbe- und Industrieansiedlung 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 Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale gelenkt werden. 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 4.2 (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 Stadt-Umland-Konzept vorgesehen wird. Wohnbauentwicklung in den Umland-Gemeinden
- 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

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 in Abbildung 14 des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern definierten Gebietskörperschaften zusammen und ist untergliedert in die Kernstadt, d.h. das Stadtgebiet des Oberzentrums Rostock, und in einen Umlandbereich, der

die Gemeindegebiete der Umlandgemeinden Admannshagen-Bargeshagen, Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Elmenhorst/Lichtenhagen, Kritzmow, Lambrechtshagen, Mönchhagen, Nienhagen, Papendorf, Pölchow, Poppendorf, Roggentin, Rövershagen, Stäbelow und Ziesendorf umfasst (Gebietsstand 31.01.2019).

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 Regiopole Region 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“).

Die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, wobei die Grundlage für die interkommunale Abstimmung das Stadt-Umland-Konzept bildet. Für den Stadt-Umland-Raum wurde 2011 ein solches Konzept („Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“) erstellt, welches bedarfsweise fortzuschreiben oder um weitere Handlungsfelder zu ergänzen 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 (vgl. Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018). Moderiert wird der Prozess durch die Untere Landesplanungsbehörde.

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

Mit der Ausweisung eines differenzierten Angebots an gewerblichen und industriellen Bauflächen im Oberzentrum Rostock und der Entwicklung der Großstandorte Rostock-Mönchhagen und Rostock-Poppendorf als Vorranggebiete Gewerbe und Industrie gilt es, den Stadt-Umland-Raum Rostock insgesamt als wirtschaftlichen Wachstumsraum zu stärken und zu profilieren. Für den über die Vorranggebiete Gewerbe und Industrie hinausgehenden Flächenbedarf werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weitere Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie festgelegt (vgl. Programmsatz 4.3 (2)). Weiterhin verfügt der Stadt-Umland-Raum Rostock über Gewerbeflächenpotenziale, die im Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes festgelegt werden.

Die Gewerbeflächenentwicklung stellt ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation dar. Aktivitäten zur Vermarktung und zur Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben im Stadt-Umland-Raum sind durch eine zielgerichtete interkommunale Koordination und Kooperation zu intensivieren.

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 zunehmenden Suburbanisierung sind vielfältig. Günstige Bedingungen für den Hausbau (Zinstief, Gefälle der Baulandpreise zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden) 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. Es 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 konnten und 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 kurz- und mittelfristig 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: fortlaufende Raumb Beobachtung 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 neu 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% gemäß Programmsatz 4.1 (2) im Regionalem Raumentwicklungsprogramm 2011 wird für den Stadt-Umland Raum aufgehoben.

In ausgewählten Orten ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland zulässig. Dazu müssen sich die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation abstimmen und ein gemeinsames Wohnungsbauentwicklungskonzept beschließen. Bei der Auswahl der infrastrukturell geeigneten Orte sollen folgende Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden: soziale Infrastruktur/ Gemeinbedarfsinfrastruktur in der Ortslage (Kita, Schule, Allgemeinarzt, Apotheke), Nahversorgungsangebot in der Ortslage, technische und Verkehrsinfrastruktur (Lage auf der Siedlungsachse, Vorhandensein eines Bahnhofs der Eisenbahn, Nähe zum Autobahnanschluss, Bank/Bankautomat) sowie das Vorhandensein großer Gewerbestandorte (Vorrang-/Vorbehaltungsgebiet Gewerbe und Industrie).

Für den Zeitraum bis 2025 liegt ein Wohnbauentwicklungskonzept vor (Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018), in welchem sowohl das zulässige Maß der Eigenentwicklung als auch die infrastrukturell geeigneten Orte definiert werden. Dieses wird der landesplanerischen Beurteilung kommunaler Bauleitplanungen im Bereich Wohnungsbau entsprechend Zielfestlegung 3.2.1 (4) zu Grunde gelegt. Die Ortslagen Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Kavelstorf, Kritzow, Lambrechtshagen, Roggentin, Rövershagen und Sievershagen werden in diesem Konzept als infrastrukturell geeignete Ortslagen bestimmt. Das Wohnbauentwicklungskonzept bestimmt auch, dass die Wohnbauentwicklung jährlich zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben ist.

Im Zuge kommunaler Neubauplanungen zum Wohnungsbau sind immer auch die infrastrukturellen Voraussetzungen in der Gemeinde hinsichtlich der sozialen, Bildungs-, Ver- und Entsorgungs- sowie Verkehrsinfrastruktur zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln. Dazu sind Abstimmungen mit den zuständigen Leistungsträgern (Netzbetreibern, Ver- und Versorgungsunternehmen, kreislichen Trägern u.a.) vorzunehmen, um die Grenzen der Leistungsfähigkeit zu erkennen und Erweiterungsbedarfe frühzeitig in den Planungen zu berücksichtigen.

Zu (4) Einzelhandelskonzept

Künftige Ansiedlungsvorhaben in den Umlandgemeinden sollen bei Sicherstellung der Attraktivität der Kernstadt für den Einzelhandel und einer verbrauchernahen Grundversorgung einer Bewertung im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation unterzogen werden. Angesichts der erfolgten Suburbanisierung stellt sich neben den Strukturveränderungen im Einzelhandel, dem Mobilitätsverhalten und dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung auch die Frage nach einer wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung neu. Als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage wurde daher unter Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Hansestadt Rostock (2007) ein regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (2010) erarbeitet. Damit wird auch der Forderung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern nach regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepten entsprochen.

Die interkommunale Abstimmung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben soll sich an den im Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock enthaltenen und aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept abgeleiteten Verkaufsflächengrößen orientieren.

Änderungen in der Grundkarte (Blatt 1 von 4):

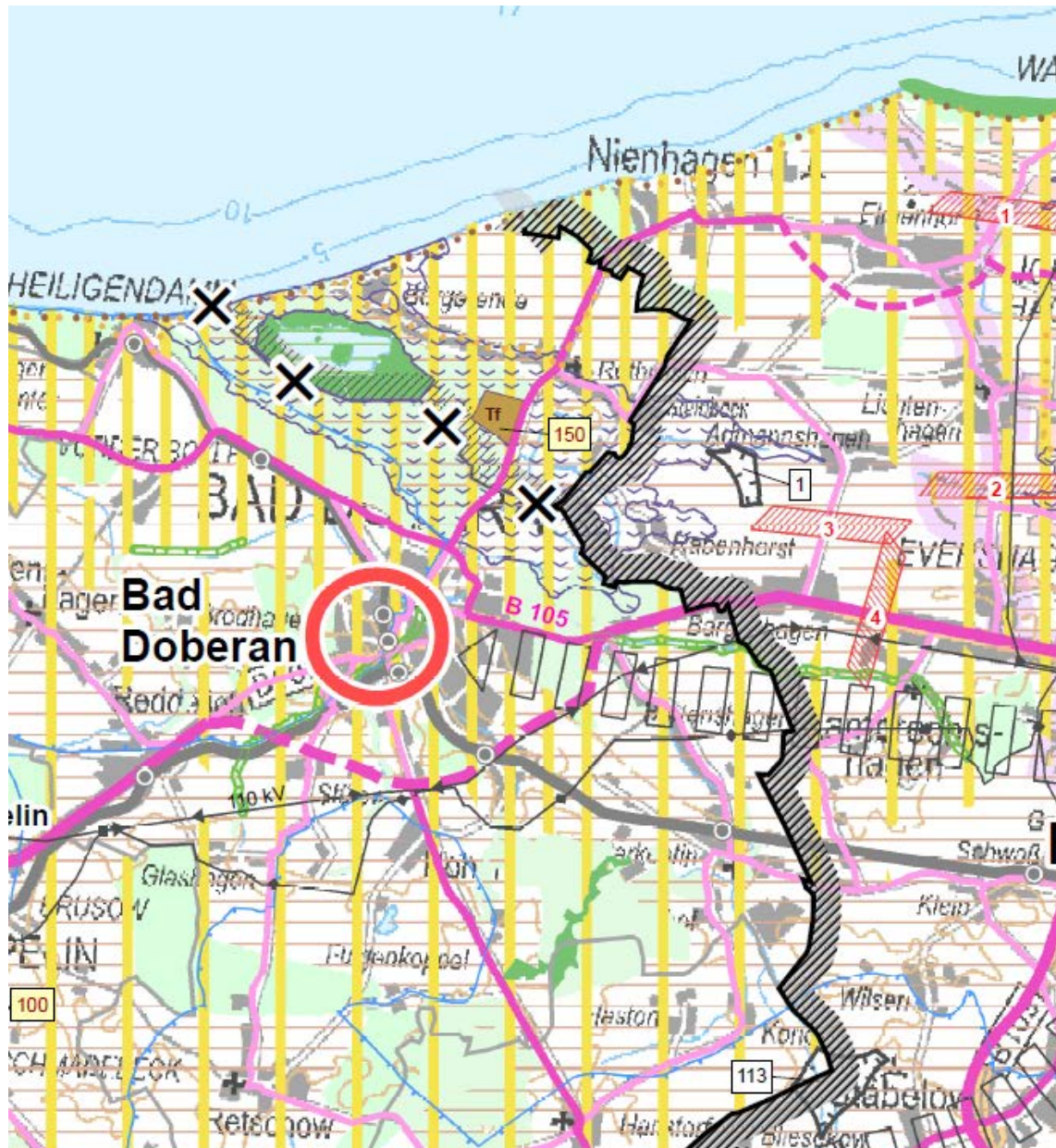
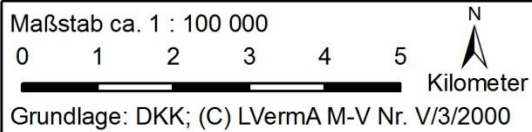
X

Aufhebung der Grenze des Stadt-Umland-Raumes (Gemeinde Börgerende-Rethwisch)



Neuabgrenzung Stadt-Umland-Raum

Übrige Eintragungen: nachrichtliche Übernahmen aus dem RREP MM/R von 2011.
Die neu festgelegte Grenze des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2016 eingetragen.



Änderungen in der Grundkarte (Blatt 2 von 4):

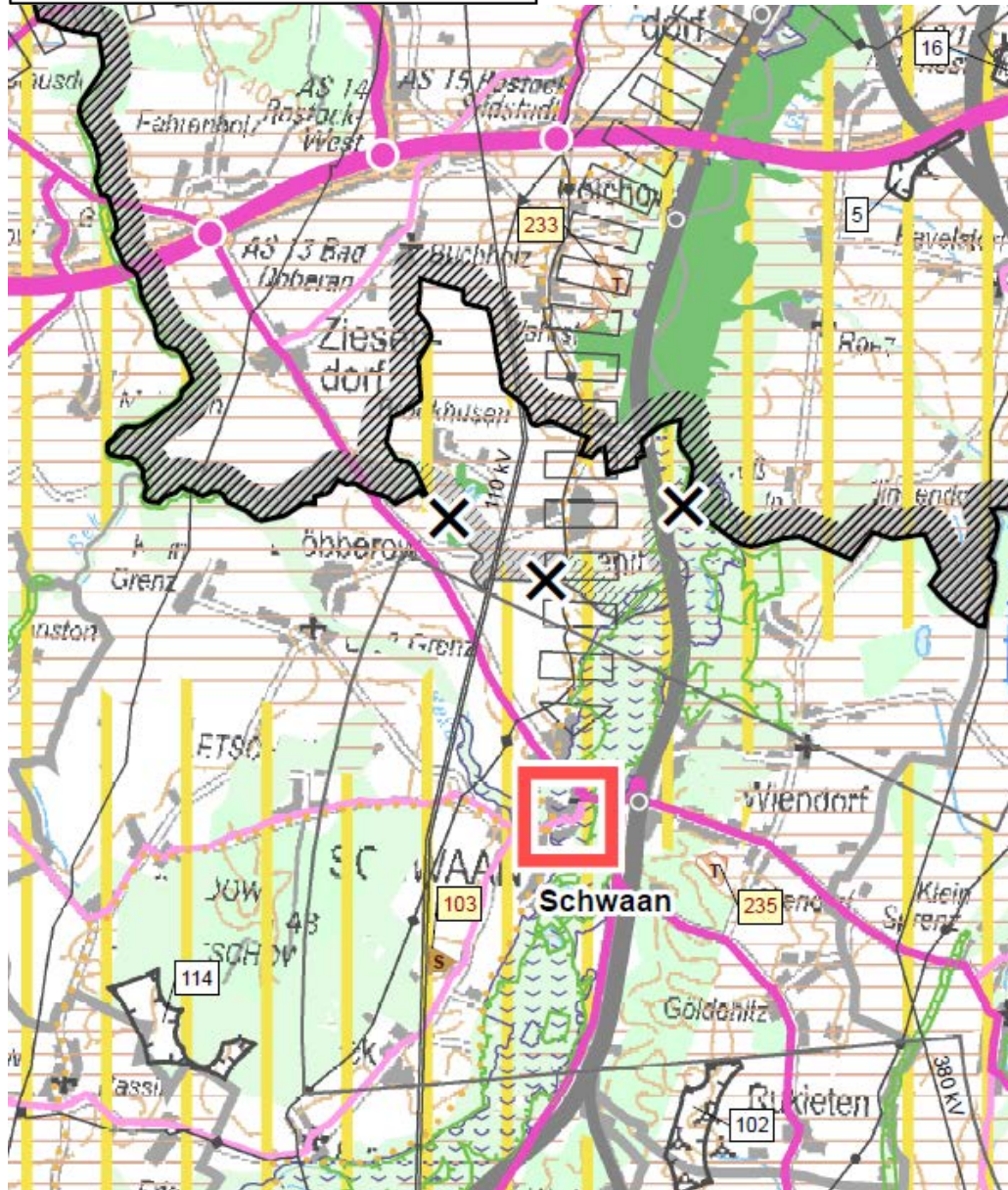
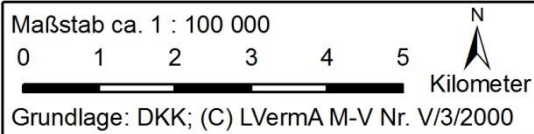
X

Aufhebung der Grenze des Stadt-Umland-Raumes (Gemeinde Benitz)



Neuabgrenzung Stadt-Umland-Raum

Übrige Eintragungen: nachrichtliche Übernahmen aus dem RREP MM/R von 2011.
Die neu festgelegte Grenze des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2016 eingetragen.



Änderungen in der Grundkarte (Blatt 3 von 4):

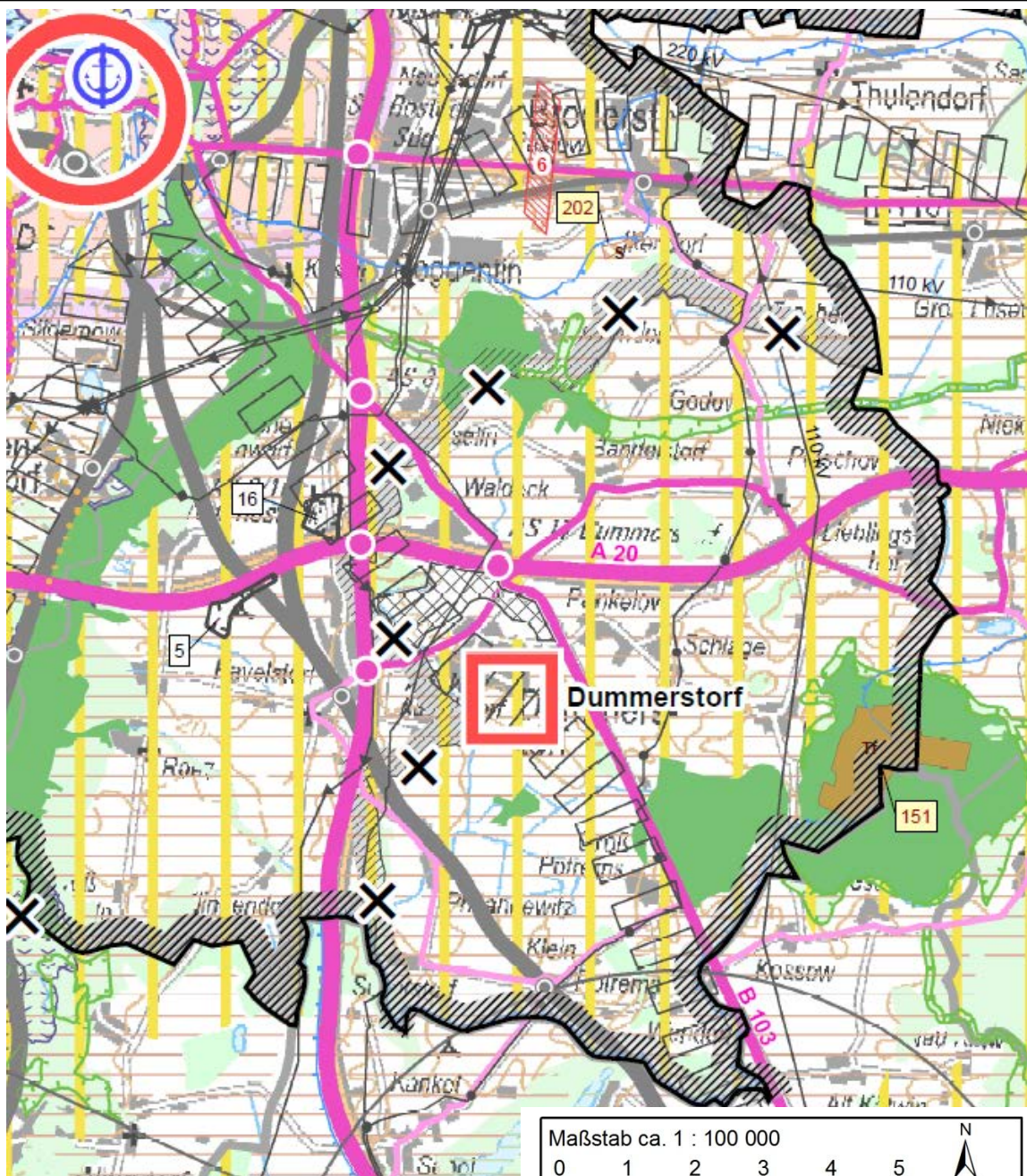
X

**Aufhebung der Grenze des Stadt-Umland-Raumes
(Gemeinde Dummerstorf)**



Neuabgrenzung Stadt-Umland-Raum

Übrige Eintragungen: nachrichtliche Übernahmen aus dem RREP MM/R 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 Grenze des Stadt-Umland-Raumes (Gemeinde Gelbensande)



Neuabgrenzung Stadt-Umland-Raum

Übrige Eintragungen: nachrichtliche Übernahmen aus dem RREP MM/R von 2011.
Die neu festgelegte Grenze des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2016 eingetragen.

