



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Rostock

3. Fortschreibung

ISEK-Teilkonzepte

(Teile B und C der ISEK-Fortschreibung)



Impressum

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Rostock 3. Fortschreibung

Teil B – Teilkonzepte Dierkow-Neu, Toitenwinkel, Schmarl,
Lütten Klein und Lichtenhagen

Teil C – Integriertes Handlungskonzept „Aktive Stadt- und
Ortsteilzentren“ Innenstadt

■ Bearbeitung:

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
Am Vögenteich 26
18055 Rostock
Tel. +49 381 45607-0
info@rgs-rostock.de

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel. +49 381 37706983
info@wimes.de

Rostock, 13. Dezember 2017

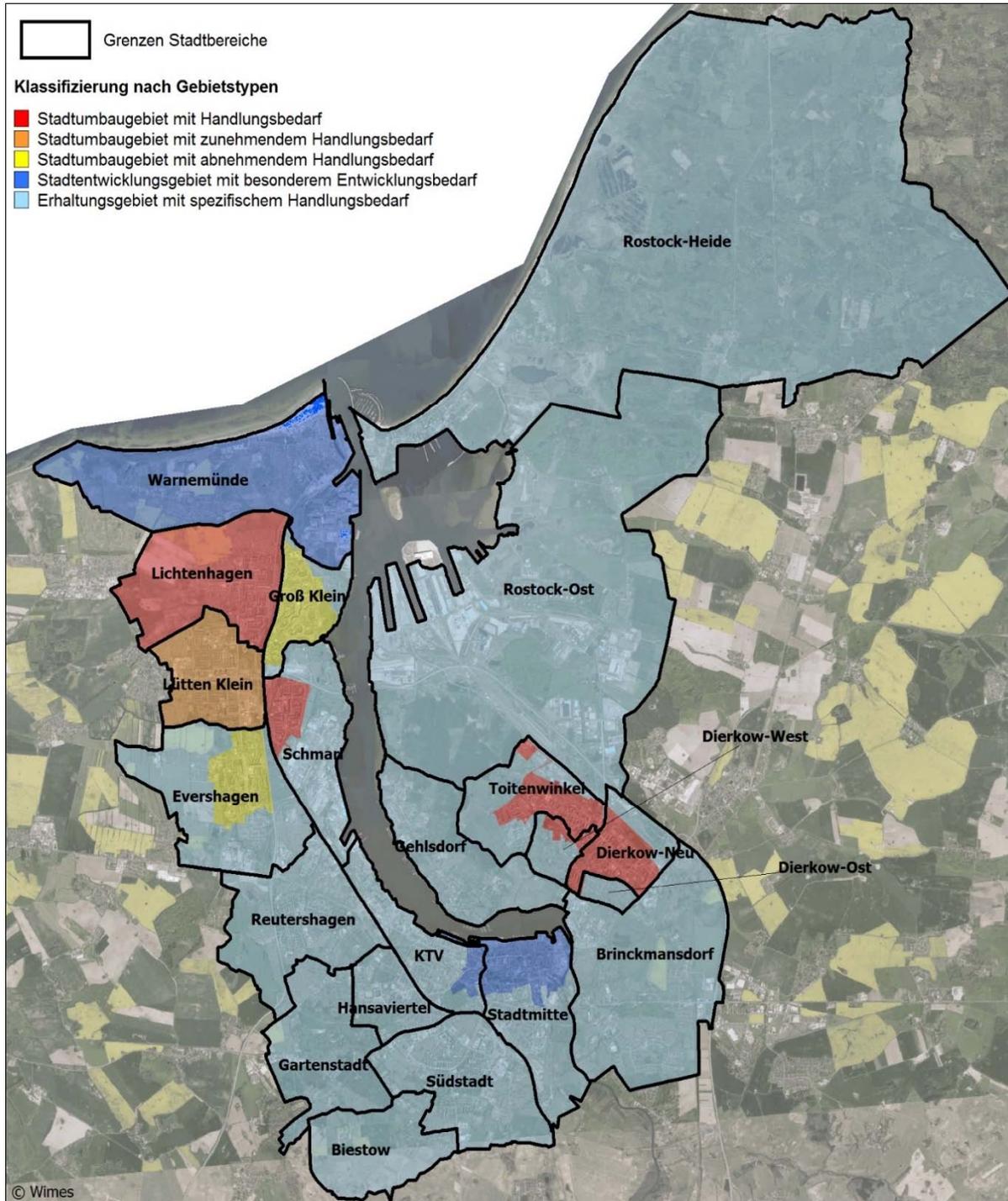
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Teilkonzept Dierkow-Neu.....	7
1 Vorbemerkungen	7
2 Bestandsanalyse und Bewertung	7
2.1 Gliederung des Stadtbereiches Dierkow-Neu und Lage des Fördergebietes	7
2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung.....	8
2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung.....	17
2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung	19
2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung	22
3 Realisierte Maßnahmen und Projekte	24
4 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung	27
5 Entwicklungspotentiale im öffentlichen und privaten Bereich – Maßnahmenkonzept ..	29
Teilkonzept Toitenwinkel	33
1 Vorbemerkungen	33
2 Bestandsanalyse und Bewertung	33
2.1 Gliederung des Stadtbereiches Toitenwinkel und Lage des Fördergebietes.....	33
2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung.....	34
2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung.....	43
2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung	45
2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung	47
3 Realisierte Maßnahmen und Projekte	49
4 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung	52
5 Entwicklungspotenziale im öffentlichen und privaten Bereich – Maßnahmenkonzept ..	54
Teilkonzept Schmarl	56
1 Vorbemerkungen	56
2 Bestandsanalyse und Bewertung	56
2.1 Gliederung des Stadtbereiches Schmarl und Lage des Fördergebietes	56
2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung.....	58
2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung.....	67
2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung	68
2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung	72
3 Realisierte Maßnahmen und Projekt	73
4 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung	78
5 Entwicklungspotenziale im öffentlichen und privaten Bereich – Maßnahmenkonzept ..	80

Teilkonzept Lütten Klein	84
1 Vorbemerkungen	84
2 Bestandsanalyse und Bewertung	85
2.1 Gliederung des Stadtbereiches Lütten Klein	85
2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung	86
2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung	96
2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung	103
2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung	109
3 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung	115
4 Entwicklungspotentiale im öffentlichen und privaten Bereich, Maßnahmenkonzept ..	115
 Teilkonzept Lichtenhagen.....	 119
1 Vorbemerkungen	119
2 Bestandsanalyse und Bewertung	120
2.1 Gliederung des Stadtbereiches Lichtenhagen	120
2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung.....	121
2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung.....	132
2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung	140
2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung	145
3 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung	149
4 Entwicklungspotenziale im öffentlichen und privaten Bereich, Maßnahmenkonzept .	149
 Integriertes Handlungskonzept „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	
Innenstadt Rostock.....	153
1 Vorbemerkungen	153
2 Einleitung	154
3 Begründung der Gebietsauswahl	157
4 Problem- und Potenzialanalyse	160
4.1 Problemanalyse	160
4.2 Potenzialanalyse	177
4.3 Stärken- und Schwächenanalyse	184
5 Entwicklungsstrategien, Ziele und Handlungsfelder.....	188
5.1 Handlungsfelder und Projekte	188
5.2 Maßnahmen.....	192
Quellenverzeichnis, Karten- und Abbildungsverzeichnis	197
Tabellenverzeichnis.....	200
Planverzeichnis.....	201

Vorwort

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept gliedert sich in drei Teile. Die 3. Fortschreibung des ISEK für die Gesamtstadt (Teil A) wurde in 2016 fertiggestellt. Im Teil A erfolgte die Fortschreibung der Daten und Indikatoren in den Bereichen Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau für die 21 Stadtbereiche im Vergleich zur Gesamtstadt. Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung Teil A erfolgte eine Klassifizierung der Schwerpunktgebiete mit unterschiedlichem Handlungsbedarf.



Für die Schwerpunktgebiete – Stadtumbaugebiete mit Handlungsbedarf bzw. mit zunehmendem Handlungsbedarf – wurden Teilkonzepte (Teil B) erarbeitet. Für die Innenstadt wurde das Integrierte Handlungskonzept zur Umsetzung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, als ISEK-Teilkonzept (Teil C), fortgeschrieben.

Ablauf und Beteiligungsverfahren

In Vorbereitung der Erarbeitung der Teilkonzepte wurden die Fachämter der Hansestadt Rostock und die KOE einbezogen. Die in diesen Fachämtern bereits geplanten bzw. vorgesehenen Maßnahmen/Projekte für die Teilbereiche wurden aufgenommen.

Des Weiteren wurden die Ortsbeiräte, die Wohnungsunternehmen und das jeweilige Quartiersmanagement in die Erarbeitung der Teilkonzepte (Teile B und Teil C) einbezogen. In der folgenden Tabelle ist der Ablauf des Beteiligungsprozesses dargestellt.

Beteiligungen	Datum
Stadtteilgespräch mit dem Quartiersmanagement Schmarl, einschließlich Begehung	28.03.2017
Stadtteilgespräch mit dem Quartiersmanagement Dierkow-Neu, einschließlich Begehung	29.03.2017
Stadtteilgespräch mit dem Quartiersmanagement Toitenwinkel, einschließlich Begehung	04.04.2017
Arbeitsgespräch beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zu den Wohnbauflächen	11.04.2017
Vorstellung Entwurf der Teilkonzepte Wohnungsunternehmen	05.05.2017
Ämterrunde Nordosten zur Vorstellung des Entwurfs der Teilkonzepte	10.05.2017
Ämterrunde Nordwesten zur Vorstellung des Entwurfs der Teilkonzepte	11.05.2017
Arbeitsgespräch zum Entwurf der Teilkonzepte mit der KOE	30.05.2017
Vorstellung Entwurf der Teilkonzepte beim Finanzsenator gemeinsam mit den Fachämtern der Hansestadt Rostock	16.06.2017
Vorstellung Entwurf der Teilkonzepte vor dem Oberbürgermeister gemeinsam mit den Fachämtern der Hansestadt Rostock	26.06.2017
Vorstellung des Entwurfs des Teilkonzeptes Schmarl vor dem Ortsbeirat	04.07.2017
Vorstellung des Entwurfs des Teilkonzeptes Lütten Klein vor dem Ortsbeirat	06.07.2017
Vorstellung des Entwurfs des Teilkonzeptes Dierkow-Neu vor dem Ortsbeirat	11.07.2017
Vorstellung des Entwurfs des Teilkonzeptes Stadtmitte vor dem Ortsbeirat	19.07.2017
Vorstellung des Entwurfs des Teilkonzeptes KTV vor dem Ortsbeirat	16.10.2017
Vorstellung des Entwurfs des Teilkonzeptes Toitenwinkel vor dem Ortsbeirat	20.07.2017
Vorstellung des Entwurfs des Teilkonzeptes Lichtenhagen vor dem Ortsbeirat	25.07.2017
Vorstellung des Entwurfs der Teilkonzepte vor dem Stadtentwicklungsausschuss	31.08.2017

Die Hinweise, Änderungen sowie Ergänzungen der beteiligten Akteure wurden bei der Erarbeitung der ISEK-Teilkonzepte (Teile B und Teil C) berücksichtigt.

Teilkonzept Dierkow-Neu

1 Vorbemerkungen

Historie

Dierkow-Neu ist ein Stadtbereich im Nordosten der Hansestadt Rostock. Der Stadtbereich Dierkow, welcher sich heute aus den Stadtbereichen Dierkow-Neu, Dierkow-Ost und Dierkow-West zusammensetzt, erhielt seinen Namen durch das Dorf Dierkow, um die Hinrichsdorfer Straße gelegen. Die erstmalige urkundliche Erwähnung des Dorfes "Derekowe" geht auf das Jahr 1320 zurück. Der Ort wurde am 01.01.1913 nach Rostock eingemeindet. Dierkow-Neu entstand zwischen 1984 und 1987 in Großplattenbauweise.

Städtebau

Der Stadtbereich Dierkow-Neu wurde als vorletztes Großwohngebiet an einem Standort östlich der Warnow errichtet, danach folgte Toitenwinkel. Vor diesem Hintergrund ist die Sanierungstätigkeit im Wohngebiet, gemessen an den vergleichbaren Stadtumbauebenen, zu einem späteren Zeitpunkt angelaufen.

Seit 1993 flossen in Maßnahmen Städtebauförderungsmittel im Rahmen des Programms „Wohnumfeldverbesserung“ (Förderung der städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete). Die Städtebauförderung wurde mit der Verwaltungsvereinbarung 2002 in den neuen Ländern durch ein neues Programm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Rückbau und Aufwertung ergänzt.

Ende 2006 wurde der Stadtbereich Dierkow-Neu in das Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Am 26.09.2007 wurde das Integrierte Handlungskonzept für das Programmgebiet Dierkow-Neu von der Arbeitsgruppe „Die Soziale Stadt“ einvernehmlich verabschiedet und im Hauptausschuss der Bürgerschaft beschlossen.

Entsprechend der 1. und 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2005 und 2010 wurde der Stadtbereich Dierkow-Neu als Stadtumbauebene mit Handlungsdruck und im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2016 als Stadtumbauebene mit Handlungsbedarf definiert.

Im Jahr 2008 wurde „Entwicklungskonzept Rostock-Nordost“ für die Stadtbereiche Dierkow, Toitenwinkel, Gehlsdorf und Rostock-Ost aufgestellt. Im Jahr 2014 erfolgte eine Bilanzierung und Überarbeitung des Nordost-Konzeptes.

2 Bestandsanalyse und Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation

2.1 Gliederung des Stadtbereiches Dierkow-Neu und Lage des Fördergebietes

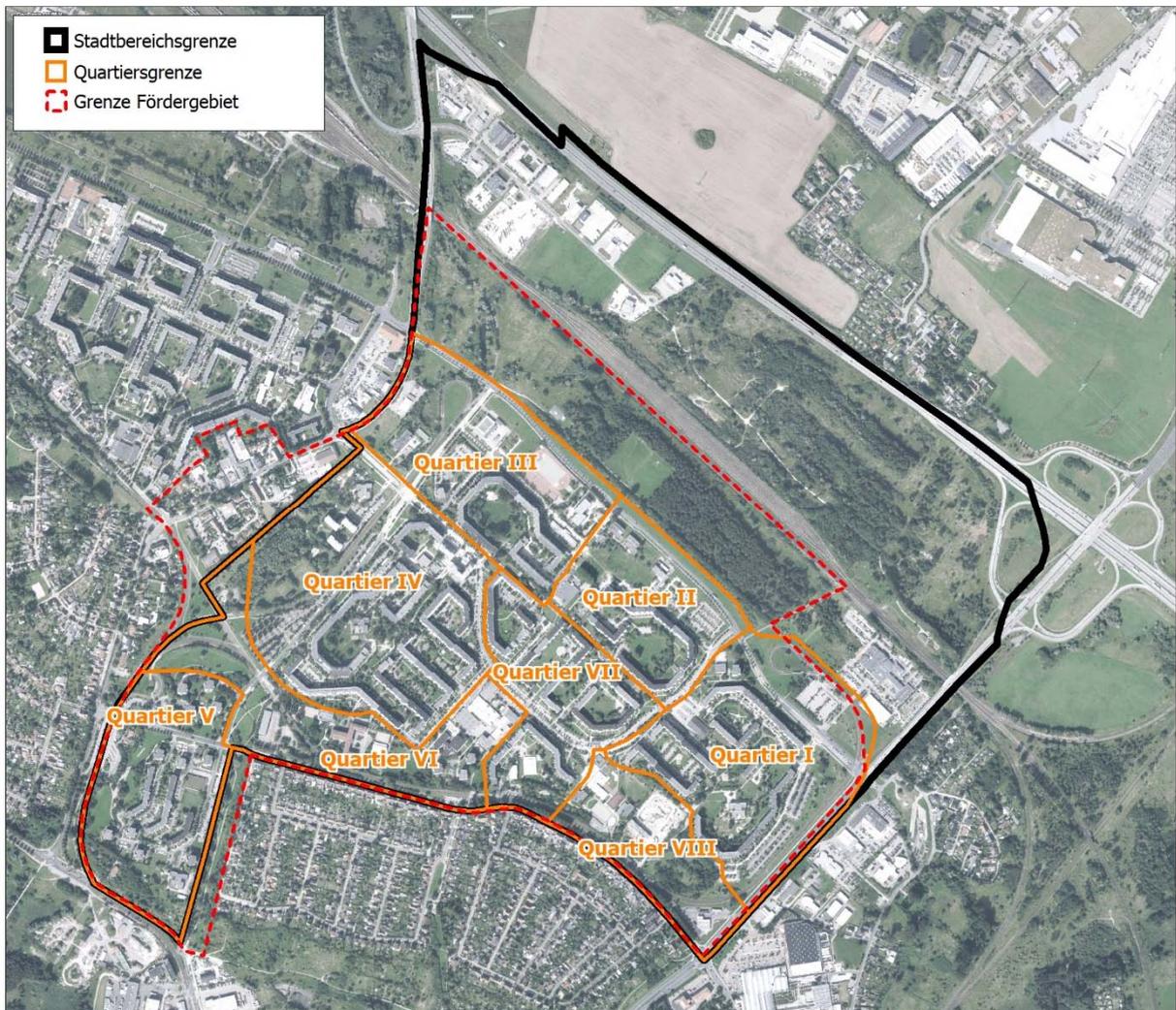
Die Bereiche des industriellen Wohnungsbaus in Dierkow-Neu sind Bestandteil der Programme SUB (Stadtumbau) seit 2002 und SOS (Soziale Stadt) seit 2006. Die umfassende, jährlich fortgeschriebene, Bestandsaufnahme und Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Indikatoren liegt im aktualisierten Monitoring zum Stichtag 31.12.2016 vor.

Der integrierte Entwicklungsprozess in Dierkow-Neu wird mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung beobachtet, begleitet und bewertet. Hier erfolgt auch ein jährlicher Abgleich zum Stand der Zielerreichung und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Sollten Entwicklungsprozesse anders verlaufen als geplant, kann es gegebenenfalls passieren, dass geplante Maßnahmen nicht mehr umgesetzt und neue Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung aufgenommen werden.

Die Ziele für den Stadtbereich Dierkow-Neu wurden unter Mitwirkung aller Akteure im Integrierten Handlungskonzept (IHK) zusammengestellt und im Rahmen der Fortschreibung des ISEK-Teilkonzeptes aktualisiert (siehe Gliederungspunkt 6, Zielpyramide).

Der Stadtbereich Dierkow-Neu untergliedert sich in acht Quartiere, wobei das Quartier VIII über keine Wohnbebauung verfügt und demzufolge auch keine Einwohner hat.

Karte 1: Gliederung des Stadtbereiches Dierkow-Neu



2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung

Einwohnerentwicklung

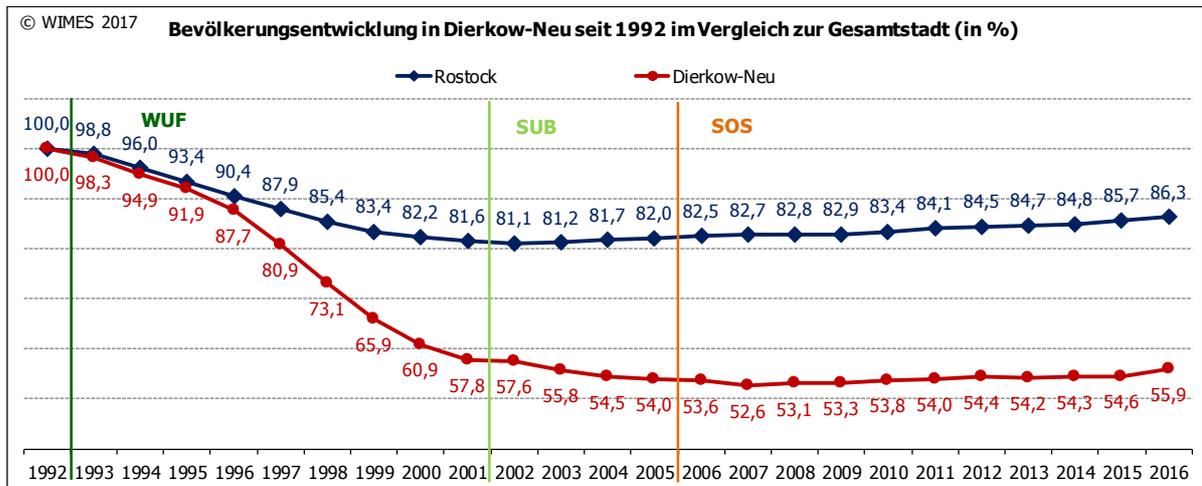
Die langfristige Betrachtung seit 1992 zeigt, dass der Einwohnerverlust bis zum Jahr 1996 nahezu identisch zur gesamtstädtischen Entwicklung verlief, dann aber sich auch in diesem Vergleich dramatisch verschlechterte.

Wohnten im Jahr 1992 noch 19.531 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Dierkow-Neu, waren es im Jahr 2007 nur 10.269 Personen. Während in der Gesamtstadt bereits seit 2003 ein systematischer Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist, konnte der Stadtbereich Dierkow-Neu erst seit 2008 auf leichte Bevölkerungszugewinne verweisen.

Im Zeitraum 2008 bis 2016 waren, mit Ausnahme des Jahres 2013, jährliche Zugewinne in Dierkow-Neu erzielt worden.

Seit dem Basisjahr des Monitorings 2001 betrug der Bevölkerungsverlust in Dierkow-Neu insgesamt zwar nur 3,3 % (-379 Personen), aber die Einwohnergewinne in den vergangenen zwei Jahren sind vor dem Hintergrund des Zuzugs von Flüchtlingen/Asylberechtigten zu bewerten. In den Jahren 2015 und 2016 erfolgte ein Zuzug von rund 300 Ausländern. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung erhöhte sich von 3,2 % im Jahr 2001 auf 8,0 % im Jahr 2016.

Abbildung 1: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



In Rostock wurde seit 2001 ein Bevölkerungsgewinn um 5,8 % (+11.347 Personen) erreicht.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung



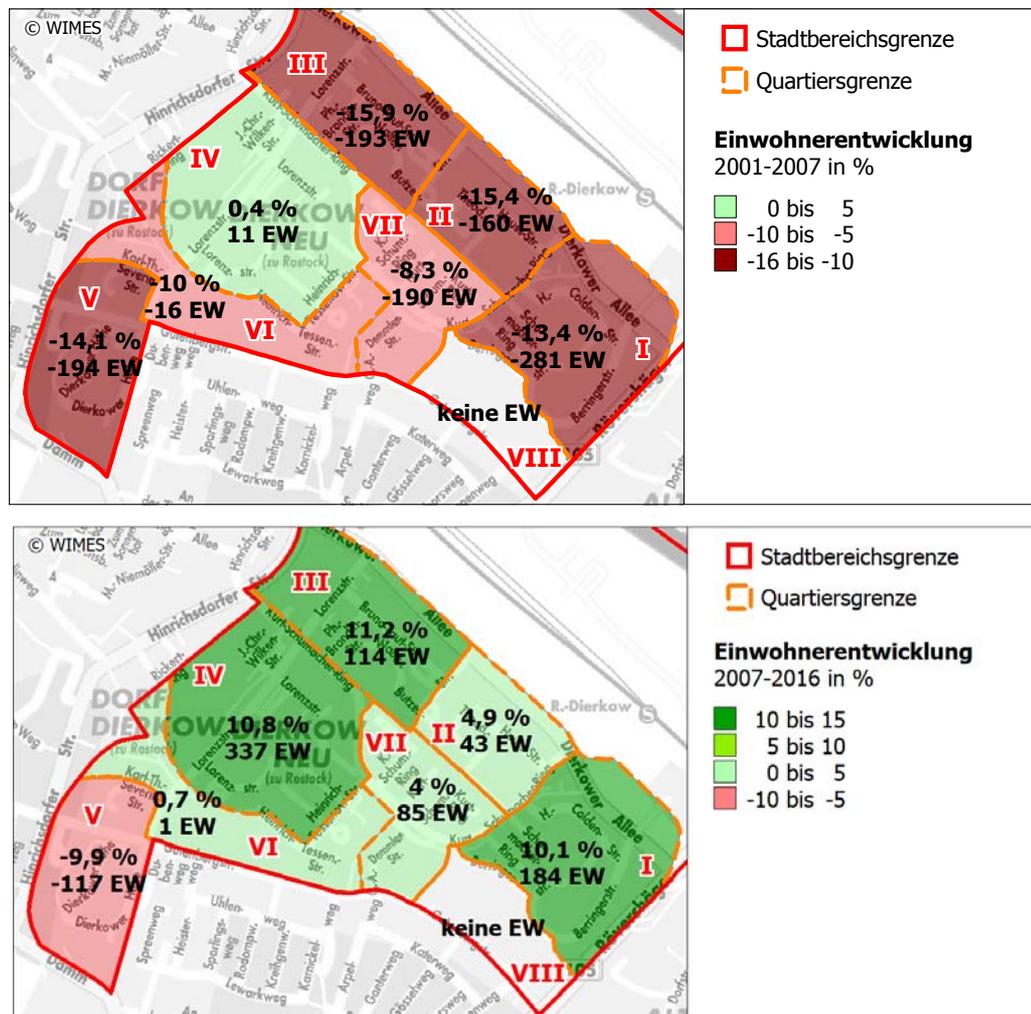
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Quartieren

Jahr	Quartier I	Quartier II	Quartier III	Quartier IV	Quartier V	Quartier VI	Quartier VII	gesamt	
31.12.2001	2.104	1.040	1.213	3.098	1.378	160	2.299	11.292	
31.12.2002	2.130	1.017	1.158	3.187	1.361	167	2.227	11.247	
31.12.2003	2.060	964	1.137	3.120	1.272	162	2.183	10.898	
31.12.2004	1.950	927	1.128	3.030	1.269	164	2.165	10.635	
31.12.2005	1.874	933	1.112	3.036	1.251	157	2.179	10.542	
31.12.2006	1.878	938	1.078	3.079	1.209	151	2.137	10.470	
31.12.2007	1.823	880	1.020	3.109	1.184	144	2.109	10.269	
31.12.2008	1.840	899	1.037	3.118	1.176	141	2.153	10.364	
31.12.2009	1.861	911	1.065	3.149	1.164	139	2.113	10.402	
31.12.2010	keine Quartiersdaten abgefragt								10.499
31.12.2011	keine Quartiersdaten abgefragt								10.552
31.12.2012	1.897	946	1.121	3.260	1.115	143	2.141	10.623	
31.12.2013	1.933	935	1.121	3.240	1.098	141	2.111	10.579	
31.12.2014	1.952	925	1.122	3.287	1.083	137	2.109	10.615	
31.12.2015	1.959	937	1.132	3.273	1.072	146	2.139	10.658	
31.12.2016	2.007	923	1.134	3.446	1.067	145	2.194	10.916	
Entwicklung absolut	-97	-117	-79	348	-311	-15	-105	-376	
Entwicklung in %	-4,6	-11,3	-6,5	11,2	-22,6	-9,4	-4,6	-3,3	

Die Bevölkerung entwickelte sich im Zeitraum 2001 bis 2016 in den Quartieren des Stadtgebietes Dierkow-Neu sehr unterschiedlich. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um 3,3 % (-376 Personen) ab. Im Vergleich der Jahre 2001 und 2016 erhöhte sich die Einwohnerzahl in Quartier IV um 11,2 %.

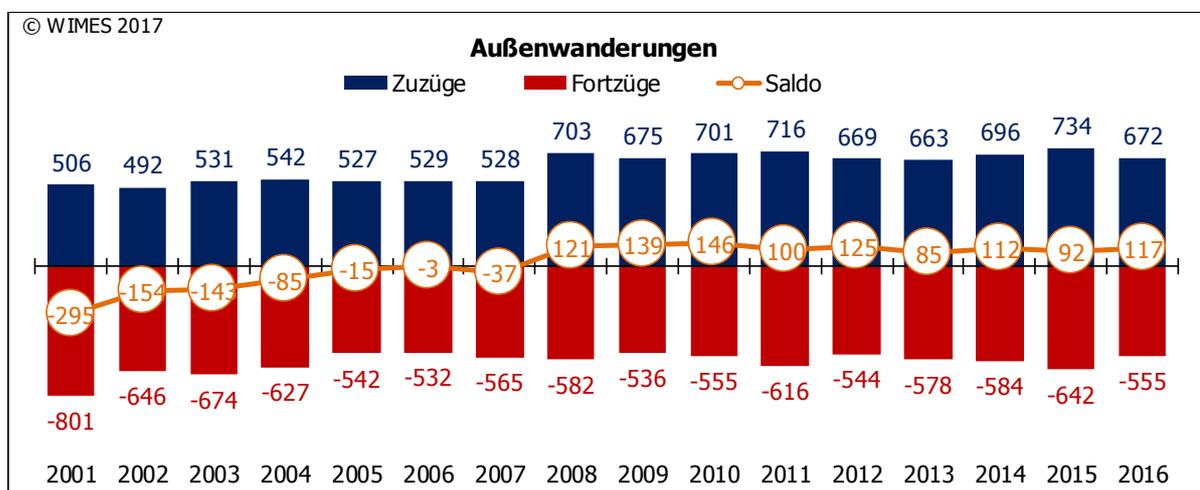
In allen anderen Quartieren waren insgesamt Verluste kennzeichnend. Mit -22,2 % war im Quartier V der höchste Bevölkerungsrückgang eingetreten.

Abbildung 3: Gewinn/Verlust nach Quartieren 2001-2007 und 2007-2016



Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Faktoren bestimmt, zum einen durch die Wanderungen (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge) und zum anderen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle).

Abbildung 4: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Dierkow-Neu

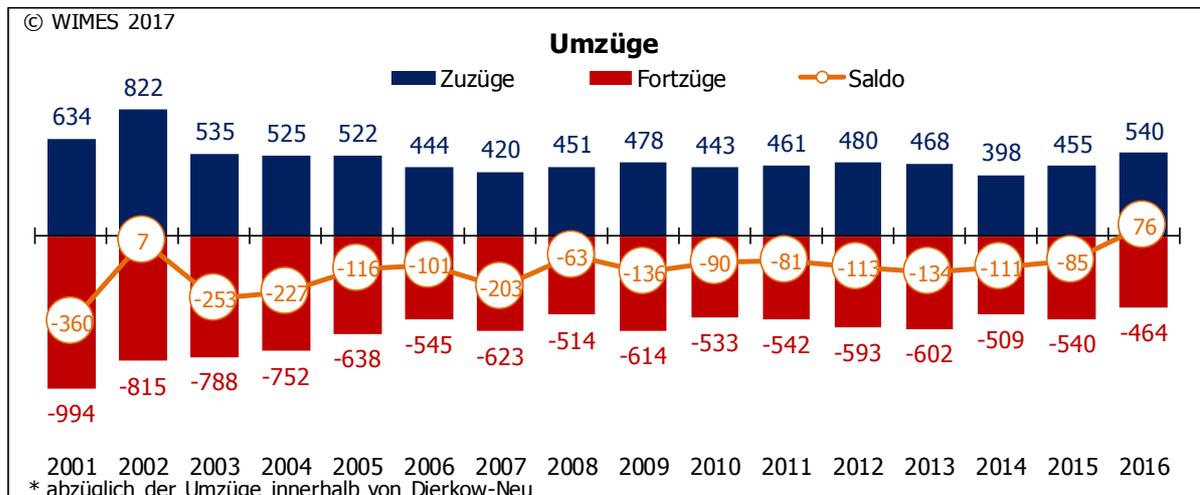


Während die Zahl der Fortzüge über die Stadtgrenzen im Betrachtungszeitraum tendenziell abgenommen hat, stieg die Zahl der Zuzüge an. Bis 2007 waren die Wanderungssalden stets negativ. Ab dem Jahr 2008 lag die Zahl der Zuzüge durchweg über der Zahl der Fortzüge. Das bedeutet, es ergaben sich jährlich positive Wanderungssalden über die Stadtgrenze Rostocks. Im Jahr 2016 lag der Wanderungsgewinn in Dierkow-Neu bei 117 Personen.

Den Außenwanderungen steht eine hohe innerstädtische Bewegung (Umzüge innerhalb der Hansestadt Rostock) gegenüber, zumeist waren dabei Negativsalden der innerstädtischen Umzüge für die Entwicklung in Dierkow-Neu kennzeichnend. Einzig in den Jahren 2002 und vor allem in 2016 war ein Positivsaldo zu verzeichnen.

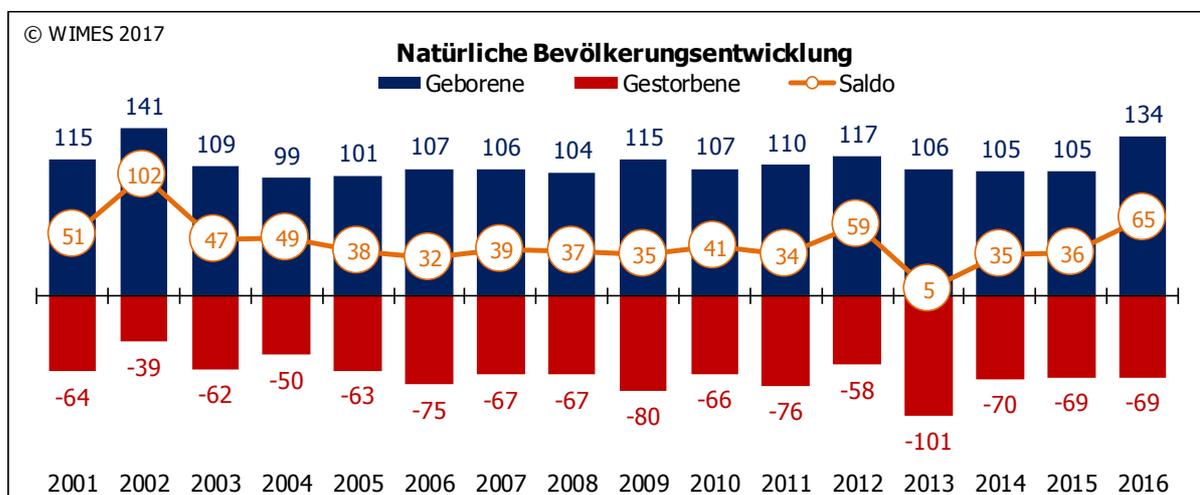
Hinzu kommt ein hohes Umzugsgeschehen innerhalb des Stadtgebietes Dierkow-Neu. So zogen z. B. 276 Personen im Jahr 2016 innerhalb des Stadtgebietes Dierkow-Neu um.

Abbildung 5: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Dierkow-Neu



Während des gesamten Betrachtungszeitraums lag die Zahl der Geburten über der der Sterbefälle in Dierkow-Neu. Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wurden somit durchweg Einwohnergewinne erzielt. Dies ist auch der jungen Altersstruktur im Stadtgebiet geschuldet. Ein überdurchschnittlicher Anteil der Personen im reproduktiven Alter steht einem deutlich unterdurchschnittlichen Anteil der Personen ab 65 Jahre in Dierkow-Neu gegenüber. Im Jahr 2016 wurden 134 Kinder geboren und 69 Menschen starben, das entspricht einem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 65 Personen.

Abbildung 6: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Dierkow-Neu

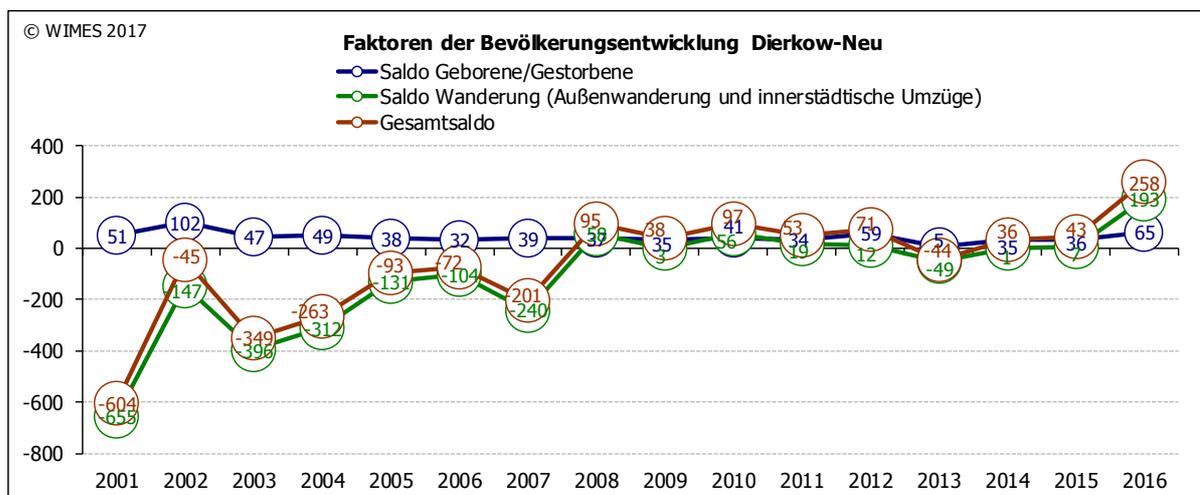


Der Gesamtsaldo verdeutlicht das Verhältnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu den Wanderungen. Der Gesamtsaldo lag in Dierkow-Neu im Zeitraum 2001 bis 2007 aufgrund der Wanderungen noch durchweg im negativen Bereich. In 2008 war erstmalig seit dem Basisjahr ein Einwohnerzugewinn gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Im Jahr 2016 lag der Einwohnerzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 258 Personen. Dieser resultierte aus einem Wanderungsgewinn von 193 Personen und einem positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 65 Personen.

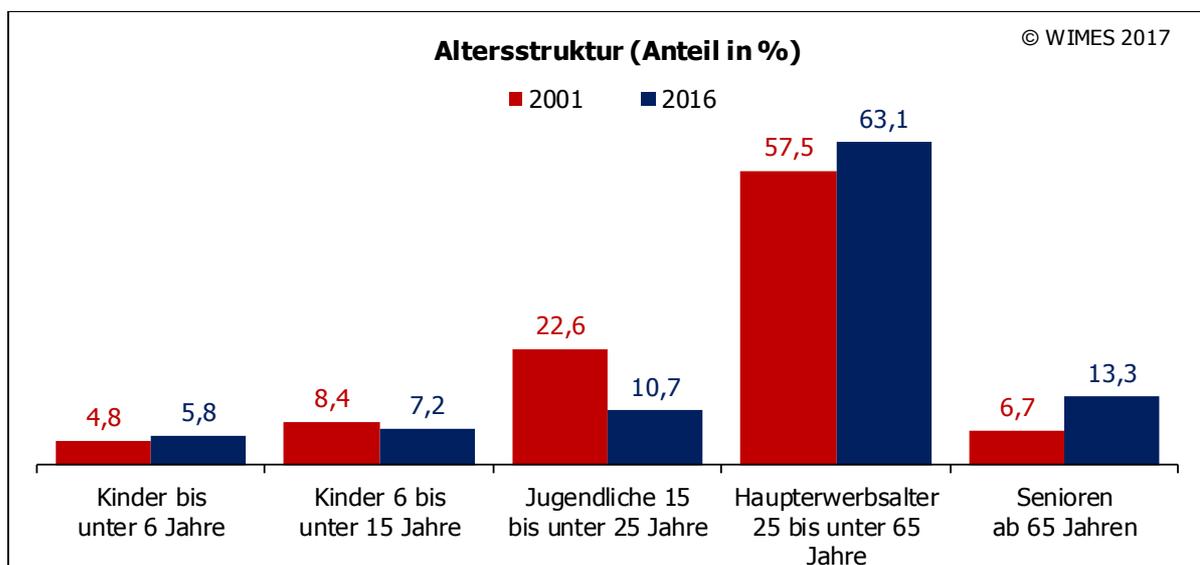
Beim Einwohnergewinn 2015 zu 2016 in Dierkow-Neu ist zum einen die Zuwanderung von Ausländern (+201 Personen gegenüber dem Vorjahr) zu berücksichtigen, aber auch die Fertigstellung und der Bezug des Neubaus Kurt-Schumacher-Ring 202-205 mit 79 Wohnungen im Jahr 2016.

Abbildung 7: Faktoren der Einwohnerentwicklung



Im Vergleich zur Gesamtstadt hat Dierkow-Neu eine sehr junge Altersstruktur. So liegen die Anteile der Kinder, der Jugendlichen sowie der Personen im Haupterwerbsalter im Stadtbereich Dierkow-Neu über den Anteilen der Gesamtstadt. Und trotz eines hohen Anstiegs von Zahl und Anteil der Älteren seit dem Basisjahr lag der Anteil der Einwohner über 65 Jahre in Dierkow-Neu im Jahr 2016 noch immer deutlich um 10,1 Prozentpunkte unter dem der Gesamtstadt.

Abbildung 8: Altersstruktur Dierkow-Neu 2001 und 2016 (Anteile in %)



Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2015 wurde durch die Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle eine neue Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock gesamt und für die 21 Stadt-bereiche erarbeitet.

Ausgangsbasis der vorliegenden Bevölkerungsprognose war die Entwicklung der Jahre 2012 bis 2015, wobei die Entwicklung des Jahres 2015 gesondert betrachtet wurde, da hier die erhöhte Zuwanderung von Asylbewerbern/Flüchtlingen eine besondere Rolle spielte. Deshalb wurden die Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Hansestadt Rostock zunächst auf Grundlage der Bestandsdateien von 2011 bis 2014 und der Bewegungsdaten der Jahre 2012 bis 2014 getroffen. Es wurde hierbei auf Daten des Melderegisters und auf die Bevölkerungsstatistik des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen. Zusätzlich zu den "Grundannahmen" zur Entwicklung der Geburten, der Sterbefälle, der Zu- und Wegzüge sowie der zukünftigen Neubautätigkeit wurden dann die Annahmen zur Flüchtlingsentwicklung getroffen.

Die Prognose wurde für die Hansestadt Rostock bis 2035 gerechnet und auf der Ebene der Stadt-bereiche bis zum Jahre 2025. Hierbei wurden die zurzeit festgeschriebenen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Für Dierkow wurde kein Wohnungsneubau für die Prognose-rechnung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Prognoserechnung wird zunächst von einem Einwohnerverlust bis 2019 ausgegangen, danach wurde ein Einwohnergewinn von 10.345 Personen im Jahr 2019 auf 11.500 Personen im Jahr 2025 prognostiziert. Ein Einwohnerzuwachs wurde, mit Ausnahme der Altersgruppe der Hochbetagten, für alle anderen Altersgruppen vorausgesagt.

Im Alter von ... bis unter ... Jahren	Bevölkerung des Stadt-bereiches Dierkow-Neu					
	2015	2020	2025	2015	2020	2025
	Personen			Anteil in %		
0 - 3 Kinder im Krippenalter	320	369	380	3,0	3,5	3,3
3 - 6 Kindergartenkinder	298	379	352	2,8	3,6	3,1
6 - 10 Grundschul-kinder	369	384	473	3,5	3,6	4,1
10 - 15 Sek I - Schüler	364	462	469	3,4	4,3	4,1
15 - 18 Sek II - Schüler	202	220	300	1,9	2,1	2,6
18 - 25 Ausbildung, Studium	911	928	1.112	8,5	8,7	9,7
25 - 45 jüngere Erwachsene	3.324	3.253	3.697	31,2	30,6	32,1
45 - 65 ältere Erwachsene	3.528	2.835	2.499	33,1	26,6	21,7
65 - 80 jüngere Senioren	1.066	1.450	1.897	10,0	13,6	16,5
80 und älter Hochaltrige	276	359	322	2,6	3,4	2,8
Insgesamt	10.658	10.639	11.500	100	100	100

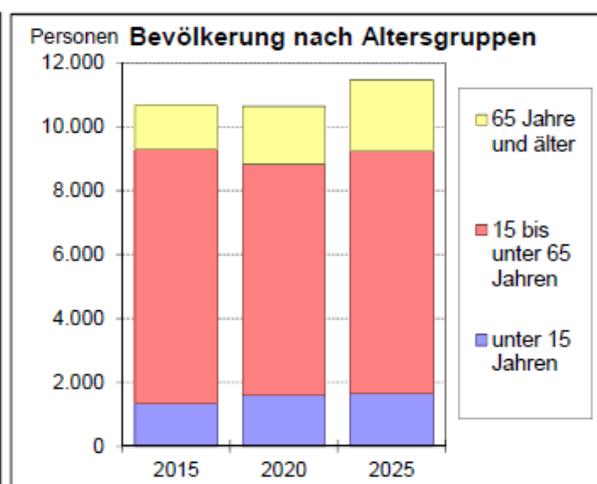
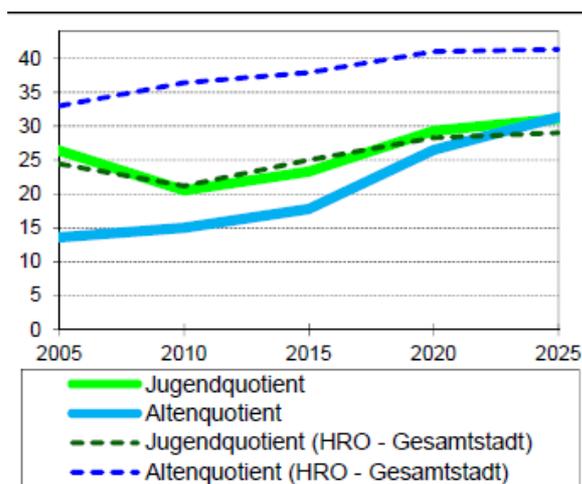
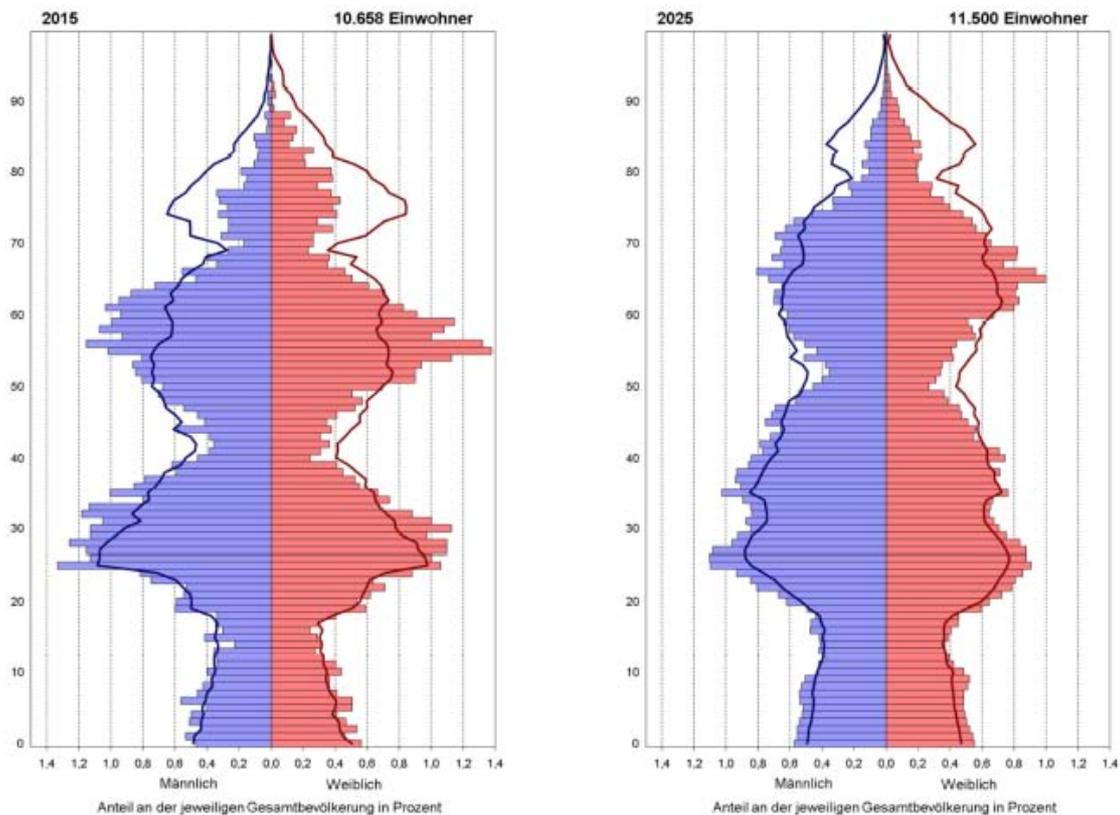


Tabelle und Abbildungen wurden aus dem veröffentlichten Bericht zur Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock entnommen.

Altersstruktur der Bevölkerung des Stadtbereiches Dierkow-Neu (Fläche) im Vergleich zur Hansestadt Rostock insgesamt (Linie)

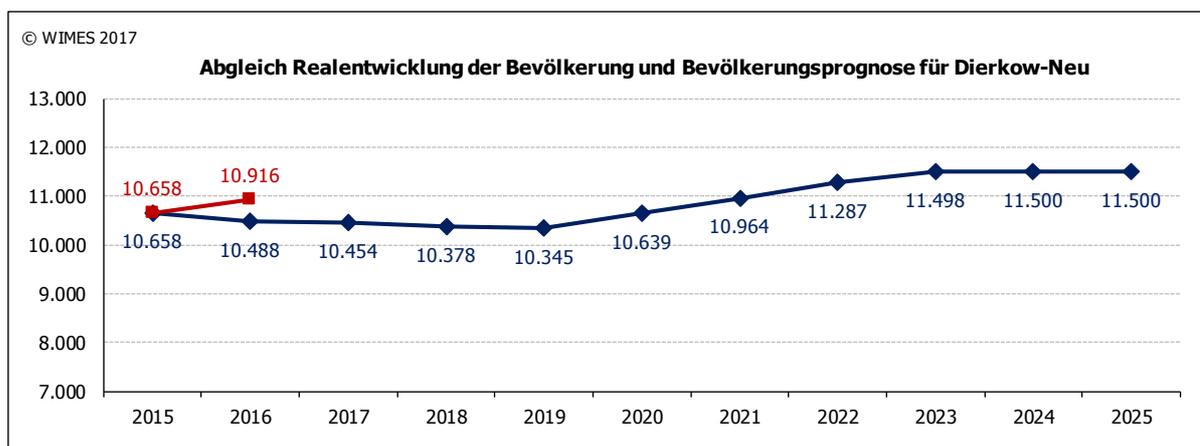


Abbildungen wurden aus dem veröffentlichten Bericht zur Bevölkerungsprognose entnommen.

Der Abgleich mit der neuen Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2015 zeigt, dass die reale Einwohnerzahl im Stadtbereich Dierkow-Neu im Jahr 2016 um 428 Personen über dem Prognosewert lag. Während entsprechend der Prognose gegenüber dem Vorjahr ein Einwohnerrückgang angenommen wurde, ist real ein Zugewinn eingetreten. Dieser Zugewinn resultiert, wie bereits beschrieben, aus der weiteren Zuwanderung von Ausländern. Auch bei der deutschen Bevölkerung ist ein Zuwachs 2015 zu 2016 zu verzeichnen, zu berücksichtigen ist dabei auch der Wohnungsneubau Kurt-Schumacher-Ring 202-205.

Laut Prognose wird für den Zeitraum 2015 bis 2025 ein Einwohnerzuwachs im Stadtbereich Dierkow-Neu von 7,3 % (rund 840 Personen) erwartet.

Abbildung 9: Abgleich mit der Bevölkerungsprognose

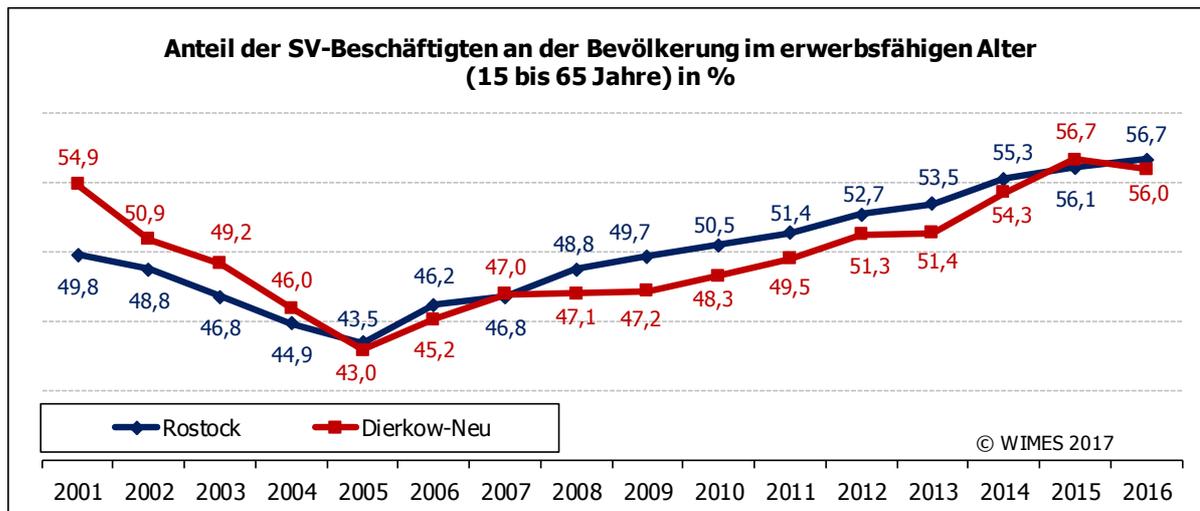


Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (SV-Beschäftigung)

In 2016 waren im Stadtbereich Dierkow-Neu 4.508 Personen SV-Beschäftigte, das sind 56,0 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Die Zahl der SV-Beschäftigten ist in Dierkow-Neu von 2001 bis 2005 um 26,9 % (-1.333 Personen) zurückgegangen. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen verringerte sich in diesem Zeitraum um 11,9 Prozentpunkte. Von 2005 bis 2016 erhöhte sich die Zahl der SV-Beschäftigten dann um 24,3 % (+880 Personen) und der Anteil nahm um 13,0 Prozentpunkte zu.

Im Vergleich zur Gesamtstadt fiel die SV-Beschäftigtenquote im Jahr 2016 in Dierkow-Neu leicht unterdurchschnittlich aus, innerhalb der 21 Stadtbereiche der Hansestadt belegte Dierkow-Neu in 2016 den 13. Rang.

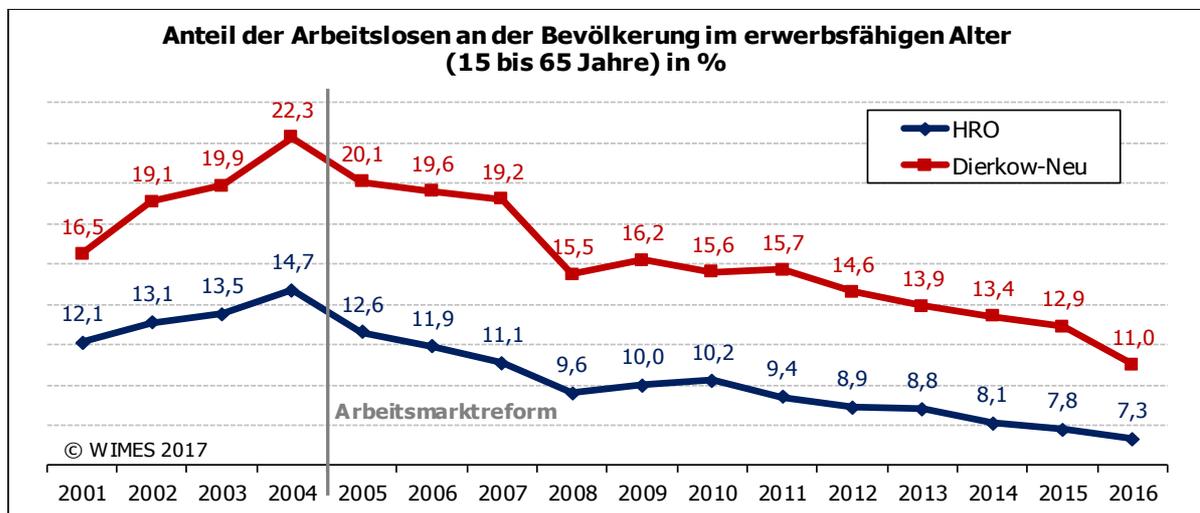
Abbildung 10: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen (in %)



Arbeitslosigkeit

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Arbeitslosigkeit in Dierkow-Neu seit dem Basisjahr deutlich überdurchschnittlich. Insgesamt gab es zum 31.12.2016 in Dierkow-Neu 888 Arbeitslose. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) lag im Jahr 2016 bei 11,0 %. Damit lag dieser Stadtbereich deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 7,3 % und verzeichnete im Vergleich der 21 Stadtbereiche den 17. Rang. In den vergangenen fünf Jahren ging aber auch in Dierkow-Neu die Arbeitslosigkeit stetig zurück.

Abbildung 11: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen (in %)



Von den 888 Arbeitslosen in Dierkow-Neu im Jahr 2016 erhielten 738 Personen Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. 83,1 % der Arbeitslosen bezog Hartz IV. Nur 16,9 % der Arbeitslosen in Dierkow-Neu erhielten Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). In der Gesamtstadt lag der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II in 2016 bei 77,3 %. Zwar hat sich von 2005, dem Jahr der Arbeitsmarktreform, zu 2016 die absolute Zahl der Arbeitslosen nach SGB II im Stadtbereich Dierkow-Neu als auch der Gesamtstadt deutlich verringert, allerdings nahm innerhalb aller Arbeitslosen der Anteil der Bezieher von Hartz IV (SGB II) zu.

Tabelle 2: Arbeitslose nach SGB II in den Jahren 2005 und 2016 im Vergleich

	Arbeitslose nach SGB II			
	2005		2016	
	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Dierkow-Neu	1.223	72,8	738	83,1
Hansestadt Rostock	11.792	67,9	7.541	77,3

Bedarfsgemeinschaften (BG)

Im Stadtbereich Dierkow-Neu gab es in 2016 insgesamt 1.481 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Wie die folgende Tabelle verdeutlicht, beziehen die Bedarfsgemeinschaften zum überwiegenden Teil mehrere Leistungen, also sowohl Leistungen zum Lebensunterhalt (85 % aller BG) sowie Leistungen für Unterkunft (97 % aller BG), zudem wurde in 152 Fällen Sozialgeld gewährt.

In Dierkow-Neu gab es insgesamt 2.639 Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II erhielten (Zahl der Leistungsempfänger). Bei der Betrachtung der Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II beziehen, bezogen je 1.000 Einwohner als Indikator für die Hilfebedürftigkeit, zeigt sich, dass Dierkow-Neu mit 244 Leistungsempfängern je 1.000 Einwohner einen deutlich überdurchschnittlichen Wert verzeichnete (doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt). Dies verweist darauf, dass ein erheblicher Teil der Einwohner im Stadtbereich Dierkow-Neu von staatlichen Transferleistungen lebt. Laut Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl im Stadtbereich in den kommenden Jahren noch ansteigen, zum Großteil begründet durch den Nachzug von Familienangehörigen der Asylberechtigten. Das bedeutet, die sozialen Problemlagen und die Belastung der Sozialarbeiter werden sich weiter erhöhen.

Tabelle 3: Bedarfsgemeinschaften 2016

	Bedarfsgemeinschaften gesamt	September 2016 mit Leistungen			Zahl der Leistungsempfänger*	
		zum Lebensunterhalt (ALG II)	für Unterkunft	mit Sozialgeld	absolut	je 1.000 Einwohner
Dierkow-Neu	1.481	1.251	1.436	154	2.639	244
Rostock gesamt	14.642	12.359	13.846	1.613	25.321	122

*Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach SGB II

Hinweis: Folgender Absatz zu den staatlichen Regelleistungen für die Bedarfsgemeinschaften gilt für alle ISEK-Teilkonzepte und wird im Folgenden nicht wiederholt!

Neben den staatlichen Transferleistungen für die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind gerade in den letzten Jahren auch die gestiegenen Aufwendungen für Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) zu beachten. Leistungsberechtigt sind Ausländer, die sich tatsächlich im Bundesgebiet aufhalten und eine der in § 1 AsylbLG aufgeführten Voraussetzungen erfüllen (Aufenthaltsgestattung, Aufenthaltserlaubnis zum subsidiären Schutz, Duldung, Abschiebungsandrohung noch nicht oder nicht mehr vollziehbar, Ehegatten, Lebenspartner oder minderjährige Kinder, noch nicht gestattete Einreise über einen Flughafen sowie Folge- oder Zweitantrag).

Die Regelleistungen dienen der Deckung des täglichen Bedarfs der Leistungsberechtigten. Sie werden entweder in Form von Grundleistungen (§ 3 AsylbLG) oder in besonderen Fällen als laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (§ 2 AsylbLG) gewährt. Neben den Regelleistungen können nach dem AsylbLG auch besondere Leistungen in speziellen Bedarfssituationen gewährt werden, etwa bei Krankheit, Schwangerschaft oder Geburt (zumeist parallel zu den Regelleistungen).

In den ersten 15 Monaten des Aufenthalts erhalten Leistungsberechtigte Grundleistungen nach § 3 AsylbLG. Nach einem Aufenthalt von mehr als 15 Monaten Regelbedarfsleistungen nach § 2 AsylbLG. Die Leistungen variieren in der Höhe:

	Grundleistungen ab 01.01.2017	Regelbedarf 01.01.2017
Alleinstehender Erwachsener in Sammelunterkunft	299 €	368 €
Alleinstehender Erwachsener in Wohnung	332 €	409 €
Erwachsene Ehepartner in Bedarfsgemeinschaft jeweils	299 €	368 €
Jugendliche 14 bis 17 Jahre in Bedarfsgemeinschaft	265 €	311 €
Kinder 6 bis 13 Jahre	258 €	291 €
Kinder bis 5 Jahre	206 €	237 €

Zusätzlich zu den Beträgen für Regelleistungen/Grundleistungen sind zu erbringen:

<u>Zusätzlich</u> zu erbringen, "soweit notwendig und angemessen":	Unterkunft, Heizung, Hausrat, Gebrauchs- und Verbrauchsgüter des Haushalts, Kosten der Wohnungsinstandhaltung, Haushaltsenergie (Strom)
<u>Außerdem</u> Bildungs- und Teilhabepaket:	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten für Klassenfahrten/Schulausflüge auch für Kita-Kinder - Schulbedarf (Pauschalen von 70 bzw. 30 € pro Halbjahr) - Schülerfahrtkosten - außerschulische Lernförderung bei Bedarf - Zuschuss zur Mittagsverpflegung - Zuschuss zur Ermöglichung außerschulischer Bildung/Teilhabe

Dies bedeutet: Mit dem Zuzug von asylberechtigten Flüchtlingen erhöhen sich die Sozialausgaben drastisch und damit verbunden erhöht sich auch der Anteil der Haushalte die ausschließlich von Transferleistungen leben. Dies schürt soziale Ungerechtigkeiten insbesondere in Bezug auf die arbeitende Bevölkerung, deren Belastung stetig steigt.

2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung

Kindertageseinrichtungen

In Dierkow-Neu gibt es drei Kindertageseinrichtungen. Dies sind die Kita „Lütt Sparling“ und die Kita „Steppkaland“, beide in modernisiertem Zustand, sowie die Kita „Sandmännchen“, für welche ein Ersatzneubau erfolgte.



Kita „Sandmännchen“

Die drei Einrichtungen verfügen insgesamt über eine Kapazität von 487 Kita-Plätzen, davon 145 Krippen- und 342 Kindergartenplätze.

Es ist zu berücksichtigen, dass im angrenzenden Stadtbereich Dierkow-West zwei Kindertageseinrichtungen mit einer Kapazität von 169 Plätzen bestehen, welche auch Versorgungsfunktionen für Dierkow-Neu erfüllen.

Schulen und Sporthallen



Grundschule „Ostseekinder“

Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist Dierkow-Neu Standort der Grundschule „Ostseekinder“. Im Jahr 2007 erfolgte bereits eine Teilsanierung des Gebäudes (1. BA Sanierung Grundschule). Zu Verbesserung der Lehrbedingungen für die Schüler und der Arbeitsbedingungen für die Lehrer erfolgten in 2016 weitere Maßnahmen (2. BA – Sanierung Dach, Fenster, Außenwände und Sanitärbereich).

In Dierkow-Neu befindet sich zudem das Käthe-Kollwitz-Gymnasium. Das Gebäude ist in modernisiertem Zustand, es wurde in den 1990er-Jahren umfangreich saniert und umgebaut.

Am Schulstandort des Musikgymnasiums „Käthe Kollwitz“ in der Heinrich-Tessenow-Straße 48 ist die Errichtung eines Erweiterungsneubaus als Ersatz für die Außenstelle der Schule in der Gutenbergstraße vorgesehen. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme dieses Schulgebäudes kann der Standort Gutenbergstraße aus dem Schulnetz der Hansestadt Rostock entnommen und einer anderen Verwendung zugeführt werden.

In Dierkow-Neu gibt es sechs Sporthallen. Saniert wurde bisher die Sporthalle des Gymnasiums, für die verbleibenden fünf Sporthallen besteht Sanierungsbedarf. Gegenwärtig erfolgt die Sanierung der Sporthalle Kurt-Schumacher-Ring 161 a. Die Sanierung der Sporthallen Walter-Butzek-Straße 1 und 2 sowie der Neubau eines Großspielfeldes Fußball und eines dazugehörigen Funktionsgebäudes in der Walter-Butzek-Straße befinden sich in Vorbereitung.

Stadtteil- und Begegnungszentrum

Wichtiger Anlaufpunkt für die Bevölkerung im Stadtbereich ist das Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ). Da das alte Gebäude des SBZ in der ehemaligen Kita Lorenzstraße 66, ein Plattenbau aus den 1980er-Jahren, für die Ansprüche und Bedürfnisse eines modernen SBZs seit langem nicht mehr angemessen war, entstand im Jahr 2015 auf den Flächen der ehemaligen Schulen im Kurt-Schumacher-Ring das neue SBZ-Gebäude als ein eingeschossiger u-förmiger Neubau mit Flachdach. Auf einer Fläche von ca. 1.400 m² stehen neben Büros auch Bereiche für zielgruppenorientierte Arbeit sowie ein funktionaler Mehrzweckraum für Veranstaltungen zur Verfügung. Die Rostocker Tafel e. V. erhielt eine separat zugängliche Räumlichkeit für die Essensausgabe.

Das gesamte SBZ wurde barrierefrei errichtet und die Außenanlagen neu geordnet. Vor dem Gebäude entstanden 17 Stellplätze und ein eigener Vorplatz. Die Hofseite des SBZ wurde mit Rasen, Bäumen und Büschen begrünt und hat auch eine kleine Veranstaltungsfläche.



Sollte sich der Einwohnerzuwachs entsprechend der neuen Bevölkerungsprognose für Dierkow-Neu einstellen, hat dies auch Auswirkungen auf die Inanspruchnahme der sozialen Infrastruktur, wie ausreichend Betreuungsplätze im Kita-Bereich, Schulkapazitäten etc.

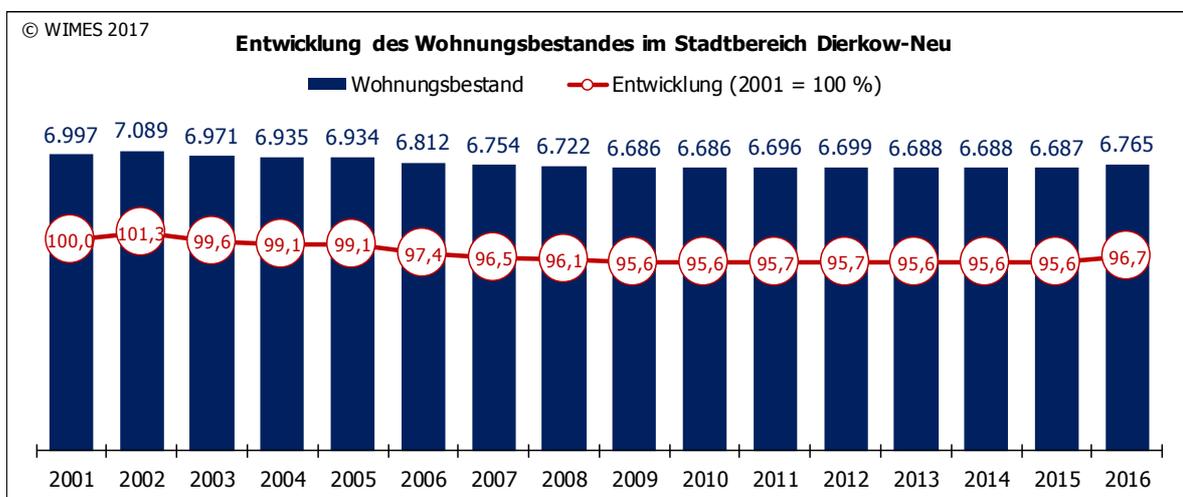
Ein erheblicher Teil der Bevölkerung in Dierkow-Neu wird nach wie vor auf staatliche Transferleistungen angewiesen sein, daneben steigt dann auch der Bedarf an sozialen Diensten, wie Hilfen zur Erziehung, Unterstützung bei täglichen Aufgaben wie Behördenbesuche usw.

2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Dierkow-Neu wurde im Zeitraum von 1984 bis 1990 in industrieller Großbauweise errichtet. 98 % des Wohnungsbestandes entstanden zwischen 1984 und 1987. Im Jahr 1990 wurden noch 72 WE (1 %) errichtet, damit war der Bauprozess in Dierkow-Neu zunächst abgeschlossen. Im Jahr 2001 lag der Wohnungsbestand in Dierkow-Neu bei 6.997 WE. Im Jahr 2016 betrug der Wohnungsbestand 6.765 WE, davon befinden sich 6.589 WE im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt, das sind 97,4 % des Gesamtwohnungsbestandes.

Abbildung 12: Wohnungsbestandsentwicklung in Dierkow-Neu seit 2001



Gegenüber dem Basisjahr 2001 verringerte sich der Wohnungsbestand um 232 WE. Die Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 4: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr

	Veränderungen des Wohnungsbestandes durch:				Entwicklung 2001-2016 absolut
	WE-Bestand 2001	Neubau	Veränderungen im Bestand und Korrektur	Rückbau	
Dierkow-Neu	6.997	83	63	-378	6.765



Kurt-Schumacher-Ring 202-205

Wohnungsneubau erfolgte im Umfang von 83 WE, davon allein 79 WE im Jahr 2016 durch Fertigstellung des Wohngebäudes Kurt-Schumacher-Ring 202-205 auf der Rückbaufläche eines Wohnblocks und einer Kaufhalle.

Mit diesem Neubau gibt es nunmehr 22 Gebäude, die mit Fahrstühlen ausgestattet sind.

In diesen Gebäuden befinden sich 802 Wohnungen. Das sind rund 12 % aller Wohnungen im Gebiet.

Wohnungen mit Fahrstuhl sind nicht nur für ältere Menschen eine Erleichterung, sie erhöhen den Wohnwert für alle Generationen.

Insgesamt sind 63 WE im Saldo durch Bestandsveränderungen (z. B. Teilung von großen Wohnungen) hinzugekommen und 378 WE wurden durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 347 WE durch Totalrückbau und 31 WE durch etagenweisen Rückbau.

Tabelle 5: realisierter Wohnungsrückbau

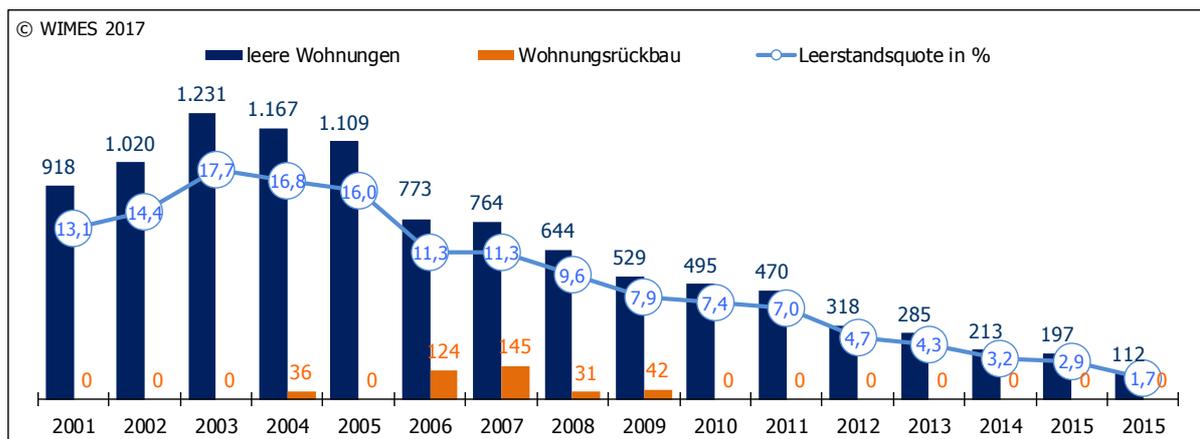
Bisher realisierter Wohnungsrückbau			
Adresse	Jahr	Art	Anzahl Wohnungen
H.-Colden-Straße 22-24	2004	Totalrückbau	36
H.-Colden-Straße 46-48	2006	Totalrückbau	28
H.-Colden-Straße 35-38	2006	Totalrückbau	48
Dierkower Höhe 3-5	2006	Totalrückbau	48
H.-Colden-Straße 42-45	2007	Totalrückbau	42
K.-Schumacher-Ring 42-44	2007	Totalrückbau	28
Berringerstraße 28-31	2007	Totalrückbau	47
Th.-Heuss-Straße 33-35	2007	Totalrückbau	28
G.-A.-Demmler-Straße 8-11	2008	etagenweiser Rückbau	15
K.-Schumacher-Ring 27-31	2008	etagenweiser Rückbau	16
K.-Schumacher-Ring 203-205	2009	Totalrückbau	42
Gesamt			378



Der gesamte Wohnungsbestand in Dierkow-Neu entfiel 2016 nunmehr auf modernisierte Gebäude. Im Basisjahr 2001 lag der Anteil im unmodernisierten Bestand noch bei 56,5 %.

Die Leerstandsquote lag im Jahr 2001 in Dierkow-Neu bei 13,1 %, 2016 betrug der Wert nur noch 1,7 %. Die Zahl leerstehender Wohnungen hat sich von 2001 zu 2016 um 806 WE reduziert. Die höchste Leerstandsquote im Betrachtungszeitraum seit 2001 ergab sich im Jahr 2003 mit 17,7 %. Im Jahr 2004 begannen die ersten Rückbaumaßnahmen, was sich auch in einer Abnahme des Wohnungsleerstandes zeigt. Begünstigend wirkten zudem die Einwohnergewinne der Jahre 2008 bis 2012 sowie 2014 bis 2016. Ohne die Umsetzung des Wohnungsrückbaus würde die Leerstandsquote in Dierkow-Neu derzeit wahrscheinlich bei etwa 7 % liegen.

Abbildung 13: Wirkung der Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsleerstand



Wohnungsnachfragende Haushalte

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in Dierkow-Neu Ende 2016 bei nur 1,67 Personen je Haushalt und deutet auf einen hohen Anteil von Single-Haushalten hin. Ende 2001 lag die Haushaltsgröße noch bei 1,94 Personen.

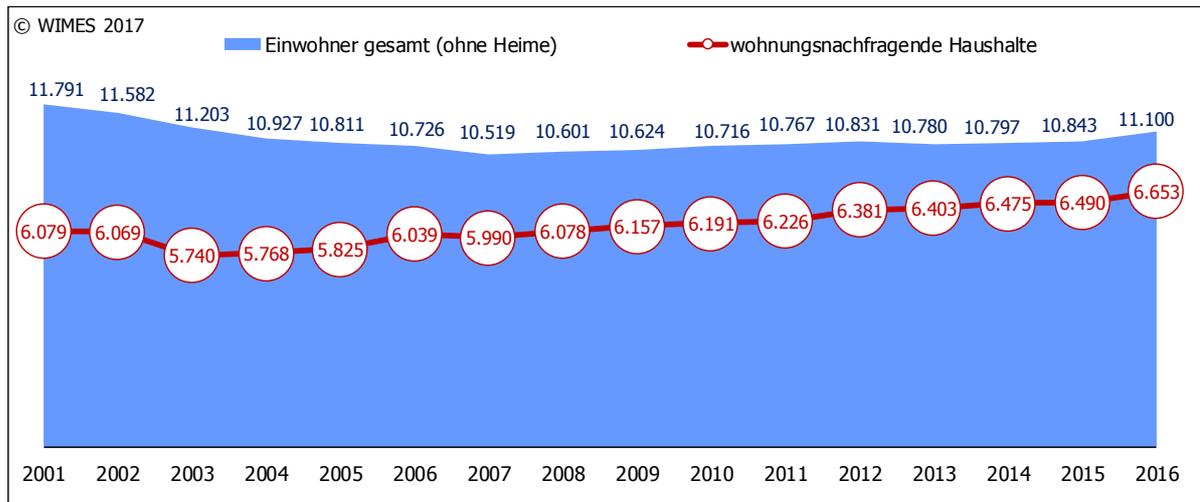
Diese Entwicklung ist besonders vor dem Hintergrund, dass die Anteile der Kinder in den letzten Jahren nahezu jährlich gestiegen sind, beachtenswert. Während sich im Stadtbereich Dierkow-Neu die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner von 2001 zu 2016 um 691 Personen (-5,9 %) verringerte, nahmen die wohnungsnachfragenden Haushalte um 9,4 % (+574 Haushalte) zu.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Vor allem ist die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte nach 2005 zurückzuführen auf die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum für Hartz-IV-Empfänger. Das hängt in großem Maße mit der Entwicklung der Haushalte zusammen, die in Bedarfsgemeinschaften leben, wovon der Großteil Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person sind. Paare/Lebensgemeinschaften sind finanziell deutlich bessergestellt, wenn sie getrennt wohnen und mit jedem Kind verbessert sich die finanzielle Situation der Hartz-IV-Empfänger. Gleichmaßen erhöht sich die finanzielle Belastung der Kommune.

Tabelle 6: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,94	1,91	1,95	1,89	1,86	1,78	1,76	1,74	1,73	1,73	1,73	1,70	1,68	1,67	1,67	1,67

Abbildung 14: Einwohner und wohnungsnachfragender Haushalte seit 2001 im Vergleich



Hinweis: Folgende Aussage trifft für alle ISEK-Teilkonzepte (Teil B) zu, wird im Folgenden aber nicht wiederholt!

Die Situation stellt sich bei den Erwerbstätigen, insbesondere bei denen, die trotz Vollbeschäftigung nur geringfügig entlohnt werden, anders dar. Vergünstigungen, wenn ein Kind geboren wird, erhalten sie nicht. Darum ist die durchschnittliche Kinderzahl bei den Erwerbstätigen auch deutlich geringer.

Hier sind ressortübergreifende Lösungen durch Bund und Land erforderlich. Personen, die seit Jahren nicht mehr berufstätig sind und Transferleistungen beziehen, sind kaum noch in den Arbeitsprozess einzugliedern. Die Kindergeneration dieser Haushalte ist jedoch jetzt schon von Armut betroffen und benachteiligt, wobei kein Kind in Deutschland unter finanzieller Armut zu leiden hätte aufgrund der umfangreichen staatlichen Transferleistungen.

Jedoch gehören Hartz IV und sogenannte Kinderarmut in Deutschland zusammen, da viele Eltern die sozialen Bezüge nicht für die Kinder ausgeben, sondern für sich selbst (Auto, Tabak, Alkohol, Handy, etc.). Hinzu kommt die Gefühlsarmut, schlechte Ernährung, Werteentwicklung und soziale Inkompetenz. Nur jedes zehnte Kind aus Haushalten, die ausschließlich und langfristig von Transferleistungen leben, schafft es, über höhere Bildungsabschlüsse erfolgreich ins Berufsleben einzusteigen. Am besten kann man helfen, wenn diese Kinder in Kinderkrippen, Kindergärten und Ganztagschulen betreut werden. Bildung ist der Schlüssel, der Ungerechtigkeiten wirksam beseitigen kann. Dies erfordert aber eine gute Ausstattung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie weiterer Angebote im Bereich sozialer Dienste, die zum Großteil personalintensiv und damit auch kostenintensiv sind.

2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung

Städtebauliche Einordnung

Die städtebauliche Bewertung, wie sie im Teil A der 3. Fortschreibung des ISEK vorgenommen wurde, konzentriert sich auf die Bereiche des in industrieller Bauweise errichteten Bestandes.

Dierkow-Neu liegt verkehrsgünstig an der L 22 und der Hinrichsdorfer Straße und in der Nähe der A 19. Allerdings sind die Zufahrten zum Stadtbereich selbst relativ umständlich und erfolgen von der jeweils stadtabgewandten Seite.

Die Erschließung im ÖPNV ist durch Straßenbahn und S-Bahn sehr gut. Für Fußgänger und den Radverkehr gibt es gute Verbindungen zur Innenstadt, nach Gehlsdorf und Richtung Osten in die freie Landschaft und zur Ostsee. Unbefriedigend ist allerdings die Situation für die Radfahrer an den beiden zentralen Straßen Hinrichsdorfer Straße und Gutenbergstraße.

Das Umfeld des Stadtbereichs ist definiert durch eine klare Barriere durch die S-Bahn und die Autobahn nach Nordosten, die aber durch breite Grünstreifen mit Wällen gut abgeschirmt sind.

Im Nordwesten geht es über den gemischten Bereich an der Hinrichsdorfer Straße mit guten Einkaufsmöglichkeiten in den Plattenbaustandort des Stadtbereiches Toitenwinkel. Im Südwesten schließt der positiv entwickelte Wohnbereich Dierkow-Ost aus den 1930er-Jahren an.

Jenseits der Rövershäger Chaussee liegt ein gut funktionierender gewerblicher Bereich mit dahinter anschließenden neuen Wohnungsbaubereichen aus den letzten Jahren.



Wichtig ist es dabei, die Strukturen nicht nur einseitig vom Programmgebiet aus zu sehen, sondern auch im Zusammenhang von Dierkow insgesamt. So liegen der Schulstandort, die Sport- und Spielbereiche entlang der Gutenbergstraße in Dierkow-Neu am Rande, für Dierkow insgesamt aber ebenso zentral wie das in jüngster Zeit positiv entwickelte Geschäftszentrum am Hannes-Meyer-Platz. Mit der Einordnung des neuen SBZ und der angrenzenden Wohnbebauung hat dieser Bereich seine Entwicklung zu einem echten Zentrum für den gesamten Stadtteil endgültig vollzogen.

Zustand der Freiflächen

Die noch 2010 festgestellten Mängel im Zustand der Freiflächen, insbesondere in den Randbereichen, sind zum größten Teil mittlerweile behoben; mit der Bebauung und Gestaltung im Bereich Gutenbergstraße/Rövershäger Chaussee ist eines der wichtigsten Projekte in der Umsetzung.

Der zentrale Grünzug parallel zum Kurt-Schumacher-Ring wird ebenfalls Schritt für Schritt erneuert.

Handlungsbedarf gibt es in der Fortsetzung dieses Grünzuges zwischen Lorenzstraße und Heinrich-Tessenow-Straße, der zwar in den 90er-Jahren schon einmal saniert wurde, aber mittlerweile wieder sanierungsbedürftig ist; zudem gibt es hier erhebliche Probleme mit dem „wildem“ Parken in der Nähe der Hauseingänge.

Weiterhin wichtig sind die Möglichkeiten, die im Umfeld liegenden Freibereiche am Dierkower Damm und der Dierkower Allee besser zu erreichen.

Maßnahmen der Spielplatzsanierung und des Neubaus eines Großspielfeldes Fußball mit einem dazugehörigen Funktionsgebäude in der Walter-Butzek-Straße sind eingeplant und im Plan der Maßnahmen aufgenommen.

Bei den privaten Freiflächen ist weiterhin zu konstatieren, dass der grundlegende Pflegezustand zwar gut ist, es weiterhin aber nur sehr wenig Aufenthaltsqualität auf den großflächigen Rasenbereichen gibt, die nur gelegentlich durch andere Bepflanzungen aufgelockert werden.

Möglichkeiten des Aufenthalts geben zumeist nur die Spielplätze, eine direkte Nutzung des wohnungsnahen Freibereichs ist die Ausnahme.

Positives Gegenbeispiel sind die den Erdgeschossen zugeordneten Gärten in Teilbereichen der Heinrich-Tessenow-Straße.

3 Realisierte Maßnahmen und Projekte

Seit der Aufnahme des Fördergebietes Dierkow-Neu in die Städtebauförderungsprogramme des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde bereits eine Vielzahl von Maßnahmen durchgeführt. Die bisher verstärkt durchgeführten Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung, vielfältige Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderprogramme „Wohnumfeldverbesserung“ und „Stadtumbau Ost“ sowie „Die Soziale Stadt“ haben dazu geführt, dass eine qualitative Annäherung zwischen den Gebieten zu verzeichnen ist. Die realisierten Maßnahmen und Einzelprojekte in den vergangenen Jahren trugen zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes, zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner und zur Imageverbesserung bei. So z. B. wurden bisher folgende Maßnahmen umgesetzt:

Spiellandschaft/Grünraum Hinrichsdorfer Straße



Umgestaltung einer ungenutzten Brachfläche für Kinder und Jugendliche. Dies umfasste die Herstellung von Wegebeziehungen und Grünzonen, die Sanierung und Entwicklung der naturnahen, temporären Feuchtbereiche, die Einordnung eines Freizeitbereiches für Trendsportarten mit Angeboten für Streetball, Inline-Skating, Mountain-Biking und Roll-Hockey, die Einordnung von Rasenbolzplätzen, freies Rasenspiel, Gerätespiel- und Bauplatz sowie standortgerechte Bepflanzung, Spielwand und Landschaftsfreiraum

Freiflächengestaltung Gesamtschule und Spiel-, Sport- und Freizeitanlage Dierkower Allee



Sanierung „Grundschule Dierkow“ im ehemaligen Gebäude des Gymnasiums, 1. und 2. BA

Nach Auszug des Gymnasiums in der Walter-Butzek-Straße 23 erfolgte entsprechend den Anforderungen an eine Grundschule der 1. BA des Umbaus und der Außensanierung des Gebäudes sowie der Außenanlagen. Im Jahr 2015 wurde der 2. BA umgesetzt, welcher die Sanierung des Daches, der Fenster, der Außenwände und des Sanitärbereichs umfasste.

Eine Vielzahl von Freiflächengestaltungen und Gehwegesanierungen, wie Block 130 am Kurt-Schumacher-Ring, am Stadtteilzentrum, im Bereich der 1. und 3. Wohngruppe, Lorenzstraße/Ecke Gutenbergstraße, Erneuerung Beleuchtung und Gehwege Hartmut-Colden-Straße, Wegeverbindung einschließlich Begrünung Dierkower Höhe, Erneuerung und Anlegen von Gehwegen Demmlerstraße/ Hannes-Meyer-Platz, Herstellung Rad- und Gehweg Dierkower Allee, Wegesanierung Bruno-Taut-Straße, Wegeverbindung von der Lorenzstraße zum Dierkower Damm, Freiflächengestaltung Graben und Dierkower Höhe.

Außenbereichsflächen Dierkow



Ein besonderes Projekt war die Gestaltung zweier Flächen mit bzw. in Form eines Labyrinths (dem Dierkower Stadtteillogo). Beim ersten handelt es sich um ein klassisches Labyrinth mit einem Durchmesser von 16 Metern, das einen leichten Hügel ergibt. Granitgroßpflaster bildet den Weg, Findlinge und senkrechte Granitborde markieren die Wendepunkte. Das zweite, ebenfalls begehbare Labyrinth in Form eines Irrgartens umfasst 20 x 20 Meter, ist mit 30 x 30 cm großen Betonplatten ausgelegt und von erhöhten Rasenborden begrenzt. In die Zwischenräume wurden Bodenbedeckende Stauden gepflanzt.

Neubau Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ) einschließlich Freiflächengestaltung



Da das alte Gebäude des Stadtteil- und Begegnungszentrums in der ehemaligen Kita Lorenzstraße 66, ein Plattenbau aus den 1980er-Jahren, für die Ansprüche und Bedürfnisse eines modernen SBZs seit langem nicht mehr angemessen war, entstand im Jahr 2015 auf den Flächen der ehemaligen Schulen im Kurt-Schumacher-Ring das neue SBZ-Gebäude als ein eingeschossiger u-förmiger Neubau mit Flachdach. Auf einer Fläche von ca. 1.400 m² stehen neben Büros auch Bereiche für zielgruppenorientierte Arbeit sowie ein funktionaler Mehrzweckraum für Veranstaltungen zur Verfügung. Die Rostocker Tafel e. V. erhielt eine separat zugängliche Räumlichkeit für die Essensausgabe.



Das gesamte SBZ wurde barrierefrei errichtet und die Außenanlagen neu geordnet.

Abriss Kita A.-Demmler-Straße und Ersatzneubau



Nach Rückbau erfolgte ein Ersatzneubau mit integrativer Förderung (eingeschossiger Neubau in Holzständerbauweise) der Kita „Sandmännchen“ auf der Rückbaufäche. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus Mitteln des Zukunftsinvestitionsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (ZIP M-V).

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Die Soziale Stadt" sind außerdem eine Vielzahl von Maßnahmen mithilfe des Verfügungsfonds umgesetzt worden, wie z. B. Medien-treff Dierkow, Theateraufführung "Gestrandet", Hip-Hop-Open-Air Nordost, Aufbau einer stadtteilweiten Pfadfinderarbeit, Stadtteilmusiktheater, „750 Jahre Wendisches Quartier der HANSE“, „Bezahlbare Dienstleistungen für jedermann“, Musik trägt die Welt, Einrichtung eines PC-Arbeitsplatzes, „Dierkow im Herbst“, „Fit für Demokratie“, Herbstfeuer 2009 und „Pavillon für Dierkow“. (siehe folgenden Plan mit den bisher realisierten Maßnahmen)

Plan 1: Realisierte Maßnahmen bis 2016 in Dierkow-Neu

- | | | | |
|---|--|--|---|
| 1 FFG Grünraum Dierkower Höhe | 19 Außenanlagen Kurt-Schumacher-Ring 132-134 | 37 Abbruch der Kita Th.-Heuss-Str. 24 | 55 Sanierung „Grundschule Dierkow“ W.-Butzek-Str. 23, 1. BA |
| 2 FFG Lorenzstraße/Brandinstraße | 20 Umgestaltung Kurt-Schumacher-Ring, 1. BA | 38 Abbruch der Schule H-Tessenow-Str. 48 | 56 Teilmodernisierung derzeitiges Begegnungszentrum |
| 3 FFG Kaufhalle Format | 21 Innenhof Kurt-Schumacher-Ring 128-158 | 39 Abbruch Schulgebäude Th.-Heuss-Straße 36 | 57 Gestaltung der Außenanlagen "Grundschule Dierkow" |
| 4 FFG Stadtteilkulturzentrum | 22 Hofgestaltung 3. WG | 40 Abbruch Schulgebäude W.-Butzek-Straße 4 | 58 „Stadtteilmusiktheater“ für Grundschüler in Dierkow |
| 5 FFG Block 130 Am Kurt-Schumacher-Ring | 23 zusätzliche Parkflächen am Kurt-Schumacher-Ring | 41 Abbruch Schulgebäude Berringerstr. 36 | 59 Handedokumentations- und Begegnungsstätte |
| 6 FFG Kurt-Schumacher-Ring 195-197 | 24 Parkhaus Bruno-Taut-Str. | 42 Abbruch Grundschule W.-Butzek-Straße 22 | 60 Herrichtung Stadtteilbüro |
| 7 FFG Lorenzstr./Tessenowstr. 1.BA | 25 Großparkplatz Berringerstr. | 43 FFG „Graben Dierkower Höhe“ – 1. und 2. BA | 61 Abbruch Kita Dierkower Damm 38a |
| 8 FFG H.-Tessenow-Str. 1-17, 21-23, 28-34 | 26 Spiel-, Sport- und Freizeitanlage Dierkower Allee | 44 Totalrückbau 47 WE Berringerstr. 28-31 | 62 Wegesanierung W.-Butzek-Str. 18-21 |
| 9 FFG W.-Butzek-Str. 7-10, 11-13, 18-20 | 27 Spiellandschaft/Grünraum Hinrichsdorferstraße | 45 Totalrückbau 48 WE Dierkower Höhe 3-5 | 63 Verkehrsinsel Dierkower Allee |
| 10 FFG Dierkower Höhe 17-19 | 28 Geh- und Radweg Dierkower Allee 1.-3. BA | 46 Totalrückbau 36 WE H.-Colden-Str. 22-24 | 64 Verkehrsaufplasterung K.-Schumacher-Ring |
| 11 FFG H.-Colden-Str. 1-4, 5-8, 39-41 | 29 Gehwege Demmlerstraße/ Hannes-Meyer-Platz | 47 Totalrückbau 48 WE H.-Colden-Str. 35-38 | 65 Abriss Kita A.-Demmler-Str. 12 und Ersatzneubau |
| 12 FFG Berringerstr. 4-7, 11-15, 20-23, 24-27 | 30 Öffentliche Verkehrsanlagen Hartmut-Colden-Straße | 48 Totalrückbau 42 WE H.-Colden-Str. 42-45 | 66 Gehwegsanierung B.-Taut-Str. 1-4 |
| 13 FFG 1. Wohngruppe 1.-3. BA | 31 Wegeverbindung Lorenzstr.-Zentrum | 49 Totalrückbau 28 WE H.-Colden-Str. 46-48 | 67 Außenbereichsflächen Dierkow |
| 14 FFG 3. Wohngruppe | 32 Straßenbegleitgrün Gutenbergstraße | 50 Totalrückbau 28 WE K.-Schumacher-Ring 42-44 | 68 Leitungsumverlegung SBZ Dierkow |
| 15 FFG Lorenzstr./Gutenbergstr | 33 Straßenbegleitgrün Dierkower Allee | 51 Totalrückbau 28 WE T.-Heuss-Str. 33-35 | 69 Abbruch Schulgebäude Kurt-Schumacher-Ring 160 |
| 16 FFG Gesamtschule Dierkow | 34 Sanierung Gewölbebrücke Gutenbergstraße | 52 Totalrückbau 42 WE K.-Schumacher-Ring 203-205 | 70 Neubau Stadtteil- und Begegnungszentrum einschließlich FFG |
| 17 FFG Severin-Str. | 35 Errichtung eines Parkplatzes (ehem. Divi) | 53 etagenweiser Rückbau 15 WE G.-Adolf-Demmler-Str. 8-11 | 71 Sanierung „Grundschule Dierkow“ W.-Butzek-Str. 23, 2. BA |
| 18 FFG Kurt-Schumacher-Ring 11-38, 149-151, 172-175 | 36 Abbruch Baracke Gutenbergstraße | 54 etagenweiser Rückbau 16 WE K.-Schumacher-Ring 27-31 | |



- Realisierte Maßnahmen bis 2016**
- Gestaltung Außenanlagen/Freiflächen
 - Straßen, Geh- und Radwege
 - Stellplatzanlagen/Parkhaus
 - Gebäudesanierung
 - Gebäudeneubau
 - Gebäudeabbruch und Ersatzneubau
 - Gebäudeabbruch
 - etagenweiser Rückbau
 - sonstige Maßnahmen
- Grenze Fördergebiet

Datenstand: 31.12.2016
 Bearbeitungsstand: Juni 2017
 Maßstab: ca. 1 : 5.500



4 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Rostock (Teil A) wurde der Stadtbereich Dierkow-Neu als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

Dierkow-Neu erreicht im Vergleich der 21 Stadtbereich vor allem im wohnungswirtschaftlichen Bereich niedrige Werte, aber auch im Bereich Sozioökonomie. Der Stadtbereich ist durch soziale Probleme gekennzeichnet (hoher Anteil an SGB II-Empfängern und Bedarfsgemeinschaften). Im städtebaulichen Bereich liegen die Mängel in der Stadtgestaltung.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass durch die Städtebauförderung die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und die Erwerbsquote, nur bedingt beeinflusst werden können. Die städtebaulichen Indikatoren und insbesondere Maßnahmen im sozialen und wohnungswirtschaftlichen Bereich wirken jedoch sehr wohl auf die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.

Im Jahr 2007 wurde für Dierkow-Neu ein Integriertes Handlungskonzept „Die Soziale Stadt“ erarbeitet und am 15.01.2008 erfolgte der Beschluss durch den Hauptausschuss. Im Ergebnis wurden Entwicklungsstrategien, Ziele und Handlungsfelder erarbeitet und in einer sog. Zielpyramide, im Folgenden Leitbild genannt, zusammengefasst und mit Maßnahmen unteretzt.

Wesentliche Zielstellung des Programms „Die Soziale Stadt“ ist es, eine anpassende Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner im Programmgebiet zu erreichen. Die Ziele konzentrieren sich deshalb nicht nur auf bauliche und städtebauliche Aufgaben, sondern es sollen gleichberechtigt Konzepte und Maßnahmen in anderen Politikbereichen wie Soziales und Ökologie entwickelt und umgesetzt werden, die zur Zielerreichung beitragen. „Die Soziale Stadt“ bildet dabei das Leitprogramm zur Integration einer Vielzahl von Fachpolitiken und Bereichen.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes definierten Entwicklungsziele sind auch für die Umsetzung des Programms „Die Soziale Stadt“ gültig. Im Programmgebiet Dierkow-Neu sind verschiedene Strategien und Ziele im Rahmen des integrierten Stadtumbaus im gesamtstädtischen Kontext formuliert worden. Auch die qualitativen Aussagen von Bewohnerbefragungen wurden zur Zieldefinierung herangezogen. Zur langfristigen Stabilisierung wurden strategische Ziele entwickelt, konkrete Handlungsziele den vier Handlungsfeldern zugeordnet sowie Maßnahmen und Projekte zur Erreichung der Zielstellung festgelegt.

Mit der jährlichen Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung erfolgt ein prozessbegleitender Evaluationsbericht, d. h. eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung des Integrierten Handlungskonzeptes.

Im Handlungsfeld „Städtebauliche Weiterentwicklung, Verkehr und Umwelt“ war ein Handlungsziel „Entwicklung weiterer Strategien des Ausdünnens hinsichtlich der baulichen Struktur“. Dieses Ziel hat sich durch die aktuelle Entwicklung überholt. Es wird ersetzt durch das Handlungsziel „Neuordnung der Rückbauflächen für generationsübergreifenden Wohnungsneubau“.

In dem folgenden Leitbild sind alle bisher realisierten Maßnahmen aufgelistet.

Trotz bewusst gesteuerter Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäudesanierung, Teilabbrüche) konnten bisher noch nicht alle städtebaulichen Mängel und Missstände abgebaut werden. Schwerpunkte und Handlungsziele haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Für die Behebung der Strukturschwäche ist auch weiterhin Handlungsbedarf gegeben.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK-Teilkonzeptes für Dierkow-Neu wurde das Maßnahmenkonzept fortgeschrieben. Die geplanten Maßnahmen und die neu hinzugekommenen Entwicklungspotenziale wurden in dem vorhandenen Leitbild eingearbeitet.



Leitbild

„Gemeinsam neue Wege für Dierkow finden!“

Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich unterschiedlich kenntlich gemacht:

- realisierte Maßnahmen = blau
- in Durchführung befindliche Maßnahmen = grün
- in Vorbereitung befindliche Maßnahmen = orange
- in Planung befindliche Maßnahmen = rot

Strategische Ziele

- Nachhaltige Stärkung der vorhandenen Potenziale mit dem Focus auf den Erhalt des Stadtbereiches und den Ausbau der Wohnfunktionen für Familien, Kinder, Jugendliche und Senioren
- Sicherung der Nachhaltigkeit der initiierten Maßnahmen und Übergang zu einem selbsttragenden Gemeinwesen
- Schaffung einer eigenen kulturellen Identität des Stadtbereiches
- Erhöhung der Lebensqualität für die im Gebiet lebenden unterschiedlichen sozialen Gruppen und deren Integration

Handlungsfelder

Soziale und kulturelle Infrastruktur Gesundheitsförderung	Städtebauliche Weiterentwicklung Verkehr und Umwelt	Lokale Ökonomie und Beschäftigungsförderung	Kommunikation und Beteiligung
<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Aufwertung bestehender Einrichtungen/Konzeptweiterung • Etablierung neuer Angebote, Weiterentwicklung der eigenständigen Stadtteilkultur u. Geschichte • Gesundheitsvorsorge und -ernährung, Prävention und Gesundheitserziehung • Stabilisierung bzw. Qualifizierung von Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren 	<ul style="list-style-type: none"> • Umgang mit städtebaulichen Missständen • Neuordnung privater und öffentlicher Bereich • Anbindung an den peripheren Bereich • Rückbau/Abriß von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Wohngebäuden und Versorgungseinrichtungen • Neuordnung der Rückbauflächen • Aufwertung und Freifächengestaltung (FFG) • attraktive öffentliche Räume (Labyrinth) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Voraussetzungen für Neuansiedlungen von Kleinstgewerbe (Hausmeister, Kulturwirtschaft, Gesundheitsküche, Pflegerkräfte, Stadtteilvergüt) • Erwachsenenbildung und Berufs(früh)orientierung • Unterstützung von Existenzgründungen im personenbezogenen Dienstleistungssektor • Stärkung des ansässigen Gewerbes 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung der Bewohner • Eigenverantwortung stärken: Hilfe zur Selbsthilfe • Identifikation mit dem Stadtteil Dierkow-Neu • Interessen des ganzen Nordostens • Steigerung der Attraktivität / positive Imageverbesserung nach innen und außen • Integration sozial benachteiligter Gruppen • Toleranz zu den "Anderen"

Handlungsziele

<ul style="list-style-type: none"> • Stetige Verbesserung der Angebote zeitgemäßer Freizeitbeschäftigungen für alle Altersgruppen • Aufwertung der schulischen Einrichtungen in Abstimmung mit ihren pädagogischen Konzepten • Beseitigung qualitativer Defizite zur Belebung des Stadtteillebens • Förderung des kulturellen Zusammenlebens durch Aufwertung der vorhandenen Freiräume für Kultur, Sport, Freizeit, Kommunikation und Beteiligung • weitere Schaffung der baulichen Voraussetzungen für barrierefreies Wohnen • Änderung des Gesundheits- und Freizeitverhaltens durch Bewegung und richtige Ernährung 	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Wohnungsleerstände durch Rückbau (Ziel bis 2009) • Aufwertung von Wohnfeldqualitäten durch Schaffung von Grün- und Erholungsräumen auf "Restflächen" • Sicherung des Wohnraumbedarfs für einkommensschwache Haushalte • Aufwertung des Dierkower Zentrums • Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, Behebung wesentlicher Defizite im Wohnumfeld zur Erhöhung der Wohnqualität • Neuordnung der Rückbauflächen für generationsübergreifenden/familiengerechten Wohnungsneubau • Aufwertung bestehender PKW-Stellplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortbildung/Qualifizierung des Fachpersonals • Aktive Vermarktung Gewerbestandorte/-flächen • Aktivierung freier Flächen für gewerbliche Nutzungen • Verbesserung des Investitionsklimas • Ansiedlung von Kleinstfirmen • Sicherung grundlegender Einzelhandelsstrukturen • Verbesserung der Arbeitsmarktinformation und Berufsberatung für Jugendliche • Zugang zu Bildungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung älterer Menschen, Benachteiligter und sozial Schwacher • Bildung von Netzwerken zwischen Eltern • Bildung von Netzwerken zwischen Trägern, Schulen, Unternehmen und Vereinen • Information und Einbindung in die Umsetzung von Baumaßnahmen • Aktivierung des Gesundheitsbewusstseins, insbesondere im Kindesalter
---	---	---	---

Maßnahmen

Es handelt sich zum Teil um Mehrzielprojekte, sie können in mehreren Handlungsfeldern wirken

<ul style="list-style-type: none"> • Spiellandschaft/Grünraum Hinrichsdorfer Straße • Freifächengestaltung Gesamtschule Dierkow • Spiel-, Sport- und Freizeitanlage Dierkower Allee • Abbruch Schulgebäude W.-Butzek-Straße • Abbruch Schulgebäude Th.-Heuss-Straße 36 • Teilmodernisierung Begegnungszentrum • Abbruch Kita Th.-Heuss-Str. 24 • Abbruch Schule H.-Tessenow-Str. 48 • Sanierung Grundschule W.-Butzek-Str. 23, 1. BA • Abriss Schulgebäude Beringerstr. 36 • Abriss Schulgebäude K.-Schumacher-Ring 160 • Abriss Kita Dierkower Damm 38a • Abriss Grundschule W.-Butzek-Str. 22 • Leitungsumverlegung SBZ Dierkow • Modellprojekt: „Kinder lernen gesundes Kochen und erstellen ein Dierkower Kinderkochbuch“ • Neubau Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ) einschließlich Freifächengestaltung • Sanierung Grundschule W.-Butzek-Str. 23, 2. BA • Modernisierung Sporthalle Kurt-Schumacher-Ring 161a • Modernisierung Sporthallen W.-Butzek-Straße 1 und 2 • Neubau Großspielfeld Fußball W.-Butzek-Straße einschließlich eines zugehörigen Funktionsgebäudes • Modernisierung Sporthalle Kurt-Schumacher-Ring 161 • Modernisierung Sporthalle H.-Tessenow-Straße 47a • Modernisierung ehemalige Kita Lorenzstraße 66 • Ersatzneubau und Erweiterung K.-Kollwitz-Gymnasium • Rückbau Containerschule K.-Kollwitz-Gymnasium • Neubau Feuerwache III 	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Verkehrsanlagen H.-Colden-Straße • Diverse Freiflächen-, Innenhof- und Straßenraumgestaltungen • Geh- und Radweg Dierkower Allee 1.-3. BA (Abschnitt zwischen Lorenzstr. und K.-Schumacher-Ring) • Zusätzliche Parkflächen am K.-Schumacher-Ring • Gehwege Demmlerstraße/Hannes-Meyer-Platz • Parkhaus Bruno-Taut-Str.; Großparkplatz Beringerstr. • Wegeverbindung Lorenzstr.-Zentrum • Sanierung Gewölbebrücke Gutenbergstraße • Parkplatz Divi • Abbruch Baracke Gutenbergstraße • Rückbau von bisher 378 WE • FFG „Graben Dierkower Höhe“ 1. und 2. BA • Gestaltung der Außenbereiche einschl. Schaffung zweier begehbare Labyrinth • Erneuerung Gehweg Dierkower Höhe • Geh- und Radweg Gutenbergstraße • Fortsetzung Erneuerung Geh- und Radweg Dierkower Allee (zwischen K.-Schumacher-Ring und Rövershäger Chaussee) • Geh- und Radweg Lorenzstraße • Radweg parallel zur Hinrichsdorfer Straße • Erneuerung Gehweg K.-Schumacher-Ring 94-112 • Grünflächen Gutenbergstraße/Rövershäger Chaussee • Grünraum Lorenzstraße/K.-Schumacher-Ring 	<ul style="list-style-type: none"> • Zwei Projekte des Jugend- Sprach- und Begegnungszentrums M-V: <ul style="list-style-type: none"> - "Frauen finden ihren Weg – Handlungskompetenzen erweitern für den Arbeitsmarkt" - "Entdecke deine Möglichkeiten - Förderung der Chancengleichheit für Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund und benachteiligte Einheimische" • Modellprojekt: „Büro für stadtteilbezogene Wirtschaftsförderung und gewerbliche Bestandspflege“ • arbeitsmarktpolitische Projekte im Rahmen des ESF-Bundesprogramms BIWAQ, die die nachhaltige Integration von arbeitslosen/ langzeitarbeitslosen Männern und Frauen ab 27 Jahre in Beschäftigung fördern 	<ul style="list-style-type: none"> • Verfügungsfond im Rahmen "Die Soziale Stadt", z. B.: <ul style="list-style-type: none"> - Medientreff Dierkow - "Dierkow-er-Leben", Teil 1 und 2 - Theateraufführung "Gestrandet" - Hip-Hop-Open-Air Nordost - Aufbau einer stadtteilweiten Pfadfinderarbeit - Stadtmusiktheater - „750 Jahre Wendisches Quartier der HANSE“ - „Bezahlbare Dienstleistungen für jedermann“ - Künstler unserer Stadt zu Gast in Dierkow - Musik trägt die Welt - Einrichtung eines PC-Arbeitsplatzes - „Dierkow im Herbst“ - „Fit für Demokratie“ - Herbstfeuer 2009 - „Pavillon für Dierkow“ • 50.000-Euro-Bürgerprojekte: <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung Außenanlagen Grundschule Dierkow - Verkehrsinsel Dierkower Allee - Verkehrsaufpflasterung K.-Schumacher-Ring - Wegesanierung W.-Butzek Straße 18-21 - Gehwegsanierung B.-Taut-Str. 1-4
---	---	--	--

5 Entwicklungspotentiale im öffentlichen und privaten Bereich Maßnahmenkonzept

Die Neugestaltung im Bereich Gutenbergstraße, die Entwicklung des Sportzentrums, die Sanierung des zentralen Grünzugs und der Neubau des Radweges parallel zur Hinrichsdorfer Straße, sind bereits in Angriff genommen. Auch der Wohnungsneubau Kurt-Schumacher-Ring 202-205 zeigt, wie sich der veränderte Bedarf im Wohnungsbereich im Ortsbild auswirkt.

Weitere Maßnahmen, die bestehende Defizite in Angriff nehmen oder nehmen sollten, sind im folgenden Maßnahmenplan zu sehen, unterteilt in bereits in städtische Programme aufgenommene und weitere wünschenswerte Maßnahmen.

Die Fortführung der Sanierung der Gebäude für den Gemeinbedarf, die Ergänzung der Sportmöglichkeiten, die Entwicklung der Grünflächen und der Wegebeziehungen dorthin sind dabei zentral. Diese Maßnahmen, im folgenden Plan ersichtlich, sollen hier nicht vollständig noch einmal aufgezählt werden, einige besonders wichtige seien aber genannt:

- Mit dem Standort der neuen Feuerwache und deren geplanten Neubau wird das wichtige Problem der teilweise zu langen Anfahrwege im Nordosten in Angriff genommen.
- Der Neubau des Großsportfeldes für den gesamten Nordosten, Erweiterung des Käthe-Kollwitz-Gymnasiums, Sanierung der Sporthallen und Spielplätze sind wichtige Bausteine der positiven Entwicklung.
- Mit dem ehemaligen SBZ und dem derzeitigen Standort der Containerschule stehen Flächen für benötigte soziale Einrichtungen zur Verfügung; ggf. könnte auch der Innenhof des Quartiers an der Walter-Butzek-Straße noch einbezogen werden.
- Die Verbindung zu den umliegenden Freiräumen sollte weiterhin verbessert werden, so zum Beispiel zum Warnowufer. Ein direkter Wunsch der Bewohner ist eine Querung der Dierkower Allee in Höhe Walter-Butzek-Straße, um den Bolzplatz und die Freiflächen dort als Naherholungsgebiet besser erreichen zu können.
- Der Neubau des Radweges entlang der Hinrichsdorfer Straße verbessert die Erschließung des gesamten Nordostens für die Radfahrer erheblich.
- Die Nutzung und Gestaltung des Eingangsbereichs an der Kreuzung Dierkower Allee/Rövershäger Chaussee, eigentlich ein Eingangsbereich in die Stadt insgesamt.
- Das gewerblich genutzte Gebäude im Eingangsbereich von der Dierkower Allee in den Kurt-Schumacher-Ring ist einer der wenigen offenkundigen städtebaulichen Missstände. Es sollte dringend saniert und anders genutzt werden.



Containerschule Käthe-Kollwitz-Gymnasium



Sporthallen Walter-Butzek-Straße

Flächen für Wohnungsneubau

Das Programmgebiet in Dierkow ist bereits seit seiner Entstehung einer der am dichtesten bebauten Stadtteile, sodass das Potenzial an freien Flächen nicht sehr hoch ist. Neben dem Bereich an der Gutenbergstraße, wo im westlichen Baufeld ca. 80 WE und nördlich des SBZ noch einmal 30 WE (nach derzeitigem Stand in einem Wohnheim) entstehen werden, sind weitere Neubauten auf Abrissflächen der Wohnungsunternehmen möglich, wie im Plan verzeichnet.

Mit der Entwicklungsfläche im zentralen Bereich, wo sich die Schließung des Lebensmittelmarkts abzeichnet und mehrere Abrissflächen liegen, ist, konservativ geschätzt, ein Potenzial von ca. 300 WE gegeben.



Rückbauflächen Hartmut-Colden-Straße



Freiflächen Gutenbergstraße/Rövershäger Chaussee

Private Freiflächen

Die Freiflächen sind, was die großen Wohnblocks der Unternehmen angeht, wie auch in den anderen Stadtteilen, weitgehend als „Abstandsgrün“ ohne jede Aufenthaltsqualität gestaltet.

Im Unterschied zu anderen Stadtquartieren findet keine oder zumindest kaum eine Nutzung durch die Anwohner statt. Grundproblem hierbei ist, dass durch die großen Flächen ohne jede Abgrenzung eine Identifizierung der privat nutzbaren Bereiche nicht möglich und eine Zuordnung zu den Blocks oder gar einzelnen Treppenaufgängen nicht gegeben ist.

Um diese Situation zu verändern, wäre es wünschenswert, wenn wenigstens einige der Wohnungsbaunternehmen eine klare Zuordnung der den Häusern zugehörigen Flächen vornehmen würden.

Gehwege und Straßen

Auch wenn die Situation in Dierkow als einem Stadtteil, der seit Jahren gefördert wird, besser ist als in den anderen vergleichbaren Gebieten, besteht doch ein massiver Nachholbedarf bei der Sanierung von Gehwegen und Nebenstraßen. Idealerweise sollte eine Sanierung von Fahrbahn und Gehweg immer in einer Maßnahme erfolgen.

Dabei muss und kann nur kleinteilig vor Ort eine Priorität und Reihenfolge festgelegt werden, wie dies beispielhaft bei den sogenannten „50.000-Euro-Projekten“ bereits stattfindet.

Die Hansestadt Rostock muss, im Zusammenhang mit der Städtebauförderung, aber nicht einzig auf diese setzend, dringend ein dauerhaftes Programm zur Sanierung dieser Flächen schaffen. Gerade vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung wird die Situation in absehbarer Zukunft unhaltbar und die notwendigen Maßnahmen bei immer schlechter werdender Ausgangsposition immer teurer.



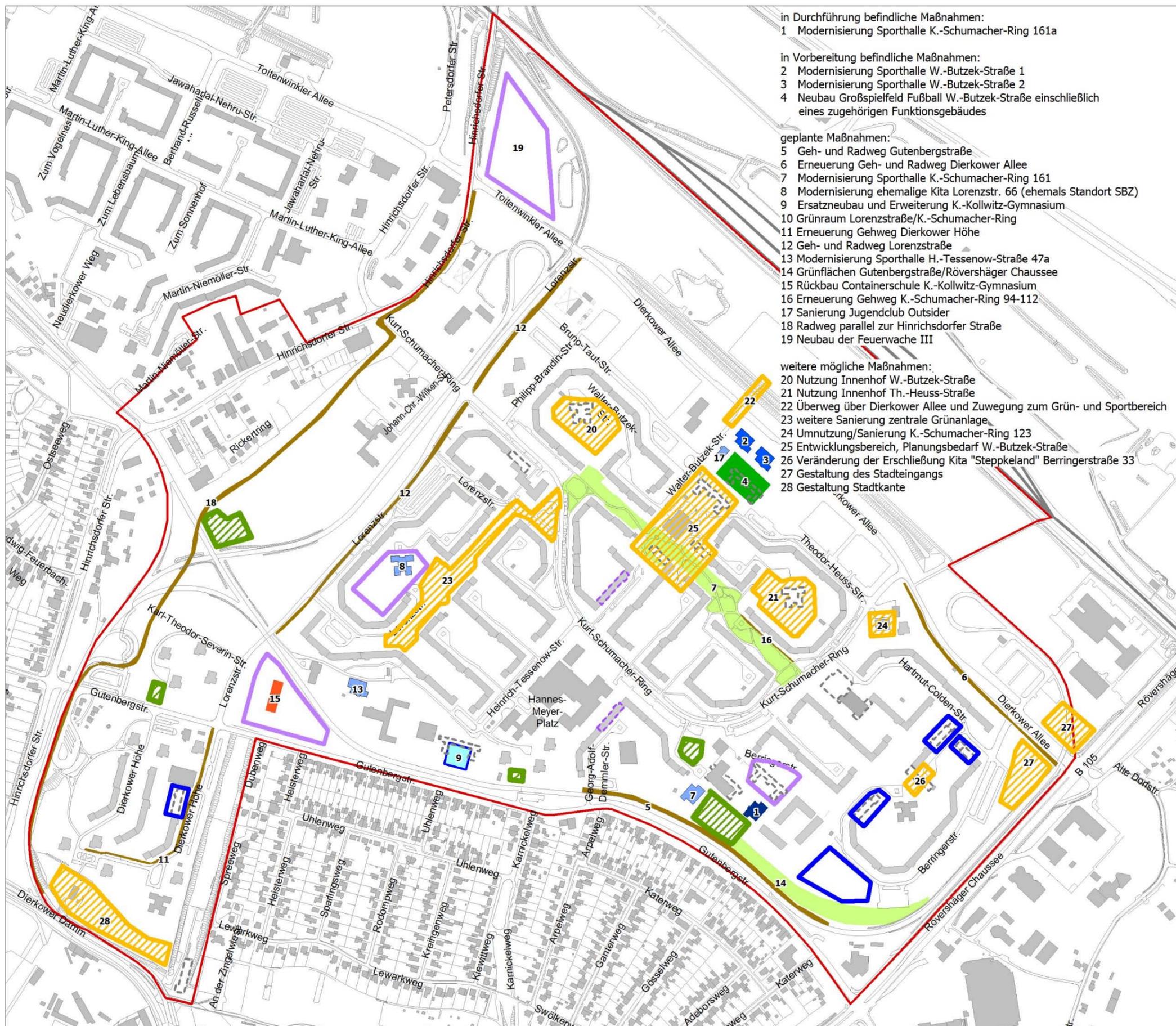
Geh- und Radweg Dierkower Allee



Geh- und Radweg Lorenzstraße



Kurt-Schumacher Ring 94-112



- in Durchführung befindliche Maßnahmen:
 1 Modernisierung Sporthalle K.-Schumacher-Ring 161a
- in Vorbereitung befindliche Maßnahmen:
 2 Modernisierung Sporthalle W.-Butzek-Straße 1
 3 Modernisierung Sporthalle W.-Butzek-Straße 2
 4 Neubau Großspielfeld Fußball W.-Butzek-Straße einschließlich eines zugehörigen Funktionsgebäudes
- geplante Maßnahmen:
 5 Geh- und Radweg Gutenbergstraße
 6 Erneuerung Geh- und Radweg Dierkower Allee
 7 Modernisierung Sporthalle K.-Schumacher-Ring 161
 8 Modernisierung ehemalige Kita Lorenzstr. 66 (ehemals Standort SBZ)
 9 Ersatzneubau und Erweiterung K.-Kollwitz-Gymnasium
 10 Grünraum Lorenzstraße/K.-Schumacher-Ring
 11 Erneuerung Gehweg Dierkower Höhe
 12 Geh- und Radweg Lorenzstraße
 13 Modernisierung Sporthalle H.-Tessenow-Straße 47a
 14 Grünflächen Gutenbergstraße/Rövershäger Chaussee
 15 Rückbau Containerschule K.-Kollwitz-Gymnasium
 16 Erneuerung Gehweg K.-Schumacher-Ring 94-112
 17 Sanierung Jugendclub Outsider
 18 Radweg parallel zur Hinrichsdorfer Straße
 19 Neubau der Feuerwache III
- weitere mögliche Maßnahmen:
 20 Nutzung Innenhof W.-Butzek-Straße
 21 Nutzung Innenhof Th.-Heuss-Straße
 22 Überweg über Dierkower Allee und Zuwegung zum Grün- und Sportbereich
 23 weitere Sanierung zentrale Grünanlage
 24 Umnutzung/Sanierung K.-Schumacher-Ring 123
 25 Entwicklungsbereich, Planungsbedarf W.-Butzek-Straße
 26 Veränderung der Erschließung Kita "Steppeland" Berringerstraße 33
 27 Gestaltung des Stadteingangs
 28 Gestaltung Stadtkante



- Plan Handlungsbedarf**
- in Durchführung befindliche Maßnahmen**
- Gebäudesanierung
- in Vorbereitung befindliche Maßnahmen**
- Gebäudesanierung
 - Gestaltung Außenanlagen/Freiflächen
- geplante Maßnahmen**
- Gestaltung Außenanlagen/Freiflächen
 - Straßen, Geh- und Radwege
 - Gebäudesanierung
 - Gebäudeneubau
 - Gebäudeabbruch
- Entwicklungsflächen**
- Gemeinbedarf
 - Wohnungsneubau
 - Maßnahmen entsprechend Spielplatzkonzept (Reparatur, Aufwertung)
 - weitere mögliche Maßnahmen
 - bereits Totalrückbau erfolgt
 - bereits etagenweiser Rückbau erfolgt
 - Grenze Fördergebiet

N ↑
 Bearbeitungsstand: Juni 2017



Teilkonzept Toitenwinkel

1 Vorbemerkungen

Historie

Das Wohngebiet Toitenwinkel stellt das zuletzt errichtete Großwohngebiet an einem Standort östlich der Warnow dar – im Anschluss an den Standort Dierkow. Die Entwicklung von Toitenwinkel ist davon gekennzeichnet, dass die Errichtung des Großteils der Wohnungen Mitte bis Ende der 1980er-Jahre nach DDR-Standards erfolgte, während später, hauptsächlich nach 1995, industriell nach zeitgemäßen Standards gebaut wurde.

Städtebau

Für die Stadtumbaugebiete Toitenwinkel und Dierkow-Neu wurde ein gemeinsamer Rahmenplan mit der Flächenbezeichnung „Frei- und Verkehrsflächen“ am 05.06.1996 durch die Bürgerschaft bewilligt. Die Beschlussfassung der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes Dierkow/Toitenwinkel erfolgte am 07.11.2001.

In Toitenwinkel flossen seit 1993 in Maßnahmen Städtebaufördermittel im Rahmen des Programms „Wohnumfeldverbesserung“. Die Städtebauförderung wurde mit der Verwaltungsvereinbarung 2002 in den neuen Ländern durch ein neues Programm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Rückbau und Aufwertung ergänzt.

Ende 2006 wurde der Stadtbereich Toitenwinkel in das Städtebauförderprogramm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Am 26.09.2007 wurde das Integrierte Handlungskonzept von der Arbeitsgruppe „Die Soziale Stadt“ einvernehmlich verabschiedet und am 15.01.2008 vom Hauptausschuss der Bürgerschaft beschlossen. Entsprechend der 1. und 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2005 und 2010 wurde der Stadtbereich Toitenwinkel als Stadtumbaugebiet mit Handlungsdruck und im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2016 als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf definiert.

Im 2008 wurde „Entwicklungskonzept Rostock-Nordost“ für die Stadtbereiche Dierkow, Toitenwinkel, Gehlsdorf und Rostock-Ost aufgestellt. Im Jahr 2014 erfolgte eine Bilanzierung und Überarbeitung des Nordost-Konzeptes.

2 Bestandsanalyse und Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation

2.1 Gliederung des Stadtbereiches Toitenwinkel und Lage des Fördergebietes

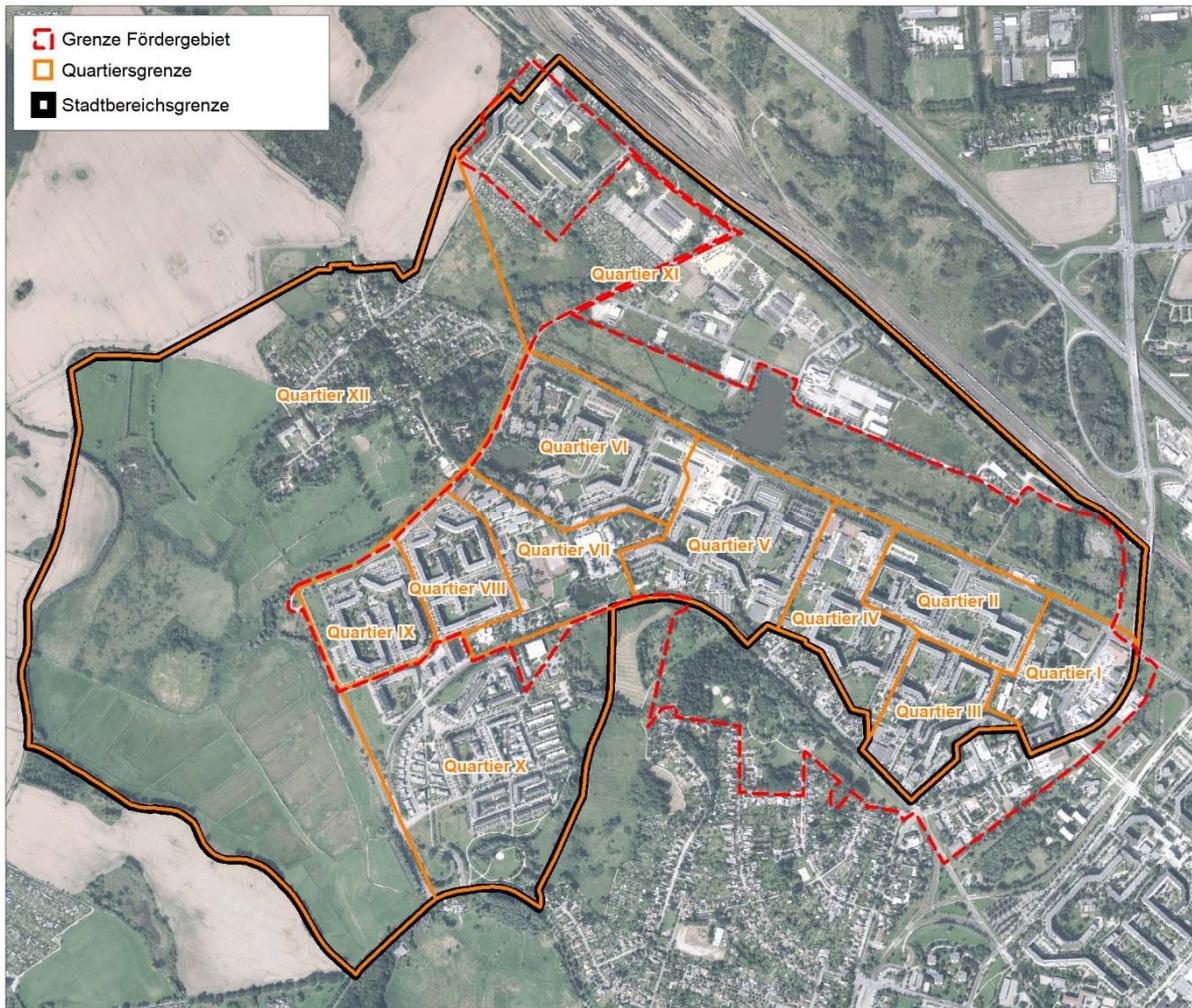
Die Ziele für den Stadtbereich Toitenwinkel wurden unter Mitwirkung aller Akteure im Integrierten Handlungskonzept (IHK) zusammengestellt und im Rahmen der Fortschreibung des ISEK-Teilkonzeptes aktualisiert (siehe Gliederungspunkt 6, Zielpyramide).

Der integrierte Entwicklungsprozess in Toitenwinkel wird mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung beobachtet, begleitet und bewertet. Die umfassende Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Indikatoren liegt im aktualisierten Monitoring zum Stichtag 31.12.2016 vor. Hier erfolgt auch ein jährlicher Abgleich zum Stand der Zielerreichung und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Sollten Entwicklungsprozesse anders verlaufen als geplant, kann es gegebenenfalls passieren, dass geplante Maßnahmen nicht mehr umgesetzt werden und neue Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung aufgenommen werden.

Der Stadtbereich Toitenwinkel gliedert sich in 12 Quartiere, die städtebauliche Gesamtmaßnahme mit den Förderprogrammen „Stadtumbau Ost“ und „Die Soziale Stadt“ umfasst dabei die Quartiere I bis IV und das Quartier VI.

Die Bebauung des Quartiers X erfolgte erst seit 1994. Das Quartier XII stellt das sogenannte Dorf Toitenwinkel dar. Die Stadtumbauaktivitäten betreffen schwerpunktmäßig die Bereiche, die vor 1990 realisiert wurden (Quartiere II, III, IV, V und VI).

Karte 2: Gliederung des Stadtbereiches Toitenwinkel



2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung

Einwohnerentwicklung

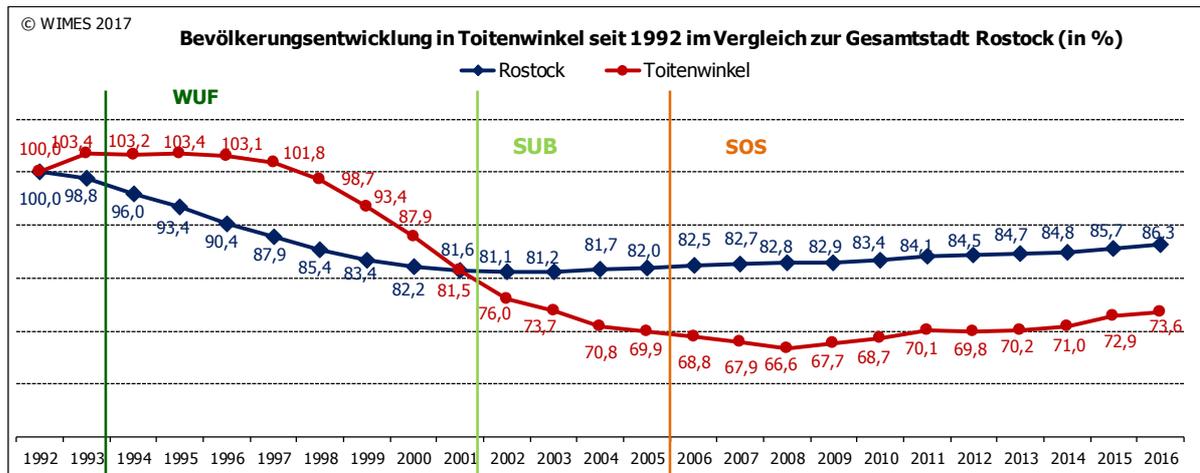
Die langfristige Einwohnerentwicklung zeigt, dass diese in Toitenwinkel im Zeitraum von 1992 bis 1998 noch entgegen der Entwicklung in der Gesamtstadt verlief. Während in der Gesamtstadt die Einwohnerverluste von 1992 bis 2003 stetig waren, verbuchte Toitenwinkel im Zeitraum von 1992 bis 1996 noch Einwohnergewinne. Das hängt mit den Neubaumaßnahmen in diesem Zeitraum in Toitenwinkel zusammen.

Ab 1998 kam es dann zu starken Einwohnerverlusten in Toitenwinkel. Der Tiefpunkt war im Jahr 2008 erreicht, seitdem sind wieder jährlich Einwohnergewinne eingetreten. Im Zeitraum 1992 bis 2016 verringerte sich die Einwohnerzahl in Toitenwinkel um 26,4 %.

Seit dem Basisjahr des Monitorings 2001 betrug der Bevölkerungsverlust in Toitenwinkel insgesamt 9,6 % (-1.484 Personen). Einwohnergewinne wurden dabei in den Jahren 2009 bis 2011 sowie 2013 bis 2016 erzielt.

Die Einwohnergewinne in den vergangenen zwei Jahren sind auch vor dem Hintergrund des Zuzugs von Flüchtlingen/Asylberechtigten zu bewerten. In den Jahren 2015 und 2016 erfolgte ein Zuzug von rund 550 Ausländern. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung erhöhte sich von 2,0 % im Jahr 2001 auf 7,7 % im Jahr 2016.

Abbildung 15: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



In der Gesamtstadt wurde im Zeitraum von 2001 bis 2016 ein Bevölkerungsgewinn um 5,8 % (+11.347 Personen) erreicht.

Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung

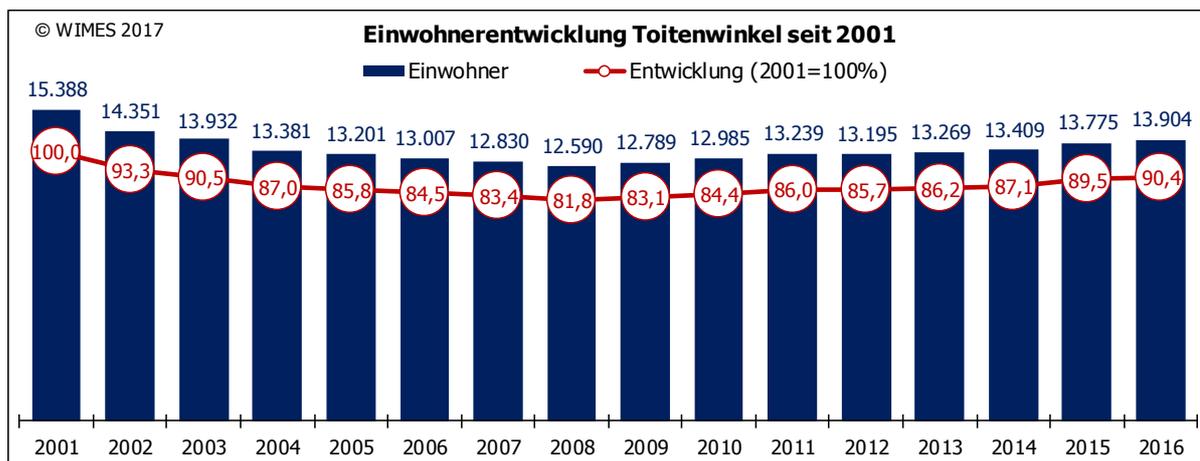


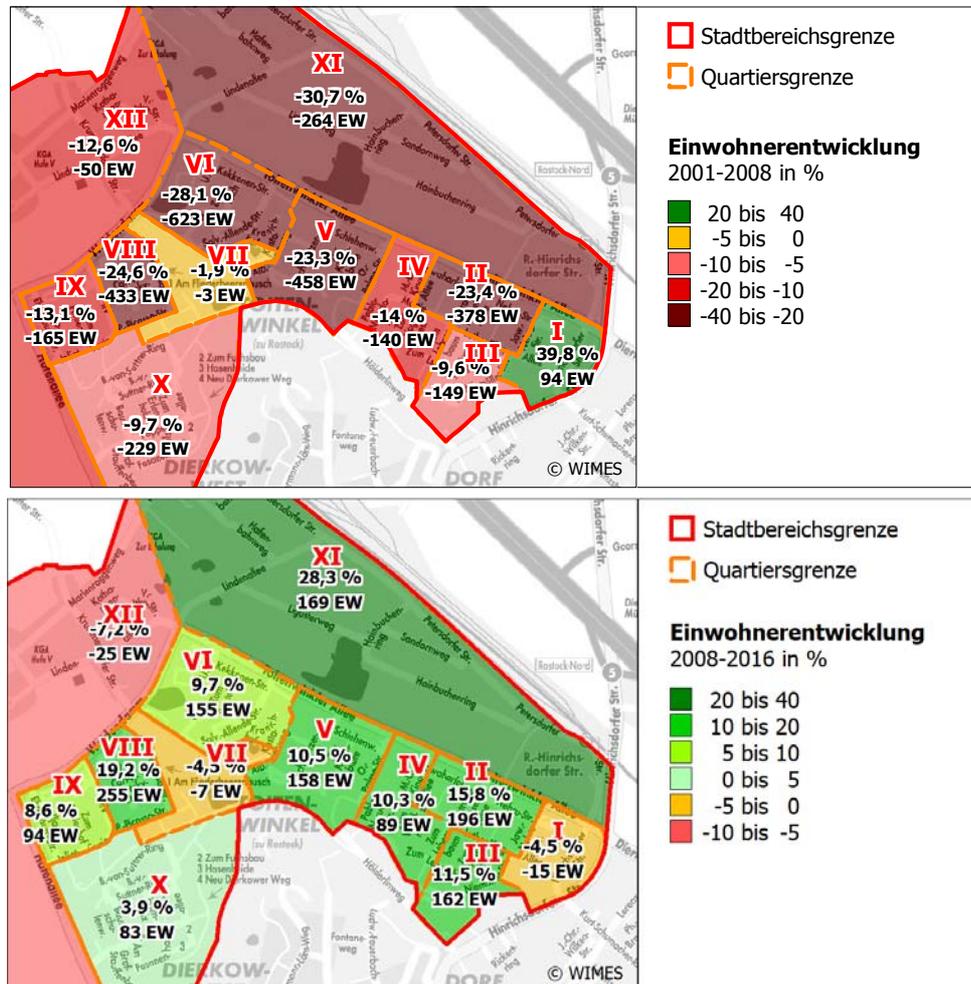
Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung nach Quartieren

Jahr	Quartier I	Quartier II	Quartier III	Quartier IV	Quartier V	Quartier VI	Quartier VII	Quartier VIII	Quartier IX	Quartier X	Quartier XI	Quartier XII	gesamt
31.12.2001	236	1.618	1.555	1.001	1.967	2.216	160	1.763	1.255	2.358	861	398	15.388
31.12.2002	338	1.416	1.400	907	1.797	2.011	160	1.628	1.175	2.302	815	402	14.351
31.12.2003	338	1.411	1.466	837	1.637	1.922	151	1.516	1.167	2.283	804	400	13.932
31.12.2004	342	1.336	1.467	789	1.599	1.821	159	1.351	1.187	2.202	730	398	13.381
31.12.2005	329	1.320	1.468	735	1.544	1.789	156	1.398	1.151	2.246	675	390	13.201
31.12.2006	333	1.308	1.458	754	1.506	1.759	155	1.407	1.101	2.194	651	381	13.007
31.12.2007	337	1.274	1.405	819	1.505	1.688	152	1.376	1.071	2.201	642	360	12.830
31.12.2008	330	1.240	1.406	861	1.509	1.593	157	1.330	1.090	2.129	597	348	12.590
31.12.2009	321	1.267	1.459	915	1.513	1.600	166	1.389	1.107	2.147	560	345	12.789
31.12.2010	keine Quartiersdaten abgefragt												12.985
31.12.2011	keine Quartiersdaten abgefragt												13.239
31.12.2012	315	1.360	1.523	894	1.572	1.671	170	1.527	1.091	2.206	547	319	13.195
31.12.2013	320	1.376	1.527	898	1.582	1.658	170	1.546	1.088	2.208	588	308	13.269
31.12.2014	318	1.400	1.517	940	1.595	1.704	161	1.549	1.056	2.256	605	308	13.409
31.12.2015	319	1.408	1.507	966	1.625	1.752	155	1.560	1.130	2.244	791	318	13.775
31.12.2016	315	1.436	1.568	950	1.667	1.748	150	1.585	1.184	2.212	766	323	13.904
Entwicklung absolut	79	-182	13	-51	-300	-468	-10	-178	-71	-146	-95	-75	-1.484
Entwicklung in %	33,5	-11,2	0,8	-5,1	-15,3	-21,1	-6,3	-10,1	-5,7	-6,2	-11,0	-18,8	-9,6

Die Bevölkerung entwickelte sich im Zeitraum 2001 bis 2016 in den Quartieren in Toitenwinkel sehr unterschiedlich. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um 9,6 % (-1.484 Personen) ab. Bis 2007/2008 waren, mit Ausnahme von Quartier I, alle Quartiere durch Einwohnerverluste gekennzeichnet.

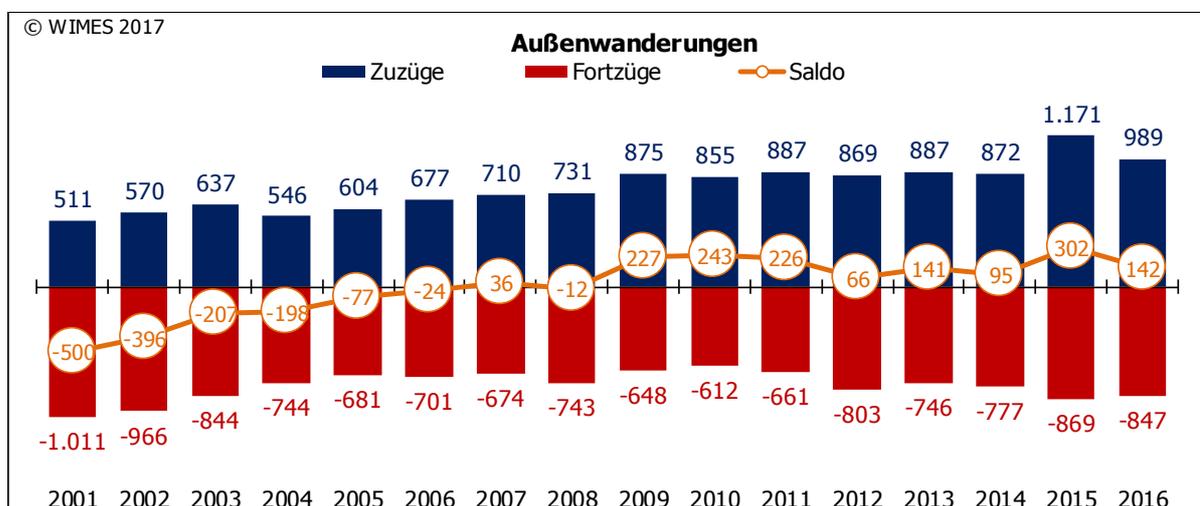
Nach 2008 sind dann, mit Ausnahme der Quartiere I, VII und XII, Einwohnergewinne eingetreten. Der deutliche Einwohnergewinn im Quartier XI steht in Zusammenhang mit der Belegung eines ehemals zum Großteil leerstehenden Wohnblocks.

Abbildung 17: Gewinn/Verlust nach Quartieren 2001 bis 2008 und 2008 bis 2016



Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Faktoren bestimmt: zum einen durch die Wanderungen (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge) und zum anderen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle).

Abbildung 18: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Toitenwinkel

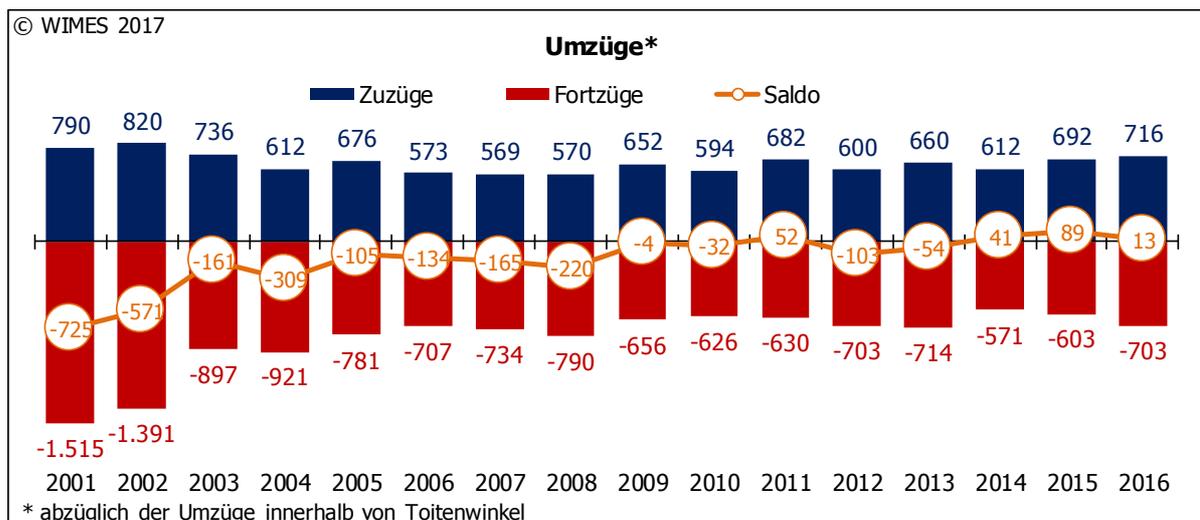


Bis 2006 waren die Wanderungssalden stets negativ. Ab 2009 waren die Wanderungssalden (über die Stadtgrenze Rostocks hinaus) stets positiv. In 2015 wurde mit einem Einwohnergewinn von 302 Personen der Höchstwert erzielt. Im Jahr 2016 war in Toitenwinkel ein Positivsaldo von 142 Personen bezüglich der Außenwanderungen zu verzeichnen.

Den Außenwanderungen stehen hohe innerstädtische Umzüge gegenüber. Mit Ausnahme der Jahre 2011 sowie 2014 bis 2016, in denen Positivsalden zu verzeichnen waren, waren negative Salden kennzeichnend. Der größte Verlust ereignete sich im Jahr 2001 mit -725 Personen. In 2016 ergab sich ein leichter Positivsaldo von 13 Personen.

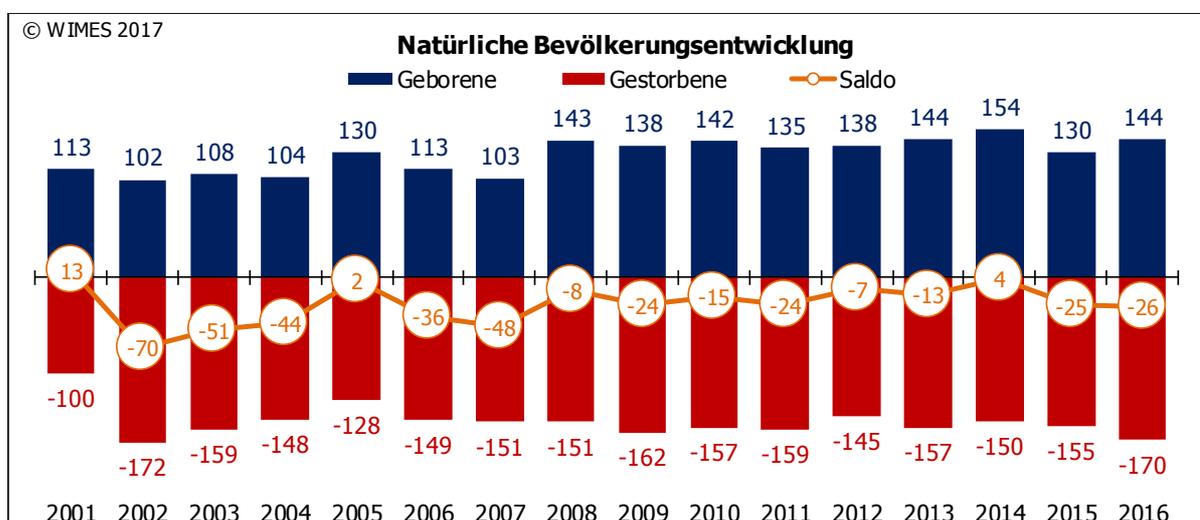
Hinzu kommt ein hohes Umzugsgeschehen innerhalb des Stadtbereiches Toitenwinkel. Im Jahr zogen 499 Personen innerhalb des Stadtbereiches Toitenwinkel um.

Abbildung 19: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Toitenwinkel



Mit Ausnahme der Jahre 2001, 2005 und 2014 lag die Zahl der Geburten unter der der Sterbefälle. Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung waren die Negativsalden in Toitenwinkel aber sehr gering. Dies ist auch der jungen Altersstruktur im Stadtbereich geschuldet. Ein überdurchschnittlicher Anteil der Personen im reproduktiven Alter steht einem deutlich unterdurchschnittlichen Anteil der Personen ab 65 Jahre in Toitenwinkel gegenüber. Im Jahr 2016 wurden 144 Kinder geboren und 170 Menschen starben, das entspricht einem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 26 Personen.

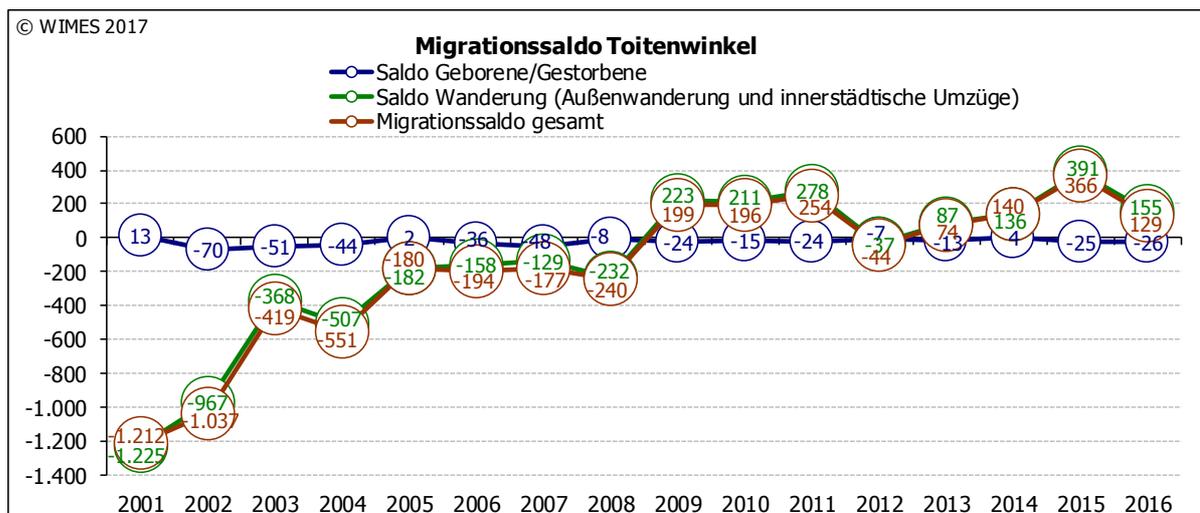
Abbildung 20: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Toitenwinkel



Der Gesamtsaldo verdeutlicht das Verhältnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu den Wanderungen. Der Gesamtsaldo lag im Zeitraum 2001 bis 2008 aufgrund der Wanderungen noch deutlich im negativen Bereich. In den Jahren 2009 bis 2011 sowie ab 2013 waren stets Einwohnergewinne erzielt worden. Der Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war jedoch deutlich geringer als der der Wanderungen.

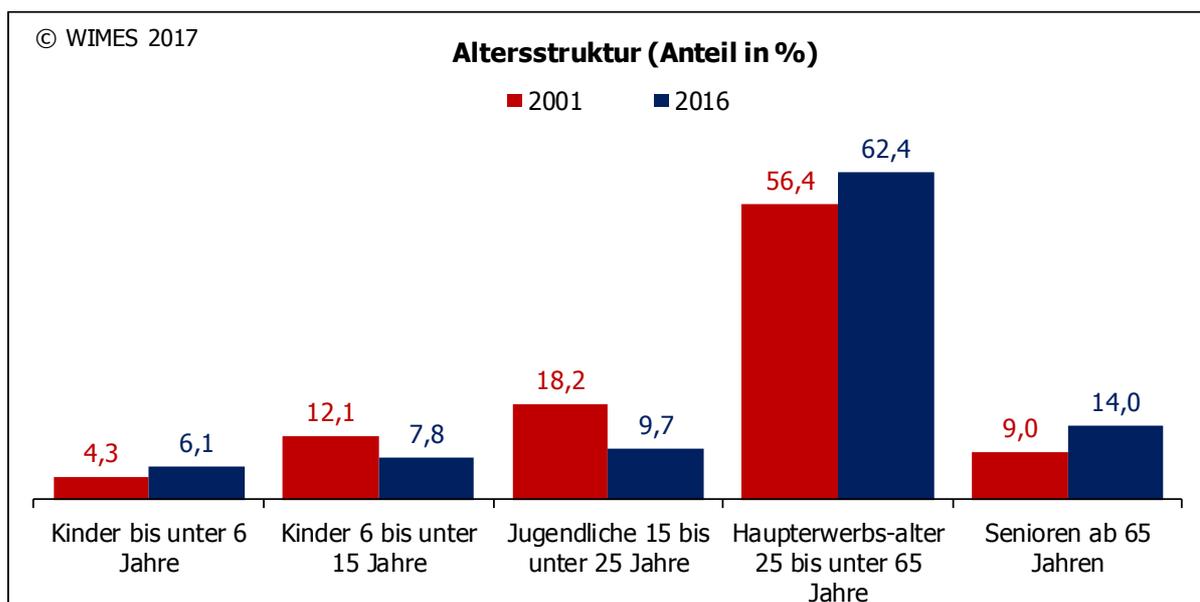
Im Jahr 2016 lag der Einwohnerzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 129 Personen. Dieser resultierte aus einem Wanderungsgewinn von 155 Personen und einem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 26 Personen. Dieser Einwohnergewinn ergab sich einzig aufgrund des Zuzugs von Ausländern, deren Zahl in Toitenwinkel von 2015 zu 2016 um 261 Personen anstieg.

Abbildung 21: Faktoren der Einwohnerentwicklung



Im Vergleich zur Gesamtstadt hat Toitenwinkel eine jüngere Altersstruktur. Die Anteile der Kinder und der Personen im Haupterwerbsalter lagen im Stadtbereich Toitenwinkel über den Anteilen der Gesamtstadt. Der Bevölkerungsanteil der Jugendlichen lag geringfügig unter dem gesamtstädtischen Wert. Der Anteil der Senioren lag deutlich um fast zehn Prozentpunkte unter dem Wert der Gesamtstadt.

Abbildung 22: Altersstruktur Toitenwinkel 2001 und 2016 (Anteile in %)



Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2015 wurde durch die Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle eine neue Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock gesamt und für die 21 Stadt-bereiche erarbeitet.

Ausgangsbasis der vorliegenden Bevölkerungsprognose war die Entwicklung der Jahre 2012 bis 2015, wobei die Entwicklung des Jahres 2015 gesondert betrachtet wurde, da hier die erhöhte Zuwanderung von Asylbewerbern/Flüchtlingen eine besondere Rolle spielte. Deshalb wurden die Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Hansestadt Rostock zunächst auf Grundlage der Bestandsdateien von 2011 bis 2014 und der Bewegungsdaten der Jahre 2012 bis 2014 getroffen. Es wurde hierbei auf Daten des Melderegisters und auf die Bevölkerungsstatistik des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen. Zusätzlich zu den "Grundannahmen" zur Entwicklung der Geburten, der Sterbefälle, der Zu- und Wegzüge sowie der zukünftigen Neubautätigkeit wurden dann die Annahmen zur Flüchtlingsentwicklung getroffen.

Die Prognose wurde für die Hansestadt Rostock bis 2035 gerechnet und auf der Ebene der Stadtbereiche bis zum Jahre 2025. Hierbei wurden die zurzeit festgeschriebenen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Für Toitenwinkel wurde ein Wohnungsneubau im Bereich MFH von insgesamt 85 WE für die Prognoserechnung zugrunde gelegt.

Für Toitenwinkel wurde ein Einwohnerzuwachs von 5,3 % (+775 Einwohner) bis 2025 prognostiziert. Ein Einwohnerzuwachs wurde für alle Altersgruppen vorausgesagt, insbesondere für die Altersgruppen der jungen Erwachsenen im Alter von 25 bis 45 Jahren.

Im Alter von ... bis unter ... Jahren	Bevölkerung des Stadtgebietes Toitenwinkel					
	2015	2020	2025	2015	2020	2025
	Personen			Anteil in %		
0 - 3 Kinder im Krippenalter	443	500	484	3,2	3,5	3,3
3 - 6 Kindergartenkinder	424	482	457	3,1	3,4	3,2
6 - 10 Grundschul Kinder	530	617	580	3,8	4,3	4,0
10 - 15 Sek I - Schüler	524	678	685	3,8	4,7	4,7
15 - 18 Sek II - Schüler	290	352	408	2,1	2,5	2,8
18 - 25 Ausbildung, Studium	1.013	1.117	1.200	7,4	7,8	8,3
25 - 45 jüngere Erwachsene	4.341	4.450	4.493	31,5	31,0	31,0
45 - 65 ältere Erwachsene	4.341	3.818	3.456	31,5	26,6	23,8
65 - 80 jüngere Senioren	1.311	1.634	1.991	9,5	11,4	13,7
80 und älter Hochaltrige	558	716	747	4,1	5,0	5,1
Insgesamt	13.775	14.364	14.500	100	100	100

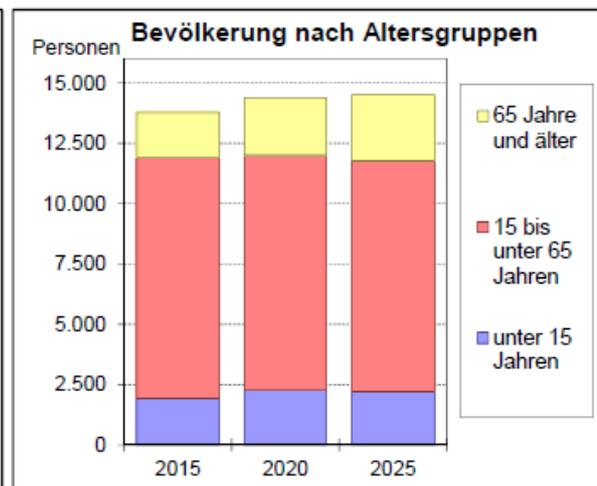
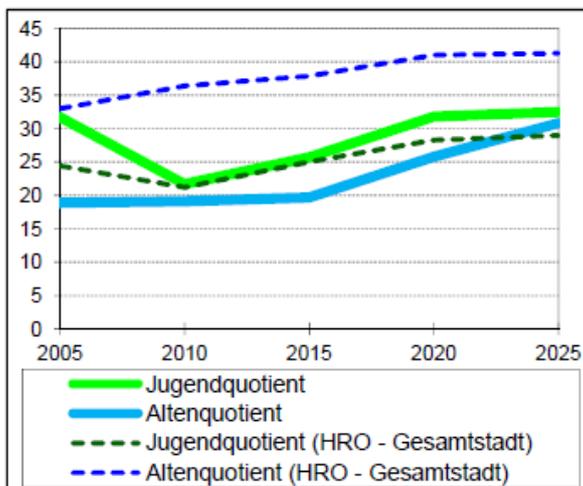
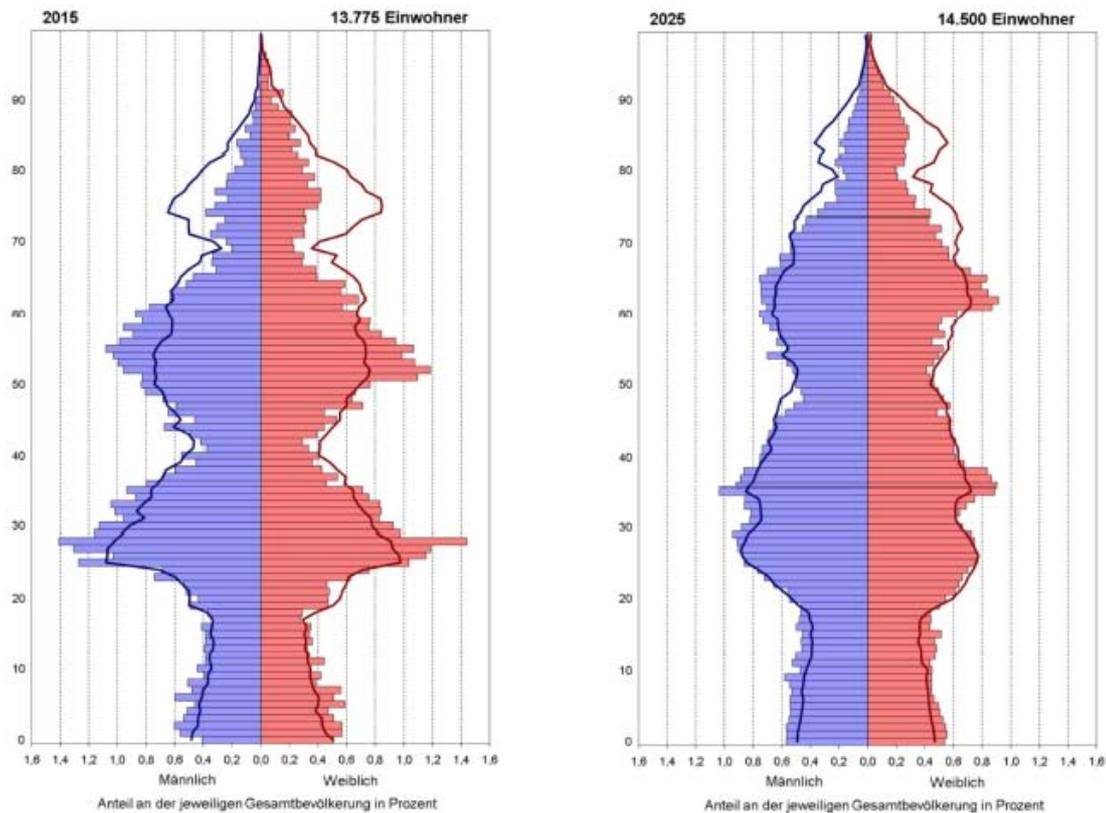


Tabelle und Abbildungen wurden aus dem veröffentlichten Bericht zur Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock entnommen.

Altersstruktur der Bevölkerung des Stadtbereiches Toitenwinkel (Fläche) im Vergleich zur Hansestadt Rostock insgesamt (Linie)



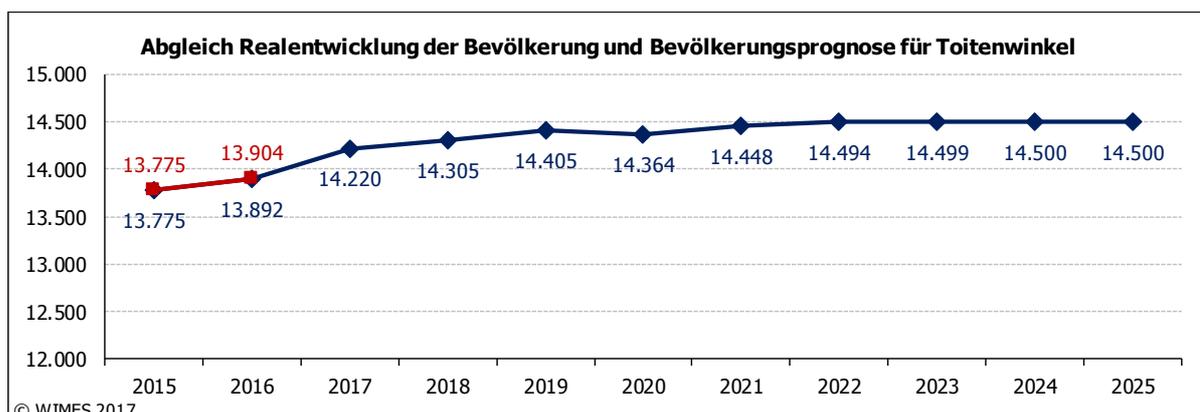
Abbildungen wurden aus dem veröffentlichten Bericht zur Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock entnommen.

Der Abgleich mit der neuen Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2015 zeigt, dass die reale Einwohnerzahl im Stadtbereich Toitenwinkel im Jahr 2016 um nur 12 Personen über dem Prognosewert lag.

Der Einwohnergewinn gegenüber dem Vorjahr von insgesamt 129 Personen ergab sich durch einen Zugewinn von 261 ausländischen Personen und einem Verlust in Höhe von 132 Personen deutscher Bevölkerung. Die Zahl der ausländischen Bevölkerung hat sich von 305 Personen im Jahr 2001 auf 1.064 Personen im Jahr 2016 erhöht.

Laut Prognose wird für den Zeitraum 2015 bis 2025 ein Einwohnerzuwachs im Stadtbereich Toitenwinkel von 5,3 % erwartet.

Abbildung 23: Abgleich mit der Bevölkerungsprognose

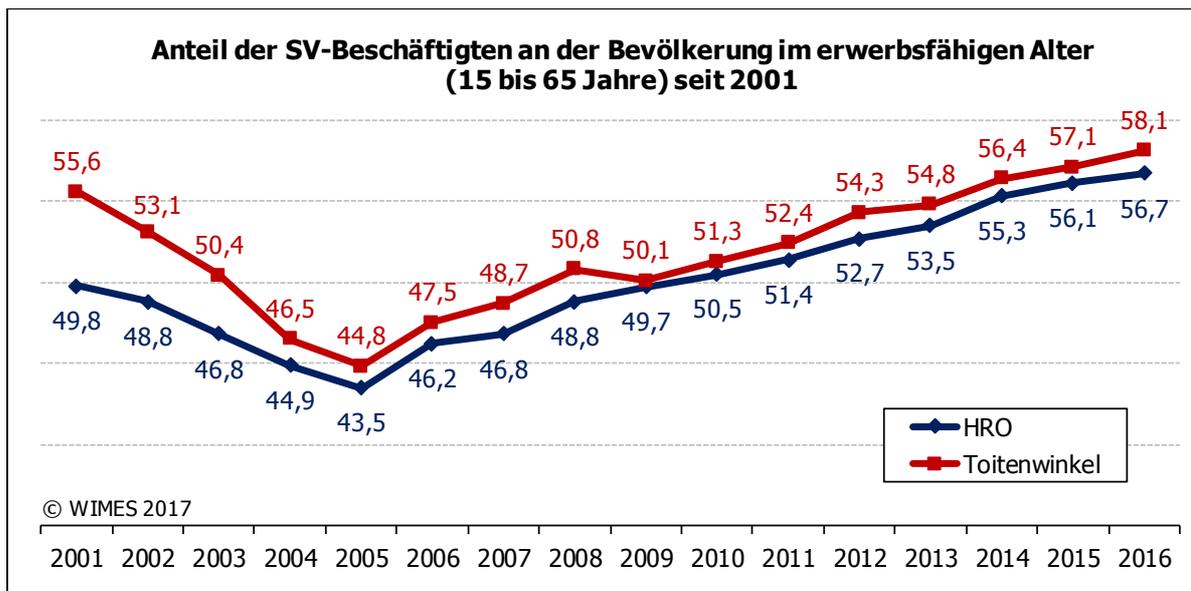


Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (SV-Beschäftigung)

Trotz deutlich überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit lag die SV-Beschäftigung in Toitenwinkel im gesamten Betrachtungszeitraum über den Werten der Gesamtstadt. In 2016 lag der Anteil der SV-Beschäftigten bei 58,1 % (5.704 Personen), in 2001 waren es 55,6 %. Im innerstädtischen Vergleich belegte Toitenwinkel den 9. Rang.

Die Zahl der SV-Beschäftigten ist im Zeitraum 2001 bis 2016 insgesamt um 8,9 % (-570 Personen) zurückgegangen. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erhöhte sich um 2,5 Prozentpunkte. Der Anteil der SV-Beschäftigten lag in der Gesamtstadt in 2016 bei 56,7 %.

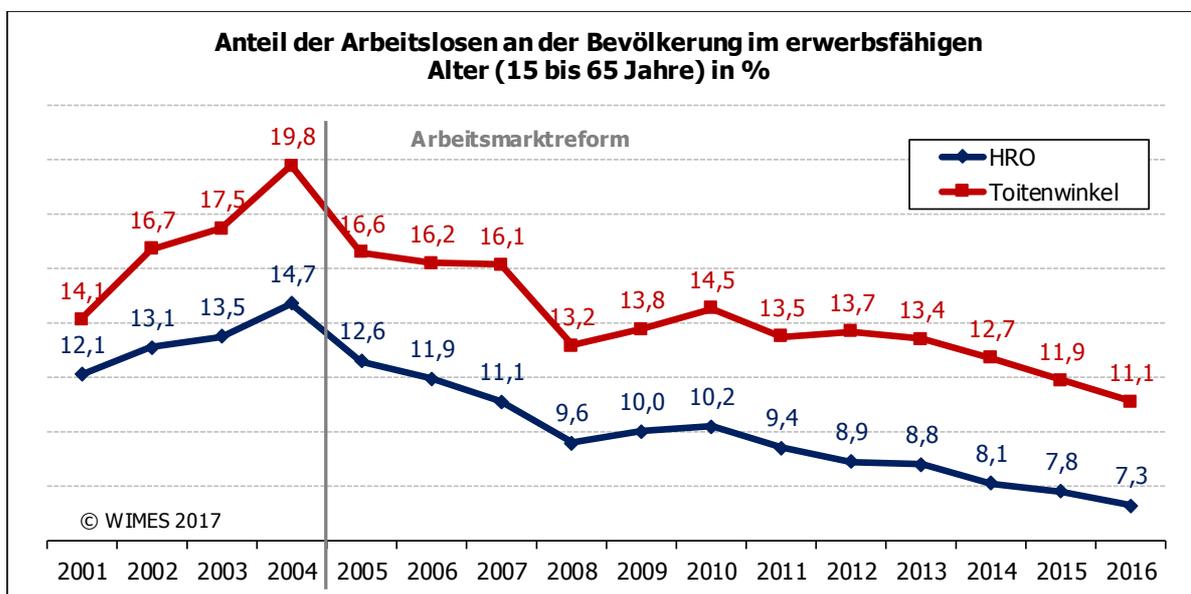
Abbildung 24: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen (in %)



Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es zum 31.12.2016 in Toitenwinkel 1.111 Arbeitslose. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) lag im Jahr 2016 bei 11,1 %. Damit lag dieser Stadtbereich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 7,3 % und verzeichnete damit im Vergleich der 21 Stadtbereiche den 18. Rang.

Abbildung 25: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen (in %)



Von den insgesamt 1.111 Arbeitslosen in Toitenwinkel im Jahr 2016 erhielten 929 Personen Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. 83,6 % der Arbeitslosen in Toitenwinkel bezog Hartz IV. Nur 16,4 % der Arbeitslosen in Toitenwinkel erhielten Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). In der Gesamtstadt lag der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II in 2016 bei 77,3 %. Zwar hat sich von 2005, dem Jahr der Arbeitsmarktreform, zu 2016 die absolute Zahl der Arbeitslosen nach SGB II im Stadtbereich Toitenwinkel als auch der Gesamtstadt deutlich verringert, allerdings nahm innerhalb aller Arbeitslosen der Anteil der Bezieher von Hartz IV (SGB II) zu.

Tabelle 8: Arbeitslose nach SGB II in den Jahren 2005 und 2016 im Vergleich

	Arbeitslose nach SGB II			
	2005		2016	
	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Toitenwinkel	1.255	74,8	929	83,6
Hansestadt Rostock	11.792	67,9	7.541	77,3

Bedarfsgemeinschaften (BG)

Im Stadtbereich Toitenwinkel gab es in 2016 insgesamt 1.705 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Bedarfsgemeinschaften beziehen zum Großteil mehrere Leistungen, also sowohl Leistungen zum Lebensunterhalt (84 % aller BG) sowie Leistungen für Unterkunft (96 % aller BG), zudem wurde in 196 Fällen Sozialgeld gewährt.

In Toitenwinkel gab es insgesamt 3.036 Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II erhielten (Zahl der Leistungsempfänger). Bei der Betrachtung der Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II beziehen (bezogen je 1.000 Einwohner als Indikator für die Hilfebedürftigkeit) zeigt sich, dass Toitenwinkel mit 218 Leistungsempfängern je 1.000 Einwohner einen deutlich überdurchschnittlichen Wert verzeichnete (Gesamtstadt: 122 Leistungsempfänger je 1.000 Einwohner). Dies verweist darauf, dass ein erheblicher Teil der Einwohner im Stadtbereich Toitenwinkel von staatlichen Transferleistungen lebt. Laut Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl im Stadtbereich in den kommenden Jahren noch ansteigen, zum Großteil begründet durch den Nachzug von Familienangehörigen der Asylberechtigten. Das bedeutet, die sozialen Problemlagen und die Belastung der Sozialarbeiter werden sich weiter erhöhen.

Tabelle 9: Bedarfsgemeinschaften 2016

	September 2016					
	Bedarfsgemeinschaften gesamt	mit Leistungen			Zahl der Leistungsempfänger*	
		zum Lebensunterhalt (ALG II)	für Unterkunft	mit Sozialgeld	absolut	je 1.000 Einwohner
Toitenwinkel	1.705	1.432	1.642	196	3.036	218
Rostock gesamt	14.642	12.359	13.846	1.613	25.321	122

*Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach SGB II

2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung

Kindertageseinrichtungen (Kita)

In Toitenwinkel gibt es fünf Kindertageseinrichtungen. Dies sind die Kita „Zwergenhaus“, Kita „Am Wäldchen“, Kita „Krup unner“, Kita „Lebensbaum“ und die Kita „Seestern“. Drei Kitas sind bereits modernisiert, für die Kita „Zwergenhaus“ in der Pablo-Picasso-Straße ist die Modernisierung in Vorbereitung, für die Kita „Krup unner“ im Hafengebäude ist die Modernisierung geplant.



Kita „Seestern“



Kita „Zwergenhaus“

Die fünf Einrichtungen verfügen insgesamt über eine Kapazität von 815 Kita-Plätzen, davon 276 Krippen- und 539 Kindergartenplätze

Schulen und Sporthallen

Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist Toitenwinkel Standort einer Grundschule „An den Weiden“. Diese Schule wurde 2013 modernisiert.

In Toitenwinkel befinden sich außerdem die Integrierte Gesamtschule „Baltic-Schule Toitenwinkel“ und die Regionale Schule „Otto-Lilienthal-Schule“. Die Regionale Schule wurde 1995 neu gebaut. Die Integrierte Gesamtschule wurde im Jahr 2015 modernisiert, geplant ist noch die Errichtung einer Aula. Die „Baltic Schule“ wird mit Beginn des Schuljahres 2017/2018 als Regionale Schule geführt.

Zudem befand sich bis zum Sommer 2016 in Toitenwinkel noch die „Schule am Schäfersteich“, eine Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen, in der Pablo-Picasso-Straße 45. Diese Schule wurde zum Schuljahresende 2015/2016 geschlossen. Ab Schuljahresbeginn 2017/2018 ist das Schulgebäude neuer und dauerhafter Schulstandort des „Förderzentrum am Wasserturm“ (Verlagerung aus der Blücherstraße 42). Im Vorfeld erfolgt die Sanierung des Schulgebäudes.



Baltic-Schule



Otto-Lilienthal-Schule

Toitenwinkel ist zudem Standort der Beruflichen Schule Dienstleistung und Gewerbe. Der Schulkomplex besteht aus einem Theorie- und einem Praxisgebäude.

Das Theoriegebäude wurde bereits modernisiert. Gegenwärtig erfolgen die Errichtung eines „Fachunterrichtsraumes Gastronomie“ als Erweiterungsanbau an das Theoriegebäude der Schule, der auch als Aula genutzt werden kann sowie die Sanierung und der behindertengerechte Umbau des Praxisgebäudes. Weiterhin erfolgen derzeit die Vorbereitungen zur Sanierung der Freianlagen an diesem Schulstandort.

In Toitenwinkel gibt es insgesamt sechs Sporthallen, davon sind fünf kommunal getragene Sporthallen. Die Sporthalle der Regionalen Schule ist eine Sporthalle der WIRO und wird durch die Regionale Schule „Otto Lilienthal“ für den Sportunterricht genutzt. Die Sporthalle wurde neu gebaut, für die verbleibenden fünf Sporthallen ist die Modernisierung geplant.

Altersgerechte Wohnformen

In Toitenwinkel gibt es zwei Altenpflegeheime der Rostocker Heimstiftung, Toitenwinkel I und Toitenwinkel II, mit insgesamt 214 vollstationären Pflegeplätzen. Zudem bietet das Pflegeheim der Südhus GmbH 70 vollstationäre Plätze.



Pflegeheime Toitenwinkel I und Toitenwinkel II

In Toitenwinkel sind 767 Wohnungen von insgesamt 7.971 Wohnungen mit einem Fahrstuhl erreichbar, das ist rund jede zehnte Wohnung. Wohnungen, die mit Fahrstuhl erreichbar sind, sind insbesondere für ältere Menschen eine Erleichterung und erhöhen den Wohnwert.

Weitere Einrichtungen

Zentrale Anlaufpunkte für die Bevölkerung in Toitenwinkel sind die „Alte Schmiede“ sowie das Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ).



Die „Alte Schmiede“ ist das Vereinshaus der Vereinigten Bürgerinitiative Toitenwinkel e. V. Der Verein ist seit 25 Jahren als ehrenamtlich geführter Verein mit einem Jugendprojekt in Rostock-Toitenwinkel aktiv und bietet am Standort in der Hölderlinstraße 20 einen offenen Jugendtreff. Daneben ist die „Alte Schmiede“ auch Sitz des Stadtteilbüros mit dem Quartiersmanager.

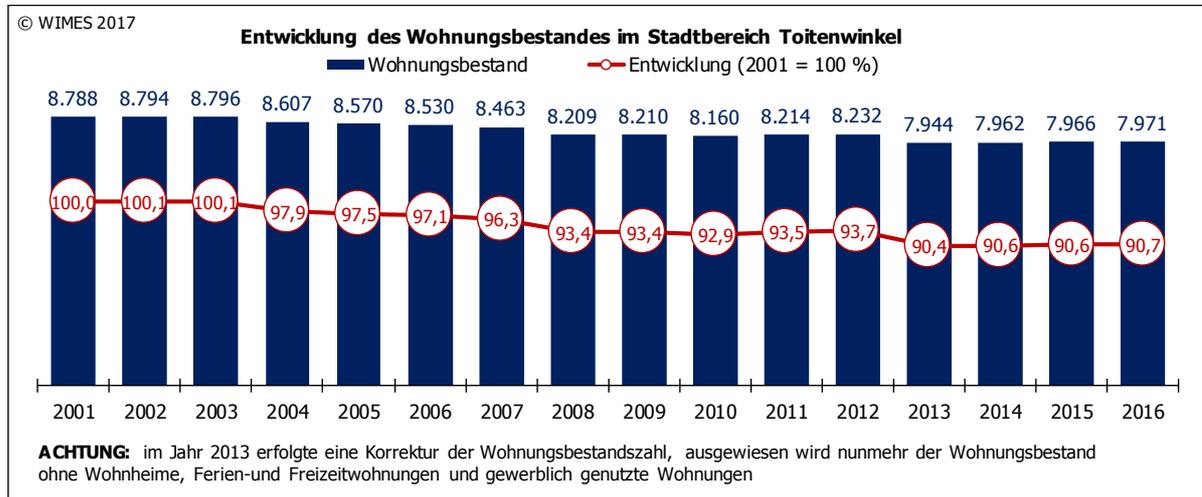
Im August 2015 eröffnete in Toitenwinkel das neu gebaute Stadtteil- und Begegnungszentrum „Twinkelhus“ unter Trägerschaft des DRK. Auf einer Fläche von über 1.000 m² bietet das SBZ Räume für zielgruppenorientierte Arbeit, Büroräume sowie einen funktionalen Mehrzweckraum. Im SBZ befindet sich auch die Rostocker Tafel.

2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2001 lag der Wohnungsbestand in Toitenwinkel bei 8.788 WE, im Jahr 2016 bei 7.971 WE. Davon wurden rund 60 % in industrieller Bauweise errichtet.

Abbildung 26: Wohnungsbestandsentwicklung in Toitenwinkel seit 2001



Gegenüber dem Basisjahr 2001 verringerte sich der Wohnungsbestand um 817 WE. Die Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 10: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr

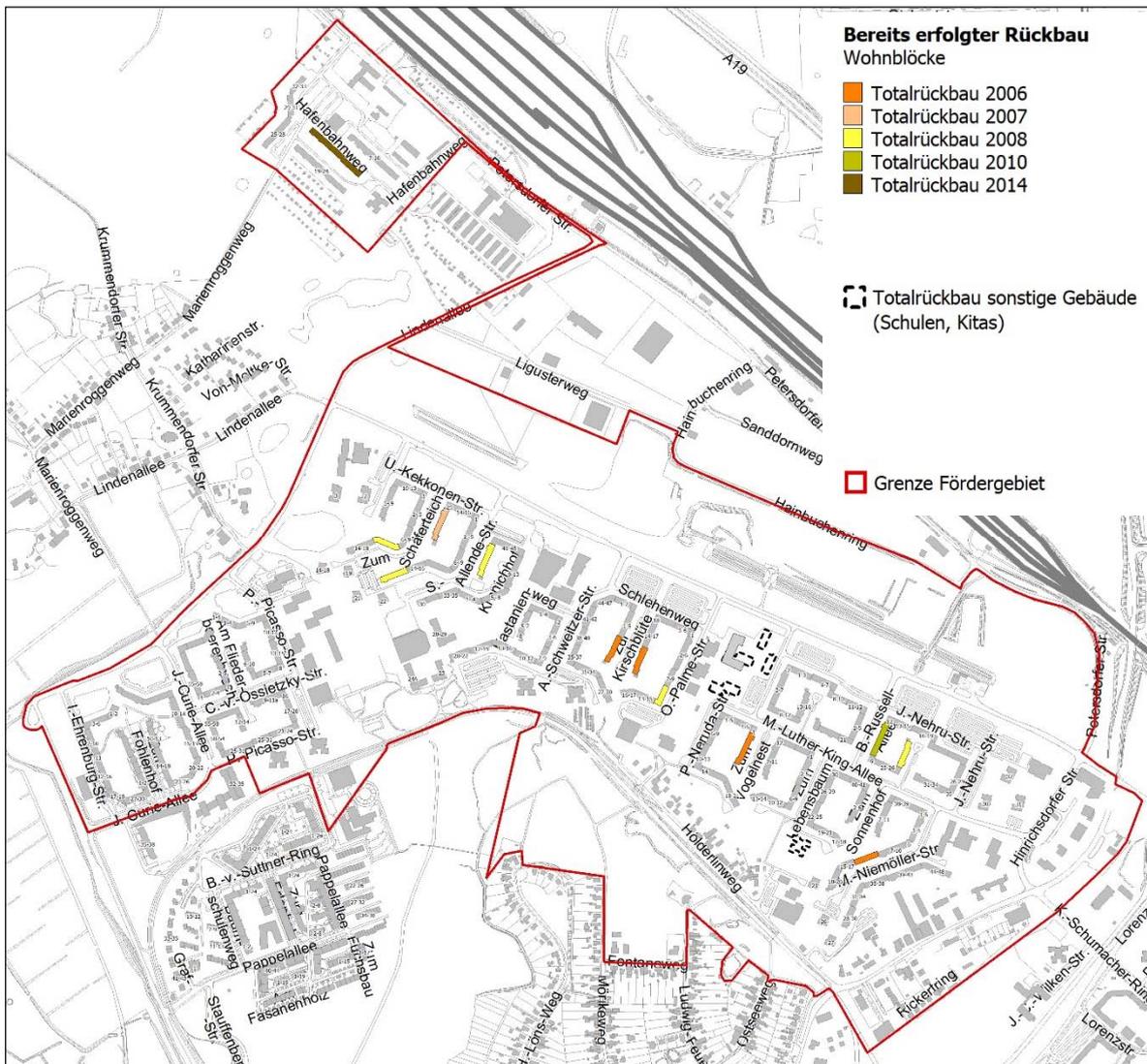
	Veränderungen des Wohnungsbestandes durch:				Entwicklung 2001-2016 absolut
	WE-Bestand 2001	Neubau	Veränderungen im Bestand und Korrektur	Rückbau	
Toitenwinkel	8.788	90	-241	-666	7.971

Im Zeitraum 2001 bis 2015 sind 90 WE neu gebaut worden, um 241 WE hat sich die Anzahl der Wohnungen im Saldo durch Bestandsveränderungen (einschließlich Korrektur) reduziert.

Insgesamt wurden 666 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, alle durch Totalrückbau.

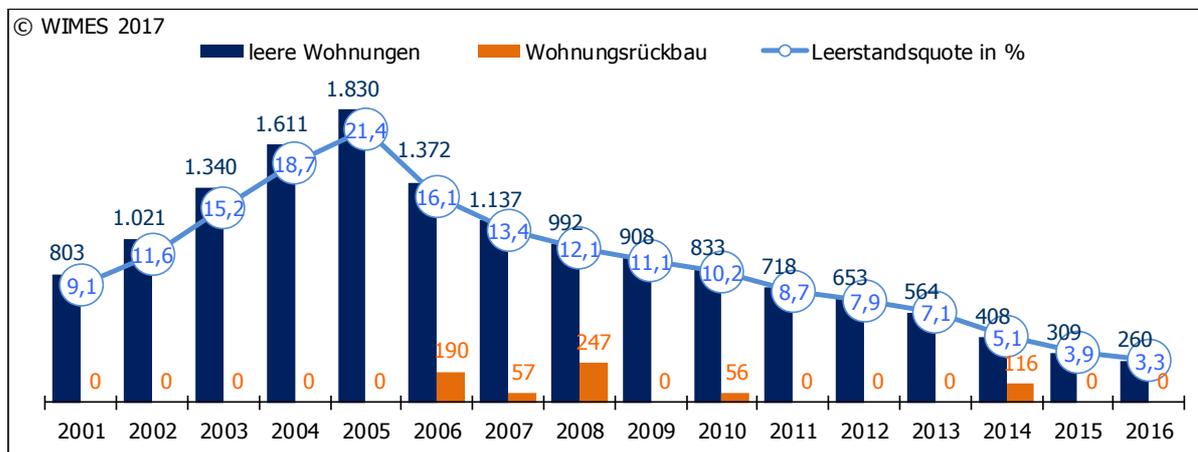
Tabelle 11: realisierter Wohnungsrückbau

Bisher realisierter Wohnungsrückbau			
Adresse	Jahr	Art	Anzahl Wohnungen
Zum Vogelneest 2-6	2006	Totalrückbau	57
M.-Niemöller-Str. 11-14	2006	Totalrückbau	39
Zur Kirschblüte 6-9	2006	Totalrückbau	47
Zur Kirschblüte 10-13	2006	Totalrückbau	47
Zum Schäfersteich 20-24	2007	Totalrückbau	57
Zum Schäfersteich 10-13	2008	Totalrückbau	53
O.-Palme-Str. 10-12	2008	Totalrückbau	42
S.-Allende-Str. 17-20	2008	Totalrückbau	48
S.-Allende-Str. 36-40	2008	Totalrückbau	57
M.-L.-King-Allee 27-30	2008	Totalrückbau	47
B.-Russel-Allee 7-11	2010	Totalrückbau	56
Hafenbahnweg 12-17	2014	Totalrückbau	116
Gesamt			666



Die Leerstandsquote lag im Jahr 2001 in Toitenwinkel bei 9,1 %, 2016 betrug der Wert nur noch 3,3 %. Die Zahl leerstehender Wohnungen hat sich von 2001 zu 2016 um 543 WE reduziert. Die höchste Leerstandsquote im Betrachtungszeitraum seit 2001 ergab sich im Jahr 2005 mit 21,4 %. Im Jahr 2006 begannen die ersten Rückbaumaßnahmen, was sich auch in einer Abnahme des Wohnungsleerstandes zeigt. Ohne die Umsetzung des Wohnungsrückbaus würde die Leerstandsquote heute wahrscheinlich bei etwa 11 % liegen.

Abbildung 27: Wirkung der Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsleerstand



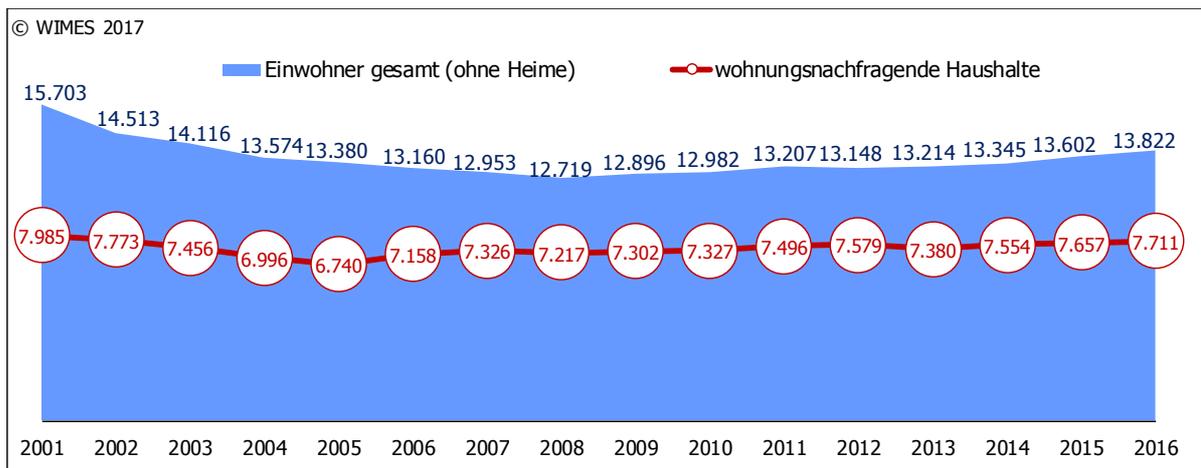
Wohnungsnachfragende Haushalte

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in Toitenwinkel Ende 2016 bei nur 1,79 Personen, Ende 2001 lag die Haushaltsgröße noch bei 1,97 Personen. Die Verkleinerung der Haushalte und damit Zunahme der Single-Haushalte ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anteile der Kinder in den letzten Jahren nahezu jährlich gestiegen sind, beachtenswert.

Tabelle 12: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,97	1,87	1,89	1,94	1,99	1,84	1,77	1,76	1,77	1,77	1,76	1,73	1,79	1,77	1,78	1,79

Abbildung 28: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte seit 2001 im Vergleich



Während sich im Stadtbereich Toitenwinkel die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner von 2001 zu 2016 um 1.881 Personen (-12,0 %) verringerte, nahmen die wohnungsnachfragenden Haushalte nur um 3,4 % (-274 Haushalte) ab. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Vor allem ist die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte nach 2005 zurückzuführen auf die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum für Hartz-IV-Empfänger.

2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung

Städtebauliche Einordnung

Toitenwinkel, obwohl es am nordöstlichen Rand des eigentlichen Siedlungsgebiets der Stadt Rostock liegt, ist über die Nähe der Autobahn A 19 und die Hauptverkehrsstraßen noch gut erschlossen, die Straßenbahnanbindung führt zu einer guten Bewertung im Bereich ÖPNV.



Für Fußgänger und den Radverkehr gibt es gute Verbindungen zur Innenstadt, nach Gehlsdorf und Richtung Osten in die Rostocker Heide und zur Ostsee.

Das Umfeld ist geprägt durch die Übergänge zur freien Landschaft im Norden und die Nachbarschaft zum Dorf Toitenwinkel als positivem Anknüpfungspunkt. Der gemischte Versorgungsbereich entlang der Hinrichsdorfer Straße im Südosten bildet den Übergang zu Dierkow.

Mit dem „Toitenwinkler Stern“, den Schulen und Sportplätzen sowie den Freiraumangeboten am Teich am Friedensforum

gibt es ein soziales Zentrum im Westen des Stadtteils. Der sanierte Mühlenpark ergänzt dieses Zentrum gut. Ein weiterer, sich entwickelnder Campusbereich liegt in der Olof-Palme-Straße mit dem neuen SBZ, den Sportanlagen und der „Alten Schmiede“, wo die „Vereinigte Bürgerinitiative“ ihren Sitz hat. Hier sind die Sporthallen noch zu sanieren, aber es gibt auch Flächenpotenzial für weitere Einrichtungen.

Leider ist die fehlende interne, vor allem für Fußgänger und Radfahrer wichtige, Verknüpfung zwischen dem West- und dem Ostteil Toitenwinkels zwischen der zentralen Achse des Ostteils, Martin-Luther-King-Allee/Pablo-Neruda-Straße und dem TEZ/Friedensforum und Schulcampus im Westen noch nicht gut gelöst.

Das an der Toitenwinkler Allee liegende TEZ hat sich nach der Neugestaltung als Einkaufszentrum stabilisiert, zusammen mit den Einkaufsmöglichkeiten an der Hinrichsdorfer Straße und dem Markt in der 5. Wohngruppe ist die Versorgung sicher ausreichend. Auffällig ist aber, dass alle nicht an einer der Hauptverkehrsstraßen liegenden Supermärkte geschlossen haben, zuletzt der Sky-Markt am „Stern“. Während bei den bereits länger leerstehenden Märkten durch ihre freie Lage Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, ist der Leerstand des Sky-Markts und die damit zusammenhängende Sperrung des Parkhauses ein massives Problem.

Einen Sonderstatus nimmt der Bereich am Hafenbahnweg ein, eine Exklave von Wohnhäusern, mit einer für das Wohnen suboptimalen Lage zwischen Gewerbegebiet, Bahnanlagen, Garagenhöfen und landwirtschaftlicher Fläche. Auch die Erschließung vom Hauptteil des Stadtteils aus führt durch wenig attraktive Bereiche und ist für Ortsfremde schwer zu finden.

Wichtig ist hier eine klare Entscheidung für den zukünftigen Charakter dieses Gebiets, um eine Stabilisierung zu ermöglichen. Entsprechende Untersuchungen haben begonnen. Es soll dabei ermittelt werden, ob Flächen im Bereich Hafenbahnweg zu Wohnbauflächen entwickelt werden können, und in welchem Umfang.

Da die Entscheidung maßgeblich von der Verträglichkeit mit der künftigen Hafenentwicklung und deren Infrastrukturanlagen (abhängt), ist die Entscheidung bis zum Vorliegen der Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung im Rahmen der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock zurückgestellt.

Darüber hinaus erfolgt gegenwärtig im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die Prüfung von Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauflächen im ganzen Stadtgebiet. Diese Gesamtprüfung hat aber noch nicht den Stand erreicht, um eine sachgerechte Abwägung für diese einzelne Fläche vornehmen zu können. Dies ist auch nicht vor 2018/2019 zu erwarten.

Zustand der Freiflächen

Probleme bei den öffentlichen Freiflächen ergeben sich in Toitenwinkel eigentlich nur dort, wo noch Gebäudesanierungen durchzuführen sind bzw. bei Freiflächen, die noch nachgenutzt werden müssen.



Die Situation im Randbereich ist durch die Maßnahmen der letzten Jahre deutlich verbessert worden, auch wurden einige der Brachflächen wie z. B. durch das SBZ genutzt.

Insbesondere der Mühlenpark im Süden bietet ein hohes Naherholungspotenzial, wenn auch der Eingang im Bereich der Straßenbahnhaltestelle nicht optimal ist. Auch die Spielplätze werden nach und nach saniert. Der Bereich am Friedensforum ist, aufgrund der intensiven Nutzung, in Teilen bereits wieder sanierungsbedürftig.

Bei den privaten Freiflächen ist weiterhin zu konstatieren, dass der grundlegende Pflegezustand zwar gut ist, es weiterhin aber nur sehr wenig Aufenthaltsqualität auf den großflächigen Rasenbereichen gibt, die nur gelegentlich durch andere Bepflanzungen aufgelockert werden. Möglichkeiten des Aufenthalts geben meist nur die Spielplätze, eine direkte Nutzung des wohnungsnahen Freibereichs ist die Ausnahme.

3 Realisierte Maßnahmen und Projekte

Seit der Aufnahme des Fördergebietes Toitenwinkel in die Städtebauförderungsprogramme des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde bereits eine Vielzahl von Maßnahmen durchgeführt.

Die bisher verstärkt durchgeführten Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung, vielfältige Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderprogramme „Wohnumfeldverbesserung“ und „Stadtumbau Ost“ sowie „Die Soziale Stadt“ haben dazu geführt, dass eine qualitative Annäherung zwischen den Gebieten zu verzeichnen ist.

Die realisierten Maßnahmen und Einzelprojekte in den vergangenen Jahren trugen zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes, zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner und zur Imageverbesserung bei. Beispielsweise wurden so bisher folgende Maßnahmen umgesetzt:

Freiflächengestaltung Am Friedensforum



Wegeverbindung Nebenzentrum 1. Wohngruppe (Hölderlinweg/M.-Niemöller-Straße)



Ausbau Hölderlinweg zwischen Hinrichsdorfer Straße und M.-Niemöller-Straße sowie Errichtung einer attraktiven fußläufigen Verbindung von der ÖPNV-Haltestelle Hölderlinweg in das Wohngebiet.

Vor der Filiale der Deutschen Post AG entstand eine kleine Platzfläche. Ergänzt wurde diese Maßnahme durch eine entsprechende Begrünung und Beleuchtung.

Ausbau P.-Picasso-Straße, J.-Curie-Allee, I.-Ehrenburg- Straße und der M.-L.-King-Allee



Neubau Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ) einschließlich Freiflächengestaltung

Bauphase 2014



Eröffnung 21.05.2015





HANSESTADT ROSTOCK
Stadtbereich Toitenwinkel

Legende

Realisierte Maßnahmen bis 2016

- Gestaltung Außenanlagen/Freiflächen
- Straßen, Geh- und Radwege
- Gebäudesanierung
- Gebäudeumbau
- Gebäudeabbruch
- sonstige Maßnahmen

Grenze Fördergebiet



Datenstand: 31.12.2016
Bearbeitungsstand: Juni 2017



- 1 FFG Am Friedensforum 1.-5. BA
- 2 FFG "Zur Kirschblüte"
- 3 FFG "Zum Sonnenhof"
- 4 FFG "Am Schäferteich"
- 5 FFG Schulhof P.-Picasso-Str.
- 6 FFG Zum Vogelnest
- 7 FFG M.-Niemöller-Str. 21
- 8 FFG M.-Niemöller-Str. 26
- 9 FFG M.-L.-King-Allee 17-21
- 10 FFG Martin-Niemöller-Str. 27
- 11 FFG im Bereich der Netto Kaufhalle
- 12 FFG Stadtteilkulturzentrum "Danceboutique"
- 13 FFG "Am Fliederbeerenbusch"
- 14 Straßenbau J.-Curie-Allee (Abschnitt P.-Picasso-Str./Hafenallee)
- 15 Straßenbau J.-Curie-Allee (Abschnitt Weidendamm/P.-Picasso-Str.)
- 16 FFG Salvador-Allende-Str. 6-9
- 17 Umgestaltung M.-L.-King-Allee 1. und 2. BA
- 18 Begrünung Parkplatz I.-Ehrenburg-Str.
- 19 Spiel-, Sport- u. Freizeitanlage Toitenwinkler Allee
- 20 Kinderspielplatz "Zum Fohlenhof"
- 21 Spiel-, Sport- u. Freizeitanlage P.-Picasso-Straße
- 22 Straßenbau I.-Ehrenburg-Straße
- 23 Straßenbau P.-Picasso-Straße
- 24 Geh- und Radweganbindung 5. Wohngruppe
- 25 Straßenbau "Zum Fohlenhof"
- 26 Gehwege im Bereich O.-Palme-Str.
- 27 Wegeverbindung Nebenzentrum 1. Wohngruppe
- 28 Umgestaltung C.-v.-Ossietzky-Str.
- 29 Abbruch Zum Lebensbaum 15 (ehemaliges Kinder- und Jugendhaus)
- 30 Abbruch Schule P.-Neruda-Straße 24
- 31 Neubau einer Turnhalle im B.-von-Suttner-Ring
- 32 Dachausbau Jugendgarten „Alte Schmiede“
- 33 Abbruch Schule M.-L.-King-Allee 1
- 34 Fassadensanierung Kita Zwergenhaus
- 35 Reinigung/Aufwertung/Gestaltung Teich am Friedensforum
- 36 Stühle und Fußbodenrenewierung Jugend-/Begegnungsstätte "Fischkutter"
- 37 Herrichtung Stadtteilbüro
- 38 Instandsetzung Pergola
- 39 Beleuchtung Sportplatz Friedensforum
- 40 Farbgestaltung Schulcontainer
- 41 Herrichtung Sportanlage Toitenwinkler Allee (50.000 € Projekt)
- 42 Totalrückbau 56 WE B.-Russel-Allee 7-11
- 43 Totalrückbau 47 WE M.-Luther-King-Allee 27-30
- 44 Totalrückbau 39 WE M.-Niemöller-Str. 11-14
- 45 Totalrückbau 57 WE Zum Vogelnest 2-6
- 46 Totalrückbau 42 WE O.-Palme-Str. 10-12
- 47 Totalrückbau 94 WE Zur Kirschblüte 6-13
- 48 Totalrückbau 48 WE S.-Allende-Str. 17-20
- 49 Totalrückbau 57 WE S.-Allende-Str. 36-40
- 50 Totalrückbau 53 WE Zum Schäferteich 10-13
- 51 Totalrückbau 57 WE Zum Schäferteich 20-24
- 52 Gestaltung Außenbereiche Toitenwinkel
- 53 FFG an der Hinrichsdorferstraße
- 54 Aufwertung Spielplätze und Boccia-Bahn (50.000 € Projekt)
- 55 Modernisierung Grundschule P.-Picasso-Str. 44
- 56 Totalrückbau 116 WE Hafenbahnweg 12-17
- 57 Neubau SBZ einschließlich FFG
- 58 Modernisierung IGS P.-Picasso-Str. 43
- 59 Modernisierung Kita "Am Wäldchen" A.-Schweitzer-Straße 25
- 60 Abbruch ehemalige Kita/SBZ Zum Lebensbaum 16



4 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Rostock (Teil A) wurde der Stadtbereich Toitenwinkel als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

Toitenwinkel erreicht im Vergleich der 21 Stadtbereiche vor allem im wohnungswirtschaftlichen Bereich niedrige Werte, aber auch im Bereich Sozioökonomie. Der Stadtbereich ist durch soziale Probleme gekennzeichnet (hoher Anteil an SGB II-Empfängern und Bedarfsgemeinschaften). Im städtebaulichen Bereich liegen die Mängel in der Stadtgestaltung.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass durch die Städtebauförderung die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und die Erwerbsquote, nur bedingt beeinflusst werden können. Die städtebaulichen Indikatoren und insbesondere Maßnahmen im sozialen und wohnungswirtschaftlichen Bereich wirken jedoch sehr wohl auf die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.

Im Jahr 2007 wurde für Toitenwinkel ein Integriertes Handlungskonzept „Die Soziale Stadt“ erarbeitet. Im Ergebnis wurden Entwicklungsstrategien, Ziele und Handlungsfelder erarbeitet und in einer sogenannten Zielpyramide, im Folgenden Leitbild genannt, zusammengefasst und mit Maßnahmen untersetzt.

Wesentliche Zielstellung des Programms „Die Soziale Stadt“ ist es, eine anpassende Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner im Programmgebiet zu erreichen. Die Ziele konzentrieren sich deshalb nicht nur auf bauliche und städtebauliche Aufgaben, sondern es sollen gleichberechtigt Konzepte und Maßnahmen in anderen Politikbereichen, wie Soziales und Ökologie, entwickelt und umgesetzt werden, die zur Zielerreichung beitragen. „Die Soziale Stadt“ bildet dabei das Leitprogramm zur Integration einer Vielzahl von Fachpolitiken und Bereichen.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes definierten Entwicklungsziele sind auch für die Umsetzung des Programms „Die Soziale Stadt“ gültig. Im Programmgebiet Toitenwinkel sind verschiedene Strategien und Ziele im Rahmen des integrierten Stadtumbaus im gesamtstädtischen Kontext formuliert worden. Auch die qualitativen Aussagen von Bewohnerbefragungen wurden zur Zieldefinierung herangezogen. Zur langfristigen Stabilisierung wurden strategische Ziele entwickelt, konkrete Handlungsziele den vier Handlungsfeldern zugeordnet sowie Maßnahmen und Projekte zur Erreichung der Zielstellung festgelegt.

Mit der jährlichen Fortschreibung des Monitorings Stadtentwicklung erfolgt ein prozessbegleitender Evaluationsbericht, d. h. eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung des Integrierten Handlungskonzeptes.

Im Handlungsfeld „Städtebauliche Weiterentwicklung, Verkehr und Umwelt“ war ein Handlungsziel „Entwicklung weiterer Strategien der Behebung der räumlichen Enge der baulichen Struktur und Schaffung innerer Sichtbedingungen“. Dieses Ziel hat sich durch die aktuelle Entwicklung überholt. Es wird ersetzt durch das Handlungsziel „Neuordnung der Rückbauflächen für generationsübergreifenden bzw. familiengerechtem Wohnungsneubau“.

In dem folgenden Leitbild sind alle bisher realisierten Maßnahmen aufgelistet.

Trotz bewusst gesteuerter Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäudesanierung, Teilabbrüche) konnten bisher noch nicht alle städtebaulichen Mängel und Missstände abgebaut werden. Schwerpunkte und Handlungsziele haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Für die Behebung der Strukturschwäche ist auch weiterhin Handlungsbedarf erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK-Teilkonzeptes für Toitenwinkel wurde das Maßnahmenkonzept fortgeschrieben. Die geplanten Maßnahmen und die neu hinzugekommenen Entwicklungspotenziale wurden in dem vorhandenen Leitbild eingearbeitet.

Toitenwinkel

Bei uns und mit uns ist alles drin!

Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich unterschiedlich kenntlich gemacht:

- realisierte Maßnahmen = blau
- in Durchführung befindliche Maßnahmen = grün
- in Vorbereitung befindliche Maßnahmen = orange
- in Planung befindliche Maßnahmen = rot

Strategische Ziele

- Nachhaltige Stärkung der vorhandenen Potenziale mit dem Focus auf den Erhalt des Stadtteils und den Ausbau der Wohnfunktionen
- Sicherung der Nachhaltigkeit der initiierten Maßnahmen und Übergang zu einem selbsttragenden Gemeinwesen
- Erhöhung der Lebensqualität für die im Gebiet lebenden unterschiedlichen sozialen Gruppen

Handlungsfelder

Soziale und kulturelle Infrastruktur Gesundheitsförderung	Städtebauliche Weiterentwicklung Verkehr und Umwelt	Lokale Ökonomie und Beschäftigungsförderung	Kommunikation und Beteiligung
<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Aufwertung bestehender Einrichtungen/Konzepterweiterung • Etablierung neuer Angebote, Entwicklung einer eigenständigen Stadtteilkultur • Gesundheitsförderung, Prävention und Gesundheitserziehung • Bestandserhaltung von Bildungseinrichtungen • Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche 	<ul style="list-style-type: none"> • Umgang mit städtebaulichen Missständen • Neuordnung privater und öffentlicher Bereiche • Anbindung an den peripheren Bereich • Rückbau/Abriss von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Wohngebäuden und Versorgungseinrichtungen • Aufwertung und Freiflächengestaltung (FFG) • attraktive öffentliche Räume 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Voraussetzungen für Neuansiedlungen von Kleinstgewerbe • Erwachsenenbildung • Unterstützung von Existenzgründungen im personenbezogenen Dienstleistungssektor • Stärkung des ansässigen Gewerbes • Berufs(früh)orientierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung der Bewohner • Eigenverantwortung stärken • Identifikation mit dem Stadtbereich • Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität • Integration sozial benachteiligter Gruppen • Toleranz zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen • Imageverbesserung nach Innen und Außen • Hilfe zur Selbsthilfe

Handlungsziele

<ul style="list-style-type: none"> • Stetige Verbesserung der Angebote zeitgemäßer Freizeitbeschäftigungen für alle Altersgruppen • Aufwertung der schulischen Einrichtungen in Abstimmung mit ihren pädagogischen Konzepten • Beseitigung qualitativer Defizite zur Belebung des Stadtteillebens • Förderung des kulturellen Zusammenlebens durch Aufwertung der vorhandenen Freiräume für Sport, Freizeit, Kommunikation und Beteiligung • weitere Schaffung der baulichen Voraussetzungen für barrierefreies Wohnen • Änderung des Gesundheits- und Freizeitverhaltens durch Beweaguna und richtiae Ernährung 	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Wohnungsleerstände durch Rückbau (Ziel gültig bis 2014) • Verbesserung des Fusswegenetzes im Stadtbereich zur Steigerung der Zentrumsattraktivität • Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden zur Aufwertung sowie Anpassung der funktionellen Gebietsausstattung • Behebung wesentlicher Defizite im Wohnumfeld sowie Schaffung von Grün-/Erholungsräumen auf Restflächen zur Erhöhung der Wohnqualität • Neuordnung der Rückbauflächen für generationsübergreifenden bzw. familiengerechtem Wohnunasneubau 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortbildung/Qualifizierung des Fachpersonals • Aktive Vermarktung Gewerbestandorte/-flächen • Aktivierung freier Flächen für gewerbliche Nutzungen • Verbesserung des Investitionsklimas • Ansiedlung von Kleinstfirmen • Sicherung grundlegender Einzelhandelsstrukturen • Verbesserung der Arbeitsmarktinformation und Berufsberatung für Jugendliche • Zugang zu Bildungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung älterer Menschen, Benachteiligter und sozial schwacher Bewohner • Bildung von Netzwerken zwischen Eltern • Bildung von Netzwerken zwischen Trägern, Schulen und Unternehmen • Information und Einbindung in die Umsetzung von Baumaßnahmen • Aktivierung des Gesundheitsbewusstseins, insbesondere im Kindesalter
--	---	---	--

Maßnahmen

Es handelt sich zum Teil um Mehrzielprojekte

<ul style="list-style-type: none"> • Freiflächengestaltung Am Friedensforum • Spiel-, Sport- und Freizeitanlage P.-Picasso-Str. • Kinderspielplatz "Zum Fohlenhof" • Spiel-, Sport- u. Freizeitanlage Toitenwinkler Allee • Abbruch Schule P.-Neruda-Straße 24 • Freiflächengestaltung Schulhof P.-Picasso-Str. • Abbruch Zum Lebensbaum 15 (ehemaliges KJH) • Ausbau Jugendgarten „Alte Schmiede“ • Neubau Turnhalle • Abbruch Schule M.-L.-King-Allee • Modernisierung Grundschule P.-Picasso-Str. 44 • Neubau Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ) • Modernisierung IGS P.-Picasso-Str. 43 • Modellprojekt: „Besser essen, mehr bewegen“ • Abbruch Zum Lebensbaum 16 (ehemaliges SBZ) • Modernisierung Kita Am Wäldchen A.-Schweitzer-Str. • Modernisierung Schulgebäude P.-Picasso-Str. 45 als Schulstandort für Förderzentrum am Wasserturm • Erweiterung Theoriegebäude Berufliche Schule und Umbau des Praxisgebäudes, Freiflächengestaltung • Modernisierung Kita Zwergenhaus P.-Picasso-Str. 37 • Modernisierung Kita Hafentbahnweg 18 • Modernisierung Sporthallen P.-Picasso-Str. 43b und 43c sowie O.-Palme-Str. 19, 24 und 25 • Neubau Jugendhütte Friedensforum • Errichtung Aula Baltic Schule P.-Picasso-Str. 43 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Freiflächen-, Innenhof- und Straßenraumgestaltungen • Gehwege im Bereich O.-Palme-Str. • Geh- und Radweganbindung 5. Wohngruppe • Umgestaltung M.-L.-King-Allee 1. und 2. BA • Wegeverbindung Nebenzentrum 1. Wohngruppe • Begrünung Parkplatz I.-Ehrenburg-Str. • Umgestaltung C.-v.-Ossietzky-Str. • Totalrückbau von 666 WE bis zum Jahr 2014 • Freiflächengestaltung Hinrichsdorfer Straße • Außenbereiche Toitenwinkel • Wegeverbindung O.-Palme-Straße/M.-Luther-King-Allee • Gehwegerneuerung B.-Russel-Straße • Gehwegerneuerung A.-Schweitzer-Straße • Gehwegerneuerung M.-Niemöller-Straße • Gehwegerneuerung entlang der Straßenbahn • Gehweg Petersdorfer Straße • Abbruch der Kaufhallen M.-Niemöller-Str. 24, O.-Palme-Str. 19, P.-Picasso-Str. 42; Neuordnung der Rückbauflächen mit Wohnungsneubau • Errichtung Wasserlauf Toitenwinkler Stern 	<ul style="list-style-type: none"> • Zwei Projekte des Jugend- Sprach- und Begegnungszentrums M-V: <ul style="list-style-type: none"> - "Frauen finden ihren Weg – Handlungskompetenzen erweitern für den Arbeitsmarkt" - "Entdecke deine Möglichkeiten - Förderung der Chancengleichheit für Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund und benachteiligte Einheimische" • Modellprojekt: „Büro für stadtteilbezogene Wirtschaftsförderung und gewerbliche Bestandspflege“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Verfügungsfond im Rahmen "Die Soziale Stadt" <ul style="list-style-type: none"> - Zukunftswerkstatt "Friedensforum" - Kindertagsstadtteilralley - Frühlingsfest - Warme Mahlzeit für bedürftige Kinder - Stühle für Anbau „Fischkutter“ und Fußboden-erneuerung des vorhandenen Aufenthaltsraums - Sport- und Fitnessraum für Jugendliche - "Advent einmal anders" - "PC-Weiterbildung für Ehrenamtliche" - "Französischlernen für Minis" - Organisation Fußballturnier - Zukunftswerkstatt für Frauen - Sommerfest Lebendige Ganztagschule - Menschen(s)kinder aus Toitenwinkel - Ein ZEICHEN für Toitenwinkel - Schaukasten vor der Kita Zwergenhaus • 50.000-EURO-Bürgerprojekte, z. B.: <ul style="list-style-type: none"> - Reinigung/Aufwertung Teich am Friedensforum - Fassadensanierung Kita Zwergenhaus - Sanierung Pergola - Aufwertung Spielplätze und Boccia-Bahn - Herrichtung Sportanlage Toitenwinkler Allee
--	---	--	---

5 Entwicklungspotenziale im öffentlichen und privaten Bereich Maßnahmenkonzept

Der derzeit ersichtliche Handlungsbedarf für die nächsten Jahre ist im folgenden Plan der geplanten Maßnahmen dargestellt.

Die Fortführung der Sanierung der sozialen Einrichtungen, der Schulen und Sportanlagen ist eine Selbstverständlichkeit und weitestgehend bereits in entsprechende städtische Programme eingeordnet. Zusätzlich gibt es einen hohen Bedarf für einen Hortneubau, der an der Pablo-Picasso-Straße eingeordnet werden soll.

Im Bereich des Wohnungsbaus sind erhebliche Potenziale mit den Bereichen „Am Lebensbaum“, südlich der Pappelallee, den Standorten der ehemaligen Einkaufsmärkte sowie den Abrissflächen der Wohnungsbauunternehmen vorhanden.

Dies sind, vorsichtig geschätzt, Flächen für ca. 650 WE, dazu können noch Flächen aus dem Untersuchungsbereich „Hafenbahnweg“ und eventuell im Bereich des heutigen Sky-Marktes kommen. Sollten diese Potenziale umgesetzt werden, sind sicherlich auch die nachfolgenden Infrastrukturen, wie Kitas und Schulen, aber auch soziale Einrichtungen, weiter im Auge zu behalten. Der Bereich an der Olof-Palme-Straße bietet hier noch Flächenreserven.

Freiflächenpotenziale finden sich im Süden, angrenzend an den Mühlenpark, aber auch noch in den Randbereichen entlang der Toitenwinkler Allee und im Übergang zum Hafenbahnweg, wo auch eine direktere Verbindung zum Hauptbereich des Stadtteils, zumindest für Fußgänger und Radfahrer, die negativen Auswirkungen der Randlage abmildern könnte.

Auch eine Verbesserung der Situation im wenig genutzten Gewerbegebiet an der Petersdorfer Straße würde eine positive Entwicklung des gesamten Stadtteiles befördern; eine bessere Erschließung des Bereichs könnte dazu beitragen.

Private Freiflächen

Diese sind, was die großen Wohnblocks angeht, wie auch in den anderen Stadtteilen weitgehend als „Abstandsgrün“ mit sehr geringer Aufenthaltsqualität gestaltet.

Im Unterschied zu anders entstandenen und strukturierten Stadtquartieren findet kaum eine Nutzung der direkt an den Häusern gelegenen Freiflächen durch die Anwohner statt. Grundproblem hierbei ist, dass durch die großen Flächen ohne jede Abgrenzung eine Identifizierung der privat nutzbaren Bereiche nicht möglich und eine Zuordnung zu den Blocks oder gar einzelnen Treppenaufgängen nicht gegeben ist.

Um hier einen Prozess anzustoßen, um diese Situation zu verändern, wäre es wünschenswert, wenn wenigstens einige der Eigentümer eine solche direkte Zuordnung und Abgrenzung der Grundstücke vornehmen würden.

Gehwege und Straßen

Auch wenn die Situation in Toitenwinkel als einem Stadtteil, der seit Jahren gefördert wird, besser ist als in den anderen vergleichbaren Gebieten, besteht doch ein erheblicher Nachholbedarf bei der Sanierung von Gehwegen und Nebenstraßen. Technisch sinnvoll ist natürlich immer die gleichzeitige Sanierung von Fahrbahn und Nebenflächen.

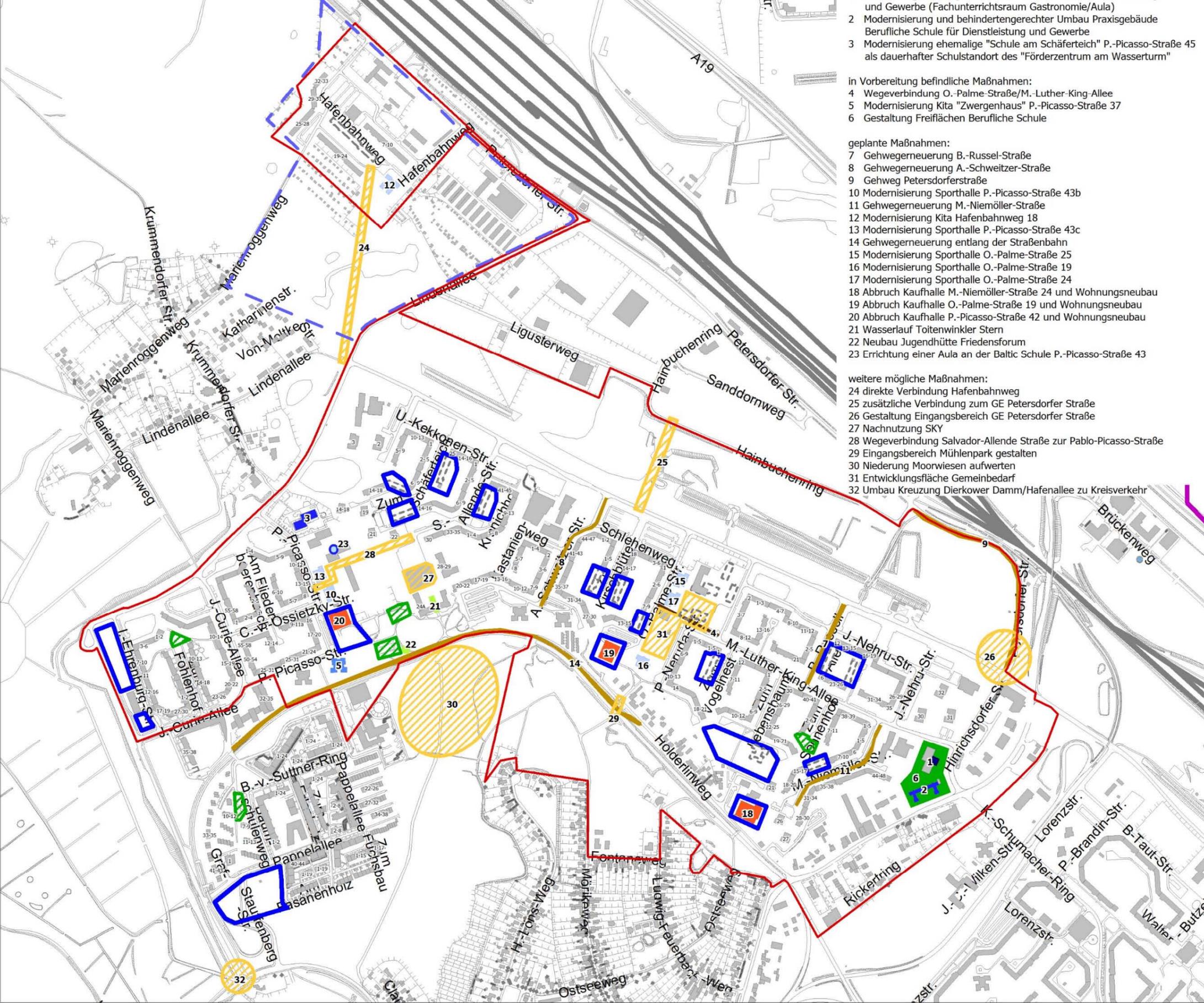
Dabei müssen und können nur kleinteilig vor Ort Prioritäten und eine Abfolge festgelegt werden, wie dies beispielhaft bei den sogenannten „50.000-Euro-Projekten“ bereits stattfindet.

Die Hansestadt Rostock muss, im Zusammenhang mit der Städtebauförderung, aber nicht einzig auf diese setzend, dringend ein dauerhaftes Programm zur Sanierung dieser Flächen schaffen. Gerade vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung wird die Situation in absehbarer Zukunft unhaltbar und die notwendigen Maßnahmen bei immer schlechter werdender Ausgangsposition zunehmend teurer.



HANSESTADT ROSTOCK Stadtbereich Toitenwinkel

Plan 4: Handlungsbedarf in Toitenwinkel



- in Durchführung befindliche Maßnahmen:
- 1 Erweiterung Theoriegebäude Berufliche Schule für Dienstleistung und Gewerbe (Fachunterrichtsraum Gastronomie/Aula)
 - 2 Modernisierung und behindertengerechter Umbau Praxisgebäude Berufliche Schule für Dienstleistung und Gewerbe
 - 3 Modernisierung ehemalige "Schule am Schäferteich" P.-Picasso-Straße 45 als dauerhafter Schulstandort des "Förderzentrum am Wasserturm"

- in Vorbereitung befindliche Maßnahmen:
- 4 Wegeverbindung O.-Palme-Straße/M.-Luther-King-Allee
 - 5 Modernisierung Kita "Zwergenhaus" P.-Picasso-Straße 37
 - 6 Gestaltung Freiflächen Berufliche Schule

- geplante Maßnahmen:
- 7 Gehwegerneuerung B.-Russel-Straße
 - 8 Gehwegerneuerung A.-Schweitzer-Straße
 - 9 Gehweg Petersdorferstraße
 - 10 Modernisierung Sporthalle P.-Picasso-Straße 43b
 - 11 Gehwegerneuerung M.-Niemöller-Straße
 - 12 Modernisierung Kita Hafenbahnweg 18
 - 13 Modernisierung Sporthalle P.-Picasso-Straße 43c
 - 14 Gehwegerneuerung entlang der Straßenbahn
 - 15 Modernisierung Sporthalle O.-Palme-Straße 25
 - 16 Modernisierung Sporthalle O.-Palme-Straße 19
 - 17 Modernisierung Sporthalle O.-Palme-Straße 24
 - 18 Abbruch Kaufhalle M.-Niemöller-Straße 24 und Wohnungsneubau
 - 19 Abbruch Kaufhalle O.-Palme-Straße 19 und Wohnungsneubau
 - 20 Abbruch Kaufhalle P.-Picasso-Straße 42 und Wohnungsneubau
 - 21 Wasserlauf Toitenwinkler Stern
 - 22 Neubau Jugendhütte Friedensforum
 - 23 Errichtung einer Aula an der Baltic Schule P.-Picasso-Straße 43

- weitere mögliche Maßnahmen:
- 24 direkte Verbindung Hafenbahnweg
 - 25 zusätzliche Verbindung zum GE Petersdorfer Straße
 - 26 Gestaltung Eingangsbereich GE Petersdorfer Straße
 - 27 Nachnutzung SKY
 - 28 Wegeverbindung Salvador-Allende Straße zur Pablo-Picasso-Straße
 - 29 Eingangsbereich Mühlenpark gestalten
 - 30 Niederung Moorwiesen aufwerten
 - 31 Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
 - 32 Umbau Kreuzung Dierkower Damm/Hafenallee zu Kreisverkehr

Plan Handlungsbedarf

in Durchführung befindliche Maßnahmen

- Erweiterungsneubau
- Gebäudesanierung

in Vorbereitung befindliche Maßnahmen

- Gebäudesanierung
- Gestaltung Außenanlagen/Freiflächen
- Straßen, Geh- und Radwege

geplante Maßnahmen

- Gestaltung Außenanlagen/Freiflächen
- Straßen, Geh- und Radwege
- Gebäudesanierung
- Gebäudeabbruch
- Erweiterungsneubau

Entwicklungsflächen

- Wohnungsneubau
- Maßnahmen gemäß Spielplatzkonzept (Reparatur, Aufwertung)
- weitere mögliche Maßnahmen
- Allgemeiner Untersuchungsbereich

■ bereits Totalrückbau erfolgt

■ Grenze Fördergebiet



Bearbeitungsstand: Juni 2017



Teilkonzept Schmarl

1 Vorbemerkungen

Historie

Das Stadtumbaugebiet Schmarl wurde zwischen 1976 und 1984, also zu DDR-Zeiten, errichtet. Das Wohnungsbauprogramm der DDR richtete sich auf die Schaffung von neuem Wohnraum, wobei auf die Errichtung einer zielgruppenspezifischen Infrastruktur (wie Kindertagesstätten, Schulen, Einzelhandelsversorgungseinrichtungen) ein ebenso großes Augenmerk gerichtet wurde und demgemäß ausreichend vorhanden war. Die Schaffung von Unternehmen/Gewerbe der Wirtschaft war in den Neubaugebieten eher nicht vorgesehen.

Städtebau

Schmarl wurde im Jahr 2000 in das Programm zur Förderung der städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (Wohnumfeldverbesserung) und in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Die Städtebauförderung wurde mit der Verwaltungsvereinbarung 2002 in den neuen Ländern durch ein neues Programm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Rückbau und Aufwertung ergänzt.

Die aufeinander abgestimmte Umsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau und des Programms „Die Soziale Stadt“ als Entwicklungsstrategien für Schmarl, wurden am 09.10.2002 durch die Bürgerschaft beschlossen.

Das erste Integrierte Handlungskonzept im Rahmen des Förderprogramms "Die Soziale Stadt" wurde im Dezember 2003 von der Arbeitsgruppe "Die Soziale Stadt" bestätigt und vom Hauptausschuss der Bürgerschaft 2004 beschlossen. Die 1. Fortschreibung des IHKS „Die Soziale Stadt“ wurde im Jahr 2006 von der Bürgerschaft beschlossen.

Entsprechend der 1. und 2. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2005 und 2010 wurde der Stadtbereich Schmarl als Stadtumbaugebiet mit Handlungsdruck und im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2016 als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf definiert.

2 Bestandsanalyse und Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation

2.1 Gliederung des Stadtbereiches Schmarl und Lage des Fördergebietes

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme Schmarl beinhaltet die Programme „Stadtumbau Ost“ und „Die Soziale Stadt“. Dazu zählen die Quartiere I bis IV.

Diesem Gebiet wurden insgesamt 271 WE industrieller Bauweise aus dem Quartier VI zugeordnet. Dabei wurden dem Quartier III drei industriell errichtete Wohnblöcke mit 195 WE und dem Quartier IV zwei industriell errichtete Wohnblöcke mit 76 WE aus dem Quartier VI zugeordnet.

Die Einwohnerentwicklung wird im Folgenden demgemäß ebenfalls diesen Quartieren zugeordnet. Das Quartier VI ist fast ausschließlich Gewerbegebiet. Im Quartier V (Dorf Schmarl) befindet sich ausschließlich privat genutztes Wohneigentum. Neben den auf die Quartiere III und IV aufgeteilten WE industrieller Bauweise befinden sich in den Quartieren V und VI insgesamt 125 Wohnungen.

Karte 3: Gliederung des Stadtbereiches Schmarl



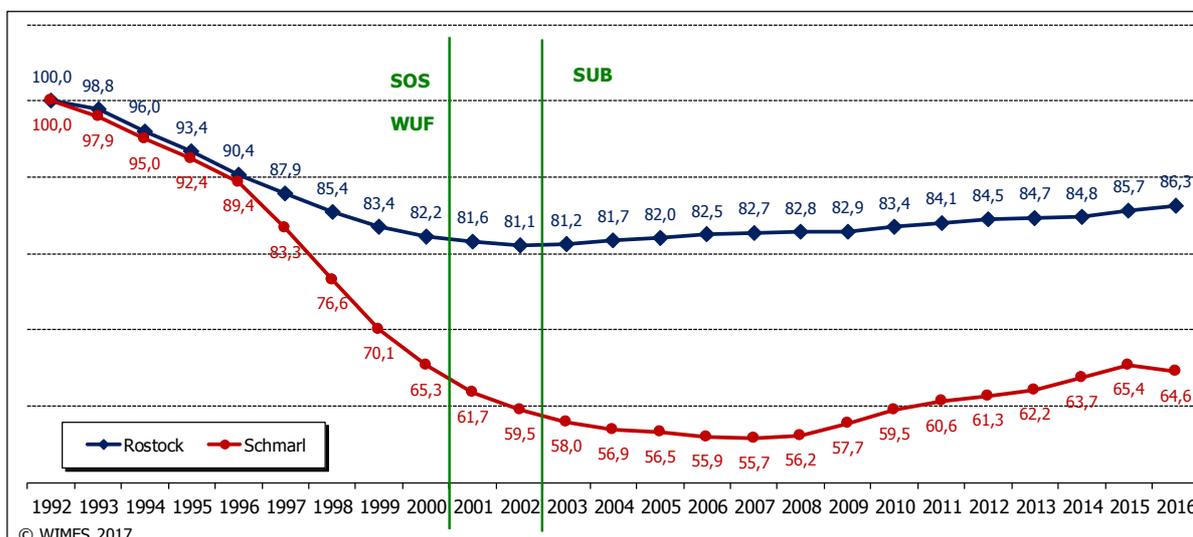
2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung

Einwohnerentwicklung

Die langfristige Einwohnerentwicklung zeigt, dass die Einwohnerverluste in Schmarl im Zeitraum von 1992 bis 2000 im Vergleich zur Gesamtstadt sehr hoch waren, danach flachten die Verluste ab. Der Tiefpunkt war im Jahr 2007 erreicht. Von 2008 bis 2015 waren im Stadtbereich Schmarl dann stetige Einwohnerzugewinne zu verzeichnen. Von 2015 zu 2016 ergab sich jedoch ein Rückgang um 114 Personen.

Der deutliche Einwohnergewinn des Jahres 2015 ist größtenteils auf den Zuzug von Asylsuchenden zurückzuführen. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl von 2014 zu 2015 in Schmarl um 234 Personen an, davon waren 215 Personen Ausländer. Ende 2015 lebten 608 Ausländer in Schmarl. Zum 31.12.2016 waren es 596 Ausländer (-12 Personen gegenüber dem Vorjahr). Ursächlich für den Rückgang der Ausländerzahl ist die Schließung der Notunterkunft, welche Mitte des Jahres 2016 geschlossen wurde. In 2015 waren hier noch 120 Asylsuchende untergebracht. Die Unterbringung erfolgte im normalen Wohnungsbestand, überwiegend auch in Schmarl.

Abbildung 29: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Seit dem Basisjahr des Monitorings 2000 betrug der Bevölkerungsverlust in Schmarl insgesamt 1,1 % (-97 Personen). In der Gesamtstadt Rostock erhöhte sich die Einwohnerzahl 2016 gegenüber 2000 um 4,9 % (+9.723 Personen).

Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in Schmarl

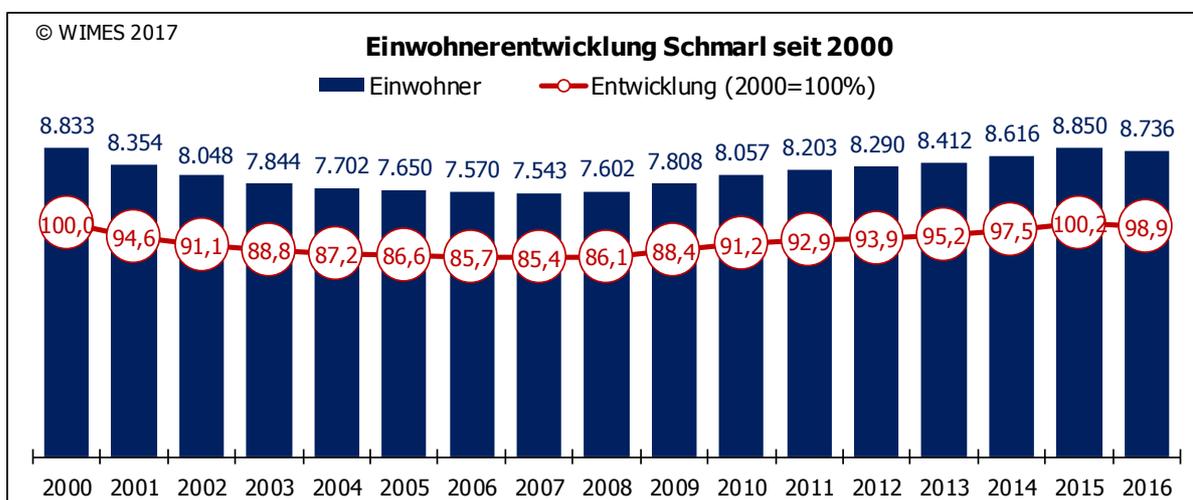
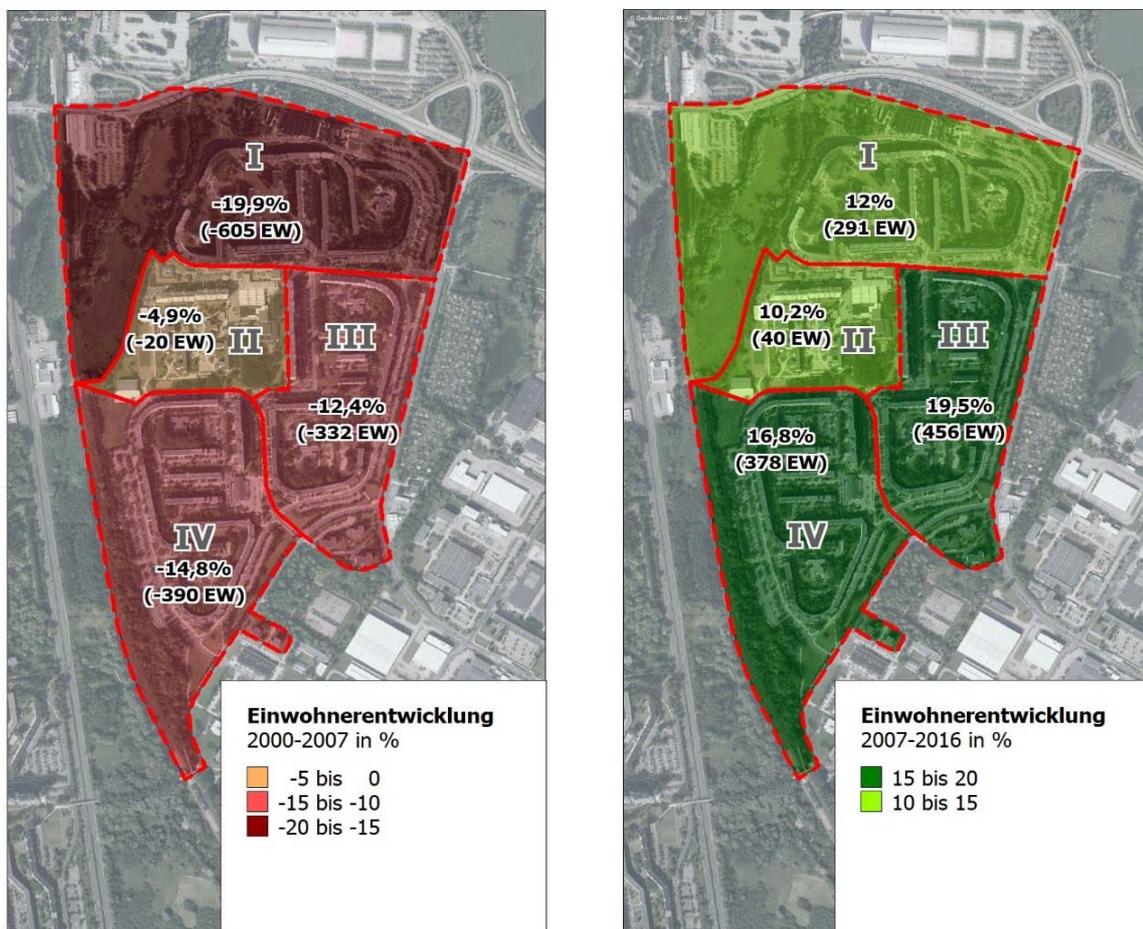


Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung nach Quartieren

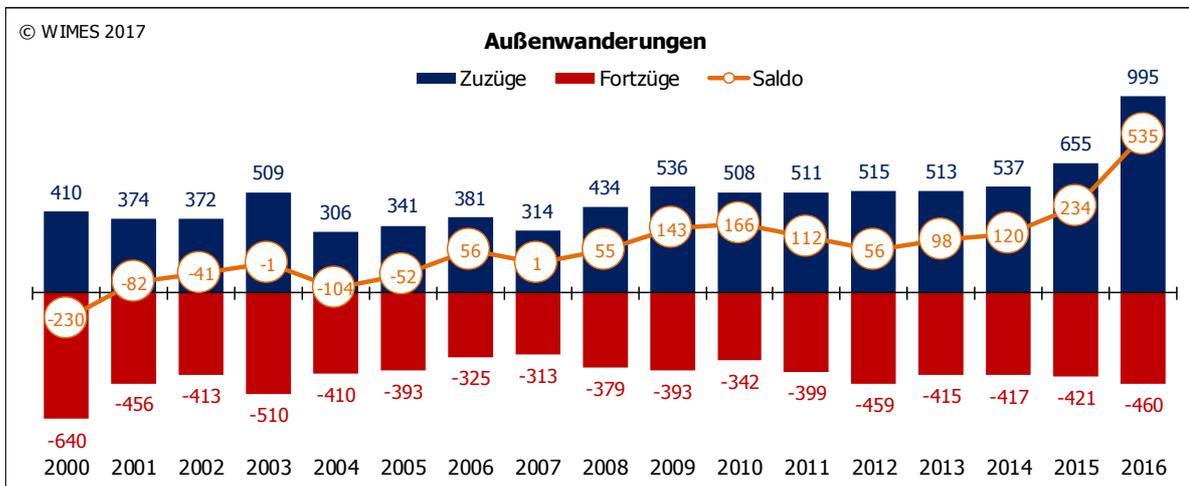
Jahr	Quartier I	Quartier II	Quartier III	Quartier IV	Quartier V	Quartier VI	gesamt
31.12.2000	3.037	412	2.667	2.642	49	16	8.833
31.12.2001	2.791	410	2.662	2.427	49	16	8.354
31.12.2002	2.663	394	2.554	2.354	66	17	8.048
31.12.2003	2.725	382	2.470	2.175	74	18	7.844
31.12.2004	2.548	384	2.424	2.242	86	18	7.702
31.12.2005	2.456	399	2.378	2.299	89	29	7.650
31.12.2006	2.420	406	2.335	2.281	96	32	7.570
31.12.2007	2.432	392	2.335	2.252	98	34	7.543
31.12.2008	2.375	414	2.401	2.286	95	31	7.602
31.12.2009	2.473	428	2.382	2.401	95	29	7.808
31.12.2010	keine Quartiersdaten abgefragt						8.057
31.12.2011	keine Quartiersdaten abgefragt						8.203
31.12.2012	2.596	439	2.509	2.605	92	49	8.290
31.12.2013	2.612	428	2.601	2.627	89	55	8.412
31.12.2014	2.725	426	2.691	2.618	87	69	8.616
31.12.2015	2.744	433	2.744	2.660	85	184	8.850
31.12.2016	2.723	432	2.791	2.630	84	76	8.736
Entwicklung absolut	-314	20	124	-12	35	60	-97
Entwicklung in %	-10,3	4,9	4,6	-0,5	71,4	375,0	-1,1

Die Bevölkerung entwickelte sich von 2000 bis 2016 in den Quartieren des Stadtbereiches Schmarl sehr unterschiedlich. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um 97 Personen ab. Im Fördergebiet (Quartiere I bis IV) lag der Verlust insgesamt bei -182 Personen, wobei dieser vor allem auf den Einwohnerverlust im Quartier I (-314 Personen) zurückzuführen ist. In den Quartieren II und III haben sich die Einwohnerzahlen 2016 gegenüber 2000 erhöht.

Abbildung 31: Gewinn/Verlust nach Quartieren im Fördergebiet


Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Faktoren bestimmt - zum einen durch die Wanderungen (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge) und zum anderen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle).

Abbildung 32: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Schmarl

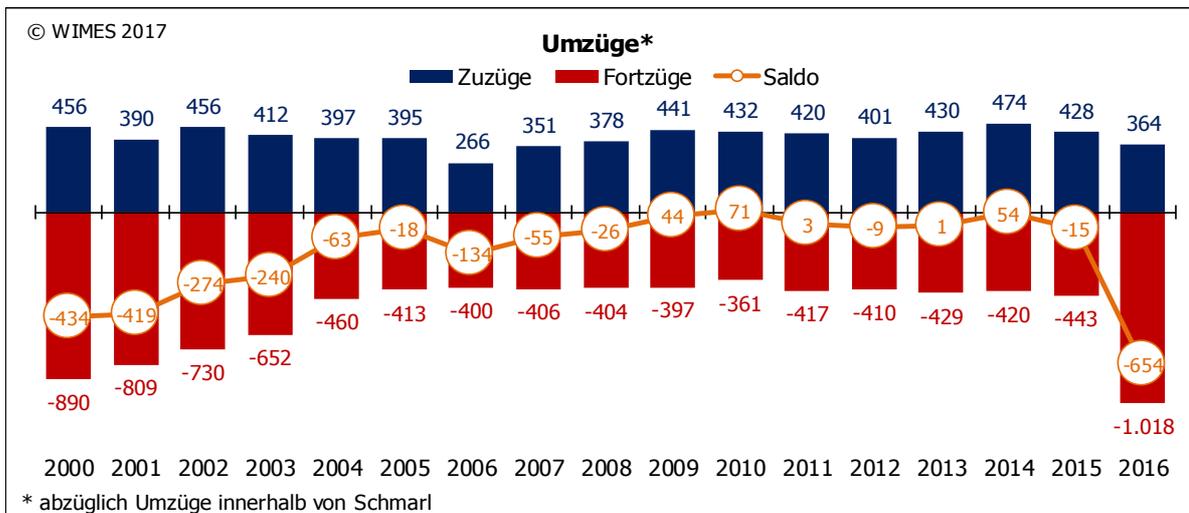


Sowohl die Zuzüge als auch die Fortzüge sind im Betrachtungszeitraum durch eine schwankende Entwicklung gekennzeichnet. Im Basisjahr war mit -230 Personen ein deutlicher Negativsaldo zu verzeichnen. Auch in den Folgejahren bis 2005 war Schmarl durch Einwohnerverluste bezüglich der Außenwanderungen gekennzeichnet. Ab dem Jahr 2007 waren dann jährliche Positivsalden zu verzeichnen. Die Positivsalden der Jahre 2015 und 2016 ergaben sich hauptsächlich aufgrund des Zuzugs von Asylsuchenden.

Den Außenwanderungen steht eine hohe innerstädtische Bewegung (Umzüge innerhalb der Hansestadt Rostock) gegenüber. In den Jahren 2000 bis 2008, 2012 sowie 2015 und 2016 waren Negativsalden bezüglich der innerstädtischen Umzüge zu verzeichnen. In allen anderen Jahren wurden positive Salden erzielt. Der hohe Verlust des Jahres 2016 ist der Flüchtlingsproblematik geschuldet.

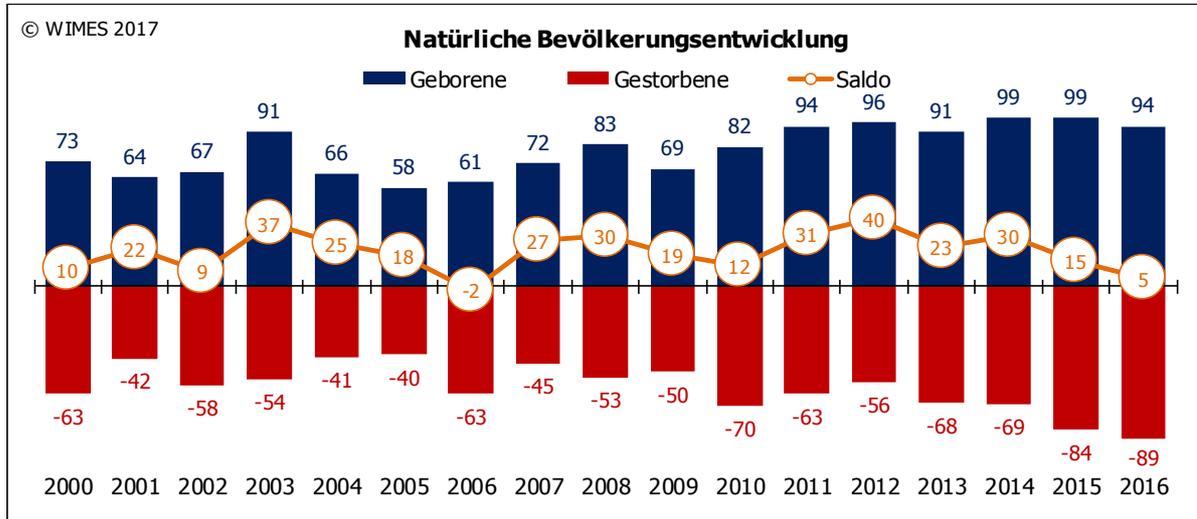
Hinzu kommt ein hohes Umzugsgeschehen innerhalb des Stadtbereiches Schmarl, so zogen im Jahr 2016 insgesamt 249 Personen innerhalb des Stadtbereiches Schmarl um.

Abbildung 33: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Schmarl



Mit Ausnahme von 2006 lag die Zahl der Geburten stets über der Zahl der Sterbefälle. Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wurden somit Gewinne erzielt. Dies ist auch der jungen Altersstruktur im Stadtbereich geschuldet. Ein überdurchschnittlicher Anteil der Personen im reproduktiven Alter steht einem unterdurchschnittlichen Anteil der Personen ab 65 Jahre gegenüber. In 2016 wurden 94 Kinder geboren und 89 Menschen starben, das entspricht einem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von fünf Personen.

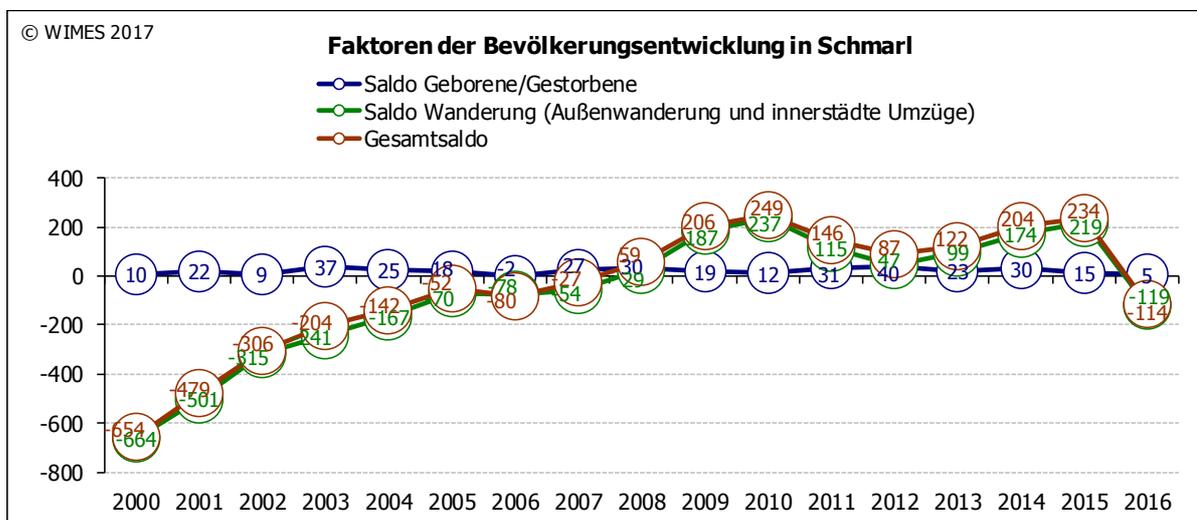
Abbildung 34: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Schmarl



Im Hinblick auf den Gesamtsaldo wird das Verhältnis der natürlichen Migration zu den Wanderungen (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge) deutlich. Die negativen Wanderungssalden in Schmarl haben im Betrachtungszeitraum deutlich abgenommen und verzeichneten in 2008 erstmals einen positiven Wert.

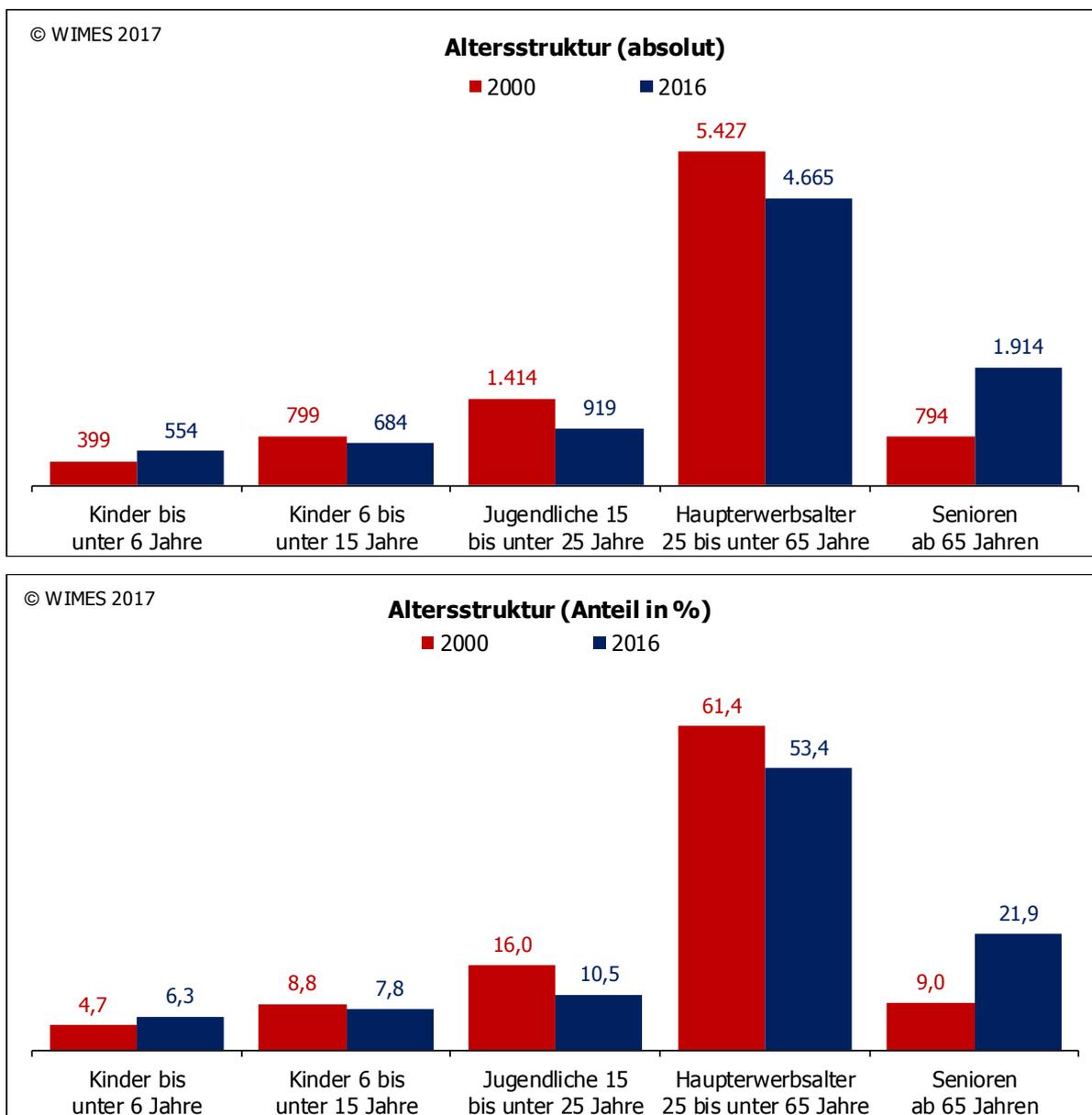
Der positive Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gewann aufgrund des abnehmenden Wanderungssaldos zunehmend an Bedeutung für die Entwicklung des Gesamtsaldos. Der positive Wanderungssaldo von 2008 bis 2015 wurde durch den Einwohnergewinn bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verstärkt. In 2016 lag der Wanderungssaldo bei -119 Personen (Außenwanderung=+535 Personen und Umzugssaldo = -654 Personen) und der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag bei +5 Personen. Das bedeutet einen Einwohnerverlust von 114 Personen in 2016 gegenüber dem Vorjahr.

Abbildung 35: Faktoren der Einwohnerentwicklung



Im Vergleich zur Gesamtstadt hat Schmarl eine sehr junge Altersstruktur. Die Anteile der Kinder und der Jugendlichen lagen in Schmarl in 2016 über den Anteilen der Gesamtstadt. Die Anteile der Personen im Haupterwerbsalter und der Senioren lagen um jeweils 1,5 Prozentpunkte unter den gesamtstädtischen Werten.

Abbildung 36: Altersstruktur Schmarl 2000 und 2016



Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2015 wurde durch die Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle eine neue Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock gesamt und für die 21 Stadt-bereiche erarbeitet.

Ausgangsbasis der vorliegenden Bevölkerungsprognose war die Entwicklung der Jahre 2012 bis 2015, wobei die Entwicklung des Jahres 2015 gesondert betrachtet wurde, da hier die erhöhte Zuwanderung von Asylbewerbern/Flüchtlingen eine besondere Rolle spielte. Deshalb wurden die Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Hansestadt Rostock zunächst auf Grundlage der Bestandsdateien von 2011 bis 2014 und der Bewegungsdaten der Jahre 2012 bis 2014 getroffen. Es wurde hierbei auf Daten des Melderegisters und auf die Bevölkerungsstatistik des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen. Zusätzlich zu den "Grundannahmen" zur Entwicklung der Geburten, der Sterbefälle, der Zu- und Wegzüge sowie der zukünftigen Neubautätigkeit wurden dann die Annahmen zur Flüchtlingsentwicklung getroffen.

Die Prognose wurde für die Hansestadt Rostock bis 2035 gerechnet und auf der Ebene der Stadt-bereiche bis zum Jahre 2025. Hierbei wurden die zurzeit festgeschriebenen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Für Schmarl wurde ein Wohnungsneubau im Bereich EFH von 80 WE in Dorf Schmarl für die Prognoserechnung zugrunde gelegt.

Bis zum Jahr 2025 wurde für Schmarl ein Einwohnerzuwachs von 13 % (+1.150 Einwohner) prognostiziert. Nur für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen wird ein geringer Einwohnerverlust erwartet, für alle anderen ausgewählten Altersgruppen wurde ein Einwohnerzuwachs vorausgesagt.

Im Alter von ... bis unter ... Jahren	Bevölkerung des Stadt-bereiches Schmarl					
	2015	2020	2025	2015	2020	2025
	Personen			Anteil in %		
0 - 3 Kinder im Krippenalter	302	308	309	3,4	3,2	3,1
3 - 6 Kindergartenkinder	281	326	304	3,2	3,4	3,0
6 - 10 Grundschul-kinder	318	381	410	3,6	4,0	4,1
10 - 15 Sek I - Schüler	389	466	446	4,4	4,9	4,5
15 - 18 Sek II - Schüler	217	283	266	2,5	3,0	2,7
18 - 25 Ausbildung, Studium	732	880	939	8,3	9,3	9,4
25 - 45 jüngere Erwachsene	2.486	2.619	2.884	28,1	27,6	28,8
45 - 65 ältere Erwachsene	2.294	2.056	2.201	25,9	21,6	22,0
65 - 80 jüngere Senioren	1.552	1.702	1.675	17,5	17,9	16,7
80 und älter Hochaltrige	279	477	566	3,2	5,0	5,7
Insgesamt	8.850	9.498	10.000	100	100	100

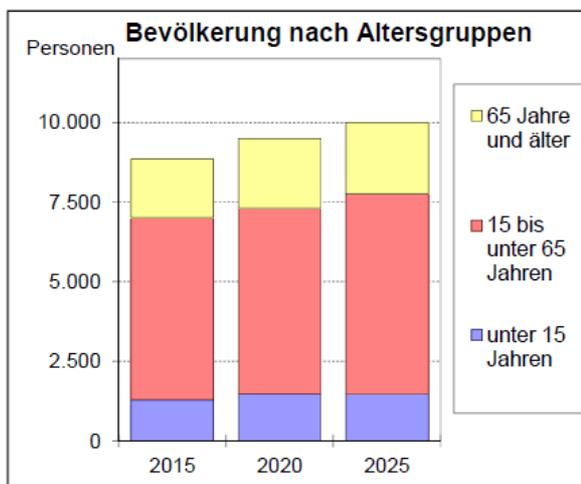
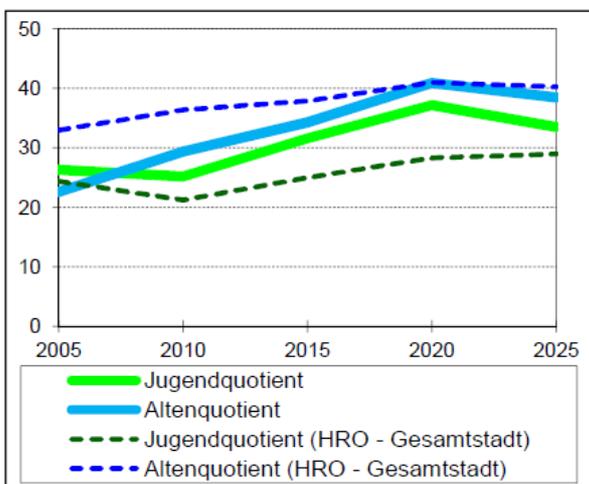
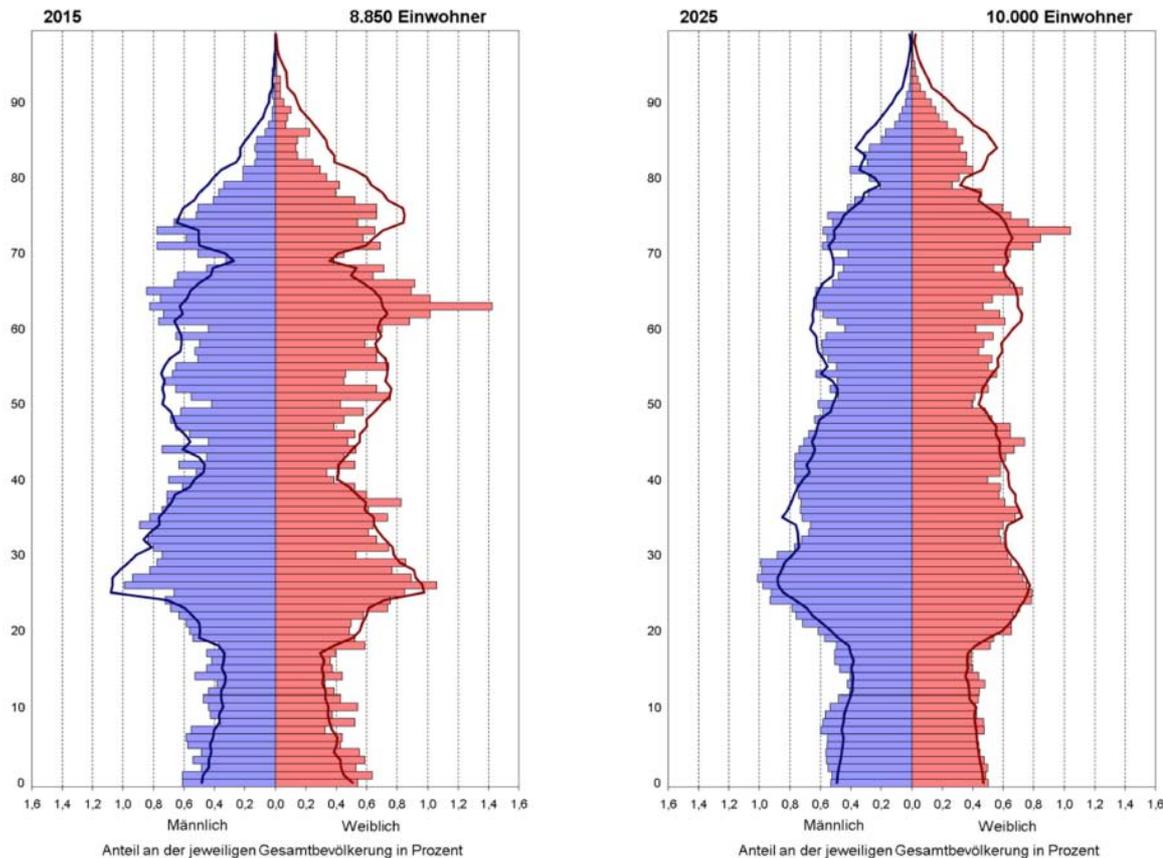


Tabelle und Abbildungen wurden aus dem veröffentlichten Bericht zur Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock entnommen.

Altersstruktur der Bevölkerung des Stadtbereiches Schmarl (Fläche) im Vergleich zur Hansestadt Rostock insgesamt (Linie)

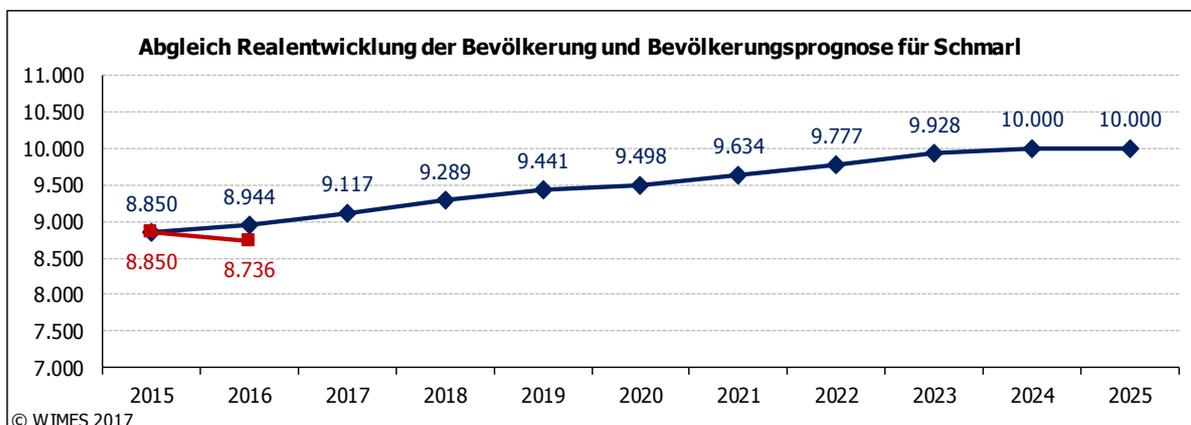


Abbildungen wurden aus dem veröffentlichten Bericht zur Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock entnommen.

Der Abgleich mit der neuen Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2015 zeigt, dass die reale Einwohnerzahl im Stadtbereich Schmarl im Jahr 2016 um 208 Personen unter dem Prognosewert lag. Während entsprechend der Prognose gegenüber dem Vorjahr ein Einwohnerzuwachs um 94 Personen angenommen wurde, ist real ein Verlust um 114 Personen eingetreten.

Laut Prognose wird für den Zeitraum 2015 bis 2025 ein Einwohnerzuwachs im Stadtbereich Schmarl von 13,0 % (+1.150 Personen) erwartet.

Abbildung 37: Abgleich mit der Bevölkerungsprognose

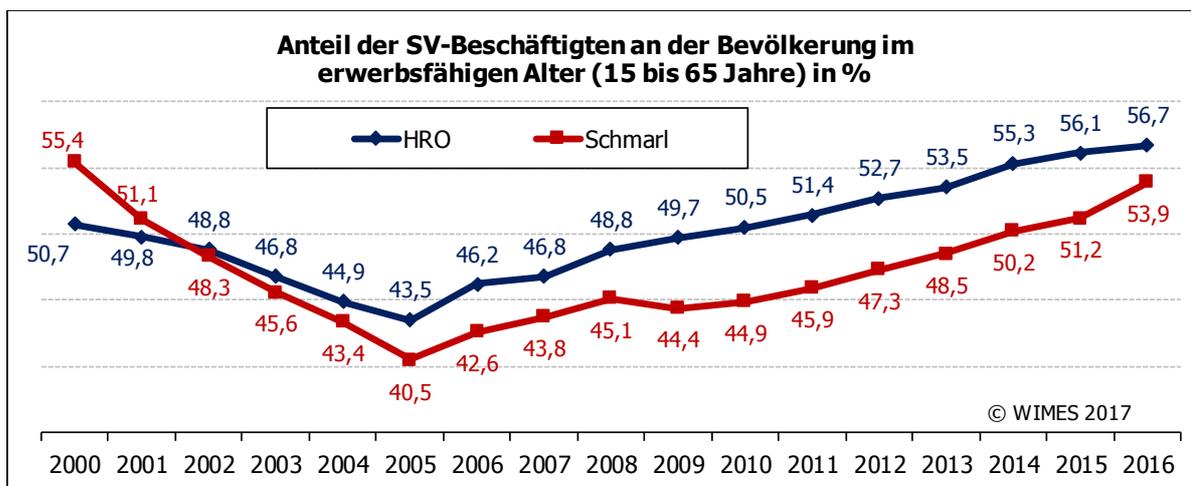


Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (SV-Beschäftigung)

Trotz deutlich überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit lag die SV-Beschäftigung in Schmarl in den Jahren 2000 und 2001 noch über den Werten der Gesamtstadt. Danach waren unterdurchschnittliche Werte zu verzeichnen. In 2016 lag der Anteil der SV-Beschäftigten bei 53,9 % (3.009 Personen). Im innerstädtischen Vergleich belegte Schmarl den 16. Rang. Der Anteil der SV-Beschäftigten in der Hansestadt Rostock lag im Jahr 2016 bei 56,7 %.

Die Zahl der SV-Beschäftigten ist in Schmarl im Zeitraum von 2000 bis 2016 insgesamt um 20,6 % (-781 Personen) zurückgegangen. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen verringerte sich um 1,5 Prozentpunkte. Demgegenüber lag der Anteil des SV-Beschäftigten in der Gesamtstadt in 2016 um sechs Prozentpunkte über dem Wert des Basisjahres 2000.

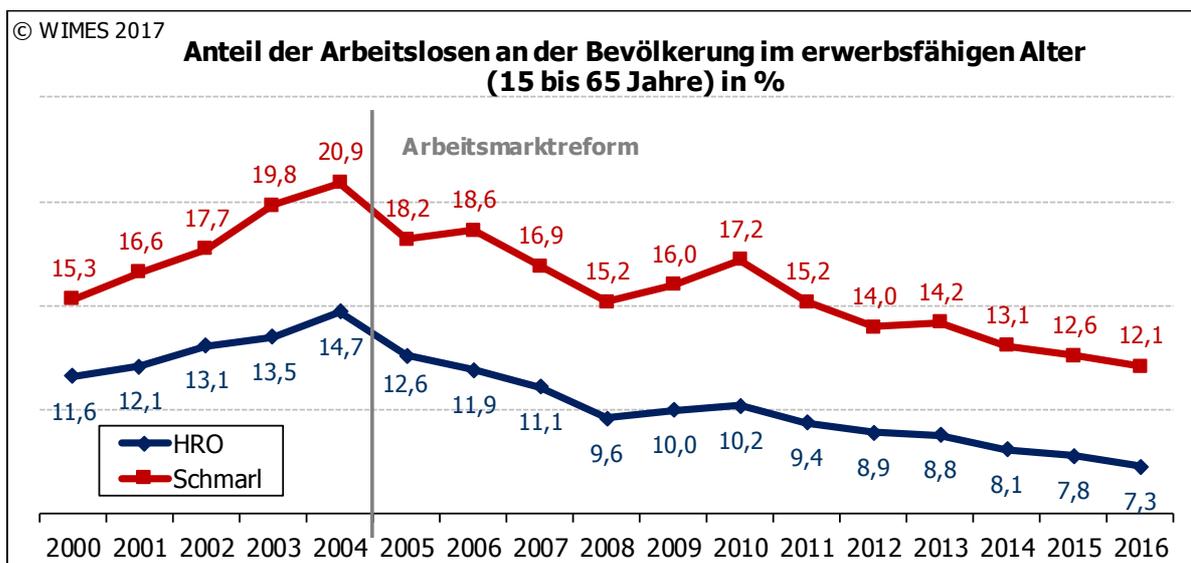
Abbildung 38: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen (in %)



Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es zum 31.12.2016 in Schmarl 676 Arbeitslose. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) lag bei 12,1 % und damit deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 7,3 % und verzeichnete damit im Vergleich der 21 Stadtbereiche nur den 19. Rang.

Abbildung 39: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen (in %)



Von den insgesamt 676 Arbeitslosen in Schmarl im Jahr 2016 erhielten 561 Personen Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. 83,0 % der Arbeitslosen bezog Hartz IV. Nur 17,0 % der Arbeitslosen in Schmarl erhielten Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

In der Gesamtstadt lag der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II in 2016 bei 77,3 %. Zwar hat sich von 2005, dem Jahr der Arbeitsmarktreform, zu 2016 die absolute Zahl der Arbeitslosen nach SGB II im Stadtbereich Schmarl als auch der Gesamtstadt deutlich verringert, allerdings nahm innerhalb aller Arbeitslosen der Anteil der Bezieher von Hartz IV (SGB II) zu.

Tabelle 14: Arbeitslose nach SGB II in den Jahren 2005 und 2016 im Vergleich

	Arbeitslose nach SGB II			
	2005		2016	
	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an allen Arbeitslosen in %
Schmarl	725	71,1	561	83,0
Hansestadt Rostock	11.792	67,9	7.541	77,3

Bedarfsgemeinschaften (BG)

Im Stadtbereich Schmarl gab es in 2016 insgesamt 1.102 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Wie die folgende Tabelle verdeutlicht, beziehen die Bedarfsgemeinschaften zum überwiegenden Teil mehrere Leistungen, also sowohl Leistungen zum Lebensunterhalt (84 % aller BG) sowie Leistungen für Unterkunft (97 % aller BG), zudem wurde in 172 Fällen Sozialgeld gewährt.

In Schmarl gab es insgesamt 2.113 Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II erhielten (Zahl der Leistungsempfänger). Bei der Betrachtung der Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II beziehen, bezogen je 1.000 Einwohner als Indikator für die Hilfebedürftigkeit, zeigt sich, dass Schmarl mit 241 Leistungsempfängern je 1.000 Einwohner einen deutlich überdurchschnittlichen Wert verzeichnete (doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt). Dies verweist darauf, dass ein erheblicher Teil der Einwohner im Stadtbereich Schmarl von staatlichen Transferleistungen lebt.

Laut Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl im Stadtbereich in den kommenden Jahren noch ansteigen, zum Großteil begründet durch den Nachzug von Familienangehörigen der Asylberechtigten. Das bedeutet, die sozialen Problemlagen und die Belastung der Sozialarbeiter werden sich weiter erhöhen.

Tabelle 15: Bedarfsgemeinschaften 2016

	September 2016					
	Bedarfsgemeinschaften gesamt	mit Leistungen			Zahl der Leistungsempfänger*	
		zum Lebensunterhalt (ALG II)	für Unterkunft	mit Sozialgeld	absolut	je 1.000 Einwohner
Schmarl	1.102	933	1.067	172	2.113	241
Rostock gesamt	14.642	12.359	13.846	1.613	25.321	122

*Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach SGB II

2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung

Kindertageseinrichtungen

In Schmarl gibt es drei Kindertageseinrichtungen, dies sind das „Evangelisch Integrative Kinderhaus Regenbogen“, die Kita „Käferbude“ und die Kita „Spatzennest“. Mit der Modernisierung der Kita „Regenbogen“ im Jahr 2015 sind nunmehr alle drei Einrichtungen modernisiert.



Kita „Spatzennest“



Kita „Regenbogen“

Die drei Einrichtungen haben insgesamt eine Kapazität von 471 Kita-Plätzen, davon 150 Krippen- und 321 Kindergartenplätze.

Schulen und Sporthallen

In Schmarl gibt es im Stephan-Jantzen-Ring 5/6 die Grundschule Schmarl und die „Krusensternschule“, eine Regionale Schule. Beide Schulen sind modernisiert, die Modernisierung der Grundschule erfolgte dabei in 2015. Zur Erweiterung des Schulraumbestandes der Grundschule ist die Sanierung des ehemaligen Schulclubs „Schiene“ im Kolumbusring 57a vorgesehen. Für die „Krusensternschule“ ist noch der Anbau eines Aufzugs geplant.

In Schmarl befindet sich die Beruflichen Schule Wirtschaft (Stephan-Jantzen-Ring 3/4), das Schulgebäude ist modernisiert. In Planung befindet sich der Anbau eines Foyers/ Atriums.



Grundschule/Regionale Schule



Berufliche Schule

In Schmarl gibt es zwei Sporthallen, diese wurden ebenfalls bereits modernisiert.



Sporthalle Stephan-Jantzen-Ring 1



Sporthalle Stephan-Jantzen-Ring 3a

Altersgerechte Wohnungen

In Schmarl gibt es seit 2012 im Haus Mandala 15 alters- und behindertengerechte Wohnungen. Diese entstanden nach Sanierung und Umbau einer ehemaligen Kita. Die Bewohner können im Bedarfsfall durch den im Haus ansässigen Pflegedienst betreut werden. Zudem gibt es in Schmarl eine durch die AWO-Sozialdienst Rostock gGmbH ambulant betreute Wohngruppe für Senioren und Demenzkranke. Diese Wohngemeinschaft ist eine räumliche und organisatorische Einheit in Form einer Mietwohnung in der W.-Barents-Straße 31.

In Schmarl gibt es insgesamt 1.674 Wohnungen in Gebäuden mit Fahrstuhl, das sind etwa ein Drittel aller Wohnungen. Von den 1.674 Wohnungen, die mit Fahrstuhl erreichbar sind, entfallen 1.023 Wohnungen auf Hochhäuser. Bei den übrigen Gebäuden mit Fahrstühlen (651 WE) handelt es sich um nachgerüstete Fahrstuhlanlagen. Die Ausstattung mit Fahrstühlen ist gerade eine Erleichterung für die ältere Bevölkerung und erhöht den Wohnwert. So erfolgt in 2017 im Rahmen eines Großmodernisierungsvorhabens der Anbau außenliegender Aufzugsanlagen beim Wohnblock St.-Jantzen-Ring 47-48.

Familienzentrum Haus 12



Das Haus 12 war ein ehemaliger Jugendclub, der in den Jahren 2003 bis 2005 im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Die Soziale Stadt“ zu einem Kinder-, Jugend- und Familienzentrum mit entsprechender Freifläche umgebaut wurde. Es entstand ein generationsübergreifender Treffpunkt. Im Hauptgebäude befindet sich ein zentraler Cafeteria-Bereich mit Anbindung zur Terrasse, ein Multifunktionssaal mit bis zu 80 Plätzen für Konzerte, Lesungen, Kunstver-

anstaltungen und Familienfeiern. Die Außenanlagen wurden in Form eines Gartens angelegt mit Bowling- und Bocciaspielmöglichkeiten, Kinderhaus mit Spielplätzen, Kleinspielfelder für Volleyball und Basketball.

Zum SBZ zählt seit dem Jahr 2015 zudem die Jugendbegegnungsstätte „Schiene“ bzw. „Schmarler Bahnhof“ im benachbarten Gebäude des historischen Bahnhofs.

Haus der Begegnung



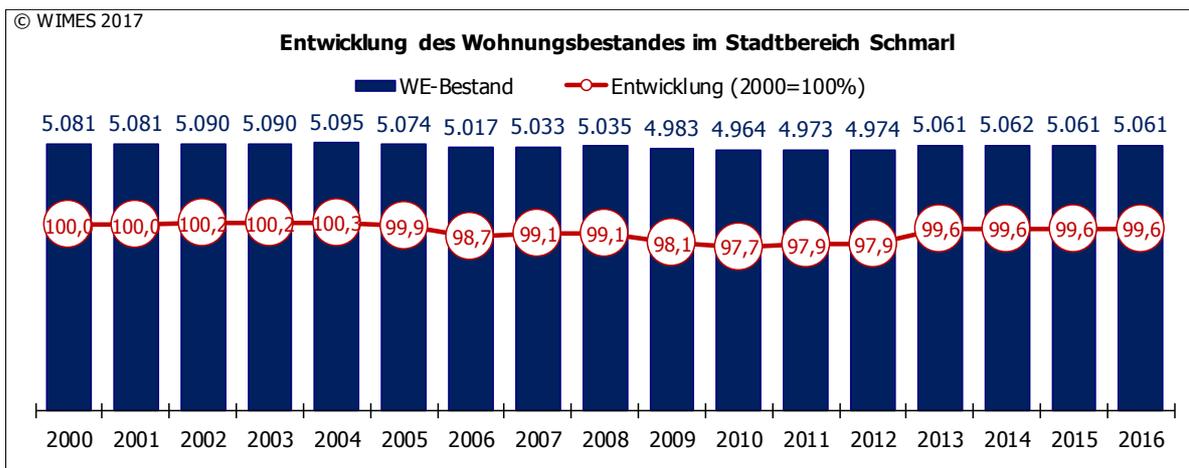
Im Haus der Begegnung in der Roald-Amundsen-Straße 24 sind das Stadtteilbüro, der Seniorentreff sowie verschiedene soziale und karitative Einrichtungen untergebracht. Das Gebäude fungiert zudem als Ärztehaus mit mehreren Arzt- und Zahnarztpraxen sowie einem Dentallabor. Bisher wurde das Gebäude in 1998 lediglich teilmodernisiert, 2011 erfolgte der Einbau eines Aufzuges. Es ist die Modernisierung des Gebäudes geplant.

2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2000 lag der Wohnungsbestand in Schmarl bei 5.081 WE. Im Jahr 2016 betrug der Wohnungsbestand 5.061 WE, davon befinden sich 4.896 WE im industriell errichteten Wohnungsteilmarkt, das sind 96,7 % des Gesamtwohnungsbestandes in Schmarl.

Abbildung 40: Wohnungsbestandsentwicklung in Schmarl seit 2000



Gegenüber dem Basisjahr 2000 verringerte sich der Wohnungsbestand um 20 WE. Die Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 16: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr

	Veränderungen des Wohnungsbestandes durch:				Entwicklung 2000-2016 absolut
	WE-Bestand 2000	Neubau	Veränderungen im Bestand und Korrektur	Rückbau	
Schmarl	5.081	53	116	-189	5.061 -20

Im Zeitraum 2000 bis 2016 sind 116 WE im Saldo durch Bestandsveränderungen (z. B. Teilung von großen Wohnungen) hinzugekommen. Wohnungsneubau erfolgte im Umfang von 53 WE. Demgegenüber wurden insgesamt 189 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen, davon 173 WE durch Totalrückbau und 16 WE durch etagenweisen Rückbau. Die Rückbauflächen wurden zumeist als einfache Grünflächen gestaltet.

Tabelle 17: realisierter Wohnungsrückbau

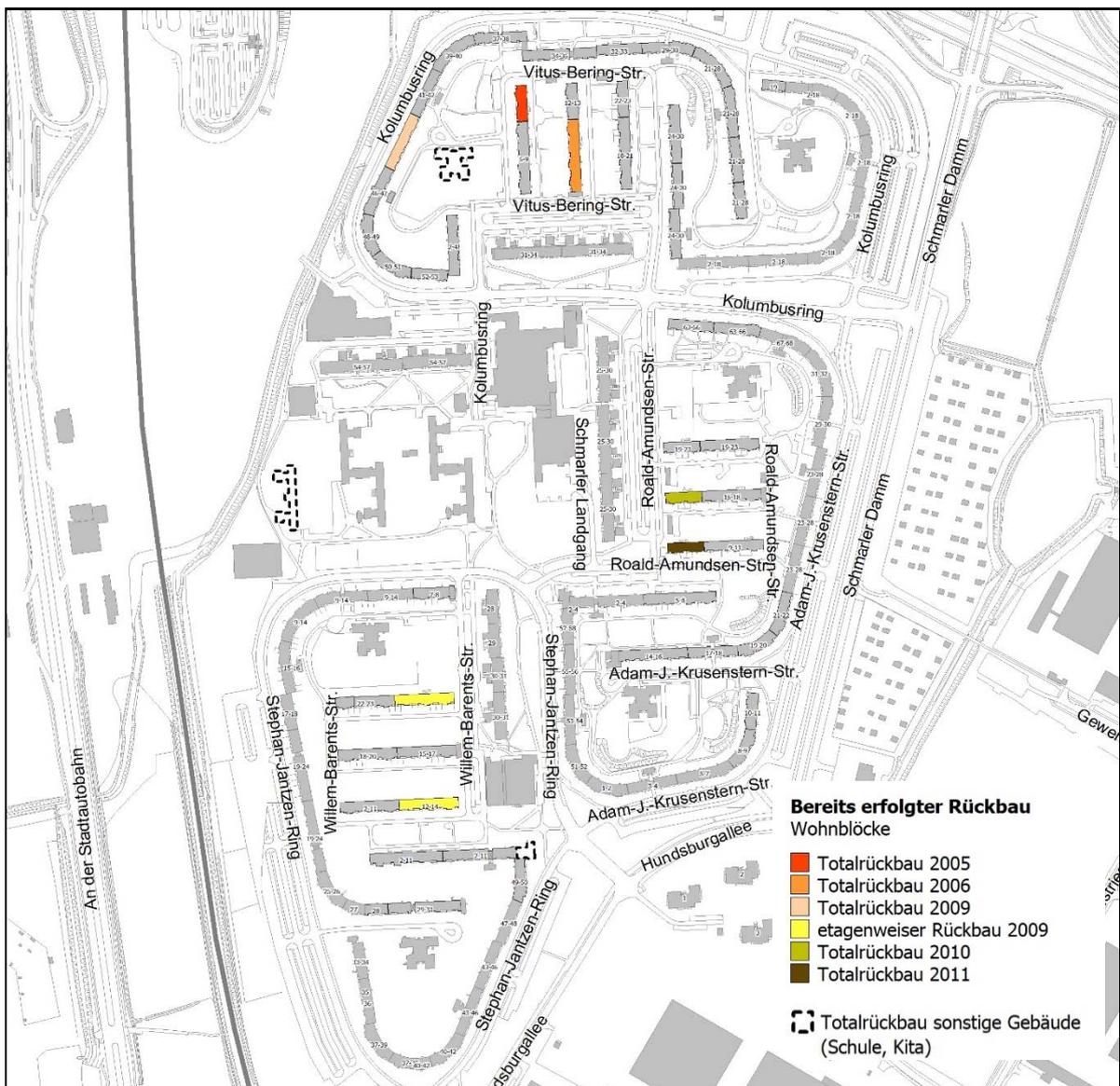
Adresse	Jahr	Art	Anzahl Wohnungen
V.-Bering-Straße 10-11	2005	Totalrückbau	27
V.-Bering-Straße 14-17	2006	Totalrückbau	59
Kolumbusring 43-45	2009	Totalrückbau	43
W.-Barents-Straße 12-14	2009	etagenweiser Rückbau	8
W.-Barents-Straße 24-26	2009	etagenweiser Rückbau	8
R.-Amundsen-Straße 14-15	2010	Totalrückbau	22
R.-Amundsen-Straße 12-13	2011	Totalrückbau	22
Gesamt			189



Rückbauflächen Kolumbusring 43-45 und V.-Bering-Straße 14-17



Etagenweiser Rückbau W.-Barents-Straße 12-14 und 24-26 (Fotos: WG Warnow)



Mit der Modernisierung des Blocks Kolombusing 46-47 im Jahr 2015 ist nunmehr der gesamte Wohnungsbestand in Schmarl modernisiert (voll- bzw. teilmodernisiert). Im Basisjahr 2000 zählten noch rund 50 % der Wohnungen zum unmodernisierten Bestand.

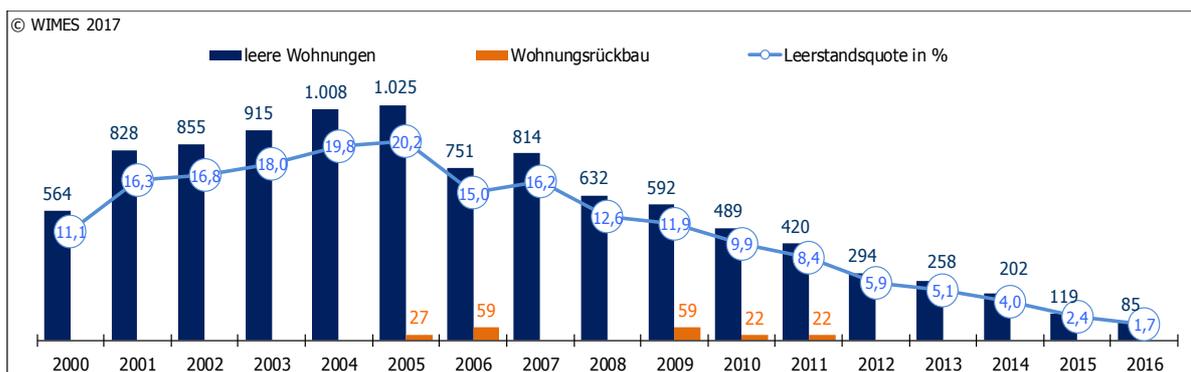


Kolombusing 46-47 – Straßen- und Hofansicht

Die höchste Leerstandsquote im Betrachtungszeitraum seit 2000 ergab sich im Jahr 2005 mit 20,2 %. Im Jahr 2005 begannen aber auch die ersten Rückbaumaßnahmen und die Wirkung der Hartz IV-Reform, die zu einer Abnahme des Wohnungsleerstandes führten. Begünstigend wirkten zudem die Einwohnergewinne der Jahre 2008 bis 2015. Ein Gebäude im Stephan-Jantzen-Ring 27 mit 16 WE stand zum Zeitpunkt der Begehung im März 2017 komplett leer. Das Gebäude gehört der BlmA. Die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2016, gemessen am Wohnungsbestand, lag nur noch bei 1,7 %.

Die geringe Wirkung des Wohnungsrückbaus und die deutlich höhere Wirkung der Hartz-IV-Reform in 2005 zu 2006 auf den Wohnungsleerstand zeigt folgende Abbildung (finanzielle Vorteile für Alleinlebende beim Leistungsbezug).

Abbildung 41: Wirkung der Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsleerstand

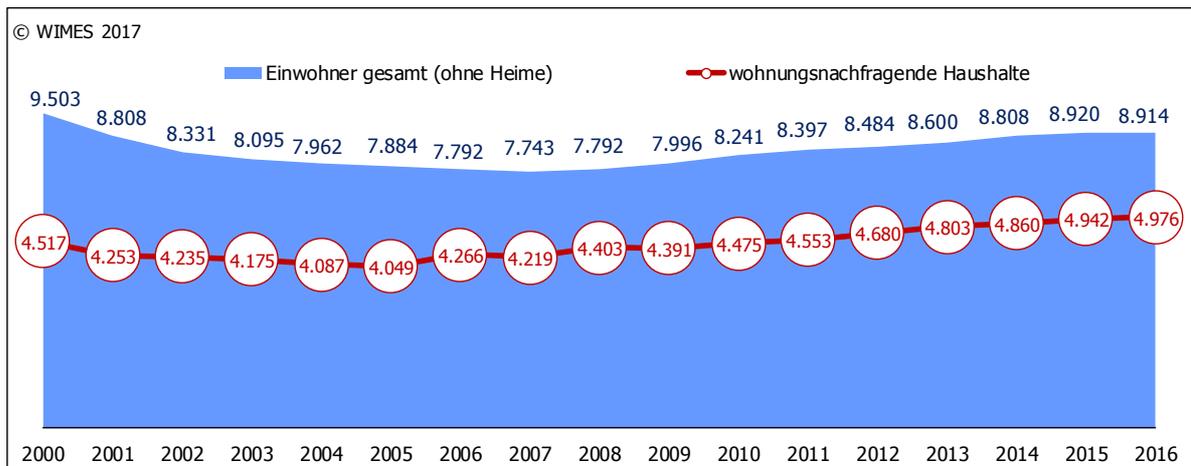


Wohnungsnachfragende Haushalte

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in Schmarl Ende 2016 bei 1,79 Personen je Haushalt. Ende 2000 lag die Haushaltsgröße noch bei 2,10 Personen. Diese Entwicklung ist besonders vor dem Hintergrund, dass die Anzahl als auch die Anteile an der Gesamtbevölkerung in den Altersgruppen der Kleinkinder bis 6 Jahre und der Schulkinder im Alter von 6 bis 15 Jahren seit 2007 nahezu stetig gestiegen sind, beachtenswert.

Tabelle 18: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,10	2,07	1,97	1,94	1,95	1,95	1,83	1,84	1,77	1,82	1,84	1,84	1,81	1,79	1,81	1,80	1,79

Abbildung 42: Einwohner und wohnungsnachfragender Haushalte seit 2000 im Vergleich


Während sich im Stadtbereich Schmarl die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Einwohner von 2000 zu 2016 um 589 Personen (-6,2 %) verringerte, nahmen die wohnungsnachfragenden Haushalte um 459 Haushalte zu (+10,2 %) zu. Das hängt auch in Schmarl im großen Maße mit der Entwicklung der Haushalte zusammen, die in Bedarfsgemeinschaften leben, wovon ein Großteil Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person sind. Dies begründet sich darin, dass es für eigentlich zusammenlebende Paare finanziell vorteilhafter ist, getrennten Wohnraum zu haben (höherer Leistungsbezug für Alleinstehende). Damit einher geht eine Abnahme/Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung

Der Ort Schmarl wurde erstmals 1272 unter dem ursprünglichen slawischen Namen "Smerdele" erwähnt. Auf hochdeutsch hat dieses Wort die Bedeutung "Stinkkäfer". Direkt zwischen der heutigen Großwohnsiedlung und dem Warnowufer erinnert die Ortsbezeichnung "Hundsburg" an die lange Geschichte des Ortes. Die Hundsburg wurde erstmals 1152 erwähnt und war im frühen Mittelalter ein bedeutender strategischer Punkt, von dem aus die Zufahrt der Schiffe nach Rostock kontrolliert werden konnte. Die Burg wurde 1582 abgerissen. 1886 wurde die Eisenbahnlinie Rostock-Warnemünde in Betrieb genommen und Schmarl erhielt einen Bahnhof. Am 08.03.1934 wurde der Ort dann nach Rostock eingemeindet.

Zum Bestandteil der modernen Großstadt Rostock wurde Schmarl aber erst Ende der 1970er-Jahre, als man die Großwohnsiedlung mit 6.549 Wohnungen für rund 16.000 Menschen erbaute.

Modelle des neuen Stadtteils ließen die Planer im Windkanal der Technischen Hochschule Dresden testen, um Schutz vor dem rauen Ostseeklima zu gewährleisten.

Der Wohnkomplex wurde durch die Stadtautobahn, die S-Bahn Rostock-Warnemünde sowie durch ein Feuchtgebiet und das Gewerbegebiet Marienehe (1988 wurde der Fischereihafen Marienehe an den Stadtteil Schmarl angegliedert) begrenzt.

Das Feuchtgebiet als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil befindet sich im Osten Schmarls. Eine Kleingartenanlage grenzt ebenfalls den östlichen Teil Schmarls ab. Prägende Landschaftsbildelemente im Plangebiet sind ein Eichenwäldchen, Baumreihen, doppelreihige Alleen sowie markante Einzelbäume und Baumgruppen.

Die Wohnbebauung wird durch drei städtebauliche Einheiten mit einprägsamen raumbildenden Großformen gegliedert. Die abgeschlossenen Wohngruppen (Quartiere) werden durch lange raumbildende „Wohnschlangen“ umrahmt.

Innerhalb der Quartiere ist der Raum durch zeilenförmig angeordnete Wohnblöcke (Wohnzeilen) gestaltet. Treppenförmig abgestufte Terrassenbauten kennzeichnen zwei 11-Geschosser.



Von außen betrachtet, erscheint Schmarl charakteristisch mit klar strukturierter (fast burgartiger) Randbebauung. Die spezifischen Klinkerelemente tragen zur einzigartigen Charakteristik bei.

Nach der Wende war auch für den Stadtteil Schmarl der Rückbau ein Thema. Neben einigen sozialen Einrichtungen wie ehemalige Kindergärten oder Schulen war die charakteristische Ringstruktur des Stadtteils betroffen. So wurden im Frühjahr

2009 einige Segmente des Kolumbusringes abgerissen und somit Lücken in die bis dahin durchgehend geschlossene Front geschlagen. In diesem Quartier sowie östlich der Roald-Amundsen-Straße wurden insgesamt vier weitere Wohnblöcke abgerissen, westlich der Willem-Barents-Straße zwei Blöcke in der Höhe reduziert. Damit blieben diese Rückbaumaßnahmen in Schmarl bei einem relativ geringen Umfang.

Am Warnowufer des Dorfes Schmarl liegen die hier fest vertäuten Schiffe Traditionsschiff Typ Frieden, (welches zum schwimmenden Schiffsmuseum umfunktioniert wurde) und die MS "Likedeeler" (eine schwimmende Jugend- und Freizeiteinrichtung mit Schullandheim).

Das Gelände um den Schmarler Bach im Norden des Ortsteils lockte von April bis Oktober 2003 2,6 Mio. Gäste aus aller Welt nach Rostock zur Internationalen Gartenbauausstellung (IGA) 2003. Das Gebiet ist heute zusammen mit dem neuen Park an der Hundsborg das attraktive Naherholungsgebiet des Stadtbereichs. Angrenzend liegt das 2003 errichtete Rostocker Messegelände als eines der wichtigsten Veranstaltungszentren Mecklenburg-Vorpommerns.

Nach der Wiedervereinigung wurden in Schmarl mit dem Messeblick und der Kolumbuspassage zwei zusätzliche Einkaufszentren gebaut. Diese beiden sind mittlerweile wegen ihrer vom Hauptstraßennetz abgewandten Lage zu städtebaulichen Problemfällen geworden.

Schmarl hat den bisher einzigen mautpflichtig privatwirtschaftlich betriebenen Straßentunnel in Deutschland. Er verläuft unter der Warnow und erhielt von diesem Fluss seinen Namen, Warnowtunnel. Er verbindet Schmarl mit Oldendorf am östlichen Warnowufer und ist 790 m lang.



Das Fördergebiet konzentriert sich auf die Bereiche des industriellen Plattenbaus, also das Programmgebiet mit seinen vier Quartieren. Bei der Bewertung der Indikatoren im städtebaulichen Bereich im Teil A des ISEK ist auffällig, dass Schmarl im Bereich der Lage und Funktion (Platz 13) und bei der Verkehrsanbindung (14) im Mittelfeld platziert ist, was ein Beweis für vorhandene Potenziale ist. Dazu trägt sicher bei, dass Schmarl von allen Programmgebieten die größte Nähe zur Innenstadt aufweist.

Negativ, vor allem psychologisch, wirken sich die Barrieren aus, die die S-Bahn im Westen, der Tunnelzubringer im Norden und die Gewerbegebiete im Süden und Osten bilden.

Bei der Individualität des Wohnens und bei der Stadtraumgestaltung wird Schmarl weit hinten im Vergleich eingeordnet.

Gründe dafür sind ein durchschnittlicher, mit anderen Plattenbaugebieten vergleichbarer Sanierungsstand, viele Bauten mit kleinen und gleichen Wohnungszuschnitten, kaum Dynamik in diesem Bereich in den letzten Jahren und damit wenig Anpassungen an veränderte Bedingungen. Ein besonders wichtiger Aspekt ist das Fehlen eines ausreichenden Angebots für Senioren.

Bei der Stadtraumgestaltung spielt die Insellage eine Rolle, aber auch die Missstände an den Einkaufszentren sowie am zentralen Park, dem „Schmarler Landgang“, sowie die großen Brachflächen im Quartier I.

Schmarl ist für den „Motorisierten Individualverkehr“ (MIV) durch die Stadtautobahn über die Knoten Evershagen und am Warnowtunnel gut angebunden, für den ÖPNV über die S-Bahn durch zwei Haltestellen, Schmarl und Lütten Klein, sowie über den Busknoten am S-Bahnhof Lütten Klein sogar sehr gut.

Die Verbindungen für Radfahrer sind aber nur im Nahbereich akzeptabel, zur Innenstadt, nach Warnemünde und auch ins westliche Umland sind sie nur eingeschränkt bzw. lückenhaft vorhanden. Für Fußgänger wichtig ist insbesondere die Verbindung im Nordwesten Richtung S-Bahnhof und IGA-Gelände, die allerdings in den Abend- und Nachtstunden als „Angsträume“ nur bedingt nutzbar sind. Im Osten zum Fluss hin gibt es eine gute Verbindung für Fußgänger und Radfahrer Richtung Hundsborg und Dorf Schmarl, die allerdings weitgehend nur den Ortskundigen bekannt ist.

Zustand der Freiflächen

Einige der 2010 noch festgestellten Mängel im Bereich der öffentlichen und privaten Freiflächen wurden, meist im Zusammenhang mit Sanierungen der Gebäude, mittlerweile beseitigt. Wichtige, noch zu gestaltende Bereiche sind die Brachflächen im Quartier I und die Gestaltung des Schmarler Landganges. Die Pflege des Begleitgrüns an den Straßen sowie an der S-Bahn bleibt eine Daueraufgabe. Hinzu kommen kleinere Flächen wie die am Club „Schiene“ oder an noch zu sanierenden Gebäuden.

Bei den privaten Freiflächen ist weiterhin zu konstatieren, dass der grundlegende Pflegezustand zwar gut ist, es weiterhin aber nur sehr wenig Aufenthaltsqualität auf den großflächigen Rasenbereichen gibt, die nur gelegentlich durch andere Bepflanzungen aufgelockert werden. Möglichkeiten des Aufenthalts geben bestenfalls die Spielplätze, eine direkte Nutzung des wohnungsnahen Freibereichs ist die Ausnahme.

Wie im Folgenden bei den schon realisierten Objekten zu sehen, sind bereits wichtige Verbindungen in den letzten Jahren saniert worden. Im Bereich der Gehwege und der Nebenstraßen, vereinzelt auch bei der Verbesserung der Barrierefreiheit, hier insbesondere bei einigen Hausdurchgängen, besteht noch Handlungsbedarf.

3 Realisierte Maßnahmen und Projekte

Seit der Aufnahme des Fördergebietes Schmarl in die Städtebauförderungsprogramme des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde bereits eine Vielzahl von Maßnahmen durchgeführt. Schwerpunktmäßig haben sich durch Infrastrukturmaßnahmen, wie dem Ausbau der Straßen, Wege, Plätze, durch die Schaffung und Stärkung von sozialer Infrastruktur und die bisher verstärkt durchgeführten Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung, vielfältige Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderprogramme „Wohnumfeldverbesserung“ und „Stadtumbau Ost“ sowie „Die Soziale Stadt“ die Rahmenbedingungen merklich verbessert.

Das Programm „Die Soziale Stadt“ konnte Impulse im Bereich der Förderung der lokalen Ökonomie und der Beschäftigungsförderung geben. Die realisierten Maßnahmen und Einzelprojekte in den vergangenen Jahren trugen zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes, zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner und zur Imageverbesserung bei. Beispielsweise wurden im Rahmen des Handlungsfeldes „Soziale und kulturelle Infrastruktur“ folgende Maßnahmen umgesetzt:

Projekt: Umbau und Freiflächengestaltung – Haus 12 zu einem Familienzentrum



Das Haus 12 war ein ehemaliger Jugendclub, der in den Jahren 2003 bis 2005 im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Die Soziale Stadt“ zu einem Kinder-, Jugend- und Familienzentrum mit entsprechender Freifläche umgebaut wurde.

Projekt: Modernisierung mit Freiflächengestaltung große Sporthalle Stephan-Jantzen-Ring



Mit der komplexen Sanierung der Sanitäreinrichtungen, der Sport- und Spielflächen, der Umkleieräume einschließlich der Wände, Türen und Fenster in den Jahren 2007 bis 2009 erfolgte eine erhebliche Qualitätssteigerung im Sport- und Freizeitbereich. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Die Soziale Stadt“.

Projekt: Modernisierung Sporthalle Grundschule Schmarl



Im Jahr 2012 wurde mit Mitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Die Soziale Stadt“ die Sanierung der Sporthalle Grundschule Schmarl realisiert. Die Sporthalle bietet den Kleinsten in Schmarl nun optimale und moderne Bedingungen für den Schulsport.

Projekt: Spiel-, Sport- und Freizeitanlage St.-Jantzen-Ring



Fertig gestellt wurde im Jahr 2015 die Spiel-, Sport- und Freizeitanlage St.-Jantzen-Ring (Baubeginn 08/2014, Fertigstellung Sommer 2015). Diese Anlage erfüllt alle Funktionen für den Sportunterricht der angrenzenden Schulen, steht aber auch den Bewohnern des Stadtbezirks Schmarl und Vereinen offen.

Im Jahr 2015 erfolgte zudem die Modernisierung der Kita Kolumbusring 20 und der Grundschule St.-Jantzen-Ring 5-6.



Kita



Grundschule

Die Umgestaltung des Spielplatzes in der A.-J.-Krusenstern-Straße 18 wurde im Oktober 2016 beendet. Die Sandspielflächen wurden erneuert und die ehemalige Ballspielfläche bepflanzt. Es wurden neue Spielgeräte, wie Kletterspinne, Drehwippe, Vogelnechtschaukel und Hängematte, aufgebaut.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Städtebauliche Weiterentwicklung - Verkehr und Umwelt“ wurden eine Vielzahl von Freiflächengestaltungen und Straßenbaumaßnahmen realisiert.



Eine wichtige Maßnahme war dabei die Umgestaltung des Kolumbusrings in vier Bauabschnitten (2005 bis 2007), mit der das Zentrum des Stadtteils deutlich attraktiver und funktionaler wurde.

Im Jahr 2014 erfolgte die Gehwegerneuerung St.-Jantzen-Ring 30-50. Der Bürgersteig erhielt eine einheitliche Befestigung durch ein Betonrechteckpflaster, der Übergang zu den sich anschließenden Rasenflächen wurde den Bedürfnissen Sehbehinderter angepasst. Neue Straßenlampen sorgen nunmehr für eine gute Ausleuchtung von Straße und Gehweg und eine neue Bordsteinrinne reguliert den Wasserablauf.

Im Jahr 2015 wurde der Geh- und Radweg Hundsburgallee einschließlich Begleitgrün sowie der Umbau der A.-J.-Krusenstern-Straße realisiert (siehe folgenden Plan mit den bisher realisierten Maßnahmen).



- 1 Umgestaltung Kolumbusring 1.-4. BA (Erschließungsanlagen, FFG und Lärmschutzwand)
- 2 Herrichtung Stadtteilbüro
- 3 13 behindertengerechte Garagen
- 4 Umbau „Haus 12“ zum Familienzentrum
- 5 FFG Familienzentrum Haus 12
- 6 Fenstererneuerung Kita Kolumbusring
- 7 FFG Gesamtschulkomplex St.-Jantzen-Ring
- 8 Wasserspielplatz St.-Jantzen-Ring
- 9 Umgestaltung Innenhof R.-Amundsen-Straße
- 10 Gehwegerneuerung R.-Amundsen-Straße
- 11 Aufwertung Schmarler Landgang
- 12 Spiel- und Sportfläche NORD
- 13 FFG Kita Spatzennest
- 14 Modernisierung Große Sporthalle St.-Jantzen-Ring
- 15 Fenstersanierung der Begegnungsstätte St.-Jantzen-Ring 32
- 16 FFG A-Krusenstern-Str. 2
- 17 Parkplätze W.-Barents-Straße 19-20
- 18 Parkplätze Kolumbusring 2-9
- 19 Geh- und Radweg Schmarler Damm
- 20 Geh- und Radweg Schmarler Bach
- 21 Abbruch „Blauer Peter“
- 22 Abbruch Grundschule St.-Jantzen-Ring
- 23 Abbruch ehem. Kita V.-Bering-Straße
- 24 Umgestaltung der Straße Am Schmarler Bach
- 25 FFG Schmarler Landgang 1. BA
- 26 Totalrückbau 43 WE Kolumbusring 43-45
- 27 Totalrückbau 27 WE Vitus-Bering-Str. 10-11
- 28 Totalrückbau 59 WE Vitus-Bering-Str. 14-17
- 29 etagenweiser Rückbau 8 WE W.-Barents-Str. 12-14
- 30 etagenweiser Rückbau 8 WE W.-Barents-Str. 24-26
- 31 Totalrückbau 22 WE Roald-Amundsen-Str. 14/15
- 32 Gehweg W.-Barents-Str. 28-31
- 33 Fahrstuhlumbau R.-Amundsen-Str. 24
- 34 Totalrückbau 22 WE R.-Amundsen-Str. 12/13
- 35 Modernisierung Sporthalle Grundschule Schmarl
- 36 Gehwegerneuerung St.-Jantzen-Ring 30-50
- 37 Spiel-, Sport- und Freizeitanlage St.-Jantzen-Ring
- 38 Modernisierung Kita Kolumbusring 20
- 39 Geh- und Radweg Hundsburgallee einschließlich Begleitgrün
- 40 Umbau A.-J.-Krusenstern-Straße
- 41 Modernisierung Grundschule St.-Jantzen-Ring 5-6
- 42 Spielplatz A.-J.-Krusenstern-Straße



- realisierte Maßnahmen bis 2016**
- Gestaltung Außenanlagen und Freiflächen
 - Straßen, Geh- und Radwege
 - Gebäudemodernisierung
 - etagenweiser Rückbau
 - Gebäudeabbruch
 - sonstige Maßnahmen
 - Grenze Fördergebiet



N
 ↑
 Datenstand: 31.12.2016
 Bearbeitungsstand: Juni 2017
 Maßstab: ca. 1 : 3.600

4 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Rostock (Teil A) wurde der Stadtbereich Schmarl als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

Schmarl erreicht im Vergleich der 21 Stadtbereiche in den Bereichen Sozioökonomie, Wohnen und Städtebau niedrige Werte. Der Stadtbereich ist insbesondere durch soziale Probleme gekennzeichnet, wie hohe Arbeitslosigkeit und hohe Anteile an sozialschwachen Haushalten. (Sozialhilfe, Wohngeld, SGB II-Empfängern und Bedarfsgemeinschaften).

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass durch die Städtebauförderung die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und die Erwerbsquote, nur bedingt beeinflusst werden können. Die städtebaulichen Indikatoren und insbesondere Maßnahmen im sozialen und wohnungswirtschaftlichen Bereich wirken jedoch sehr wohl auf die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.

Im Zusammenhang mit der 1. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) „Die Soziale Stadt“ im Jahr 2006 wurde eine sogenannte Zielpyramide, im Folgenden Leitbild genannt, erarbeitet.

Wesentliche Zielstellung des Programms „Die Soziale Stadt“ ist es, eine anpassende Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner im Programmgebiet zu erreichen. Die Ziele konzentrieren sich deshalb nicht nur auf bauliche und städtebauliche Aufgaben, sondern es sollen gleichberechtigt Konzepte und Maßnahmen in anderen Politikbereichen (wie Soziales und Ökologie) entwickelt und umgesetzt werden, die zur Zielerreichung beitragen. „Die Soziale Stadt“ bildet dabei das Leitprogramm zur Integration einer Vielzahl von Fachpolitiken und Bereichen.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes definierten Entwicklungsziele sind auch für die Umsetzung des Programms „Die Soziale Stadt“ gültig.

Im Programmgebiet Schmarl sind verschiedene Strategien und Ziele im Rahmen des integrierten Stadtumbaus im gesamtstädtischen Kontext formuliert worden. Zur langfristigen Stabilisierung wurden strategische Ziele entwickelt, konkrete Handlungsziele den vier Handlungsfeldern zugeordnet sowie Maßnahmen und Projekte zur Erreichung der Zielstellung festgelegt.

Mit der jährlichen Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung erfolgt ein prozessbegleitender Evaluationsbericht, d. h. eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung des Integrierten Handlungskonzeptes.

Im Handlungsfeld „Städtebauliche Weiterentwicklung, Verkehr und Umwelt“ war ein Handlungsziel „Entwicklung weiterer Strategien des Ausdünnens hinsichtlich der baulichen Struktur“. Dieses Ziel hat sich durch die aktuelle Entwicklung überholt. Es wird ersetzt durch das Handlungsziel „Neuordnung der Rückbauflächen für generationsübergreifenden Wohnungsneubau“.

In dem folgenden Leitbild sind alle bisher realisierten Maßnahmen aufgelistet.

Trotz bewusst gesteuerter Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäudesanierung, Teilabbrüche) konnten bisher noch nicht alle städtebaulichen Mängel und Missstände abgebaut werden. Schwerpunkte und Handlungsziele haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Für die Behebung der Strukturschwäche ist auch weiterhin Handlungsbedarf erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK-Teilkonzeptes für Schmarl wurde das Maßnahmenkonzept fortgeschrieben. Die geplanten Maßnahmen und die neu hinzugekommenen Entwicklungspotenziale wurden in das vorhandene Leitbild eingearbeitet.

Die Maßnahmen und Projekte sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich unterschiedlich kenntlich gemacht:

- realisierte Maßnahmen = blau
- in Durchführung befindliche Maßnahmen = grün
- in Vorbereitung befindliche Maßnahmen = orange
- in Planung befindliche Maßnahmen = rot



Leitbild

Strategische Ziele

- Nachhaltige Stärkung der vorhandenen Potenziale mit dem Focus auf den Erhalt des Stadtteils und den Ausbau der Wohnfunktionen
- Sicherung der Nachhaltigkeit der initiierten Maßnahmen und Übergang zu einem selbsttragenden Gemeinwesen
- Erhöhung der Lebensqualität für die im Gebiet lebenden unterschiedlichen sozialen Gruppen

Handlungsfelder

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Bauliche Aufwertung bestehender Einrichtungen/Konzepterweiterung
- Etablierung neuer Angebote, Entwicklung einer eigenständigen Stadtkultur
- Gesundheitsförderung, Prävention und Gesundheitserziehung
- Bestandserhaltung von Bildungseinrichtungen
- Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder

Städtebauliche Weiterentwicklung Verkehr und Umwelt

- Umgang mit städtebaulichen Missständen
- Neuordnung privater und öffentlicher Bereich
- Anbindung an den peripheren Bereich
- Rückbau/Abriss von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Wohngebäuden und Versorgungseinrichtungen
- Neuordnung der Rückbauflächen
- Aufwertung und Freiflächengestaltung (FFG)
- attraktive öffentliche Räume

Lokale Ökonomie und Beschäftigungsförderung

- Schaffung und Ausbau der Infrastruktur für ansässiges Gewerbe
- Schaffung von Voraussetzungen für Neuansiedlungen von Kleingewerbe
- Erwachsenenbildung
- Unterstützung von Existenzgründungen im personenbezogenen Dienstleistungssektor
- Stärkung des ansässigen Gewerbes
- Berufsorientierung

Kommunikation und Beteiligung

- Aktivierung der Bewohner
- Eigenverantwortung stärken
- Identifikation mit dem Stadtbereich
- Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität
- Integration sozial benachteiligter Gruppen
- Toleranz zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen
- Imageverbesserung nach Innen und Außen
- Hilfe zur Selbsthilfe

Handlungsziele

- Stetige Verbesserung der Angebote zeitgemäßer Freizeitbeschäftigungen für alle Altersgruppen
- Aufwertung der schulischen Einrichtungen in Abstimmung mit ihren pädagogischen Konzepten, Schule vom "Lernort" zum "Lebensort" machen
- Beseitigung infrastruktureller Defizite zur Belebung des Stadtteillebens
- Förderung des kulturellen Zusammenlebens durch Schaffung neuer Freiräume für Sport, Freizeit, Kommunikation und Beteiligung
- weitere Schaffung der baulichen Voraussetzungen für barrierefreies Wohnen

- Reduzierung der Wohnungsleerstände
- Aufwertung von Wohnumfeldqualitäten durch Schaffung von Grün- und Erholungsräumen
- Sicherung des Wohnraumbedarfs für verschiedene Zielgruppen
- Aufwertung des Scharmarler Zentrums
- Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, Behebung wesentlicher Defizite im Wohnumfeld zur Erhöhung der Wohnqualität
- Neuordnung der Rückbauflächen für generationsübergreifenden Wohnungsneubau
- Anbindung an das IGA- und Messegelände sowie an die Warnowquerung
- Aufwertung bestehender und Schaffung neuer PKW-Stellplätze

- Fortbildung/Qualifizierung des Fachpersonals
- Aktive Vermarktung Gewerbestandorte/-flächen
- Aktivierung freier Flächen für gewerbliche Nutzungen
- Verbesserung des Investitionsklimas
- Ansiedlung von Kleinstfirmen
- Sicherung grundlegender Einzelhandelsstrukturen
- Verbesserung der Arbeitsmarktinformation und Berufsberatung für Jugendliche
- Zugang zu Bildungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen

- Einbindung älterer Menschen, Benachteiligter und sozial Schwacher
- Bildung von Netzwerken zwischen Eltern
- Bildung von Netzwerken zwischen Trägern, Schulen und Unternehmen
- Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Scharmarler Zentrums
- Information und Einbindung in die Umsetzung von Baumaßnahmen
- Aktivierung des Gesundheitsbewusstseins insbesondere im Kindesalter

Maßnahmen

Es handelt sich z.T. um Mehrzielprojekte, die in mehreren Handlungsfeldern wirken können. Kleinprojekte sind nicht aufgelistet

- Umbau und Freiflächengestaltung Haus 12 zu einem Kinder-, Jugend- und Familienzentrum
- Herrichten einer ehemaligen gewerblich genutzten Einrichtung im Gemeinwesenhaus zum Stadtteilbüro
- Neubau von 13 behindertengerechten Garagen
- Fenstererneuerung Kita Kolombusing
- Wasserspielplatz St.-Jantzen-Ring
- Sprachfest in der Integrierten Gesamtschule
- Modernisierung Große Sporthalle Stephan-Jantzen-Ring und FFG
- Freiflächengestaltung Kita Spatzennest
- Sanierung Begegnungsstätte St.-Jantzen-Ring
- Anlage Spiel- und Sportfläche NORD
- Modernisierung Sporthalle Grundschule Scharml
- Spiel-, Sport- und Freizeitanlage St.-Jantzen-Ring
- Modernisierung Kita Kolombusing 20
- Modernisierung Grundschule St.-Jantzen-Ring 5-6
- Spielplatz A.-J.-Krusenstern-Straße
- **Modernisierung Jugendwohnhaus W.-Barents-Straße 27**
- **Modernisierung „Haus der Begegnung“ R.-Amundsen-Straße 24**
- **Modernisierung/Umbau ehemaliger Jugendclub „Schiene“ zur Erweiterung des Schulraumbestandes der Grundschule Scharml**
- **Anbau Foyer Berufliche Schule Wirtschaft St.-Jantzen-Ring 3-4**
- **Anbau Aufzug Krusensternschule St.-Jantzen-Ring 6**
- **Sicherung der offenen Kinder- und Jugendarbeit**

- Neugestaltung Geh-, Radweg Scharmarler Damm und Bach
- Abbruch "Blauer Peter"
- Neu-/Umgestaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr W.-Barents-Str.19-20, Kolombusing 2-9
- FFG Gesamtschulkomplex St.-Jantzen-Ring
- Abriss von 189 WE
- Aufwertung Scharmarler Landgang
- FFG Krusenstern-Str.
- Gehwegerneuerung Roald-Amundsen-Straße und Umgestaltung Innenhof
- Umgestaltung Kolombusing
- Rückbau Grundschule Stephan-Jantzen-Ring
- Rückbau ehem. Kita V.-Bering-Straße und Begrünung
- FFG Scharmarler Landgang 1. BA
- Fahrstuhlumbau R.-Amundsen-Str. 24
- Gehweg W.-Barents-Str. 28-31
- Gehwegerneuerung St.-Jantzen-Ring 30-50
- Geh- und Radweg Hundsburgallee einschl. Begleitgrün
- Umbau A.-J.-Krusenstern-Straße
- **Gehweg und Brücke Klostergraben**
- **FFG Scharmarler Landgang 2. BA**
- **Rückbau Scharmarler Zentrum (hinterer Teil)**
- **Erneuerung Gehweg Hundsburgallee im Bereich Areal DRK**
- **Erneuerung Handelsstraße**
- **Radweg Scharmarler Damm, Handelsstraße bis Werftallee**
- **Linksabbieger Scharmarler Damm – Werkstraße**

- Angebot von Beschäftigung mit Berufsvorbereitung für langzeitarbeitslose Jugendliche über das Programm Jump Plus; versicherungspflichtiges Jahr in kommunalen Projekten für Sozialhilfeempfänger über Programm 600
- Projekt "mittendrin"
- "Galerie in der Kolombusingpassage"
- Existenzgründung Näh- und Änderungsschneiderei
- Projekt "Nähen lernen leicht gemacht"
- Existenzgründung Patienten-Transport; Boutique zum 1/2 Preis; Fleischerei Delikat
- Projekt "Gepflegtes und sauberes Umfeld"
- Existenzgründung Praxis für Physiotherapie
- Existenzgründung Heilpraktikerin
- Modellprojekt "Büro für stadtteilbezogene Wirtschaftsförderung und gewerbliche Bestandspflege"
- Modellprojekt "C(L)ARA" – Chancen für Alleinerziehende
- **arbeitsmarktpolitische Projekte im Rahmen des ESF-Bundesprogramms BIWAQ, die die nachhaltige Integration von arbeitslosen/ langzeitarbeitslosen Männern und Frauen ab 27 Jahre in Beschäftigung fördern**

- Jährliches Stadtteilstfest und Marathon-Nacht; Scharmarler Ball
- Stadtteilforum, Stadtteiltisch
- Vereinswegweiser, Netzwerktagung
- Erzähl-Café; Projekt "Elternhilfe"
- "Scharml räumt auf!"
- Hausmusik für Scharmarler Bürger
- Gestaltung der Stadtteilzeitung
- Runter von der Straße, rauf auf's Boot
- Multikulturelles Kinderfest, -weihnachtsfeier
- Wir tun was für uns – Scharmarler Frauen
- Soziale Schule im Stadtteil
- Berufsbezogener Deutschkurs für Zugewanderte
- Bewegen und Entspannen für Kinder und Erwachsene
- Projekt "Sozialkaufhaus"
- Sozial betreutes Wohnen für ehemals obdachlose Frauen und Kinder; Ambulant betreutes Wohnen/Nachbetreuungsprojekt
- Haushaltsschule/Haushaltsplanung
- Computerschule

5 Entwicklungspotenziale im öffentlichen und privaten Bereich Maßnahmenkonzept

Im städtebaulichen Bereich sind einige der schwerwiegendsten Defizite durch die Maßnahmen der letzten Jahre bereits beseitigt worden; insbesondere durch den Umschwung im Wohnungsmarkt ist der Leerstand keines mehr.

Negativ entwickelt hat sich die Situation an den drei Einkaufszentren, die alle größere Leerstände aufweisen. Für das traditionelle Zentrum am „Schmarler Landgang“ gibt es mit dem Abriss des südlichen Flügels eine Perspektive; hier liegt eine Planung für eine Erweiterung des zentralen Parks vor. Es sollte allerdings geprüft werden, ob hier nicht bei Bedarf für einen Hort oder eine vergleichbare Nutzung auch eine Bebauung in Frage kommt, die die soziale Kontrolle dieses Bereiches verbessern würde.



Die Situation für die Kolumbus-Passage ist ebenfalls schwierig. Die vom neuen Eigentümer angestrebte Erweiterung der Parkflächen stößt auf enge Grenzen; zumal bei der Randlage unsicher ist, ob dies die Lösung sein würde. Eine Umorientierung der Nutzung scheint hier sinnvoller, vielleicht mit einem Wohnangebot für Senioren.

Das Zentrum im Norden des Kolumbusrings wird als solches keine Zukunft haben, ein Abriss und eine Neubebauung ohne kommerzielle Nutzung scheinen angebracht. Bei einer starken baulichen Entwicklung im Inneren des Quartiers I könnten auch Stellplätze in einer schlichten Form angemessen sein.



Bei den Abrissflächen gibt es für den westlichen Teil des Quartiers I eine Planung für eine Neubebauung mit Wohnnutzung. Für die Abrissflächen östlich davon ist ebenfalls eine Wohnbebauung möglich.

Zusammen mit der Entwicklung am Westrand des „Dorfes Schmarl“ ergibt sich ein Potenzial von, konservativ geschätzt, ca. 100 WE. Da es bisher in Schmarl selbst nur ein sehr geringes Angebot für Senioren, sowohl im Wohn- wie im Pflegebereich gibt, sollte hier der Schwerpunkt liegen.

Verbesserungswürdig sind auch die Wegeverbindungen im Programmgebiet selbst, wo zum Beispiel das SBZ „Haus 12“ von älteren Bürgern seiner Randlage wegen nur schwach genutzt wird. Ein sicherer Übergang über den Schmarler Damm zum Weg Richtung Gewerbestraße wäre wichtig, ebenso die offene und helle Gestaltung der Verbindung zum Haltepunkt „Lütten Klein“, die im Dunkeln problematisch ist.

Das „Dorf Schmarl“, durch den Tunnelzubringer abgeschnitten vom sonstigen Wohnbereich des Stadtteils, ist von dort aus und vom Haltepunkt „Lütten Klein“ nur für Ortskundige mit dem Rad oder zu Fuß zu finden.

Mit der weiteren Entwicklung des IGA-Geländes, dessen Zukunft für die Schmarler von erheblicher Bedeutung ist, sollte auch diese Situation verbessert werden. Auch eine Anbindung an den sich entwickelnden Uferweg entlang der Warnow sollte, durchaus durch den Fischereihafen, geprüft werden.

Private Freiflächen

Diese sind, was die großen Wohnblocks angeht, wie auch in den anderen Stadtteilen, weitgehend als „Abstandsgrün“ mit sehr geringer Aufenthaltsqualität gestaltet.

Im Unterschied zu anders entstandenen und strukturierten Stadtquartieren findet kaum eine Nutzung der direkt an den Häusern gelegenen Freiflächen durch die Anwohner statt. Grundproblem hierbei ist, dass durch die großen Flächen ohne jede Abgrenzung eine Identifizierung der privat nutzbaren Bereiche nicht möglich und eine Zuordnung zu den Blocks oder gar einzelnen Treppenaufgängen nicht gegeben ist.





Um hier einen Prozess anzustoßen, diese Situation zu verändern, wäre es wünschenswert, wenn wenigstens einige der Eigentümer eine solche direkte Zuordnung und Abgrenzung der Grundstücke vornehmen würden.

Gehwege und Straßen

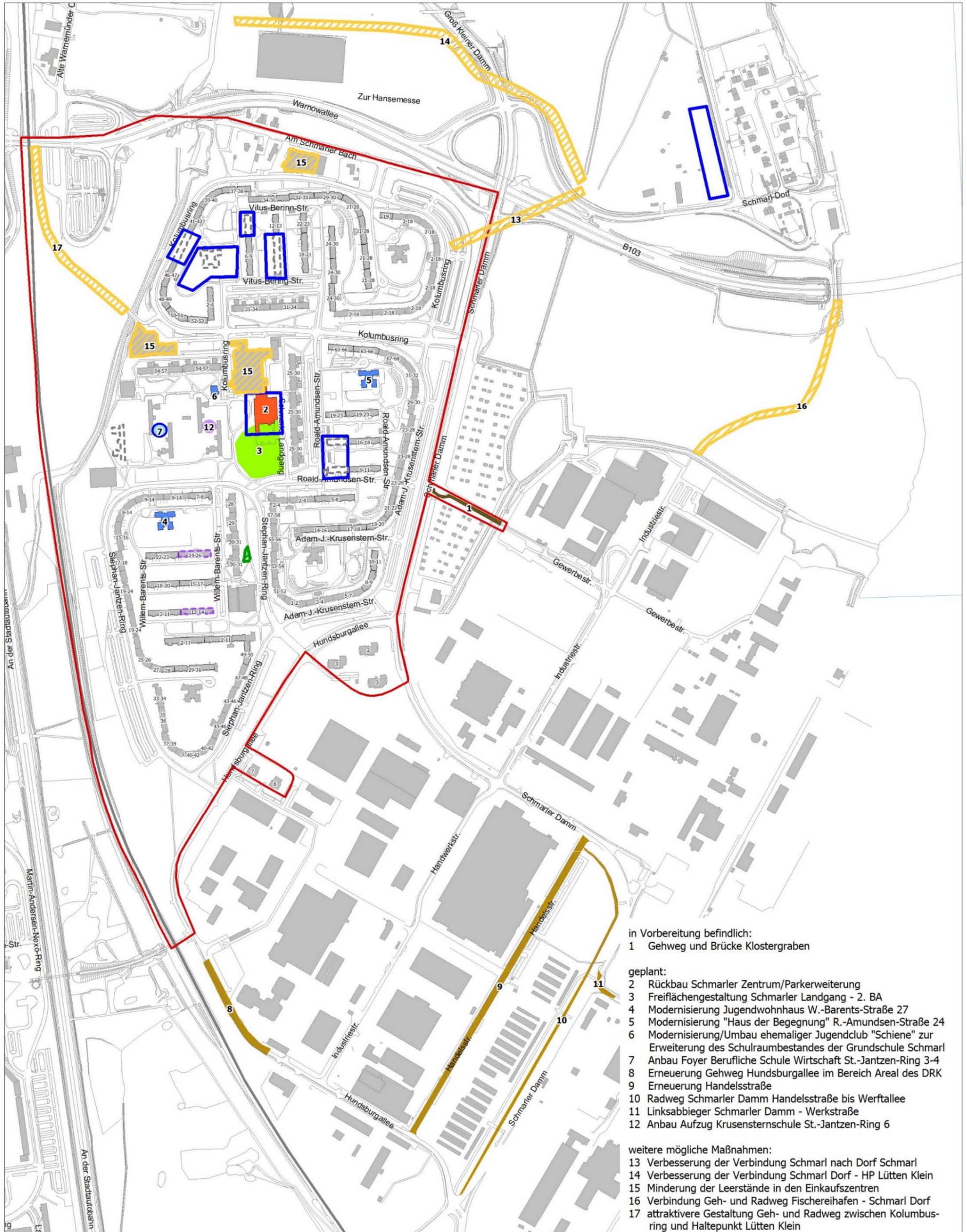
Auch wenn die Situation in Schmarl als einem Stadtteil, der seit Jahren gefördert wird, besser ist als in den anderen vergleichbaren Gebieten, besteht doch noch ein erheblicher Nachholbedarf bei der Sanierung von Gehwegen und Nebenstraßen. Idealerweise sollte eine Sanierung von Fahrbahn und Gehweg immer in einer Maßnahme erfolgen.



Dabei müssen und können nur kleinteilig vor Ort Prioritäten und eine Abfolge festgelegt werden, wie dies beispielhaft bei den sogenannten „50.000-Euro-Projekten“ bereits stattfindet.

Die Hansestadt Rostock muss, im Zusammenhang mit der Städtebauförderung, aber nicht einzig auf diese setzend, dringend ein dauerhaftes Programm zur Sanierung dieser Flächen schaffen. Gerade vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung wird die Situation in absehbarer Zukunft unhaltbar und die notwendigen Maßnahmen bei immer schlechter werdender Ausgangsposition zunehmend teurer.

Plan 6: Handlungsbedarf in Schmarl



- in Vorbereitung befindlich:
- 1 Gehweg und Brücke Klostergraben
- geplant:
- 2 Rückbau Schmarler Zentrum/Parkerweiterung
 - 3 Freiflächengestaltung Schmarler Landgang - 2. BA
 - 4 Modernisierung Jugendwohnhaus W.-Barents-Straße 27
 - 5 Modernisierung "Haus der Begegnung" R.-Amundsen-Straße 24
 - 6 Modernisierung/Umbau ehemaliger Jugendclub "Schiene" zur Erweiterung des Schulraumbestandes der Grundschule Schmarl
 - 7 Anbau Foyer Berufliche Schule Wirtschaft St.-Jantzen-Ring 3-4
 - 8 Erneuerung Gehweg Hundsburgallee im Bereich Areal des DRK
 - 9 Erneuerung Handelsstraße
 - 10 Radweg Schmarler Damm Handelsstraße bis Wertallee
 - 11 Linksabbieger Schmarler Damm - Werkstraße
 - 12 Anbau Aufzug Krusensternschule St.-Jantzen-Ring 6
- weitere mögliche Maßnahmen:
- 13 Verbesserung der Verbindung Schmarl nach Dorf Schmarl
 - 14 Verbesserung der Verbindung Schmarl Dorf - HP Lütten Klein
 - 15 Minderung der Leerstände in den Einkaufszentren
 - 16 Verbindung Geh- und Radweg Fischereihafen - Schmarl Dorf
 - 17 attraktivere Gestaltung Geh- und Radweg zwischen Kolumbusring und Haltepunkt Lütten Klein

Plan Handlungsbedarf

in Vorbereitung befindliche Maßnahmen

- Straßen, Geh- und Radwege

geplante Maßnahmen

- Gestaltung Außenanlagen und Freiflächen
- Straßen, Geh- und Radwege
- Gebäudemodernisierung
- Erweiterungsneubau
- Gebäudeabbruch
- sonstige Maßnahmen

Entwicklungsflächen

- Wohnungsneubau
- Maßnahmen gemäß Spielplatzkonzept (Reparatur, Aufwertung)
- weitere mögliche Maßnahmen

■ Grenze Fördergebiet

■ bereits Totalrückbau erfolgt

■ bereits etagenweiser Rückbau erfolgt

Bearbeitungsstand: Juni 2017

Teilkonzept Lütten Klein

1 Vorbemerkungen

Historie¹

Die Gemeinde Lütten Klein wurde am 08.03.1934 in Rostock eingemeindet. Einige Gebäude des ehemaligen Dorfes Lütten Klein sind heute noch zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt Lütten Klein und dem Dänenberg zu finden, gehören aber nach den amtlichen Ortsteilgrenzen zum Ortsteil Groß Klein. Lütten Klein ist im Westen der erste Stadtbereich Rostocks, der in industrieller Großplattenbauweise entstand.

Städtebau

Zu Beginn der 1960er-Jahre bestand der Wunsch, Rostock und Warnemünde zu einer sozialistischen Großstadt zusammenzuführen, sodass im Frühjahr 1964 die Planungen für die heutige Großwohnsiedlung entstanden.

Im Oktober 1965 begann der 5- und teilweise auch 6-geschossige Wohnungsbau im nördlichen Stadtteil sozusagen auf freiem Feld. Ostern 1966 wurden die ersten Wohnungen übergeben. Ebenfalls 1966 entstand das erste Hochhaus in Lütten Klein. Bis 1971 wurde auch der südliche Stadtteil fertig gebaut.



Bundesarchiv, Bild 183-H0612-0301-020
Foto: Link, Hubert | 10. Juni 1969

Als Wahrzeichen von Lütten Klein gelten die vier weithin sichtbaren 19-geschossigen sogenannten Windmühlen-Hochhäuser (1972/75) in der Rigaer und der Ahlbecker Straße sowie die von Ulrich Müther konstruierte und in Schalenbauweise errichtete Mehrzweckhalle im Zentrum Lütten Kleins.

¹ Wikipedia

Ende 1973 wurde die Poliklinik „Salvador Allende“ feierlich übergeben. Sie ist heute verfallen. In dieser Zeit entstand der Plan, den Nordwesten Rostocks an das Straßenbahnnetz anzuschließen, was allerdings erst 2001 umgesetzt wurde.

Von Anfang an wurde Lütten Klein großzügig mit Bäumen und Büschen bepflanzt, sodass man Anfang der 1980er-Jahre vom grünsten Wohngebiet der Neubaugebiete sprach.

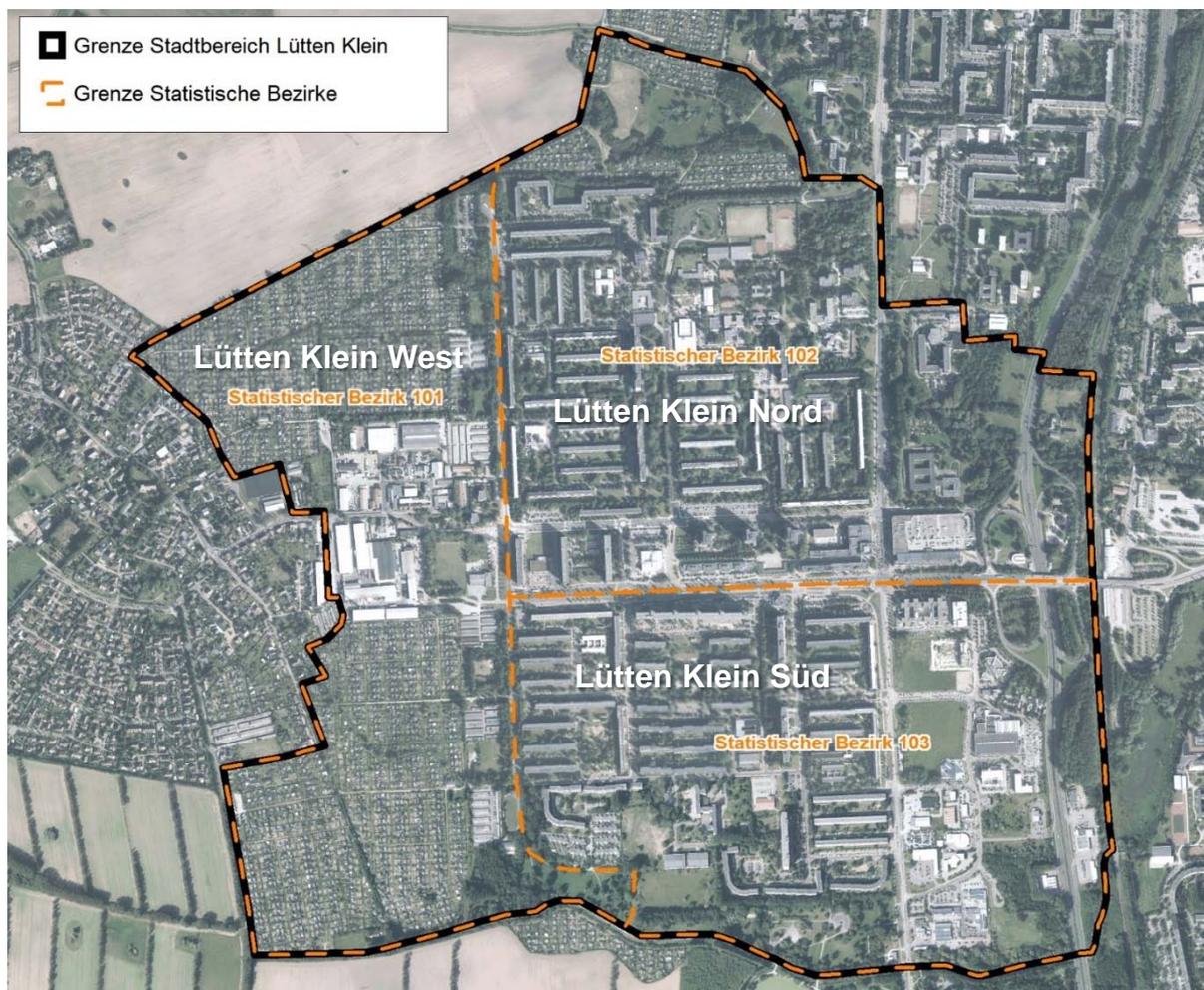
Wie in allen Rostocker Großwohnsiedlungen gingen auch in Lütten Klein die Einwohnerzahlen nach der politischen Wende 1989 sprunghaft zurück. Durch großflächige Sanierungsmaßnahmen der in Plattenbauweise errichteten Wohnblocks seit den 1990er-Jahren sowie der Errichtung einer Ladenstraße „Boulevard Lütten Klein“ mit Großkino konnte der Abwärtstrend in Lütten Klein gebremst werden. Durch den Bau des großen Einkaufszentrums „Warnow Park“ sowie den guten Anschluss an das Nahverkehrssystem (Bus, S-Bahn, Straßenbahn) entstand in Lütten Klein das urbane Zentrum des Rostocker Nordwestens.

2 Bestandsanalyse und Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation

2.1 Gliederung des Stadtbereiches Lütten Klein

Der Stadtbereich Lütten Klein gliedert sich in drei statistische Bezirke. Im statistischen Bezirk 101 befinden sich überwiegend Kleingärten und ein Gewerbegebiet (im Folgenden Lütten Klein West genannt). Die statistischen Bezirke 102 und 103 umfassen die Plattenbaugebiete, die in den 1960er- und 1970er-Jahren errichtet wurden (im Folgenden Wohngebiete Lütten Klein Nord und Süd genannt).

Karte 4: Gliederung des Stadtbereiches Lütten Klein



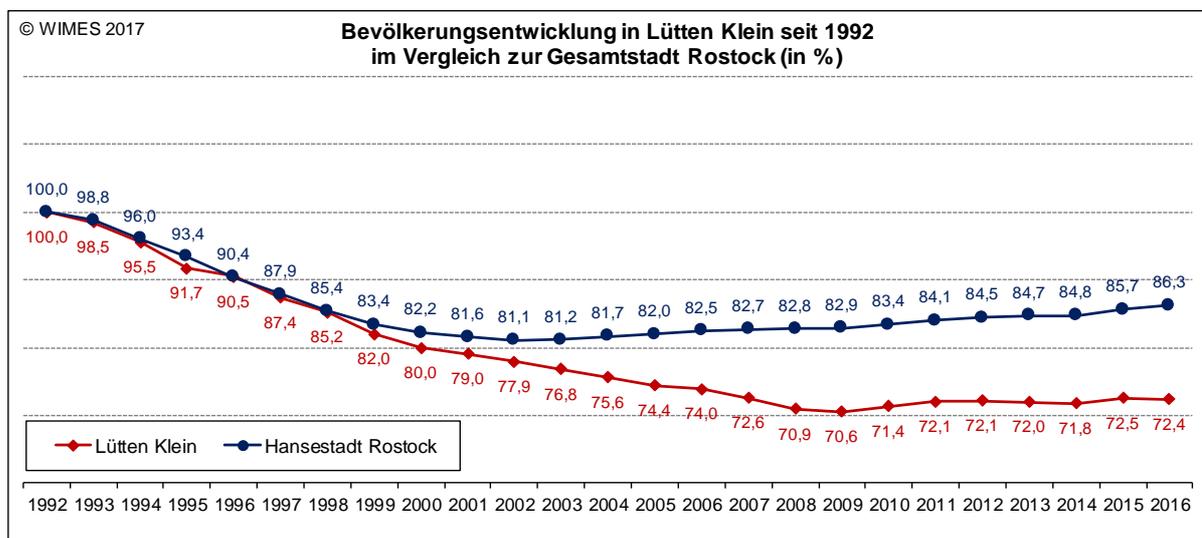
2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung

Einwohnerentwicklung

Die langfristige Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass in Lütten Klein im Betrachtungszeitraum von 1992 bis 2008 durchweg Bevölkerungsverluste zu verzeichnen waren. Die Ursachen für den Bevölkerungsschwund sind zum einen die Abwanderungen in andere Stadtbereiche Rostocks und ins Umland, überwiegend aus Gründen der Schaffung von Wohneigentum, der Suche nach attraktiverem Wohnraum. Zum anderen liegen die Gründe in der Erwerbswanderung überwiegend in die alten Bundesländer.

In der Gesamtstadt hielt der Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2002 an. Danach waren in der Gesamtstadt Rostock jährliche Gewinne zu verzeichnen. In Lütten Klein waren nur in den Jahren 2010 bis 2012 sowie 2015 Einwohnerzuwächse kennzeichnend.

Abbildung 43: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Seit dem Basisjahr 2001 nahm die Einwohnerzahl in Lütten Klein insgesamt um 1.567 Personen (-8,4 %) ab. In der Gesamtstadt wurde im Zeitraum von 2001 bis 2016 ein Bevölkerungsgewinn um 5,8 % (+11.347 Personen) erreicht.

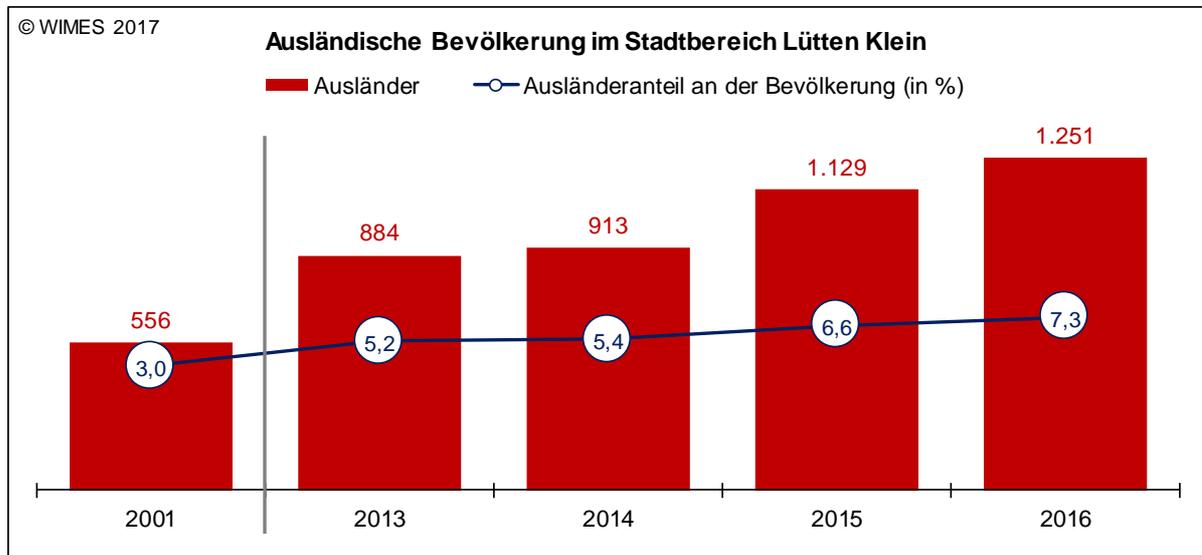
Abbildung 44: Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2016



Der Einwohnerzuwachs 2015 ist vor dem Hintergrund des Zuzugs von asylberechtigten Flüchtlingen zu bewerten. In den Jahren 2015 und 2016 erfolgte ein Zuzug von rund 340 Ausländern. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung erhöhte sich von 3,0 % im Jahr 2001 auf 7,3 % im Jahr 2016.

Ohne Zuzug von asylberechtigten Flüchtlingen hätte sich der Einwohnerverlust in Lütten Klein zu 2015 fortgesetzt und wäre zu 2016 noch höher ausgefallen.

Abbildung 45: Veränderung der Ausländerzahl und des Anteils an der Gesamtbevölkerung



In Lütten Klein West wohnen nur 0,6 % der Bevölkerung Lütten Kleins. Hier befinden sich nur wenige Wohngebäude bzw. gemischt genutzte Gebäude. Die Kleingarten- und gewerbliche Nutzung sind hier dominierend.

Abbildung 46: Einwohnerverteilung nach Wohngebieten



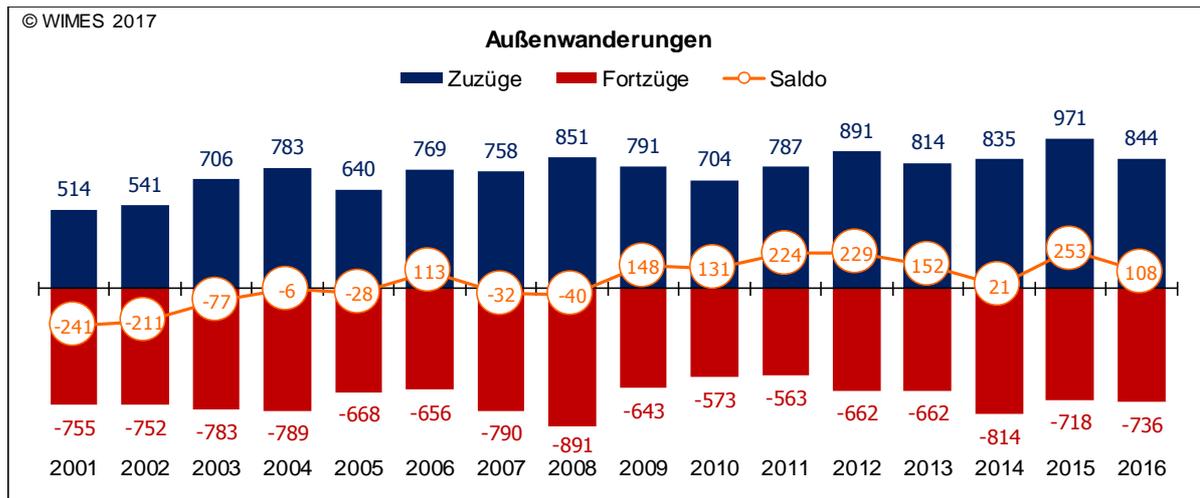
Aufgrund der geringen Einwohnerzahl in Lütten Klein West wird dieses Gebiet im Folgenden zusammen mit dem Wohngebiet Lütten Klein Nord betrachtet.

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Faktoren bestimmt: zum einen durch die Wanderungen (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge) und zum anderen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle).

Die Außenwanderungen waren durch eine schwankende Entwicklung gekennzeichnet. Einwohnergewinne waren in den Jahren 2006 sowie ab 2009 zu verzeichnen. Im Jahr 2016 ergab sich ein Einwohnerzuwachs aufgrund der Außenwanderungen von 108 Personen.

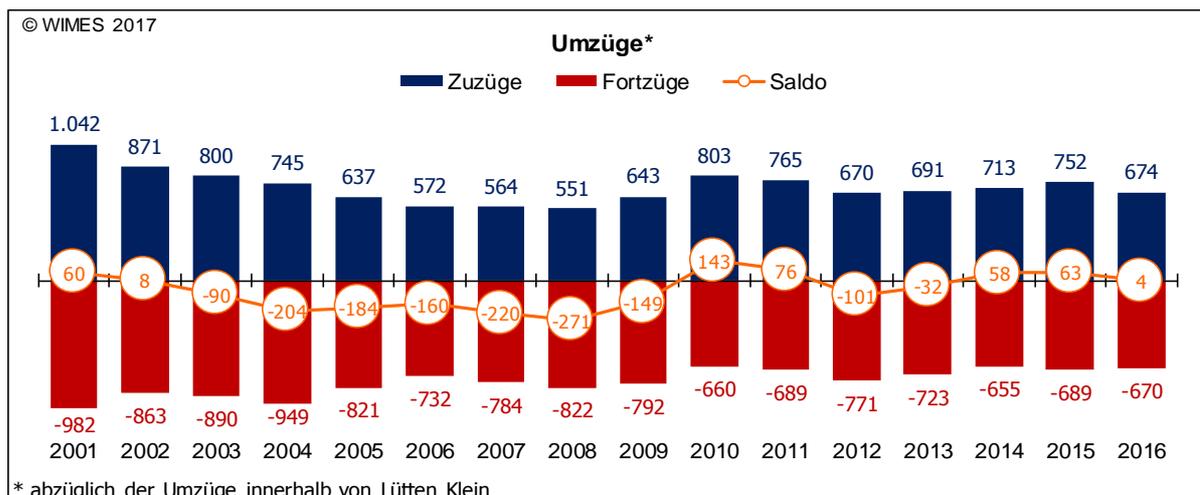
Abbildung 47: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Lütten Klein



Den Außenwanderungen stehen hohe innerstädtische Umzüge gegenüber. Positivsalden waren dabei in den Jahren 2001, 2002, 2010, 2011 sowie 2014 bis 2016 kennzeichnend. Der größte Verlust ereignete sich im Jahr 2008 mit -271 Personen. In 2016 ergab sich ein geringfügiger Positivsaldo von vier Personen.

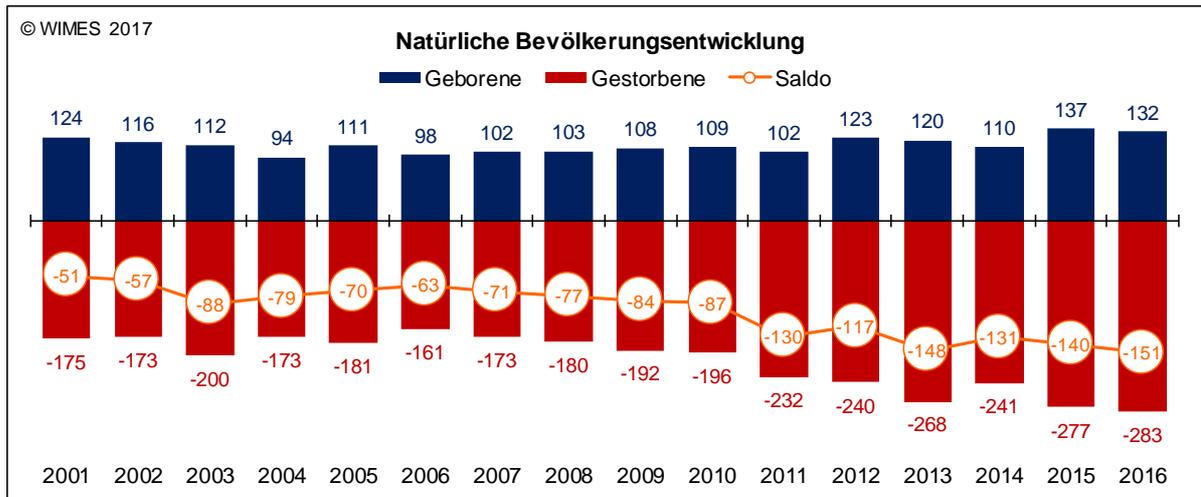
Hinzu kommt ein hohes Umzugsgeschehen innerhalb des Stadtbereiches Lütten Klein. Im Jahr 2016 zogen 434 Personen innerhalb des Stadtbereiches Lütten Klein um.

Abbildung 48: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Lütten Klein



Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung waren durchweg Negativsalden in Lütten Klein zu verzeichnen. Dies ist auch dem hohen Durchschnittsalter der Bevölkerung im Stadtbereich geschuldet. Im Jahr 2016 wurden 132 Kinder geboren und 283 Menschen starben, das entspricht einem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 151 Personen. In Lütten Klein befinden sich zwei Pflegeheime sowie zwei Senioren-WGs und 27 Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens.

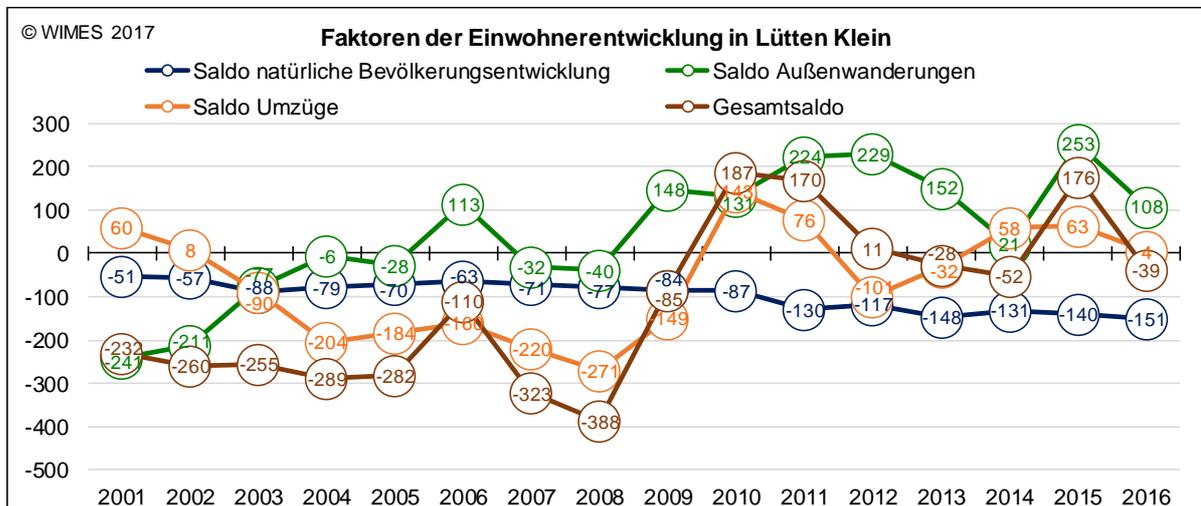
Abbildung 49: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Lütten Klein



Der Gesamtsaldo verdeutlicht das Verhältnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu den Wanderungen. Einwohnergewinne ergaben sich in den Jahren 2010 bis 2012 sowie in 2015. Diese Zugewinne ergaben sich einzig aufgrund der Wanderungsgewinne (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge). Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war im gesamten Betrachtungszeitraum negativ.

Im Jahr 2016 lag der Einwohnerverlust gegenüber dem Vorjahr bei 39 Personen. Ursächlich für diesen Verlust war einzig der Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -151 Personen. Der Saldo der innerstädtischen Umzüge lag bei +4 Personen und der Saldo der Außenwanderungen bei +108 Personen.

Abbildung 50: Faktoren der Einwohnerentwicklung



Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre war von 2004 bis 2008 rückläufig. In den Folgejahren waren jährliche Einwohnergewinne zu verzeichnen.

Der Tiefpunkt des Einwohnerverlustes in der Altersgruppe der 6- bis 15-Jährigen aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er-Jahren war im Jahr 2008 erreicht. Seitdem steigt die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe aufgrund des Geburtenanstiegs stetig.

Der Anstieg der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren in 2016 gegenüber dem Vorjahr begründet sich durch den Zuzug von jungen asylberechtigten Flüchtlingen.

Bei der Bevölkerung im Haupterwerbsalter waren bis 2009 Verluste kennzeichnend. Von 2010 bis 2015 ergaben sich dann jährliche Zugewinne.

Nach einem stetigen Anstieg der Seniorenzahl bis 2010 sind seit 2011 leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen (siehe folgende Abbildungen).

Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis 6 Jahre

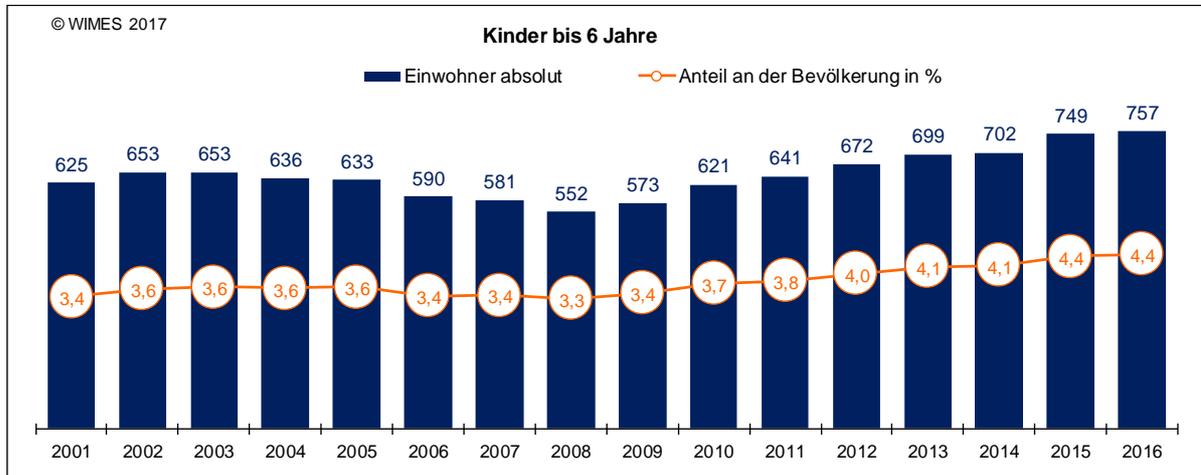


Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung – Kinder von 6 bis 15 Jahren

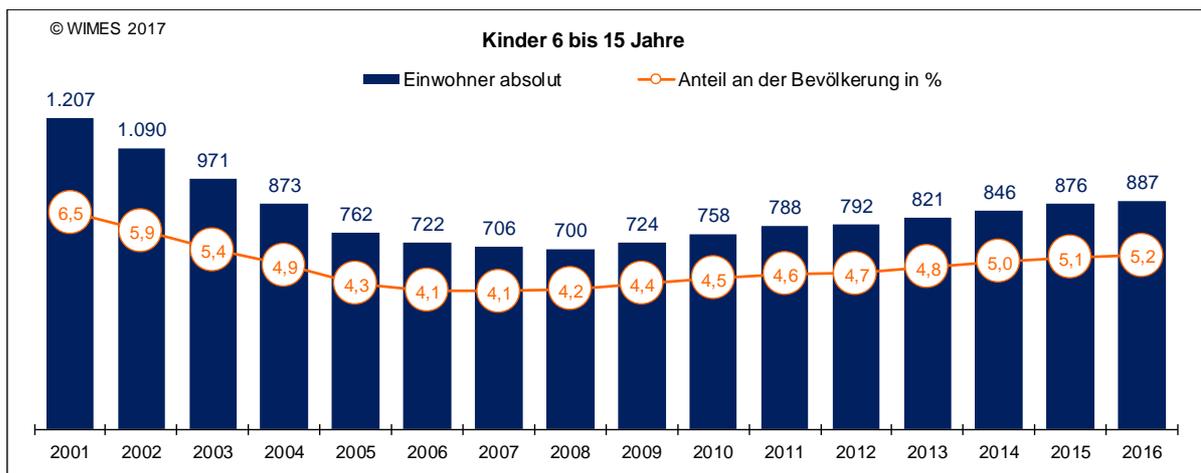


Abbildung 53: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche von 15 bis 25 Jahren

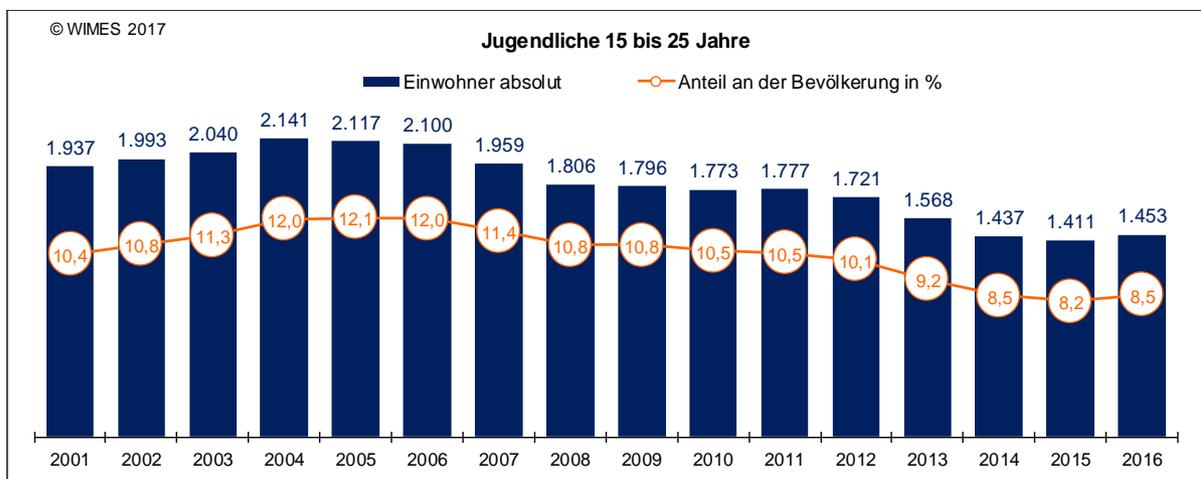


Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung – Personen von 25 bis 65 Jahren

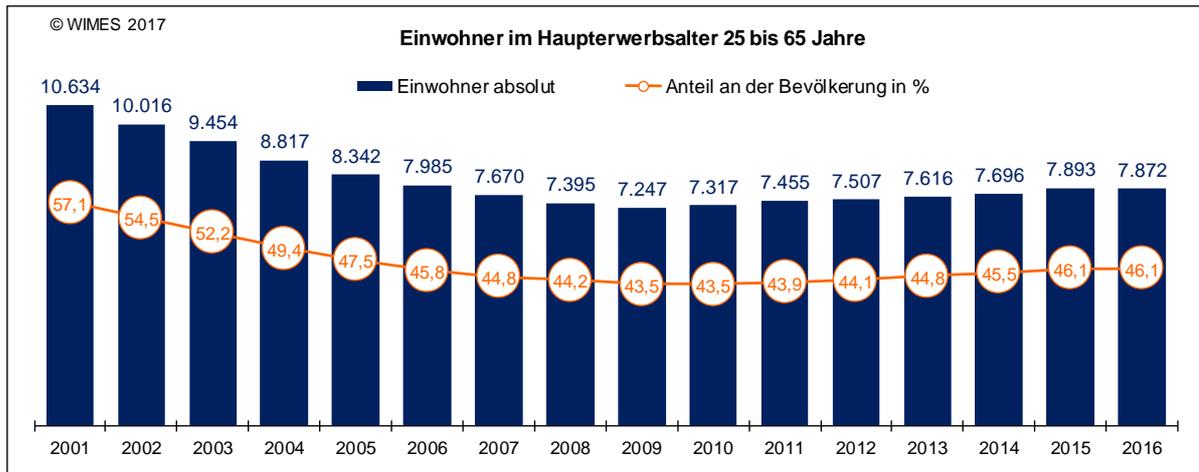
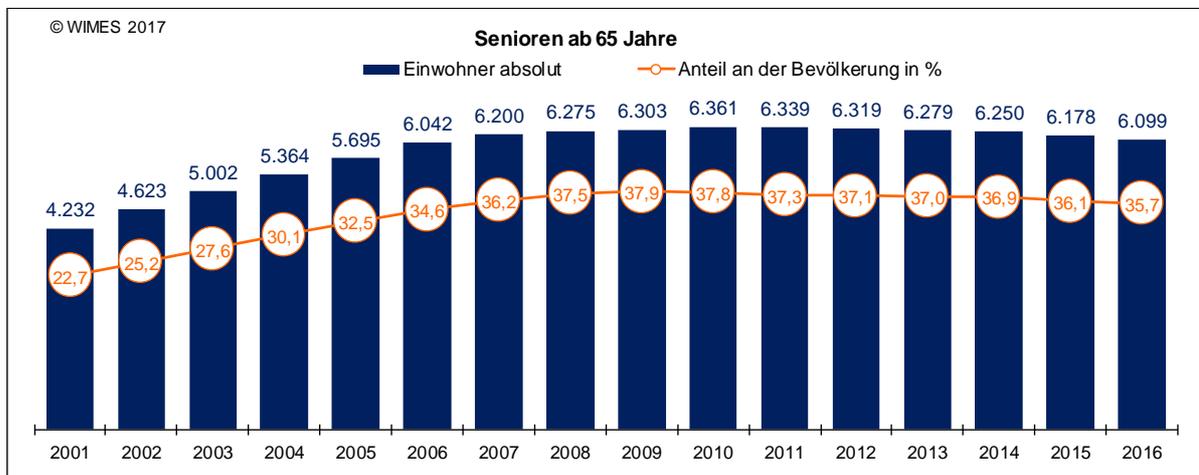
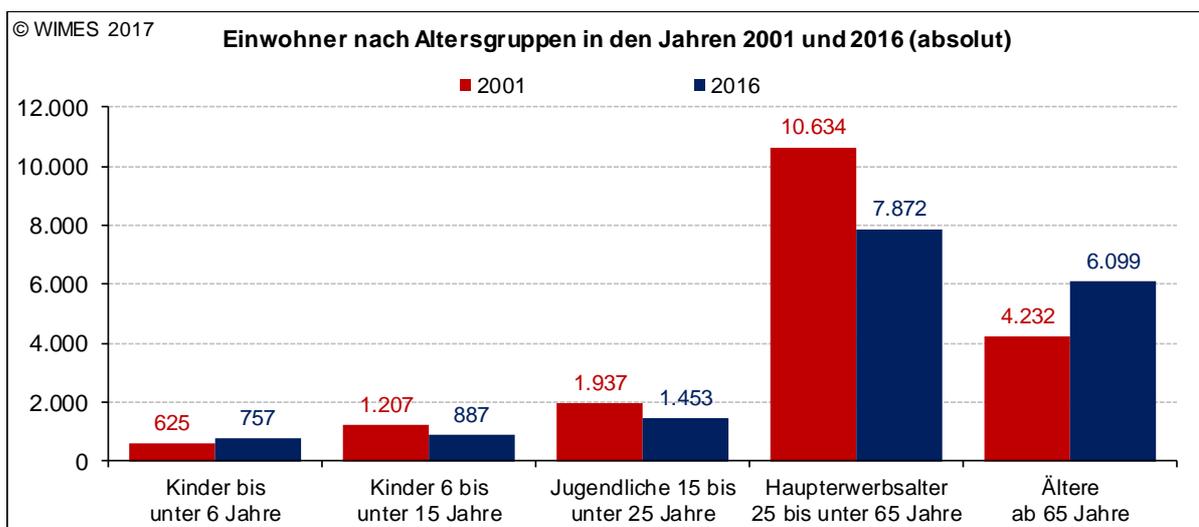


Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 65 Jahre



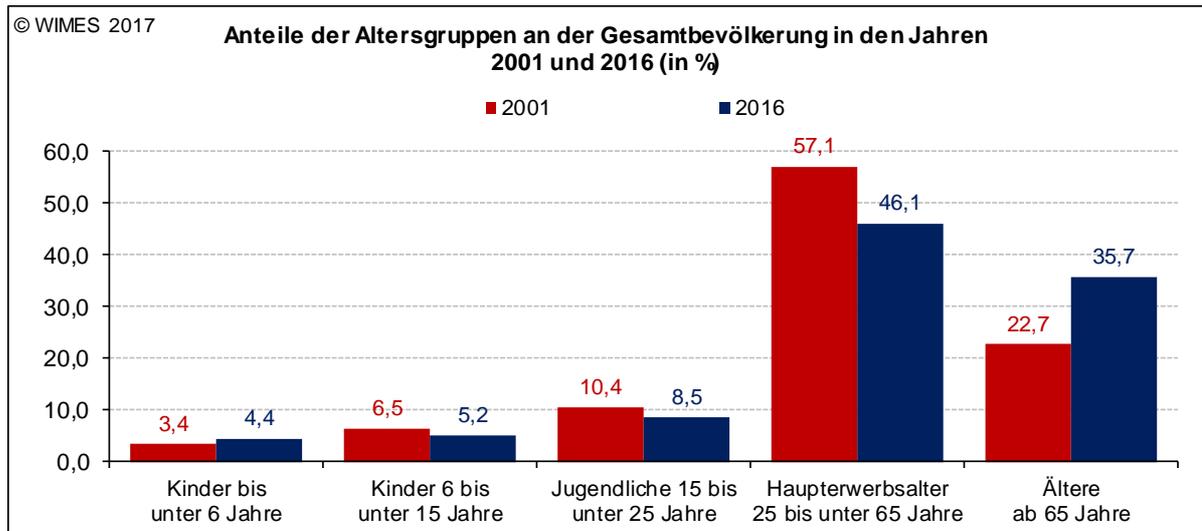
Zusammenfassung Altersstruktur

Abbildung 56: Veränderung der Altersstruktur 2001 und 2016 im Vergleich



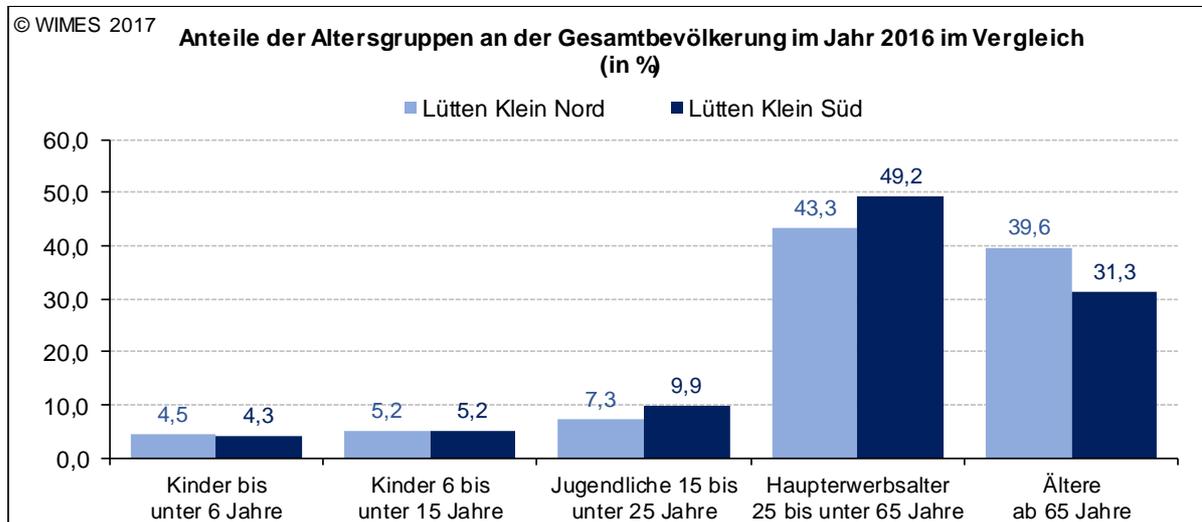
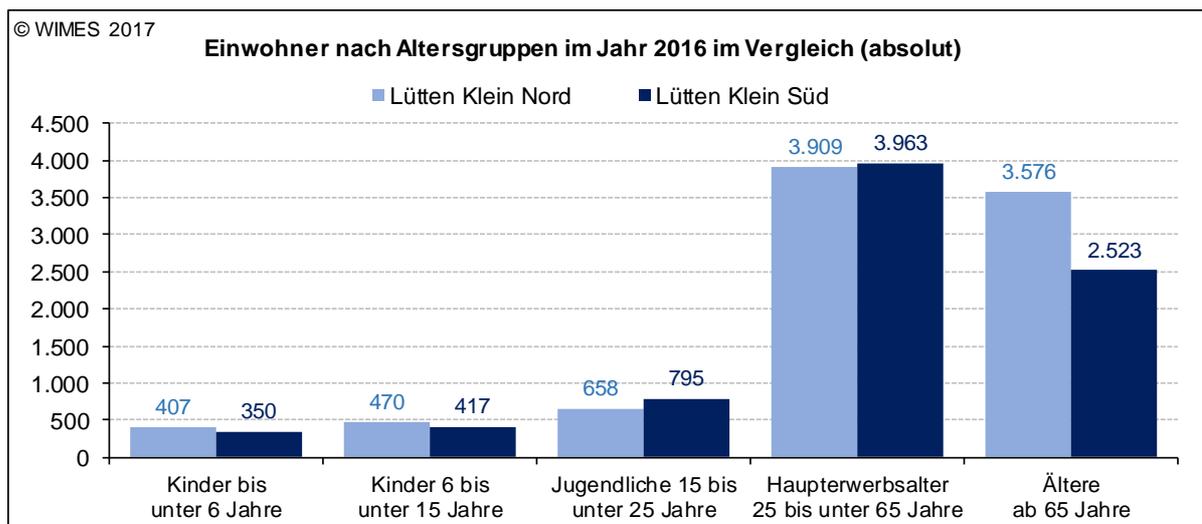
Im Vergleich zur Gesamtstadt hat Lütten Klein eine ältere Altersstruktur. Der Anteil der Senioren lag in 2016 um 12,3 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt. Zu beachten ist dabei, dass Lütten Klein Standort mehrerer Pflegeeinrichtungen ist.

Abbildung 57: Bevölkerungsanteile – ausgewählte Altersgruppen 2001 und 2016 im Vergleich



Nach Wohngebieten betrachtet, zeigt sich eine jüngere Altersstruktur in Lütten Klein Süd. Der Anteil der Jugendlichen ist hier aufgrund des Zuzugs von asylberechtigten Flüchtlingen höher und der Anteil der Senioren niedriger.

Abbildung 58: Altersstruktur nach Wohngebieten im Jahr 2016 im Vergleich



Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2015 wurde durch die Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle, eine neue Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock gesamt und für die 21 Stadt-bereiche erarbeitet.

Ausgangsbasis der vorliegenden Bevölkerungsprognose war die Entwicklung der Jahre 2012 bis 2015, wobei die Entwicklung des Jahres 2015 gesondert betrachtet wurde, da hier die erhöhte Zuwanderung von Asylbewerbern/Flüchtlingen eine besondere Rolle spielte. Deshalb wurden die Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Hansestadt Rostock zunächst auf Grundlage der Bestandsdateien von 2011 bis 2014 und der Bewegungsdaten der Jahre 2012 bis 2014 getroffen. Es wurde hierbei auf Daten des Melderegisters und auf die Bevölkerungsstatistik des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen. Zusätzlich zu den "Grundannahmen" zur Entwicklung der Geburten, der Sterbefälle, der Zu- und Wegzüge sowie der zukünftigen Neubautätigkeit wurden dann die Annahmen zur Flüchtlingsentwicklung getroffen.

Die Prognose wurde für die Hansestadt Rostock bis 2035 gerechnet und auf der Ebene der Stadtbereiche bis zum Jahre 2025. Hierbei wurden die zurzeit festgeschriebenen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Für Lütten Klein wurde kein Wohnungsneubau für die Prognoserechnung zugrunde gelegt.

Für Lütten Klein wurde ein Einwohnerverlust von 9,0 % (-1.547 Einwohner) bis 2025 prognostiziert. Ein Einwohnerzuwachs wurde für die Altersgruppe der Schulkinder (von 6 bis 15 Jahren) sowie für die jüngeren Erwachsenen (von 25 bis 45 Jahren) vorausgesagt, für alle anderen Altersgruppen wurden Verluste vorhergesagt.

Im Alter von ... bis unter ... Jahren	Bevölkerung des Stadtgebietes Lütten Klein					
	2015	2020	2025	2015	2020	2025
	Personen			Anteil in %		
0 - 3 Kinder im Krippenalter	391	396	383	2,3	2,5	2,5
3 - 6 Kindergartenkinder	358	389	378	2,1	2,4	2,4
6 - 10 Grundschul Kinder	423	451	468	2,5	2,8	3,0
10 - 15 Sek I - Schüler	453	450	521	2,6	2,8	3,3
15 - 18 Sek II - Schüler	276	288	277	1,6	1,8	1,8
18 - 25 Ausbildung, Studium	1.135	1.221	1.147	6,6	7,6	7,4
25 - 45 jüngere Erwachsene	3.871	3.936	4.002	22,6	24,4	25,7
45 - 65 ältere Erwachsene	4.022	3.524	3.407	23,5	21,9	21,9
65 - 80 jüngere Senioren	4.485	2.935	2.592	26,2	18,2	16,7
80 und älter Hochaltrige	1.693	2.518	2.386	9,9	15,6	15,3
Insgesamt	17.107	16.108	15.560	100	100	100

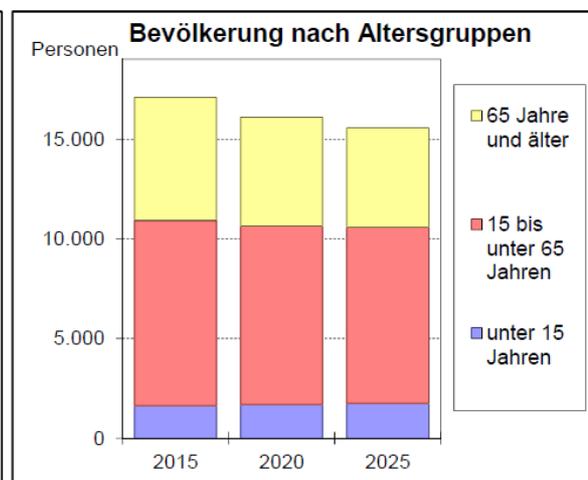
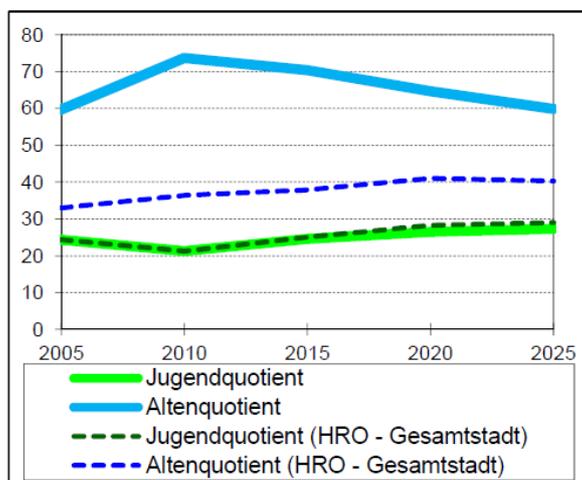


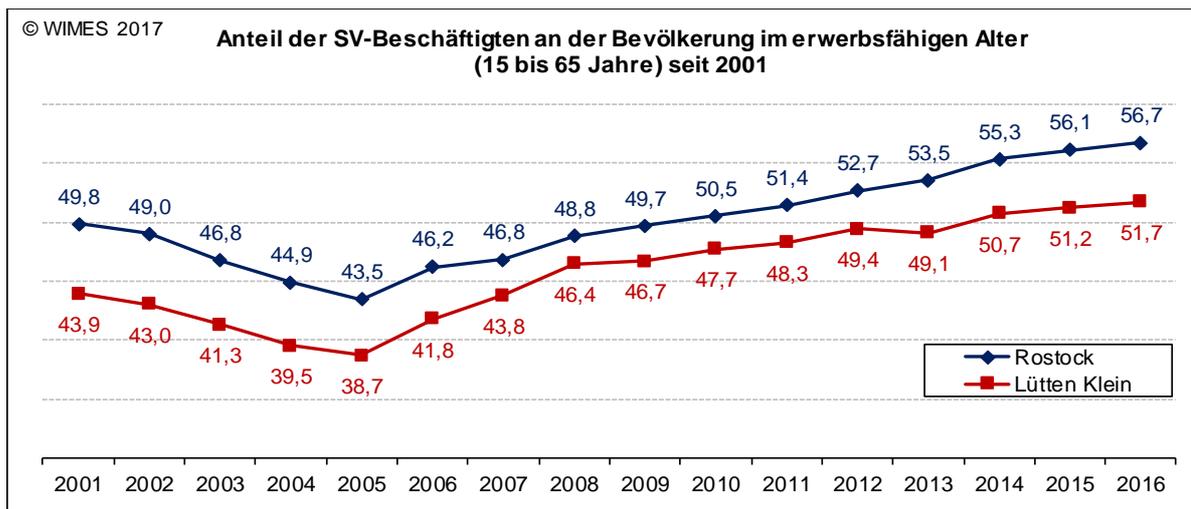
Tabelle und Abbildungen wurden aus dem veröffentlichten Bericht zur Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock entnommen.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (SV-Beschäftigung)

Die SV-Beschäftigung lag in Lütten Klein im gesamten Betrachtungszeitraum unter den Werten der Gesamtstadt. In 2016 lag der Anteil der SV-Beschäftigten bei 51,7 % (4.823 Personen), in 2001 waren es 43,9 %. Im innerstädtischen Vergleich belegte Lütten Klein nur den 19. Rang.

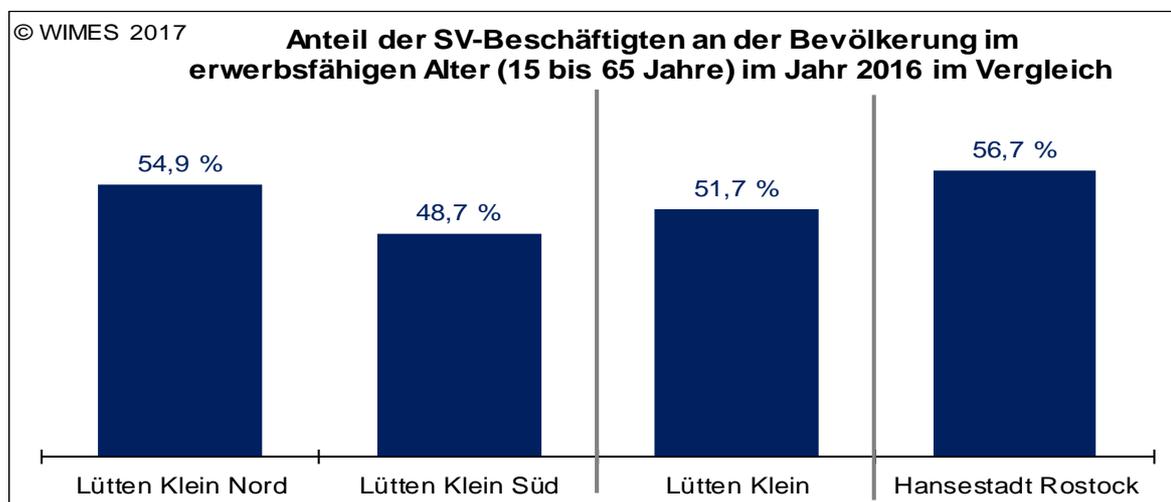
Die Zahl der SV-Beschäftigten ist im Zeitraum 2001 bis 2016 insgesamt um 12,7 % (-699 Personen) zurückgegangen. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen erhöhte sich um 7,8 Prozentpunkte. Der Anteil der SV-Beschäftigten lag in der Gesamtstadt in 2016 bei 56,7 %.

Abbildung 59: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen seit 2001 (in %)



Die SV-Beschäftigung in Lütten Klein Nord lag im Jahr 2016 deutlich um 6,2 Prozentpunkte über dem Wert von Lütten Klein Süd.

Abbildung 60: SV-Beschäftigung im Jahr 2016 im Vergleich

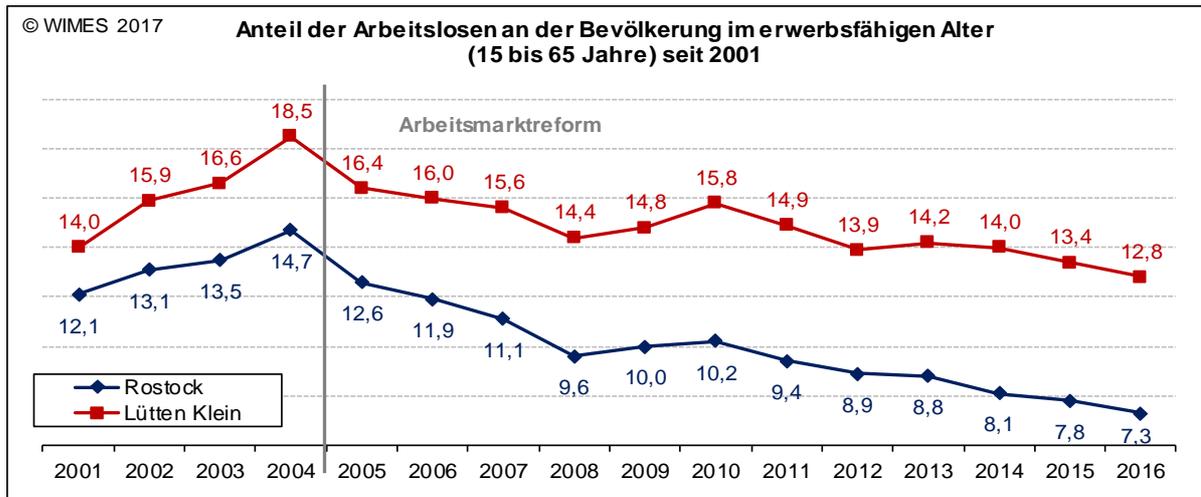


Arbeitslosigkeit

Insgesamt gab es zum 31.12.2016 in Lütten Klein 1.190 Arbeitslose. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) lag im Jahr 2016 bei 12,8 %. Damit lag dieser Stadtbereich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 7,3 % und verzeichnete damit im Vergleich der 21 Stadtbereiche den letzten Rang.

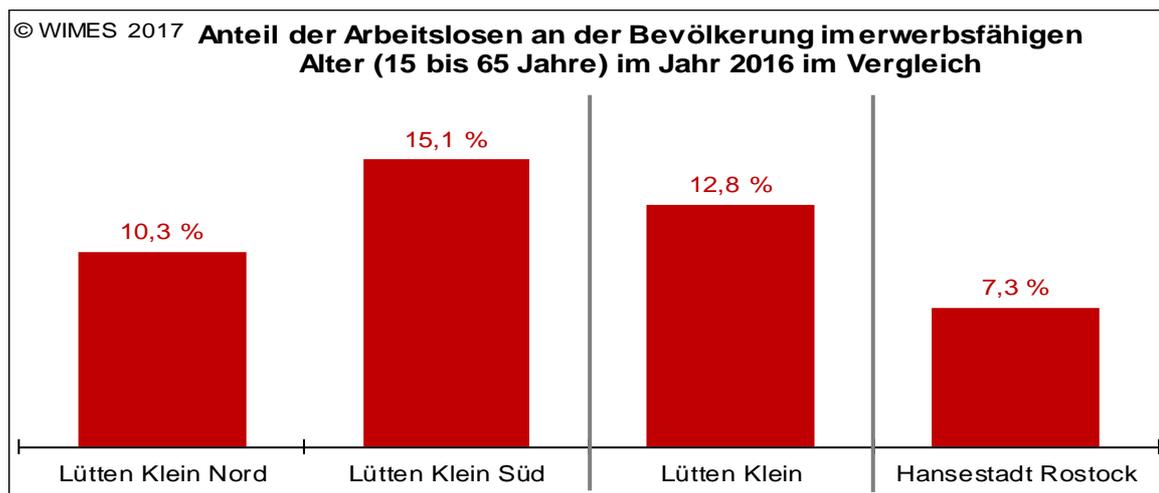
Von den insgesamt 1.190 Arbeitslosen in Lütten Klein im Jahr 2016 erhielten 996 Personen Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. 83,7 % der Arbeitslosen in Lütten Klein bezogen Hartz IV. Nur 16,3 % der Arbeitslosen erhielten Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III). In der Gesamtstadt lag der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II bei 77,3 %.

Abbildung 61: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen seit 2001 (in %)



In Lütten Klein Süd lag der Arbeitslosenanteil im Jahr 2016 bei 15,1 % und damit um rund fünf Prozentpunkte über dem Wert von Lütten Klein Nord.

Abbildung 62: Arbeitslosenanteil an den 15- bis 65-Jährigen in 2016 im Vergleich (in %)



Bedarfsgemeinschaften (BG)

Im Stadtbereich Lütten Klein gab es in 2016 insgesamt 1.919 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Bedarfsgemeinschaften beziehen zum Großteil mehrere Leistungen, also sowohl Leistungen zum Lebensunterhalt (84 % aller BG) sowie Leistungen für Unterkunft (97 % aller BG), zudem wurde in 224 Fällen Sozialgeld gewährt.

Insgesamt gab es 3.314 Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II erhielten. Bei der Betrachtung der Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II beziehen (bezogen je 1.000 Einwohner als Indikator für die Hilfebedürftigkeit) zeigt sich, dass Lütten Klein mit 195 Leistungsempfängern je 1.000 Einwohner einen deutlich überdurchschnittlichen Wert verzeichnete (Gesamtstadt: 122 Leistungsempfänger je 1.000 Einwohner).

Tabelle 19: Bedarfsgemeinschaften 2016

	Bedarfsgemeinschaften gesamt	September 2016 mit Leistungen			Zahl der Leistungsempfänger*	
		zum Lebensunterhalt (ALG II)	für Unterkunft	mit Sozialgeld	absolut	je 1.000 Einwohner
Lütten Klein	1.919	1.615	1.857	224	3.314	195
Rostock gesamt	14.642	12.359	13.846	1.613	25.321	122

*Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach SGB II

2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung

Kindertageseinrichtungen (Kita)

In Lütten Klein gibt es drei Kindertageseinrichtungen. Dies sind die Kita „Lütt Kinnerhus“, Kita „Benjamin Blümchen“ und Kita „Sonnenkinderhaus“. Die Kita „Benjamin Blümchen“ ist saniert. Für die beiden anderen Kindertagesstätten besteht Sanierungsbedarf.

Tabelle 20: Kindertagesstätten in Lütten Klein

Kindertagesstätten		
Kita "Lütt Kinnerhus"	Usedomer Straße 50	teilsaniert
Kita "Benjamin Blümchen"	Gedser Straße 8	saniert
Kita "Sonnenkinderhaus"	Helsinkier Straße 40	teilsaniert



Kita „Sonnenkinderhaus“



Kita „Lütt Kinnerhus“

Die drei Einrichtungen verfügen insgesamt über eine Kapazität von 609 Kita-Plätzen, davon 182 Krippen- und 427 Kindergartenplätze.

Schulen und Sporthallen

Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen gibt es in Lütten Klein zwei Grundschulen – „Lütt Matten“ und „Kleine Birke“. Die Grundschule „Kleine Birke“ ist saniert. Das Bestandsgebäude der Grundschule „Lütt Matten“ wurde im Jahr 2007 erbaut.

Tabelle 21: Schulen in Lütten Klein

Schulen		
Grundschule "Lütt Matten"	Turkuer Straße 59 a	Neubau
- Grundschule "Kleine Birke" - "Erasmus-Gymnasium"	Kopenhagener Straße 3	saniert
"Warnowschule Rostock", Förderschule	Helsinkier Straße 20	saniert
Förderzentrum "Danziger Straße"	Danziger Straße 45	unsaniert
Nebenstelle Berufliche Schule "Alexander Schmorell"	Danziger Straße 45 a	unsaniert

Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter gibt es in Lütten Klein 272 Hortplätze.

Um den steigenden Schülerzahlen in Lütten Klein gerecht zu werden, wurde im Juli 2017 mit dem Erweiterungsbau der Grundschule „Lütt Matten“ begonnen. Der errichtete Neubau wird nach Fertigstellung sowohl dem Schul- als auch Hortbetrieb dienen. Neben den Unterrichtsräumen wird zudem ein Speisesaal entstehen, welcher zugleich auch als multifunktionaler Veranstaltungsraum/Aula genutzt werden kann. Das Gebäude soll zum Schuljahr 2018/2019 fertiggestellt sein. Um dem erhöhten Kapazitätsbedarf bis zur Fertigstellung des Neubaus gerecht zu werden, wurde bereits im Herbst 2016 eine temporäre Containeranlage mit zwei Klassenräumen auf dem Grundstück der Schule aufgestellt.

Im gleichen Gebäudekomplex wie die Grundschule „Kleine Birke“ befindet sich das „Erasmus-Gymnasium“. In Lütten Klein gibt es zwei Förderschulen. Die Schule zur individuellen Lebensbewältigung „Warnowschule Rostock“ ist saniert. Das Förderzentrum „Danziger Straße“, Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen, ist unsaniert. Es ist eine Verlagerung des Schulstandortes nach Evershagen vorgesehen.

Der Schulkomplex „Danziger Straße“ ist zudem Standort der Nebenstelle der Beruflichen Schule „Alexander Schmorell“, deren Gebäude ebenfalls in sehr schlechtem baulichem Zustand sind. Die Nebenstelle der Beruflichen Schule „Alexander Schmorell“ wird längerfristig aufgegeben. Am Standort der Stammschule in Lichtenhagen ist ein Erweiterungsneubau Haus II geplant.



Gebäudekomplex Grundschule „Kleine Birke“ „Erasmus-Gymnasium“



Grundschule „Lütt Matten“ (mit Container)

„Warnowschule Rostock“



Schulkomplex Berufliche Schule und Förderzentrum „Danziger Straße“

In Lütten Klein gibt es vier Sporthallen. Die beiden Sporthallen in der Danziger Straße sind saniert, die beiden Sporthallen in der Kopenhagener Straße sind in sehr schlechtem baulichem Zustand.

Tabelle 22: Sporthallen in Lütten Klein

Sporthallen	
Danziger Straße 45 b	saniert
Danziger Straße 45 c	saniert
Kopenhagener Straße 5 a	unsaniert
Kopenhagener Straße 5 b	unsaniert



Sporthallen Kopenhagener Straße 5 a/b



Danziger Straße 45 b/c

Wohnformen für die ältere Bevölkerung und für Menschen mit Einschränkungen

Tabelle 23: Einrichtungen für die ältere Bevölkerung und Menschen mit Einschränkungen

Alten- und Pflegeheime, Betreute Senioren-WG, Tagespflege	
KerVita Senioren-Zentrum "An der Warnow"	St.-Petersburger-Straße 40
"PflegeWohnPark Lütten Klein" und Tagespflegeeinrichtung, "Wohngruppe Rigahotel"	Danziger Straße 44 a Turkuer Straße 58
Pflegeheim "Alternative WohnOase" für behinderte Kinder/Jugendliche	Rügener Straße 1
"AlexA"-Seniorenresidenz (Eröffnung Oktober 2017)	Binzer Straße 40 a
Tagespflegeeinrichtung in der Kita "Sonnenkinder"	Helsinkier Straße 40
Senioren-WG "Helsinkihotel"	Helsinkier Straße 38

Für die ältere Bevölkerung gibt es im Stadtbereich den „PflegeWohnPark Lütten Klein“ der Rostocker Heimstiftung. Auf dem Areal befindet sich ein Pflegeheim mit 100 stationären Plätzen, 11 WE betreutes Wohnen sowie ein Gebäude des betreuten Wohnens mit weiteren 16 Wohnungen und der Wohngruppe „Rigahotel“ (ambulant betreute Senioren-WG mit 8 Plätzen).

Im Gebäude des Pflegeheims gibt es zudem eine Tagespflegeeinrichtung mit 20 Plätzen. Eine weitere Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen befindet sich im Gebäudekomplex der Kita „Sonnenkinderhaus“ Helsinkier Straße 40.

Zudem befindet sich in Lütten Klein das KerVita Senioren-Zentrum "An der Warnow". Die Pflegeeinrichtung verfügt über 120 stationäre Plätze.

In der Helsinkier Straße 38 gibt es die Wohngruppe „Helsinkihotel“, eine ambulant betreute Senioren-WG mit 8 Plätzen in Einzelzimmern und Gemeinschaftsraum.

Für die ambulante Pflege in den eigenen vier Wänden stehen in Lütten Klein diverse Hauskrankenpflegedienste zur Verfügung.



PflegeWohnPark



KerVita Seniorenzentrum

In Lütten Klein befindet sich zudem das Pflegeheim „Alternative WohnOase“ mit 46 Plätzen für schwerstmehrfach-behinderte Kinder und Jugendliche ab dem ersten Lebensjahr bis ins Erwachsenenalter. Die Kinder und jungen Erwachsenen leben in fünf altersgemischten Gruppen mit 6 bzw. 10 Personen in Einzel- bzw. Doppelzimmern. Ein Team von Krankenschwestern, Heilerziehern und hauswirtschaftlichem Personal pflegt und betreut die Bewohner und versucht, auf die individuellen Bedürfnisse jedes Einzelnen einzugehen.



Alternative WohnOase



„AlexA“-Seniorenresidenz

Im März 2016 erfolgte in der Binzer Straße 40 a der symbolische erste Spatenstich für den Neubau der „AlexA“-Seniorenresidenz mit 133 Pflegeplätzen der „AlexA“-Seniordienste Rostock GmbH. Zum Zeitpunkt der Begehung befand sich die Seniorenresidenz im Bau (feierliche Einweihung Oktober 2017).

In Lütten Klein sind 23 Wohnblöcke mit Fahrstühlen ausgestattet. Hierbei ist zu beachten, dass bei einigen Gebäuden mitunter nicht alle Gebäudeaufgänge über einen Fahrstuhl verfügen. In den Gebäuden/Gebäudeaufgängen, die über einen Fahrstuhl verfügen, befinden sich 3.735 Wohnungen, das sind rund ein Drittel aller Wohnungen dieses Bereichs.



nachgerüstete außenliegende Fahrstühle



Hochhaus innenliegende Fahrstühle

Wohnungen mit Fahrstuhl sind nicht nur für ältere Menschen und Personen mit körperlichen Einschränkungen eine Erleichterung, sie erhöhen den Wohnwert für alle Generationen. Es ist zudem zu beachten, dass heutige Wohnungsneubauten zumeist barrierefrei errichtet werden, so dass sie generationsübergreifend genutzt werden können.



Barrierefreier Zugang

Weitere Einrichtungen

Mehrgenerationenhaus (Stadtteil- und Begegnungszentrum)

Zentraler Anlaufpunkt für die Bevölkerung ist das Mehrgenerationenhaus in der Danziger Straße 45 d in Trägerschaft des IN VIA Rostock e.V., das gleichzeitig auch Stadtteil- und Begegnungszentrum ist. Das Gebäude wurde 2006/2007 neu gebaut.



Zu den Angeboten zählen Selbsthilfegruppen, Kreativstunden, Beratungen und Kurse für Bewegung oder Gesundheit, Sport für Senioren, Familiensprachtreffs zur Integration von Migranten etc. Zudem werden beim Projekt „Is(s)t aktiv“ durchschnittlich 22 Essen ausgegeben. Die Angebote des Mehrgenerationenhauses richten sich an alle sozialen Gruppen. Es werden Bildungs-, Freizeit-, Unterstützungs- und Kulturangebote organisiert. Das Mehrgenerationenhaus fördert bürgerschaftliches Engagement und Bürgerbeteiligung.

„Winkeltreff Nordwest“



Seit 01.07.2014 ist die soziale Begegnungsstätte in der Ahlbecker Straße 7 ein Teil der AFW Arbeitsförderungs- und Fortbildungswerk GmbH. Der „Winkeltreff Nordwest“ ist ein gesellschaftlicher Anlaufpunkt für alle Bürger des Nordwestens, gefördert durch die Hansestadt Rostock und das Hanse-Jobcenter. Zu den Angeboten zählen Dia-Vorträge, Foren zu verschiedenen Themen, Spiel- und Klönnachmittage, Basteln und gemeinsames Singen.

In Zusammenarbeit mit dem Verein WOHLTAT e. V. wird den Besuchern des Winkeltreffs ein kostengünstiges Mittagessen angeboten. Zudem befindet sich hier eine Ausgabestelle der Rostocker Tafel. Für das Gebäude des Winkeltreffs besteht hoher Sanierungsbedarf.

Sozialkaufhaus



Das Sozialkaufhaus der Rostocker Stadtmision in der Ahlbecker Straße 7 b unterstützt Bedürftige, die auf Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen sind, mit preiswerten gebrauchten Möbeln, Elektroartikeln (Klein- und Großgeräte), Haushaltsgegenständen, Kinderbedarf, Büchern, Kleidung für Frauen, Männer und Kinder u. v. m.

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig.

Jugendhilfeverbund „Blinkfeuer“

Der Jugendhilfeverbund „Blinkfeuer“ des Deutschen Roten Kreuzes ist eine Einrichtung der öffentlichen Jugendhilfe mit unterschiedlichen ambulanten, teilstationären und stationären Angeboten im Bereich der Hilfen zur Erziehung nach §§ 27ff SGB VIII für Kinder, Jugendliche und ihre Familien. Im Gebäude Danziger Straße 42 gibt es mehrere Regelwohngruppen für Kinder und Jugendliche von 0 bis 18 Jahren mit insgesamt 22 Plätzen, eine Wochen-Regelwohngruppe für das Alter von 6 bis 18 Jahren mit 9 Plätzen sowie Mutter/Vater-Kind-Wohnen mit 6 Plätzen. Für das Gebäude besteht Sanierungsbedarf.

Gesundheits- und Dienstleistungszentrum (GDZ, Ärztehaus)

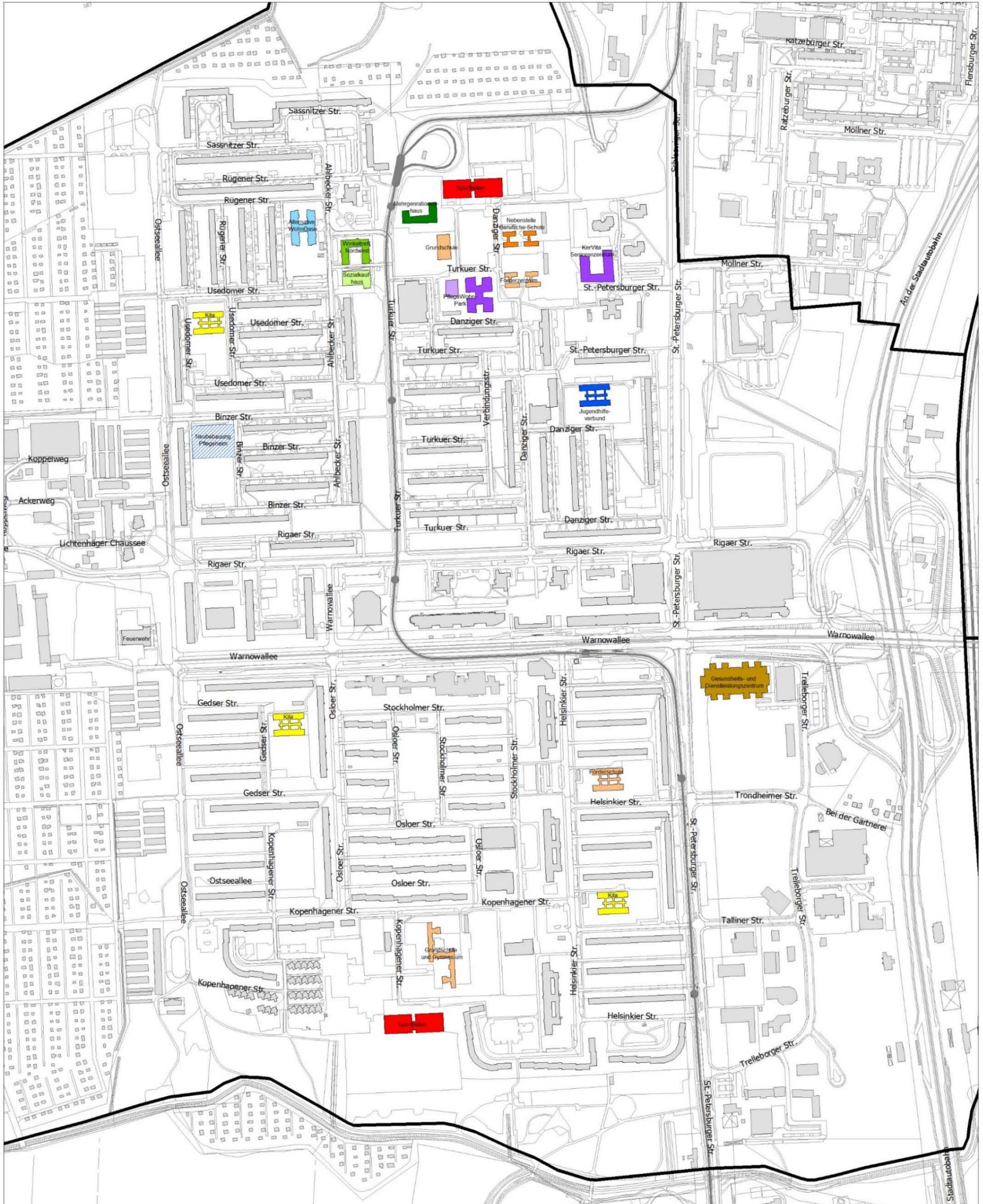
Das Gesundheits- und Dienstleistungszentrum entstand 2005/2006. In dem 5-geschossigen Neubau befinden sich über 50 Arztpraxen und weitere Heilberufliche Praxen. Im Gesundheitszentrum sind alle medizinischen Fachrichtungen der ehemaligen Poliklinik in der Rigaer Straße (Allende-Klinik) vertreten und um weitere Fachärzte und ambulante Einrichtungen ergänzt. Im Gebäudekomplex befinden sich diverse medizinnahe Dienstleister und Gewerbetreibende.



Kirchengemeinde Rostock – Lütten Klein

Das Gemeindezentrum „middenmang“ der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Rostock – Lütten Klein befindet sich auf der Rückseite der Kita „Sonnenkinderhaus“ Danziger Straße 40. In den Räumlichkeiten finden verschiedene Veranstaltungen der Kirchengemeinde statt, wie Tanz und Sport, Spiele, Kreativrunde, Frauenfrühstück, Bibelabende, Frauenabende, Seniorennachmittage, Treffen der Konfirmanden etc.

Karte 5: Soziale Infrastruktur im Stadtbereich Lütten-Klein



HANSESTADT ROSTOCK
Stadtbereich Lütten Klein

Soziale Infrastruktur

- Kita
- Allgemeinbildende Schule
- Berufliche Schule
- Sporthalle
- Jugendhilfeverbund
- Pflegeheim für behinderte Kinder/Jugendliche
- Betreutes Wohnen für Senioren
- Seniorenpflegeheim
- Mehrgenerationenhaus (SBZ)
- "Winkeltreff Nordost" (Begegnungs-/Beratungsstätte)
- Sozialkaufhaus
- Gesundheits- und Dienstleistungszentrum

Grenze Stadtbereiche

in Neubebauung befindliche Flächen

N

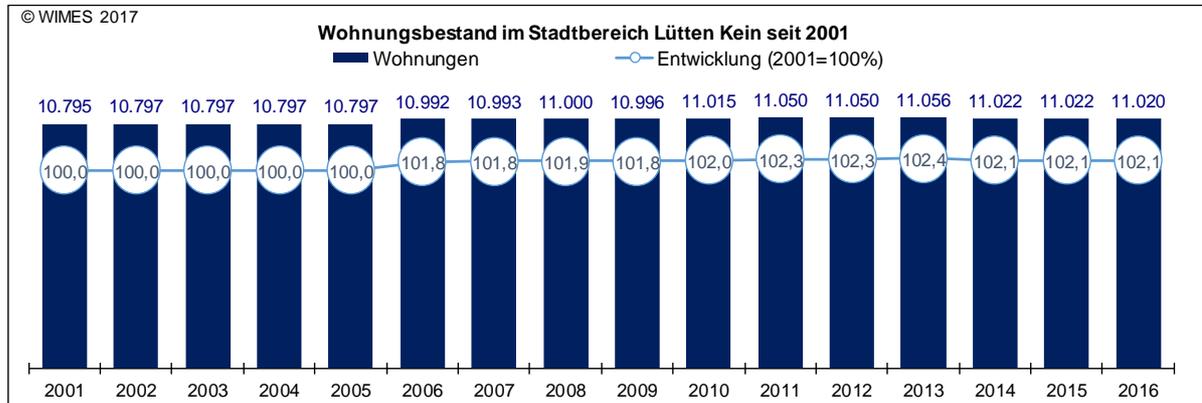
Bearbeitungsstand: Juni 2017

2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Bis auf wenige Gebäude im Wohngebiet West ist Lütten Klein in den 1960er- und 1970er-Jahren in industrieller Großbauweise errichtet worden. Nach 1990 wurden nur 89 WE in Lütten Klein neu gebaut.

Abbildung 63: Wohnungsbestandsentwicklung



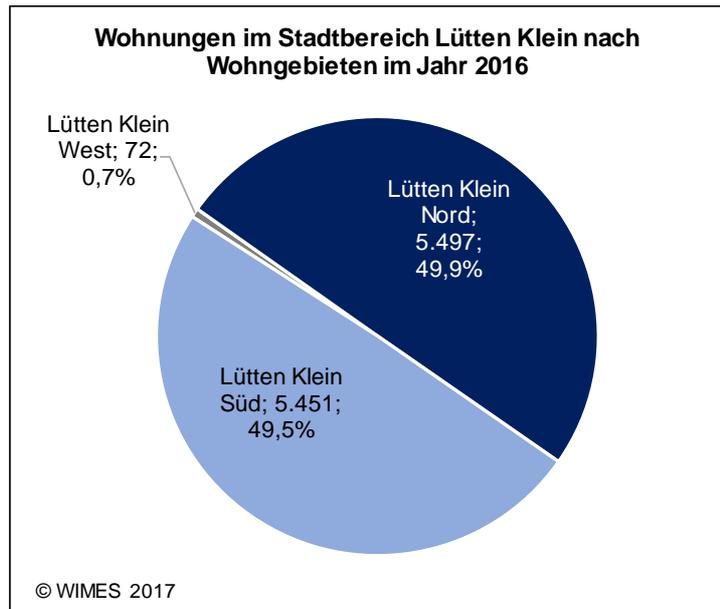
Gegenüber dem Basisjahr 2001 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 225 WE. Im Zeitraum vom 31.12.2001 bis Ende 2016 wurden 44 WE neu gebaut und um 181 WE erhöhte sich die Wohnungszahl auf Grund von Bestandsveränderungen und insbesondere einer Korrektur im Rahmen des Zensus in 2011. Rückbau wurde nicht durchgeführt.

Tabelle 24: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr

Veränderungen des Wohnungsbestandes durch:				Entwicklung	
WE-Bestand		Veränderungen im		WE-Bestand	2001-2016
2001	Neubau	Bestand und Korrektur	Rückbau	2016	absolut
10.795	44	181	0	11.020	225

Der Wohnungsbestand ist zu fast gleichen Teilen auf die Wohngebiete Nord und Süd verteilt. Im Wohngebiet West befinden sich entsprechend der geringen Einwohnerzahl lediglich 72 WE, das sind 0,7 % der Wohnungen des Stadtbereichs Lütten Klein.

Abbildung 64: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Wohngebieten



Der Wohnungsbestand im industriellen Bestand wurde seit der Wende bis heute gänzlich saniert, d. h. Komplett- bzw. Teilsanierungen. Allerdings besteht für die Gebäude, die bereits zu Anfang der 1990er-Jahre saniert wurden, zum Teil schon wieder Handlungsbedarf.



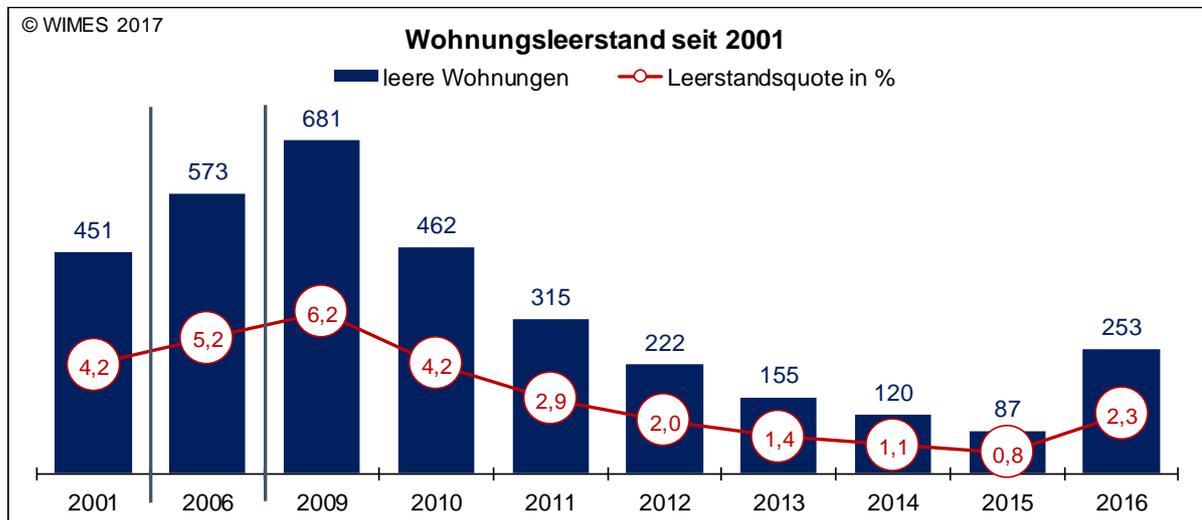
Sanierte Gebäude



Modernisierungsbedarf

Die Leerstandsquote lag im Jahr 2001 in Lütten Klein bei nur 4,2 %. Im Jahr 2009 war die Leerstandsquote im Betrachtungszeitraum seit 2001 mit 6,2 % am höchsten. Für 2016 wurde eine Wohnungsleerstandsquote in Höhe von 2,3 %, gemessen am Wohnungsbestand, ermittelt.

Abbildung 65: Entwicklung des Wohnungsleerstandes



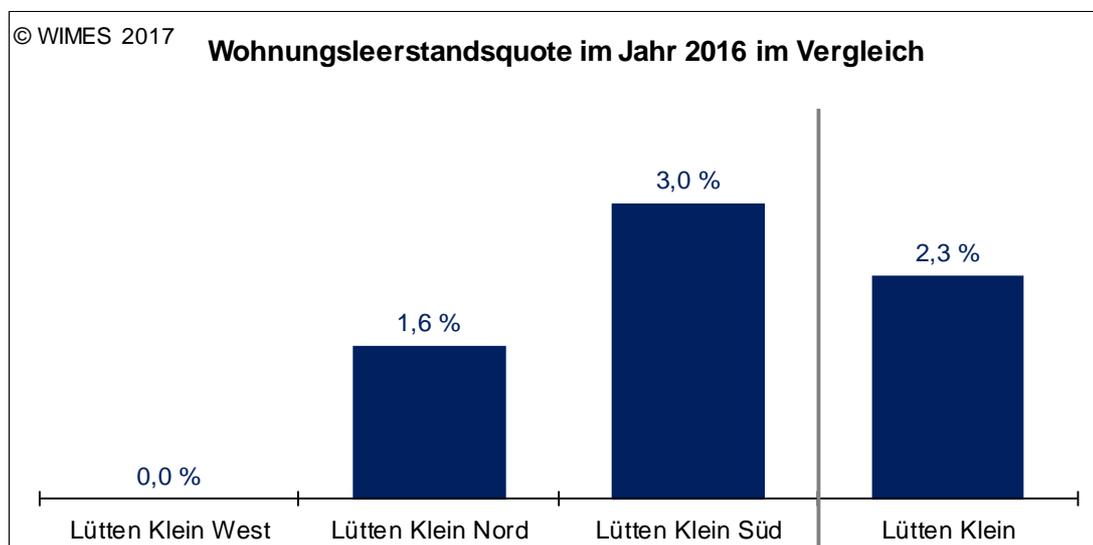
Hinweis: Die Wohnungsleerstandserfassung erfolgte durch Vor-Ort-Begehung. Es handelt sich um eine Stichtagsaufnahme, nicht um strukturelle Leerstände.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Februar 2017 standen 253 WE im industriell errichteten Wohnungsbestand leer. Der Wohnungsleerstand konzentrierte sich auf einige Gebäude, überwiegend in Lütten Klein Süd.

Tabelle 25: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Wohngebieten

	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen
Lütten Klein West	72	0
Lütten Klein Nord	5.497	87
Lütten Klein Süd	5.451	166
Lütten Klein	11.020	253

Abbildung 66: Wohnungsleerstandsquote nach Wohngebieten



Karte 6: Wohnungsleerstand Lütten-Klein



Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand in Lütten Klein lag Ende 2016 bei 11.020 WE, davon standen 253 WE leer (2,3 %). Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 10.767 Haushalten.

Zum 31.12.2016 gab es in Lütten Klein 17.068 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon lebten 303 Personen in Heimen/Einrichtungen. Am Jahresende 2016 waren in Lütten Klein 356 Einwohner mit Nebenwohnsitz gemeldet. Somit fragten insgesamt, unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen/Einrichtungen, 17.121 Einwohner Wohnraum nach. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag nur noch bei 1,59 Personen je Haushalt (Haushaltsgröße mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen).

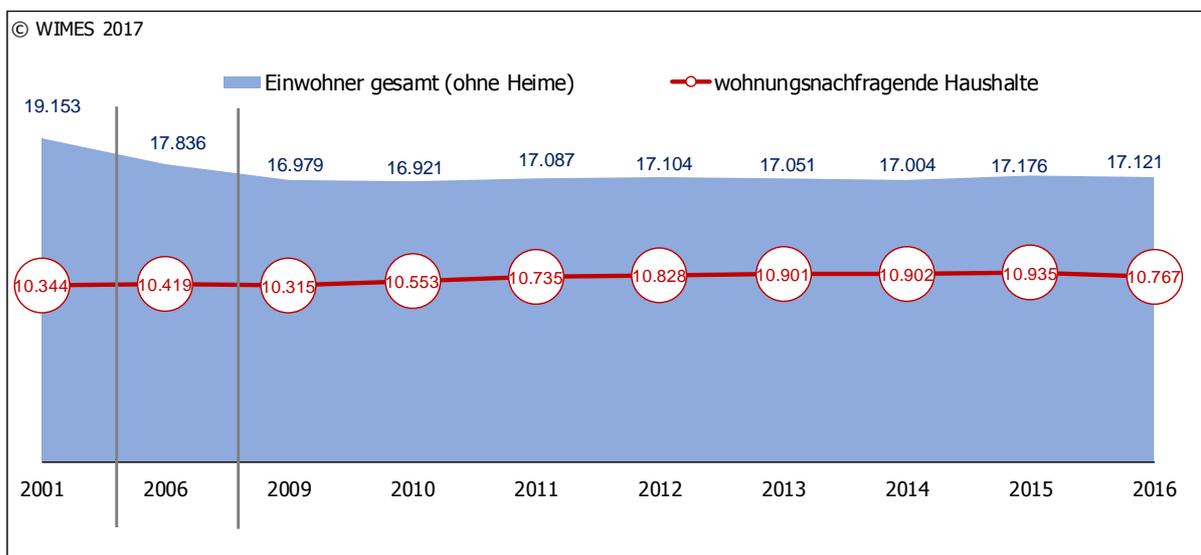
Dies ist der geringste Wert im Vergleich der 21 Stadtbereiche. Die Haushaltsgröße in Lütten Klein verweist auf einen sehr hohen Anteil an Single-Haushalten. Dies ist einerseits auf die hohe Altersstruktur im Stadtbereich zurückzuführen, nach Versterben des Partners bleiben die betreffenden Personen alleine in der Wohnung. Zum anderen ergibt sich auch eine Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz-IV-Empfänger. Angesichts der Altersstruktur und des hohen Anteils von Personen, die soziale Leistungen beziehen, besteht in Lütten Klein die Gefahr der Altersarmut.

Tabelle 26: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

	2001	2006	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ø Haushaltsgröße	1,85	1,71	1,65	1,60	1,59	1,58	1,56	1,56	1,57	1,59

Im Jahr 2016 gab es in Lütten Klein 10.767 wohnungsnachfragende Haushalte mit 17.121 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitz, ohne Einwohner in Heimen/Einrichtungen). Im Jahr 2001 wohnten in Lütten Klein noch 19.153 Einwohner, die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte lag bei 10.344 Haushalten. Das bedeutet, die Zahl der Einwohner hat sich gegenüber 2001 zwar um 2.032 Personen verringert, aber die Zahl der Haushalte ist im gleichen Zeitraum um etwa 423 wohnungsnachfragende Haushalte gestiegen.

Abbildung 67: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte seit 2001 im Vergleich



2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung

Städtebauliche Einordnung

Die städtebauliche Bewertung, wie sie im Teil A der 3. ISEK-Fortschreibung vorgenommen wurde, konzentriert sich auf die Wohngebiete Lütten Klein Nord und Süd. Der Wohnungsbestand in Lütten Klein lag Ende 2016 bei 11.020 WE, der Großteil entfällt auf industriell errichtete Wohnblöcke. Es befinden sich nur 39 Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtbereich Lütten Klein, dazu zählt aber auch die sogenannte Teppichsiedlung am südlichen Rand.



Eher negativ wirkt sich aus, dass in Lütten Klein in den Jahren seit 1990 nicht, wie in vergleichbaren Stadtteilen, eine Ergänzung durch neue Wohngebiete stattfand, und so kaum Alternativen für z. B. junge Familien bestehen, die gern im Stadtbereich bleiben würden.

Der Sanierungsstand der Wohngebäude ist zwar relativ gut, aber die Sanierung vieler Gebäude fand zu Beginn der 1990er-Jahre statt, so dass manche Gebäude schon wieder sanierungsbedürftig sind und auch der Energieverbrauch im Vergleich zu anderen Stadtteilen relativ hoch ist.

Auffällig ist der schlechte Zustand der Schulen an der Danziger Straße sowie der sozialen Einrichtungen an der Ahlbecker Straße (siehe Gliederungspunkt 2.3). Für die Schulen sind bereits Ersatzneubauten vorgesehen.



Die Verkehrsanbindung Lütten Kleins ist sehr gut. Der zentrale Einkaufsbereich mit der Fußgängerzone bildet ein sehr positiv wahrgenommenes Zentrum für den gesamten Nordwesten. So ist die städtebauliche Gesamtbewertung Lütten Kleins im Vergleich mit den anderen Plattenbaugebieten durchaus gut.

Auffällig positiv für Lütten Klein waren auch die im gesamten Stadtbereich geordneten und zum Großteil verschließbaren Müllstellplätze und Sperrmüllplätze.



Zustand der Verkehrs- und Freiflächen

Auch in Lütten Klein sind nur sehr wenige Bereiche der Gehwege saniert, und auch bei den Straßen nur einige Abschnitte der Hauptstrecken. Gerade für die vielen Älteren sind gerade die Gehwege ein ernsthaftes Problem.



In mehreren Quartieren gibt es interne Erschließungsstraßen ohne Gehwege, hier sollte im Zuge von Umfeldgestaltungen Abhilfe geschaffen werden.

Auch die Radverkehrsführungen an den Hauptachsen, insbesondere die Zuführungen zum geplanten Radschnellweg an der B103/105 sind verbesserungswürdig; ebenso die Verbindungen ins westliche Umland sowie nach Lichtenhagen und Evershagen.

In einigen Quartieren beklagen die Anwohner einen hohen Parkdruck – z.B. im Bereich der Rügener Straße.

Es gibt zwar entlang der Turkuer Straße einen zentralen Grünbereich, dieser ist allerdings relativ klein und bietet nur geringe Aufenthaltsqualität. Auch eine klar definierte und gut ausgestattete Wegeführung gerade zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Stadtbereichs fehlt. Es gibt zwar Wegeverbindungen, diese sind aber nicht gut vernetzt gestaltet und haben keine Aufenthaltsqualitäten. Neben den möglichen äußeren Nord-Süd-Wegeachsen, St.-Petersburger-Straße und Ostseeallee, gibt es nur zwei weitere Verbindungsmöglichkeiten:

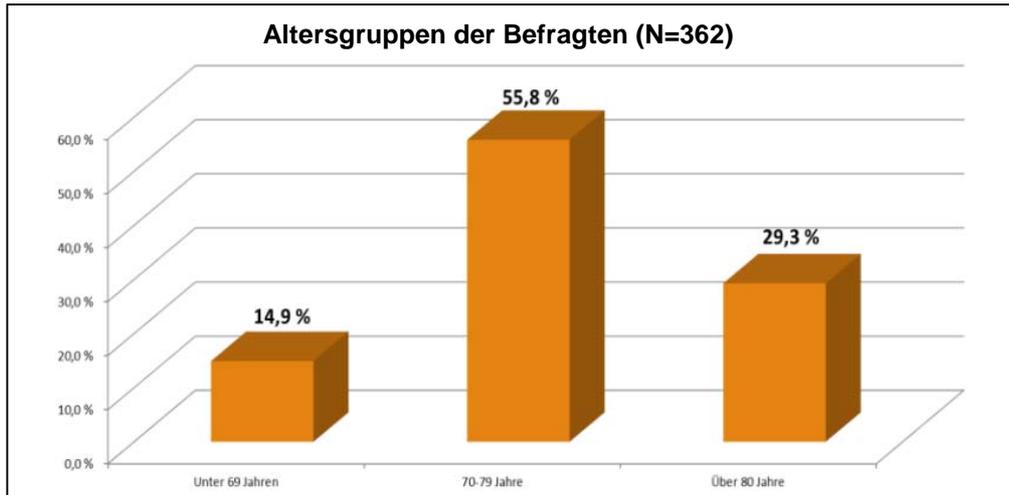
- Verbindung Danziger Straße – Fußweg zum Marktplatz im Bereich Warnowallee 29 a zur Helsinkier Straße sowie zur Stockholmer Straße, wobei die Achse zur Stockholmer Straße fußläufig kaum sichtbar und sehr hindernisreich ist. Es bestehen bauliche Wegemängel an beiden Wegefortsetzungen der Warnowallee, auch der Grünraum östlich der Stockholmer Straße ist ungestaltet und endet zudem im ungestalteten Versorgungsbereich Stockholmer Straße 1 bis 1 d/Kopenhagener Straße 1. Gleiches gilt für den Versorgungsbereich Danziger Straße 40/41. Durch den Entfall der wesentlichen Versorgungsfunktionen, den Bau des Zentrums entlang der Warnowallee und die Straßenbahnanbindung verloren alte Wegeverbindungen an Bedeutung und Qualität.
- Verbindung Turkuer Straße – alte „Mehrzweckhalle“ Warnowallee 25 zur Stockholmer Straße (großer Spielplatz) durch die Hochhausscheibenunterführung sowie zur Osloer Straße. Durch die Neuordnung der Schullandschaft nach der politischen Wende und die Straßenbahnanbindung gibt es andere Wegebeziehungen zwischen den ÖPNV-Haltestellen und Schulen, die oft auch nicht vernetzt gestaltet sind.

Bei den privaten Freiflächen ist zu konstatieren, dass der grundlegende Pflegezustand zwar gut ist, es weiterhin aber nur sehr wenig Aufenthaltsqualität auf den großflächigen Rasenbereichen gibt, die nur gelegentlich durch andere Bepflanzungen aufgelockert werden. Möglichkeiten des Aufenthalts geben bestenfalls die Spielplätze, eine direkte Nutzung des wohnungsnahen Freibereichs ist die Ausnahme. Erwähnenswert ist jedoch neben der Gebäudesanierung auch die gute Wohnumfeldgestaltung der WG Warnow.

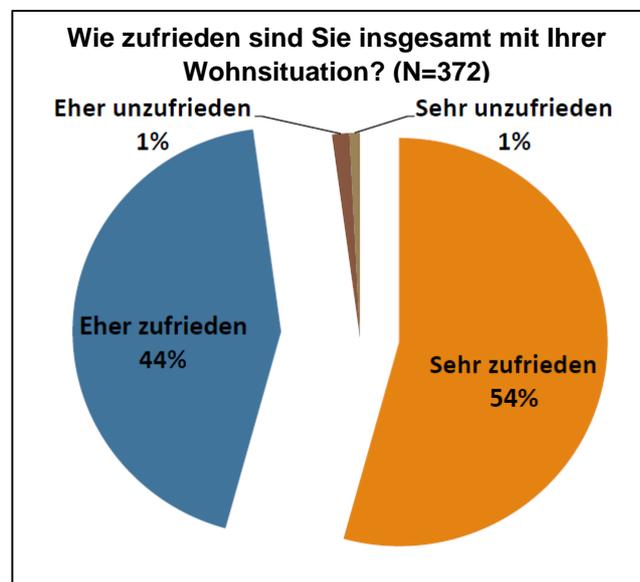


Wohnzufriedenheit und Probleme aus Sicht der älteren Bewohner in Lütten Klein

Hier wird die Einwohnerbefragung zum Projekt „Alter werden in Lütten Klein“² zugrunde gelegt. Durch den Landesverband Sozialpsychiatrie Mecklenburg-Vorpommern e.V. erfolgte eine Befragung der Einwohner ab 65 Jahre im Stadtbereich Lütten Klein zum Thema „Älter werden in Lütten Klein“. In Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement, dem Seniorenbeirat sowie Vereinen und Unternehmen aus Lütten Klein wurden im Frühjahr 2015 rund 900 Fragebögen verteilt, der Rücklauf lag bei 375 Fragebögen. Damit wurden rund 10 % der Grundgesamtheit der Einwohner ab 65 Jahre in Lütten Klein in die Befragung einbezogen. Der Schwerpunkt der Befragten lag auf der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren.



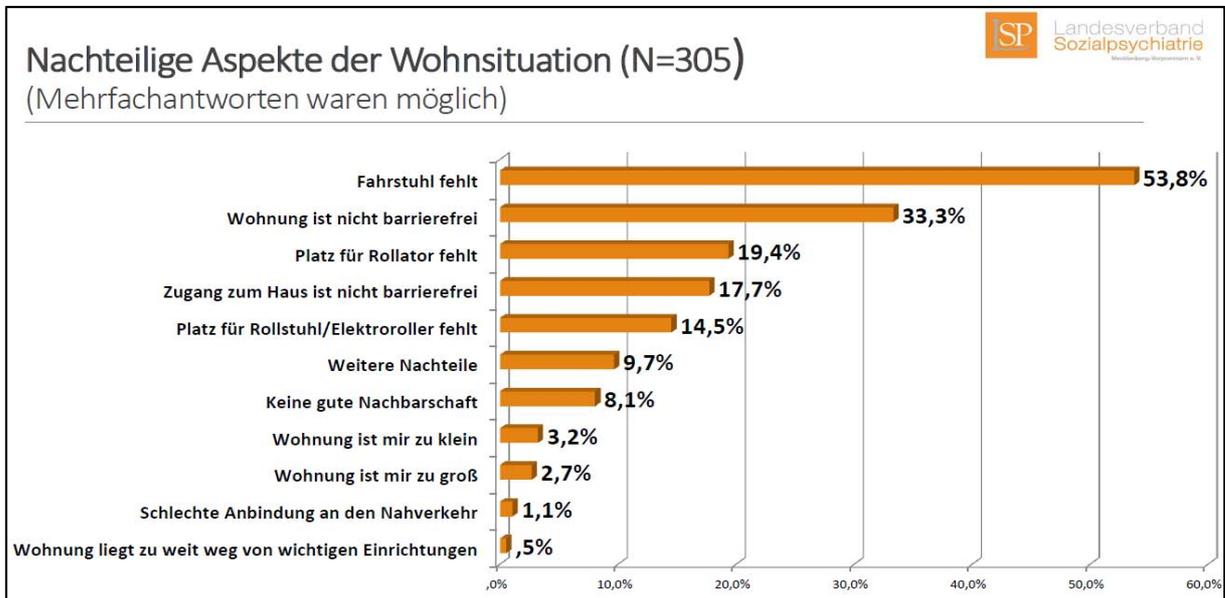
Im Ergebnis der Befragung zeigte sich eine sehr hohe Zufriedenheit mit der individuellen Wohnsituation. Lediglich 2 % der Befragten waren mit ihrer Wohnsituation eher unzufrieden bis sehr unzufrieden.



Gesondert zu den nachteiligen Aspekten der Wohnsituation befragt, wurde vor allem das Fehlen eines Fahrstuhls, die mangelnde barrierefreie Gestaltung der Wohnung und Hauszüge sowie fehlender Stauraum für Rollatoren bzw. Rollstühle/Elektrorollen genannt. Dies korreliert mit der Altersstruktur/dem hohen Anteil der älteren Bevölkerung in Lütten Klein und hängt auch mit dem Entstehungszeitpunkt der Wohnungen in den 1960er- und 1970er-Jahren zusammen.

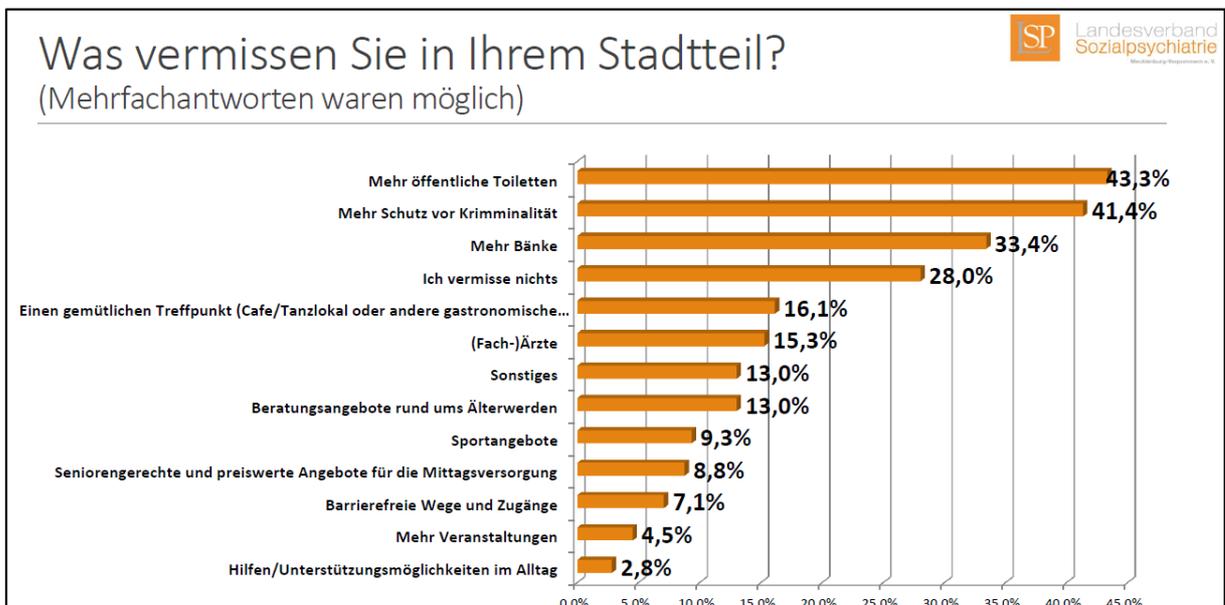
² Quelle Abbildungen: Landesverband Sozialpsychiatrie Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Der damalige Wohnungsneubau war zumeist nicht barrierefrei bzw. barrierearm konzipiert. Dies verweist auch auf die Notwendigkeit weiterer Wohnraumanpassungen an die Bedürfnisse der Mieter, damit in höherem Alter ein Umzug aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen und damit verbundener körperlicher Einschränkungen nicht zwingend notwendig wird.



Neben der individuellen Wohnsituation ergab die Befragung mit einem Anteil von 97 % auch eine hohe Zufriedenheit mit dem Stadtbereich Lütten Klein im Allgemeinen.

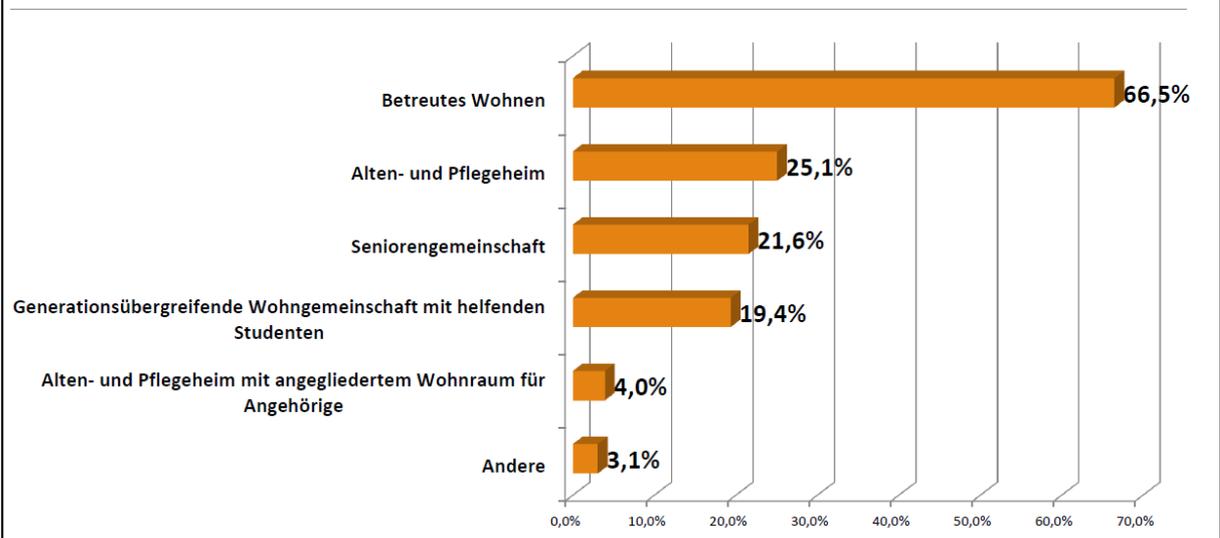
Danach gefragt, was die Einwohner in Lütten Klein vermissen, standen vor allem mehr öffentliche Toiletten (43,3 %) und mehr Bänke (33,4 %) im Vordergrund. Dies verweist auf Aspekte, die gerade die Lebensqualität älterer Menschen beeinträchtigen. Ein wichtiger Aspekt war auch der Schutz vor Kriminalität (41,4 %).



Nur 2 % der Befragten, planen aus Lütten Klein zu verlassen, ziehen also einen Umzug in Erwägung. Dies korreliert mit den hohen Werten der Zufriedenheit mit der individuellen Wohnsituation als auch mit Lütten Klein im Allgemeinen.

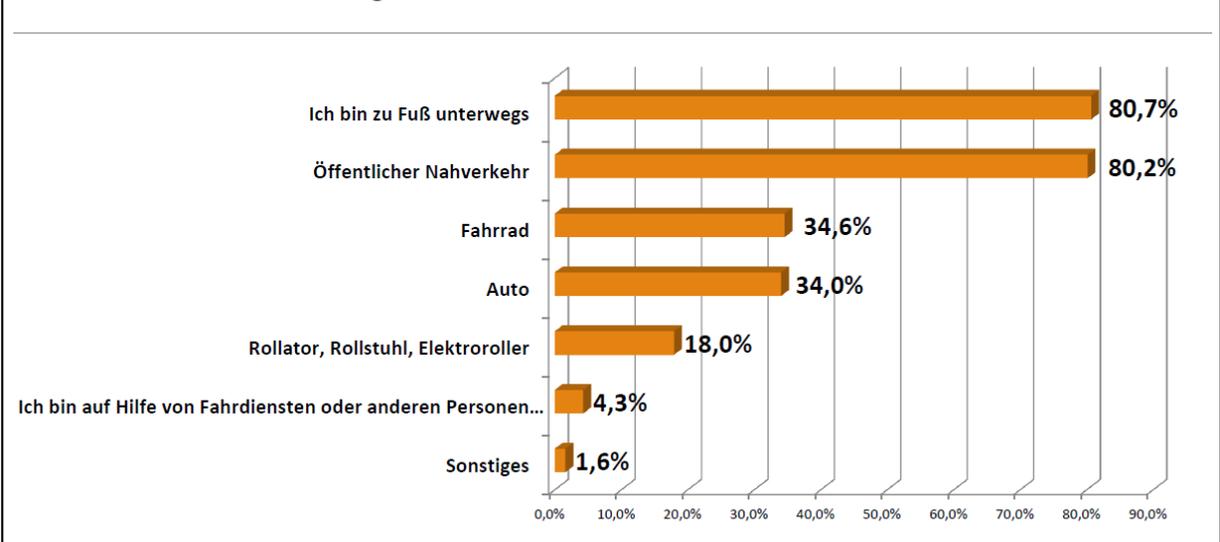
Im Falle einer konkreten Pflegebedürftigkeit können sich 57 % der Befragten in Lütten Klein vorstellen aus der eigenen Wohnung auszuziehen. Dabei wird das Betreute Wohnen bevorzugt (66,5 %), Alten- und Pflegeheime kommen weniger in Frage (25,1 %).

In welcher Wohnform können Sie sich vorstellen bei erhöhtem Hilfebedarf zu leben? (N=317)
(Mehrfachantworten waren möglich)



Ein wichtiger Aspekt der Lebensqualität älterer Menschen ist die Mobilität. Der Großteil der befragten Senioren in Lütten Klein war mit der Mobilität zufrieden. Unzufrieden äußerten sich nur 13 % der Befragten. Dies spiegelt auch die gute Anbindung Lütten Kleins an den ÖPNV per S-Bahn, Straßenbahn und Bus wider. Dementsprechend gaben auch 80,2 % der Befragten an, in der Regel als Fortbewegungsmittel den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen. Ähnlich hoch fiel der Anteil derjenigen aus, die zu Fuß unterwegs sind (80,7 %).

Welche Fortbewegungsmittel nutzen Sie in der Regel? (N=373)
Mehrfachantworten waren möglich



Befragt wurden die Senioren in Lütten Klein auch zu ihren Aktivitäten. An erster Stelle stand dabei die Begegnungsstätte, gefolgt von der Ortsgruppe, von Sportvereinen und den Gartenvereinen.

3 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung

Der Stadtbereich Lütten Klein wurde, wie bereits in der 2. ISEK-Fortschreibung, auch im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Rostock (Teil A) als Stadtumbaugebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf eingestuft.

Lütten Klein ist durch eine zunehmende Überalterung gekennzeichnet. Hinzu kommt ein hoher Anteil sozialschwacher Haushalte, die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zu den anderen Stadtbereichen Rostocks sehr hoch.

39,6 % der Einwohner im Wohngebiet Lütten Klein Nord sind 65 Jahre und älter. In Lütten Klein Süd sind es 31,3 % in dieser Altersgruppe. Der hohe Anteil der älteren Einwohner ist vor allem bedingt durch die Baufertigstellung des Stadtbereiches Ende der 1960er- bzw. Anfang der 1970er-Jahre und den damaligen Einzug junger Leute.

Im städtebaulichen Bereich liegen die Mängel im Bereich der öffentlichen Freiflächen und bei einzelnen sanierungsbedürftigen Einrichtungen.

Lütten Klein ist bisher in keinem Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Das ISEK-Teilkonzept für Lütten Klein soll jedoch Grundlage für die Einwerbung von Städtebaufördermitteln und Mittel anderer Programme sein.

4 Entwicklungspotentiale im öffentlichen und privaten Bereich Maßnahmenkonzept

Wichtig, und im Plan nicht einem bestimmten Ort zuzuschreiben, ist für Lütten Klein die Reaktion auf die zunehmende Überalterung und die Bereitstellung entsprechender Angebote in sozialen Bereichen. Auch die Sanierung der Gehwege und attraktivere private und öffentliche Freiflächen sowie die Ergänzung um neue Angebote im Wohnungsbereich würden die Situation erheblich verbessern.

Zu den bereits geplanten Maßnahmen gehören:

Gemeinbedarf

- Schul- und Hortneubau Grundschule "Lütt Matten" Turkuer Straße 59 a (Kapazitätserweiterung). Die Maßnahme befindet sich bereits in Durchführung.



- Sanierung der Freianlagen "Erasmus Gymnasium" Kopenhagener Straße 3
- Modernisierung der Kita "Sonnenkinderhaus" Helsinkier Straße 40
- Sanierung Sporthallen Kopenhagener Straße 5 a, 5 b

- Spielfeld südlich der Sporthallen Kopenhagener Straße 5 a, 5 b



- Neubau des Pflegeheims „AlexA“-Seniorenresidenz, Binzer Straße 40 a. Die Maßnahme befand sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bereits in Durchführung, feierliche Einweihung/Eröffnung Oktober 2017.

Wohnungsbau

- Neubau Wohnanlage Ostseeallee 15 a bis 15 c. Die Maßnahme befindet sich bereits in Durchführung, Fertigstellung 2017.



- Neubau auf der Rückbaufläche der ehemaligen Schule, Kopenhagener Straße 5



- Neubau der WG Union auf dem Gelände der ehemaligen Allende-Klinik, Rigaer Straße
- Neubebauung am Westrand der Ostseeallee Süd

Straßen, Geh- und Radwege

- Einbau Mittelinsel im Bereich Helsinkier Straße 20 (Schule für Lernbehinderte)
- Erneuerung Westbereich Warnowallee
- Errichtung eines Radschnellweges entlang der Stadtautobahn zwischen Stadtzentrum und Warnemünde

Private Freiflächen

- Diese sind, was die großen Wohnblocks der Wohnungsunternehmen angeht, wie auch in den anderen Stadtbereichen weitgehend als „Abstandsgrün“ ohne jede Aufenthaltsqualität gestaltet.
- Im Unterschied zu anderen Stadtquartieren findet keine oder zumindest kaum eine Nutzung durch die Anwohner statt. Grundproblem hierbei ist, dass durch die großen Flächen ohne jede Abgrenzung eine Identifizierung der privat nutzbaren Bereiche nicht möglich ist und eine Zuordnung zu den Blocks oder gar einzelnen Treppenaufgängen nicht gegeben ist.
- Um diese Situation zu verändern, wäre es wünschenswert, wenn wenigstens einige der Wohnungsbauunternehmen eine klare Zuordnung der den Häusern zugehörigen Flächen vornehmen würden.

Weitere notwendige Maßnahmen sind:

- Städtebauliche Neuordnung Schulkomplex Berufliche Schule und Förderzentrum Danziger Straße (nach Verlagerung der Schulstandorte)



- Modernisierung der sozialen Einrichtungen und des Umfelds, Ahlbecker Straße 7, 7 b
- Entwicklung des Westrandes an der Ostseeallee im Nordbereich (Wohnungsbau)
- Aufwertung und Ergänzung des zentralen Grünbereichs entlang der Turkuer Straße
- Untersuchung des Bereichs Kopenhagener Straße/Helsinkier Straße zur Ergänzung der Wohnnutzung
- Modernisierungsbedarf Gebäude und Außenanlagen der Kita „Lütt Kinnerhus“, Usedomer Straße 50
- Modernisierungsbedarf Gebäude und Außenanlagen DRK-Jugendhilfeverbund „Blinkfeuer“, Danziger Straße 42

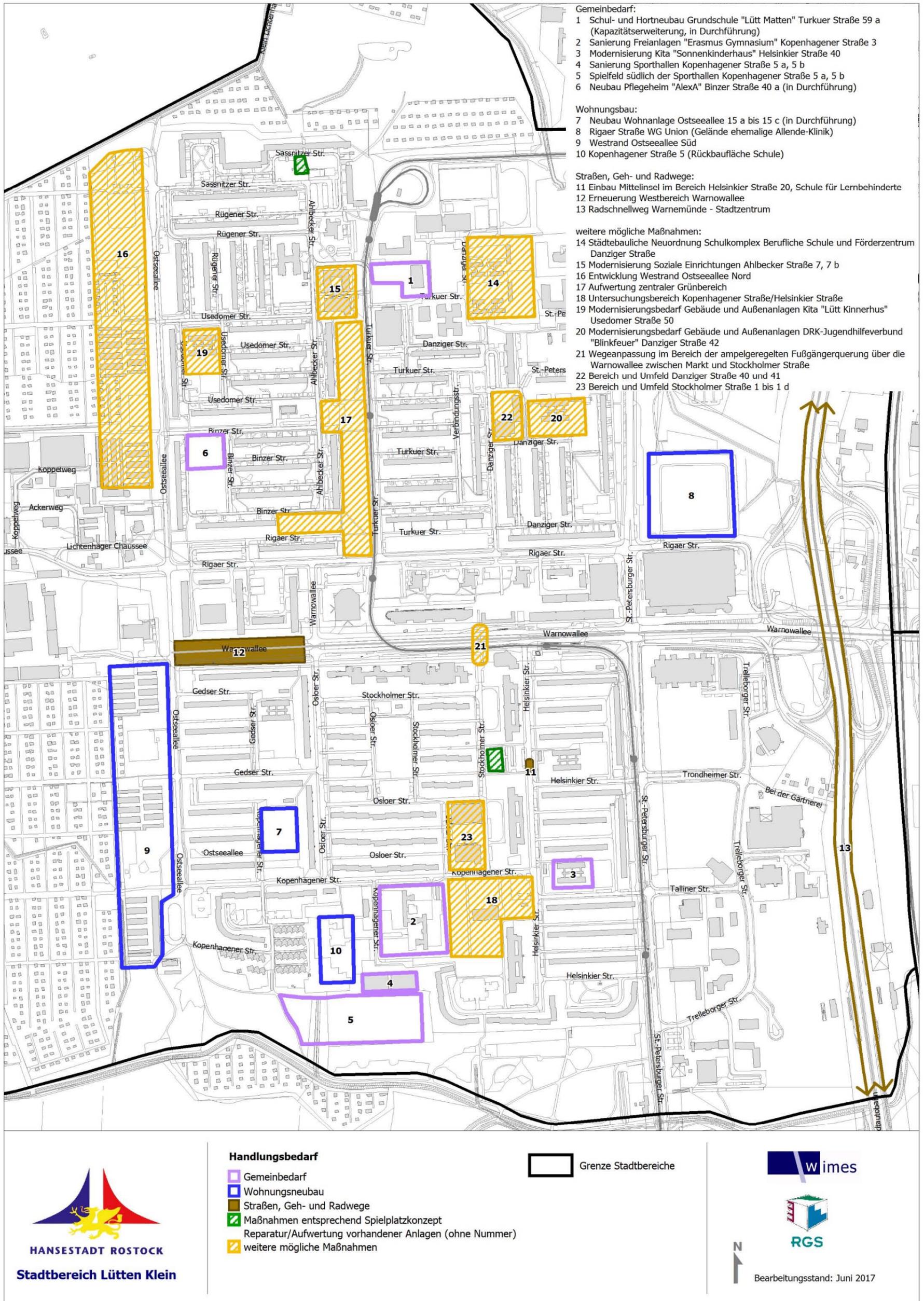


- Wegeanpassung im Bereich der ampelgeregelten Fußgängerquerung über die Warnowallee zwischen Markt und Stockholmer Straße
- Bereich und Umfeld Danziger Straße 40 und 41
- Bereich und Umfeld Stockholmer Straße 1 bis 1 d
- Wegeanpassung zwischen Penny-Markt-Grundstück Kopenhagener Straße 1 und öffentlichen Gehwegen
- Verbesserung der Wegebeziehungen ÖPNV – Schulen
- Aufwertung der Nord-Süd-Wegeachse Danziger Straße – Markt – Stockholmer Straße
- Verbesserung der Radwegführungen an den Hauptachsen Richtung B103/105
- Verbesserung der Geh- und Radwegführungen Richtung Lichtenhagen, Evershagen und Dorf Lichtenhagen
- Aufwertung der Haltestelle Lütten Klein-Zentrum und des S-Bahnhofs/Busbahnhofs

Der derzeit ersichtliche Handlungsbedarf für die nächsten Jahre ist im folgenden Plan der geplanten Maßnahmen dargestellt.

Alle diese Maßnahmen sollten durch die Erstellung eines Rahmenplans für den Stadtteil untersetzt, ergänzt und qualifiziert werden.

Plan 7: Handlungsbedarf in Lütten Klein



Teilkonzept Lichtenhagen

1 Vorbemerkungen

Lichtenhagen ist ein Stadtbereich im Nordwesten Rostocks. Das Neubaugebiet wurde nach einem kleinen, in der Nähe gelegenen Dorf, einer mittelalterlichen Siedlung im „Hägerort“ benannt, welches südwestlich an den Stadtbereich angrenzt und zur benachbarten Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gehört. Ältere Bebauungsstrukturen westlich des namensgebenden Kirchdorfs sind noch heute erkennbar, wie die Haussiedlung Klein Lichtenhagen (Südseite Immenbarg), Einzelhöfe aus dem 19. Jahrhundert (Elmenhorster Weg und Groß Kleiner Weg) sowie die 1942 entstandene, so genannte Holzhaussiedlung (Grabower Straße) mit einfachen Einfamilienhäusern zur Unterbringung von Technikern der Arado-Flugzeugwerke.

Die Plattenbausiedlung entstand zwischen 1971 und 1976 und umgab die Holzhaussiedlung, die somit erhalten werden konnte. Begonnen wurde mit den Sechsgeschossern, Anfang der 1980er-Jahre folgten drei elfgeschossige Hochhausscheiben (Neustrelitzer Straße 5-6, das sogenannte Sonnenblumenhaus in der Mecklenburger Allee 13-19, Ratzeburger Straße 10-12). Es entstanden insgesamt 6.925 Wohnungen für damals rund 18.000 Einwohner.

Während die Kitas wohnungsnah in die Wohnblockinnenhöfe der Plattenbausiedlung gesetzt wurden, entstanden Schulen und Heime sowie weiterführende Ausbildungsstätten westlich und südlich dieser (Sternberger Straße, Schleswiger Straße, Ratzeburger Straße, Möllner Straße) Jeweils im Norden und Süden gab es eine Versorgungseinrichtung (Bützower Straße 12, Ratzeburger Str. 7/8). Weitere Läden und Dienstleistungsangebote säumten den bereits 1984 unter Denkmalschutz gestellten, hochwertigen Grünraum „Lichtenhäger Brink“, der Teil der Wegebeziehungen zwischen beiden Versorgungsbereichen war.

Nachverdichtungen im Wohnungsbau zu DDR-Zeiten erfolgten im geringen Umfang im Einfamilienhausbau westlich und nördlich der Plattenbausiedlung (Elmenhorster Weg, Warener Straße); ebenso im Geschosswohnungsbau durch Punkt- bzw. Würfelhäuser (Schleswiger Straße 8-13, Richtenberger Straße 11-12, Warener Straße 52, 53).

Nach 1990 wurden das Lichtenhäger Zentrum sowie weitere Wohnbereiche entwickelt: Anfang der 1990er Jahre die kleine Einfamilienhaussiedlung in der Schleswiger Straße 14-25, Mitte der 1990er-Jahre das so genannte Wohngebiet „Ostseewelle“ auf der Basis des Bebauungsplans 02.W.24 „Klein Lichtenhagen“, die die alte Haussiedlung integrierte, und ab 2010 das Wohngebiet „Kalverweiden“ auf der Basis des Bebauungsplans 02.W.149 „Auf dem Kalverrad“. Letztgenannte Wohngebiete beinhalten eine Wohnformmischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau; es handelt sich i.d.R. um Privateigentum.“

Städtebau

Der Stadtbereich Lichtenhagen galt in den 1970er- und 1980er-Jahren in der DDR als ein Musterbeispiel für einen gelungenen Städtebau. Die Fußgängerzone, der Lichtenhäger Brink, bildet den Mittelpunkt dieses Stadtteils. Anders als in anderen, für die Plattenbauarchitektur der früheren DDR typischen Neubauvierteln, wurde mit dem „Brink“ jedoch ein eher ungewöhnliches Kleinod geschaffen. Anstelle der üblichen geraden, breiten Straßenzüge oder Einkaufspassagen wird dieser von Brunnen und verwinkelten Ecken bestimmt.

Die Wohnblocks wurden rechtwinklig zu Höfen zusammengesetzt und es wurden auch sog. „Ecklösungen“ gebaut, kleine, eingeschossige Plattenbauten, die in die rechten Winkel der sechsgeschossigen Wohnblöcke hineingesetzt wurden. Diese beherbergten verschiedene Einrichtungen wie soziale Beratungs-/Begegnungsstätten, Kneipen oder Friseurgeschäfte.

Kennzeichnend für den Plattenbau war die Verwendung von Fassadenelementen mit Keramikplatten, die an Ziegelmauerwerk (Rotklinker) erinnern und Bezug auf die in der Region typische Bauweise nehmen sollten. Besonders aufwändig gestaltet war die Fassade (Stirnseite) des Sonnenblumenhauses.

Mit der Modernisierung der Plattenbauten nach der Wende ging der ursprünglicher kohärente Eindruck in Teilen verloren, allerdings wurde das ganze Stadtviertel auch farbiger.

Gleichzeitig mit der Wohnbebauung entstand eine Reihe von Schulen mit Sporthallen im nördlichen und südlichen Außenbereich von Lichtenhagen. Aufgrund der Karree-Anordnung der Wohnbauten wurden die Kindertagesstätten, jeweils mit Kinderkrippe und Kindergarten, in die Höfe gebaut.

Eine weitere Bildungseinrichtung wurde mit der Medizinischen Fachschule Rostock im Jahr 1978 eröffnet, heute Berufliche Schule „Alexander Schmorell“. In dieser Fachschule erfolgte die Ausbildung medizinischer Fachkräfte. Ab 1990 erstanden auch in Lichtenhagen neue Wohngebiete (Ostseewelle, Kalverradd, Immenbarg und Möhlenkamp).

Lichtenhagen ist an das örtliche S-Bahn-Netz, an den Linienbus und das Straßenbahnnetz angebunden. Man erreicht von Lichtenhagen aus in wenigen Minuten Warnemünde und Diedrichshagen. Auch die Anbindung an das Stadtzentrum der ist über die Stadtautobahn gut.

Nach 1990 haben sich auch in Lichtenhagen starke städtebaulich-räumliche und funktionelle Veränderungen ergeben, vor allem durch:

- die Schulreform mit neuen Einzugsbereichen und Wegfunktionen,
- die zum 28.11.2003 erfolgte Anbindung des Stadtbereichs an das Straßenbahnnetz, wodurch der südliche Teil nun weniger gut angebunden ist, als vorher mit der Buslinie im Bereich Schleswiger Straße,
- den Zentrumsneubau und die Motorisierung, welche zu einem Bedeutungsverlust der alten Versorgungsbereiche und deren räumlicher Isolation im Wohnumfeld führten.

Infolgedessen ergaben sich wiederum auch bewohnerstrukturelle Veränderungen mit anderen Bedarfen an das Wohnen und das Wohnumfeld.

2 Bestandsanalyse und Bewertung der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation

2.1 Gliederung des Stadtbereiches Lichtenhagen

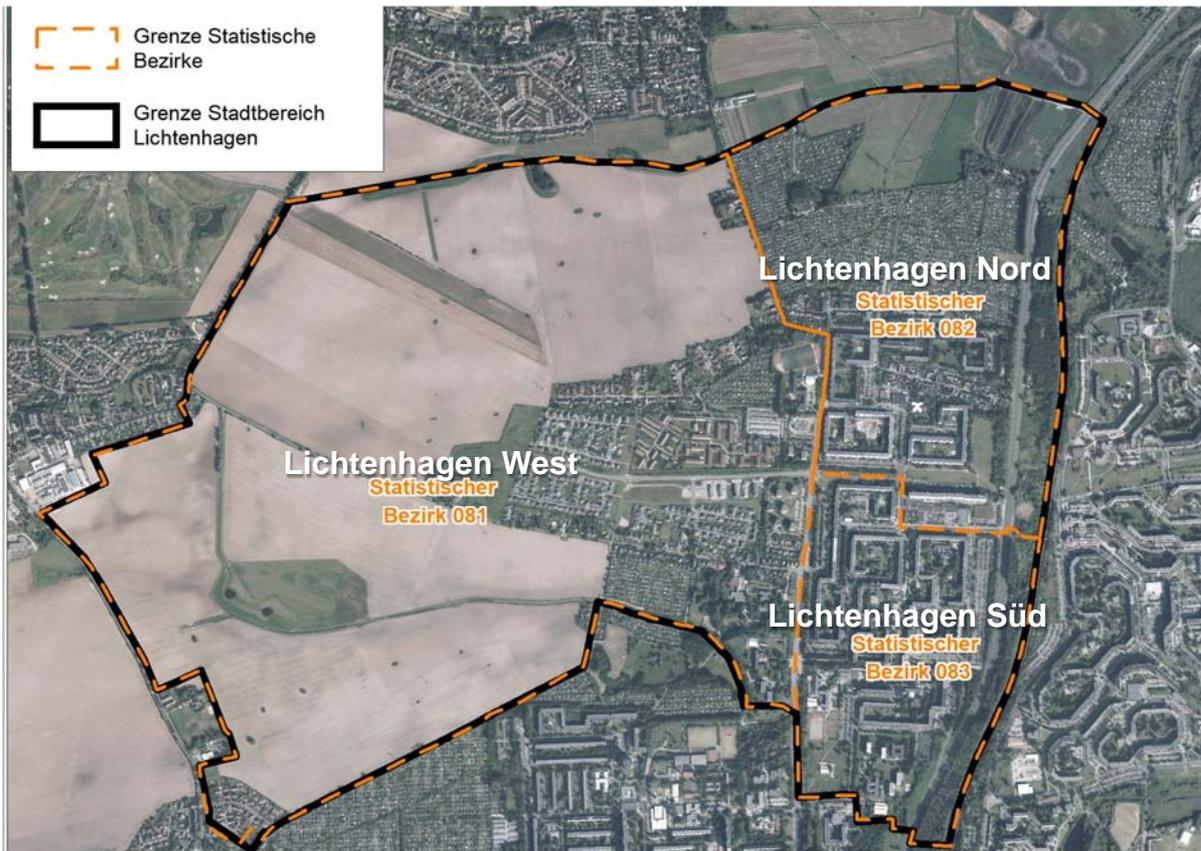
Lichtenhagen gliedert sich in drei statistische Bezirke. Der statistische Bezirk 81 umfasst die neuen Wohngebiete Ostseewelle, Kalverradd, Immenbarg und Möhlenkamp, die nach 1990 überwiegend mit kleinteiliger Bebauung neu errichtet wurden. Dieser Bereich beinhaltet den westlichen Teil Lichtenhagens mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, einigen Geschosswohnungsbauten, Bildungseinrichtungen, Wohnheime, Gemeinbedarfseinrichtungen und einigen Kleingärten (im Folgenden Wohngebiet Lichtenhagen West genannt).

Zu beachten ist: Das Wohngebiet Möhlenkamp beinhaltet 66 Einfamilienhäuser, die Mitte der 1990er Jahre auf der Basis des Bebauungsplans 02.W.25 „Am Möhlenkamp“ am Rand des (namensgebenden) Dorfes Lichtenhagen errichtet wurden. Dieses Wohngebiet ist somit an der südwestlichen Grenze des Stadtbereichs Lichtenhagen gelegen und hat weder einen räumlichen noch funktionellen Bezug zur Plattenbausiedlung und dem „eigentlichen“ Stadtbereich; lediglich eine administrative Zugehörigkeit zu diesem.

Im statistischen Bezirk 82 befindet sich die 1942 entstandene Holzhaussiedlung aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Siedlung wurde in den 1970er- und 1980er-Jahren umbaut mit sechsgeschossigen Plattenbauten. Dieser Bereich beinhaltet den nördlichen Teil Lichtenhagens mit vielen Kleingärten, Reihenhäusern am Nordrand, die Holzhaussiedlung, sechsgeschossige Plattenbauten, zwei elfgeschossige Wohnhausscheiben und das Zentrum (im Folgenden Wohngebiet Lichtenhagen Nord genannt).

Der statistische Bezirk 83 umfasst das Plattenbaugelände, das in den 1970er- und 1980er-Jahren errichtet wurde. Dieser Bereich beinhaltet den südlichen Teil Lichtenhagens mit 6-geschossigen Plattenbauten, dem Lichtenhäger Brink, eine 11-geschossige Wohnhausscheibe, Bildungseinrichtungen und Wohnheime (im Folgenden Lichtenhagen Süd genannt).

Karte 7: Gliederung des Stadtbereiches Lichtenhagen



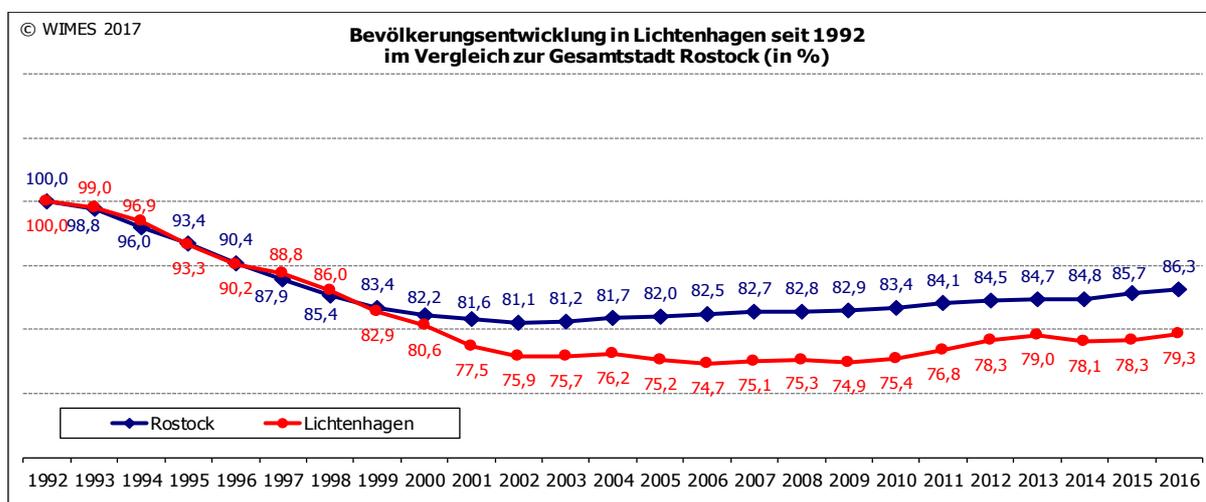
2.2 Sozioökonomische Analyse und Bewertung

Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz)

Die langfristige Betrachtung seit 1992 zeigt, dass der Einwohnerverlust bis zum Jahr 1999 nahezu identisch zur gesamtstädtischen Entwicklung verlief. Danach setzten sich Bevölkerungsverluste in Lichtenhagen fort, während es in der Gesamtstadt zu einer Stabilisierung kam.

Wohnten im Jahr 1992 noch 18.034 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Lichtenhagen, waren es im Jahr 2006 nur 13.467 Personen. Während in der Gesamtstadt bereits seit 2003 ein systematischer Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist, konnte der Stadtbereich Lichtenhagen erst seit 2007 auf leichte Bevölkerungszugewinne auf Grund von Wohnungsneubau verweisen.

Abbildung 68: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Seit dem Basisjahr des Monitorings 2001 erreichte Lichtenhagen zwar einen Einwohnergewinn von 2,4 % (341 Personen), aber der Einwohnerzuwachs in den vergangenen 2 Jahren ist vor dem Hintergrund des Zuzugs von asylberechtigten Flüchtlingen zu bewerten. In den Jahren 2015 und 2016 erfolgte ein Zuzug von rund 375 Ausländern. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung erhöhte sich von 3,1 % im Jahr 2001 auf 7,6 % im Jahr 2016.

Abbildung 69: Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2016

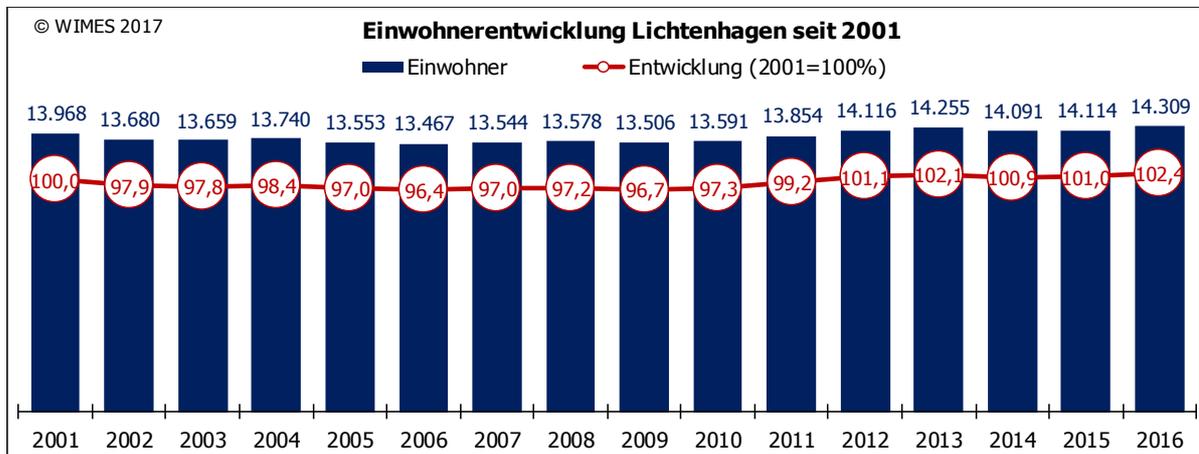
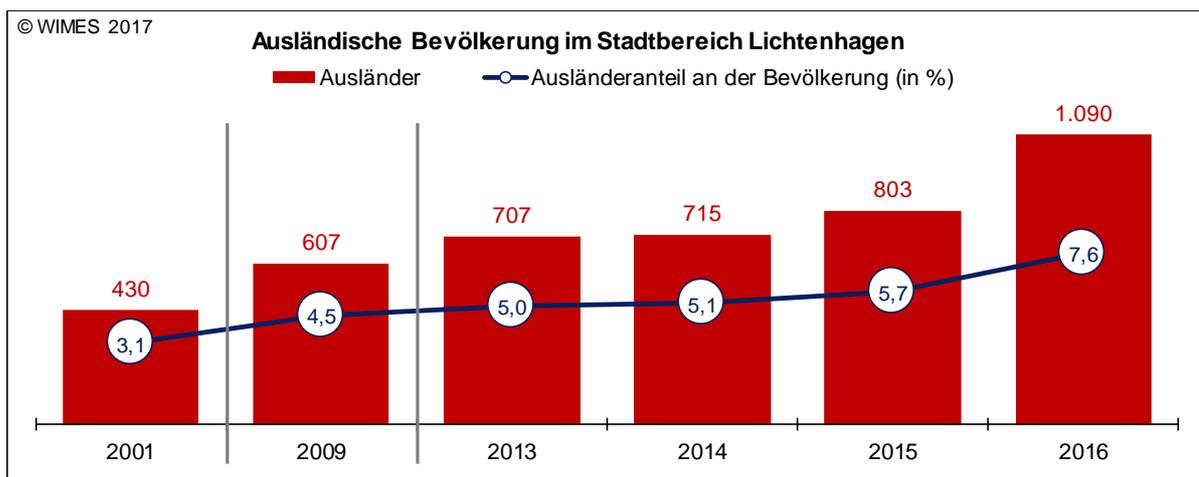


Abbildung 70: Veränderung der Ausländerzahl und des Anteils an der Gesamtbevölkerung

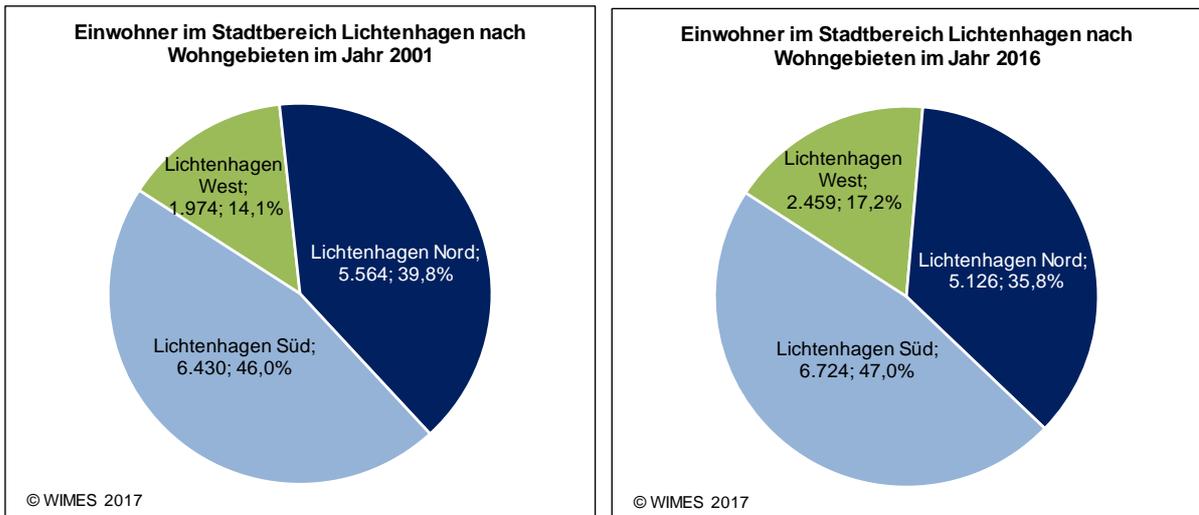


Die Bevölkerung entwickelte sich im Zeitraum 2001 bis 2016 in den Wohngebieten des Stadtbereiches Lichtenhagen sehr unterschiedlich. Der Einwohnergewinn in Lichtenhagen West ist durch den überwiegend kleinteiligen Wohnungsneubau begründet. In Lichtenhagen Süd ist der Einwohnergewinn durch den Zuzug von asylberechtigten Flüchtlingen zu bewerten. Im Plattenbaugebiet Lichtenhagen Nord ist ein Einwohnerverlust von 7,9 % im Zeitraum von 2001 bis 2016 eingetreten.

Tabelle 27: Bevölkerungsentwicklung nach Wohngebieten

	Einwohner Hauptwohnsitz			Entwicklung	
	2001	2009	2016	absolut	in %
Lichtenhagen West	1.974	1.816	2.459	485	24,6
Lichtenhagen Nord	5.564	5.116	5.126	-438	-7,9
Lichtenhagen Süd	6.430	6.574	6.724	294	4,6
Lichtenhagen	13.968	13.506	14.309	341	2,4

Abbildung 71: Einwohnerverteilung in 2007 und 2016 im Vergleich



Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Faktoren bestimmt zum einen durch die Wanderungen (Außenwanderungen und innerstädtische Umzüge) und zum anderen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle).

Abbildung 72: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Lichtenhagen

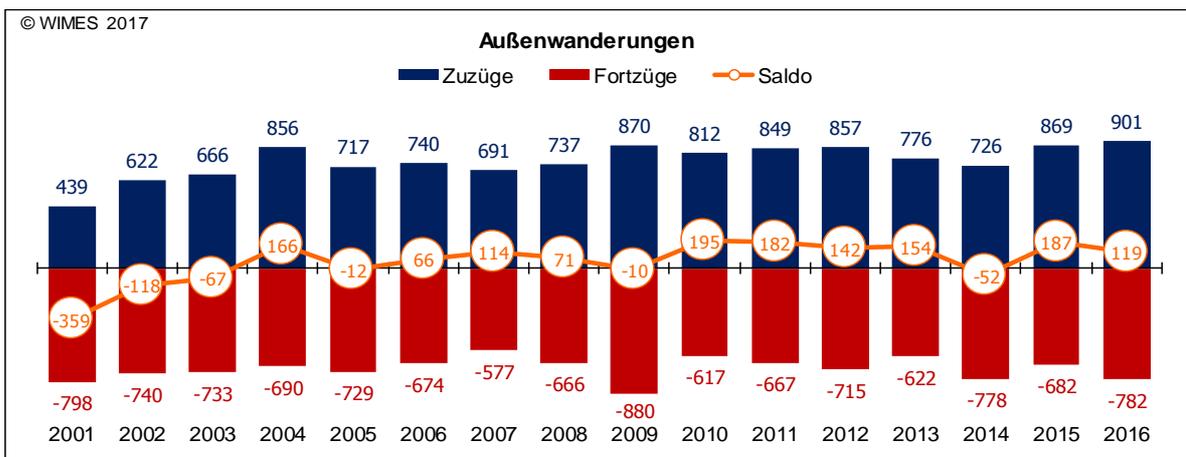
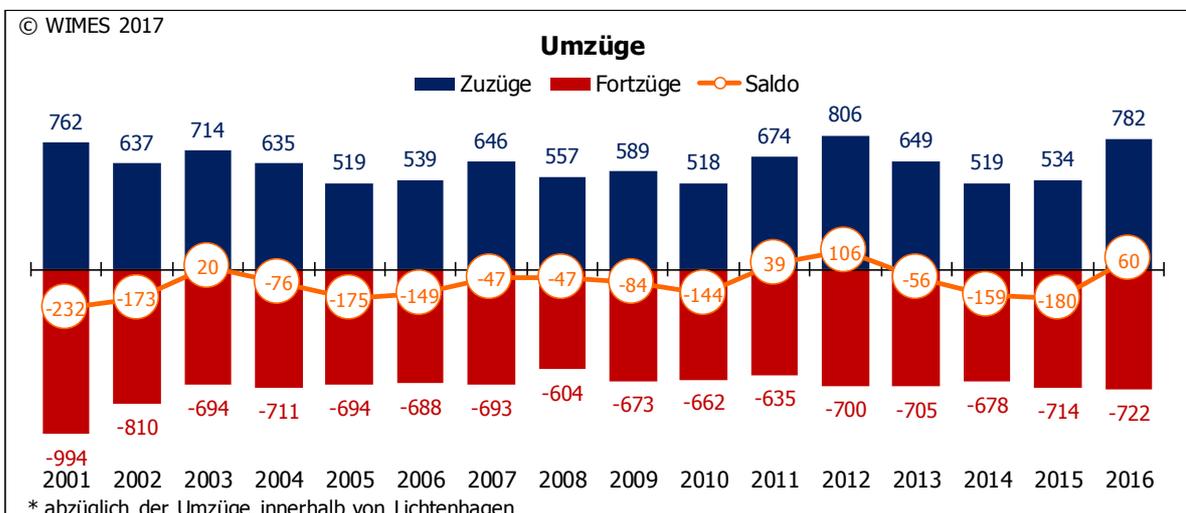


Abbildung 73: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Lichtenhagen



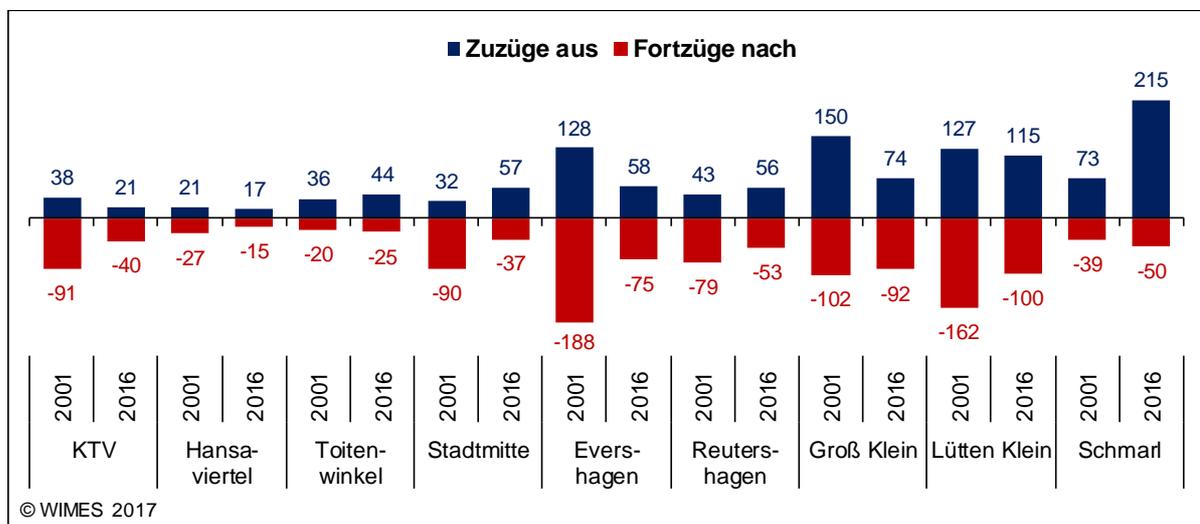
Hohe negative Wanderungssalden gab es nur in den Jahren 2001 und 2002. Überwiegend waren die Wanderungssalden über die Stadtgrenze Rostocks positiv. Die Wanderungsgewinne in 2015 und 2016 begründen sich zum größten Teil durch den Zuzug von Flüchtlingen.

Den Außenwanderungen steht eine hohe innerstädtische Bewegung (Umzüge innerhalb der Hansestadt Rostock) gegenüber, zumeist waren dabei Negativsalden der innerstädtischen Umzüge für die Entwicklung in Lichtenhagen kennzeichnend. Einzig in den Jahren 2003, 2011 und 2012 sowie in 2016 war der Umzugssaldo positiv.

Hinzu kommt ein hohes Umzugsgeschehen innerhalb des Stadtbereiches Lichtenhagen; so zogen 336 Personen im Jahr 2016 innerhalb des Stadtbereiches um.

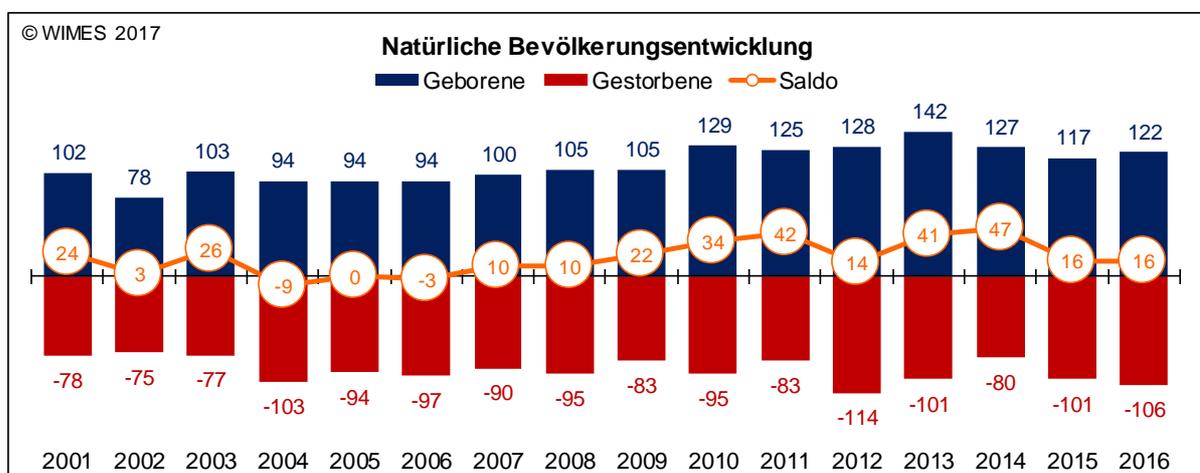
Der positive Umzugssaldo im Jahr 2016 resultiert überwiegend aus Zuzug aus dem Stadtbereich Schmarl. In Schmarl wurde eine Notunterkunft für Flüchtlinge aufgelöst und die asylberechtigten Flüchtlinge wurden auf andere Stadtbereiche Rostocks verteilt.

Abbildung 74: Innerstädtische Umzüge nach ausgewählten Stadtbereichen



Mit Ausnahme der Jahre 2004 und 2006 lag die Zahl der Geburten über der der Sterbefälle in Lichtenhagen. Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wurden somit überwiegend Einwohnergewinne erzielt. Im Jahr 2016 wurden 122 Kinder geboren und 106 Menschen starben, das entspricht einem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 16 Personen.

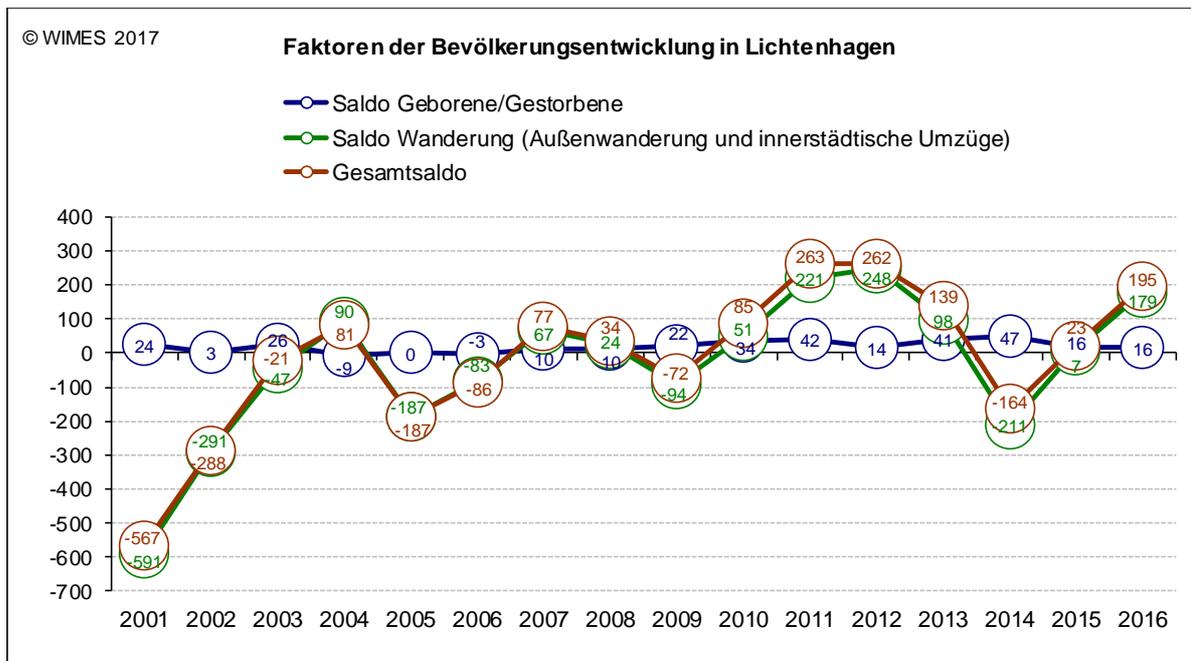
Abbildung 75: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Lichtenhagen



Der Gesamtsaldo verdeutlicht das Verhältnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu den Wanderungen. Im Jahr 2016 lag der Einwohnerzuwachs gegenüber dem Vorjahr bei 195 Personen. Dieser resultierte aus einem Wanderungsgewinn von 179 Personen und einem positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 16 Personen.

Beim Einwohnergewinn 2015 zu 2016 in Lichtenhagen ist zudem die Zuwanderung von Ausländern (+ 287 Personen gegenüber dem Vorjahr) zu berücksichtigen.

Abbildung 76: Faktoren der Einwohnerentwicklung

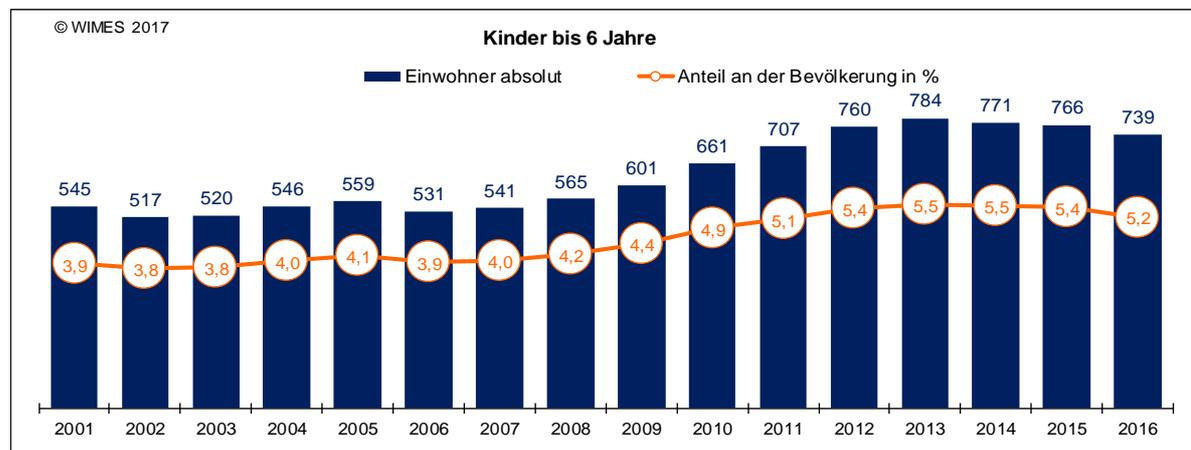


Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Im Vergleich zur Gesamtstadt hat Lichtenhagen eine etwas ältere Altersstruktur. Die Anteile der Kinder und der Jugendlichen im Stadtbereich Lichtenhagen entsprechen in etwa den Anteilen der Gesamtstadt. Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren liegt aber um 3,9 Prozentpunkte unter dem Wert der Gesamtstadt und der Anteil der Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre ist 3,4 Prozentpunkte höher als der in der Gesamtstadt Rostock.

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist im Zeitraum von 2001 bis 2013 bei leichten Schwankungen stetig angestiegen. Ab 2014 nimmt die Zahl auf Grund des Rückgangs der Zahl der potenziellen Mütter leicht ab.

Abbildung 77: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis 6 Jahre



Der Tiefpunkt des Einwohnerverlustes in der Altersgruppe der 6- bis 15-Jährigen auf Grund des Geburtenknicks in den 1990er-Jahren war im Jahr 2006 erreicht, seitdem steigt die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe infolge des Geburtenanstiegs seit der Jahrtausendwende stetig.

Abbildung 78: Bevölkerungsentwicklung – Kinder von 6 bis 15 Jahren

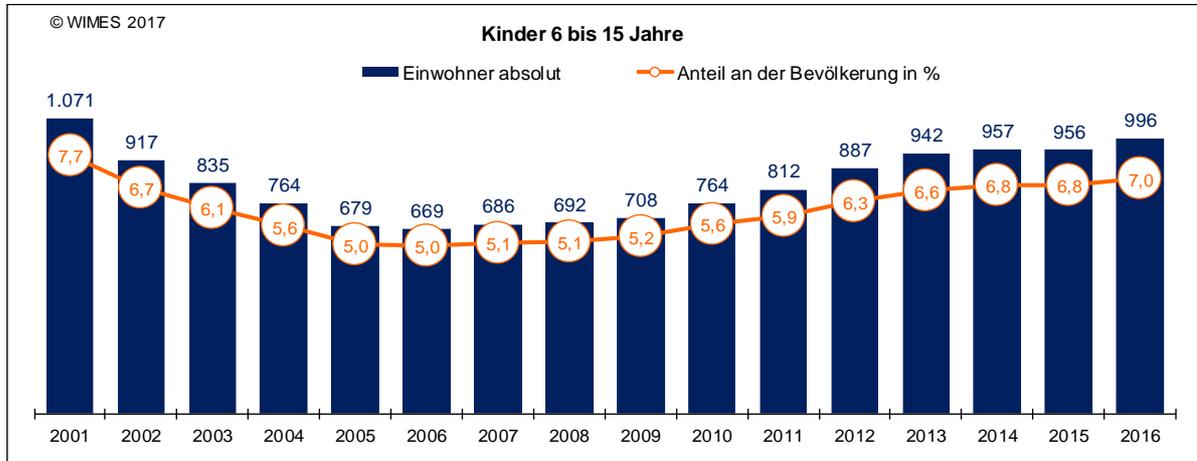
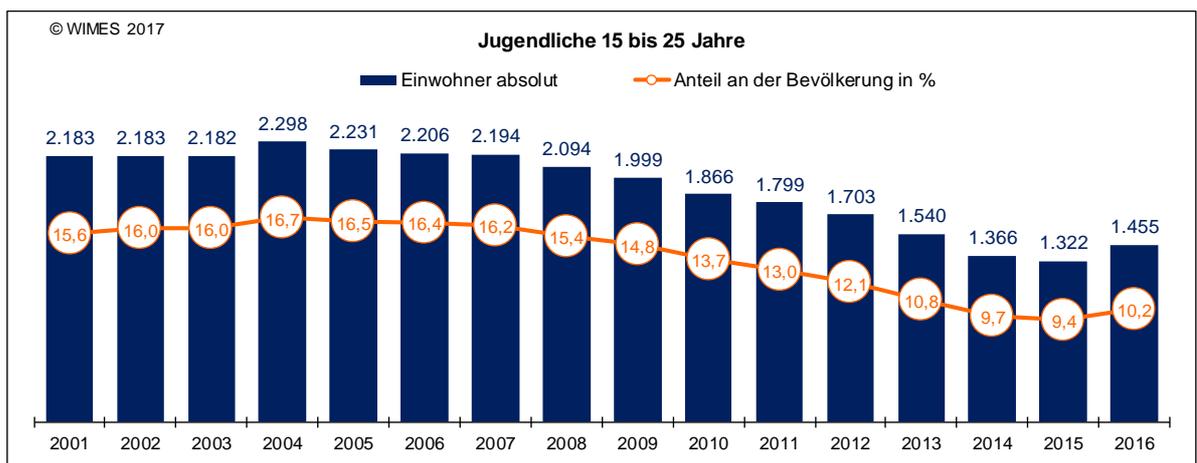


Abbildung 79: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche von 15 bis 25 Jahren



Der Anstieg der Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren in 2016 gegenüber dem Vorjahr begründet sich durch den Zuzug von jungen asylberechtigten Flüchtlingen.

Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter sinkt aufgrund der natürlichen Alterung der Bevölkerung, die Zahl der Senioren ab 65 Jahren steigt stetig an.

Abbildung 80: Bevölkerungsentwicklung – Personen von 25 bis 65 Jahren

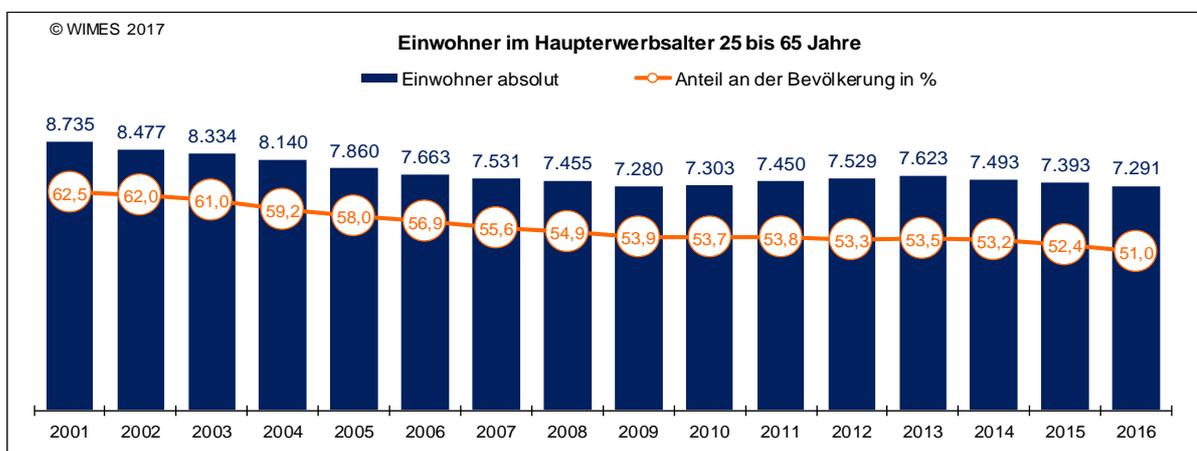
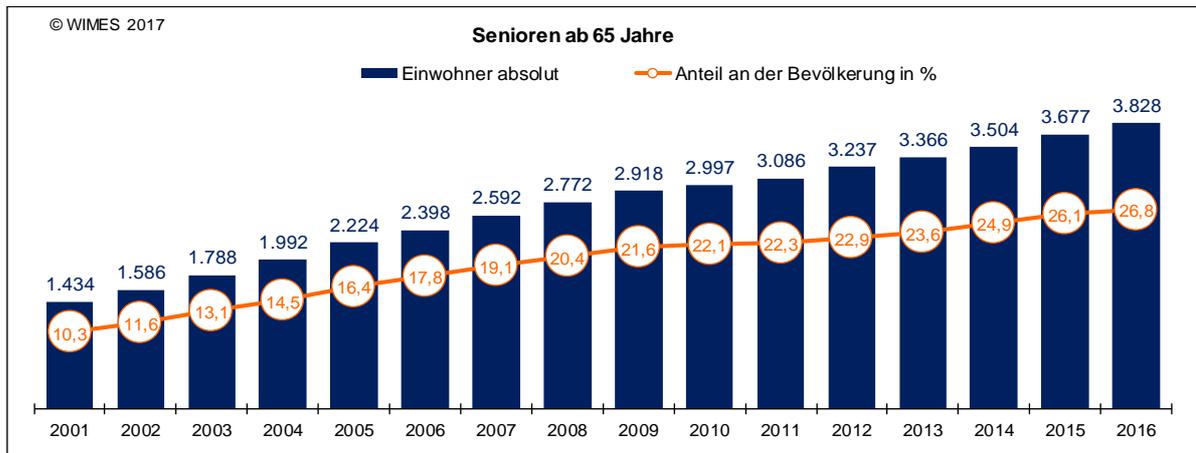


Abbildung 81: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 65 Jahre



Zusammenfassung Altersstruktur

Abbildung 82: Veränderung der Altersstruktur 2001 und 2016 im Vergleich

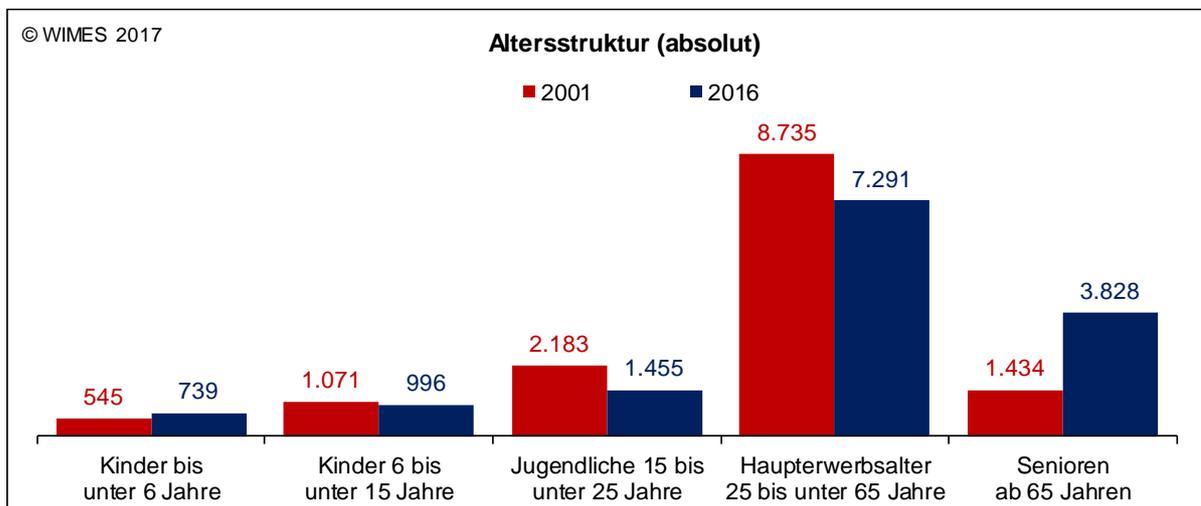
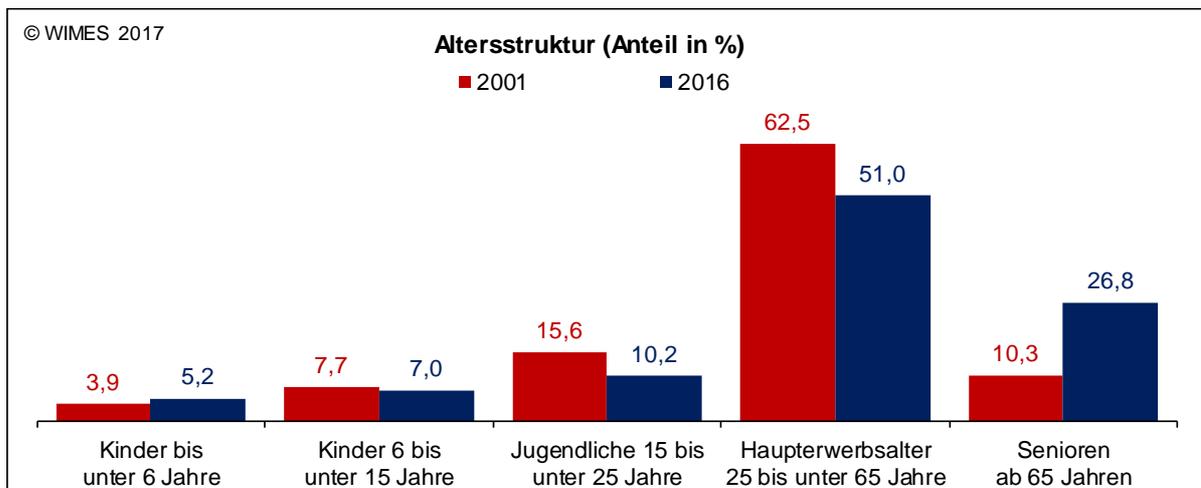


Abbildung 83: Bevölkerungsanteile – ausgewählte Altersgruppen 2001 und 2016 im Vergleich



Nach Wohngebieten betrachtet, zeigt sich eine jüngere Altersstruktur in Lichtenhagen Süd. Der Anteil der Jugendlichen ist hier auf Grund des Zuzugs von asylberechtigten Flüchtlingen im Vergleich der Wohngebiete Lichtenhagens am höchsten und der Anteil der Senioren am niedrigsten.

Abbildung 84: Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust nach Wohngebieten im Vergleich

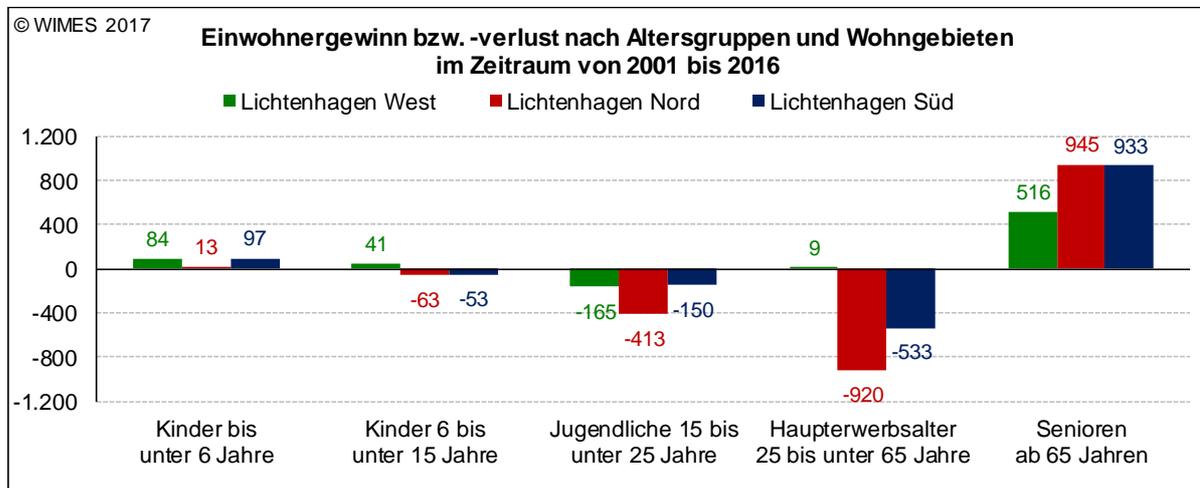
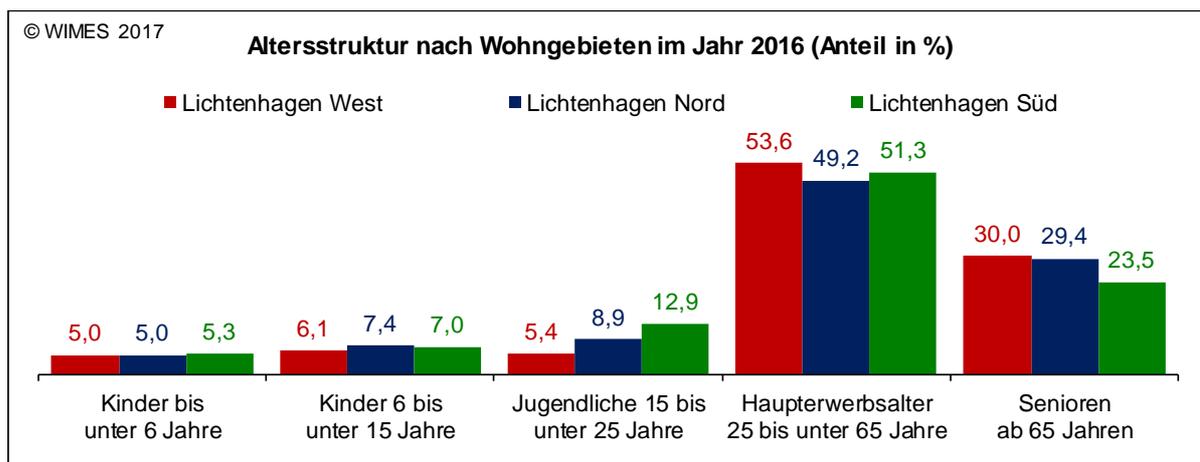


Abbildung 85: Bevölkerungsanteile – ausgewählte Altersgruppen nach Wohngebieten



Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2015 wurde durch die Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle eine neue Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock gesamt und für die 21 Stadt-bereiche erarbeitet.

Ausgangsbasis der vorliegenden Bevölkerungsprognose war die Entwicklung der Jahre 2012 bis 2015, wobei die Entwicklung des Jahres 2015 gesondert betrachtet wurde, da hier die erhöhte Zuwanderung von Asylbewerbern/Flüchtlingen eine besondere Rolle spielte. Deshalb wurden die Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Hansestadt Rostock zunächst auf Grundlage der Bestandsdateien von 2011 bis 2014 und der Bewegungsdaten der Jahre 2012 bis 2014 getroffen. Es wurde hierbei auf Daten des Melderegisters und auf die Bevölkerungsstatistik des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen. Zusätzlich zu den "Grundannahmen" zur Entwicklung der Geburten, der Sterbefälle, der Zu- und Wegzüge sowie der zukünftigen Neubautätigkeit wurden dann die Annahmen zur Flüchtlingsentwicklung getroffen.

Die Prognose wurde für die Hansestadt Rostock bis 2035 gerechnet und auf der Ebene der Stadtgebiete bis zum Jahre 2025. Hierbei wurden die damals festgeschriebenen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Für Lichtenhagen wurde ein Wohnungsneubau von ca. 200 WE für die Prognoserechnung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Einwohnergewinn prognostiziert, von 14.114 Personen im Jahr 2015 auf 15.190 Personen im Jahr 2025. Ein Einwohnerzuwachs wurde, mit Ausnahme der Altersgruppe der jüngeren Senioren, für alle anderen Altersgruppen vorausgesagt.

Im Alter von ... bis unter ... Jahren	Bevölkerung des Stadtgebietes Lichtenhagen					
	2015	2020	2025	2015	2020	2025
	Personen			Anteil in %		
0 - 3 Kinder im Krippenalter	369	388	455	2,6	2,8	3,0
3 - 6 Kindergartenkinder	397	358	433	2,8	2,6	2,9
6 - 10 Grundschul Kinder	454	409	561	3,2	3,0	3,7
10 - 15 Sek I - Schüler	502	564	613	3,6	4,1	4,0
15 - 18 Sek II - Schüler	303	303	387	2,1	2,2	2,5
18 - 25 Ausbildung, Studium	1.019	1.093	1.389	7,2	8,0	9,1
25 - 45 jüngere Erwachsene	3.669	3.460	4.152	26,0	25,4	27,3
45 - 65 ältere Erwachsene	3.724	3.089	3.225	26,4	22,7	21,2
65 - 80 jüngere Senioren	3.165	2.997	2.802	22,4	22,0	18,4
80 und älter Hochaltrige	512	972	1.174	3,6	7,1	7,7
Insgesamt	14.114	13.634	15.190	100	100	100

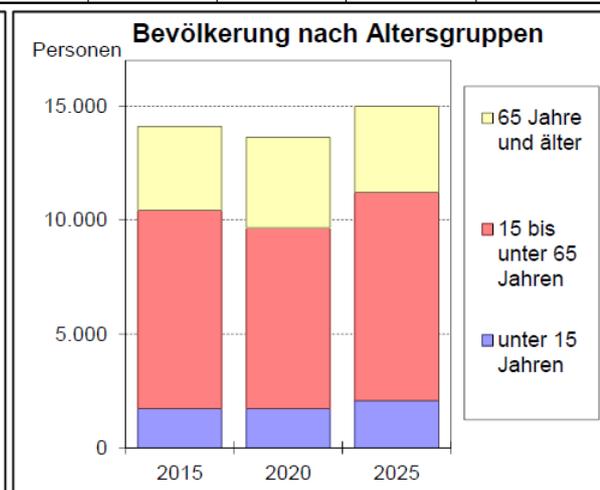
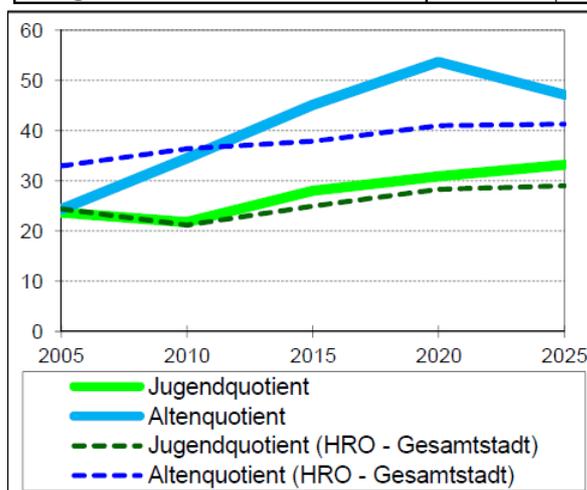
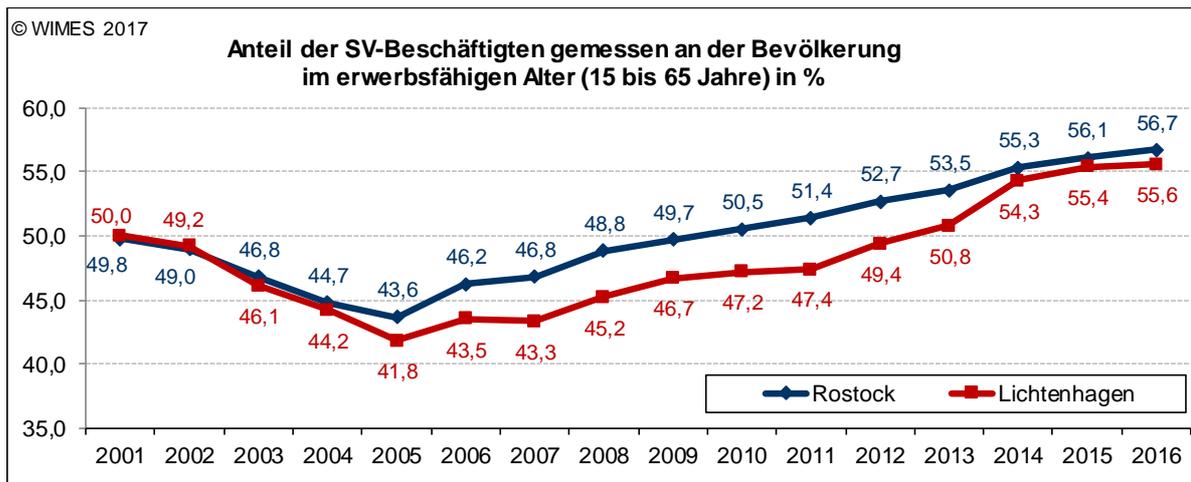


Tabelle und Abbildungen wurden aus dem veröffentlichten Bericht zur Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock entnommen.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (SV-Beschäftigung)

In 2016 waren im Stadtbereich Lichtenhagen 4.866 Personen SV-beschäftigt, das sind 55,6 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Die Zahl der SV-Beschäftigten ist in Lichtenhagen von 2001 bis 2005 um 21,1 % (- 1.152 Personen) zurückgegangen. Der Anteil an den 15- bis 65-Jährigen verringerte sich in diesem Zeitraum um 8,2 Prozentpunkte. Von 2005 bis 2016 erhöhte sich die Zahl der SV-Beschäftigten dann um 555 Personen und der Anteil nahm um 13,8 Prozentpunkte zu. Im Vergleich der 21 Stadtbereiche der Hansestadt Rostock belegte Lichtenhagen in 2016 den 15. Rang.

Abbildung 86: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen (in %)

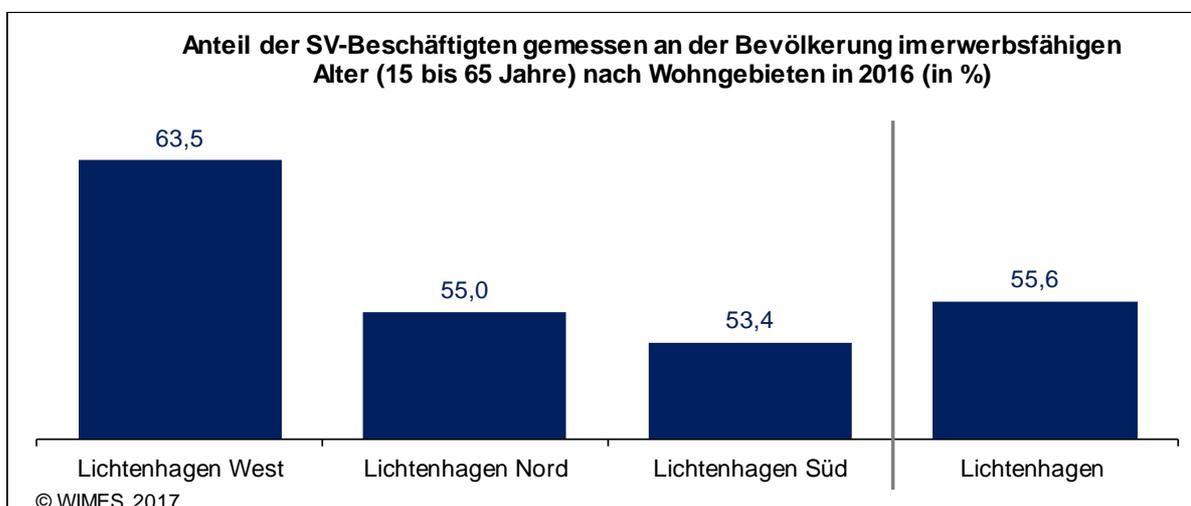


Nach Wohngebieten betrachtet, zeigt sich deutlich eine überdurchschnittlich hohe SV-Beschäftigung in Lichtenhagen West und eine unterdurchschnittliche Beschäftigung in Lichtenhagen Süd.

Tabelle 28: Entwicklung der SV-Beschäftigten nach Wohngebieten

	2009		2016		Entwicklung	
	SV-Beschäftigte	Anteil an den 15-65-Jährigen	SV-Beschäftigte	Anteil an den 15-65-Jährigen	absolut	in %-Punkten
Lichtenhagen West	675	56,4	921	63,5	246	7,1
Lichtenhagen Nord	1.651	48,1	1.641	55,0	-10	6,9
Lichtenhagen Süd	2.008	43,2	2.304	53,4	296	10,2
Lichtenhagen	4.334	46,7	4.866	55,6	532	8,9

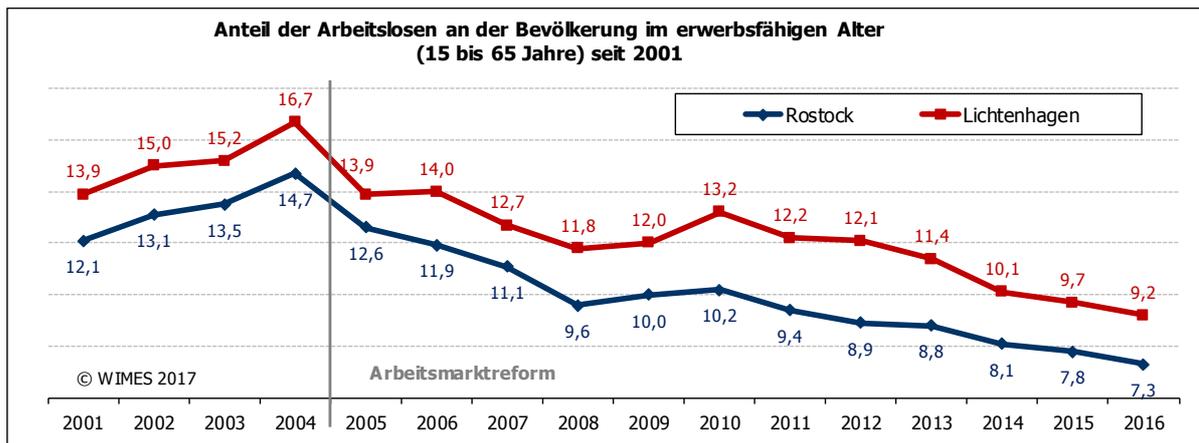
Abbildung 87: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen nach Wohngebieten



Arbeitslosigkeit

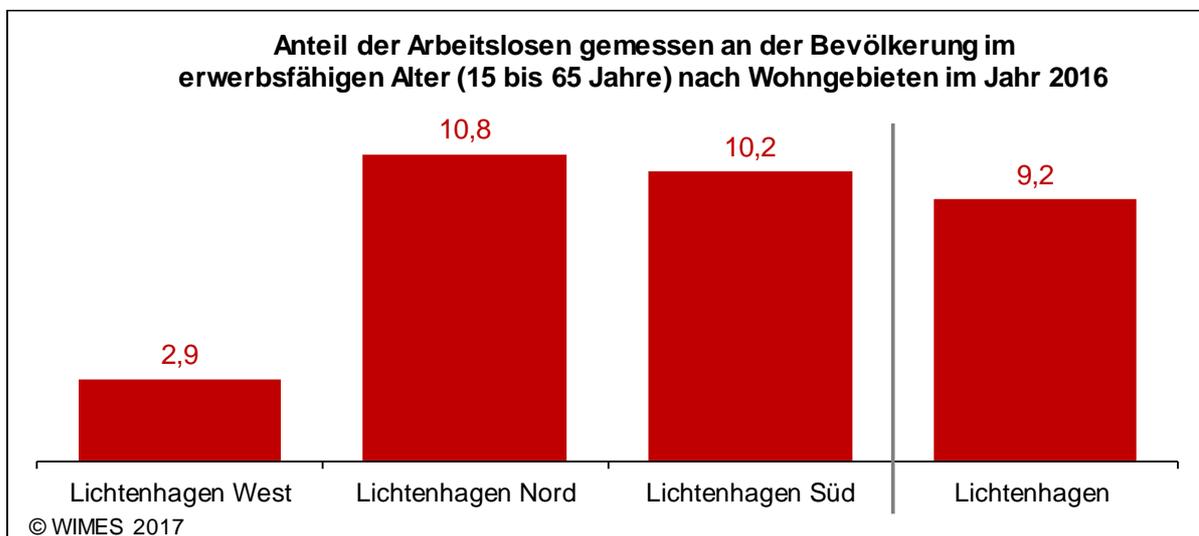
Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Arbeitslosigkeit in Lichtenhagen seit dem Basisjahr deutlich überdurchschnittlich hoch. Insgesamt gab es zum 31.12.2016 in Lichtenhagen 804 Arbeitslose. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) lag bei 9,2 %. Damit lag dieser Stadtbereich mit 1,9 Prozentpunkten über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Im Vergleich der 21 Stadtbereiche belegte Lichtenhagen in 2016 den 15. Rang.

Abbildung 88: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen (in %)



Im Vergleich der Arbeitslosenanteile nach Wohngebieten wird deutlich, dass die SV-Beschäftigung mit der Arbeitslosigkeit korreliert. In Lichtenhagen West sind nur 2,9 % aller Personen im erwerbsfähigen Alter arbeitslos. Demgegenüber ist die Arbeitslosigkeit in den Plattenbaugebieten Lichtenhagen Nord und Süd überdurchschnittlich hoch.

Abbildung 89: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen nach Wohngebieten



Von den insgesamt 804 Arbeitslosen im Jahr 2016 erhielten 757 Personen Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. 81,7 % der Arbeitslosen in Lichtenhagen bezog Hartz IV.

In der Gesamtstadt lag der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II in 2016 bei 77,3 %. Zwar hat sich von 2005, dem Jahr der Arbeitsmarktreform, zu 2016 die absolute Zahl der Arbeitslosen nach SGB II im Stadtbereich Lichtenhagen als auch der Gesamtstadt deutlich verringert, aber innerhalb aller Arbeitslosen nahm der Anteil der Bezieher von Hartz IV (SGB II) zu.

Besonders hoch sind Anteile der Arbeitslosen (gemessen an allen Arbeitslosen), die Leistungen nach SGB II (sog. Hartz IV) erhalten, in den Plattenbaugebieten Lichtenhagen Nord und Süd.

Tabelle 29: Arbeitslose nach SGB II im Vergleich der Wohngebiete

Arbeitslose 31.12.2016			
	Arbeitslosenanteil an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	Anteil Alo nach SGB II an Alo gesamt (in %)	Anteil Alo SGB III an Alo gesamt (in %)
Lichtenhagen West	2,9	47,6	52,4
Lichtenhagen Nord	10,8	83,5	16,5
Lichtenhagen Süd	10,2	83,6	16,4
Lichtenhagen	9,2	81,7	18,3

Bedarfsgemeinschaften (BG)

Im Stadtbereich Lichtenhagen gab es in 2016 insgesamt 1.294 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Wie die folgende Tabelle verdeutlicht, beziehen die Bedarfsgemeinschaften zum überwiegenden Teil mehrere Leistungen, also sowohl Leistungen zum Lebensunterhalt (84,1 % aller BG) sowie Leistungen für Unterkunft (90,1 % aller BG), zudem wurde in 169 Fällen Sozialgeld gewährt.

In Lichtenhagen gab es insgesamt 1.294 Personen in Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach den Regelungen des SGB II erhielten (Zahl der Leistungsempfänger). Der Indikator „Leistungsempfänger je 1.000 Einwohner“ hat für den Stadtbereich Lichtenhagen keine hohe Aussagekraft, weil die staatlichen Transferleistungen überwiegend an Bewohner in den Plattenbaugebieten Lichtenhagen Nord und Süd gezahlt werden. Nach Wohngebieten sind keine Angaben verfügbar.

Laut Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl im Stadtbereich in den kommenden Jahren noch ansteigen, zum Großteil begründet durch den Nachzug von Familienangehörigen der Asylberechtigten. Das bedeutet, die sozialen Problemlagen und die Belastung der Sozialarbeiter werden sich weiter erhöhen.

Tabelle 30: Bedarfsgemeinschaften

	Stand: September 2016					
	Bedarfsgemeinschaften gesamt	mit Leistungen			Leistungsempfänger nach SGB II	
		zum Lebensunterhalt (ALG II)	für Unterkunft	mit Sozialgeld	absolut	je 1.000 Einwohner
Lichtenhagen	1.294	1.088	1.166	180	2.412	169
Rostock	14.642	12.359	13.846	1.613	25.321	122

2.3 Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Bewertung

Kindertageseinrichtungen (Kita)

In Lichtenhagen gibt es zwei Kindertageseinrichtungen. Dies sind die Kita „Biene Maja“ und die Kita „Haus Sonnenblume“, beide Kitas sind saniert. Handlungsbedarf besteht für das Umfeld der Kita „Haus Sonnenblume“.

Tabelle 31: Kindertagesstätten in Lichtenhagen

Kita		
Kita "Biene Maja"	Bützower Straße 11	saniert
Kita "Haus Sonnenblume"	Ratzeburger Straße 6	saniert



Kita „Biene Maja“ – Gebäude und Außenanlagen



Kita „Haus Sonnenblume“ – Gebäude und Umfeld

Die zwei Einrichtungen verfügen insgesamt über eine Kapazität von 419 Kita-Plätzen, davon 120 Krippen- und 299 Kindergartenplätze.

Schulen und Sporthallen

Im Bereich der Allgemeinbildenden Schulen ist Lichtenhagen Standort einer Grundschule. Im gleichen Gebäudekomplex wie die „Tarnow-Grundschule“ befindet sich die „Nordlicht-Schule“, eine Regionale Schule. Der Schulgebäudekomplex ist saniert.

In Lichtenhagen befindet sich auch die „Hundertwasser-Gesamtschule“, die ebenfalls saniert ist. Sanierungsbedarf besteht noch für die Freianlagen der Gesamtschule.

Am Standort Wolgaster Straße 1 gibt es zudem die Grundschulaußenstelle der „Schule am Wasserturm“, einer Schule mit dem Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung, sowie die Außenstelle des Sprachheilpädagogischen Zentrums. Sowohl das Gebäude als auch die Außenanlagen sind in schlechtem Zustand.

Tabelle 32: Schulen in Lichtenhagen

Schulen		
- "Tarnow-Grundschule"	Ratzeburger Straße 9	saniert
- "Nordlicht-Schule" (Regionale Schule)		
"Hundertwasser-Gesamtschule"	Sternberger Straße 10	teilsaniert
- Grundschulaußenstelle der "Schule am Wasserturm" (Schule mit dem Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung)	Wolgaster Straße 1	unsaniert
- Außenstelle des Sprachheilpädagogischen Förderzentrums		
Berufliche Schule "Alexander Schmorell"	Schleswiger Straße 5	saniert

Für die Betreuung der Kinder im Grundschulalter gibt es in Lichtenhagen 294 Hortplätze, diese befinden sich im Hort „Rudolf Tarnow“ im Schulkomplex Ratzeburger Straße 9 („Tarnow-Grundschule“/Regionale Schule).

In Lichtenhagen befindet sich die Berufliche Schule „Alexander Schmorell“, der ehemaligen Medizinischen Fachschule Rostock, die hier bereits seit 1978 besteht. Heute umfasst sie die Höhere Berufsfachschule für Gesundheitsfachberufe, Berufsschule, Fachschule für Sozialpädagogik und Höhere Berufsfachschule für Sozialassistenten. Das Schulgebäude ist saniert. Neben der Stammschule in Lichtenhagen befindet sich derzeit noch eine Nebenstelle im benachbarten Stadtbereich Lütten Klein. Geplant ist ein Erweiterungsneubau Haus II in Lichtenhagen (nach Fertigstellung des Familienkompetenzzentrums und Abriss jetziges benachbartes Gebäude ASB).

In Lichtenhagen gibt es fünf Sporthallen. Davon sind drei saniert; die Sporthalle der „Hundertwasser-Gesamtschule“ Sternberger Straße 10 a ist teilsaniert. Die Sporthalle Möllner Straße 8 ist unsaniert. Es ist ein Ersatzneubau nördlich vom jetzigen Standort geplant.

Tabelle 33: Sporthallen in Lichtenhagen

Sporthalle	
Möllner Straße 8	unsaniert
Ratzeburger Straße 9 a	saniert
Sternberger Straße 10 a	teilsaniert
Möllner Straße 12 c	saniert
Schleswiger Straße 5 a	saniert



„Tarnow-Grundschule“/„Nordlichtschule“



„Hundertwasser-Gesamtschule“



Berufliche Schule „Alexander Schmorell“



Sporthalle Möllner Straße 8



Außenstelle Förderzentrum

Wohnformen für die ältere Bevölkerung und für Menschen mit Einschränkungen

Tabelle 34: Einrichtungen für die ältere Bevölkerung und Menschen mit Einschränkungen

Einrichtungen	
Pflegewohnstift Lichtenhagen (Eröffnung Oktober 2017)	Bützower Straße 6
Wohnhaus für Menschen mit Behinderung ambulant betreute Senioren-WG "Am Brink"	Elmenhorster Weg 36 a Lichtenhäger Brink 7
Pflegedienst AVICENNA Nord (Häusliche Krankenpflege)	Lichtenhäger Brink 12

Für die ältere Bevölkerung gibt es in Lichtenhagen seit dem Jahr 2015 eine ambulant betreute Senioren-WG. In dem umfassend sanierten ehemaligen Sparkassengebäude der Baugenossenschaft Neptun e.G. am Lichtenhäger Brink gibt es 11 Plätze für Pflegebedürftige in Einzelzimmern.

Am Lichtenhäger Brink befindet sich zudem der Pflegedienst AVICENNA Nord für die häusliche Krankenpflege in den eigenen vier Wänden.



Senioren-WG „Am Brink“



Pflegedienst AVICENNA Nord

Zum Zeitpunkt der Begehung erfolgte im Innenhof Bützower Straße 6 der Neubau eines Pflegeheims der Deutschen Seniorenstift Gesellschaft, das Pflegewohnstift Lichtenhagen. Das Haus liegt auf einem 7.800 m² großen Grundstück und wird über 103 Plätze in barrierefreien Einzelzimmern mit Bad verfügen sowie geräumige Aufenthaltsbereiche in jedem Wohnbereich (Eröffnung Oktober 2017).

In Lichtenhagen befindet sich zudem im Elmenhorster Weg das Wohnhaus für Menschen mit Behinderung. Das Haus liegt in einer weitläufigen grünen Anlage, ist zweigeschossig und wurde im Februar 2009 fertiggestellt. Das Angebot richtet sich an jüngere Menschen zwischen 10 und 30 Jahren, deren Behinderung es zulässt, aktiv am Wohngruppenleben teilzunehmen.

Jede Wohngruppe besteht aus einer Wohnküche mit Essbereich und Couchecke, drei Einzelzimmern, einem Doppelzimmer, einem rollstuhlgerechten Doppelzimmer und einem rollstuhlgerechten Einzelzimmer.



Neubau Pflegeheim (März 2017)



Wohnhaus für Menschen mit Behinderung

In Lichtenhagen sind im industriell errichteten Bestand 19 Gebäude, die mit Fahrstühlen ausgestattet sind. Hierbei ist zu beachten, dass bei einigen Gebäuden mitunter nicht alle Gebäudeaufgänge über einen Fahrstuhl verfügen. In den Gebäuden/Gebäudeaufgängen, die über einen Fahrstuhl verfügen, befinden sich 2.189 Wohnungen; das sind rund ein Drittel aller Wohnungen im industriellen Bestand. Wohnungen mit Fahrstuhl sind nicht nur für ältere Menschen und Personen mit körperlichen Einschränkungen eine Erleichterung, sie erhöhen den Wohnwert für alle Generationen. Es ist zudem zu beachten, dass heutige Wohnungsneubauten zu meist barrierefrei erfolgen, sodass sie generationsübergreifend genutzt werden können.



Gebäude mit nachgerüsteten außen- und innenliegenden Fahrstühlen

Weitere Einrichtungen

Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ)

Zentraler Anlaufpunkt für die Bevölkerung ist das SBZ. Seit dem 01.01.2004 betreibt die Kolping Initiative MV gGmbH die Einrichtung in Lichtenhagen. Im September 2011 konnte der Neubau in der Eutiner Straße 20 bezogen werden. Das SBZ ist ein Ort, an dem verschiedenste Veranstaltungen stattfinden, z. B. sozialer, kultureller oder sportlicher Art. Kinder, Jugendliche und Erwachsene können vielfältige Angebote nutzen und ihre Ideen einbringen. Dazu zählen:

- Freizeit-, Bildungs- Kultur- und Sportangebote für alle Altersgruppen und sozialen Schichten
- Kinder- und Jugendarbeit über einen Kinder- und Jugendtreff
- Kolping Café – Begegnungscafé als Treffpunkt aller Generationen
- Erwachsenen-, Familien- und Seniorenarbeit
- Seniorentreff

- Familien- und Gesundheitstag, Senioreninformationstag, diverse Vorträge, kulturelle Veranstaltungen, wie gemeinsames Singen, gemeinsames Familienfrühstück, gemeinsames Männerfrühstück, Fahrten durch Mecklenburg-Vorpommern, Buchlesungen etc.
- Beratung – „Hilfe vor Ort“, Beratung für Senioren, wie Pflegevermittlung, Schuldnerberatung, Gesundheitsberatung im Haus



SBZ Lichtenhagen



In unmittelbarer Nachbarschaft des SBZ erfolgte im Jahr 2015 in der Eutiner Straße 20 a der Neubau einer Wohnanlage „Betreutes Wohnen für Jugendliche“ ebenfalls in Trägerschaft der Kolping Initiative.

Bürgerbüro – treffpunkt.LEBEN

Das Bürgerbüro der Rostocker Stadtmission (Diakonie) im Lichtenhäger Brink 10 bietet:

- soziale Beratung für Menschen in Notlagen
- einen kommunikativen Treffpunkt, in dem es Informationen aller Art gibt
- einen kleinen Cafébereich mit Tee, Kaffee und selbstgebackenen Kuchen
- verschiedene Beratungsangebote (Montag und Freitag z. B. die Evangelische Suchtberatung, an verschiedenen Tagen allgemeine Sozialberatung durch die Rostocker Stadtmission), ein weitverzweigtes Netzwerk an verschiedenen Trägern der Sozialhilfe
- täglich die Suppenküche mit einer warmen Mahlzeit für Warnowpassbesitzer und jeden Mittwoch die Tafel mit Lebensmitteln
- besondere Projekte passend zur Jahreszeit



Zusätzlich werden in dem sanierten Platten-eckbau Lese-, Spiele-, Kunst-, Filmnachmittage oder andere Projekte angeboten, um das Miteinander zu fördern und es wird Ehrenamt organisiert, was wiederum soziale Beteiligung ermöglicht. Der treffpunkt.LEBEN ist offen für jeden, und jeder kann sich einbringen, unabhängig von gesellschaftlichem Status, Nationalität oder Religion.

Lichtenhäger Freizeittreff – „LiFt“



Der „LiFt“ ist eine Begegnungsstätte der Wohnungsgenossenschaft Marienehe und befindet sich im Lichtenhäger Brink 9. In dem sanierten Platteneckbau finden regelmäßige Veranstaltungen statt, wie Kartenspiel, und Sprechstunden „Service & Soziales“.

Zudem können Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft den großen Mehrzweckraum und einen Clubraum für ihre Aktivitäten und Veranstaltungen anmieten.

Kirchengemeinde St. Thomas



Seit dem Jahr 2000 hat die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde St. Thomas Lichtenhagen eigenes Gemeindezentrum im Innenhof Wolgaster Straße 7 a. Der Platteneckbau diente zuletzt als Getränkemarkt, das Gebäude ist teilsaniert. Mit dem Umbau zum Gemeindezentrum hat die Kirchengemeinde hier ihr eigenes Zuhause gefunden mit dem seit März 2016 modern umgestalteten Kirchraum, einem Gemeinderaum, Küche und einem behindertengerechten Zugang.

Zum Gemeindegebiet zählen neben dem ehemaligen „Neubaugebiet“ Lichtenhagen die neueren Wohngebiete Ostseewelle, Kalverrad und Kalverwiesen und damit insgesamt über 900 Gemeindeglieder. Die Gemeinde gründete sich bereits mit der Entstehung des Stadtteils im Jahr 1975 und traf sich in den ersten Jahrzehnten privat in Wohnstuben, der Gottesdienst wurde in dieser Zeit in der Dorfkirche Lichtenhagen gefeiert.

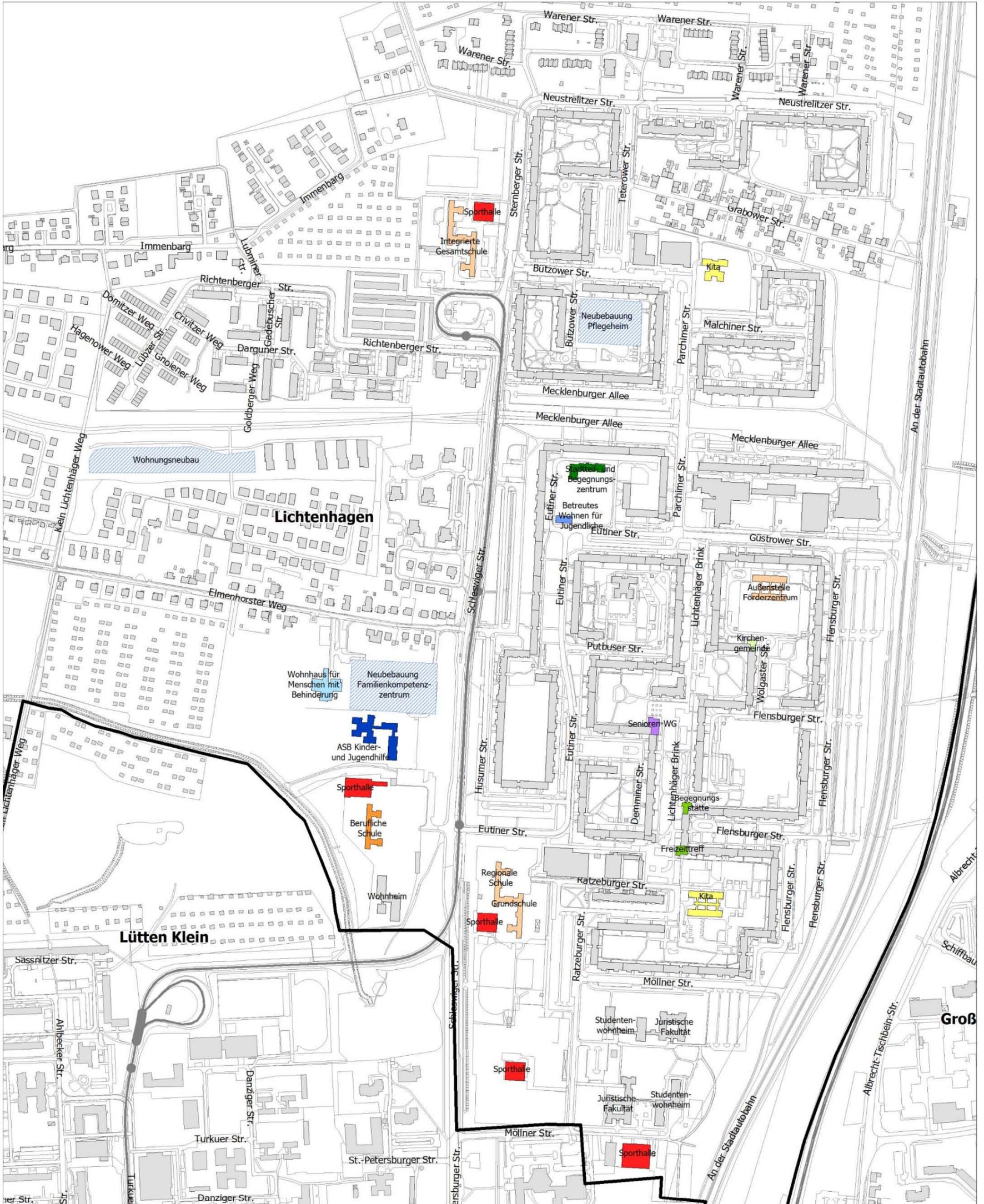
ASB Kinder- und Jugendhilfe



Im Jahr 1981 wurde der Neubau eines Kinderheims in der Schleswiger Straße 6 eröffnet. Nach der Wende wurde die Einrichtung vom Arbeiter-Samariter-Bund übernommen und besteht bis heute. Es gibt verschiedene Wohngruppen für Kinder und Jugendliche unterschiedlichen Alters, aber auch Tagesgruppen, Mutter-/Vater-Kind-Wohnen, Angebote der Familienhilfe, Erziehungsbeistand und Gruppenarbeit. An das Gelände in der Schleswiger Straße schließt sich der ASB-Freizeitpark IN NATURA an. Darin befinden sich ein Kinderbauernhof, ein Naturgarten sowie viele Spiel- und Sportflächen.

Der Plattenbaukomplex ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Darüber hinaus sind moderne Konzepte zur Kinder- und Familienbetreuung in den bisherigen Räumlichkeiten nicht umsetzbar. Daher erfolgt derzeit in unmittelbarer Nähe der Neubau des sogenannten Familienkompetenzzentrums, welcher in mehreren Bauabschnitten bis 2019 realisiert werden soll.

Karte 8: Soziale Infrastruktur im Stadtbereich Lichtenhagen



HANSESTADT ROSTOCK
Stadtbereich Lichtenhagen

Soziale Infrastruktur

- Kita
- Allgemeinbildende Schule
- Berufliche Schule (ehem. Medizinische Fachschule)
- Sporthalle
- Kinder- und Jugendhilfe
- Betreutes Wohnen für Jugendliche
- Wohnhaus für Menschen mit Behinderung
- ambulant betreute Senioren-WG
- Stadtteil- und Begegnungszentrum
- Begegnungsstätte/Freizeittreff
- Gemeindezentrum/Kirchraum

Grenze Stadtbereiche

in Neubebauung befindliche Flächen

Bearbeitungsstand: Juni 2017

2.4 Wohnungswirtschaftliche Analyse und Bewertung

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Bis auf wenige Gebäude der Holzhaussiedlung, die 1942 errichtet wurde, ist Lichtenhagen in den 1970er- und 1980er-Jahren in industrieller Großbauweise errichtet worden. Nach 1990 wurden ca. 900 WE, überwiegend in Lichtenhagen West, neu gebaut.

Abbildung 90: Wohnungsbestandsentwicklung



Gegenüber dem Basisjahr 2001 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 257 WE. Im Zeitraum vom 31.12.2001 bis Ende 2016 wurden 289 WE neu gebaut und um 32 WE verringerte sich die Wohnungszahl durch Bestandsveränderungen. Rückbau wurde nicht durchgeführt.

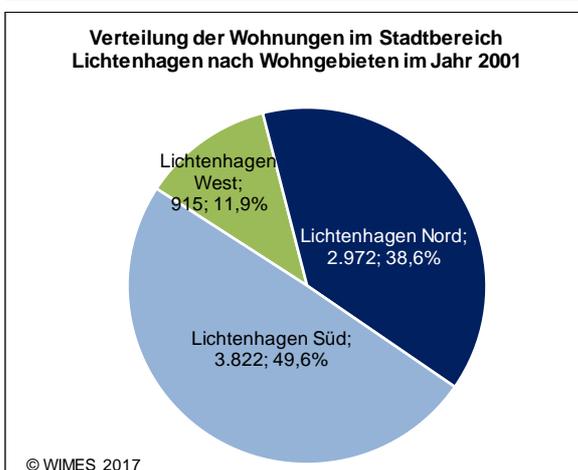
Tabelle 35: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr

Veränderungen des Wohnungsbestandes durch:					Entwicklung
WE-Bestand		Veränderungen im		WE-Bestand	2001-2016
2001	Neubau	Bestand und Korrektur	Rückbau	2016	absolut
7.709	289	-32	0	7.966	257

Folgende Tabelle zeigt, dass der Wohnungsneubau fast ausschließlich in Lichtenhagen West erfolgte. Hier wurden neue Baugebiete ausgewiesen, wie z. B. Kalverrad.

Tabelle 36: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Wohngebieten

	2001		2009		2016		Entwicklung	
	WE-Bestand	Anteil an WE gesamt	WE-Bestand	Anteil an WE gesamt	WE-Bestand	Anteil an WE gesamt	absolut	in %
Lichtenhagen West	915	11,9	934	12,1	1.154	14,5	239	26,1
Lichtenhagen Nord	2.972	38,6	2.987	38,6	2.987	37,5	15	0,5
Lichtenhagen Süd	3.822	49,6	3.813	49,3	3.825	48,0	3	0,1
Lichtenhagen gesamt	7.709	100,0	7.734	100,0	7.966	100,0	257	3,3



Der Wohnungsbestand im industriellen Bestand wurde seit der Wende bis heute gänzlich saniert, d. h. Komplett- bzw. Teilsanierungen. Allerdings besteht für die Gebäude, die bereits zu Anfang der 1990er-Jahre saniert wurden, zum Teil schon wieder Handlungsbedarf.



Sanierte Wohngebäude



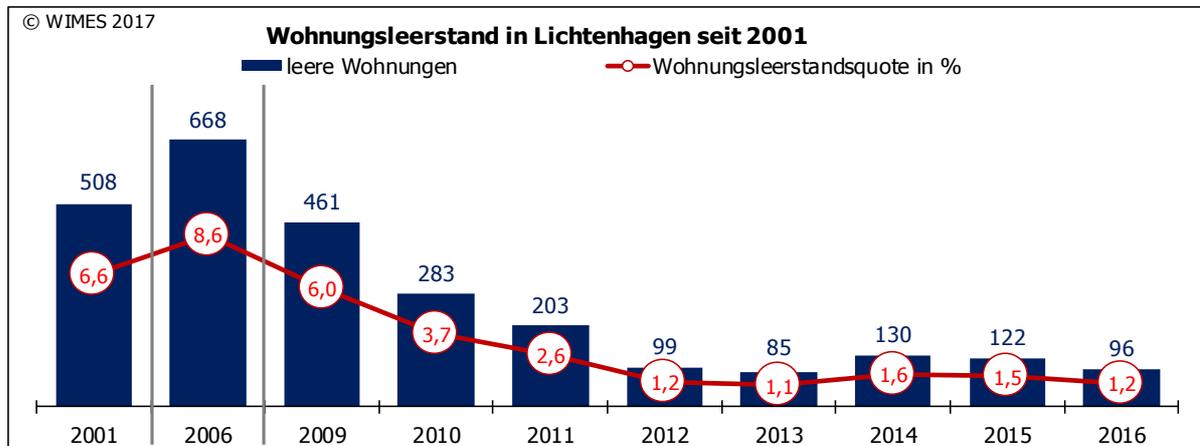
Neubau nach 1990



Modernisierungsbedarf

Die Leerstandsquote lag im Jahr 2001 mit 6,6 %, 2016 betrug der Wert nur noch 1,2 %. Im Jahr 2006 war die Leerstandsquote im Betrachtungszeitraum seit 2001 mit 8,6 % am höchsten.

Abbildung 91: Entwicklung des Wohnungsleerstandes



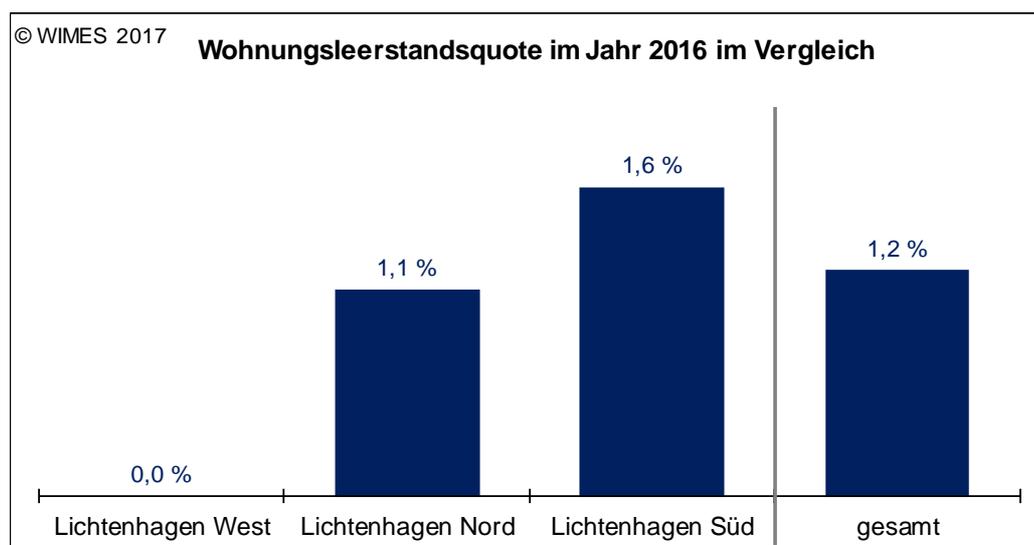
Hinweis: Die Wohnungsleerstandserfassung erfolgte durch Vor-Ort-Begehung. Es handelt sich um eine Stichtagsaufnahme, nicht um strukturelle Leerstände.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Februar 2017 standen 96 WE im industriell errichteten Wohnungsbestand leer. Der Wohnungsleerstand konzentrierte sich auf wenige Gebäude in Lichtenhagen Nord und Süd.

Tabelle 37: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Wohngebieten

	WE gesamt	leere WE
Lichtenhagen West	1.154	0
Lichtenhagen Nord	2.987	33
Lichtenhagen Süd	3.825	63
Lichtenhagen gesamt	7.966	96

Abbildung 92: Wohnungsleerstandsquote nach Wohngebieten



Karte 9: Wohnungsleerstand Lichtenhagen



HANSESTADT ROSTOCK
Stadtbereich Lichtenhagen

Wohnungsleerstand
in % gemessen am Wohnungsbestand

- 0 bis 3
- 3 bis 5
- 5 bis 15
- 15 bis 30

■ Gebäude ohne Wohneinheiten

□ Grenze Stadtbereiche

▨ in Neubauung befindliche Flächen

N

Bearbeitungsstand: Juni 2017

Wohnungsnachfragende Haushalte

Der Wohnungsbestand in Lichtenhagen lag Ende 2016 bei 7.966 WE, davon standen 96 WE leer (1,2 %). Damit lag die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leerstehender Wohnungen) bei 7.870 Haushalten.

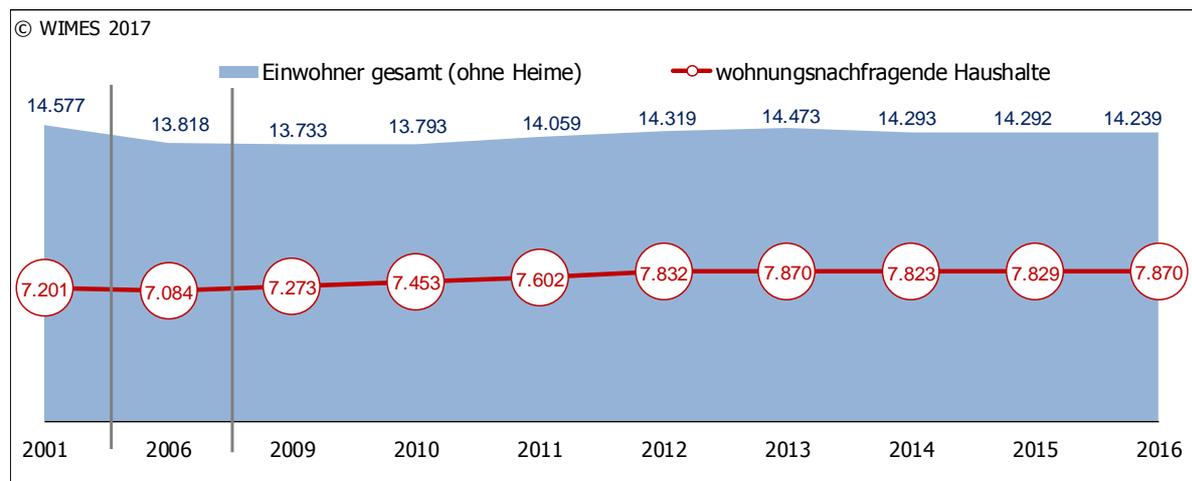
Zum 31.12.2016 gab es in Lichtenhagen 14.309 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon lebten 453 Personen in Heimen/Einrichtungen, einschließlich der Gemeinschaftsunterkünfte für Asylsuchende. Am Jahresende 2016 waren in Lichtenhagen 383 Einwohner mit Nebenwohnsitz gemeldet. Somit fragten insgesamt, unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen/Einrichtungen, 14.239 Einwohner Wohnraum nach. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 1,81 Personen je Haushalt (Haushaltsgröße mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen) in Lichtenhagen gesamt.

Tabelle 38: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

	2001	2006	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ø Haushaltsgröße	2,02	1,95	1,89	1,85	1,85	1,83	1,84	1,83	1,83	1,81

Unterschieden nach Wohngebieten zeigt sich eine deutliche höhere Haushaltsgröße in Lichtenhagen West mit 2,24 Personen je Haushalt, hier dominieren die Zwei- und Mehrpersonen-Haushalte. Demgegenüber lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2016 in Lichtenhagen Nord nur bei 1,73 Personen je Haushalt und in Lichtenhagen Süd sogar nur bei 1,66 Personen je Haushalt. Trotz hoher Kinderzahlen dominieren hier die Single-Haushalte. Beeinflusst ist die Zunahme der Single-Haushalte durch die Arbeitsmarktreform Hartz IV in 2005; Paare zogen aufgrund finanzieller Vorteile im Leistungsbezug auseinander.

Abbildung 93: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte im Vergleich



2.5 Städtebauliche Analyse und Bewertung

Städtebauliche Einordnung

Die städtebauliche Bewertung, wie sie im Teil A der 3. ISEK-Fortschreibung vorgenommen wurde, konzentriert sich auf die Bereiche des in industrieller Bauweise errichteten Bestandes.

Bei den städtebaulichen Indikatoren werden bei der Indikatorengruppe „Verkehrsanbindung“ sehr gute Werte erreicht, insgesamt reicht die Bewertung der städtebaulichen Indikatoren aber nur für den 18. Rang im Vergleich der Stadtbereiche, sodass hier Handlungsdruck erkennbar wird. In den Indikatoren „Individualität des Wohnens“ und Stadtraumgestaltung liegt Lichtenhagen sogar am Ende der Bewertung.

Ein durchschnittlicher, mit anderen Plattenbau-Gebieten vergleichbarer Sanierungsstand, viele Bauten mit kleinen und gleichen Wohnungszuschnitten und ohne architektonisch wirksame Abstufungen, kaum Dynamik in diesem Bereich in den letzten Jahren und damit wenig Anpassungen an veränderte Bedingungen führen zu dieser Einstufung.

Lichtenhagen liegt verkehrsgünstig an der B 103. Die Erschließung im ÖPNV ist durch Straßenbahn, S-Bahn und Bus sehr gut. Für den Radverkehr gibt es gute Verbindungen zur Innenstadt, nach Lütten Klein und Richtung Warnemünde, in die freie Landschaft und zur Ostsee.

Der Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) der Hansestadt Rostock sieht jedoch noch eine Verbesserung der Beförderungsleistungen im ÖPNV sowie Maßnahmen zur Verlagerung des Kfz-Verkehrs für Lichtenhagen vor.

Weiterhin ein Problem für Lichtenhagen sind die typischen eingeschossigen Gewerbebauten an den Blockecken, die oftmals in schlechtem baulichen Zustand sind und teilweise leerstehen, auch wenn einige von ihnen in den letzten Jahren eine Nachnutzung gefunden haben. Dies betrifft insbesondere den Bereich Lichtenhäger Brink 3-6, dies führt zu einer Abwertung des gesamten Bereiches.





Marodes leerstehendes Platteneckgebäude in der Teterower Straße 8 a



Unsanierter Gebäudekomplex „Nordlicht“ und ungestaltete Außenanlagen



Unsanierete Gehwege im Stadtbereich und z. T. ungestaltete Flächen im Bereich des ruhenden Verkehrs



Abgesperrte ungestaltete Freiflächen und Stellplätze im Umfeld der Universität/Studentenwohnheime

Maßnahmen der Spielplatzsanierung, einschließlich dem Neubau eines Ballspielplatzes im Bereich Malchiner Straße, und ein Sporthallenersatzneubau an der Möllner Straße sind eingeplant und im Plan der Maßnahmen aufgenommen.



Entwurf Ballspielplatz Malchiner Straße

Zustand der Verkehrs- und Freiflächen

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Rostock (Teil A) belegten die Stadtbereiche Lichtenhagen, Schmarl und Dierkow-Neu aufgrund niederer Werte bei der Charakteristik der Gebietsgestaltung sowie der Qualität der Frei- und Grünräume hintere Ränge im städtebaulichen Bereich. Im Vergleich der 21 Stadtbereiche der Hansestadt Rostock erreicht Lichtenhagen zusammen mit Dierkow-Neu nur den letzten Rang im Bereich „Stadtraumgestaltung“. Aufwertungsbedarf besteht im gesamten öffentlichen Raum.

Wichtig ist für Lichtenhagen die Sanierung des Lichtenhäger Brinks. Der Lichtenhäger Brink wurde 1984 unter Denkmalschutz gestellt. Der inzwischen verwahrloste Boulevard im Rostocker Stadtbereich Lichtenhagen war dringend sanierungsbedürftig. Das betraf hier die Wege, die Grün- und Blumenanlagen, die Wiederherstellung von Kunstplastiken auf und im Wasserspiel, etc.

Die 2015 begonnene Sanierung in vier Abschnitten soll 2018 beendet werden.



Daneben wurden aber in Lichtenhagen seit 1990 nur wenige Bereiche der Fahrbahnen sowie bis auf einen Kreuzungsbereich keine Gehwege saniert. Gerade vor dem Hintergrund der Zunahme der älteren Bevölkerung und der Zahl mobilitätseingeschränkter Bürger besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Die Anlagen des Radverkehrs an den Hauptachsen sind in weiten Teilen ebenfalls verbesserungswürdig.

Auch das Umfeld des Einkaufszentrums vor dem Sonnenblumenhaus ist nicht attraktiv, die bisher nicht ausgeführte Vernetzung dieser Flächen mit dem gesamten Umfeld der Wohnscheibe und die fehlende Verlagerung der Hauptverkehrsanbindung im Verlauf der Mecklenburger Allee mit Verbindungen ins Umland nach Westen und nach Groß Klein führt zu einem undefinierten öffentlichen Raum, der den nördlichen Bereich der Plattenbauten räumlich abschneidet.

Bei den privaten Freiflächen ist zu konstatieren, dass der grundlegende Pflegezustand zwar gut ist, es weiterhin aber nur sehr wenig Aufenthaltsqualität auf den großflächigen Rasenbereichen gibt, die nur gelegentlich durch andere Bepflanzungen aufgelockert werden. Möglichkeiten des Aufenthalts geben bestenfalls die Spielplätze, eine direkte Nutzung des wohnungsnahen Freireichs ist die Ausnahme.

3 Zusammenfassung und gesamtstädtische Einordnung

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung für die Gesamtstadt Rostock (Teil A) wurde der Stadtbereich Lichtenhagen als Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

Lichtenhagen erreicht im Vergleich der 21 Stadtbereiche vor allem im wohnungswirtschaftlichen Bereich niedrige Werte, aber auch im Bereich Sozioökonomie. Der Stadtbereich ist durch soziale Probleme gekennzeichnet (hoher Anteil an SGB II-Empfängern und Bedarfsgemeinschaften). Im städtebaulichen Bereich liegen die Mängel in der Stadtgestaltung.

Lichtenhagen ist bisher in keinem Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Das ISEK-Teilkonzept für Lichtenhagen soll jedoch Grundlage für die Einwerbung von StädtebauförderungsmitteIn und Mitteln anderer Programme sein.

4 Entwicklungspotenziale im öffentlichen und privaten Bereich Maßnahmenkonzept

Im städtebaulichen Bereich wurden neben den Defiziten im öffentlichen Raum auch Mängel im Bereich der Verkehrserschließung festgestellt.

Der Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) der Hansestadt Rostock, Stand Dezember 2016, sieht neben der Verbesserung der ÖPNV-Erschließung die Errichtung einer Verbindungsstraße Lichtenhagen – Elmenhorst vor. Diese Straße verbindet die Mecklenburger Allee in Lichtenhagen mit dem Neubau der Südumgehung Elmenhorst. Die Maßnahme hat im MOPZ eine hohe Priorität und soll kurzfristig umgesetzt werden.

Geplant ist zudem die Durchbindung der Mecklenburger Allee zwischen Parchimer Straße und der B 103 als direkte Verlängerung der Mecklenburger Allee. Die Länge der Neubaustrecke (zweistreifiger Ausbau) soll ca. 300 m betragen. Mit Realisierung beider Maßnahme wird eine Entlastung Lichtenhagens erwartet und eine Verkehrsberuhigung in den Wohnlagen sowie eine Verbesserung der Bedingungen für den Fußgänger- und Radverkehr durch Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf die neue Trasse.



Damit wären auch die Voraussetzungen zu einer Umgestaltung mit mehr Aufenthaltsqualität im Bereich des Einkaufszentrums Güstrower Straße/Parchimer Straße gegeben.

Erheblich zur Verbesserung der Anbindung des gesamten Stadtteils beitragen wird der geplante neue Haltepunkt der S-Bahn in Höhe der Möllner Straße sowie der geplante Radschnellweg entlang der B103/105.

Weitere Maßnahmen, die bestehende Defizite in Angriff nehmen oder nehmen sollten, sind im folgenden Maßnahmenplan zu sehen, unterteilt in bereits in städtischen Programmen aufgenommene und weitere wünschenswerte Maßnahmen.

Geplante und notwendige Maßnahmen

Gemeinbedarf



Umbau Hortgebäude Putbuser Straße 10



Neubau Kinderheim/Familienkompetenzzentrum
Schleswiger Straße 6 a-6 c

Weitere Maßnahmen im Bereich des Gemeinbedarfs sind:

- Erweiterungsneubau Berufliche Schule "Alexander Schmorell" Schleswiger Straße 5 (nach Fertigstellung des Familienkompetenzzentrums in der Schleswiger Straße 6 a-6 c und Abbruch des jetzigen Kinderheims in der Schleswiger Straße 6)
- Verlegung Sporthalle Möllner Straße 8
- Sanierung Freianlagen Schulstandort "Hundertwasserschule" Sternberger Straße 10
- Bau Meditationszentrum durch Verein Buddhistische Vietnamesische Gemeinde auf dem Grundstück Wolgaster Straße 17 (soziokulturelle Begegnungsstätte mit Meditations-, Gymnastik-, Konferenz- und Seminarräumen, Gebetshalle, Wohnungen)
- Pflegewohnstift Lichtenhagen Innenhof Bützower Straße 6 (bei der Begehung bereits in Bau befindlich, Eröffnung Oktober 2017)
- Maßnahmen entsprechend Spielplatzkonzept – Reparatur/Aufwertung vorhandener Anlagen (einschließlich Neubau Ballspielplatz Malchiner Straße)

Wohnungsbau

Das Plattenbaugebiet Lichtenhagen ist bereits seit seiner Entstehung dicht bebaut und es fand kein Rückbau statt, sodass das Potenzial an freien Flächen in Lichtenhagen Nord und Süd nicht sehr hoch ist. Wohnbaupotenziale gibt es zudem noch in Lichtenhagen West.

- Dünkirchener Straße (in Bau befindlich, privat)



- Neustrelitzer Straße 26-28 (städtisch)
- Möllner Straße 8 - nach Verlegung der Sporthalle (städtisch)

Straßen, Geh- und Radwege

- Erneuerung Mecklenburger Allee
- Neubau Mecklenburger Allee
- Erneuerung Güstrower/Parchimer Straße
- Sanierung von Gehwegen und Fahrbahnen in den Wohngebieten Lichtenhagen Nord und Süd
- Verbesserung der Radverkehrsanlagen entlang der Hauptachsen
- Radschnellweg entlang der B103/105
- Neuer S-Bahn-Haltepunkt Groß Klein/Lichtenhagen

Die Hansestadt Rostock muss dringend ein dauerhaftes Programm zur Sanierung der Gehwege schaffen, im besten Fall natürlich bei gleichzeitiger Sanierung der jeweiligen Fahrbahn. Gerade vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung wird die Situation in absehbarer Zukunft unhaltbar und die notwendigen Maßnahmen bei immer schlechter werdender Ausgangsposition immer teurer.

Gestaltung Außenanlagen/Freiflächen

- Sanierung Lichtenhäger Brink (in Durchführung)
- Sanierung/Neubau Brücke Park Lichtenhagen
- Sanierung/Neubau Brücke Kinderheim

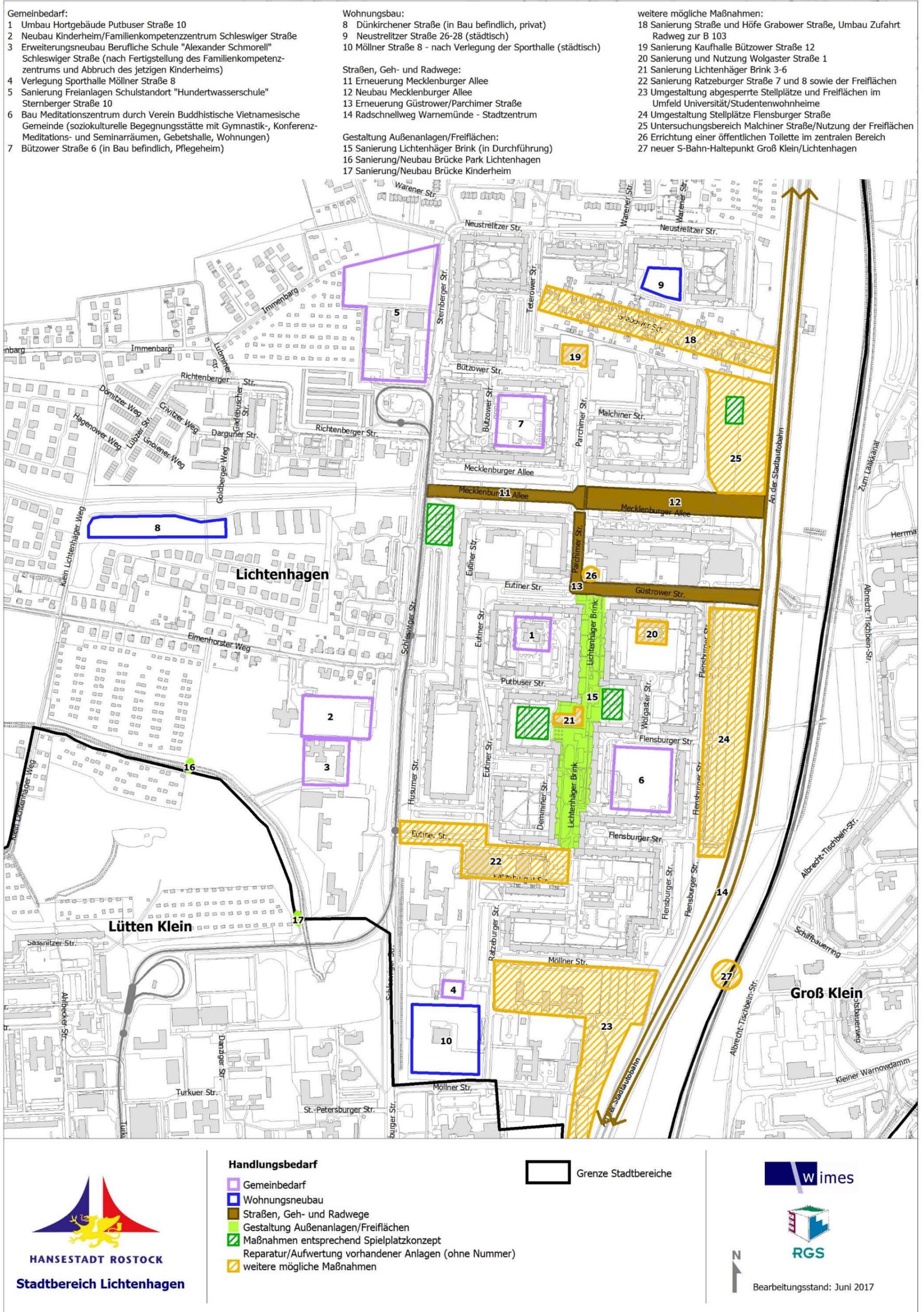
Private Freiflächen

- Diese sind, was die großen Wohnblocks der Wohnungsunternehmen angeht, wie auch in den anderen Stadtbereichen, weitgehend als „Abstandsgrün“ ohne jede Aufenthaltsqualität gestaltet.
- Im Unterschied zu anderen Stadtquartieren findet keine oder zumindest kaum eine Nutzung durch die Anwohner statt. Grundproblem hierbei ist, dass durch die großen Flächen ohne jede Abgrenzung eine Identifizierung der privat nutzbaren Bereiche nicht möglich ist und eine Zuordnung zu den Blocks oder gar einzelnen Treppenaufgängen nicht gegeben ist.
- Um diese Situation zu verändern, wäre es wünschenswert, wenn wenigstens einige der Wohnungsunternehmen eine klare Zuordnung der den Häusern zugehörigen Flächen vornehmen würden.

Weitere mögliche Maßnahmen

- Sanierung Straße und Höfe Grabower Straße, Umbau Zufahrt Radweg zur B 103
- Sanierung Kaufhalle Bützower Straße 12
- Sanierung und Nutzung Wolgaster Straße 1
- Sanierung Lichtenhäger Brink 3-6
- Sanierung Ratzeburger Straße 7 und 8 sowie der Freiflächen
- Umgestaltung der abgesperrten Stellplätze und der Freiflächen im Umfeld Universität/ Studentenwohnheime
- Umgestaltung Stellplätze Flensburger Straße
- Untersuchungsbereich Malchiner Straße/Nutzung der Freiflächen
- Errichtung einer öffentlichen Toilette im zentralen Bereich

Plan 8: Handlungsbedarf in Lichtenhagen



Integriertes Handlungskonzept „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Innenstadt Rostock

1 Vorbemerkungen

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in der Rostocker Innenstadt ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Grün- und Freiflächen.

Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren konnte das Stadtbild in den letzten Jahren erheblich verbessert werden. Die Umsetzung der in der Innenstadt wirkenden Städtebauförderungsprogramme verfolgen das Ziel, Fachplanungen, Handlungsprioritäten und Investitionen verschiedener Ressorts in Bezug auf ihre stadtentwicklungsrelevanten Ziele und Wirkungen aufeinander abzustimmen und in einer fachübergreifenden Strategie zu bündeln.

Der integrierte Entwicklungsprozess in der Innenstadt wird mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung beobachtet, begleitet und bewertet. Die umfassende Analyse der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Indikatoren liegt im aktuellen Monitoringbericht zum Stichtag 31.12.2016 vor. Hier erfolgt auch ein jährlicher Abgleich zum Stand der Zielerreichung und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

Das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ und das Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ befinden sich im Stadtbereich Stadtmitte der Hansestadt Rostock.

Das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ gliedert sich in sechs Groß-Quartiere:

- das Groß-Quartier I gehört nicht zum Stadtbereich Stadtmitte, sondern zur Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) (Quartiere 1-17 nach Quartierbezeichnung Sanierungsgebiet),
- das Groß-Quartier II ist die Steintor-Vorstadt (Quartiere 18, 21-23, 24, 58, 60, 61 nach Quartierbezeichnung Sanierungsgebiet),
- das Groß-Quartier III ist die Nördliche Altstadt (Quartiere 19, 25, 26, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 44, 50-54, 62, 63 nach Quartierbezeichnung Sanierungsgebiet),
- das Groß-Quartier IV ist der Bereich Stadtmitte (Quartiere 20, 27-31, 34, 35, 38, 39, 42-49 nach Quartierbezeichnung Sanierungsgebiet),
- das Groß-Quartier V ist die Östliche Altstadt (Quartiere 55-59, 64-87 nach Quartierbezeichnung Sanierungsgebiet) und
- das Groß-Quartier VI (Quartiere 88-93 nach Quartierbezeichnung Sanierungsgebiet), ist der Bereich östlich der Stadtmauer.

Das insgesamt ca. 15,5 ha umfassende Erweiterungsgebiet wurde förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhielt die Bezeichnung Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat in der Sitzung am 08.09.2010 die Satzung beschlossen.

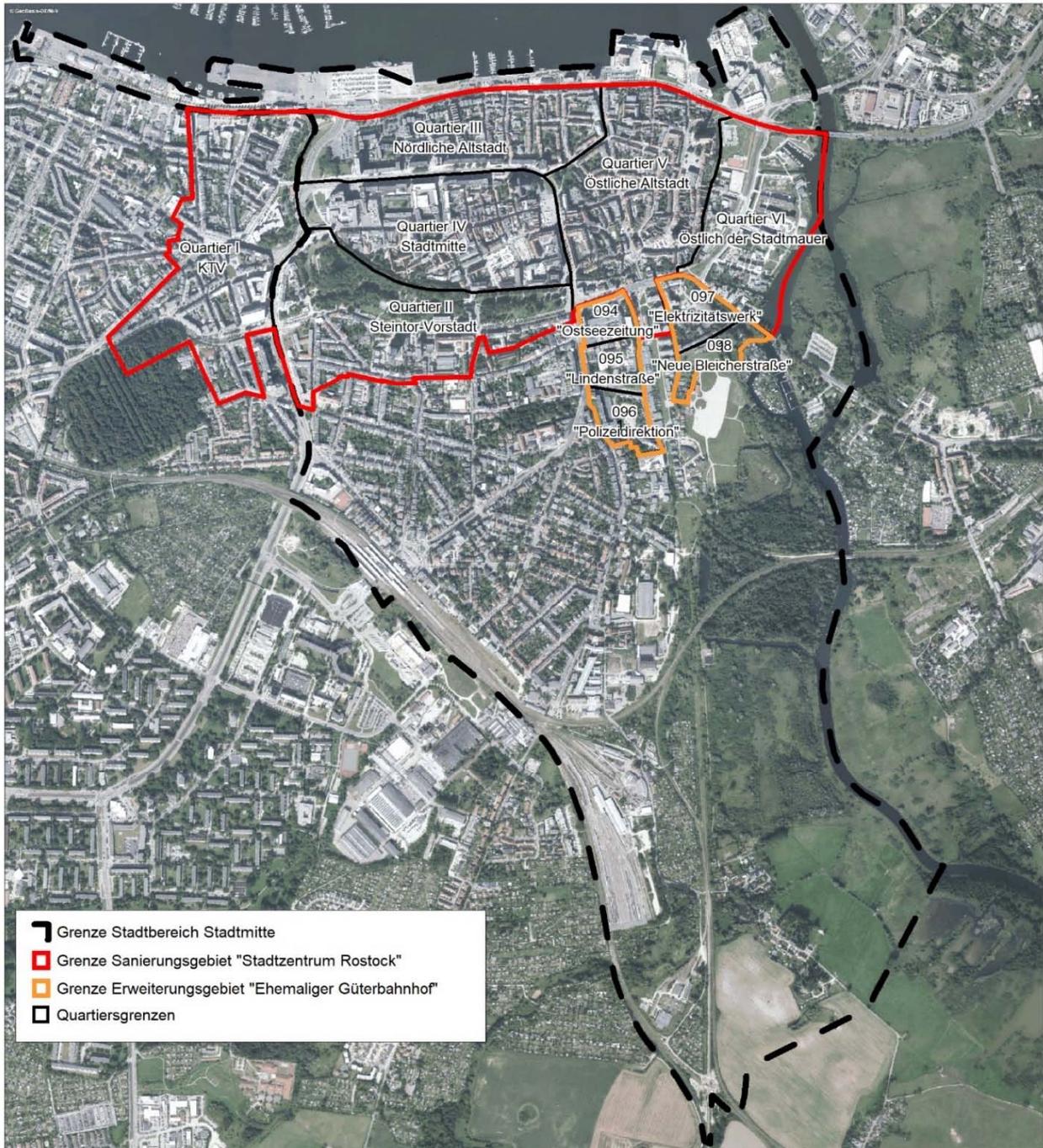
Das Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ gliedert sich in fünf Quartiere:

- das Quartier 94 Ostseezeitung, hier befinden sich keine Wohnungen
- das Quartier 95 Lindenstraße,
- das Quartier 96 Polizeidirektion,
- das Quartier 97 Elektrizitätswerk und
- das Quartier 98 Neue Bleicherstraße

In den Anfangsjahren wurden Mittel aus dem Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ und Landesprogramm in die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), in Instandsetzung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude sowie für Ordnungsmaßnahmen eingesetzt. Diese Mittel haben sich in der Hansestadt Rostock gerade für die Aktivierung von privatem Kapital hervorragend bewährt.

Schrittweise wurde das Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ in neue Programme umgewandelt, wie z. B. „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Der Geltungsbereich des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umfasst das Sanierungsgebiet Stadtzentrum mit Erweiterungsgebiet und funktionaler Anbindung des Stadthafens.

Karte 10: Gliederung des Stadtbereiches Stadtmitte



2 Einleitung

Inhalt des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Stadtzentren sind für die Qualität des städtischen Lebens von großer Bedeutung. Auf Grund des wirtschaftlichen Strukturwandels kommt es in den Zentren unserer Städte bzw. in den Stadtbereichszentren leider nicht selten zu Funktionsverlusten, die sich insbesondere durch gewerblichen Leerstand und fehlende stadträumliche Qualitäten bemerkbar machen.

Das neue Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Zentrenprogramm) greift diese Problematik auf. Mit der Umsetzung der Integrierten Handlungskonzepte soll das urbane Leben in den Zentren mit seiner Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur, Gastronomie und Wohnen gestärkt bzw. zurückgewonnen werden.

Bund, Länder und Kommunen haben ein gemeinsames Interesse daran, die Städtebauförderung erfolgreich weiterzuentwickeln, um die Städte und Gemeinden auch weiterhin wirksam bei der Anpassung an den sozialen, wirtschaftlichen und demografischen Wandel zu unterstützen.

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde 2014 bis Mitte 2015 erstmals einer Zwischenevaluierung unterzogen. Dabei stand auch die Programmstrategie im Blickfeld. Die Zwischenevaluierung kommt zu einer insgesamt positiven Bewertung des Zentrenprogramms.

Das Programm hat im Zusammenwirken mit den länderspezifischen Regelungen ein eigenständiges Profil gewonnen. Die bisherigen Ergebnisse, die zukünftigen Herausforderungen an die Zentren sowie die Passfähigkeit des Zentrenprogramms sprechen für seine Fortführung. Die Ergebnisse der Zwischenevaluierung zeigen auch, dass sich die gemeinsame Programmstrategie von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden bewährt hat und dass das Programm auf der Basis dieser Programmstrategie fortgeführt werden soll.

Sozialer, wirtschaftlicher, technischer und demografischer Wandel sowie die Entwicklung zur Informationsgesellschaft sind maßgebliche Rahmenbedingungen für die städtischen und gemeindlichen Zentren. Zudem wird sich die Digitalisierung fortsetzen. Davon sind Wirkungen auf die Stadtentwicklung zu erwarten, die auch die Funktion und Gestaltung der Zentren betreffen werden. In den Städten und Gemeinden vollzieht sich ein Funktions- und Strukturwandel, der zugleich Probleme und Potenziale für die künftige Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren mit sich bringt.

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche dienen. Das Anliegen des Zentrenprogramms besteht darin, die stadtbaukulturelle Substanz, die städtebauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und den kulturellen Reichtum der Innenstädte, Stadtteil- und Ortsteilzentren zu erhalten beziehungsweise wiederzugewinnen. Dabei wird es darauf ankommen, notwendige funktionale und bauliche Anpassungen sozialorientiert, stadt- und umweltverträglich zu gestalten. Die Zentren sollten unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaveränderung sowie der Barrierefreiheit und -armut an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger angepasst werden. Für die Bewältigung dieses anspruchsvollen Vorhabens sind die folgenden Ziele leitend.

Ziele des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

1. Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

- Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung, für Versorgung, Gesundheit und Freizeit
- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen

2. Soziale Kohäsion

- Vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen
- Sozialer Zusammenhalt durch Gemeinschaftseinrichtungen für gruppenübergreifende Begegnung und Austausch

3. Aufwertung des öffentlichen Raumes

- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle gesellschaftlichen Gruppen
- Belebung der Zentren durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen

4. Stadtbaukultur

- Räumliche Vielfalt durch Erhalt und behutsame Anpassung kleinteiliger Raumstrukturen sowie durch Aktivierung und stadtverträgliche Integration freier Räume und Flächen
- Pflege des Stadtbildes durch Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten (zum Beispiel mithilfe von städtebaulichen und Architekturwettbewerben)

5. Stadtverträgliche Mobilität

- Integration und Optimierung von Bahn-, Bus-, Kraftfahrzeug-, Rad- und Fußverkehr
- Barrierefreie und qualitätsvolle Gestaltung der Verkehrsräume

6. Partnerschaftliche Zusammenarbeit

- Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Zentrenentwicklung
- Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und Verstetigung kooperativer Prozesse (unter anderem mithilfe von Immobilien- und Standortgemeinschaften)

Die Aufstellung sowie die Fortschreibung integrierter Handlungskonzepte in Mecklenburg-Vorpommern erfolgen auf der Grundlage der Städtebauförderrichtlinien und der Verwaltungsvereinbarung (VV) zur Städtebauförderung des Bundes mit den Ländern. Die erste Verwaltungsvereinbarung zu diesem Programm wurde bereits 2008 abgeschlossen. Auch für 2016 ist eine entsprechende Weiterführung auf den Weg gebracht worden.

Die VV-Städtebauförderung (Artikel 7) führt dazu u. a. aus:

Förderung von Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren

- (1) Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ sind bestimmt für die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.
- (2) Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB, Maßnahmengbiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen.
- (3) Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, insbesondere für
 - Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte,
 - Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, quartiersverträgliche Mobilität),
 - Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
 - Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
 - Quartiers- bzw. Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
 - die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit,
 - die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“), Leistungen Beauftragter.“

3 Begründung der Gebietsauswahl

Die Handlungsfelder des Programmes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützen die weitere Entwicklung städtischer Zentren. Bezogen auf die Ergebnisse der Bewertung der Stadtgebiete Rostocks im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2016 Teil A ist zu verzeichnen, dass die zentralen Lagen der Stadt – Stadtzentrum mit Stadthafen und Warnemünde – einer weiteren besonderen Beachtung bedürfen. Bei diesen Gebieten wurde ein besonderer Entwicklungsbedarf festgestellt.

Als Standorte für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in diesen Stadtbereichen weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume (Straßen, Wege und Plätze) sowie zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbereichsprägenden Gebäuden notwendig.

Alle drei Bereiche haben deutlich mehr als die anderen Ortsteile gesamtstädtische Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen, leiden dementsprechend aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen, wie z. B. der allgemein niedrigen Kaufkraft. Aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung ist die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen und der tourismusfördernden kulturellen Einrichtungen von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Oberzentrums Rostock.

Für die 2008 beschlossene Ausweisung des **Stadtbereiches Stadtmitte** waren mehrere wesentliche Gründe ausschlaggebend, die auch heute noch grundsätzlich weiter als Ausgangspunkt der Förderung dienen.

Die Stärkung des Stadtbereiches hat in der Hansestadt Rostock aufgrund der zentralen gesamtstädtischen Funktionen nach wie vor oberste Priorität.

Der Stadtbereich Stadtmitte ist nach wie vor beliebtes Zuzugsgebiet, insbesondere für junge Leute und Familien, wie z. B. auch die Geburtenzahlen zeigen. Im Vergleich aller 21 Stadtbereiche der Hansestadt Rostock erreicht Stadtmitte eine Spitzenposition im Bereich der Funktionalität des Stadtbereichs, der Individualität des Wohnens und in der Stadtraumgestalt. Die erforderliche Leistungsfähigkeit des Stadtzentrums wird durch die mittelmäßigen Werte der städtebaulichen Indikatoren – Verkehrsanbindung – und durch die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten noch vorhandenen städtebaulichen und strukturellen Schwächen eingeschränkt.

Die anstehenden Entwicklungen werden das städtebauliche und infrastrukturelle Gefüge weiterhin stark belasten und somit ist eine Begleitung der Entwicklung mit planerischen und materiellen Instrumenten auch künftig erforderlich. Der Betrachtungsbereich Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ besitzt daher nach wie vor einen „Aufwertungsbedarf“ bei der weiteren Stabilisierung in Teilräumen, verursacht durch erhebliche Strukturveränderungen und Neubauaktivitäten der letzten Jahre.

Die Ausweisung des aktuellen Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“ gemeinsam mit dem Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ als Förderbereich ist damit begründet, die stadtbaukulturelle Substanz, die städtebauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und den kulturellen Reichtum der Innenstadt zu erhalten bzw. wiederzugewinnen.

Für die Umsetzung dieser Ziele sind die öffentlichen und privaten Interessen und finanziellen Mittel zu bündeln und verstärkt an den Brennpunkten der strukturellen Veränderungen einzusetzen. Diese Ressourcenzusammenführung muss über langfristige Perspektiven verfügen.

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ kann ebenfalls wesentliche Impulse im Bereich der Förderung der lokalen Ökonomie und der Tourismusförderung geben, die für die Entwicklung im Stadtzentrum eine wichtige Rolle spielen.

Hier hat der **Bereich Stadthafen** eine besondere Beziehung und besondere Aufgabe bezugnehmend auf das Stadtzentrum.

Im Stadthafen ist neben einer Sicherung und Verbesserung der Infrastruktur (Verkehrsanlagen, technische Versorgung, Ufersicherung) in zwei Bereichen (Kabutzenhof, Christinenhafen) eine tiefgreifende Neuorientierung und Entwicklung erforderlich, die direkte Auswirkungen auf den angrenzenden Innenstadtbereich hat. Der Stadthafen als zentraler touristischer und Naherholungsbereich bedarf einer verstärkten Planung und Entwicklung zur Sicherung dieser beiden Ziele.

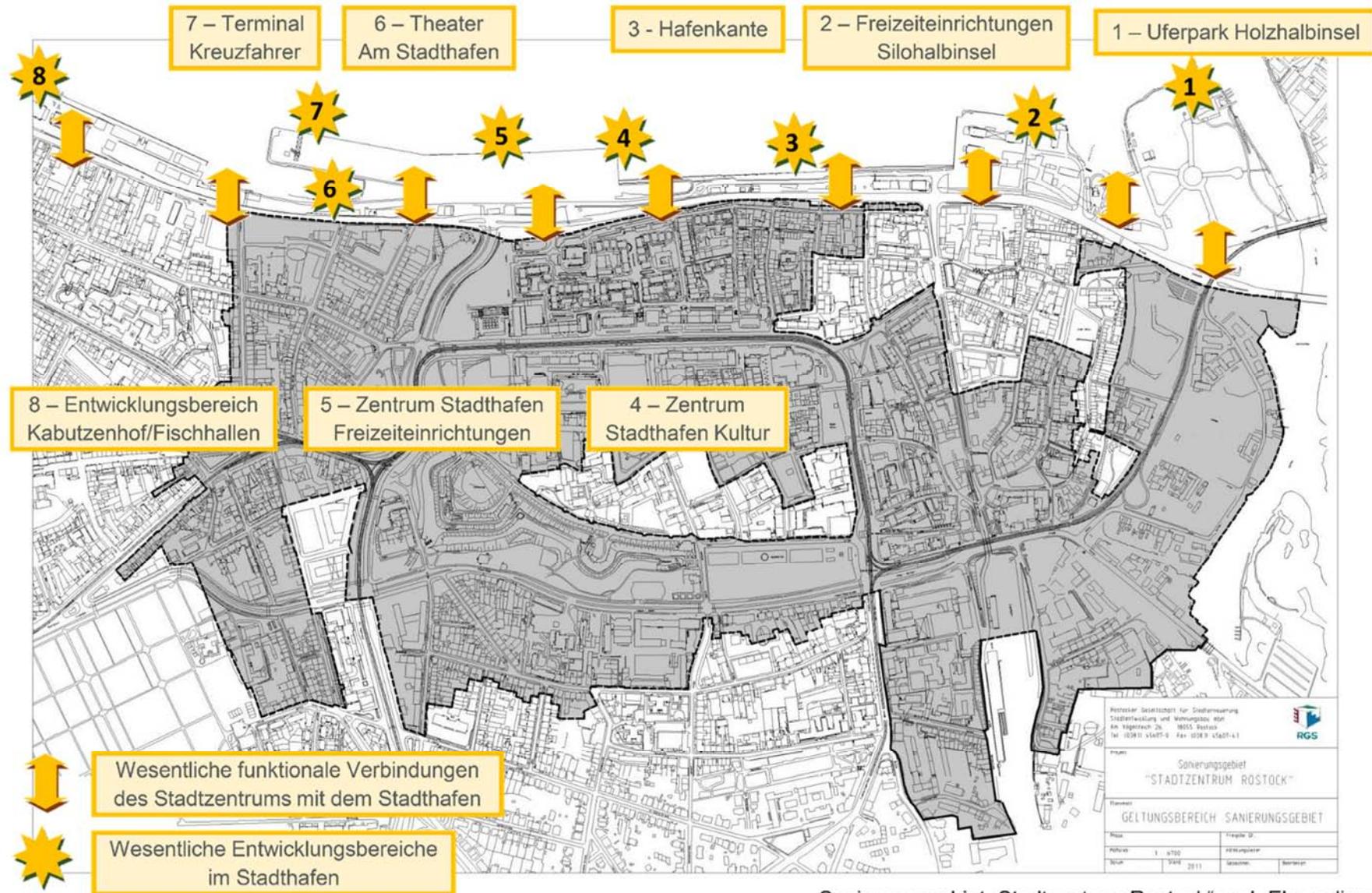
Förderprogramme, wie das klassische „Städtebauförderprogramm“ oder „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, sind daher hervorragend geeignet, die ganzheitlichen Entwicklungen, wie Stärkung des Wohnens, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Förderung von Tourismus, Kultur und Wirtschaft, Erholungswertsteigerung der öffentlichen Freiflächen, zu unterstützen.

Die vorliegenden Untersuchungen, Wettbewerbe und Planungsstudien für den Stadthafen und angrenzende Flächen haben nachgewiesen, dass aufgrund der vorhandenen, deutlich sichtbaren und sich negativ auf die lokale Wirtschaft und Tourismus auswirkenden Missstände in der öffentlichen Infrastruktur erheblicher Handlungsbedarf besteht. Das hat zur Verbindung der Ziele im Geltungsbereich des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit wesentlichen Maßnahmen im Stadthafen geführt.

Die Entwicklung des Innenstadtbereiches ist sehr eng verbunden mit den Entwicklungen verschiedener Bereiche im Stadthafen. Eine funktionelle Verbindung beider Bereiche ist unbedingt erforderlich.

Folgende Karte zeigt den Geltungsbereich des Fördergebietes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Karte 11: Geltungsbereich Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ und „Ehemaliger Güterbahnhof“ und funktionale Anbindung des Stadthafens

4 Problem- und Potenzialanalyse

4.1 Problemanalyse

Auf der Grundlage der bisherigen Ergebnisse der Sanierung im Stadtzentrum sind einige klassische Missstände, wie z. B. die Notwendigkeit privater Gebäudesanierungen, weitestgehend behoben. Es haben sich jedoch die Arbeitsschwerpunkte und Strategien für die kommenden Jahre verändert. Neben wesentlichen Quartieren, die wegen ihrer komplexen Problemlagen bisher noch nicht abschließend entwickelt werden konnten (Fischerbastion/Theater, Baufeld am Rosengarten, Markt-Nordseite), liegen weitere Arbeitsschwerpunkte verstärkt im Ausgleich noch vorhandener funktionaler Defizite.

4.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

Für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ erfolgte im Zusammenhang mit der Rahmenplanfortschreibung im Jahr 2005 eine Totalaufnahme aller Gebäude, Straßen, Wege, Plätze und Frei- und Grünanlagen. Insofern ist das Basisjahr für die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Indikatoren das Jahr 2005.

Im Sanierungsgebiet Stadtzentrum wurden fast zwei Drittel des Gebäudebestandes bereits vor 1918 gebaut. Ende 2016 gab es insgesamt 1.277 Hauptgebäude.

Tabelle 39: Verteilung der Gebäude nach dem Baulter

Groß-Quartiere	Verteilung der Gebäude im Sanierungsgebiet nach dem Baulter im Jahr 2016							Gesamt
	vor 1800	1800-1870	1870-1918	1918-1945	1945-1965	1965-1989	ab 1990	
Kröpeliner-Tor-Vorstadt			275	10	12	6	51	354
Steintor-Vorstadt		7	135	5	9	5	25	186
Nördliche Altstadt	17	27	29	2	22	54	34	185
Stadtmitte	26	37	34	2	5	15	22	141
Östliche Altstadt	53	88	73	16	21	31	92	374
Östlich der Stadtmauer	2	4	11		3	3	14	37
Gesamt (absolut)	98	163	557	35	72	114	238	1.277
in %	7,7	12,8	43,6	2,7	5,6	8,9	18,6	100,0

Fast die Hälfte aller Gebäude im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ sind reine Wohngebäude. In 483 Gebäuden befanden sich Ende 2016 Mischnutzungen.

Tabelle 40: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung

Groß-Quartiere	Verteilung der Gebäude nach der Nutzung im Jahr 2016				
	Gesamt	Wohnhaus	Wohn-/Geschäftshaus	Geschäftshaus	Sonstiges
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	354	184	140	19	11
Steintor-Vorstadt	186	106	58	13	9
Nördliche Altstadt	185	75	91	15	4
Stadtmitte	141	14	53	71	3
Östliche Altstadt	374	213	129	24	8
Östlich der Stadtmauer	37	20	12	4	1
Gesamt (absolut)	1.277	612	483	146	36
in %	100	47,5	37,8	11,5	2,8

In den 1.277 Gebäuden befinden sich insgesamt 10.342 Einheiten, davon sind 8.739 Wohneinheiten (WE). Damit überwiegt eindeutig die Wohnnutzung im Sanierungsgebiet, 84,5 % aller Einheiten sind Wohneinheiten. Im Jahr 2005 gab es 7.800 WE (82,6 %).

Im Zeitraum von 2000 bis 2016 hat sich der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ um 1.138 WE erhöht. 1.231 WE wurden neu gebaut, 63 WE wurden durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und um weitere 30 WE reduzierte sich die Wohnungszahl durch Bestandsveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen.

Tabelle 41: Entwicklung des Wohnungsbestandes

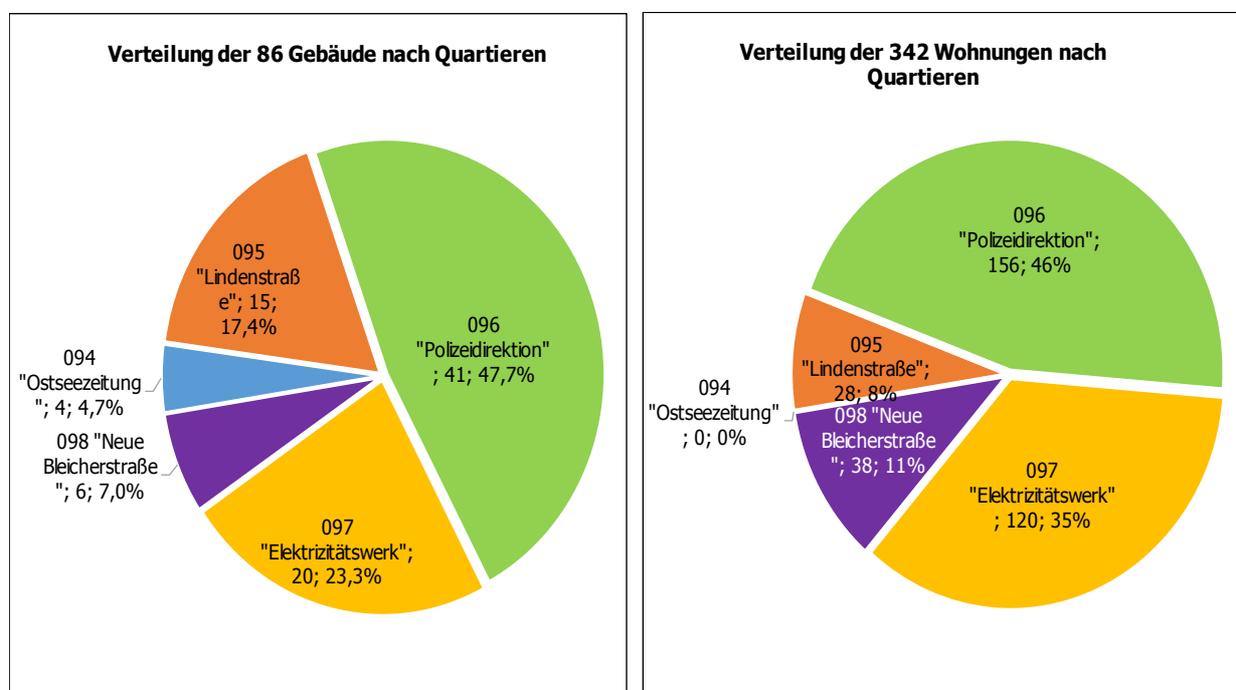
WE-Bestand 31.12.2000	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand 31.12.2016	Veränderung seit 2000 absolut
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
7.601	-63	-30	1.231	8.739	1.138

Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Im Zeitraum 2008/2009 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durch die RGS im Auftrag der Hansestadt Rostock für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs durchgeführt. Das Jahr 2009 ist das Basisjahr für die Begleitung und Bewertung der Sanierungsmaßnahme „Ehemaliger Güterbahnhof“.

In 2016 gab es im Erweiterungsgebiet 86 Gebäude, davon eins in Sanierung. Fast die Hälfte der Gebäude entfällt auf das Quartier 096 „Polizeidirektion“. Der Wohnungsbestand lag bei 342 Wohnungen. Im Quartier 094 „Ostseezeitung“ gibt es keine Wohnungen.

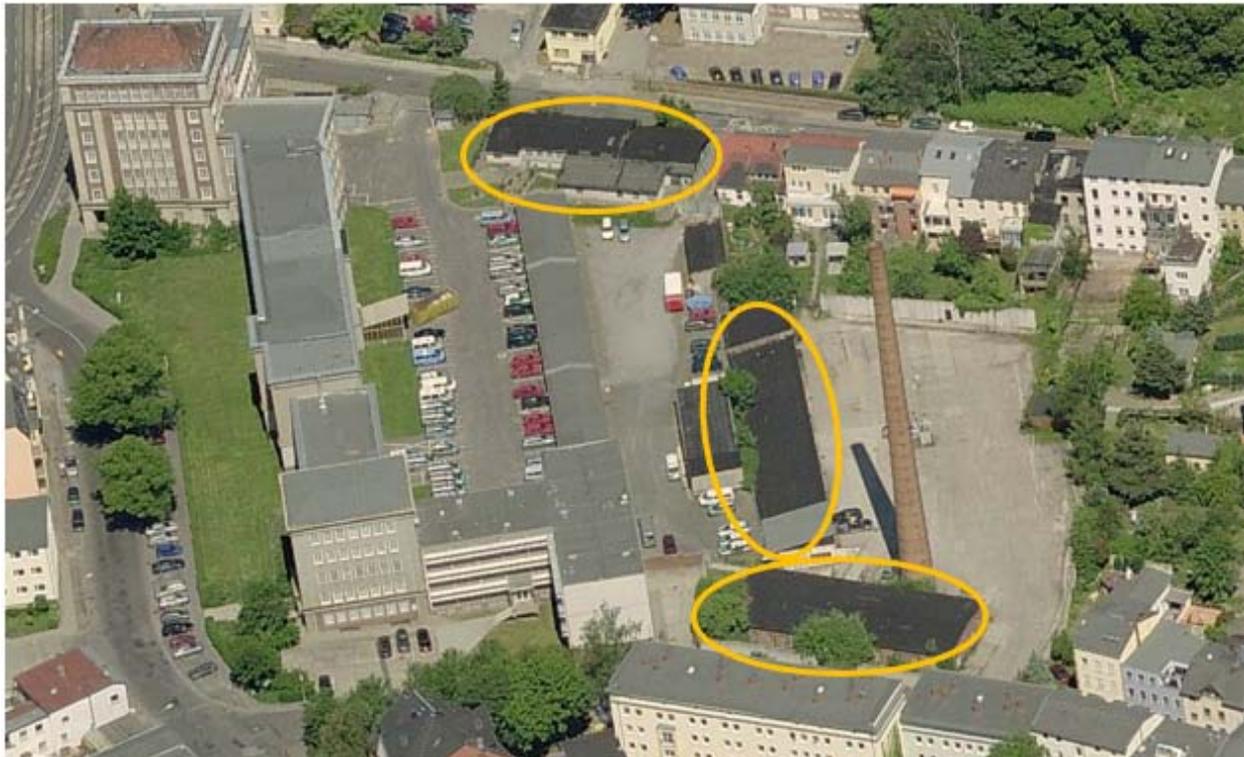
Abbildung 94: Gebäude und Wohnungen nach Quartieren



Gegenüber dem Jahr 2009 hat sich die Zahl der Gebäude um sechs Gebäude erhöht. Im Betrachtungszeitraum wurden 11 Gebäude neu gebaut, wie z. B. die Bebauung Bahnhofstraße 1-2b/Ferdinandstraße 12, wodurch die Raumkante im östlichen Bereich des Quartiers 096 „Polizeidirektion“ geschlossen werden konnte und die Baulückenschließungen Neue Bleicherstraße 15 und 16. Ein Gebäude befand sich in Sanierung.

Es erfolgte der Rückbau von fünf Gebäuden. Bei dem Gebäuderückbau handelt es sich ausschließlich um Nichtwohngebäude. Im Quartier 095 „Lindenstraße“ wurde im Jahr 2012 die Baracke des Jugendalternativzentrums (JAZ) abgerissen, auf der Fläche erfolgte ein Ersatzneubau. Zudem erfolgte in diesem Quartier Rückbau im Bereich Am Güterbahnhof 21 mit anschließender Neubebauung der Fläche mit einem Wohnhaus.

Der Rückbau der Gebäude erfolgte vor allem im Quartier 096 „Polizeidirektion“, hier wurden mehrere Gebäude im Hofbereich der Polizeidirektion abgerissen (siehe orange umrahmte Gebäude auf folgendem Foto).



Die Flächen sind nunmehr begrünt bzw. werden als Stellplätze genutzt.

Von den 86 Gebäuden im Erweiterungsgebiet sind 59 Gebäude reine Wohnhäuser. Im Quartier 098 „Neue Bleicherstraße“ sind alle vorhandenen Gebäude dieser Kategorie zu zurechnen. Im Quartier 094 „Ostseezeitung“ dagegen wird der Gebäudebestand rein gewerblich genutzt. Zu den fünf Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Erweiterungsgebiet zählen die Schule, Turnhalle, das Jugendalternativzentrum und die Rostocker Stadtmission im Quartier 095 „Lindenstraße“ sowie das Gemeindehaus der Pauluskirche in der Blücherstraße (Quartier 096 „Polizeidirektion“).

Tabelle 42: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung im Erweiterungsgebiet

Quartier	Gebäude nach der Nutzung 2016							
	Wohnhaus	Wohn-/ Geschäfts- haus	Geschäfts- haus/ Gewerbe	Gemeinbedarfs- und Folge- einrichtung	Verwaltung	Pflegeheim	Ruine	Gesamt
094 "Ostseezeitung"			4					4
095 "Lindenstraße"	4	3	4	4				15
096 "Polizeidirektion"	36	2	1	1	1			41
097 "Elektrizitätswerk"	13	1	1			2	3	20
098 "Neue Bleicherstraße"	6							6
Erweiterungsgebiet "Ehemaliger Güterbahnhof"	59	6	10	5	1	2	3	86
	68,6	7,0	11,6	5,8	1,2	2,3	3,5	100,0

Die Zahl der Wohnungen im Erweiterungsgebiet erhöhte sich von 2009 zu 2016 um 25 WE aufgrund von Neubau. Durch Veränderungen im Bestand, wie Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen, erfolgte ein Zuwachs um vier Wohneinheiten.

Tabelle 43: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung im Erweiterungsgebiet

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung seit 2009 absolut
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
31.12.2009				31.12.2016	
313	0	4	25	342	29

4.1.2 Bauzustand der Gebäude

Seit 2005 ist ein hoher Sanierungsfortschritt zu verzeichnen. Der Anteil der Gebäude, die keine oder nur geringfügige Schäden aufweisen, ist von 80,2 % auf 89,3 % angestiegen. Dieser Anteil beinhaltet Neubaumaßnahmen und die Sanierung der Bestandsgebäude.

Im Jahr 2005 gab es noch 26 Gebäude mit starken Schäden (zum Teil ruinöses Erscheinungsbild), in 2016 waren es nur noch vier Gebäude. Zu berücksichtigen ist, dass 13 Objekte abgerissen wurden (zum Großteil erfolgte eine Neubebauung auf den Abrissflächen).

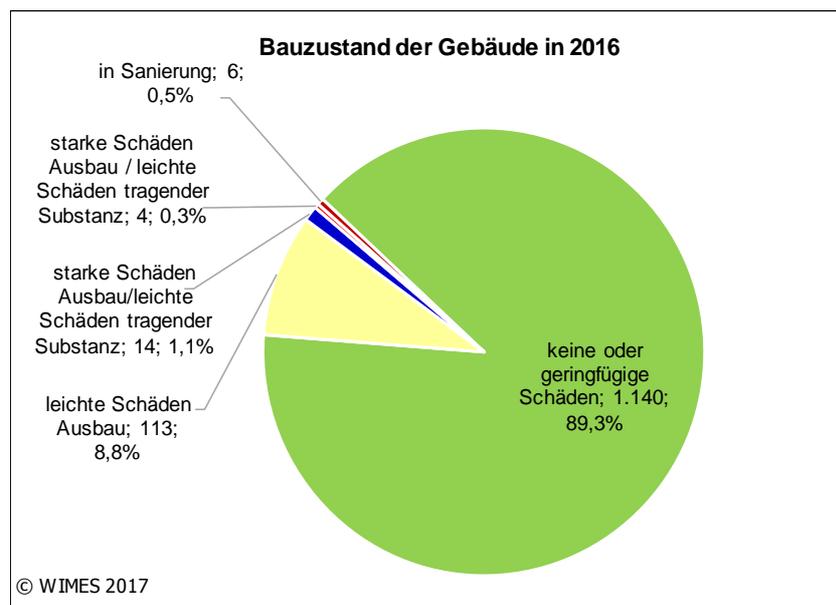
Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

Tabelle 44: Bauzustand der Objekte im Sanierungsgebiet nach Quartieren 2005 und 2016

Groß-Quartiere	Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet - 2005						
	keine oder geringfügige Schäden	leichte Schäden Ausbau	starke Schäden Ausbau/leichte Schäden tragender Substanz	starke Schäden Ausbau und der tragenden Substanz	Ruinös/ Abbruch	keine Angaben	Gesamt
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	256	59	15	6	4	1	341
Steintor-Vorstadt	145	22	8	3	1		179
Nördliche Altstadt	144	15	12	5			176
Stadtmitte	104	22	11	1		2	140
Östliche Altstadt	308	30	11	3	1		353
Östlich der Stadtmauer	21	2	3	1	1	2	30
Gesamtergebnis	978	150	60	19	7	5	1.219
in %	80,2	12,3	4,9	1,6	0,6	0,4	100,0

Groß-Quartiere	Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet - 2016						
	keine oder geringfügige Schäden	leichte Schäden Ausbau	starke Schäden Ausbau/leichte Schäden tragender Substanz	starke Schäden Ausbau und der tragenden Substanz	Ruinös/ Abbruch	in Sanierung	Gesamt
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	311	38	4	1			354
Steintor-Vorstadt	165	17	3	1			186
Nördliche Altstadt	166	16	2	1			185
Stadtmitte	118	19	2			2	141
Östliche Altstadt	343	23	3	1		4	374
Östlich der Stadtmauer	37						37
Gesamtergebnis	1.140	113	14	4	0	6	1.277
in %	89,3	8,8	1,1	0,3	0,0	0,5	100,0

Abbildung 95: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet



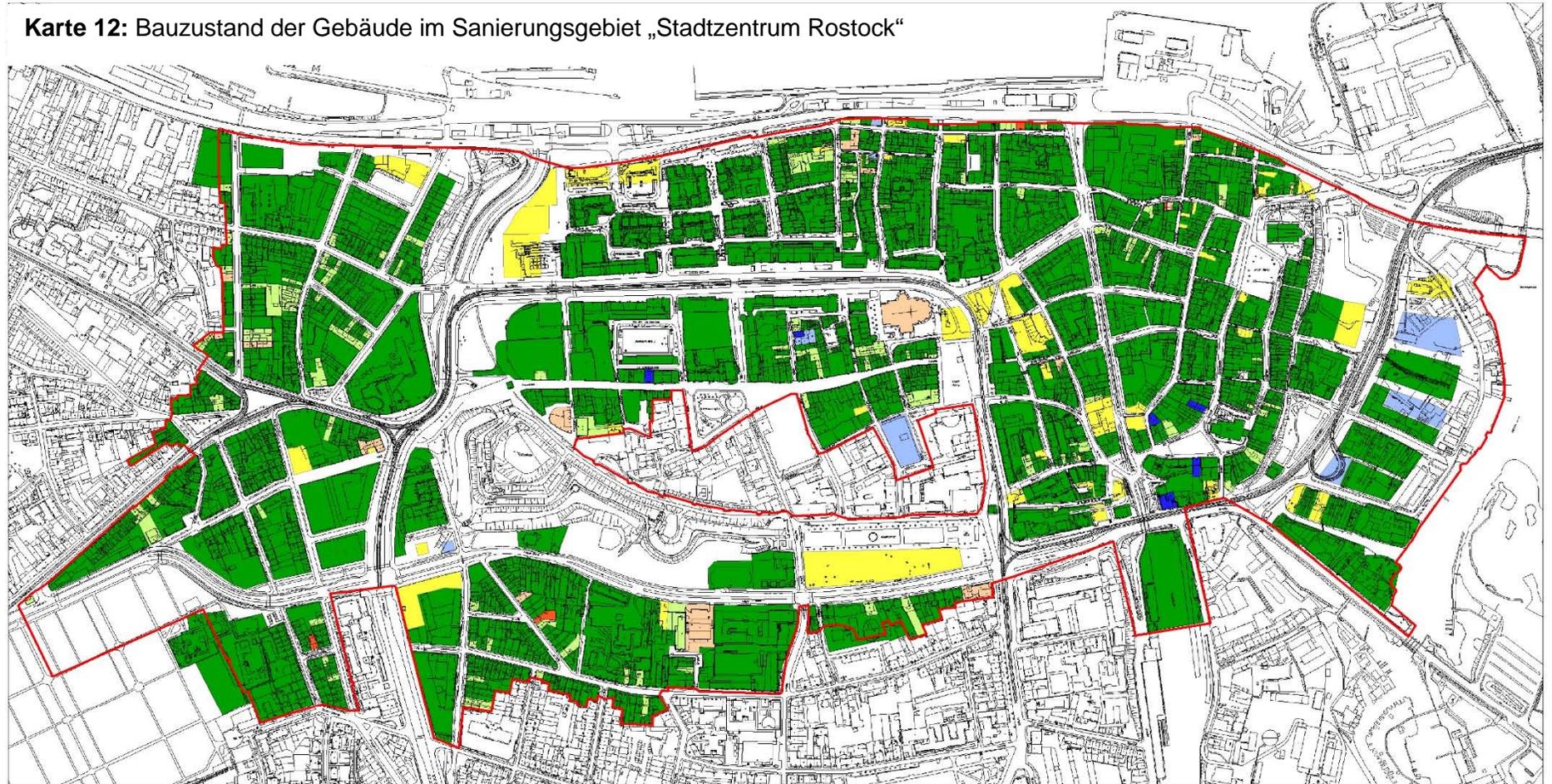
Ende 2016 gab es im Sanierungsgebiet keine ruinösen Gebäude mehr.

Sechs Gebäude befanden sich in Sanierung:

- Kröpeliner Straße 61
- Am Wendländer Schilde 11
- Wollenweberstraße 63
- Mühlenstraße 3
- Ernst-Barlach-Straße 7
- Eselförterstraße 23

In diesen Gebäuden befinden sich 37 Nutzungseinheiten, davon sind 27 Wohneinheiten.

Karte 12: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“



■ in Neubebauung befindlich
■ Baulücke

Grenze Sanierungsgebiet
 "Stadtzentrum Rostock"

Bauzustand

■ keine oder geringfügige Schäden*
■ leichte Schäden Ausbau
■ in Sanierung befindlich
■ starke Schäden Ausbau/leichte Schäden tragender Substanz
■ starke Schäden Ausbau und tragender Substanz

*einschließlich Neubau



Maßstab ca. 1 : 6.000

Datenstand: 31.12.2016
Bearbeitungsstand: Juni 2017

Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Im Jahr 2009 gab es im Erweiterungsgebiet noch 10 Gebäude mit starken Schäden und vier ruinöse Gebäuden. Ein ruinöses Gebäude und drei unsanierte Gebäude wurden im Betrachtungszeitraum abgerissen.

Die noch vorhandenen drei Ruinen im Erweiterungsgebiet befinden sich im Quartier 097 „Elektrizitätswerk“ (ehemalige Industriehallen). Die direkt an die Wohnbebauung grenzenden Hallen sind aufgrund ihres sehr schlechten baulichen Zustandes und ihrer Ausmaße ein erheblicher städtebaulicher Missstand, der deutlich die Wohnqualität in diesem Bereich mindert. Nach Bäumung der Flächen könnten sie einer Neubebauung zugeführt werden.

Im Jahr 2009 wiesen 51 Gebäude keine bzw. geringe Schäden auf. Bis 2016 hat sich die Zahl auf 68 Gebäude erhöht. Ein Gebäude befindet sich derzeit in Sanierung (Wohnhaus Bleicherstraße 9).

Tabelle 45: Bauzustand der Objekte im Erweiterungsgebiet 2009 und 2016

Quartier	Bauzustand der Gebäude 2009				
	keine oder geringfügige Schäden	leichte Schäden Ausbau/leichte Schäden tragender Substanz	starke Schäden Ausbau/leichte Schäden tragender Substanz	sehr starke Schäden/ruinös	Gesamt
094 "Ostseezeitung"	1	3			4
095 "Lindenstraße"	8	4	3		15
096 "Polizeidirektion"	27	5	5	1	38
097 "Elektrizitätswerk"	11	3	2	3	19
098 "Neue Bleicherstraße"	4				4
Erweiterungsgebiet "Ehemaliger Güterbahnhof"	51	15	10	4	80

Quartier	Bauzustand der Gebäude 2016				
	keine oder geringfügige Schäden	leichte Schäden Ausbau/leichte Schäden tragender Substanz	starke Schäden Ausbau/leichte Schäden tragender Substanz	sehr starke Schäden/ruinös	Gesamt
094 "Ostseezeitung"	2	2			4
095 "Lindenstraße"	11	3	1		15
096 "Polizeidirektion"	36	3	2		41
097 "Elektrizitätswerk"	13	1	2	3	19
098 "Neue Bleicherstraße"	6				6
Erweiterungsgebiet "Ehemaliger Güterbahnhof"	68	9	5	3	85

Im Betrachtungszeitraum seit 2009 wurde das Gebäude des ehemaligen Elektrizitätswerkes umfangreich saniert und für die Nutzung als Pflegeheim umgebaut. Eine weitere große Maßnahme war die Sanierung des historischen Schulgebäudes Lindenstraße 3 a in 2009/2010, das vorher leer stand und nun durch die Jenaplanschule genutzt wird.



Bleicherstraße 1 – ehemaliges Elektrizitätswerk

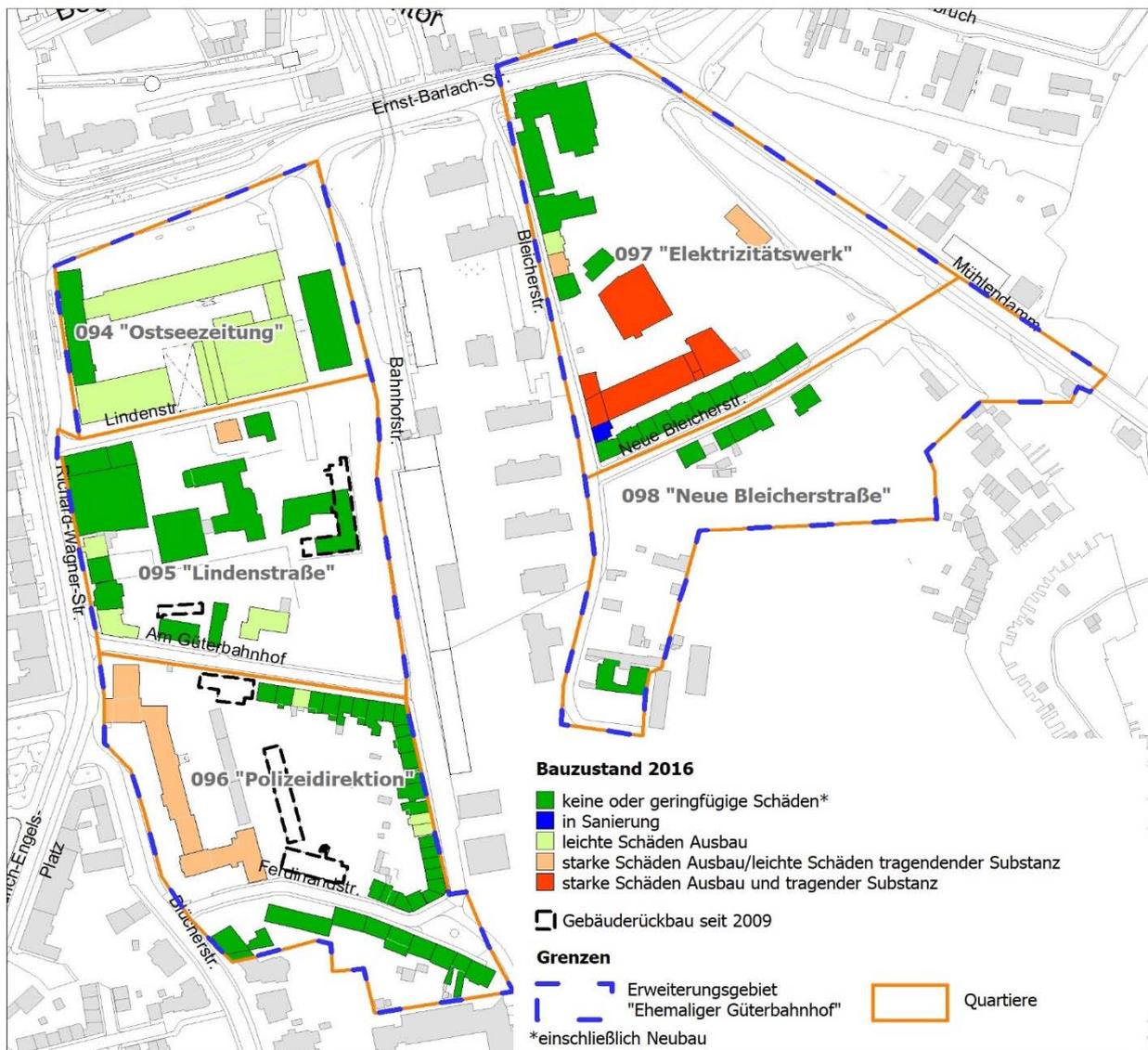


Lindenstraße 3a – Jenaplanschule

Das größte Neubauvorhaben im Zeitraum seit 2009 stellt die Bleicherstraße 2 dar. Zusammen mit dem umfangreichen Umbau und der Sanierung des ehemaligen Elektrizitätswerkes in der Bleicherstraße 1 entstand hier die Seniorenresidenz „Am Warnowschlösschen“, welche im März 2014 eröffnete.



Karte 13: Bauzustand der Gebäude im Erweiterungsgebiet in 2016



4.1.3 Denkmalgeschützte Gebäude

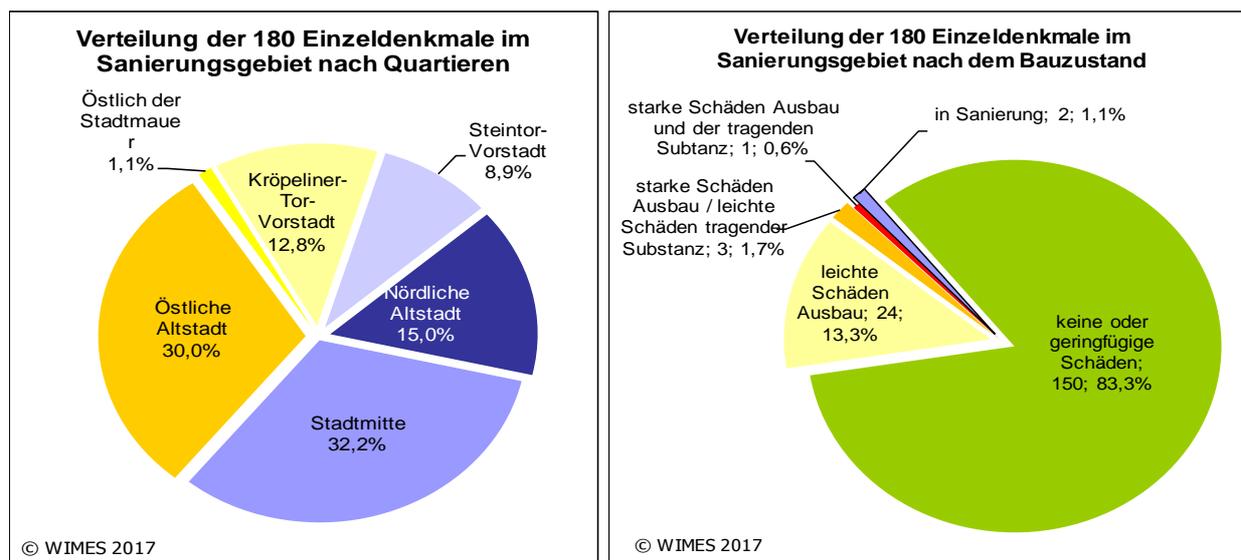
Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

Im Sanierungsgebiet gibt es 180 Einzeldenkmale, davon entfallen etwa je ein Drittel auf die Stadtmitte sowie die Östliche Altstadt. Nur noch ein Einzeldenkmal weist starke Schäden auf (Schröderstraße 43). Zwei denkmalgeschützte Gebäude befinden sich in Sanierung (Kröpeliner Straße 61 und Eselföterstraße 23).

Tabelle 46: Übersicht zu den Einzeldenkmalen und den Denkmalbereichen

Groß-Quartiere	Einzeldenkmal		Denkmalbereich	
	Anzahl	% an gesamt	Anzahl	% an gesamt
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	23	12,8	1	0,1
Steintor-Vorstadt	16	8,9	161	22,8
Nördliche Altstadt	27	15,0	41	5,8
Stadtmitte	58	32,2	134	19,0
Östliche Altstadt	54	30,0	362	51,3
Östlich der Stadtmauer	2	1,1	6	0,8
Gesamtergebnis	180	100,0	706	100,0

Abbildung 96: Verteilung der Einzeldenkmale nach Quartieren und nach Bauzustand 2016



Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Im Erweiterungsgebiet stehen zwei Einzelobjekte unter Denkmalschutz, das Hauptgebäude des ehemaligen Elektrizitätswerkes (Bleicherstraße 1), welches nunmehr zum Gebäudekomplex der Seniorenresidenz „Am Warnowschlösschen“ zählt, und ein Gebäude aus der Gründerzeit (Richard-Wagner-Straße 6). Beide Gebäude sich im guten baulichen Zustand.



4.1.4 Baulücken

Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

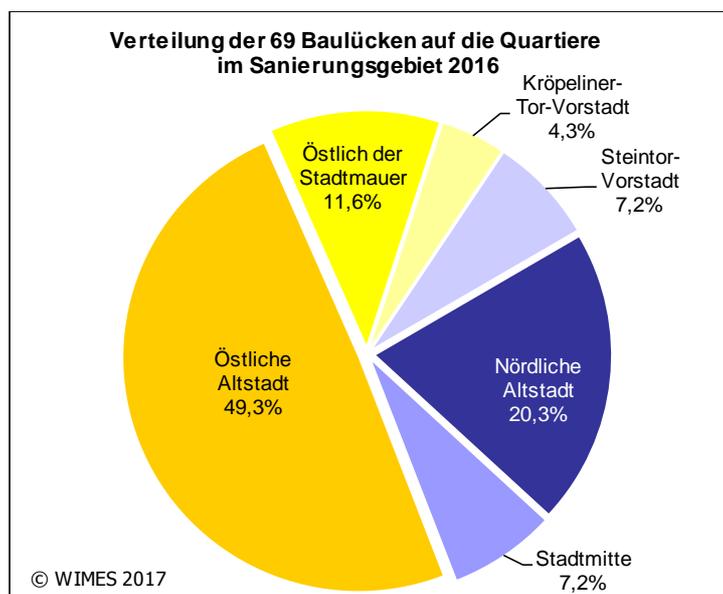
Die Zahl der Baulücken im Sanierungsgebiet hat sich insgesamt gegenüber 2005 um 53 Baulücken verringert. Gegenüber dem Vorjahr wurden 3 Baulücken geschlossen. In einer Baulücke wurde ein Parkplatz (Netto-Parkplatz am Strande) errichtet und zwei wurden durch Wohnbebauung geschlossen. Dabei handelt es sich um den Bau des Gebäudekomplexes Am Lohmühlengraben 1a, 1b und Gerberbruch 14-18 sowie den Bau der „Petri-Terrassen“ am Mühlendamm 4 und 5.

Tabelle 47: Anzahl der Baulücken im Sanierungsgebiet 2005 und 2016

Groß-Quartiere	2005		2016		Veränderung Bestand an Baulücken
	Baulücken Anzahl	Anteil an gesamt in %	Baulücken Anzahl	Anteil an gesamt in %	
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	17	13,9	3	4,3	-14
Steintor-Vorstadt	10	8,2	5	7,2	-5
Nördliche Altstadt	22	18,0	14	20,3	-8
Stadtmitte	4	3,3	5	7,2	1
Östliche Altstadt	56	45,9	34	49,3	-22
Östlich der Stadtmauer	13	10,7	8	11,6	-5
Gesamt	122	100,0	69	100,0	-53

Nach wie vor entfallen die meisten Baulücken auf die Östliche Altstadt, auch wenn hier gegenüber 2005 absolut gesehen der höchste Rückgang erfolgte.

Abbildung 97: Verteilung der Baulücken im Sanierungsgebiet



Acht Baulücken befanden sich in Bebauung:

- August-Bebelstraße 52 b
- Eselföterstraße 24-25
- Strandstraße 87
- Burgwall 22
- Glatter Aal
- Beim Eislager 7-11
- Fischerbruch
- Am Haargraben und Beim Holzlager



Eselföterstraße 24/25



Glatter Aal

Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Die Brachen und Baulücken im Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerkes zählen, wie schon zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen, zu den städtebaulichen Missständen im Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“. Hier besteht ein besonders hoher Handlungsbedarf (Rückbau und Neugestaltung).



Gelände des ehemaligen Elektrizitätswerkes

4.1.5 Gebäude-, Wohnungs- und Gewerbeleerstand

Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

Im Jahr 2005 gab es noch 51 komplett leerstehende Gebäude, im Jahr 2016 waren es nur noch 11 Gebäude mit 44 WE, davon befanden sich 5 Gebäude in Sanierung. Weitere 75 Gebäude wiesen Teilleerstände auf, in 2005 waren es noch 141 Gebäude.

Tabelle 48: Gebäudeleerstände im Sanierungsgebiet 2005 und 2016

Groß-Quartiere	2005			2016		
	Gebäude gesamt	davon komplett leere Gebäude	Gebäude mit Teilleerständen	Gebäude gesamt	davon komplett leere Gebäude	Gebäude mit Teilleerständen
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	341	13	49	354	2	19
Steintor-Vorstadt	179	9	19	186	-	5
Nördliche Altstadt	177	8	27	185	1	20
Stadtmitte	141	2	14	141	3	13
Östliche Altstadt	351	13	31	374	5	18
Östlich der Stadtmauer	30	6	1	37	-	-
Gesamt	1.219	51	141	1.277	11	75

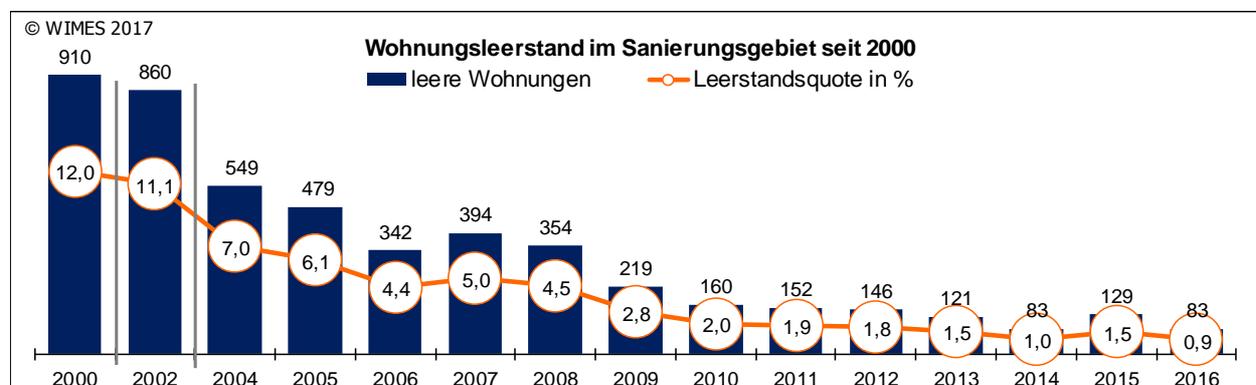
Tabelle 49: Komplett leerstehende Gebäude im Sanierungsgebiet in 2016

Gebäude	Anzahl WE	Bemerkung
Eselföterstraße 23	0	in Sanierung/Umbau
Ernst- Barlach-Straße 7	3	in Sanierung, ehemals Verwaltung, Umbau zu WGH
Kröpeliner Straße 61	5	in Sanierung, WGH
Mühlenstraße 3	7	in Sanierung, wird betreutes Wohnen, im EG Pflegedienst
Wollenweberstraße 63	6	in Sanierung
Eselföterstraße 26	1	saniert, Stakenhaus
Beim St.Katharinenstift 3	1	Wohnhaus, schlechter Bauzustand
Große Scharrenstraße 1	5	Wohnhaus, schlechter Bauzustand
Friedrichstraße 38	4	WGH, schlechter Bauzustand
Strandstraße 100	6	WGH, schlechter Bauzustand
Wiesenstraße 5	6	Wohnhaus, schlechter Bauzustand

Die Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ ist gegenüber dem Jahr 2000 um 11,1 Prozentpunkte gesunken, von 12,0 % in 2000 auf 0,9 % in 2016.

Ende 2016 standen im Sanierungsgebiet nur noch 83 WE leer, davon befanden sich aber 44 WE in komplett leerstehenden Gebäuden. Diese standen aufgrund schlechter Bauzuständen oder sie befanden sich noch in Sanierung/Umbau. Abzüglich der WE in derzeit unbewohnbaren Gebäuden würde die Wohnungsleerstandsquote bei nur 0,4 % liegen und das ist ein Indiz dafür, dass hier die Wohnungsnachfrage höher ist als das Angebot.

Abbildung 98: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet



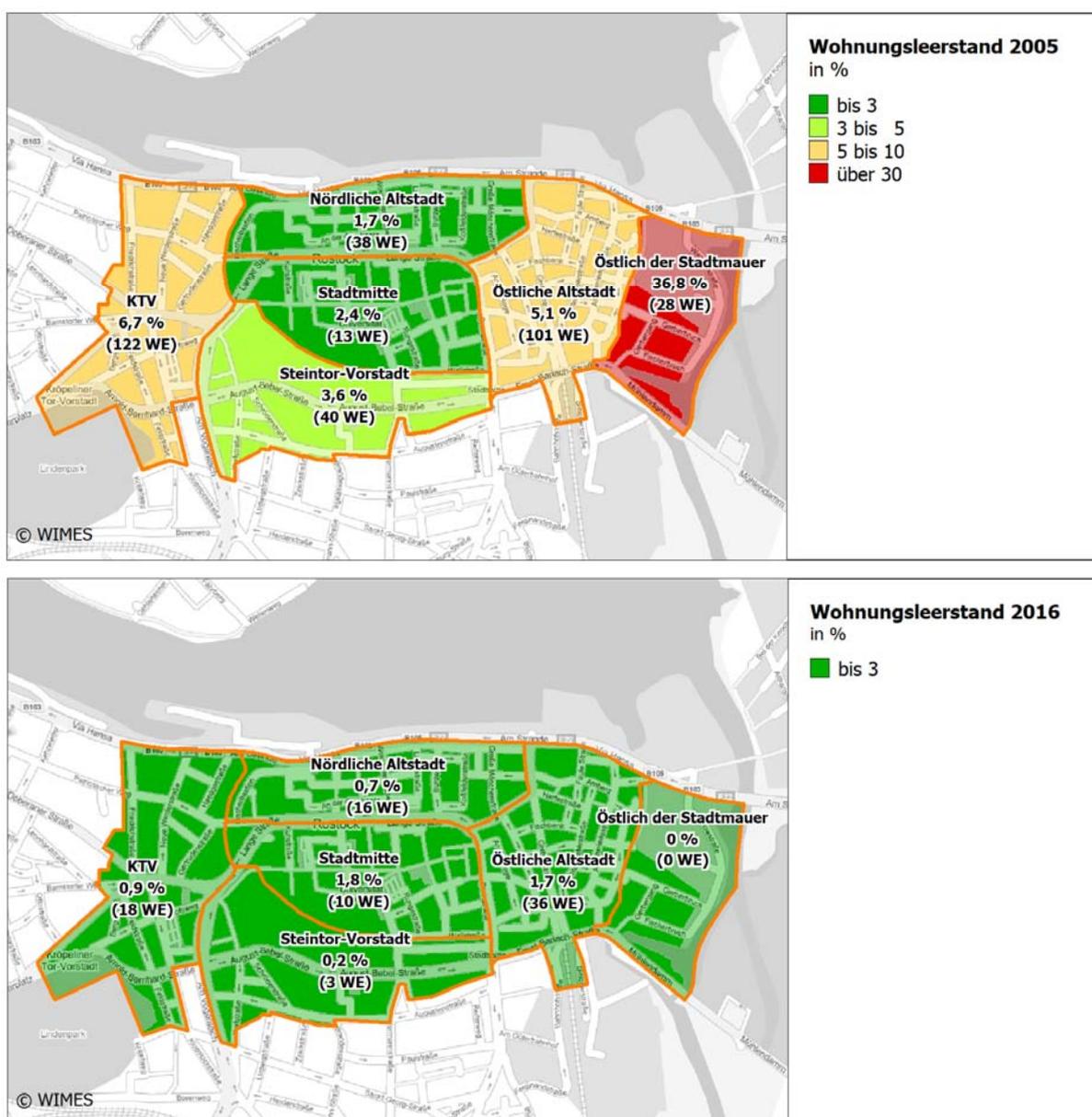
Diese positive Entwicklung korreliert mit dem Sanierungsfortschritt und entspricht dem Einwohnerzuwachs im Sanierungsgebiet und ist gleichzeitig Ausdruck der Attraktivität der innerstädtischen Wohnlage.

In allen Quartieren ist von 2005 zu 2016 ein Rückgang der Wohnungsleerstände eingetreten. Auffallend ist dabei die Entwicklung im Quartier Östlich der Stadtmauer, in 2005 lag die Leerstandsquote bei 36,8 % und in 2016 gab es keinen Leerstand mehr. Allein 17 leere WE des damaligen Leerstandes lassen sich auf ein saniertes Gebäude zurückführen, welches aufgrund der Baumaßnahmen nicht bewohnbar war und nunmehr komplett belegt ist.

Tabelle 50: Wohnungsleerstand nach Quartieren im Sanierungsgebiet 2005 und 2016

Groß-Quartiere	2005			2016		
	Anzahl Wohneinheiten insgesamt	leere Wohneinheiten	Leerstandsquote in %	Anzahl Wohneinheiten insgesamt	leere Wohneinheiten	Leerstandsquote in %
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	1.823	122	6,7	2.105	18	0,9
Steintor-Vorstadt	1.126	40	3,6	1.306	3	0,2
Nördliche Altstadt	2.238	38	1,7	2.283	16	0,7
Stadtmitte	551	13	2,4	554	10	1,8
Östliche Altstadt	1.986	101	5,1	2.150	36	1,7
Östlich der Stadtmauer	76	28	36,8	341	-	-
Gesamt	7.800	342	4,4	8.739	83	0,9

Abbildung 99: Wohnungsleerstand 2005 und 2016 im Vergleich der Quartiere



Durch eine Aufwertung der vorhandenen Baustrukturen durch weitere Sanierungsmaßnahmen, eine gezielte Zusammenlegung kleinerer Wohnungen und durch Schaffung neuer Wohnungen in noch vorhandenen Baulücken wird auch weiterhin eine wohnungswirtschaftliche Aufwertung des Sanierungsgebietes erwartet. Gleichzeitig wird durch die positive Gesamtentwicklung der Innenstadt ein erheblicher Zuzug von Rostockern aus anderen Stadtbereichen und auswärtigen Personen verzeichnet. Dadurch ist es innerhalb der letzten drei bis vier Jahre zu einem deutlichen Mangel an Wohnungen in der Innenstadt gekommen. Die Nachfrage nach hauptsächlich hochwertigen großen Wohnungen kann nicht gedeckt werden. Hier ist eine Problemlage aufgetreten, die in anderen Fördergebieten nicht auftritt.

Da es keine Mobilitätsreserve gibt, ist hier bereits von einer deutlichen Unterversorgung zu sprechen. Augenmerk ist somit auf die Schaffung von attraktiven Angeboten zu richten, um die avisierten Zielgruppen nicht zu verlieren. Dazu müssen vor allem die vorhandenen, für Wohnungsnutzung geeigneten Lücken in den Quartieren innerhalb des Sanierungsgebietes aktiviert werden und die Entwicklung potentieller Wohnlagen (Petriviertel, Nördliche Altstadt, Teilflächen auf der Nordseite Rosengarten) vorangetrieben werden.

Gewerbeleerstände

Die Entwicklung der Gewerbeleerstände verweist auf einen positiven Trend, insbesondere gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2005 gab es 1.571 Gewerbeeinheiten, davon standen 130 Einheiten leer. Das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von 8,3 %.

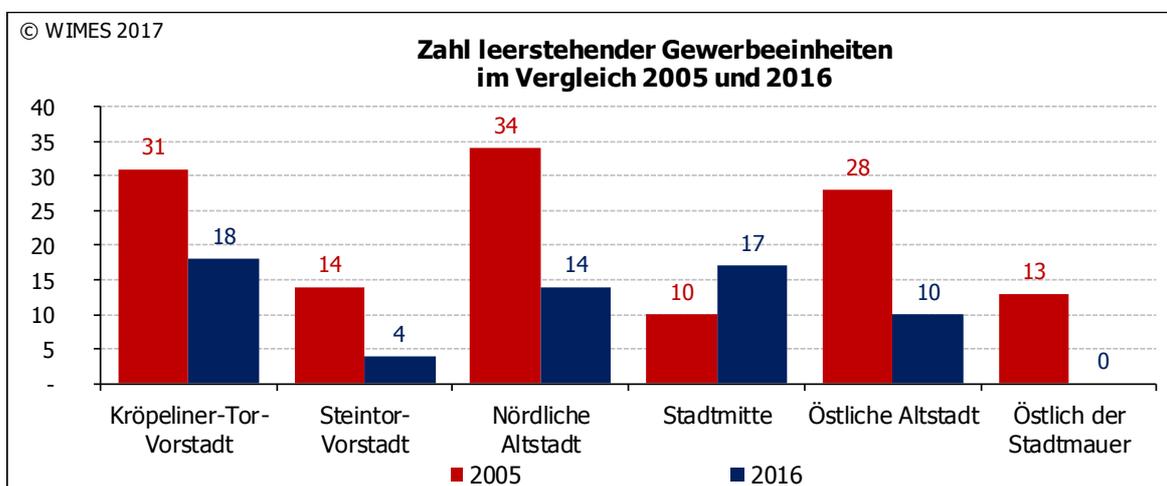
Die Anzahl der Gewerbeeinheiten hat sich im Zeitraum von 2005 bis 2015 um 22 Einheiten (insgesamt 1.593 Einheiten) erhöht, davon standen 97 Einheiten in 2015 leer. Das entspricht einer Gewerbeleerstandsquote von 6,1 %.

Im Ergebnis der Aktualisierung der Bestandsaufnahme wurden für 2016 insgesamt 1.599 Gewerbeeinheiten (GE) im Sanierungsgebiet ermittelt, davon standen nur noch 63 GE leer.

Tabelle 51: Entwicklung des Gewerbeleerstandes nach Quartieren im Sanierungsgebiet

Groß-Quartiere	2005			2016		
	Anzahl Einheiten Gewerbe	leere Einheiten	Leerstandsquote in %	Anzahl Einheiten Gewerbe	leere Einheiten	Leerstandsquote in %
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	366	31	8,5	371	18	4,9
Steintor-Vorstadt	176	14	8,0	188	4	2,1
Nördliche Altstadt	252	34	13,5	268	14	5,2
Stadtmitte	431	10	2,3	439	17	3,9
Östliche Altstadt	305	28	9,2	301	10	3,3
Östlich der Stadtmauer	41	13	31,7	32	-	-
Gesamt	1.571	130	8,3	1.599	63	3,9

Abbildung 100: Gewerbeleerstandsquote nach Quartieren im Vergleich



Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Im Zeitraum von 2009 bis 2014 hat sich die Zahl der leerstehenden Gebäude um drei Gebäude verringert. Drei Gebäude im Erweiterungsgebiet konnten dabei wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dies sind die Bleicherstraße 1 (ehemaliges Elektrizitätswerk, jetzt Gebäudekomplex Seniorenresidenz), Am Güterbahnhof 4 und 5 (nach Sanierung) und das Gebäude Lindenstraße 3.

Von 2014 zu 2015 stieg die Zahl leerer Gebäude aufgrund von Sanierungsmaßnahmen wieder an. Durch Fertigstellung der Sanierung und Bezug hat sich die Zahl der leerstehenden Gebäude in 2016 um 2 Gebäude gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Von den nunmehr noch 7 leerstehenden Gebäuden befinden sich 4 Gebäude im Quartier 097 „Elektrizitätswerk“.

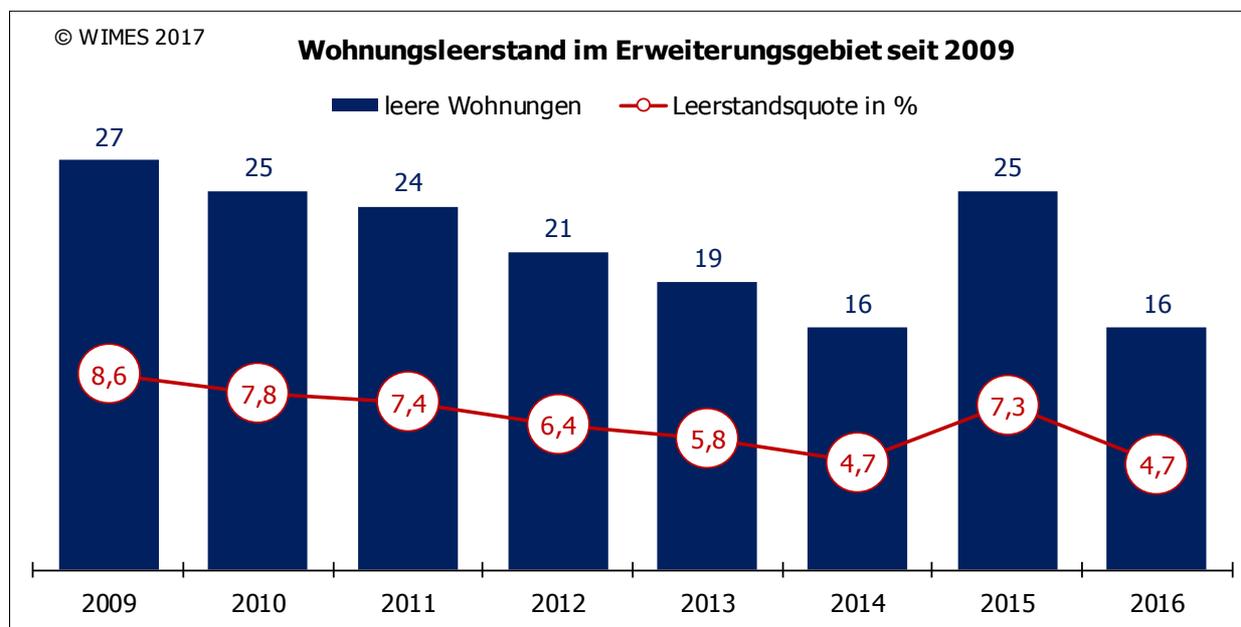
Tabelle 52: Gebäudeleerstand im Erweiterungsgebiet nach Quartieren

Quartier	2009		2014		2015		2016	
	Gebäude gesamt	davon leer stehend						
094 "Ostseezeitung"	4		4		4		4	
095 "Lindenstraße"	15		15	1	15	1	15	1
096 "Polizeidirektion"	38	3	41	1	41	3	41	2
097 "Elektrizitätswerk"	19	5	20	4	20	5	20	4
098 "Neue Bleicherstraße"	4		6		6		6	
Erweiterungsgebiet "Ehemaliger Güterbahnhof"	80	8	86	6	86	9	86	7

Von den 342 WE im Erweiterungsgebiet standen 16 WE in 2016 leer. Die Wohnungslieferungsquote lag bei nur noch 4,7 %.

Von 2014 zu 2015 war eine Zunahme der Leerstände zu verzeichnen, vor allem zurückzuführen auf den Leerzug von Gebäuden aufgrund von Sanierung. Nach Fertigstellung der Sanierung waren die Wohnungen relativ schnell belegt und der Wohnungslieferungsstand sank.

Abbildung 101: Wohnungslieferungsstand im Erweiterungsgebiet



Die meisten leerstehenden Wohnungen und die höchste Leerstandsquote in 2015 ergab sich im Quartier 096 „Polizeidirektion“. Mit 14 leeren WE lag die Leerstandsquote bei 8,9 %.

Tabelle 53: Wohnungsleerstand im Erweiterungsgebiet nach Quartieren 2015

Quartier	2016		
	Anzahl Wohneinheiten	leere Wohneinheiten	Leerstandsquote in %
094 "Ostseezeitung"	0		0,0
095 "Lindenstraße"	28	1	3,6
096 "Polizeidirektion"	156	8	5,1
097 "Elektrizitätswerk"	120	7	5,8
098 "Neue Bleicherstraße"	38	0	0,0
Erweiterungsgebiet "Ehemaliger Güterbahnhof"	342	16	4,7

Einschätzung

Leerstände und Baulücken stellen städtebauliche Missstände dar und sind damit Gegenstand der Umsetzung der Sanierungsziele. Die negativen Auswirkungen über das unmittelbare Umfeld hinaus entstehen vor allem durch größere desolate, unsanierte Objekte, z. B. im Ostteil der Strandstraße, Wismarsche Straße und durch über lange Zeit frei bleibende Baulücken und Ergänzungsflächen z. B. am „Doberaner Hof“ (Kröpeliner-Tor-Vorstadt), den Baufeldern an der Ecke Grubenstraße/Kleine Faule Straße, zwischen Großer Wasserstraße und Grubenstraße (Östliche Altstadt), dem Bereich östlich des Steintores.

Hier wird durch die zu geringen Werterhaltungsmaßnahmen auch öffentlicher Straßen- und Grünraum in Mitleidenschaft gezogen, was zur negativen Bewertung der angrenzenden Quartiere durch die Anwohner und Gewerbetreibenden führen kann. Dieses sind potenzielle Sanierungsmaßnahmen für die nächste Zukunft, um die Stabilität im Gebiet aufrechtzuerhalten.

Die sehr geringe Leerstandsquote im Bereich Wohnen führt zu Marktverschiebungen, Bodenpreise und Mieten sind stark angezogen.

4.1.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Lokale Ökonomie

Stadtentwicklungspolitik ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die von privaten Unternehmen, den Bürgerinnen und Bürgern und der öffentlichen Hand gemeinsam zu schultern ist. Die lokale Netzwerkbildung ist in dieser Hinsicht ein sich selbst verstärkender Prozess, da in solchen Netzwerken weiterentwickeltes Vertrauen zwischen öffentlichen und privaten Akteuren dazu führen kann, dass sich kleine und mittlere Unternehmen stärker für das Gemeinwesen engagieren.

Defizite bestehen immer noch in der Aktivierung des lokalen Standortumfelds, es fehlt an Maßnahmen, die die Profilierung der Besonderheiten des Stadtzentrums Rostocks innerhalb der Region noch stärker unterstützen. Das City-Management kann nur zum Teil eine solche Funktion wahrnehmen. Zur Steuerung dieser Maßnahmen müssen vorhandene Quartiers-Netzwerke gestärkt bzw. neue Netzwerke gebildet werden, um dadurch die Einbindung von Unternehmen mit "standortgebundenem" ökonomischen Interesse in die Quartiers-Entwicklung zu verstärken.

Einzelhandelsentwicklung

Vergleicht man die aktuellen Bestandszahlen des Einzelhandels in der Gesamtstadt, muss man konstatieren, dass Zunahmen der Einzelhandelsflächen in den Stadtgebieten außerhalb der Innenstadt überproportional hoch entwickelt wurden. Im Vergleich zur angestrebten Drittelung der Verkaufsflächenanteile ergibt sich auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts von 2016 nachfolgende Situation:

Tabelle 54: Verkaufsflächenstruktur der Stadt Rostock im Zeitvergleich

Standortbereich	1996 Bestand	2006 Bestand	2016 Bestand
Innenstadt Citykernbereich und Bereich Doberaner Platz	48.470 m ²	71.150 m ² Zuwachs zu 1996: 47%	66.800 m ² Reduzierung zu 2006: - 6 %
Stadtgebiet/ Wohngebiete	156.400 m ²	224.750 m ² Zuwachs zu 1996: 44%	356.800 m ² Zuwachs zu 2006: 59%

Sowohl die Verkaufsflächengröße als auch die innenstadtbestimmenden Sortimente sind für die oberzentrale Funktion des Rostocker City-Kernbereiches noch zu gering. Es gibt ein Missverhältnis bei der Leistungskraft und der Masse des Einzelhandels in der Kröpeliner Straße zu Ungunsten des Ostteils einschließlich des Fehlens weiterer Einzelhandelsfrequenzbringer östlich des Universitätsplatzes.

Die Nahversorgung für die Innenstadtbewohner ist noch nicht ausreichend. Der City-Kernbereich bildet als zentraler Versorgungsbereich als A1-Zentrum den Hauptschwerpunkt des Einzelhandels innerhalb der Stadt Rostock, die den größten Wirtschaftsraum innerhalb des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern darstellt. Als Entwicklungsempfehlung wird im Einzelhandelsgutachten von 2008 eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen im City-Kernbereich von etwa jetzt vorhandenen 62.200 m² (mit Kröpeliner-Tor-Center (KTC) auf bis zu 100.000 m² empfohlen, um so der oberzentralen Versorgungsfunktion Rostocks gerecht werden zu können. Ob das noch so unterstützt werden soll, wird derzeit in einer Anpassung des Einzelhandelsgutachtens untersucht.

4.1.7 Kulturelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Mit den im Sanierungsgebiet vorhandenen kulturell-musealen Gebäuden soll durch die Umsetzung der städtebaulichen und kulturell-sozialen Ziele die wirtschaftliche und touristische Wirkung für die Hansestadt gesteigert werden. Um diese Qualität zu erreichen, ist die Verbesserung der Bausubstanz der dafür erforderlichen Standorte teilweise oder insgesamt vorzunehmen. Hier gibt es für Ausstellungszwecke und öffentliche Veranstaltungen hervorragend geeignete Objekte wie das ehemalige Schifffahrtsmuseum sowie die im Sanierungsgebiet befindlichen Stadttore und Mauertürme (Kuhtor, Lagebuschturm). Gleichzeitig ist auch der Neubau eines Landesmuseums für Archäologie geplant. Die Einordnung im Geltungsbereich dieses Förderprogramms ist eine große Chance zur weiteren Stärkung des Stadtzentrums.

Die kulturelle Entwicklung der Hansestadt ist stark mit der Präsenz eines repräsentativen Stadttheaters verbunden. Ein neues Theater soll kultureller Mittelpunkt der Stadt werden. Der anhaltende Wille der Rostocker, das Provisorium in der Doberaner Straße durch einen ambitionierten Neubau zu ersetzen, wird in den vielen Entwürfen, die es seit 1962 bis heute gegeben hat, dokumentiert. Keiner davon ist Wirklichkeit geworden; das ist umso bedauerlicher, als unterdessen der Investitionsstau am Patriotischen Weg für den Theaterbetrieb immer belastender wird. Ein wesentliches Ziel ist daher, einen Neubau zu konzipieren, der den Anspruch hat, in realistischer Weise die Grundlage für den Betrieb eines mittelgroßen Stadttheaters darzustellen. Mit einem solchen Projekt geht es um Imagegewinn: nicht nur für das Volkstheater, sondern für die ganze Stadt als zukunftsfähige Regiopole und wachstumsstärkster Ballungsraum in M-V.

Ein weiterer kultureller Schwerpunkt kann der Stadthafen werden. Entsprechend der Ausweisung verschiedener Bauflächen hat die Hansestadt die Möglichkeit, dort punktuelle Schwerpunkte zu setzen, die mit einer ausbaufähigen verkehrlichen Infrastruktur mit dem Stadtzentrum verbunden werden müssen.

Die mit der Stärkung des hochwertigen Einzelhandels und der Gewerbeflächen sowie der Zunahme der Einwohnerzahlen verbundenen erforderlichen Dienstleistungen der Stadt für ihre Bürger führt zu der beabsichtigten weiteren Konzentration von Verwaltungsaufgaben im Stadtzentrum. Der Ausbau des Rathauses einschließlich der ergänzenden Nutzung der ehemaligen Hauptpost hat sich als sehr positiv für die Umsetzung dieser Ziele gezeigt. Die vorgesehene Erweiterung des Rathauskomplexes an der Ostseite trägt dazu bei, die Effektivität der Verwaltung zu steigern und durch die Nutzung städtischer Gebäude nachhaltig zu wirtschaften.

Zusammenfassend beabsichtigt die Hansestadt Rostock, mit der Sanierung der städtischen Immobilien die weitere Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums für Wohnungsbau, Schaffung von Arbeitsplätzen und Sicherung von Angeboten zur touristischen und kulturellen Darstellung der Stadt als wichtigster Entwicklungsstandort und als Oberzentrum Mecklenburg-Vorpommerns weiter auszuprägen.

4.1.8 Infrastruktur

Die Entwicklung der Innenstadt zu einem prosperierenden Wohn-, Kultur-, Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum bedingt eine hervorragende Erschließung für den Individual- und gewerblichen Verkehr. Die wesentlichen Hauptverkehrsstrassen sind bereits im Rahmen der Städtebauförderung realisiert worden. Die Zielstellung der weiteren Verbesserung der Erschließung des Stadtzentrums beruht auf der Notwendigkeit der Vernetzung der Verkehrsströme durch den Umweltverbund (Radfahrer, Fußgänger, öffentlicher Personennahverkehr) und Sicherung der Wohn- und Arbeitsverkehre (u. a. motorisierter Individualverkehr). Die Bündelung der Verkehrsströme auf den Tangentenringen und der Aufbau eines attraktiven öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und Radwegenetzes haben zu einer Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes und zur Verkehrsberuhigung beigetragen.

Somit hat die Umsetzung des Integrierten Gesamtverkehrskonzeptes (IGVK) von 1998 zu einer positiven Veränderung des Anteils der Verkehrsarten zugunsten des Umweltverbundes beigetragen.

Diese Vernetzung hat ebenfalls große Auswirkungen auf die funktionelle Bedeutung des Stadtzentrums für die Gesamtstadt. Durch die Verbesserung der Wegebeziehungen (zzt. Umsetzungsstand ca. 90 %) wurden die Aktionsradien für Fußgänger und Radfahrer stetig erweitert. Somit haben angrenzende Stadtbereiche, wie die KTV, die Steintor-Vorstadt, Reutershagen, Südstadt und auch Brinckmansdorf und Gehlsdorf, von dieser Entwicklung profitiert und damit den Großraum Innenstadt zu einem noch attraktiveren Wohn- und Arbeitsort werden lassen. Wesentliche regionale Einrichtungen können besser erreicht werden und stärken den Standort Stadtmitte im Sinne der oberzentralen Bedeutung zusätzlich.

Ein wesentlicher Punkt – deutlich herausgearbeitet in der 2. Fortschreibung des Rahmenplanes Stadtzentrum Rostock – ist der weitere Ausbau wichtiger Aufenthalts- und Erholungsbereiche innerhalb der noch stark verkehrlich belasteten Innenstadt. Geplante Maßnahmen sind:

- das Umfeld Ernst-Barlach-Brücke,
- die Gestaltung eines Uferparks am Bleichergraben,
- die Schaffung von weiteren öffentlichen Plätzen im Zusammenhang mit der Bebauung der Markt-Nordseite,
- die fußgängergerechte Verbindung des Bereiches Nördliche Altstadt mit dem Stadthafen.

Ruhender Verkehr

Bei der Entwicklung der Parkmöglichkeiten im Stadtzentrum Rostock ist zu berücksichtigen, dass der öffentliche Raum in der City eine knappe Ressource ist. Da Parkraum von vielen verschiedenen potenziellen Nutzern nachgefragt wird, werden grundsätzlich alle Parkplätze in diesem Bereich bewirtschaftet.

Ebenfalls ist mit dem Ausbau des ÖPNV eine sehr gute Alternative zum Auto angeboten. Diese beiden Faktoren sollten bei der geplanten Überarbeitung der Stellplatzsatzung Berücksichtigung finden. Ziel ist eine Mindestforderung für Stellplätze und die Aufwertung des ÖPNV und der Fahrradstellflächen im privaten wie auch öffentlichen Bereich.

4.2 Potenzialanalyse

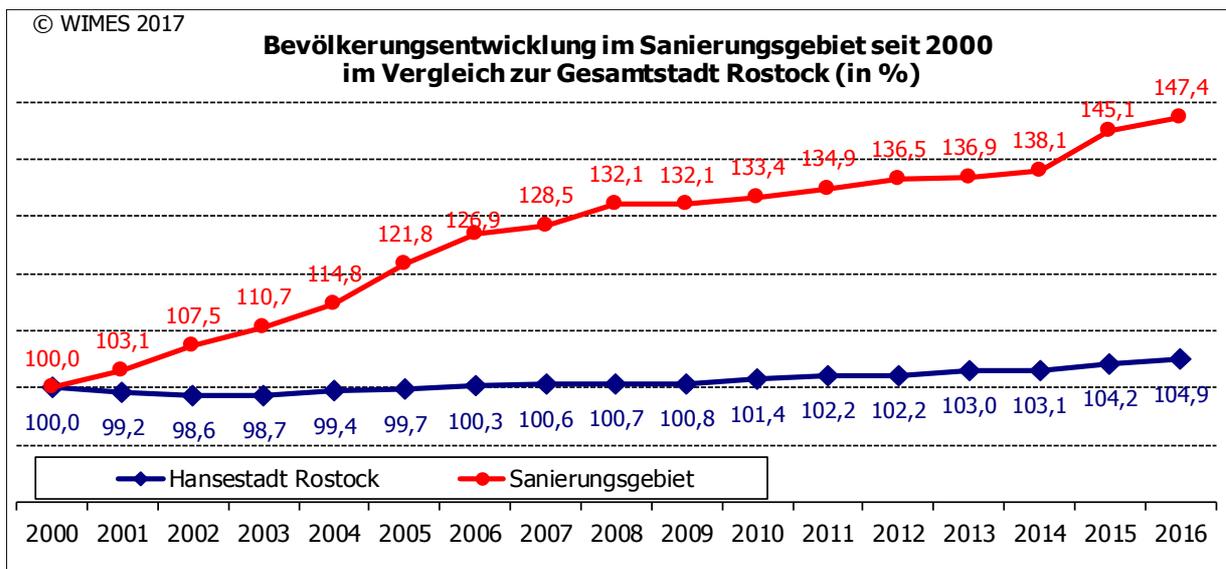
Durch einen gebündelten und koordinierten Fördermitteleinsatz werden eine weitere Aufwertung des Programmgebietes und eine Erhöhung der Lebensqualität der im Gebiet wohnenden Bevölkerungsschichten erwartet. Neben den beschriebenen Schwächen hat das Innenstadtgebiet aber auch Vorteile und Stärken, die zur Behebung der Strukturprobleme genutzt werden können

4.2.1 Einwohnerentwicklung

Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

Die folgende Abbildung zeigt deutlich die hohen Einwohnergewinne im Sanierungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt. Die Einwohnergewinne im Sanierungsgebiet korrelieren stark mit dem Sanierungsfortschritt und dem Wohnungsneubau im Stadtzentrum Rostock.

Abbildung 102: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt



Im Jahr 2016 lebten im Sanierungsgebiet insgesamt 15.254 Einwohner, das entspricht ein Zugewinn gegenüber dem Basisjahr 2000 um 47,4 % (+4.903 Personen). Von 2014 zu 2015 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 726 Personen und von 2015 zu 2016 um 235 Personen.

Abbildung 103: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2000 (absolut und in %)

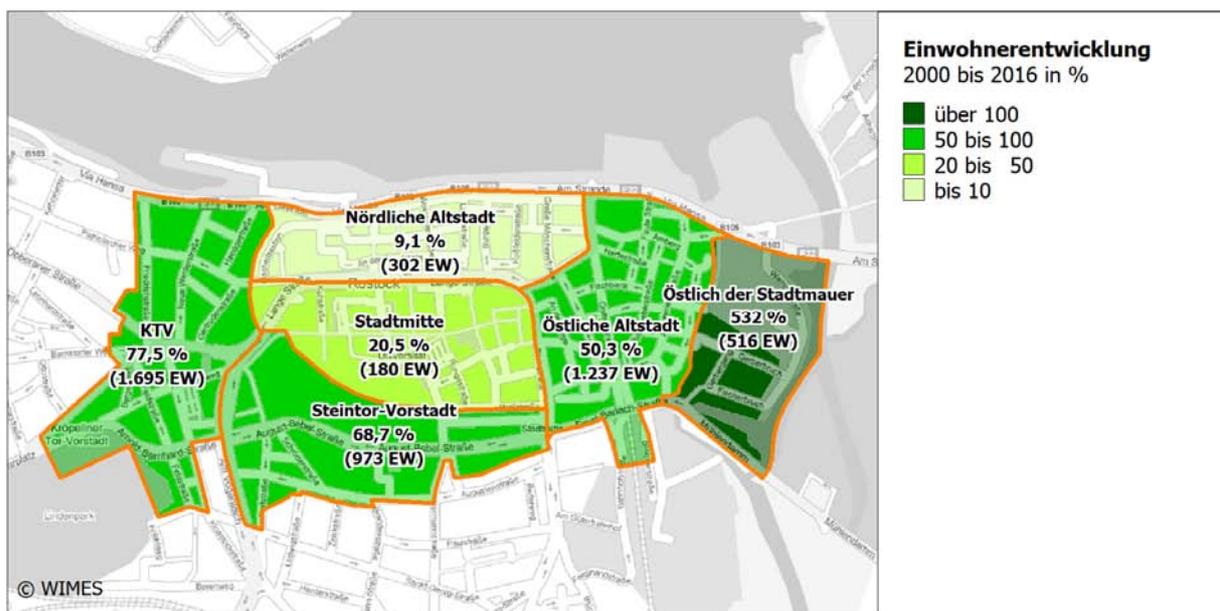


Auf Quartiersebene betrachtet, trat der höchste absolute Einwohnergewinn im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2016 im Quartier I ein. Die Einwohnerzahl stieg hier um 1.695 Personen. Den größten relativen Zuwachs verzeichnete Quartier VI. Hier hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdreifacht, das entspricht einem Zugewinn um 516 Personen.

Tabelle 55: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet nach Quartieren

Groß-Quartiere	Einwohner (HW)		Entwicklung	
	2000	2016	absolut	in %
KTV (01)	2.188	3.883	1.695	77,5
Steintor-Vorstadt (02)	1.417	2.390	973	68,7
Nördliche Altstadt (03)	3.316	3.618	302	9,1
Stadtmitte (04)	876	1.056	180	20,5
Östliche Altstadt (05)	2.457	3.694	1.237	50,3
Östlich der Stadtmauer (06)	97	613	516	532,0
Sanierungsgebiet	10.351	15.254	4.903	47,4

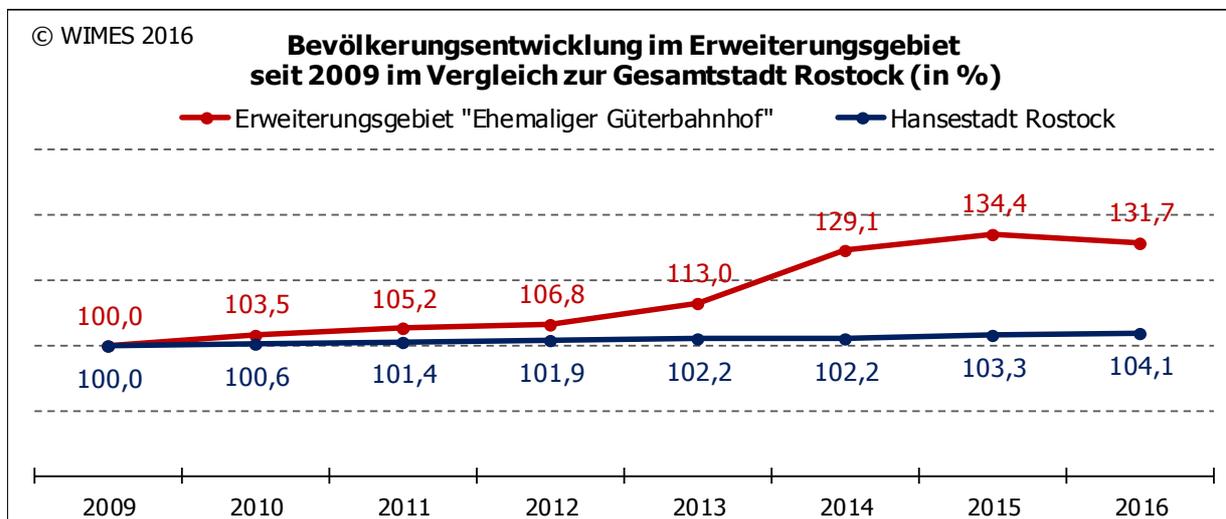
Abbildung 104: Einwohnerentwicklung 2000 bis 2015 nach Quartieren im Sanierungsgebiet



Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“

Die positive Einwohnerentwicklung im Erweiterungsgebiet ist vor allem auf zwischenzeitlichen Neubau und zum auf die Eröffnung der Seniorenresidenz „Am Warnowschlösschen“ zurückzuführen. Im Jahr 2009 wohnten 515 Einwohner im Erweiterungsgebiet und in 2015 waren es 692 Personen. Von 2015 zu 2016 kam es zu einem Einwohnerverlust von 14 Personen, dieser ist durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung begründet, aufgrund einer höheren Sterberate.

Abbildung 105: Einwohnerentwicklung seit 2009 im Vergleich zur Gesamtstadt



4.2.2 Einwohnerprognose

Im Jahr 2015 wurde durch die Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle eine neue Bevölkerungsprognose für Rostock gesamt und für die 21 Stadtbereiche erarbeitet.

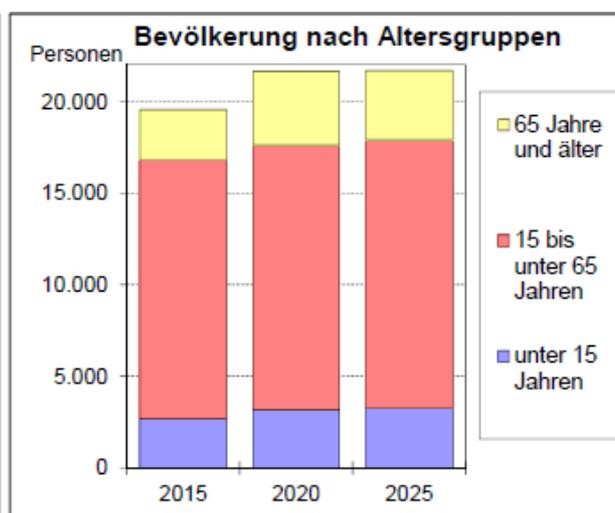
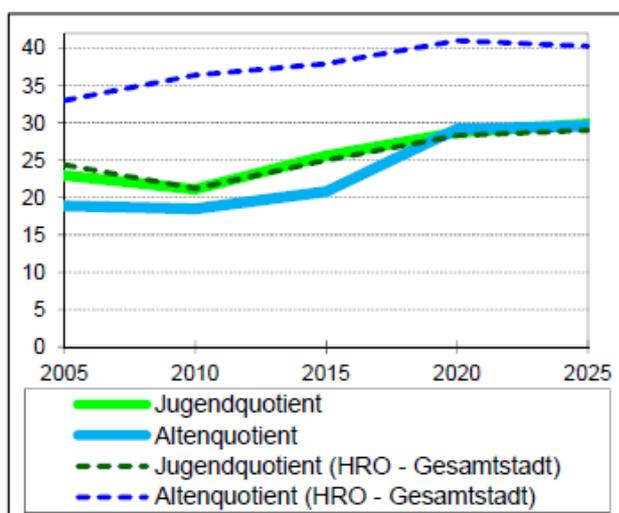
Ausgangsbasis der vorliegenden Bevölkerungsprognose war die Entwicklung der Jahre 2012 bis 2015 wobei die Entwicklung des Jahres 2015 gesondert betrachtet wurde, da hier die erhöhte Zuwanderung von Asylbewerbern/Flüchtlingen eine besondere Rolle spielte. Deshalb wurden die Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Hansestadt Rostock zunächst auf Grundlage der Bestandsdateien von 2011 bis 2014 und der Bewegungsdaten der Jahre 2012 bis 2014 getroffen. Es wurde hierbei auf Daten des Melderegisters und auf die Bevölkerungsstatistik des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen. Zusätzlich zu den "Grundannahmen" zur Entwicklung der Geburten, der Sterbefälle, der Zu- und Wegzüge sowie der zukünftigen Neubautätigkeit wurden dann die Annahmen zur Flüchtlingsentwicklung getroffen.

Die Prognose wurde für die Hansestadt Rostock bis 2035 gerechnet und auf der Ebene der Stadtbereiche bis zum Jahre 2025. Hierbei wurden die zurzeit festgeschriebenen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Für Stadtmitte wurde ein Wohnungsneubau in Höhe von rund 500 WE für die Prognoserechnung zugrunde gelegt.

Für den Stadtbereich Stadtmitte wurde ein Einwohnerzuwachs von 12,4 % (+2.434 Einwohner) bis 2025 prognostiziert. Ein Einwohnerzuwachs wurde, mit Ausnahme der Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen, für alle anderen Altersgruppen vorausgesagt.

Tabelle 56: Bevölkerungsprognose für ausgewählte Altersgruppen (Quelle: Kommunale Statistikstelle)

Im Alter von ... bis unter ... Jahren	Bevölkerung des Stadtbereiches Stadtmitte					
	2015	2020	2025	2015	2020	2025
	Personen			Anteil in %		
0 - 3 Kinder im Krippenalter	766	792	790	3,9	3,7	3,6
3 - 6 Kindergartenkinder	584	748	711	3,0	3,5	3,2
6 - 10 Grundschul Kinder	690	758	882	3,5	3,5	4,0
10 - 15 Sek I - Schüler	652	867	879	3,3	4,0	4,0
15 - 18 Sek II - Schüler	372	431	483	1,9	2,0	2,2
18 - 25 Ausbildung, Studium	1.695	1.840	1.810	8,7	8,5	8,2
25 - 45 jüngere Erwachsene	7.560	7.414	7.440	38,6	34,3	33,8
45 - 65 ältere Erwachsene	4.471	4.778	4.919	22,9	22,1	22,4
65 - 80 jüngere Senioren	1.805	2.451	2.428	9,2	11,3	11,0
80 und älter Hochaltrige	971	1.554	1.658	5,0	7,2	7,5
Insgesamt	19.566	21.633	22.000	100	100	100



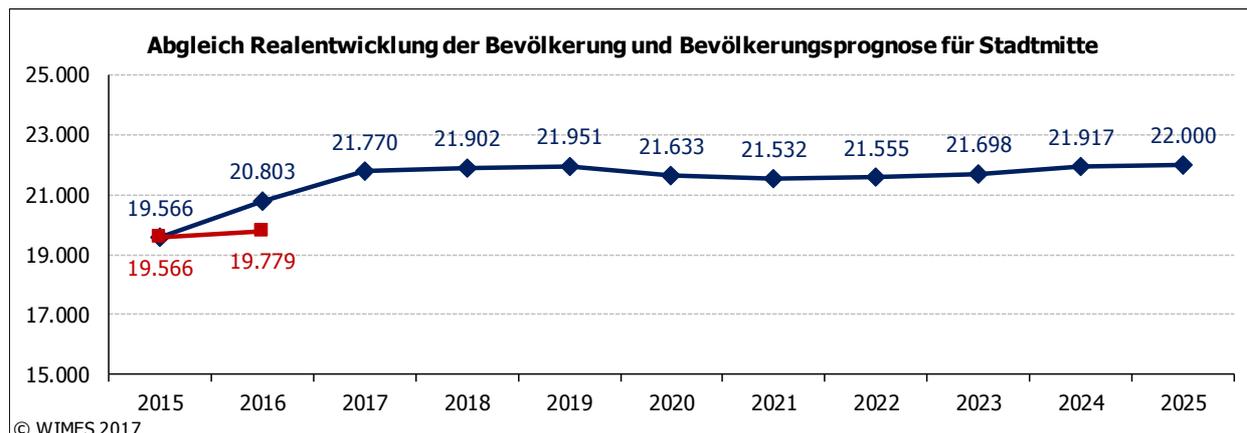
Für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ und für das Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ gibt es keine Bevölkerungsvorausberechnung. Da jedoch rund 80 % der Einwohner des Stadtbereiches Stadtmitte im Sanierungsgebiet, einschließlich Erweiterungsgebiet, wohnen und hier auch die größten Potenziale für Wohnungsneubau vorhanden sind, wird der künftige Bevölkerungszuwachs auch überwiegend durch die Entwicklung dieser Gebiete bestimmt sein.

Beginnend mit der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung für das Berichtsjahr 2016 erfolgt ein jährlicher Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungsprognose. Der Abgleich erfolgt lediglich nach der Gesamtzahl der Einwohner mit dem jeweiligen Prognosewert, nicht nach Altersgruppen (diese liegen nur in Fünf-Jahres-Scheiben vor).

Ein Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der neuen Bevölkerungsprognose kann erstmalig zum Stichtag 31.12.2020 erfolgen.

Die Realentwicklung weicht in 2016 stark negativ (-1.024 Personen) vom Prognosewert für das Jahr 2016 ab. Die Bevölkerungsprognose für den Stadtbereich Stadtmitte ging von Einwohnerzuwachs von 6,3 % gegenüber dem Basisjahr 2015 aus, real nahm die Bevölkerung um 1,1 % zu.

Abbildung 106: Bevölkerungsprognose Stadtmitte bis 2025



Sollten die Realentwicklung der gewählten Altersgruppen entsprechend den Prognosewerten verlaufen, ist ein Ausbau bzw. Erweiterungen der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur, wie Kindertagesplätze und insbesondere der Schulkapazitäten, notwendig.

4.2.3 Technische Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur

Das Programmgebiet ist voll erschlossen. Die hohe gewerbliche/Einzelhandelsdichte und der für Stadtzentren überdurchschnittlich hohe Wohnungsbestand sichern eine gute Auslastung der Netze und eine effiziente Bewirtschaftung. Die Rostocker Stadtwerke AG und Eurawasser Nord GmbH verfügen durch die Parallelsanierung ihrer Anlagen mit den Straßenbaumaßnahmen über ein intaktes Versorgungsnetz, das eine stabile Versorgung des Stadtbereichs mit Strom, Fernwärme, Gas, Wasser und Abwasser gewährleistet. Im Stadtzentrum wird die Versorgung mit Fernwärme grundsätzlich favorisiert aufgrund der guten Leitungsbestände und der erforderlichen Sicherung einer dem Leitungsnetz entsprechenden Abnahmemenge. Damit verbunden sind die geplanten Ergänzungen und Erweiterungen des Systems im Altstadtbereich wie auch in den Neubau-Gebieten auf der östlichen Seite der Innenstadt.

Die Haupt-Verkehrerschließung des Stadtzentrums ist durch die endgültige Herstellung des inneren Tangentenringes hervorragend an die überörtlichen Straßen angeschlossen, die innere Erschließung der Quartiere kann insgesamt für den motorisierten Individual- und Gewerbeverkehr als gut angesehen werden.

4.2.4 Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten

In Stadtmitte, dem neben der Kröpeliner – Tor - Vorstadt kinderreichsten Rostocker Stadtbereich, gibt es derzeit 12 Kindertageseinrichtungen, davon 3 integrative Kindertageseinrichtungen und 4 Horteinrichtungen. (Zahlen entnommen der „Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in der Hansestadt Rostock 2016 ff“ JHA15112016_BV2010_Anlage Kitabedarfsplanung).

Insgesamt werden somit in Stadtmitte 1.732 Plätze in Kindertageseinrichtungen angeboten. Die Gesamtkapazität unterteilt sich in 343 Krippenplätze, 635 Kindergartenplätze und 754 Hortplätze.

Die Gesamtauslastung der Platzkapazitäten in den Einrichtungen beträgt in Stadtmitte 94,3% und in der Kindertagespflege 94,4%.

Weiterhin sind 26 Tagespflegepersonen in Stadtmitte tätig und bieten eine Kapazität von 130 Plätzen an. Eltern können ihre Kinder in den Öffnungszeiten zwischen 5.30 – 19.00 Uhr betreuen lassen.



Kita „Buntes Kinderhaus“ Burgwall (Modernisierung 2013)



Kita Küterbruch (Neubau 2012)

Die Einrichtungen sind zum Großteil in modernisiertem Zustand, zudem erfolgten in den vergangenen Jahren mehrere Neubauten (Kitas Küterbruch und Friedrich-Franz-Bahnhof). Stark sanierungsbedürftig ist die Kita „Schneckenhaus“ in der Lagerstraße, eine Sanierung und Erweiterung oder ein zusätzlicher neuer Standort ist erforderlich.

Tabelle 57: Bedarfsprognose Kinderbetreuungsplätze

Alter	Kita- und Hortplanung Stadtmitte										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0 bis unter 3	766	787	830	815	801	792	774	767	771	782	790
Prognose Krippe Versorgungsquote	388	399	421	413	406	402	392	389	391	396	400
3 bis unter 6,5	682	736	773	833	853	851	853	837	833	832	826
Prognose Kindergarten Versorgungsquote	561	605	636	686	702	700	702	689	685	685	680
6,5 bis unter 10,5	664	723	741	739	747	742	778	826	849	870	874
Prognose Hort Versorgungsquote	739	805	825	823	832	827	867	920	945	969	974

Entwicklung Krippe: +24 Kinder Kindergarten: +144 Kinder Hort: +210 Kinder

Entsprechend der Daten der aktuellen Bevölkerungsprognose und der steigenden Kinderzahlen in Stadtmitte, vor allem in der Alterskohorte 3 bis 10,5 Jahre (Kita- und Hortalter), wird eine Erweiterung der Kapazitäten notwendig sein.

Der Neubau des Hortgebäudes in der Herderstraße wird die Versorgung mit Kapazitäten im Bereich Kindergarten und Hort in diesem Stadtbereich erhöhen können. Der Träger Jenaplan plant langfristig die Schaffung einer Kindertageseinrichtung.

Die Rostocker Stadtmission wird ihre Kindertageseinrichtung „Schneckenhaus“ 2017 sanieren und benötigt daher einen Ausweichstandort. Nach der Sanierung wird die Einrichtung eine erhöhte Platzkapazität von 145 Plätzen anbieten können.

Eine Herausforderung ist die Schaffung von Parkplätzen um den Eltern die entspannte Abholung ihrer Kinder aus den Kindertageseinrichtungen zu ermöglichen.

Allgemeinbildende Schulen

Im Stadtbereich Stadtmitte stehen den Kindern im schulpflichtigen Alter sechs allgemeinbildende Schulen zur Verfügung. Dies sind zwei Grundschulen, eine Integrierte Gesamtschule ohne gymnasiale Oberstufe mit Grundschule, ein Gymnasium sowie zwei Förderschulen.

Den Kindern im Grundschulalter stehen 741 Hortplätze zur Verfügung.



„Jenaplanschule Peter Petersen“



„Innerstädtisches Gymnasium“ Goetheplatz

Neben der kommunal getragenen Grundschule „St.-Georg-Schule“ wird das Schulnetz in diesem Bereich ergänzt durch die in freier Trägerschaft befindliche Grundschule „Kinderkunstakademie Rostock“.

Das Innerstädtische Gymnasium ging aus der Fusion der beiden zuvor eigenständigen Gymnasien Goethegymnasium und Gymnasium Große Stadtschule zum Schuljahresbeginn 2005/06 hervor, der alleinige Standort ist nach umfangreicher Generalsanierung in den Haushaltsjahren 2005-2007 Goetheplatz 5/6.

Die „Jenaplanschule Peter Petersen“, eine Integrierte Gesamtschule ohne gymnasiale Oberstufe mit Grundschule, hat seit 2009 ihren Standort in einem komplett sanierten Gebäude in der Lindenstraße.

Zudem finden sich in der Stadtmitte die Schule für Erziehungsschwierige – Förderzentrum am Wasserturm und das Sprachheilpädagogisches Förderzentrum am Alten Markt. Das Letztere wurde zum 31.7.2017 geschlossen und die Schule in die Schulart Grundschule mit eigenständigen Klassen im Förderschwerpunkt Sprache gewandelt.

Die Analyse der vorhandenen Nutzungen und Gebäudezustände im Gebiet verweist auf Sanierungsbedarfe für die notwendigen Schulen und ergänzenden Jugend- und Fortbildungseinrichtungen. Die Sicherung des Grundschulangebotes im Einzugsbereich der vorhandenen wachsenden Wohngebiete unter Berücksichtigung der in östlicher und westlicher City-Randlage neu entstehenden Wohnflächen ist für die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums unerlässlich (künftige Grundschule am Alten Markt). Der Bedarf ist erkennbar nach dem Schulentwicklungsplan so groß, dass auch Grund- und weiterführende Schulen in Nähe/außerhalb des Sanierungsgebietes saniert und erweitert werden müssen, um den Bedarf abzudecken (St.-Georg-Schule und Kooperative Gesamtschule Südstadt).

Altersgerechte Wohnformen

Der Stadtbereich Stadtmitte ist überdurchschnittlich mit altersgerechten Wohnformen versorgt. Der Stadtbereich ist Standort von fünf Altenpflegeheimen mit insgesamt 460 vollstationären Plätzen und 18 Plätzen für Tagespflege. Davon eröffnete erst im März 2014 das „Warnowschlösschen“ mit 105 Einzelappartements, 5 Doppelappartements und einem gesonderten Wohnbereich mit 20 Plätzen für bettlägerige Personen.

Im Bereich des Betreuten Wohnens gibt es drei Einrichtungen, welche insgesamt 139 Wohnungen haben. Es erfolgt derzeit die Sanierung und der Umbau des Gebäudes Mühlenstraße 3. Hier entstehen sieben betreute Wohnungen und im Erdgeschoss Räumlichkeiten für einen Pflegedienst.

Im Stadtbereich Stadtmitte sind rund 1.200 Wohnungen mit einem Fahrstuhl erreichbar, das sind etwa 10 % aller Wohnungen. Wohnungen, die mit Fahrstuhl erreichbar sind, sind insbesondere für ältere Menschen eine Erleichterung und erhöhen den Wohnwert.

Tabelle 58: Einrichtungen für die ältere Bevölkerung mit Pflegebedarf

Alten- und Pflegeheime	Träger	vollstationäre Plätze
Maria-Martha-Haus	Rostocker Stadtmission e.V.	39
Pflegeresidenz Wutschke	Privater Träger	46
Pflegewohnen "Am Wasserturm"	AWO-Sozialdienst Rostock gGmbH	110
RENAFAN Service-Leben Holzhalbinsel	Renafan GmbH	130
Seniorenresidenz Am Warnowschlösschen	visamare GmbH	135
Tagespflege	Träger	teilstationäre Plätze
Tagespflegeeinrichtung "Maria Martha Haus"	Rostocker Stadtmission e.V.	18
Betreutes Wohnen	Träger	Wohnungen
Seniorenresidenz "Am Vögenteich"	Volkssolidarität Rostock-Stadt e.V.	52
Maria-Martha-Haus	Rostocker Stadtmission e.V.	19
Betreutes Wohnen "Hotel am Bahnhof"	Krankenpflege Witte	68
Betreutes Wohnen Mühlenstraße (ab 2017)	Pflegezentrum Nord GmbH	7

Spiel- und Sportplätze

Die Flächenversorgung mit Spielplätzen kann im Gebiet quantitativ insgesamt mit „gut“ eingeschätzt werden. Seit dem Basisjahr 2000 wurden viele Sport- und Spielflächen aufgewertet/umgestaltet bzw. neu angelegt. So entstand beispielsweise vor der Stadtmauer unterhalb der Nikolaikirche ein stadtwweit genutzter Spielplatz. Ebenfalls wurden weitere Spielplätze in der Zochstraße und in den Wallanlagen geschaffen.

Im Jahr 2013 wurden unterhalb der Petrikirche Spiel- und Freizeitflächen angelegt. Es entstand eine rund 8.000 m² große Grünfläche mit über 60 Bäumen und einer Vielzahl von Sträuchern sowie einer Jogging- und Skaterrunde, einem kleinen Sportplatz und einer Fläche für Kubb und Boule.



Spielplatz Zochstraße



Sportflächen Petrischanze

Potentiale für die Aufwertung vorhandener und die Anlage neuer Spiel- und Sportplätze sind im Gebiet immer noch vorhanden. Flächen dafür sind im Rahmenplan für die Nördliche Altstadt und für das Petrierviertel ausgewiesen. Ebenfalls wird in die Versorgung der Anwohner auch der Stadthafen mit einbezogen, da hier Flächen vorhanden sind, um für ältere Kinder Spielmöglichkeiten anzubieten.

4.2.5 Wohnumfeld

Die Flächenpotenziale am Warnowufer im Programmgebiet (Östlich der Stadtmauer, Bleichergraben) sowie auch im Stadthafen direkt begünstigen durch den geplanten Ausbau die Vernetzung mit den Innenstadt-Grünanlagen (Fischerbastion, Haupt-Wall, Rosengarten) und bieten gleichzeitig zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner des Stadtzentrums.

Die angrenzende Warnow und deren Niederungsbereiche sowie die stark begrünten Wallanlagen übernehmen zusätzlich neben der Erholungsfunktion für die Innenstadt-Bewohner klimatisch eine relevante Funktion. Sie beeinflusst die örtliche Frischluftzufuhr. Auf das Mikroklima am Wohnort haben sämtliche Grünstrukturen Einfluss, diese gilt es daher sowohl qualitativ als auch quantitativ auszubauen. Darauf sind viele Maßnahmen und Projekte im Rahmen der Aufwertung des Programmgebietes ausgerichtet. Es wird dabei darauf geachtet, dass es zu keinem Widerspruch zwischen der Sicherung der Naherholung und der Funktion zur Klimaverbesserung kommt.

Handlungsbedarf besteht bezüglich der Aufwertung öffentlicher Grünanlagen mit besonderen Aufenthaltsbereichen für verschiedene soziale Gruppen. Die Angebote von „geschützten Räumen“ mit sozialer Kontrolle ist im Rahmen der Entwicklung unserer Stadt als Zentrum unterschiedlichster Nationalitäten eine zukünftig stärker werdende Aufgabe, um das Gebiet als Ganzes aufzuwerten und die Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen.

Ein weiteres Thema der Verbesserung des Wohnumfeldes ist die Schließung der Baulücken und die Bebauung größerer Brachen entsprechend den Beispielen unter Punkt 4.1.5 Gebäude-, Wohnungs- und Gewerbeleerstand/Einschätzung. Durch wenig oder nicht gepflegte Flächen ist das Wohnumfeld in einigen Bereichen immer noch beeinträchtigt. Daher sollte über Zwischennutzungen nachgedacht werden, z. B. durch Begrünung oder künstlerische Aktionen, die von vorn herein temporär zu betrachten sind.

4.3 Stärken- und Schwächenanalyse

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass die realisierten Maßnahmen seit Beginn der Förderung durch die Städtebauförderprogramme zweifelsohne ihre Wirkung zeigen, aber der Entwicklungsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Wichtige Arbeitsschwerpunkte der kommenden Jahre sind deshalb:

- eine komplexe städtebauliche, funktionelle und bauliche Entwicklung
 - der Westkante der historischen Rostocker Altstadt,
 - der Nordseite des Neuen Marktes,
 - des Baufeldes Am Rosengarten,
 - des Gebietes östlich der ehemaligen Gleisanlagen des Güterbahnhofes,
- eine gezielte Förderung notwendiger Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, vor allem Kita- und Hortplätze,
- Schaffung öffentlicher Räume für alle Bevölkerungsgruppen, einschließlich der Einordnung weiterer öffentlicher WC-Anlagen,
- die Sanierung aller baulich und funktionell noch problematischen öffentlichen Straßen, Plätze und Grünanlagen,
- eine gezielte Unterstützung der Eigentümer bei der Schließung aller Baulücken sowie der Ausweisung von weiteren potentiellen Wohnbauflächen und Parkhäusern,
- die systematische und räumlich ausgeglichene Weiterentwicklung des City-Kernbereiches als Wirtschafts-, Tourismus- und Einzelhandelsschwerpunkt,
- eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit unter verstärkter Einbeziehung der politischen und wirtschaftlichen Akteure in der Innenstadt inbegriffen eines lokalen Standortmanagements, das zielgerichtete Standortentwicklungskonzepte und Maßnahmen initiiert.

Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit	
Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> – Image der Stadt ist positiv (sauberes, gepflegtes Straßenbild) – historisches Stadtzentrum im Grünen – attraktive Baugebiete – kleinmaßstäbliche, intakte Innenstadt – gute Gestaltung öffentlicher Gebäude – hohe Wohnqualität – naturräumliche Vorzüge durch Nachbarschaft zur Warnow – gute Infrastruktur-/Freizeitangebote – mittelstandsgeprägte Wirtschaftsstruktur – innovative Unternehmen – Marktplatz mit Veranstaltungsqualität – oberzentrumsrelevante Einrichtungen der Wissenschaft (Universitätscampus), der Kultur und der Medien 	<ul style="list-style-type: none"> – Erlebniseinkauf – attraktiv als Wohnstandort für alle Altersgruppen – privates und städtisches Bauland für Familien als Anreiz (Förderung mit Städtebaufördermitteln möglich) – Gestaltung/Attraktivierung der Innenstadt, Anbindung an Warnow – Naherholungspotenziale sind Chance auf hohe Wohnverbundenheit – Stadt der kurzen Wege – Unterstützung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – noch vorhandene Brachen und Baulücken – zu wenig Wohnungsangebote im Zentrum – größere, stadtbildprägende Gebäude unsaniert und in schlechtem Zustand (A.-Bebel-Straße 1, A.-Bebel-Straße 27, einige Villen E.-Barlach-Straße, R.-Wagner-Straße 1, ...) – teilweise nicht gesicherter Betrieb von Brunnenanlagen – noch fehlende Nahversorger im südlichen Bereich – Leerstände Einzelhandel in der Innenstadt, Konkurrenzsituation zu Außenstandorten – Veranstaltungsstätten mit eingeschränkter bzw. unattraktiven Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Theater) – fehlende Kita- und Hortplätze – weitere Sporthalle fehlt 	<ul style="list-style-type: none"> – gestörte Erlebnisse für Touristen, damit Imageproblem – fehlende Identifikation der Bürger mit dem Stadtzentrum – Abstriche im investiven Bereich (gepflegtes Erscheinungsbild) – Abwanderung der nachwachsenden Generation – kein Nachzug von Familien – Veränderungen der Einzelhandelsstruktur (Filialisierung/Nachfolgerproblematik)
Soziale Kohäsion	
Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> – große bestehende Wohnquartiere, gesicherte Wohnfunktion – der hohe Anteil an jungen Bewohnern zwischen 18 und 30 Jahren – hoher Anteil städtischer Wohnungen (städtische Wohnungsgesellschaft) – Innenstadt ist Standort gemeinnütziger und sozialer Organisationen 	<ul style="list-style-type: none"> – geringes Risiko einer „leeren“ Stadt am Abend – großer Einfluss der Politik auf Vergabe der Wohnungen der städtischen Gesellschaft – soziale Mischung möglich – viele Dienstleistungsangebote für unterschiedliche soziale Gruppen

Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – fehlendes Stadtteilzentrum für soziale Aktivitäten – fehlender Stadtplatz für die Nördliche Altstadt – noch Bedarf bei Angeboten für Migranten – fehlende Kita- und Hortplätze – noch Bedarf bei Jugendangeboten – zu wenig Wohnraum mit Mindestmieten 	<ul style="list-style-type: none"> – verstärkte Bildung von abgegrenzten Interessengruppen, da wenig koordinierte Öffentlichkeitsarbeit – Änderung der Alters- und Sozialstruktur, mögliche Segregation – Aufwertung innerstädtischer Quartiere für zahlungskräftige Personen birgt die Gefahr, dass ein Teil der dort lebenden Bevölkerung Mietpreissteigerungen nicht mehr tragen kann
Aufwertung des öffentlichen Raumes	
Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> – Stadthafen-Gelände als Ort kultureller Veranstaltungen – Naherholungsmöglichkeiten in den Wallanlagen und im Warnow-Uferpark für alle zugänglich – öffentliche Räume barrierefrei und Nutzeroffen – Schaffung öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualität 	<ul style="list-style-type: none"> – besondere Funktionen im Stadthafen Bedeutung über Rostock hinaus – Sicherung des Images einer Stadt mit guter Luft – mehr Touristen
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – fehlende Verknüpfung Stadtzentrum mit Stadthafen, gestalterisch und funktionell (Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen) – zu wenig Sitzbänke – zu wenig Papierkörbe oder Reinigungsrhythmus zu lang – Wallanlagen zu stark verdichtet – Angsträume – Saisonmärkte relativ laut (Weihnachtsmarkt, Stadtfest, ...) – zu viele unbewirtschaftete Stellplätze im öffentlichen Raum 	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung der Nördlichen Altstadt zum reinen Wohngebiet - Schlafstadt – Verschmutzung öffentlicher Raum – Meidung des öffentlichen Raumes – Verdrängung bewegungseingeschränkter Menschen – Wegzug von Familien – Vorhandensein vieler unbewirtschafteter Parkplätze führt zu geringer Eigeninitiative der Anwohner zur Schaffung von privaten Stellplatzanlagen
Stadtbaukultur	
Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> – hochwertige Sanierung baukulturell wertvoller Gebäude – Gestaltung eines hochwertigen Außenraumes, um abwechslungsreiches und qualitativ hohes Veranstaltungsangebot zu sichern – gut frequentierte Wochenmärkte – im Petrierviertel Vermischung von öffentlichen und privaten Räumen – keine Abkapselung – Einsatz eines Gestaltungsbeirates – Gestaltung öffentlicher und privater Baumaßnahmen werden zunehmend über Wettbewerbe entschieden 	<ul style="list-style-type: none"> – hohe Qualität des gebauten Umfeldes – hohe Diskussionskultur in der interessierten Bevölkerung, Mitnahmeeffekt – hohe Identifikation mit der Stadt

<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – lange Planungs- und Entscheidungszeiten – keine Gestaltungssatzung – Wohnungsumwandlung in Gewerbe in der Fußgängerzone, Gewerbeumwandlung in Wohnungen in der Nördlichen Altstadt 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Behinderung/Absage von privaten Initiativen und Investitionen – baulich gemischte Quartiere werden in ihrem wertvollen Bestand gewerblich überformt und Wohnungen verdrängt – die Nördliche Altstadt entwickelt sich zu einem reinen Wohngebiet, was den Zielen der Verbindung von Stadtzentrum und Stadthafen widerspricht
<p>Stadtverträgliche Mobilität</p>	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Innenstadt Erreichbarkeit gut (L 22 und B 110) – Erreichbarkeit der lebendigen Stadtmitte über den ÖPNV zielgenau und in hoher Qualität – hoher Ausbaustandard Straßen/Plätze – Planung und Nachrüstung eines barrierefreien Wegenetzes, zunehmend gutes Radwegenetz – höchster Ausbaustandard für ÖPNV 	<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufenthaltsfunktion der Innenstadt wird gestärkt
<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – eingeschränkte Nutzung unsanierter wichtiger Plätze – keine städtebaulich wirksame Verbindung zwischen Altstadt und Stadthafen – Lärmbelastung durch L 22 – „Rostock – Stadt der Ampeln“ – Verkehrsbelastung für Fußgänger/Radfahrer – fehlende Stellplatzanlagen für Bewohner und Arbeitspendler, insb. KTV und Östliche Altstadt – Fahrrad-Stellplätze nicht ausreichend vorhanden (Kröpeliner Straße, Universitätsplatz, Neuer Markt) – zu viele unbewirtschaftete Parkplätze 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – geringere Anfahrten aus Umland in die Innenstadt zum Einkaufen – Stadthafen bleibt städtebaulich unzusammenhängender Bereich – weitere Rückentwicklung der Nördlichen Altstadt zum reinen Wohngebiet – Lückenschließungen werden nicht geplant, da Vermietung der Flächen für Stellplätze lukrativer – optische Reduzierung der historischen Straßen auf Autoverkehr – zu wenig Anreiz für Alternative Pkw
<p>Partnerschaftliche Zusammenarbeit</p>	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Planungskonzepte in interaktiven Diskursen und Beteiligungsprozessen entwickelt, abgestimmt und kommuniziert – gute Beteiligung und Zusammenarbeit mit Ortsbeiräten im Planungsbereich – reges Vereinsleben – Netzwerke gewerblichen Organisationen 	<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verknüpfung aller Interessen der Stadt und der Wirtschaft – vertrauensbildende Maßnahmen im gesamten Stadtentwicklungsprozess – Wirtschaft kann Verantwortung für Bereiche des öffentlichen Raumes übernehmen
<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – City-Manager nur auf Einzelhandel im Stadtzentrum beschränkt – Bürgerbeteiligung unregelmäßig 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – einseitige Entwicklung eines Stadtmarketings (eingeschränkter örtlicher Bezugsraum) – Unzufriedenheit der Bürger durch geringe Informationsorganisation

5 Entwicklungsstrategien, Ziele und Handlungsfelder

Die integrierte Entwicklung der Innenstadt, der Stadt- und Ortsteilzentren als Strategie der Zentrenstärkung ist in übergreifende, ganzheitliche Entwicklungsstrategien für die Gesamtstadt (wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Zentrenkonzepte) sowie in stadregionale Kooperationen und Konzepte (wie regionale Entwicklungskonzepte, regionale Einzelhandelskonzepte) einzubetten.

Basis der Zentrenentwicklung (und Fördergrundlage gemäß Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung) ist die Erarbeitung und Umsetzung von Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK), die auf unterschiedlichen Ebenen das integrierte Handeln der Akteure anregen: Es geht um das Zusammendenken räumlicher Bezüge (vom Objekt im Stadtquartier bis zur Gesamtstadt und zur Stadtregion) mit einer akteursübergreifenden, einer zeitlichen (prozessorientierten) sowie einer ressort-, funktions-, maßnahmen- und ressourcenübergreifenden Dimension. Die Basis für einen integrierten Entwicklungsansatz in Innenstädten und Stadtteilzentren liefert eine fundierte Bestandsanalyse mit daraus formulierten Handlungsstrategien, Handlungsprioritäten und darauf aufbauendem Finanzierungsplan.

Der integrierte Handlungsansatz zur Stärkung des Zentrums ist abgeleitet aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2017 (ISEK 2017 – in Bearbeitung) für die Gesamtstadt, greift Ergebnisse eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf und ist eng mit dem in der Umsetzung begriffenen Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ und „Ehemaliger Güterbahnhof“ für die Altstadt verzahnt. Dieses Sanierungskonzept definiert Schwerpunkträume innerhalb der Altstadt, die im Zentrenprogramm untersetzt und konkretisiert werden.

Das integrierte Handlungskonzept stellt somit einen Baustein einer umfassend angelegten Innenstadtentwicklungsstrategie dar, bei der unter anderem auch die Bund-Länder-Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau Ost eingesetzt wurden bzw. werden. Unterschiedliche Beteiligungsformate und Interaktionen, wie beispielsweise Zukunftswerkstätten, Bürgerforen oder Beteiligung der Ortsbeiräte, werden von der Stadt zur Einbeziehung der Bürger in die Planungsprozesse der Gesamtentwicklung durchgeführt.

5.1 Handlungsfelder und Projekte

Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Kultur und Gastronomie prägt entscheidend den Charakter des Sanierungsgebietes. Diese Vielfalt ist die Grundlage eines funktionierenden und urbanen Stadtbereichs und soll durch die Sanierungsmaßnahmen bewahrt werden.

Das Handlungskonzept Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zielt auf eine städtebauliche und funktionale Stärkung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Mitte der Hansestadt Rostock ab. Aufbauend auf den Analyseergebnissen des ISEK, Teil A werden Ziele sowie räumliche und inhaltliche Handlungsschwerpunkte benannt.

Ziele sind die Stärkung des Zentrums als lebendigen Stadtraum, als Ort des Handels, als Wirtschaftsraum und Arbeitsort, als Wohnort sowie als Ort von Kultur und Stadtleben. Zudem soll die Erreichbarkeit und Mobilität als Voraussetzung für eine lebendige Stadt verbessert werden.

Aus diesen Zielstellungen werden Einzelmaßnahmen abgeleitet und definiert. Diese Einzelmaßnahmen sollen die ganzheitliche Entwicklung und Aufwertung des Zentrums unterstützen. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt durch eine intensive öffentliche Arbeit der Stadtverwaltung im Zusammenwirken mit städtischen und öffentlichen Gremien sowie gesellschaftlichen Initiativen.

Die ständige Kommunikation zwischen den Gewerbetreibenden und Hauseigentümern, um Ladenleerstände möglichst gar nicht erst entstehen zu lassen, kann durch die Beteiligten an diesem Prozess organisiert werden.

5.1.1 Handlungsfeld „Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit“

Die Sicherung und Stärkung der Nutzungsmischung ist handlungsleitend. Einerseits trägt eine gezielte Anreicherung des Nutzungsspektrums, andererseits auch eine bewusste Stärkung bereits vorhandener Nutzungen zu Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit bei.

Die Hansestadt Rostock verfolgt die Strategie, ihr Zentrum, dazu gehört das Sanierungsgebiet einschließlich Gebietserweiterungen und die funktionelle Verbindung zum Stadthafen, auch überörtlich als Standorte unterschiedlicher Nutzungen zu qualifizieren.

Bei der Stärkung der Funktionsvielfalt steht die Umsetzung mehrerer Einzelmaßnahmen aus unterschiedlichen Handlungsfeldern im Vordergrund, die in ihrer Gesamtheit zu einer breiten Funktionsvielfalt im Stadtzentrum beitragen. Vor allem die öffentliche Hand nimmt ihre Verantwortung für eine angemessene infrastrukturelle Versorgung der Bevölkerung wahr.

Beleg dafür ist eine Vielzahl von Projekten, mit denen der Erhalt oder die Neuansiedlung öffentlicher Nutzungen und infrastruktureller Einrichtungen im Stadtzentrum gefördert wird.

Ein wichtiger Bestandteil einer breiten Funktionsvielfalt ist das Wohnen, das immer stärker in den Vordergrund drängt.

Die Innenstadt soll als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen und Generationen erhalten bleiben. Dabei besteht das Ziel darin, das Stadtzentrum als Wohnstandort für möglichst breite Teile der Bevölkerung, beispielsweise für Familien mit Kindern, aber auch für die ältere Generation attraktiv zu gestalten. Dies leistet einen wichtigen Beitrag zur Vitalisierung der Innenstädte. Hierzu werden zum einen bestehende Gebäude und ihr Umfeld aufgewertet und die Wohnqualität durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an veränderte Ansprüche angepasst. Zum anderen schaffen Neubauten auf brachgefallenen Grundstücken neue Wohnangebote. Hierbei handelt es sich zudem um wichtige Maßnahmen der Stadtreparatur, die zur Stadtbaukultur beitragen und das Stadtbild bereichern können. Für den Nachzug von Familien muss das Angebot an Kita- und Hortplätzen erweitert werden.

Auch im Bereich der Stabilisierung bzw. des Ausbaus des Stadtzentrums als Standort für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen bestehen noch Optimierungspotenziale. Künftig soll eine charakteristische Mischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten als zentraler Bestandteil der Innenstadt stärker herausgestellt werden. Durch Feste, Attraktionen und gastronomische Angebote ist eine weitere Belebung geplant.

5.1.2 Handlungsfeld „Soziale Kohäsion“

Kontraste sozialer Lagen zeigen sich im Stadtzentrum deutlicher als in anderen Stadtquartieren. Grund dafür sind u. a. divergierende Nutzungs- und Verwertungsinteressen unterschiedlicher Akteursgruppen. Damit geht ein enges Nebeneinander von hochpreisigen Einzelhandelslagen sowie nur teilsanierter älterer Wohnquartiere einher.

In diesem Handlungsfeld lassen sich zwar konzeptionelle Ziele, jedoch selten konkrete Maßnahmen zuordnen. Das Ziel der sozialen Kohäsion wird implizit verfolgt (beispielsweise im Verbund mit Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum oder einer Stärkung der Funktionsvielfalt). Diese können dann indirekt – aber nicht durch eine zielgerichtete Steuerung forciert – auch positive Auswirkungen auf die soziale Stabilität in den Quartieren haben.

Eine flächendeckende Aufwertung innerstädtischer Quartiere mit der bewussten Zielansprache zahlungskräftiger Personengruppen birgt die Gefahr, dass ein Teil der dort lebenden Bevölkerung Mietpreiserhöhungen nicht mehr tragen kann. Hier kann das Zentrenprogramm mit Stabilisierungsmaßnahmen ansetzen.

Hierzu enthält die Strategie des Zentrenprogramms zwei Ziele: Erstens sollen vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen geschaffen werden. Mit ihnen verbindet sich auch der Anspruch an eine angemessene Lebens- und Wohnumfeldqualität. Zweitens geht es um die Förderung des sozialen Zusammenhalts durch Gemeinschaftseinrichtungen für gruppenübergreifende Begegnung und Austausch.

Gerade in den öffentlichen Räumen zeigen sich die unterschiedlichen sozialen Gruppen besonders deutlich. Insbesondere benachteiligte Bürgerinnen und Bürger und Randgruppen sind auf die Nutzung öffentlicher Flächen angewiesen. Benachteiligte Bevölkerungsgruppen, Senioren, Kinder und Jugendliche können ihre eingeschränkte Mobilität teilweise durch die verstärkte Nutzung des Wohnumfeldes kompensieren. Deshalb ist es wichtig, dass vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle gesellschaftlichen Gruppen entstehen.

Die besondere Herausforderung besteht gleichfalls darin, unterschiedlichen sozialen Gruppen einen gemeinsamen Ort anzubieten. Solche Einrichtungen und Treffpunkte unterstützen sozial benachteiligte Haushalte, indem sie zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten und Begegnungsorte bieten und ihnen somit einen Verbleib im Wohnquartier ermöglichen.

5.1.3 Handlungsfeld „Aufwertung des öffentlichen Raumes“

Öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen spielen eine wichtige Rolle bei der Belebung der Stadt- und Ortsteilzentren. Sie sind identitätsstiftend und entscheidend für eine positive Wahrnehmung der Zentren. Es wird das Ziel verfolgt, ihre Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle gesellschaftlichen Gruppen zu ermöglichen und eine Belebung durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen zu schaffen. Entscheidend zur Erreichung dieses Zieles sind integrierte Gesamtkonzepte, die die Bedeutung und die unterschiedlichen Funktionen des öffentlichen Raumes berücksichtigen und in einen Zusammenhang mit den anderen Zielen der Zentrenentwicklung stellen.

Das Bewusstsein, Raum für alle gesellschaftlichen Gruppen sicherzustellen, spiegelt sich auch in einer barrierearmen bzw. barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes wider. Einen Schwerpunkt bei den Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes bildet die Flächenerweiterung für Fußgänger und Radfahrer sowie neue Grünflächen und Parkanlagen oder die Aufwertung bestehender Anlagen.

Anknüpfend an bereits erfolgte Umgestaltungsmaßnahmen lassen sich auf diese Weise punktuell bestehende Defizite beheben und die öffentlichen Räume miteinander verbinden. Eine Chance zur Entwicklung der öffentlichen Räume ist die Vernetzung und Verknüpfung bestehender Grün- und Freiflächen, um dadurch ein öffentlich nutzbares Raumsystem zu schaffen. In ihm können verschiedene Qualitäten und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen bereitgehalten und attraktive Verbindungen geschaffen werden, die neben der ökologischen Funktion dieser Räume auch die Aufenthalts- und Wohnqualität steigern.

5.1.4 Handlungsfeld „Stadtbaukultur“

Ein breites Verständnis von Stadtbaukultur setzt auf Verfahren und Instrumente zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Qualitäten. In der Programmstrategie ist dieses Verständnis mit zwei stadtbaukulturellen Zielen verankert. Der Erhalt und die behutsame Anpassung kleinteiliger Raumstrukturen sowie eine Aktivierung und stadtverträgliche Integration freier Räume und Flächen sollen an die typischen prägenden städtebaulichen Merkmale von gewachsenen Zentren anknüpfen.

Weiterhin zielt das Programm darauf ab, durch Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten (z. B. mithilfe von städtebaulichen und Architekturwettbewerben) zur Pflege des Stadtbildes beizutragen. Die Hansestadt Rostock fördert die Stadtbaukultur durch kleinräumige Baumaßnahmen, die Umgestaltung zentraler öffentlicher Räume sowie durch instrumentelle und konzeptionelle Ansätze zur Sicherung gestalterischer Qualität.

Auf der konzeptionellen und instrumentellen Ebene werden vor allem Anreizinstrumente mit gestalterischem Bezug und wettbewerbsähnliche Verfahren eingesetzt. Sie leisten einen Beitrag zur Pflege des Stadtbildes.

Die Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätzen und die daran orientierte Modernisierung stadtbildprägender Gebäude sowie weiteren Maßnahmen zur Pflege der Baukultur werden mit unterschiedlichen Instrumenten verfolgt. So wurde für ein größeres Neubauprojekt ein Gestaltungshandbuch erstellt mit großer Vorbildwirkung, an einer Gestaltungssatzung für das Stadtzentrum wird gearbeitet, um die erreichten Sanierungsziele zu verstetigen.

Im Rahmen der Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ des Landes M-V werden hochbauliche Wettbewerbe für die attraktive Gestaltung und Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen durchgeführt, die zu einer hohen Akzeptanz städtebaulicher Auflagen bei den Bauherren geführt hat. Diese Wettbewerbe haben teilweise schon Anfang der 2000er-Jahre stattgefunden, sind auch weiter prägend für weitere Aufwertungsmaßnahmen.

5.1.5 Handlungsfeld „Stadtverträgliche Mobilität“

Eine gute Erreichbarkeit für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer ist die Grundlage des funktionierenden Stadtzentrums und wichtiges Potenzial für ihre Stabilisierung und Aufwertung. Die verkehrlichen Belastungen im Innenstadtbereich durch den motorisierten Individualverkehr führen aber häufig zu Nutzungskonflikten, die die Lebens- und Aufenthaltsqualität reduzieren und den Gestaltungsspielraum für andere Nutzungen und Aktivitäten einschränken.

Die Förderung der stadtverträglichen Mobilität ist eine Querschnittsaufgabe. Sie ist gekennzeichnet durch viele Akteure, Abhängigkeiten und daraus resultierenden langen Planungs- und Umsetzungszeiträumen sowie meist durch hohe Kosten für die investiven Projekte.

Maßnahmen zur Stärkung der stadtverträglichen Mobilität haben aber in der städtebaulichen Entwicklung des Stadtzentrums eine wichtige Funktion, da sich erst durch die Lösung verkehrlicher Probleme andere Aufgaben, beispielsweise im öffentlichen Raum, abschließend umsetzen lassen.

Die divergierenden Interessen der einzelnen Akteure bei Fragen der stadtverträglichen Mobilität erfordern einen intensiven Austausch und einen hohen Ressourceneinsatz für die Akteursbeteiligung. Die quantitativ und qualitativ hohe Beteiligungskultur bei der Erstellung des MOPZ hat wesentliche Auswirkungen und Synergien für die Zentrumsentwicklung.

Der integrierte Ansatz des Zentrenprogramms trägt somit dazu bei, Verkehrsräume an die aktuellen Anforderungen anzupassen und eine stadtverträgliche Mobilität zu stärken.

Neben der Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen, einhergehend mit einer ausgeprägten Stellplatzproblematik, entstehen dort vielfach auch Gefährdungen für schwächere Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer und Fußgänger sowie städtebaulich-funktionelle Barrierewirkungen. Gleichfalls wird ständig überprüft, wie Bereiche des ÖPNV besser vernetzt und barrierearm gestaltet werden können, um so die Sicherheit für Fußgänger zu verbessern.

Zentrales Element geplanter Zentrumsmaßnahmen ist die ganzheitliche Betrachtung von Verkehrsflüssen. Der Planungsprozess zeichnet sich durch detaillierte Voruntersuchungen (Verkehrszählungen, Analyse der Flächenbeanspruchung, Auswertung von Unfallschwerpunkten, Verkehrssimulation der Planung, Leistungsfähigkeitsberechnung) und einen intensiven Diskussionsprozess mit der Öffentlichkeit und des betroffenen Wirtschaftsverkehrs aus.

5.1.6 Handlungsfeld „Partnerschaftliche Zusammenarbeit“

Nicht nur die Einzelhändler und Gewerbetreibenden stehen bei der Zentrenentwicklung im Fokus, zunehmend treten auch Akteure der sozialen Infrastruktur, Vereine, Initiativen und Bewohner als wichtige Partner bei der Programmumsetzung hinzu.

Die Hansestadt Rostock entwickelt aufgrund der hier besonders komplexen Akteursstrukturen und Handlungsansätze bei der Entwicklung der zentralen Bereiche schon für die konzeptionelle Phase Kommunikationsstrategien. Die Einbeziehung der Akteure erfolgt über die Stadtverwaltung, bei Großprojekten auch zu abgestimmten Maßnahmen durch den Investor.

Die Maßnahmen im Handlungsfeld partnerschaftliche Zusammenarbeit können an vorhandene Strukturen und Netzwerke anknüpfen. Voraussetzung ist die Bereitschaft seitens der Verwaltung und der Politik, den Akteuren in einem bestimmten Rahmen Verantwortung zu übertragen und ihre Anregungen in die Umsetzung der Maßnahmen aufzunehmen.

Ein positives Beispiel für eine Stadtteilentwicklung ist die Installation eines Beirates für das Petriviertel, bestehend aus den zuständigen Mitarbeitern der Verwaltung, dem Prozessmanagement und Fachleuten, die die Gesamtmaßnahmen begleiten.

Die breite Beteiligung und die gute Kommunikation zeigten Erfolge hinsichtlich der Beseitigung von Nutzungskonflikten. Kommunikation und Beteiligung werden als Querschnittsaufgaben zur Umsetzung des gesamten Konzeptes betrachtet; sie sollen die Umsetzung der Maßnahmen aller Handlungsfelder nachhaltig und effektiv unterstützen.

Als Leitziele werden definiert:

- Stärkung der Eigenverantwortung – Aktivierung der Bewohner, Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden,
- Förderung der Identifikation mit dem Stadtteil und Steigerung der Attraktivität,
- Vernetzung wirtschaftlicher, städtebaulicher und sozialer Belange im Gebiet.

Obwohl es viele engagierte Akteure und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft gibt, mangelt es noch an der Vernetzung untereinander. Wesentliche Akteure, wie die Stadtverwaltung, die RGS als Projektsteuerin für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, das Citymanagement, der Ortsbeirat, der Einzelhandelsverband oder Rostock Business, haben ein erhebliches Interesse an der Umsetzung der Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes.

5.2 Maßnahmen

5.2.1 Handlungsfeld „Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit“

- Sanierung wichtiger historischer Gebäude - Stadttore, Mauertürme, Kleines Haus
- Etablierung öffentlicher Nutzungen im Stadthafen
- weitere Verbindungen/Übergänge vom historischen Stadtzentrum zum Stadthafen
- Bau einer breiten Brücke/eines Plateaus über die L 22 auf Höhe Schnickmannstraße
- Fortschreibung Leerstandskataster und Vermarktung
- Aktivierung von Bauflächen für Wohnungsbau
- Neubau Volkstheater
- Erweiterung des Hauptstandortes der Verwaltung am Neuen Markt
- Schaffung weiterer Kita- und Hortplätze
- Sanierung ehemaliges Schifffahrtsmuseum (A.-Bebel-Straße 1)

5.2.2 Handlungsfeld „Soziale Kohäsion“

- Wohnungsbau-Forum, Stärkung der örtlichen Wohnungsunternehmen
- Stärkung des Citymanagements
- Erhalt/Aufwertung von öffentlichen Treffpunkten für besondere Gruppen
- Stärkung der Baugruppen-Baukultur
- Ausbau des Bibliotheksstandortes Innenstadt als Treffpunkt diverser sozialer Gruppen

5.2.3 Handlungsfeld „Aufwertung des öffentlichen Raumes“

- Gestaltung wichtiger öffentlicher Räume/Vernetzung der Freiflächen
 - Wallanlagen
 - Freiflächen an der Warnow/Bleichergraben
 - Rosengarten
 - Umfeld Marienkirche
 - Hafenmarkt
 - Hafenkante, Haedge-Halbinsel
- Zeitgemäße Optimierung der Ausstattung der öffentlichen Räume in Bezug auf Standort, Nutzung, Bedarf und funktionelle Gestaltung
 - Ergänzung der Straßen und Plätze mit Fahrradständern, Bänken u. a.
 - Zusätzliche WC-Anlagen an Plätzen (u.a. Brink) und im Stadthafen
 - Ausbau sozialer Treffpunkte (Brink, Schröders Ruh, Jakobikirchplatz, ...)

5.2.4 Handlungsfeld „Stadtbaukultur“

- Maßnahmen zur zielgerichteten Zwischennutzung der Brachen und Baulücken
 - Zwischenbegrünung (z. B. an der L 22, am Friedhofsweg, ...)
- Unterstützung/Förderung der Bebauung der Brachen und Baulücken
 - Hochbaulicher Wettbewerb „Neuer Markt – Nordseite“
 - Hochbaulicher Wettbewerb „Am Rosengarten“
 - Hochbaulicher Wettbewerb „Bebauung Fischerstraße“
 - Bebauung Parkplatz vor dem Kuhtor
 - Verbreitung der Anwendung des Wettbewerbes „Neues Wohnen in der Innenstadt“ (auch für mehrgeschossigen Wohnungsbau)
- Lichtmasterplan – Beauftragung durch City-Kreis/IHK/Unternehmerverband
- „Marke“ Innenstadt entwickeln

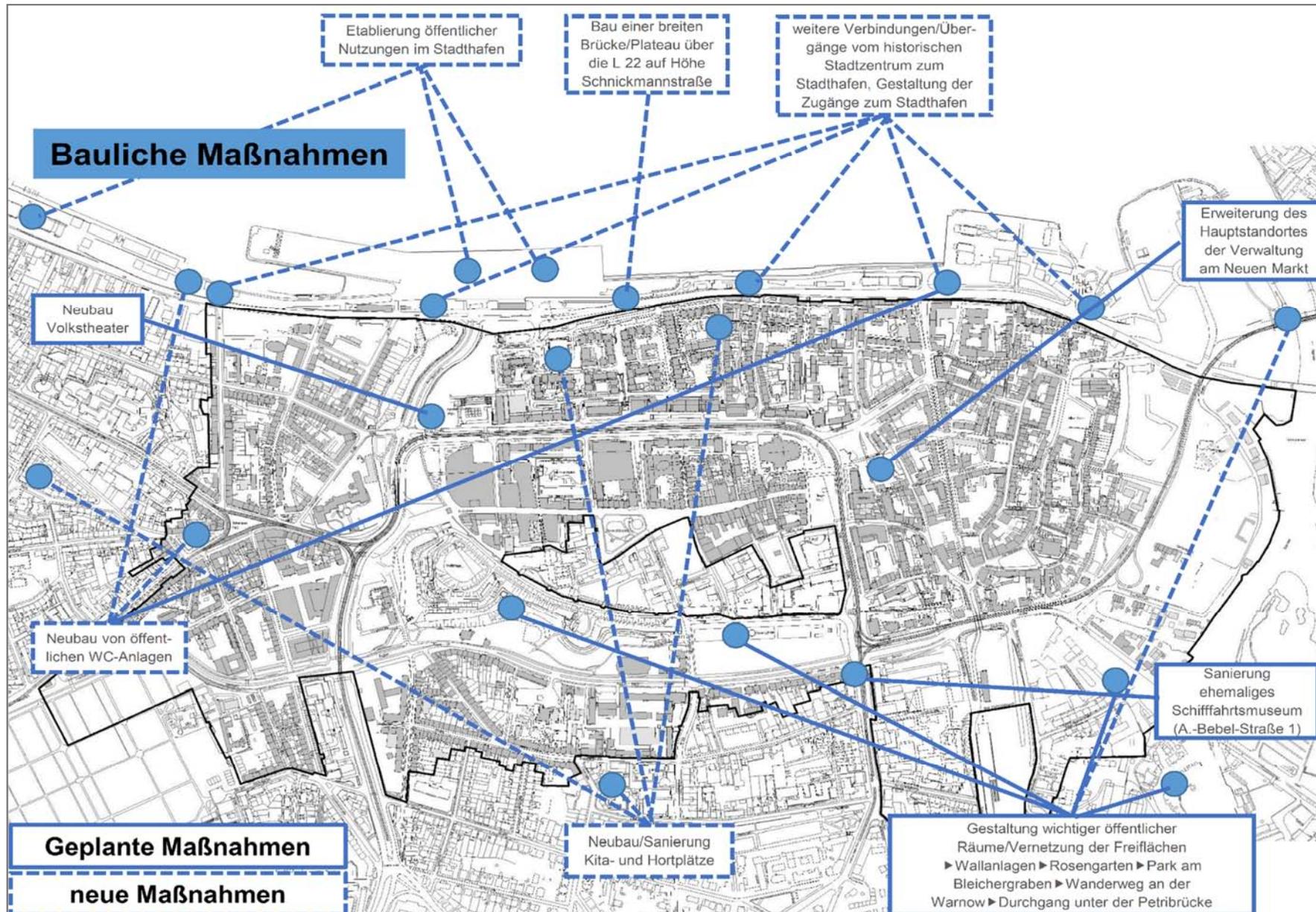
5.2.5 Handlungsfeld „Stadtverträgliche Mobilität“

- Förderung des Umweltverbundes, der Energieeinsparung und der Lärminderung – Beachtung dieser Prämissen bei allen städtischen Baumaßnahmen und Ausschreibungen
- verstärkte Einordnung und Umgestaltung von Mischverkehrsflächen zur Entschleunigung des Verkehrs
- Aktivierung von verlärmten Brachflächen für Parkhäuser (entlang L 22, z. B. Parkhaus neben dem Netto an der L 22)
- Mehr Übergänge über die L 22 zum Stadthafen

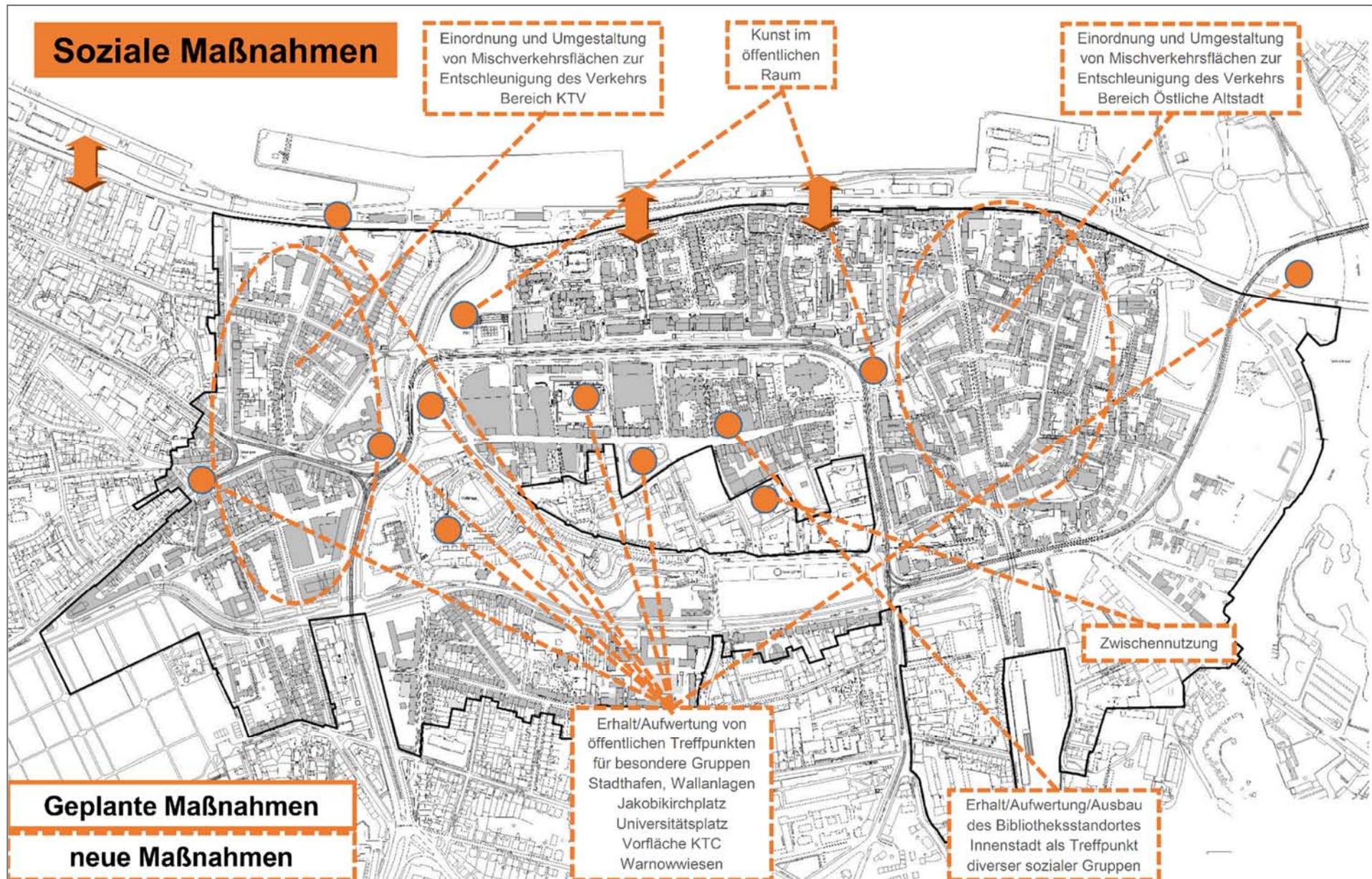
5.2.6 Handlungsfeld „Partnerschaftliche Zusammenarbeit“

- Forum Lokale Akteure als temporäre Maßnahme, die eine Initialzündung sein kann, um Kräfte zu bündeln, die sich später selber organisieren und finanzieren müssen
- Unterstützung sozial engagierter Gruppen und Personen bei Durchführung multikultureller Aktionen
- städtisches Tourismuskonzept
- Werbekonzept Stadtzentrum, Handbuch Außengastronomie – Selbstbindung
- Schaufensterentwürfe – Begleitung durch Fachleute
- (Räumliche) Veranstaltungskonzepte
- Begleitung der Maßnahmen durch klassische Öffentlichkeitsarbeit und digitale Beteiligungsformen (u. a. Internetauftritt der Stadt nutzen)
- Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen in M-V mit dem Ziel: Austausch von Erfahrungen, Entwicklung eines Handlungskataloges, Dokumentation von bereits realisierten bzw. laufenden Maßnahmen, Evaluierung und Empfehlungen

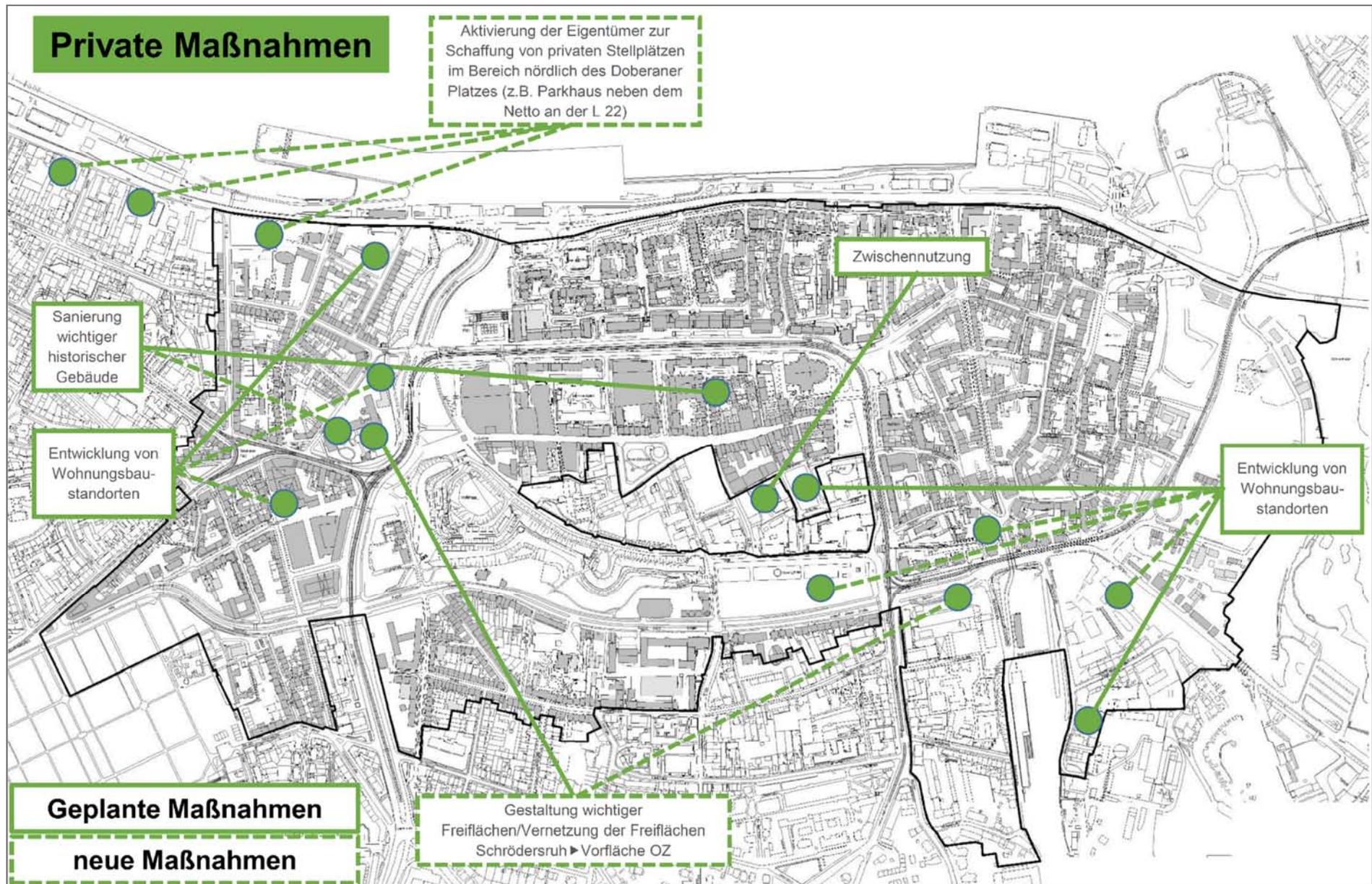
Plan 9: Bauliche Maßnahmen Fördergebiet Innenstadt



Plan 10: Soziale Maßnahmen Fördergebiet Innenstadt



Plan 11: Private Maßnahmen Fördergebiet Innenstadt



Quellenverzeichnis

- 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Rostock, 2016
- Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die Fördergebiete, Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2016
Für das Monitoring Stadtentwicklung werden nur stadtteigene Daten verwendet, die jährlich von der Kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Rostock zur Verfügung gestellt werden. Hierzu zählen beispielsweise kleinräumige Einwohnerdaten, Arbeitslosen- und SV-Beschäftigtendaten, Wohnungsbestandsdaten, Angaben zur Anzahl, Kapazitäten und Belegung von Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen etc.
- Wohnungsleerstandsdaten im Ergebnis der Bestandsaufnahme durch Vor-Ort-Begehung durch Mitarbeiter des Büro Wimes
- Bevölkerungsprognose der Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle der Hansestadt Rostock, April 2016
- Kita-Bedarfsplanung, Hansestadt Rostock, Amt für Jugend und Soziales, September 2016
- Schulentwicklungsplan, Hansestadt Rostock, Amt für Schule und Sport, Mai 2016
- Angaben zur historischen Entwicklung, Statistischen Jahrbücher, Statistischen Nachrichten der Hansestadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle sowie Angaben vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Wikipedia
- Kulturelle Infrastruktur, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, entnommen aus den Monitoringberichten und Vor-Ort-Bestandsaufnahmen durch Wimes und RGS
- Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ), Hansestadt Rostock

Kartenverzeichnis

Karte 1: Gliederung des Stadtbereiches Dierkow-Neu.....	8
Karte 2: Gliederung des Stadtbereiches Toitenwinkel	34
Karte 3: Gliederung des Stadtbereiches Schmarl	57
Karte 4: Gliederung des Stadtbereiches Lütten Klein	85
Karte 5: Soziale Infrastruktur im Stadtbereich Lütten-Klein.....	102
Karte 6: Wohnungsleerstand Lütten-Klein	107
Karte 7: Gliederung des Stadtbereiches Lichtenhagen.....	121
Karte 8: Soziale Infrastruktur im Stadtbereich Lichtenhagen	139
Karte 9: Wohnungsleerstand Lichtenhagen	143
Karte 10: Gliederung des Stadtbereiches Stadtmitte	154
Karte 11: Geltungsbereich Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	159
Karte 12: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“	164
Karte 13: Bauzustand der Gebäude im Erweiterungsgebiet in 2016.....	166

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung	9
Abbildung 3: Gewinn/Verlust nach Quartieren 2001-2007 und 2007-2016	10
Abbildung 4: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Dierkow-Neu.....	10
Abbildung 5: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Dierkow-Neu	11
Abbildung 6: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Dierkow-Neu	11

Abbildung 7: Faktoren der Einwohnerentwicklung	12
Abbildung 8: Altersstruktur Dierkow-Neu 2001 und 2016 (Anteile in %).....	12
Abbildung 9: Abgleich mit der Bevölkerungsprognose	14
Abbildung 10: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	15
Abbildung 11: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen (in %).....	15
Abbildung 12: Wohnungsbestandsentwicklung in Dierkow-Neu seit 2001	19
Abbildung 13: Wirkung der Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsleerstand	21
Abbildung 14: Einwohner und wohnungsnachfragender Haushalte seit 2001 im Vergleich	22
Abbildung 15: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	35
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung	35
Abbildung 17: Gewinn/Verlust nach Quartieren 2001 bis 2008 und 2008 bis 2016	36
Abbildung 18: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Toitenwinkel	36
Abbildung 19: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Toitenwinkel	37
Abbildung 20: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Toitenwinkel	37
Abbildung 21: Faktoren der Einwohnerentwicklung	38
Abbildung 22: Altersstruktur Toitenwinkel 2001 und 2016 (Anteile in %)	38
Abbildung 23: Abgleich mit der Bevölkerungsprognose	40
Abbildung 24: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	41
Abbildung 25: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen (in %).....	41
Abbildung 26: Wohnungsbestandsentwicklung in Toitenwinkel seit 2001	45
Abbildung 27: Wirkung der Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsleerstand	46
Abbildung 28: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte seit 2001 im Vergleich.....	47
Abbildung 29: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	58
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in Schmarl.....	58
Abbildung 31: Gewinn/Verlust nach Quartieren im Fördergebiet	59
Abbildung 32: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Schmarl.....	60
Abbildung 33: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Schmarl.....	60
Abbildung 34: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Schmarl.....	61
Abbildung 35: Faktoren der Einwohnerentwicklung	61
Abbildung 36: Altersstruktur Schmarl 2000 und 2016	62
Abbildung 37: Abgleich mit der Bevölkerungsprognose.....	64
Abbildung 38: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	65
Abbildung 39: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen (in %).....	65
Abbildung 40: Wohnungsbestandsentwicklung in Schmarl seit 2000.....	69
Abbildung 41: Wirkung der Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsleerstand	71
Abbildung 42: Einwohner und wohnungsnachfragender Haushalte seit 2000 im Vergleich	72
Abbildung 43: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	86
Abbildung 44: Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2016.....	86
Abbildung 45: Veränderung der Ausländerzahl und des Anteils an der Gesamtbevölkerung....	87
Abbildung 46: Einwohnerverteilung nach Wohngebieten	87
Abbildung 47: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Lütten Klein	88
Abbildung 48: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Lütten Klein	88
Abbildung 49: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Lütten Klein	89
Abbildung 50: Faktoren der Einwohnerentwicklung	89
Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis 6 Jahre	90

Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung – Kinder von 6 bis 15 Jahren.....	90
Abbildung 53: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche von 15 bis 25 Jahren	90
Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung – Personen von 25 bis 65 Jahren.....	91
Abbildung 55: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 65 Jahre.....	91
Abbildung 56: Veränderung der Altersstruktur 2001 und 2016 im Vergleich	91
Abbildung 57: Bevölkerungsanteile – ausgewählte Altersgruppen 2001 und 2016 im Vergleich	92
Abbildung 58: Altersstruktur nach Wohngebieten im Jahr 2016 im Vergleich	92
Abbildung 59: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen seit 2001 (in %)	94
Abbildung 60: SV-Beschäftigung im Jahr 2016 im Vergleich	94
Abbildung 61: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen seit 2001 (in %)	95
Abbildung 62: Arbeitslosenanteil an den 15- bis 65-Jährigen in 2016 im Vergleich (in %)	95
Abbildung 63: Wohnungsbestandsentwicklung.....	103
Abbildung 64: Verteilung des Wohnungsbestandes nach Wohngebieten	103
Abbildung 65: Entwicklung des Wohnungsleerstandes.....	106
Abbildung 66: Wohnungsleerstandsquote nach Wohngebieten	106
Abbildung 67: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte seit 2001 im Vergleich.....	108
Abbildung 68: langfristige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	121
Abbildung 69: Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2016.....	122
Abbildung 70: Veränderung der Ausländerzahl und des Anteils an der Gesamtbevölkerung..	122
Abbildung 71: Einwohnerverteilung in 2007 und 2016 im Vergleich.....	123
Abbildung 72: Entwicklung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen in Lichtenhagen.....	123
Abbildung 73: Entwicklung der Umzugszuzüge und Umzugsfortzüge in Lichtenhagen.....	123
Abbildung 74: Innerstädtische Umzüge nach ausgewählten Stadtbereichen	124
Abbildung 75: Entwicklung der Geborenen und Gestorbenen in Lichtenhagen.....	124
Abbildung 76: Faktoren der Einwohnerentwicklung	125
Abbildung 77: Bevölkerungsentwicklung – Kinder bis 6 Jahre	125
Abbildung 78: Bevölkerungsentwicklung – Kinder von 6 bis 15 Jahren.....	126
Abbildung 79: Bevölkerungsentwicklung – Jugendliche von 15 bis 25 Jahren	126
Abbildung 80: Bevölkerungsentwicklung – Personen von 25 bis 65 Jahren.....	126
Abbildung 81: Bevölkerungsentwicklung – Senioren ab 65 Jahre.....	127
Abbildung 82: Veränderung der Altersstruktur 2001 und 2016 im Vergleich	127
Abbildung 83: Bevölkerungsanteile – ausgewählte Altersgruppen 2001 und 2016	127
Abbildung 84: Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust nach Wohngebieten im Vergleich	128
Abbildung 85: Bevölkerungsanteile – ausgewählte Altersgruppen nach Wohngebieten	128
Abbildung 86: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen (in %)	130
Abbildung 87: Anteil der SV-Beschäftigten an den 15- bis 65-Jährigen nach Wohngebieten..	130
Abbildung 88: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen (in %).....	131
Abbildung 89: Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis 65-Jährigen nach Wohngebieten.....	131
Abbildung 90: Wohnungsbestandsentwicklung.....	140
Abbildung 91: Entwicklung des Wohnungsleerstandes.....	142
Abbildung 92: Wohnungsleerstandsquote nach Wohngebieten	142
Abbildung 93: Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte im Vergleich.....	144
Abbildung 94: Gebäude und Wohnungen nach Quartieren.....	161
Abbildung 95: Bauzustand der Gebäude im Sanierungsgebiet.....	163
Abbildung 96: Verteilung der Einzeldenkmale nach Quartieren und nach Bauzustand 2016 ..	167

Abbildung 97: Verteilung der Baulücken im Sanierungsgebiet.....	168
Abbildung 98: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet	170
Abbildung 99: Wohnungsleerstand 2005 und 2016 im Vergleich der Quartiere	171
Abbildung 100: Gewerbeleerstandsquote nach Quartieren im Vergleich	172
Abbildung 101: Wohnungsleerstand im Erweiterungsgebiet	173
Abbildung 102: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt... ..	177
Abbildung 103: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet seit 2000 (absolut und in %)	177
Abbildung 104: Einwohnerentwicklung 2000 bis 2015 nach Quartieren im Sanierungsgebiet.	178
Abbildung 105: Einwohnerentwicklung seit 2009 im Vergleich zur Gesamtstadt.....	178
Abbildung 106: Bevölkerungsprognose Stadtmitte bis 2025	180

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Quartieren	9
Tabelle 2: Arbeitslose nach SGB II in den Jahren 2005 und 2016 im Vergleich.....	16
Tabelle 3: Bedarfsgemeinschaften 2016	16
Tabelle 4: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr	19
Tabelle 5: realisierter Wohnungsrückbau	20
Tabelle 6: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	21
Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung nach Quartieren	35
Tabelle 8: Arbeitslose nach SGB II in den Jahren 2005 und 2016 im Vergleich.....	42
Tabelle 9: Bedarfsgemeinschaften 2016	42
Tabelle 10: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr	45
Tabelle 11: realisierter Wohnungsrückbau.....	45
Tabelle 12: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	47
Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung nach Quartieren	59
Tabelle 14: Arbeitslose nach SGB II in den Jahren 2005 und 2016 im Vergleich.....	66
Tabelle 15: Bedarfsgemeinschaften 2016.....	66
Tabelle 16: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr	69
Tabelle 17: realisierter Wohnungsrückbau.....	69
Tabelle 18: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	71
Tabelle 19: Bedarfsgemeinschaften 2016.....	95
Tabelle 20: Kindertagesstätten in Lütten Klein.....	96
Tabelle 21: Schulen in Lütten Klein	96
Tabelle 22: Sporthallen in Lütten Klein	98
Tabelle 23: Einrichtungen für die ältere Bevölkerung und Menschen mit Einschränkungen.....	98
Tabelle 24: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr ...	103
Tabelle 25: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Wohngebieten	106
Tabelle 26: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	108
Tabelle 27: Bevölkerungsentwicklung nach Wohngebieten	122
Tabelle 28: Entwicklung der SV-Beschäftigten nach Wohngebieten.....	130
Tabelle 29: Arbeitslose nach SGB II im Vergleich der Wohngebiete.....	132
Tabelle 30: Bedarfsgemeinschaften	132
Tabelle 31: Kindertagesstätten in Lichtenhagen	132
Tabelle 32: Schulen in Lichtenhagen.....	133
Tabelle 33: Sporthallen in Lichtenhagen.....	134

Tabelle 34: Einrichtungen für die ältere Bevölkerung und Menschen mit Einschränkungen....	135
Tabelle 35: Gründe der Veränderung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Basisjahr ...	140
Tabelle 36: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Wohngebieten	140
Tabelle 37: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Wohngebieten	142
Tabelle 38: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	144
Tabelle 39: Verteilung der Gebäude nach dem Baualter	160
Tabelle 40: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung	160
Tabelle 41: Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	161
Tabelle 42: Verteilung der Gebäude nach der Nutzung im Erweiterungsgebiet	162
Tabelle 43: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung im Erweiterungsgebiet.....	162
Tabelle 44: Bauzustand der Objekte im Sanierungsgebiet nach Quartieren 2005 und 2016...	163
Tabelle 45: Bauzustand der Objekte im Erweiterungsgebiet 2009 und 2016	165
Tabelle 46: Übersicht zu den Einzeldenkmalen und den Denkmalbereichen	167
Tabelle 47: Anzahl der Baulücken im Sanierungsgebiet 2005 und 2016	168
Tabelle 48: Gebäudeleerstände im Sanierungsgebiet 2005 und 2016.....	170
Tabelle 49: Komplett leerstehende Gebäude im Sanierungsgebiet in 2016.....	170
Tabelle 50: Wohnungsleerstand nach Quartieren im Sanierungsgebiet 2005 und 2016	171
Tabelle 51: Entwicklung des Gewerbeleerstandes nach Quartieren im Sanierungsgebiet.....	172
Tabelle 52: Gebäudeleerstand im Erweiterungsgebiet nach Quartieren	173
Tabelle 53: Wohnungsleerstand im Erweiterungsgebiet nach Quartieren 2015	174
Tabelle 54: Verkaufsflächenstruktur der Stadt Rostock im Zeitvergleich.....	175
Tabelle 55: Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet nach Quartieren	178
Tabelle 56: Bevölkerungsprognose für ausgewählte Altersgruppen	179
Tabelle 57: Bedarfsprognose Kinderbetreuungsplätze	181
Tabelle 58: Einrichtungen für die ältere Bevölkerung mit Pflegebedarf	183

Planverzeichnis

Plan 1: Realisierte Maßnahmen bis 2016 in Dierkow-Neu	26
Plan 2: Handlungsbedarf in Dierkow-Neu	32
Plan 3: Realisierte Maßnahmen bis 2016 in Toitenwinkel.....	51
Plan 4: Handlungsbedarf in Toitenwinkel.....	55
Plan 5: Realisierte Maßnahmen bis 2016 in Schmarl	77
Plan 6: Handlungsbedarf in Schmarl	83
Plan 7: Handlungsbedarf in Lütten Klein.....	118
Plan 8: Handlungsbedarf in Lichtenhagen	152
Plan 9: Bauliche Maßnahmen Fördergebiet Innenstadt	194
Plan 10: Soziale Maßnahmen Fördergebiet Innenstadt	195
Plan 11: Private Maßnahmen Fördergebiet Innenstadt.....	196