



## Dokumentation

### 1. Bürgerforum am 24. März 2017

### zur 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Margrafenheide / Rostocker Heide

Rostock, April 2017

## Inhaltsübersicht

I.	Anlass, Zielsetzung und Aufgabestellung der 2. Rahmenplanfortschreibung	2
II.	Was ist eine städtebauliche Rahmenplanung? Was sind ihre Aufgaben und grundsätzlichen Ziele?	5
III.	Ergebnisse des 1. Bürgerforums am 24. März 2017	6
IV.	Aktuelle soziodemografische Daten	13
V.	Ausblick zum weiteren Verfahren	18

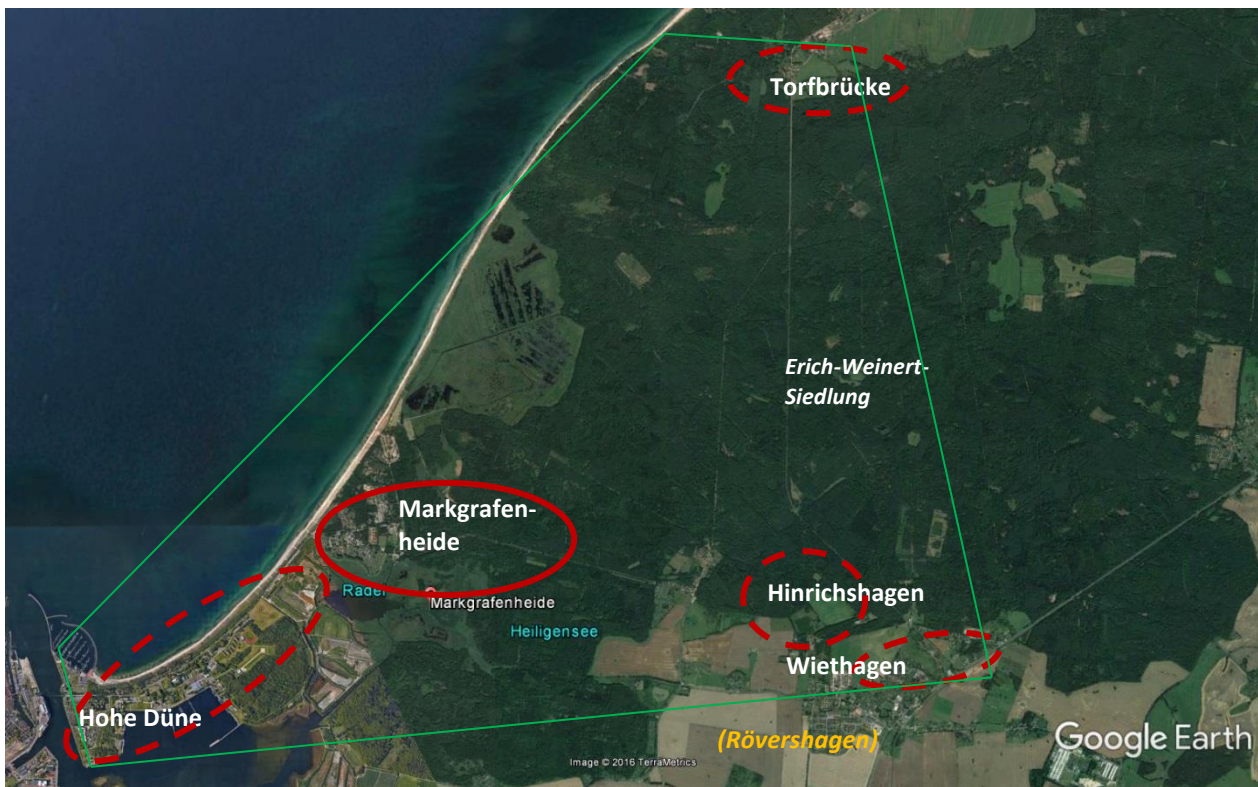
### **I. Anlass, Zielsetzung und Aufgabenstellung der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Markgrafenheide / Rostocker Heide**

Für das Seebad Markgrafenheide soll der 1997 aufgestellte und 2002 erstmals fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan aktualisiert und weiterentwickelt werden. 2012 und 2014 gab es bereits von Seiten der Verwaltung wie auch von Seiten des Ortsbeirates Markgrafenheide und Hohe Düne Bestrebungen, die Fortschreibung und vor allem den Handlungs- und Maßnahmenkatalog zu aktualisieren und gegebenenfalls neu auszurichten. Im November 2016 war es dann soweit, den Startschuss für die Aktualisierung und Fortschreibung der gesamten städtebaulichen Rahmenplanung als verbindliche Grundlage für die künftige Ortsentwicklung von Markgrafenheide zu geben.

Räumlich wird sich die zweite Fortschreibung schwerpunktmäßig mit der Ortslage Markgrafenheide auseinandersetzen. Jedoch werden ähnlich der 1. Fortschreibung punktuell Themenbereiche wie Tourismus und Verkehr in einer übergeordneten Betrachtung mit dem gesamten Stadtteil „Rostocker Heide“ oder im Kontext mit der gesamten Rostocker Küstenlinie mitbehandelt. Darüber hinaus werden zudem die Ortsentwicklungen zu Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke und Hohe Düne in Bezug auf ihre jeweiligen Schwerpunktaufgaben und Problembereiche bei der Rahmenplanfortschreibung betrachtet und entsprechend eingebunden.

Auch wenn der westlich an Markgrafenheide angrenzende Ortsteil Hohe Düne im Rahmen der Fortschreibung des Strukturkonzeptes Warnemünde bereits mitbehandelt wird, soll aus Sicht des Ortsbeirates Markgrafenheide die Ortsentwicklung Hohe Düne schwerpunktmäßig in die Rahmenplanfortschreibung von Markgrafenheide mit eingeordnet werden.

**Abb. 1: Räumlicher Betrachtungsbereich der Rahmenplanfortschreibung**



(Quelle: Google Earth; eigene Darstellung: rote durchgehende Linie = Schwerpunktbetrachtung, gestrichelte Linie = partielle Betrachtung, grüne Linie = grobe Abgrenzung des Stadtteilbereiches Rostocker Heide)

Ziel der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung Markgrafenhöhe ist es, ähnlich dem Strukturkonzept von Warnemünde gemeinsam mit allen Beteiligten eine Rahmensetzung und Entscheidungsgrundlage für die weiteren baulichen, städtebaulichen und strukturellen Maßnahmen, Projekte und Verfahren zu erarbeiten und im Entwurf festzulegen. Die Rostocker Bürgerschaft soll dann den erneuerten städtebaulichen Rahmenplan für Markgrafenhöhe/ Rostocker Heide im Sinne einer Selbstbindung für Verwaltung und Politik beschließen.

- ⇒ Die Kernaufgaben der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung sind:
- **gemeinsame** Aktualisierung und Bewertung der Ausgangssituation,
  - **gemeinsame** Überprüfung der bisherigen Entwicklungsziele / ggf. Neuausrichtung, Neuformulierung von Entwicklungszielen,
  - **gemeinsame** Ableitung und Festlegung von Projekten und Maßnahmen (Handlungs- und Maßnahmenkonzept).

Gemeinsame Erarbeitung der Fortschreibung bedeutet: gemeinsam mit der Fachverwaltung (u.a. im Rahmen von Ämterrunden, einzelnen Fachgesprächen etc.), dem Ortsbeirat Markgrafenhöhe, den interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern (u.a. im Rahmen von Veranstaltungen, Ortsbegehungen, Einzelgesprächen) sowie mit Einrichtungen und Institutionen, wie z.B. der Wohnungswirtschaft, Gewerbetreibenden, touristischen Einrichtungen, etc.

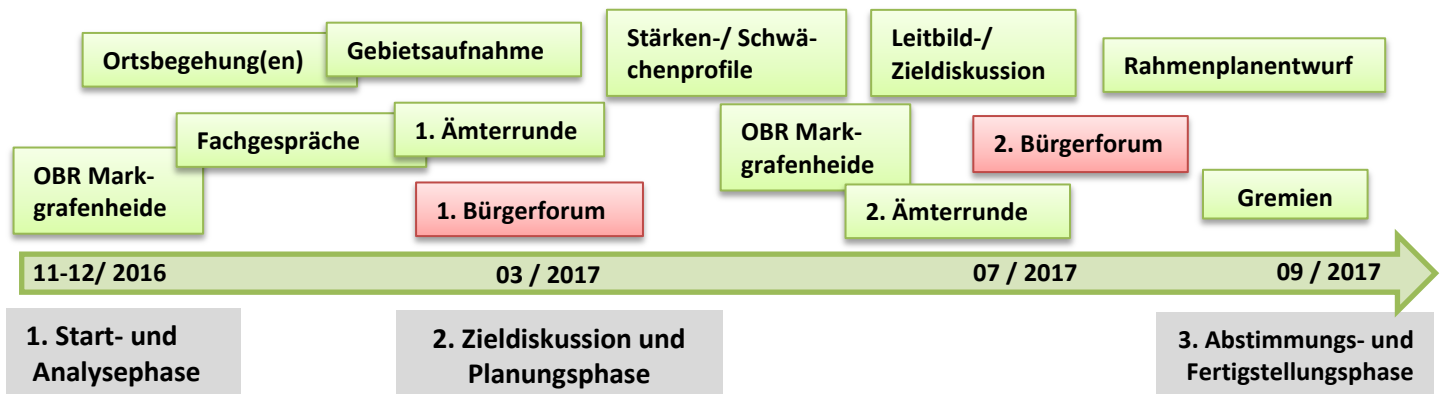
- ⇒ Zielstellungen der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung sind:
- die inhaltliche Planungsgrundlage, Rahmensetzung und Entscheidungsgrundlage für die Ortsteilentwicklungen und den weiteren baulichen, städtebaulichen, nutzungsstrukturellen Maßnahmen, Projekte und Verfahren der nächsten fünf bis sechs Jahren zu entwickeln,
  - eine Verbindlichkeit der erarbeiteten Inhalte der Rahmenplanung herzustellen; hierfür soll der Rahmenplan durch die Rostocker Bürgerschaft beschlossen werden, damit er eine Selbstbindung für Verwaltung und Politik entfalten kann.

Die Er- und Ausarbeitung der Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung ist in drei Projektbausteine sowie in mehrere Aufgabenschritte aufgeteilt. Geplant ist die Fertigstellung des Entwurfes der Rahmenplanung, bis zum 4. Quartal 2017.

Die drei Projektbausteine sind:

- I. **die Analysephase** zur Bestimmung und Bewertung der Ausgangssituation im Sinne von Stärken-/ Schwäche-Profilen in den jeweiligen Ortsteilen unter Einbeziehungen der Einschätzungen und Beurteilungen der Bürgerinnen und Bürger vor Ort, der Fachverwaltungen und –experten sowie der Fachgutachter und der Auswertung vorliegender Planungen, Unterlagen und Materialien;
- II. **eine Kombination aus Zieldiskussion und Planungsphase**, die die übergeordneten Leit- und differenzierten bzw. operationalisierten Handlungsziele für die jeweiligen Handlungs- bzw. Themenfelder aus den Stärken-/ Schwächen-Profilen herleitet, gemeinsam u.a. vor Ort und mit der Fachverwaltungen diskutiert und für eine Beschlussfassung festlegt; eng damit verbunden ist die Definition der zur Zielumsetzung wesentlichen und mit Prioritäten versehenen (Leit-)Projekte und Maßnahmen;
- III. **die abschließende Fertigstellungs- und Abstimmungsphase**, die die Ergebnisse der vorherigen Phasen textlich und planerisch aufbereitet und in ein zusammenfassendes Rahmenplanformat und Beschlussvorlage für die Bürgerschaft überführt, einschließlich Vorstellung/ Erläuterung in den öffentlichen Veranstaltungen sowie den Gremien der Bürgerschaft.

**Abb. 2: Ablauf, Bausteine und Arbeitsschritte**



## II. Was ist eine städtebauliche Rahmenplanung, was sind ihre Aufgaben und grundsätzlichen Ziele?

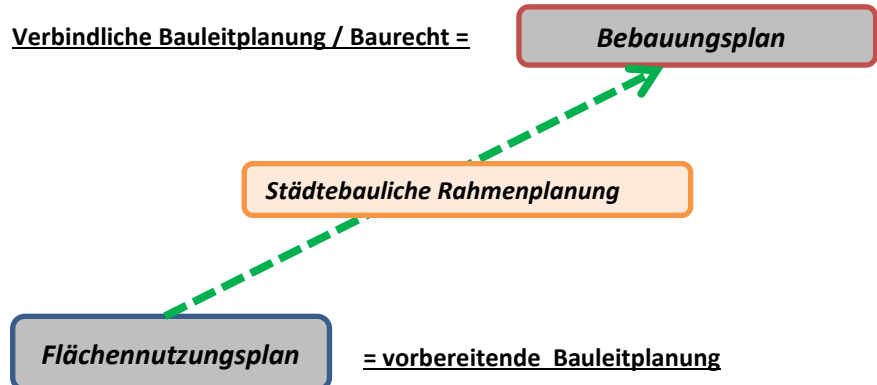
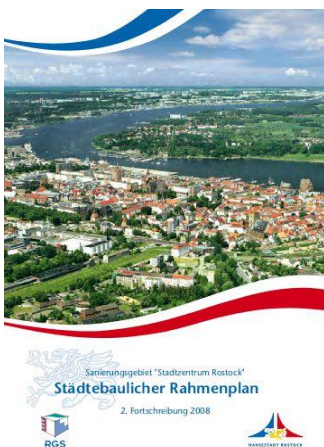
Ein städtebaulicher Rahmenplan ist als ein „**Bindeglied**“ **zwischen** dem relativ grobmaßstäblichen **Flächennutzungsplan** (der nicht parzellenscharf ist, der die grobe, sich aufeinander beziehenden Nutzungszuordnungen regelt und einen Maßstab in der Regel zwischen 1: 10.000 oder 1: 5.000 hat) **und** dem katastergenauen **Bebauungsplan** (der Baurecht schafft, detailgenau ist und einen Maßstab i.d.R. von 1: 1.000 hat).

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein Planungsinstrument, mit dem für größere Teilräume und Quartiere der Stadt (z.B. Ortsteile, zusammenhängende Siedlungsgebiete) die städtebaulichen und nutzungsstrukturellen **Zusammenhänge und Bezüge** aufgezeigt, die grundsätzlichen planerischen **Zielsetzungen** (für Wohnen, Natur + Landschaft, Tourismus, Gewerbe, Verkehr, Gestaltung) entwickelt sowie die **Entwicklungspotenziale und -perspektiven** für dessen zukünftige und verträgliche Nutzung ausgelotet und in groben Zügen dargestellt wird.

Der städtebauliche Rahmenplan ist keiner Verfahrensvorschrift unterworfen. Es handelt sich hierbei um ein sogenanntes „**informelles Planungsinstrument**“. Aus ihm können in der Regel anschließend mit geringem Aufwand Bebauungspläne entwickelt werden. Die informellen Pläne schaffen noch kein Baurecht, somit haben Rahmenpläne keine unmittelbaren Auswirkungen für die Bürgerinnen und Bürger.

Der Rahmenplan hat jedoch einen **selbstbindenden Charakter** für das Verwaltungshandeln. Mit der Rahmenplanung ist beabsichtigt, die privaten und öffentlichen Belange frühzeitig zu koordinieren und zu integrieren, um eine zügige Umsetzung der beabsichtigten räumlichen Entwicklung zu gewährleisten.

Der Rahmenplan ist ein geeignetes Instrument, um im Vorfeld rechtsverbindlicher Planungen durch **offene und kooperative Verfahren** mögliche Konflikte zu beseitigen oder auszugleichen. Er dient der Einigung und Verständigung auf bzw. der Konkretisierung von Entwicklungszielen für einen städtischen Teilbereich, Ortsteil bzw. für ein Quartier. Außerdem dient der städtebauliche Rahmenplan als **Entscheidungshilfe** für Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen. Er dient darüber hinaus der **frühzeitigen Beteiligung und Information** der Bürgerinnen und Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Investoren über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde.



### III. Ergebnisse des 1. Bürgerforums am 24. März 2017

Ein erster wichtiger inhaltlicher Arbeitsschritt der 2. Rahmenplanfortschreibung ist zunächst eine möglichst gemeinsame Beurteilung der Ausgangssituationen in den einzelnen Ortslagen und insbesondere im Ortsteil Markgrafenhöhe herzustellen, unter Heranziehung und Berücksichtigung der bisherigen Entwicklungen und bislang gesetzten Ziele auf Basis der vorliegenden Rahmenplanung von 1997, dessen erste Fortschreibung von 2002 sowie der in 2012 bereits erfolgten ersten Ergebnisse der Aktualisierungsbestrebungen.

Vor allem zu dieser Thematik aber auch für eine am Prozessbeginn stehenden allgemeinen Information und Diskussion wurde nun zum „1. Bürgerforum Markgrafenhöhe“ am 24. März 2017 in das neue Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Rostocker Höhe in Markgrafenhöhe an der Warnemünder Straße 9 eingeladen.

Über 120 interessierte Bewohnerinnen und Bewohner sind der Einladung gefolgt, die unter anderem aus den Ortsteilen Markgrafenhöhe, Hohe Düne und Hinrichshagen zusammengekommen sind.

Das 1. Bürgerforum zum Auftakt des Beteiligungs- und Erarbeitungsprozesses war eine sehr gelungene, konstruktive und angenehme Diskussionsveranstaltung, die eine Reihe von neuen Erkenntnissen zur Ausgangssituation geliefert hat. Sie hat aber auch eine Reihe bereits bekannter Thematiken und Problemstellungen nochmals hervorgehoben, um die sich die Rahmenplanfortschreibung besonders kümmern muss.

Als wichtige Handlungs- und Schwerpunktbereiche der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung Markgrafenhöhe wurden benannt:

1. **Wohnungs- und Städtebau & Gestaltung**
2. **Nachhaltige Entwicklung der Ortsteile, unter besonderer Beachtung des Natur- und Umweltschutzes**
3. **Rollender und ruhender Verkehr, ÖPNV und Schülerverkehr**
4. **Tourismusentwicklung im Stadtteil Rostocker Höhe**

Die 1. Rahmenplanfortschreibung aus dem Jahr 2002 hatte bereits ähnliche Handlungs- und Schwerpunktbereiche, betonte jedoch dabei weniger die Aspekte des Wohnungs- und Städtebaus.

Die Diskussion im Rahmen des 1. Bürgerforums bezog sich in diesem Zusammenhang jedoch verstärkt auf die Fragen rund um die künftige quantitative und qualitative Ausrichtung des Wohnstandortes Markgrafenhöhe, einschließlich Hohe Düne und vor allem auch in Bezug auf die Vorhaltung und Bereitstellung preisgünstiger und sozial verträglicher Wohnraumangebote.

Folgende zu behandelnde Aspekte, Themen und Fragestellungen wurden zum **1. Schwerpunktbereich „Wohnungs- und Städtebau & Gestaltung“** von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern eingebracht, die durch die Rahmenplanfortschreibung aufgegriffen und behandelt werden sollten:

- ⇒ 1.1. Zunächst hierbei zum Aspekt: „Einwohnerentwicklung“
  - ✓ Festlegung einer Zielgröße der zu erwartenden / angestrebten Einwohnerentwicklung

- ✓ Im Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung von Markgrafenheide und auch von Hohe Düne sollte auf einen Generationswechsel hingewirkt werden. Gleichzeitig sollte im Zuge der Rahmenplanfortschreibung auch Maßnahmen gezielt berücksichtigt werden, die die bestehende und die hier wohnende Einwohnerschaft zum Bleiben ermuntert und stärkt.
- ✓ Ebenso sollte neben einem angestrebten Generationswechsel auch der Erhalt einer gemischten Sozialstruktur in Markgrafenheides und auch in den übrigen Ortsteilen berücksichtigt werden und mögliche Verdrängungsprozesse von Bewohnern durch Aufwertungsprozesse („Gentrifizierung“) entgegengewirkt werden.
- ✓ Mit Blick auf die Einwohnerentwicklung vor allem in Markgrafenheide und Hohe Düne sollte mit der Deutschen Marine bzw. mit der BImA Kontakt aufgenommen werden, wie der künftige Bedarf an Bediensteten der Marine am Standort Hohe Düne eingeschätzt wird und ob es dort evtl. auch „Entwicklungswünsche“ gibt.
- ✓ Es wurde im Rahmen des Bürgerforum verabredet, dass zur Dokumentation der Veranstaltung aktuelle Daten zur der Bevölkerungsstatistik für Markgrafenheide und den übrigen Ortsteilen, einschl. der Prognosedaten (für den Stadtteil Rostocker Heide) beigelegt werden (*vgl. nachf.*)

⇒ 1.2. Es folgt der Aspekt: „Wohnungsbau“ zum 1. Schwerpunktbereich

- ✓ Ein Wohnungsneubau ist prinzipiell gut, wenn dieser keine Ferienwohnungen produziert, eine Mischung von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorsieht und neue dauerhafte Bewohner anzieht, da diese dann auch die Infrastruktur vor Ort nutzen und mit auslasten.
- ✓ Die Wohnungsmodernisierungen der WIRO in der Albin-Köbis-Straße sind im Prinzip in Ordnung, wenn keine Verdrängung durch hohe Mieten hierdurch entstehen, die Wohnungen keine Ferienwohnungen werden und dass es gemischte Wohnungsschlüssel für unterschiedliche Mietparteien gibt (nicht nur 2- sondern auch 3- und 4-Raum-Wohnungen).
- ✓ Welches sind die Ziele der WIRO für ihre Bestände am Standort Markgrafenheide? Die Ergebnisse der Einwohnerversammlung der A.-Köbis-Straße sollen Beachtung finden!
- ✓ Entscheidender Faktor für den Wohnungsbau in Markgrafenheide aber auch in Hohe Düne und den anderen Ortsteilen ist, dass es sich um bezahlbaren Wohnraum handelt; hierdurch werden die Bewohner am Standort und in insgesamt in Rostock gehalten.
- ✓ Aufgaben- und Fragestellungen für die Rahmenplanfortschreibung: Wie wird sich Markgrafenheide als familienorientierter Wohnort weiterentwickeln? Wie und wo können alternative Wohnformen und Wohnprojekte anstelle von Eigentumswohnungen entstehen, z.B. generationsübergreifendes Wohnen, Modellprojekte, etc.?
- ✓ Sozialer Wohnungsbau wie auch genossenschaftliches Wohnen sollten für die Standorte Markgrafenheide wie auch Hohe Düne konkret in Betracht gezogen werden; sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau werden für die Standorte als notwendig erachtet und sollten gezielt gefördert werden.

⇒ 1.3. Jetzt die Aspekte: „Ortsbild und Ortsstruktur“

- ✓ Für die Weiterentwicklung eines gestalteten Ortsbildes sind Gebäudequalität und Erscheinungsbild für Neubau und Bestand ganz wichtig. Ebenso muss beim Neubau insbesondere darauf geachtet werden, dass keine weiteren „weißen Schuhkartons“ gebaut werden, sondern attraktive, dem Ortsbild entsprechende Neubauten entstehen.
- ✓ Wenn die Einwohnerzahl (wieder) steigen soll und es attraktiven neuen Wohnraum für Familien und junge Menschen in Markgrafenheide geben soll, dann stellt sich die Frage: Wo und an welchem Standort im Ort neuer Wohnungsbau in sinnvoller Weise entstehen soll? Wie dieser aussehen soll? Welche Höhe, welche Dichte und welche Gestaltungsanforderungen der Wohnungsbau haben soll?
- ✓ Wie geht es mit den „alten Gebäuden“ und den freien Grundstücken im Ortskern weiter, z.B. das alte Gebäude „Haus der Jugend“?
- ✓ Wenn die Wohnungsanzahl und damit die Einwohneranzahl steigen, dann muss sich die Ortsentwicklung vorbereitend darauf einstellen!
- ✓ Wie wird sich die Höhenentwicklung auch im Zusammenhang mit der jetzigen Aufstockung in der Albin-Köbis-Straße fortsetzen (Firsthöhe)?
- ✓ Sind III-Geschosse die maximale Höhe für die innerörtliche Bebauung von Markgrafenheide?
- ✓ Welcher Ortscharakter von Markgrafenheide ist die Maßgabe für die weitere Ortsentwicklung, „ländlicher Charakter“ oder „Warnemünde II“?
- ✓ Grundsätzlich gehören die Kleingartenanlagen dabei zum etablierten Bild der Ortsbilder.

⇒ 1.4. Abschließend der Aspekt: „Infrastruktur“ zum Bereich „Wohnungs- und Städtebau & Gestaltung

- ✓ Für den Ortsteil Hohe Düne besteht ein akuter Handlungsbedarf in Bezug auf die Versorgungsinfrastruktur und vor allem im Hinblick auf die Betreuungsinfrastruktur für ältere Menschen, da konkrete Bestrebungen von Bewohnern bestehen, hier wieder wegzuziehen.
- ✓ Es muss ein Einklang von Einwohnerentwicklung und sozialer Infrastrukturausstattung gewährleistet werden.
- ✓ Hierbei müssen Fragen von Kita- und Schulangeboten, Spielplätze, sichere Schulwege ebenso konkret beantwortet werden, wenn vor allem neue, junge Familien angesprochen werden sollen, wie auch Fragen der sozialen Infrastrukturangebote oder von barrierefreien und -armen öffentlichen Räumen und Wegen für ältere Menschen.
- ✓ Konkret muss auch der Frage nachgegangen werden, ob eine Grundschule z.B. am Standort Markgrafenheide im Bereich Sportplatz hinter der Feuerwehr sinnvoll wäre.



Zum **2. Schwerpunktbereich „Nachhaltige Entwicklung der Ortsteile unter besonderer Beachtung von Natur- und Umweltschutz“** wurden folgende Aspekte, Themen und Fragestellungen von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern eingebracht, die durch die Rahmenplanfortschreibung aufgegriffen und behandelt werden sollten:

⇒ 1.1. Zunächst der Aspekt: „Kleingärten“

- ✓ Die Kleingartenanlage „Erlenbruch“ gehört zu Markgrafenheide, die Flächen sind Rückzugsbereiche und bleibende Bestandteile der Ortsentwicklung.
- ✓ Welche Perspektive haben die Kleingärten in Hinrichshagen, hinter dem Gasthof Schinkenkrug?
- ✓ Drei Kleingartenanlagen (in Markgrafenheide) sollten in der Rahmenplanfortschreibung fest verankert werden.
- ✓ Die vorliegende Bestandskarte muss in Bezug auf die Darstellung der Kleingartenfläche, die im Ortskern von Markgrafenheide unzutreffend als Wohnbaufläche dargestellt ist, korrigiert werden (KGA Erlengrund).

⇒ 1.2. Jetzt die Aspekte: „Flächennutzung und Ortsidentität“

- ✓ Flächen für gewerbliches/ dienstleistungsorientiertes Gewerbe respektive Räumlichkeiten in Markgrafenheide und/ oder Hohe Düne sind bereitzustellen mit Ziel, Wohnen und Arbeiten in der Nähe als Standortqualität und als nachhaltiges Ziel hier umzusetzen.
- ✓ Der Bereich hinter der Feuerwehr könnte neben Infrastruktureinrichtungen auch für gewerbliche Entwicklungen, z.B. für örtliche Unternehmen, Technologiefirmen, Dienstleistungen mit entwickelt werden.
- ✓ Wo gibt es in den Ortslagen insgesamt (noch) Potenzialflächen für welche Nutzungen, u.a. für Wohnungsbau, touristische Entwicklungen, Infrastruktur, gewerbliche Entwicklungen etc.?
- ✓ Der Charakter des Wohnungsneubaus wie beispielweise in Hohe Düne, insbesondere in Bezug auf den Einfamilienhausbau sollte sich nicht in Markgrafenheide wiederholen!
- ✓ Der Frage, ob in Teilen ein Konflikt zwischen der touristischer Entwicklung und dem Tourismuszentrum und dem „idyllischen Wohnort“ muss nachgegangen und geklärt werden? Oder sind dies verträgliche Entwicklungsziele nebeneinander?
- ✓ Die Rahmenplanfortschreibung sollte sich darüber hinaus auch mit dem Thema Müllstandorte, Müllentsorgung u.a. im Bereich der Parkplätze an den Ortseingängen, in den Ortszentren kümmern.

- ⇒ 1.3. Abschließend zum Handlungsbereich „nachhaltige Entwicklung“ der Aspekt: „Wald“
- ✓ Der Küstenwald ist als Schutz und Naturreservoir durchgehend zu erhalten.
  - ✓ Im Zuge der Rahmplanfortschreibung sind Klarstellungen und Klärungen des Status „Wald“ und dessen Perspektive für Teilbereiche in den Ortslagen im Hinblick auf dessen künftige Entwicklungsmöglichkeiten zu treffen.
  - ✓ Von Seiten des Fortsamtes ist ein Entdeckerpfad im Wald zwischen dem Küstenwald in Markgrafenheide und Wiethagen geplant.

Der **3. Schwerpunktbereich „Rollender und ruhender Verkehr, ÖPNV und Schülerverkehre“** hat sehr unterschiedliche Aspekte, Themen und Fragestellungen in der Diskussion aufgeworfen, mit der sich die Rahmenplanfortschreibung auseinandersetzen und aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmern auch Antworten und Lösungen liefern sollte:

- ⇒ 1.1. Zunächst der Aspekt: „ruhender Verkehr“
- ✓ Insgesamt, jedoch vor allem in den Sommermonaten zwischen Juni und September, ist die Parkplatzsituation zwischen Hoher Düne und Markgrafenheide chaotisch, die Ortsdurchfahrtsituation in Markgrafenheide ist für die hier lebenden Menschen in Teilen unzumutbar
  - ✓ Auch die Ortseingangssituationen sind teilweise chaotisch, weil hier Parkplätze angeordnet sind und hier Ein- und Ausparksituationen bestehen, die unübersichtlich und gefährlich sind, insbesondere wenn auf den straßenbegleitenden Grünstreifen geparkt wird.
  - ✓ Schwerpunkte in der Hochsaison, wie die „HanseSail“ oder die „Warnemünde Woche“ verschärfen die Parkplatzsituation nochmals. Es besteht für die östliche Seite der Warnow kein Parkraumkonzept, z.B. Bus-Shuttle-Verkehre, frühzeitige Park-Ride-Angebote, etc.
  - ✓ Eventuelle Erweiterung der Parkplätze u.a. im Vorfeld des Marine-Stützpunktes, durch Kooperation oder Mehrfachnutzungsverabredungen oder die Zuwegung zum Spülfeld könnten für eine Parkplatznutzung hergerichtet werden.
  - ✓ Ebenso sollten über ein verträgliches Parkdeck nachgedacht werden.
  - ✓ In jedem Fall stellt sich bei den Parkplatzflächen sowohl die Gestaltungsfrage, da alle Parkplatzflächen sich in einem unattraktiven, gestaltlosen und für einen Freizeitort unfreundlichen Zustand befinden, als auch bezüglich einer eventuellen Erweiterung die Küstenschutz-, Sicherheits- und Umweltfrage. Welche Priorität soll Maßgabe sein und welche Aspekte sollten Berücksichtigung finden?

⇒ 1.2. Jetzt zu den Aspekten: „Straßenzustand und Verkehrssicherheit“

- ✓ Als problematische Straßensituationen und –zustände sind der Waldweg und die Albin-Köbis-Straße hervorzuheben.
- ✓ Der Zustand des Waldweges ist bezüglich seines Belages als auch insgesamt als Wohn- und Anliegerstraße unzureichend gestaltet, d.h. unter anderem ohne klare Vorrangregelung für Fuß- und Radfahrer.
- ✓ Bereits der jetzige Zustand der Albin-Köbis-Straße ist aufgrund seiner mangelhaften Fahrbahn und unklaren Bedeutung hinsichtlich Fußgänger und Radfahrer im Straßenraum erneuerungsbedürftig.
- ✓ Durch die geplanten Modernisierungs- und Aufstockungsmaßnahmen bei den WIRO-Beständen wie auch durch die Neubauvorhaben im Bereich des Ortskerns wird die allgemeine wie auch die speziell verkehrliche Bedeutung und Belastung dieses Bereiches noch deutlich zunehmen, so dass für diesen Bereich der Albin-Köbis-Straße plus Zufahrten von der Warnemünder Straße ein zusammenhängendes Verkehrs- und Gestaltungskonzept benötigt wird.
- ✓ Weitere Querungsmöglichkeiten sollten im Ortskern von Markgrafenheide, eventuell mit einer weiteren Lichtsignalanlage eingerichtet werden.

⇒ 1.3. Abschließend hierzu die Aspekte: „ÖPNV und Mobil-Splitting“

- ✓ Nicht nur zur Stärkung der ÖPNV-Angebote sondern insgesamt zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in Bezug auf Erreichbarkeit - Transfer - Verkehrsfluss – ausreichendes und frühzeitiges Parkplatzangebot – Shuttle-Service muss ein zusammenhängendes Parkraumkonzept für Hohe Düne, Markgrafenheide und Hinrichshagen erstellt werden.
- ✓ Der ÖPNV im Sommer ist in diesen Abschnitt in Teilen überlastet, zudem sind die Straßen extrem voll, dass der ÖPNV keine wirkliche Alternative darstellt, und im Winter ist der ÖPNV eher schwach bis unattraktiv – vor allem in Verbindung mit der Fähre Hohe Düne
- ✓ Auch die Schülerverkehre von Markgrafenheide nach Rövershagen sind eher unattraktiv und unzureichend, weil zu lange dauert und Taktfrequenz unzureichend sind. Hier bedarf es einer Koordination und Abstimmung mit dem Kreis/ Umland, um den Schülerverkehr im Bereich Rostocker Heide besser zu bedienen.

Zum abschließenden **4. Schwerpunktbereich „Touristische Entwicklung im Stadtteil Rostocker Heide“** wurden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern folgende Aspekte, Themen und Fragen eingebracht und aufgeworfen, die durch die Rahmenplanfortschreibung behandelt werden sollten:

- ⇒ Zunächst zum Aspekt: „Quantitative versus qualitative touristische Entwicklung“ vor allem in Markgrafenheide
  - ✓ Was bedeutet „eine qualitative touristische Entwicklung“ für Markgrafenheide? Was sind die Kriterien und Aufgaben einer qualitativen Entwicklung?
  - ✓ Was bedeutet eigentlich das Kriterium „anerkanntes Seebad“, welche Kriterien sind dabei zu beachten und gibt es aus diesem Blickwinkel einen „Handlungsbedarf“?
  - ✓ Welche Zielgröße an Bettenkapazitäten soll für den Standort Markgrafenheide angestrebt werden bzw. ist für den Ort verträglich?
  - ✓ Es muss eine Abwägungsdiskussion zwischen Wohnort und Touristenort geführt werden, insbesondere auch in Bezug auf die Frage der tatsächlichen Anzahl und Verortung von Ferienwohnungen (u.a. evtl. auch in den Mietwohnungsbeständen).
  - ✓ Die Grundausrichtung von Markgrafenheide muss erkennbar sein und bleiben, dass es sich um einen lebenswerten, ganzjährigen Wohnort handelt und dass es sich nicht alles um Tourismusentwicklung und Ferienwohnungen drehen kann.
  - ✓ Die Ziele der Touristiker sind insgesamt in Bezug auf Qualitäten und Quantitäten zu konkretisieren und im Rahmen der Abwägung mit Bezug auf die Ortsteilentwicklungen, dem Strandbereich und seinen Zugängen sowie den naturräumlichen Anforderungen der Rostocker Heide zu klären, ggf. zu lokalisieren und auch zu verifizieren.
  
- ⇒ 1.2. Abschließend hierzu die Aspekte: „Erreichbarkeit und Sauberkeit“
  - ✓ Aus touristischer Sicht ist die gegenwärtige Parkplatzsituation unzureichend, dies betrifft die verpachteten Parkplatzflächen in Bezug auf Gestaltung, Herrichtung und Kapazitäten. Hier besteht Handlungsbedarf!
  - ✓ Zur verbesserten und umweltverträglichen Erreichbarkeit der touristischen Highlights in der Rostocker Heide wie „der östliche Waldbereich insgesamt“, „der Köhlerhof“ und zukünftig auch der „Erlebnispfad“ sollte eine DB-Haltestelle am Köhlerhof eingerichtet werden sowie der dortige Parkplatz entsprechend angepasst werden.
  - ✓ Auch die Toilettenangebote sollten insgesamt erweitert und vor allem auch in den Ortslagen (Markgrafenheide, Hohe Düne) deutlich verbessert werden.
  - ✓ Die Müllentsorgungspunkte u.a. am westlichen Ortseingang von Warnemünde stellen in Bezug auf Standort und Gestaltung ein deutliches Problem dar.

#### IV. Aktuelle soziodemografische Daten

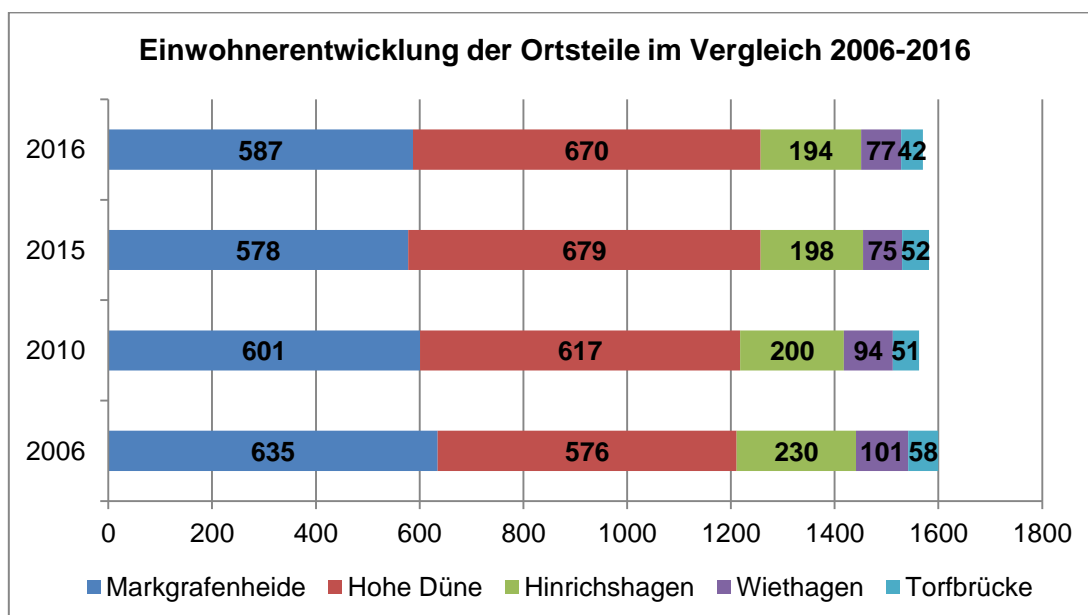
Tab. 1 Wohnbevölkerung Stadtbereich Rostocker Heide und Ortsteile im Vergleich zum Stadtbereich Warnemünde und seiner Ortsteile (nur Hauptwohnsitz (HW) sowie Haupt-(HW) und Nebenwohnsitz (NW) – in absoluten Zahlen – Quelle: Hansestadt Rostock)

Ortsteil = OT/ Stadtbereich = SB	HW per 31.12.2016	HW + NW per 31.12.2016
OT Markgrafenheide	587	607
OT Hohe Düne	670	798
OT Hinrichshagen	194	200
OT Wiethagen	77	77
OT Torfbrücke	42	43
SB Rostocker Heide	1.570	1.725
OT Warnemünde	5.833	6.337
OT Diedrichshagen	2.122	2.178
SB Warnemünde	7.955	8.515

Tab. 2 Einwohnerentwicklung (HW) in der Rostocker Heide und seinen Ortsteilen seit 2006 (jeweils per 31.12. in abs. Zahlen, Entwicklung in %, 2006 = 100% Quelle: Hansestadt Rostock)

Ortsteil = OT/ Stadtbereich = SB	2006	2010	2015	2016
OT Markgrafenheide	635	601 (-5,4%)	578 (-9,0%)	587 (-7,6%)
OT Hohe Düne	576	617 (+7,1%)	679 (+17,9%)	670 (+16,3%)
OT Hinrichshagen	230	200 (-13,0%)	198 (-13,9%)	194 (-15,6%)
OT Wiethagen	101	94 (-6,9%)	75 (-25,7%)	77 (-23,8%)
OT Torfbrücke	58	51 (-12,1%)	52 (-10,3%)	42 (-27,6%)
SB Rostocker Heide	1.600	1.563 (-2,3%)	1.582 (-1,1%)	1.570 (-1,9%)
Hansestadt Rostock	198.306	200.621 (+1,2%)	206.033 (+3,9%)	207.492 (+4,6%)

- ▶ Zwischen 2001 und 2006 hat der Stadtbereich Rostocker Heide wesentlich mehr Einwohner (Hauptwohnsitz) verloren als gegenüber der jüngsten Entwicklung zwischen 2006 und 2016. Das heißt, zwischen 2001 und 2006 ist die Einwohnerzahl (HW) von 1.723 auf 1.600 zurückgegangen, das sind -123 Einwohner = **-7,14%**. Zwischen 2006 und 2016 hat sich die Einwohnerzahl lediglich um -30 von 1.600 auf 1.570 Einwohner verringert = **-1,9%**.
- ▶ Zwischen 2006 und 2016 waren im Stadtbereich Rostocker Heide die höchsten Einwohnerverluste in den kleineren Ortsteilen Hinrichshagen, Wiethagen und Torfbrücke zu verzeichnen gewesen, d.h. zwischen **-16%** und **-28%**, wobei in Torfbrücke aktuell, d.h. zwischen 2015 und 2016 der höchste Einwohnerverlust innerhalb eines Jahres eingetreten ist (10 Personen = **-19%**).
- ▶ Im Ortsteil Markgrafenheide hat sich die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) zwischen 2006 und 2015 zwar um **-9%** verringert, d.h. um 57 Einwohner. Demgegenüber ist jedoch aktuell, d.h. zwischen 2015 und 2016 die Einwohnerzahl in Markgrafenheide (vermutlich aufgrund eines Zuzugs- bzw. Zuwanderungsgewinn) wieder leicht um 9 Personen angestiegen = **+1,6%**.
- ▶ Im Ortsteil Hohe Düne, der mittlerweile Bevölkerungsreichste Ortsteil des Stadtbereiches Rostocker Heide, hat vor allem zwischen 2010 und 2015 den höchsten Einwohnerzuwachs zu verzeichnen gehabt, der auf den Wohnungsneubau im Bereich Tonnenhof und die damit verbundenen Wanderungsgewinnen zurückzuführen ist. Die Einwohnerzahl ist binnen 5 Jahren, d.h. zwischen 2010 und 2015 von 617 Einwohnern auf 679 Einwohnern angewachsen = **+10,0%**.
- ▶ Demgegenüber ist jedoch für Hohe Düne aktuell (zwischen 2015 und 2016) ein Bevölkerungsrückgang um **-1,3%** (= 9 Personen) eingetreten, der - so Hinweise aus dem Bürgerforum - auf ein defizitäres, wohnungsnahes Infrastrukturangebot zurückzuführen sein könnte.



Quelle: Einwohnermelderegister Hansestadt Rostock, 04/2017, eigene Darstellung

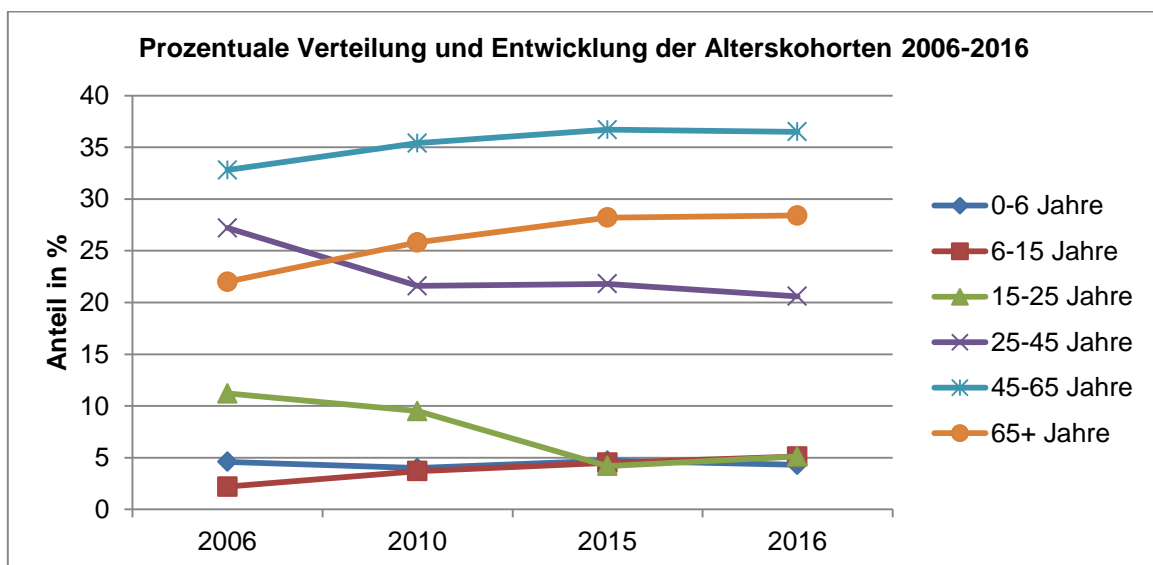
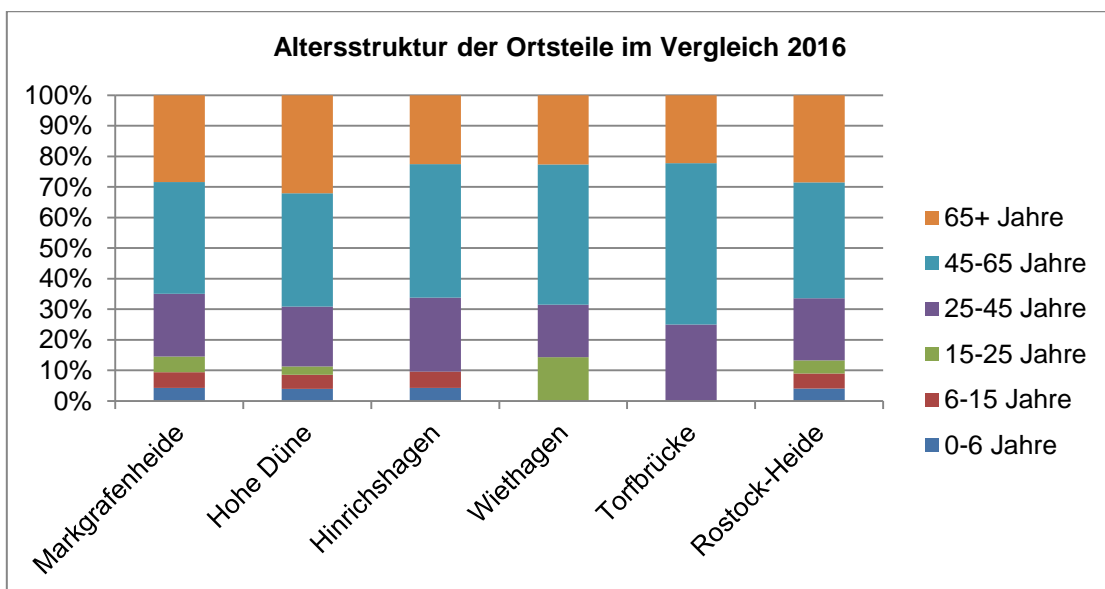
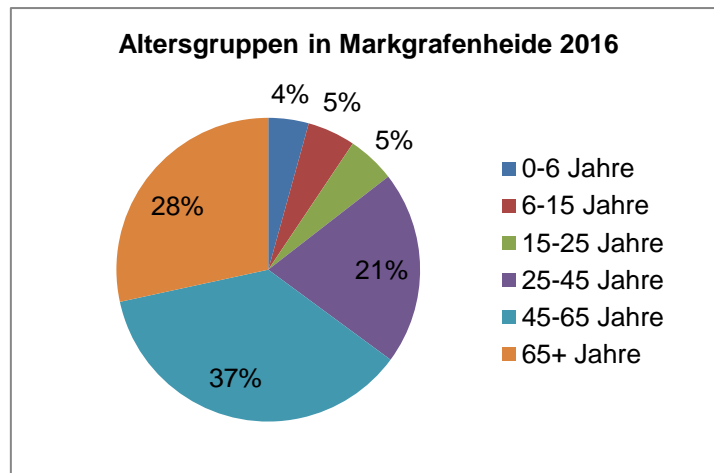
- ▶ Auch wenn in den anteilmäßig bevölkerungsreichsten Ortsteilen Hohe Düne und Markgrafenheide sich die Einwohnerzahl in den letzten Jahren leicht erholt hat, hat sich der Trend der „Überalterung“, d.h. der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung jedoch deutlich überdurchschnittlich entwickelt.

**Tab. 3 Entwicklung des Anteils der Altersgruppe +65 an der Gesamtbevölkerung in der Rostocker Heide und in seinen Ortsteilen seit 2006** (jeweils per 31.12. in abs. Zahlen, Entwicklung in %; 2006 = 100%, Quelle: Hansestadt Rostock)

Ortsteil = OT/ Stadtbereich = SB	2006	2010	2015	2016
OT Markgrafenheide	140	155 (+10,7%)	163 (+16,4%)	167 (+19,3%)
OT Hohe Düne	136	173 (+27,2%)	210 (+54,4%)	215 (+58,1%)
OT Hinrichshagen	43	39 (-9,3%)	39 (-9,3%)	42 (-2,3%)
OT Wiethagen	17	17 (+/-0%)	18 (+5,9%)	16 (-5,9%)
OT Torfbrücke	12	11 (-8,3%)	11 (-8,3%)	8 (-33,3%)
SB Rostocker Heide	352	400 (+13,6%)	441 (+25,3%)	448 (+27,3%)
Hansestadt Rostock	43.365	46.386 (+7,0%)	47.961 (+10,6%)	48.627 (+12,1%)

- ▶ Der deutlichste und in Teilen extreme Anstieg des Bevölkerungsanteils der Altersgruppe der über 65-Jährigen ist im Ortsteil Hohe Düne erfolgt und zwar in den vergangenen sechs Jahren um rund **+25%**. Hier liegt der Grund in dem für einen Altersruhesitz ausgewählten Wohnstandort im Bereich Tonnenhof.
- ▶ Im Stadtbereich Rostocker Heide liegt das Durchschnittsalter Ende 2016 (per 31.12.) bei 51,2 Jahren, wobei der vergleichsweise jüngste Altersdurchschnitt im Ortsteil Wiethagen mit 46,1 Jahren, gefolgt von Hinrichshagen mit 49,3 Jahren und Torfbrücke mit 50,2 Jahren.
- ▶ In Markgrafenheide liegt der Altersdurchschnitt noch unterdurchschnittlich für den Stadtbereich bei 50,7 Jahren. Spitzenreiter mit einem Altersdurchschnitt von 52,9 Jahren ist Hohe Düne.
- ▶ Der westlich angrenzende Stadtbereich Warnemünde übertrifft in Bezug auf den Altersdurchschnitt den des Stadtbereiches Rostocker Heide noch wesentlich deutlicher. Hier liegt das Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitz) Ende 2016 bei 55,0 Jahren bzw. im Ortsteil Seebad Warnemünde bei 55,7 Jahren.
- ▶ Abschließend zur Darstellung der soziodemografischen Situation folgen die aktuelle Verteilung der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Markgrafenheide (per 31.12.2016), der Altersstruktur-

vergleich bei den Ortsteilen 2016 sowie die Entwicklung der prozentualen Verteilung bei den Alterskohorten zwischen 2006-2016:





- ▶ Auf Grundlage der Angaben der aktuellen Bevölkerungsprognose der Hansestadt Rostock bis 2035 (Stand April 2016) wird für den Stadtbereich Rostocker Heide ein Bevölkerungsrückgang bis 2025 von rd. **-4,7%** angenommen, das entspricht etwa **-74** Personen gegenüber dem Bemessungsjahr 2015 (Einw. = 1.582). Hierbei sind jedoch noch nicht die geplanten Erweiterungsmaßnahmen durch Umbau und Aufstockung bei den WIRO-Beständen als auch die etwa 70 geplanten neuen Wohneinheiten des künftigen B-Planbereiches „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ berücksichtigt.
- ▶ Der Rückgang der Bevölkerungsentwicklung im Stadtbereich Rostocker Heide wird hierbei überwiegend an der Abnahme der Altersgruppen der 0- bis 6-Jährigen und der 45- bis 65-Jährigen festgestellt.
- ▶ Zum Vergleich: die Bevölkerungsprognose für den Stadtbereich Warnemünde geht bis 2025 von einem Bevölkerungswachstum von **+19,6%** aus, das entspricht rd. **+1.540 Personen** gegenüber 2015 (Einw. = 7.860).
- ▶ Der aktuelle Wohnungsbestand (2015) im Stadtbereich Rostocker Heide liegt laut Kommunale Statistikstelle (unter Berücksichtigung der Zensusergebnisse 2011) bei 1.029 Wohneinheiten in 457 Gebäuden. Die Verteilung auf die Ortsteile sieht wie folgt aus:

	<b>Wohngebäude</b>	<b>Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum</b>
<b>Markgrafenheide</b>	<b>136</b>	<b>375</b>
<b>Hohe Düne</b>	<b>202</b>	<b>485</b>
<b>Hinrichshagen</b>	<b>65</b>	<b>101</b>
<b>Wiethagen</b>	<b>35</b>	<b>44</b>
<b>Torfbrücke</b>	<b>19</b>	<b>24</b>

- ▶ Auf Grundlage der 2013 im Auftrag der Hansestadt durch das Wirtschaftsinstitut WIMES aus Rostock durchgeführte Bestandsaufnahme von Ferienwohnungen im Seebad Warnemünde und im Stadtbereich Rostocker Heide/ Markgarfenheide lag für den Ortsbereich Markgrafenheide der Wohnungsbestand bei 394 Wohnungen in 120 Gebäuden.
- ▶ Damals lag der Anteil der als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen (als Komplettnutzung oder Teilnutzung im Gebäude) bei insgesamt 38 Wohneinheiten, die sich in Wohngebäuden befinden. Damals lag der Anteil der bei der Tourismuszentrale gemeldeten Ferienwohnungen bei 44,7%, das entspricht 17 Ferienwohnungen. 21 Ferienwohnungen waren demnach damals nicht gemeldet gewesen.

## V. Ausblick zum weiteren Verfahren

- ▶ Das weitere Verfahren zur Erstellung der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung Markgrafenhöhe sieht vor, dass im **April und Mai** verschiedene Interviews und Fachgespräche mit Institutionen und Einrichtungen aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Tourismus und Infrastruktur sowie mit Vertreterinnen und Vertretern der Fachverwaltungen geführt werden.
- ▶ Im Mai und Juni wird sich die weitere Ausarbeitung der Rahmenplanung mit dem Thema der Leitbild- und Zieldefinition sowie mit den dann zuzuordnenden Projekte und Maßnahmen intensiv auseinandersetzen und dies mit der Öffentlichkeit und den Fachämtern im **Juni und Juli** diskutieren und abstimmen. Vorgesehen sind neben den Sitzungen des Ortsbeirates und einer Fachämterrunde weitere öffentlichen Veranstaltungen u.a. in Form eines 2. Bürgerforums.
- ▶ Während und nach der Sommerpause **August und September** wird es neben einer abschließenden öffentlichen Informationsveranstaltung dann die Vorstellung und Besprechung der Ergebnisse zur Rahmenplanfortschreibung in den Gremien der Rostocker Bürgerschaft erfolgen.

