

Dokumentation

der Ergebnisse des bisherigen Verfahrens einschließlich des
2. Bürgerforums vom 13. Juli 2017

Zweite Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans
Margrafenheide / Rostocker Heide

Rostock, September 2017

Inhaltsübersicht

I.	Zusammenfassung der Aufgabenstellung und Ziele der Rahmenplanung sowie Stand der Bearbeitung	2
II.	Bevölkerungsdaten, Einwohnerentwicklung, Wohnungsbestand	6
III.	Schwerpunktaufgaben und Handlungserfordernisse unter Berücksichtigung der Ergebnisse des 1. und 2. Bürgerforums	11
IV.	Leitziele als Grundlage der künftigen Ortsentwicklung	18
V.	Ausblick zum weiteren Verfahren	25

I. Zusammenfassung der Aufgabenstellung und Ziele der Rahmenplanung sowie Stand der Bearbeitung

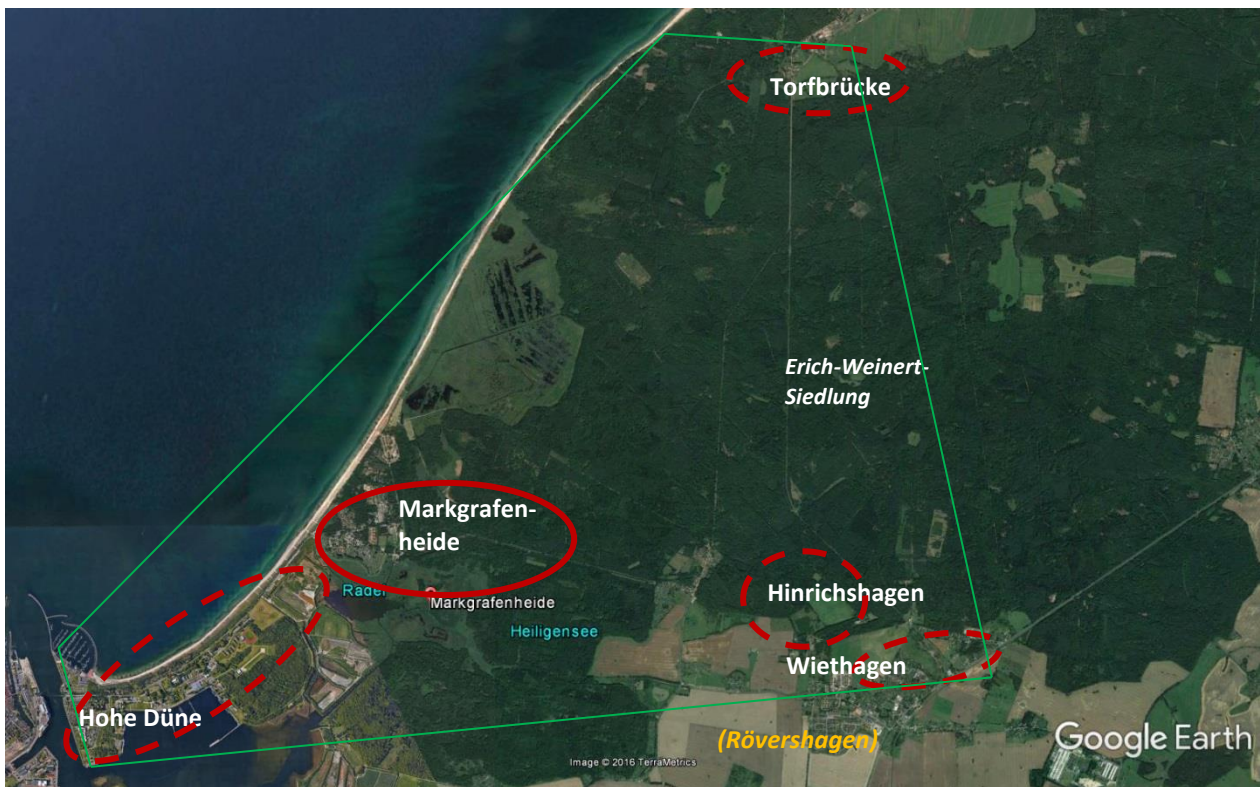
Was ist die Aufgabenstellung

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 wurde dann mit der Aktualisierung und Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung als Grundlage für die künftigen Entwicklungen der Ortsteile in der Rostocker Heide begonnen. Ähnlich der 1. Fortschreibung wird die Rahmenplanung punktuell die Themenbereiche Tourismus und Verkehr in einer übergeordneten Betrachtung mit dem gesamten Stadtteil „Rostocker Heide“ oder im Kontext mit der gesamten Rostocker Küstenlinie mitbehandeln.

Räumlicher und inhaltlicher Schwerpunkt wird bei der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung die Ortslage von Markgrafenheide darstellen. Darüber hinaus werden auch die Ortsentwicklungen von Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen und Torfbrücke bezüglich ihrer jeweiligen Schwerpunktaufgaben und Problembereiche bearbeitet und entsprechend in die Rahmenplanfortschreibung eingebunden.

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)

Was sind die Aufgaben der Rahmenplanfortschreibung?

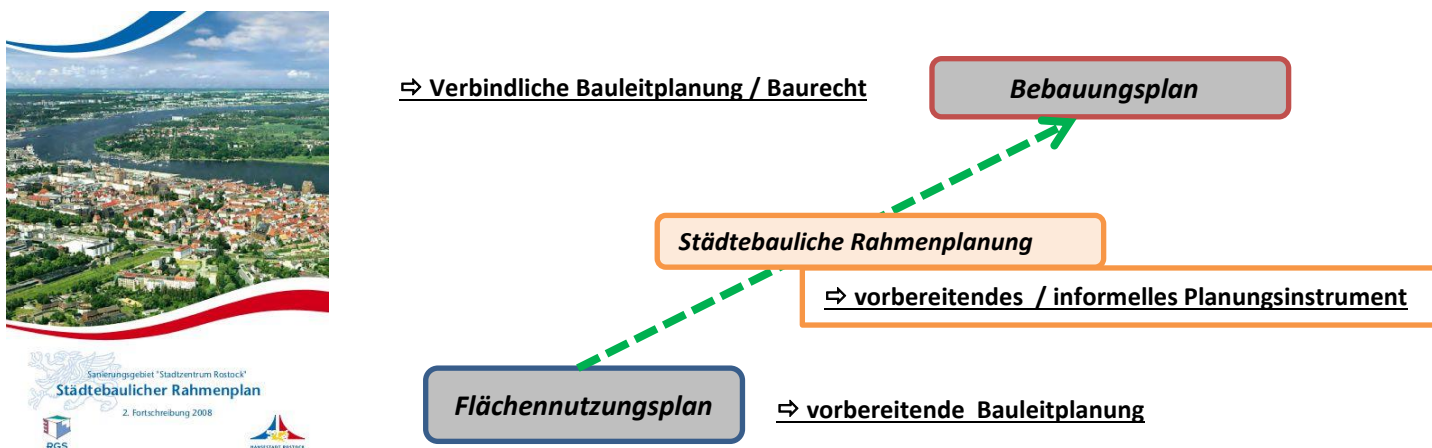
- ⇒ **Die Kernaufgaben der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung sind:**
- Durchführung der Rahmenplanfortschreibung mit einer umfangreichen, frühzeitigen und prozessbegleitenden Bürgerbeteiligung
 - Einbindung aller planungsrelevanten Fachverwaltungen, örtlichen und übergeordneten Institutionen und Einrichtungen, einschließlich einer frühzeitigen Abstimmung
 - Aktualisierung und Bewertung der Ausgangssituation
 - Bilanzierung der bisherigen Entwicklung seit der 1. Fortschreibung (2002 +2012) gegenüber 2017
 - Festlegung neuer oder nachjustierter Entwicklungsziele als Grundlage und Orientierung der künftigen Entwicklungen mit räumlichen Schwerpunktsetzungen und zeitlichen Prioritätensetzung (Zielkatalog für die einzelnen Handlungsfelder)
 - Ableitung und Festlegung von Projekten und Maßnahmen zur Unterlegung der handlungsfeldbezogenen Leitziele (Handlungs- und Maßnahmenkonzept)

- Fertigstellung der 2. Fortschreibung als Rahmensetzung und Entscheidungsgrundlage für die weitere städtebauliche, bauliche, nutzungsstrukturelle und gestalterische Entwicklung von Markgrafenhede und der übrigen Ortsteile
- Vorlage der 2. Fortschreibung zur Beschlussfassung durch die Rostocker Bürgerschaft, damit eine Selbstbindung für Verwaltung und Politik hergestellt werden kann.

Was ist ein städtebaulicher Rahmenplan?

- ⇒ Der städtebauliche Rahmenplan ist ein sogenanntes „informelles Planungsinstrument“. Er soll anders als der Flächennutzungsplan kleinräumige Entwicklungen steuern und inhaltliche Schwerpunkte frühzeitig festlegen, um dann die anschließende verbindliche Bauleitplanung (z.B. der Bebauungsplan) daran auszurichten.
- ⇒ Ein Rahmenplan ist nicht an ein förmliches Verfahren nach BauGB gebunden, wird aber in Anlehnung an das BauGB durchgeführt. Durch den Beschluss der Bürgerschaft entfaltet ein städtebaulicher Rahmenplan keinen Rechtscharakter, sondern eine Selbstbindung für Verwaltung und Politik.

Abb. 2: Schaubild zur Einordnung des Planungsinstrumentes „Rahmenplanung“

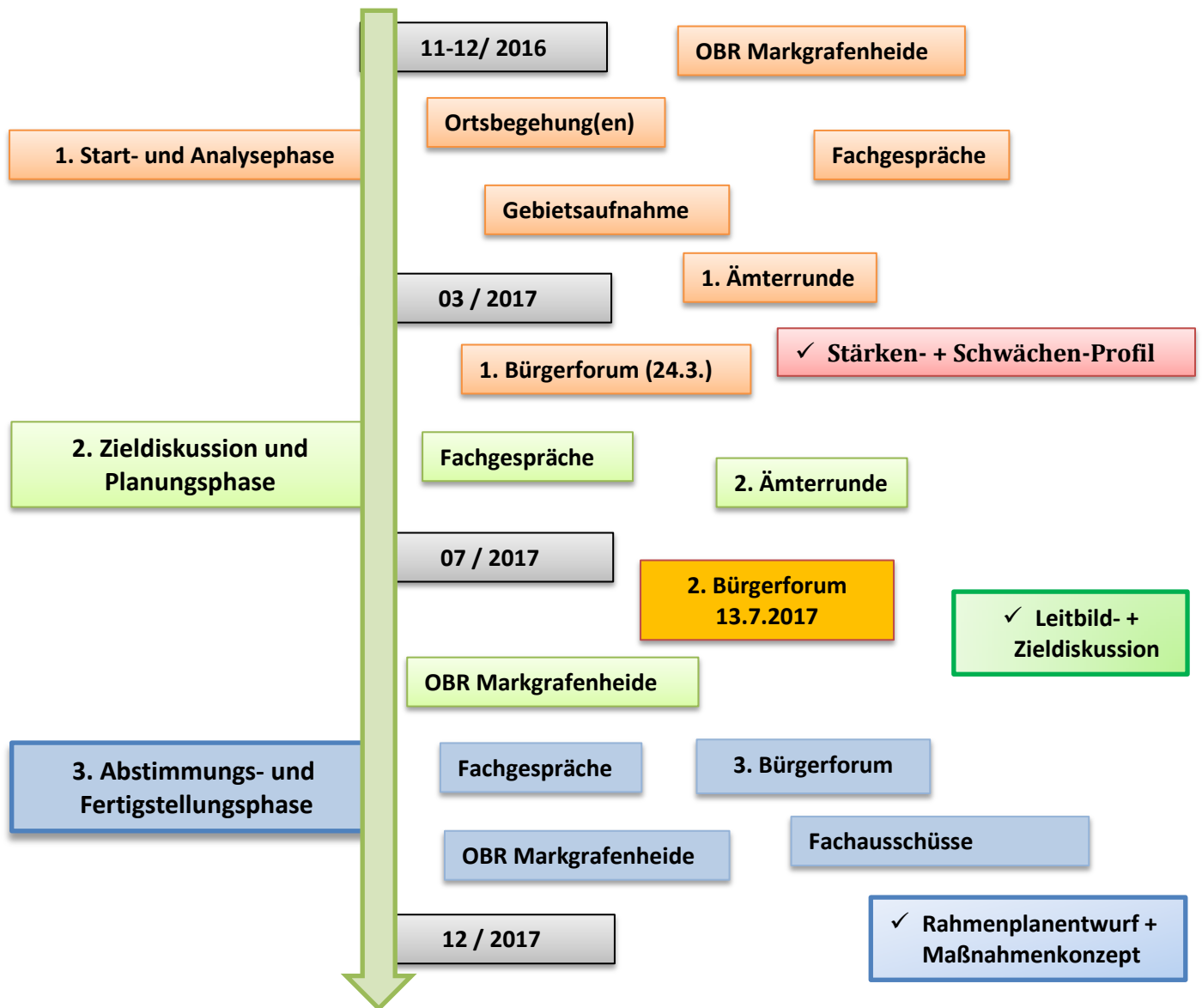


Wie ist der Stand der Bearbeitung?

- ⇒ Zunächst war die Ausarbeitung der Rahmenplanfortschreibung für einen Zeitraum von November 2016 bis September 2017 angesetzt.
- ⇒ Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Planungen in den Ortsteilen, die vor allem die Ortsteile Markgrafenhede und Hohe Düne betreffen, aber auch aufgrund wichtiger übergeordneter Entwicklungen (u.a. neue Bevölkerungsentwicklungsdaten, erweiterter Wohnraumbedarf, Auswirkungen durch das kommunale Kleingartenkonzept, Anpassung an die aktuelle Tourismusedwicklung), auf die die Rahmenplanfortschreibung mit ihren Zielen und Inhalten reagieren muss, wird sich der bisherige Bearbeitungszeitraum um voraussichtlich ein Vierteljahr verlängern.

- ⇒ Die Fertigstellung des Entwurfes der Rahmenplanfortschreibung ist jetzt für Ende des Jahres 2017 vorgesehen.
- ⇒ Durch die erforderlich gewordene zeitliche Verlängerung sind weitere inhaltliche Arbeiten und Abstimmungsschritte erforderlich geworden, wie zum Beispiel weitere Planungs- und Abstimmungsgespräche und weitere Beteiligungsveranstaltungen wie ein 3. Bürgerforum.

Abb. 3: Stand der Bearbeitung und vorläufiger Fertigstellungsablauf (Stand 08/2017)



- ⇒ Zurzeit (Stand 08/2017) befindet sich die Bearbeitung der Fortschreibung im Übergang von der Ziel- und Planungsphase in die Abstimmungsphase.

II. Bevölkerungsdaten, Einwohnerentwicklung, Wohnungsbestand

Bereits im 1. Bürgerforum sind Fragestellungen und Forderungen zum Aspekt „Einwohnerentwicklung“ erörtert worden. Diese werden nachfolgende aufgegriffen und anhand der vorliegenden Bevölkerungsstatistik erläutert.

Daran anschließend werden die Fragen und Wünsche aus dem 2. Bürgerforum zu diesem Thema aufgegriffen und entsprechend Rahmenplanfortschreibung erörtert.

Fragestellungen / Forderungen zum Aspekt „Einwohnerentwicklung“ aus dem 1. Bürgerforum

- ⇒ Wie wird sich die künftige Einwohnerentwicklung vor allem von Markgrafenheide und Hohe Düne entwickeln und welchen Einfluss auf einen möglichen Generationswechsel wird diese Entwicklung haben?
- ⇒ Wird es eine Festlegung einer Zielgröße der Einwohnerentwicklung geben?
- ⇒ Gleichzeitig sollten Maßnahmen gezielt berücksichtigt werden, die die hier wohnenden Einwohner zum Bleiben ermuntert und stärkt!
- ⇒ Erhalt einer gemischten Sozialstruktur und Verdrängungsprozesse von Bewohnern durch Aufwertungsprozesse entgegenwirken!
- ⇒ Bei der Einwohnerentwicklung sollten die künftige Bedarfe der Marine bzw. deren Bediensteten vor allem bezüglich der Frage Infrastrukturentwicklung wie auch beim Thema Wohnen berücksichtigt werden.

Erläuterungen zum Stand der Wohnbevölkerung und zur bisherigen Entwicklung

Abb. 4: Wohnbevölkerung und -entwicklung im Stadtbereich Rostocker Heide und deren Ortsteile im Vergleich: (HW= Haupt-, NW=Nebenwohnsitz, absolute Zahlen + in %)

Ortsteil = OT/ Stadtbereich = SB	HW per 31.12.2016	HW + NW per 31.12.2016	2006 - 2010	2006-2016
OT Markgrafenheide	587	607	-5,4%	-7,6%
OT Hohe Düne	670	798	+7,1%	+16,3%
OT Hinrichshagen	194	200	-13,0%	-15,6%
OT Wiethagen	77	77	-6,9%	-23,8%
OT Torfbrücke	42	43	-12,1%	-27,6%
SB Rostocker Heide	1.570	1.725	-2,3%	-1,9%

Quelle: Hansestadt Rostock, Kommunale Statistikstelle, eigene Darstellung

- ☞ Der Ortsteil Hohe Düne hat den größten Bevölkerungsanteil (HW = 43 %) an der Einwohnerzahl des Stadtteils Rostocker Heide, gefolgt von Markgrafenheide (HW= 37 %).
- ☞ Die Einwohnerzahl ist lediglich im Ortsteil Hohe Düne zwischen 2006 und Ende 2016 deutlich angewachsen, um insgesamt rd. +16% in den letzten 10 Jahren, wobei der größte Teil des Anstiegs auf die Anmeldung als Nebenwohnsitz zurückzuführen ist.
- ☞ In allen anderen Ortsteilen der Rostocker Heide hat die Bevölkerung demgegenüber in den letzten 10 Jahren zum Teil erheblich abgenommen, so auch im OT Markgrafenheide, wobei hervorzuheben ist, dass gerade in den letzten vier Jahren die Abnahme im Vergleich zu den Vorjahren geringer ausgefallen ist.
- ☞ Im Vergleich zur überwiegend negativen Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen des Stadtteils Rostocker Heide ist die Bevölkerung der Hansestadt Rostock im gleichen Zeitraum gewachsen und insbesondere in den letzten Jahren: 2006 = 198.306 Einwohner (HW, 100%) ⇒ 2010 = 200.621 Einwohner (HW, + 1,2%) ⇒ 2016 = 207.492 (HW, + 4,6%).

Abb. 5: Aktueller Wohnungsbestand in der Rostocker Heide (Stand 12/2015)

Ortsteile	Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum
Markgrafenheide	136	375
Hohe Düne	202	485
Hinrichshagen	65	101
Wiethagen	35	44
Torfbrücke	19	24

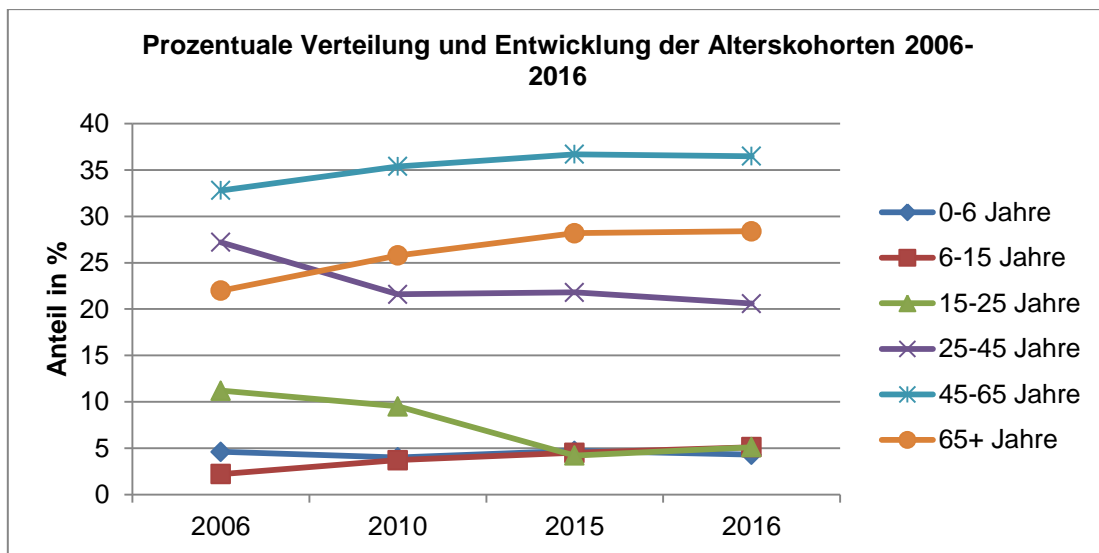
Quelle: Hansestadt Rostock, Kommunale Statistikstelle, eigene Darstellung

Erläuterungen zur Entwicklung der Altersstruktur im Stadtbereich Rostocker Heide und dessen Ortsteile

- ☞ Im Zeitraum der letzten 10 Jahre ist in allen Ortsteilen der Altersdurchschnitt deutlich gestiegen, u.a. aufgrund von Abwanderung von jüngeren Altersjahrgängen, eines Zuzugs von vornehmlich älteren Menschen, vor allem in Hohe Düne, sowie einer gleichzeitig sehr kleiner Anzahl von Neugeburten. Mittlerweile liegt das Durchschnittsalter im Stadtbereich Rostocker Heide bei ca. 52 Jahren.

- ☞ Dieser hohe Altersdurchschnitt zeigt sich auch in dem hohen Anteil der älteren Altersjahrgänge an der Gesamtbevölkerung. Das heißt, dass die Anteile der Altersjahrgänge der 45- bis 65-Jährigen und der Über-65-Jährigen gegenüber von vor 10 Jahren deutlich erhöht haben bei gleichzeitiger Abnahme der jüngeren Jahrgänge.

Abb. 6: Entwicklung der Altersstruktur im Stadtbereich Rostocker Heide im zeitlich Verlauf 2006-2010 / 2006-2016 (Stand 31.12.2016)



Quelle: Hansestadt Rostock, Kommunale Statistikstelle, eigene Darstellung

- ☞ Verbunden mit der Einwohnerabnahme und der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung zu Gunsten der älteren Jahrgänge haben sich folglich auch die Haushaltsstrukturen in den Ortsteilen verändert. Das heißt, es gibt gegenüber 2006 heute nicht nur vielmehr ältere Haushalte sondern auch gleichzeitig viel mehr kleinere Haushalte. Zurzeit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Rostocker Heide bei rd. 1,6 Personen pro Wohnung (bezogen auf den HW).
- ☞ In Markgrafenhede liegt die Haushaltsgröße bei 1,58 Pers./WE, in Hohe Düne bei 1,38 Pers./WE, in Hinrichshagen bei 1,92 Pers./WE, in Wiethagen bei 2,2 Pers./WE und in Torfbrücke bei 1,75 Pers./WE.
- ☞ Nimmt man den Anteil der Wohnungen (WE=Wohneinheiten), die als Ferien- (einschl. nicht registrierter) oder als Nebenwohnsitz derzeit genutzt werden, aus dem Gesamtwohnungsbestand heraus, erhöht sich die durchschnittliche Haushaltsgröße etwas, jedoch nur unwesentlich.

Abb. 7: Entwicklung des Anteils der Altersgruppe +65 an der Gesamtbevölkerung in der Rostocker Heide und in seinen Ortsteilen seit 2006

Ortsteil = OT/ Stadt- bereich = SB	2006 (=100%)	2010	2015	2016
OT Markgrafenhöhe	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%)

Quelle: Hansestadt Rostock, Kommunale Statistikstelle, eigene Darstellung

Erläuterungen zur bisher prognostizierten Einwohnerentwicklung vor allem in Markgrafenhöhe und Hohe Düne

- ☛ Die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Hansestadt Rostock bis 2035 (Stand April 2016) geht von einem Bevölkerungszuwachs von rd. 23.000 Einwohnern aus. Demgegenüber geht die Prognose bezogen auf das Bemessungsjahr 2015 (Einw. im Stadtbereich = 1.582 Ew.) für den Stadtbereich Rostocker Heide von einem Bevölkerungsrückgang aus und zwar bis 2025 von um **- 4,7%** (= **-74 Pers.**).
- ☛ Bei dieser Prognose wurden jedoch noch nicht die geplanten Wohnungsbaumaßnahmen in Markgrafenhöhe, d.h. der Ersatz- und Erweiterungswohnungsbau der WIRO im Bereich Albin-Köbis-Straße oder die etwa 75 geplanten neuen Wohneinheiten des künftigen B-Planbereiches „Ortsteilzentrum Markgrafenhöhe“ berücksichtigt. Ebenso sind die Potenzialflächen für einen Wohnungsneubau in Markgrafenhöhe im Bereich alter Sportplatz oder im Ortsteil Hohe Düne in die Prognose nicht mit einbezogen worden.
- ☛ Legt man bei den bereits in der Planung befindlichen Wohnungsneubauvorhaben eher eine Belegung der neuen Wohnungen mit mehrheitlich familienorientierten Haushaltsgrößen zugrunde und geht man davon aus, dass der Ersatz- und Erweiterungswohnungsbau der WIRO im Bereich der Albin-Köbis-Straße einen differenzierten Wohnungsschlüssel mit kleinen und größeren bzw. familienfreundlichen Wohnungen anstrebt, dann muss, anders als wie in der bisherigen Prognose ausgewiesen, von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs ausgegangen werden.

- ☞ Auf Basis der Umsetzung der gegenwärtigen Planungen in Markgrafenhöhe (Ortszentrum ca. 75 WE und ca. 50 WE in den WIRO-Beständen) und der Zugrundelegung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Pers./ WE kann von einem Bevölkerungszuwachs im Ortsteil bis 2025 von etwa + 25-35% ausgegangen werden. Bezogen auf den Einwohnerbestand per Ende 2016 würde das ein Plus von etwa 175 – 230 Einwohnern bedeuten.
- ☞ Im Bereich Hohe Düne wird sich in den kommenden Jahren der bereits festgestellte Einwohnerzuwachs der letzten Jahre aufgrund weiterer Wohnungsbauaktivitäten im Bereich der noch verfügbaren Potenzialflächen fortsetzen (Übergangsbereich von Hohe Düne Nord zum Tonnenhof, Restbauflächen im Gebiet Tonnenhof), jedoch in einem geringeren Umfang. Bezogen auf den Einwohnerstand von Ende 2016 kann bis 2025 von einem Einwohnerzuwachs von etwa 7 - 12 % (ca. 50 - 80 Einwohner) ausgegangen werden.

Fragen und Antworten im 2. Bürgerforum zum Aspekt: „Einwohnerentwicklung in Markgrafenhöhe und Hohe Düne“

1. Festlegung einer Zielgröße der Einwohnerentwicklung

- Die Festlegung einer Zielgröße für die Einwohnerentwicklung von Markgrafenhöhe und Hohe Düne orientiert sich in erster Linie an den vorhandenen Standortqualitäten und -potentialen, wie vorhandene Wohnraumangebote, Baugrundstücke, Infrastrukturangebote, Erreichbarkeiten und Anbindung, etc. Für die Standorte Markgrafenhöhe und Hohe Düne ist eine Einwohnerentwicklung nur begrenzt möglich und gewollt, jedoch zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortslagen vor allem als Wohnstandorte (Hauptwohnsitz) erforderlich.
- Insgesamt ist die Zielgröße der Einwohnerentwicklung in Markgrafenhöhe und Hohe Düne begrenzt. Die Rahmenplanfortschreibung geht für Markgrafenhöhe von einer künftigen Einwohnergröße von zwischen 800-850 Einwohnern und für Hohe Düne von 770 bis 800 Einwohnern (Hauptwohnsitz) aus.

2. Künftige Einwohnerentwicklung (von Markgrafenhöhe u. Hohe Düne) und Einwirkung auf einen möglichen Generationswechsel

- Die Potenzialflächen für Wohnungsbau in Markgrafenhöhe und Hohe Düne sind begrenzt (s. nachf.) und erlauben auch nur eine kleinteilige Bebauung. Durch den auf diesen Flächen jedoch zu realisierenden Wohnungsneubau, einschließlich den durch den Ersatzwohnungsbau in (Albin-Köbis-Str.) neu hinzukommenden Wohnraum wird sich die aktuelle Einwohnerzahl bis etwa 2025 in Markgrafenhöhe um ca. 230 (netto) und in Hohe Düne um ca. 80 (netto) erhöhen.
- Die Einwohnerzuwächse sollten durch einen Zuzug von bevölkerungsstrukturell gemischten, jedoch mit Schwerpunkt auf junge und familienorientierte Haushalte generiert werden. Dies soll einerseits durch die Realisierung eines ortsverträglichen, kleinteiligen

Wohnungsneubau, der einen Mix an Wohnraumangeboten zur Miete oder zum Eigentum bietet, erfolgen, als auch andererseits durch einen Mietwohnungsneubau- bzw. Ersatzwohnungsbau im Bestand mit einem differenzierten Wohnraumschlüssel mit größeren und kleineren Wohnungen. Hier soll durch ein modernisiertes jedoch preisgünstiges Wohnraumangebot Antworten auf eine demografisch- bzw. altersbedingte Veränderung der bestehenden Einwohner- bzw. Belegungsstruktur reagiert werden.

- Ortsstrukturelle Einwirkungsmöglichkeiten zielen auf eine Qualifizierung und im begrenzten Maße auf eine Erweiterung der gemeinbedarfs- (z.B. Erweiterung Kita-Plätze, wohnungsnaher Betreuungsservice) und der versorgungsbezogenen Infrastrukturen (z.B. verbesserte Einkaufssituation, breiteres Angebot vor Ort, verbesserte Schulverkehre, günstigere Verbindung über die Warnow) bis hin zur Einordnung einer begrenzten Anzahl kleinteiliger Gewerbeeinheiten (z.B. Büros und nicht störendes Gewerbe), um ein wohnungsnahes Arbeiten zu ermöglichen.

3. Berücksichtigung von Maßnahmen, die die hier wohnenden Einwohner zum Bleiben ermuntert und stärkt

- Eine verbesserte Angebotssituation im Bereich der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur, die Ermöglichung standortverträglicher Gewerbeeinheiten für wohnungsnahes Arbeiten sowie eine verbesserte Erreichbarkeit und Anbindung soll die Standortqualität insgesamt verbessern und damit auch die hier wohnenden Einwohner zum Bleiben ermuntern.
- Ebenso soll durch die Bereitstellung von familienfreundlichen Wohnungsneubau und der Optimierung und Verbesserung des vorhandenen Mietwohnungsbestandes der Verbleib vor allem der in Markgrafeneheide wohnenden Bevölkerung gefördert und gestärkt werden.

4. Erhalt einer gemischten Sozialstruktur und Entgegenwirkung von Verdrängungsprozessen von Bewohnern durch Aufwertungsprozesse

- Beide Ziele sind Bestandteil der Rahmenplanfortschreibung und sollen insbesondere durch einen standortgerechten Mix von Wohnraumangeboten verfolgt werden, der ein generationsübergreifendes, familienfreundliches und preisgünstiges Wohnen im Schwerpunkt ermöglicht.
- Zur Stärkung der lokalen Wohn- und Sozialstruktur sollen keine weiteren Ferienwohnungen in den Ortskernen mehr entstehen bzw. ermöglicht werden.
- Durch strukturellen Erhalt und Bereitstellung preisgünstigen und ggf. sozialgebundenen Mietwohnungsneubau, durch Berücksichtigung genossenschaftliches Wohnen sowie der Ermöglichung von Wohnprojekten bei Grundstücksvergaben soll die vorhandene gemischte Sozialstruktur erhalten bleiben und gestärkt werden.

5. Einbindung künftiger Bedarfe und von „Entwicklungswünschen“ der Marine bzw. deren Bedienstete u.a. am Standort Hohe Düne

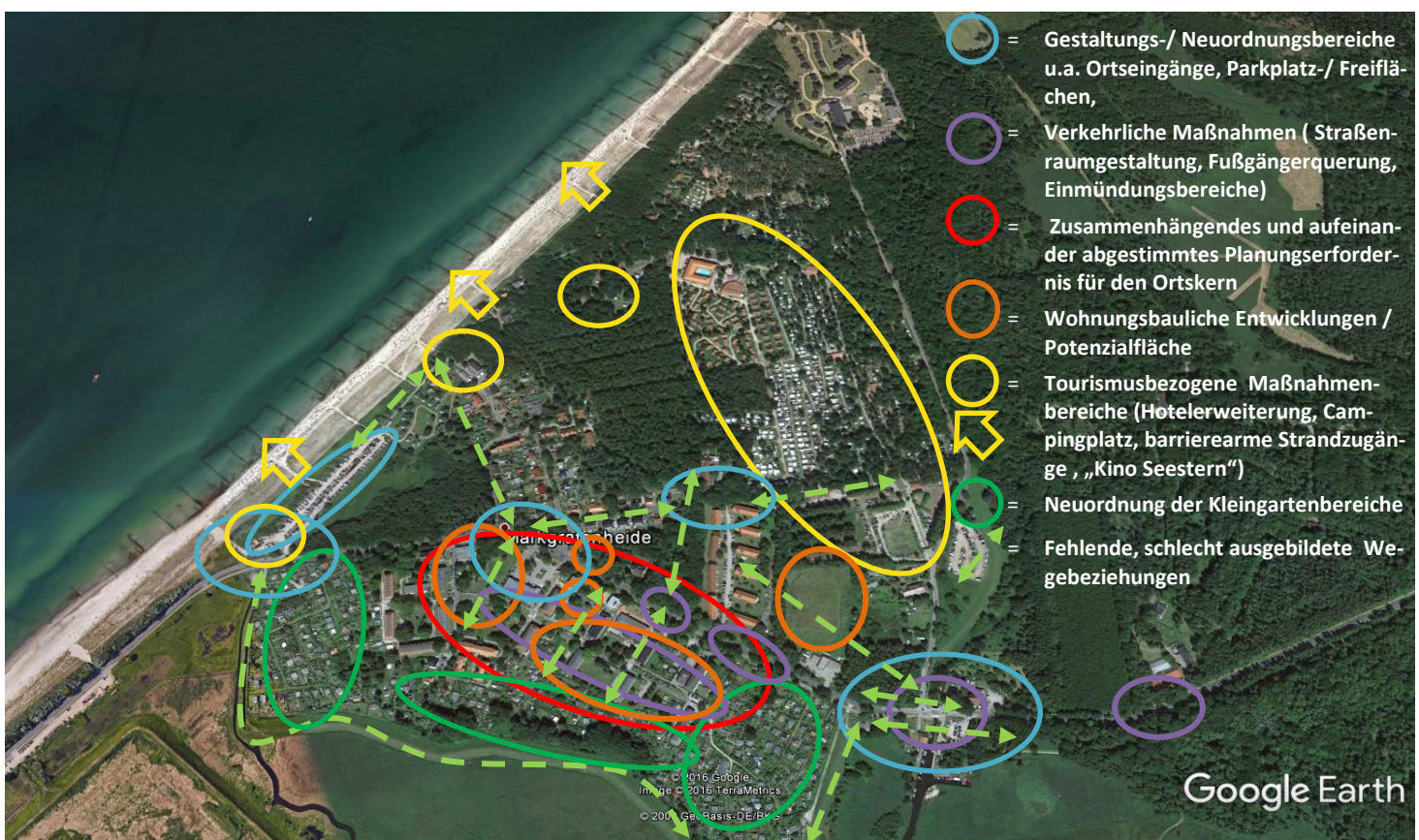
- Im Zuge der Rahmenplanfortschreibung wird zwecks Bedarfsermittlung („Entwicklungswünsche“) vor allem im Bereich von Infrastrukturangeboten für Bedienstete und Angehörige der Marine mit dem Marinekommando und der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) Kontakt aufgenommen und deren Entwicklungsabsichten, Standortperspektive und eventuellen Bedarfskapazitäten abzufragen. Die Ergebnisse werden in die Rahmenplanfortschreibung eingebunden.

III. Neue und aktuelle Schwerpunktaufgaben und Handlungserfordernisse unter Berücksichtigung der Ergebnisse des 1. und 2. Bürgerforums

Die Ergebnisse und Anforderungen aus der Bilanzierung der Ausgangssituation sowie der Diskussion aus dem 1. Bürgerforum sind jeweils den einzelnen Aspekten: ⇒ Wohnungsbau, ⇒ Ortsbild und Ortsstruktur, ⇒ Verkehr und ⇒ Tourismus zugerechnet.

Ebenfalls sind die Fragen und Hinweise des 2. Bürgerforums in den genannten einzelnen Aspekten dargestellt.

Abb. 8: Aktuelle Aufgaben und räumliche Schwerpunktbereiche im OT Markgrafeneheide



Zum Aspekt Wohnungsbau

- ☞ Zunächst die Ergebnisse und Anforderungen aus der Bilanzierung der Ausgangssituation und der Diskussion aus dem 1. Bürgerforum:
 - ✓ Entscheidender Faktor für den Wohnungsbau in den Ortsteilen – sei es als Neubau, im Bestand oder im Zuge von Ersatzwohnungsbau (z.B. bei der WIRO Albin-Köbis-Straße) – ist die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum, um die Bewohner am Standort zu halten und den Zuzug junger Familien (bei ausreichender Infrastrukturausstattung) zu ermöglichen.
 - ✓ Der Ortsteil Markgrafenheide soll sich als familienfreundlicher Wohnort weiterentwickeln und dafür müssen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.
 - ✓ Die Fragen, die die Rahmenplanfortschreibung mit zu beantworten hat, sind:
 - Wie und wo können alternative Wohnformen und Wohnprojekte entstehen, z.B. generationsübergreifendes Wohnen, Modellprojekte, etc.?
 - Sozialer Wohnungsbau wie auch genossenschaftliches Wohnen sollten für die Standorte Markgrafenheide und Hohe Düne konkret in Betracht gezogen werden und als verbindliches Ziel verankert werden. Wo kann sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau realisiert werden? Welche Standorte kommen dafür infrage?
- ☞ Fragen und Hinweise aus dem 2. Bürgerforum zum künftigen Wohnungsbau in Markgrafenheide und zur künftigen Bebauung der Ortsmitte:
 - ✓ Wie soll bezahlbarer Wohnraum im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes Markgrafenheide erreicht werden?
 - ✓ In der Rahmenplanfortschreibung soll als Zielsetzung verankert werden, dass 3- bis 4-Raum-Wohnungen errichtet werden sollen, die bezahlbar sind und für Familien zur Verfügung gestellt werden können.
 - ✓ Gibt es im aktuellen Bebauungsplan „Ortszentrum Markgrafenheide“ Regelungen zu Art und Umfang des Wohnungsbaus?
 - ✓ Wie kann künftig der Wohnstraßencharakter der Albin-Köbis-Straße erhalten bleiben, wenn eine derart massive Neubebauung der Ortsmitte angestrebt wird?
 - ✓ Der Bebauungsplanentwurf stellt – so Anwohner der Albin-Köbis-Straße – nicht alle vorhandenen Großbäume dar.

- ☞ Erörterung und vorläufige Klärung der Fragen und Hinweise aus den Foren:
- ⇒ Die Frage des familienorientierten, preisgünstigen und sozialgebundenen Wohnraum für Markgrafenhede muss im Zuge der Rahmenplanfortschreibung insbesondere mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft WIRO und der lokalen Wohnungswirtschaft, vor allem mit den Wohnungsbaugenossenschaften erörtert werden.
 - ⇒ Die der Rahmenplanfortschreibung zugrunde gelegten Leitziele im Bereich „Wohnen“ müssen mit der Wohnungswirtschaft kurzfristig vor dem Hintergrund der in der Erstellung befindlichen Wohnungsbedarfsprognose für die Hansestadt und im Lichte der vorliegenden Wohnungsbaustudie zum „Küstennahen Wohnen“ sowie den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Hansestadt diskutiert und abschließend festgelegt werden. Insofern sind die gemeinsam entwickelten Leitziele u.a. für das Handlungsfeld I „Wohnungs- und Städtebau & Gestaltung“ zunächst als Entwurf zu verstehen, die letztendlich von der Politik zu beschließen sind.
 - ⇒ Im aktuellen Bebauungsplanentwurf „Ortszentrum Markgrafenhede“ sind in einem Teil des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ und in einem anderen Teil „Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Es wurden keine weiteren Festlegungen über Art und Umfang des hier zu errichtenden Wohnungsbau getroffen. Lediglich zum Aspekt „Beherbergungsgewerbe“ bzw. der Möglichkeit Ferienwohnungen hier einzurichten, wurden Aussagen getroffen. Nur für den Teil des Gebietes zur Warnemünder Straße sind „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und somit Ferienwohnungen genehmigungsfähig.
 - ⇒ Die Auslegung des B-Plan-Entwurfes dauert insgesamt 4 Wochen und erfolgt ab dem 18. August und geht bis zum 15. September. In dieser Zeit haben alle Einwohnerinnen und Einwohner die Möglichkeit, Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken einzureichen. Neben der Auslegung im Ortsamt Nord-West (Albrecht-Tischbein-Straße 48, Klenow Tor) wird angestrebt, ein Exemplar des B-Plan-Entwurfes in Markgrafenhede auszulegen. Insofern sind alle Einwohnerinnen und Einwohner sowie Interessierte aufgerufen, sich hier ausreichend zu informieren und sich ggf. einzubringen.
 - ⇒ Im Zusammenhang mit der künftigen Bebauung des Ortszentrums besteht das ausdrückliche Ziel, den östlich anschließenden Teil der Albin-Köbis-Straße als Wohngebiet zu stabilisieren und somit auch den Charakter der Albin-Köbis-Straße als Wohnstraßen zu erhalten. Dafür ist u.a. auch vorgesehen, die Albin-Köbis-Straße vornehmlich für Anwohner, Fußgänger und Radfahrer zu gestalten, d.h. einen Fußweg anzulegen, weniger Stellflächen in den Straßenraum zu legen bzw. den Anteil von Pkw-Stellflächen im Straßenraum zu Gunsten von Aufenthaltsqualität zu minimieren. Für den gesamten Abschnitt der Albin-Köbis-Straße soll ein integriertes Freiraumkonzept entwickelt werden, das die Belange von Anwohnern, öffentliche Freiraumqualität, Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen als auch die künftigen Wegebeziehung und -führungen berücksichtigt.
 - ⇒ Der Hinweis zu den Bäumen im B-Plan-Entwurf wird an das Grünamt weitergeleitet.

Zum Aspekt „Ortsbild und Ortsstruktur“

- ☞ Zunächst die Ergebnisse und Anforderungen aus der Bilanzierung zur Ausgangssituation und der Diskussion aus dem 1. Bürgerforum:
 - ✓ Das Erscheinungsbild und Gestaltqualität der Neubauten als auch der Bestandsgebäude sind für den Gesamteindruck von Markgrafenheide ganz wichtig. Insofern sollte deutlich mehr als bisher auf das ortsverträgliche und attraktive Erscheinungsbild der vor allem neuen Gebäude geachtet werden.
 - ✓ Wenn die Einwohnerzahl wieder steigen wird und neuer Wohnraum für Familien und junge Menschen in Markgrafenheide oder Hohe Düne geben soll, dann stellt sich die Frage: Wo und an welchen Standorten? Wie soll dieser Neubau aussehen? Welche Gebäudehöhe, welche Bebauungsdichte und welche Gestaltungsanforderungen soll der Neubau haben?
 - ✓ Wenn die Anzahl an Wohnungen und damit die Einwohneranzahl in Markgrafenheide steigen wird, muss sich die Ortsentwicklung mit Infrastruktur und Angeboten darauf einstellen. Wie geht es dann weiter mit den alten Gebäuden, wie zum Beispiel die „alte Turnhalle“ oder das alte Heidehaus?
 - ✓ Welcher Ortscharakter von Markgrafenheide ist Maßstab für die weitere Ortsentwicklung? Gehören grundsätzlich die Kleingartenanlagen zum etablierten Ortsbild von Markgrafenheide dazu?
- ☞ Fragen und Hinweise aus dem 2. Bürgerforum zum künftigen Ortsbild und zum Ortscharakter von Markgrafenheide:
 - ✓ 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. Es sollte vor allem bei den Neubauten wieder Klinker verwendet werden sowie möglichst auf Flachdächer verzichtet werden
 - ✓ Welche Flächen werden in Markgrafenheide und Hohe Düne als Wohnbaupotenzialen einbezogen? Wie wird es mit den WIRO-Wohnungsbeständen in der Albin-Köbis-Straße weitergehen?
- ☞ Erörterung und vorläufige Klärung der Fragen und Hinweise aus den Foren:
 - ⇒ Ein zentrales Ziel der künftigen Ortsentwicklung von Markgrafenheide wird sein, eine zusammenhängende und ortsbildtypische Gesamtplanung, die vor allem den gesamten Ortskern von Markgrafenheide betrifft, zu entwickeln und die inhaltliche und räumliche Rahmensetzung dafür zu setzen. Das betrifft sowohl eine abgestimmte und aufeinander bezogene Planung für den Bereich des Ortszentrums mit den westlich als

auch östlich angrenzenden Bereichen der Albin-Köbis-Straße sowie mit dem Bereich nördlich der Warnemünder Straße, vor allem im Platzbereich vor dem Heidekonsum.

- ⇒ Die Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung kann keine detaillierten Gestaltungsvorgaben für künftige Bauvorhaben formulieren, da dafür andere Planungsinstrumente eingesetzt werden müssten. Hingegen wird die Rahmenplanfortschreibung die Zielsetzung, das „Erhalt des charakteristische Ortsbildes von Markgrafenhöhe“ als grundsätzliche Leitlinie formulieren und sie grob umreißen, welche wesentlichen Elemente damit verbunden sind.
- ⇒ Die den Ortskern von Markgrafenhöhe umschließenden Kleingartenanlagen gehören als fester Bestandteil zum Ortsbild und sind als ein ortstypischer Bestandteil weiterzuentwickeln.
- ⇒ Zu den Wohnungsbaupotenzialen in Markgrafenhöhe zählen derzeit neben kleineren Einzelgrundstücken (u.a. an der Warnemünder Straße) vor allem die Flächen im Ortszentrum, für die derzeit der B-Plan erarbeitet wird, sowie die Flächen der WIRO im Bereich der Albin-Köbis-Straße. Zu den Potenzialflächen in Markgrafenhöhe gehört ebenfalls die Fläche des ehemaligen Sportplatzes hinter der Feuerwehrrache an der Warnemünder Straße. Im Ortsteil Hohe Düne wird neben einzelnen kleineren Grundstücken im Bereich Tonnenhof vor allem die zusammenhängende Fläche zwischen Hohe Düne-Nord und Tonnenhof als Fläche für einen zusammenhängenden Wohnungsneubau geprüft.

Zum Aspekt „Verkehr“

- ☛ Nachfolgend die Ergebnisse und Anforderungen aus der Bilanzierung zur Ausgangssituation und der Diskussion aus dem 1. und 2. Bürgerforum zu Fragen des fließenden und ruhenden Verkehrs und des ÖPNV:
 - ✓ Zentrales Problem ist die problematische Parksituation vor allem in den Sommermonaten. Das betrifft den gesamten Abschnitt von Markgrafenhöhe bis Hohe Düne. Wie soll das gelöst werden? Es wird alles zugeparkt? Müssen nicht neue Parkplätze eingerichtet werden?
 - ✓ Die Ortseingänge sollten aufgewertet werden und deutlich machen, dass man sich in geschlossenen Ortschaften befindet. Zudem sollten vor allem in Markgrafenhöhe innerorts Tempo 30-Zonen eingerichtet werden, mehrere und verbesserte Fußgängerüberwege in allen Ortslagen angelegt werden sowie die innerörtlichen Straßenräume verkehrsberuhigter und attraktiver gestaltet werden.
 - ✓ Ein nach wie vor schwerwiegendes Problem, das von der Rahmenplanfortschreibung aufgegriffen werden sollte, ist die kostenpflichtige Fährverbindung zwischen Hohe Düne und Warnemünde. Warum müssen Bewohner auf beiden Seiten der Warnow, die auf diese Verbindung angewiesen sind, vor allem die östlich wohnende Bevölkerung, für diese kurze Strecke überhaupt oder so hohe Fahrtkosten bezahlen?

- ✓ Auch das Thema „Schülerverkehr“ und dessen verbesserte Anbindung an die Schulstandorte u.a. in Rövershagen durch den ÖPNV sollte durch die Rahmenplanfortschreibung aufgegriffen werden. Die Ortsteile vor allem Hohe Düne und Markgrafenhöhe müssen eine verbesserte Schulanbindung erhalten.

☞ Erörterung und vorläufige Klärung der Fragen und Hinweise aus den Foren:

- ⇒ Das Thema der Verbesserung der Parkraumsituation vor allem in dem Abschnitt von Markgrafenhöhe bis einschließlich Hohe Düne soll insgesamt und zusammenhängend angegangen werden. Dies betrifft sowohl die innerörtlichen Parkraumkapazitäten vor dem Hintergrund der steigenden Besucherzahlen, der steigenden Wohnraumkapazitäten und Einwohnerzahlen als auch die Vermeidung des „wildes Parkens“, der Parksuchverkehre und des „Zuparkens“ der innerörtlichen Straßenräume.
- ⇒ Der Rahmenplanfortschreibung wird diese Gesamtproblematik aufgreifen, gemeinsam von Bewohnern und Verwaltung getragene Entwicklungsziele festlegen sowie abgestimmte Lösungswege für diese Problematik als Maßnahmen oder Projekte aufzeigen.
- ⇒ Eine Maßnahme in diesem Zusammenhang wird sicherlich die Forderung nach einem zusammenhängenden Parkraumkonzept für die Rostocker Heide sein, das die Parkraumkapazitäten und den perspektivischen Bedarf in Anbetracht von Umweltverträglichkeit und der Wohn- und Lebensqualitäten vor Ort einerseits abgleicht und andererseits konkrete Projekte aufzeigt, die Kapazitäten zu begrenzen und gleichzeitig die Anbindung und Erreichbarkeit für Touristen und Tagesgäste zu gewährleisten.
- ⇒ Die verkehrstechnische und gestalterische Aufwertung und Kenntlichmachung der Ortseingänge aller Ortsteile wird eine Zielsetzung der Rahmenplanfortschreibung sein. Vor allem die Ortseingänge von Markgrafenhöhe und Hohe Düne sowie die anschließenden Ortsdurchfahrten sollten gestalterisch und verkehrstechnisch eine Verkehrsberuhigung und eine Verdeutlichung der Vorrangigkeit von Fußgänger und Radfahrer erfahren, u.a. durch beispielsweise Umfahrten, Fußgängerquerungen, Verkehrsinseln, Freiraumgestaltung etc.
- ⇒ Die Rahmenplanfortschreibung wird die Forderung nach einer verbilligten oder kostenlosen Fährverbindung zwischen Hohe Düne und Warnemünde vor allem für die Einwohner der Rostocker Heide als Leitziel aufgreifen. Die Umsetzung dieses Leitziels kann nur auf politischer Ebene mit der Hansestadt Rostock und dem Land geklärt werden.
- ⇒ Bereits der vorherige Rahmenplan für Markgrafenhöhe hat das Problem der mangelhaften Anbindung vor allem der Ortslage Markgrafenhöhe an die Schulstandorte durch den ÖPNV hervorgehoben und eine Verbesserung der Abstimmung und Koordinierung mit dem Verkehrsverbund Warnow (VVW) sowie mit der RSAG gewünscht. Vor dem Hintergrund der angestrebten Standortverbesserung im Sinne einer familienfreundlichen Ortsentwicklung ist diese Forderung nach wie vor aktuell und wird als

Leitziel in die Rahmenplanfortschreibung verankert. Gespräche diesbezüglich werden durch den Ortsbeirat und im Rahmen der 2. Fortschreibung geführt.

Zum Aspekt „**Tourismus**“

- ☞ Nachfolgend die Ergebnisse und Anforderungen aus der Bilanzierung und zur Ausgangssituation und der Diskussion aus dem 1. und 2. Bürgerforum zu Fragen der Tourismusentwicklung:
 - ✓ Was wird unter dem Ziel der weiteren Qualifizierung der touristischen Angebote verstanden und was soll in diesem Zusammenhang für Markgrafenhöhe angestrebt werden?
 - ✓ Ist ein B-Plan-Strand für den Strandabschnitt in Markgrafenhöhe erforderlich?

- ☞ Erörterung und vorläufige Klärung der Fragen und Hinweise aus den Foren:
 - ⇒ Mit der weiteren Qualifizierung der touristischen Angebote in Markgrafenhöhe sind vor allem die qualitative Verbesserung der touristischen Infrastruktur und die verbesserte Verzahnung der touristischen Bereiche innerhalb Ortsbereiche verbunden. Das heißt u.a. verbesserte innerörtliche Wegebeziehungen, verbesserte Aufenthalts-, Gestaltungs- und Nutzungsqualität von Plätzen, Freiräumen, barrierearme Strandzugänge, ausreichende und attraktive Toiletteninfrastruktur, ausreichende und angemessene Papier- und Abfallbehälter, vermehrte Aufstellung von Bänken bzw. Verweilmöglichkeiten an Wegeführungen und attraktiven Standorten u.a. in Markgrafenhöhe und Hohe Düne.
 - ⇒ Auch die Parkplatzsituationen an den Ortseingängen von Markgrafenhöhe sind ebenfalls im Sinne der touristischen Attraktivitätssteigerung zu verbessern. Zum einen bedarf der westliche Parkplatz an der „Stubbenwiese“ einer verbesserten Gebäudesituation in Form einer zusammenhängenden, attraktiven Gesamtlösung sowie einer gestalterischen, freiraumbezogenen Aufwertung der Parkplatzsituation insgesamt.
 - ⇒ Der am östlichen Ortseingang östlich der Brücke gelegene Parkplatz, der in der Zuständigkeit des Fortsamtes liegt, sollte eine Verringerung der Anzahl von Parkplätzen zu Gunsten einer gestalterischen Freiraumplanung mit einem Waldspielplatz am „Borwin“ erfahren. Die hier wegfallenden Stellplätze könnten auf dem nahegelegenen Parkplatz am Budentannenweg eingeordnet werden.
 - ⇒ Eine weitere Qualifizierung der touristischen Infrastruktur ist die verbesserte Anbindung der Rostocker Heide durch die Einordnung einer DB-Haltestelle für den Nahverkehr in Wiethagen, die von Fahrradtouristen, Tagesausflügler und Feriengästen genutzt werden kann.
 - ⇒ Unter Bezugnahme des Tourismuskonzeptes der Hansestadt Rostock 2022 soll sich das Übernachtungsangebot weiter qualifizieren und begrenzt erweitern mit Angeboten im Bereich Wellness und Gesundheit.

- ⇒ Ein weiterer wichtiger Aspekt der weiteren Qualifizierung der touristischen Angebotsstruktur ist eine verbesserte und mit dem Seebad Warnemünde gemeinsame Außen-darstellung, in dem zusammenhängend die touristischen Angebote an der Küste mit den gemeinsamen aber auch unterschiedlichen Schwerpunkten dargestellt werden.
- ⇒ Die Aufstellung eines B-Plan-Strand für Qualitätssicherung, Planungssicherheit für kleinteilige Bauten, etc. ist aus gegenwärtiger Sicht für Markgrafenhede nicht erforderlich.

Abb. 9: Aufgaben und Schwerpunktbereiche in den übrigen Ortsteilen der Rostocker Heide

Ortsteil Hinrichshagen



Ortsteil Torfbrücke



Ortsteil Wiethagen



Ortsteil Hohe Düne



IV. Leitziele als Grundlage der künftigen Ortsentwicklung

Die nachfolgend dargestellten und den einzelnen Handlungsfelder zugeordneten Leitziele sind als vorläufig zu verstehen und sind Ergebnis der Diskussion in den beiden Bürgerforen als auch Ergebnis der vorläufigen Abstimmung mit den eingebundenen Fachämtern.

Handlungsfeld I: „Wohnungs- und Städtebau & Gestaltung“

1.1 Zusammenhängende und aufwertende Planung, Entwicklung und Gestaltung des Ortskerns von Markgrafenhöhe

1.1.1 Einbindung und Zusammenführung der derzeitigen Einzelmaßnahmen,-planungen und Entwicklungen in ein zusammenhängendes Entwicklungskonzept für den gesamten Ortskern mit:

- Ortsteilzentrumsplanung
- WIRO-Wohnungsbaustandort Albin-Köbis-Straße
- die Fläche des Nahversorgers NETTO,
- der Platzbereich mit Rondel vor dem Heidekonsum/ Waldweg,
- die östlich, südlich und westlich an den Ortskern angrenzenden Kleingartenanlagen und -einzelparzellen (KGA „Markgrafenhöhe Am Radelsee“, „Erlengrund“ und „MGH-West“),
- neue Wegeführungen und Straßenquerungen,
- wohnumfeldfreundliche Neugestaltung des gesamten Abschnittes der Albin-Köbis-Straße sowie
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs

1.1.2 Gestalterische Aufwertung des Ortskern mit attraktiven Frei- und Platzflächen mit Aufenthaltsqualitäten, Kenntlichmachung der Fußgängerfreundlichkeit im Straßenraum, Belag-/ Farbwechsel der Straßeneinmündungsbereichen, Gestaltung des Straßenmobiliars, einschließlich der Bushaltestellen

1.2 Ortsverträgliche und integrierte Entwicklung der Potenzialflächen in Markgrafenhöhe und Hohe Düne

1.2.1 Als Wohnungsbaupotenziale gelten neben Einzelvorhaben derzeit:

- die „Ortsteilzentrumsplanung Markgrafenhöhe“,
- der Ersatzwohnungsneubau (Bestandsabriss und Neubau) der WIRO in der Albin-Köbis-Straße sowie
- die Potenzialfläche im Übergangsbereich zwischen Hohe Düne-Nord und Tonnenhof am Oberlotse-Voß-Weg.

- 1.2.2 Errichtung differenzierten Wohnungsneubau in Markgrafenheide und Hohe Düne, d.h.
- Miet- und genossenschaftlichen Wohnungsbau für niedrige und mittlere Einkommenschichten,
 - Wohnungsbau für Familien,
 - für generationsübergreifendes Wohnen,
 - Eigentumswohnungen jedoch keine Ferienwohnungen.
- 1.2.3 Der Sportplatzbereich nördlich der Freiwilligen Feuerwehr an der Warnemünder Straße in Markgrafenheide

1.3 Erhalt und Stärkung des charakteristischen Ortsbildes von Markgrafenheide

- 1.3.1 Ortsverträgliche, angemessene und begrenzte Neubebauung
- 1.3.2 Berücksichtigung ortstypischer Gebäudehöhen und städtebaulicher Dichten
- 1.3.3 Berücksichtigung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen sowie Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung
- 1.3.4 Einbindung und Einbeziehung überkommener, verwilderter Freiflächen und Grundstücke in die Ortsentwicklung, (z.B. ehemalige Turnhalle in Markgrafenheide, zentral gelegene Grundstücke an der Warnemünder Straße, etc.)

1.4 Erhalt und Stärkung der Sozialstruktur

- 1.4.1 Beförderung von Wohnen und wohnortnahes Arbeiten durch Einordnung wohnverträglichem Gewerbe
- 1.4.2 Stärkung eines ausgewogenen Mischungsverhältnisses von Miet- und Eigentumsmaßnahmen für alle Zielgruppen zum Erhalt und Stabilisierung der Sozialstruktur

1.5 Förderung und Ausbau der Standortqualität für Familien und ältere Menschen

- 1.5.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in Markgrafenheide und Hohe Düne
- 1.5.2 Verbesserung der Ausstattung mit Serviceangeboten für Senioren, vor allem auch am Standort Hohe Düne
- 1.5.3 Erweiterung des Kita-Platzangebotes am Standort der „Kita-Dünennest“
- 1.5.4 Quantitative und qualitative Verbesserung von kinder- und jugendgerechten Angeboten in Markgrafenheide und Hohe Düne

1.6 Gestaltung des vorhandenen und neuen Wohnumfeldes mit Aufenthalts- und Nutzungsfunktionen

- 1.6.1 Gestaltung und Verschönerung vor allem der zentralen Grün-, Frei- und Platzflächen in den Ortsteilen
- 1.6.2 Schaffung zusammenhängender, innerörtlicher Wegesysteme mit Herrichtung bestehender sowie Anlage neuer Wegeführungen vor allem in Markgrafenheide und Hohe Düne
- 1.6.3 Schaffung von Sitzmöglichkeiten an Wegeführungen, Frei- und Platzflächen, einschließlich von begehbaren Deich- und Flutanlagen
- 1.6.4 Anlage neuer Spiel- und Bewegungsplätze für verschiedene Altersgruppen in Markgrafenheide und Erneuerung und Modernisierung der vorhandenen Spiel- und Bewegungsflächen in Hohe Düne

1.7 Gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortseingänge von Markgrafenheide sowie Kenntlichmachung des innerörtlichen Straßenraumes durch gestalterische und fußgängerbetonte Elemente

- 1.7.1 Kenntlichmachung der östlichen Ortseingangssituation ab Bushaltestelle „Schulzenwiese“, z.B. durch Anlage einer Mittelinsel als Querungshilfe, mit einer zusammenhängenden gestalterischen und funktionalen Situationsverbesserung im Bereich „Utspann“, Brücke und Budentannenweg
- 1.7.2 Zusammenhängende gestalterische und funktionale Neugestaltung des westlichen Eingangsbereiches im Bereich Stubbenwiese, einschließlich verbesserte Parkplatzerschließung, Neugestaltung der Parkplatzbebauung und -fläche, Anlage einer Mittelinsel als Querungshilfe, etc.
- 1.7.3 Kenntlichmachung des innerörtlichen Straßenraumes entlang der Warnemünder Straße und des innerörtlichen Platzbereiches durch gestalterische und funktionale Maßnahmen zur Betonung des innerörtlichen Charakters mit Fußgänger- und Radfahrerpriorität.

1.8 Satzungsmäßige Festlegung des Innenbereiches des Ortsteils Markgrafenheide und ggf. weiterer Ortsteile im Stadtbereich Rostocker Heide

Handlungsfeld II: „Nachhaltige Entwicklung der Ortsteile unter besonderer Beachtung des Natur- und Umweltschutzes“

2.1 Einbeziehung und Umsetzung konkreter Maßnahmen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutz im Rahmen der Ortsteilentwicklungen

2.2 Umwelt- und naturverträgliche Erweiterung der schonenden Erlebbarkeit der Naturpotenziale der Rostocker Heide

- 2.2.1 Einrichtung eines die Rostocker Heide querenden Natur-Lehrpfades zwischen Strand und Wiethagen
- 2.2.2 Kontrollierte Zugänglichmachung der Hochwasserschutzanlage in Markgrafenheide als südlicher Erlebnis- und Panoramaweg

Handlungsfeld III: „Rollender und ruhender Verkehr, Fußgänger und Radfahrer, ÖPNV und Schülerverkehr“

3.1 Veränderung des Leitbildcharakters von „Durchfahrtsorten“ in den Ortsteilen durch Maßnahmen der innerörtlichen Verkehrsberuhigung, durch Verbesserung der Fußgänger- und Radfahrersituationen und durch Straßenraum- und Platzgestaltungen

- 3.1.1 Erstellung eines verkehrlichen Rahmenkonzeptes unter Berücksichtigung aller vorhandenen und geplanten Nutzungen für Markgrafenheide mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, der Straßenraumgestaltung (vgl. Ziel: 1.7) und mit verbesserten und vermehrten innerörtlichen Querungshilfen entlang der Warnemünder Straße für Fußgänger und Radfahrer
- 3.1.2 Erstellung eines verkehrlichen Rahmenkonzeptes unter Berücksichtigung aller vorhandenen und geplanten Nutzungen für Hinrichshagen mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung (vgl. Ziel: 1.7) und mit verbesserten und vermehrten innerörtlichen Querungshilfen entlang der Graal-Müritzer Straße, einschließlich einer verbesserten Fußwegeführungen und von verbesserten Aufstellungsflächen für Fußgänger und Radfahrer an den Ampeln im Kreuzungsbereich der Markgrafenheider Straße

3.2 Zusammenhängende und ortsteilübergreifende Parkraumentwicklung mit der Maßgabe von standortverträglichen, innerörtlichen Parkraumsituationen, von begrenzten touristisch genutzten Parkplatzkapazitäten und einem modernen Parkraummanagement bei Großveranstaltungen

- 3.2.1 Verringerung der Pkw-Stellplatzdichte im öffentlichen Straßenraum der Albin-Köbis-Straße durch quartiersbezogene Sammelstellplätze und durch Förderung kombinierter Stellplatzanlagen
- 3.2.2 Erstellung eines übergreifenden Parkraumkonzeptes unter Berücksichtigung aller geplanten und geplanten Nutzungen zwischen Hohe Düne und Hinrichshagen, einschließlich Parkraumanalyse, Parkraumbedarf und Maßnahmen eines Parkraummanagements bei Großveranstaltungen wie z.B. Shuttle-Bus-System, Parkleitsystem

- 3.3 **Verbesserung der Anbindung des Schulstandortes Rövershagen durch den ÖPNV**
- 3.4 **Aufwertung der ÖPNV-Haltstellen in den Ortsteilen durch attraktivere Gestaltung, verbesserte Ausstattung und eines verbesserten Umfeldes**
- 3.5 **Verbesserung der Erreichbarkeit der Rostocker Heide vor allem für Besucher**
 - 3.5.1 Einrichtung eines DB-Haltepunktes in Wiethagen

Handlungsfeld IV: „Tourismusentwicklung im Stadtteil Rostocker Heide“

- 4.1 **Qualifizierung und begrenzter Ausbau der touristischen Angebote in Markgrafenheide im Sinne des Tourismuskonzeptes 2022 der Hansestadt Rostock**
 - 4.1.1 Begrenzte und qualifizierte Erweiterung der Übernachtungsangebote in Markgrafenheide (u.a. Camping, Fahrradhotel)
 - 4.1.2 Keine weiteren Ferienwohnungen im Ortskern von Markgrafenheide
 - 4.1.3 Begrenzte und qualifizierte Erweiterung der Angebote im Wellness- und Gesundheitsbereich vor allem auch als „Schlechtwetterangebote“
- 4.2 **Qualifizierung und verbesserte Gestaltung der touristischen Infrastruktur in Markgrafenheide im Sinne des Tourismuskonzeptes 2022 der Hansestadt Rostock**
 - 4.2.1 Verbesserung der Gebäudelösung mit vorhandenem Kiosk, behindertengerechten Toiletten und Gestaltung der Außenanlagen am Parkplatz Stubbenwiese, einschließlich Fassadengestaltung des vorhandenen „Umspanngebäudes“
 - 4.2.2 Ausbau und Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen den östlichen Tourismusbereichen (Campingplatz Baltic Freizeit und Strand-Ressort) und dem Ortszentrum
 - 4.2.3 Ausbau der Sitzgelegenheiten an Wegeführungen mit besonderem Ausblick (u.a. auf der Hochwasserschutzanlage zwischen Fähre und Tonnenhof)
 - 4.2.4 Anlage eines Erlebnis- und Panoramaweges auf der südlich des Ortszentrums verlaufende Hochwasserschutzanlage in Markgrafenheide
 - 4.2.5 Gestalterische und funktionale Erneuerung der bestehenden Toilettenanlage im Ortszentrum von Markgrafenheide

V. Ausblick zum weiteren Verfahren

- ▶ Ab **September** 2017 soll der Entwurf der vorliegenden Leitbild- und Zieldiskussion abschließend behandelt werden, um daran anschließend den sich auf die Leitziele sich beziehenden Handlungs- und Maßnahmenkatalog mit den einzelnen Projekten und Maßnahmen zu entwickeln und abzustimmen.
- ▶ Für das weitere Abstimmungsverfahren ist vorgesehen, dass im **September und Oktober** weitere Fachgespräche mit Ämtern, Institutionen und Einrichtungen aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Tourismus, Verkehr und Infrastruktur geführt werden.
- ▶ Im **November** wird der Entwurf der 2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung samt Handlungs- und Maßnahmenkonzept in einer 3. Ämterrunde sowie im Rahmen eines 3. Bürgerforums vorgestellt und diskutiert. Anschließend soll der Entwurf der Rahmenplanfortschreibung im Ortsbeirat diskutiert werden, so dass die redaktionelle Fertigstellung erfolgen kann.
- ▶ **Im Dezember** wird der Entwurf der Rahmenplanfortschreibung fertiggestellt. Daran anschließend wird die Rahmenplanfortschreibung zur Beschlussfassung in die Rostocker Bürgerschaft eingebracht.