



ISEK 2023

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass, Rahmenbedingungen, Aufgabe und Zielstellung	5
1.2	Methodik.....	5
1.3	Beteiligungsprozesse und Öffentlichkeitsarbeit.....	7
2	Bestandsanalyse und Bewertung	8
2.1	Lage im Raum	8
2.2	Vorhandene Planungen	10
2.2.1	Übergeordnete Planungen	10
2.2.2	Örtliche Fachplanungen	15
2.3	Stadträumliche Gliederung und Flächennutzung	15
2.3.1	Entwicklungsphasen der Stadtentwicklung	15
2.4	Bevölkerungsentwicklung.....	18
2.4.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung.....	18
2.4.2	Bevölkerungsprognose.....	26
2.4.3	Kleinräumige Gliederung.....	27
2.4.4	Flächennutzung gemäß ALKIS	28
2.4.5	Flächennutzungsplan	29
2.4.6	Bebauungspläne.....	29
2.5	Städtebau und Wohnen	30
2.5.1	Stadtgestalt und Baukultur	30
2.5.2	Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand und Wohnungsnachfrage	31
2.5.3	Soziale und räumliche Segregation	45
2.5.4	Wohnbaupotenziale.....	47
2.6	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung.....	48
2.6.1	Wirtschaftsstruktur	48
2.6.2	Einzelhandelsentwicklung	50
2.6.3	Gewerbeflächenentwicklung	51
2.6.4	Erwerbstätigkeit, Arbeitslosigkeit und Arbeitsmarktentwicklung	52
2.6.5	Kaufkraftentwicklung	59
2.7	Infrastrukturversorgung	60
2.7.1	Verkehrliche Infrastruktur, Mobilität.....	60
2.7.2	Soziale Infrastruktur	64
2.7.3	Touristische und Kulturelle Infrastruktur.....	71
2.7.4	Technische Infrastruktur, Digitalisierung	74
2.7.5	Grün- und Freiraumstruktur.....	78
2.7.6	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	83
3	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse	85
3.1	Stadtteil Altstadt.....	85
3.2	Stadtteil Bauhof	94
3.3	Stadtteil Dettmannsdorf.....	99
3.4	Stadtteil Distelberg	105

3.5	Stadtteil Glasewitzer Burg	111
3.6	Stadtteil Goldberger Viertel.....	115
3.7	Stadtteil Heidberg	120
3.8	Stadtteil Magdalenenlust	125
3.9	Stadtteil Nord-West	130
3.10	Stadtteil Plauer Viertel	136
3.11	Stadtteil Rostocker Viertel.....	141
3.12	Stadtteil Rövertannen	145
3.13	Stadtteil Schöninsel.....	151
3.14	Stadtteil Schweriner Viertel.....	154
3.15	Stadtteil Südstadt	161
3.16	Stadtteil Weststadt	167
3.17	Ortsteil Klueß.....	173
3.18	Ortsteil Neu Strenz.....	178
3.19	Ortsteil Primerburg	182
3.20	Ortsteil Suckow.....	185
3.21	Gesamtstadt	189
4	Leitbild	192
4.1	Strategische Entwicklungsziele	192
4.2	Handlungsfelder.....	192
4.3	Handlungsziele.....	193
4.4	Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung	194
5	Umsetzungskonzept.....	199
5.1	Kosten und - und Finanzierungskonzept.....	199
5.2	Organisationskonzept	203
5.3	Monitoring Stadtentwicklung und Erfolgskontrolle	203
6	Planteil (zeichnerische Darstellungen).....	205
6.1	Gesamtstadt	205
6.1.1	Analyse und Darstellung des Bestandes	205
6.1.2	Darstellung der Stadtteile	211
6.1.3	Städtisches Gesamtkonzept mit Schwerpunktgebieten	212
6.2	Schwerpunktgebiete	213
6.2.1	Analyse und Darstellung des Bestandes	213
6.2.2	Darstellung der Maßnahmen nach Prioritäten und Zeitrahmen	215
7	Anlagen	216
7.1	Abgeschlossene Bebauungsplanverfahren und deren Auslastung	216
7.2	Übersicht Wohnungsbestand/-leerstand/-rückbau	220
7.3	Veränderungen der Gebietstypen ISEK 2015 zu ISEK 2023 als Auflistung	221
7.4	Leitbild ISEK 2015.....	231
8	Abbildungsverzeichnis	234
9	Tabellenverzeichnis	238

10	Quellenangaben	243
-----------	-----------------------------	------------

1 Einleitung

1.1 Anlass, Rahmenbedingungen, Aufgabe und Zielstellung

Seit 2002 verfügt die Barlachstadt Güstrow über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und damit über eine räumlich integrierte, akteurs- und ressortübergreifende Strategie für die Herausforderungen der künftigen Stadtentwicklung.

Was ist ein ISEK?

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist eine fachübergreifende Gesamtstrategie der Kommune für ihre zukünftige Entwicklung und Gestaltung. In Mecklenburg-Vorpommern setzt sich das ISEK inhaltlich mit der Gesamtstadt als auch mit ihren Teilräumen (Stadtteile, Schwerpunkt- und Fördergebiete) auseinander.

Warum braucht Güstrow ein ISEK?

Güstrow unterliegt demografischen und gesamtgesellschaftlichen Veränderungen. Daraus ergeben sich vielschichtige Aufgaben, um sich flexibel an die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen anzupassen. Ein zukunftsorientiertes, fachübergreifendes, strategisches Gesamtkonzept wie das ISEK hilft dabei.

Das ISEK untersucht die vielen unterschiedlichen Themen der Stadtentwicklung wie Wohnen, Bildung, soziale Vielfalt und soziale Infrastruktur, Stadtgrün, Sport, Kultur und Tourismus, Wirtschaft, Digitalisierung, Mobilität, Klimaschutz und Klimaanpassung.

Stärken und Schwächen der Gesamtstadt und ihrer Stadtteile werden herausgearbeitet, um daraus Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu formulieren.

Das ISEK dient als langfristiger Orientierungsrahmen und ist eine wesentliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Das ISEK ist außerdem eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich Güstrow um Fördergelder verschiedener Förderprogramme des Landes, des Bundes und der EU bewerben kann, mithilfe derer die im ISEK formulierten Handlungsfelder bearbeitet und die gesetzten Ziele erreicht werden sollen.

Was wurde aus dem ISEK 2002?

Die Barlachstadt Güstrow selbst und die an sie gestellten Herausforderungen verändern sich kontinuierlich und deshalb muss auch das ISEK regelmäßig überprüft, aktualisiert und fortgeschrieben werden.

Das erste ISEK wurde 2002 erstellt, als Güstrow aufgrund der Abwanderung vieler Einwohner den höchsten Wohnungsleerstand zu verzeichnen hatte.

2005 wurde das ISEK bereits das erste Mal fortgeschrieben. Die ergriffenen Maßnahmen hatten bis dahin zwar schon positive Effekte erzielt, aber nicht in allen Stadtteilen gleichermaßen.

2015 erfolgte die 2. Fortschreibung des ISEK. Während der Schwerpunkt 2002 und 2005 auf der Betrachtung demografischer, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte lag, wurde mit dem ISEK 2015 erstmals eine gesamtstädtische Betrachtung mit ganzheitlichem Ansatz unter Betrachtung aller Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorgenommen.

Das beschlossene ISEK 2015 ist unter <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek> einsehbar.

Die 3. Fortschreibung ist erforderlich, weil anlässlich der veränderten Herausforderungen sich einige neue Handlungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Stadtplanung ergeben und somit eine Neubewertung durchgeführt werden muss. Neue Themen sind z.B. soziale Segregation (sozialräumliche Konzentration bestimmter sozialer Gruppen in einem Stadtgebiet) sowie Klimaschutz und die Klimaanpassung.

1.2 Methodik

Die 3. Fortschreibung des ISEKs der Barlachstadt Güstrow (ISEK 2023) beruht auf einer Überprüfung der 2. Fortschreibung (ISEK 2015) auf Aktualität und nimmt eine Neubewertung von Problemlagen vor.

Das neue ISEK 2023 wiederholt nicht, was im ISEK 2015 bereits gestanden und weiterhin seine Gültigkeit hat, sondern ergänzt Textpassagen, wo es notwendig wird. Aktuelle und neu hinzugekommene Schwerpunkte werden ausführlich untersucht und dargestellt. Vorhandene Fachplanungen und Konzepte werden in der ISEK-Fortschreibung berücksichtigt. Die betroffenen Fachämter der Barlachstadt Güstrow, die Stadtwerke Güstrow GmbH mit dem Städtischen Abwasserbetrieb, die Wohnungsunternehmen und soziale Träger wurden beteiligt.

Im Rahmen der 3. ISEK-Fortschreibung erfolgen eine gesamtstädtische wie auch teilräumliche Betrachtungen auf Stadtteilebene. Die Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, das Sanierungsgebiet Altstadt bzw. das Stadtumbaugebiet Weststadt werden im Rahmen des Monitorings Stadtentwicklung kontinuierlich detailliert betrachtet, so dass nachfolgend auf eine Darstellung dieser Schwerpunktgebiete verzichtet und auf die jährlichen Monitoringberichte verwiesen wird. Diese sind auf der Internetseite der Barlachstadt Güstrow unter folgendem Link einsehbar: <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek/kleinteiliges-monitoring>. Das Sanierungsgebiet und das Stadtumbaugebiet werden dennoch bei der Analyse der entsprechenden Stadtteile berücksichtigt. In der Anlage wurden die Karten des Wohnungsleerstands 2022 in den o.g. Gebieten zur Information eingefügt (Abbildung 141 und Abbildung 142).

Seit 2020 verwendet die Stadtverwaltung das Geodaten-Informations- und Karten-Programm Geomedia SmartClient Kommunal (Kompetenzteam GIS GmbH Leipzig). Die mit dem ISEK 2015 erfassten Daten und Gebietstypen wurden aus dem alten GIS-Programm übertragen, so dass ein Abgleich mit 2021 möglich ist und Veränderungen aufgezeigt werden können. Das Programm basiert auf der straßen- und hausnummernweisen Erfassung sämtlicher Gebäude mit Adresse im Stadtgebiet mit einer dahinterliegenden Datenbank zu Baustruktur und -substanz, Wohnform und Einwohnerdaten. Dies bildet die Grundlage für das jährliche Monitoring Stadtentwicklung als auch für die 3. Fortschreibung des ISEKs. Mit der Fortschreibung wurden die relevanten Daten auf den Stand vom 31.12.2021 mit dem Basisjahr 2012 aktualisiert.

Nach der Erarbeitung der 2. Fortschreibung des ISEKs wurde eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlichen Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden einer Abwägung unterzogen und in den ISEK-Bericht eingearbeitet. Dieser Arbeitsstand bildet die Grundlage für die 3. Fortschreibung des ISEKs. Darüber hinaus wurde der Berichtstext an die mit dem Anwenderleitfaden 2023 vorgegebene Gliederung angepasst. Der Inhalt der 3. ISEK-Fortschreibung orientiert sich an den Vorgaben, Empfehlungen und Gliederung des neuen ISEK-Anwenderleitfadens des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gebietstypen des ISEK 2023 definieren sich wie folgt:

Konsolidierte Gebiete

Als konsolidierte Gebiete werden Gebiete eingestuft, die keine besondere städtebauliche Wertigkeit besitzen, keine Nutzungskonflikte aufweisen und für die kein wesentlicher Änderungs- oder Entwicklungsbedarf besteht (Status Quo bleibt bestehen).

Erhaltungsgebiete

Als Erhaltungsgebiete werden Gebiete eingestuft, die wegen ihres geschichtlichen und kulturhistorischen Wertes von besonderer Bedeutung sind. In diesen Gebieten gibt es eine Anzahl baulicher Kulturgüter, bei denen erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht, bei denen Defizite für eine dauerhafte Nutzung feststellbar sind und die in ihrem Bestand gefährdet sind.

Die hier vorgeschlagene Einstufung erfordert die förmliche Festlegung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, die für Teilbereiche bereits vorliegt, um zu erreichen, dass die Wohngebiete in ihrem historischen Charakter erhalten und erneuert werden. Möglicherweise ist hier sogar die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes notwendig, um das kulturhistorische Erbe zu bewahren.

Umstrukturierungsgebiete

Als Umstrukturierungsgebiete sind Gebiete eingestuft, für die mittel- bis langfristiger Umstrukturierungs- und Rückbaubedarf für die jeweilige vorhandene Nutzung besteht. Es sind Gebiete mit besonderem Handlungsbedarf.

Revitalisierungsgebiete

Revitalisierungsgebiete sind Gebiete, in denen Brachflächen, häufig verbunden mit Gebäudeleerstand, existieren und deren zukünftige Nutzungen z. T. noch offen und deshalb näher zu untersuchen sind. Zur Sanierung und Entwicklung der Gebiete ist der Einsatz von Fördermitteln zum Abriss von Gebäuden und der dazugehörigen Infrastruktur, zur Beseitigung von Kontaminationen zur Herstellung der Erschließung zur Nachnutzung, zur Pflanzung von Straßenbegleitgrün und Baumreihen und zum Anlegen von Grünflächen und Stadtteilparks notwendig. Es sind Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf.

Im ISEK 2015 gab es für die einzelnen Gebietstypen noch zusätzlich die Kategorie „mit besonderem Handlungsbedarf“. Diese wurden nun für eine klarere Abgrenzung der Gebietstypen gestrichen.

Im ISEK 2015 wurde zudem für ausgewählte Gebiete eine SWOT-Analyse durchgeführt, die jetzt in der 3. Fortschreibung in die SWOT-Analyse der dazugehörigen Stadtteile einfließen. Mit der SWOT-Analyse werden die Stärken (Strength), Schwächen (Weakness), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) im Bestand untersucht.

1.3 Beteiligungsprozesse und Öffentlichkeitsarbeit

Im Zusammenhang mit der 3. Fortschreibung des ISEK wurde ein Beteiligungsprozess durchgeführt, welcher auf eine breite Einbeziehung politischer Akteure, örtlicher Wohnungsunternehmen, Träger von Einrichtungen wie Kitas oder Jugendklubs, Vereine und Verbände der Menschen mit Behinderungen, Sozialverbände, Fachämter der Verwaltung und der Öffentlichkeit abzielte und die Akzeptanz für die Ziele und geplanten Maßnahmen zur Folge hatte. Zur Veröffentlichung wurde die Homepage der Barlachstadt sowie der Stadtanzeiger als Veröffentlichungsblatt der Barlachstadt Güstrow genutzt und somit die Öffentlichkeit informiert.

Die Abgabefassung der 2. Fortschreibung des ISEK wurde am 26.03.2015 politisch beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt. Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, die Ergebnisse in die Abgabefassung eingearbeitet. Diese Fassung bildete die Grundlage für die 3. Fortschreibung des ISEK. Im Rahmen der parallelen Erarbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden sowohl verwaltungsinterne Abstimmungen als auch Abstimmungen mit den Träger öffentlicher Belange zur Zukunft der Barlachstadt Güstrow durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die 3. Fortschreibung des ISEK eingeflossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans fand am 24.09.2020, der Scopingtermin am 18.08.2020 statt.

Die abschließende Beratung der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow über die 3. Fortschreibung des ISEKs sowie die Projektliste ist für den 07.03.2024 geplant.

Über das im Landesraumentwicklungsprogramm M-V verankerte Kooperations- und Abstimmungsgebot in den Stadt-Umland-Räumen und der im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen nachbargemeindlichen Abstimmung im Rahmen der Bauleitplanung (§ 3 BauGB) hinaus, gibt es interkommunale Zusammenarbeit auch auf den einzelnen fachlichen Ebenen. Dies betrifft insbesondere gemeinsame Initiativen im Bereich der Wirtschaft und des Tourismus. Mit den Nachbargemeinden Gutow und Mühl Rosin besteht eine Kooperationsvereinbarung zur Umsetzung der „Erlebnisvielfalt Inselfee“.

Aus der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme Südstadt/Südstadtturnus ist eine regelmäßig tagende Abstimmungsrunde mit folgenden Akteuren entstanden: AWG, WGG, Stadtwerke mit Städtischem Abwasserbetrieb, Vertretern der Fachämter der Stadtverwaltung sowie dem Bürgermeister. Zu konkreten Fragestellungen werden einzelne Träger öffentlicher Belange (z.B. soziale Träger) eingeladen.

Aus der Rahmenplanfortschreibung Altstadt ist die AG Wohnen hervorgegangen, eine Gruppe aus interessierten Bürgern, Architekten, Planern, Vertretern der Wohnungsgesellschaften, dem Sanierungsträger sowie Vertretern der Verwaltung (s. Kap. 2.5.1).

In der Weststadt findet seit 2021 einmal monatlich ein durch das DRK organisiertes Bürgerforum statt, bei welchem Bürger, geladene Akteure und Stadtverwaltung gemeinsam aktuelle Themen und Probleme im Stadtviertel besprechen und gemeinsam Lösungen suchen.

Gewerbetreibende werden über einen quartalsweise erscheinenden Newsletter des Bereichs Wirtschaftsförderung der Stadt über Aktuelles informiert und unregelmäßig zu Unternehmerfrühstücksrunden eingeladen. Die Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises ist eng, ebenso besteht eine Zusammenarbeit mit dem Digitalen Innovationszentrum Rostock. Des Weiteren arbeitet die Stadtverwaltung eng mit dem Gewerbeverein Güstrow (<https://www.gewerbeverein-guestrow.de/>) und der GüstrowCard (<https://www.guestrowcard.de/>) zusammen.

2023 haben engagierte junge Menschen das Jugendparlament Güstrow (<https://jugendparlament-guestrow.de/>) gegründet. Seitdem bringen sie sich aktiv in die Stadtpolitik und -gestaltung ein.

Für die Vorstellung und Umsetzung des ersten Energetischen Quartierskonzepts führten die Stadtwerke Güstrow 2023 eine Öffentlichkeitsbeteiligung für Interessierte durch.

In ihrer aktiven Presse- und Öffentlichkeitsarbeit informiert die Barlachstadt Güstrow umfassend und gezielt über städtische Vorhaben und Entwicklungen. Sie nutzt neben den vielfältigen Möglichkeiten der Pressearbeit und der Herausgabe von Publikationen auch den Internetauftritt der Stadt (www.guestrow.de) und ermöglicht so den öffentlichen Zugang zu allen wesentlichen neuen Planungen und Konzepten. Ein wichtiger Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit ist die Kooperation mit dem Güstrow Tourismus e. V. (<https://www.guestrow-tourismus.de/>), der auch auf social media (facebook, instagram). Ein weiteres Medium der Öffentlichkeitsarbeit sind Interviews und Beiträge bei Güstrow TV (<https://guestrowtv.de/>).

Für die aktuelle umfangreiche Baumaßnahme der Marktsanierung wurde ein Newsletter für die betroffenen Einzelhändler und Gastronomen eingerichtet, um diese über die aktuellen Entwicklungen der Maßnahme zu informieren.

2 Bestandsanalyse und Bewertung

2.1 Lage im Raum

Die Barlachstadt Güstrow liegt 60 km nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin und 45 km südlich von Rostock im Herzen des Bundeslandes Mecklenburg - Vorpommern. Schwerin und Rostock sind die nächstgelegenen Oberzentren.

Durch den nur 15 km entfernten Flughafen Rostock/Laage, der über überregionale und internationale Anbindungen verfügt, die Lage an den Bahnstrecken Hamburg-Stettin und Berlin-Rostock (inkl. S-Bahn Anbindung) und die Autobahnanschlüsse an die A 19 Berlin-Rostock sowie die Bundesstraßen B 103 und B 104 ist die Stadt einer der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte Mecklenburg-Vorpommerns.

In Güstrow treffen die Bundesstraßen (B 103, B 104), Landesstraßen (L 14, L 17) und eine Kreisstraße (K 11) zusammen. Die B 103 führt von Süden bzw. Norden und die B 104 von Osten bzw. Westen in die Stadt. Die Landesstraßen und die Kreisstraße münden innerhalb der Stadt auf die Bundesstraßen.



Abbildung 1: Güstrow - Lage im Raum
Quelle: GeoPortal.MV 2022

Darüber hinaus verfügt die Barlachstadt über ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz und liegt an den Radfernrouen Berlin-Kopenhagen und Hamburg-Rügen.

Die Barlachstadt Güstrow befindet sich in der Planungsregion Rostock, die nach der Kreisgebietsreform aus dem Landkreis Rostock mit 112 Gemeinden und der kreisfreien Hansestadt Rostock besteht. Wirtschaftlicher, wissenschaftlicher und kultureller Kern der Planungsregion ist als Oberzentrum die Hansestadt Rostock. Weitere Siedlungsschwerpunkte sind die Mittel- und Grundzentren der Region mit ihren Verflechtungsbereichen (Abbildung 2 und Punkt 2.2.1. Übergeordnete Planungen).

Als Mittelzentrum und Kreisstadt übernimmt die Barlachstadt Güstrow wesentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge für ihren Verflechtungsbereich.

Um das Mittelzentrum Güstrow wird aus den Gemeinden des Amtes Güstrow Land (außer der Gemeinde Reimershagen/Zuordnung zum Nahbereich des Grundzentrums Krakow am See) und der Gemeinde Lalen-dorf aus dem Amtsbereich von Krakow am See ein Nahbereich gebildet.

Der Mittelbereich Güstrow umfasst die Nahbereiche der Stadt Güstrow und der Grundzentren Bützow, Krakow am See und Laage.

Basierend auf den Daten des Statistischen Amtes M-V lebten im Nahbereich Güstrows am 31.12.2021 12.777 Einwohner, im Mittelbereich 46.826 Einwohner. Für die Barlachstadt Güstrow sind 29.026 Einwohner verzeichnet. Sie ist damit die siebtgrößte Stadt des Bundeslands Mecklenburg-Vorpommern und Kreisstadt des Landkreises Rostock.

Das Stadtgebiet Güstrows umfasst eine Fläche von ca. 7.109 ha inkl. der Ortsteile Klueß, Suckow, Neu Strenz und Primerburg (digitale Fläche). Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 408 Einwohnern/km² (LKRos 2022).

Es wird darauf hingewiesen, dass die amtlichen Einwohnerzahlen des Statistischen Amtes M-V eine Fortschreibung der Daten des Zensus 2011 sind und damit erheblich von den stadteigenen Zahlen, die in den nachfolgenden Kapiteln verwandt werden, abweichen.

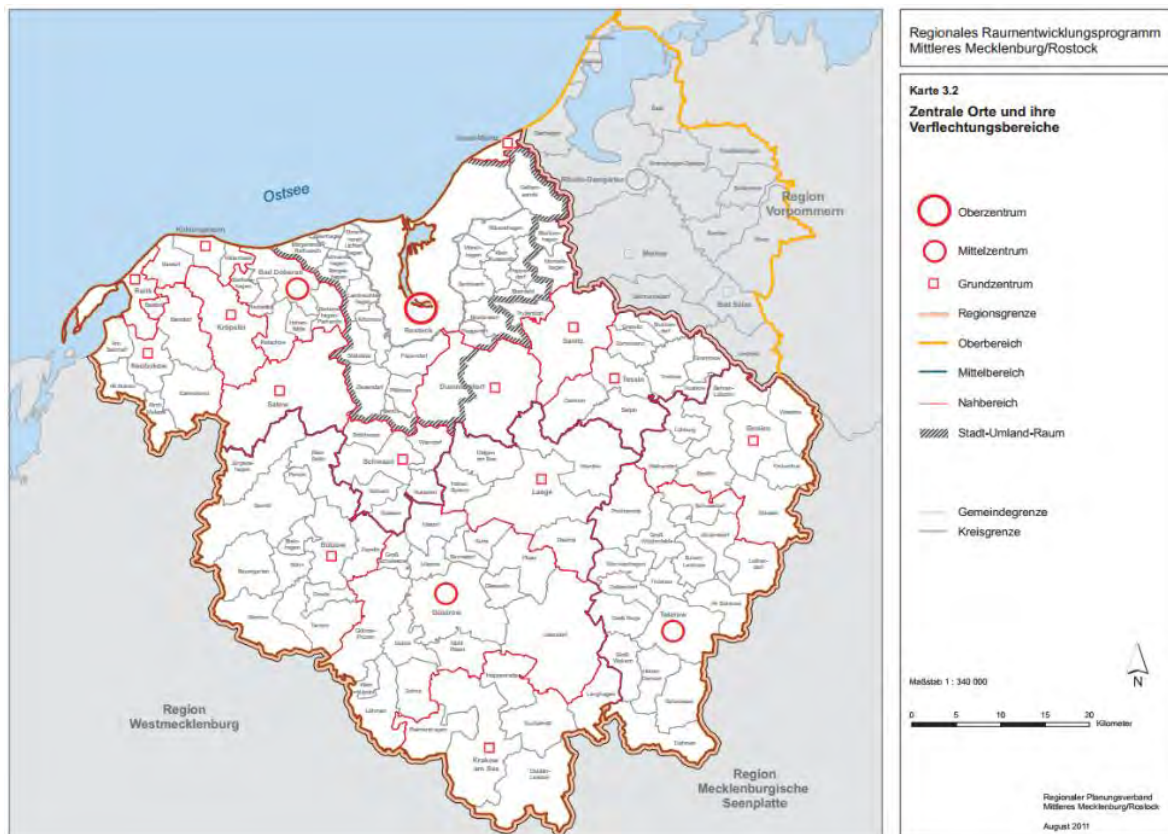


Abbildung 2: Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche
Quelle: RREP MM/R 2011

2.2 Vorhandene Planungen

2.2.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016 legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für Mecklenburg-Vorpommern fest. Die, die für die Barlachstadt Güstrow zutreffen und zu beachten sind, werden nachfolgend dargelegt.

Die Barlachstadt Güstrow ist im LEP-MV als **Mittelzentrum** mit den Verflechtungsbereichen Bützow, Krakow am See und Laage festgelegt. Durch die Bündelung von Infrastrukturen sollen die zentralen Orte eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie so entwickelt werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsraums Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen.

Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der zentralen Orte sichergestellt werden. Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.

Die Neuausweisung von **Siedlungsflächen** (LEP, S. 46 ff.) soll landesweit reduziert werden. Dabei sind die Anforderungen einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und von Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Die im LEP genannten Ziele hierbei sind Nachverdichtung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlungen und Splittersiedlungsflächen sowie die Entwicklung von Konzepten für die Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen.

Das **Industrie- und Gewerbegebiet** Güstrow Ost ist einer der 19 Standorte in Mecklenburg-Vorpommern für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen von landesweiter Bedeutung.

An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen (4.3.1 (2)).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig und nur, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Für **technologische sowie wirtschaftsorientierte Netzwerke** wird insbesondere auf die Weiterentwicklung der Gesundheitswirtschaft im Zusammenhang mit der Ernährungswirtschaft und dem Tourismus eingegangen und eine verstärkte Kooperation mit den benachbarten Metropolen Hamburg und Berlin sowie den Metropolregionen Stettin und Öresund gefordert.

Für die **Landwirtschaft** sind in der Barlachstadt Güstrow keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Große Teile des Güstrower Stadtgebietes sind als Vorbehaltsgebiete für den **Tourismus** festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für den Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Kulturelle Angebote mit überregionaler Ausstrahlung sollen besonders unterstützt werden.

Die vielfältigen kulturellen und bauhistorischen Potenziale des Landes sollen als Kulturerbe in ihren regionalen Besonderheiten erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Bereiche mit herausragenden Landschaftspotenzialen sind zu bewahren.

Das **Verkehrssystem** soll grundsätzlich eine Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen Leben gewährleisten und die wirtschaftliche Entwicklung sicherstellen. Dafür sollen die nachhaltige Kombination und Kooperation verschiedener Verkehrsträger im Personen- und Güterverkehr verbessert werden. Die verkehrsträgerübergreifende Erreichbarkeit der Zentralen Orte sowohl untereinander als auch aus dem jeweiligen Verflechtungsbereich heraus und die Erreichbarkeit aller Teilräume des Landes, insbesondere auch der herausragenden touristischen Regionen ist in angemessener Zeit, ökonomisch vernünftig und ökologisch verträglich sicherzustellen.

Innerhalb des Straßennetzes sollen die internationalen, großräumigen und überregionalen Strecken die Hauptlast des Wirtschafts-, Berufs- und Freizeitverkehrs aufnehmen. Im Anhang des LEP werden konkret Straßenverbindungen benannt, die auszubauen sind. Die noch im LEP 2005 vorgesehen **Ortsumgehungen Güstrow** ist entfallen.

Der **öffentliche Personennahverkehr** soll als angemessene Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden.

Die Rahmenbedingungen für den **Radverkehr** sollen auf der Basis des Radverkehrsplans konsequent weiterentwickelt und optimiert werden.

Die **digitale Kommunikationsstruktur** ist auf dem Stand der Technik flächendeckend auszubauen.

In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche **Energieversorgung** gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien deutlich zunehmen. In den Vorbehaltsgebieten **Leitungen** sollen u.a. dem Netzausbau Güstrow-Wolmirstedt und Güstrow-Bentwisch ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei soll auch die Wärme von **Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen** sinnvoll genutzt werden.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dabei sollen sie verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, Deponien und bereits versiegelten Flächen errichtet werden.

Bildungseinrichtungen sollen in allen Teilräumen bedarfsgerecht vorgehalten werden. Standorte für allgemeinbildende Schulen sind vorrangig die zentralen Orte. Standorte der „Regionalen Beruflichen Bildungszentren“ sind die Oberzentren und geeignete Mittelzentren.

Die **medizinische Versorgung** soll in allen Teilräumen bedarfsgerecht gewährleistet werden. Vorrangstandorte für die Einrichtungen des Gesundheitswesens sind die zentralen Orte. Standorte von Krankenhäusern sind zumindest Ober- und Mittelzentren.

Eine bedarfsgerechte Versorgung mit **Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe** insbesondere mit Angeboten der Kindertagesförderung, für Familienangebote und für stationäre, teilstationäre und ambulante **Angebote der Alten- und Behindertenhilfe** ist sicherzustellen.

Bedarfsgerecht sollen in allen Teilräumen, vorrangig in Anbindung an die zentralen Orte, Einrichtungen für **Sport**, Spiel und Bewegung vorgehalten werden. Standorte von Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung möglich ist.

In den **Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege** ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen.

Die **Böden** sollen als Lebensgrundlage sowie zum Schutz des Klimas in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen.

Die **Reduzierung der Emission von Treibhausgasen** und die Steigerung der Energieeffizienz sind durch Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und geeigneter Maßnahmen, vor allem im Energie-, Bau- und Verkehrsbereich zu sichern.

Die natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Verbesserung der lokalen **Klimaverhältnisse** sowie der Lufthygiene sollen gesichert und bei allen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Im Binnenland sollen insbesondere die im Zusammenhang bebauten Gebiete vor Hochwasser durch Maßnahmen und Bauwerke des **Hochwasserschutzes** gesichert werden.

In Vorbehaltsgebieten **Trinkwassersicherung** soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Grundlage bilden die gebietsspezifischen Aussagen der Trinkwasserversorgungskonzeption des Landes.

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) baut auf dem LEP von 2005 auf, indem es die Ziele und Grundsätze übernimmt und regional z. B. durch die Festlegung weiterer Grundsätze umsetzt und konkretisiert.

Die Festlegung der Barlachstadt Güstrow als Mittelzentrum mit den Verflechtungsbereichen Bützow, Krakow am See und Laage wird regional umgesetzt.

Zusätzlich zum LEP gilt der Grundsatz: Die Mittel- und Grundzentren sind Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum und werden daher als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

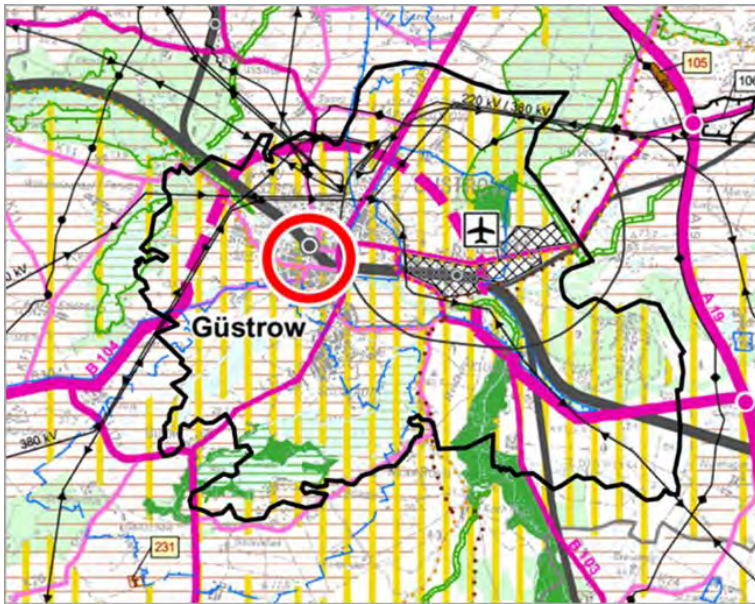


Abbildung 3: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (Stand 2011)
Quelle: Auszug aus der Grundkarte des RREP MM/R mit eigener Eintragung der Güstrower Stadtgrenze,
Hinweis: Der Korridor für die Ortsumgehung ist nicht mehr aktuell!

Für die **Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie** ist das Gewerbe- und Industriegebiet Güstrow Ost im RREP 2011 als Vorbehaltsgebiet festgelegt. Von der Verbandsversammlung ist am 25.11.2010 die Fortschreibung des Fachkapitels 4.3 beschlossen worden, unter anderen Gebieten auch die Qualifizierung des Vorbehaltsgebietes Güstrow Ost zu einem Vorranggebiet Gewerbe und Industrie zu prüfen (Beschluss RPMM 120/2010).

Güstrow ist auch im RREP als **Tourismusschwerpunktraum** des Binnenlandes festgelegt. Hier soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Als **Raum für Erholung in Natur und Landschaft** ist das Seengebiet südlich von Güstrow festgelegt. Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird.

Für den Bereich **Kultur** gelten folgende zusätzliche Grundsätze: Museen und Ausstellungen in der Planungsregion mit überregionaler und internationaler Ausstrahlung sollen die kulturelle Vielfalt befördern und die regionale Identität stärken. Das Ernst-Barlach Theater Güstrow soll demnach zukunftsfähig aufgestellt und langfristig gesichert werden.

Regional und überregional bedeutsame **Denkmale** von zeitgeschichtlicher, kulturhistorischer, künstlerischer, wissenschaftlicher, technischer oder volkskundlicher Bedeutung und Anziehungskraft sollen als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden.

Zum **Verkehr** werden zusätzliche Grundsätze festgelegt, die für Güstrow relevant sind: Das Straßennetz und das Schienennetz sollen unter Beachtung der festgelegten Verbindungsfunktionen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Im RREP ist für die B 104 noch eine Vorbehaltstrasse für eine Ortsumgehung dargestellt. Diese wurde inzwischen aus dem Verkehrswegeplan des Bundes gestrichen und ist nicht mehr planungsrelevant.

Regionale **öffentliche Verkehrsangebote** sollen vorrangig zwischen den Zentralen Orten aufrechterhalten und weiterentwickelt werden. Die Verkehrsbedienung zwischen dem Oberzentrum Rostock und den Zentralen Orten im Oberbereich soll vorrangig durch den Schienenverkehr erfolgen. Zwischen benachbarten Zentralen Orten ohne Bahnverbindung soll der Busverkehr eine für den täglichen Berufs-, Einkaufs- und Besorgungsverkehr ausreichende Bedienungsdichte erreichen.

Bei entsprechender Nachfrage sollen insbesondere in den Hauptzielgebieten des Fremdenverkehrs und im Stadt-Umland-Raum Taktfahrpläne eingerichtet werden.

Bei Ausbaumaßnahmen im Straßennetz sollen regelmäßig auch die Bedingungen des öffentlichen Nahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs verbessert werden. In den Kernbereichen der Zentralen Orte soll den Flächenansprüchen des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs Vorrang vor denen des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs eingeräumt werden. Beim Neu- und Ausbau von Straßen der Verbindungsfunktionsstufen I bis III, mit Ausnahme der Autobahnen, soll die Anlage von Straßen begleitenden Radwegen vorgesehen werden. Die überregionalen **Radwanderwege und Wanderwege** sollen unabhängig vom allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr geführt werden und die Zentren des Fremdenverkehrs sowie die attraktivsten Landschaftsräume unmittelbar erschließen.

Für die **Energieversorgung** des Landes wird Güstrow im RREP als Knotenpunkt für Versorgungsleitungen dargestellt.

Die derzeit laufende Fortschreibung des Kapitels 6.5 „Energie einschließlich Windenergie“ ist soweit abgeschlossen, dass die Aussage getroffen werden kann, dass es im Stadtgebiet von Güstrow keine Eignungsgebiete für Windenergie geben wird.

Für die **Bildung** wird für die Planungsregion als zusätzliches Ziel gegenüber dem LEP festgelegt, dass bedarfsgerecht Standorte der allgemeinbildenden Schulen vorzuhalten sind. Vorrangstandorte sind die Zentralen Orte.

Als weiteres Ziel für Güstrow wird festgelegt, dass die Stadt regionaler Standort für den Berufsbereich Agrarwirtschaft und in der landesweit abgestimmten Schulnetzplanung zentraler Standort für Landesfachklassen der Fachschule Agrarwirtschaft und zukünftig der Berufsschule für Tierwirte, Forstwirte und Fachkräfte Agrarservice wird.

Darüber hinaus werden weitere Grundsätze formuliert: Die Berufliche Schule am Klinikum Güstrow GmbH soll erhalten und bedarfsorientiert entwickelt werden. In Güstrow soll ein Landesförderzentrum mit dem Förderschwerpunkt Hören ausgebaut und im Bestand gesichert werden. Als Einrichtungen der Weiterbildung soll die Volkshochschule in Rostock, Bad Doberan und Güstrow ihre Angebote durch Kooperation weiter qualifizieren und ihre Zusammenarbeit intensivieren. Die öffentlichen Musikschulen sollen an den Standorten erhalten werden.

Die Standorte der stationären **medizinischen Versorgung** sollen zumindest im Oberzentrum Rostock und den Mittelzentren Güstrow, Bad Doberan und Teterow gesichert werden. Bei der Bedarfsermittlung für die zukünftige medizinische Versorgung sollen die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur nach Alter und Geschlecht verstärkt Berücksichtigung finden. Ausgehend von der Konzentration der Sozialstationen in den Zentralen Orten sollen Dienste der Hauswirtschafts-, Alten- und Krankenpflege flächendeckend angeboten werden.

Bedarfsorientiert sollen für **Spitzensport** sowie für den Breiten-, Freizeit-, Behinderten- und Gesundheitssport vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte entsprechende Einrichtungen vorgehalten werden.

Als Vorranggebiete für **Naturschutz- und Landschaftspflege** sind in nachfolgende Gebiete eingestuft:

- NSG Nebel einschließlich des Wildparks – MV, der Liebnitzwiesen und des Ellerbruches,
- NSG Gutower Moor und Schöninsel,
- NSG Bockhorst und die Augrabenniederung,
- Sumpfeenniederung Parumer See mit Feuchtwiesen einschließl. Niederungsbereiche bei Neu Strenz, Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt:

- LSG Inselsee und Heidberge,
- Lößnitz,
- Schlenkengraben und einige Waldflächen und
- Niederungsbereich des Augrabens südlich der Glasewitzer Chaussee und Waldgebiet um Rehberg.

Güstrow befindet sich im Bereich des Vorranggebietes zur **Trinkwasser**absicherung sowie im Vorsorge-
raum für Oberflächenwasser der Warnow. Die Trinkwasserversorgung der Planungsregion soll aus eigen-
en Wasservorkommen gedeckt werden. Nutzbare Grundwasservorkommen sollen in ausreichendem
Umfang langfristig gesichert werden. Die Warnow mit ihren Nebengewässern soll in einem für die Trink-
wasserversorgung gut geeigneten Zustand erhalten werden.

Weitere überörtliche Planungen

Weitere überörtliche Planungen wurden ins ISEK 2023 einbezogen. Deren wichtigsten Aussagen in Bezug
auf Güstrow werden im Folgenden kurz dargestellt.

Regionaler Nahverkehrsplan

s. Punkt 2.7.1

Kita- und Schulentwicklungsplanung

s. Punkt 2.7.2

2.2.2 Örtliche Fachplanungen

Folgende örtliche Planungen, die in den entsprechenden Fachkapiteln behandelt werden, fanden im ISEK
2023 Berücksichtigung.

Entwicklungsplan für das Vorrangstraßennetz / Haltestellenkonzept / Radwegekonzept

s. Punkt 2.7.1

Konzeption zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs

s. Punkt 2.7.1

Lärmaktionsplan

s. Punkt 2.7.1

E-Mobilität

s. Punkt 2.7.1

Abwasserbeseitigungskonzept

s. Punkt 2.7.4

Fernwärmevorranggebiet/Wärmeplanung

s. Punkt 2.7.4

Rahmenplanung Altstadt

Güstrow wurde 1991 in das Modellstadtprogramm des Bundes zur Stadterneuerung in den neuen Bun-
desländern aufgenommen. Seitdem erfolgt, basierend auf der Rahmenplanung Altstadt und unterstützt
durch Städtebaufördermittel, die kontinuierliche Sanierung, Bewahrung und Entwicklung des historischen
Kerns Güstrows. Über den Sanierungsfortschritt, Beschlüsse etc. wird auf der Güstrower Internetseite un-
ter folgendem Link informiert: <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/bauen/sanierungsgebiete>

2.3 Stadträumliche Gliederung und Flächennutzung

2.3.1 Entwicklungsphasen der Stadtentwicklung

In der 2. Fortschreibung wurde ausführlich die historische Entwicklung der Stadt Güstrow dargelegt und
kann dort nachgelesen werden. Nachfolgend werden die Zusammenhänge zwischen der politischen und
städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt und zu Epochen zusammengefasst, die markante Meilensteine
für die Entwicklung Güstrows waren. Nur so ist es möglich, die städtebauliche Situation, so wie sie sich
heute darstellt, nachvollziehbar zu machen und darauf aufbauend Entwicklungsperspektiven für die Zu-
kunft aufzuzeigen.

Für das Monitoring Stadtentwicklung wird der Gebäudebestand detailliert in folgenden Baualtersklassen erfasst (Abbildung 4):

Gründung + Residenz	Baualter vor 1520	
	Baualter 1520 -1660	
	Baualter 1661-1780	
	Baualter 1781-1850	
Industrialisierung + Stadterweiterung	Baualter 1851-1899	
	Baualter 1900-1919	
	Baualter 1920-1932	
3. Reich	Baualter 1933-1945	
DDR	Baualter 1946-1959	
	Baualter 1960-1979	
	Baualter 1980-1989	
Nach der Wende	Baualter 1990-1999	
	Baualter 2000-2009	
	Baualter 2010-2019	
	Baualter ab 2020	

Abbildung 4: Baualtersklassen

Vereinfacht lässt sich die Entwicklung der Stadt Güstrow in 5 Phasen darstellen (Abbildung 133 im Planteil):

- Stadtgründung und Residenzzeit bis 1850
- Industrialisierung und Stadterweiterung 1851 bis 1932
- Nationalsozialismus 1933 bis 1945
- DDR-Zeit 1946 bis 1989
- Zeit nach der Wende ab 1990

Stadtgründung und Residenzzeit 1520 bis 1850

Erstmals historisch belegt wurde Güstrow unter dem Namen „Guztrowe“ (Eidechsenort) im 8. Jahrhundert durch den Bau wendischer Dorfsiedlungen nördlich der Nebel und im Bereich der heutigen Altstadt. Im Zuge der Christianisierung im 12. Jahrhundert entwickelte sich die Siedlung im Umfeld der Burg durch Ansiedlung von Bauern, Kaufleuten und Handwerkern weiter. Im Jahre 1228 wurde Güstrow schließlich das Schweriner Stadtrecht verliehen und urkundlich bestätigt.

Im Mittelalter (ab 1229) entwickelte sich Güstrow unter dem Einfluss des Fürstenhauses Werle zum Hauptumschlagsmarkt für den Handelsverkehr. In dieser Zeit entstand die bis heute erhaltene städtebauliche Struktur der Altstadt. Später wurde die Stadt um den Gutower See (ohne Schöninsel) und die Dörfer Glevin, Glin und Glasewitz erweitert. Damit entsprach Güstrow schon damals zu großen Teilen dem heutigen Gemeindegebiet.

In der Neuzeit (1471-1555) verlor Güstrow durch drei verheerende Stadtbrände in den Jahren 1503, 1508 und 1512, die fast die gesamte Stadt zerstörten, seine politische und wirtschaftliche Bedeutung. In der Folge entstanden ein Schweriner und ein Güstrower Landesteil mit zwei regierenden Landesherren.

Erst mit Erhebung zur Residenzstadt (1556-1695) wurde Güstrow wieder zu einem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum des Landes. Der Neubau des Schlosses im Stil der Renaissance sowie der Wiederaufbau der abgebrannten Stadtteile und die Herrichtung der Domkirche wurden veranlasst. Während der Residenzzeit entwickelte sich das bis heute in wesentlichen Zügen erhaltene Stadtbild. Erste Ansiedlungen entstanden nun auch vor den Toren der Stadt.

Die im 18. Jahrhundert (1696-1788) stattfindenden innen- und außenpolitischen Auseinandersetzungen prägten auch Güstrow maßgeblich. Durch extrem hohe Kontributionszahlungen nach Kriegsende kam die Bautätigkeit in der Stadt fast vollständig zum Erliegen.

Die Zeit des Klassizismus (ca. 1789-1850) veränderte das Stadtbild Güstrows. An den Gebäuden wurden zahlreiche bauliche Maßnahmen im klassizistischen Stil vorgenommen, z.B. beim Rathaus, den Bürgerhäusern am Markt sowie am Gleviner- und Mühlentor.

Industrialisierung und Stadterweiterung 1851 bis 1932

Durch die fortschrittliche Nutzung von Stadtgas, Wasserleitungen und elektrischem Strom siedelten sich zur Zeit der Industrialisierung (1850-1914) viele Gewerbe in Güstrow an. Dazu zählten u.a. eine Eisengießerei und Maschinenfabrik nördlich der Altstadt, verschiedene Lebensmittelfabriken sowie Unternehmen im Bereich der Metall- und Holzverarbeitung. Durch die fortschreitende Industrialisierung entstanden neue Arbeitsplätze im Bereich Gewerbe, Dienstleistung, Verwaltung und Handel. In der Folge stieg die Zahl der Einwohner um die Jahrhundertwende auf 16.882 an, wodurch der Bedarf an Wohnraum immer größer wurde.

Zur Deckung des Wohnungsbedarfs wurden außerhalb der Stadtmauern neue Wohnquartiere konzipiert. So entstanden im Zuge dieser 1. Stadterweiterung die Schnoien- und Domvorstadt (heutiges Schweriner Viertel), die Mühlenvorstadt (heutiges Rostocker Viertel) und die Plauer Vorstadt (heutiges Plauer Viertel).

Das während des Kaiserreichs (1871-1918) errichtete städtische Kasernement brachte Güstrow sowohl den Status einer Garnisonsstadt als auch damit verbunden ein weiteres Flächenwachstum ein.

Zu Beginn des 1. Weltkrieges wurde außerdem ein Kriegsgefangenenlager in Bockhorst errichtet, so dass zum Kriegsende die Zahl der Kriegsgefangenen die der Einwohner Güstrows überstieg.

Die in der Weimarer Republik (1918-1933) erlassenen gesetzlichen Regelungen, z.B. die Wohnungsmangelverordnung von 1918 oder der vom Land geförderte soziale Mietwohnungsbau, erlaubte es den Kommunen, stärker in die Wohnungspolitik einzugreifen.

In den Folgejahren entstanden neue Siedlungen u.a. in den Außengebieten der Stadt, private Villenbauten und einige öffentliche Bauten. Güstrow hatte in dieser Zeit ein großes Flächenwachstum zu verzeichnen.

Nationalsozialismus 1933 bis 1945

Im Dritten Reich entwickelte sich Güstrow wieder zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Verwaltungsstandort und wurde durch Ansiedlung von militärischen Einrichtungen zur Großgarnison. Neben einem Heeresverpflegungsamt, Heereszeugamt und einem Heeresmunitionsamt wurde ein weiterer Kasernenkomplex gegenüber dem Friedhof errichtet. Auch der vorhandene Sportflugplatz sollte für militärische Zwecke genutzt werden. Weitere öffentliche Bauten entstanden in dieser Zeit.

Durch die stark angestiegenen Einwohnerzahlen kam es erneut zu einem enormen Wohnungsbedarf. Hierzu wurden die bereits in der Weimarer Republik begonnenen Siedlungsgebiete fortgesetzt und durch weitere ergänzt. Des Weiteren fand eine Ausdehnung nach Westen statt. Insgesamt wurden in der Zeit von 1934 bis 1945 über 2.600 Wohnungen geschaffen.

Deutsche Demokratische Republik 1946 bis 1989

Am 2. Mai 1945 wurde Güstrow von den sowjetischen Truppen besetzt und Teil der Sowjetischen Besatzungszone (1945-1949). Von da an bestimmte die Sowjetische Militäradministration (SMAD) das gesamte wirtschaftliche und politische Leben. Diese verfügten über die Enteignung der Rüstungsindustrie, Großgrundbesitzer und als Kriegsverbrecher eingestufte Eigentümer von Land und Betrieben. Anschließend wurde das Land durch die Bodenreform an landlose Neubauern und Flüchtlinge verteilt. Die in Güstrow ansässigen Betriebe wurden entweder in Volkseigentum überführt oder als Reparationsleistungen in die Sowjetunion verschickt.

Eine der Nachkriegsfolgen war für die Güstrower Bevölkerung u.a. der Mangel an Wohnungen, da diese für die Unterbringung von Besatzungsvertretern benötigt wurden. Verschärft wurde dieses Problem durch die Priorisierung von medizinischen Einrichtungen, Schulen und öffentlichen Gebäuden anstelle dem Neubau von Wohnungen.

Unter der Führung der DDR (1949-1990) wurde auf dem 7. Parteitag der SED 1967 die „Sozialistische Umgestaltung der Städte“ beschlossen. Für Güstrow bedeutete das die großflächige Erschließung von Gewerbe-, Industrie- und Wohngebieten. In Folge hatte Güstrow den historischen Höchststand von 38.153 Einwohnern. Neue Gewerbegebiete entstanden im Norden und Osten der Stadt mit Ansiedlung volkseigener Betriebe.

Ab 1958 wurde mit dem Bau von Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise begonnen, wie z.B. der Südstadt. Weitere Schwerpunkte lagen auf der Errichtung von Polikliniken und diversen Bildungseinrichtungen. Dabei verfiel die Bausubstanz der Güstrower Altstadt zusehends.

Zu Beginn der siebziger Jahre wurde der Eigenheimbau (u. a. Heideweg, Fischerweg, Bockhorst, Suckower Graben) der Schulneubau (Hamburger Straße, Waldweg) und der Geschoßwohnungsbau gefördert. In der Zeit von 1974 bis 1978 wurden der Pferdemarkt und Teile des Marktes zum Fußgängerbereich umgestaltet.

Immer mehr Flächen wurden in den Randlagen bebaut (Kessiner Viertel ab 1977/Distelberg ab 1986 und Bärstammweg 1984-1989), die Innenstadtlagen wurden vernachlässigt, immer mehr Gebäude wurden dem Verfall preisgegeben, insbesondere in der Altstadt und der westlichen Vorstadt.

Anfang der 1980er Jahre dehnten sich auch die Gewerbegebiete im Norden und Westen der Stadt aus, neue Anlagen zur technischen Versorgung wurden erforderlich, so entstanden das Umspannwerk und das Heizhaus Rövertannen.

Zeit nach der Wende ab 1990

Nach der Wende erhielt Güstrow die kommunale Planungshoheit und Selbstverwaltungsaufgabe zurück. Dies war der Beginn vieler regionaler und überregionaler Projekte. Durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse und die Liquidation Volkseigener Betriebe, kam es vermehrt zu Leerständen und Brachen in der Stadt, sodass Gewerbe in die Außenbereiche Güstrows verlagert werden mussten. Ebenso wurden neue Bauflächen für Einfamilienhäuser am Stadtrand erschlossen z. B. Magdalenenluster Weg, Bauhof oder Hasenwald. Alle Planungen erfolgten und erfolgen unter der Zielstellung: Innen- vor Außenentwicklung.

Im Juni 1991 wurde die Güstrower Altstadt in das Modellstadtprogramm zur Stadterneuerung der neuen Bundesländer aufgenommen, 1993 erfolgte die Aufnahme der Südstadt in das Landesprogramm Wohnumfeldverbesserung. Mit Hilfe dieser Programme konnten die umfangreiche Sanierung und Erneuerung der Bausubstanz und des Wohnumfelds realisiert werden, so dass attraktive Wohnstandorte entstanden.

Seit 2006 trägt Güstrow offiziell den Namenszusatz „Barlachstadt“.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

2.4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Am 31.12.2021 hatte Güstrow 29.542 Einwohner (EW) mit Hauptwohnsitz (HW). Dies ist gegenüber 2020 ein Rückgang um 92 Personen. Die Anzahl der Nebenwohnsitze ist um 25 EW gestiegen und liegt jetzt bei 832 EW. Damit hatte Güstrow zum Stichtag insgesamt 30.374 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Gegenüber dem Vorjahr ist somit gesamtstädtisch ein Einwohnerzuwachs von 67 Personen zu verzeichnen. Dies ist ein Anstieg um 0,2 % (Abbildung 5).

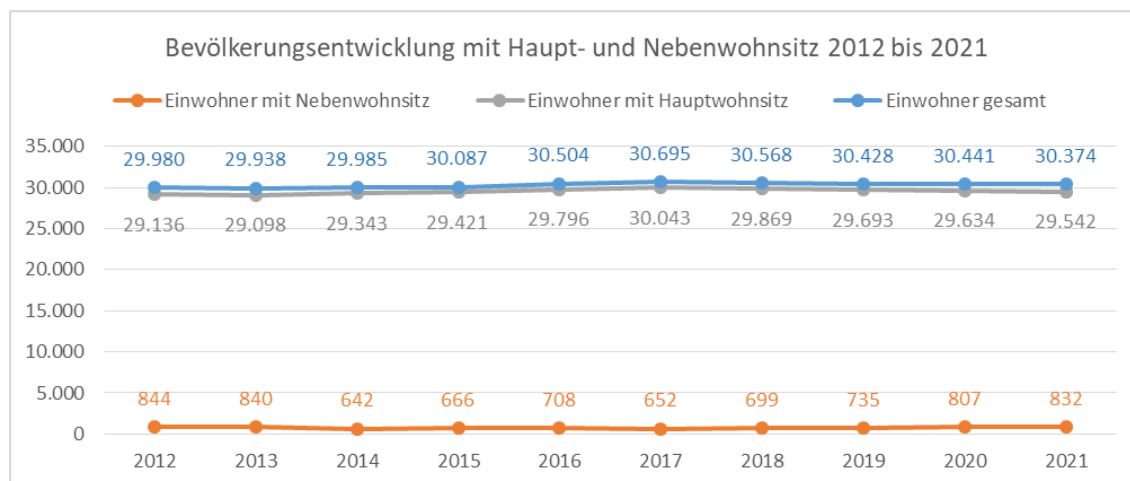


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2002 bis 2022

In Bezug auf das Basisjahr 2012 hat sich die Einwohnerzahl der Personen mit Hauptwohnsitz um 406 bzw. 1,4 % von 29.136 auf 29.542 erhöht. Im Jahr 2013 erfolgte ein leichter Rückgang der Bevölkerung mit HW um 38 Personen. Von 2014 bis 2017 waren dann wieder Einwohnergewinne auf 30.043 zu verzeichnen. Seit 2018 ist ein Bevölkerungsrückgang festzustellen (Abbildung 6).

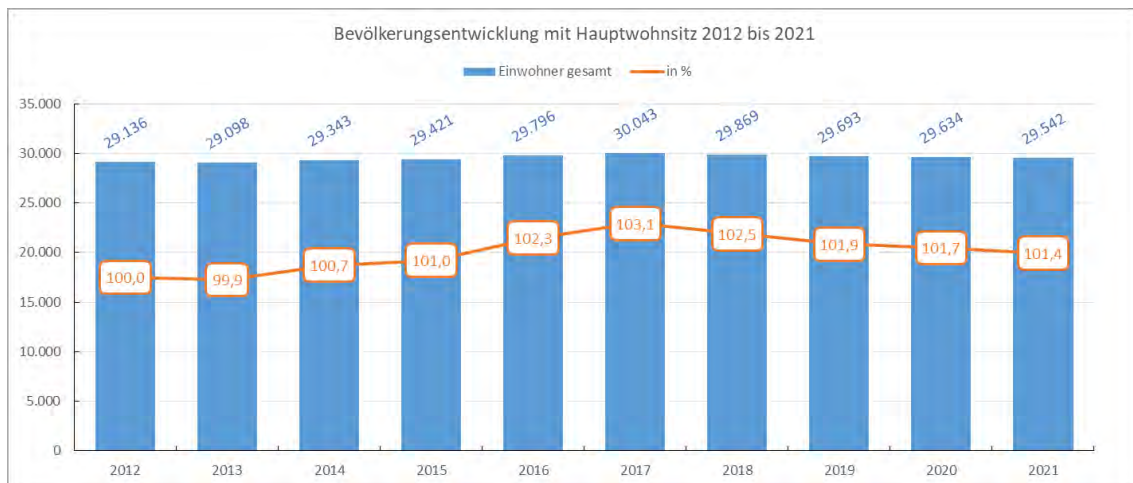


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz 2012 bis 2021

Im Jahr 2021 lebten in Güstrow 15.679 Personen weiblichen und 14.695 männlichen Geschlechts.

Durch die Veränderungen in der weltpolitischen Lage (Krieg, Flucht, Vertreibung) hat sich auch der Anteil der ausländischen Mitbürger in Güstrow auf nunmehr 2.046 EW absolut bzw. 6,74 % erhöht. Von diesen waren 893 Personen weiblichen Geschlechts und 1.153 männlichen Geschlechts zuzuordnen. Von 2020 zu 2021 zogen 119 Personen nicht deutscher Staatsbürgerschaft zu. Abbildung 7 zeigt die Veränderungen seit dem Basisjahr bezogen auf den Hauptwohnsitz.

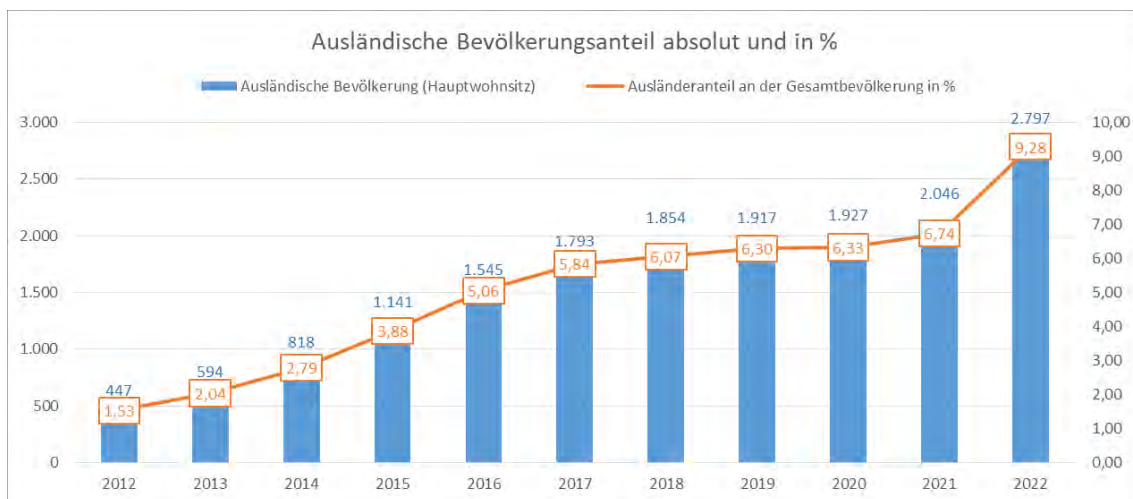


Abbildung 7: Ausländischer Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz an der Gesamtbevölkerung

Bei der Verteilung der Einwohner auf die einzelnen Stadtteile lassen sich vier Gruppen unterscheiden:

- Stadtteile mit mehr als 2.500 Einwohner (vgl. Tabelle 1, dunkel-gelb markiert). Hierzu zählen die fünf Stadtteile Südstadt, Schweriner Viertel, Altstadt, Rostocker Viertel und Weststadt. Hier lebten 62,9 % (19.092 EW) der Einwohner der Barlachstadt Güstrow. Allein 20,6 % (6.090 EW) lebten in der Südstadt.
- Stadtteile mit Einwohnerzahlen zwischen 1.000 und 2.500 Einwohnern (vgl. Tabelle 1, hell-gelb markiert). Hierzu zählen die fünf Stadtteile Bauhof, Dettmannsdorf, Distelberg, Goldberger Viertel und Plauer Viertel. Hier lebten 26,5 % der Einwohner (8.060 EW).
- Damit lebten ca. 90 % der Einwohner in den vorgenannten 10 Stadtteilen.
- Stadtteile mit Einwohnerzahlen zwischen 400 und 900 Einwohnern. Hierzu zählen die Stadtteile Magdalenenlust, Nord-West, Rövertannen, der Ortsteil Klueß und der Ortsteil Suckow.
- Stadtteile mit weniger als 150 Einwohnern. Hierzu zählen die Stadtteile Glasewitzer Burg, Heidberg, Schöninsel und die Ortsteile Neu Strenz und Primerburg.

Tabelle 1: Einwohnerverteilung auf die Stadtteile zum 31.12.2021

Stadtteil		Haupt- wohnsitz (HW)	Neben- wohnsitz (NW)	Gesamt	Verteilung auf Stadtteile
Nr.	Name				
1	Altstadt	3.067	99	3.166	10,4
2	Bauhof	1.141	38	1.179	3,9
3	Dettmannsdorf	1.832	35	1.867	6,1
4	Distelberg	2.428	35	2.463	8,1
5	Glasewitzer Burg	51	0	51	0,2
6	Goldberger Viertel	1.003	27	1.030	3,4
7	Heidberg	109	4	113	0,4
8	Magdalenenlust	862	31	893	2,9
9	Nord-West	484	7	491	1,6
10	Plauer Viertel	1.429	92	1.521	5,0
11	Rostocker Viertel	2.812	97	2.909	9,6
12	Rövertannen	601	8	609	2,0
13	Schöninsel	3	2	5	0,0
14	Schweriner Viertel	3.953	115	4.068	13,4
15	Südstadt	6.090	168	6.258	20,6
16	Weststadt	2.650	41	2.691	8,9
17	Ortsteil Klueß	392	14	406	1,3
18	Ortsteil Neu Strenz	141	4	145	0,5
19	Ortsteil Primerburg	20	3	23	0,1
20	Ortsteil Suckow	474	12	486	1,6
Summe		29.542	832	30.374	100,0
Summe Stadtteile mit mehr als 2.500 Einwohnern				19.092	62,9
Summe Stadtteile zwischen 1.000 und 2.500 Einwohnern				8.060	26,5

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, d. h. das Verhältnis Geburten (174) zu Sterbefällen (361), liegt 2021 bei -187 Personen und damit nicht ganz so niedrig wie in den letzten Jahren. Der Grund für die negative Zahl liegt weiterhin in dem hohen Sterbeüberschuss.

Im Jahr 2021 haben in Güstrow 3.985 Wanderungsbewegungen stattgefunden: zugezogen sind insgesamt 1.053 Personen, weggezogen 1.075 Personen, der Wanderungssaldo liegt entsprechend bei -22 EW, d.h. erstmals seit dem Basisjahr sind mehr Personen weg- als zugezogen.

Der Gesamtsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zum Wanderungssaldo liegt bei -209 Personen (Abbildung 8). Innerhalb von Güstrow umgezogen sind 2021 1.322 Personen.

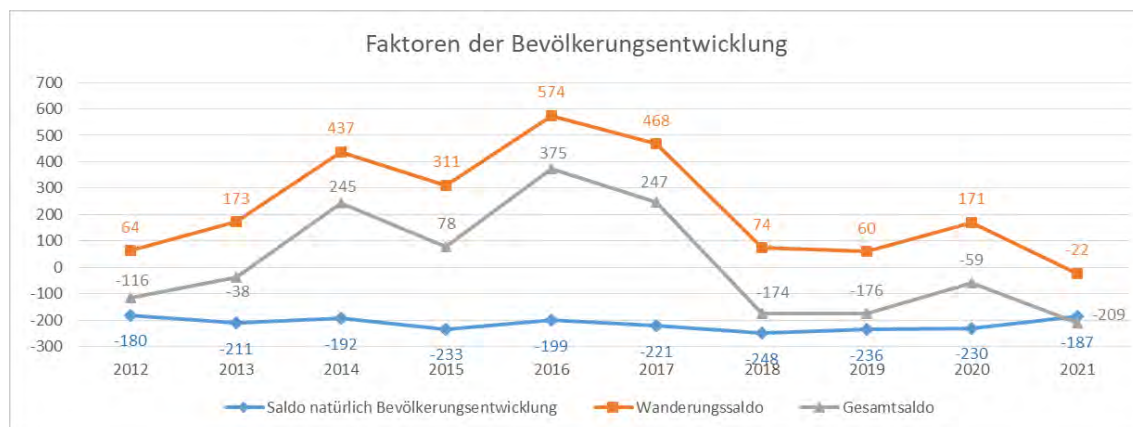


Abbildung 8: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

Nachfolgend werden die jeweiligen Altersgruppen zunächst gesamtstädtisch und dann bezogen auf den jeweiligen Stadtteil dargestellt. Durch die Neuordnung der Stadtteile 2021 ist ein Vergleich Einwohnerdaten zum Basisjahr nicht auskräftig und wird deshalb nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Verteilung der Einwohner in den jeweiligen Altersklassen jeweils absolut bzw. deren Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW)

Die Zahl der Kinder bis einschließlich sechs Jahre schwankt seit 2012 um die 6 %-Marke (Abbildung 9).

Abbildung 9: Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung

Die absolut meisten Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW) sind im Stadtteil Südstadt zu verzeichnen, deren Bevölkerungsanteil beträgt jedoch nur 4,8 %. Der höchste Bevölkerungsanteil der Kinder ist im Rostocker Viertel zu finden, absolut sind dies 182 Kinder. Im Stadtteil Schöninsel und dem Ortsteil Primerburg gibt es keine Kinder (Abbildung 10/Abbildung 11).

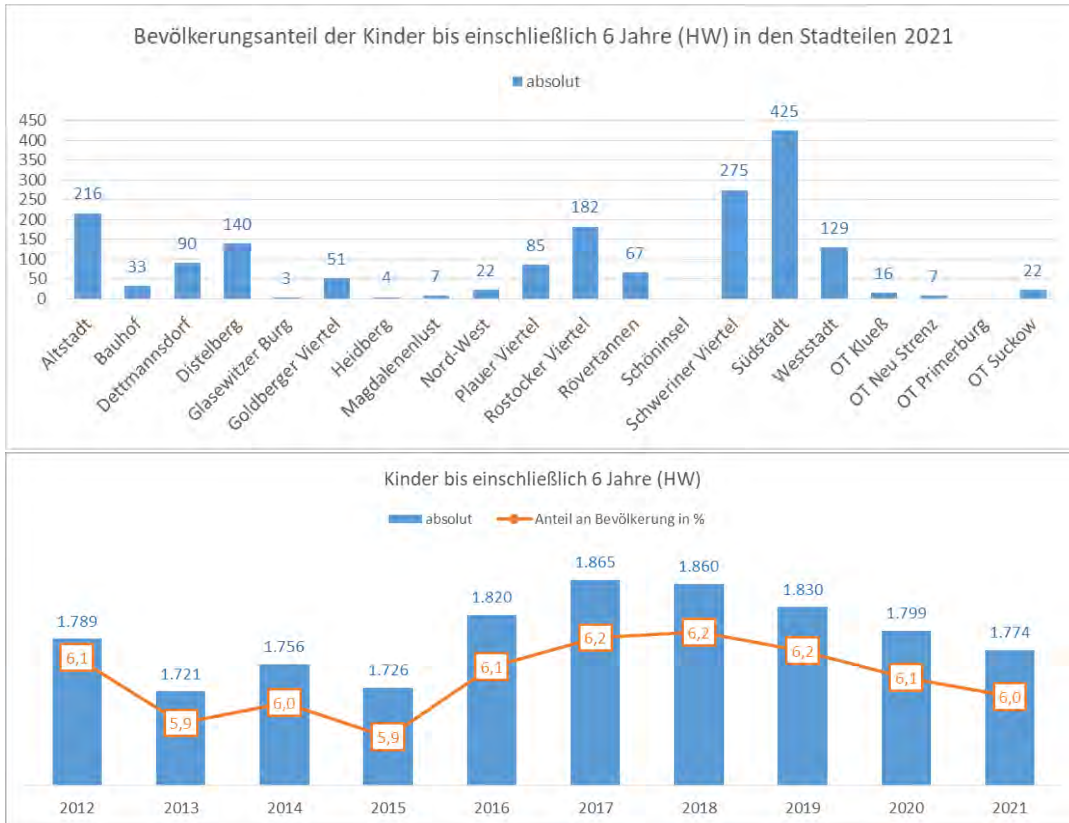


Abbildung 10: Bevölkerungsanteil der Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 absolut

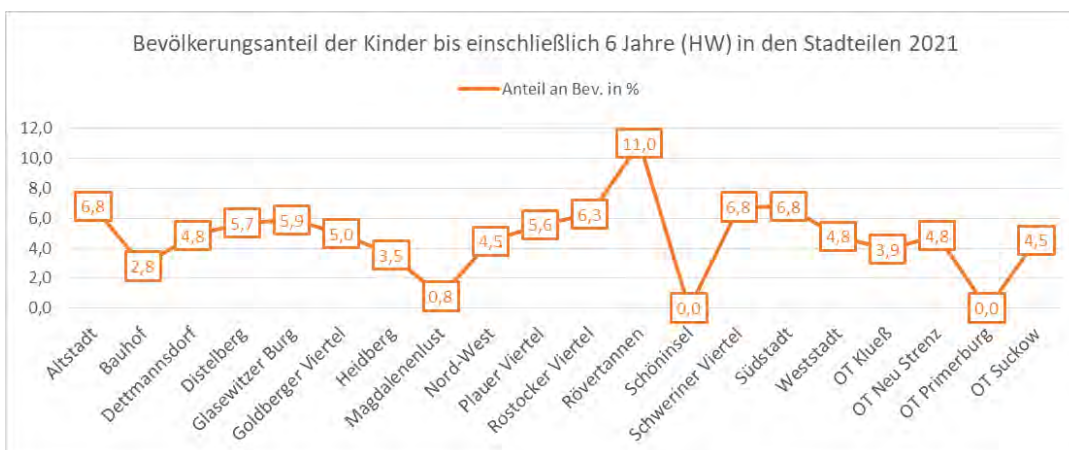


Abbildung 11: Bevölkerungsanteil der Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 in %

Schulkinder im Alter von über 7 bis 15 Jahren

Die Zahl der Schulkinder steigt seit dem Basisjahr stetig an. Im Zeitraum von 2012 bis 2021 wuchs diese Altersgruppe um 457 Personen bzw. 1,5 %, auf nunmehr 8,1 % an der Gesamtbevölkerung.

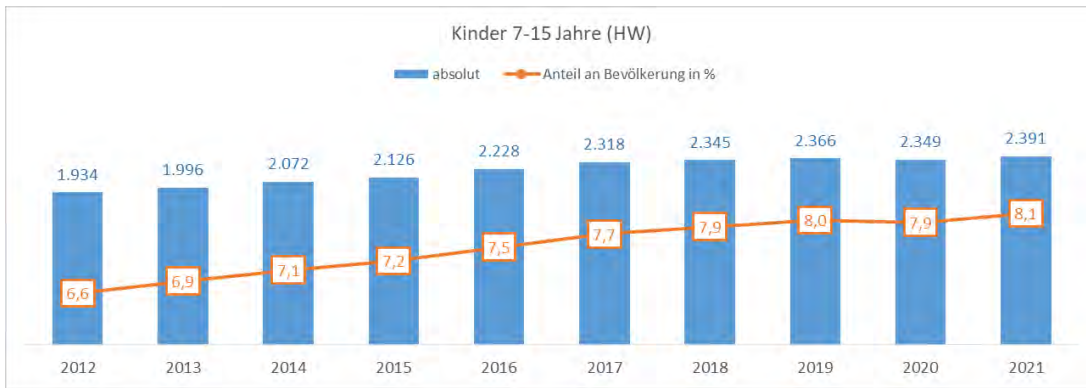


Abbildung 12: Kinder 7-15 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung

In den Stadtteilen Südstadt, Schweriner Viertel und Altstadt sind absolut die meisten Kinder der Altersgruppe 7-15 Jahre vorhanden. Der höchste Bevölkerungsanteil mit 13 % findet sich im Rostocker Viertel. Im Stadtteil Schöninsel und dem Ortsteil Primerburg gibt es keine Kinder dieser Altersgruppe (Abbildung 13/Abbildung 14)

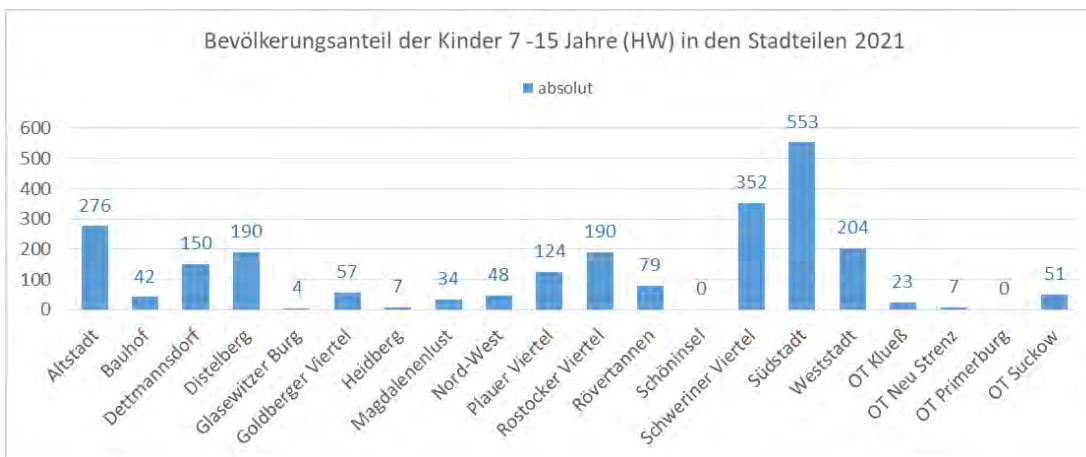


Abbildung 13: Bevölkerungsanteil der Kinder 7-15 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 absolut

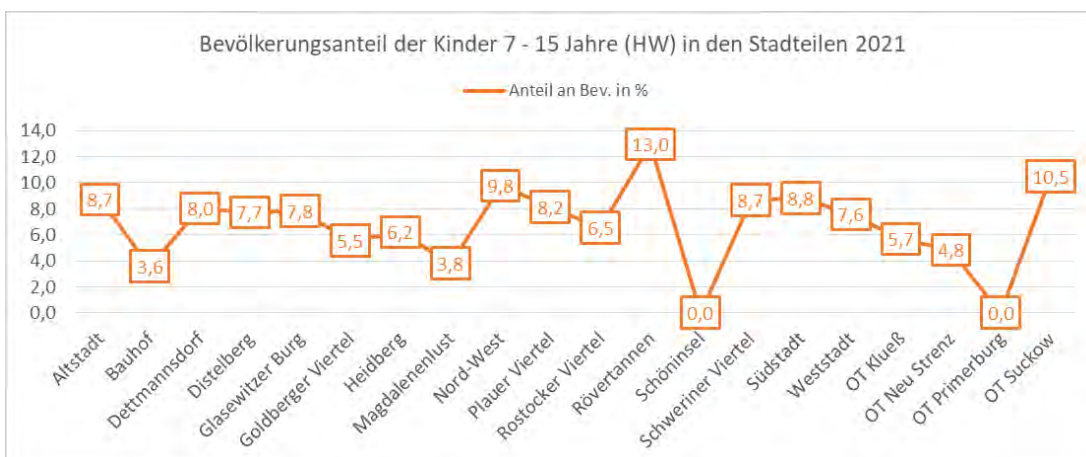


Abbildung 14: Bevölkerungsanteil der Kinder 7-15 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 in %

Jugendliche im Alter von 16 bis 25 Jahre

Die Einwohnerzahlen der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren verringerte sich im Zeitraum 2012 bis 2015 deutlich um 424 Personen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung fiel mit 7,8 % auf den tiefsten Stand. Seitdem ist sowohl die absolute Anzahl der Personen dieser Altersgruppe gestiegen (+ 227), als auch der prozentuale Anteil auf nunmehr 8,6 % im Jahr 2021.

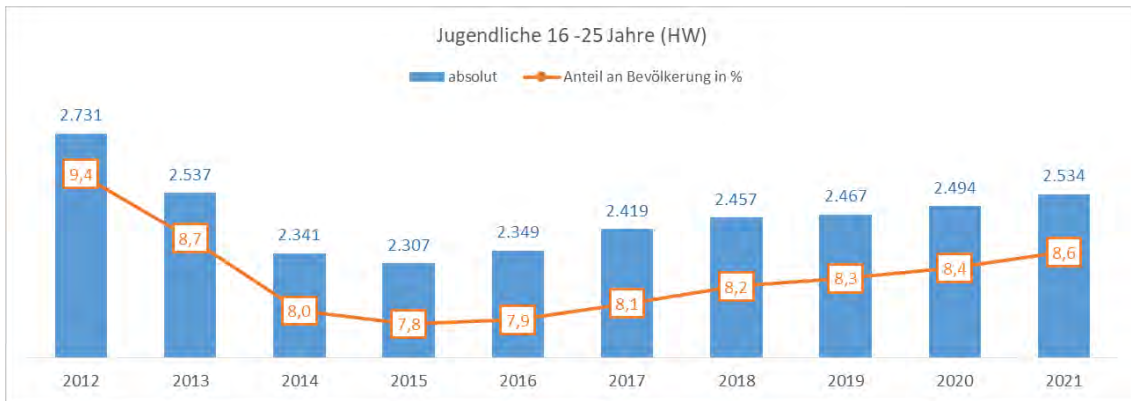


Abbildung 15: Jugendliche 16-25 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung

Auch in dieser Altersgruppe wird deutlich, dass die meisten Jugendlichen in den einwohnerstärksten Stadtteilen zu finden sind. Die mit Abstand meisten Jugendlichen gibt es in der Südstadt, dennoch machen sie dort nur einen Anteil von 6,9 % der Gesamtbevölkerung aus. Den prozentual höchsten Anteil mit 13 % ist im Stadtteil Rövertannen zu verzeichnen, dies entspricht absolut 79 Personen.

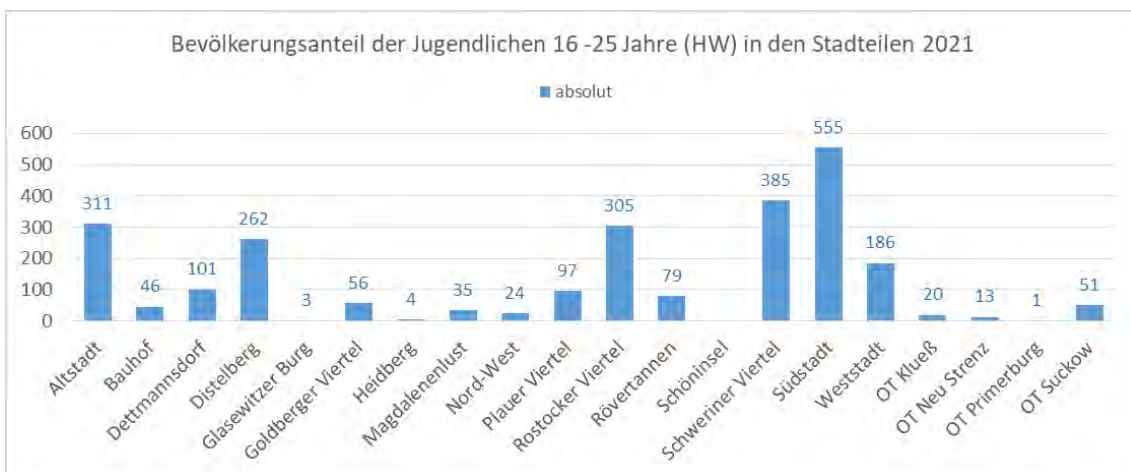


Abbildung 16: Bevölkerungsanteil der Jugendlichen 16-25 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 absolut

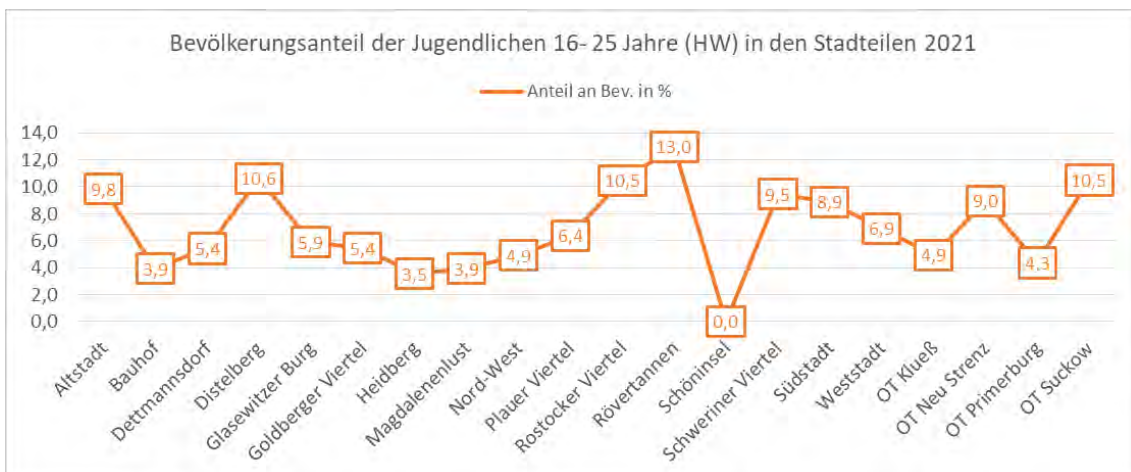


Abbildung 17: Bevölkerungsanteil der Jugendlichen 16-25 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 in %

Einwohner im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahre

Die Einwohner im Haupterwerbsalter (26-64 Jahre) sind im Betrachtungszeitraum um 3,0 % (-733 Personen) gesunken. Der Anteil an der Bevölkerung lag in 2021 nur noch bei 49,3 %.

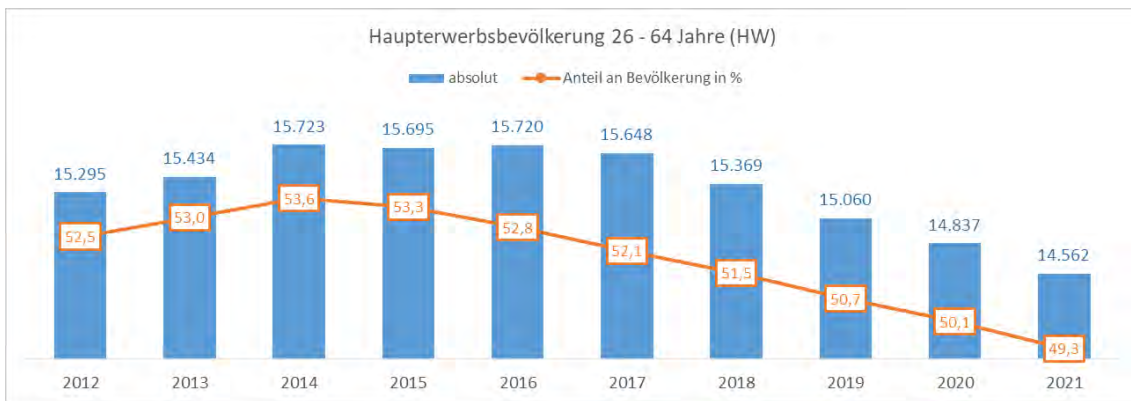


Abbildung 18: Haupterwerbsbevölkerung 26-64 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung

Folgende Abbildung zeigt die Verteilung der Einwohner im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahre in den Stadtteilen. Auch hier sind die Stadtteile mit den meisten Einwohnern die, welche die meisten Personen im Haupterwerbsalter verzeichnen. Spitzenreiter auch hier die Südstadt mit absolut 2.673 Personen (42,7 % der Bevölkerung des Stadtteils). Die 35 Personen im Stadtteil Glasewitzer Burg stellen den prozentualen Spitzenreiter mit 68,6 % dar. Ansonsten bewegen sich die anderen Stadtteile alle bei einem prozentualen Anteil von ca. 50 % der Bevölkerung des Stadtteils.

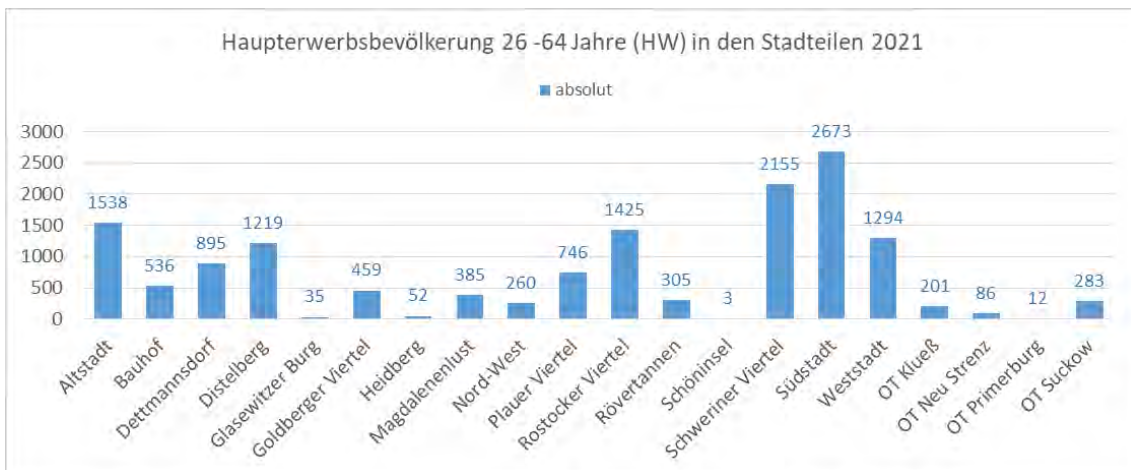


Abbildung 19: Haupterwerbsbevölkerung 26-64 Jahre (HW) in den Stadtteilen absolut

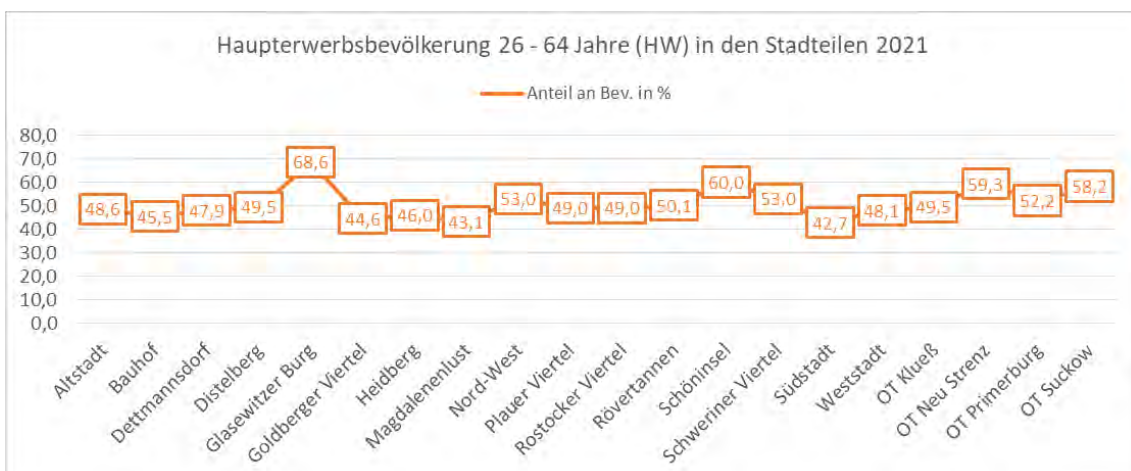


Abbildung 20: Haupterwerbsbevölkerung 26-64 Jahre (HW) in den Stadtteilen in %

Einwohner im Alter ab 65 Jahre

Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2012 bis 2021 um 894 Personen zu. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich damit um 2,6 % auf 28 %, d. h. mehr als jeder 4. Einwohner ist älter als 65 Jahre.

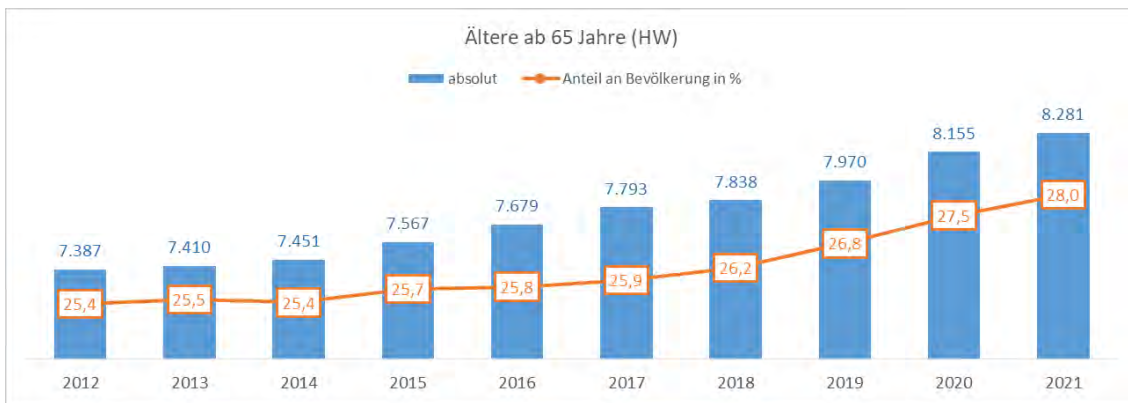


Abbildung 21: Ältere ab 65 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung

Die folgende Abbildung zeigt die Bevölkerungsanteile der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen. In den Stadtteilen Bauhof und Heidberg liegt der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe über 40 %, der niedrigste prozentuale Anteil ist im Ortsteil Suckow zu verzeichnen (außer Stadtteil Schöninsel der keine EW in dieser Altersklasse hat). Die absolut meisten Personen in dieser Altersklasse wohnen im Stadtteil Südstadt.

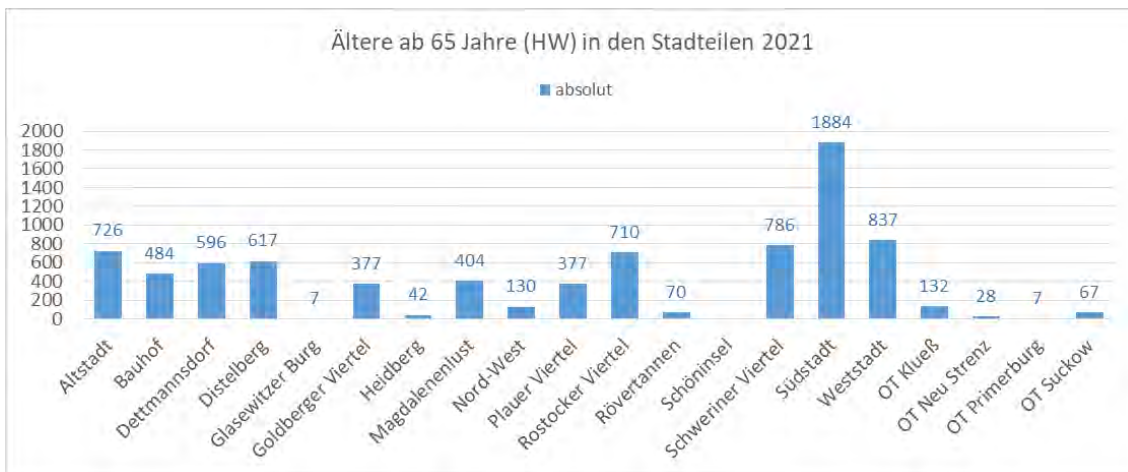


Abbildung 22: Ältere ab 65 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 absolut

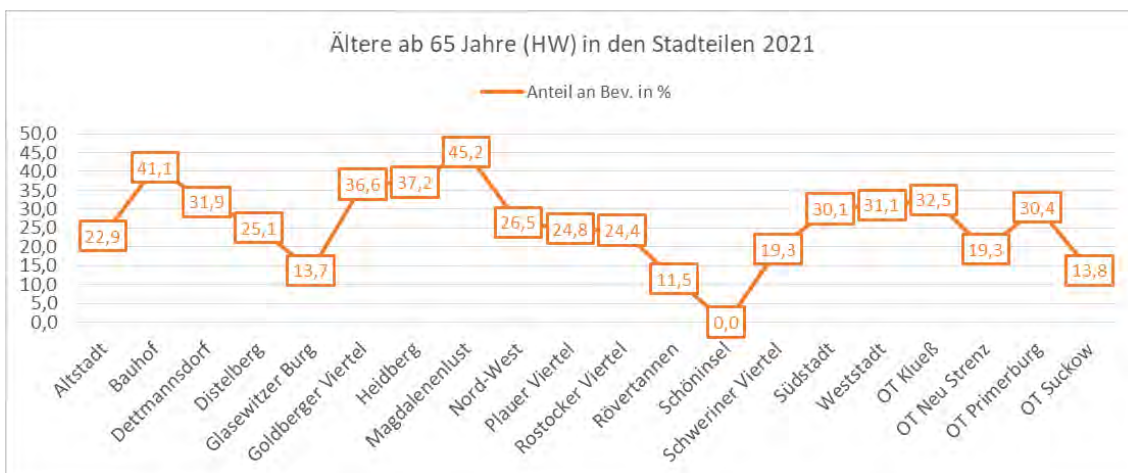


Abbildung 23: Ältere ab 65 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 in %

Zusammenfassung Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen

Im Vergleich der Jahre 2012 zu 2021 fällt auf, dass in allen Altersgruppen deutliche Veränderungen eingetreten sind (Abbildung 24). Während die Anzahl der Kinder bis 6 Jahre weitgehend stabil blieb, sind in der Gruppe der 7-15jährigen deutliche Zuwächse zu verzeichnen.

Die Gruppe der Jugendlichen und der Einwohner im Haupterwerbsalter ging jeweils deutlich zurück. Betrachtet man diese Altersgruppen zusammen, so erhält man die erwerbsfähige Bevölkerung.

Diese ist seit dem Basisjahr um 4 %, auf 17.096 Personen gesunken (Abbildung 25).

Im Gegensatz dazu ist der Anteil der Senioren ab 65 Jahren deutlich gestiegen. Gründe für diesen Anstieg sind neben der demografischen Entwicklung der Bevölkerung auch der Zuzug von Senioren sowohl aus den Umlandgemeinden (z.B. in altengerechten Wohnraum/Pflegeheime) als auch aus weiter entfernten Regionen maßgeblich.



Abbildung 24: Einwohner nach Altersgruppen 2012 zu 2021

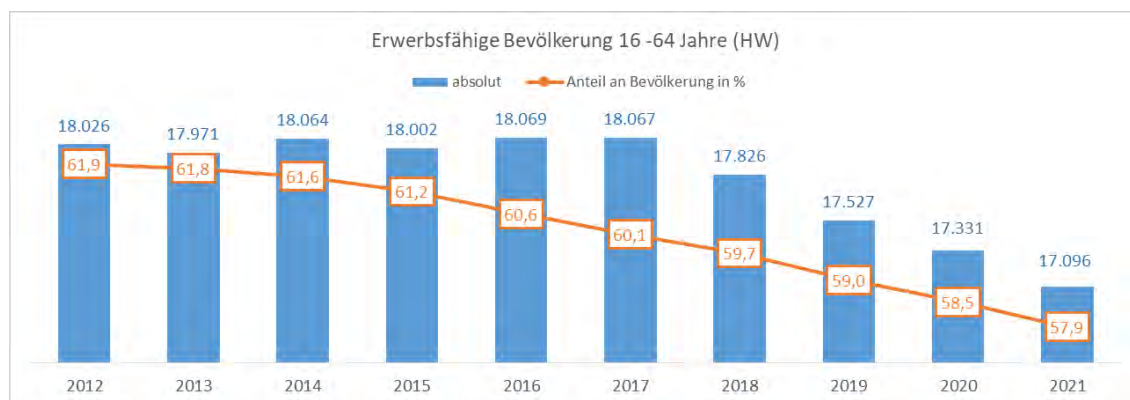


Abbildung 25: Erwerbsfähige Bevölkerung 16-64 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung

2.4.2 Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEKs wurde 2014 eine neue Bevölkerungsprognose erstellt (Abbildung 26, gelbe Linie). Diese ging von einem Bevölkerungsrückgang auf 26.342 Einwohner mit Hauptwohnsitz in 2030 aus. Aufgrund der EW-Gewinne seit 2013 und als Grundlage für die Neufassung des FNPs wurde 2019 eine Bevölkerungsprognose mit dem Prognosehorizont 2035 erstellt (Abbildung 26, grüne Linie). Diese Prognose geht von einem Bevölkerungswachstum bis 2025 und anschließend von einem jährlichen Rückgang auf 30.320 Personen im Jahr 2035 aus.

Die Bevölkerungsprognose ist im Internet unter <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/flaechennutzungsplan> einsehbar. Dort sind die gemachten Annahmen nachzulesen.

Der Abgleich der realen EW mit Hauptwohnsitz (Abbildung 26, rote Linie) mit der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die reale Entwicklung negativer verläuft als die Vorausberechnungen prognostiziert haben.

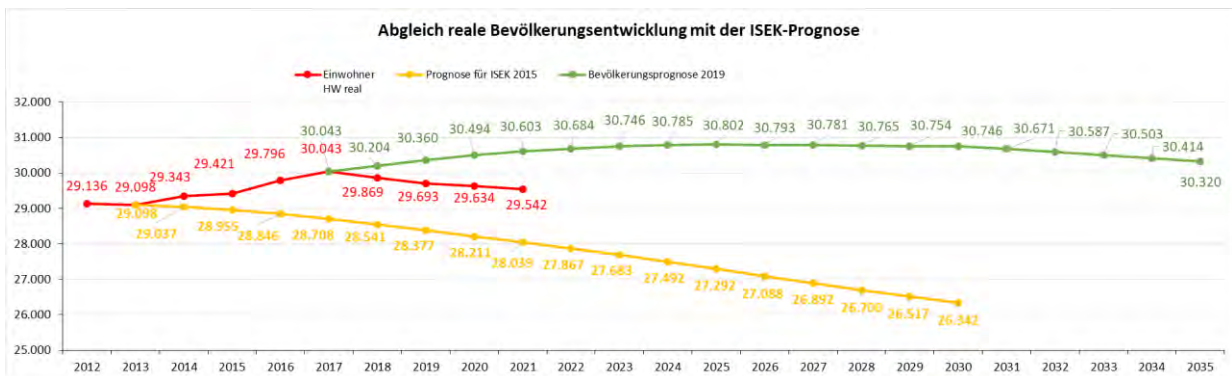


Abbildung 26: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung mit der ISEK-Prognose 2015 und der Bevölkerungsprognose 2019

Die Ursachen für diese negative Abweichung liegen insbesondere darin, dass die Annahmen zu einem hohen Wanderungssaldo bisher nur bedingt eingetroffen sind. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt 2021 bei -187 Personen. Der Saldo der Außenwanderungen ist 2021 mit -22 EW negativ zu verbuchen, so dass sich ein Gesamtsaldo von -209 Personen ergibt.

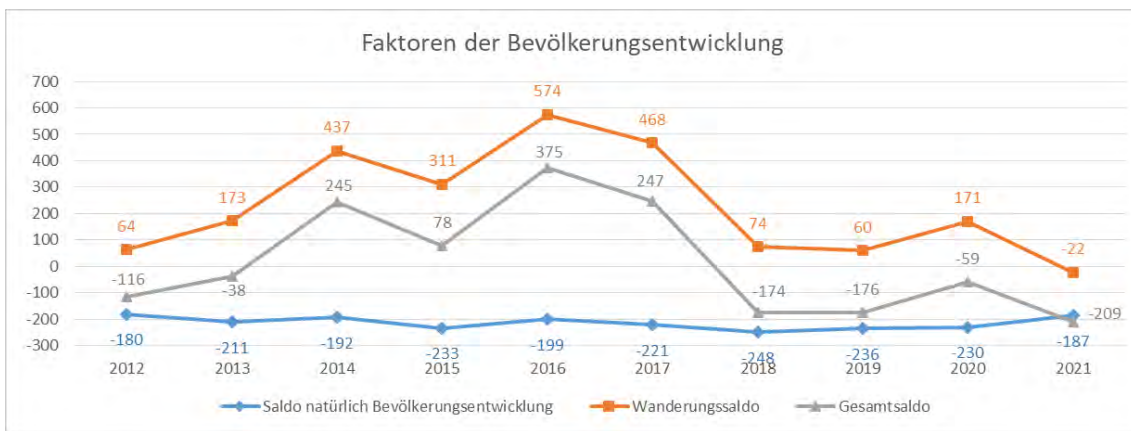


Abbildung 27: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Unberücksichtigt in dieser Bilanz sind die Einwohner mit Nebenwohnsitz. Bei der Nachfrage nach Wohnungen sind jedoch auch die Personen mit Nebenwohnsitz zu berücksichtigen, die sich 2021 auf 832 Personen belief.

2.4.3 Kleinräumige Gliederung

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK 2002 wurden Wohnquartiere (Zusammenfassung einer Anzahl von Baublöcken gleicher Struktur) gebildet und in Hinblick auf einen erforderlichen Handlungsbedarf untersucht (z.B. Wohnquartiere Altstadt, Dettmannsdorf etc.). Gleichzeitig wurde das Stadtgebiet aus statistischen Gründen in 17 Stadtteile geteilt, wobei die Ortsteile jeweils ein eigener Stadtteil sind.

Seitdem erfolgt das jährliche Monitoring Stadtentwicklung auf der Grundlage der damals gebildeten Stadtteile. Ein quartiersweises Monitoring erfolgte nur für Gebiete, die auch gleichzeitig als Gesamtmaßnahme Fördermittel erhielten (z. B. Sanierungsgebiet Altstadt, Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme Südstadt, Stadtumbaugebiet Weststadt).

Bei der 2. Fortschreibung des ISEK (2015) wurden innerhalb der Stadtteile nicht nur das Monitoring für die bereits gebildeten Wohnquartiere fortgeschrieben, sondern auch Quartiere anderer Nutzungen erfasst.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und den inzwischen verbesserten Möglichkeiten der Erfassung von Geodaten und deren räumlichen Abbildung, wurden die Abgrenzungen der einzelnen Stadtteile überprüft. Dabei wurden als Hauptkriterien die städtebauliche Entwicklung der Bereiche und die Einbeziehung von Landschaftsräumen herangezogen.

Im Ergebnis der Überprüfung wurden drei Stadtteile geteilt, da deren Struktur zu heterogen war, um aussagefähige Statistiken erstellen zu können. Dies betrifft die Stadtteile:

- Rostocker Viertel/Nord-West
- Schweriner Viertel/Weststadt
- Südstadt inkl. Schöninsel.

Darüber hinaus wurden in allen Stadtteilen kleinere Verschiebungen der Stadtteilgrenzen durchgeführt, damit Einwohner bzw. Wohneinheiten zusammenhängender Bereiche gemeinsam betrachtet werden können bzw. dass z.B. neue Baugebiete einheitlich einem Stadtteil zugeordnet werden.

Diese Neuordnung führt dazu, dass die Barlachstadt Güstrow nunmehr 20 statistische Stadtteile umfasst, die in alphabetischer Reihenfolge Nummern erhalten. Die Ortsteile werden insgesamt mit den Nummern 17 bis 20 ans Ende gestellt (Tabelle 2). Ab 2021 werden die Abgrenzungen der neuen Stadtteile zugrunde gelegt und neue Zeitreihen begonnen. Eine Rückschau auf Stadtteilebene ist entsprechend nicht möglich.

Die Gebietsabgrenzung der Stadtteile ist der Abbildung 134 im Planteil zu entnehmen.

Tabelle 2: Nummerierung und Bezeichnung der Stadtteile bis einschließlich 2019 (alt) und ab 2020 (neu)

Nummer (alt)	Bezeichnung (alt)	Nummer (neu)	Bezeichnung (neu)
1	Altstadt	1	Altstadt
2	Bauhof	2	Bauhof
3	Dettmannsdorf	3	Dettmannsdorf
4	Distelberg	4	Distelberg
5	Glasewitzer Burg	5	Glasewitzer Burg
6	Goldberger Viertel	6	Goldberger Viertel
7	Heidberg	7	Heidberg
8	Magdalenenlust	8	Magdalenenlust
9	Ortsteil Klueß	9	Nord-West
10	Ortsteil Neu Strenz	10	Plauer Viertel
11	Ortsteil Primerburg	11	Rostocker Viertel
12	Ortsteil Suckow	12	Rövertannen
13	Plauer Viertel	13	Schöninsel
14	Rostocker Viertel/Nordwest	14	Schweriner Viertel
15	Rövertannen	15	Südstadt
16	Schweriner Viertel/Weststadt	16	Weststadt
17	Südstadt	17	Ortsteil Klueß
		18	Ortsteil Neu Strenz
		19	Ortsteil Primerburg
		20	Ortsteil Suckow

2.4.4 Flächennutzung gemäß ALKIS

Gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) erstreckt sich die Barlachstadt Güstrow auf einer Fläche von rund 71 km². Die Siedlungs- und Verkehrsfläche (bebaute Fläche) beträgt allerdings nur 13,2 km², dies sind 18,6 % des Stadtgebiets. Die restlichen Flächen des Stadtgebiets bestehen aus zwei großen Seen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie großen land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Die Verteilung der Flächen kann aus der Karte: Tatsächliche Nutzung laut ALKIS entnommen werden (Abbildung 135 im Planteil).

Tabelle 3: Fläche der Gesamtstadt und der Stadtteile mit Angabe der bebauten Fläche

Schlüssel	Stadtteile	digital. Fläche in ha	davon bebaute Fläche in ha
01	Altstadt	78,70	46,67
02	Bauhof	429,04	36,66
03	Dettmannsdorf	210,83	79,74

Schlüssel	Stadtteile	digital. Fläche in ha	davon bebaute Fläche in ha
04	Distelberg	62,24	43,46
05	Glasewitzer Burg	436,85	116,20
06	Goldberger Viertel	70,44	45,74
07	Heidberg	735,47	38,11
08	Magdalenenlust	140,22	17,83
09	Nord-West	416,39	150,53
10	Plauer Viertel	296,25	59,03
11	Rostocker Viertel	71,82	50,21
12	Rövertannen	208,34	149,72
13	Schöninsel	302,45	1,73
14	Schweriner Viertel	422,93	90,11
15	Südstadt	103,71	73,12
16	Weststadt	598,61	122,74
17	Ortsteil Klueß	720,35	78,86
18	Ortsteil Neu Strenz	125,88	10,16
19	Ortsteil Primerburg	788,70	41,58
20	Ortsteil Suckow	889,85	67,35
Gesamtstadt		7.109,08	1.319,56

2.4.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Barlachstadt Güstrow wurde im September 1999 rechtswirksam, nachfolgend wurden 19 Änderungsverfahren eingeleitet und 7 Bereiche über Berichtigungen verändert. Da sich die Vorgaben, Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen zwischenzeitlich verändert haben, wurde am 23.03.2017 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen. Im Rahmen der Neuaufstellung werden sämtliche stadtplanerischen Belange untersucht und bewertet, vorhandene Pläne und Konzepte ggf. fortgeschrieben (z.B. Landschaftsplan) oder neu erarbeitet (Stellplatzkonzeption/Haltestellenkonzept/Radwegekonzept).

In diesem Rahmen wurden alle vorhandenen Baulücken und Brachflächen auf deren Eignung für zukünftige Nutzungen z.B. für Wohnungsbau untersucht, bewertet und in Datenblättern zusammengestellt. Insgesamt wurden 89 Baulücken und 41 Brachflächen sowie 158 Baugrundstücke in rechtswirksamen Bebauungsplänen ermittelt. Von den Baugrundstücken stehen derzeit noch nicht alle zur Verfügung, da diese z.T. noch nicht erschlossen sind.

Die 3. Fortschreibung des ISEKs berücksichtigt die Zielvorstellungen des FNPs sowie dessen aktuellen Stand der Neuaufstellung.

2.4.6 Bebauungspläne

In der Güstrow gab es am 31.12.2021 68 abgeschlossene Planverfahren. Von diesen waren 40 Plangebiete komplett realisiert, in weiteren 15 Plangebieten waren nur noch wenige Baulücken vorhanden, für die z.T. bereits Bauanträge gestellt waren. In 8 Plangebieten war Ende 2021 die Erschließung realisiert und die Vermarktung von Baugrundstücken angelaufen bzw. Bauanträge waren bereits gestellt. Für zwei Gebiete war die Erschließung in Vorbereitung, für ein Plangebiet wurde der Antrag auf Genehmigung gestellt.

Lediglich für zwei Plangebiete, die beide die Reaktivierung von aufgegebenen Gewerbestandorten darstellen, ist bislang noch keine Neuansiedlung erfolgt. Eines der Plangebiete wurde zwischenzeitlich von Altbebauung und Altlasten beräumt und soll nach Eigentümerwechsel neu überplant werden (BP 42 – Rostocker Str./Querstraße), das andere Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Gewerbe, Güstrow Ost (1. Änderung des BP 76 – Industriegebiet Verbindungsschau­see). Beide Plangebiete befinden sich in Privateigentum.

Die detaillierte Zusammenstellung der Planverfahren ist der Anlage zu entnehmen. Ein stetig aktueller Stand mit Übersichtskarte ist im Internet unter <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/bebauungsplanung/> aufrufbar.

2.5 Städtebau und Wohnen

2.5.1 Stadtgestalt und Baukultur

Die Gründung Güstrows und das Wachstum der Stadt wurden entscheidend durch die topographischen Verhältnisse bestimmt. Der mittelalterliche Stadtkern entstand am Schnittpunkt von Handelswegen im Osten einer höher gelegenen Landzunge, die fast vollständig von Niederungswiesen umgeben war, die einen natürlichen Schutz boten. Nur im Westen, in Richtung Schwerin war es erforderlich, Befestigungsanlagen mit Stadtgräben anzulegen, so dass die mittelalterliche Stadt insgesamt von einem Wasser- und Grüngürtel umgeben wurde. Die Niederungswiesen konnten aufgrund der schlechten Gründungsverhältnisse nicht bebaut werden, so dass sich die Stadt entlang der Handelswege ab 1850 sternförmig entwickelte. Die Siedlungsbereiche reichen entlang der Ausfallstraßen weit in die umgebende Landschaft hinein und bilden dadurch eine Verzahnung mit dem Landschaftsraum.

Der Bau der Vorstädte erfolgte planmäßig. Als Haupterschließung wurden die Handelswege zu Stadtstraßen ausgebaut. Die Erschließung der angrenzenden Flächen erfolgte über ein planmäßig angelegtes Straßennetz. Die angrenzenden Landschaftsräume bildeten die natürlichen Grenzen für die städtische Ausdehnung. Die Bebauung stellt sich als zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung mit verputzten Fassaden dar. Nur wenige Gebäude haben eine Klinkerfassade. Noch heute sind die Vorstädte deutlich ablesbar und Stadtbild prägend.

Ab 1900 verlief die Entwicklung entlang der Verkehrsadern unterschiedlich. Wiederum beschränkten Landschaftsräume die bauliche Entwicklung. Zunehmenden Einfluss auf die Stadtentwicklung hatte die 1850 gebaute Eisenbahntrasse. Sie begünstigte die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrie mit Gleisanschluss nördlich der Bahntrasse und die Entwicklung von Wohngebieten südlich der Bahntrasse. Mit steigendem Verkehrsaufkommen (Bahn- und Straßenverkehr) wurde die Bahntrasse mehr und mehr zu einer Barriere im Stadtgebiet mit stark trennender Wirkung.

Stadträumlich, stadtstrukturell und auch stadtgestalterisch lassen sich heute entlang der Entwicklungsachsen folgende Siedlungsbereiche unterscheiden:

- Siedlungsbereich Schweriner Viertel/Weststadt,
- Siedlungsbereich Goldberger Viertel/Südstadt/Bauhof,
- Siedlungsbereich Rostocker Viertel/Nordwest und
- Siedlungsbereich Distelberg/Dettmannsdorf/Rövertannen/Glasewitzer Burg.

Die vier Ortsteile von Güstrow (Neu Strenz, Klueß, Suckow, Primerburg) entwickelten sich in einiger Entfernung von der eigentlichen Stadt als eigenständige Siedlungsbereiche innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Bis heute sind in ihnen noch dörfliche Strukturen erkennbar. Auch die Bebauung in den Heidbergen entstand inmitten von Waldflächen entlang des nordöstlichen Ufers des In­sel­sees.

Die Entwicklung der Stadt nach der politischen Wende 1989 erfolgte unter dem Leitbild Innen- vor Außenentwicklung.

Neben der Schließung von Baulücken lag und liegt der Fokus auf der Nachnutzung aufgegebener Standorte und der Reaktivierung von Brachen sowie der Sanierung und Bewahrung der vorhandenen, historischen Bausubstanz, vor allem im Sanierungsgebiet Altstadt. Die spiegelt sich auch in dem beschlossenen Leitbild der Barlachstadt Güstrow wieder (s. Punkt 4 Leitbild)

Für die räumliche Entwicklung ist darüber hinaus planerisch zu beachten, dass sich im Stadtgebiet eine Vielzahl von Bodendenkmalen, die in zwei Kategorien eingestuft sind, befindet. In der ersten Kategorie handelt es sich um Bodendenkmale, die angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung grundsätzlich nicht verändert werden dürfen. In der zweiten Kategorie muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden.

Die Bewahrung des baukulturellen Erbes wird durch die fachliche Beratung und Begleitung von Bauvorhaben durch das Stadtentwicklungsamt sichergestellt. Darüber hinaus gewährleisten regelmäßige Abstimmungsrunden zwischen dem Sanierungsträger und Vertretern der Barlachstadt Güstrow den regelkonformen Einsatz von Städtebaufördermitteln. Aus der Rahmenplanfortschreibung Altstadt ist die AG Wohnen hervorgegangen, eine Gruppe aus interessierten Bürgern, Architekten, Planern, Vertretern der Wohnungsgesellschaften, dem Sanierungsträger sowie Vertretern der Verwaltung, die sich regelmäßig trifft und bei Bedarf Bürgern, die ein Gebäude sanieren wollen, beratend zur Seite steht oder auch Kontakte vermittelt. Des Weiteren wurden durch die AG eigene Projekte initiiert wie z. B. herbstliche Pflanzaktionen mit Hortkindern oder die jährliche Vergabe des Bauherrenpreises inkl. Einwerbung von Preisgeldern.

Im Rahmen der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme Südstadt (später Stadtumbaugebiet Südstadt) entstand eine Abstimmungsrunde, der neben dem Sanierungsträger, dem Bürgermeister sowie weiteren Vertretern der Verwaltung, Vertreter der beiden großen Wohnungsgesellschaften und der Stadtwerke angehörten. Auch nach Auslaufen der Maßnahme tagt die Runde in annähernd gleicher Besetzung weiter zu aktuellen Themen.

Für die Reaktivierung von Brachflächen wurde neben der Erstellung von B-Plänen z. B. für den Bereich Stahlhof, Ideenwettbewerbe durchgeführt. Diese wurden neben Fachpreisrichtern auch von Sachpreisrichtern aus dem politischen Raum begleitet. Im Bebauungsplanturnus werden durch das Stadtentwicklungsamt die aktuellen Bebauungsplanverfahren Vertretern der Fachämter, der Stadtwerke, dem Abwasserbetrieb und dem Bürgermeister vorgestellt und diskutiert, aber auch fachlich bis zu deren Umsetzung begleitet.

2.5.2 Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand und Wohnungsnachfrage

In der Barlachstadt Güstrow erfolgt seit 1991 ein jährliches, gesamtstädtisches Monitoring der Wohnungsbauentwicklung. Dabei werden die Wohneinheiten (WE) getrennt nach Einfamilienhäusern (EFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) erfasst und ausgewertet. Diese sind wie folgt definiert:

EFH = Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel-, Reihen- und Stadthäusern mit max. 2 WE,

MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnungen in sonstigen Gebäuden wie z. B. Wohn- und Geschäftshäuser oder Betriebswohnungen ab 3 WE.

Neben der Auswertung des Wohnungsbestands werden seit 1991 auch detailliert das Baujahr von neugebauten Wohneinheiten erfasst, für den restlichen Bestand erfolgte (soweit möglich) die Einordnung in Baualtersklassen (s. Kapitel 2.3.1). Diese Einordnung bzw. das Baujahr wird laufend ergänzt, sobald nähere Information z.B. über Bau-, Modernisierungs- bzw. Umbauanträge zu einem Bestandsgebäude vorliegen. Seit 2002 werden auch der Rückbau von Wohneinheiten sowie die Veränderungen im Bestand erfasst.

Eine Aussage dazu, ob es sich bei dem vorhandenen Gebäudebestand um Miet- oder Eigentumsobjekte handelt, kann gesamtstädtisch nicht vorgenommen werden. Pauschal ist anzunehmen, dass es sich bei EFH eher um Eigentumsobjekte handelt und bei MFH eher um Mietobjekte. Zukünftig wird bei eingehenden Bauanträgen die Kategorie erfasst und ebenso wie beim Baujahr jeweils eine Erfassung/Aktualisierung der Bestandsdaten erfolgen.

Für die großen Wohnungsunternehmen der Stadt liegen detaillierte Daten zur Wohnfläche vor. Eine Erfassung der Wohnfläche für den restlichen Gebäudebestand wurde bislang nicht vorgenommen. Hier wird zukünftig wie oben beschrieben vorgegangen.

Die Erfassung und Auswertung der Wohnungsleerstände erfolgt, wie die des Wohnungsbestands, gesamtstädtisch einmal jährlich zum 31.12. des jeweiligen Jahres, mit der Zuarbeit der großen Wohnungsunternehmen in der Barlachstadt Güstrow. Eine darüber hinaus gehende Auswertung der Dauer der Wohnungsleerstände (< 3 Monate, 3-6 Monate, > 6 Monate) ist nicht leistbar. Die Auswertung des Wohnungsleerstands basiert darüber hinaus auf Vor-Ort-Erfassungen, Wanderungsbewegung der Bevölkerung, Verkäufen, Instandsetzungen/Modernisierungen sowie Bauanträgen und Fertigstellungsmeldungen.

Die Datenauswertung des Wohnungsbestands seit Beginn des Monitorings Stadtentwicklung 2002 kann der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (folgt unter <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/flaechennutzungsplan>) bzw. der 2. Fortschreibung des ISEKs (<https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek>) entnommen werden.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand hat im Zeitraum von 2012 bis 2021 kontinuierlich zugenommen. Ende 2021 lag er bei 17.470 WE und damit um 2,5 % höher als im Basisjahr. Absolut sind 423 WE hinzugekommen.



Abbildung 28: Entwicklung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2021
Aus der

Tabelle 4 kann man die Veränderungen in den einzelnen Stadtteilen im Zeitablauf erkennen. Die meisten Wohneinheiten, gemessen am Gesamtbestand aller Wohneinheiten, befanden sich 2021 in den Stadtteilen Südstadt (21,8 %) bzw. Schweriner Viertel (14,6 %). Etwa jede zehnte Wohneinheit befindet sich in der Altstadt (11,3 %) bzw. im Rostocker Viertel (10,4 %). Damit liegen 58,1 % aller Wohneinheiten in diesen vier Stadtteilen, die auch die einwohnerstärksten sind.

Die Veränderung des Wohnungsbestands ist das Resultat aus der Realisierung neuer Wohneinheiten, Rückbau und Veränderungen im Bestand z.B. durch Wohnungsteilung oder Wohnungszusammenlegung und der Umnutzung bisher anderweitig genutzter Gebäude oder Gebäudeteile zu Wohnzwecken.

Tabelle 4: Veränderung des Wohnungsbestands in den Stadtteilen von 2012 bis 2021
 Hinweis: roter Strich= Jahr der Teilung und Bildung neuer Stadtteile

Stadtteil/WE	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Anteil Gesamtstadt in %
1 Altstadt	1.825	1.859	1.903	1.908	1.921	1.968	1.977	2.001	2.001	1.982	11,3
2 Bauhof	475	470	470	473	460	462	480	493	506	560	3,2
3 Dettmannsdorf	934	935	939	935	941	914	913	911	919	920	5,3
4 Distelberg	1.564	1.565	1.565	1.559	1.558	1.558	1.558	1.559	1.580	1.459	8,4
5 Glasewitzer Burg	22	21	22	23	23	23	23	23	23	24	0,1
6 Goldberger Viertel	559	580	608	619	627	626	623	621	622	571	3,3
7 Heidberg	55	55	55	56	56	53	53	53	53	53	0,3
8 Magdalenenlust	447	446	447	432	432	431	431	430	430	459	2,6
9 Nord-West										253	1,4
10 Plauer Viertel	795	793	793	797	800	808	802	803	802	798	4,6
Rostocker Viertel/Nordwest	1.915	1.903	1.906	1.909	1.910	1.924	1.930	1.935	1.933		0,0
11 Rostocker Viertel										1.814	10,4
12 Rövertannen	192	194	194	193	193	192	194	183	184	184	1,1
13 Schöninsel										2	0,0
Schweriner Viertel/Weststadt	4.121	4.079	4.042	4.042	4.053	4.069	4.087	4.095	4.100		0,0
14 Schweriner Viertel										2.550	14,6
15 Südstadt	3.722	3.723	3.762	3.766	3.727	3.749	3.766	3.775	3.795	3.809	21,8
16 Weststadt										1.576	9,0
17 Ortsteil Klueß	183	183	184	184	185	186	185	191	191	191	1,1
18 Ortsteil Neu Strenz	57	57	57	57	57	57	57	57	57	58	0,3
19 Ortsteil Primerburg	12	9	9	9	9	9	9	9	10	10	0,1
20 Ortsteil Suckow	169	173	181	186	189	192	193	192	191	197	1,1
Wohnungsbestand	17.047	17.045	17.137	17.148	17.141	17.221	17.281	17.331	17.397	17.470	100,0

Aus der Tabelle 5 sind die Veränderungen detailliert für die einzelnen Segmente dargestellt. So wurden von 2012 bis 2021 73 WE durch Rückbau vom Markt genommen. Im gleichen Zeitraum wurden 652 WE neu gebaut d. h. durchschnittlich 72 WE/pro Jahr. Auch im vorhandenen Gebäudebestand sind Veränderungen erfolgt. In der Summe reduzierte sich dieser um weitere 156 WE. Insgesamt kommt so im Saldo die bereits oben angesprochene Erhöhung des Wohnungsbestands von 423 WE zustande.

Tabelle 5: Veränderung des Wohnungsbestands in WE von 2012 bis 2021

Veränderung des Wohnungsbestands in WE											
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung seit 2012
Rückbau		-5	-15	-8	-10	-10	-8	-5	-7	-5	-73
Neubau		73	135	38	45	59	81	68	78	75	652
Veränderung im Bestand		-70	-28	-19	-42	31	-13	-13	-5	3	-156
Veränderung pro Jahr		-2	92	11	-7	80	60	50	66	73	423
Wohnungsbestand	17.047	17.045	17.137	17.148	17.141	17.221	17.281	17.331	17.397	17.470	

Die nachfolgende Tabelle 6 zeigt die oben genannten Veränderungen des Wohnungsbestands für die einzelnen Stadtteile auf. Hinweis: Um eine Vergleichbarkeit mit dem Anfangsbestand 2012 zu erzielen, wurden die nunmehr geteilten Stadtteile zusammen betrachtet.

Tabelle 6: Veränderung des Wohnungsbestands 2012/2021 in den Stadtteilen

	Stadtteile	Bestand 2012	Veränderung des Wohnungsbestands durch:			Bestand 2021	Veränderung zu 2012 absolut
			Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
1	Altstadt	1.825	-24	26	155	1.982	157
2	Bauhof	475	-2	35	52	560	85
3	Dettmannsdorf	934	-2	-65	53	920	-14
4	Distelberg	1.564	0	-144	39	1.459	-105
5	Glasewitzer Burg	22	0	2	0	24	2
6	Goldberger Viertel	559	0	-68	80	571	12
7	Heidberg	55	-2	-2	2	53	-2
8	Magdalenenlust	447	0	-26	38	459	12
9	Nord-West						
10	Plauer Viertel	795	-2	-9	14	798	3
	Rostocker Viertel/Nordwest	1.915	-10	146	16	2.067	152
11	Rostocker Viertel						
12	Rövertannen	192	0	-8	0	184	-8
13	Schöninsel						
	Schweriner Viertel/Weststadt	4.121	-29	-29	63	4.126	5
14	Schweriner Viertel						
15	Südstadt	3.722	0	-26	115	3.811	89
16	Weststadt						
17	Ortsteil Klueß	183	0	5	3	191	8
18	Ortsteil Neu Strenz	57	0	0	1	58	1
19	Ortsteil Primerburg	12	0	-2	0	10	-2
20	Ortsteil Suckow	169	-2	9	21	197	28
	Wohnungsbestand	17.047	-73	-156	652	17.470	423

Bei der detaillierten, stadtteilweisen Betrachtung der Veränderungen des Wohnungsbestands fällt auf, dass Veränderungen in alle Stadtteilen erfolgt sind. Die größten Veränderungen absolut finden sich einerseits in der Altstadt (+157 WE) andererseits im Rostocker Viertel/Nordwest (+152 WE). Während die Veränderung in der Altstadt hauptsächlich auf den Wohnungsneubau zurückzuführen ist, ergibt sich die Veränderung im Rostocker Viertel/Nordwest überwiegend aus den Veränderungen im Bestand. Gleiches gilt auch für den Stadtteil Distelberg, hier allerdings durch eine Reduzierung der Wohneinheiten, vermutlich durch Wohnungszusammenlegungen. Aber auch in allen anderen Stadtteilen, bis auf den Ortsteil Neu Strenz, sind Veränderungen im Bestand zu verzeichnen.

Die größten Veränderungen durch Rückbau erfolgten in der Altstadt (-24 WE) bzw. im Schweriner Viertel/Weststadt (-29 WE). Auch im Rostocker Viertel wurden 10 WE vom Markt genommen. In den Stadtteilen Bauhof, Distelberg, Heidberg, Plauer Viertel und im Ortsteil Suckow reduzierte sich der Gebäudebestand durch Rückbau jeweils um 2 WE, in den restlichen Stadtteilen erfolgte kein Rückbau. Von den 73 zurückgebauten WE, waren 24 WE dem Einfamilienhaussegment zuzuordnen und 49 WE dem Mehrfamilienhaussegment.

Wohnungsneubau fand in allen Stadtteilen (außer Glasewitzer Burg, Rövertannen und Ortsteil Primerburg) in unterschiedlichen Maße statt. Die größte Anzahl neu gebauter WE sind neben der Altstadt in den Stadtteilen Südstadt bzw. Goldberger Viertel zu finden. Aber auch in den Stadtteilen Bauhof, Dettmannsdorf, Distelberg, Schweriner Viertel/Weststadt und OT Suckow sind eine wesentliche Anzahl von Wohneinheiten neu entstanden.

Betrachtet man die Standorte der neugebauten WE näher, so ergibt sich, dass von den 652 neu errichteten WE im Betrachtungszeitraum 302 WE in Gebieten, die nach § 34 BauGB (inkl. Sanierungsgebieten) zu beurteilen sind, entstanden, in Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) weitere 350 WE (Tabelle 7). Die Anzahl der WE in Mehrfamilienhäusern war dabei insgesamt mehr als doppelt so hoch (449) als die in Einfamilienhäusern (203 WE).

Dabei war der Anteil der EFH in Bebauungsplangebieten mit 152 WE deutlich höher als in restlichen Gebieten (51 WE). Die neu errichteten MFHs wurden mit 251 WE deutlich mehr in Gebieten nach § 34 BauGB errichtet, als in Bebauungsplangebieten (198 WE). Dies lässt auf eine intensive Nutzung/Reaktivierung von Baulücken schließen.

Tabelle 7: *Wohnungsneubau unterteilt nach EFH und MFH 2012 bis 2021 (absolut). BP = Bebauungsplangebiete, SG = Sanierungsgebiete*

Wohnungsneubau	WE in EFH	WE in MFH
§ 34	133	85
BP	350	198
SG	169	166
Gesamt	652	449

Insgesamt befanden sich 2021 von den 17.470 WE im Stadtgebiet 3.541 WE in 3.213 Gebäuden, die dem Einfamilienhaussegment zuzuordnen sind, sowie 13.929 WE in 1.792 Gebäuden, die dem Mehrfamilienhaussegment zuzuordnen sind.

Im ISEK 2015 wurde eine differenzierte Betrachtung der Wohnungssegmente nicht mit Zahlen, sondern in Prozent dargestellt. 82 % der damaligen Wohnungen befanden sich in MFH und 18 % in EFH. 2021 beträgt der Anteil des Segments MFH ca. 80 %, der der EFH 20 %. Durch die oben aufgezeigten Veränderungen ergaben sich somit Verschiebungen im Wohnungsmarkt.

Die Verteilung der Wohneinheiten nach dem Gebäudetyp in den Stadtteilen (Tabelle 8) ist nicht jeweils nur einem Wohnungssegment zuzuordnen, da in allen Stadtteilen beide Segmente vorhanden sind. Dennoch sind die Stadtteile Südstadt und Distelberg eindeutig durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau (Plattenbaugebiete) geprägt, während der Stadtteil Dettmannsdorf sowie alle Ortsteile durch das Einfamilienhaussegment geprägt sind. Die Stadtteile die ebenfalls viele WE in EFH besitzen, wie z.B. die Weststadt oder das Schweriner Viertel, sind trotzdem nicht durch diese geprägt, da sie ebenfalls hohe Anteile von MFH besitzen. So ergibt es sich, dass in den Stadtteilen jeweils Bereiche vorhanden sind, in denen einmal das eine und mal das andere Segment überwiegt.

Tabelle 8: *Wohneinheiten nach Stadtteilen und Gebäudetyp 2021*

2021	Stadtteil/WE	EFH/DH/RH/ Stadthaus	MFH
1	Altstadt	152	1.830
2	Bauhof	337	223
3	Dettmannsdorf	715	205
4	Distelberg	33	1.426
5	Glasewitzer Burg	18	6
6	Goldberger Viertel	177	394
7	Heidberg	45	8
8	Magdalenenlust	260	199
9	Nord-West	104	149
10	Plauer Viertel	224	574
11	Rostocker Viertel	107	1.707
12	Rövertannen	37	147
13	Schöninsel		2
14	Schweriner Viertel	386	2.164
15	Südstadt	58	3.751
16	Weststadt	488	1.088
17	Ortsteil Klueß	163	28
18	Ortsteil Neu Strenz	58	0
19	Ortsteil Primerburg	8	2
20	Ortsteil Suckow	171	26
	Wohnungsbestand	3.541	13.929

Sanierungsstand

Ebenso wie sich die Gesamtanzahl des Wohnungsbestands verändert hat, so hat sich auch der Sanierungsstand der Gebäude verändert. So stieg die Anzahl der Wohneinheiten, die sich in vollsanierten Gebäuden befanden, im Betrachtungszeitraum stetig an.

Waren es 2012 noch 10.624 WE bzw. 62,3% des Gesamtbestands, so waren es 2021 bereits 11.819 WE bzw. 67,7 %. Ähnliche Veränderungen erfolgten im teilsanierten Wohnungsbestand. So reduzierte sich dieser von 15,3 % auf 9,7 %, bzw. im unsanierten Wohnungsbestand von 7,7 % auf nur noch 2,9 % (Abbildung 29/die absoluten Zahlen können jeweils der Tabelle 9 entnommen werden).

Darüber hinaus befinden sich 2021 im Stadtgebiet 3.455 WE, die seit 1990 gebaut wurden (Neubau gemäß ISEK). Diese machen mittlerweile 19,8 % des Wohnungsbestands aus. Die meisten neugebauten Wohneinheiten nach 1990 befinden sich in den Stadtteilen Bauhof, Schweriner Viertel und Distelberg (Tabelle 10)

Tabelle 9: WE-Bestand nach Sanierungsstand von 2012 bis 2021

Wohneinheiten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
vollsaniiert	10.624	10.924	11.174	11.331	11.391	11.596	11.855	11.722	11.752	11.819
teilsaniert	2.613	2.454	2.172	1.995	1.941	1.855	1.838	1.773	1.755	1.692
unsaniert	1.315	1.124	795	773	720	614	607	543	520	504
Neubau gemäß ISEK	2.495	2.543	2.996	3.049	3.089	3.156	2.981	3.293	3.370	3.455
Gesamtanzahl der Wohneinheiten	17.047	17.045	17.137	17.148	17.141	17.221	17.281	17.331	17.397	17.470

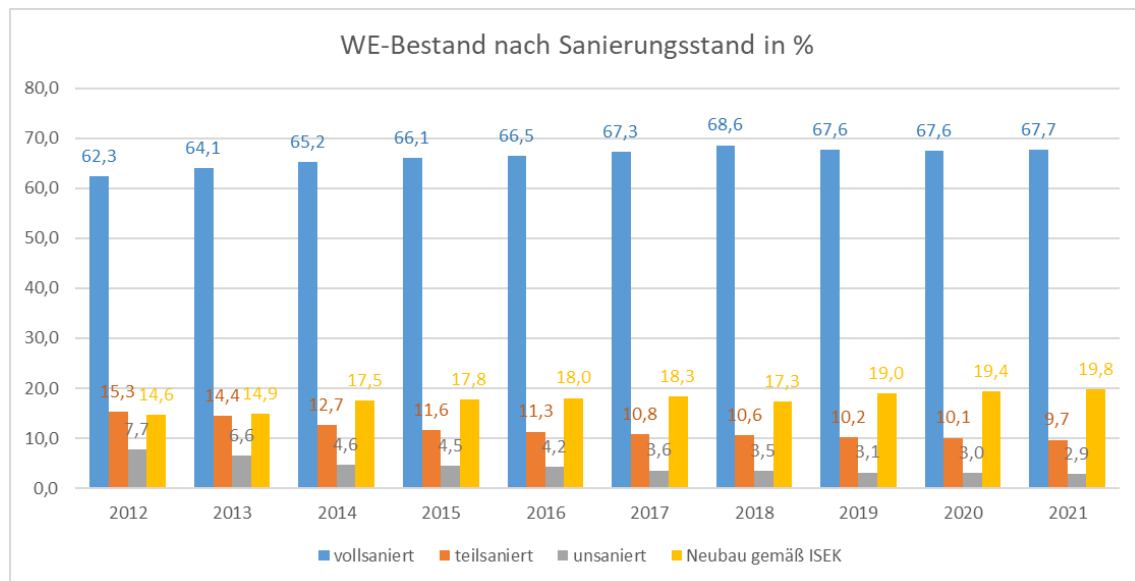


Abbildung 29: WE-Bestand 2012 bis 2021 nach Sanierungsstand in %

In acht Stadtteilen ist der Sanierungsstand „vollsaniiert“ mit 70 % oder mehr des Wohnungsbestands zu finden, prozentual am häufigsten in den Stadtteilen Rövertannen, Schweriner Viertel und Rostocker Viertel. Die niedrigsten Anteile der Wohnungen im vollsanierten Bestand sind im Stadtteil Schöninsel (nur 2 teilsanierte WE insgesamt) und im Stadtteil Bauhof zu finden.

Barrierefreiheit

Im Stadtgebiet sind verschiedene Einrichtungen vorhanden, die barrierefreie Wohnformen anbieten, häufig als betreutes Wohnangebot. Hier sind 341 WE vorhanden. Darüber hinaus bieten die beiden großen Wohnungsgesellschaften altersgerechten Wohnraum (ohne Pflegeangebote) an. Hier liegt die Anzahl der WE bei derzeit 535. Darüber hinaus ist bekannt, dass im Stadtgebiet verschiedene Objekte z.B. mit Fahrstuhl oder breiteren Türen gebaut bzw. nachgerüstet wurden, ohne dass diese als barrierefrei benannt wurden. Entsprechend liegt eine detaillierte Erfassung nur für die Träger bzw. Wohnungsunternehmen vor.

Tabelle 10: WE-Bestand der Stadtteile nach Sanierungsstand 2021

	Stadtteil	WE-Bestand nach Sanierungsstand 2021				Gesamt	Anteil vollsaniert in %
		vollsaniert	teilsaniert	unsaniert	Neubau nach 1990		
1	Altstadt	1.399	140	52	391	1.982	70,6
2	Bauhof	56	12	1	491	560	10,0
3	Dettmannsdorf	627	206	3	84	920	68,2
4	Distelberg	655	345	0	459	1.459	44,9
5	Glasewitzer Burg	10	9	1	4	24	41,7
6	Goldberger Viertel	384	12	2	173	571	67,3
7	Heidberg	34	13	2	4	53	64,2
8	Magdalenenlust	197	18	7	237	459	42,9
9	Nord-West	181	35	5	32	253	71,5
10	Plauer Viertel	565	57	2	174	798	70,8
11	Rostocker Viertel	1.371	124	32	287	1.814	75,6
12	Rövertannen	164	13	6	1	184	89,1
13	Schöninsel	0	2	0	0	2	0,0
14	Schweriner Viertel	1.910	132	24	484	2.550	74,9
15	Südstadt	2.980	289	355	185	3.809	78,2
16	Weststadt	1.085	222	7	262	1.576	68,8
17	Ortsteil Klueß	118	28	3	42	191	61,8
18	Ortsteil Neu Strenz	20	12	0	26	58	34,5
19	Ortsteil Primerburg	7	2	1	0	10	70,0
20	Ortsteil Suckow	56	21	1	119	197	28,4
	Güstrow	11.819	1.692	504	3.455	17.470	67,7

Denkmalgeschützte Objekte

Insgesamt sind von den 6.047 Gebäuden mit Adresse in Güstrow 585 Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, also 9,7 % des Gesamtbestandes. Von diesen sind 484 Wohngebäude, 5 Gemeinbedarfsgebäude, 44 Gewerbegebäude und 52 sonstige Gebäude. Darüber hinaus sind 343 Gebäude der Kategorie mit städtebaulicher Bedeutung zugeordnet. Dies sind weitere 5,7 % des städtebaulichen Gesamtbestands.

Der wesentliche Anteil der unter Denkmalschutz stehender Gebäude befindet sich im Stadtteil Altstadt bzw. im Sanierungsgebiet Altstadt. Im Sanierungsgebiet wird im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen die denkmalgerechte Sanierung geregelt und mit Fördermitteln unterstützt.

Die aktuelle Denkmalliste kann auf der Internetseite des Landkreises Rostock unter [https://www.landkreis-rostock.de/datei/anzeigen/id/15396,1295/denkmalliste_lkros_internet_10022021 .pdf](https://www.landkreis-rostock.de/datei/anzeigen/id/15396,1295/denkmalliste_lkros_internet_10022021.pdf) eingesehen werden.

Wohnungslieferstand

Die gesamtstädtische Wohnungslieferstandsquote hat sich im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021 um 0,8 Prozentpunkte verringert. Die Quote unterlag aber im Zeitablauf einigen Schwankungen. Von 2012 bis 2014 ging sie stetig zurück, um dann 2015 erneut anzusteigen und danach 2016 wieder zu fallen, auf den tiefsten Wert bislang (5,5 %). Im Jahr 2017 stieg die Lieferstandsquote erneut an, diesmal auf 5,9 %, seitdem pendelt die Quote zwischen 5,7 % und 5,8 %. Im Jahr 2021 waren absolut 996 WE leer, dies sind 111 WE weniger als im Basisjahr 2012 (Abbildung 30).

Bei der Auswertung der Wohnungslieferstände sind die o. g Veränderungen des Wohnungsbestands ebenso wie Bevölkerungsbewegungen in Relation zu setzen, da bis 2021 absolut 423 WE hinzugekommen sind.

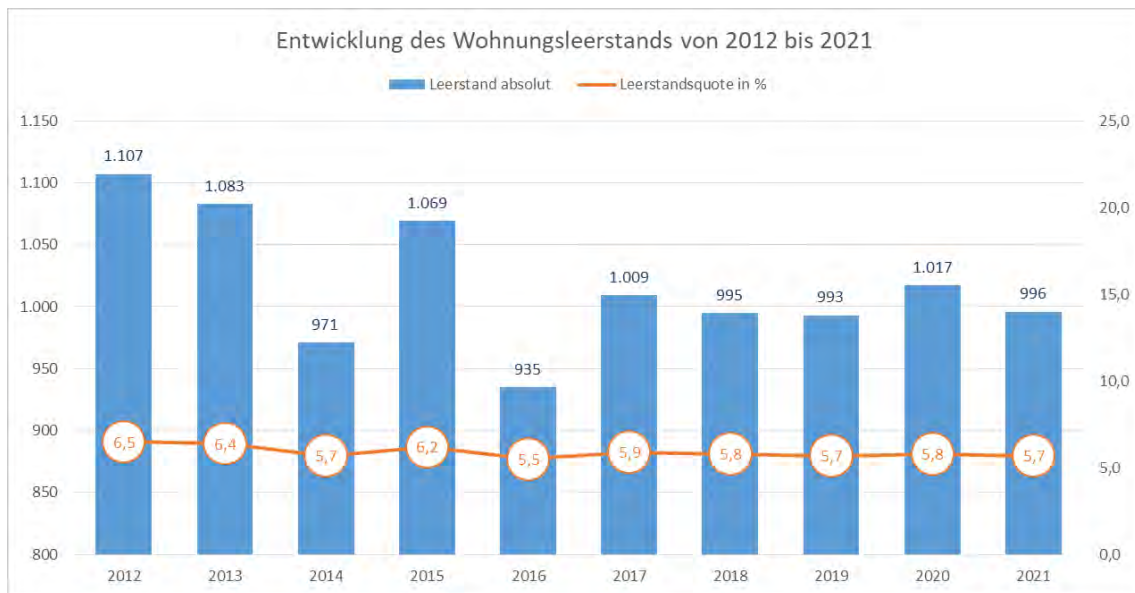


Abbildung 30: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2012 bis 2021

Betrachtet man den Wohnungsleerstand stadtteilweise (Tabelle 11) so war 2021 weiterhin der höchste Leerstand in der Altstadt mit 237 WE zu verzeichnen. Im Betrachtungszeitraum ging der Wohnungsleerstand absolut um 89 WE zurück, alleine in den Jahren 2019 und 2020 jeweils um 20 WE. Dies ist zurückzuführen auf den weiteren Sanierungsfortschritt bzw. Veränderungen im Bestand. Häufig ist gerade zum Jahresende die Sanierung des Gebäudes fertiggestellt, aber die Wohneinheiten sind noch nicht bezogen, so dass weiterhin ein Wohnungsleerstand angezeigt wird. Der Rückgang der Wohnungsleerstände korreliert auch mit dem Bevölkerungsgewinn der Altstadt im Betrachtungszeitraum von 427 EW.

Betrachtet man die Leerstandsquote (Tabelle 12), lag diese in der Altstadt 2021 nur noch bei 11,96 % gegenüber 2012 mit 17,86 %, ein Rückgang von 5,9 % im Betrachtungszeitraum.

Einen weiteren hohen Wohnungsleerstand befand sich mit 221 WE bzw. 8,67 % im Schweriner Viertel. Betrachtet man die nunmehr getrennten Stadtteile Schweriner Viertel/Weststadt gemeinsam, so lag die Quote sogar bei 14,5 % und damit über der der Altstadt. Die hohe Anzahl der leer stehenden WE im Bereich der Weststadt (91 WE) basiert auf dem bewusst leergezogenen Block Bärstammweg 5-8 mit 40 WE, der Anfang 2022 abgerissen worden ist.

Auch im Stadtteil Rostocker Viertel waren 2021 117 leerstehenden WE zu verzeichnen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,45 %.

Alle anderen Stadtteile liegen zumeist deutlich unter 100 leerstehenden WE, teilweise sogar im einstelligen Bereich.

Auch die Stadtteile Rostocker Viertel und Nord-West liegen mit einer Leerstandsquote von 6,45% bzw. 7,51 % (zusammenbetrachtet 13,96 %) deutlich über der gesamtstädtischen Quote von 5,7 %.

Betrachtet man lediglich die Wohnungsleerstandsquote so fällt auf, dass 2021 der Stadtteil Rövertannen mit 21,2 % den höchsten Leerstand verzeichnete. Dahinter verbergen sich absolut lediglich 39 leere WE von 184 WE insgesamt in dem Stadtteil. Auch in weiteren Stadtteilen, wie den Stadtteilen Glasewitzer Burg (8,33 %) und Heidberg (9,43 %), die nur wenigen Wohnungsbestände haben, fanden sich entsprechend hohe Leerstandsquoten.

Tabelle 11: Wohnungsleerstand 2012 bis 2021 nach Stadtteilen

	Stadtteil/WE leer	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Altstadt	326	317	297	312	282	277	283	277	257	237
2	Bauhof	6	5	7	16	9	9	9	2	3	5
3	Dettmannsdorf	24	30	30	45	52	68	42	37	35	46
4	Distelberg	13	16	14	25	33	21	13	11	42	25
5	Glasewitzer Burg	0	0	1	1	1	1	2	2	3	2
6	Goldberger Viertel	14	2	4	10	10	20	22	15	22	21
7	Heidberg	3	3	2	2	3	3	3	3	7	5
8	Magdalenenlust	3	10	3	5	14	7	18	10	16	18
9	Nord-West										19
10	Plauer Viertel	48	47	31	44	45	64	62	54	46	51
	Rostocker Viertel/Nordwest	183	179	182	161	138	162	161	163	140	
11	Rostocker Viertel										117
12	Rövertannen	28	27	13	17	13	18	17	13	35	39
13	Schöninsel										0
	Schweriner Viertel/Weststadt	335	290	251	253	218	255	264	277	292	
14	Schweriner Viertel										221
15	Südstadt	109	150	128	163	101	90	88	115	106	85
16	Weststadt										91
17	Ortsteil Klueß	11	4	5	5	6	6	5	8	6	9
18	Ortsteil Neu Strenz	1	0	0	2	3	3	1	1	1	1
19	Ortsteil Primerburg	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
20	Ortsteil Suckow	3	3	3	8	6	5	5	5	6	4
	Leerstand absolut	1.107	1.083	971	1.069	935	1.009	995	993	1.017	996

Verringert hat sich gegenüber 2012 auch der Wohnungsleerstand in der Südstadt. Hier nahm die Zahl leerstehender Wohnungen im Betrachtungszeitraum um 24 WE ab, so dass die Leerstandsquote nur noch bei 2,23 % liegt. Diese positive Entwicklung ist absolut neben der Sanierung und Veränderung der Wohnungen im Bestand und prozentual durch den Wohnungsneubau seit 2019 in zwei Bebauungsplangebieten begründet.

Tabelle 12: Entwicklung der Leerstandsquote 2012-2021 in den Stadtteilen

	Stadtteil/WE leer in %	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
1	Altstadt	17,86%	17,05%	15,61%	16,35%	14,68%	14,08%	14,31%	13,84%	12,84%	11,96%	-0,89%
2	Bauhof	1,26%	1,06%	1,49%	3,38%	1,96%	1,95%	1,88%	0,41%	0,59%	0,89%	0,30%
3	Dettmannsdorf	2,57%	3,21%	3,19%	4,81%	5,53%	7,44%	4,60%	4,06%	3,81%	5,00%	1,19%
4	Distelberg	0,83%	1,02%	0,89%	1,60%	2,12%	1,35%	0,83%	0,71%	2,66%	1,71%	-0,94%
5	Glasewitzer Burg	0,00%	0,00%	4,55%	4,35%	4,35%	4,35%	8,70%	8,70%	13,04%	8,33%	-4,71%
6	Goldberger Viertel	2,50%	0,34%	0,66%	1,62%	1,59%	3,19%	3,53%	2,42%	3,54%	3,68%	0,14%
7	Heidberg	5,45%	5,45%	3,64%	3,57%	5,36%	5,66%	5,66%	5,66%	13,21%	9,43%	-3,77%
8	Magdalenenlust	0,67%	2,24%	0,67%	1,16%	3,24%	1,62%	4,18%	2,33%	3,72%	3,92%	0,20%
9	Nord-West										7,51%	7,51%
10	Plauer Viertel	6,04%	5,93%	3,91%	5,52%	5,63%	7,92%	7,73%	6,72%	5,74%	6,39%	0,66%
	Rostocker Viertel/Nordwest	9,56%	9,41%	9,55%	8,43%	7,23%	8,42%	8,34%	8,42%	7,24%		
11	Rostocker Viertel										6,45%	6,45%
12	Rövertannen	14,58%	13,92%	6,70%	8,81%	6,74%	9,38%	8,76%	7,10%	19,02%	21,20%	2,17%
13	Schöninsel											
	Schweriner Viertel/Weststadt	8,13%	7,11%	6,21%	6,26%	5,38%	6,27%	6,46%	6,76%	7,12%		
14	Schweriner Viertel										8,67%	8,67%
15	Südstadt	2,93%	4,03%	3,40%	4,33%	2,71%	2,40%	2,34%	3,05%	2,79%	2,23%	-0,56%
16	Weststadt										5,77%	5,77%
17	Ortsteil Klueß	6,01%	2,19%	2,72%	2,72%	3,24%	3,23%	2,70%	4,19%	3,14%	4,71%	1,57%
18	Ortsteil Neu Strenz	1,75%	0,00%	0,00%	3,51%	5,26%	5,26%	1,75%	1,75%	1,75%	1,72%	-0,03%
19	Ortsteil Primerburg	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20	Ortsteil Suckow	1,78%	1,73%	1,66%	4,30%	3,17%	2,60%	2,59%	2,60%	3,14%	2,03%	-1,11%
	Güstrow	6,49%	6,35%	5,67%	6,23%	5,45%	5,86%	5,76%	5,73%	5,85%	5,70%	-0,14%

Von den 996 leeren WE 2021 waren 608 WE im vollsanierten Bestand (Tabelle 13). Hierbei ist erneut zu berücksichtigen, dass bei einigen Gebäuden, gerade im Stadtteil/Sanierungsgebiet Altstadt, die Sanierung häufig zum Jahresende fertiggestellt wurde, die Wohnungen jedoch erst später bezogen wurden, so dass Leerstände entstehen, die kurze Zeit später nicht mehr existieren. Des Weiteren fällt auf, dass einige Gebäude zwar dem vollsanierten Gebäudebestand zuzurechnen sind, diese Sanierung ggf. mehr als 20 Jahre her ist, so dass diese Sanierungen nicht mehr dem aktuellen nachgefragten Standard entsprechen und/oder bereits Baumängel entstanden sind, die zu einem Auszug aus diesem Marktsegment führen. Dies gilt auch für die Gebäude, die nach 1990 gebaut wurden. Allerdings haben sich die leerstehenden WE von 2012 mit 68 WE zu 2021 mit 69 WE nicht wesentlich verändert, so dass davon ausgegangen wird, dass dies der normalen Fluktuation in diesem Marktsegment entspricht.

2012 gab es im unsanierten Bestand 302 leerstehende WE (27,3 % von 1.107 leerstehenden WE). Im Jahr 2021 hat sich die Anzahl der leerstehenden unsanierten WE deutlich auf 137 WE (13,8 % aller leerstehenden WE) reduziert.

Von den im Jahr 2012 302 unsanierten leerstehenden WE befanden sich 154 und damit 51 % in der Altstadt. Von diesen entfiel ein erheblicher Teil auf nicht bewohnbare Gebäude, die aufgrund ruinösen Bauzustände nicht vermietbar waren. Aufgrund der fortschreitenden Sanierung der Gebäude der Altstadt hat sich die Zahl der unsanierten leerstehenden WE im Jahr 2021 auf 39 WE reduziert. Erfahrungsgemäß ist nach der Sanierung von einer schnellen Belegung der WE auszugehen.

Da es in Güstrow keinen Mietspiegel gibt, wurde auf eine Internetrecherche für den freien Wohnungsmarkt zurückgegriffen. Dort werden im Wohnungsmietenvergleich für 2021 durchschnittliche Kaltmieten von 5,85 € bis 7,16 €/m² angezeigt. ([https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Guestrow/3744/aufgerufen am 04.08.2023](https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Guestrow/3744/aufgerufen%20am%2004.08.2023))

Tabelle 13: WE-Leerstand nach Sanierungsstand 2021 in den Stadtteilen und Gesamtstadt

	Stadtteil	WE-Leerstand nach Sanierungsstand 2021				
		vollsaniiert	teilsaniert	unsaniert	Neubau nach 1990	Gesamt
1	Altstadt	147	37	39	14	237
2	Bauhof	2	0	0	3	5
3	Dettmannsdorf	21	25	0	0	46
4	Distelberg	7	4	0	14	25
5	Glasewitzer Burg	0	1	1	0	2
6	Goldberger Viertel	17	1	0	3	21
7	Heidberg	1	1	2	1	5
8	Magdalenenlust	14	0	3	1	18
9	Nord-West	14	3	2	0	19
10	Plauer Viertel	39	11	1	0	51
11	Rostocker Viertel	78	16	21	2	117
12	Rövertannen	30	6	3	0	39
13	Schöninsel	0	0	0	0	0
14	Schweriner Viertel	161	19	21	20	221
15	Südstadt	38	2	43	2	85
16	Weststadt	35	52	0	4	91
17	Ortsteil Klueß	4	3	0	2	9
18	Ortsteil Neu Strenz	0	0	0	1	1
19	Ortsteil Primerburg	0	0	0	0	0
20	Ortsteil Suckow	0	1	1	2	4
	Güstrow	608	182	137	69	996

Tabelle 14: WE-Leerstand nach Gebäudetyp 2021 in den Stadtteilen und Gesamtstadt

Stadtteil	WE in EFH/DH/RH Stadthaus leer	WE in MFH leer
Altstadt	29	208
Bauhof	4	1
Dettmannsdorf	25	21
Distelberg	1	24
Glasewitzer Burg	1	1
Goldberger Viertel	6	15
Heidberg	4	1
Magdalenenlust	5	13
Nord-West	8	11
Plauer Viertel	6	45
Rostocker Viertel	13	104
Rövertannen	2	37
Schöninsel	0	0
Schweriner Viertel	19	202
Südstadt	0	85
Weststadt	22	69
OT Klueß	6	3
OT Neu Strenz	1	0
OT Primerburg	0	0
OT Suckow	4	0
Gesamt	156	840

Der Wohnungsleerstand liegt im Einfamilienhaussegment bei 15,7 % bzw. 156 WE, der des MFH-Segments entsprechend bei 84,3 % bzw. 840 WE.

Die Verteilung des Leerstands in EFH und MFH in den einzelnen Stadtteilen ist Tabelle 14 zu entnehmen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte können unter <https://www.geocms.com/geoshop-lk-rostock/de/bodenrichtwertkarte.html> eingesehen werden.

Der Kaufpreis für die Vermarktung stadteigener Grundstücke in rechtswirksamen Bebauungsplänen liegt derzeit (2023) zwischen 130 €/m² und 160 €/m² Mindestgebot sowie teilweise einem Festpreis von 135 €/m² für Familien mit 1 Kind unter 12 Jahren (weitere Reduktion um 5 € für jedes weitere Kind unter 12 Jahren).

Wohnungsnachfrage

Durch die weitere Reduzierung des Wohnungsleerstands ergibt sich eine Annäherung an die Fluktuationsreserve, die zwischen 3 und 5 % liegen sollte, um einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Insgesamt war die Nachfrage nach Wohnungen aber auch insbesondere nach Stadthäusern und nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser ab 2015 größer als das Angebot.

Als Reaktion auf diese Entwicklung beschloss die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 26.03.2015 (Beschluss Nr. VI/0184/15), einen Pool von ständig mindestens 80 Bauplätzen im Stadtgebiet der Barlachstadt Güstrow bis 31.12.2015 einzurichten und vorzuhalten, der aus erschlossenen und kurzfristig erschließbaren Grundstücken besteht. Seitdem wurde eine Reihe von Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die zum Teil auch schon abgeschlossen sind und sich die daraus resultierende Neubebauung in Realisierung befindet. Die u. a. daraus resultierenden Veränderungen wurden unter Kapitel 0 näher erläutert. Zu den noch vorhandenen Wohnbaupotenzialen vgl. Kapitel 2.5.4.

Die Veränderungen der Wohnungsnachfrage im Betrachtungszeitraum werden in der Abbildung 31 deutlich.

Die Anzahl der wohnungsnachfragenden Einwohner (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen und Einrichtungen) betrug 2012 29.230 EW. Im Betrachtungszeitraum unterlag die Anzahl der wohnungsnachfragenden Einwohner einigen geringen Schwankungen. Im Jahr 2021 waren es nur noch 29.155 wohnungsnachfragende Einwohner, d. h. 75 Einwohner weniger als 2012.

Im Basisjahr 2012 lag der Gesamtwohnungsbestand bei 17.047 WE und der Leerstand bei 1.107 WE. Entsprechend ergaben sich 15.940 wohnungsnachfragende Haushalte (HH) (Wohnungsbestand minus dem Wohnungsleerstand). Die Anzahl der HH ist im Zeitablauf (Ausnahme 2015) um 534 gestiegen und lag 2021 bei 16.474 HH, dies ist eine Zunahme von 3,4 %. Somit ist trotz eines Rückgangs der wohnungsnachfragenden Einwohner eine steigende Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte zu verzeichnen.

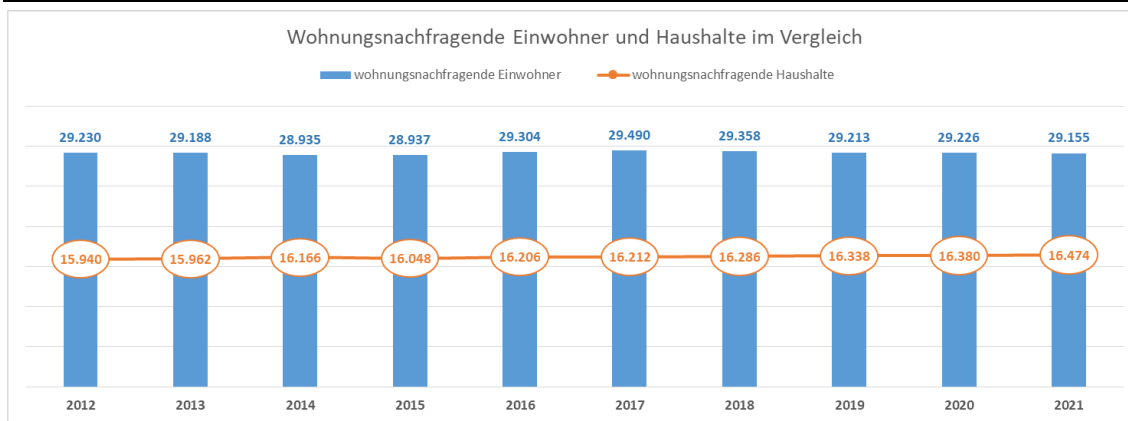


Abbildung 31: Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte 2012 bis 2021 im Vergleich

Setzt man die wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte ins Verhältnis, so ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Für die Gesamtstadt lag diese 2012 noch bei 1,83 Personen/HH, im Jahr 2021 sind es nur noch 1,77 Personen/HH. Gründe für den Rückgang sind neben dem Trend zum Single-Haushalt, auch der Verbleib der älteren Bevölkerung im gewohnten Umfeld/Wohnung z.B. durch ambulante Pflegedienstleistungen (Tabelle 15).

Tabelle 15: Durchschnittliche, gesamtstädtische Haushaltsgröße 2012 bis 2021

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
wohnungsnachfragende Einwohner	29.230	29.188	28.935	28.937	29.304	29.490	29.358	29.213	29.226	29.155
wohnungsnachfragende Haushalte	15.940	15.962	16.166	16.048	16.206	16.212	16.286	16.338	16.380	16.474
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,83	1,83	1,79	1,80	1,81	1,81	1,82	1,79	1,78	1,77

Die Haushaltsgröße ist in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich (Tabelle 16). Sie schwankt im Durchschnitt zwischen 2,5 (OT Neu Strenz und OT Suckow) und 1,6 (Distelberg, Rostocker Viertel und Südstadt). In allen Ortsteilen ist die durchschnittliche Haushaltsgröße überdurchschnittlich hoch.

Tabelle 16: Durchschnittliche Haushaltsgröße in den Stadtteilen 2021

Stadtteil	Altstadt	Bauhof	Dettmannsdorf	Distelberg	Glasewitzer Burg	Goldberger Viertel	Heidelberg	Magdalenenlust	Nord-West	Plauer Viertel	Rostocker Viertel	Rövertannen	Schöninsel	Schweriner Viertel	Südstadt	Weststadt	OT Klueß	OT Neu Strenz	OT Primerburg	OT Suckow	Gesamtstadt
durchschnittliche HH-Größe 2021	1,72	2,06	2,14	1,64	2,32	1,78	2,35	1,80	1,98	1,90	1,63	2,16	2,50	1,74	1,64	1,80	2,23	2,54	2,30	2,52	1,77

Betrachtet man die durchschnittliche HH-Größe im Zusammenhang mit dem Gebäudetyp, so ist erkennbar, dass Stadtteile, die mehr durch EFH und damit Wohneigentum geprägt sind, eine höhere durchschnittliche Haushaltsgröße besitzen als die Stadtteile mit überwiegend Mehrfamilienhaussegment.

Wohnungsbedarfsprognose

Mit Stand 2019 liegt der Barlachstadt Güstrow die Bevölkerungsprognose bis 2035 sowie die darauf aufbauende Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2035 mit Stand Januar 2019 vor (veröffentlicht unter:

https://www.guestrow.de/fileadmin/downloads/stadtentwicklung/2019-04-10_Bev%C3%B6lkerungs-und_Wohnbedarfsprognose_2035_der_Barlachstadt_G%C3%BCstrow_mit_tags_neu.pdf).

Je nach zugrunde gelegter Annahme, die unter dem o.g. Link im Internet nachgelesen werden können, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im gesamten Prognosezeitraum von 2017 bis 2035 um 1.077 Haushalte (Annahme I), 1.275 Haushalte (Annahme II) oder 1.580 Haushalte (Annahme III). Eine Mobilitätsreserve ist in den o.g. Zahlen der wohnungsnachfragenden Haushalte noch nicht berücksichtigt.

*Tabelle 17: Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner*innen (obere Tabelle) und wohnungsnachfragende Haushalte (untere Tabelle).*

Quelle: WIMES 2019, Prognose der Wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Jahr 2035

optimistisches Szenario	Basisjahr 2017	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung 2017-2030	Veränderung 2017-2035
Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.043	31.022	31.009	30.703	966	660
Einwohner (Nebenwohnsitz)	652	650	650	650		
Einwohner Heime/Einrichtungen	733	750	750	750		
wohnungsnachfragende Einwohner	29.962	30.922	30.909	30.603	947	641

wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen

durchschnittliche Haushaltsgröße und wohnungsnachfragende Haushalte					2017-2030	2017-2035
Annahme I	1,85	1,82	1,80	1,77	-0,05	-0,08
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	16.990	17.172	17.290	960	1.077
Annahme II	1,85	1,80	1,78	1,75	-0,07	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	17.179	17.365	17.487	1.152	1.275
Annahme III	1,85	1,77	1,75	1,72	-0,10	-0,13
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	17.470	17.662	17.792	1.450	1.580

Als Mobilitätsreserve soll der bestehende Wohnungsleerstand genutzt werden, der auch derzeit die Mobilitätsreserve in Güstrow darstellt. Mit Stand vom 31.12.2021 standen von 17.470 Wohnungen 5,7 % (996 WE) leer. Dieser Wert liegt etwas über der erfahrungsgemäß erforderlichen Mobilitätsreserve von 5 %. Bei Berücksichtigung der Wohnungen, die für eine angemessene Bewohnbarkeit einer umfassenden Sanierung/Modernisierung bedürfen und dem Wohnungsmarkt derzeit faktisch nicht zur Verfügung stehen, beträgt die Mobilitätsreserve aber etwa 5 %.

Anteil Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser

Für die Ermittlung der Anteile der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser wurde auf die Auswertung der Wohnungsbauentwicklung von 1991 bis 2021 zurückgegriffen. Über den gesamten Zeitraum von der Wende bis 2021 betrachtet, lagen der Anteil der neugebauten EFH bei 34 % und der Anteil der MFH bei 66 %. Bei Ausschluss der besonderen Wohnungsbauentwicklung unmittelbar nach der Wende ergeben sich für den Zeitraum von 2002 bis 2021 ein Anteil der EFH von 40 % und ein Anteil der MFH von 60 %.

Auf Grundlage der Entwicklung in den vergangenen Jahren wird als Annahme 1 des zukünftigen Verhältnisses von EFH zu MFH von 40:60 für die Wohnungsbedarfsprognose zugrunde gelegt. Vor der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Flächen wird zudem alternativ als Annahme 2 ein Verhältnis Grundstücks- und Wohnungsgröße von 30:70 festgelegt.

Mehrfamilienhäuser

Für die Berechnung der Potenziale von Bauflächen wurden für Wohneinheiten in MFH in Anlehnung an die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in Deutschland eine Geschossfläche (Brutto) von 115 m²/WE zugrunde gelegt. In der Pressemitteilung Nr. 326 des Statistischen Bundesamtes vom 8. Juli 2021 heißt es:

„Die Wohnfläche je Wohnung betrug Ende 2020 durchschnittlich 92,0 m², die Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner 47,4 m².“

Der Wohnungsgröße von 92 m² (netto) wurden außerdem 25 % für Nebenflächen (Wände usw.) aufgeschlagen, so dass sich brutto die definierte Wohnfläche von 115 m²/WE ergibt.

Wenn bereits ein konkreter Entwurf für eine Bebauung mit MFH für eine Potenzialfläche vorlag, wurden die Wohneinheiten aus dem Entwurf in die Bilanzierung übernommen.

Einfamilienhäuser

Wenn für Potenzialflächen für EFH bereits eine konkrete Parzellierung vorlag (z.B. innerhalb von B-Plänen), wurde die Anzahl der Grundstücke unabhängig von deren Größe in die Bilanzierung übernommen.

Ansonsten wurde bei der Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohneinheiten in EFH bisher noch nicht festgelegt, welche durchschnittliche Grundstücksgröße (Nettobauland) zugrunde gelegt werden soll.

Die Festlegung auf eine theoretische Grundstücksgröße soll mithilfe der vorgezogenen TÖB-Beteiligung und den dazu eingehenden Stellungnahmen erzielt werden.

Aus den nachgefragten Grundstücksgrößen für EFH-Bau in der Barlachstadt Güstrow in den letzten Jahren ergibt sich ein durchschnittlicher Flächenbedarf von 600 m². Vor dem Hintergrund des allgemeinen Gebotes eines sparsamen Umgangs mit Flächen und der Forderung von Nachverdichtung könnte auch eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m² für zukünftigen EFH-Bau angenommen werden.

Reduzierung des Wohnungsbedarfs durch Entwicklung des Wohnungsbestands vom 01.01.2018 bis 31.12.2021

Da die Prognose der nachfragenden Haushalte (WIMES 2019) auf Daten bis 31.12.2017 beruhen und eine Entwicklung ab 01.01.2018 prognostizieren, wurde ein Teil des ermittelten Wohnungsbedarfs bereits durch die Entwicklung des Wohnungsbestandes (=Summe aus Neubau, Abbruch und Entwicklung im Bestand) in den Jahren 2018 bis 2021 realisiert. In diesem Zeitraum gab es ein Plus von 249 WE.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Bedarfsermittlung an Wohneinheiten 2022 bis 2023 in Abhängigkeit der verschiedenen Annahmen

Je nach zugrunde gelegter Annahme für die Ermittlung der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Barlachstadt Güstrow (Tabelle 17) verbleiben nach Abzug der bereits 2018 bis 2021 hinzugekommenen Wohneinheiten ein prognostizierter Bedarf für 2022 bis 2035 von 828, 1.026 bzw. 1.331. WE (Tabelle 18).

Tabelle 18: Berechnung des Bedarfs an WE auf Grundlage der verschiedenen Annahmen

Annahmen Belegung von WE	1,77 EW/WE	1,75 EW/WE	1,72 EW/WE
prognostizierte WE-Bedarf	1.077	1.275	1.580
Minus schon in 2018-2021 realisierte WE			
	828	1.026	1.331
Bedarf WE pro Jahr (2022-2035)			
	59	73	95
EFH:MFH			
40 : 60	331 : 497	410 : 616	532 : 799
30 : 70	248 : 580	308 : 718	399 : 932
Bedarf pro Jahr für 14 Jahre (2022-2035)			
40 : 60	24 : 35	29 : 44	38 : 57
30 : 70	18 : 41	22 : 51	28 : 67

Bei der Annahme, dass der Bedarf kontinuierlich und jährlich gleich groß ist, müssten über die 14 Jahre von 2022 bis 2035 etwa 59, 73 bzw. 95 WE pro Jahr realisiert werden. Die beiden ersten Zahlen entsprechen der Realisierung von WE in den letzten Jahren (2018 bis 2021). Der Neubau von 95 WE/Jahr wurde zuletzt 2014, ansonsten erst in 2002 und 2003 bzw. in der 1990er Jahren erzielt.

Für die Annahme, dass das Verhältnis von EFH zu MFH 40:60 beträgt, müssten zukünftig jährlich zwischen 24 und 38 EFH und zwischen 35 und 57 MFH realisiert werden. Bei einem Verhältnis EFH:MFH von 30:70 wären es jährlich zwischen 18 und 28 EFH und zwischen 41 und 67 MFH (Tabelle 18).

Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage sowohl nach Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausstandorten ist die Notwendigkeit der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen gegeben. Dies vor allem vor dem Hintergrund, Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und attraktiver Standort für Zuzüge zu sein.

Eine Übersicht der Entwicklung des Wohnungsbestandes, des Wohnungsleerstandes und des Wohnungsrückbaus ist der Anlage 7.2 zu entnehmen.

Die Unterbringung von Beschäftigten sowie Saisonkräften spielt in Güstrow bisher keine Rolle.

Aussagen zum monatl. Haushaltseinkommen können nicht getroffen werden, da dazu keine Daten vorliegen. Näherungsweise kann man dies über die durchschnittliche Kaufkraft ermitteln. Diese lag im Jahr 2021 bei 18.651 €, entsprechend ergibt sich ein durchschnittlich verfügbares Einkommen von 1.555,25 €.

2.5.3 Soziale und räumliche Segregation

„Segregation ist eine räumliche Abbildung sozialer Ungleichheit in einer Gesellschaft. Alle Bewohner einer Stadt kennen das Phänomen, dass sich soziale Gruppen unterschiedlich auf Wohnstandorte verteilen. Die Qualität des Wohnstandortes korrespondiert häufig mit dem sozialen Status der Gruppe: So gibt es so genannte Studentenviertel, Armutsviertel, Stadtteile, in denen überwiegend Migranten, ältere Menschen oder Familien leben. Segregation beschreibt also die räumliche Absonderung einer Bevölkerungsgruppe nach Merkmalen wie sozialer Schicht, ethnisch-kulturellem Hintergrund oder Lebensstil. Wenn die Segregation freiwillig geschieht, das heißt, wenn Personen ähnlichen Lebensstils und ähnlicher Milieus - beispielsweise Künstler, junge Familien oder Migranten - ein Wohngebiet einem anderen vorziehen und dort in großer Zahl als Mieter und Eigentümer wohnen, ist dies kein Problem. Im Gegenteil, es können sich Netzwerke und Unterstützungsstrukturen bilden. Erst wenn sich die Segregation verbindet mit einer deutlichen Ungleichverteilung von Lebenschancen und gesellschaftlichen Privilegien über die in Frage stehenden sozialen Gruppen, wird sie zu Ausgrenzung, Ghettoisierung und Diskriminierung. Diese unfreiwillige Form der Segregation ist nicht Ergebnis einer Wohnstandortwahl, sondern von Zwängen, beispielsweise des Wohnungsmarktes. Die bestehenden sozialen Ungleichheiten werden durch die räumliche Konzentration von sozial und ökonomisch Benachteiligten noch verstärkt.“ (<https://difu.de/nachrichten/was-ist-eigentlich-segregation>, aufgerufen am 15.11.2023)

„Empirische Analysen aber haben gezeigt, dass die räumliche Konzentration von Migranten in bestimmten Quartieren deutscher Städte – für sich betrachtet – die Integration der in diesen Gebieten wohnenden Migranten nicht behindert. Vielmehr ist es die sozio-ökonomische Segregation in den Städten, die einen negativen Einfluss auf die Lebenslagen der Bewohner in benachteiligten Quartieren und damit auch auf das Ausmaß der Integration der in diesen Gebieten lebenden Migranten hat. [...] Infolgedessen sollte von Seiten der Stadtplanung und Wohnungspolitik alles unternommen werden, um das Ausmaß der räumlichen Konzentration einkommensarmer Bevölkerungsgruppen – zumindest in ihren extremen Formen – abzumildern. Von einem solchen Engagement würden alle Quartiersbewohner – mit und ohne Migrationshintergrund – hinsichtlich ihrer Teilhabechancen an wichtigen Lebensbereichen gleichermaßen profitieren. [...] Eine sozial ausgeglichene Vorgehensweise wäre letztlich mit einem deutlich stärkeren Engagement des staatlich geförderten sozialen Wohnungsbaus verbunden, um einkommensschwächeren Haushalten die Versorgung mit preiswertem Wohnraum, kleinteilig gestreut, auch in weniger segregierten Lagen der Städte zu ermöglichen.“ (<https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216880/segregation-und-integration-ein-gegensatz/>, aufgerufen am 15.11.2023)

Explizit ausgewiesene Sozialwohnungen gibt es derzeit nicht mehr in Güstrow. Beim Wohnungsneubau, wie z.B. dem Stahlhofgelände, sollten diese wieder in den Fokus rücken.

In Quartieren mit günstigerem Wohnraum ist die Anzahl der Bürger mit geringem Einkommen oft besonders hoch. Diese Quartiere sind zudem gekennzeichnet durch eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit, was wiederum die Gefahr von Verarmung und sozialer Ausgrenzung erhöht.

Somit ist in diesen Quartieren der Handlungsdruck, der aus den gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen des demografischen Wandels, der Integration von Geflüchteten sowie von Arbeitslosigkeit, Armut und sozialer Ausgrenzung entsteht, besonders hoch. Hier sollten Maßnahmen und Projekte aus dem Handlungsfeld Ausbau von Bildungs- und Sozialinfrastruktur in den Vordergrund treten und prioritär umgesetzt werden, um Bildungsbenachteiligungen abzubauen, Schulerfolge zu verbessern und Chancengerechtigkeit zu erhöhen. Die Quartiere Distelberg/Rostocker Viertel, Südstadt und Schweriner Viertel/Weststadt eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit sowie dabei einen erhöhten Anteil von Bürgern nicht-deutscher Staatsbürgerschaft auf (Tabelle 19).

Tabelle 19: Kleinräumige Arbeitslosendaten/SGB II und III-Empfänger/SV-Beschäftigte 2022

Stadtteil/2022	Einwohner gesamt	dav. Ausländer	Ausländer- anteil an der Gesamt- bevölkerung	Arbeitslose gesamt	dav. Deutsche absolut	Anteil der Deutschen an den Arbeits- losen in %	dav. Ausländer absolut	Ausländer- anteil an den Arbeitslosen in %	Anteil Arbeitsloser an EW gesamt	SGB II		SGB III		Sozialversiche- rungspflichtig Beschäftigte gesamt	Sozialversiche- rungspflichtig Beschäftigte Deutsche	Sozialversiche- rungspflichtig Beschäftigte Ausländer
										absolut	Anteil an den Arbeitslosen in %	absolut	Anteil an den Arbeitslosen in %			
Altstadt	3.253	282	8,7	140	103	73,6	37	26,4	4,3	106	75,7	34	24,3	1.192	1127	65
Bauhof	1.163	2	0,2	15	15	100,0	0	0,0	1,3	3	20,0	12	80,0	382	382	*
Dettmannsdorf	1.887	25	1,3	30	27	90,0	0	0,0	1,6	21	70,0	9	30,0	688	678	10
Distelberg	2.551	313	12,3	165	138	83,6	27	16,4	6,5	138	83,6	27	16,4	982	889	93
Glasewitzer Burg, Heidberg, Rövertannen, OT Neu Strenz, OT Suckow, OT Klueß, OT Primerburg	1.915	429	22,4	67	32	47,8	35	52,2	3,5	54	80,6	13	19,4	643	591	52
Goldberger Viertel	1.030	27	2,6	21	16	76,2	0	0,0	2,0	16	76,2	5	23,8	346	338	*
Magdalenenlust	902	15	1,7	13	11	84,6	0	0,0	1,4	11	84,6	2	15,4	264	259	*
Nord-West	494	3	0,6						0,0							
Plauer Viertel	1.507	92	6,1	37	29	78,4	0	0,0	2,5	28	75,7	9	24,3	567	549	18
Rostocker Viertel	2.954	247	8,4	164	135	82,3	29	17,7	5,6	131	79,9	33	20,1	1.224	1186	38
Schöninsel	5	2	40,0	0					0,0							
Schweriner Viertel	4.232	466	11,0	375	292	77,9	83	22,1	8,9	301	80,3	74	19,7	2.512	2415	97
Südstadt	6.391	758	11,9	400	332	83,0	68	17,0	6,3	330	82,5	70	17,5	1.785	1651	134
Weststadt	2.691	153	5,7													
ohne Zuordnung				15	13	86,7	20	133,3		14	93,3	1	6,7	32	29	16
Gesamtstadt	30.975	2.814	9,1	1.442	1.143	79,3	299	20,7	4,7	1.153	80,0	289	20,0	10.617	10.094	523

Um hier Segregation, Bildungsbenachteiligungen und Chancenungleichheiten entgegenzuwirken, sollten hier verstärkt Maßnahmen im Bereich Bildungs- und Sozialinfrastruktur sowie auch Wohnumfeldverbesserung getroffen werden (s. Kap. 3).

2.5.4 Wohnbaupotenziale

Wie bereits unter Punkt 2.5.2 dargelegt, wird seit 1991 in der Barlachstadt Güstrow das Monitoring Stadtentwicklung durchgeführt. Dies umfasst seitdem auch die Erfassung und Fortschreibung der vorhandenen Baulücken inkl. Potenzialflächen (Baulandkataster). Dieses Kataster ist datenbankbasiert mit Geometrie-anbindung, so dass sämtliche Grundstücksangaben jederzeit digital bzw. visuell über die Bereitstellung von Plänen verfügbar sind.

Darüber hinaus wird parallel zu der 3. ISEK-Fortschreibung auch an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gearbeitet. In diesem Rahmen wurden die vorhandenen und bislang geplanten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen detailliert untersucht und noch vorhandene Potenziale (mit Stand 2021) ermittelt sowie die Datenbank entsprechend aktualisiert.

Die Untersuchung der Potenzialflächen für Wohnbebauung erfolgte in vier Schritten.

Im **1. Schritt** wurde untersucht, welche Potenziale im Bereich der Innenentwicklung, aber nicht in Bebauungsplangebietern liegen. Als Bereich der Innenentwicklung wird der Bereich definiert, welcher sich als bebauter Bereich im Stadtgebiet und den Ortsteilen darstellt, ohne weitere Flächen im Außenbereich, also der offenen Landschaft (meist landwirtschaftlich genutzte Flächen) in Anspruch zu nehmen. Dabei wurden die Potenziale unabhängig von der Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit deklariert (ob gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig oder aber Planerfordernis besteht).

Im **2. Schritt** wurden die Potenziale in Bebauungsplangebietern untersucht.

Im **3. Schritt** wurde untersucht, welche Potenziale im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2022 generiert werden können. Dabei wurde unterschieden zwischen

- Potenziale für Wohneinheiten durch Umwandlungen der Darstellung des FNP 1999 und
- Potenziale für Wohneinheiten durch zusätzliche Wohn- und gemischte Bauflächen im FNP 2022.

Im **4. Schritt** wurden die Potenziale des FNP 1999 untersucht, die im Bereich der Außenentwicklung liegen und bisher nicht realisiert wurden. Hierbei wurde die Notwendigkeit der Übernahme der Darstellungen in den FNP 2022 kritisch hinterfragt.

Flächen, für welche verwaltungsintern keine eindeutige Entscheidung getroffen werden konnte, ob sie für Wohnen entwickelt werden sollen, wurden als Diskussionsflächen für die Abstimmung mit den politischen Gremien zunächst gesondert dargestellt.

Die Wohnbaupotenziale wurden entsprechend ihres potenziellen Realisierungszeitraums den folgenden vier Kategorien zugeordnet

- „sofort“: sofortige Bebauung möglich,
- „sofort, aber“: derzeit anderweitige Nutzung (Garten mit Gartenhaus, Garage, ...), Realisierung einer Wohnbebauung erst nach Beräumung der Grundstücke möglich,
- „kurzfristig“: 1 bis 4 Jahre,
- „mittelfristig“: 5 bis 10 Jahre,
- „langfristig“: > 10 Jahre.

Es wurden zwei Ansätze für die Annahme einer pauschalen Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser angewendet:

Aufgrund der durchschnittlich nachgefragten Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser in der Barlachstadt Güstrow der letzten Jahre wurden für diese im ersten Ansatz ein Flächenbedarf von je 600 m² je Einfamilienhaus angenommen und die potenzielle Anzahl an Einfamilienhäuser je Potenzialfläche berechnet. Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit des Klima- und Bodenschutzes und des in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung geforderten verringerten Flächenverbrauchs wurden die Potenziale für Einfamilienhäuser im zweiten Ansatz alternativ auch mit 500 m² pro Einfamilienhaus berechnet.

Für die Berechnung der Potenziale für Mehrfamilienhäuser je Fläche wurde zunächst ein Anteil für die Flächeninanspruchnahme für die Erschließung und für die Ausweisung von Grünflächen angenommen.

Bei größeren Flächen wird hierfür meist ein Anteil von 25 % zugrunde gelegt, um dem Anspruch an die Herausforderungen des Klimaschutzes und damit als Schwammstadt gerecht werden zu können.

Des Weiteren wurde von der optimistischen Bevölkerungsprognose, einer weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie eines Verhältnisses der Neubebauung EFH/MFH von weiterhin 40:60 bzw. 30:70 ausgegangen. Der vorhandene Leerstand wurde als Mobilitätsreserve angesetzt (Abbildung 32).

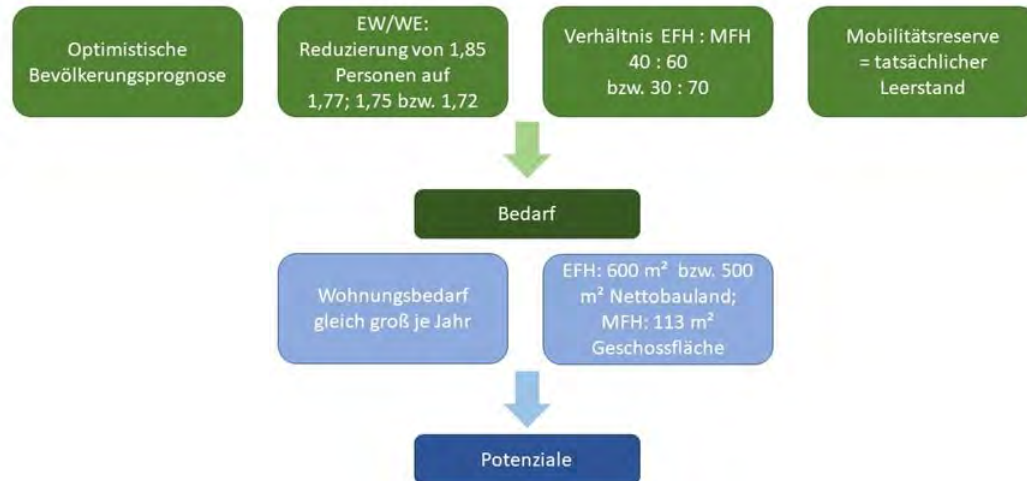


Abbildung 32: Zusammenfassung der Annahmen für Bedarfsermittlung und Ableitung von Potenzialen fürs Wohnen.

Das Ergebnis der Untersuchung kann aus Abbildung 136 und Abbildung 137 entnommen werden. Dieses wird derzeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Thema Wohnen überprüft.

2.6 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

2.6.1 Wirtschaftsstruktur

Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

Die Klassifizierung der Wirtschaftszweige liegt erst für das Jahr 2014 vor, so dass dies als Vergleichsjahr angesetzt wird. Ebenso liegen für das Jahr 2021 keine Daten für die Klassifizierung der Wirtschaftszweige vor, so dass nachfolgend die Daten aus dem Jahr 2022 ausgewertet werden.



Abbildung 33: KMG-Klinikum

Die meisten SV-Arbeitsplätze gab es im Jahr 2022 mit einem Anteil von 34,1 % im Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen (KMG Klinikums mit über 1.200 Beschäftigten). Auch diverse Pflegeheime, Kindertagesstätten, SV-Arbeitsplätze in Arzt- und Zahnarztpraxen etc. zählen dazu.

Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz mit 13,9 %, gefolgt von Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung mit 12,1 %.

In den Zahlen spiegelt sich die Bedeutung Güstrows als Kreisstadt wider. Der „klassische“ gewerbliche Bereich, das verarbeitende Gewerbe (7,2 %), Verkehr und Lagerei (4,5 %), Baugewerbe (3,2 %), Gastgewerbe (2,5 %), Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (1,0 %) stellt in der Summe nur 18,4 % der Arbeitsplätze.

Beim Vergleich der Zahlen von 2014 zu denen von 2022 waren vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen Zugewinne (+ 850 Arbeitsplätze) zu verzeichnen sowie im Bereich Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+125 Arbeitsplätze).

Den höchsten absoluten Rückgang (-60,6 %) in diesem Zeitraum hatte der Wirtschaftszweig Erbringung von sonstigen Dienstleistungen mit -245 Arbeitsplätzen. Insgesamt ist die Zahl der SV-Arbeitsplätze seit 2014 um 238 auf 13.050 Plätze gestiegen (Tabelle 20).

Tabelle 20: SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen Vergleich 2014/2022

SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	2014		2022		Gewinn/Verlust 2014 zu 2022	
	SV- Arbeitsplätze	Anteil an gesamt in %	SV- Arbeitsplätze	Anteil an gesamt in %	absolut	in %
Gesundheits- und Sozialwesen	3.599	28,1	4.449	34,1	850	23,6
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1.804	14,1	1.820	13,9	16	0,9
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	1.625	12,7	1.578	12,1	-47	-2,9
Erziehung und Unterricht	911	7,1	901	6,9	-10	-1,1
Verarbeitendes Gewerbe	910	7,1	945	7,2	35	3,8
Verkehr und Lagerei	632	4,9	584	4,5	-48	-7,6
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	620	4,8	745	5,7	125	20,2
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	468	3,7	453	3,5	-15	-3,2
Baugewerbe	468	3,7	417	3,2	-51	-10,9
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	404	3,2	159	1,2	-245	-60,6
Gastgewerbe	347	2,7	330	2,5	-17	-4,9
Energieversorgung	322	2,5	252	1,9	-70	-21,7
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	187	1,5	129	1,0	-58	-31,0
Kunst, Unterhaltung und Erholung	163	1,2	159	1,2	-4	-2,5
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	141	1,0	126	1,0	-15	-10,6
Grundstücks- und Wohnungswesen	110	0,9	154	1,2	44	40,0
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung etc.	54	0,4	*			
Information und Kommunikation	39	0,3	55	0,4	16	41,0
Private Haushalte	8	0,1	*			
Gesamt	12.812	100,0	13.050	100,0	238	1,9

Gewerbebetriebe

Im Jahr 2021 hatte das Dienstleistungsgewerbe mit 54 % (1.247 Betriebe) den größten Anteil der gemeldeten Gewerbebetriebe der Barlachstadt Güstrow. Den geringsten Anteil hatten mit 1 % die meist größten 25 Industriebetriebe. Der Anteil der gemeldeten Handelsbetriebe war mit 30 % (703 Betriebe) ähnlich hoch wie im Jahr 2020, obwohl sich die absolute Anzahl der Gewerbebetriebe leicht erhöhte. Die Anzahl der Handwerksbetriebe hat sich zum Vorjahr um 15 auf 347 Betriebe reduziert; dies entspricht einem Anteil von 14,9 % (Abbildung 34).

Die Anzahl der gemeldeten Gewerbebetriebe hat sich von 2012 zu 2021 in den Branchen Industrie, Handel und Handwerk insgesamt um 75 Betriebe reduziert. Im Gegensatz dazu haben sich in der gleichen Zeit die Dienstleistungsbetriebe um 35 erhöht, so dass der Anteil dieser Branche bei 53,7 % liegt.

Als Mittelzentrum erfüllt die Barlachstadt Güstrow eine wichtige Versorgungsfunktion auch für das Umland und ist ein Dienstleistungszentrum für ein weites Einzugsgebiet im Landkreis Rostock. So ist sie Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Rostock, der Stadtverwaltung der Barlachstadt Güstrow, Sitz des Amtsgerichts, des Amtes Güstrow Land und des Finanzamts Güstrow. Ein Standort der Großindustrie ist Güstrow hingegen nicht. Die Betriebe aus dem Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes befinden sich im Bereich der Klein- und Mittelständischen Unternehmen.

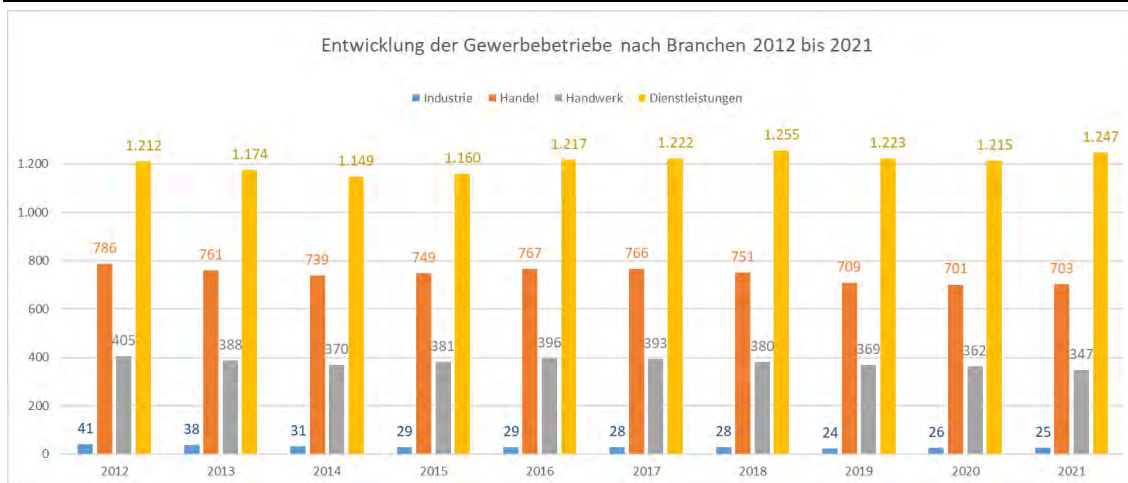


Abbildung 34: Entwicklung der Gewerbebetriebe nach Branchen 2012 bis 2021
(Quelle: Ordnungsamt der Barlachstadt Güstrow)

2021 waren mit 2.166 Betrieben nur 66 aktive Betriebe mehr gemeldet als 2012, trotzdem waren es 30 mehr als noch 2020. In der Zeit von 2012 bis 2021 war die Anzahl der Betriebe deutlichen Schwankungen unterlegen (Abbildung 35).

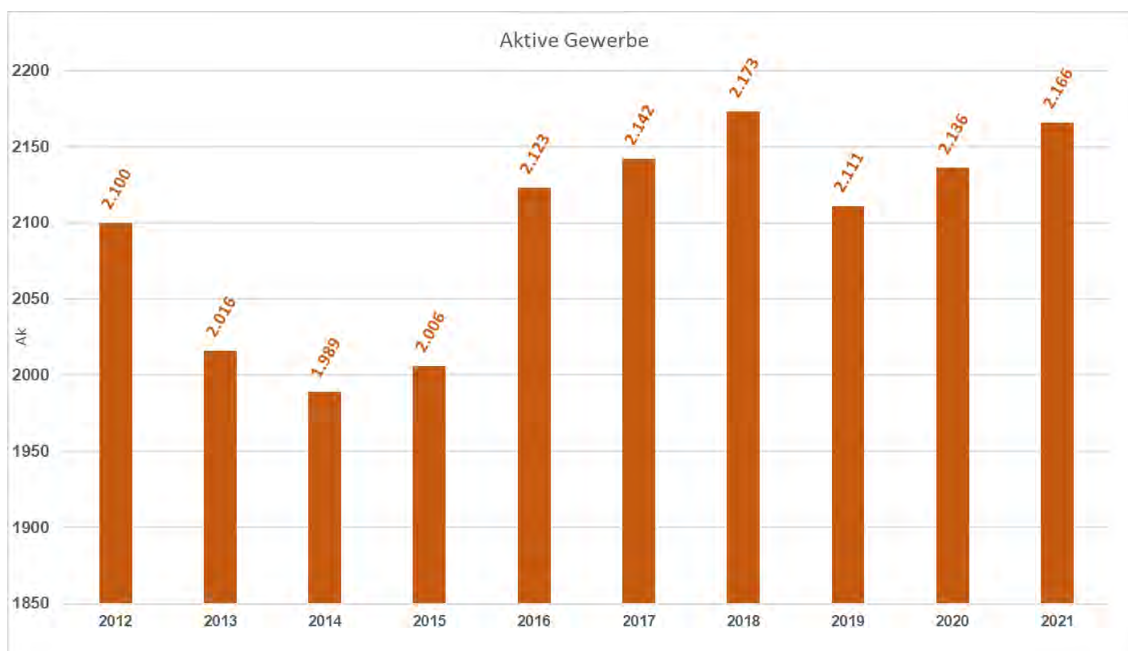


Abbildung 35: Aktives Gewerbe 2012 bis 2022

Angaben zur Berufsausbildung und Studium, der wirtschaftlichen Tätigkeit der kommunalen Betriebe und der GüstrowCard sowie Angaben zur gewerbesteuersteuerlich gemeldeten Betrieben können dem Jahreswirtschaftsbericht 2021 entnommen werden, der auf der Internetseite der Barlachstadt Güstrow unter <https://www.guestrow.de/wirtschaft-bildung/jahreswirtschaftsbericht> veröffentlicht wurde.

2.6.2 Einzelhandelsentwicklung

Mit Stand Juli 2016 liegt für die Barlachstadt Güstrow die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vor. Es ist auf der Internetseite der Barlachstadt Güstrow unter <https://www.guestrow.de/wirtschaft-bildung/einzelhandelsfachplan> einzusehen. Dieses wurde von der Stadtvertretung am 20.10.2016 zustimmend zur Kenntnis genommen (Beschluss-Nr.VI/0424/16). Das Einzelhandelskonzept bildet seitdem die Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben für Neuansiedlungen bzw. Veränderungen an bestehenden Standorten. Die Kurzfassung des Konzepts wurde in der 2. Fortschreibung des ISEKs wiedergegeben, so dass von einer detaillierten Darstellung an dieser Stelle abgesehen wird.

Die in dem Konzept erarbeiteten Zentrenbereiche sowie die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wird in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernommen sowie bei der 3. Fortschreibung des ISEKs berücksichtigt.

2.6.3 Gewerbeflächenentwicklung

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs wurden, wie unter Punkt 2.4.5 dargelegt, auch die Gewerbegebiete und deren Auslastung untersucht. Das Landesraumentwicklungsprogramm bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm weisen ein Vorrang-/Vorbehaltsgebiet für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen von landesweiter Bedeutung (Vorrang vor anderen Nutzungen) aus, das Industrie- und Gewerbegebiet Güstrow Ost (Vgl. 2.2.1; Abbildung 36).



Abbildung 36: Abgrenzung des Vorranggebietes Güstrow Ost mit Kernzone

Die verschiedenen Gewerbegebiete in Güstrow sind fast vollständig bebaut und genutzt. Die verbleibenden Flächen sind fast ausschließlich in privatem Eigentum, so dass die Stadtverwaltung selbst wenig aktiven Einfluss auf die Veräußerung und Nutzung hat (Tabelle 21).

Tabelle 21: Gewerbe- und Industriegebiete mit Größe, Eigentum und Ist-Stand der Vermarktung

Gebiet	Größe	Eigentum	Ist-Stand Vermarktung
Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Burg (BP 4)	37 ha	Stadt	vollständig vermarktet (Stand 31.12.2021)
Gewerbegebiet Neukruger Straße	28 ha	privat	vollständig belegt
Gewerbegebiet Bredentiner Weg (BP 51 und 67)	40 ha	privat, Stadt	vollständig genutzt, mittelfristig in BP 67 durch Verlagerung Steine- und Grünschnittplatz Potenzial
Gewerbegebiet Rostocker Chaussee (BP 34 und 35)	9 ha	überwiegend privat	Stand 2021: noch 2,88 ha frei auf Privatflächen
Gewerbegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen (BP 108 bis 111)	41 ha	überwiegend privat	Potenziale vorhanden auf Privatflächen
Gewerbegebiet Industriegelände (BP 27, 28, 29, 30a)	21 ha	privat, Stadt	Stand 2021: noch 1,33 ha frei
Gewerbe- und Industriegebiet Verbindungschausee (1. Ä BP 76)/Primerburg (75)	49 ha	privat	32 ha frei (BP 76), eingeschränktes Potenzial in BP 75 durch Altlasten
Gewerbegebiet Anschlussgleis Nordwest (BP 52)	13 ha	überwiegend Stadt	5,8 ha frei, aber Aufstellungsbeschluss 1. Änderung am 22.10.2020 für MU

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wurde herausgearbeitet, dass mit den Dienstleistungs- und Handelsbetrieben 84 aller Betriebe nicht in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt sind, sondern in Gemischten Bauflächen (Wohn- und Geschäftshäuser), in Gemeinbedarfsmflächen (Schulen, Horte, KITAs, Verwaltungseinrichtungen), in Sonderbauflächen für Handel, Krankenhaus etc. und sogar in Wohnbauflächen. Nur störende Handwerksbetriebe und die Industriebetriebe (derzeit 16%) sind ausschließlich in gewerblichen Bauflächen zulässig und angesiedelt.

Der zukünftige Bedarf wurde anhand der Nachfragen der letzten Jahre eingeschätzt: 2017 bis 2021 gab es 110 Nachfragen, wobei diese in 2020 und 2021 deutlich zugenommen haben (28/35 Anfragen pro Jahr).

Die angefragte Größe an gewerblicher Fläche variierte und betrug im Schnitt 3.800 m² (ohne Großprojekte)

Die Untersuchung der Flächenpotenziale für Gewerbe erfolgte in zwei Schritten.

Im **1. Schritt** wurden vorhandene Gebiete, in denen Gewerbe zulässig wäre, untersucht:

- Gewerbe in Gewerbe- und Industriegebieten im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Baulücken und potenzielle Baulücken (Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, abbruchreife Gebäude)
- Gewerbe in Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten in B-Plänen (§§ 30 und 33 BauGB)
- Gewerbe in weiteren Gewerblichen und Gemischten Bauflächen des FNP 1999 mit Planerfordernis, die in den neuen FNP übernommen werden sollen

Mischgebiete wurden nur anteilig als Potenziale für Gewerbe gesehen, da sie oft für Wohnzwecke vorgesehen sind und neben dem Wohnen nicht störendes Gewerbe möglich machen.

Im **2. Schritt** wurden folgende Gebiete betrachtet:

- Neue Potenziale durch Umwandlung von Darstellungen des FNP 1999
- Neue Potenziale durch zusätzliche gewerbliche und gemischte Bauflächen im FNP 2022

Im Ergebnis wurde ein Potenzial von ca. 118 ha ermittelt, welches aber zum größten Teil erst langfristig zur Verfügung steht (nach Laufzeit der genehmigten und bestehenden PV-Freiflächenanlagen). Ein großes Potenzial steckt im Bebauungsplangebiet Nr. 76, den Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik, die bisher nicht vermarktet wurde. Eine Karte der Potenzialflächen ist im Planteil als Abbildung 138 zu sehen.

Kategorie	Gesamt-Flächenpotenzial	Anmerkungen
Gewerbeflächen Innenbereich (§ 34 BauGB)	7,8 ha	• ausschließlich privat
Gewerbeflächen in B-Plänen (M, GE, GI)	41,9 ha 32 ha allein BP 76	• Privat und öffentlich • davon nur 10 % (8 Grundstücke) sofort bebaubar
Weitere Gewerbe- und Gemischte Bauflächen des FNP 1999 für Übernahme in FNP 2022, mit Planerfordernis	9,3 ha	• ausschließlich privat
Potenziale durch Umwandlung von Darstellungen des FNP 1999	50,5 ha	• ca. 80 % stehen erst langfristig (> 10 Jahre) zur Verfügung (darunter auch BP 80 und 81)
Zusätzliche Flächen im FNP 2022	8,8 ha	• zum Teil städt. Eigentum • 2 Flächen Bredentiner Straße (BP 51) • 2 Flächen Glasewitzer Chaussee (Vorranggebiet Gewerbe)
Summe	118,3 ha	

Beschreibungen der einzelnen Gewerbegebiete sind dem ISEK 2015 zu entnehmen (<https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek>).

2.6.4 Erwerbstätigkeit, Arbeitslosigkeit und Arbeitsmarktentwicklung

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

2021 lag die Arbeitslosigkeit bei 1.367 Personen, dem niedrigsten Wert im Betrachtungszeitraum. Dies entspricht einem Anteil von 8,0 % gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Gegenüber dem Basisjahr 2012 nahm die Zahl der Arbeitslosen um 574 Personen bzw. 2,8 % ab. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die absolute Zahl der Arbeitslosen um 123 Personen verringert. Auch die Arbeitslosenquote gemessen an den 15-65-Jährigen hat sich um 0,6 % verringert (Abbildung 37).

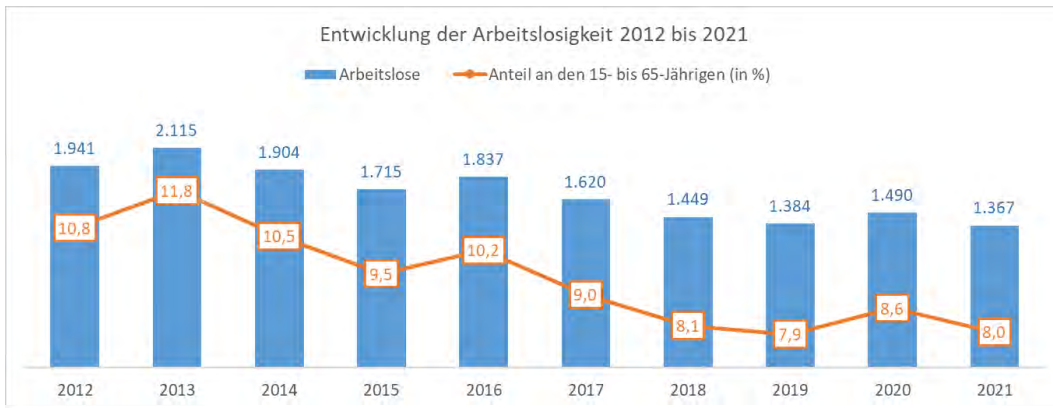


Abbildung 37: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2012 bis 2021

Von den 1.367 Arbeitslosen in Güstrow erhielten 1.054 Personen (77,1 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II, d. h. dieser Teil der Arbeitslosen bezog Hartz IV. 313 Personen (22,9 %) bezogen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III; Abbildung 38 und Abbildung 39).

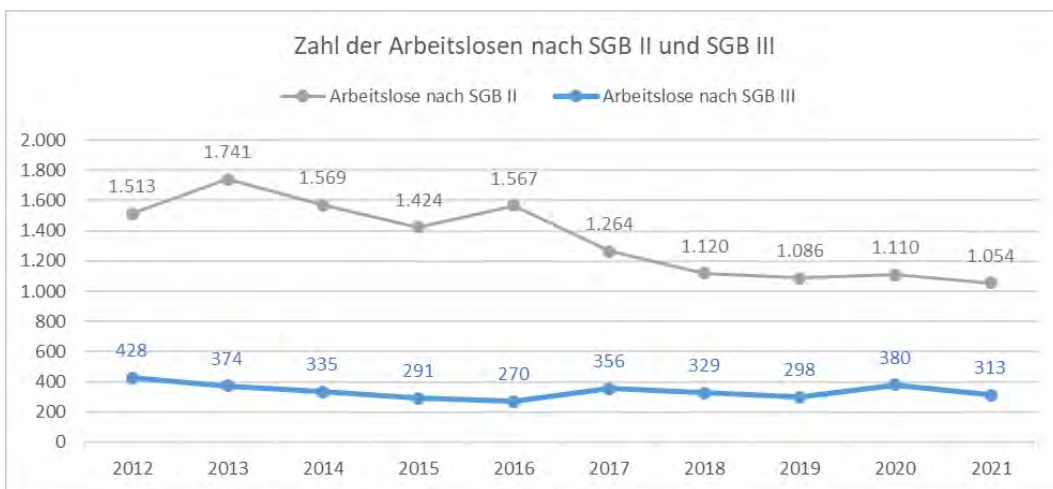


Abbildung 38: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III 2012 bis 2022 – absolut

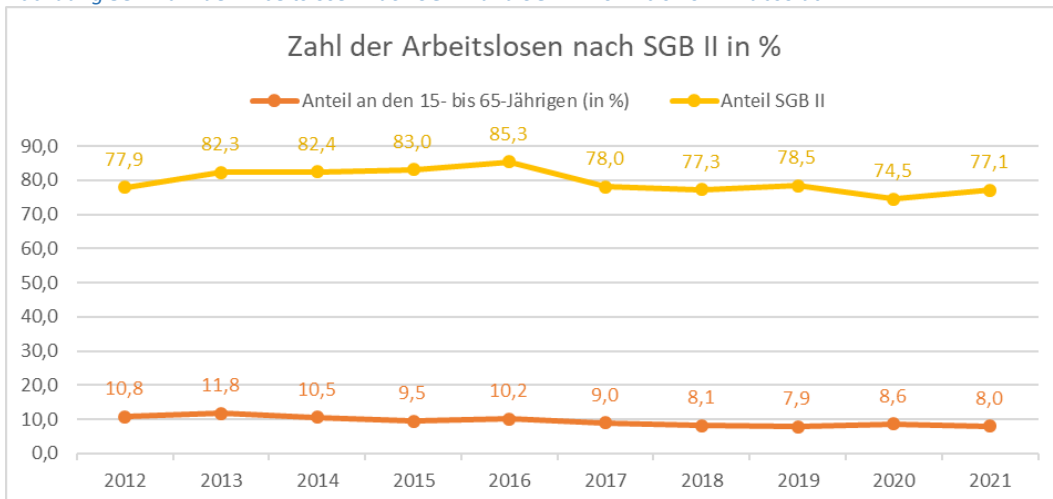


Abbildung 39: Zahl der Arbeitslosen nach SGB II in % 2012 bis 2022

Anzahl und Anteil der arbeitslosen Frauen

Der Anteil der arbeitslosen Frauen schwankte im Betrachtungszeitraum, der Anteil an allen Arbeitslosen war dabei stets unter 50 %. 2020 lag er bei 44,5 %, für 2021 liegen keine Daten vor. Absolut ging die Anzahl der arbeitslosen Frauen im Betrachtungszeitraum bis 2020 um 167 zurück (Abbildung 40).

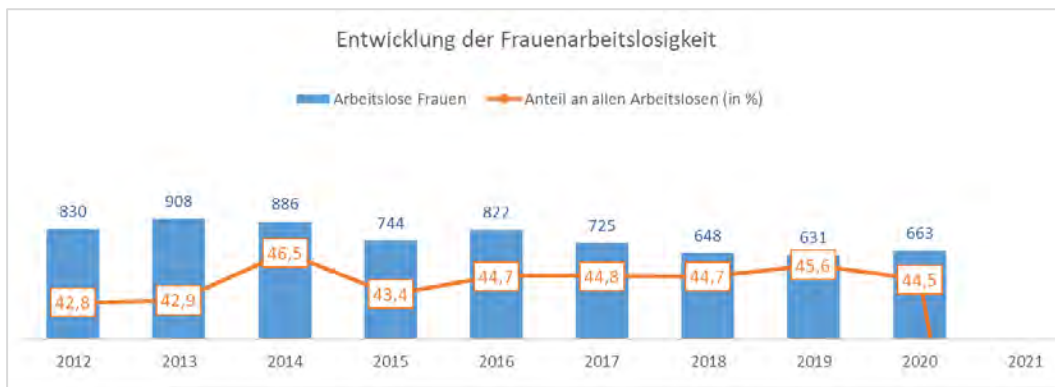


Abbildung 40: Entwicklung der Frauenarbeitslosigkeit 2012 bis 2021

Jugendarbeitslosigkeit

Insgesamt ging die Jugendarbeitslosigkeit trotz einiger Schwankungen im Betrachtungszeitraum zurück. Lag Jugendarbeitslosigkeit 2012 noch bei 207 Personen bzw. 9,4 % gemessen an den EW von 18 bis 25 Jahren, so waren es 2021 nur noch 117 Personen bzw. 6,5 %. Dies ist der niedrigste Stand seit 2012 (Abbildung 41).

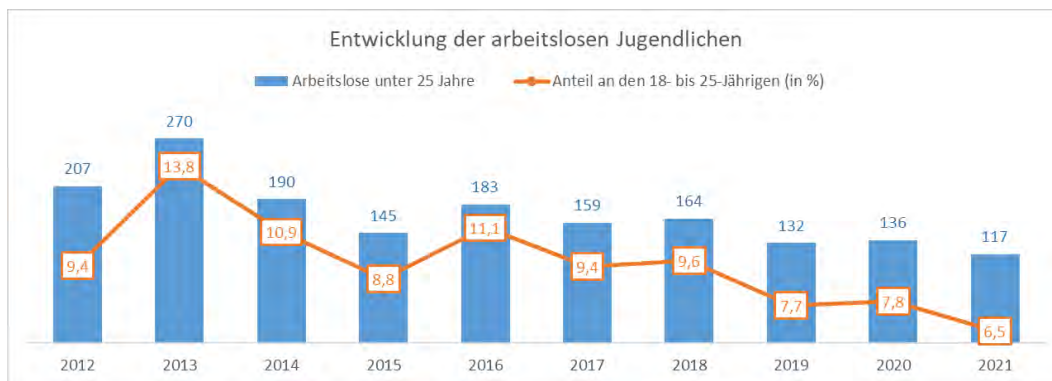


Abbildung 41: Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 2012 bis 2021

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (mit Wohnort in Güstrow)

Im Jahr 2021 waren 10.369 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Güstrow (60,3 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren). Dies sind 692 Personen bzw. 6,6 % mehr als im Basisjahr 2012. Aus der Abbildung 42 ist ersichtlich, dass die Entwicklung der SV-Beschäftigten einigen Schwankungen unterlag. Den Tiefpunkt stellt das Basisjahr mit 9.677 Personen dar. Von 2019 zu 2020 ist die Zahl der SV-Beschäftigten um 204 Personen Corona-bedingt eingebrochen. 2021 erfolgte ein leichter Anstieg um 60 Personen.

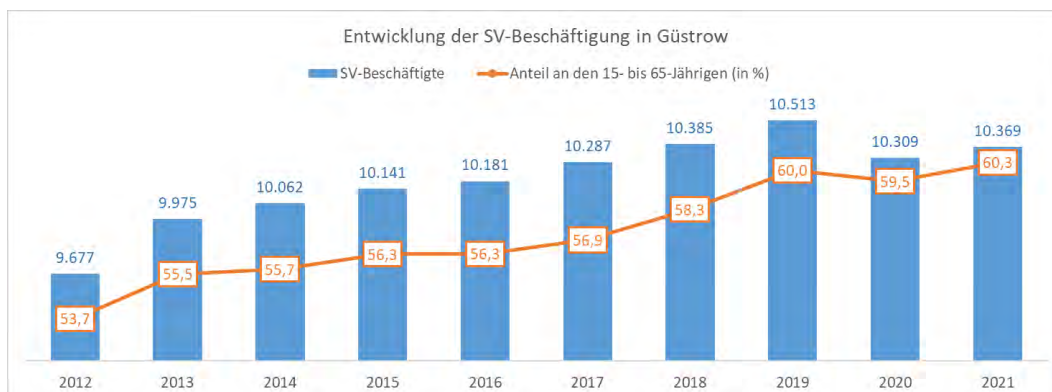


Abbildung 42: Entwicklung der SV-Beschäftigten 2012 bis 2022

Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort)

Im Jahr 2021 gab es in Güstrow 1.429 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort), dies sind 22 Personen mehr als 2020, aber 361 weniger als im Basisjahr (Abbildung 43). Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten 2021 bei 13,8 %. Die geringfügig Beschäftigten müssen zum Großteil ihr Einkommen mit sozialen Bezügen aufstocken, um den Lebensunterhalt bestreiten zu können.

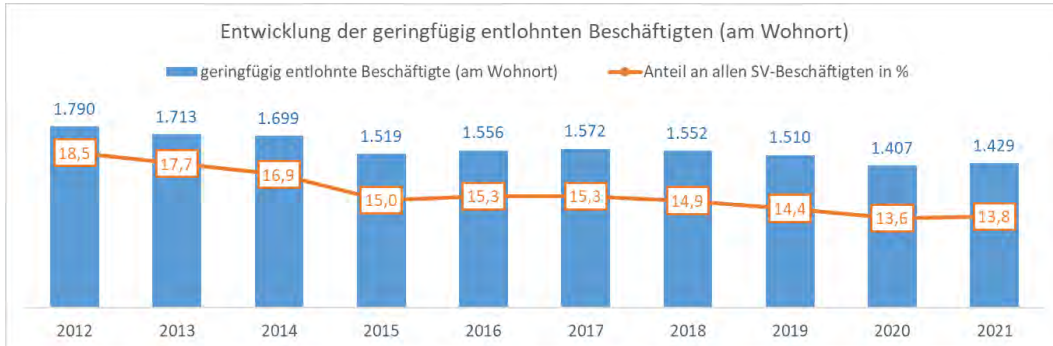


Abbildung 43: Geringfügig entlohnte SV-Beschäftigte (Wohnort) 2012 bis 2021

Die Zahl der insgesamt 1.429 geringfügig entlohnten Beschäftigten setzte sich zusammen aus ausschließlich geringfügig Beschäftigten, d. h. als Hauptbeschäftigung sowie geringfügig Beschäftigte im Nebenjob. Zahlen für 2021 liegen nicht vor, für 2022 liegt der Anteil bei ca. 70 bzw. 30 %. Daten für eine Auswertung nach Geschlecht liegen nicht vor.

Erwerbstätige insgesamt

Es gibt keine belastbaren Zahlen zu den Erwerbstätigen insgesamt. Erwerbstätige sind alle Personen, die unabhängig von der Dauer ihrer Arbeitszeit einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen. Die Zahl der Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, mithelfenden Familienangehörigen, freiberuflich Tätigen, Soldaten sowie Beamten etc. Die Erwerbstätigenrechnung beruht nur auf Daten des Mikrozensus.

Zahlen aus dem Jahr 2021 liegen nicht vor, so dass nachfolgend als Erklärung die Berechnung der Erwerbstätigkeit mit Daten aus dem Jahr 2020 dargestellt wird.

Im Jahr 2020 lag die Zahl der Erwerbstätigen bei 13.522 Personen. Von allen Erwerbstätigen waren 10.309 Personen SV-beschäftigt (76,2 %) und 3.213 Personen Selbstständige, Beamte etc. (23,8 %).

Wird die Zahl der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren gemessen, ergibt sich die Erwerbstätigenquote. Diese lag im Jahr 2020 bei 78,0 %. Die Erwerbstätigenquote von 78,0 % setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 2020 von 59,5 % und der Quote der Selbstständigen, Freiberufler etc. von 18,5 % (Tabelle 22).

Weitere 8,3 % der 15- bis 65-Jährigen Einwohner waren arbeitslos. Die verbleibenden 13,4 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Auszubildende, Schüler, Hausfrauen/-männer, Vorruheständler etc.

Tabelle 22: Erwerbstätige 2020 - Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre

2020	absolut	Anteil an den Einwohnern 15-65 Jahre in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	17.331	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	10.309	59,5
Selbstständige, Beamte etc.	3.213	18,5
Arbeitslose	1.490	8,6
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	2.319	13,4

* Schul-/Ausbildungsabbrecher, Hausfrauen, Vorruheständler, Arbeitslose über 58 Jahre, die länger als ein Jahr arbeitslos sind und ohne Aussicht auf Aufnahme einer Beschäftigung

Gegenüberstellung Arbeitslosigkeit und SV-Beschäftigung

Vergleicht man die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren in den Jahren 2012 bis 2021 mit denen der Arbeitslosen bzw. der SV-Beschäftigten, so fällt auf, dass diese in Beziehung stehen. Die Zahl der EW im erwerbsfähigen Alter reduziert sich von 2012 bis 2021 um 1.012 Personen, ein Minus von 5,6 %.

Gleichzeitig steht eine gestiegene Zahl der SV-Beschäftigten (+793) einer gesunkenen Arbeitslosigkeit (791 Personen) gegenüber. Im Jahr 2021 hatte sowohl die Zahl der Erwerbsfähigen als auch die der Arbeitslosen ihren tiefsten Stand erreicht, die der SV-Beschäftigten ihren zweithöchsten Stand. (Abbildung 44).

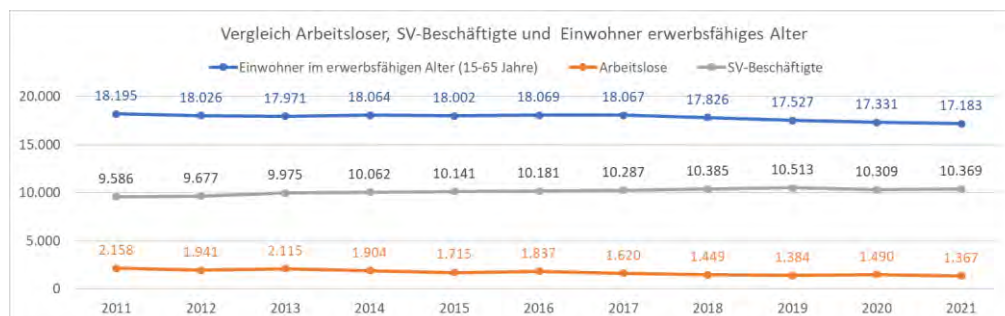


Abbildung 44: Vergleich der Daten Arbeitsloser, SV-Beschäftigter und Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2012 bis 2021

Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze. Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in Güstrow wohnen, besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten, die von außerhalb einpendeln. Dies gilt auch für die ca. 2.000 nichtsozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (Selbstständige, Beamte, etc.).

Im Jahr 2021 gab es 13.269 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Güstrow (entspricht der Anzahl der SV-Arbeitsplätze), dies waren 1.269 Personen mehr als im Basisjahr (Abbildung 45).

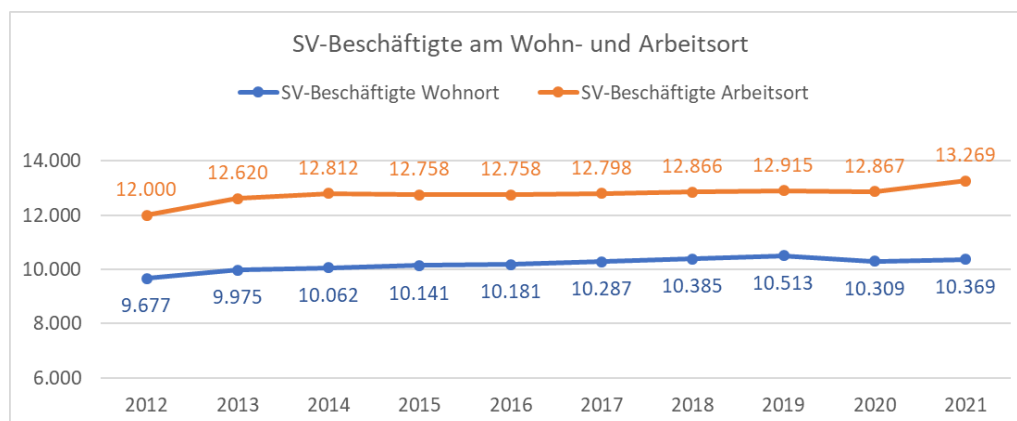


Abbildung 45: SV-Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort

Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

Von den 13.269 SV-Arbeitsplätzen waren 1.638 geringfügig bezahlte (12,3 %; Abbildung 46).

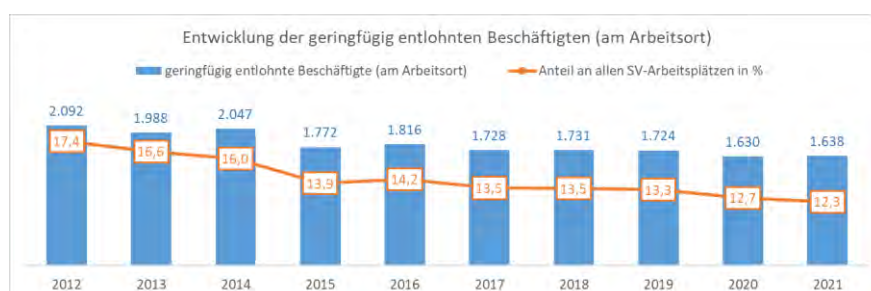


Abbildung 46: Entwicklung der geringfügig entlohnten beschäftigten (am Arbeitsort) 2012 bis 2021

Ein- und Auspendler

Güstrow bietet als Mittelzentrum Menschen aus Umlandgemeinden eine Arbeitsstelle. SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Güstrow, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Güstrow, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Detaillierte Pendlerdaten liegen für das Jahr 2021 nicht vor, deshalb werden nachfolgend die Daten von 2022 ausgewertet.

Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets deutlich über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler lag im Jahr 2022 bei 7.713 Personen, die Zahl der Auspendler bei 4.831 Personen. Der Pendlersaldo lag im Jahr 2022 bei +2.882 Personen (Abbildung 47). Dies unterstreicht die mittelzentrale Funktion Güstrows als Arbeitsort für die Einwohner der Umlandgemeinden.

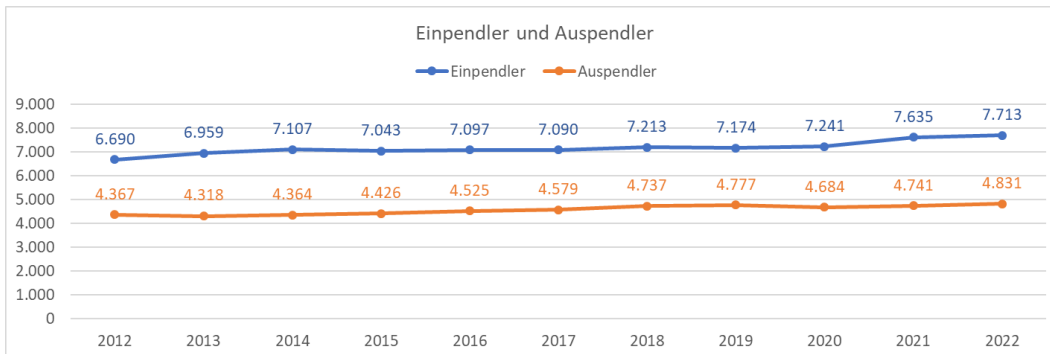


Abbildung 47: Entwicklung der Ein- und Auspendler 2012 bis 2022

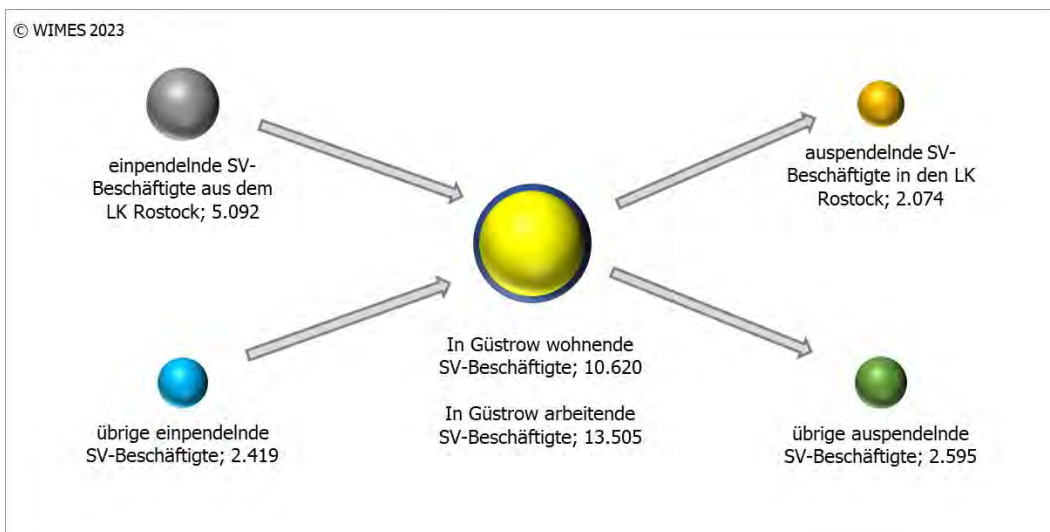


Abbildung 48: Vergleich Ein- und Auspendler zu SV-Beschäftigten im Jahr 2022

Von den insgesamt 7.713 Einpendlern im Jahr 2022 stammte der überwiegende Teil (66,0 %) aus dem LK Rostock, weitere 11,6 % der Einpendler hatten ihren Wohnort im Oberzentrum Rostock (Abbildung 48).

Von den 4.831 Auspendlern hatten 42,9 % ihren Arbeitsort in Gemeinden im Landkreis Rostock, 21,5 % arbeiteten im Oberzentrum Rostock und 20,5 % außerhalb von M-V (Tabelle 23).

Gegenüber dem Landkreis Rostock ergab sich im Jahr 2022 ein erheblicher Einpendlerüberschuss bzw. positiver Pendlersaldo von 3.018 Personen.

Auch gegenüber den übrigen Landkreisen in M-V waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Gegenüber den zwei kreisfreien Städten, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Landeshauptstadt Schwerin ergaben sich im Jahr 2022 negative Pendlersalden.

Tabelle 23: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022

	Einpendler		Auspendler		Pendler- saldo	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %		
Mecklenburg- Vorpommern	Landkreis Rostock	5.092	66,0	2.074	42,9	3.018
	Hansestadt Rostock	898	11,6	1.041	21,5	-143
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	444	5,8	157	3,2	287
	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	405	5,3	192	4,0	213
	Landkreis Vorpommern-Rügen	195	2,5	50	1,0	145
	Landkreis Nordwestmecklenburg	177	2,3	79	1,6	98
	Landeshauptstadt Schwerin	102	1,3	221	4,6	-119
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	66	0,9	25	0,5	41
Brandenburg	56	0,7	206	4,3	-150	
Schleswig-Holstein	44	0,6	111	2,3	-67	
Berlin	33	0,4	116	2,4	-83	
Niedersachsen	24	0,3	103	2,1	-79	
übriges Bundesgebiet/Ausland	177	2,3	456	9,4	-279	
Gesamt	7.713	100,0	4.831	100,0	2.882	

Einpendler sind für die Stadt wichtig. Allein mit den in Güstrow wohnenden Erwerbspersonen kann ein Großteil der Arbeitsplätze nicht besetzt werden. Einpendler nach Güstrow tragen entscheidend zur Erhöhung der Wirtschaftskraft bei. Andererseits gibt es 992 Auspendler, die keinen Arbeitsplatz in Mecklenburg-Vorpommern haben und Entfernungen von 150 km und mehr zurücklegen müssen.

Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Für Mecklenburg-Vorpommern liegt dieser Wert 2022 bei 777 Erwerbstätigen je 1.000 EW am Arbeitsort, für Gesamtdeutschland bei 857 (Quelle: https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Erwerbstaetige/ET_arbeitsplatzdichte.jsp, aufgerufen am 05.10.2023, 11:20 Uhr). In großen Städten und Agglomerationsräumen fällt die Arbeitsplatzdichte zumeist höher aus als im ländlich geprägten Raum.

Im Jahr 2022 gab es in Güstrow 13.505 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, entspricht dies einer SV-Arbeitsplatzdichte von 733 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (Abbildung 49). Dieser Wert verweist auf die Bedeutung von Güstrow als Arbeitsstätte, vor allem auch für umliegende Gemeinden, und korreliert mit den deutlichen Einpendlerüberschüssen gegenüber dem Landkreis Rostock.

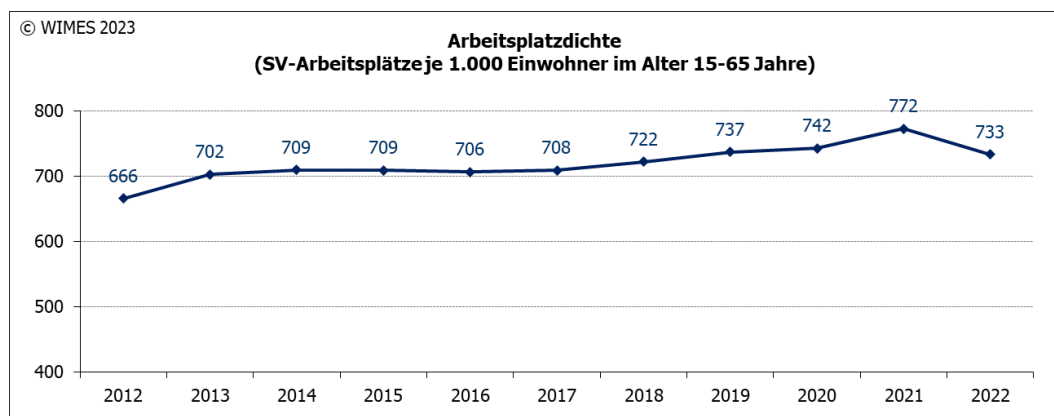
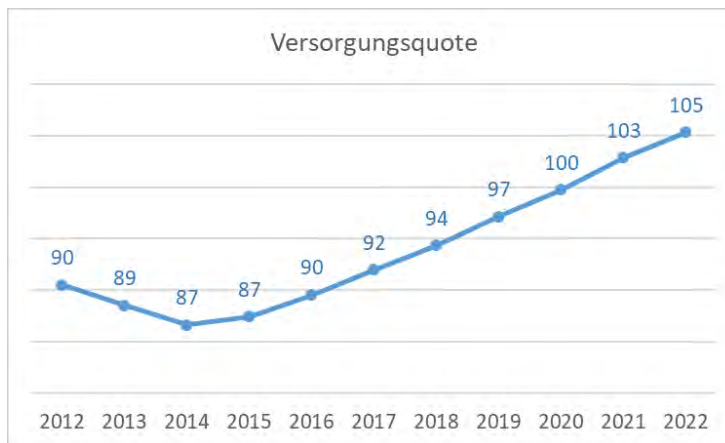


Abbildung 49: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte 2012 bis 2022

Prognosen der Arbeitsmarktentwicklung

Grundlage für die Arbeitsmarktentwicklungsprognose ist die Versorgungsquote. Diese gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (>25-65 Jahre) an. Der Indikator Versorgungsquote steht für eine Signalwirkung der Belastung der öffentlichen Kassen und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der Bevölkerung im Haupterwerbsalter zur Bevölkerung, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind.



Eine aktualisierte Prognose der Arbeitsmarktentwicklung auf Basis der Bevölkerungsprognose 2019 wurde nicht vorgenommen.

Vergleicht man die Ausgangsdaten der Prognose 2013 mit den Daten aus 2021 so erkennt man die dramatische Entwicklung. 2013 lag die Quote noch bei 89 Personen, im Jahr 2021 liegt diese, bei 103 Personen.

Abbildung 50: Versorgungsquote

Das bedeutet, die Versorgungsquote nimmt aufgrund der immer weniger werdenden Einwohner im Haupterwerbsalter und der größer werdenden Gruppe der Einwohner, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind, stetig zu.

Für die Unternehmen der Region wird es zunehmend schwieriger werden, geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen. Daher wird es zukünftig zur Unternehmensstrategie gehören, die Arbeitnehmer so lange wie möglich zu halten. Andererseits werden die Unternehmen mit einem zunehmenden Durchschnittsalter ihrer Mitarbeiter konfrontiert sein. Dies erfordert neue Konzepte, um die Leistungsfähigkeit und Innovationskraft der Unternehmen zu erhalten.

Der Arbeitsmarkt steht also in den nächsten Jahren vor Problemen von Überalterung der Belegschaften und der Unternehmensnachfolge, vor allem im Bereich des Handwerks. Zudem wird die Gewinnung von gut ausgebildeten Fachkräften schwieriger.

Infolgedessen müssen sich die Unternehmen auf diese Veränderungen einstellen, ggf. auch durch Kooperationen mit Schulen oder durch Entwicklung spezieller Berufsausbildungsangebote für Jugendliche aus der Region den Arbeitskräftenachwuchs für die Unternehmen zu gewinnen. Mit der eigenen Bevölkerung können die Arbeitsplätze in Güstrow auch künftig nicht besetzt werden.

Das bedeutet aber auch, die Berufsorientierung in den Schulen muss verstärkt werden. Anreize für Fachkräfte aus anderen Kommunen müssen geschaffen werden. Dafür muss in erster Linie das Lohngefüge der ansässigen Unternehmen attraktiv sein.

2.6.5 Kaufkraftentwicklung

Für die Barlachstadt Güstrow wurde für das Jahr 2021 eine durchschnittliche Kaufkraft in Höhe von 18.651 € je Einwohner ermittelt. Damit lag die Kaufkraft deutlich unter den Werten der ausgewählten Vergleichsstädte. Die negative Abweichung zum Land Mecklenburg-Vorpommern lag im Jahr 2021 bei 2.443 €, zum Bund bei 5.560 €. Im Zeitraum von 2013 bis 2021 hat sich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner in der Barlachstadt Güstrow zwar um 2.516 € erhöht, lag aber immer noch deutlich unter der Kaufkraftentwicklung von 3.805 € im Landesdurchschnitt MV (Tabelle 24).

Tabelle 24: Entwicklung der Güstrower Kaufkraft im Vergleich zu MV und Deutschland

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Entwicklung 2013-2021
Güstrow	16.135	16.243	16.095	16.426	16.935	17.535	18.067	18.296	18.651	2.516
Stralsund	16.830	17.020	16.991	17.429	17.735	18.426	19.055	19.234	19.570	2.740
Wismar	16.900	17.240	17.050	17.389	17.713	18.339	18.873	19.057	19.363	2.463
Neubrandenburg	18.053	18.229	18.216	18.558	19.301	19.987	20.529	20.814	21.220	3.167
Greifswald	16.779	17.014	16.962	17.435	17.896	18.493	19.060	19.313	19.856	3.077
Rostock	17.826	18.244	18.289	18.686	19.411	20.209	20.755	21.054	21.374	3.548
Schwerin	18.546	19.090	19.180	19.378	20.205	20.966	21.438	21.702	22.177	3.631
M-V	17.289	17.731	17.882	18.287	19.143	19.881	20.430	20.700	21.094	3.805
Deutschland	20.736	21.188	21.228	21.657	22.350	23.184	23.608	23.750	24.211	3.475

Quelle: © 2022 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg kostenpflichtig erworben durch die Firma Wimes

2.7 Infrastrukturversorgung

2.7.1 Verkehrliche Infrastruktur, Mobilität

Das **Straßennetz** innerhalb der Gemarkung der Barlachstadt umfasst insgesamt ca. 137,7 km, davon Gemeindestraßen mit 100,2 km, Bundesstraßen mit 18,4 km, Landesstraße mit 12,5 km, Kreisstraßen mit 4,6 km und Privatstraßen mit 2,0 km. In den zurückliegenden Jahren ist dieses Straßennetz durch Neubauvorhaben von Gemeinde- und Privatstraßen gewachsen. Durch Netzergänzungen im Erschließungsstraßennetz aber auch die Neuerschließung von entwickelten Wohnstandorten wurde dem Verkehrsaufkommen in der Barlachstadt mit seinem Durchgangs-, Ziel-, Quell- und Binnenverkehr eine leistungsfähige Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Dies gilt es in den kommenden Jahren fortzusetzen, um hohen Belastungen im Vorrangstraßennetz und in den Stadtvierteln entgegen zu wirken, neue Wohnstandorte attraktiv unter Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen zu erschließen sowie dem Radverkehr in Form von zum Beispiel Fahrradstraßen attraktive Verbindungen zwischen den Stadtvierteln und Ortsteilen anbieten zu können, nach dem Motto „Radverkehr mit Priorität vor dem motorisierten Individual- und Lieferverkehr“. Der Aus- und Neubau des Straßennetzes berücksichtigt dabei verstärkt Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur. Beispielhaft sei an dieser Stelle die Sanierung des Marktes genannt, wo gezielt Maßnahmen bei der laufenden Umsetzung berücksichtigt werden.

Das Netz an **Fußwegen** ist im Vergleich zum Straßennetz noch umfangreicher, da Gehwege im Regelfall beidseitig der Straßen verlaufen. Darüber hinaus gibt es selbständige Gehwege abseits von Straßen sowie Mischverkehrsflächen in Form von verkehrsberuhigten Bereichen, in welchen den Fußgängern ein höherer Stellwert als anderen Verkehrsteilnehmern eingeräumt wird. Im Rahmen des Ausbaus der Gehwege, ob als Gesamtmaßnahme im Ausbau der Verkehrsanlagen oder als konkrete Einzelmaßnahme, wurden in den zurückliegenden Jahren Gehwege konsequent barrierefrei ausgebaut und mit Bodenindikatoren an Querungsstellen ausgestattet. Der Bedarf ist auch in den nächsten Jahren hoch, um das Angebot für Fußgänger konsequent zu verbessern. In die Planungsprozesse werden der Blinden und Sehbehinderten-Verein M-V, die Behindertenbeauftragte und der Behindertenbeirat regelmäßig einbezogen.

Das **Radwegenetz** innerhalb der Gemarkung konnte in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich weiter ausgebaut werden. Aktuell verfügt die Stadt über ein Angebot benutzungspflichtiger Radwege von ca. 45 km. Dazu kommen aufgrund der fehlenden Regelbreiten für benutzungspflichtige Radwege noch Gehwege, die für Radfahrer freigegeben sind. Damit können entlang der Straßen des Vorrangstraßennetzes Alltagsrouten für Radfahrer angeboten werden. Bei einem grundhaften Ausbau dieser Straßen wird die Realisierung benutzungspflichtiger Radwege an Hauptverkehrsstraßen angestrebt. Innerhalb der Wohnquartiere in den Stadtvierteln und Ortsteilen nutzen die Radfahrer die Fahrbahn. Im Zuge von Ausbauvorhaben wird auch hier über attraktive Fahrbahnbeläge ein besseres Angebot für die Radfahrer schrittweise umgesetzt bzw. geplant. Als ein positives Beispiel für den Radwegeausbau konnte im Rahmen der Förderung von Investitionen in der Radverkehrsinfrastruktur der Schwarze Weg als Fahrradstraße ausgebaut werden. Aktuell im Bau befindet sich zudem auf der Nordseite des Bahnhofs ein Angebot einer Bike & Ride-Anlage, welche ebenfalls aus dem Programm „Stadt und Land“ des Bundes gefördert wird. Um eine alltagstaugliche Radverkehrsinfrastruktur mit einem in sich geschlossenen Netz zu entwickeln, wird gegenwärtig Radnetzplanung fortgeschrieben. Aus dieser sollen den künftigen Bedürfnissen der Radfahrenden Rechnung getragen werden. Mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschlussfassung durch die Stadtvertretung ist 2024 zu rechnen.

Neben dem Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr als Bestandteile des Modal Split spielt der **ÖPNV** innerhalb der Barlachstadt eine ebenso bedeutenden Rolle. So erschließt ein attraktiver Stadtbusverkehr die Stadtviertel in guter Qualität. Die Ortsteile sind über Regionalbuslinien im Taktverkehr bzw. in abgespeckter Form durch den Schülerbusverkehr erschlossen. In dem gemeinsamen NVP des Landkreises Rostock und der Hansestadt Rostock soll ein moderner und bedarfsgerechter Nahverkehr mit Bussen und Bahnen realisiert werden, der Rostock und das Umland verbindet und umweltfreundliche Mobilität fördert.

Innerhalb der Barlachstadt sind die Ziele die Attraktivität des Angebots weiter zu verbessern sowie den Stadtbusverkehr klimafreundliche zu entwickeln. Zur Erreichung der Klimaziele soll die künftige Flotte aus Bussen mit Wasserstoffantrieb bestehen. Im Umland, wozu die Ortsteile gehören, soll ein Angebot an Rufbussen eingeführt werden, um die Erschließung durch den ÖPNV zu verbessern.

Der Barlachstadt Güstrow als Eigentümer der Haltestellen und die Regionalbus Rostock GmbH als ÖPNV Aufgabenträger ist im Sinne eines möglichst kundenfreundlichen und attraktiven ÖPNV gemeinsam daran gelegen, dass Haltestellen gewisse Grundanforderungen erfüllen. Dies ist derzeit nicht überall gegeben. Das im April 2022 durch die Stadtvertretung beschlossene Haltestellenkonzept basiert auf eine Bestandsanalyse als Grundlage für die Modernisierung der Haltestellen innerhalb der Gemarkung Güstrow. Über ein Sonderprogramm „Barrierefreie Haltestellen in Mecklenburg-Vorpommern“ mit einer Förderung aus EU-Mitteln konnten in den zurückliegenden Jahren Haltestellen komplett barrierefrei ausgebaut werden. Mit Auslaufen der Förderperiode stehen ab dem Jahr 2024 keine Mittel mehr zur Verfügung. Von insgesamt 108 Haltestellen, davon 79 für den Stadtbusverkehr und 29 weitere, welche ausschließlich durch Regionalbuslinien angefahren werden, sind 21 vollständig barrierefrei ausgebaut. Für die verbleibenden 87 Haltestellen muss die Finanzierung in den kommenden Jahren schrittweise im Rahmen der Möglichkeiten über die Haushalte gesichert werden.

Das **Haltestellenkonzept** kann auf der Homepage der Barlachstadt unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/haltestellenkonzept>

Bestandteil der verkehrlichen Infrastruktur sind die **Angebote für den ruhenden Verkehr**. Diese umfassen neben den öffentlichen Angeboten für den motorisierten Verkehr auch die Angebote für den Radverkehr.

Im Radverkehr konzentrieren sich diese auf den Ziele mit großer Nachfrage wie die Altstadt. Mit den Straßensanierungen in den zurückliegenden Jahren wurden Angebote in Form von Abstellbügel dort berücksichtigt, wo Bedarfe ermittelt wurden. Das größte Angebot konzentriert sich innerhalb des Sanierungsgebietes auf dem Markt mit insgesamt ... Fahrradabstellmöglichkeiten sowie am Bahnhof in Form von Bike & Ride-Anlagen auf dem Bahnhofsvorplatz mit einer Kapazität von ... und ... Boxen. Auf der Nordseite der des Bahnhofs befindet sich mit Unterstützung der Radverkehrsförderung aus dem Sonderprogramm „Stadt und Land“ des Bundes eine Bike & Ride-Anlage mit 48 überdachten Stellflächen und 12 Fahrradboxen in der Umsetzung. Das Vorhaben ist ein Beitrag zur Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes, als Schwerpunkt der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur.

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des Angebots an Stellflächen in und um die historische Altstadt wurde die Konzeption zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs aus dem Jahr 2002 einer Prüfung auf Umsetzung und Aktualität unterzogen. Die Ergebnisse der Fortschreibung 2020-2021 finden sich in der Konzeption zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs in der Altstadt wieder, welche durch die Stadtvertretung am 30.06.2022 beschlossen wurde. Unter nachfolgenden Link kann die Konzeption eingesehen werden:

<https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/parkraum-bewirtschaftungskonzept>

In der **Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse** wird auf das Thema Verkehr für die einzelnen Stadtteile eingegangen. Sämtliche Maßnahmen stellen dabei grundsätzlich auf eine barrierefreie Erschließung öffentlicher Räume und Einrichtungen ab.

Schienenetz

Die Aussagen des ISEKS 2015 zur Beschreibung des Schienennetzes gelten weiterhin und sind unter <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek> nachzulesen.

Die Möglichkeiten einer Wiederbelebung des Schienenverkehrs zwischen Güstrow – Krakow am See – Karow wird aktuell geprüft. Die Strecke könnte für Güter- und Personenverkehr zur Steigerung des Transportaufkommens auf der Schiene einen Beitrag leisten. Die Sanierung des Bahnhof Priemerburg plant die Bahn bis 2031 durchzuführen.

Straßennetz

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel die Fortschreibung des Entwicklungsplanes für das Vorrangstraßennetz der Barlachstadt. Dafür wurden eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die Ergebnisse verwaltungsintern diskutiert und in den FNP aufgenommen. Die politische Diskussion mit der Festlegung der konkreten Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Erschließungsstraßennetzes ist für 2024 im Parallelverfahren zum FNP geplant.

Lärmaktionsplan

Grundlage der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung in der Barlachstadt Güstrow bildet die Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG), welche mit dem Gesetz zur Umsetzung der „EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ im deutschen Recht Berücksichtigung fand. Umgebungslärm definiert sich nach der Umgebungslärmrichtlinie (EG-ULR) als unerwünschte oder gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die durch Aktivitäten von Menschen verursacht werden, einschließlich des Lärms, der von Verkehrsmitteln, Straßenverkehr, Eisenbahnverkehr, Flugverkehr sowie Geländen für industrielle Tätigkeiten ausgeht.

Die Fortschreibung der Lärmaktionsplanung 2023 umfasst im Wesentlichen drei Handlungsblöcke:

- ⇒ die Auswertung der Lärmkarten 2022 und den Abgleich mit den Lärmkarten 2017,
- ⇒ die Überprüfung der beschlossenen Maßnahmen zur Lärminderung im Rahmen der Lärmaktionsplanung aus dem Jahr 2018 und Fortschreibung der Maßnahmen zur Lärminderung,
- ⇒ die Öffentlichkeitsarbeit durch Informationen und Beteiligungen der Betroffenen.

Der Lärmaktionsplan 2023 soll im kommenden Jahr der Stadtvertretung zum Beschluss vorgelegt werden. Den Lärmaktionsplan 2018 ist unter folgendem Link einsehbar

<https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/laermaktionsplanung>

Konzeption zur Bewirtschaftung des Ruhenden Verkehrs in der Altstadt

Im Februar 2001 wurde die „Konzeption zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs“ durch die Stadtvertretung beschlossen. Dabei handelte es sich um den Grundsatzbeschluss zur Parkraumbewirtschaftung. Die Ziele waren

- die Einführung des Bewohnerparkens,
- die Schaffung einer attraktiven Gebührenstruktur,
- eine unterschiedliche Höchstparkdauer abhängig von der Lage der Stellflächen,
- die Änderung des Bewirtschaftungszeitraumes Montag bis Freitag,
- die flexible Nutzung des Parkscheins auf entgeltlich bewirtschafteten Flächen,
- die Einführung der flächendeckenden kostenpflichtigen Bewirtschaftung auf den Angeboten in der Altstadt und
- die nachfrageorientierte Bedarfsdeckung ohne Schaffung unnötiger Stellplatzangebote.

In den Folgejahren kam der Stand der Umsetzung regelmäßig auf den Prüfstand. Es folgten weitere Beschlüsse, die sich inhaltlich mit der Gebührenstruktur, der flächendeckenden Bewirtschaftung des Angebotes in der Altstadt und den Zeiten der Bewirtschaftung auseinandersetzten. Die letzte umfangreiche Prüfung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes wurde im Zeitraum 2020-2021 vorgenommen, woraufhin die Stadtvertretung 2022 im Rahmen der Fortschreibung die Umsetzung weiterer Maßnahmen beschloss. Schwerpunkte des Beschlusses sind

- die Zusammenfassung der bisherigen Bewohnerparkzonen I bis IV zu einer Bewohnerparkzone I Altstadt, was mehr Flexibilität für jeden einzelnen Bewohner mit sich bringt,
- die Vorbereitung der Schaffung eines zusätzlichen Angebots für die Bedarfsdeckung der Nachfrage der Altstadt am Altstadtrand mit guter fußläufiger Anbindung schwerpunktmäßig für Pendler und Besucher,

- die Planung und Umsetzung eines dynamischen Parkleitsystems zur Lenkung des Parksuchverkehrs sowie
- eine attraktive flächendeckende Gebührenstruktur mit den Bezahlssystemen Bargeld, Güstrow-Card und HandyApp.

Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt

Die Altstadt der Barlachstadt hat sich in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich entwickelt. Die konsequente Sanierung von Gebäuden führte zu einer Erhöhung der Bewohnerzahlen. Hinsichtlich ihrer Funktionen als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum konnte der Standort gestärkt werden. Erschließungsstraßen wurden umfangreich saniert und das Umfeld deutlich aufgewertet.

Der Sanierungsstand bei den Erschließungsanlagen hat über 80 % aller Straßen erreicht. Die verkehrlichen Belange werden im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Innenstadt stetig überprüft und wenn erforderlich Veränderungen vorgenommen. Schwerpunkt der verkehrlichen Zielsetzungen war und ist eine nachhaltige Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr. Die Erreichbarkeit des Einzelhandels und Gewerbes ist weiterhin gegeben, attraktive Kurzzeitstellplätze sowie umfangreiche Angebote an der Peripherie der Altstadt stehen den Nachfragegruppen zur Verfügung. In den Nachtstunden wird über automatische Polleranlagen die Altstadt verkehrsberuhigt, indem die Durchfahrbarkeit unterbunden ist.

Selbst vergleichsweise geringe Verkehrsmengen auf den aus Gründen des Denkmalschutzes mit Großpflaster belegten Erschließungsstraßen führen zu hohen Lärmemissionen durch die Rollgeräusche. Insofern ist auch künftig bei der Weiterentwicklung der Verkehrsorganisation darauf hinzuwirken, dass nur der bedingt erforderliche Kfz-Verkehr in den zentralen Bereich der Altstadt einfährt und möglichst geringe Geschwindigkeiten realisiert werden.

Insbesondere eine optimale Verknüpfung zwischen Ruhendem Verkehr, Stadtbusverkehr, Rad- und Fußgängerverkehr kann zu einer Entlastung der Altstadt vom motorisierten Individualverkehr beitragen. Für den Radverkehr werden dazu im Straßenraum seit dem Jahr 2007 sogenannte Angebotsstreifen aus kopfgesägten Großpflaster berücksichtigt, was das Fahren auf der Fahrbahn attraktiver machen und den Radfahrer von der widerrechtlichen Befahrung der Gehwege abbringen soll.

Kombiniert Mobil

Ein Schwerpunkt für eine zukunftsorientierte Mobilitätsstrategie ist die konkrete Verbesserung von intermodaler Mobilität. Dabei gilt es, die Schnittstellen im Verkehrssystem zu optimieren.

Die Barlachstadt verfolgt als Schwerpunkte des Projektes „Kombiniert mobil – Verkehrsmittel vernetzen“ die verstärkte Nutzung von Bahn, Bus, Pkw, Fahrrad und Fußgänger. So sollen Defizite am Umweltbahnhof und dem Bahnhof Priemerburg durch gezielte Maßnahmen abgebaut werden. Am Umweltbahnhof betrifft das die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit aus den nördlich gelegenen Stadtteilen, die es zu verbessern gilt. Barrierefreiheit, Schaffung von zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Pkw, Realisierung eines nördlichen Zugangs zu den Bahnsteigen, Verbesserung des Informationssystems zwischen den Verkehrsmitteln sind Schwerpunkte für den Standort Umweltbahnhof. Der Umweltbahnhof selbst wird dabei als Drehscheibe für die unterschiedlichen Verkehrsarten gesehen und definiert sich somit als Mobilitätsdrehscheibe der Barlachstadt. An keinem anderen Ort ist die Konzentration unterschiedlicher Fortbewegungsmittel so hoch.

Regionaler Nahverkehrsplan/ Öffentlicher Personennahverkehr

Die Regionalbus Rostock GmbH (rebus) ist durch den Landkreis Rostock mit dem Öffentlichen Personennahverkehr im gesamten Landkreis Rostock beauftragt. Dazu gehört auf der Grundlage des Regionalen Nahverkehrsplans Mittleres Mecklenburg / Rostock der gesamte Busverkehr im Landkreis und die Anbindung der Hansestadt Rostock. Gemeinsam mit den Verbundpartnern des Verkehrsverbands Warnow (VWV) bildet die rebus für das Gebiet des Landkreises und der Hansestadt eine Tarifgemeinschaft.

2.7.2 Soziale Infrastruktur

Auf Grundlage des Monitoringberichtes 2023 werden hinsichtlich der Zahlen zur sozialen Infrastruktur die Jahre 2021 und 2022 vorgestellt und miteinander verglichen.

Zu beachten ist bei allen ausgewiesenen Zahlenwerten, dass Kinder/Jugendliche von Einpendlern etc., die täglich die Einrichtungen der Barlachstadt in Anspruch nehmen, dabei nicht erfasst werden, sodass die tatsächliche Auslastung eher höher einzuschätzen ist.

Kindertagesstätten

In Güstrow gibt es 17 Kindertagesstätten. Einschließlich der Tagesmütter/-väter mit zusammen 50 Tagesplätzen für Kinder im Krippenalter lag die Zahl der Betreuungsplätze in Kindergärten und bei Tagesmüttern/-väter 2022 bei insgesamt 1.518 Plätzen, wovon 1.416 in Anspruch genommen wurden.

Im Vergleich zu 2021 ist bei der Belegung der Betreuungsplätze von Kita-Kindern die Auslastung gestiegen, während die Kapazitäten um 20 Plätze zurückgegangen sind. Der Rückgang ist aber allein auf das Angebot von drei Tagesmütter/-väter-Einrichtungen zurückzuführen (Tabelle 25).

Tabelle 25: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kindertagesstätten (inkl. Tagesmütter/-väter) nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		
		Kapazität	Auslastung 12/21	Kapazität	Auslastung 12/22	Sanierungs- zustand
Altstadt	Kita Schlossgeister	75	69	75	67	saniert
	Tagesmütter/-väter	15	16	15	12	teilsaniert
Dettmannsdorf	Kita Dachssteig	85	85	85	75	teilsaniert
	Kita Känguru	108	96	108	97	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	20	17	10	5	k.A.
Distelberg	Kita Klimperkiste	186	148	186	163	unsaniert
	Kita Medicus	30	27	30	29	saniert
	Tagesmütter/-väter	5	5	5	5	k.A.
Goldberger Viertel	Kita Sonnenblume	78	73	78	86	teilsaniert
	Kita Weinbergschnecken	84	71	84	65	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-
Plauer Viertel	Kita Sonnenkinder	93	84	93	85	saniert
	Kita Butzemannhaus	48	41	48	45	saniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-
Schweriner Viertel	Kita Spatzennest	53	53	53	42	Sanierung seit 2022
	Kita Zwergenhaus	75	73	75	74	unsaniert
	Tagesmütter/-väter	15	13	10	10	k.A.
Südstadt	Kita Südlicher	119	107	119	116	saniert
	Kita Kinderland	111	89	111	101	teilsaniert
	Kita Kleckerburg	48	48	48	47	saniert
	Kita Regenbogen	65	66	65	68	teilsaniert
	Tagesmütter/-väter	15	14	10	9	saniert
Weststadt	Kita Biene Maja	64	64	64	66	saniert
	Kita Bärenhaus	146	144	146	149	saniert
	Tagesmütter/-väter	0	0	0	0	-
Gesamtstadt		1.538	1.403	1.518	1.416	

Werden die belegten Plätze ins Verhältnis zur Zahl der Kinder betreffenden Alters gesetzt, ergibt sich die Inanspruchnahme der Plätze. Während 2021 die Inanspruchnahme von Kita-Plätzen bei 74,1 % lag, reduzierte sich diese 2022 auf 72,9 %.

Aus der Abbildung 51 ist ersichtlich, dass die Anzahl der Kinder im Kita-Alter in den letzten drei Jahren deutlich zugenommen hat. 2022 lag diese je nach Szenario 378 bzw. 359 Personen über der Zahl der prognostizierten Kita-Kinder. Ursächlich dafür ist der Zuzug von Flüchtlingen aufgrund der weltpolitischen Lage. Dieser Zuzug ist entsprechend nicht in die Prognose eingeflossen. Da es in Deutschland einen Rechtsanspruch auf einen Krippen- bzw. Kitaplatz gibt, ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze derzeit rein rechnerisch zu niedrig (Tabelle 25). Da aber nicht alle anspruchsberechtigten Kinder diese Plätze auch nutzen, scheinen die derzeit zur Verfügung stehenden Plätze ausreichend zu sein.

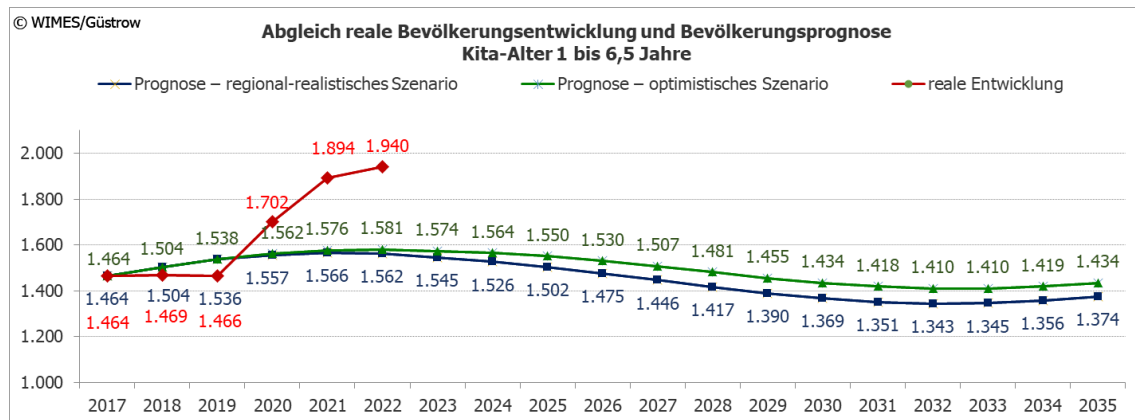


Abbildung 51: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose Kita-Alter

Von einer weiteren Auswertung der Prognose wird abgesehen, da die Annahmen aus o.g. Gründen nur noch bedingt zutreffen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anzahl der vorhandenen Betreuungseinrichtungen für Kinder dauerhaft im Bestand erhalten bleiben muss, um den Bedarf zu decken. Für die dauerhafte Sicherung sind dringend Investitionen in die Gebäude erforderlich (Tabelle 25).

Allgemeinbildende Schulen

In Güstrow gibt es im Bereich der allgemein bildenden Schulen drei Grundschulen, zwei Regionale Schulen und eine Regionale Schule mit Grundschulteil sowie ein Gymnasium und zwei Förderschulen. Neben den öffentlichen Schulen gibt es zwei Bildungseinrichtungen privater Träger. Das sind die Freie Schule Güstrow mit Grundschulteil sowie die „Internationale Schule Güstrow ecolea“. Zudem gibt es in Güstrow das Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“ M-V.

Die Anzahl der Schüler an den allgemein bildenden Schulen liegt konstant bei ca. 3.800. Die Kapazitätsgrenzen sind nahezu erreicht (Tabelle 26). Zahlen zu Schulabgängern, sowohl nach Geschlecht als auch nach Abschlussart, fehlen.

Tabelle 26: Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemein bildenden Schulen nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		Sanierungs- zustand
		Kapazität	Auslastung	Kapazität	Auslastung	
Altstadt	Grundschule Georg Fr. Kersting (1.-4. Kl.)	224	205	224	217	saniert
	John-Brinckman-Gymnasium (7.-12- Kl.)		690		672	saniert
Distelberg	Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen (3.-10-Kl.)		169		167	teilsaniert
Plauer Viertel	ecolea - Internationale Schule Güstrow (5.-12. Kl.)		317		349	saniert
	LFZ für den Förderschwerpunkt „Hören“ M-V (1.-10. Kl.)		208		208	saniert

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		
		Kapazität	Auslastung	Kapazität	Auslastung	Sanierungs- zustand
Rostocker Viertel	Grundschule Fritz Reuter (1.-4. Kl.)	378	320	378	299	teilsaniert
	Regionale Schule Thomas Müntzer (5.-10. Kl.)	392	308	392	323	Sanierung von 2020 bis 2023
Schweriner Viertel	Grundschule An der Nebel (1.-4. Kl.)	234	207	234	209	teilsaniert
	Regionale Schule Richard Wossidlo (5.-10- Kl.)	392	354	392	357	teilsaniert
Südstadt	Grundschulteil Schule am Insee (1.-4. Kl.)		334		322	teilsaniert
	Regionaler Schulteil Schule am Insee (5.-10. Kl.)		312		321	teilsaniert
	Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. (1.-12. Kl.)		292		292	saniert
	Anne Frank Schule - Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung		96		96	saniert
Gesamtstadt			3.812		3.832	

Mit der in den vergangenen Jahren stattgefundenen Sanierung der Thomas Müntzer Schule sind alle Schulen teilsaniert bis saniert. Die ehemalige Hasenwaldschule wurde zurückgebaut.

Gemäß der aktuellen Schulentwicklungsplanung des Landkreises Rostock können die Raumbedarfe der meisten Schulen in Güstrow mit den bestehenden Räumen abgedeckt werden, teilweise durch eine Doppelnutzung von (Fachunterrichts-)Räumen. Der Raumbedarf der an einem Standort gemeinsam untergebrachten Grundschule „An der Nebel“ und der Regionalen Schule „Richard Wossidlo“ kann allerdings im Planungs- und Prognosezeitraum mit den vorhandenen Räumen nicht abgedeckt werden. Ein Erweiterungsbau durch den Schulträger ist aufgrund von steigendem Raumbedarf im Planungs- und Prognosezeitraum in Planung.

Die Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren blieb im Prognosezeitraum bislang deutlich unter den prognostizierten Zahlen. Aufgrund der zunehmenden Flüchtlingszahlen stieg auch die Anzahl der Personen in dieser Altersgruppe und liegt 2022 nur noch 37 Personen unter den Prognosezahlen (Abbildung 52)

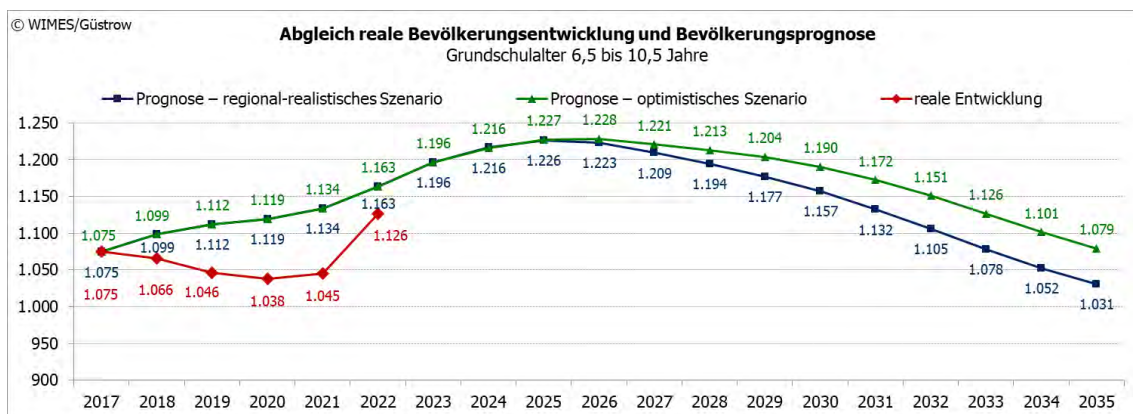


Abbildung 52: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose – Grundschulalter

Ähnlich stellen sich die realen Zahlen der Kinder und Jugendlichen im Bereich der weiterführenden Schulen dar (10,5 bis 18,5 Jahre), auch diese blieben im Prognosezeitraum bislang unter den Zahlen, liegen aber 2022 nur noch 77 Personen unter den prognostizierten Werten (Abbildung 53).

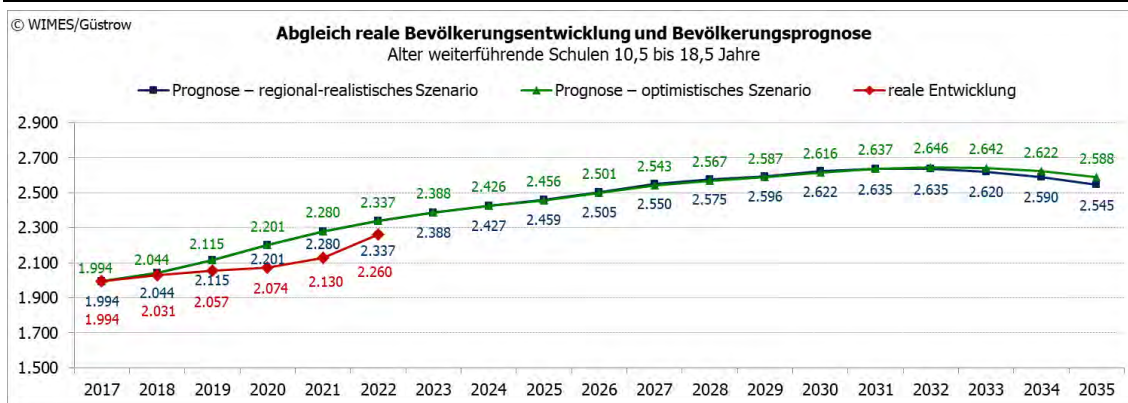


Abbildung 53: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose – Alter weiterführende Schulen

Die Prognose der Altersgruppe weiterführende Schulen geht unabhängig vom vermehrten Zuzug flüchtender Personen von einer Steigerung bis 2032 aus, danach gehen die Zahlen leicht zurück. Sollten die Prognosezahlen eintreffen bedeutet dies, dass 2032 386 Schüler mehr als 2022 in den Schulen beschult werden müssen. Da nicht für alle weiterführende Schulen Angaben zur Kapazitätsplanung zugearbeitet wurden (Tabelle 26) kann nicht eingeschätzt werden, ob genügend Kapazitäten bei den einzelnen Schulträgern zur Verfügung stehen werden. Unterstellt man einen Klassenteiler von 24 Schülern, so wäre rein rechnerisch die Bildung von 16 zusätzlichen Klassen notwendig. Neben der Ausschöpfung sämtlicher Kapazitäten ist ggf. über bauliche Schulergänzungen oder einen Schulneubau nachzudenken. Für den letztgenannten Fall ist eine Standortuntersuchung notwendig.

Zu beachten ist, dass in Güstrow auch die Schüler aus Umlandgemeinden zur Schule gehen bzw. umgekehrt, dieser Umstand wurde bei den o.g. Berechnungen nicht mit betrachtet, ggf. kommen also weitere Schüler hinzu.

Weiterhin sind auch zukünftig Möglichkeiten für die Beschulung von Zuwanderern und Asylsuchenden zu berücksichtigen.

Hortplätze

Für die Betreuung der Kinder im Hortalter, d. h. von 6,5 bis 10,5 Jahren, standen 2022 in Güstrow in 7 Einrichtungen insgesamt 1.017 Hort-Plätze zur Verfügung, wovon 994 in Anspruch genommen wurden.

Die Kapazität und Auslastung der Horteinrichtungen ist 2022 gegenüber 2021 jeweils gestiegen (Tabelle 27). Die Zahlen zeigen, dass auch hier die Kapazitätsgrenze der Einrichtungen nahezu erreicht ist.

Tabelle 27: Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt

Stadtteil	Einrichtung	2021		2022		Sanierungs-zustand
		Kapazität	Auslastung 12/21	Kapazität	Auslastung 12/22	
Altstadt	Hort Schul-Kinderhaus Mitte	198	188	201	200	saniert
Dettmannsdorf	Hort Fritz Reuter	286	262	286	283	teilsaniert
Distelberg	Hort der Schule mit Schwerpunkt Lernen	30	17	30	24	saniert
Schweriner Viertel	Hort Stelzenvilla	180	178	180	179	saniert
Südstadt	Hort Kinderland	22	18	22	21	teilsaniert
	Hort Kleckerburg	100	100	100	100	saniert
	Hort am Inselfsee	183	179	198	187	teilsaniert
Gesamtstadt		999	942	1.017	994	

Angebote für Jugendliche

In Güstrow befinden sich derzeit folgende Einrichtungen der aktiven Jugendarbeit/Jugendtreffs:

- Yellow Fun Box - Freizeittreff für Kids und Jugendliche im Familien-, Freizeit- und Lernberatungszentrum der Südstadt (Träger = AWO)
- Südstadtklub (Träger = Filmklub Güstrow e.V.)
- Jugendclub Alte Molkerei in der Weststadt (Träger = Filmklub Güstrow e.V.)
- „Der Leuchtturm“ in Distelberg (Träger = Mecklenburgischer Gemeinschaftsverband der Evangelischen Landeskirche)

Des Weiteren bietet das Kunsthaus in der Altstadt Kurse für Kinder und Jugendliche an. 2023 hat sich mithilfe des Zukunftspakets/Programmteil „Kinder- und Jugendbeteiligung im Zukunftspaket“ der Deutschen Kinder- und Jugendstiftung (DKJS) ein Jugendparlament in Güstrow gegründet (<https://jugendparlament-guestrow.de/>).

Spiel- und Bewegungsplätze

Aktuell verfügt die Barlachstadt Güstrow über 37 städtische Spielplätze. Drei dieser Spielplätze werden zwar von der Stadt betreut, sind aber nicht öffentlich und nur für die Kinder der jeweiligen Einrichtung (Kita Butzemannhaus, Kerstingschule, Fritz-Reuter-Schule) nutzbar. Drei weitere dieser 37 Spielplätze, welche Schul- und Horteinrichtungen zugeordnet sind, werden halböffentlich genutzt: Von Montag bis Freitag bis 17 Uhr werden diese Spielplätze ausschließlich von den Einrichtungen bespielt. Ab 17 Uhr, an den Wochenenden und Feiertagen sind sie öffentlich und können von allen kleinen und großen Bürgern genutzt werden. Zwei Spielplätze wurden in den vergangenen Jahren aufgegeben (Buchenweg und Hamburger Straße).

Der Übersichtsplan sowie Angaben zu jeden einzelnen (halb-) öffentlichen städtischen Spielplatz der Barlachstadt Güstrow (Adresse, Ausstattung, Größe, Alter der Zielgruppe und Zugänglichkeit) können unter <https://www.guestrow.de/buergerservice/familienportal/spielplaetze/> eingesehen werden.

Bei der Planung von neuen Spielplatzstandorten orientiert sich die Barlachstadt Güstrow an der DIN 18034, welche Einzugsradien für Kinder der unterschiedlichen Altersklassen vorgibt. Für Kinder ab 12 Jahren wird darin ein Einzugsradius von 750 m angegeben, für Kinder im Alter von 6-12 Jahren ein Einzugsradius von 350 m und für Kinder bis 6 Jahre ein Einzugsbereich von 175 m. Mithilfe der Übersichtskarte werden Bedarfsdeckung sowie Versorgungslücken sichtbar.

Weitere Spielplatzflächen auf Innenhöfen von Wohnungsbaugenossenschaften bzw. von privaten Investoren bleiben auf der Spielplatzübersicht sowie der Ermittlung der Bedarfsdeckung unberücksichtigt. Bei Wohngebieten mit Einfamilien- und Doppelhäusern wird bei der Planung berücksichtigt, dass Kleinkinder die Möglichkeit haben, auf den privaten Grundstücken zu spielen.

Die Verteilung der Spielplätze macht deutlich, dass einige Stadt- und Ortsteile keine oder zu wenig Spiel- und Sportplatzflächen aufweisen, so z.B. auch in der Weststadt. Die Altstadt ist gut versorgt, wenn auch direkt im Zentrum zur Belegung Angebote fehlen (Tabelle 28). Bei einigen Spielplätzen fehlt ein Angebot für Kinder bis 6 Jahre, wie in der Weststadt. Deutlich wird der Mangel an Angeboten auf Spielplätzen für Jugendliche (Gesamtstadt z.B. Skaten, Fußball, Basketball, Volleyball, Tischtennis).

Tabelle 28: Anzahl und m²-Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze in der Gesamtstadt und den Gesamtmaßnahmengebieten

	Sportplätze	m ²	Spielplätze	m ²	für Kinder bis 6 Jahre	für Kinder > 6 Jahre	für Jugendliche
Gesamtstadt (nur öffentliche, städtische)	11	ca. 52.000	34	95.100	26	34	6
Gesamtmaßnahme Weststadt	0	0	1	2.750	0	1	1
Gesamtmaßnahme Altstadt	1	2.700	5	8.815	3	5	2

Sportplätze und -hallen

Die Sport- und Sportstättenangebote haben größtenteils noch den Stand vom ISEK 2015 und können dort

(<https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek>) nachgelesen werden. Derzeit gibt es 13 Sporthallen und 12 Sportplätze (Tabelle 29). Die Kapazitäten des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions wurden im Zuge der Sanierung vergrößert. Der Sportpark Fischerweg wurde aufgegeben. Aus dem Sportplatz Fischerweg wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 91 ein Wohngebiet, dessen Vermarktung aktuell noch läuft. Zudem haben einige Sportvereine eigene Außenanlagen, z.B. Tennisplatz, Reitplatz, Schießplatz.

Tabelle 29: Sportplätze und -hallen nach Stadtteilen

Stadtteil	Sportstätte	Standort	Eigentümer / Pächter	lfd. Nr. Sporthalle	lfd. Nr. Sportplatz
Altstadt	Grundschule "G.F.Kersting "	Heiligengeisthof 1	Stadt Güstrow	Sporthalle 1	Sportplatz 1
	John-Brinckman-Gymnasium	Am Wall 6	Landkreis Güstrow	Sporthalle 2	Sportplatz 2
	John-Brinckman-Gymnasium	Goetheplatz 1	Landkreis Güstrow	Sporthalle 3	-
Distelberg	Schule mit Förderschwerpunkt Lernen	Ahornpromenade	Landkreis Güstrow	Sporthalle 4	Sportplatz 3
Goldberger Viertel	Verwaltungsfachhochschule	Goldberger Str. 12	Land M/V	Sporthalle 5	Sportplatz 4
Plauer Viertel	LFZ für den Förderschwerpunkt Lernen	Plauer Chaussee 6	Land M/V	Sporthalle 6	Sportplatz 5
	Sportpark Borwinseck	Verbindungschaussee	Stadt Güstrow / VfL Grün - Gold Güstrow	-	Sportplatz 6
Rostocker Viertel	Grundschule "F. Reuter"	Wendenstr. 14	Stadt Güstrow	Sporthalle 7	-
	Realschule "T. Müntzer"	Kessiner Str.	Stadt Güstrow	Sporthalle 8	Sportplatz 7
Rövertannen	Niklotstadion	Rövertannen	Landessportbund M-V	Sporthalle 9	Sportplatz 8
Schweriner Viertel	Realschule "R. Wossidlo"	Hafenstr. 13	Stadt Güstrow	Sporthalle 10	Sportplatz 9
	Sport- und Kongresshalle	Speicher Str.8	Stadt Güstrow	Sporthalle 11	-
Südstadt	Regionalschule "Schule am Insee"	W.Seelenbinder Str. 1	Stadt Güstrow	Sporthalle 12	Sportplatz 10
	Regionalschule "Schule am Insee"	Tolstoiweg	Stadt Güstrow	Sporthalle 13	-
	Freie und Alternative Schule Güstrow e.	Bistede	Freie und Alternative Schule Güstrow e.V.	-	Sportplatz 11
Weststadt	Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion	Speicher Str.13b	Stadt Güstrow	-	Sportplatz 12

Eine Übersicht über die aktiven Sportvereine gibt es unter <https://www.guestrow.de/stadt-kultur-politik/kultur/freizeitangebote/sportvereine>.

Angebote für Senioren

In Güstrow gibt es einen aktiven Seniorenbeirat, der die Interessen der älteren Mitbürger in allen Lebensbereichen gegenüber der Stadtverwaltung vertritt und der Stadtvertretung mit Anregungen und Empfehlungen zur Seite steht. Er kann über <https://www.guestrow.de/buergerservice/familienportal/seniorenbeirat-der-barlachstadt-guestrow> erreicht werden.

Die Stadt Güstrow hat eine Vielzahl an Einrichtungen altersgerechter Wohnformen mit Pflegeangeboten für die ältere Bevölkerung. In sieben Pflegeheimen gibt es 578 voll stationäre Plätze (Tabelle 30) und im Bereich des betreuten Wohnens sind es 310 WE für rund 465 Bewohner (WE sind zum Teil mit zwei Personen belegt/Tabelle 31). Damit sind insgesamt etwa 1.043 Plätze mit Pflegeangeboten für die ältere Bevölkerung vorhanden. Zudem bieten die Wohnungsgesellschaften noch 531 altengerechte bzw. barrierearme und barrierefreie Wohnungen an (Tabelle 32).

Tabelle 30: Übersicht über vollstationären Plätze in Pflegeheimen

vollstationäre Plätze	
KMG Seniorenheim am Klinikum Güstrow	98
DRK-Seniorenzentrum 4. Viertel „Am Markt“	44
AWO-Pflegeheim	152
Pflegeheim Haus Lindeneck	105
Pflegeresidenz Wutschke	38
Diakonie-Pflegeheim Am Rosengarten	81
Seniorenpflegeheim des ASB	60
Gesamt	578

Tabelle 31: Übersicht über Plätze in Einrichtungen für betreutes Wohnen

Wohnungen betreutes Wohnen	
DRK-Seniorenzentrum 4. Viertel	36
AWO-Seniorenpflegeheim (Magdalenenluster Weg)	48
DRK Seniorenzentrum Güstrow Betreutes Wohnen (Neue Str.)	37
DRK Betreutes Wohnen Seniorengarten (Tolstoiweg)	28
Diakonie Betreutes Wohnen (Schnoienstraße.)	29
Ulrichplatz	19
Senioren Pension „Am Stadtrand“ (Thünenweg, VS)	39
Seniorenwohnanlage Gertrudenhof der VS	74
gesamt	310 WE, rund 465 Plätze*

*) für die WE des betreuten Wohnens wird eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt

Tabelle 32: altengerechtes Wohnen der Wohnungsgesellschaften

Zudem noch 531 WE im Bereich altengerechtes Wohnen vorhanden (ohne Pflegeangebote)/barrierearmes Wohnen	
AWG	150 ohne Betreuung, barrierearm
WGG	302 altengerecht, ohne Betreuung
	61 altengerecht
	9 behindertengerecht/rollstuhlgerecht
	9 barrierefrei

Entsprechend der aktuellen Bevölkerungsanalyse (Abbildung 21) liegt der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahren 2021 bei 28 %. Die Realentwicklung zeigt, dass bereits jetzt die Prognosewerte deutlich überschritten wurden (Abbildung 54). Gemäß der Prognose wird der Bevölkerungsanteil der Senioren bis 2031 weiter ansteigen d. h. um mehr als 700 Personen als 2021. Danach wird ein leichter Rückgang zu verzeichnen sein.

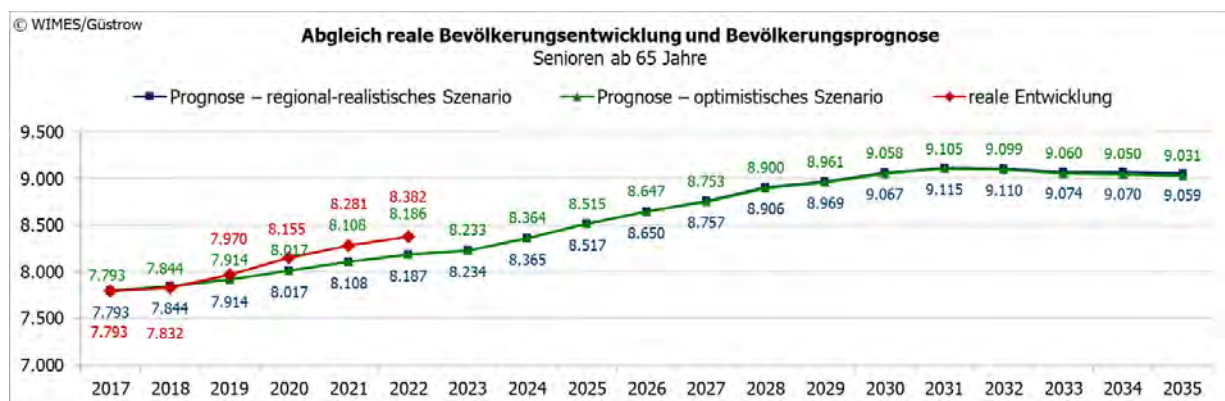


Abbildung 54: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose – Senioren ab 65 Jahre

Betrachtet man in der Bevölkerungsgruppe der Senioren die der Älteren über 80 Jahre separat, so stellt sich die Prognose etwas anders dar. In dieser Altersgruppe liegt die reale Entwicklung auch über den prognostizierten Werten, allerdings wird der Höhepunkt der prognostizierten Entwicklung 2023 erreicht sein. Danach geht die Prognose von rückläufigen Werten bis 2029 aus, danach von einem Wiederanstieg (Abbildung 55).

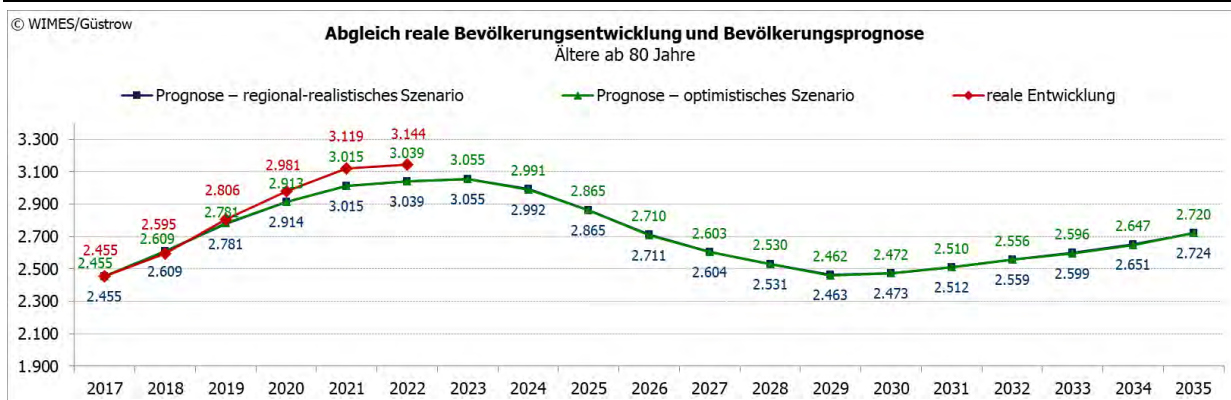


Abbildung 55: Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose – Ältere ab 80 Jahre

Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflegeangeboten benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der Einwohner ab 80 Jahre, ein Bedarf von rund 816 Plätzen in 2023. Das vorhandene Angebot ist damit ausreichend für die Güstrower Bevölkerung.

Zu beachten ist jedoch, dass Güstrow auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden zu erfüllen hat. Altersgerechter Wohnraum in Verbindung mit der dazugehörigen Infrastruktur (Apotheke, Allgemein- und Fachärzte, Krankenhaus, Einkaufen, Kultur etc.) sind Zuzugsgründe.

Neben verschiedenen Wohnformen für Senioren gibt es auch ein breites Angebot an

- Sozialstationen/Ambulanten Pflegediensten sowie
- Tagespflege
- Begegnungs- und Beratungsstätten

Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige

In Güstrow gibt es in zwei Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen insgesamt 72 Wohnplätze.

Tabelle 33: Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige

Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige	
Wohnstätte Distelberg der Lebenshilfe Güstrow e.V.	27
Wohnhaus Kastanienstraße Diakonie Güstrow e.V.	45
Gesamt	72

Explizit barrierearm angelegte Spielplätze gibt es nicht in Güstrow. Es wird bei Neuausstattungen von Spielplätzen darauf geachtet, auch barrierearme Angebote (Nestschaukel, mit Rollstuhl unterfahrbarer Sandspieltisch, große Drehscheibe) zu machen. In Zukunft sollte noch vermehrt darauf geachtet werden.

Die Verwaltung bemüht sich, die Stadt barrierefrei zu gestalten. Informationen zum Thema Barrierefreiheit bei touristischen Angeboten ist unter <https://www.guestrow-tourismus.de/attraktion/guestrow-barrierefrei/> nachzulesen.

Sonstiges

Eine Übersicht zu Beratungsangeboten für Familien ist unter <https://www.guestrow.de/buergerservice/familienportal/beratungs-und-informationsangebote> zu finden.

2.7.3 Touristische und Kulturelle Infrastruktur

Die positiven Rahmenbedingungen für den Tourismus in der Barlachstadt Güstrow und genaue Beschreibungen der vielfältigen kulturellen Einrichtungen können im ISEK 2015 (<https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek>) nachgelesen werden oder auch auf der Tourismus-Internetseite der Barlachstadt Güstrow unter <https://www.guestrow-tourismus.de/>.

Dort gibt es neben Informationen zu den Sehenswürdigkeiten, zur Geschichte, zur vielseitigen Gastronomie und zu den breiten Angeboten an Unterkünften, auch eine Übersicht zu Veranstaltungen oder auch zur Galeriemeile in Güstrow.

Wichtige kulturelle Einrichtungen in der Barlachstadt Güstrow sind u.a.:

- Dom zu Güstrow
- Pfarrkirche
- Schloss Güstrow (Abbildung 56)
- Ernst-Barlach-Museen
- Stadtmuseum der Barlachstadt Güstrow
- Norddeutsches Krippenmuseum
- Städtische Galerie Wollhalle
- Ernst-Barlach-Theater
- Galerie Rambow
- Uwe Johnson Bibliothek
- Stadtarchiv



Abbildung 56: Schloss Güstrow
Quelle: (@Schmidt)

Der Wildpark-MV und die Oase Güstrow sind wichtige Freizeiteinrichtungen, die viele Besucher nach Güstrow locken.

Übernachtungen

Die gewerblichen Übernachtungen waren 2022 höher als 2012, nachdem in den Jahren davor ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen war. 2019 erholte sich die Zahl, um dann in der Zeit der Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 wieder deutlich zu sinken. Die privaten Übernachtungen waren zur Corona-Zeit deutlich mehr gefragt und erreichten im Vergleich zu den Vorjahren und dem Basisjahr 2012 Spitzenwerte. 2022 blieb die Zahl der privaten Übernachtungen mit knapp 7.000 unter den Werten von 2020 und 2021 wie auch unter dem von 2012. Die durchschnittliche Verweildauer bei privaten Übernachtungen ist höher als die bei gewerblichen Übernachtungen (Tabelle 34).

Tabelle 34: *Übernachtungen und Übernachtungskapazitäten (2012, 2017 bis 2022), Quelle: Güstrow-Information*

	2012	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Übernachtungen gewerblich	1.732	538	607	1.320	579	523	2.128
Verweildauer	2	1,55	2,00	2,52	2,06	0,83	1,57
Übernachtungen privat	7.421	7.984	6.779	7.274	9.296	8.488	6.959
Verweildauer	5	4,60	5,00	5,16	3,74	3,61	4,93
Bettenkapazitäten							
Hotels/Pensionen	19	16	16	15	13	13	13
Betten	779	730	730	747	686	686	686
private Vermieter	107	94	81	77	74	76	70
Betten	616	543	474	440	430	436	416
Jugendherbergen	1	1	1	1	0	0	0
Betten	110	110	110	110	0	0	0

Besucherzahlen touristischer Einrichtungen

Auch bei den Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen werden die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich. Während die Zahlen der Einrichtungen in geschlossenen Räumen 2020 und 2021 deutlich unter den Zahlen der Vorjahre und des Basisjahres 2012 lagen, setzte der Wildpark M-V seinen Aufwärtstrend fort. 2022 kamen in allen Einrichtungen wieder mehr Besucher (Tabelle 35).

Tabelle 35: Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen (2012, 2017 bis 2022)

Einrichtung	2012	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Schloss Güstrow	24.724	26.450	18.421	21.595	366 Sanierung	2.958 Sanierung	Sanierung
Ernst Barlach Stiftung	35.000	24.270	21.033	20.304	21.131	16.037	17.268
Museum der Barlachstadt Güstrow	4.505	3.998	3.842	3.813	1.695	1.306	2.141
Städtische Galerie Wollhalle	4.438	2.905	1.656	3.605	1.866	2.055	2.504
Uwe Johnson-Bibliothek	39.792	48.922	44.461	46.329	27.500	16.536	k.A.
Oase	141.648	152.339	138.915	145.678	39.263 ab April Sanierung	Sanierung	40.424
Ernst-Barlach-Theater	26.033	29.266	27.893	24.455	6.842	2.617	k.A.
Wildpark M-V (ehem. NUP)	151.565	161.501	177.031	179.357	198.043	197.846	k.A.
Norddt. Krippenmuseum	4.433	4.134	4.373	4.671	1.971	1.720	3.145

Veranstaltungen

Über das Jahr finden eine Vielzahl von Veranstaltungen statt, die ein vielschichtiges Publikum anspricht und Gäste nach Güstrow kommen lässt. Über die in Tabelle 36 genannten traditionellen Veranstaltungen finden in der Barlachstadt weitere Ausstellungen, Konzerte, Lesungen und verschiedene Veranstaltungen der unterschiedlichsten Träger statt.

Tabelle 36: Traditionelle und tourismusrelevante Veranstaltungen

Termin	Angebot
1 – 2 Wochen vor Ostern	Österlicher Genussmarkt
Ostern/ Pfingsten	Speedways
Ostern	Osterfest im Wildpark
Anfang Mai	Brunnenfest
Mitte Mai	Internationaler Museumstag
3. Wochenende im Juni	Güstrower Stadtfest, Tag der Backsteingotik
1. Augustwochenende	Inselseefest
Ende August	„Partie am Wall“
im September	Firmenlauf
2. Samstag im September	Güstrower Einkaufsnacht
2. Sonntag im September	Tag des offenen Denkmals
2. Oktober	Kunstnacht
2 Wochenenden im Oktober	„Funkeln im Dunkeln“
im November	Regionaler Genussmarkt
Dezember	Weihnachtsmarkt
Dezember	Weihnachtssingen im Speedwaystadion

Zur den Freizeitangeboten an der frischen Luft und in der Natur, wie den Aktivitäten rund um den Insensee und den Heidbergen, dem Rad- und Wandertourismus sowie dem Angeln und Wassersport gelten weiterhin die Aussagen des ISEKs 2015 und sind unter <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek> nachzulesen.

Der Tourismus in Güstrow ist ein bedeutender und wachsender Wirtschaftszweig, den es weiter zu stärken und zu entwickeln gilt. Potenziale werden weiterhin im Bereich Camping (Zelten) und im Bereich des Caravan-Tourismus gesehen.

2.7.4 Technische Infrastruktur, Digitalisierung

Die Stadtwerke Güstrow GmbH (SWG) bietet die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Fernwärme an. Der Städtische Abwasserbetrieb (SAB) ist für die Entsorgung des Abwassers und des Regenwassers zuständig. Eng mit der Stadt abgestimmte Maßnahmenpläne sichern die Erneuerung der Ver- und Entsorgungssysteme im Zuge des grundhaften Ausbaus von Straßen, Wegen und Plätzen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die Wasserwerke Goldberger Straße und Langensee gewährleistet. Auf Grund der Versorgungssituation und der Abhängigkeit der Wasserversorgung in Güstrow vom Wasserwerk Langensee, welches gegenwärtig über eine Leitung in den Wasserbehälter Am Hohen Rad einspeist, ist die Weiterentwicklung des Wasserwerks Goldberger Straße für eine sichere Versorgung der Stadt unverzichtbar. Die Wasserfassung Goldberger Straße sollte auch im Hinblick auf knapper werdende Ressourcen weiter geschützt und erhalten bleiben.

Abwasser und Abwasserbeseitigungskonzept

Das 2021 fortgeschriebene Abwasserbeseitigungskonzept für die Stadt Güstrow ist die Planungsgrundlage für sämtliche Aktivitäten zum Um- und Neubau sowie die Sanierung der Stadtentwässerung. Besondere Bedeutung ist dabei der sogenannten „Entwässerungsstrategie“ beizumessen. Diese Strategie sagt aus, wie das bestehende Kanalnetz mit einem Anteil an Mischwasserkanälen zu einem nachhaltigen, zukunfts-trächtigen Trennkanalnetz weiterentwickelt werden kann. Dieser Umbauprozess wird seit den 90iger Jahren konsequent umgesetzt.

Aufgrund der guten Vorflutsituation innerhalb und um Güstrow herum bestand das entsprechende Potential für Umbaumaßnahmen. Ein Blick auf die „Stadtentwässerungskarte“ macht deutlich, dass der überwiegende Flächenanteil (ca. 70 %) von Trennkanalisation eingenommen wird (Abbildung 57).

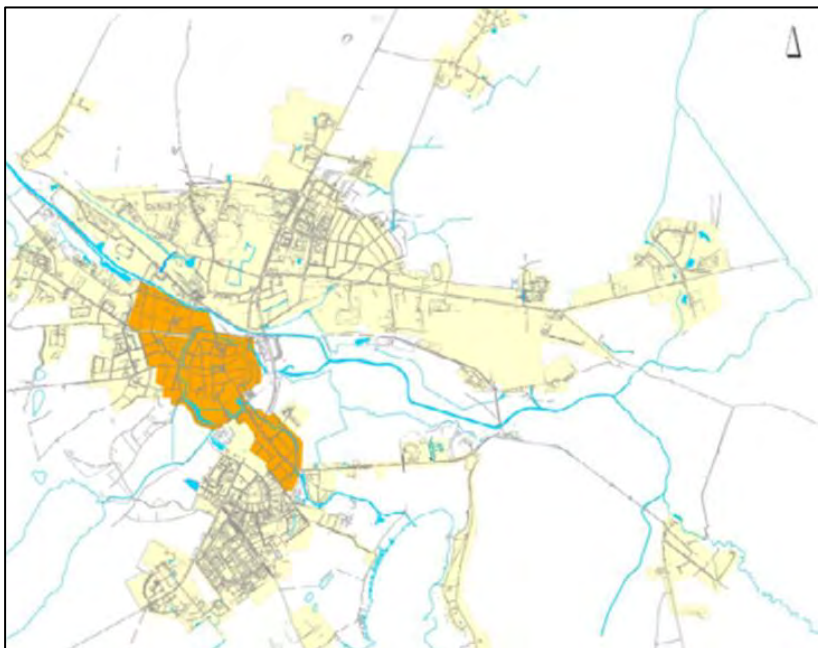


Abbildung 57: Misch- (Orange) und Trennkanalisation (Gelb) 2021
Quelle: Abwasserbeseitigungskonzept Güstrow Fortschreibung 2021

Das Kanalnetz, welches der Städtische Abwasserbetrieb betreibt und unterhält, umfasst (Stand 2021) insgesamt 63 km Schmutzwasser-, 88 km Regenwasser- und 42 km Mischwasserleitungen sowie 42 km Abwasserdruckleitungen. Das Alter dieser Leitungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

0 bis 25 Jahre	ca. 22 %
25 bis 50 Jahre	ca. 25 %
50 bis 75 Jahre	ca. 15 %

75 bis 100 Jahre	ca. 25 %
über 100 Jahre	ca. 14 %

Zur Gewährleistung der Abwasserentsorgung betreibt der SAB insgesamt 151 Abwasserpumpwerke.

Die jährlichen Abwassermengen belaufen sich auf 2,2 bis 2,8 Mio. m³. Die tägliche Abwassermenge beträgt 5.000 bis 10.000 m³. Das jährlich anfallende Rechengut (gesiebter Abfall) beträgt ca. 200 t/a und die durch den SAB aus den Leitungssystemen zu entfernenden Sedimente ca. 500 t/a. Um die Regenwasseraufnahme und -ableitung abzusichern, stehen 4 Regenüberlaufbecken und 48 Regenrückhaltebecken zur Verfügung. Das Abwasser wird weiterhin dem Hauptpumpwerk im Industriegelände 26 zugeführt, dort mechanisch vorgeklärt und dann der Kläranlage Parum zugeleitet.

Durch den Klimawandel, insbesondere den damit verbundenen Starkregenereignissen wurden der Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge zu wichtigen Themen einer nachhaltigen, klimagerechten Stadtentwässerung und Stadtplanung. Auch in diesem Zusammenhang gewinnt die Trennkanalisation an Bedeutung, da sie Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Hochwasserschutz bietet. Es gilt aber nicht nur den Anteil des Mischwasserkanalnetzes zu minimieren, um den Eintrag von Schmutzwasser in die Vorfluter im Überlastungsfall zu minimieren, sondern vor allem Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern.

Mit dem Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) 2021 wurden neue Schwerpunktthemen mit engen Bezug zum Klimawandel untersucht. Insbesondere das Gefährdungspotenzial der Vorfluter/Fließgewässer bei extremen Hochwasserereignissen wurde bewertet. Parameter wie Einzugsgebiet, Topographie, Versiegelungsgrad, Potential für Abflussbehinderung, Rückhaltevermögen, Rückstaugefahr und Potential für Überflutungspunkte wurden betrachtet. Eine Analyse der Geländesituation sowie die Einschätzung der Ableitungsmöglichkeiten von Bemessungs- und Starkregen umfassten den Untersuchungsrahmen. Das fortgeschriebene Abwasserbeseitigungskonzept wurde 2022 durch die Stadtvertretung beschlossen.

Bezüglich zukünftiger Herausforderungen durch klimabedingter Starkregenereignisse ist die Barlachstadt gut aufgestellt ist. Ein absoluter Schutz vor Überflutungen durch Starkregen ist allerdings nicht möglich und insbesondere Bebauung und Infrastruktur in Senken und Niederungen sind gefährdet. Das größte Schadenspotenzial hinsichtlich Überflutungen von Siedlungsbereichen weisen die Plauer Vorstadt/Östliche Altstadt, der Stadtteil Dettmannsdorf entlang des Suckower Grabens und der Stadtteil Schweriner Vorstadt zu den Sumpfseewiesen auf. Ein Katalog von Maßnahmen kann die Gefahren durch Überflutungen deutlich reduzieren bzw. abwenden. Maßnahmen mit niedrigem Aufwand wurden bereits umgesetzt. Mit dem Bau des Hochwasser-Pumpwerkes an der Nebel können Überflutungen abgewendet und reduziert werden, selbst bei hohen Wasserständen in der Vorflut. Dadurch entsteht eine besondere Bevorteilung in den Einzugsgebieten mit höchstem Gefährdungsgrad und Schadenspotential. Das Einzugsgebiet Dettmannsdorf kann eine verbesserte Sicherheit erst durch weitere Umsetzung der Entwässerungsstrategie erfahren.

Gas und Fernwärme

Gas wird in Güstrow als Primärenergieträger für die Wärme- und Stromerzeugung genutzt. Von den SWG wird es zur Betreibung der Blockheizkraftwerke eingesetzt. Private Haushalte, die nicht ans Fernwärmenetz angeschlossen sind, werden im Regelfall mit Gas als Heizenergieträger versorgt. Innerhalb des Stadtgebietes betreiben die Stadtwerke ca. 114 km Niederdruckleitungen, ca. 114 km Mitteldruckleitungen und ca. 12 km Hochdruckleitungen (Stand 31.12.2021). Die SWG betreiben sechs nicht verbundene Fernwärmenetze in den Bereichen Nord, Süd, West und Mitte mit 25, teils noch in Planung befindenden Fernwärmevorranggebieten.

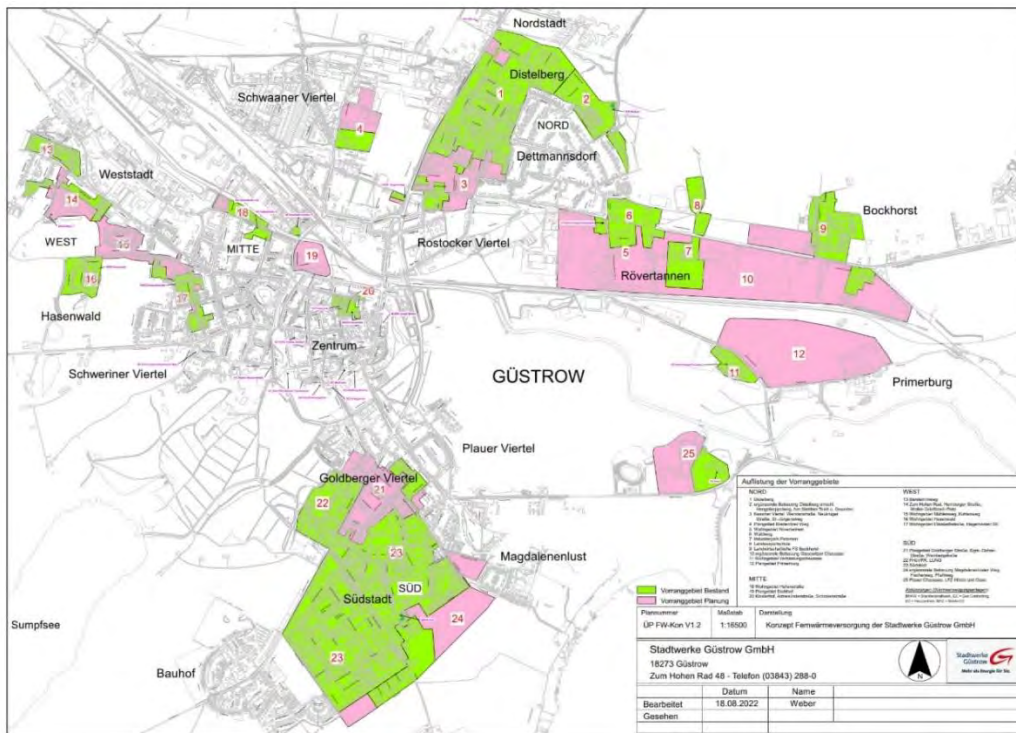


Abbildung 58: Fernwärmevorranggebiete in Güstrow - Bestand (Grün) und Planung (Rot)
Quelle: Stadtwerke Güstrow Stand August 2022

Die Fernwärmevorranggebiete umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 350 ha. Sie verteilen sich auf bestehende und geplante Vorranggebiete etwa zu gleichen Teilen.

Die zuordenbaren Erzeugerkapazitäten werden als ausreichend aus der Sicht der Versorgungssicherheit eingeschätzt. Die Strategie, dass die vorhandenen Erdgas-Kesselanlagen die Mittel- und Spitzenwärmelast (Grundlast durch Kraft-Wärme-Kopplung) in den jeweiligen Versorgungsbereichen abdecken, entspricht den allgemeinen energiewirtschaftlichen Anforderungen. Das Gleiche gilt für die Abdeckung von 100 % Reservewärmelast im Falle einer Nichtverfügbarkeit der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen. Die Umstellung der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen auf den regenerativen Brennstoff Biomethan (bilanziell) wirken sich sehr positiv auf die Primärenergiebilanz aus. Weiterhin wird der Einsatz von Wasserstoff für bestehende und zukünftige Erzeugungsmodelle geprüft. Als Strategie des Netzausbaus verfolgen die Stadtwerke eine gezielte Verdichtung und den Aus- und Neubau von Quartierslösungen. Mit der bestehenden Erzeuger- und Wärmenetzausbaustrategie sind gute Grundlagen für eine sichere und zukunftsorientierte Versorgung in der Stadt Güstrow geschaffen.

Eine im Norden von Güstrow privat betriebene Biogasanlage (Bioenergiepark) wurde seit 2022 auf die Produktion von Biotreibstoff LNG auf der Basis von Hühner trockenkot und pflanzlichen Energieträgern umgestellt. Sie befindet sich in unmittelbarer Lage zur Ferngasleitung FG 88.

Wärmeplanung

Als Klimaschutzprojekt im kommunalen Umfeld steigt die Barlachstadt Güstrow in das Thema der Wärmeplanung ein. Dafür wurde ein Antrag auf Gewährung einer Bundeszuwendung gestellt. Ziel ist es, eine kommunale Wärmeplanung für die Barlachstadt zu erstellen. Folgende Schritte sind vorgesehen:

- Analyse der aktuellen Wärmeversorgungssituation in der Gemeinde, einschließlich der bestehenden Wärmequellen, Netze und Verbraucher
- Bewertung der Energieeffizienz und Umweltauswirkungen der bestehenden Wärmeversorgung
- Identifikation von Potenzialen für die Integration erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz in der Wärmeplanung
- Entwicklung eines langfristigen Wärmeplans, der auf nachhaltigen Energiequellen basiert und die Erreichung von Klimazielen unterstützt

Strom und erneuerbare Energien

Zahlreiche Freilandleitungen verlaufen durch das Stadtgebiet bzw. in seiner unmittelbaren Nähe. Das Unternehmen 50Hertz plant die vorhandene 220-kV-Leitung Wolmirstedt - Güstrow durch eine leistungsfähigere 380-kV-Leitung zu ersetzen. Damit soll ein wichtiger Teil eines Übertragungssystems realisiert werden, das die Standorte der Windkraftanlagen in Norddeutschland mit Energieabnehmern in Mittel- und Süddeutschland verbindet. Das Umspannwerk am Standort Güstrow stellt einen Versorgungsschwerpunkt in Mecklenburg-Vorpommern und einen wichtigen Einspeisepunkt dar. Güstrow ist deshalb bezüglich des Baus von PV-Freiflächenanlagen und Anlagen zur Produktion von Wasserstoff in der unmittelbaren Nachbarschaft des Umspannwerks als Standort interessant

Bei der Energiewende spielen Kommunen als Planungsbehörde, Grundstückseigentümer, Energieerzeuger und -verbraucher eine wichtige Rolle. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die Bauleitplanung wirkungsvoll für den Klimaschutz und für mehr Energieeffizienz einzusetzen.

Das Ziel der EU, von Deutschland und der Landesregierung, den Ausbau der erneuerbaren Energien weiter zu forcieren und der unbedingten Notwendigkeit des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, erfordert neben dem Ausbau der Gebäudeanlagen die Entwicklung bestehender und neuer Standorte für Solar-Freiflächenanlagen und für andere Formen der Nutzung regenerativer Energien. Der weitere Ausbau soll dabei möglichst raumverträglich erfolgen. Im Stadtgebiet der Barlachstadt Güstrow werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) derzeit potenziell geeignete Flächen untersucht und hinsichtlich ihrer Eignung geprüft.

Als Mindestmaß für eine erforderliche Modulbelegungsfläche wurden 7.000 m² bzw. 10.000 m² angenommen, damit sich eine PV-Anlage wirtschaftlich betreiben lässt. Pro Jahr lassen sich beim jetzigen Stand der Technik 400.000 bis 500.000 Kilowattstunden (kWh) Strom pro Hektar PV-Freiflächenanlage erzeugen. Ein Haushalt hat einen durchschnittlichen jährlichen Strombedarf von 3.000 kWh.

Aktuell haben die bestehenden, ausschließlich privat bewirtschafteten PV-Freiflächenanlagen auf meist städtischen Flächen eine Gesamtgröße von ca. 64 ha und reichen demnach für ca. 10.000 Haushalte. Im Jahr 2021 waren rund 16.500 Haushalte in Güstrow gemeldet. Für die theoretische Versorgung aller Haushalte Güstrows müssten demnach noch weitere PV-Freiflächenanlagen mit einer Gesamtgröße von etwa 40 bis 50 ha geschaffen werden. Die Versorgung von Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben ist in dieser Bedarfsmenge noch nicht berücksichtigt.

Neben schon als für PV-Flächen genutzten Standorten sollen weitere Standorte für PV-Freiflächenanlagen dargestellt werden, um als Kommune einen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele leisten zu können. Um die Entwicklung der PV-Freiflächenanlagen gezielt verfolgen zu können und eine kommunale Wertschöpfung zu erzielen, sollen vorzugsweise städtische Flächen als Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt und in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken entwickelt werden.

Flächen im Norden, die aufgrund ihrer Lage zwischen dem Umspannwerk und der Biogasanlage besonders für regenerative Energiegewinnung geeignet sind und mit der geplanten Hansa PowerBridge (Land-See-kabel-Gleichstromverbindung zwischen Deutschland und Schweden) einen „Energiepark“ bilden können, sollen im neuen FNP als Versorgungsflächen für Erneuerbare Energien (EE) dargestellt werden. Das Landschaftsbild ist schon entsprechend vorgeprägt. Die Darstellung als Versorgungsflächen Erneuerbare Energien ermöglicht Erweiterungs- als auch eine breitere Entwicklungsmöglichkeit hinsichtlich der Art der Energieerzeugung.

Digitalisierung

Die Telekom hat sich neben dem geförderten Ausbau entschieden, in den sonstigen Stadt- und Ortsteilen die Digitalisierung im Eigenausbau des Netzes voranzutreiben. Dazu finden seit gut 2 Jahren umfangreiche Verlegearbeiten von Flatlinern statt. Die Umsetzung erfolgt Quartiersbezogen. Die SWG haben der Telekom die in den Vorjahren mitverlegten Flatliner angeboten, um Aufbrüche in der sanierten Straßen zu vermeiden. Nach anfänglichen Schwierigkeiten konnte man bezüglich der Kosten eine Einigung erzielen.

Handlungsfelder

Bei der Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen arbeiten Stadt, Stadtwerke und SAB eng zusammen, so dass der Leitungsbau zu einem Großteil im Zusammenhang mit dem Straßenbau durchgeführt wird. Bei geplanten, aber noch nicht realisierten Baugebieten werden Leitungen bis an die Gebiete herangelegt, so dass die Erschließung des Gebietes anschließend problemlos erfolgen kann. Die regelmäßig stattfindenden Termine zu Bebauungsplänen (B-Planturnus) dienen der gemeinsamen Abstimmung zu städtebaulichen Planungen, um die Möglichkeiten und Grenzen der geplanten mit Medien und den Umgang mit Niederschlagswasser abzustimmen. Bei der geplanten Revitalisierung des Stadtviertels Nord-West werden die städtebaulichen Konzepte eng mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Eine schlechte technische Infrastruktur befindet sich in den alten Gewerbegebieten im Osten der Stadt: im Bereich der ehemaligen Kartoffelhallen im Bebauungsplan Nr. 4 – Glasewitzer Burg sowie in dem gesamten Bereich der Bebauungspläne 108 – Gewerbegebiet Rövertannen, 109 – Glasewitzer Chaussee und 110 – Am Bahnhof Priemerburg. Die Versorgung mit Medien innerhalb dieser Gebiete ist unzureichend und überwiegend privat strukturiert. Vielfach sind ungeordnete Anschlüsse aus der früheren gewerblichen Nutzung vorhanden und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Der bedarfsgerechte Ausbau aller Medien ist erforderlich.

2.7.5 Grün- und Freiraumstruktur

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan von 2005 (UMWELTPLAN 2005) fortgeschrieben. Der Landschaftsplan 2005 ist unter https://www.guestrow.de/fileadmin/downloads/stadtentwicklung/Landschaftsplan_Guestrow.pdf veröffentlicht. Der Entwurf des neuen Landschaftsplans (Landschaftsplan 2022) ist noch nicht veröffentlicht, dennoch werden Erkenntnisse und Empfehlungen daraus hier verwendet.

Landschaftsbild und Schutzgebiete

Die Stadtstruktur ist bis heute durch die sternförmig in die Stadt führenden Straßen geprägt. Die Siedlungsbereiche reichen entlang der Ausfallstraßen weit in die umgebende Landschaft hinein und bilden dadurch eine tiefe Verzahnung mit dem Landschaftsbildraum. Dieser Eindruck wird zusätzlich durch die zwischen den Hauptstraßen eingelagerten großen Grünzüge unterstrichen. Die Stadt Güstrow besitzt durch ihre Lage in der welligen Grundmoränenlandschaft mit ihren Seen und Fließgewässern sowie großen Waldgebieten besonders gute Voraussetzungen für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

Aus der Ermittlung und Bewertung des Landschaftsbildes sowie den aktuellen Angeboten für die landschaftsbezogene Erholung im Entwurf des neuen Landschaftsplans (Landschaftsplan 2022) werden folgende Bereiche mit einer besonderen Bedeutung abgeleitet:

- Liebnitzwiesen
- Sumpfseewiesen
- Insee
- Sumpfsee
- Bereich Gliner See bis Parumer See
- Vorholz, Bockhorst und Augrabenniederung
- Heidberge
- Wildpark M-V
- Primerwald

Güstrow hat durch die unmittelbare Erreichbarkeit von Landschaftsräumen ein hohes Potenzial, diese Naturräume für Bürger und Touristen zu erschließen. Der Entwurf des neuen Landschaftsplans (Landschaftsplan 2022) hat bezüglich der Erholungsinfrastruktur aber folgende Beeinträchtigungen herausgearbeitet:

- abschnittsweise fehlendes Radwegenetz,
- fehlende Vernetzung der einzelnen Gebiete mit Naherholungswert,

- lückenhaftes Informationssystem und Beschilderung sowie fehlende Schautafeln etc. für die Naturbeobachtung in den Heidbergen,
- fehlende straßenbegleitende Führung von überregionalen Radfernwegen,
- fehlende Haltemöglichkeiten an prägnanten Aussichtsbereichen.

Schutzgebiete des europäischen Netzes Natura 2000

Im Stadtgebiet sind folgende Schutzgebiete des europäischen Netzes Natura 2000 vorhanden:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

- „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ (DE 2239-301)
- „Insensee Güstrow“ (DE 2239-302)
- „Bockhorst“ (DE 2139-301)
- „Bunker in Güstrow-Priemerburg“ (DE 2239-303)

Europäische Vogelschutzgebiete (Special Protection Area)

- „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401)
- „Nebel und Warinsee“ (DE 2239-401)

Schutzgebiete und -objekte nach Landesnaturschutzgesetz

Nationale Schutzgebiete sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden. Dabei sind die NSG „Gutower Moor und Schöninsel“ im Südwesten, „Nebel“ im Süden sowie das NSG „Bockhorst“ im Nordosten des Planungsraumes zu nennen. Der Schutzzweck der NSG ist in der jeweiligen NSG-Verordnung beschrieben.

Weiterhin befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 49 „Insensee und Heidberge“ im Planungsraum. Es dient dem Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes, insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Vielfalt, Schönheit und Eigenart dieser Landschaft und hat Bedeutung für Erholung und Naturgenuss (VO LSG Insensee und Heidberge).

Innerörtliche Grün- und Freiflächen:

Die Ausstattung einer Stadt mit ansprechend gestalteten Grünflächen ist sowohl für ihre touristische Funktion als auch die Erholung im wohnungsnahen Umfeld der örtlichen Bevölkerung ein wichtiger Faktor. Öffentliche Grünflächen bieten Raum für innovative Ansätze, die Lebensqualität im städtischen Raum zu erhöhen und sowohl die Gesundheit als auch das Wohlbefinden von Bewohnern zu verbessern. Ein Bewirtschaftungskonzept für die Instandhaltung der öffentlichen Grünflächen sollte erarbeitet werden, um die fachgerechte Pflege zu sichern.

Zum bestehenden Grünflächensystem der Stadt Güstrow gehören Friedhöfe, Kleingärten, Sport- und Spielplätze (s. auch Punkt 2.7.2) sowie der Wildpark M-V. Die Verteilung der benannten Flächen wirkt gleichmäßig (Abbildung 59). Unterschiede in der Verfügbarkeit von Parks und Freizeit- und Sportanlagen resultieren zum einen aus der Tatsache, dass sich Spielplätze und Sportanlagen meist zentrumsnah befinden und zum anderen ergibt sich dies aus dem naturnah geprägten Umland. Die hohe Anzahl an Kleingärten und die Sportanlagen bieten den Anwohnern gute Bedingungen für die wohnungsnah Erholung. Mit Wildpark, Reitplatz und mehreren Schießanlagen sind zudem besondere Freizeitnutzungen geboten (Landschaftsplan 2022).

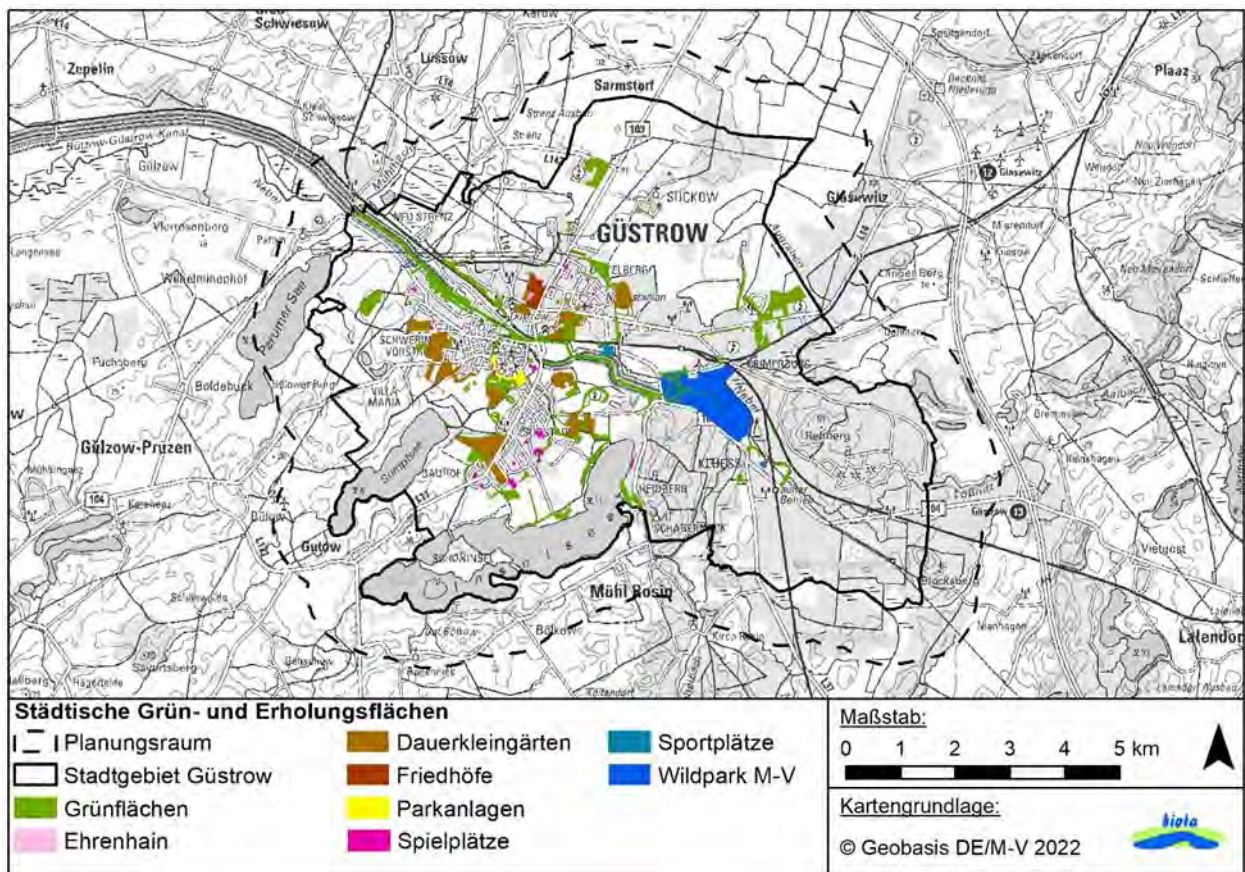


Abbildung 59: Grün- und Erholungsflächen
(Quelle: Entwurf der Fortschreibung des Landschaftsplans, BIOTA 2022)

Friedhöfe

Im Stadtgebiet gibt es drei Friedhöfe: den jüdischen Friedhof, den städtischen Friedhof sowie der Ehrenfriedhof am Bockhorst. Der rund 14,3 ha große Güstrower Friedhof befindet sich nördlich des St.-Jürgens-Weges an der Rostocker Chaussee. Ein Teil der Anlage steht unter Denkmalschutz. Aufgrund einer geänderten Bestattungskultur werden Friedhofsflächen teilweise umgenutzt, sodass es zu einer Flächenreduzierung kam im Vergleich zur ursprünglichen Friedhofsgröße.

Strukturreiche Friedhöfe sind von Bedeutung für die passive Naherholung und das Naturerlebnis im weiteren Sinne. Vorhandene Kleinstrukturen und Altbäume sind bedeutsam für die innerörtliche Brutvogel- und Fledermausfauna.

Der strukturreiche Güstrower Friedhof zeichnet sich durch einen wertvollen Altbaumbestand aus. Die ungenutzten Friedhofsgebiete eignen sich zur Anlage von Blühinseln oder für heimische Baumpflanzungen sowie weiteren Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege. Auch können alte Bäume als Habitatbäume erhalten bleiben. Ebenso können Lesestein- und Reisighaufen Sonn- und Rückzugsräume für Reptilien, Amphibien sowie Säugetieren bilden. Auf einer nordwestlichen Fläche des Güstrower Friedhofs wurde bereits ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen angelegt (Landschaftsplan 2022).

Kleingartenanlagen

Kleingärten übernehmen auch eine Vielzahl an ökologischen Funktionen. Sie tragen durch ihre geringe Versiegelung zur Verbesserung des Klimas im Stadtgebiet bei. Durch den Gehölzbestand in den Kleingärten werden sowohl Luftströmungen gebremst als auch eine lokale Erhöhung der Luftfeuchte erreicht. Gerade im Sommer spielen die Kleingärten als Frischluftlieferanten eine wichtige Rolle. Die Oberfläche und die darüber liegenden Luftschichten von Kleingartenanlagen kühlen sich schneller ab als stark versiegelte Bereiche. Die entstehende Kaltluft kann dann auch über größere Strecken in die erwärmte Innenstadt transportiert werden und diese abkühlen.

Die Kleingärten als Kälteinseln bieten den Bürgern an warmen Tagen schattige und kühlere Rückzugsorte. Der unversiegelte Charakter der Kleingärten fördert die Grundwasserneubildungsrate sowie den Erhalt der Biodiversität (Artenvielfalt), darunter auch den Erhalt alter Gemüse- und Obstsorten. Eine intensive Bewirtschaftung der Gärten verringert die ökologische Bedeutung allerdings erheblich.

Im Stadtgebiet der Barlachstadt Güstrow liegen 50 Kleingartenanlagen mit insgesamt 3.568 Kleingärten. Das Gebiet der Stadt umfasst 7.109 ha. Die Fläche der Kleingartenanlagen ist 156 ha groß und macht somit 2% des Stadtgebietes aus. Die Kleingartenanlagen machen damit einen erheblichen Teil der innerstädtischen Grünflächen.



Abbildung 60: Lageplan Kleingartenanlagen

Mit 28 Kleingartenanlagen ist etwa die Hälfte der Kleingartenanlagen in städtischem Eigentum. 40 der 50 Kleingartenanlagen sind im Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V. (<https://www.gartenfreunde-guestrow.de>) organisiert.

Für den Bedarf an Kleingärten in einer Kommune gibt es keine allgemeingültigen Richtwerte. Im bundesweiten Durchschnitt verzeichnet Güstrow eine sehr gute Versorgung: 12 Kleingärten pro 100 EW bzw. 51,9 m² Kleingartenfläche pro Einwohner (41,54 m² wenn man annimmt, dass Gemeinschaftsflächen in den Kleingartenanlagen etwa 20% ausmachen). Bei einer Bevölkerungsdichte von 424 Einwohnern/km² liegt dieser Wert weit über den Richtwert von 6,5 m² Kleingartenfläche/Einwohner. Gemäß einer Auswertung von Befragungen von Kleingärtnern in verschiedenen Kommunen empfiehlt die GALK ein Verhältnis von Kleingärten zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 1:8 bis 1:12. In Güstrow beträgt das Verhältnis der Kleingärten zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1:3,8 - d.h. auf ca. 4 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern kommt ein Kleingarten.

Die Kleingartenanlagen der Barlachstadt Güstrow sind ringförmig im Stadtgebiet angeordnet, mit einer flächenmäßigen Dominanz im süd- und südwestlichen Stadtgebiet. Nicht in allen Stadtteilen sind Kleingartenanlagen vorzufinden.

2017/2018 wurde eine Bestandsaufnahme der Kleingartenanlagen für die Neuaufstellung des FNP durch ein beauftragtes Planungsbüro durchgeführt. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen liegen dem Stadtentwicklungsamt Datenblätter („Steckbriefe“) jeder einzelnen Kleingartenanlage sowie jeder einzelnen Parzelle vor. Darauf aufbauend wurde in Abstimmung mit dem Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V. ein Fachbeitrag/ein Konzept für die Neuaufstellung des FNP erarbeitet.

Folgende Kleingartenanlagen (KGA) sollen perspektivisch (zum Teil) umgenutzt werden:

- KGA 11 „Nordkristall“ keine Weiterverpachtung, Maßnahmenfläche für Natur & Landschaft
- KGA 25 „An der Schanze“ ggf. Teilrückbau im hinteren Bereich; Maßnahmenfläche für Natur & Landschaft
- KGA 26 „Fortschritt“ Wohnen
- KGA 28 „Immergrün“ ggf. Teilrückbau im hinteren Bereich; Maßnahmenfläche für Natur & Landschaft
- KGA 40 „Zufriedenheit“ ggf. Teilrückbau im hinteren Bereich; Maßnahmenfläche für Natur & Landschaft
- KGA 41 „Bethke“ Wohnen
- KGA 42 „Westphal“ Wohnen
- KGA 43 „Kirchenanlage“ Wohnen
- KGA 45 „Werder“ ggf. Teilrückbau im hinteren Bereich; Maßnahmenfläche für Natur & Landschaft

Den Kleingartenanlagen Nr. 44 „Steinhäuser und Müller“ und Nr. 22 „ Am Ochsenauge“ soll aufgrund ihrer Nähe zum Gewässer „Ochsenauge“ empfohlen werden, auf den Einsatz von Pestiziden und Herbiziden in der Anlage grundsätzlich zu verzichten und nur eine bedarfsgerechte, organische Düngung anzuwenden, um Nährstoff- und Schadstoffeinträge ins Gewässer zu minimieren. Gleiches gilt für die Anlage Nr. 24 „Sonnental“ aufgrund ihrer Nähe zu den Sumpfeeswiesen.

Sollte sich der Leerstand in den Kleingartenanlagen, der sich zu Zeiten der Corona-Einschränkungen deutlich minimierte, wieder erhöhen, sollte gemeinsam mit allen Beteiligten überlegt werden, wie ausreichend viele Kleingärten für alle Interessierten attraktiv gehalten werden können. Eine zu geringe Nutzungsdichte innerhalb einer Kleingartenanlage bedeutet auch eine Belastung für die verbleibenden Kleingärtner, denn die nicht vergebenen Flächen müssen gepflegt und bezahlt werden.

Andere Städte und Kommunen zeigen bereits innovative Lösungen auf: Es werden wieder zunehmend Schul- und Hortgärten in Kleingartenanlagen angelegt, um Kindern die Natur, Umwelt und Lebensmittelproduktion näher zu bringen. Auch Gärten für Tagesmütter und -väter sind denkbar. Kleingartenparks als Weiterentwicklung von Kleingartenanlagen können initiiert werden, um mehr öffentliches Grün in die Städte zu bringen. Des Weiteren können Kleingartenanlagen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Durch die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Biotopen (z.B. Bienenwiesen) können langfristiger Leerstände nachgenutzt werden. Die Wege in Kleingartenanlagen können öffentlich als Fuß- und Radwege verwendet werden, um Stadtteile miteinander zu verbinden.

Städtische Parkanlagen

Die Stadt verfügt über mehrere Parkanlagen. Nennenswerte Anlagen im Planungsraum sind:

- Grüngürtel mit historischen Wallanlagen
- „Rosengarten“
- „Feierabendpark“ in der Südstadt
- „Bürgerpark“ südlich des Krankenhauses als Grünstruktur mit Ausbaupotenzial zum Park

Eine Unterversorgung verdichteter Innenstadtbereiche mit nutzbarem Grün besteht besonders in den Gebieten der ersten Stadterweiterungen, den Stadtteilen Schweriner Viertel, Rostocker Viertel und Weststadt. Dies kann mit dem Konzept der „doppelten Innenwirkung“ erfolgen, welches die Innenentwicklung der Stadt zusammen mit der Entwicklung von artenreichen Grün- und Erholungsräumen kombinieren soll.

Folgende Empfehlungen aus der Fortschreibung des Landschaftsplans (Landschaftsplan 2022) ergeben sich für die innerörtlichen Grün- und Erholungsflächen bzw. als Ergänzung zu diesen:

- Flächenentsiegelung: Vor allem im Stadtgebiet sind kleinflächige, rückgebaute „grüne Oasen“ wichtige Rückzugsräume und Trittsteinbiotope für diverse Tier- und Pflanzenarten. Daher gilt es, devastierte Flächen zu sanieren und nicht mehr genutzte Flächen zu entsiegeln. Vor allem sollten Böden mit hohen Schutzwürdigkeit vor Flächenneuanspruchnahme bewahrt werden.
- Gründächer: Dachbegrünungen haben viele Vorteile. Dort, wo die Natur durch Baumaßnahmen zerstört und der Boden versiegelt wurde, können Dachbegrünungen verloren gegangene Grünflächen gemäß MLU M-V (2018) kompensieren und Ersatzlebensräume für Flora und Fauna schaffen. Als "Trittsteinbiotope" bilden sie lebendige und erlebnisreiche Standorte im Stadtbereich. Vor allem naturbelassene, pflegearme Extensivbegrünungen sind wichtig für die Biodiversität. Unterschiedlichste Insektenarten finden hier Nahrung und Unterschlupf. Als Teil einer grünen Infrastruktur fördern sie zudem das Stadtbild und können Erholungsräume für die Bewohner des Hauses darstellen. Besonders gewerblich genutzte Großformbauten mit Flachdächern weisen großes Potenzial einer Dachbegrünung auf. Sie verzögern zudem den Niederschlagswasserabfluss bei Starkniederschlagsereignissen und beeinflussen das Mikroklima positiv.

2.7.6 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

In Güstrow, wie überall in Deutschland, haben die heißen Jahre (Abbildung 61) und auch Starkniederschlagsereignisse in den vergangenen Jahren infolge des Klimawandels zugenommen. Es müssen auch hier Maßnahmen zum Schutz des lokalen wie des globalen Klimas und zur Anpassung an die Klimafolgen getroffen werden.

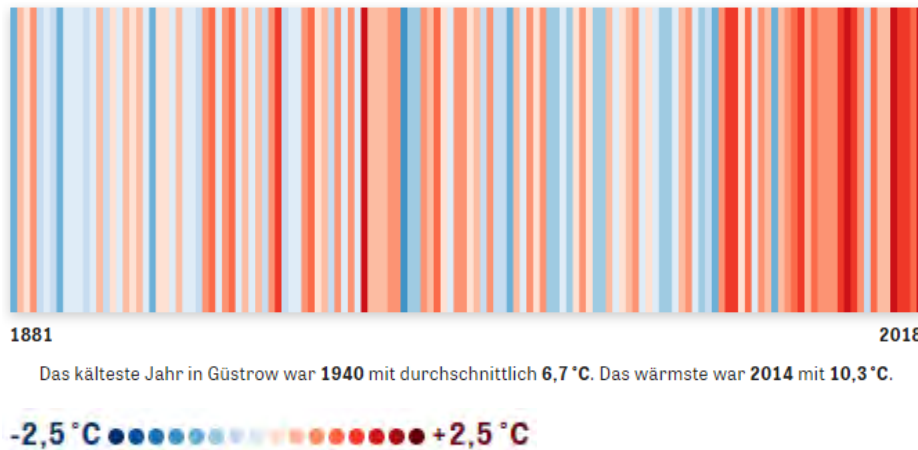


Abbildung 61: Wärmestreifen der Barlachstadt Güstrow, Quelle: zeitonline 2023

Klimaschutzmaßnahmen und das Ziel einer Klimaneutralität können für eine Kommune viele Effekte zur Verbesserung der Lebensqualität bringen und somit eine zukunftsfähige Stadtentwicklung sichern.

Folgende Effekte zur Verbesserung der Lebensqualität können dabei beispielsweise erzielt werden:

- Verbesserung der Luftqualität
- Lärmreduktion
- Lokale Wertschöpfung
- Energiekostenreduktion
- Positive Imagebildung

Maßnahmen für den Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung können sein:

- Erhalt und Ausweitung der Grünflächen und Vernetzung der Grünstrukturen in der Stadt mit Erhalt der Frischluftschneisen
- Dach- und Fassadenbegrünung (s. Punkt 2.7.5)
- Entsiegelung und Vermeidung/Begrenzung von Versiegelung
- Nutzung regenerativer Energien und Umsetzung zentraler/dezentraler klimafreundlicher Energieformen für Stadtquartiere
- Energieeffiziente Sanierung von Bestandsgebäuden
- Ressourceneffizientes und nachhaltiges Bauen von Gebäuden mit Energieeffizienzstandards

- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort mit Anlage von Retentionsflächen, Regenrückhaltebecken und Notfließwegen sowie Erhalt ausreichender versickerungsfähiger Flächen
- Berücksichtigung und Ausweisung von Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Bereichen
- Nutzung des Niederschlagswassers
- Verbesserung der Infrastruktur für klimafreundliche Mobilität und Stadt der kurzen Wege, Ausbau der E-Ladeinfrastruktur
- Minimierung von Energiebedarf bei hoher Flächeneffizienz und Effizienzstandards an Gebäuden
- Maximierung des Anteils regenerativer Energien und der Nutzung von Umwelt- und Abwärme
- PV-Anlagen auf möglichst vielen Dächern (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Gebäude, auf Parkplätzen, ...)
- Pflanzung von klimaangepassten Arten
- Bäume und bauliche Verschattungselemente im öffentlichen Raum
- Reduzierte Versiegelung in (Vor-)Gärten

Bisher hat die Barlachstadt Güstrow kein Klimaschutz- oder Klimafolgenanpassungskonzept und auch keine Satzung, die Maßnahmen für den Klimaschutz vorgibt, oder einen Beschluss, der Klimaziele festlegt. Nur einzelne Bebauungspläne geben Klimaschutzmaßnahmen durch ihre Festsetzungen vor. Es wurde ein Abwasserbeseitigungskonzept (s. Punkt 2.7.4) angefertigt, das Überschwemmungsbereiche und überschwemmungsgefährdete Bereiche bei Starkniederschlagsereignissen ausweist. Die Stadtwerke Güstrow erarbeiten derzeit Quartierskonzepte zur Wärmeversorgung und prüfen jeweils, welche Möglichkeiten diesbezüglich in den Quartieren bestehen. Die kommunale Wärmeplanung ist für die Folgejahre vorgesehen. Beim Neubau von Blockheizkraftwerken zur Versorgung mit Fernwärme wird darauf geachtet, dass diese mit zu Gas alternativen Energieträgern betrieben werden können. Der Ausbau der Infrastruktur für klimafreundliche Mobilität und der Ausbau der E-Ladeinfrastruktur erfolgen stetig im Zuge der Sanierung von Straßen und Plätzen. Beim Pflanzen von Straßenbäumen und anderen Pflanzen wird auf klimaangepasste und hitzeverträgliche Arten geachtet.

3 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse

3.1 Stadtteil Altstadt



Abbildung 62: Altstadt - Luftbild

3.1.1 Stadtbild/Baukultur

Die Altstadt umfasst das 1226 gegründete mittelalterliche Güstrow, das trotz der verheerender Stadtbrände 1503, 1508 und 1512 bis heute in seinen Bebauungsstrukturen erhalten geblieben ist. Kennzeichnend ist ein gitterartig gegliederter Stadtgrundriss mit einer kompakten Bebauung, der ringförmig von der Stadtmauer umgeben wurde.

Ende des 19. Jh. wurden die Befestigungsanlagen nicht mehr benötigt und außerhalb der Stadtmauern in den ehemaligen Wallanlagen der Stadt eine Kette von Stadtvillen errichtet. Für die Erschließung wurden die Straßen Bleicherstraße, Neue Wallstraße und Am Wall neu angelegt. Die Stadtmauer blieb in Teilbereichen unverändert erhalten, in einigen Bereichen erfolgte ein Teilabbruch. Dort, wo sie gänzlich abgebrochen wurde, wurde ihre ursprüngliche Lage durch gestalterische Mittel wieder erkennbar gemacht.

Die Entstehungsgeschichte des Stadtteils kann dem ISEK 2015 entnommen werden.

Prägend für das Stadtbild sind die kulturhistorisch wertvollen Bauwerke, wie das Schloss, der Dom, die Pfarrkirche, das Rathaus, das Postamt, das Theater, der Schlauchurm und viele repräsentative Bürgerhäuser. 74 % der Gebäude in der Altstadt stammen aus der Zeit vor 1933. Die Mehrzahl von ihnen sind klassizistisch oder klassizistisch überformt und stehen unter Denkmalschutz.

Zum Zeitpunkt der Wende war der Altstadt-kern vom Verfall bedroht. Viele Gebäude konnten seitdem aufwendig saniert werden. Wo dies nicht der Fall war, wurden in den entstehenden Baulücken Gebäude in moderner Formensprache errichtet, die sich an ihrer Maßstäblichkeit an der historischen Bausubstanz orientierten.



Abbildung 63: Historische Altstadt Güstrow
Quelle: Fotografie & Mediendesign Berthold Brinkmann

So sind in der Altstadt heute alle Baualtersklassen vertreten, die sich zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenfügen. Stadtbildstörende Brachflächen gibt es dennoch an einigen Stellen.

Die Altstadt selbst hat einen hohen Versiegelungsgrad und es überwiegt eine dichte Bebauung mit versiegelten Straßen und Plätzen, die überwiegend vegetationslos sind. Ausnahmen bilden die wichtigen innerstädtischen Plätze mit Grünflächen Domplatz, Franz-Parr-Platz und Klosterhof.

Die Blockinnenbereiche verfügen über eine Vielzahl privater Grünflächen in Form von begrünten Höfen, so dass die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung besteht.

Im Norden wird der Stadtteil durch die Bahngleise begrenzt. Der Flusslauf ist kaum erlebbar und die Grünfläche entlang der Nebel zwischen Paradiesweg und Eisenbahnstraße hat durch die Verkehrsbelastung eine geringe Aufenthaltsqualität.

Der den Altstadtkern umgebende Wasser- und Grüngürtel ist bis heute erhalten geblieben. Er macht mehr als 40 % der Fläche des Stadtteils aus. Diese Flächen sind in ihrem Erscheinungsbild sehr verschieden.

Der nördliche Bereich ist gekennzeichnet durch die Parkanlage Rosengarten, ein intensiv gepflegter Bereich mit wertvollem Altbaumbestand. Leider ist die Attraktivität durch die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 104 beeinträchtigt. Die attraktive Lage am Fluss Nebel und dem Stadtgraben wird gestalterisch nur wenig genutzt. Initiativen zur Gestaltung des traditionsreichen Pavillons, die Schaffung eines Spielplatzes und eines Mittelweges mit Sitzbereichen verbesserten die Aufenthaltsqualität.

In den Grünflächen des östlichen Altstadtrandes wurden der Sportplatz, die Außenanlagen des Horts der Georg-Friedrich-Kerstingschule und der Park- und Festplatz an der Bleiche neugestaltet. Die Grünlandflächen des sogenannten Ellerbruches und Bereiche am Altarm Nebel sind naturnahe, ökologisch wertvolle Flächen am Rand der verdichteten Stadtstruktur. Der Parkplatz Nördliche Altstadt (ehemals Am Mühlen- tor) ist ein städtebaulicher Missstand. Der Skaterpark an der Liebnitzstraße ist ein wichtiger Jugendtreff.

Der Schlossgarten im südöstlichen Bereich ist nach der Sanierung mit der barock nachempfundenen Gestaltung und Aufenthaltsbereichen am Stadtgraben eine attraktive Parkanlage. Sie wird durch die Landesgesellschaft der Staatlichen Schlösser, Gärten und Kunstsammlungen (SSGK MV) unterhalten.

Nach Südwesten schließen sich naturnah belassene Flächen des Pfaffenteichs mit attraktiven Wegeverbindungen entlang der Stadtmauer (Achtern Dom) und dem Weg an der Schanze an. Beeinträchtigt wird der Bereich durch den ungestalteten Parkplatz Am Schloss.

Im Westen befinden sich ein beliebter Wasserspielplatz auf dem Nachtigallenberg und die sanierte Parkanlage auf den ehemaligen Wallanlagen. Diese öffentlichen Grünflächen wurden erst nach 1989 und erfolgter Sanierung wieder für die Güstrower Bürger öffentlich zugänglich.

Im Grüngürtel rund um die Altstadt wurde begonnen einen Skulpturenpark zu installieren.

3.1.2 Bausubstanz

Von den 659 Hauptgebäuden der Altstadt stammen noch 63 aus der Zeit bis 1660 (9,5 %), 64 aus der Zeit 1661 bis 1780 (9,7 %), 96 aus der Zeit 1781 bis 1850 (14,6 %), 181 aus der Zeit 1851 bis 1899 (27,5 %) und 62 aus der Zeit von 1900 -1919 (9,4 %). Somit stammen ca. 70 % des gesamten Gebäudebestands aus dieser Zeit bis 1920. Die Mehrzahl dieser Gebäude hat Überformungen aus dem Klassizismus.

In der Zeit von 1920 bis 1945 entstanden 40 Gebäude, die 6,1 % des Gebäudebestandes ausmachen. Von 1946 bis 1959 gab es keinerlei hochbauliche Bautätigkeiten und kaum Sanierungsmaßnahmen. 1960 bis 1990 entstanden vornehmlich Plattenbauten bzw. Rekonstruktionsmaßnahmen. Davon sind noch 33 Gebäude erhalten. Nach der Wende neugebaut wurden 117 Gebäude (17,6 %) (Tabelle 37).

291 Gebäude sind Denkmale (44,2 %) und 168 Gebäude (25,5 %) haben eine besondere städtebauliche Bedeutung. Hier sind insbesondere zu nennen: Dom, Pfarrkirche, Schloss, Theater, Domschule, Rathaus und Derzsches Haus.

Von den 291 denkmalgeschützten Gebäuden sind 255 vollsaniert, 27 teilsaniert und 7 unsaniert.

Tabelle 37: Altstadt - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946-1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	8	55	64	96	181	62	27	13	0	10	23	49	38	28	2	3	659
in %	1,21	8,35	9,71	14,57	27,47	9,41	4,10	1,97	0,00	1,52	3,49	7,44	5,77	4,25	0,30	0,46	100

Der mittelalterliche Altstadt kern mit seinen Ergänzungen aus der Gründerzeit, ist geprägt durch eine historisch gewachsene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe und stellt sich insgesamt als ein homogenes Gebiet dar. Von den 659 Gebäuden sind 558 Wohngebäude und 101 Nichtwohngebäude. Bei den Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, bei den Nichtwohngebäuden um Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen etc. Störendes Gewerbe ist in der Altstadt nicht vorhanden.

3.1.3 Wohnen

Mit 1.982 WE ist die Altstadt ein wichtiger Wohnstandort in der Barlachstadt Güstrow.

71 % der WE befindet sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 20 % in Neubauten. Dies sind zusammen ca. 91 % des Wohnungsbestandes. Ca. 7 % der Wohnungen liegt in teilsanierten Gebäuden, nur noch ca. 6 % in unsanierten Gebäuden (Tabelle 38).

152 WE sind der Gebäudekategorie (Einfamilienhaus) EFH zuzuordnen, 1.830 WE der Kategorie Mehrfamilienhaus (MFH).

Der Wohnungsleerstand ist mit 11,96 % weiterhin der höchste Leerstand in der Gesamtstadt (unter Vernachlässigung von Rövertannen). Dabei ist der höchste Leerstand im vollsanierten Wohnungsbestand zu verzeichnen. Ursächlich für diesen hohen Anteil ist, dass der Bestand zwar saniert wurde, aber nach mehr als 20 Jahren bereits Instandhaltungs- und Instandhaltungsbedarf besteht. Von den 237 leeren WE sind 29 in der Gebäudekategorie EFH zu verzeichnen und 208 in MFH.

Tabelle 38: Altstadt – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Altstadt	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	1.399	70,59	140	7,06	52	2,62	391	19,73	1.982	100,00
davon Wohnungsleerstand	147	62,03	37	15,61	39	16,46	14	5,91	237	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									11,96	

In der Altstadt ist (Wohn-)baulandpotenzial in 19 Baulücken sofort verfügbar.

3.1.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Altstadt hatte 2021 insgesamt 3.166 Einwohner, davon 3.067 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 99 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2021 ist insgesamt ein Einwohnergewinn von 427 Personen (+16,2 %) zu verzeichnen, der damit deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (+1,4 %) lag (Tabelle 39).

Tabelle 39: Altstadt - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Altstadt	2.640	2.644	2.747	2.775	2.883	2.998	3.018	3.004	3.054	3.067	427	16,2
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist 2021 im Vergleich zu 2012 annähernd gleichgeblieben, der Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils ist jedoch um 1,2 % gesunken.

Dagegen ist die Anzahl der Kinder zwischen 7 und 15 Jahren deutlich gestiegen (+100) Ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich entsprechend um 2,0 % auf 8,7 % erhöht. Der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren hat sich verringert (-19), damit ist der Anteil innerhalb des Stadtteils von 12,5 % (2012) auf 9,8 % (2021) gesunken.

Die Anzahl der Einwohner im Haupterwerbsalter ist um 117 Personen gestiegen, trotz dieser Zunahme sank ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 53,8 % auf 48,6 %. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 224 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 19,0 % auf 22,9 % gestiegen ist (Tabelle 40).

Im gesamtstädtischen Vergleich ergab sich auch im Hinblick auf die Altersstruktur eine insgesamt positive Entwicklung. Während der Anteil der Kinder bis 6 Jahre mit 6,8 % über dem gesamtstädtischen Wert von 6,0 % lag, ist der Anteil der Jugendlichen von 16-25 Jahren trotz eines Rückgangs innerhalb des Stadtteils mit nunmehr 9,8 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 8,6 %. Trotz eines absoluten Zuwachses bei den Personen im Haupterwerbsalter ergab sich prozentual ein deutlicher Rückgang der auch unter dem gesamtstädtischen Wert von 49,3 % liegt. Auch der Anteil der Senioren liegt trotz eines absoluten Anstiegs mit 22,9 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 28,0 % (Tabelle 41).

Tabelle 40: Altstadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Altstadt	211	216	176	276	330	311	1.421	1.538	502	726
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 41: Altstadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Altstadt	8,0	6,8	6,7	8,7	12,5	9,8	53,8	48,6	19,0	22,9
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.1.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerhochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Einwohnergewinne deutlich positiver verlaufen sind als prognostiziert (Abbildung 64).

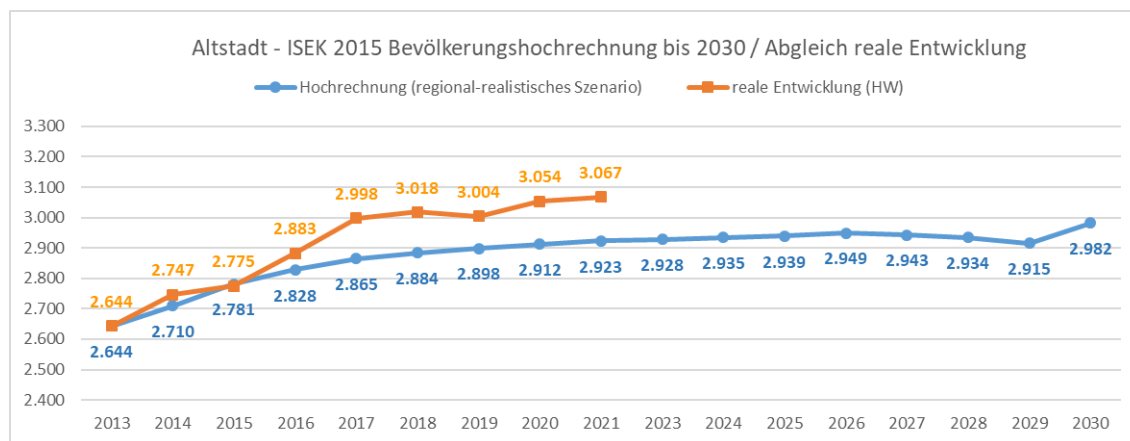


Abbildung 64: Altstadt – ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.1.5 Wirtschaft/Gewerbe

Die nach der Wende vorangetriebene Umsiedlung der störenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe aus den Blockquartieren der Altstadt in die entwickelten Gewerbegebiete im Norden und Osten der Stadt hat zu einem stellenweise großflächigen Leerstand von Gebäuden und Anlagen geführt. Diese Gebäude befanden sich überwiegend in den Blockinnenbereichen, die nach und nach zurückgebaut wurden.

Die historische Altstadt der Barlachstadt Güstrow wurde in den letzten 30 Jahren saniert.

Die Güstrower Altstadt ist vor allem durch den vielfältigen Einzelhandel mit den vielen kleinen Ladengeschäften und den Dienstleistungsangeboten geprägt. Mehr als 120 Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen sind mit ihren Unternehmen in der Innenstadt vertreten. Zusätzlich sind größere Bankunternehmen wie V+R Bank, Deutsche Bank, Postbank und Sparkasse genauso wie Niederlassungen der größeren Krankenkassen in der Altstadt vertreten. Die Hauptlage bilden dabei der Pferdemarkt und der Markt, die sich durch die höchste Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz auszeichnen. Nebenlagen bilden die angrenzenden Straßen zur Hauptlage mit geringerer Einzelhandelsdichte und weniger Passantenfrequenz. Im Stadtteil Altstadt befinden sich keine BImSch-Anlagen.

3.1.6 Einrichtungen

In der Güstrower Altstadt konzentrieren sich Verwaltungseinrichtungen wie das Rathaus und technische Rathaus, der Landkreis Rostock, das Amtsgericht und das Finanzamt.

Neben der Grundschule Georg-Friedrich-Kersting mit Sporthalle und Sportplatz sowie dem zugehörigen Hort, dem SchulKinderHaus Mitte, befindet sich auch das John-Brinckmann-Gymnasium mit Haus 1 und 3 sowie einer Sporthalle in der Altstadt. Des Weiteren hat der private Bildungsträger BILSE seinen Sitz in diesem Stadtteil.

Mit dem Schloss Güstrow befindet sich eine zentrale kulturelle Einrichtung der Stadt in der Güstrower Altstadt. In unmittelbarer, räumlicher Nähe liegt das Städtische Museum und die Städtische Galerie Wollhalle sowie das Theater. Des Weiteren befinden sich auch die bedeutenden Güstrower Kirchen, der Dom und die Pfarrkirche in der Altstadt. In der Heilig-Geist-Kapelle ist das Norddeutsche Krippenmuseum beheimatet. Ergänzt wird das kulturelle Angebot durch die Uwe-Johnson-Bibliothek, das Kunsthaus, der Renaissanceraum und privaten Galerien.

Verteilt über die Altstadt haben Fachärzte der verschiedenen Fachrichtungen ihre Praxen, in der Straße Am Wall ist ein Ärztehaus ansässig. Des Weiteren gibt es drei Apotheken.

In der Altstadt befinden sich neben verschiedenen Einrichtungen des Betreuten Wohnens wie z.B. der Sonnenhof, auch zahlreiche Wohnungen, die für ältere und mobilitätseingeschränkte Bürger geeignet sind. Des Weiteren sind ein Seniorenzentrum (Viertes Viertel) sowie zwei Pflegeheime und zwei ambulante Pflegedienste in der Altstadt ansässig.

Neben der Kindertagesstätte Schlossgeister auf dem Franz-Parr-Platz sind in der Altstadt Tagesmütter/-väter tätig.

Außer den schulischen Sporthallen und Sportplätzen, die auch für Vereinssport genutzt werden, befinden sich keine weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Altstadt.

Bis auf ein sehr spezifisches Freizeitangebot im Kunsthaus, gibt es kein weiteres Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche in der Altstadt.

3.1.7 Verkehr

Das Erschließungsstraßennetz im Stadtteil Altstadt umfasst eine Gesamtlänge von ca. 11 km. Davon sind 9,2 km Gemeindestraßen, 0,5 km Landesstraßen und 0,8 km Bundesstraßen.

Die Gemeindestraßen dienen bis auf den Paradiesweg der Erschließung der historischen Altstadt. Von den 46 Gemeindestraßen sind bis Ende des Jahres 2022 insgesamt 38 Erschließungsanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Güstrow und des Städtischen Abwasserbetriebes grundhaft saniert bzw. in Abschnitten teilsaniert worden. Die Sanierung der Erschließungsanlagen orientierte sich neben den funktionalen Anforderungen an die Verkehrsanlagen durch die unterschiedlichen Verkehrsarten auch an den historischen Materialien der Straßen in ihren Oberflächen. Zum Erhalt der Erschließungsanlagen als historische Kulturgüter wurden alle sanierten Straßen wieder mit Natursteinpflaster und Klinkermaterialien gestaltet. Um die Belastung durch den Verkehr gering zu halten, wurde das Erschließungsstraßennetz der Altstadt konsequent verkehrsberuhigt gestaltet und eine Verkehrsführung gewählt, die eine bloße Durchfahrung der Altstadt unattraktiv macht.

In den Nachtstunden sowie am Sonntag wird die Durchfahrbarkeit durch automatische Polleranlagen unterbunden um die Wohnqualität zu erhöhen.

Mit den jüngeren Sanierungsmaßnahmen wurden Angebote für den Radverkehr in Form von ebenen Angebotsstreifen in der Fahrbahn geschaffen, um den Anteil des Radverkehrs am Modal-Split zu fördern.

Der Bedarf an weiteren Sanierungen von Gemeindestraßen beläuft sich noch auf ca. 17 %. Das entspricht 8 unsanierten Straßen bzw. Abschnitten von Straßen. Darin eingeschlossen sind auch Plätze wie der Markt oder der Franz-Parr-Platz, deren historische und funktionale Bedeutung für die Altstadt weit über die reinen Straßen hinausgeht.

Die am Nordrand der Altstadt verlaufende Bundesstraße B 104 bildet aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens eine Barriere zum nördlich liegenden Rosengarten als Naherholungsfläche mit Kinderspielplatz. Wie unter Punkt 2.7.1 Verkehrliche Infrastruktur dargelegt sind die Verkehrsbelastungen hoch, was sich störend auf die unmittelbar angrenzenden Stadtvillen mit Wohnungen auswirkt. Ein Einsatz von Natursteinmaterialien im Fahrbahnbereich nach dem historischen Vorbild ist unter den gegebenen Bedingungen undenkbar. Die Verlagerung der Bundesstraße von der Bleicherstraße auf den weiter nördlich gelegenen Paradiesweg ist daher ein Projekt von gehobener Bedeutung zur Stärkung der historischen Altstadt.

Um den Anforderungen in der Nachfrage des ruhenden Verkehrs hinsichtlich des Parksuchverkehrs besser gerecht zu werden, ist die Errichtung eines dynamischen Parkleitsystems für die Parkplätze und Parkierungsanlagen der Altstadt unabdingbar. Mit einem Parkleitsystem, welches auf eine Restplatzanzeige für die Stellplatzangebote der Altstadt abstellen soll, können gezielt Verkehrsströme gesteuert und Parksuchverkehre vermieden werden. Ziel dieser Maßnahme ist deshalb, die Altstadt von den negativen Auswirkungen des Verkehrs zu entlasten. Auch künftig sollen die Stellplatzangebote an der Peripherie der Altstadt die Hauptnachfrage des ruhenden Verkehrs aufnehmen. Ein Teil dieser Parkplätze ist gegenwärtig sowohl funktional als und städtebaulich mangelhaft. Im Zuge einer Neugestaltung gilt es, die Parkplätze in dem Landschaftsraum rund um die historische Altstadt zu integrieren. Maßnahmen wie diese stärken nicht unwesentlich die Altstadt als Wohn-, Geschäfts- und Tourismusstandort. Unmittelbar in der Altstadt sind für ebenerdige Stellplatzangebote die Flächenpotentiale begrenzt.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum wird durch wenige öffentliche und private Parkhäuser und Tiefgaragen sowie ein umfangreiches Angebot an Stellflächen auf privaten Grundstücken ergänzt. Diese Angebote decken schwerpunktmäßig die Nachfrage der Altstadt als Wohn- und Einkaufsstandort. Viele dieser Stellflächen sind fest vermietet.

Die Erschließung der Altstadt durch den Stadtbusverkehr ist sehr gut. So verkehren die Linien, welche die Barlachstadt erschließen, über den Markt. Mangelhaft ist der bauliche Zustand der Haltestelle auf dem Markt. Hier stand bis 2023 lediglich ein Gehwegbereich als Haltestelle zur Verfügung, was zu Konflikten zwischen den längs laufenden Fußgängern und den wartenden Fahrgästen führt. Ein Fahrgastunterstand stand nicht zur Verfügung. Mit der im Jahr 2023 begonnen Sanierung des Marktes kommt es zu einer grundlegenden Neuordnung, welche auch eine barrierefreie Haltestelle mit Fahrgastunterstand vorsieht. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme liegt neben dem Angebot für den ÖPNV in der Stärkung der Nutzungsansprüche von Fußgängern und Radfahrer. Dies wird vor allem durch die gewählte Gestaltung deutlich. Die Erschließung für den MIV wird auf das Maß der Erreichbarkeit beschränkt. Durchgangsverkehre durch die historische Altstadt sollen auch künftig vermieden werden.

3.1.8 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt in großen Teilen weiterhin (<https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/plaenen/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek>) . Er wird folgendermaßen ergänzt:

Für den Stadtgraben der Barlachstadt Güstrow (Wasserkörper WANE-2711) als gemäß Europäischer Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges, künstliches Gewässer liegt mittlerweile die Machbarkeitsstudie (Biota, 2020) mit konkreter Maßnahmenkonzeption vor.

Neben dem Stadtgraben und dem Pfaffenbruch werden auch für den Bereich der Pulverkoppel und der Schlossbergwiesen konkrete Maßnahmen zum Schutz der Biotope vorgeschlagen. Maßnahmen aus der Machbarkeitsstudie wurden bisher lediglich im Bereich des Stahlhofes umgesetzt.

Im östlichen Altstadtrand wurde der Parkplatz An der Bleiche zum gleichnamigen Festplatz umgestaltet und erneuert. Die dringende Sanierung des Skateparks Am Filter fand noch nicht statt. Grund hierfür ist die am 30.06.2022 beschlossene Fortschreibung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes (Beschluss VII/0688/22), welche die Verlegung des Skateparks und den Bau einer Stellplatzanlage an dessen Stelle zur Erweiterung der Parkmöglichkeiten in der Altstadt empfiehlt. Die Festlegung eines neuen Standortes für den Skatepark steht noch aus.

Zum Rosengarten gab es aus der Politik (Beschluss VII/0115/19) und aus der Öffentlichkeit (Bürgerhaushalt 2023, Beschluss VII/0894/2) den geäußerten Wunsch, diesen Park mehr zum Bürgerpark bzw. als kulturelles Zentrum umzugestalten.

3.1.9 SWOT-Analyse

Durch den Einsatz von Fördermitteln aus den unterschiedlichsten Töpfen konnten viele Denkmale und Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung wie auch Straßen, Wege und Plätze saniert und vor dem Verfall gestoppt werden. Dennoch liegt der Wohnungsleerstand über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Trotz der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden im Zusammenhang mit der 2. Rahmenplanfortschreibung 2018-2019 neben den bereits festgelegten und überwiegend abgeschlossenen Handlungsschwerpunkten neue Handlungsschwerpunkte ausgewiesen, in denen die städtebaulichen Missstände und Mängel mit höchster Priorität beseitigt werden sollen. Die Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich auf einzelne Blockbereiche innerhalb von Wohnquartieren mit einem großen Anteil an Baulücken und fehlender Neuordnung und der zentralen Geschäftslage Markt-Pferdemarkt mit Entwicklungsschwierigkeiten unterschiedlichster Art. In diesen Handlungsschwerpunkten sind auch die Sanierung und Neugestaltung der öffentlichen Plätze Markt und Franz-Parr-Platz enthalten.

Im Ergebnis der Problemlagen und der Potenziale in der Altstadt wurde eine Stärken- und Schwächenanalyse erarbeitet und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken abgeleitet.

Tabelle 42: Altstadt – SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Altstadt insgesamt: förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, umfangreicher Fördermitteleinsatz, und private Investitionen seit 1991 sowie steuerlicher Begünstigung	Sanierung historisch wertvoller Bausubstanz, Bewahrung des kulturhistorischen Erbes, nachhaltige Aufwertung und Stärkung der Altstadt als Mittelzentrum und Wohnstandort, Erhöhung der touristischen Attraktivität
westlicher und östlicher Teil mit guten Sanierungsfortschritt	Aufwertung der Quartiere an den Gebietsrändern
Attraktiver Wohnstandort mit unterschiedlichen Wohnformen, aber höchstem gesamtstädtischen Wohnungsleerstand	Reduzierung der Wohnungsleerstände und damit verbunden Erhöhung der Attraktivität der Altstadt durch hohes Wohnungspotenzial Chance für die Ansiedlung neuer Nutzergruppen
höchsten Einwohnergewinne hoher Kinder- und Jugendanteil	Stärkung der Altstadt als Wohnstandort
Prognose: weitere Erhöhung der Einwohnerzahl	weitere Stärkung der Altstadt als Wohnstandort Durchmischung der Bevölkerungsstruktur
Große Anzahl Denkmale und Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung	Potenzial für individuelle Nutzungen, insbesondere im höherwertigen Wohnungsmarkt, Ansiedlung einkommensstarker Haushalte; Chance für die Ansiedlung neuer Nutzergruppen (individuelles bedarfsgerechtes und/oder barrierefreies Wohnen)

Stärken	Chancen
19 Baulücken sofort verfügbar	Chance für die Ansiedlung neuer Nutzungsgruppen (individuelles bedarfsgerechtes und/oder barrierefreies Wohnen)
Pflegeheime und betreutes Wohnen	interessanter Wohnstandort für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen
Schulen, Kita und Hort saniert/neugebaut	interessanter Wohnstandort für Familien mit Kindern
Vielzahl kultureller und touristischer Einrichtungen	Magnet für Touristen
Zentraler Geschäftsbereich mit vielfältigen Sortimenten und Dienstleistungsangeboten, starke Nutzungsmischung	Stärkung der Altstadt als Einkaufsstandort
Konzentration der Verwaltungseinrichtungen	Stärkung der mittelzentralen Funktion
hoher Sanierungsstand der Erschließungsanlagen	Impulse für bisher nicht sanierte Gebäude in den betreffenden Straßen
konsequente Verkehrsberuhigung in der Altstadt sowie attraktive Stellplatzangebote für Bewohner im privaten als auch öffentlichen Bereich mit Bewohnerstellflächen	Steigerung der Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort
Ausgedehnte Grünanlagen rund um die Altstadt	Zusätzliche Stärkung der attraktiven Wohnlagen am Altstadtrand durch wohnungsnahen Grünflächen
Naturnahe Flächen im südlichen und östlichen Bereich des grünen Altstadtgürtels	Möglichkeit der Verknüpfung ökologisch wertvoller Flächen mit Flächen für die Naherholung
Private Grünflächen in Form von begrünten Innenhöfen	Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung von wohnungsnahen privaten Grünflächen und dadurch Steigerung des Wohnwertes
Baulücken, die im Rahmenplan zugunsten von Wohnumfeldverbesserungen als Freiflächen und Unterbringung von Stellplätzen umgewandelt werden	Standortvorteil gegenüber anderen Wohnstandorten der Altstadt
Wasserturm (Denkmal) mit umgebender Brachfläche	Nutzung und Sanierung des Turms Nutzung Brachfläche als Stellplatzanlage für Berufspendler

Schwächen	Risiken
34 denkmalgeschützte teil- oder unsaniert Gebäude sind vom Verfall bedroht z.T. in zentraler Lage	Gefahr des Verlust historischer Bausubstanz und Imageverlust, Gefahr für die öffentliche Ordnung und Sicherheit
ca. 32 % des Wohnungsleerstandes liegt in unsanierten und teilsanierten Gebäuden	Leer stehende Wohnungen erzeugen negative Auswirkungen auf das Gesamtgebiet und erhöhen die Gefahr einer Abwanderung, Imageverlust des Gebietes
hoher Versiegelungsgrad und überwiegend dichte Bebauung, fehlende wohnortnahe Stellplätze	Unattraktive Wohnumfeldbedingungen für höherwertigen Wohnungsmarkt
fehlende öffentliche Stellplatzanlagen	Funktionsverlust als Einkaufsstandort
Auflagen der Naturschutzbehörde bei Neu- und Umgestaltungen im Rahmen von Modernisierungs- und Neubauvorhaben	Erschwerung von Bauvorhaben aufgrund von Natur- und Artenschutzauflagen (Fledermäuse)
Baulücken teilweise bereits über Jahre vorhanden	Baulücken erzeugen negative Auswirkungen auf das Gesamtgebiet und erhöhen die Gefahr einer Abwanderung, Imageverlust des Gebietes
hohe Verkehrsbelastung auf der Bleicherstraße als Bundesstraße B 104	Verlärmung der angrenzenden Wohnbereiche und damit starke Reduzierung der Wohnqualität Verlärmung des Rosengartens und damit Reduzierung der Aufenthaltsqualität

Schwächen	Risiken
unsanierte historische Plätze unsanierte Grüngürtel östlicher Altstadttrand	Negativwirkung auf das Stadtbild Imageverlust als Einkaufsstandort mangelnde Aufenthaltsqualität Verlust der touristischen Attraktivität
fehlendes Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche	kein attraktiver Wohnstandort für Familien
fehlende Flächen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen	Funktionsverlust
Rückgang des Einzelhandelsbesatzes und der Einzelhandels-sortimente hohe Fluktuation kleinerer Geschäfte in zentralen Geschäftsbereich	Funktionsverlust als Einkaufsstandort
fehlende Flächen für die Ansiedlung weiterer großflächiger Verwaltungseinrichtungen	Funktionsverlust als Verwaltungsstandort
Dauerhafte Unterhaltung und Pflege der Grünanlagen ist nicht gewährleistet	Verwahrlosung der Grünanlagen bei Einstellung der Unterhaltung
Verschlammung des Pfaffenbruchs und desolates Uferbefestigung	Verwahrlosung der Bereiche (Müllablagerungen) Hochwassergefahr
Veränderung der Eigentümerstruktur (Immobilienfirmen)	Eigentümer haben keinen Bezug zum Standort, sind nur renditeorientiert
ungenutztes Stellwerk und Wasserturm mit umgebender Brachfläche	Verwahrlosung des Standorts

Handlungsbedarf

- Umsetzung der Maßnahmen gemäß laufendem Förderantrag für Städtebaufördermittel im Sanierungsgebiet Altstadt
- Neugestaltung des Franz-Parr-Platzes
- Aufwertung des Fließgewässers um die Altstadt mit Stadtgraben und Pfaffenbruch
- Sanierung und Attraktivierung des Ernst-Barlach-Theaters
- Errichtung eines dynamischen Parkleitsystems für die Stellplatzangebote in und um die Altstadt
- Entwicklung des Standortes B-Plan Nr. 101 - Pferdemarkt/Tiefetal mit Errichtung eines Parkhauses
- Sanierung Sportplatz Kerstingschule (Laufbahn u. Bewässerungsanlage)
- Ausbau Paradiesweg
- Nutzungskonzept und Sanierung des denkmalgeschützten Wassersturms
- Nutzungskonzept und Sanierung des denkmalgeschützten Stellwerks
- Errichtung einer Stellplatzanlage (Parkhaus) am Paradiesweg
- Einrichtung eines Jugendtreffs in der Altstadt
- Neubau des Skateparks in Verbindung mit weiteren Angeboten (Basketball, Bolzen, Sprayen)
- Errichtung eines Hundeplatzes in der Altstadt

3.1.9 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 65 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete der Altstadt der Tabelle 160 im Anhang zu entnehmen.

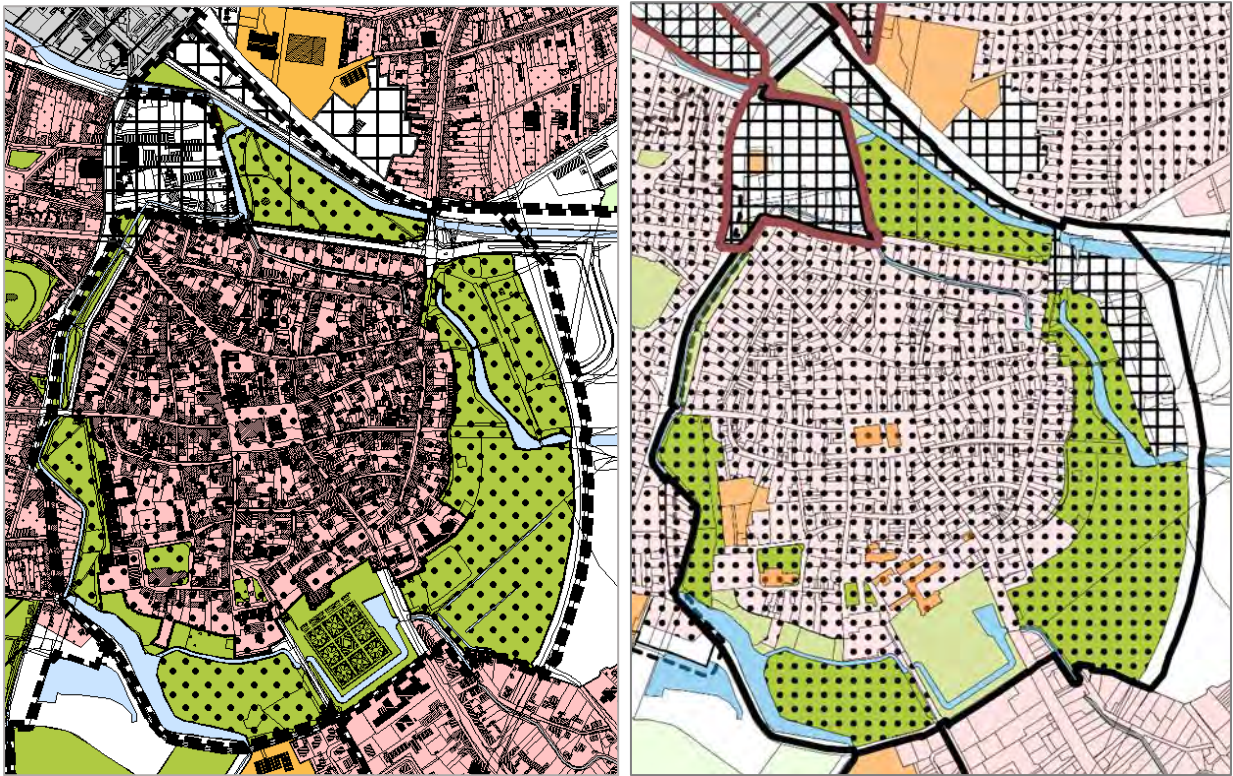


Abbildung 65: Altstadt - ISEK 2015/2023

3.2 Stadtteil Bauhof



Abbildung 66: Bauhof - Luftbild

3.2.1 Stadtbild/Baukultur

Der Siedlungsbereich wurde im westlichen Stadteingangsbereich mit einer halbkreisförmigen Bebauungsstruktur um den alten Ortsteil nach 1989 erweitert. Die Entstehungsgeschichte des Stadtteils kann dem ISEK 2015 entnommen werden. Der ehemalige Ortsteil Bauhof ist durch eine dörfliche Bebauungsstruktur mit großen Gartenbereichen geprägt. Die Neubebauung besteht aus Einzel- und Reihenhäuser mit deutlich kleineren Gärten. Errichtet wurden sie auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In den Landschaftsraum ist der Siedlungsbereich durch Gehölzstrukturen und extensiv bewirtschaftete Grünflächen gut eingebunden.

Im Norden wird der Stadtteil Bauhof landschaftlich durch den Sumpfssee mit den ihn umgebenden Röhrichten und Grünland geprägt.

Des Weiteren bestimmen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil mit Söllen durchsetzt sind, das Bild.

Im Süden grenzt an den Siedlungsbereich der gut strukturierte Landschaftsraum des Insees mit Wald- und Ackerflächen an. Der Übergangsbereich ist durch extensive Wiesen und Heckenstrukturen geprägt.

3.2.2 Bausubstanz

Im Stadtteil Bauhof wurden 44 Gebäude in der Zeit zwischen 1660 und 1990 errichtet, davon sind 2 nicht genau zeitlich erfasst, stammen aber aus der Zeit vor der 1989. Nach der Wende wurde der Stadtteil durch mehrere Einfamilienhausgebiete arrondiert, so dass 303 Gebäude aus der Zeit zwischen 1990 und 2009 stammen. Bis 2021 kamen weitere 18 Gebäude hinzu (Tabelle 43).

Von den 365 Gebäuden sind 359 Wohngebäude und 6 Nichtwohngebäude, Denkmale sind in diesem Stadtteil nicht vorhanden.

Tabelle 43: Bauhof - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946-1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	0	0	0	12	0	27	3	200	103	14	4	2	365
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,29	0,00	7,40	0,82	54,79	28,22	3,84	1,10	0,55	100

3.2.3 Wohnen

Mit 560 Wohnungen, vornehmlich in Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern ist der Stadtteil wichtiger Wohnstandort. Ca. 98 % des Wohnungsbestands befindet sich vollsanierten oder neugebauten Gebäuden, nur eine Wohnung befindet sich in einem unsanierten Gebäude (Tabelle 44).

Von den 560 WE sind 337 WE der Gebäudekategorie EFH zuzuordnen, 223 WE der Kategorie MFH.

Der Wohnungsleerstand ist mit 0,89 % sehr niedrig. Von den 5 leeren WE sind 4 in der Gebäudekategorie EFH zu verzeichnen und 1 in MFH.

Tabelle 44: Bauhof – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Bauhof	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	56	10,00	12	2,14	1	0,18	491	87,68	560	100,00
davon Wohnungsleerstand	2	40,00	0	0,00	0	0,00	3	60,00	5	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									0,89	

Das Wohngebiet Bauhof besteht aus den Teilgebieten der vollständig realisierten Bebauungspläne Nr. 7 - Bauhof, Nr. 32 – Seeblick und Nr. 48 - Bauhof Süd/Grüner Weg.

Im Stadtteil Bauhof sind 3 Baulücken im Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 - Bauhof sofort verfügbar.

3.2.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Bauhof hatte 2021 insgesamt 1.179 Einwohner, davon 1.141 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 38 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 zeichnete sich durch jährliche Einwohnerverluste bis 2017 aus. Durch die Neubebauung von zwei Mehrfamilienhäusern 2018/2019 erfolgte ein EW-Zuwachs. Durch die Einbeziehung von drei Mehrfamilienhäusern in den Stadtteil 2021 erfolgte ein weiterer EW-Zuwachs. Im Betrachtungszeitraum ist somit insgesamt ein Einwohnerzuwachs von 52 Personen (+4,8 %) zu verzeichnen war, dieser lag deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung von 1,4 % (Tabelle 45).

Tabelle 45: Bauhof - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Bauhof	1.089	1.080	1.042	1.025	1.023	1.022	1.036	1.072	1.072	1.141	52	4,8
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2012 leicht gestiegen (+33), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils erhöhte sich ihr Anteil auf 2,8 %. Die Anzahl Kinder zwischen 7 und 15 ist deutlich gesunken (-30). Ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils sank dadurch auf 3,6 %. Der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren hat sich ebenfalls reduziert (-29), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich dadurch ebenfalls deutlich reduziert von 6,9 % auf 3,9 %. Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 83 Personen zurückgegangen, prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels damit von 56,8 % auf 45,5 % reduziert. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um +190 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 27,0 auf 41,1 % gestiegen ist (Tabelle 46).

Im gesamtstädtischen Vergleich ergab sich im Hinblick auf die Altersstruktur eine eher negative Entwicklung, insbesondere liegt der Anteil der Kinder bis 6 Jahre mit 2,8 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 6,0 %. Auch der Anteil der Kinder von 7-15 Jahren liegt mit 3,6 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 8,1 %. Der Anteil der Jugendlichen von 16-25 Jahren liegt mit nunmehr 3,9 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 8,6 %. Durch den absoluten Rückgang bei den Personen im Haupterwerbsalter liegt der prozentuale Anteil von nunmehr 45,5 % noch unter dem gesamtstädtischen Wert von 49,3 %. Durch die starke Erhöhung des Anteils der Senioren auf 41,1 % wurde ein Wert erreicht, der deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 28,0 % liegt (Tabelle 47). Er spiegelt die Überalterung des Stadtteils wieder. Entsprechend liegt das Durchschnittsalter mit 57 Jahren deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 47 Jahren. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,06 Einwohnern je Wohnung über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77 Einwohnern je Wohnung.

Tabelle 46: Bauhof- Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Bauhof	29	33	72	42	75	46	619	536	294	484
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 47: Bauhof - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Bauhof	2,7	2,8	6,6	3,6	6,9	3,9	56,8	45,5	27,0	41,1
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.2.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerhochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Einwohnerentwicklung zunächst deutlich negativer verlaufen ist als prognostiziert. Durch weitere Bebauung 2018/2019 und die veränderte Stadtteilgrenzziehung zu Lasten des Goldberger Viertels liegt die Einwohnerentwicklung 2021 über der Prognose (Abbildung 67).

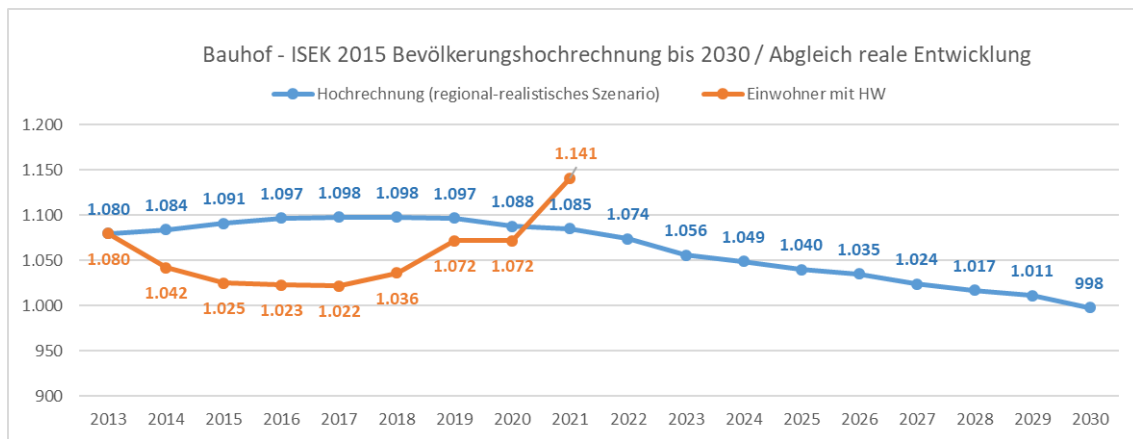


Abbildung 67: Bauhof - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung

3.2.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im Stadtteil Bauhof befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, eine Tankstelle, ein Friseur und mehrere Büros freier Berufe. Im Stadtteil Bauhof befinden sich keine BImSch-Anlagen.

3.2.7 Einrichtungen

Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kulturelle oder Medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil nicht vorhanden, ebenso keine Sport- und Freizeiteinrichtungen. Diese befinden sich jedoch im angrenzenden Stadtteil Südstadt in fußläufiger Entfernung.

Als Soziale Einrichtungen befinden sich die Seniorenresidenz Am Stadtrand sowie die Tagespflege Vergiss mein nicht, aber auch die einzige Rehabilitationseinrichtung Mecklenburg-Vorpommerns für Cochlear Implantat-Träger in diesem Stadtteil.

Kinderbetreuungseinrichtungen oder Tagesmütter/-väter sind im Stadtteil nicht vorhanden.

3.2.8 Verkehr

Die Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern im Stadtteil Bauhof beidseitig der Goldberger Straße (L 17) Goldberger Straße ist gut erschlossen. Die Goldberger Straße gehört zum Vorrangstraßennetz der Barlachstadt. Das Erschließungsstraßennetz der Wohnquartiere Bauhof Nord und Süd abseits der Landesstraße besteht aus Mischverkehrsflächen, welche als verkehrsberuhigte Bereiche allen Verkehrsteilnehmern gleichrangig eine Nutzung ermöglichen. Der Schöninseler Weg erschließt als unbefestigter Weg das Naherholungsgebiet Schöninsel sowie den Insee. Der Weg wird als Rad- und Fußweg genutzt, sowie zur Erreichbarkeit der Schöninsel durch motorisierten Verkehr. Das Verkehrsaufkommen zur Schöninsel ist jedoch gering.

Der Stadtteil Bauhof ist mit drei Haltestellen durch den Stadtbusverkehr erschlossen, wovon die Haltestelle Bauhof Nord End- und Anfangshaltestelle einer Stadtbuslinie ist. In einer Entfernung von ca. 330 m stadteinwärts befinden sich mit den beidseitigen Haltestellen „Bauhof“ die nächsten Haltestellen im Einzugsgebiet des Stadtteils, so dass eine gute Erschließung durch den ÖPNV gegeben ist. Die beiden Haltestellen „Bauhof“ bedürfen noch eines barrierefreien Ausbaus.

Die Anbindung des Stadtteils ist über die Goldberger Straße für alle Verkehrsarten stadteinwärts und stadtauswärts gewährleistet. Das schließt auch eine Radverkehrsanbindung an die angrenzende Gemeinde Gutow über einen straßenbegleitenden Radweg ein.

3.2.9 Umwelt/Grün

Insgesamt nehmen die landschaftlich- und landwirtschaftlich geprägten Flächen mehr als 90 % des Stadtteils ein, die auch als Naherholungsflächen genutzt werden können und damit die Attraktivität des Wohnstandorts steigern.

Im Nordosten grenzt eine Kleingartenanlage den Stadtteil von der Großwohnsiedlung Südstadt ab, im Nordwesten bildet eine andere Anlage den Übergang zur freien Landschaft.

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.2.10 SWOT-Analyse

Tabelle 48: Bauhof – SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Bevorzugter Wohnstandort mit hoher Wohnqualität in unterschiedlichen Wohnformen mit geringem Leerstand	Nutzung der vorhandenen Baugrundstücke zur Wohnraumergänzung (Nachverdichtung)
3 Baulücken sofort verfügbar	Potenzial zur Ansiedlung neuer Nutzungsgruppen (individuelles bedarfsgerechtes und/oder barrierefreies Wohnen)
Pflegeheim und betreutes Wohnen	interessanter Wohnstandort für Senioren und Mobilitätseingeschränkte Personen
durch zentral gelegenen Einzelhandelsstandort fußläufige Nahversorgung gewährleistet	
fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete Sumpfsee und Inselsee	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch private Gärten	Beibehaltung der landschaftlichen Einbindung des Stadtteils
2 Kleingartenanlagen	Potenzial als Naherholungsflächen für die Pächter

Schwächen	Risiken
nur ein Kinderspielplatz	mangelnde Attraktivität des Wohnstandorts für Familien

Handlungsbedarf

- Trimm-Dich-Pfad

3.2.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 68 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Bauhof der Tabelle 161 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 68: Bauhof - ISEK 2015/2023

3.3 Stadtteil Dettmannsdorf



Abbildung 69: Dettmannsdorf - Luftbild

3.3.1 Stadtbild/Baukultur

Das Stadtbild des Stadtteils Dettmannsdorf wird geprägt durch die Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf. Trotz der unterschiedlichen Entstehungszeiten ist nördlich der Neukruger Straße ein in sich gestalterisch geschlossenes Gebiet aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstanden. Während die ältere Bebauung noch größere strukturreiche Zier- und Nutzgärten hat, hat die Bebauung, die nach 1945 entstanden ist, meist nur noch reine Ziergärten.

Im Bereich der Wendenstraße/Heinrich-Borwin-Straße befinden sich wenige Geschosswohnungsbauten mit intensiv gepflegten Vorgartenbereichen und innenliegendem Nutzgärten.

Das Stadtbild südlich der Neukruger Straße/westlich der Verbindungschaussee wird durch Autohäuser, Kfz-bezogenen Handel und Dienstleistungen sowie eine Tankstelle geprägt. Diese befinden sich in den Hallen und Werkstätten des ehemaligen Kraftfahrzeuginstandsetzungswerks (KIW), das Mitte der 1970er hier entstanden war. Zum Teil wurden ergänzend Neubauten errichtet. In den Ziegeleieweisen entstand 1997 das Betriebsgelände der Güstrower Schlossquell. Insgesamt weist dieser Bereich einen hohen Versiegelungsgrad mit nur wenigen Gehölzbeständen auf.

Im Übergangsbereich vom neuen Einfamilienhausgebiet Hengstkoppelweg zum Krankenhaus befindet sich eine große öffentliche Grünfläche mit Gräben, Kleingewässern, Röhrichten und Gehölzgruppen. Die durchquerenden 110 KV-Hochspannungsleitungen wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Diese Fläche soll als „Bürgerpark“ entwickelt werden.

In nordöstlicher Richtung befinden sich Kleingartenanlagen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen. Die detaillierte historische Entwicklung kann dem ISEK 2015 entnommen werden.

3.3.2 Bausubstanz

Im Stadtteil Dettmannsdorf entstanden die ersten 36 Häuser bis 1919, sie wurden ergänzt um weitere 98 Häuser, die noch der ursprünglichen Gartenstadt zuzuordnen sind. Diese machen insgesamt 18 % der Bebauung von Dettmannsdorf aus. 42,2 % der Gebäude entstand zur Zeit des Nationalsozialismus (314 Gebäude). Zu DDR-Zeiten entstanden weitere 199 Gebäude (26,7 %) zum Teil in Reihenhäusern. Bei den 95 Gebäuden, die nach der Wende entstanden sind (12,8 %), handelt es sich um die Einfamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten Nr. 25 - Am Stettiner Teich und Nr. 11 Hengstkoppelweg sowie einzelne Baulückenschließungen im ursprünglichen Teil von Dettmannsdorf.

Von den 744 Gebäuden sind 717 Wohngebäude und 27 Nichtwohngebäude, unter Denkmalschutz stehen in diesem Stadtteil 28 Gebäude.

Tabelle 49: Dettmannsdorf- Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 -1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	0	36	98	314	18	126	55	28	9	45	13	2	744
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,84	13,17	42,20	2,42	16,94	7,39	3,76	1,21	6,05	1,75	0,27	100

3.3.3 Wohnen

Mit 920 WE, vornehmlich in Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern, ist der Stadtteil ein wichtiger Wohnstandort. Ca. 69 % der WE befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 9 % in Neubauten. Dies sind in der Summe ca. 78 % des Wohnungsbestandes. Nur noch 3 WE befinden sich in unsanierten Gebäuden (Tabelle 50).

Von den 920 WE sind 715 WE der Gebäudekategorie EFH zuzuordnen, 21 WE der Kategorie MFH.

Der Wohnungsleerstand ist mit 5 % sehr niedrig und entspricht der Fluktuationsreserve. Von den 46 leeren WE sind 25 in der Gebäudekategorie EFH zu verzeichnen und 21 in MFH.

Tabelle 50: Dettmannsdorf – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Dettmannsdorf	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	627	68,15	206	22,39	3	0,33	84	9,13	920	100,00
davon Wohnungsleerstand	21	45,65	25	54,35	0	0,00	0	0,00	46	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									5,00	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Einfamilienhausgebiet Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf mit Einfamilienhäusern aus den 20er und 30er Jahren und Arrondierungen während der Zeit des Nationalsozialismus und der DDR,
- Mehrfamilienhausbebauung zwischen Wenden- und Werlestraße,
- Einfamilienhausgebiet Am Stettiner Teich (vollständig realisierter Bebauungsplan Nr. 25 - Am Stettiner Teich) und
- Einfamilienhausgebiet Hengstkoppelweg (fast vollständig realisierter Bebauungsplan Nr. 11 – Hengstkoppelweg). In diesem Gebiet waren 2021 nur noch drei Baugrundstücke vorhanden, die bereits vergeben waren.

Baulücken sind im Stadtteil Dettmannsdorf nicht vorhanden.

3.3.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Dettmannsdorf hat insgesamt 1.867 Einwohner, davon 1.832 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 35 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 zeichnete sich durch jährliche Einwohnerverluste bis 2017 aus. Mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 11 - Hengstkoppelweg stieg bis 2020 die EW-Zahl an, 2021 erfolgte ein leichter EW-Verlust um 6 Personen. Im Betrachtungszeitraum war insgesamt ein Einwohnerzuwachs von 12 Personen (0,7 %) zu verzeichnen, er war jedoch prozentual nur halb so hoch wie der gesamtstädtischen Durchschnitt (1,4 %; Tabelle 51).

Tabelle 51: Dettmannsdorf - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Dettmannsdorf	1.820	1.806	1.790	1.789	1.781	1.771	1.787	1.803	1.838	1.832	12	0,7
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2012 um 12 Personen gestiegen, prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils hat sich dadurch ihr Anteil von 4,0 % auf 4,8 % erhöht. Die Anzahl Kinder zwischen 7 und 15 Jahren ist deutlich gestiegen (+58). Ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich dadurch um 2,9 Prozentpunkte auf 8,0 % erhöht. Der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren hat sich leicht um 5 Personen reduziert, damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 5,8 % auf 5,4 % gesunken. Bei den Einwohnern im Haupterwerbsalter ist ein Rückgang von 69 Personen zu verzeichnen. Prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels auf dadurch auf 47,9 % reduziert. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 11 Personen zugenommen, trotzdem hat sich der prozentuale Anteil innerhalb des Stadtteils von 32,1 % auf 31,9 % reduziert. Trotzdem liegt dieser Wert weit über dem Durchschnittswert der Gesamtstadt von 28 %.

Im gesamtstädtischen Vergleich ergab sich im Hinblick auf die Altersstruktur eine eher negative Entwicklung. In allen Altersklassen bis auf die Senioren lagen die jeweiligen Anteile unter den gesamtstädtischen Werten. Der hohe Seniorenanteil von 31,9 % macht die Überalterung des Stadtteils deutlich (Tabelle 52 und Tabelle 53).

Das Durchschnittsalter liegt mit 50 Jahren über dem gesamtstädtischen Wert von 47 Jahren. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,14 Einwohnern je Wohnung über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

Tabelle 52: Dettmannsdorf - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Dettmannsdorf	73	90	92	150	106	101	964	895	585	596
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 53: Dettmannsdorf - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Dettmannsdorf	4,0	4,8	5,1	8,0	5,8	5,4	53,0	47,9	32,1	31,9
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.3.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerhochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Einwohnerentwicklung deutlich negativer verlaufen ist als prognostiziert. Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 11 - Hengstkoppelweg stiegen die EW seit 2017 und nähern sich der Prognose an. Die EW-Zahl 2021 ging nur leicht zurück (-6 EW/Abbildung 70).

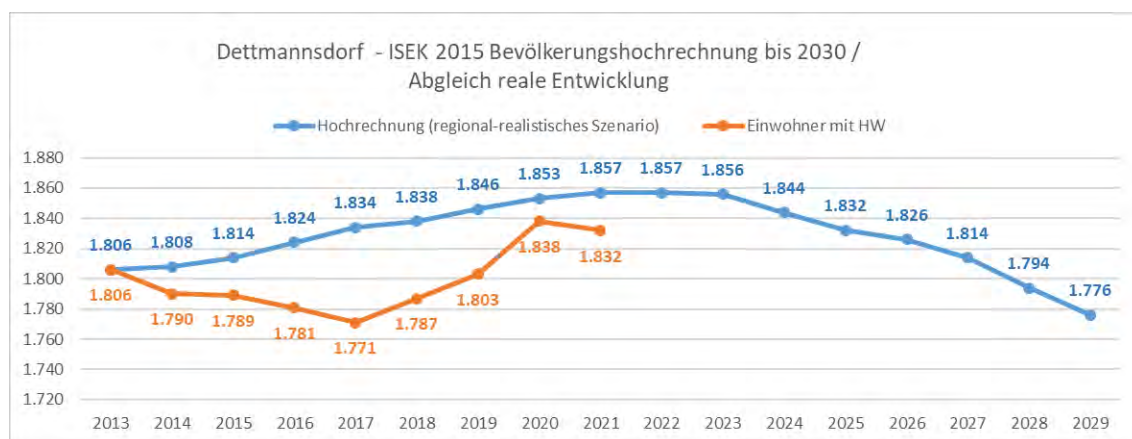


Abbildung 70: Dettmannsdorf - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung

3.3.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im Gebiet Dettmannsdorf hat sich ein Lebensmitteldiscounter etabliert und es sind gastronomische Einrichtungen vorhanden. Im südlichen Bereich der Neukruger Straße/westlich der Verbindungschlussee gingen aus dem ehemaligen Kraftfahrzeuginstandhaltungswerk (KIW) verschiedene gewerbliche Nutzungen hervor. Es entstanden nach 1992 mehrere Autohäuser, Autowerkstätten, Autoteile, eine Autowäsche, Tankstelle etc. Die Hauptgebäude und Hallen des ehem. KIW werden durch einen gewerblichen Vermieter für andere gewerbliche Nutzungen weitervermietet. Dadurch ist ein vielfältiger Mix aus Gewerbebetrieben entstanden. Seit Ende der 1990er Jahre ist der Getränkehersteller Güstrower Schloßquell an dem Standort in den Ziegeleiwiesen ansässig.

Darüber hinaus befindet sich eine BImSch-Anlage der Stadtwerke Güstrow GmbH, Blockheizkraftwerk Nord, mit einer genehmigten Kapazität von FWL 28,86 MW im Stadtteil.

3.3.7 Einrichtungen

In Dettmannsdorf befinden sich die Grundschule Fritz Reuter mit Sporthalle und dem Fritz Reuter Hort sowie die Regionalschule Thomas Müntzer Schule. Der Schulstandort liegt zentral im nördlichen Stadtgebiet und ist der einzige nördlich der Bahn, so dass er die Schulversorgung für mehrere Stadtteile und einen Teil der Umlandgemeinden übernehmen muss.

Des Weiteren gibt es die Kindereinrichtungen Kita Dachssteig und Kita Känguru sowie Tagesmütter/-väter. Im Stadtteil sind Zahnarzt- und Physiotherapiepraxen vorhanden, jedoch keine Verwaltungseinrichtungen oder Kulturelle Einrichtungen. Freizeiteinrichtungen sind neben den Schulsportanlagen, eine Bowlingbahn und ein Fitnesscenter in der Neukruger Straße.

3.3.8 Verkehr

Der Stadtteil Dettmannsdorf ist über die Neukruger Straße und Verbindungschlussee erschlossen. Beide Straßen gehören zum Vorrangstraßennetz. Nördlich der Neukruger Straße befindet sich die Gartenstadt-siedlung, südlich davon Gewerbeflächen.

Zum Norden sind mit dem neu entwickelten Wohnquartier Hengstkoppelweg Erschließungsstraßen für Einfamilienhäuser hinzugekommen. Die Erschließungsstraßen im Wohngebiet sind als Tempo-30-Zone bzw. bei Mischverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

Im Wohngebiet ist der Bedarf an Sanierungen von historisch vorhandenen Erschließungsanlagen hoch. Dies betrifft den Neubau der Trennkanalisation, um Regenereignissen besser gerecht zu werden, Versorgungsleitungen, um den Stadtteil auch künftig versorgen zu können und Verkehrsanlagen, welche den heutigen Anforderungen unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer gerecht werden sollen. Seit ... Jahren konzentrieren sich die Sanierungen auf den südlichen Teilbereich des Wohngebietes. Über einen abgestimmten Maßnahmenplan der Stadt mit dem SAB und den SWG wird jährlich eine Erschließungsstraße grundhaft leistungsfähig ausgebaut.

In der aktuellen Fortschreibung des Maßnahmenplans von 2024 bis 2028 sind weitere Straßen bzw. Teilbauabschnitte berücksichtigt. Die Sanierung erfolgt ohne den Einsatz von Fördermitteln.

Bei der Neugestaltung der Verkehrsanlagen werden die Anforderungen einer Wohngebietsstraße innerhalb einer Tempo-30-Zone berücksichtigt. Dazu gehören

- ein attraktives Angebot an barrierefreien Gehwegen, welche an Querungsstellen mit Bodenindikatoren ausgestattet sind,
- die Berücksichtigung von straßenbegleitendes Grün mit Bäumen, insofern Leitungsbestände und ausreichend zur Verfügung stehende Räume das möglich machen,
- Fahrbahnbeläge mit verkehrsberuhigenden baulichen Maßnahmen, die aufgrund ihrer Oberflächen auch für den Radverkehr nutzbar sind, und
- aufgrund der bestehenden Linienführung des Stadtbusverkehrs über die Niklotstraße der Ausbau von barrierefreien Haltestellen mit Fahrgastunterständen.

Im Bereich der Wendenstraße/ Niklotstraße befindet sich ein Schulcampus mit der Grundschule und dem Hort „Fritz-Reuter“ sowie der Regionalen Schule „Thomas Müntzer“. Diesem Bereich gilt in der Planung und baulichen Umsetzung innerhalb der nächsten 5 Jahre eine besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich der komplexen Anforderungen an die Schulwegsicherung. Gemeinsam mit den Schulen und Elternvertretungen wird dabei der Fokus auf sicherer Schulwege für die Kinder gelegt.

Der Finanzbedarf wird für die nächsten 20 Jahre als hoch eingestuft. Aktuell ist nicht davon auszugehen, dass Fördermittel zur Verfügung stehen.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Ortsteil Suckow gibt es einen Radweg, welcher den Ortsteil attraktiv mit der Barlachstadt für Radfahrer verbindet. Die Neukruger Straße als Bundesstraße B103/B104 verfügt bisher nicht über durchgehende straßenbegleitende Radverkehrsanlagen. Hier besteht von Seiten des Baulastträgers, vertreten durch das Straßenbauamt Handlungsbedarf, um einen Lückenschluss zwischen den vorhandenen Radwegen im Zuge von Verbindungschaussee und Glasewitzer Chaussee im Osten und der Rostocker Chaussee im Westen herzustellen.

Die Gewerbestandorte auf der Südseite der Neukruger Straße sind ausreichend erschlossen.

3.3.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

Im Rahmen der seit 2019 rechtswirksamen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 – Hengstkoppelweg wurde als Ausgleichsmaßnahme ein großes naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt und entlang des begleitenden Weges wurden dort alte Obstbaumsorten gepflanzt. Diese Grünfläche prägt und gestaltet das Wohngebiet.

3.3.10 SWOT-Analyse

Tabelle 54: Dettmannsdorf – SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Bevorzugter Wohnstandort mit hoher Wohnqualität in unterschiedlichen Wohnformen mit geringem Leerstand	Beibehaltung Attraktiver Wohnstandort
Integration des neuen Wohngebiets Hengstkoppelweg in den Stadtteil	Verjüngung der Altersstruktur des Stadtteiles Soziale Durchmischung der Bevölkerungsstruktur
Gartenstadtsiedlung	Beibehaltung wohnortsnaher Freiflächen, Verhinderung von Hitzeinseln
fußläufige Nahversorgung im angrenzenden Stadtteil gewährleistet	
Grünfläche zwischen Krankenhaus und Wohngebiet Hengstkoppelweg	Schaffung eines Bürgerparks für die gesamte Nordstadt, Verbesserung von Naherholung und Erhöhung Biodiversität
fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete des Stadtteils	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme
Bürgerpark Hengstkoppelweg	landschaftliche Einbindung des Stadtteils
8 Kleingartenanlagen	Potenzial als Naherholungsflächen für die Pächter
Standort BHKW	Nachhaltige Wärme- und Stromversorgung
Schulstandort Wendenstraße	fußläufige Erreichbarkeit
Schlossquell	wohnortnahe Arbeitsplätze

Schwächen	Risiken
geschlossener Kita-Standort	weitere Verwahrlosung des Standorts

Schwächen	Risiken
	Verlust von Bausubstanz
keine Nahversorgungseinrichtung im Stadtteil	Abwanderung nicht motorisierter Bevölkerungsgruppen
keine Nachverdichtungsmöglichkeiten	bei Entwicklung des Stadtteils Nutzung von Außenbereichsflächen notwendig

Handlungsbedarf

- Sanierungskonzept und Umsetzung ehem. Kitastandort „Dachssteig“
- Bürgerpark Dettmannsdorf

Der **Bürgerpark Dettmannsdorf** liegt als bisher nicht als Park angelegte Grünfläche zwischen Hengstkoppelweg und KMG Klinikum. Diese Grünfläche soll mithilfe von Wegebau, Mobiliar, einem kleinen Spielplatz sowie mit Neupflanzungen als Naherholungsfläche eine Aufwertung erfahren.

3.3.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 71 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Dettmannsdorf der Tabelle 162 im Anhang zu entnehmen.

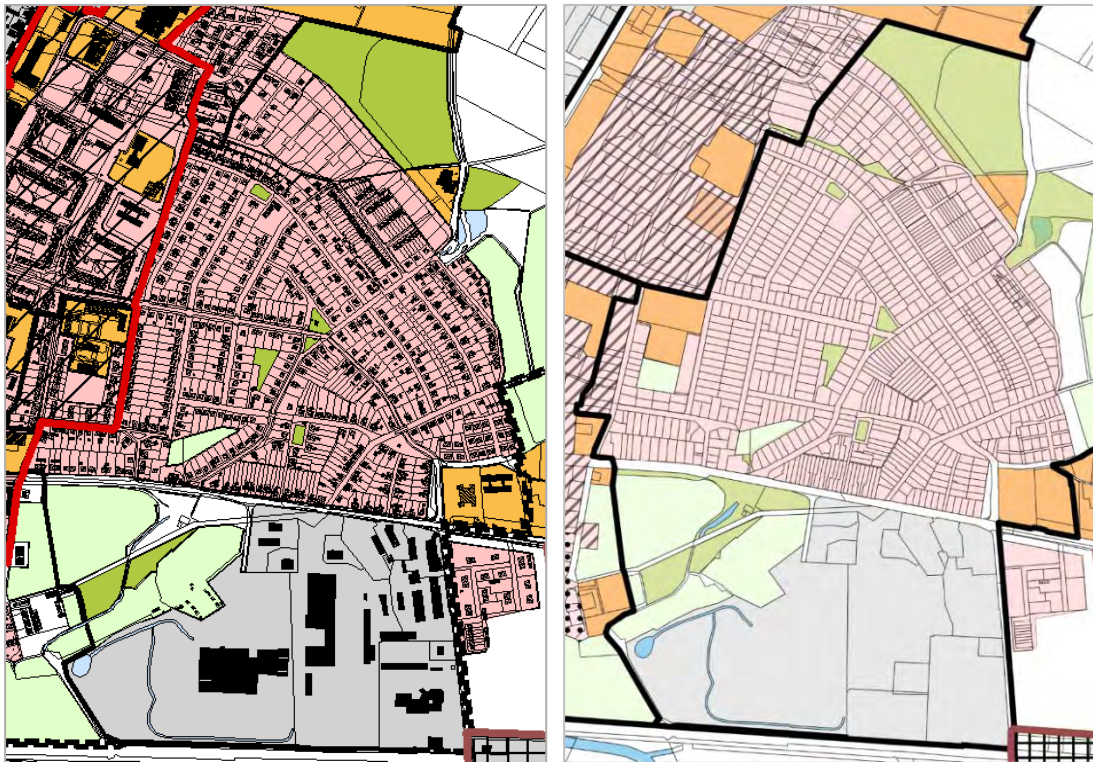


Abbildung 71: Dettmannsdorf - ISEK 2015/2023

3.4 Stadtteil Distelberg



Abbildung 72: Distelberg – Luftbild

3.4.1 Stadtbild/Baukultur

Das Stadtbild des Stadtteils Distelberg wird wesentlich durch die zwischen 1980 und 1990 entstandene vier- bis fünfgeschossige Plattenbausiedlung mit strukturarmen Außenanlagen (z.B. Rasenflächen mit Einzelbäumen) ohne Aufenthaltsqualität geprägt.

Diese wurde 1996 durch viergeschossige Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise am Buchenweg ergänzt. Ein kleineres Einfamilienhausgebiet am Ebereschenweg mit den typischen Ziergärten rundet die Wohnsiedlung nach Norden ab.

Die Versorgungseinrichtungen entlang der Rostocker Chaussee kennzeichnen vornehmlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit den dazugehörigen Stellplätzen. Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt

Das KMG Klinikum liegt nördlich des Wohngebiets und wird über die Friedrich-Trendelenburg-Allee erschlossen. Auf dem Gelände des Klinikums befinden sich Parkieranlagen mit Baumpflanzungen und weitläufige Außenanlagen, größtenteils Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen und kleineren Standgewässern. Entlang der Zufahrtsstraße wurde eine beidseitige, straßenbegleitende Baumreihe angelegt.

Im Zentrum des Stadtteils befinden sich das fünfgeschossige Ärztehaus an der Haselstraße, das ebenfalls fünfgeschossige Schulgebäude an der Ahornpromenade und der Kindergarten Waldleben (bis 2022 Klimperkiste). Diese Plattenbauten, die in der DDR-Zeit entstanden sind, sind zum Teil sanierungsbedürftig und wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Gemildert wird dieser Eindruck durch das dreigeschossige Verwaltungsgebäude des Amtes Güstrow Land und den Jugendtreff „Leuchtturm“, die nach der Wende entstanden. Das Schulgelände an der Ahornpromenade verfügt über eine Sportanlage. Die detaillierte historische Entwicklung ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

Die öffentlichen Flächen im zentralen Bereich wie auch die Fußwegverbindung Ahornpromenade sind stark versiegelt und haben nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Der Stadtteil verfügt über 2 gut eingegrünte Spielplätze.

Der nördliche Siedlungsrand wird durch eine Kleingartenanlage begrenzt.

Nördlich des Klinikums liegen Ackerflächen mit Einzelgehöften an der Rostocker Chaussee.



Abbildung 73: Platanenstraße 15-18 (Beispielbild)

Diese haben strukturreiche, naturnahe Gärten.

Östlich des Klinikums befindet ein Fuß- und Radweg, der entlang des Suckower Grabens bis zum Ortsteil Suckow führt. Durch beidseitige Bepflanzung wurde eine lineare Grünstruktur in der Ackerlandschaft gebildet.

3.4.2 Bausubstanz

Durch den hohen Anteil von Plattenbauten hat das relativ große Gebiet nur 194 Gebäude, davon stammen 17,5 % der Gebäude (34) aus der Entstehungszeit der Plattenbausiedlung. 20,3 % der Gebäude wurden in der Zeit zwischen 1990 und 2009 errichtet. Dabei handelt es sich einerseits um den Geschosswohnungsbau am Buchenweg, andererseits um die Einfamilienhausbebauung am Ebereschenweg. Nur 9 Gebäude entstanden nach 2010 (Tabelle 55).

Tabelle 55: Distelberg - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 - 1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	110	41	7	2	0	194
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,53	56,70	21,13	3,61	1,03	0,00	100

Von den 194 Gebäuden sind 175 Wohngebäude und 19 Nichtwohngebäude, Denkmale sind im Stadtteil nicht vorhanden.

3.4.3 Wohnen

Mit einem Angebot an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (1.426 WE) im mittleren und unteren Preisniveau deckt der Wohnstandort Distelberg wichtige Segmente des Wohnungsmarktes Güstrows ab, nur 33 WE befinden sich in Einfamilienhäusern.

Ca. 45 % der WE befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 32 % in Neubauten, dies sind ca. 77 % des Wohnungsbestandes. Im Stadtteil gibt es keine unsanierten WE (Tabelle 56).

Der Wohnungsleerstand ist mit 1,71 % sehr niedrig und liegt damit noch unter der Fluktuationsreserve. Von den 25 leeren WE ist 1 WE der Gebäudekategorie EFH zu zuordnen und 24 in MFH.

Tabelle 56: Distelberg – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Distelberg	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	655	44,89	345	23,65	0	0,00	459	31,46	1.459	100,00
davon Wohnungsleerstand	7	28,00	4	16,00	0	0,00	14	56,00	25	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									1,71	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete, die sich ganz bzw. teilweise in dem vollständig realisierten Bebauungsplan Nr. 22 - Distelberg befinden:

- Plattenbaugebiet Distelberg
- Mehrfamilienhausgebiet Buchenweg
- Einfamilienhausgebiet Ebereschenweg

Wohnbaulandpotenzial war 2021 auf einem Baugrundstück vorhanden, für dieses liegt bereits eine Planung für Geschosswohnungsbau vor.

3.4.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Distelberg hatte insgesamt 2.463 Einwohner, davon 2.428 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 35 Einwohner mit Nebenwohnsitz.

Durch die Änderung der Stadtteilgrenzen zugunsten des Rostocker Viertel bzw. dem OT Suckow gibt es im Stadtteil einem EW-Verlust von 189 Personen absolut bzw. ein Minus von 7,2 %. Ein Vergleich zur Gesamtstadt ist deshalb nicht zielführend. Bereits vor der Gebietsänderung waren schwankende EW-Zahlen für das Gebiet kennzeichnend (Tabelle 57).

Tabelle 57: Distelberg - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Distelberg	2.617	2.613	2.650	2.641	2.659	2.641	2.636	2.632	2.617	2.428	-189	-7,2
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich gegenüber 2012 absolut um 15 Personen reduziert, prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils ist ebenfalls ein leichter Rückgang auf 5,7 % zu verzeichnen, die Anzahl der Kinder zwischen 7 und 15 Jahren hat sich nur leicht reduziert (-2), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich aber um 0,4 % 7,7 % erhöht. Der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren hat sich allerdings deutlich um 34 Personen reduziert, damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 8,6 % gesunken. Auch die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 150 Personen zurückgegangen, prozentual reduzierte sich ihr Anteil innerhalb des Stadtteils 49,5 %. Auch wenn sich die Anzahl der Senioren im Betrachtungszeitraum nur 12 Personen erhöhte, so hat sich der prozentuale Anteil innerhalb des Stadtteils von 23,1 % auf 25,1 % erhöht. Dieser Wert liegt aber noch unter dem Wert der Gesamtstadt (28,0 %).

Im gesamtstädtischen Vergleich lagen die Werte des Stadtteils in drei Altersklassen unter den gesamtstädtischen Werten, lediglich bei den Jugendlichen lagen sie 2,0 % darüber. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter erreichte fast den Wert des städtischen Mittels (Tabelle 58 und Tabelle 59)

Tabelle 58: Distelberg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Distelberg	155	140	192	190	296	262	1.369	1.219	605	617
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 59: Distelberg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Distelberg	5,9	5,7	7,3	7,7	11,3	10,6	52,3	49,5	23,1	25,1
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

Das Durchschnittsalter entspricht mit 46 Jahren fast exakt dem gesamtstädtischen Wert von 47 Jahren. Die Haushaltsgröße liegt mit 1,64 Einwohnern je Wohnung unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

Arbeitslose/Leistungsempfänger/SV-Beschäftigte

Im innerstädtischen Vergleich wird deutlich, dass die Arbeitslosigkeit auf dem Distelberg mit 10,4 % am zweithöchsten im Stadtgebiet war und damit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,8 % lag (Arbeitsagentur 2023). 982 Personen waren sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 165 waren arbeitslos. Von diesen erhielten 138 Personen Leistungen nach SGB II und 27 nach SGB III (Tabelle 19).

3.4.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerhochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Einwohnergewinne deutlich positiver verlaufen sind als prognostiziert (Abbildung 74).

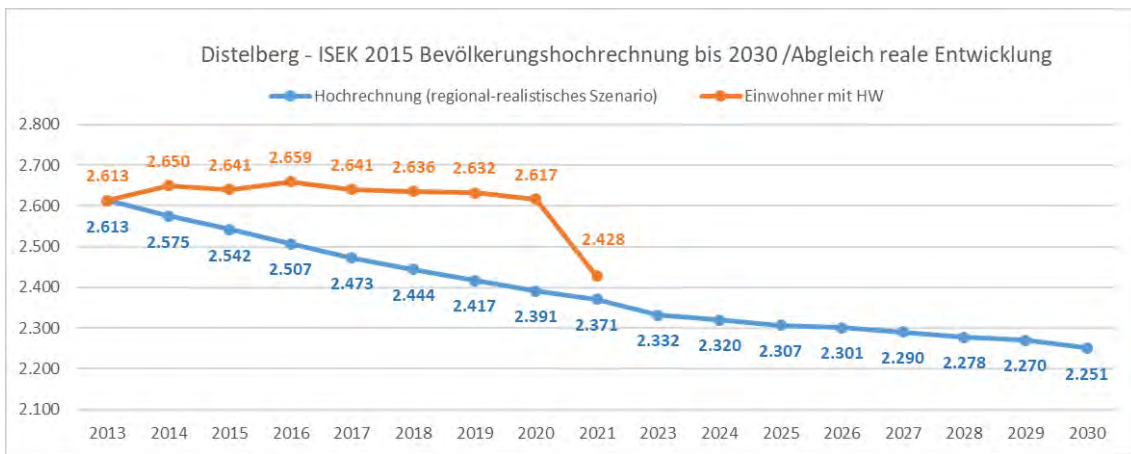


Abbildung 74: Distelberg - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung

3.4.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im nördlichen Bereich des Stadtteils hat sich die KMG Klinikum Güstrow GmbH angesiedelt, mit mehr als 1.000 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber in der Barlachstadt Güstrow. Östlich der Rostocker Chaussee/Bundesstraß 103 befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Distelberg mit großflächige Einzelhandelseinrichtungen, einem Geschäftshaus mit verschiedenen Einzelhandelsunternehmen und gastronomischen Nutzungen sowie Ärzten und weiteren Dienstleistern. Des Weiteren haben ein Autohaus eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant ihren Sitz im Stadtteil.

Darüber hinaus befindet sich im Stadtteil Distelberg das BHKW des KMG-Klinikums Güstrow GmbH (FWL 2,09 MW), die als BImSch-Anlage eingestuft ist.

3.4.7 Einrichtungen

Das KMG Klinikum stellt einen wichtigen Schwerpunkt der medizinischen Versorgung nicht nur für die Versorgung der Stadt, sondern für gesamt Mecklenburg dar. Der Rettungshubschrauber Christoph 34 - LRZ Güstrow ist am Krankenhaus stationiert. Darüber hinaus erfüllt das Krankenhaus auch die wichtige Funktion eines Akademischen Lehrkrankenhauses der Universität Rostock. Entlang der Friedrich-Trendelenburg-Allee sind weitere medizinische Einrichtungen wie z.B. eine Dialysepraxis angesiedelt.

In zentraler Lage im Stadtteil in der Haselstraße hat sowohl das Amt Güstrow Land als auch ein Ärztehaus mit verschiedenen Fachrichtungen und eine Apotheke ihren Sitz.

Das Kooperative Sonderpädagogische Förderzentrum Güstrow eine Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen ist in der Ahornpromenade ansässig. Die Sporthalle und der Sportplatz werden sowohl für Schulsport als auch für Vereinssport genutzt.



Abbildung 75: Kita Klimperkiste (seit 2022 Kita Waldleben)

Das KMG Seniorenheim (auf dem Krankenhausgelände) befindet sich ebenso wie zwei Ambulante Pflegedienste und eine Tagespflegeeinrichtung im Stadtteil.

Soziale Einrichtungen im Stadtteil sind die Kita Waldleben (bis 2022 Klimperkiste), die Kita Medicus (im Krankenhaus) und Tagesmütter/-väter sowie der Leuchtturm, ein Projekt des Mecklenburgischen Gemeinschaftsverband e.V. innerhalb der Evangelischen Landeskirche. Am 18.06.2020 fasste die Stadtvertretung den Beschluss zur Unterstützung des Erweiterungsbaus durch die Einwerbung von Städtebaufördermitteln und kommunale Eigenmittel. Im Juli 2021 wurde der Erweiterungsbau feierlich eingeweiht.

In zentraler Lage Am Eicheneck befindet sich ein Bolzplatz. Im Stadtteil sind keine kulturellen Einrichtungen vorhanden.

3.4.8 Verkehr

Der Stadtteil Distelberg ist über die zum Vorrangstraßennetz gehörende B 103 Rostocker Chaussee erschlossen. Diese wurde in den Jahren 2013-2014 grundhaft ausgebaut. Über die B 103 ist das Krankenhaus angebunden, welches nördlich im Stadtteil liegt und über eine eigene Erschließungsstraße mit der Friedrich-Trendelenburg-Allee verfügt.

Der Sanierungsbedarf im Stadtteil Distelberg besteht für eine Vielzahl der Erschließungsstraßen.

Der Teil mit mehrgeschossiger Bebauung (Plattenbauweise) vom Distelberg ist geeignet für ein Stadtbaugebiet, um Fördermittel gezielt einsetzen zu können.

Die B 103 Rostocker Chaussee ist beidseitig mit Radwegen bis an die Zufahrt zum Krankenhaus und den nördlichen Gewerbestandorten ausgebaut. Stadtauswärts ist die Fortführung des Radweges in Planung, jedoch durch das Straßenbauamt (SBA) noch nicht umgesetzt, um die Umlandgemeinden für den Radverkehr besser anzubinden.

Der Distelberg und das Krankenhaus sind gut durch den Stadtbusverkehr erschlossen. Die vorhandenen Haltestellen bedürfen noch eines barrierefreien Ausbaus.

3.4.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.4.10 SWOT-Analyse

Tabelle 60: Distelberg – SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Wohnstandort mit geringem Leerstand	Neubau Buchenweg 16: Ergänzung des Wohnangebots durch Nachverdichtung
gute Ausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen	fußläufige Nahversorgung gewährleistet
Ahornpromenade: fußläufige Verbindung innerhalb des Stadtteils	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme
große Freiflächen im Blockinnenbereichen	Potenzial zur Gestaltung attraktiver Grünflächen und Freiflächenvernetzung
Soziale Einrichtung: Leuchtturm	Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche des Stadtteils
Soziale Einrichtung: Kita Waldleben	am Standort: Neubau Soziales Zentrum Nordstadt
KMG Klinikum, KMG Pflegeheim, Ärztehaus	gute medizinische Versorgung
KMG Klinikum, KMG Pflegeheim, Ärztehaus	wohnnortnahe Arbeitsplätze
1 Kleingartenanlage	Naherholungsflächen
Bolzplatz	Aufwertung des Standorts

Schwächen	Risiken
Hohe bauliche Dichte, kaum Freiflächen	Entstehung Sozialer Brennpunkte
Standort mit hohem Bürgergeld-/Sozialhilfebezug	Entwicklung eines sozialen Problemgebiets Gefahr der Segregation
Stadtteilzentrum in Randlage an der Bundesstraße ohne Einbindung ins Quartier	Entstehung funktionaler und städtebaulicher Missstände
ungestaltete Stellplatzanlagen	unattraktiver Wohnstandort

Schwächen	Risiken
mangelnde Wohnumfeldgestaltung	
mangelnde Erschließung mancher Teilgebiete	
Kita Waldleben: dringender Sanierungsbedarf	

Handlungsbedarf

- Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Waldleben"
- Soziales Zentrum Distelberg
- Wohnumfeldverbesserung Distelberg

Das **Soziale Zentrum Distelberg** soll analog zur Kita Bärenhaus in der Weststadt oder das AWO Familienzentrum in der Südstadt als Ort der Begegnung für Jung und Alt, für regelmäßige Bürgerforen, Beratungsangebote, als Ort für Vereine sowie für Kursangebote errichtet werden.

Die „**Wohnumfeldverbesserung Distelberg**“ beinhaltet die Aufwertung der Innenhöfe, der Grünflächen sowie die Neuordnung von Stellplatzanlagen.

3.4.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 76 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Distelberg der Tabelle 163 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 76: Distelberg - ISEK 2015/2023

3.5 Stadtteil Glasewitzer Burg



Abbildung 77: Glasewitzer Burg- Luftbild

3.5.1 Stadtbild/Baukultur

Das Stadtbild von Glasewitzer Burg wird wesentlich durch die nach der Wende entstandenen Gewerbebauten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 - Glasewitzer Burg beidseits der Glasewitzer Chaussee geprägt. In das Bebauungsplangebiet wurden bestehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude integriert. Das Gewerbegebiet ist durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und naturnahe Wiesengebiete mit Gewässerketten großzügig eingegrünt, so dass dieses Gewerbegebiet als attraktiver Standort einzustufen ist.

Südlich der Glasewitzer Chaussee sind noch Gebäude einer aufgegebenen Hofstelle vorhanden, die sanierungsbedürftig sind.

Im Westen des Gewerbegebietes schließt sich eine Splittersiedlungsfläche mit Einfamilienhäusern an. Weitere kleinere Splittersiedlungen liegen an der Glasewitzer Chaussee. Die bebaute Fläche macht 26,6 % der gesamten Fläche aus.

Auf den ehemaligen Absetzbecken der Zuckerfabrik wurden Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet. Am Aufraben wurde ein Teil der Absetzteiche als Rast- und Brutvogelhabitat als artenschutzfachliche Ersatzmaßnahme ausgebaut.

Nördlich der Glasewitzer Chaussee wird das Stadt- und Landschaftsbild durch Splittersiedlungen, Waldbereiche und eine großflächige Offenlandschaft geprägt. Letztere entwickelte sich auf kontaminierten Flächen des ehemaligen Heereszeugamtes Bockhorst. Nordöstlich des Sonderflugplatzes liegt das Naturschutzgebiet Bockhorst mit kleinteiligen, verschiedenartigen, geschützten Biotopen. Die Trockenstandorte als auch Feuchtgebiete weisen eine hohe Artenvielfalt auf.

Der nordöstliche Bereich des Stadtteils wird durch Acker- und Grünlandflächen der Aufrabenniederung geprägt. Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.5.2 Bausubstanz

Im Zeitraum von 1900 bis 1989 sind im Stadtteil lediglich 20 Gebäude entstanden. Bei weiteren 7 vom Baualter bislang nicht erfassten Gebäuden handelt es sich vornehmlich um die Splittersiedlungsflächen an der Glasewitzer Chaussee. Diese 27 Gebäude machen einen Anteil von 43,5 % am Gesamtgebäudebestand aus. Der Stadtteil wird wesentlich geprägt durch die zwischen 1991 und 2009 entstandenen Gewerbebauten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 - Glasewitzer Burg.

Nach 2010 sind lediglich 2 Gebäude entstanden (Tabelle 61).

Tabelle 61: Glasewitzer Burg - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946-1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	0	1	6	5	0	5	3	30	3	2	0	7	62
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,61	9,68	8,06	0,00	8,06	4,84	48,39	4,84	3,23	0,00	11,29	100

Von den 62 Gebäuden sind 23 Wohn- bzw. gemischt genutzte Gebäude und 39 Nichtwohngebäude, Denkmale sind im Stadtteil nicht vorhanden.

3.5.3 Wohnen

Mit nur 24 WE hat der Stadtteil für das Wohnen keine Bedeutung. Die WE befinden sich im Einfamilienhausgebiet Glasewitzer Chaussee bzw. als Betriebsleiterwohnungen/Gebäude auf den gewerblichen Grundstücken. Ca. 42 % der Wohnungen befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 16,7 % in Neubauten, dies sind ca. 59 % des Wohnungsbestandes. Im Stadtteil gibt es eine unsanierten WE (Tabelle 62).

Der Wohnungsleerstand ist mit 8,33 % bzw. 2 WE relativ niedrig. Von den 2 leeren WE ist 1 WE der Gebäudekategorie EFH zu zuordnen und 1 in MFH.

Tabelle 62: Glasewitzer Burg – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Glasewitzer Burg	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	10	41,67	9	37,50	1	4,17	4	16,67	24	100,00
davon Wohnungsleerstand	0	0,00	1	50,00	1	50,00	0	0,00	2	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									8,33	

Die Wohnbebauung beschränkt sich auf die Einfamilienhausbebauung in der Glasewitzer Chaussee Nr. 3 bis 5 sowie 7a bis 13a (Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 4 – Glasewitzer Burg).

Wohnbaulandpotenziale sind nicht vorhanden.

3.5.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Glasewitzer Burg ist gewerblich geprägt und hatte insgesamt nur 51 Einwohner, davon 51 Einwohner mit Hauptwohnsitz und keinen Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 schwankte um die 50 EW, so dass im Betrachtungszeitraum absolut ein Einwohnerverlust von 1 Person zu verzeichnen war (-2,0 %), prozentual gesehen war dieser höher als der gesamtstädtische Bevölkerungsverlust der bei -1,4 % lag (Tabelle 63).

Tabelle 63: Glasewitzer Burg - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Glasewitzer Burg	50	51	50	49	54	52	51	48	52	51	1	2,0
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Im gesamtstädtischen Vergleich ist der Stadtteil geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen im Haupterwerbsalter (68,6 %), der deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 49,3 % liegt. In den drei Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen sind zusammen absolut 10 Personen zu verzeichnen, deren Anteil im Stadtteil macht insgesamt 19,6 % aus. Dieser Wert liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert für diese drei Altersgruppen von 22,7 %. Der Anteil der Senioren ist mit 13,7 % gegenüber dem gesamtstädtischen Mittel von 28,0 % sehr gering (Tabelle 64 und Tabelle 65).

Das Durchschnittsalter erreicht mit 46 Jahren fast bei den gesamtstädtischen Wert von 47 Jahren.

Die Haushaltsgröße liegt mit 2,32 Einwohnern je Wohnung über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

Tabelle 64: Glasewitzer Burg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Glasewitzer Burg	1	3	2	4	1	3	38	35	8	7
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 65: Glasewitzer Burg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Glasewitzer Burg	2,0	5,9	4,0	7,8	2,0	5,9	76,0	68,6	16,0	13,7
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.5.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerhochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die getroffenen Annahmen bislang richtig waren, da die EW-Zahl um 50 Personen schwankt (Abbildung 78).

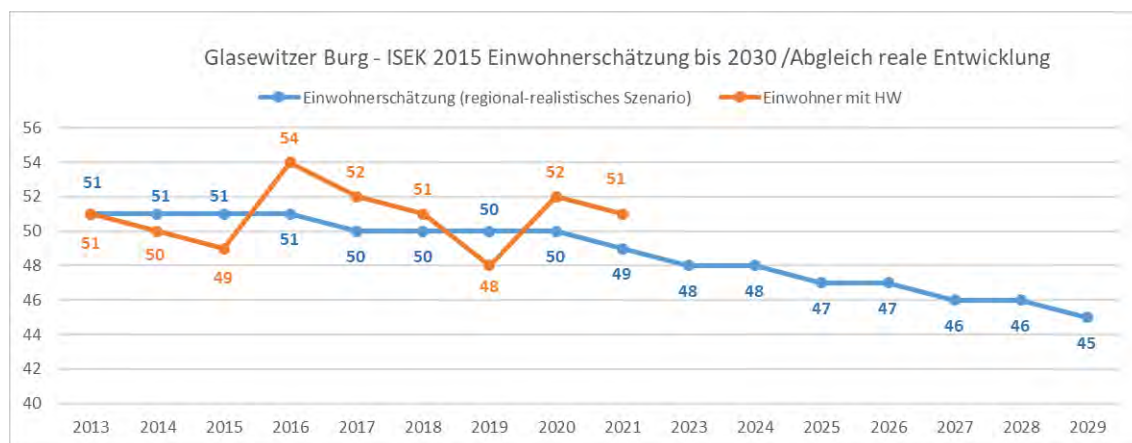


Abbildung 78: Glasewitzer Burg - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung

3.5.6 Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Glasewitzer Burg ist geprägt von Gewerbeansiedlungen aus verschiedenen Branchen, wie Dienstleistungen, Lebensmittelindustrie, Großhandel, Logistik, Baugewerbe, Soziale Werkstätten.

Im Stadtteil Glasewitzer Burg befinden sich zwei BImSch-Anlagen. Eine Anlage zur Behandlung von Elektro-/Elektronikschrott (Durchsatzleistung 500 t/a) der Güstrower Werkstätten GmbH, Werkstatt Glasewitzer Burg sowie die Anlage des Schießplatzes der Privilegierten Schützengesellschaft Güstrow e.V..

3.5.7 Einrichtungen

Im Stadtteil befinden sich der Flugplatz, der durch den Aero-Club Güstrow genutzt wird sowie ein Schießplatz und ein Hundesportplatz.

Darüber hinaus sind im Stadtteil keine Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kulturelle Einrichtungen, Medizinische Einrichtungen oder Sozialen Einrichtungen vorhanden.

3.5.8 Verkehr

Die Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets Glasewitzer Burg verfügen über einen Anschluss an die L 14 Glasewitzer Chaussee. In den neu erschlossenen gewerblichen Teilen sind die Straßen neu errichtet worden. Bedarf einer Neuordnung in der Erschließung besteht nach wie vor noch innerhalb der alten Gewerbeflächen mit der ehemaligen Kartoffelhalle und den daran angrenzenden Flächen.

Ein straßenbegleitender Radweg entlang der L 14 Glasewitzer Chaussee erschließt das Gewerbe für den Radverkehr in guter Qualität.

Durch den ÖPNV ist Gewerbegebiet zu den Zeiten des Berufsverkehrs durch den Stadtbusverkehr in guter Qualität erschlossen. Die Haltestellen sind aktuell nicht alle barrierefrei.

3.5.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.5.10 SWOT-Analyse

Tabelle 66: Glasewitzer Burg – SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Konsolidierter Gewerbestandort	Nutzung der ehemaligen Absetzbecken der Zuckerfabrik zur Energieversorgung Potenzialflächen für die Entwicklung des Standorts
Fflugplatz, Schießplatz, Hundeplatz	
Franzosenfriedhof	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme

Schwächen	Risiken
mangelnde Erschließung von Teilen des Gewerbestandorte	Abwanderung von Betrieben

Handlungsbedarf

- Neubau der technischen und verkehrlichen Erschließung des Bereichs der ehemaligen Kartoffelhallen im Gewerbegebiet Glasewitzer Burg

3.5.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 79 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Glasewitzer Burg der Tabelle 164 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 79: Stadtteil Glasewitzer Burg - ISEK 2015/2013

3.6 Stadtteil Goldberger Viertel



Abbildung 80: Goldberger Viertel - Luftbild

3.6.1 Stadtbild/Baukultur

Im Goldberger Viertel dominiert die zwischen 1920-1945 entstandene Wohnbebauung mit Stadtvillen in Klinkerbauweise auf großzügigen Grundstücken. Diese Gebäude mit 2-3 WE entstanden vornehmlich an der Weinbergstraße und Goldberger Straße.

Die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege mit ihren Lehrgebäuden, Wohnheimen und Sportanlagen ist für das Stadtbild von besonderer Bedeutung. Dies nicht nur aufgrund der Größe der Anlage von ca. 12 ha, sondern auch durch die großteiligen Baustrukturen, die sich über 1 km entlang der Westseite der Goldberger Straße hinziehen. Die Gebäude stehen zum Teil unter Denkmalschutz.



Abbildung 81: Weinbergstraße, Beispielgebäude



Abbildung 82: Fachhochschule Haupteingang
Quelle: ©RianMa

Das Wasserwerk Goldberger Straße und mehrere Kleingartenanlagen bilden im Südwesten einen durchgrünten Stadtteilabschluss

3.6.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Goldberger Viertel 245 Gebäude, davon ist eins der Baualtersklasse 1851-1899 zuzuordnen. 18 Gebäude wurden von 1920-1932 gebaut, der Großteil der Bebauung (121 Gebäude/49,39 %) erfolgte im Zeitraum von 1933 bis 1945. Zu DDR-Zeiten sind lediglich 48 Gebäude entstanden, nach der Wende bis 2021 sind es 57. Dabei handelt es sich

überwiegend um die Neuerschließung des Wohngebiets Wallensteinstraße mit Stadtvillen und Einfamilienhäusern. (Tabelle 67).

Von den 245 Gebäuden sind 234 Wohngebäude und 11 Nichtwohngebäude.

Im Stadtteil befinden sich sieben denkmalgeschützte Gebäude, davon sind zwei un- bzw. teilsaniert und stehen komplett leer. Es handelt sich dabei um die landeseigenen Gebäude sowie die dazugehörigen Flächen an der Goldberger Straße 8 und 9. Sie sind Teil der Gesamtanlage von besonderer städtebaulicher Bedeutung und zählen zu den Kulturgütern, bei denen erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht, für die Defizite bei der dauerhaften Nutzung feststellbar sind und die in ihrem Bestand gefährdet sind.

Tabelle 67: Goldberger Viertel - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 - 1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	1	0	18	121	1	42	5	20	10	25	2	0	245
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,41	0,00	7,35	49,39	0,41	17,14	2,04	8,16	4,08	10,20	0,82	0	100

3.6.3 Wohnen

Mit 571 WE, vornehmlich in Gebäuden mit 2-3 WE, ist der Stadtteil ein traditioneller hochwertiger Wohnstandort. Ca. 67 % der Wohnungen befindet sich in voll sanierten Gebäuden, weitere ca. 30 % in Neubauten. In der Summe befinden sich somit 97 % der Wohnungen in voll sanierten oder neu gebauten Gebäuden. Nur 2 WE sind noch in unsanierten Gebäuden vorhanden.

Von den 571 WE sind 177 WE der Gebäudekategorie EFH zuzuordnen, 394 WE der Kategorie MFH.

Der Wohnungsleerstand ist mit 3,68 % relativ niedrig und liegt am unteren Ende der Fluktuationsreserve (Tabelle 68). Von den 2 leeren WE ist 1 WE der Gebäudekategorie EFH zu zuordnen und 1 in MFH.

Tabelle 68: Goldberger Viertel – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Goldberger Viertel	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	384	67,25	12	2,10	2	0,35	173	30,30	571	100,00
davon Wohnungsleerstand	17	80,95	1	4,76	0	0,00	3	14,29	21	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									3,68	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Wohngebiet Goldberger Viertel bestehend aus dem Quartier mit stadtvillenartiger Bebauung zwischen der Goldberger Straße und der Weinbergstraße, dem Geschosswohnungsbau (ehemalige Volkswohnungen) an der Voßstraße und der Bürgermeister-Dahse-Straße sowie die Einfamilienhausbebauung (ehemaligen Kleinsiedlungshäuser) an der Straße An der Fähre, der Bölkower Straße, der Gutower Straße und der Rosiner Straße und
- Wohngebiet Wallensteinstraße/Zu den Domwiesen im vollständig realisierten Bebauungsplangebiet Nr. 19 - Wallensteinstraße/Schwarzer Weg.

Wohnbaulandpotenzial ist in 2 Baulücken, die sofort verfügbar sind, vorhanden.

3.6.4 Demografische Entwicklung

Das Goldberger Viertel hatte 2021 insgesamt 1.030 Einwohner, davon 1.003 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 27 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Von 2012 bis 2015 war eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, ab 2016 ist die Einwohnerzahl rückläufig. Hinzu kam, dass durch die Verschiebung der Stadtteilgrenzen ein zusätzlicher EW-Verlust eingetreten ist. Insgesamt ist somit im Betrachtungszeitraum ein EW-Verlust von 8 Personen bzw. -0,8 % zu verzeichnen (Tabelle 69).

Tabelle 69: Goldberger Viertel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Goldberger Viertel	1.011	1.080	1.113	1.127	1.125	1.108	1.085	1.089	1.054	1.003	-8	-0,8
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2012 um 15 gestiegen, prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils hat sich ihr Anteil um 1,4 % auf 5,0 % erhöht. Auch die Anzahl der Kinder zwischen 7 und 15 Jahren stieg an (+18), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich um 1,6 Prozentpunkte auf 5,5 % erhöht. Der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren hat sich fast gar nicht verändert (+1) der Anteil innerhalb des Stadtteils ist mit 5,4 % gleichgeblieben. Die Einwohner im Haupterwerbsalter haben sich deutlich (-55) auf 459 Personen reduziert, entsprechend verringerte sich der prozentuale Anteil innerhalb des Stadtviertels auf 44,6 %. Die Anzahl der Senioren hat sich im Betrachtungszeitraum leicht um 10 Personen erhöht, so dass auch der prozentuale Anteil von 36,3 auf 36,6 % gestiegen ist (Tabelle 70 und Tabelle 71).

Im gesamtstädtischen Vergleich ist festzustellen, dass in allen Altersgruppen bis auf die Senioren die prozentualen Anteile niedriger liegen als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Anteil der Senioren liegt mit 36,6 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt der bei 28,0 % liegt.

Dies spiegelt sich auch im Altersdurchschnitt von 53 Jahren wider, der deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 47 Jahren liegt. Die Haushaltsgröße mit 1,78 Personen je Wohnung liegt nur leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

Tabelle 70: Goldberger Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Goldberger Viertel	36	51	39	57	55	56	514	459	367	377
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 71: Goldberger Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Goldberger Viertel	3,6	5,0	3,9	5,5	5,4	5,4	50,8	44,6	36,3	36,6
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.6.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Bevölkerungshochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Einwohnergewinne deutlich negativer verlaufen sind als prognostiziert (Abbildung 83). Durch die veränderte Gebietsabgrenzung der Stadtteile von 2020 zu 2021 sind zusätzliche Verluste zu verzeichnen.

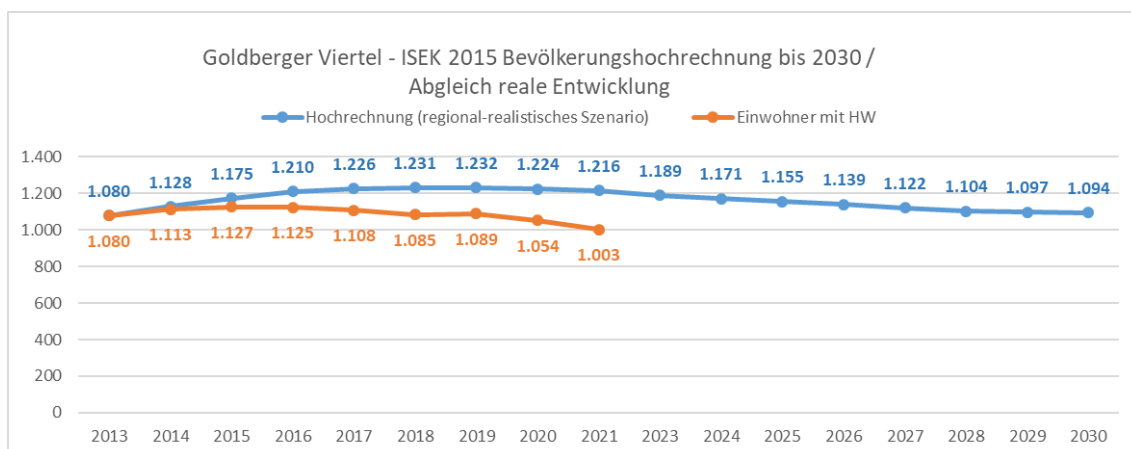


Abbildung 83: Goldberger Viertel- ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung

3.6.6 Wirtschaft/Gewerbe

Klassische gewerbliche Einrichtungen und BlmSch-Anlagen gibt es im Stadtteil nicht.

3.6.7 Einrichtungen

In der Goldberger Straße befindet sich die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege. Auf dem Gelände befinden sich neben den Aus- und Fortbildungsgebäuden ein Sportplatz, eine Sporthalle, eine Raumschießanlage sowie Internatsgebäude. Nordöstlich an das Gelände der Fachhochschule grenzen zwei weitere Landesliegenschaften an, das ehemalige Kinderheim und das ehemalige Säuglingsheim. Perspektivisch sollen diese Liegenschaften auch von der Fachhochschule genutzt werden, dazu ist jedoch zwingend eine Sanierung der derzeit leerstehenden Gebäude notwendig. Des Weiteren soll auf dem Gelände der Fachhochschule am Schwarzen Weg ein Mensaneubau entstehen.

Auf dem Gelände der Fachhochschule (FH) befinden sich das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) sowie das Grundbuchamt.

Südlich an das Gebiet der FH angrenzend befindet sich in der Goldberger Straße das Wasserwerk der Stadtwerke Güstrow GmbH. In der Straße An der Schanze hat der Eigenbetrieb der Abfallentsorgung des Landkreises Rostock seinen Sitz.

Im Stadtteil befinden sich außerdem der Sportplatz des John-Brinckman-Gymnasiums sowie die Sportanlagen der Fachhochschule. Des Weiteren sind der Studentenclub Güstrow „Stuk“, das Fantasy, das Haus der Generationen der Volkssolidarität, das Seniorenpflegeheim des ASB sowie die Kita Sonnenblume und die Kita Weinbergschnecken in diesem Stadtteil zu finden.

Für die medizinische Versorgung haben verschiedene Ärzte ihren Sitz im Stadtteil.

Im Stadtteil sind keine kulturellen Einrichtungen vorhanden.

3.6.8 Verkehr

Der Stadtteil Goldberger Viertel ist verkehrlich durch die hoch belastete Goldberger Straße (Landesstraße L 17) geprägt, welche mittig durch den Stadtteil verläuft. Westlich der Goldberger Straße befindet sich die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Bereich östlich der Goldberger Straße ist durch Wohnbebauung geprägt. In den Erschließungsstraßen des Wohngebietes ist eine Tempo-30-Zone angeordnet. Der Sanierungsbedarf von Erschließungsstraßen ist hoch. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Verkehrsräume ist es zum Teil schwierig, alle Nutzungsansprüche zu berücksichtigen. Im Maßnahmeplan 2024-2028 sind 5 Straßen innerhalb des Stadtteils für einen grundhaften Ausbau berücksichtigt. Die Herausforderung unterhalb der Nutzungsansprüche der verschiedenen Verkehrsarten ist der Linienverkehr durch die Stadtbuslinie. Die Haltestellen sind bei den eingeschränkt zur Verfügung stehenden Platzverhältnissen barrierefrei auszubauen. Bei gegenläufigem Linienverkehr sind trotzdem Gehwegbreiten zu berücksichtigen, die der Nutzung gerecht werden. Verkehrsberuhigung, straßenbegleitendes Grün, attraktive Fahrbahnbeläge für Radfahrer sind in Einklang zu bringen.

Für den ruhenden Verkehr bedarf es Lösungen, die Nachfrage durch die Fachhochschule und das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) aus dem Wohngebiet auf den Flächen der Fachhochschule unterzubringen. Die bisher vorgehaltenen Stellplatzangebote auf dem Gelände decken nicht die Nachfrage.

Entlang der L 17 Goldberger Straße gibt es straßenbegleitende Radverkehrsanlagen, welchen den aktuellen Anforderungen der Richtlinien nicht mehr gerecht werden. Hier bedarf es für benutzungspflichtige Radwege durch den Baulastträger eines grundhaften Ausbaus. Innerhalb der Tempo-30-Zone östlich der Goldberger Straße werden mit den geplanten Ausbaumaßnahmen Voraussetzungen für die Verbesserung der Angebote für die Nutzung der Fahrbahn durch Radfahrer berücksichtigt. Ein Großteil der unsanierten Fahrbahnen besitzt Oberflächen, die für eine Nutzung durch Radfahrer aktuell nicht attraktiv sind. Westlich der Goldberger Straße gelegen, ist in 2023 der Schwarze Weg als Verbindung zwischen der Südstadt mit der Alt- und Weststadt als Fahrradstraße ausgebaut worden. Zur Ertüchtigung dieser Alltagsroute befinden sich die Anschlussbereiche in der Planung.

Der Stadtbusverkehr erschließt den Stadtteil in guter Qualität über eine Vielzahl an Haltestellen, welche noch eines behindertengerechten Ausbaus bedürfen.

3.6.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt in großen Teilen weiterhin. Folgendes hat sich geändert:

Seit der Umstrukturierung und neuen Festlegung der Stadtteilgrenzen liegt der östliche Bereich der Sumpfwiesen nicht mehr im Stadtteil Goldberger Viertel, sondern im Schweriner Viertel. Gleiches gilt für die an den Pfaffenbruch angrenzende Kleingartenanlage.

3.6.10 SWOT-Analyse

Tabella 72: Goldberger Viertel – SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Bevorzugter Wohnstandort mit hoher Wohnqualität in unterschiedlichen Wohnformen mit geringem Leerstand	
Gute Erschließung	
gute Rad- und Fußwegeverbindungen, Fahrradstraße	
Fachhochschule	weitere Konsolidierung des Standorts FH durch Neubau Mensa und Aktivierung weiterer Parkplatzflächen und Reaktivierung der historischen Bausubstanz
Jugendklub Stuk, Fantasy	
fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete Sumpfwiese und Inselsee	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme
6 Kleingartenanlagen	Naherholungsflächen

Schwächen	Risiken
Verfall historischer Bausubstanz ehem. Kinderheim ehem. Säuglingsheim	weitere Verwahrlosung des Standorts in zentraler Lage
kein Kinderspielplatz	Abwanderung von Familien mit Kindern
starke Trennung des Wohngebietes durch Goldberger Straße	
viele Park-Suchverkehre durch Studierende der FH	
keine Baulandpotenziale	für weitere bauliche Entwicklung des Stadtteiles Inanspruchnahme von Kleingartenflächen oder Außenbereichsflächen notwendig

Handlungsbedarf

- Ausbau von Parkmöglichkeiten für Studierende
- Erhaltung historischer Bausubstanz auf dem FH-Gelände

3.6.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 84 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete vom Goldberger Viertel der Tabelle 165 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 84: Goldberger Viertel - ISEK 2015/2023

3.7 Stadtteil Heidberg



Abbildung 85: Heidberg - Luftbild

3.7.1 Stadtbild/Baukultur

Der Stadtteil wird durch das Landschaftsschutzgebiet Insee und Heidberge geprägt. So bestimmen Verlandungsbereiche des Insees mit Erlenbruch sowie das Waldgebiet der Heidberge mit Nadelholzbeständen, teilweise mit Laubhölzern im Unterbau und die Nebelniederung mit Bruchwäldern das Bild.

Ein weiterer zusammenhängender Landschaftsraum ist der Wildpark mit Waldflächen, Seen, Zwischenmoorbereichen und Feuchtwiesen nördlich der B 104.

Aufgrund der reizvollen Landschaft entwickelte sich der Stadtteil Anfang des 20. Jh. zu einem bevorzugten Naherholungsgebiet. Die zu dieser Zeit entstandenen Gaststätten und die Badeanstalt prägen noch heute das Gebiet. Die Siedlungsflächen mit Einfamilienhäusern und überwiegend großen, strukturreichen Gärten spielen in diesem Stadtteil eine untergeordnete Rolle. Sie entstanden vornehmlich in den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts in Form von großzügigen, in den Wald eingebetteten Einfamilienhäusern beidseits der Straße Heidberg.

Auch das Wohnhaus Ernst-Barlachs liegt in diesem Areal. In den Jahren zwischen 1960 und 1979 entstanden Holzhäuser an der Bölkower Chaussee, insbesondere für Forstangestellte, denn das Forstamt befindet sich in der Gleviner Burg 1.

Durch den Um- und Ausbau des Barlach Atelierhauses 1998 zum Barlach Museum wurden weitere gestalterische Akzente gesetzt. Ebenso sind gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsorte, wie das Kurhaus, das 2014 entstandene Strandhotel und die Grenzborg prägend. Die kulturellen und touristischen Einrichtungen wurden in den Landschaftsraum eingebettet, ebenso die neu gestaltete Badestelle.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.7.2 Bausubstanz

In dem Stadtteil Heidberg gibt es insgesamt nur 63 Gebäude, von 15 ist die Entstehungszeit unbekannt, sie lag aber vor 1989. Ein Teil der Bebauung entstand zwischen 1900 und 1932 (15 Gebäude), 1933 bis 1945 entstanden nur 2 Gebäude. Zu DDR-Zeiten waren es dann 32 Gebäude, nach 1989 nur noch 10 Gebäude (Tabelle 73).

Von den 63 Gebäuden sind 46 Wohngebäude und 17 Nichtwohngebäude. Bei den 19 Nichtwohngebäuden handelt es sich vornehmlich um Gastronomische Einrichtungen und Einrichtungen des Beherbergungswesens.

Im Stadtteil befinden sich sechs Denkmale, davon sind fünf vollsaniert und eins teilsaniert. Von besonderer kulturhistorischer Bedeutung ist das Barlachatelierhaus.

Tabelle 73: Heidberg - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 -1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	0	3	12	2	1	18	2	3	2	2	3	15	63
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,76	19,05	3,17	1,59	28,57	3,17	4,76	3,17	3,17	4,76	23,81	100

3.7.3 Wohnen

Im Stadtteil Heidberg hat sich ein Wohnstandort für gehobenes Wohnen im Waldgebiet der Heidberge entwickelt. Mit nur 53 WE auf 43 Grundstücken, die teilweise direktem Zugang zum Insee haben, gehören sie noch heute zu den privilegierten Wohnformen in Güstrow. Ca. 64 % der Wohnungen befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 8 % in Neubauten. In der Summe befinden sich somit 72 % der Wohnungen in voll sanierten oder neu gebauten Gebäuden. Nur 2 WE sind in unsanierten Gebäuden vorhanden (Tabelle 74).

Von den 53 WE sind 45 WE der Gebäudekategorie EFH zuzuordnen, 8 WE der Kategorie MFH.

Der Wohnungsleerstand ist mit 9,43 % relativ hoch entspricht absolut aber nur 5 leeren WE. Von den leeren WE sind 4 WE der Gebäudekategorie EFH zu zuordnen und 1 in MFH.

Tabelle 74: Heidberg - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Heidberg	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	34	64,15	13	24,53	2	3,77	4	7,55	53	100,00
davon Wohnungsleerstand	1	20,00	1	20,00	2	40,00	1	20,00	5	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									9,43	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Einfamilienhausgebiet Schabernack,

- Einfamilienhausgebiet Heidberg in mehreren Teilbereichen (vollständig realisierter Bebauungsplan Nr. 41 – Heidberg Teil A - Altbebauung,
- Einfamilienhausgebiet Gleviner Burg.

Wohnbaulandpotenziale sind nicht vorhanden.

3.7.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Heidberg hatte 2021 insgesamt 113 Einwohner, davon 109 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 4 Einwohner mit Nebenwohnsitz, im Basisjahr waren es noch 133 EW. Bis 2017 blieb die EW-Zahl konstant bei 125 EW, danach sank diese kontinuierlich auf 109 EW. Insgesamt ist ein EW-Verlust von 24 Personen bzw. 18 % im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen. Dies steht im Gegensatz zur gesamtstädtischen Entwicklung, die einen EW-Zuwachs hatte (Tabelle 75).

Tabelle 75: Heidberg - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Heidberg	133	124	125	125	125	125	121	117	109	109	-24	-18,0
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Vergleicht man die Altersgruppen 2012/2021, so ist ein Rückgang der EW in (fast) allen Altersklassen erfolgt. Im gesamtstädtischen Vergleich liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen und der Altersgruppe Haupteinwerbalters jeweils deutlich unter dem gesamtstädtischen Mittelwert. Nur der Anteil der Senioren liegt über dem Durchschnittswert der Gesamtstadt (Tabelle 76 und Tabelle 77). Dies spiegelt sich auch im Altersdurchschnitt des Stadtteils wider, dieser liegt mit 52 Jahren über dem der Gesamtstadt mit 47 Jahren. Dagegen liegt die Haushaltsgröße mit 2,35 Personen je Wohnung deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

Tabelle 76: Heidberg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupteinwerbalters 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Heidberg	4	4	12	7	9	4	78	52	30	42
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 77: Heidberg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupteinwerbalters		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Heidberg	3,0	3,5	9,0	6,2	6,8	3,5	58,6	46,0	22,6	37,2
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.7.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerschätzung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Schätzung mit der realen Entwicklung zeigt einen uneinheitlichen Verlauf. Zunächst liegen die EW-Zahlen über den prognostizierten Werten (bis 2018), danach liegen die EW-Zahlen deutlich unter der Schätzung. (Abbildung 86).

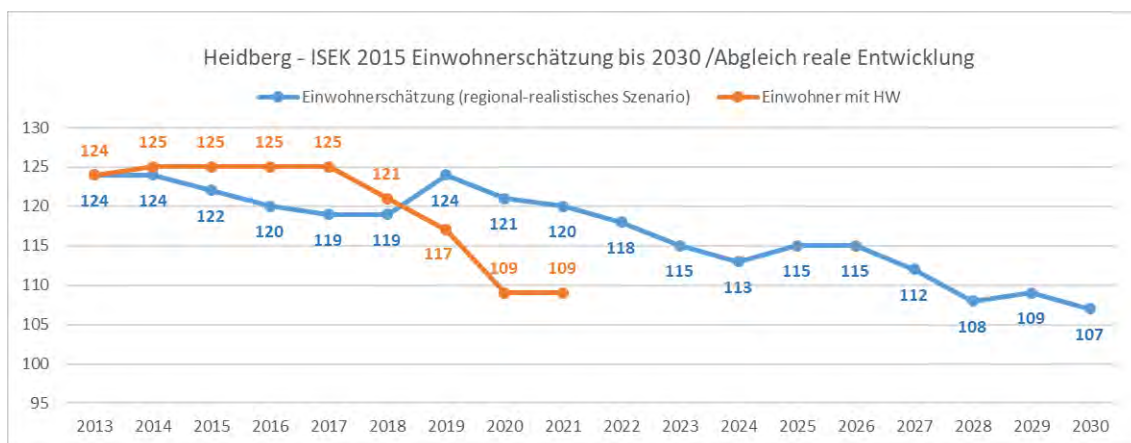


Abbildung 86: Heidberg - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.7.6 Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Heidberg wird durch gastronomische Einrichtungen mit etablierten Hotels bestimmt. Es sind keine klassischen Gewerbebetriebe und BImSch-Anlagen vorhanden.

3.7.7 Einrichtungen

Als Verwaltungseinrichtung ist in der Straße Gleviner Burg das Forstamt Güstrow ansässig.

Der überregional bedeutende Wildpark MV befindet sich in diesem Stadtteil und bietet in seinen Räumlichkeiten Veranstaltungen und Seminare für die Umweltbildung und Umwelterziehung an. Darüber hinaus gibt es thematische Lehrpfade durch den Park.



Eine kulturelle Einrichtung mit ebenfalls überregionaler Bedeutung ist das Barlachatelierhaus mit Ausstellungsforum.

Darüber hinaus kennzeichnen Bootshäuser auf der östlichen Seite des Inselsees sowie die Badestelle am Insensee die Sport- und Freizeitgestaltung im Stadtteil Heidberg.

Abbildung 87: Badestelle am Insensee

Die Jugendherberge im Bereich Schabernack wurde geschlossen und steht zurzeit leer.

Medizinische und soziale Einrichtungen sind im Stadtteil nicht vorhanden.

3.7.8 Verkehr

In dem Stadtteil befinden sich die überregionalen Ziele Wildpark, Badestelle Insensee mit Hotelanlagen, Barlach-Atelierhaus und der Heidberg mit seinem Waldgebiet mit Utkik. Die Erschließung erfolgt unmittelbar über das Vorrangstraßennetz, in diesem Fall die B 103/B 104 Verbindungsschusssee, die K 11 Bölkower Chaussee und die Gemeindestraßen Plauer Chaussee sowie die Straße Primerburg. Dringenden Handlungsbedarf gibt es bei der K 11 Bölkower Chaussee und der Straße Primerburg. Beide befinden sich in einem mangelhaften Zustand und berücksichtigen gegenwärtig keine Verkehrsanlagen für Rad- und Fußgänger.

Entlang der B 103/ B 104 befindet sich ein straßenbegleitender Radweg, welcher den Ortsteil Klueß mit der Barlachstadt verbindet. Die Plauer Chaussee verfügt ebenfalls über einen einseitigen straßenbegleitenden Radweg. Über diesen verläuft der Radfernweg Berlin-Kopenhagen. Parallel zur Bölkower Chaussee verläuft der Radweg im angrenzenden Waldstück und fortführend entlang des Inselsees Richtung der Gemeinde Mühl Rosin.

3.7.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.7.10 SWOT-Analyse

Tabelle 78: Heidberg –SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
gehobener Wohnstandort mit hoher Wohnqualität und geringem Leerstand	
Naturräumliche Einbindung in den Heidbergen mit Utkiek	
fußläufige Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets Insensee	
kultureller Standort mit Barlachatelierhaus und Ausstellungsforum	
Hauptstandort der Erlebnisvielfalt Insensee	touristische Nutzung der ehemaligen Jugendherberge in

Stärken	Chancen
	Schabernack sowie der leerstehenden Grenzburg und Einbindung in die Erlebnisvielfalt Inselfsee
Badestelle mit Kinderspielplatz Volleyballfeld	
Hotelstandorte in Inselfseennähe	Tourismus
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch private Gärten	Beibehaltung der landschaftlichen Einbindung des Stadtteils

Schwächen	Risiken
keine Einzelhandel/Nahversorgung	Abwanderung von nicht motorisierten Einwohnergruppen
mangelnde Anbindung über die Bölkower Chaussee	Schädigung des Tourismusstandorts
Leerstand der Gebäude der ehemaligen Jugendherberge	Vandalismus aufgrund mangelnder sozialer Kontrolle

Handlungsbedarf

- Entwicklung des Standorts Schabernack

3.7.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 88 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Heidberg der Tabelle 166 im Anhang zu entnehmen.

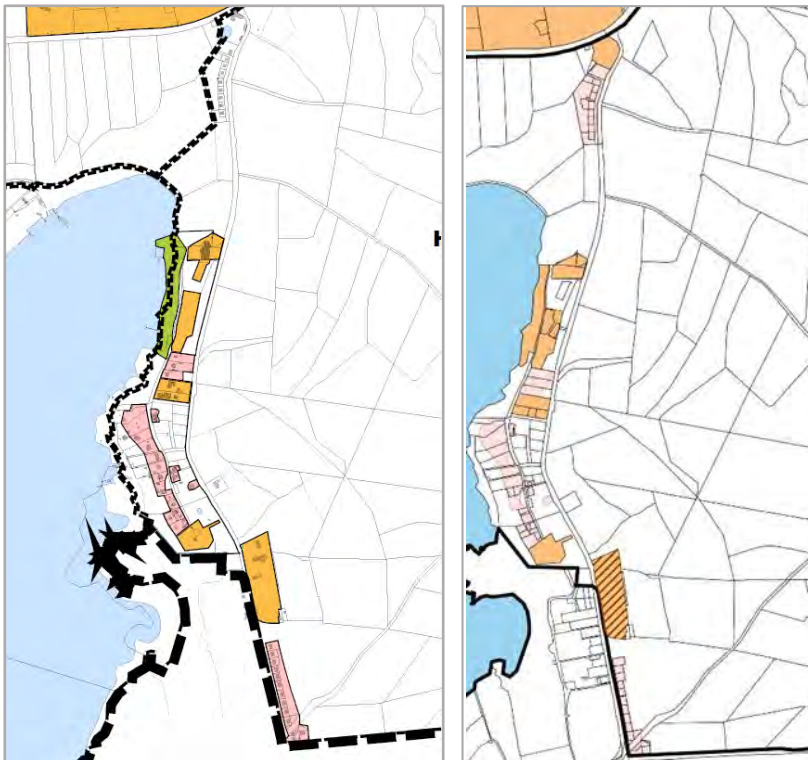


Abbildung 88: Heidberg - ISEK 2015/2023

3.8 Stadtteil Magdalenenlust



Abbildung 89: Magdalenenlust - Luftbild

3.8.1 Stadtbild/Baukultur

Der Stadtteil Magdalenenlust ist im Wesentlichen landschaftlich geprägt. Die Bebauung ist flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung.

Stadtbildprägend sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser entlang des Magdalenenluster Weges sowie die nach der Wende errichteten Reihenhäuser entlang des Fischerwegs bzw. im Bebauungsplangebiet Nr. 10 - Magdalenenluster Weg. Das Bebauungsplangebiet ist mit einem internen Grünzug an die Südstadt angebunden.

Im Fischerweg befindet sich eine aufgegebene Rasensportanlage. Als Nachnutzung wird an dieser Stelle ein Einfamilienhausgebiet entstehen (Bebauungsplan Nr. 91 - Fischerweg).

Im südlichen Pfahlweg liegt eine Splittersiedlung, die über große, naturnahe Gartenbereiche und umfangreiche Gehölzbestände verfügt.

Entlang des Westufers des Insensees prägen Boots- und bauliche Anlagen von Wassersportvereinen das Landschaftsbild.

Im Norden des Stadtteils, entlang des Mühlbaches, liegen Dauerkleingärten und Wochenendhausgebiete. Zwischen den Siedlungsflächen am Fischerweg und dem Insensee befinden sich intensiv und extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen mit eingestreuten Kleingewässern mit Röhrichten, Staudenfluren und Gehölzsaum.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.8.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 276 Gebäude, von denen für 5 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Ein Gebäude entstand im Zeitraum von 1851-1899 (Villa Magdalenenlust), weitere 4 (ehem. Wasserkwerksgelände) in der Zeit von 1920 bis 1932, während des 2. Weltkriegs wurden 10 Gebäude errichtet. Während der DDR-Zeit wurde in diesem Stadtteil erst ab 1960 gebaut, bis 1989 entstanden 66 Gebäude. Nach 1990 wurden bislang weitere 190 Gebäude errichtet (Tabelle 79). Von den 276 Gebäuden sind 271 Wohngebäude und 5 Nichtwohngebäude. Insgesamt befinden sich vier denkmalgeschützte Wohngebäude im Stadtteil, von diesen sind zwei vollsaniert, eins teilsaniert und zwei unsaniert.



Abbildung 90: Villa Magdalenenlust

Tabelle 79: Magdalenenlust - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 - 1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010 bis 2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	1	0	4	10	0	43	23	189	0	1	0	5	276
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,00	1,45	3,62	0,00	15,58	8,33	68,48	0,00	0,36	0,00	1,81	100

3.8.3 Wohnen

Der Stadtteil Magdalenenlust hat mit 459 WE eine nicht unerhebliche Bedeutung als Wohnstandort. Durch seine geringe Entfernung zum Landschaftsraum Inselfee und die bestehende Nähe zu den Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen der Südstadt hat sich der Stadtteil als attraktiver Wohnstandort mit Einfamilienhäusern entwickelt, allein 260 WE befinden sich in EFH, 199 in MFH. Von den WE in MFH befinden sich 160 WE in zwei Einrichtungen für Seniorenwohnen bzw. betreutes Wohnen.

Von den 459 WE befinden sich 43 WE in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 52 % in Neubauten, dies sind in der Summe 95 % der WE im Stadtteil. Nur 7 WE sind noch in unsanierten Gebäuden vorhanden (Tabelle 80).

Von den 459 WE sind 260 WE der Gebäudekategorie EFH zuzuordnen, 199 WE der Kategorie MFH.

Der Wohnungsleerstand ist mit 3,92 % relativ niedrig und liegt innerhalb der Fluktuationsreserve. Von den 18 leeren WE sind 5 WE der Gebäudekategorie EFH zuzuordnen und 13 der der MFH.

Tabelle 80: Magdalenenlust - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Magdalenenlust	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	197	42,92	18	3,92	7	1,53	237	51,63	459	100,00
davon Wohnungsleerstand	14	77,78	0	0,00	3	16,67	1	5,56	18	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									3,92	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Einfamilienhausbebauung Fischerweg,
- Einfamilienhausbebauung im vollständig realisierten Bebauungsplangebiet Nr. 10 - Magdalenenluster Weg.

Wohnbaulandpotenziale für 28 Baugrundstücke bietet der Bebauungsplan Nr. 91 - Fischerweg. Derzeit wird die Erschließung realisiert. Baulücken sind im Stadtteil nicht vorhanden.

3.8.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Magdalenenlust hatte insgesamt 893 Einwohner, davon 862 Einwohner mit Haupt- und 31 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2020 zeichnete sich durch einen kontinuierlichen Einwohnerrückgang aus. Durch die Veränderung der Stadtteilgrenzen erfolgte 2021 erstmals seit Jahren ein leichter Einwohnerzuwachs von 4 Personen. Insgesamt trat im Betrachtungszeitraum im Gegensatz zur Gesamtstadt ein Einwohnerverlust von 138 Personen (-13,8 %) ein (Tabelle 81)

Tabelle 81: Magdalenenlust - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Magdalenenlust	1.000	974	966	955	924	910	886	875	858	862	-138	-13,8
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich im Betrachtungszeitraum mehr als halbiert auf nunmehr 7 Kinder, dies entspricht nur noch einem prozentualen Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils von 0,8 %. Auch die Anzahl der Kinder zwischen 7 und 15 Jahren hat sich deutlich reduziert (-23). Ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils beträgt nur noch 3,8 %. Der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren hat sich ebenfalls deutlich reduziert auf nunmehr 35 Personen (-18), damit liegt ihr Anteil innerhalb des Stadtteils nur noch bei 3,9 %. Noch gravierender ist der Rückgang der Einwohner im Haupterwerbsalter, hier erfolgte ein Rückgang um 170 Personen auf 385 EW. Dies ist ein Rückgang um 12,4 % auf 43,1 %, bezogen auf ihren Anteil innerhalb des Stadtviertels. Die Anzahl der Senioren ist im Betrachtungszeitraum um 87 Personen gestiegen, damit ist auch der Bevölkerungsanteil von 31,7 auf 45,2 % gestiegen.

In Bezug auf die Altersstruktur zeichnet sich im gesamtstädtischen Vergleich eine negative Entwicklung ab. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen lag in allen 3 Altersgruppen deutlich unter den gesamtstädtischen Durchschnittswerten. In der Summe macht er nur 8,5 % aus und liegt damit mehr als 50 % unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von 22,7 %. Auch der Wert der Altersgruppe Haupterwerbsalter liegt 6 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil der Senioren liegt mit 45,2 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 28,0 % (Tabelle 82 und Tabelle 83).

In diesen Zahlen spiegelt sich der höchste Altersdurchschnitt der Stadt mit 60 Jahren wider, der gesamtstädtische Durchschnitt liegt bei 47 Jahren. Trotz des Rückgangs der Kinder und Jugendlichen liegt die Haushaltsgröße mit 1,80 Personen je WE noch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

Tabelle 82: Magdalenenlust - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Magdalenenlust	18	7	57	34	53	35	555	385	317	404
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 83: Magdalenenlust - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Magdalenenlust	1,8	0,8	5,7	3,8	5,3	3,9	55,5	43,1	31,7	45,2
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.8.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Bevölkerungshochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Einwohnergewinne deutlich negativer verlaufen sind als prognostiziert (Abbildung 91).

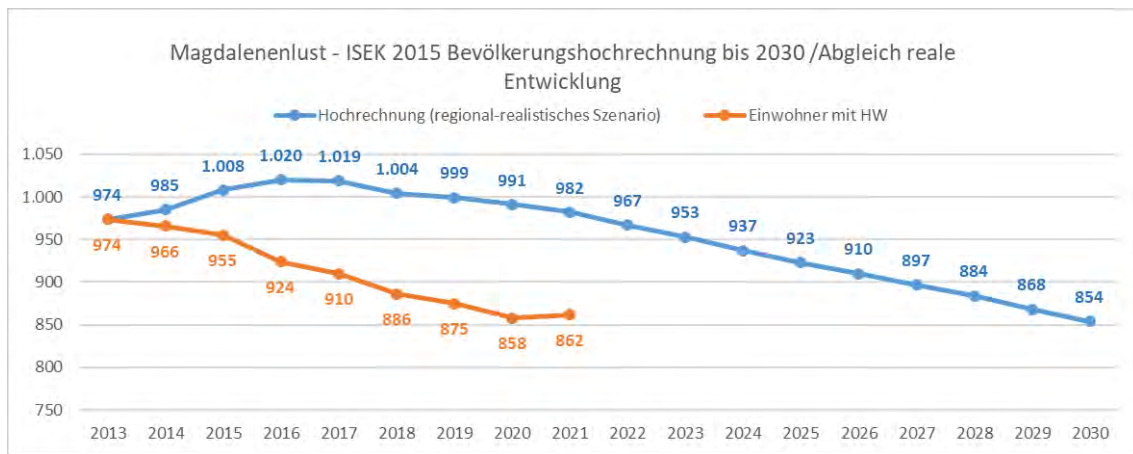


Abbildung 91: Magdalenenlust - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.8.6 Wirtschaft/Gewerbe

Klassische gewerbliche Einrichtungen sind im Stadtteil nicht vorhanden. Es sind eine Apotheke und Physiotherapiepraxen vorhanden sowie eine gastronomische Einrichtung am Inselsee.

Im Stadtteil Magdalenenlust sind keine BImSch-Anlagen vorhanden.

3.8.7 Einrichtungen

Im Magdalenenluster Weg befinden mehrere Ärzte, das AWO Pflegeheim sowie zwei altengerechte Wohnanlagen.

Bootshäuser auf der westlichen Seite des Inselsees sowie Segel-, Wassersport- und Kanuvereine kennzeichnen die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil Magdalenenlust.

Im Stadtteil sind keine Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen und Kulturelle Einrichtungen vorhanden.

3.8.8 Verkehr

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils ist das Erschließungsstraßennetz gewachsen. Vorhandene Erschließungsstraßen wurden bzw. sollen saniert werden. Sanierungsbedarf besteht vor allem noch im Wohngebiet nördlicher Fischerweg sowie im Pfahlweg. Über eine direkte Anbindung an das Vorrangstraßennetz verfügt der Stadtteil nicht.

In dem Wohngebiet ist eine Tempo-30-Zone angeordnet. Der Radverkehr nutzt die Fahrbahn.

Zwischen der Wohnbebauung im Fischerweg und den Bootshäusern am westlichen Inselsee steht dem Radverkehr ein Radweg zur Verfügung. Entlang des Inselsees ist geplant die Wege An den Bootshäusern und Zur Kanalbrücke als Fahrradstraßen auszubauen. Die Radwegeverbindungen dienen dem Alltags- als auch touristischen Radverkehr. Es ist beabsichtigt, Förderanträge für die Umsetzung zu stellen.

Der Stadtteil verfügt über keine eigene Anbindung an den ÖPNV. Von der Wohnbebauung bis zu den nächsten Haltestellen in der Gutower Straße und Pfahlweg sind Fußwege von bis zu 1 km zurückzulegen. Mit einer Haltestelle am Ende der Wohnbebauung Fischerweg mit einer Wendeanlage könnte auf den dringlichen Handlungsbedarf reagiert werden. Erste Gespräche dazu gab es bereits mit der REBUS GmbH.

3.8.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin. Er wird folgendermaßen ergänzt:

Die Flächen der Alten Gärtnerei liegen seit der Umstrukturierung im Stadtteil Südstadt.

Auf dem ehemaligen Sportplatz am Fischweg soll ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Die Fläche ist bereits beräumt und erschlossen. Für das Planungsziel wurde der Bebauungsplan Nr. 91 - Fischerweg 2021 beschlossen.

3.8.10 SWOT-Analyse

Tabelle 84: Magdalenenlust – SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Attraktive Wohnstandorte in Inselfenäh	Potenzialflächen zur Entwicklung ergänzender Wohnstandorte
Reaktivierung aufgegeben	Nachverdichtung im Bestand und damit Nutzung vorhandener Infrastruktur, attraktives Angebot zur Gewinnung neuer EW, Chance zur Senkung des Altersdurchschnitts
Vorhandenen Platz Magdalenenluster Weg	Schaffung eines sozialen Mittelpunkts/Treffpunkts des Stadtteils
attraktiver Natur- und Landschaftsraum sowie Nähe zum Naherholungsgebiet Inselfen	Naherholung
Bootshäuser	Naherholungsflächen
Segel- und Kanuvereine	attraktives Freizeit- und Tourismusangebot
Villa Magdalenenlust und Park/ehem. Ferienlager	Potenzial zur Entwicklung eines touristischen Standorts
	Schaffung Busanbindung zwischen Baugebiet Alte Gärtnerei und Fischerweg/Altbebauung Vorteil für touristische Erschließung Inselfen
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch private Gärten	Beibehaltung der landschaftlichen Einbindung des Stadtteils
2 Kleingartenanlagen	Naherholungsflächen

Schwächen	Risiken
Verlust von Sportfläche Fischerweg	Verlust von Sportlern, da weitere Wege zum neuen Standort
ÖPNV-Erschließung unzureichend	
Villa Magdalenenlust und Park	weitere Verwahrlosung des Standorts, Verlust der historischen Bausubstanz
ehem. Ferienlager	weitere Verwahrlosung des Standorts
nur ein Kinderspielplatz	

Handlungsbedarf

- Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des Stadtteils Magdalenenlust
- Entwicklung des Standorts Villa Magdalenenlust mit Park sowie ehem. Ferienlager

3.8.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 92 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Magdalenenlust der Tabelle 167 im Anhang zu entnehmen.

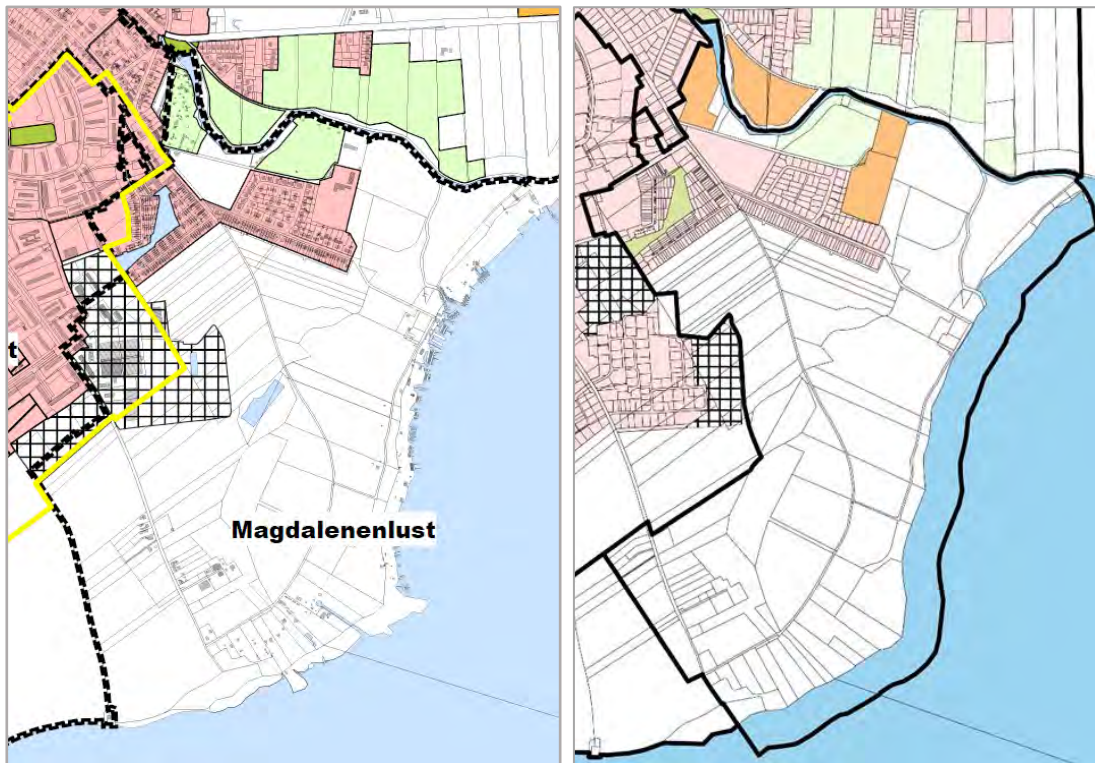


Abbildung 92: Magdalenenlust - ISEK 2015/2023

3.9 Stadtteil Nord-West



Abbildung 93: Nord-West – Luftbild

3.9.1 Stadtbild/Baukultur

Das Stadt- und Landschaftsbild des Stadtteils Nord-West ist aufgrund seiner Entstehungsgeschichte sehr heterogen. Bis 1830 waren die Flächen des Stadtteils Grünland oder wurden landwirtschaftlich genutzt. 1833 wurde der städtische Friedhof an der Rostocker Chaussee angelegt, der sich bis heute zu einer wichtigen großflächigen öffentlichen Grünanlage mit Altbaumbestand von gesamtstädtischer Bedeutung entwickelt hat. Im Stadtteil Nord-West ist es die einzige öffentliche Grünfläche.

Die bauliche Entwicklung begann erst mit der Industrialisierung Mitte des 20. Jahrhunderts. 1854 wurde das Gaswerk am Werkweg und um 1870 das Bahnbetriebswerk mit 2 Lokschuppen am Strenzer Weg errichtet. Um 1890 entstand der Petershof mit Stallungen an der Schwaaner Straße. Die Erschließung für den Wohnungsbau setzte dann in den 1920/30er Jahren ein.

Die Entwicklung eines gemischten, aber überwiegend gewerblich geprägten Stadtteils setzte sich in den folgenden Jahrzehnten fort.

In der Mitte des Stadtteils konzentrieren sich zusammenhängend bebaute Wohnbauflächen auf den Bereich beidseits der nördlichen Schwaaner Straße, der Demmler Straße und der Korngasse. Sie besteht im Wesentlichen aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus den Jahren um 1930, 1950 und 2000. Nur an der Demmler Straße sind wenige dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden. Nahezu auf allen Wohngrundstücken sind typische Ziergärten angelegt worden.



Abbildung 94: Speicher Sankt-Jürgens-Weg

Im Süden des Stadtteils befinden sich westlich der Schwaaner Straße vier stadtbildprägende Speichergebäude des ehemaligen Heeresverpflegungsamtes. Sie wurden 1935 errichtet und stehen unter Denkmalschutz. Lediglich ein Gebäude wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt, die übrigen stehen komplett leer.

Der im Süden des Stadtteils östlich der Schwaaner Straße gelegene Petershof wurde abgebrochen. Für den Petershof und die nördlich angrenzenden Flächen entlang des Bredentiner Wegs wurde über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg Baurecht für Wohn- und Urbane Gebiete geschaffen. Die Erschließung hat begon-

nen und erste Geschäftshäuser sind im Bau. Südlich des Bebauungsplans liegt ein Garagenkomplex, der zum Teil leer steht und sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet.

Die Gewerbegebiete des Stadtteils Rostocker Chaussee und Bredentiner Weg liegen in Osten und Nordosten des Stadtteils. Am Friedhof beginnend erstreckt sich entlang der Rostocker Chaussee stadtauswärts ein Band gewerblich genutzter Flächen. Hier wurden ergänzend zwischen 1995 und 2000 die Gewerbegebiete Rostocker Chaussee und Rostocker Chaussee/Wolfskrögen als Fläche für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen erschlossen. Dort haben sich vorwiegend Autohäuser, Dienstleistungsunternehmen und Bau- und Gartenmärkte angesiedelt, die das Stadtbild mit ihren Hallen prägen. Im Gewerbegebiet Bredentiner Weg dominieren die ca. 30 Meter hohen Silos eines Getreideverarbeitenden Betriebs das Stadt- und Landschaftsbild.



Abbildung 95: Umspannwerk mit vorgelagertem Gewerbegebiet Rostocker Chaussee

An diese Gewerbeflächen schließt sich nach Norden unmittelbar das Umspannwerk an. Die Flächen werden im Norden zwar noch überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt, das Landschaftsbild wird jedoch durch das großflächige Umspannwerk und die hier zusammentreffenden Hochspannungsleitungen stark gestört. Auch der 2009 errichtete Bioenergiepark Güstrow am Langen Bruch 1 beeinträchtigt das Landschaftsbild. Westlich der Schwaaner Straße außerhalb der Ortslage befinden sich Obstbaumpflanzungen, welche jedoch bereits großflächige Rodungsbereiche aufweisen, eine Kleingartenanlage und eine Fläche, auf der illegal Müll entsorgt wurde und die 2022/2023 saniert wurde.

Im westlichen Bereich des Stadtteils zwischen den Bahnanlagen, dem Anschlussgleis des Umspannwerkes und der Bebauung entlang der Schwaaner Straße bestimmen brachgefallene ehemalige Bahnanlagen das Bild. Auch die sich anschließenden Bereiche entlang des Strenzer Weges, des Lagerweges und der Lagerstraße sind neben kleinteiliger Gewerbe- und Wohnnutzung durch eine Vielzahl von Brachflächen gekennzeichnet. Nördlich des Anschlussgleises liegt eine Freiflächenphotovoltaikanlage.

Am westlichen Randbereich des Stadtteils sind Landschaftsteile noch den Kiebitzwiesen zuzuordnen, die teilweise auch im Stadtteil Ortsteil Neu Strenz liegen und eine hohe ökologische Bedeutung haben.

Im Stadtteil liegen fünf Kleingartenanlagen, die jedoch als Grünstruktur nicht erlebbar sind.

3.9.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 186 Gebäude, von denen für 21 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Drei Gebäude entstanden im Zeitraum von 1851-1899, weitere drei in der Zeit von 1900-1919 sowie 14 Gebäude von 1920 bis 1932. Während des 2. Weltkriegs wurden 37 Gebäude errichtet. Während der DDR-Zeit wurde in diesem Stadtteil 48 Gebäude errichtet, davon 44 in der Zeit von 1960-1979 gebaut. Nach 1990 wurden bislang weitere 60 Gebäude errichtet (Tabelle 85).

Von den 186 Gebäuden sind 124 Wohngebäude und 62 Nichtwohngebäude. Von diesen sind sechs denkmalgeschützte Gebäude, 2 Wohnhäuser, ein Gewerbegebäude und drei sonstige Gebäude. Von diesen Gebäuden sind jeweils zwei voll-, teil- bzw. unsaniert.

Tabelle 85: Nord-West - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 -1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	3	3	14	37	3	44	1	16	31	11	2	21	186
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	1,61	1,61	7,53	19,89	1,61	23,66	0,54	8,60	16,67	5,91	1,08	11,29	100

3.9.3 Wohnen

Im Stadtteil befinden sich 253 WE, davon sind 104 dem Gebäudetyp EFH zuzuordnen, 149 dem des MFH.

Aufgrund der Lage nördlich der Bahn, aber in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt, besteht hier ein Wohnstandort, der das Potenzial besitzt weiter ausgebaut zu werden. Ca. 72 % der bestehenden Wohnbebauung befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 13 % in Neubauten, in der Summe bilden diese 85 % des WE-Bestands im Stadtteil. Nur 5 WE sind noch in unsanierten Gebäuden vorhanden (Tabelle 86).

Der Wohnungsleerstand ist mit 7,51 % relativ hoch, absolut sind dies nur 19 leere WE. Von den leeren WE sind 8 WE der Gebäudekategorie EFH zu zuordnen und 11 der MFH.

Tabelle 86: Nord-West – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Nord-West	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	181	71,54	35	13,83	5	1,98	32	12,65	253	100,00
davon Wohnungsleerstand	14	73,68	3	15,79	2	10,53	0	0,00	19	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									7,51	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Einfamilienhausbebauung Nord-West plus Erweiterung Neubebauung Korngasse
- Einzelhausbebauung entlang des Strenzer Wegs.

Wohnbaulandpotenzial ist mit 4 Baulücken und 2 Baugrundstücken im Stadtteil vorhanden. Hinzu kommen weitere Parzellen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 67 – Östlich Bredentiner Weg sobald die Erschließung gesichert ist. Weitere Potenzialgebiete werden im Stadtteil entwickelt, entsprechende Beschlüsse zur Planungsaufstellung wurden bereits gefasst.

3.9.4 Demografische Entwicklung

Der Vergleich der Einwohner mit 2012 ist nicht möglich, da der Stadtteil erst 2021 gebildet wurde. Zuvor waren die Einwohner dem Stadtteil Rostocker Viertel/Nord-West zugeordnet und sind in den Vergleichszahlen des Rostocker Viertels (vgl. 3.12) enthalten.

Tabelle 87: Nord-West - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Nord-West										484	484	#DIV/0!
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Tabelle 88: Nord-West - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Stadtteil										
Nord-West	0	22	0	48	0	24	0	260	0	130
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 89: Nord-West - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Stadtteil										
Nord-West	0,0	4,5	0,0	9,8	0,0	4,9	0,0	53,0	0,0	26,5
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.9.5 Einwohnerprognose

Eine eigene Einwohnerprognose liegt für den Stadtteil aus den o.g. Gründen nicht vor.

3.9.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im Stadtteil Nord-West gibt es mehrere Gewerbestandorte. Im nördlichen Bereich wird der Stadtteil dominiert durch das Umspannwerk Güstrow. Zwischen Umspannwerk und der Ausfallstraße nach Rostock, der Rostocker Chaussee/B 103, befindet sich das Gewerbegebiet Rostocker Chaussee bzw. Rostocker Chaussee/Wolfskrögen. Ein Teil des Gewerbestandorts befindet sich im Ortsteil Suckow.

Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow als autokundenorientierter Sonderstandort mit Vorprägung durch Baumarkt und Fachmärkte aufgeführt.

Entlang der Rostocker Chaussee haben sich weitere Einzelhandelseinrichtungen, Tankstellen und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Daneben ist das Gewerbegebiet Bredentiner Weg, ein traditionelles Mischgebiet mit verträglichem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen entstanden. Das Areal liegt im Nordwesten der Barlachstadt Güstrow zwischen dem Bredentiner Weg und der Rostocker Chaussee. Neben der Ceravis AG Güstrow sind am Gewerbebestandort verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Bildungsträger, Baugewerbe, Einzelhandel, Handwerk und Gaststätten vertreten. Das Mischgebiet ist nur teilweise erschlossen und bietet durch vorhandene ungenutzte Grünflächen und Gewerbebrachen Potenzialflächen für zukünftige Entwicklungen.

Das Gewerbegebiet Anschlussgleis Nordwest, ein Mischgebiet nördlich der Bahngleise, liegt ebenfalls im Stadtteil Nord-West. Dort haben sich Unternehmen der Energiewirtschaft (Freiflächenfotovoltaikanlage), Baugewerbe und Handwerksunternehmen angesiedelt. Westlich der Schwaaner Straße (außerhalb der Ortslage) befindet sich eine großflächige Obstplantage.

Westlich der Schwaaner Straße befinden sich vier, stadtbildprägende ehemalige Speichergebäude. Lediglich ein Gebäude wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt, die übrigen stehen komplett leer.

In den oben genannten gewerblichen Bauflächen des Stadtteils sind folgende Betriebe als BImSch-Betriebe eingestuft:

- Flachspeicher mit Schüttgasse (Umschlagleistung 50 t/h), Mühle für Futtermittel (Umschlagleistung 50 t/h), Getreideannahme Schüttgasse (Umschlagleistung 200 t/h) der AMV Agrarhandel Mecklenburg-Vorpommern GmbH,
- Körnerfrüchteumschlag (Umschlagleistung 30 t/h) der Nordkorn Saaten GmbH,
- Umspannwerk (Oberspannung 380 kV) der 50Hertz Transmission GmbH.

3.9.7 Einrichtungen

In der Schwaaner Straße befindet sich die Polizeiinspektion Güstrow sowie der private Bildungsträger für Aus- und Weiterbildung bb gesellschaft für beruf + bildung mbh. Durch Standortverlagerung haben sich im Bereich Petershof ein Ärztehaus mit Physiotherapiepraxis und eine Apotheke angesiedelt.

Im Stadtteil sind keine Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, kulturellen Einrichtungen, Sozialen oder Sport- und Freizeiteinrichtungen Einrichtungen vorhanden.

3.9.8 Verkehr

Der Stadtteil Nordwest weist abseits des Vorrangstraßennetzes mit der L 14 Schwaaner Straße große Missstände auf. Schwerpunkt in den zurückliegenden Jahren waren die Verbesserungen in der gewerblichen Erschließung mit dem Bredentiner Weg und der Bredentiner Straße. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils rücken auch die Erschließungsanlagen in der Fokus der Planung. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsarten wird dabei eine wesentliche Rolle spielen. Öffentliche Verkehrsräume müssen künftig wieder mehr Raum für grüne und blaue Infrastruktur berücksichtigen sowie grundsätzlich als barrierefreie Verkehrsräume verstanden werden.

Die Erschließung des Stadtteils durch den Stadtbusverkehr hat sich in den letzten Jahren bereits verbessert. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Nord-West bedarf es auch einer Abstimmung mit der Rebus GmbH hinsichtlich einer wirtschaftlichen aber auch attraktiven Erschließung.

3.9.9 Umwelt/Grün

Im Stadtteil befinden sich 10 Kleingartenanlagen, die der Naherholung dienen. Bei vier dieser Anlagen besteht die Absicht, diese sukzessive leerzuziehen und zu Wohnbaulandflächen zu entwickeln. Eine zentrale, öffentliche Grünfläche in diesem Stadtteil ist der Güstrower Friedhof. Darüber hinaus sind große Teile des Stadtteils naturräumlich geprägt, von 416 ha sind nur 150 ha bebaute Fläche.

Im Stadtteil Nord West soll mit den geänderten Planungszielen von Wohnen und Mischnutzung der Bedarf an Grün- und Freiflächen mit der Ausweisung eines größeren Grünbereiches Rechnung getragen werden. Dies ist auch in Verbindung mit der Regenwasserbewirtschaftung zu untersuchen.

3.9.10 SWOT-Analyse

Tabelle 90: Nord-West – SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Wohnstandort in zentraler Lage mit unterschiedlichen Wohnformen und Leerstand über der Fluktuationsreserve	Ansiedlung neuer Nutzergruppen aufgrund zentraler Lage, Innenstadt- und Bahnhofsnahe
Potenzialflächen in zentraler Lage mit Bahnhofsnahe	Potenzialgebiet zur Entwicklung eines neuen bevorzugten Wohnstandorts Reaktivierung von Industriebrachen Umstrukturierung vorhandener Gebiete
vorhandene Speicher	Gelände bietet Potenzial zur Entwicklung eines Stadtteilzentrums
z.T. leerstehende Kleingartenanlagen	Potenzialflächen
Gewerbegebiete	wohnnortnahe Arbeitsstätten
6 Kleingartenanlagen	Naherholungsflächen

Schwächen	Risiken
diverse Altlasten(verdachts-)flächen	ohne Sanierung keine Entwicklung des Standorts
Nähe zur Bahn	Lärmbelastung
vorhandene marode Speicher	weitere Verwahrlosung des Standorts
ungeordnete Gewerbeflächen westlich und östlich Bredentiner Straße	weitere Verwahrlosung des Standorts
kein Kinderspielplatz	unattraktiv für Hausbau von Familien

Handlungsbedarf

- Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzepts Nord-West
- Altlastenbeseitigung und Bodensanierung Nord-West
- Standortentscheidungen für Soziale und Bildungseinrichtungen
- bewusster Leerzug und Beräumung der Kleingartenanlagen KGA 26 Fortschritt, KGA 41 Bethke, KGA 42 Westphal und KGA 43 Kirchenanlage
- BHKW Nord-West
- Neubau Lagerplatz Strenzer Weg mit Verlagerung des städt. Steineplatzes

3.9.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 96 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Nord-West der Tabelle 168 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 96: Nord-West – ISEK 2015/2023

3.10 Stadtteil Plauer Viertel



Abbildung 97: Plauer Viertel - Luftbild

3.10.1 Stadtbild/Baukultur

Stadtbildprägend ist noch heute die Bebauung aus der Zeit bis 1919 entlang der Plauer Straße sowie die Bebauung, die bis 1945 entstand: einerseits als geschlossenes Quartier mit Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung entlang der Falkenflucht, Am Mühlbach und der Werderstraße mit innenliegenden Nutzgärten und Garagenflächen, andererseits als stadtvillenartige Bebauung rund um die Gustav-Adolf-Straße auf großzügigen Grundstücken mit Ziergärten. Die letzten Erweiterungen des Plauer Viertels entstanden zwischen 1990 bis 2010, zunächst im Bereich Am Werder mit Mehr- und Einfamilienhäusern, dann sowohl mit Geschosswohnungsbau als auch Reihenbebauung im sogenannten Lindengarten. Die nach der Wende entstandene Bebauung weist die typischen Ziergärten auf.

Prägend für den Stadtteil sind auch Kleingartenanlagen zwischen Mühlbach und Plauer Chaussee sowie eine weitere Anlage Am Werder in den Liebnitzwiesen.

Nördlich der Plauer Chaussee befinden sich das Freizeitbad Oase, das Landesförderzentrum mit dem Förderschwerpunkt Hören, der Sowjetische Ehrenfriedhof und das Speedway-Stadion.

Nördlich des Landesförderzentrums schließt sich ein kleiner Wald an.

Nordwestlich des Speedway-Stadions wurde eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie errichtet.

Der Stadtteil Plauer Viertel ist durch unterschiedliche Formen von Grün- und Landschaftsstrukturen geprägt. In der Nebelniederung bestimmen strukturreiche Grünlandflächen (Liebnitzwiesen) mit Nebelaltarmen, zahlreichen Gräben mit begleitender Gehölzvegetation, Staudenfluren und Bruchwald das Bild. Im Südosten des Stadtteils liegen Acker und Grünlandflächen. Von der erhöhten Lage der Plauer Chaussee eröffnet sich ein schöner Blick in die Inselseeniederung und auf die Heidberge.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.10.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 336 Gebäude, von denen für 6 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Ein Gebäude entstand in der Zeit von 1781-1850, im Zeitraum von 1851-1899 wurden 47 Gebäude errichtet, weitere 22 von 1900 bis 1919. In der Zeit von 1920 bis 1932 waren es 44, während der Zeit von 1933-45 wurden 92 Gebäude errichtet. Zu DDR-Zeiten wurden in diesem Stadtteil nur 19 Gebäude gebaut, nach 1990 bislang weitere 105 Gebäude errichtet (Tabelle 91).

Von den 336 Gebäuden sind 318 Wohngebäude und 18 Nichtwohngebäude. Im Stadtteil stehen 29 Wohngebäude unter Denkmalschutz, 28 von ihnen sind vollsaniert, eins teilsaniert.

Tabelle 91: Plauer Viertel - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 -1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	1	47	22	44	92	2	16	1	39	52	14	0	6	336
in %	0,00	0,00	0,00	0,30	13,99	6,55	13,10	27,38	0,60	4,76	0,30	11,61	15,48	4,17	0,00	1,79	100

3.10.3 Wohnen

Mit 798 WE ist der Stadtteil ein traditioneller Wohnstandort in fußläufiger Entfernung zur Altstadt. Ca. 71 % der WE befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 22 % in Neubauten, in der Summe bilden diese 93 % der WE-Bestands des Stadtteils. Nur 2 WE befinden sich noch in unsanierten Gebäuden (Tabelle 92).

Von den 798 WE sind 224 WE der Gebäudekategorie EFH zuzuordnen, 574 WE der Kategorie MFH.

Der Wohnungsleerstand ist mit 6,39 % relativ hoch. Von den 51 leeren WE sind 6 WE der Gebäudekategorie EFH zu zuordnen und 45 der der MFH.

Tabelle 92: Plauer Viertel – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Plauer Viertel	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	565	70,80	57	7,14	2	0,25	174	21,80	798	100,00
davon Wohnungsleerstand	39	76,47	11	21,57	1	1,96	0	0,00	51	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									6,39	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Wohngebiet Plauer Viertel bestehend aus der Mehrfamilienhausbebauung Plauer Straße/Falkenflucht/Am Werder/Kastanienstraße, der Mehrfamilienhausbebauung Gustav-Adolf-Straße/Wallensteinstraße sowie Mehr- und Einfamilienhausbebauung des vollständig realisierten Bebauungsplans Nr. 47 - Lindengarten.

- Einfamilienhausgebiet Barlachweg/ Zum Inseelseekanal,
- Einfamilienhausbebauung Plauer Chaussee in zwei Teilgebieten,

Wohnbaulandpotenziale befinden sich noch in 6 Baulücken.

3.10.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Plauer Viertel hatte 2021 insgesamt 1.521 Einwohner, davon 1.429 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 92 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2015 ist rückläufig, danach stieg die EW-Zahl bis 2020 jährlich an. Von 2020 zu 2021 erfolgte ein deutlicher EW-Verlust (-52 EW) Die Änderung der Stadtteilgrenzen kann nicht die Ursache sein, da es in diesem Stadtteil nur zu Gebietsänderungen im Landschaftsraum kam. Im Ergebnis sind 44 EW weniger zu verzeichnen als im Basisjahr (-3,0 %), im gleichen Zeitraum hatte die Gesamtstadt einen EW-Zuwachs von 1,4 % (Tabelle 93).

Tabelle 93: Plauer Viertel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Plauer Viertel	1.473	1.449	1.430	1.391	1.419	1.424	1.454	1.463	1.481	1.429	-44	-3,0
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2012 absolut leicht gestiegen (+5), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils ebenfalls leicht gestiegen. Die Anzahl der Kinder zwischen 7 und 15 Jahren ist um 15 Personen gestiegen, ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich um 0,8 Prozentpunkte auf 8,2 % erhöht. Der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren hat sich allerdings deutlich reduziert (-32), damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils auf 6,4 % gesunken. Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind ebenfalls zurückgegangen (-81), prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels deutlich verändert von 56,1 auf 49 %. Gleichzeitig ist die Anzahl der Senioren im Betrachtungszeitraum um 49 Personen gestiegen, wodurch sich ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 22,3 auf 24,8 % erhöht hat. Im Vergleich der prozentualen Anteile liegen alle Altersklassen bis auf die der Kinder von 7-15 Jahren unter denen der Gesamtstadt (Tabelle 94 und Tabelle 95)

Tabelle 94: Plauer Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Plauer Viertel	80	85	109	124	129	97	827	746	328	377
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 95: Plauer Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Plauer Viertel	5,4	5,6	7,4	8,2	8,8	6,4	56,1	49,0	22,3	24,8
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

Der Altersdurchschnitt liegt mit 46 Jahren knapp unter dem der Gesamtstadt mit 47 Jahren. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,90 und liegt damit über der gesamtstädtischen Größe von 1,77.

3.10.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Bevölkerungshochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Prognosewerte bis 2015 fast genau eingetroffen sind, ab 2016 liegen die EW-Zahlen deutlich über den prognostizierten Werten (Abbildung 98).

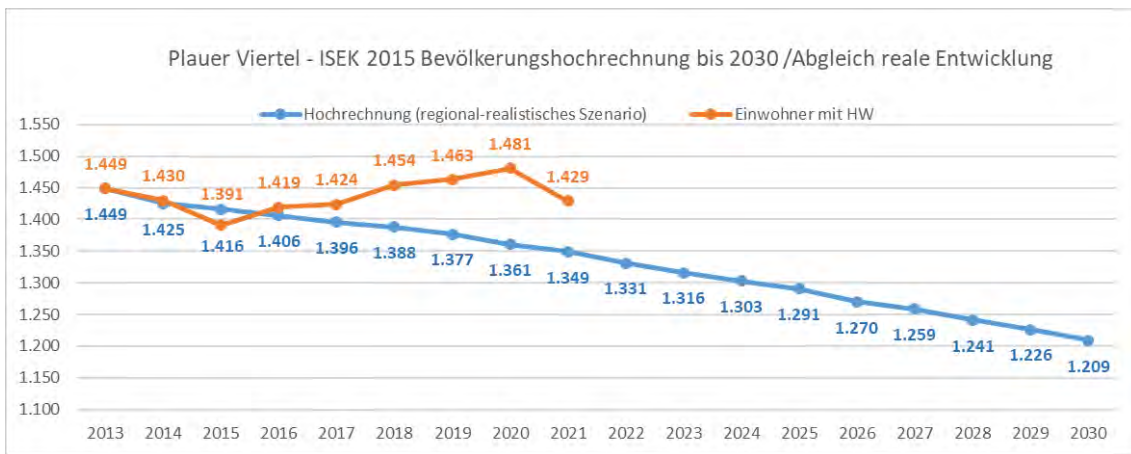


Abbildung 98: Plauer Viertel - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.10.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im Stadtteil Plauer Viertel hat die gewerbliche Nutzung untergeordnete Bedeutung, sie besteht zumeist aus Kleingewerbetreibenden. Das ehemalige Krankenhaus am Neuwieder Weg ist zu einem Hotel umgebaut worden. Des Weiteren befindet sich eine Tankstelle an der Plauer Chaussee. Auf der ehemaligen Deponiefläche an der Plauer Chaussee wurde eine großflächige Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet. Ebenfalls an der Plauer Chaussee liegt das Speedwaystadion Güstrow des MC Güstrow MV, welches mit fünf Veranstaltungen pro Jahr den Vorschriften der BImSchV unterliegt.

3.10.7 Einrichtungen

Im Stadtteil befinden sich das Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt Hören Mecklenburg-Vorpommern sowie die ecolea Internationale Schule Güstrow-Kooperative Gesamtschule mit gymnasialem Bildungsgang. Des Weiteren haben die Kita Sonnenkinder und die Kita Butzemannhaus in diesem Stadtteil ihren Standort.

Eine Tierklinik von überörtlicher Bedeutung hat sich an der Plauer Chaussee etabliert, ansonsten sind keine medizinischen Einrichtungen vorhanden.

Für Sport und Freizeit befinden sich das Speedwaystadion des MC Güstrow, der Sportplatz Borwinseck und das Freizeitbad Oase sowie die Bootshäuser am Inseseekanal, die gleichzeitig ein Naherholungsgebiet darstellen, im Plauer Viertel.

Im Stadtteil sind keine Verwaltungseinrichtungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen vorhanden.

3.10.8 Verkehr

Im Stadtteil Plauer Viertel gehören die Plauer Straße, Plauer Chaussee (Gemeindestraßen) und die L 17 Liebnitzstraße zum Vorrangstraßennetz. Entlang dieser gibt es straßenbegleitende Radverkehrsanlagen. Innerhalb der Wohnquartiere ist der Bedarf, Verkehrsanlagen neu zu ordnen, groß. Mit der geplanten Umsetzung wurde in der Falkenflucht in 2023 bereits begonnen. Weitere Straßen innerhalb der Wohnquartiere werden in den kommenden Jahren folgen. Innerhalb der Tempo-30-Zonen werden alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt, um attraktiver Verkehrsanlagen zur Verfügung stellen zu können.

Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der Plauer Straße, sind fußläufig gut zu erreichen und barrierefrei ausgebaut.

3.10.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.10.10 SWOT-Analyse

Tabelle 96: Plauer Viertel - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Quartier mit historisch wertvoller Bebauung und begrünten	stadtnahes Wohnquartier; fußläufige Erreichbarkeit

Innenhöfen/Gärten	
Wohngebiet mit Wohnraum in allen Preissegmenten	Soziale Durchmischung der Bevölkerung
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch private Gärten	Beibehaltung der landschaftlichen Einbindung des Stadtteils
fußläufige Erreichbarkeit des Naherholungsgebiet Inselfee sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme
6 Kleingartenanlagen/Wochenendhausgebiet	Naherholungsflächen
Schulstandorte	weicher Standortfaktor zur Ansiedlung
Freizeitbad Oase	Touristische Aufwertung des Umfeldes der Oase
Standort für potentiellen Campingplatz	Touristische Aufwertung

Schwächen	Risiken
kein Einzelhandelsstandort fußläufige Nahversorgung nicht-gewährleistet	Abwanderung nicht motorisierter Bevölkerungsgruppen
keine Baulandpotenziale	Abwanderung von Bevölkerungsgruppen
hohe Verkehrsbelastung der Hauptstraßen	

Handlungsbedarf

- Ausbau des Philippswegs zur Entlastung vorhandener Verkehrstrassen

3.10.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 99/Abbildung 100 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete vom Plauer Viertel der Tabelle 169 im Anhang zu entnehmen.

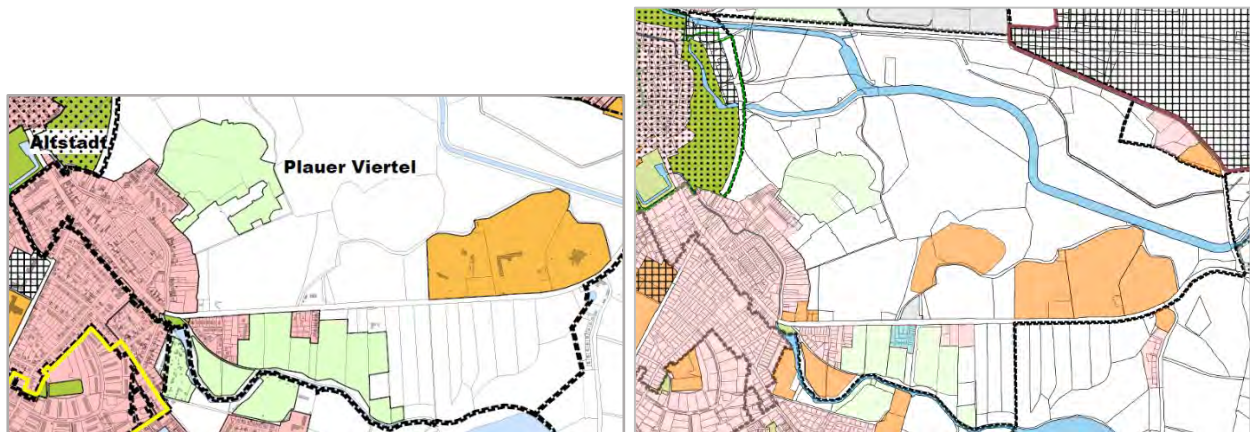


Abbildung 99: Plauer Viertel - ISEK 2015/2023

3.11 Stadtteil Rostocker Viertel



Abbildung 100: Rostocker Viertel - Luftbild

3.11.1 Stadtbild/Baukultur

Das Rostocker Viertel umfasst im Wesentlichen die Bereiche der 1. Stadterweiterung (ehemalige Schwaan- und Mühlenvorstadt) und die ehemaligen Kasernenanlagen aus der Weimarer Republik und der Zeit des Nationalsozialismus. Diese Stadterweiterung wird durch die Gründerzeitliche Bebauung mit meist dreigeschossigen Putzbauten in der Rostocker Straße bestimmt. Die entlang der Neukruger Straße befindlichen Kasernenbauten in Backsteinarchitektur stellen mit Wohn- und gewerblicher Nutzung noch heute ein städtebauliches Ensemble dar.

An der Langen Stege fügt sich die ergänzende dreigeschossige Wohnbebauung aus den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts harmonisch ein. Auch das nach der Wende entstandene Wohngebiet an der Prahmstraße (Bebauungsplan Nr. 40 - Prahmstraße) orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die Bebauung erfolgte überwiegend als geschlossene Blockrandbebauung, zum Teil mit schmalen Vorgärten und Wohnstichwegen in den hinteren Bereich.

Südlich der Neuen Straße wurde ein Einzelhandelsstandort entwickelt. Die Einkaufshallen mit großen, unbegrüntem Stellplatzflächen und einer nahezu 100 % versiegelten Fläche wirken stadtbildstörend.

Nördlich der Bahngleise wurden die Gebäude des ehemaligen Betriebsgeländes der Agrotechnik abgebrochen und die dadurch entstandene Brachfläche soll als Wohngebiet entwickelt werden.

Weitere Brachflächen liegen an der Neukruger Straße/Ecke Lange Stege. Sie wirken sich störend auf das Stadtbild aus.

Das Rostocker Viertel ist ein mit Grün- und Freiflächen stark unterversorgter Bereich, lediglich Kleingärten schaffen Naherholungsbereiche.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.11.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 390 Gebäude, von denen für acht Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Der größte Anteil der Gebäude mit 27,69 % ist dem Zeitraum 1851-1889 zuzuordnen, in dieser Zeit entstanden 108 Gebäude. Weitere 55 Gebäude entstanden von 1900 bis 1919, weitere 20 Gebäude wurden 1920 bis 1932 errichtet. Bis 1945 wurden 71 Gebäude geschaffen. Zu DDR-Zeiten wurden in diesem Stadtteil nur 48 Gebäude gebaut, nach 1990 bislang weitere 29 Gebäude (Tabelle 97).

Von den 390 Gebäuden sind 363 Wohngebäude und 27 Nichtwohngebäude. Insgesamt stehen 50 Gebäude unter Denkmalschutz, davon 47 Wohngebäude und drei Gewerbegebäude. Vollsaniert sind 40 Gebäude, 9 teilsaniert und eins unsaniert. 28 von ihnen sind vollsaniert eins teilsaniert.

Tabelle 97: Rostocker Viertel – Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 - 1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	108	55	20	71	19	17	12	51	16	11	2	8	390
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	27,69	14,10	5,13	18,21	4,87	4,36	3,08	13,08	4,10	2,82	0,51	2,05	100

3.11.3 Wohnen

Mit knapp 1.814 WE ist der Stadtteil Rostocker Viertel ein bedeutender Wohnstandort. Er wird geprägt durch mehrgeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung, entsprechend sind 1.707 WE dem Gebäudetyp MFH zuzuordnen und nur 107 dem Gebäudetyp EFH.

Von den 1.814 WE sind ca.76 % vollsaniert bzw. 16 % neugebaut. Insgesamt bilden sie 92 % des Wohnungsbestands des Stadtteils. 21 WE befinden sich in unsanierten Gebäuden (Tabelle 98).

Der Wohnungsleerstand ist mit 6,45 % relativ hoch. Von den 117 leeren WE sind 13 WE der Gebäudekategorie EFH zu zuordnen und 104 der der MFH.

Tabelle 98: Rostocker Viertel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Rostocker Viertel	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	1.371	75,58	124	6,84	32	1,76	287	15,82	1.814	100,00
davon Wohnungsleerstand	78	66,67	16	13,68	21	17,95	2	1,71	117	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									6,45	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Mehrfamilienhausbebauung Rostocker Viertel bestehend aus der Mehrfamilienhausbebauung der 1. Stadterweiterung Rostocker Straße/Schwaaner Straße/Neue Straße, der Mehrfamilienhausbebauung Lange Stege und Mehrfamilienhausbebauung Prahmstraße, dem Wohngebiet des vollständig umgesetzten Bebauungsplans Nr. 40 – Prahmstraße sowie dem Wohngebiet Werkweg/Sankt-Jürgens-Weg.
- Mehrfamilienhausbebauung Rostocker Chaussee/Kessiner Straße sowie dem Einfamilienhausgebiet des Bebauungsplans Nr. 23 – Kessiner Viertel Teilbereich A,
- Mehrfamilienhausbebauung Rostocker Chaussee/Neukruger Straße

Wohnbaulandpotenziale befinden sich in 18 Baulücken und 9 Baugrundstücken.

3.11.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Rostocker Viertel/Nord-West hatte bis zur Teilung des Stadtteils 2020 in jeweils separate Stadtteile schwankende EW-Zahlen zwischen 3.282 und 3.149 Personen (2020), die EW-Zahlen gingen seit 2017 kontinuierlich zurück.

Der neu gebildete Stadtteil hatte 2021 insgesamt 2.909 Einwohner, davon 2.812 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 97 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Tabelle 99). Betrachtet man die getrennten Stadtteile gemeinsam und addiert die 484 EW mit HW des Stadtteils Nordwest zu denen des Rostocker Viertel, so erhält man 3.296 EW. Bezogen auf das Basisjahr sind dies 92 Personen mehr, also insgesamt absolut ein EW-Gewinn.

Tabelle 99: Rostocker Viertel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Rostocker Viertel	3.204	3.209	3.209	3.282	3.253	3.280	3.176	3.138	3.149	2.812	-392	-12,2
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Ein Vergleich der Altersklassen von 2012 zu 2021 ist der Vollständigkeit halber nachfolgend beigefügt, ist aus den oben genannten Gründen nur bedingt aussagekräftig, so dass auf eine vergleichende Auswertung verzichtet wird. Nachfolgend werden nur die Daten von 2021 analysiert.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegen mit ihren prozentualen Anteilen über den städtischen Durchschnitt. Die Anteile der EW im Haupterwerbsalter und der Senioren liegen unter den gesamtstädtischen Durchschnitt (Tabelle 100 und Tabelle 101).

Tabelle 100: Rostocker Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Rostocker Viertel	214	182	219	190	346	305	1.703	1.425	722	710
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 101: Rostocker Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Rostocker Viertel	6,7	6,3	6,8	6,5	10,8	10,5	53,2	49,0	22,5	24,4
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

Der Altersdurchschnitt liegt mit 45 Jahren knapp unter dem der Gesamtstadt mit 47 Jahren. Die Haushaltsgröße liegt mit 1,63 Personen je WE unter der des gesamtstädtischen Durchschnitts von 1,77.

3.11.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Bevölkerungshochrechnung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Hochrechnung mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Prognosewerte bis 2017 über der Hochrechnung lagen, 2018/2019 etwas darunter. 2020 wurde der Prognosewert genau getroffen. Setzt man den oben ermittelten gemeinsamen EW-Stadtteilwert Rostocker Viertel/Nord-West, dann würde die Hochrechnung 2021 wieder übertroffen. Für den reduzierten Stadtteil haben die Prognosewerte keine Aussagekraft mehr (Abbildung 101).

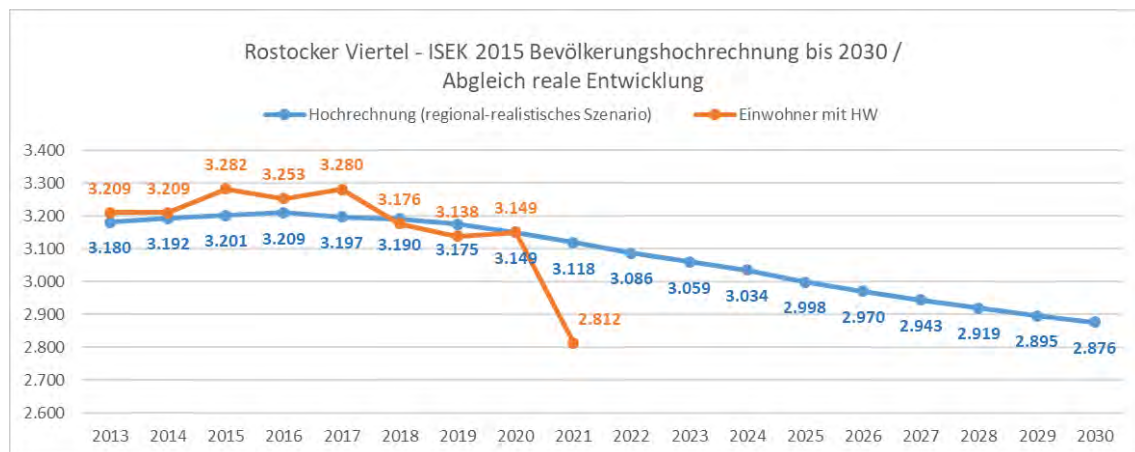


Abbildung 101: Rostocker Viertel - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.11.6 Wirtschaft/Gewerbe

Die ehemaligen Kasernenbauten in der Neukruger Straße werden durch Institutionen, Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomische Einrichtungen genutzt.

Im südlichen Bereich des Stadtteils befindet sich der Sonderstandort Neue Straße, der durch einen Lebensmitteldiscounter, ein Zoofachgeschäft und ein Möbelhaus geprägt ist. Ein weiteres Möbelhaus steht leer.

3.11.7 Einrichtungen

In der Landesbrandmeister-Bever-Straße befindet sich die Feuerwehr Güstrow und das Technische Hilfswerk (THW). Der Stadtbauhof Güstrow ist in der Langen Stege ansässig.

Im Werkweg ist in einem ehemaligen, gewerblich genutzten Speicher ein Ärztehaus mit einem Ambulanten Zentrum (Physiotherapie) entstanden. In der Rostocker Straße hat ein Zahnarzt seine Praxis.

Im Sankt-Jürgens-Weg befinden sich ein Pflegeheim und das Demenzzentrum Haus Lindeneck, in der Neuen Straße das Seniorenheim und eine Sozialstation des DRK sowie ein Ambulanter Pflegedienst.

Die Sporthalle mit Sportplatz in der Kessinerstraße wird sowohl für den Schul- als auch für den Vereinssport genutzt.

Im Stadtteil sind keine Bildungseinrichtungen oder kulturellen Einrichtungen vorhanden.

3.11.8 Verkehr

Zum Vorrangstraßennetz im Stadtteil zählen die B 103/B 104 Rostocker Chaussee und die L 14 Neu Straße verfügt. Ein Großteil der Gemeindestraßen verfügt über städtebauliche Mängel. Innerhalb des Maßnahmenplans für Erschließungsstraßen sind im Zeitraum 2024 bis 2028 erstmalig auch Straßen aus dem Stadtteil mit berücksichtigt.

Die Erschließung des Stadtteils durch straßenbegleitende Radwege entlang der Vorrangstraßen ist abschnittsweise gegeben. In der L 14 Neue Straße und der B 103/104 Neukruger Straße fehlen überwiegend separate benutzungspflichtige Radwege. Nördlich des angrenzenden Bahnhofs befindet sich eine Bike & Ride-Fahrradabstellanlage in der Umsetzung, welche ein zusätzliches Angebot zu der auf der Südseite der Bahn bereits vorhandenen Anlage sein soll. Mittelfristiges Ziel ist es, eine barrierefreie Anbindung an die Bahnsteige von der Nordseite umzusetzen, was die Attraktivität für Nutzer der Verkehrsarten des Umweltverbundes erhöhen würde.

Mit 4 Haltestellen in jeweils beide Richtungen ist das Rostocker Viertel gut im Liniennetz des Stadtbusverkehrs eingebunden. Der barrierefreie Ausbau der Haltestellen ist noch nicht abgeschlossen.

3.11.9 Umwelt/Grün

Der Stadtteil Rostocker Viertel ist seit der Festlegung der neuen Stadtteilgrenzen und der Etablierung des Stadtteils Nord-West deutlich kleiner geworden als noch beim ISEK 2015.

Das Rostocker Viertel ist durch Wohnbauflächen mit Zier- und Nutzgärten und einigen kleineren Kleingartenanlagen geprägt.

Der Einzelhandelsstandort südlich der Neuen Straße mit großen Parkierungsflächen ohne Gliederung durch Grünstrukturen ist eine nahezu zu 100 % versiegelte Fläche.

3.11.10 SWOT-Analyse

Tabelle 102: Rostocker Viertel - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
attraktiver, historischer Wohnstandort in zentraler Lage mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung und Leerstand über der Fluktuationsreserve	Ansiedlung neuer Nutzergruppen aufgrund zentraler Lage, Innenstadt- und Bahnhofsnähe
Potenzialflächen in zentraler Lage	Reaktivierung einer Wohnbau- und zwei Industriebrachen (Neukruger Straße, Lange Stege, BP 42)
durch zentral gelegenen Einzelhandelsstandort fußläufige Nahversorgung gewährleistet	Kaufkraftbindung an den Stadtteil
5 Kleingartenanlagen	Naherholungsflächen

Schwächen	Risiken
-----------	---------

Trennung des Stadtteils durch große Straßen B 103/ 104	
ungeordneter Garagenkomplex Kessiner Straße	Verwahrlosung, Vandalismus, Imageverlust
ungeordnete Brachflächen	Verwahrlosung, Vandalismus, Imageverlust

Handlungsbedarf

- Umstrukturierung und Aufwertung Garagenkomplex Kessiner Straße und Brachflächen
- Erweiterung Feuerwehr Nord
- Sanierung und Erweiterung des Baubetriebshofs

3.11.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 102 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete vom Rostocker Viertel der Tabelle 170 im Anhang zu entnehmen.

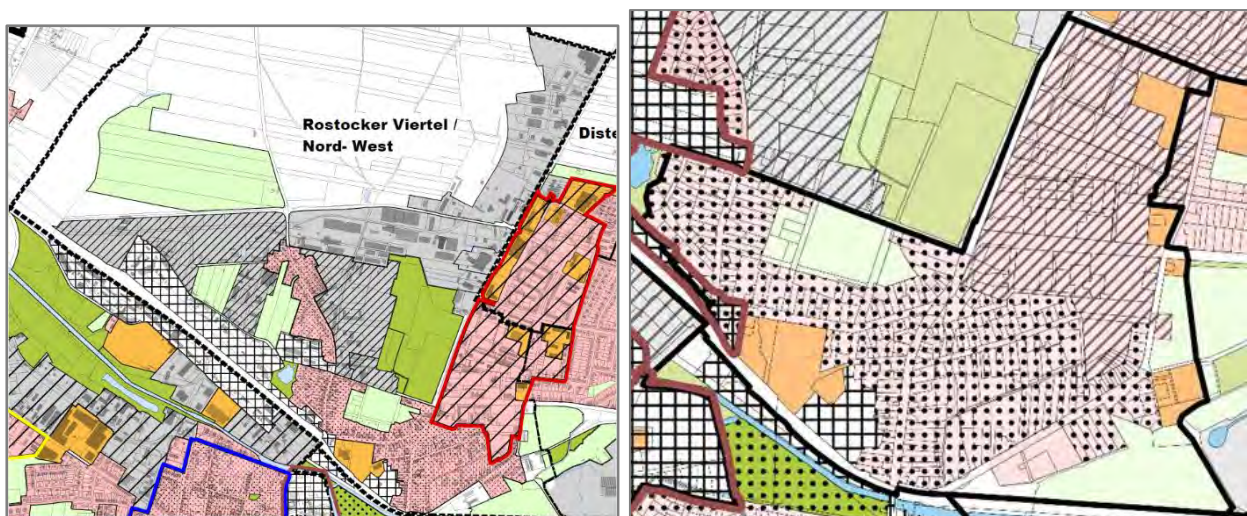


Abbildung 102: Rostocker Viertel/Nord-West - ISEK 2015/2023

3.12 Stadtteil Rövertannen



Abbildung 103: Rövertannen - Luftbild

3.12.1 Stadtbild/Baukultur

Die Anteile an bebauter und unbebauter Flächen sind im Stadtteil Rövertannen annähernd gleich.

Der Bereich nördlich der Glasewitzer Chaussee ist durch das Waldgebiet Vorholz gekennzeichnet. Im Laufe der Siedlungsentwicklung wurden Sportstätten, Schulstandorte, Wohngebiete und ein Bau- und Möbelmarkt errichtet. Südlich der Glasewitzer Chaussee sind noch die ehemaligen gewerblichen Entwicklungen der Stadt aus DDR-Zeiten ablesbar. Durch den hohen Leerstand, den schlechten Bauzustand und dem großen Anteil an Brachflächen wird das Erscheinungsbild erheblich gestört.

Der Stadtteil ist durch eine Mischung von Waldstrukturen und Siedlungsentwicklung gekennzeichnet. Für die Revitalisierung des Gewerbestandes sind jedoch die Regelungen des Landeswaldgesetzes MV mit Waldabstandsregelungen ein städtebaulicher Konflikt.

Das in den 1930er Jahren entstandene Wohnquartier Rövertannen mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern in traditioneller Backsteinbebauung wurde in den Wald integriert und hat bis heute seine gestalterische Qualität bewahrt.

Die Hochspannungsleitungen bilden eine städtebauliche Zäsur, sind gleichzeitig aber verbindende Grünstrukturen.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.12.2 Bausubstanz



Abbildung 104: Wohngebiet Rövertannen

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 107 Gebäude, von denen für acht Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Ein Gebäude wurde in der Zeit von 1900 bis 1919 errichtet, 21 Gebäude sind der Baualtersklasse 1920-1932 zuzuordnen. Dabei handelt es sich vornehmlich um das Wohnquartier Rövertannen. Von 1933 bis 1945 wurde nur ein Gebäude gebaut. Von 1946 bis 1959 wurden 17, von 1960 bis 1979 wurden 43 Gebäude errichtet, bis 1989 nur noch ein Gebäude. Nach 1990 wurden bislang weitere 15 Gebäude gebaut (Tabelle 103).

ter 15 Gebäude gebaut (Tabelle 103).

Von den 107 Gebäuden sind 65 Wohngebäude und 42 Nichtwohngebäude. Unter Denkmalschutz stehen lediglich drei Gebäude, davon 2 der Beruflichen Schule Bockhorst sowie das Niklotstadion, alle sind vollsaniert.

Tabelle 103: Rövertannen - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946-1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	0	1	21	1	17	43	1	10	4	1	0	8	107
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93	19,63	0,93	15,89	40,19	0,93	9,35	3,74	0,93	0,00	7,48	100

3.12.3 Wohnen

Obwohl der Stadtteil gewerblich geprägt ist, hat er mit 184 Wohnungen auch als Wohnstandort Bedeutung. Ca. 89 % der WE befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weniger als 1 % in Neubauten, insgesamt bilden sie 90 % des WE-Bestand des Stadtteils. 6 WE sind in unsanierten Gebäuden zu finden (Tabelle 104).

Von den 184 WE sind 37 WE der Gebäudekategorie EFH zuzuordnen, 147 WE der Kategorie MFH.

Der Wohnungsleerstand ist mit 21,20 % der höchste im Stadtgebiet, absolut sind dies jedoch nur 39 WE. Von den leeren WE sind 2 WE der Gebäudekategorie EFH zu zuordnen und 37 der der MFH.

Tabelle 104: Rövertannen - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Rövertannen	vollsanierete Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	164	89,13	13	7,07	6	3,26	1	0,54	184	100,00
davon Wohnungsleerstand	30	76,92	6	15,38	3	7,69	0	0,00	39	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									21,20	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Wohngebiet Rövertannen,
- Mehrfamilienhausbebauung Verbindungschausee,
- Einfamilienhausbebauung Bockhorst,

Wohnbaulandpotenziale befinden sich nicht im Gebiet. Darüber hinaus gibt es jedoch Brachflächen von mehreren Hektar, die sich jedoch nicht für eine Wohnbebauung eignen.

3.12.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Rövertannen hatte 2021 609 Einwohner insgesamt, davon 601 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 8 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 ist gekennzeichnet durch Einwohnerzuwächse. Absolut sind 275 in diesem Stadtteil hinzugekommen, dies ist eine Erhöhung von 84,4 % (Tabelle 105).

Tabelle 105: Rövertannen - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Rövertannen	326	441	467	466	550	637	634	627	589	601	275	84,4
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Bei der Auswertung der Zahlen muss berücksichtigt werden, dass sich in diesem Stadtteil zwei Sammelunterkunftseinrichtungen für Asylbewerber befinden. Entsprechend sind die Daten nur bedingt aussagefähig, auf eine detaillierte Auswertung wird deshalb verzichtet. Auch der niedrige Altersdurchschnitt von 35 Jahren ist nicht repräsentativ.

Tabelle 106: Rövertannen - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Stadtteil										
Rövertannen	39	67	17	79	29	79	197	305	44	70
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 107: Rövertannen- Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Stadtteil										
Rövertannen	12,0	11,0	5,2	13,0	8,9	13,0	60,4	50,1	13,5	11,5
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

Die durchschnittliche Haushaltsgröße kann herangezogen werden, da für die Berechnung des statistischen Werts die Bewohner von Heimen und sonstigen Einrichtungen herausgerechnet werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Stadtteil beträgt 2,16 und liegt damit über im gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

3.12.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerschätzung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Schätzung mit der realen Entwicklung zeigt, dass die Prognosewerte über denen der Hochrechnung lagen. Die Schätzung hat jedoch die Einwohner in den Sammelunterkünften nicht berücksichtigt, so dass die Schätzung nur bedingt herangezogen werden können (Abbildung 105)

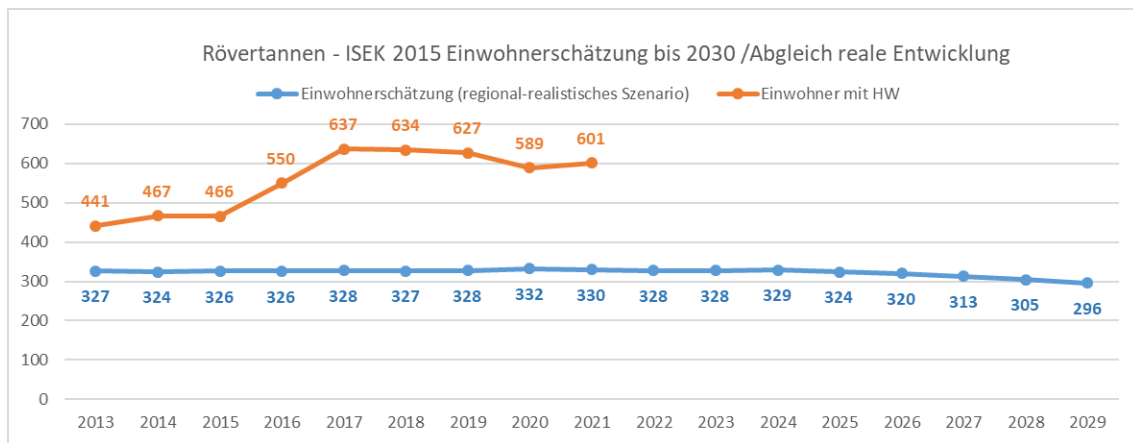


Abbildung 105: Rövertannen – ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.12.6 Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Rövertannen ist vor allem ein Gewerbebestandort. Der Gewerbebestandort wird im südlichen Bereich durch die über 40 ha großen beräumten Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik markiert. Die zusammenhängende große Potenzialfläche mit Gleisanschluss ist als Industriefläche ausgewiesen und steht für Industrie- bzw. Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum. Das Areal liegt direkt an der Bundesstraße B 103/104 (Verbindungschaussee), südlich der Bahngleise, in ca. 9 km Entfernung zur Autobahn A 19.



Abbildung 106: Eingangsgebäude Industriepark Güstrow

Nördlich der Bahngleise, direkt an der Glasewitzer Chaussee liegt der Industriepark Güstrow. Dabei handelt es sich um mehrere großflächige Industriehallen und Bürogebäude des ehemaligen Landmaschinenbaus Güstrow. Das Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen, ebenfalls an der Glasewitzer Chaussee gelegen, ist ein Gewerbebestandort, an dem sich verschiedene Dienstleistungs- und Logistikunternehmen als auch Baugewerbe angesiedelt hat. Die innere verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke ist insgesamt als mangelhaft einzustufen, so dass hier ein Investitionsbedarf und die Notwendigkeit einer Neuordnung bestehen. Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne liegen für verschiedene Teilgebiete vor.

Der Gewerbebestandort Primerburg hat sich aus dem früheren Motoreninstandsetzungswerk (MIW) entwickelt. Hier siedelten sich insbesondere Kfz-Werkstätten und Speditionen an. Durch Altlasten, ungeklärte Eigentumsverhältnisse und unzureichende Erschließung ist die Entwicklung dieses Standorts sehr schwierig.

Der Gewerbebestandort Primerburg hat sich aus dem früheren Motoreninstandsetzungswerk (MIW) entwickelt. Hier siedelten sich insbesondere Kfz-Werkstätten und Speditionen an. Durch Altlasten, ungeklärte Eigentumsverhältnisse und unzureichende Erschließung ist die Entwicklung dieses Standorts sehr schwierig.

Im nördlichen Bereich der Güstrower Chaussee liegt der Sonderstandort Rövertannen, ein Einzelhandelsstandort der von Baumarkt, Baustoffhandel und Möbelmarkt geprägt ist.

Südlich der Bundesstraße B 103/104 ist ein Hotel mit Caravanplatz entstanden, der eine Übernachtungsmöglichkeit für Camping-Touristen innerhalb des Gemeindegebietes anbietet.

Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich im südlichen Bereich des Stadtteils. Dort hat sich ein Stahlbauunternehmen angesiedelt, das über den Bebauungsplan Nr. 65 - Stahlbau Stieblich mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert wurde. Weitere Gewerbebetriebe, insbesondere Kfz-Betriebe und Kleingewerbe, nutzen den Gebäudebestand des ehem. Motoreninstandsetzungswerk (MIW)/Motorenwerke Güstrow nach. Der Gebäudebestand befindet sich teilweise im desolaten Zustand. Die gesamte Fläche des ehemaligen MIW ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.

Im Stadtteil Rövertannen befinden sich folgende Anlagen, die der BImSchV unterliegen:

- die Chemisch-Physikalische Behandlungsanlage einschließlich Sonderabfallzwischenlager (Behandlungsleistung 10t/h /Lagerkapazität 197 t) der Veolia-Umweltsservice Nord GmbH,
- die Abfallumschlagstation einschließlich Zwischenlager für gefährliche und nicht gefährliche Abfälle (Umschlagsleistung 70.000 t/a / Lagerkapazität 224 t) der ALBA Nord GmbH Abfallumschlagstation,
- Behandlung von Altautos (Autowracks 250/a) der Friedrich Jockel Kfz-Werkstatt und Behandlung von Altautos (Autowracks 2000/a) des Auto-Recycling-Centrums.

3.12.7 Einrichtungen

In der Glasewitzer Chaussee befinden sich die Sportschule Güstrow des Landessportbundes e.V. und die Fachschule für Agrarwirtschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie das regionale berufliche Bildungszentrum des Landkreises Rostock.

Die vielfältigen Einrichtungen und Anlagen der Sportschule Güstrow werden auch durch Schul- bzw. Vereinssport genutzt.

Im Waldweg und in der Glasewitzer Chaussee befinden sich je ein Heim zur Unterbringung von FGeflüchteten und Asylbewerbern.

Im Stadtteil sind keine Verwaltungseinrichtungen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen vorhanden.

3.12.8 Verkehr

Zum Vorrangstraßennetz des Stadtteils gehören die L 14 Glasewitzer Chaussee und der B 103/104 Verbindungsschausee. Über diese ist sind die Gewerbe- und Industrieflächen erschlossen. Die Straßen befinden sich in einem guten Zustand. Die Vorrangstraßen sind mit Radwegen ausgestattet, auf welchen der Radfernweg Hamburg-Berlin entlang führt. Abseits der Vorrangstraßen existieren keine Radverkehrsanlagen. Im Wohngebiet Rövertannen ist eine Tempo-30-Zone angeordnet.

Die innere überwiegend private Erschließung der größeren Gewerbe- und Industrieflächen ist mangelhaft. Gleiches gilt für die 8 Erschließungsstraßen in der Baulast der Barlachstadt. Bedarf besteht auch erschließungstechnisch für die Ver- und Entsorgungssysteme in den Gewerbe- und Industrieflächen.

Innerhalb des Stadtteils befindet sich der Bahnhof „Priemerburg“, welcher Nah- und Fernverkehrsanschlüsse im Zugbetrieb anbietet. Ein Bike & Ride und Park & Ride-Angebot sind nicht vorhanden. Der Bahnhof ist nicht barrierefrei und unzureichend fußläufig an das Erschließungsstraßennetz der Barlachstadt angeschlossen. Die Planung für die Zufahrt zu Bahnhof Priemerburg ist durch die Barlachstadt bereits beauftragt. Die Neugestaltung des Bahnhofs durch die Deutschen Bahn ist bis 2031 angekündigt.

Die Bahnstrecke durchschneidet den Stadtteil. Die Bahnübergänge in der Verbindungsschausee und der Straße Priemerburg sind niveaugleich und damit durch Schrankenschließzeiten betroffen.

Die südliche Anbindung in Richtung Wildpark besteht in Form eines unbefestigten Waldweges. Eine direkte Anbindung des Wildparks durch den ÖPNV ist auf Regionalbuslinien beschränkt. Stadtbuslinien erschließen Wildpark und den Bahnhof Priemerburg aus unwirtschaftlichen Gründen nicht.

Die Gebiete nördlich der Bahngleise sind mit 2 Haltestellen an der L 14 Glasewitzer Chaussee gut an den ÖPNV angebunden. Weitere Haltestellen befinden sich innerhalb des Gewerbegebietes Glasewitzer Burg, welche zu Zeiten des Berufsverkehrs durch eine Stadtbuslinie angefahren werden. Südlich der Bahn werden zwei Haltestellen durch Regionalbusse bedient.

3.12.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

Die Altlastenverdachtsfläche MIW beeinträchtigt die angrenzenden, naturnahen Flächen und gefährdet das Grund- und Oberflächenwasser.

Im Stadtteil gibt es zwei Kleingartenanlagen, wovon eine aufgegeben werden soll.

3.12.10 SWOT-Analyse

Tabelle 108: Rövertannen - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
3 Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung aber hohem Wohnungsleerstand im MFH-Segment	Aktivierung von Wohnraum
Güstrow Ost: Vorrangstandort im Entwurf des Landesentwicklungskonzeptes	Entwicklung eines bedeutsamen Standortes für die zukünftige gewerbliche und industrielle Entwicklung des Landes
großes Potenzial an siedlungsnaher Gewerbe- und Industrie- flächen	Potenzial für eine landesweite Vermarktung
Revitalisierung des Altstandortes mit einem Flächenpotential von 70 ha	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, keine Versiegelung neuer Flächen, Nutzung von vorbelasteten industriell und gewerblich genutzten Siedlungsflächen, keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen Keine Vergrößerung bereits versiegelter Flächen
Standort besitzt optimale Einbindung in überregionale und regionale Verkehrsnetze	Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Region
Bahnanschluss mit Anschlussgleisen	Nutzung umweltfreundliche Verkehrsarten
ehemaliges LMB Gelände: untergenutzte und nicht erschlossene Flächen	Potenzialflächen
Bahnhaltepunkt zentral im Gebiet	Ausbau des Bahnhofs Priemerburg und angrenzende Flächen mit Bike & Ride, Park & Ride und Wegeanbindung des Wildparks
keine anderweitigen Nutzungsansprüche durch Erholungsnutzungen	Optimale Voraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes
Sportschule Güstrow/Hockey Verein	Zentraler Sportstandort im Bundesland
Fachschule für Agrarwirtschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern /Regionales berufliches Bildungszentrum des Landkreises Rostock.	Weiterentwicklung des zentraler Bildungsstandorts im Bundesland

Schwächen	Risiken
hoher Anteil an Brachflächen, leerstehenden Gebäuden und Altlasten mit hohen Investitionsbedarf für Abbruch und Sanierung	Erschwerung der Revitalisierung
kein städtisches Eigentum	Erschwerung des Zugriffs auf die Flächen
mangelhafte innere Erschließung	Vermarktung ohne Sanierung nicht oder nur bedingt möglich
Altlasten auf den Flächen des ehemaligen MIW und im Ölgraben	Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers
Standort von zwei Gemeinschaftsunterkünften	Gefahr von Segregation

Handlungsbedarf

- Erneuerung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur im Gewerbegebiet Rövertannen
- Altlastenbeseitigung auf dem Gelände des ehemaligen MIW,
- Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets B-Plan 76 – Industriegebiet Verbindungschausee

Die Maßnahme „Revitalisierung und Erschließung des Gewerbegebietes Rövertannen“ wird in „**Erneuerung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur im Gewerbegebiet Rövertannen**“ umbenannt und dem Handlungsfeld C (statt B) zugeordnet.

3.12.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 107 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Rövertannen der Tabelle 171 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 107: Rövertannen - ISEK 2015/2023

3.13 Stadtteil Schöninsel



Abbildung 108: Schöninsel - Luftbild

3.13.1 Stadtbild/Baukultur

Der Stadtteil Schöninsel umfasst den westlichen Teil des Inselsees sowie die gleichnamige Insel.



Abbildung 109: Schöninsel

Siedlungsstrukturen sind nur mit dem ehemaligen Herrenhaus mit Nebenanlagen und einem Park auf Schöninsel vorhanden. Diese werden zu Wohnzwecken genutzt. Die Schöninsel mit Resten einer Burggrüne mit schönem Landschaftsblick war ein beliebtes Wanderziel, welches jedoch durch die auffällige Brücke gegenwärtig nicht als Naherholungsraum genutzt werden kann.

3.13.2 Bausubstanz

Im Stadtteil Schöninsel befinden sich 3 Gebäude, die alle in der Zeit von 1851 bis 1889 entstanden sind, davon ist eins ein Wohngebäude und 2 sind Nichtwohngebäude (Tabelle 109). Ein Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist teilsaniert.

Tabelle 109: Schöninsel - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946-1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100

3.13.3 Wohnen

Der Stadtteil Schöninsel spielt für das Wohnen in Güstrow keine Rolle, da auf der Insel nur 2 WE vorhanden sind. Diese befinden sich in einem Gebäude, das dem Gebäudetyp MFH zuzuordnen ist. Das Gebäude ist teilsaniert. Der Wohnungsleerstand beträgt 0 % (Tabelle 110).

Tabelle 110: Schöninsel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Schöninsel	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	0	0,00	2	100,00	0	0,00	0	0,00	2	100,00
davon Wohnungsleerstand	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Wohnungsleerstand im Stadtteil									0,00	

Wohnbaulandpotenziale befinden sich nicht im Gebiet.

3.13.4 Demografische Entwicklung

Der Vergleich der Einwohner mit 2012 ist nicht möglich, da der Stadtteil erst 2021 gebildet wurde.

Zuvor waren die Einwohner dem Stadtteil Südstadt zugeordnet und sind dort in den Vergleichszahlen enthalten (Tabelle 111).

Tabelle 111: Schöninsel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung		
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %	
Schöninsel											3	3	#DIV/0!
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4	

Tabelle 112: Schöninsel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Schöninsel	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 113: Schöninsel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Schöninsel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.13.5 Einwohnerprognose

Für den Stadtteil liegt keine Prognose vor.

3.13.6 Einrichtungen

Im Stadtteil sind keine Gewerblichen Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kulturellen Einrichtungen, Medizinischen Einrichtungen Soziale Einrichtungen oder Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

3.13.7 Verkehr

Der Stadtteil Schöninsel mit der Insel ist über eine Brücke erschlossen. Die Brücke ist aktuell aufgrund ihres Zustandes gesperrt, so dass eine Benutzung nicht mehr möglich ist. Die Insel kann aus diesem Grund als Landschafts- und Erholungsraum nicht durch Wanderer und Radfahrer genutzt und durch den auf der Insel wohnenden Eigentümer nicht mit Fahrzeug erreicht werden. Für die Brücke liegt die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vor. Aufgrund der Höhe der Kosten für einen Ersatzneubau wird nach eine Förderkulisse durch die Barlachstadt gesucht. Der Ersatzneubau ist für den Doppelhaushalt 2026-2027 vorgesehen.

3.13.8 Umwelt/Grün

Der Landschaftsraum ist durch eine abwechslungsreiche Naturlandschaft und hohen Natürlichkeitsgrad geprägt. Zum Schutz dieser Landschaft und ihrer Artenvielfalt ist der gesamte Insee ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (EU Schutzstatus DE2239-302) und mit nationalem Schutzstatus als Naturschutzgebiet Gutower Moor und Schöninsel sowie Landschaftsschutzgebiet Insee und Heidberge ausgewiesen.

3.13.9 SWOT-Analyse

Tabelle 114: Schöninsel - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Naherholungsgebiet	Potenzial für sanfte touristische Nutzung
extensive Weidewirtschaft	Chance für den Klimaschutz
fußläufige Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets Insee/Schöninsel	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme und Brückenerneuerung, Rastplatz anlegen
LSG Insee und Heidberg und Schöninsel als Teil des NSG mit Teilen des Insees und Gutower Moor mit hoher ökologischer Qualität und touristischen Ressourcen	Stadtteilübergreifende Naherholung und Freizeitgestaltung für die Bevölkerung und Touristen Erlebnisvielfalt Insee: Aufwertung der Schöninsel

Schwächen	Risiken
Mangelnde Erreichbarkeit	
keine Anbindung für die Öffentlichkeit	

Handlungsbedarf

- Brücke Schöninsel
- Wegeausbau für Naturtourismus Schöninsel

3.13.10 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 110 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete von Schöninsel der Tabelle 172 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 110: Schöninsel – ISEK 2015/2023

3.14 Stadtteil Schweriner Viertel



Abbildung 111: Schweriner Viertel - Luftbild

3.14.1 Stadtbild/Baukultur

In Richtung Schwerin grenzt das Schweriner Viertel an die westliche Altstadt. Sie umfasst die ehemalige Schnoienvorstadt und die Domvorstadt, die sich im Zuge der 1. Stadterweiterung stadtauswärts entlang der Schweriner Straße und der Feldstraße entwickelten. Insgesamt wurde ein Quartier erschlossen, das im Norden von der Nebel und im Süden vom Sumpfsee begrenzt wird.

Das Stadtbild wird wesentlich durch die typische zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung der 1. Stadterweiterung mit innenliegenden Nutz- und Ziergärten geprägt. Stadtbildprägend sind auch die gründerzeitlichen Villen und großzügigen Mehrfamilienhäuser, die südlich der Schweriner Straße und der Hafestraße entstanden. Insgesamt stammen noch heute ca. 59 % der Gebäude aus der Zeit bis 1919. Viele von ihnen sind Denkmale. Die nach 1919 entstandene Bebauung hat sich in ihrer Formensprache an der historischen Bebauung orientiert, so dass die Schweriner Vorstadt eine städtebauliche und stadtgestalterische Einheit bildet. Auch der öffentliche Raum ist mit seinen Straßen, Wegen und Plätzen von besonderem kulturhistorischen Wert. Im Erhaltungsgebiet befinden sich vier stadtbildprägende Plätze: Sonnenplatz, Spaldingsplatz, Brunnenplatz und Gertrudenplatz. Der Sonnenplatz und der Spaldingsplatz sind als Kulturerbe einzustufen. Beide Plätze werden vorrangig zum Parken genutzt. Bei der Sanierung des Spaldingsplatzes wurde auch der vorhandene Kinderspielplatz vollumfänglich erneuert. Der Sonnenplatz ist noch unsaniert.



Abbildung 112: Gertrudenkapelle

Im Quartier liegt die denkmalgeschützte Gertrudenkapelle, die mit dem ehemaligen Friedhof eine altstadtnahe Grünfläche bildet. Aufgrund des Museumscharakters wird der Bereich überwiegend touristisch genutzt und nur geringfügig durch die Bürger des Stadtteiles.

Am Ostrand des Stadtteils liegt die ca. 2,5 ha große Industriebrache des Stahlhofgeländes. Zur Revitalisierung des Gebietes als Wohnstandort mit Integration von Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, besteht über den Bebauungsplan Nr. 77 – Stahlhof Planrecht. Nach

umfangreichen Altlastenbeseitigungen erfolgt derzeit die Erschließung des Gebiets.

Funktional nachteilig stellt sich die trennende Wirkung der Bundesstraße B 104 dar, die direkt zwischen der südlichen Bebauung des Gebietes und der Altstadt verläuft. Das hohe Verkehrsaufkommen mit den Emissionsbeeinträchtigungen mindert die Aufenthaltsqualität in beiden angrenzenden Bereichen.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.14.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 813 Gebäude, von denen für 25 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Die Gertrudenkapelle wurde 1520 errichtet, weitere vier Gebäude stammen aus der von 1781-1850. Der größte Anteil der Bebauung im Schweriner Viertel mit 38,62 % ist der Baualtersklasse 1851-1899 zuzuordnen, in diesem Zeitraum entstanden 314 Gebäude. Weitere 158 Gebäude (19,43 %) entstanden bis 1919, 89 Gebäude sind der Baualtersklasse 1920-1932 zuzuordnen. In der Summe stammen 566 Gebäude bzw. 69,61 % der Bausubstanz aus der Zeit vor 1933. Von 1933 bis 1945 wurden 28 Gebäude gebaut, weitere 65 Gebäude von 1946 bis 1989. Nach 1990 wurden bislang weitere 129 Gebäude errichtet (Tabelle 115).

Von den 813 Gebäuden sind 731 Wohngebäude und 82 Nichtwohngebäude.

Unter Denkmalschutz stehen in diesem Stadtteil 138 Gebäude, davon sind 121 Wohngebäude, 8 Gewerbegebäude und 12 sonstige Gebäude. 122 Gebäude sind vollsaniert, 10 teilsaniert und 8 unsaniert.

Tabelle 115: Schweriner Viertel – Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 -1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	1	0	0	4	314	158	89	28	3	57	5	81	29	18	1	25	813
in %	0,12	0,00	0,00	0,49	38,62	19,43	10,95	3,44	0,37	7,01	0,62	9,96	3,57	2,21	0,12	3,08	100

3.14.3 Wohnen

Der Stadtteil Schweriner Viertel ist ein bedeutender Wohnstandort Güstrows. Nach der Südstadt ist er der Stadtteil mit den meisten WE. Entsprechend ist er durch die Wohngebäude geprägt. Von den 2.550 WE sind 386 dem Gebäudetyp EFH zu zuordnen und 2.164 dem Gebäudetyp MFH. Dieser stellt sich überwiegend als mehrgeschossiger Wohnungsbau in Blockrandbebauung dar.

75 % der WE befinden sich in vollsanierten Gebäuden und 19 % in neugebauten Gebäuden, dies sind insgesamt 94 % des Wohnungsbestands des Stadtteils. Nur 21 WE sind in unsanierten Gebäuden zu finden (Tabelle 116).

Der Wohnungsleerstand liegt bei 8,67 %, die sind absolut allerdings 221 WE. 19 der 221 leeren WE sind dem Gebäudetyp EFH zuzuordnen, 202 dem des MFH.

Tabelle 116: Schweriner Viertel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Schweriner Viertel	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	1.910	74,90	132	5,18	24	0,94	484	18,98	2.550	100,00
davon Wohnungsleerstand	161	72,85	19	8,60	21	9,50	20	9,05	221	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									8,67	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel
- Mehrfamilienhausbebauung Grabenstraße),
- Mehrfamilienhausbebauung Hafestraße

Wohnbaulandpotenziale befinden sich noch in 15 Baulücken sowie zukünftig im Bereich des Bebauungsplans Nr. 77 – Stahlhof.

3.14.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt hatte bis zur Teilung des Stadtteils 2020 in jeweils separate Stadtteile, schwankende EW-Zahlen, die seit 2017 kontinuierlich zurückgingen. 2020 waren 6.674 Einwohner zu verzeichnen.

Der neu gebildete Stadtteil Schweriner Viertel hatte 2021 insgesamt 4.068 Einwohner, davon 3.953 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 115 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Betrachtet man die getrennten Stadtteile gemeinsam und addiert die 2.650 EW mit HW des Stadtteils Weststadt zu denen des Schweriner Viertel, so erhält man 6.603 EW. Bezogen auf das Basisjahr sind dies 126 Personen weniger, also insgesamt absolut ein EW-Verlust von 1,87 % (Tabelle 117).

Tabelle 117: Schweriner Viertel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Schweriner Viertel	6.729	6.591	6.631	6.642	6.777	6.823	6.778	6.720	6.674	3.953	-2.776	-41,3
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Ein Vergleich der Altersklassen von 2012 zu 2021 ist der Vollständigkeit halber nachfolgend beigefügt, ist aus den oben genannten Gründen nur bedingt aussagekräftig, so dass auf eine vergleichende Auswertung verzichtet wird. Nachfolgend werden nur die Daten von 2021 analysiert.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der EW im Haupterwerbsalter liegen mit ihren prozentualen Anteilen über den städtischen Durchschnitten, nur der Anteil der Senioren liegt mit 19,3 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 28 % (Tabelle 118 und Tabelle 119).

Tabelle 118: Schweriner Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Schweriner Viertel	453	275	458	352	621	385	3.714	2.155	1.483	786
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 119: Schweriner Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Schweriner Viertel	6,7	6,8	6,8	8,7	9,2	9,5	55,2	53,0	22,0	19,3
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

Der Altersdurchschnitt liegt der Stadtteil mit 43 Jahren unter dem gesamtstädtischen Wert von 47 Jahren. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 1,74 auch unter dem gesamtstädtischen Wert von 1,77.

Arbeitslose/Leistungsempfänger/SV-Beschäftigte

Im innerstädtischen Vergleich wird deutlich, dass die absolute Anzahl der Arbeitslosen die zweithöchste im Stadtgebiet (375) war. Die Arbeitslosigkeit lag mit 8,7 % um 0,9 % über dem Wert der Gesamtstadt. Die Anzahl der SV-Beschäftigten ist mit 2.512 die höchste im Stadtgebiet.

Die meisten Leistungsempfänger nach SGB II und SGB III befanden sich 2022 neben der Südstadt im Schweriner Viertel (Tabelle 19).

Hinweis: Die o.g. kleinräumigen Daten beziehen sich noch auf die alten Stadtteile, so dass in den Zahlen auch die der heutigen Weststadt enthalten sind und somit nur bedingt herangezogen werden können.

3.14.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Bevölkerungsprognose können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die EW-Zahlen bis 2020 deutlich über den Prognosewerten liegen. Setzt man den oben ermittelten gemeinsamen EW-Stadtteilwert für das Schweriner Viertel und die Weststadt an, dann würde die Hochrechnung 2021 wieder übertroffen. Für den reduzierten Stadtteil haben die Prognosewerte keine Aussagekraft mehr (Abbildung 113).

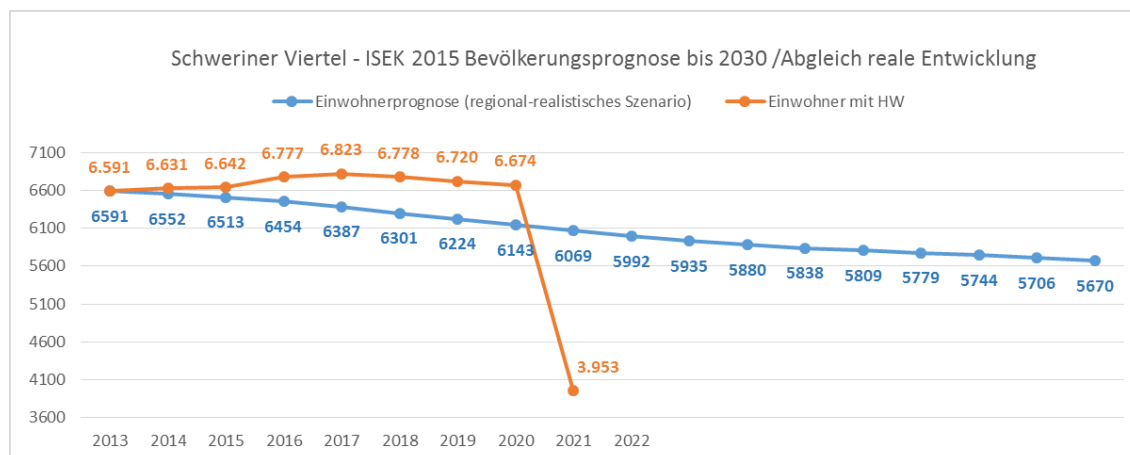


Abbildung 113: Schweriner Viertel – ISEK 2015 Bevölkerungsprognose bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.14.6 Wirtschaft/Gewerbe

Rund um den Güstrower Bahnhof sowie dem ZOB Güstrow befinden sich Dienstleistungsunternehmen und Einzelhandelsunternehmen. Im Einzelhandelskonzept wird die Eisenbahnstraße mit den Einzelhandelseinrichtungen als Scharnierfunktion zwischen Bahnhof und historischer Innenstadt eingestuft. Der Bereich nördlich und südlich der Speicherstraße hat seine gewerbliche Bedeutung verloren und befindet sich im Umbruch, d.h. neben Gebäudeleerständen werden neue Betriebe eröffnet. Kennzeichnend für dieses Gebiet ist, dass viele kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe in den Wohngebieten ansässig sind.

3.14.7 Einrichtungen

Im Langendammscher Weg befindet sich mit einem Gerätehaus ein Feuerwehrstandort.

Im Stadtteil Schweriner Viertel befinden sich das Haus 2 des John-Brinckman-Gymnasiums, die Regionale Schule Richard-Wossidlo, die Musikschule, die Volkshochschule sowie der private Bildungsträger START. Die Grundschule Schule am Hasenwald mit Hort musste aufgrund von Baumängeln aus der Hamburger Straße ausziehen und wurde in das Gebäude der Regionalen Schule Richard-Wossidlo integriert. Die Grundschule heißt jetzt Grundschule an der Nebel. Ein Hort (Stelzenvilla) wurde auf dem Gelände der Schule neu errichtet. Die Integration der Grundschule in die Regionale Schule führt trotz Doppelnutzung einiger Fach- und Horträumen zu Kapazitätsproblemen, so dass ein Schulneubau notwendig ist. Dieser soll in fußläufiger, räumlicher Nähe in der Speicherstraße entstehen. Der Standort hat den Vorteil, dass sowohl der Hort als auch die Sport- und Kongresshalle und das Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion weiterhin für den Schulspport genutzt werden können.

Zur Richard-Wossidlo-Schule gehören eine Sporthalle und ein Sportplatz, die jeweils auch für den Vereinssport genutzt werden. Des Weiteren befindet sich die Sport- und Kongresshalle Güstrow in der Speicherstraße sowie am Sonnenplatz das Güstrower Bürgerhaus, der Reit- und der Schützenverein. Auch diese werden multifunktional genutzt und haben überregionale Bedeutung. In der Hansenstraße ist der Tennisclub Güstrow 02 e.V. zu finden. Von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung ist das unter Denkmalschutz stehende private Kino Movie Star/Schauburg Filmpalast mit vier Sälen und modernster Kameratechnik.

In der Grünen Straße befindet sich die Katholische Kirche Güstrows und am Gertrudenplatz die Gertrudenkapelle, die nicht als Kapelle, sondern als Ausstellungsraum für Werke Barlachs genutzt wird. In der Besserstraße ist die Galerie des Vereins zur Förderung religiös-motivierter Kunst sowie in der Straße Zu den Wiesen das Malmström-Museum, zur Zirkus- und Artistengeschichte der Familie zu finden.

Neben einem Ärztehaus in der Eisenbahnstraße sind über den Stadtteil verteilt mehrere Ärzte- und Zahnärzte sowie Physiotherapiepraxen ansässig. Die Dialysepraxis in der Krückmannstraße hat gesamtstädtische und überregionale Bedeutung. Sie soll bis Ende 2022 in die Friedrich-Trendelenburg-Straße verlagert werden.

Am Gertrudenplatz sind die Seniorenwohnanlage Gertrudenhof der Volkssolidarität und eine Sozialstation sowie ein Ambulanter Pflegedienst ansässig.

Im Stadtteil befinden sich die Kita Spatzennest und die Kita Zwergenhaus sowie mehrere Tagesmütter/-väter.

3.14.8 Verkehr

Den Stadtteil Schweriner Viertel erschließen die Bundesstraße B 104, die Kreisstraße K 11 und eine große Vielzahl von Gemeindestraßen. Letztere summieren sich auf 11,8 km Länge innerhalb der Wohnquartiere. Diese sind innerhalb der Wohnquartiere Bestandteil von Tempo-30-Zonen zur Verkehrsberuhigung. Eine Vielzahl der Straßen konnten bereits saniert werden, da sie sich in Sanierungsgebieten befanden. Eines dieser, das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt, ist bereits abgeschlossen. Die zugehörigen Straßen zählen zu den ältesten Straßen, die im Verlauf der Gründerzeit und des Wachstums der Stadt entstanden sind. Im Erweiterungsgebiet Altstadt sind noch 3 Erschließungsstraßen/-wege in Form von Abschnitten oder als Ganzes innerhalb der Jahre 2024-2026 grundhaft zu sanieren. Alle Straßen außerhalb dieser Gebiete werden im Schweriner Viertel in den Maßnahmeplan aufgenommen, um sie so schrittweise grundhaft ausbauen zu können.

Die Erschließung des Schweriner Viertels durch die Stadtbusverkehre erfolgt ausschließlich über das Vorrangstraßennetz mit der B 104 Schweriner Straße und Lindenstraße sowie der Eisenbahnstraße als Gemeindestraße. Die beiden Haltestellen in der Eisenbahnstraße wurden bereits behindertengerecht gestaltet. An den anderen Haltestellen besteht noch Bedarf auf der Grundlage des Haltestellenkonzeptes.

Die Umgestaltung des Knotenpunkts Bleicherstraße/Lindenstraße/Eisenbahnstraße/Feldstraße („Fuchs und Igel“) befindet sich in der Planung durch das Straßenbauamt Stralsund. Mit einem grundhaften Ausbau und der Ausstattung mit einer Lichtsignalanlage bietet sich die Chance, den Knotenpunkt sicher für die Zukunft zu gestalten und alle Verkehrsteilnehmer dabei zu berücksichtigen.

Das bestehende Erschließungsstraßennetz wurde in den zurückliegenden Jahren gezielt durch Neubau- maßnahmen als Netzergänzungen ausgebaut. Dazu gehören eine Verbindung von der Straße Industriegelände zur Speicherstraße mit einem Brückenneubau über die Nebel mit dem Namen Am alten Hafen sowie die Verlängerung der Ulrichstraße bis an die Straße Industriegelände. Die Elisabethstraße im Stadtteil Weststadt wurde grundhaft ausgebaut. Daraus konnte als innerstädtische Straßenverbindung des Vorrangstraßennetzes eine Trasse für innerstädtische Verkehre von der Schweriner Straße zur Speicherstraße geschaffen werden. Das Gesamtvorhaben war eine Maßnahme des Verkehrsentwicklungsplans zum Vorrangstraßennetz. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung der Entwicklung des Vorrangstraßennetzes werden aktuell verschiedene Alternativen zur Querung der Bahnanlagen/Nebel in Richtung des Stadtteils Nord-West geprüft. In diesem Zusammenhang würde die Verlagerung von Verkehren von der Bleicherstraße (B 104) auf den Paradiesweg machbar werden.

Im Übergang zwischen Schwaaner Straße und Eisenbahnstraße liegt der niveaugleiche, beschränkte Bahnübergang am Güstrower Bahnhof. Der Zugang zu den Bahnsteigen ist barrierefrei nur von Süden möglich. Von Norden können die Bahnsteige nur durch eine Fußgängerunterführung in der Eisenbahnstraße erreicht werden. Das Projekt „kombiniert mobil“ mit der nördlichen Anbindung des Bahnsteigs 4 wird weiterverfolgt.

Der Güstrower Bahnhof erhielt aufgrund seiner Verknüpfung mit den anderen Verkehrsarten des Umweltverbundes, die Bezeichnung „Umweltbahnhof“. Der Bahnhof mit dem vorgelagerten Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), der Park & Ride-Anlage und der Bike & Ride-Anlage ist Verknüpfungspunkt von Bahn, Bus, Fahrrad, Fußgängern und Pkw.

Straßenbegleitende Radwege sind an der Bundes- und Kreisstraße im Stadtteil in Form von Radverkehrsanlagen zum Teil vorhanden. Handlungsbedarf besteht am vorgenannten Knotenpunkt „Fuchs & Igel“ und straßenbegleitende an der Lindenstraße und Eisenbahnstraße.

3.14.9 Umwelt/Grün

Der Landschaftsraum des Stadtteils umfasst die Sumpfseniederung mit Wald, Grünland und Ackerflächen am westlichen Sumpfsseebecken.

Im Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft befinden sich zahlreiche Kleingartenanlagen. Die angrenzende, weite Niederungslandschaft dient der Naherholung, hat jedoch noch einen großen Bedarf an Wegeausbau. Für die Aufwertung der landschaftsgebundenen Naherholung der stadtnahen Landschaft mit einem wunderschönen Blick auf die Altstadt mit Dom und Schloss sowie dem See bestehen beste Voraussetzungen. Die mit dem alten Schöpfwerk und dem blauen Faden begonnene touristische Entwicklung und die ökologischen Rahmenbedingungen dieses Polders haben ein hohes Entwicklungspotential.

Im Norden des Stadtteils verläuft die Nebel als Bützow-Güstrow-Kanal mit standorttypischem Gehölzsaum. Die Nebel stellt ein lineares Biotopverbundelement durch das gesamte Gemeindegebiet dar.

3.14.10 SWOT-Analyse

Tabelle 120: Schweriner Viertel - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Quartier mit historisch wertvoller Bebauung	stadtnahes Wohnquartier; fußläufige Erreichbarkeit
Westlich des Altstadtrings: Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise in Blockrandbebauung mit grünen Innenbereichen durch zusammenhängende Gartenflächen mit Zier- und Nutzgärten	Potenzial als attraktiver zentrumsnaher Wohnstandort bei Erhaltung der Grünflächen
Wohngebiet mit Wohnraum in allen Preissegmenten	Soziale Durchmischung der Bevölkerung

Stärken	Chancen
Lagegunst durch die Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof (Wohn-)Baulandpotenzial Hafensstraße/Stahlhof	Reaktivierung von Brachflächen in zentraler Lage (Innen- vor Außenentwicklung) Gewinnung neuer Einwohner, Unterbringung zentrumsergänzender Einrichtungen
Verlagerung der Bundesstraße	Verbesserung der funktionalen Anbindung
Bildungsstandort	wohnortnahe Schulversorgung, weicher Standortfaktor
(fußläufige) Einzelhandelseinrichtung/Nahversorgung	Kaufkraftbindung im Stadtteil
Gertrudenkappelle von 1430 (Ausstellung von Barlachwerken)	Touristisches Ziel
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch zahlreiche Kleingartenanlagen	Naherholungsflächen für die Pächter und zur Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft
Hohes Potenzial der Nebel bzw. des Bützow-Güstrow-Kanals mit begleitendem Gehölzsaum	lineares Biotopverbundelement durch das gesamte Gemeindegebiet, Ausbau touristischer Erschließung und zur Naherholung
Kino im Quartier	Attraktives Freizeitangebot
Bahnhof/ZOB	Nutzung der Verkehrsarten des Umweltverbundes

Schwächen	Risiken
hohe Arbeitslosigkeit hohe Anzahl an SGB II und III -Empfängern	Fortsetzung der sozialen Entmischung steigende Kinderarmut, beginnende Altersarmut, aufgrund Langzeitarbeitslosigkeit im Berufsleben oder geringem Verdienst, soziale Segregation
Leerstand historischer Bausubstanz im Bereich Stahlhof	Beeinträchtigung des Stadtbildes Verlust des kulturhistorischen Erbes
Überfüllter Schulstandort Hafensstraße	
ungeregelter Knotenpunkt/Kreuzung Fuchs und Igel	Gefahrenpotenzial/Unfallschwerpunkt
hohe Verkehrsbelastungen auf der Bleicherstraße als Bundesstraße B 104	Verlärmung der angrenzenden Wohnbereiche und damit starke Reduzierung der Wohnqualität Verlärmung des Rosengartens und damit Reduzierung der Aufenthaltsqualität Gefahrenpotenzial/Unfallschwerpunkt
Geringe Gliederung und Begrünung von Straßenräumen im dicht bebauten Schweriner Viertel, geringe Ausstattung mit attraktiven, ökologisch wertvollen Grünflächen	Schlechte kleinklimatische Situation (fehlende Verschattung, Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung)

Handlungsbedarf

- Schulcampus An der Nebel
- Sanierung Sportplatz Regionale Schule "Richard Wossidlo" (Laufbahn)
- Sanierung des Sonnenplatz
- Umgestaltung der Kreuzung B 104/K 11 - Fuchs und Igel
- Sanierung Eisenbahnstraße
- Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Besserstraße"
- Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Wegeverbindung Bürgerhaus und Altstadt"
- Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Krückmannstraße"

- Revitalisierung des Stahlhofgeländes

3.14.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 114 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete vom Schweriner Viertel der Tabelle 173 im Anhang zu entnehmen.

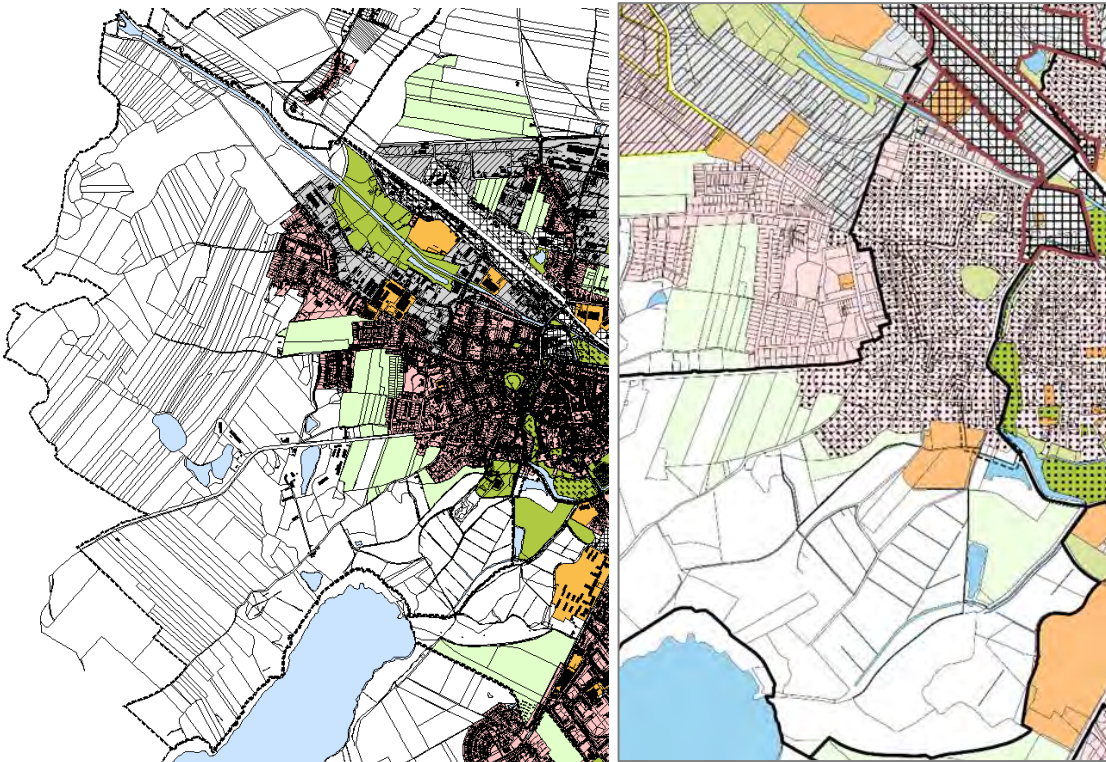


Abbildung 114: Schweriner Viertel - ISEK 2015/2023

3.15 Stadtteil Südstadt



Abbildung 115: Südstadt - Luftbild

3.15.1 Stadtbild/Baukultur

Die Südstadt entstand im Zeitraum von 1958 bis 1984 in drei Bauabschnitten in Plattenbauweise inkl. sozialer Infrastruktur, so dass fast 80% der Gebäude den Baualtersklassen 1960-1979 und 1980-1990 zuzuordnen sind.

Nach der Wende entstanden großflächige Einzelhandelseinrichtungen entlang der Goldberger Straße und am Platz der Freundschaft. Des Weiteren entstand im Kreuzungsbereich Goldberger Straße/Clara-Zetkin-Straße ein Ärztehaus in Kombination mit Wohnungen, Dienstleistungseinrichtungen und Kleingewerbe sowie einem Parkhaus: Bebauungsplan Nr. 38 - Goldberger Straße/Clara-Zetkin-Straße (ehemals Plattenwerk)). Dieser Bebauungsplan wurde nicht vollständig umgesetzt. Die verbliebene Fläche im Eingangsbereich zur Südstadt stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Durch Städtebaufördermittel wurden im Zeitraum von 1993 bis 2020 umfangreiche Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Stadtteil durchgeführt. Gleichzeitig wurde Gebäude zurückgebaut und durch die Wohnungsunternehmen umfangreiche Sanierungen der Gebäudesubstanz durchgeführt.

In den letzten Jahren wurde die Arrondierung mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung auf ehemaligen Gewerbebrachen fortgesetzt (Bebauungsplan Nr. 68 - Pfahlweg, Bebauungsplan Nr. 92 - Alte Gärtnerei, Bebauungsplan Nr. 98- Alte Gärtnerei 2. BA).

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.15.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 483 Gebäude, von denen für 1 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Von 1946-1959 entstanden die ersten 14 Gebäude, 288 Gebäude sind der Baualtersklasse 1960-1979 zuzuordnen und 96 Gebäude dem Zeitraum 1980-1989. Nach 1990 wurden bislang weitere 84 Gebäude errichtet (Tabelle 121).

Von den 483 Gebäuden sind 455 Wohngebäude und 28 Nichtwohngebäude, unter Denkmalschutz steht kein Gebäude.

Tabelle 121: Südstadt - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 -1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	0	0	0	0	14	288	96	13	5	39	27	1	483
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,90	59,63	19,88	2,69	1,04	8,07	5,59	0,21	100

3.15.3 Wohnen

Der Stadtteil Südstadt ist mit 3.809 WE der größte und damit wichtigste Güstrower Wohnstandort. Die Wohnungen befinden sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern (3.751 WE), nur 58 WE in EFH.

Ca. 78 % der Wohnungen befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 4,9 % in Neubauten, in der Summe sind dies somit ca. 83 % der WE-Bestands des Stadtteils. 43 WE sind in unsanierten Gebäuden (Tabelle 122).

Der Wohnungsleerstand liegt mit 2,23 % unterhalb der Fluktuationsreserve, dies entspricht absolut 85 WE. Von den leeren WE befinden sich alle im MFH-Segment.

Tabelle 122: Südstadt - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Südstadt	vollsanierete Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	2.980	78,24	289	7,59	355	9,32	185	4,86	3.809	100,00
davon Wohnungsleerstand	38	44,71	2	2,35	43	50,59	2	2,35	85	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									2,23	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Mehrfamilienhausbebauung in 3 Bauabschnitten
- Mehrfamilienhausbebauung Goldberger Straße im Bebauungsplangebiet Nr. 38 Goldberger Straße/Clara-Zetkin-Straße (ehemals Plattenwerk)
- Wohngebiet Inselfeblick (Bebauungsplangebiet Nr. 68 – Pfahlweg)
- Wohngebiet Alte Gärtnerei (Bebauungsplangebiet Nr. 91 - Alte Gärtnerei und Nr. 98 - Alte Gärtnerei 2. BA)

Im Stadtteil befindet sich eine Baulücke sowie weitere Wohnbaulandpotenziale im Bebauungsplan Nr. 98 - Alte Gärtnerei 2. BA mit 35 Baugrundstücken. Auf den noch freien Flächen im BP 38 kann weitere Wohnbebauung entstehen, da sich die Flächen in einem ausgewiesenen Mischgebiet befinden.

3.15.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Südstadt hatte 2021 insgesamt 6.258 Einwohner, davon 6.090 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 168 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 ist durch schwankende Einwohnerzahlen gekennzeichnet. Insgesamt ist im Betrachtungszeitraum ein Einwohnerzuwachs von 96 Personen bzw. 1,6 % zu verzeichnen. Damit liegt der prozentuale Zuwachs über dem der Gesamtstadt von 1,4 % (Tabelle 123).

Tabelle 123: Südstadt - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Südstadt	5.994	5.977	6.061	6.103	6.162	6.194	6.150	6.083	6.081	6.090	96	1,6
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2012 leicht gestiegen (+3), die Anzahl Kinder zwischen 7 und 15 Jahren hingegen deutlich um 175 Personen. Der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren dagegen ist um 63 Personen gesunken. Entgegen dem Trend der anderen Stadtteile sind die Einwohner im Haupterwerbssalter leicht um 7 Personen gestiegen und die Anzahl der Senioren hat um 26 Personen abgenommen.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der Senioren liegen mit ihren prozentualen Anteilen über den städtischen Durchschnitt, nur der Anteil EW im Haupterwerbssalter liegt mit 42,7 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 49,3 % (Tabelle 124 und Tabelle 125).

Tabelle 124: Südstadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbssalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Südstadt	422	425	378	553	618	555	2.666	2.673	1.910	1.884
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 125: Südstadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbssalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Südstadt	7,0	6,8	6,3	8,8	10,3	8,9	44,5	42,7	31,9	30,1
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

Der Altersdurchschnitt liegt mit 46 Jahren leicht unter dem der Gesamtstadt mit 47 Jahren, auch die Haushaltsgröße liegt mit 1,64 Personen je WE unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

Arbeitslose/Leistungsempfänger/SV-Beschäftigte

Im innerstädtischen Vergleich wird deutlich, dass sowohl die Anzahl der Arbeitslosen als auch deren Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren in der Südstadt am höchsten waren. Die Arbeitslosigkeit lag mit 11,3 % um 3,5 % über dem Wert der Gesamtstadt. Trotzdem ist die Anzahl der SV-Beschäftigten mit 1.785 sehr hoch.

Die meisten Leistungsempfänger nach SGB II und SGB III befanden sich 2022 in der Südstadt (Tabelle 19).

3.15.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Bevölkerungsprognose können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Prognose mit der realen Entwicklung zeigt, dass die EW-Werte deutlich über den Prognosewerten liegen. Die Prognose der Südstadt kann weiterhin verwandt werden, da die Reduzierung um die drei Einwohner von Schöninsel zu keinen anderen Ergebnissen führen würde (Abbildung 116).

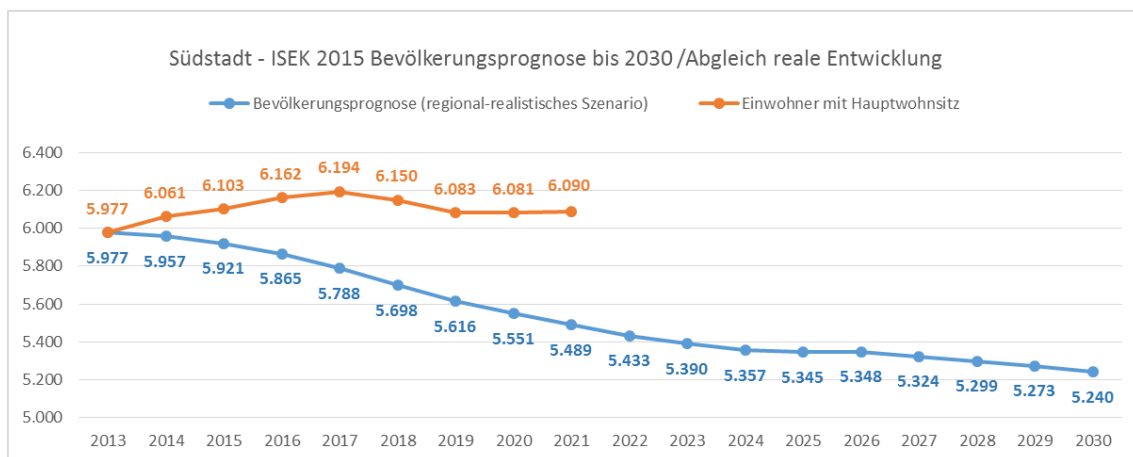


Abbildung 116: Südstadt – ISEK 2015 Bevölkerungsprognose bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.15.6 Wirtschaft/Gewerbe

Klassische, störende Gewerbebetriebe sind in der Südstadt nicht vorhanden. Im Zentrum der Südstadt befinden sich Lebensmittelunternehmen und diverse Dienstleister mit Zentren ergänzender Funktion.

Im Stadtteil Südstadt befindet sich das Blockheizkraft Werk Süd einschließlich eines Spitzenlastkessels (FWL 46,1 MW plus FWL 28,9 MW) der Stadtwerke Güstrow GmbH, das als BlmSch-Anlage eingestuft ist.

3.15.7 Einrichtungen

Im Stadtteil Südstadt befinden sich die Regionale Schule mit Grundschule Schule am Insee sowie die Anne-Frank-Schule in Trägerschaft der Güstrower Werkstätten GmbH sowie die Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. Regionale Schule mit Grundschule. Die Südstadt verfügt über zwei Turnhallen und zwei Sportplätze im Bereich der Schulen, die jeweils auch für den Vereinssport genutzt werden. Damit ist das Wohngebiet gut versorgt.

Die medizinische Versorgung des Stadtteiles ist mit den Ärzthäusern an den Goldberger Straße und im Pfahlweg gewährleistet. Des Weiteren sind mehrere Physiotherapiepraxen und eine Apotheke vorhanden.

Im Tolstoiweg befinden sich Wohnanlagen für betreutes Wohnen und altersgerechtes Wohnen. Des Weiteren haben zwei Ambulante Pflegedienste ihren Sitz in der Südstadt. Am Platz der Freundschaft gibt es darüber hinaus eine Einrichtung für Kurzzeit-/Verhinderungspflege

In der Südstadt sind drei Horteinrichtungen (Hort am Insee, Kinderland, Kleckerburg) vorhanden, außerdem gibt es vier Kitas (Südlicher, Kinderland, Kleckerburg und Regenbogen). Darüber hinaus sind in der Südstadt mehrere Tagesmütter/-väter tätig.

Des Weiteren befindet sich in der Südstadt das Jugendzentrum mit dem Südstadtclub des Filmklub Güstrow e.V. und das Familien-, Freizeit- und Lernberatungszentrum/MGH der AWO mit dem Jugendtreff „Yellow fun box“.

In der Ringstraße befindet sich der Freizeit-Treff Südkurve.

Im Stadtteil befinden sich keine Verwaltungseinrichtungen oder kulturellen Einrichtungen.

3.15.8 Verkehr

Im Stadtteil Südstadt erschließen Straßen mit einer Gesamtlänge von 9,8 km ein Wohngebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung. Die Südstadt ist über die L 17 Goldberger Straße an das Vorrangstraßennetz angebunden. In den zurückliegenden Jahren sind über die Wohnumfeldverbesserung 9 Erschließungsstraßen in der Baulast der Gemeinde saniert sowie 2 weitere teilsaniert worden. Die Wohnungsgesellschaften beteiligten sich an der Wohnumfeldverbesserung durch die Schaffung von Stellplatzangeboten und die Aufwertung der Grünbereiche. In südlicher Richtung wurden im Zuge des Neubaus von Einfamilienhausgebieten die zugehörigen Erschließungsstraßen neu hergestellt.

Der gesamte Stadtteil abseits des Vorrangstraßennetzes liegt in einer Tempo-30-Zone. Der Radverkehr nutzt innerhalb dieser die Fahrbahnen. Der Boulevard im Stadtteilzentrum ist ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Mit dem Radweg an der Goldberger Straße (L 17) ist die Südstadt an das Radverkehrsnetz der Barlachstadt und des Umlandes angebunden.

Die Südstadt ist in guter Qualität an das Stadtbusliniennetz der Stadt angebunden. Bedarf besteht noch in der behindertengerechten Ausstattung von Haltestellen.

3.15.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin. Er wird folgendermaßen ergänzt:

Der Bereich der Alten Gärtnerei wurde beräumt und zu einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern mit Nutz- und Ziergärten entwickelt.

3.15.10 SWOT-Analyse

Tabelle 126: Südstadt - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Wohnstandort mit Wohnungsangebot in verschiedenen Gebäudetypen, geringem Wohnungsleerstand und attraktivem Wohnumfeld	Gewinnung neuer Einwohner
Nachverdichtung im Bestand auf Rückbauflächen/Brachflächen mit neuen Wohnungsangeboten möglich	Schaffung eines neuen Wohnungsangebot zur Gewinnung neuer Einwohner, damit Durchmischung der (sozialen) Bevölkerungsstruktur und bessere Ausnutzung der Infrastruktur
Arrondierung mit Einfamilienhausbebauung durch Revitalisierung von Gewerbebrachflächen	Entwicklung von Einfamilienhausgebieten mit CO ₂ minimierter Energienutzung
Effektive Versorgung mit modernem Blockheizkraftwerk sowohl der bestehenden als auch neuer Wohngebiete	Erhöhung Bildungschancen und Lebensqualität durch wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen und Freizeitangebote, Außenwirkung und Imageverbesserung
Sehr gute infrastrukturelle Ausstattung (Einzelhandelsversorgung, medizinische Versorgung, Kitas, Schulen, Jugendzentrum)	Attraktivierung des Wohnstandorts
Schaffung von Aufenthalts-, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen und Einbeziehung vorhandener Altbaumbestände, damit hohe Ausstattung mit Grünflächen	Neuordnung des Umfelds
Ersatzneubau Einzelhandelsbetrieb im Zentrumsbereich	aktive Freizeitgestaltung für Bewohner
Gute Ausstattung mit Freizeitanlagen	Schaffung eines neuen Siedlungsrandes und damit Beibehaltung der landschaftlichen Einbindung des Stadtteils
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch private Gärten	

Stärken	Chancen
fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete Sumpfsee und Inselfee	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme

Schwächen	Risiken
hohe Anzahl unsanierter Wohnungen/Gebäude unattraktives Wohnumfeld in diesen Bereichen	Negativwirkung auf das Stadtbild, Imageverlust
höchste Arbeitslosigkeit im Stadtgebiet höchste Anzahl an SGB II und III -Empfängern	Fortsetzung der sozialen Entmischung steigende Kinderarmut, beginnende Altersarmut, aufgrund Langzeitarbeitslosigkeit im Berufsleben oder geringem Ver- dienst,
hohe Anzahl an Asylbewerber durch Gemeinschaftsunter- kunft Werner Seelenbinder Straße	soziale Brennpunkte, Gefahr von Segregation
in Randlage Intensive Ackernutzung mit beeinträchtigt wertvollen Biotopen und Schutzgebieten, fehlender Bio- topverbund	Schadstoffeintrag in das FFH- Gebiet Inselfee und Gefährdung der Artenvielfalt- und Biotopstrukturen

Handlungsbedarf

- energetische Sanierung, Digitalisierung und PV-Dach "Schule am Inselfee"
- Sanierung der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete
- Ausbau/Umgestaltung Parkplatz Goldberger Straße

3.15.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 117 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete der Südstadt der Tabelle 107 im Anhang zu entnehmen.

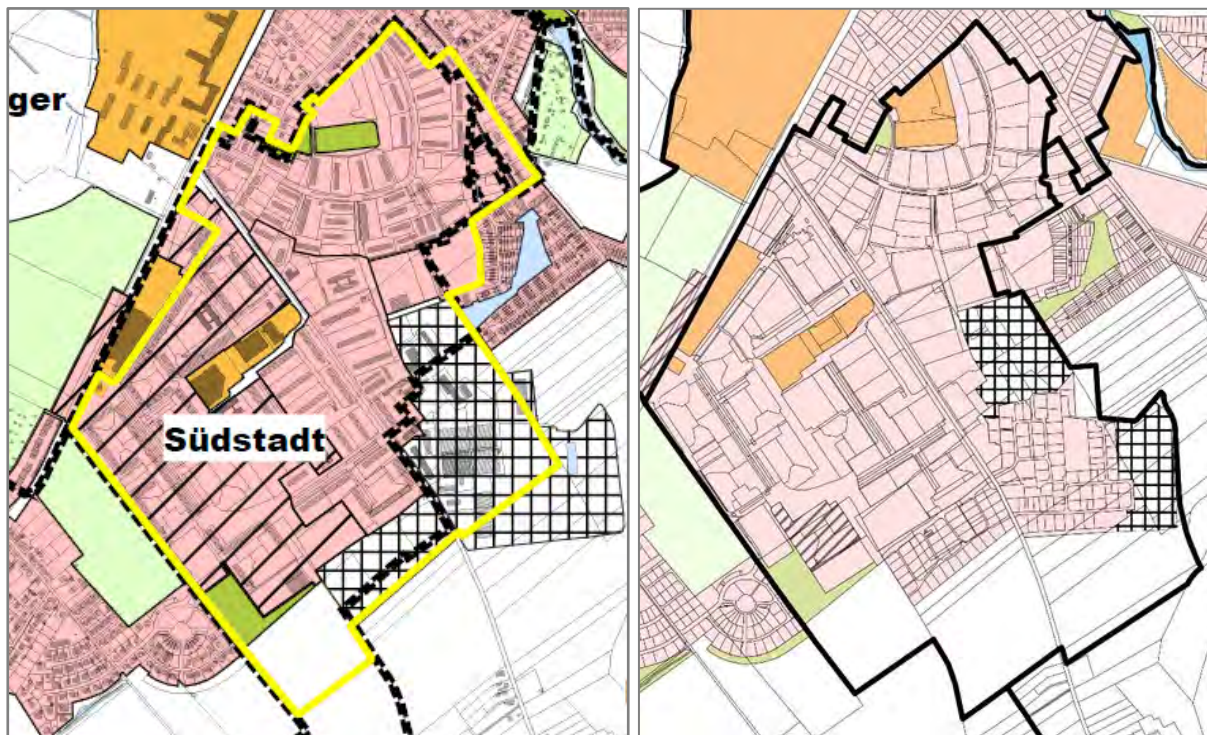


Abbildung 117: Südstadt - ISEK 2015/2023

3.16 Stadtteil Weststadt



Abbildung 118: Weststadt - Luftbild

3.16.1 Stadtbild/Baukultur

An das Schweriner Viertel schließt sich stadtauswärts die Weststadt an. Im direkten Übergangsbereich ist zu DDR-Zeiten das Wohngebiet Elisabethstraße errichtet worden, das mit viergeschossigen, sanierten Plattenbauten, Gemeinschaftsgrün und Altbaumbestand das Stadtbild prägt. Ein weiteres, kleineres viergeschossiges Plattenbaugelände liegt am Bärstammweg. Einige Plattenbauten wurden abgebrochen und ein Teil des Gebäudebestands wurde saniert. Dennoch fügt sich dieses Gebiet in die angrenzende Einfamilienhausbebauung und den direkt angrenzenden Landschaftsraum nur ungenügend ein.

Stadtauswärts geht die Bebauung südlich des Heidewegs/Parumer Weg und nördlich der Schweriner Chaussee in lockere Einfamilienhausgebiete unterschiedlicher Entstehungszeit mit größeren Gartenbereichen über. Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

Die Gewerbeansiedlungen mit hohem Versiegelungsgrad konzentrieren sich auf die Bereiche beidseits des Bützow-Güstrow-Kanals. Sie liegen einerseits im Bereich Heideweg/Industriegelände sowie andererseits an Speicherstraße. Große Teile dieser ehemals gewerblich genutzten Flächen wurden nicht wiedergenutzt nur wenige Betriebe konnten sich neu ansiedeln. Insgesamt ist der Bereich als städtebaulicher Misstand anzusehen.

Eine ähnliche Situation ist am ehemaligen Schulstandort in der Hamburger Straße zu verzeichnen. Hier stehen zwei Schulgebäude aus DDR Zeiten leer, eine Sporthalle wurde bereits abgebrochen.

In der Speicherstraße hat das Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion seinen Standort. Es verfügt über großflächige Außensportanlagen mit hohem Grünanteil.

Der Stadtteil ist geprägt durch großflächige Ackerbereiche im Westen, die östlich des Parumer Sees in strukturreiche Grünländer aus Wiesen mit Entwässerungsgräben, naturnahen Kleingewässern, Quellbereichen und Feuchtgebüschchen übergehen. In diesen Landschaftsraum eingebettet ist die Seenkette vom Gliner See über den Grundlosen See, den Geheimnisvollen See, die Molchkuhle und den Hoppeloscher See zum Ochsenauge.

Im Norden des Stadtteils setzt sich der kanalisierte Flusslauf der Nebel fort. Im weiteren Verlauf nach Osten geht der gewässerbegleitende Gehölzbestand in lückigere Bestände über. Beidseits des Kanals ist ein strukturreiches Mosaik aus Hochstaudenfluren, Feuchtgebüschchen und Wiesenflächen zu finden.

3.16.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 656 Gebäude, von denen für 17 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Erste sieben Gebäude stammen aus der Zeit 1851-1899, 8 Gebäude sind der Baualtersklasse 1900-1919 zuzuordnen. Weitere 13 Gebäude entstanden bis 1932. In der Zeit von 1933 bis 1945 wurden 159 bzw. 24,24 % der Gebäude des Stadtteils errichtet. In der Zeit von 1946-1959 wurden nur 6 Gebäude gebaut, in der Zeit von 1960 bis 1979 jedoch der größte Teil der Bausubstanz mit 40,09 % bzw. 263 Gebäuden. Bis 1989 waren es noch weitere 51. Nach 1990 wurden bislang weitere 132 Gebäude errichtet (Tabelle 127).

Von den 656 Gebäuden sind 611 Wohngebäude und 45 Nichtwohngebäude, unter Denkmalschutz stehen in diesem Stadtteil 9 Gebäude, davon sind 5 Wohngebäude und 4 Gewerbegebäude, 6 Gebäude sind vollsaniert, 3 teilsaniert.

Tabelle 127: Weststadt - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 -1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	7	8	13	159	6	263	51	41	69	20	2	17	656
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	1,07	1,22	1,98	24,24	0,91	40,09	7,77	6,25	10,52	3,05	0,30	2,59	100

3.16.3 Wohnen

Der Stadtteil Weststadt ist mit 1.576 WE ein bedeutender Wohnstandort Güstrows in dem sich viele verschiedene Baustile/Gebäudetypen wiederfinden. Mit einem Angebot an preisgünstigen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und einem historisch gewachsenen Einfamilienhausgebiet deckt er wichtige Segmente des Wohnungsmarktes Güstrows ab. Durch zwei Plattenbausiedlungen (Elisabethstraße und Bärstammweg) ist der überwiegende Anteil der WE mit 1.088 WE in Gebäuden des MFH zu finden, im EFH-Segment sind es 488 WE.

69 % der WE befinden sich in vollsanierten Gebäuden und 17 % in neugebauten Gebäuden, dies sind insgesamt 86 % des Wohnungsbestands des Stadtteils. Nur 7 WE sind in unsanierten Gebäuden zu finden (Tabelle 128).

Der Wohnungsleerstand liegt bei 5,77 % und damit knapp über der Fluktuationsreserve. Absolut sind es 91 WE. Von den leeren WE sind dem Gebäudetyp EFH 22 WE zuzuordnen und 69 WE dem des MFH.

Tabelle 128: Weststadt - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Weststadt	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	1.085	68,85	222	14,09	7	0,44	262	16,62	1.576	100,00
davon Wohnungsleerstand	35	38,46	52	57,14	0	0,00	4	4,40	91	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									5,77	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Mehrfamilienhausbebauung Elisabethstraße
- Einfamilienhausbebauung (Schliemannstraße/Seidelstraße/Robert-Beltz-Straße/Wossidlostraße/Flo-towstraße (Hypothekenberg)
- Einfamilienhausbebauung Heideweg/Kuhlenweg/Mühlenweg/Kiebitzweg/Dr. Külz-Straße/Alban-straße/Zum Apfelgarten (Bebauungsplangebiet Nr. 46 - Kuhlenweg)
- Einfamilienhausbebauung Parumer Weg
- Mehr- und Einfamilienhausbebauung Sandberg/Kleiner Kraul/Großer Kraul/Klötterpott/Hamburger

Straße/Walter-Griesbach-Platz

- Mehrfamilienhausbebauung Bärstammweg
- Wohngebiet Am Hasenwald (vollständig realisiertes Baugebiet Nr. 2 Hasenwald)

Wohnungsbaupotenziale gibt es derzeit nur in einer Baulücke. Weitere Baulandpotenziale werden derzeit auf dem aufgegebenen Schulstandort entwickelt (Baugebungsplan Nr. 88 - Hamburger Straße). Ziel ist es, ein Einfamilienhausgebiet unter besonderer Berücksichtigung klimatischer Aspekte zu entwickeln. Dabei soll insbesondere die Chance einer Fernwärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk auf der Basis nachwachsender Rohstoffe genutzt werden.

3.16.4 Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Weststadt hatte 2021 insgesamt 2.691 Einwohner, davon 2.650 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 41 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Tabelle 129).

Tabelle 129: Weststadt - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
Weststadt										2.650	2.650	#DIV/0!
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Der Vergleich der Einwohner mit 2012 ist nicht möglich, da der Stadtteil erst 2021 gebildet wurde. Zuvor waren die Einwohner dem Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt zugeordnet. Nachfolgend werden nur die Zahlen von 2021 ausgewertet.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der EW im Haupterwerbsalter liegen mit ihren prozentualen Anteilen unter den städtischen Durchschnitt, nur der Anteil der Senioren liegt mit 31,1 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 28 % (Tabelle 130 und Tabelle 131). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,80 und damit leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77. Das Durchschnittsalter liegt mit 49 Jahren ebenso über dem der Gesamtstadt (47 Jahre).

Tabelle 130: Weststadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Weststadt	0	129	0	204	0	186	0	1.294	0	837
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 131: Weststadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
Weststadt	0,0	4,8	0,0	7,6	0,0	6,9	0,0	48,1	0,0	31,1
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.16.5 Einwohnerprognose

Für den Stadtteil liegt aus den oben genannten Gründen keine eigene Prognose vor. Die Daten bis 2020 sind in der Prognose des Schweriner Viertels enthalten.

3.16.6 Wirtschaft/Gewerbe

Das Gewerbegebiet Industriegelände liegt im Westen Güstrows ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. An dem Gewerbebestandort haben sich verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Recyclingunternehmen, Bildungsträger, Baugewerbe und Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Zur Nahversorgung des Stadtteils dient das Stadtteilzentrum Heideweg mit zwei Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen und einem Bau- und Gartenmarkt. Nur ein Teil der ehemaligen Betriebsgebäude und des Betriebsgeländes der ehemaligen Bettfedernfabrik, der Türenwerke und der Tierischen Rohstoffe wird durch die Zentrale einer Pflegedienstleistung und durch Schaustellergewerbe genutzt. Das Gelände bietet damit jedoch ein Ansiedlungspotenzial.

Die Speicherstraße in unmittelbarer Bahngleisnähe im nördlichen Bereich des Stadtteils hatte in der Vergangenheit große gewerbliche Bedeutung, diese ist heute nicht mehr gegeben.

Trotzdem haben sich auch im Bereich der Speicherstraße mehrere Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbetreibende sowie der Landeskontrollverband für Leistungs- und Qualitätsprüfung Mecklenburg-Vorpommern e.V. angesiedelt.

Im Gewerbegebiet Industriegelände liegen folgende BImSch-Betriebe:

- die Bauabfallaufbereitungsanlage (Brecher, Durchsatzleistung 180 t/h) einschließlich Bauabfalllagerung (Lagerkapazität 32.650 t) der Happy Kies Sand Recycling GmbH & Co. KG und
- der Schrottaufbereitungsbetrieb (Gesamtlagerkapazität 1.499 t) der SBH Schrott und Baustoffhandels-gesellschaft mbH.

Des Weiteren liegen im Außenbereich Viehhaltungsanlagen.

3.16.7 Einrichtungen

Die Grundschule Am Hasenwald wurde in die Speicherstraße verlagert, die Sporthalle, der Sportplatz und das Schulgebäude mit Außenanlagen wurden zurückgebaut. Das Gebäude der ehemaligen Berufsschule des Landkreises Rostock befindet sich in Privatbesitz einer Erbgemeinschaft und steht seit Jahren leer. Wann auf diesem Gebiet eine Entwicklung stattfinden wird, ist offen. Kontaktaufnahmeversuche sind bislang gescheitert. Das Gelände stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Das Blockheizkraftwerk (BHKW) Sandberg, welches auf Basis regenerativen Energieträgern betrieben wird, versorgt das Plattenbaugebiet Bärstammweg, den Geschosswohnungsbau am Walter-Griesbach-Platz und Teile der umgebenden Einfamilienhausbebauung. Der Standort soll ausgebaut werden. Die noch im Stadtteil vorhandenen (mobilen) Heizwerke im Hasenwald und der Elisabethstraße sollen zurückgebaut werden. Im Zusammenhang mit der Revitalisierung des ehemaligen Schulstandortes als innerstädtische Wohnbaufläche kann ein klimaschonendes Fernwärmekonzept umgesetzt werden.

Im Stadtteil befinden sich die Kitas Bärenhaus und Biene Maja. Beide Einrichtungen sind saniert. Die integrative Kita Bärenhaus wurde 2017 zum Sozialen Zentrum Güstrow West mit Kindertagesstätte, Frühförderung und Begegnungsstätte umgebaut sowie räumlich ergänzt und der Außenbereich neugestaltet. In der Begegnungsstätte findet neben regelmäßigen Angeboten für Senioren (Seniorencafe), monatlich das Bürgerforum Güstrow West statt. Dieses wird einen Quartiersmanager begleitet, der sich für die Belange der Bürger einsetzt und gemeinsame Projekte initiiert.



Abbildung 119: Güstrower Bildungshaus

Im Heideweg 60 hat das Güstrower Bildungshaus seinen Sitz. Ziel des Vereins „ist die Verbesserung der Chancen von benachteiligten Jugendlichen und Erwachsenen zur Integration in die Gesellschaft durch Hilfen bei der Berufsvorbereitung, Berufsausbildung, Weiterbildung, Umschulung.“ (<https://bildungshaus-mv.jimdofree.com/>)

Im Nachbargebäude am Ulrichplatz befindet sich der Jugendklub Alte Molkerei, Träger ist der Filmklub Güstrow e.V. der seinen Sitz ebenfalls in der Welt-

stadt hat (<https://jc-almolkerei.de/>).

Erworben hat die Alte Molkerei der Verein Güstrower Bildungshaus e.V.. Derzeit sind dort 9 Vereine mit einem sehr breit gefächerten Angebot vor Ort. Dazu zählen:

Güstrower Bildungshaus e.V. : Aktivierungsmaßnahmen des Jobcenters, Integrationsprojekte EU und Wirtschaftsministerium/ Jobcenter, Kleinprojekte, Integrationsprojekte für Migranten, Wohngruppe für Unbegleitete Minderjährige Asylsuchende

sowie der Bürgerhilfe e.V. , der Verein der Anonymen Abstinenzler e.V, der Jugendclub Alte Molkerei , ein Filmclub, der Motorradverein Grey Bulls, ein Treffpunkt arabischer Frauen Inana e.V., Güstrower Sportchronisten, ein Bierbrauerverein und diverse Bands.

Zudem werden wichtigen Netzwerkpartnern wie Migra e.V. und der Güstrower Tafel Räume und gemeinsame Projekte angeboten.

Die derzeitige Situation ist geprägt durch 3 Schwerpunkte:

1. Verschärfung sozialer Gegensätze und Gefahr der Ausgrenzung einzelner gesellschaftlicher Gruppen
2. Verschärfung der Klimakrise
3. Verschärfung der Flüchtlingskrise mit Erhöhung des Druckes der Aufnahme von Geflüchteten und deren Integration sowie allen daraus entstehenden Spannungsfeldern

Mit dem Erwerb und der notwendigen Sanierung der „Alten Molkerei“ soll allen 3 Schwerpunkten Beachtung geschenkt werden. Aktuell wird die konkrete Planung des Objektes vorbereitet.

Mit dem Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion und dem Veranstaltungszentrum des LKV/Viehhalle konzentrieren sich zwei Sport- und Freizeiteinrichtungen des Stadtteils in der Speicherstraße. Alle Einrichtungen werden auch multifunktional genutzt und haben überregionale Bedeutung. Darüber hinaus ist der Motorsportverein Güstrow im Industriegelände ansässig.

Ein Tierarzt hat seine Praxis in diesem Stadtteil, ansonsten sind keine medizinischen Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen oder kulturellen Einrichtungen vorhanden.

3.16.8 Verkehr

Innerhalb des Stadtteils Weststadt befindet sich das Fördergebiet städtebauliche Gesamtmaßnahme Weststadt, für welches als Gesamtmaßnahme Städtebaufördermittel eingesetzt werden können.

In diesem Gebiet gibt es städtebauliche Missstände an öffentlichen Erschließungsanlagen. Sowohl die technische als auch infrastrukturelle Erschließung des Gebietes ist dringend sanierungsbedürftig. Innerhalb der nächsten Jahre ist die schrittweise Sanierung vorgesehen, eine Erschließungsanlage pro Jahr. Mit dem Walter-Griesbach-Platz ist die erste der Erschließungsstraßen bereits schon saniert.

Mit der Sanierung der Haupteerschließung Bärstammweg wurde in 2023 begonnen.

Die Erschließung des Stadtteils durch den Stadtbusverkehr erfolgt über Haltestellen auf der Kreisstraße.

3.16.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt in großen Teilen weiterhin. Folgendes wird ergänzt:

Nachdem durch das Städtebauförderprogramm in der Südstadt eine sehr gute Versorgung mit Grünstrukturen erzielt wurde, ist jetzt durch das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung in der Weststadt neben sozialen Einrichtungen (Kita Bärenhaus mit Begegnungszentrum, Alte Molkerei) besonders die Berücksichtigung der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen zu betrachten. Auf Grund der Bauungsdichte der Weststadt sind die Potenziale von Brachflächen entlang der Nebel und am Glockenberg in die vorbereitenden Untersuchungen einzubeziehen.

3.16.10 SWOT-Analyse

Tabelle 132: Weststadt - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Traditionelle Ein- und Mehrfamilienhausgebiete	Stabilisierung des Wohnstandortes durch Aufwertung des Wohnumfelds/Straßenraums
Plattenbausiedlung Bärstammweg + Elisabethstraße	Angebot von Wohnungen im unteren/mittleren Preissegment
Weitere Arrondierungsmöglichkeiten für Einfamilienhausbebauung durch Revitalisierung von Brachflächen, durch den Abriss aufgegebener Schulstandorte und ggf. weiterem Rückbau von Plattenbauten	Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden, bessere Ausnutzung der Infrastruktur, Durchmischung der Bevölkerungsstruktur durch Arrondierung mit Einfamilienhausbebauung

Stärken	Chancen
Freiflächen durch Rückbaumaßnahmen	Potenzial zur Aufwertung der Außenanlagen der Plattenbauten durch Schaffung von Aufenthaltsqualitäten für die verschiedenen Altersgruppen der Bewohner, bessere Durchgrünung
Fläche der ehemaligen Grundschule im städtischen Besitz, Wegerecht über die Fläche der ehemaligen Berufsschule vorhanden	gute Steuerungsmöglichkeiten der weiteren Entwicklung
(fußläufige) Einzelhandelseinrichtung/Nahversorgung	Kaufkraftbindung im Stadtteil
Integrative Kita Bärenhaus, Barrierefreie Kinderbetreuung, Begegnungsstätte, Jugendklub	Vermeidung von langen Wegen => Angebote vor Ort
Lage zum Landschaftsraum, Aussichtspunkte am Glockenberg	Hohes Potenzial für eine Aufwertung als Naherholungsgebiet
Potenzial an wohnungsnaher Naturerlebnismöglichkeit	Erhöhung des Artenpotentials durch Gehölzstrukturen und Nutzungsextensivierung des Grünlandes, Verbesserung der Wegeverbindungen
Hohes Potenzial der Nebel bzw. des Bützow-Güstrow-Kanals mit begleitendem Gehölzsaum	lineares Biotopverbundelement durch das gesamte Gemeindegebiet, Ausbau touristischer Erschließung und zur Naherholung
Blockheizkraftwerk auf der Basis nachwachsender Rohstoffe	Klimaschonende Energieversorgung
6 Kleingartenanlagen	Naherholungsflächen

Schwächen	Risiken
hoher Anteil an Brachflächen, leerstehenden Gebäuden und Altlasten mit hohem Investitionsbedarf für Abbruch und Sanierung	Erschwerung der Revitalisierung durch teilweise schwierige Eigentumsverhältnisse
Hoher Sanierungsbedarf der Gebäude Güstrower Bildungshaus und Alten Molkerei	Abwanderung von Jugendlichen auf andere Standorte
Leerstehende Infrastruktur (ehem. Schule)	Vandalismus und Verwahrlosung, Beibehaltung eines städtebaulichen Missstandes
Erschließung, Wohnumfeld und Wärmeversorgung entsprechen nicht den heutigen Anforderungen	Imageverlust, Energieverschwendung
Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft	Gestörtes Landschaftsbild am Stadtrand, Negativwirkung auf das Stadtbild;
Ehemalige Berufsschule in Privatbesitz	keine Integration in das neu entstehende Wohngebiet, damit ggf. schlechtere Vermarktung des Standorts

Handlungsbedarf

- Umsetzung der Maßnahmen gemäß laufendem Förderantrag Gesamtmaßnahme Weststadt
- Soziales Zentrum Weststadt/Jugendzentrum „Alte Molkerei“

3.16.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 120 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete der Weststadt der Tabelle 175 im Anhang zu entnehmen.

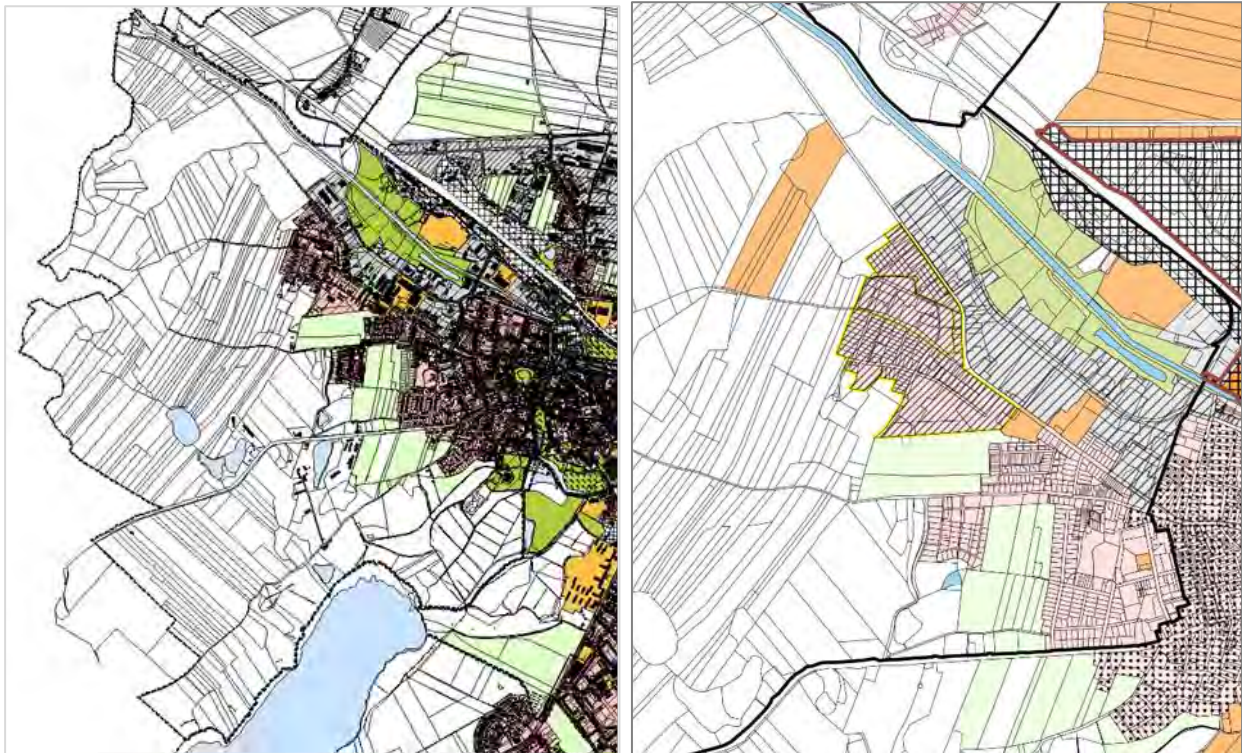


Abbildung 120: Weststadt – ISEK 2015/2023

3.17 Ortsteil Klueß



Abbildung 121: OT Klueß - Luftbild

3.17.1 Stadtbild/Baukultur

Bedingt durch seine historische Entwicklung wird der Ortsteil Klueß noch heute durch forstwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Baumschule an der Teterower Chaussee. Die landwirtschaftlich, teilweise extensiv genutzten, ärmeren Böden befinden sich entlang der Kraukower Chaussee. Die Bebauung ist in diesem Ortsteil flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung und macht nur ca. 10 % der Fläche aus.

Der Ortsteil Klueß hat eine sehr schöne Lage im Landschaftsraum. Mit den Wäldern des Devinkels, dem angrenzenden Primerwald und den Heidbergen als auch die bewaldeten Flusstäler von Lößnitz und Nebel umgeben diesen Siedlungsbereich. Die hohe Schutzwürdigkeit der Flusstäler wird durch die Ausweisung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung deutlich.

Überregionale Bedeutung hat der Ortsteil durch den Schulwald des Landesforstes.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.17.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Ortsteil 168 Gebäude, von denen für 39 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Ein Gebäude stammt aus der Zeit von 1781 bis 1850, weitere 11 aus der Zeit 1851-1899. In der Zeit von 1933 bis 1945 wurden 10 Gebäude gebaut. Aus DDR-Zeiten stammen 54 Gebäude, nach 1990 wurden bislang weitere 53 Gebäude errichtet (Tabelle 133).

Von den 168 Gebäuden sind 161 Wohngebäude und 7 Nichtwohngebäude, unter Denkmalschutz stehen in diesem Ortsteil 6 Gebäude, davon sind 3 Wohngebäude und 3 sonstige Gebäude, jeweils 2 Gebäude sind voll-, teil- bzw. unsaniert.

Tabelle 133: OT Klueß - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 - 1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	1	11	0	0	10	2	43	9	32	17	4	0	39	168
in %	0,00	0,00	0,00	0,60	6,55	0,00	0,00	5,95	1,19	25,60	5,36	19,05	10,12	2,38	0,00	23,21	100

3.17.3 Wohnen

Der Ortsteil Klueß hat mit 191 WE, vornehmlich in Einfamilienhäusern, eine Bedeutung als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage in nur 5 km Entfernung von der Altstadt.

Ca. 62 % der Wohnungen befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 22 % in Neubauten, in der Summe sind dies 84 % des WE-Bestands des Stadtteils. Nur 3 WE sind in unsanierten Gebäuden (Tabelle 134).

163 WE sind dem Gebäudetyp EFH zuzuordnen, 28 WE dem des MFH.

Der Wohnungsleerstand liegt bei 4, 71 % knapp unterhalb der Fluktuationsreserve, dies sind absolut 9 WE.

Tabelle 134: OT Klueß - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

OT Klueß	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	118	61,78	28	14,66	3	1,57	42	21,99	191	100,00
davon Wohnungsleerstand	4	44,44	3	33,33	0	0,00	2	22,22	9	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									4,71	

Die Wohnbebauung konzentriert sich auf die Ortslage und stellt sich insgesamt als relativ homogenes Gebiet dar. Wohnbaulandpotenziale sind in 16 Baulücken vorhanden, von denen der überwiegende Teil als Gartenland genutzt wird.

3.17.4 Demografische Entwicklung

Der Ortsteil Klueß hatte 2021 insgesamt 406 Einwohner, davon 392 Einwohner mit Haupt- und 14 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 verlief schwankend, insgesamt ging die EW-Zahl um 46 Personen bzw. 10,5 % zurück. Damit lag der Stadtteil deutlich über dem städtischen Durchschnitt von +1,4 % (Tabelle 135).

Tabelle 135: OT Klueß - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
OT Klueß	438	451	439	422	422	417	416	401	394	392	-46	-10,5
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist im Betrachtungszeitraum gleichgeblieben, der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils erhöhte sich von 3,7 auf 3,9 %. Die Anzahl Kinder zwischen 7 und 15 Jahren ist um 13 Personen zurückgegangen, ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils beträgt nur noch 5,7 %. Auch der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren reduzierte sich 11 Personen auf nur noch 20 EW, damit sank der Anteil innerhalb des Stadtteils auf 4,9. Auch die Anzahl der Einwohner im Haupterwerbsalter ist um 45 EW zurückgegangen, prozentual ist ihr Anteil dadurch auf 49,5 % gesunken. Die Anzahl der Senioren hat sich im Betrachtungszeitraum um 23 Personen erhöht. Dadurch hat sich ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils auf 32,5 % erhöht.

Im gesamtstädtischen Vergleich liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter leicht darüber. Durch die Zunahme des Seniorenanteils liegt dieser mit 32,5 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 28,0 % (Tabelle 136 und Tabelle 137).

Tabelle 136: OT Klueß - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
OT Klueß	16	16	36	23	31	20	246	201	109	132
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 137: OT Klueß - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
OT Klueß	3,7	3,9	8,2	5,7	7,1	4,9	56,2	49,5	24,9	32,5
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Altersdurchschnitt von 53 Jahren wider (Gesamtstadt 47 Jahre).

Trotz eines Rückgangs der Kinder und Jugendlichen liegt die Haushaltsgröße mit 2,23 Personen je WE deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77.

3.17.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerschätzung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Einwohnerschätzung mit der realen Entwicklung zeigt, dass die EW-Werte deutlich unter den Prognosewerten liegen (Abbildung 122).

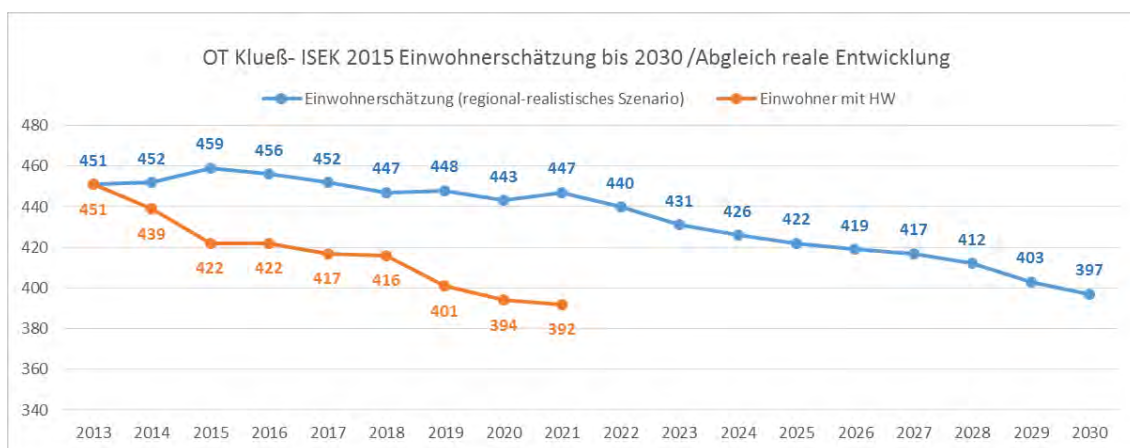


Abbildung 122: OT Klueß - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.17.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im Ortsteil Klueß gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen, aber zwei gastronomische Einrichtungen und einige kleingewerbliche Nutzungen sowie eine Baumschule.

Darüber hinaus befindet sich der Schrottplatz (Gesamtlagerkapazität 1.400 t) der GRC Güstrower Rohstoffrecycling und Containerdienst GmbH, der als BlmSch-Anlage eingestuft wird, in diesem Ortsteil.

Die ehemalige Tierproduktionsanlage (Nerzfarm) an der Straße Stavenslust steht seit Jahren leer. Derzeit gibt es Überlegungen das Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen (Photovoltaikanlagen).

3.17.7 Einrichtungen

In der Krakower Chaussee ist die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordost, Außenstelle Güstrow ansässig.

Im Sandweg befindet ein Sport- und Spielplatz mit Vereinshaus, der nicht nur von den Jugendlichen als Treffpunkt genutzt wird, sondern von allen Klueßer Bürgern.

Der Standort der Forstschule, ebenfalls in der Krakower Chaussee, wurde aufgegeben und das Gebäude steht leer, so dass im Stadtteil keine Bildungseinrichtungen vorhanden sind.

Im Ortsteil sind keine kulturellen, medizinischen oder sozialen Einrichtungen vorhanden.

3.17.8 Verkehr

Im Ortsteil Klueß gibt es einen Sanierungsbedarf an den Gemeindestraßen. Teilweise sind Erschließungsstraßen in der Oberfläche noch unbefestigt. Durch Klueß führt die B 104 Richtung Teterow. In Richtung Krakow wurde die ehemalige Bundesstraße B 103 zu einer Landesstraße umgewidmet.

Der Ortsteil Klueß ist an den ÖPNV über die Regionalbuslinien angebunden. Die beiden Haltestellen sind barrierefrei ausgebaut.

Vom Ortsteil in die Barlachstadt gibt es entlang der Bundesstraße B 103/B 104 einen straßenbegleitenden Radweg.

Aktuell ist die Aktivierung der Bahnstrecke von Karow über Krakow am See nach Güstrow ein Thema, um mehr Güter auf die Schiene zu bringen.

3.17.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.17.10 SWOT-Analyse

Tabelle 138: OT Klueß - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Wohnstandort mit hoher Wohnqualität in unterschiedlichen Wohnformen mit geringem Leerstand	Nutzung vorhandenen Baulücken zur Wohnraumergänzung
fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch private Gärten	Beibehaltung der landschaftlichen Einbindung des Stadtteils
Zentral gelegener Spiel- und Sportplatz mit Vereinshaus	Treffpunkt für alle Generationen
Autobahn GmbH und Gewerbegebiet	wohnnah Arbeitsplätze

Schwächen	Risiken
keine (fußläufige) Nahversorgungseinrichtung	Abwanderung nicht motorisierter Einwohnergruppen
Privatgrundstück (An der Bahn) mit nicht geklärter Erschließung	städtebaulicher Missstand

Schwächen	Risiken
Verfall leer stehende Gebäude (Forstschule, Forsthaus, Nerzfarm)	Vandalismus, Beeinträchtigung des Ortsbilds
bei Reaktivierung der Bahnstrecke steigende Lärmbelastung	Wegzug vorhandener Bewohner, keine Neuansiedlung

Handlungsbedarf

- Multifunktionshaus Klueß
- Abriss ehem. Nerzfarm Klueß

Das Multifunktionshaus soll Möglichkeiten der Begegnung schaffen, indem es Räumlichkeiten für Vereine und andere Gruppen sowie Platz für einen Imbiss o.ä. und einen kleinen Ortsteilladen („Dorfladen“) bietet.

3.17.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 123 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete des Ortsteils Klueß der Tabelle 176 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 123: OT Klueß - ISEK 2015/2023

3.18 Ortsteil Neu Strenz



Abbildung 124: OT Neu Strenz - Luftbild

3.18.1 Stadtbild/Baukultur

Der Ortsteil Neu Strenz wird durch landschaftliche Flächen, insbesondere Niederungswiesen geprägt. Die Bebauung beschränkt sich auf zwei Splittersiedlungsflächen, die sich entlang der Straßen Zum Fuchsberg/Bahnweg und Wiesenweg entwickelt haben. Sie besteht fast ausschließlich aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Der Anteil der Gebäude, die vor der Wende errichtet wurden, ist etwa genauso groß wie der nach der Wende.

Die ehemaligen dörflichen Strukturen sind noch immer gut sichtbar und werden durch Weidebewirtschaftung mit Pferden verstärkt. Die umgebenden Niederungsbereiche haben ein hohes Potenzial für Renaturierungen zur Erzielung der dringend notwendigen Umsetzung der Klimaschutzziele.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.18.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Ortsteil 54 Gebäude, von denen für 29 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Zwei Gebäude stammen aus der Zeit 1851-1899. Aus DDR-Zeiten stammt gesichert nur ein Gebäude, nach 1990 wurden bislang weitere 22 Gebäude errichtet (Tabelle 139).

Von den 54 Gebäuden sind 53 Wohngebäude und 1 Nichtwohngebäude, es ist kein Gebäude als Denkmal eingestuft.

Tabelle 139: OT Neu Strenz - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 -1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	18	3	1	0	29	54
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	3,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,85	33,33	5,56	1,85	0,00	53,70	100

3.18.3 Wohnen

Der Ortsteil Neu Strenz hat mit nur 58 WE in Einfamilienhäusern, dennoch eine Bedeutung als Wohnstandort in nur 2,5 km Entfernung von der Altstadt.

Ca. 35 % der WE befinden sich in voll sanierten Gebäuden, weitere ca. 45 % in Neubauten, dies sind in der Summe 80 % des WE-Bestand des Stadtteils. WE in unsanierten Gebäude sind nicht vorhanden (Tabelle 140).

Der Wohnungsleerstand einer WE macht 1,72 % aus.

Tabelle 140: OT Neu Strenz- Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

OT Neu Strenz	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	20	34,48	12	20,69	0	0,00	26	44,83	58	100,00
davon Wohnungsleerstand	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	100,00	1	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									1,72	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Einfamilienhausbebauung Fuchsberg/Bahnweg,
- Einfamilienhausbebauung Wiesenweg.

Wohnbaulandpotenziale in Baulücken sind nicht vorhanden.

3.18.4 Demografische Entwicklung

Der Ortsteil Neu Strenz hat insgesamt 145 Einwohner, davon 141 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 4 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 war leicht schwankend, ab 2018 sind wieder leicht steigende Einwohnerzahlen festzustellen. Im Betrachtungszeitraum ist insgesamt ein Einwohnerverlust von 7 Personen (-4,7 %) entstanden, der deutlich unter der gesamtstädtischen Entwicklung (+1,4 %) liegt (Tabelle 141).

Tabelle 141: Neu Strenz - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
OT Neu Strenz	148	143	140	136	136	139	135	133	138	141	-7	-4,7
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist auf 7 gestiegen, prozentual erhöhte sich der Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils von 2,7 % auf 4,8 %. Die Anzahl Kinder zwischen 7 und 15 Jahren ist auf 7 Personen zurückgegangen, ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils ist dadurch von 11,5 % auf 4,8 % gesunken. Dagegen hat sich der Anteil der Jugendlichen von 16 bis 25 Jahren von 6 Personen auf 13 Personen erhöht, damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils 9,0 % gestiegen. Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 4 Personen zurückgegangen, prozentual ist ihr Anteil dadurch von 60,8 % auf 59,3 % gesunken. Die Anzahl der Senioren ist im Betrachtungszeitraum um 3 Personen gesunken, dadurch hat sich ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils auf 19,3 % reduziert.

Im gesamtstädtischen Vergleich liegen der Anteil der Kinder und der Senioren unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der Anteil der Jugendlichen von 16-25 Jahren leicht darüber. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter liegt trotz des Rückgangs 10 % über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 49,3 %.

Der Altersdurchschnitt entspricht mit 47 dem der Gesamtstadt. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,54 Personen je WE deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77 (Tabelle 142 und Tabelle 143).

Tabelle 142: OT Neu Strenz - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
OT Neu Strenz	4	7	17	7	6	13	90	86	31	28
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 143: OT Neu Strenz - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
OT Neu Strenz	2,7	4,8	11,5	4,8	4,1	9,0	60,8	59,3	20,9	19,3
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.18.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerschätzung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Einwohnerschätzung mit der realen Entwicklung zeigt, dass die EW-Werte um die Prognosewerten schwanken (Abbildung 125).

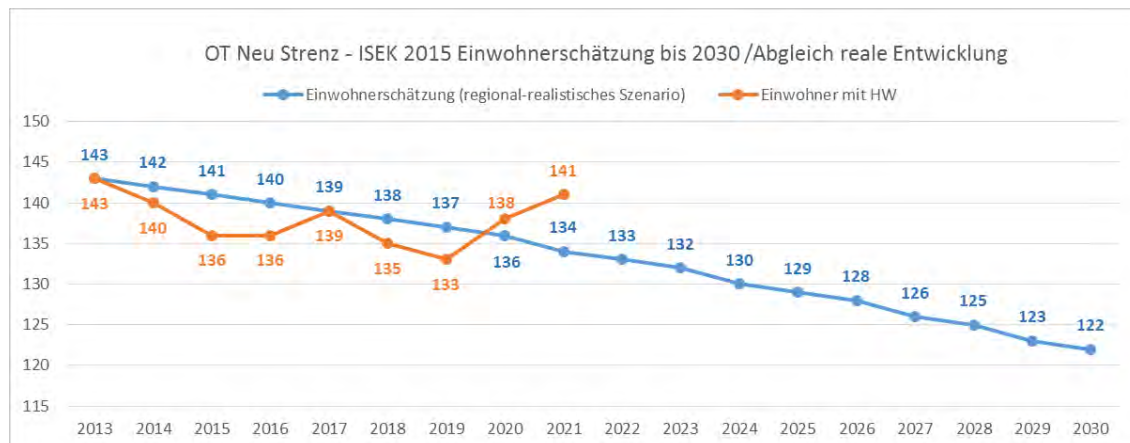


Abbildung 125: OT Neu Strenz- ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.18.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im Ortsteil Neu Strenz sind keine Nahversorgungseinrichtungen und keine Gewerbebetriebe und BImSch-Anlagen vorhanden.

3.18.7 Einrichtungen

Im Ortsteil sind keine Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kulturelle Einrichtungen, Medizinische Einrichtungen oder Sozialen Einrichtungen vorhanden.

3.18.8 Verkehr

Der Ortsteil Neu Strenz ist gegenwärtig nur über die Speicherstraße von der Stadt kommend erschlossen. Die Straße zwischen Strenz (Gemeinde Lüssow) und Neu Strenz ist aufgrund des sehr schlechten Straßenzustandes gegenwärtig nicht befahrbar. Ein Ausbau dieser Straße, welcher durch die Gemeinde Lüssow als auch die Barlachstadt zu tragen wäre, könnte die Erschließung des Ortsteiles deutlich verbessern. Seit Jahren scheitert dies jedoch an der Finanzierung, die beide Gemeinden aufbringen müssten.

Im Ortsteil selbst sind die Straßen befahrbar. Ein Ausbau hat bisher aber nicht stattgefunden.

Der Ortsteil ist über die Speicherstraße an den ÖPNV (Schülerverkehr) angebunden. Die Busse wenden in Neu Strenz und fahren die Speicherstraße auch wieder zurück. Die Haltestellen sind noch nicht barrierefrei ausgebaut.

Eine Anbindung über einen straßenbegleitenden Radweg besteht nur bis zum Ortsausgangsschild von Güstrow (Speicherstraße). Ein Lückenschluss zwischen dem vorhandenen Radweg und dem Ortsteil Neu Strenz ist notwendig.

3.18.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.18.10 SWOT-Analyse

Tabelle 144: OT Neu Strenz - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Einfamilienhausgebiet in dörflicher Wohnlage mit geringem Wohnungsleerstand	
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch private Gärten	Beibehaltung der landschaftlichen Einbindung des Ortsteils

Schwächen	Risiken
keine (fußläufige) Nahversorgungseinrichtung	Abwanderung nicht motorisierter Einwohnergruppen
keine regelmäßige ÖPNV-Anbindung über den Schülerbus hinaus	kein Wohnstandort für Familien mit Kindern, Abwanderung nicht motorisierter Einwohnergruppen
desolate verkehrliche Anbindung an die Gemeinde Strenz	mangelnde Erreichbarkeit des Ortsteils

Handlungsbedarf

- Ausbau der Verbindungsstraße zwischen Neu Strenz und Strenz

3.18.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 126 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete des Ortsteils Neu Strenz der Tabelle 177 im Anhang zu entnehmen.

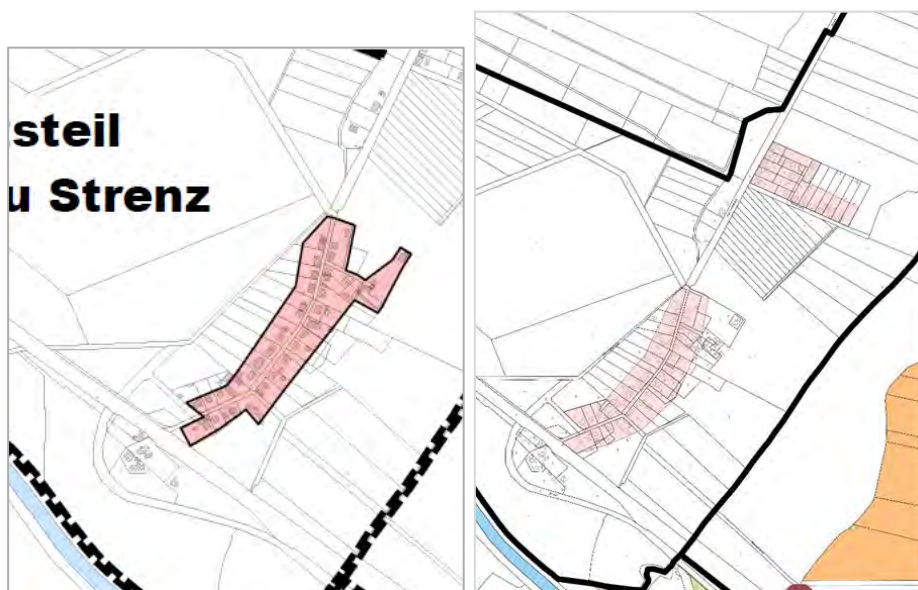


Abbildung 126: OT Neu Strenz - ISEK 2015/2023

3.19 Ortsteil Primerburg



Abbildung 127: OT Primerburg - Luftbild

3.19.1 Stadtbild/Baukultur

Der Ortsteil Primerburg ist durch ausgedehnte Waldflächen geprägt. Die bebauten Flächen beschränken sich auf die Splittersiedlung im Außenbereich an der Straße Zum Steinsitz.

Die Waldflächen rund um den Rehberg sind geprägt von Laubwäldern, auf ärmeren Standorten überwiegt Nadelwald. In den Niederungsbereichen der Löbnitz und am Tiefen See sind Bruchwälder bestimmend. Große Bereiche des Waldes wurden in der Zeit des Nationalsozialismus militärisch genutzt, wodurch eine ungeheure Menge an Bunkern im Gebiet existiert. Das später von der Sowjetarmee genutzte Gelände wurde von Hochbauten beräumt und wird auf Grund der Kampfmittelbelastung der natürlichen Sukzession überlassen. Später von der Bundeswehr genutzte Gebäude sind teilweise in gewerblicher Nachnutzung, überwiegend jedoch leerstehend. Das Gebiet ist auch nach der militärischen Nutzungsaufgabe nicht öffentlich zugänglich. Ein Teil der Bunker südlich des landschaftlich, sehr schönen Tiefen Sees sind als Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung für den umfangreichen Besatz mit geschützten Fledermausarten unter Schutz gestellt worden. Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.19.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Ortsteil 11 Gebäude, von denen für 5 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Sechs Gebäude stammen aus der Zeit 1900-1919, von denen 5 Gebäude unter Denkmalschutz stehen und vollsaniert sind. Ein Gebäude ist das ehemalige Forsthaus. (Tabelle 145).

Tabelle 145: OT Primerburg - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 - 1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11
in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,45	100

Von den 11 Gebäuden sind 9 Wohngebäude und 2 Sonstige Gebäude.

3.19.3 Wohnen

Der Ortsteil Primerburg hat mit nur 10 WE keine Bedeutung als Wohnstandort.

Von den 10 WE befinden sich 8 WE in EFH und 2 WE in MFH. 7 WE befinden sich in vollsanierten Gebäuden, 2 in teilsanierten und 1 WE in unsanierten Gebäuden. In Neubauten befinden sich keine WE. Es gibt keinen Wohnungsleerstand (Tabelle 146).

Tabelle 146: OT Primerburg - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

OT Primerburg	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	7	70,00	2	20,00	1	10,00	0	0,00	10	100,00
davon Wohnungsleerstand	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Wohnungsleerstand im Stadtteil									0,00	

Der Ortsteil Primerburg verfügt über keine Wohngebiete. Wohnbaulandpotenziale sind nicht vorhanden.

3.19.4 Demografische Entwicklung

Im Ortsteil Primerburg wohnen insgesamt nur 23 Einwohner, davon 20 mit Hauptwohnsitz und 3 mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 schwankte um 20 EW, im Betrachtungszeitraum gab es einen Einwohnerverlust von 2 Personen (-9,1 %), der deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (+1,4 %) lag. (Tabelle 147).

Tabelle 147: OT Primerburg - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
OT Primerburg	22	22	20	20	20	23	23	22	22	20	-2	-9,1
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Im Ortsteil leben keine Kinder und nur ein Jugendlicher zwischen 7 und 15 Jahren. Die Anzahl der Einwohner im Haupterwerbsalter ist mit 12 Personen gleichgeblieben, prozentual liegt ihr Anteil innerhalb des Ortsteils bei 52,2 %. Die Anzahl der Senioren hat sich im Betrachtungszeitraum von 6 auf 7 Personen erhöht, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils auf 30,4 % gestiegen ist.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl erübrigt sich ein gesamtstädtischer Vergleich.

Der Altersdurchschnitt liegt mit 52 Jahren über dem der Gesamtstadt von 47 Jahren, die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,30 Personen/ WE und damit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,77 (Tabelle 148 und Tabelle 149).

Tabelle 148: OT Primerburg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
OT Primerburg	0	0	2	0	2	1	12	12	6	7
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 149: OT Primerburg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
OT Primerburg	0,0	0,0	9,1	0,0	9,1	4,3	54,5	52,2	27,3	30,4
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.19.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerschätzung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Einwohnerschätzung mit der realen Entwicklung zeigt, dass die EW-Werte um die angenommenen Prognosewerte schwanken (Abbildung 128).

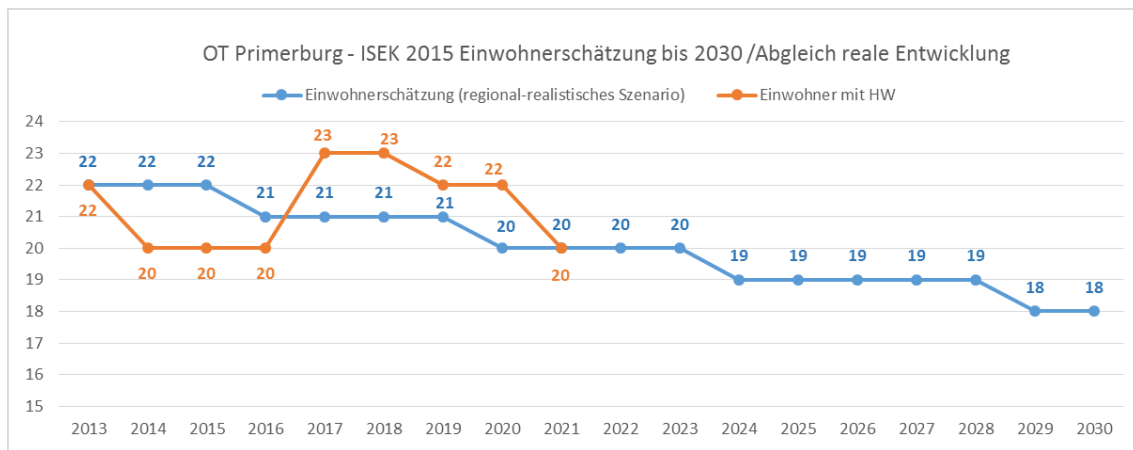


Abbildung 128: OT Primerburg - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.19.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im Ortsteil Primerburg sind keine Nahversorgungseinrichtungen und keine Gewerbebetriebe und BImSch-Anlagen vorhanden.

3.19.7 Einrichtungen

Im Ortsteil befindet der Parkplatz und Eingangsbereich des Wildpark MV.

Im Ortsteil sind keine Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kulturelle Einrichtungen, Medizinische Einrichtungen oder Sozialen Einrichtungen vorhanden.

3.19.8 Verkehr

Im Ortsteil Primerburg besteht Bedarf am Ausbau der Straße Primerburg. Diese ist Erschließungsstraße zum Wildpark MV und verfügt über keine straßenbegleitenden Rad- und Gehwege.

Der Wildpark MV ist durch den ÖPNV über eine Haltestelle auf dem Parkplatz erschlossen. Diese bedarf eines barrierefreien Ausbaus.

3.19.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.19.10 SWOT-Analyse

Tabelle 150: OT Primerburg - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Wildpark	überregionaler Bekanntheitsgrad, Tourismusmagnet
ganzjährig, attraktives Freizeitangebot	weicher Standortortfaktor für die Wohnortwahl
Primerwald	Naherholungsgebiet

Schwächen	Risiken
überlastete Parkplätze	Wildes Parken
große munitions- und altlastenbelastete und gesperrte Gebiete im Primerwald	ohne Beräumung keine Nutzung und Bewirtschaftung des Waldes möglich

Handlungsbedarf

- Wiedernutzbarmachung des ehem. Stadtwaldes Primerwald durch Kampfmittelbeseitigung

3.19.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 129 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete des Ortsteils Primerburg der Tabelle 178 im Anhang zu entnehmen.

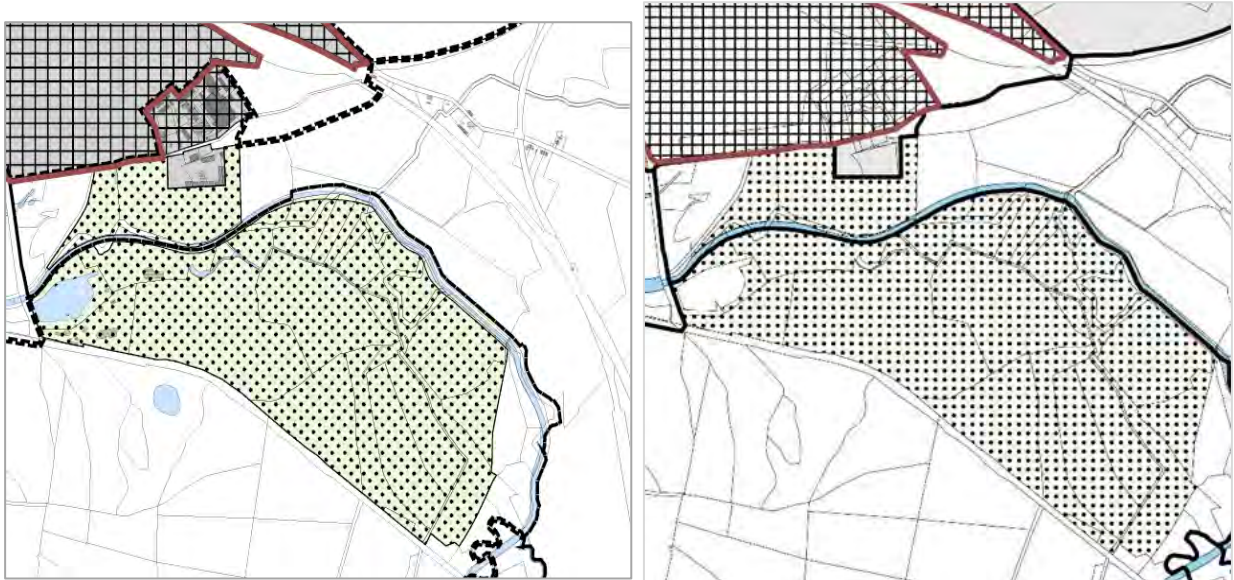


Abbildung 129: OT Primerburg - ISEK 2015/2023

3.20 Ortsteil Suckow



Abbildung 130: OT Suckow – Luftbild

3.20.1 Stadtbild/Baukultur

Die Ortslage Suckow hat sich bis heute ihre dörfliche Struktur bewahrt. Im 13. Jahrhundert wurde die Backsteinkirche errichtet, Anfang des 19. Jh. das Gutshaus und 1884 eine Dorfschule, die nach der Wende zu Wohnzwecken umgebaut wurde.

Das Ortsbild wird einerseits durch den ehemaligen Dorfkern, andererseits durch die Neubebauung, die nach der Wende im nördlichen Kattenberg und südlichen Bereich Siedenlande entstand, geprägt. In Bezug auf die Bebauung wird der Stadtteil durch freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser bestimmt.

Der Ortsteil Suckow ist durch die umgebende, landwirtschaftliche Nutzung, welche sich auch entlang der Rostocker Chaussee befindet, geprägt. Die Suckower Tannen sind ein großes Waldgebiet mit überwiegenden Nadelholzbeständen. Der gesamte Ortsteil liegt höhenmäßig über dem Stadtniveau und es ergibt sich ein weiter Blick in den Niederungsbereich des Augrabens, die Erhebung des Großen Bockhorsts und auf die Stadtsilhouette.

Westlich der Rostocker Chaussee wurde 2009 die seinerzeit größte Biogasanlage Europas errichtet, die neben den zahlreichen Hochspannungsleitungen, die zum Umspannwerk führen für den nördlichen Eingangsbereich der Stadt Güstrow stadtbildprägend ist.

Die detaillierte historische Entwicklung des Stadtteils ist dem ISEK 2015 zu entnehmen.

3.20.2 Bausubstanz

Insgesamt befinden sich im Ortsteil 182 Gebäude, von denen für 39 Gebäude keine Entstehungszeit vorliegt, der Entstehungszeitraum liegt aber vor 1989. Bei den nicht erfassten Gebäuden, die an der Dorfstraße, der Güstrower Straße und dem Hubertusweg liegen, handelt es sich vornehmlich um Gebäude aus der Entstehungszeit des Dorfes bis 1945, die sich auf Grund fehlender Unterlagen keiner Baualtersklasse eindeutig zuordnen lassen. Ein Gebäude stammt aus der Zeit vor 1520 (Dorfkirche), drei Gebäude stammen aus der Zeit 1851-1899. In der Zeit von 1933 bis 1945, 1946-1959 und 1960-1979 wurden je 3 Gebäude gebaut, von 1980-1989 4 Gebäude. Nach 1990 wurden bislang weitere 126 Gebäude vornehmlich in den Bebauungsplangebieten Nr. 1 - Suckow-Siedenlande und Nr. 6a - Suckow1 Kattenberg - Dorfstraße. Errichtet. Der ebenfalls rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 6 B - Suckower Tannen befindet sich aktuell in Realisierung. (Tabelle 151).

Von den 182 Gebäuden sind 172 Wohngebäude und 10 Nichtwohngebäude, unter Denkmalschutz stehen in diesem Ortsteil 2 Gebäude, davon sind 1 Wohngebäude und 1 sonstiges Gebäude, jeweils 1 Gebäude ist teil- bzw. unsaniert.

Tabelle 151: OT Suckow - Baualtersklassen

Baualtersklasse	A - vor 1520	B - 1520-1660	C - 1661-1780	D - 1781-1850	E - 1851-1899	F - 1900-1919	G - 1920-1932	H - 1933-1945	I - 1946 - 1959	J - 1960-1979	K - 1980-1989	L - 1990-1999	M - 2000-2009	N - 2010-2019	O - 2020-2029	ohne Baualtersklasse	Gebäude gesamt
Anzahl	1	0	0	0	3	0	0	3	3	3	4	20	76	29	1	39	182
in %	0,55	0,00	0,00	0,00	1,65	0,00	0,00	1,65	1,65	1,65	2,20	10,99	41,76	15,93	0,55	21,43	100

3.20.3 Wohnen

Der Ortsteil Suckow gewinnt mit 197 Wohnungen, vornehmlich in Einfamilienhäusern (171), zunehmend an Bedeutung als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller, ruhiger Lage in nur 4 km Entfernung von der Altstadt. Es handelt sich um eine PKW-orientierte Wohnlage, die jedoch auch über einen Radweg eine gute Anbindung an die Versorgungseinrichtungen des Stadtteils Distelberg hat.

Ca. 28 % der WE befinden sich in vollsanierten Gebäuden, weitere ca. 60 % in Neubauten, in der Summe sind dies 88% der WE des Stadtteils. Nur 1 WE ist in unsanierten Gebäuden (Tabelle 152).

Der Wohnungsleerstand liegt bei 2,03 %, dies entspricht absolut 4 WE.

Tabelle 152: OT Suckow - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

OT Suckow	vollsanierte Gebäude		teilsanierte Gebäude		unsanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	56	28,43	21	10,66	1	0,51	119	60,41	197	100,00
davon Wohnungsleerstand	0	0,00	1	25,00	1	25,00	2	50,00	4	100,00
Wohnungsleerstand im Stadtteil									2,03	

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Einfamilienhausbebauung Dorfstraße und Hubertusweg,
- Einfamilienhausbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 1 Suckow-Siedenlande,
- Einfamilienhausbebauung im Teilbebauungsplan Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße.

Im Ortsteil befinden sich Wohnbaulandpotenziale noch auf einer Baulücke und auf 36 Baugrundstücken im Bebauungsplan Nr. 6 B – Suckower Tannen.

3.20.4 Demografische Entwicklung

Der Ortsteil Suckow hat 486 Einwohner insgesamt, davon 474 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 12 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2012 bis 2021 ist schwankend, seit 2019 ansteigend. Insgesamt sind 33 Einwohner mehr zu verzeichnen als im Basisjahr (+7,5 %), damit ist der prozentuale Anteil höher als der der Gesamtstadt (+1,4 %) (Tabelle 153).

Tabelle 153: OT Suckow - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz										Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	absolut	in %
OT Suckow	441	443	463	473	483	479	483	466	452	474	33	7,5
Gesamtstadt	29.136	29.098	29.343	29.421	29.796	30.043	29.869	29.693	29.634	29.542	406	1,4

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2012 zurückgegangen (-12), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Ortsteils auf 4,5 % zurückgegangen. Auch die Kinder zwischen 7 und 15 Jahren sind um 4 Personen auf 51 zurückgegangen, ihr prozentualer Anteil liegt jetzt bei 10,5 %. Die Anzahl der Jugendlichen hat sich mehr als verdoppelt und liegt nun ebenfalls bei 51, entsprechend liegt der prozentuale Anteil auch bei 10,5 %. Die Einwohner im Haupterwerbsalter haben um 2 Personen zugenommen, prozentual ist auch hier ein Rückgang auf 58,2 % zu verzeichnen. Auch die Anzahl der Senioren ist um 21 Personen gestiegen, so dass der prozentuale Anteil nun auf 13,8 % gestiegen ist (Tabelle 154 und Tabelle 155).

Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt die Altersgruppe der Kinder bis 6 Jahre und die der Senioren unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, alle anderen Altersgruppen über diesem.

Dies spiegelt sich auch im Altersdurchschnitt von 43 Jahren wider, womit Suckow zu den Stadtteilen mit dem geringsten Durchschnittsalter gehört. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,52 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 1,77.

Tabelle 154: OT Suckow - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 absolut

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter 26 bis 64 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
OT Suckow	34	22	56	51	24	51	281	283	46	67
Güstrow	1.789	1.774	1.934	2.391	2.731	2.534	15.295	14.562	7.387	8.281

Tabelle 155: OT Suckow - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2012/2021 in Prozent

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 7-15 Jahre		Jugendliche 16-25 Jahre		Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021	2012	2021
OT Suckow	7,7	4,5	12,7	10,5	5,4	10,5	63,7	58,2	10,4	13,8
Güstrow	6,1	6,0	6,6	8,1	9,4	8,6	52,5	49,3	25,4	28,0

3.20.5 Einwohnerprognose

Die Annahmen der Einwohnerschätzung können dem ISEK 2015 entnommen werden. Der Vergleich der Einwohnerschätzung mit der realen Entwicklung zeigt, dass die EW-Werte um die angenommenen Prognosewerte schwanken. Bis 2017 lagen sie oberhalb der Prognosewerte, 2018 wurde die Annahme fast genau getroffen und danach liegen die Werte unter den Prognosewerten. Im Jahr 2021 ist der Rückgang gestoppt, vermutlich den Bezug des neuen Baugebiets Suckower Tannen (Abbildung 273).

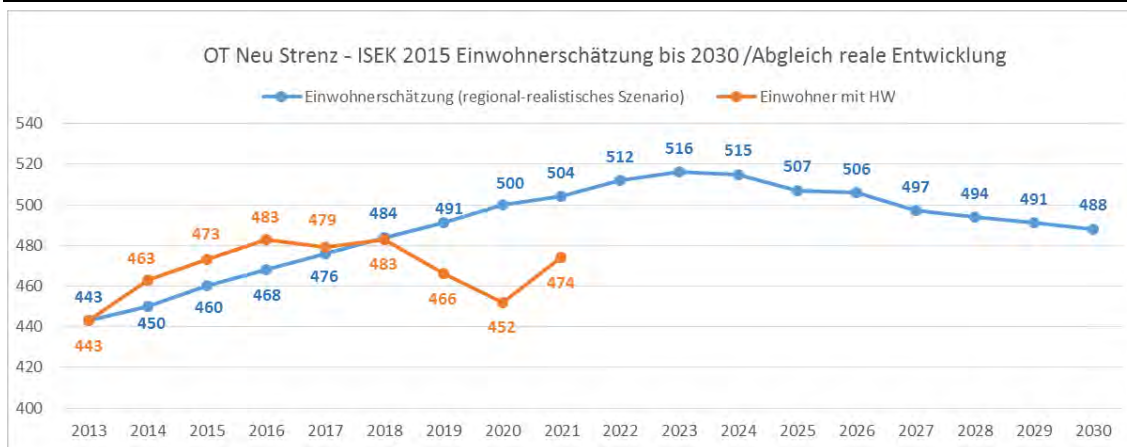


Abbildung 131: OT Suckow - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung

3.20.6 Wirtschaft/Gewerbe

Im Ortsteil Suckow gibt es innerhalb der Ortslage in integrierter Lage, in der Güstrower Straße, ein Stahlbauunternehmen und ein Trockenbauunternehmen, von denen keine Störungen ausgehen. Darüber hinaus befinden sich landwirtschaftliche Unternehmen in diesem Gebiet.

Es sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Außerhalb der Ortslage hat sich im westlichen Bereich des Ortsteils die EnviTec Bioenergie Güstrow GmbH angesiedelt, Deutschlands größte integrierte Bio-LNG-Anlage mit Bio-CO²-Verflüssigung.

3.20.7 Einrichtungen

Im Ortsteil Suckow befindet sich eine Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert, die heute noch für Gottesdienste genutzt wird. Die Kirche wurde ebenso wie das alte Schulgebäude saniert, letztgenanntes wird heute als Wohnhaus genutzt.

Das Gutshaus auf dem Dorfplatz ist unsaniert und vom Verfall bedroht.

Die vormals im Ortsteileingang befindliche unsanierte Zeppelinhalle wurde aufgrund mangelnder Standesicherheit zwischenzeitlich zurückgebaut.

Im Ortsteil sind keine Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Medizinische Einrichtungen oder Sozialen Einrichtungen vorhanden.

3.20.8 Verkehr

Der Ortsteil Suckow verfügt über Radverkehrsanbindung an die Barlachstadt durch einen eigenständigen Radweg abseits der Erschließungsstraßen. Für den motorisierten Verkehr ist der Ortsteil über die ausgebaute Güstrower Straße erschlossen, welche in die Bundesstraße B 103 mündet.

Im Ortsteil Suckow gibt es Bedarf am Ausbau der Dorfstraße und dem Hubertusweg.

Der Ortsteil wird durch den ÖPNV im Schülerverkehr erschlossen. Die Haltestelle ist barrierefrei an einem neuen Standort ausgebaut.

3.20.9 Umwelt/Grün

Der Text vom ISEK 2015 gilt weiterhin.

3.20.10 SWOT-Analyse

Tabelle 156: OT Suckow - SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Bevorzugter Wohnstandort (ländliches Wohngebiete in der Stadt) mit hoher Wohnqualität in unterschiedlichen Wohnformen mit geringem Leerstand	Nutzung vorhandener Gebäudeleerstände, z.B. für Dorfläden
Wohnbaulandpotenzial	Nutzung der vorhandenen Baugrundstücke zur Gewinnung

Stärken	Chancen
	neuer Einwohner
fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete	Attraktivierung und Ausbau vorhandener Wegesysteme
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch private Gärten	Beibehaltung der landschaftlichen Einbindung des Stadtteils

Schwächen	Risiken
Keine Nahversorgungseinrichtung (Abwanderung von Kaufkraft
mangelnde ÖPNV Anbindung	
nur ein Kinderspielplatz	

Handlungsbedarf

- Multifunktionshaus Suckow

Das Multifunktionshaus soll Möglichkeiten der Begegnung schaffen, indem es Räumlichkeiten für Vereine und andere Gruppen sowie Platz für einen Imbiss o.ä. und einen kleinen Ortsteilladen („Dorfladen“) bietet.

3.20.11 Einstufung der Gebiete

Die Veränderungen der Einstufung vom ISEK 2015 zum ISEK 2023 werden in der Abbildung 132 sichtbar und sind für die einzelnen Teilgebiete des Ortsteils Suckow der Tabelle 179 im Anhang zu entnehmen.



Abbildung 132: Ortsteil Suckow - ISEK 2015/2023

3.21 Gesamtstadt

In den Kapitel 1 und 2 sind bereits gesamtstädtische Auswertungen und in den Unterkapiteln von Punkt 3 kleinteilige, stadtteilbezogene Analysen erfolgt, so dass nachfolgend die Themen beleuchtet werden, die gesamtstädtische Handlungsbedarfe notwendig machen.

Die Barlachstadt Güstrow verfolgt seit Jahren das Ziel einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Dabei steht das Thema Innen- vor Außenentwicklung im Vordergrund und wird bei allen Entwicklungen berücksichtigt.

Bei Planungen wird dabei zunächst die Nutzung innerörtlicher Potenziale (Baulücken/Baugrundstücke, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz) und die Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt. Die Nutzung neuer Siedlungsflächen erfolgt nur in begründeten Ausnahmefällen.

Durch die Konzentration auf die Innenentwicklung wurde die Ansiedlung von Vorhaben „auf der grünen Wiese“ vermieden und vorhandene (historische) Bausubstanz saniert und wiedergenutzt.

Durch die zentrale Lage Güstrows in Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt prädestiniert für Veranstaltungen, Kongresse, Parteitage etc.. Dafür stehen mit Bürgerhaus, Viehhalle und Sport- und Kongresshalle drei Standorte für Großveranstaltungen zur Verfügung. Zur Unterbringung auswärtiger Gäste sowie zur weiteren Stärkung des Tourismusstandorts ist der **Ausbau von Übernachtungskapazitäten** an verschiedenen Standorten notwendig.

Nördlich und südlich der Bahntrasse befinden sich in den Stadtteilen Nord-West und Schweriner Viertel/Weststadt eine Vielzahl von Brachflächen, un- und untergenutzten Flächen sowie leerstehender, vor allem gewerblicher Bausubstanz, so dass diese Flächen als Revitalisierungsgebiete mit Förderbedarf identifiziert wurden. Viele dieser Flächen sind Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen. Um die Stadtteile miteinander zu verbinden, soll eine **planfreie Querung der Bahn/Nebel** erfolgen. Dies bietet zusätzlich die Möglichkeit einer Verlagerung von Verkehrsströmen und dient damit der Entlastung der Hauptverkehrsstraßen. Verschiedene Querungsvarianten wurden in der Fortschreibung des Entwicklungsplans für das Vorrangstraßennetz im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans untersucht. Für den Bereich Nord-West soll ein Quartierskonzept zur Nachnutzung und Nachverdichtung dieser Gebiete entwickelt werden, ggf. sind Rückbaumaßnahmen notwendig.

Ähnlich stellt sich die Bestandssituation im Stadtteil Rövertannen dar, so dass auch diese als Revitalisierungsgebiete mit Förderbedarf gekennzeichnet wurden. Die Handlungsbedarfe sind in der SWOT-Analyse des Stadtteils dargestellt.

Zukünftig werden vermehrt Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bei allen Vorhaben berücksichtigt. Dazu wird ein gesamtstädtisches Konzept erarbeitet, aus dem sich weitere Handlungsbedarfe ergeben werden., entsprechend stellen die unten aufgezeigten Handlungsbedarfe nur den Anfang der Maßnahmen dar.

Das Projekt **Erhalt, Aufwertung, Ausweitung und Vernetzung der städtischen Grünflächen** beinhaltet das Erstellen eines Konzeptes sowie die Umsetzung dessen mit Erhalt der Frischluftschneisen sowie Aufwertung der vorhandenen Grünflächen (Pflanzung von klimaangepassten Arten im öffentlichen Raum, Programme zum Pflanzen privater Bäume, artenreiche insektenfreundliche Blühwiesen und –beete im öffentlichen Raum, reduzierte Versiegelung in (Vor-)Gärten, u.a.).

Die Maßnahme „Erlebnisvielfalt Insee 3. TB“ wird zur besseren Nachvollziehbarkeit zu „Wege Erlebnisvielfalt Insee“, die Maßnahme „Erlebnisvielfalt Insee 4. TB“ zu „Brücke Schöninsel“ umbenannt.

„**Mehr öffentliche Beteiligungsformate bei Entscheidungen zur Stadtgestaltung**“ sollen zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen vermehrt in Form von beispielsweise Bürgerforen in den Quartieren, Beteiligungswerkstätten und gemeinsamen Planungsrunden durchgeführt werden. Dafür sind Weiterbildungen von Mitarbeitern und/oder externe Moderationen notwendig.

Nachfolgend sind alle gesamtstädtischen Handlungsbedarfe zusammengestellt.

Handlungsbedarf

- Ausbau der E-Mobilität
- Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes durch den Ausbau von Radwegen an Landes-, Kommunal- und Bundesstraßen
- Überprüfung und Umrüstung der Güstrower Straßenbeleuchtung auf LED-Technik
- Klimaschutzkonzept und Klimaanpassungskonzept
- Kommunale Wärmeplanung
- Planfreie Querung der Bahn/Nebel

- Beschilderung von Wander-, Spazier- und Erlebniswegen
- Beschilderung von Gewerbegebieten
- Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste zur Erhöhung der Vielfalt, insbes. Angebote für barrierefreies Übernachten und Übernachten für Großgruppen
- Errichtung eines Wohnmobil-, Caravan- und Campingplatzes im Stadtgebiet sowie von einzelnen Caravan-Stellplätzen im Bereich der Innenstadt
- Errichtung von Stromspeichern
- Mehr öffentliche Beteiligungsformate bei Entscheidungen zur Stadtgestaltung
- Konzept und Umsetzung von Grünen Gewerbegebieten
- PV-Anlagen auf den Dächern geeigneter kommunaler Gebäude
- Entwicklung einer kommunalen PV-Freiflächenanlage
- Erhalt, Aufwertung, Ausweitung und Vernetzung der städt. Grünflächen
- Konzept und Umsetzung städt. Beleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Ausbau der Nutzung regenerativer Energien und Umsetzung zentraler/dezentraler klimafreundlicher Energieformen für Stadtquartiere
- Bau von neuen, barrierefreien Spiel- und Freizeitplätzen sowie Sanierung von bestehenden Spielplätzen
- Umsetzung des Maßnahmenplans für Erschließungsstraßen
- Umsetzung des Haltestellenkonzeptes zum fortlaufenden Neu- und Ausbaus barrierefreier Haltestellen

Das aus der SWOT-Analyse abgeleitete Gesamtstädtische Konzept mit Schwerpunktgebieten ist als Bild in Kapitel 6.1 eingefügt. Aufgrund der Datenmenge wird dieser Plan dem Dokument separat beigelegt.

4 Leitbild

4.1 Strategische Entwicklungsziele

Das Leitbild „**Weiterentwicklung des nachhaltigen, integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und diskriminierungsfreien Wachstums der Barlachstadt Güstrow**“, das von der Stadtvertretung am 12.02.2015 beschlossen wurde (Beschluss Nr. VI/0133/14), war bereits Grundlage für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2015. Es besteht aus den folgenden sechs strategischen Zielen, deren Handlungsansätze jeweils unter <https://www.guestrow.de/stadt-kultur-politik/stadt/leitbild> nachgelesen werden können.

- I Das mittelalterliche Güstrow an der Nebel
- II Güstrow als Wohn- und Arbeitsstandort
- III Güstrow als lebenslanger Lern- und Lehrstandort
- IV Güstrow als Kultur- und Tourismusstadt
- V Güstrow als mobile Stadt
- VI Güstrow als Stadt für Mitbestimmung und Mitsprache ihrer Bürger

Im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans (2022) wurde ein 7. strategisches Ziel erarbeitet und vorgeschlagen, nämlich

- VII Güstrow von Wasser und Grün umgeben

Dieses ist aber politisch noch nicht beschlossen. Das strategische Ziel „Güstrow von Wasser und Grün umgeben“ beinhaltet gemäß Vorschlag des Entwurfs des Landschaftsplans (2022) folgende Handlungsansätze, welche die neuen Herausforderungen bezüglich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung berücksichtigen:

- Stärkung und Entwicklung eines vielfältigen Biotopmosaiks mit einer Vielzahl von Arten und Lebensräumen,
- Weiterentwicklung der klimagerechten Stadt mit einer konsequenten Verringerung der CO₂-Emissionen, der Förderung erneuerbarer Energien und einer fortlaufenden Ressourceneffizienz,
- Konsequente Förderung einer technologiebasierten umweltschonenden Boden-, Wasser- und Luftnutzung,
- stetige Entwicklung ökologischer Potentiale und der Gleichrangigkeit von Erholungs- und Naturschutzbelangen.

4.2 Handlungsfelder

Schon im ISEK 2015 wurden folgende vier Handlungsfelder, die der Umsetzung der strategischen Ziele dienen, festgelegt:

- Handlungsfeld A: Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes
- Handlungsfeld B: Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung
- Handlungsfeld C: Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen
- Handlungsfeld D: Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales

Nach Abwägung des eingereichten und nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung öffentlich ausgetragten ISEKs 2015 wurden in 2015 und den Folgejahren weitere Projekte zur Förderung eingereicht, so dass sich daraus das Handlungsfeld E entwickelte.

- Handlungsfeld E: Bedarfsorientierte Verbesserung in Schwerpunktbereichen der wirtschaftsnahen und touristischen Infrastruktur

Die fünf Handlungsfelder sollen auch weiterhin in der 3. Fortschreibung des ISEKs gelten.

Vor dem Hintergrund der neuen Dringlichkeit und Wichtigkeit des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wurden im Handlungsfeld B diese beiden Schlagwörter ergänzt, so dass es jetzt „Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung, Grünvernetzung, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ heißt.

Das Handlungsfeld C wurde in „Umweltrelevante Verkehrs- und Stadtinfrastrukturmaßnahmen“ ergänzend umbenannt, um Maßnahmen hinsichtlich städtischer Infrastruktur wie die Feuerwehr und den Baubetriebshof abdecken zu können.

4.3 Handlungsziele

Im ISEK 2015 waren noch keine eindeutigen, als diese hervorgehobene Handlungsziele festgelegt. Im Rahmen der Bedarfsanalyse der 3. Fortschreibung wurden nun allgemeine Handlungsziele für das jeweilige Handlungsfeld formuliert. Mithilfe der Maßnahmen und Projekte sollen die Handlungsziele erreicht werden, welche wiederum dem Erreichen der strategischen Entwicklungsziele dienen.

Handlungsziele im Handlungsfeld A „Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes“:

- Sicherung, Bewahrung und Erhalt von baukulturellen Anlagen zur Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes
- Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnqualität für alle Generationen durch Fortführung von Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit, ökologischer Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Förderung der Innenentwicklung durch Reaktivierung und Umnutzung von Frei- und Brachflächen zu Wohnbauflächen
- Stärkung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt

Handlungsziele im Handlungsfeld B „Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung, Grünvernetzung, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“:

- Verbesserung städtischer Umweltqualität durch Sanierung und Entwicklung von Gewerbe-, Industrie- und Militärbrachen mit Beseitigung der Kontaminationen und Sanierung der Böden
- Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität durch Aufwertung und Ausweitung der städtischen Grün- und Erholungsflächen als Orte der Begegnung und des Verweilens
- Dekarbonisierung und Klimafolgenanpassung der Strom- und Wärmeenergieversorgung bei verstärktem Einsatz regenerativer und emissionsfreier Energieträger
- Einsparung und Speicherung von Strom und Wärme
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur

Handlungsziele im Handlungsfeld C „Umweltrelevante Verkehrs- und Stadtinfrastrukturmaßnahmen“:

- Verbesserung des Pendlerverkehrs durch Verbesserung der Verknüpfung von ÖPNV und Individualverkehr
- Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs durch Ausbau von Fuß- und Radwegen
- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen und Beachtung der Barrierefreiheit, des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung

Handlungsziele im Handlungsfeld D „Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“:

- Stärkung des Fundaments für eine integrierte, soziale und ökologische Entwicklung durch den (Aus-)Bau soz. Infrastruktur und Verbesserung der Bereitstellung und Zugänglichkeit von Bildungsinfrastrukturen, v.a. für Kinder und Jugendliche, besonders für durch Armut und Ausgrenzung gefährdete oder bereits Betroffene
- Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Nutzer durch Sanierung und bauliche Aufwertung von Gebäuden und ihrem Umfeld unter Beachtung von Barrierefreiheit, ökologischer

- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Verbesserung der Teilhabe aller Einwohner durch Teilnehmungsformate und Schaffung von Begegnungsorten
- Verbesserung der Kultur- und Freizeitangebote

4.4 Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung

In Tabelle 180 in der Anlage wurden alle Maßnahmen des ISEKs 2015 noch einmal aufgelistet und farblich entsprechend ihres Bearbeitungsstandes gekennzeichnet. Die Maßnahmen der Kategorie „weiterhin geplante Maßnahmen“ und „in Vorbereitung befindliche/laufende Maßnahmen ohne gesicherte Finanzierung“ werden in den Maßnahmenkatalog der 3. Fortschreibung (ISEK 2023) übernommen und um die neu erarbeiteten Maßnahmen und Projekte ergänzt. Die Maßnahme „**Schloss Güstrow, Grundinstandsetzung des Wirtschaftsgebäudes inkl. Ersteinrichtung**“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 12.10.2017 nachträglich in die Projektliste der 2. Fortschreibung des ISEKs (2015) aufgenommen und bereits realisiert.

Die Maßnahme „**Sanierung und Attraktivierung des historischen Ernst-Barlach-Theaters**“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 26.03.2020 ebenfalls nachträglich als Projekt 55 in die Projektliste der 2. Fortschreibung des ISEKs (2015) aufgenommen, bisher aber noch nicht realisiert.

Die vollständige Auflistung aller übernommenen und neuen Maßnahmen und Projekte des ISEKs 2023 ist der Tabelle 157 zu entnehmen.

In der 3. Fortschreibung ergeben sich infolge der Aktualisierung folgende namentliche Anpassungen einzelner Maßnahmen und Projekte, welche aus dem ISEK 2015 in die Fortschreibung übernommen werden:

- Das Projekt „Einführung der E-Mobilität in Kombination mit dem Projekt Kombiniert Mobil“ des ISEKs wird im ISEK 2023 erweitert zu der Maßnahme „**Ausbau der E-Mobilität**“, welche nicht nur den Verkehr auf vier und mehr Rädern berücksichtigt, sondern auch den von Zweirädern. Dazu gehört der Ausbau der Ladeinfrastruktur, möglichst in Verbindung mit Solarmodulen, wie auch die Förderung der Nutzung von E-Mobilität durch Leihräder.
- Die Maßnahme „**Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes** durch den Ausbau von Radwegen an Landes- und Kommunalstraßen“ und die Maßnahmen ebendieses Ausbaus an Bundesstraßen werden zu einer Maßnahme zusammengefasst.
- Die Maßnahme „Errichtung eines barrierefreien Parkhauses am Standort Tiefetal“ wird aktualisiert zur Maßnahme „**Entwicklung des Standortes B-Plan Nr. 101 – Pferdemarkt/Tiefetal mit Errichtung eines Parkhauses**“.
- Die Maßnahme „Sanierung des denkmalgeschützten Wassersturms einschließlich Anbau von Räumen als zentrales Jugendhaus“ wird aktualisiert zu „**Nutzungskonzept und Sanierung des Wassersturms**“.
- Die Maßnahme „Fenstererneuerung an der regionalen Schule mit Grundschule Schule am Insee“ wird erweitert zur Maßnahme „**energetische Sanierung, Digitalisierung und PV-Dach Schule am Insee**“.
- Die Maßnahme „Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita Dachssteig“ wurde umbenannt in „**Sanierungskonzept und Umsetzung ehem. Kitastandort Dachssteig**“.

Insgesamt wurden 86 Maßnahmen und Projekte auf Grundlage der SWOT-Analyse der Gesamtstadt sowie der einzelnen Stadtteile im Rahmen des ISEKs 2023 erarbeitet. Die Projekte mit der höchsten Priorität (1*) sind alle dem Handlungsfeld D „Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“ zuzuordnen.

Es handelt sich um folgende vier Projekte:

- Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Waldleben" Soziales Zentrum Nordstadt

- Soziales Zentrum Distelberg
- Schulcampus An der Nebel
- Soziales Zentrum Weststadt/Jugendzentrum „Alte Molkerei“

Erläuterungen zu einzelnen Maßnahmen der 3. Fortschreibung können dem Kapitel 3 entnommen werden.

Tabelle 157: Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung. Leitbild 2023

3. Fortschreibung, ISEK 2023

Barlachstadt Güstrow				
Weiterentwicklung des nachhaltigen, integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und diskriminierungsfreien Wachstums der Barlachstadt Güstrow				
Strategische Ziele	I Das mittelalterliche Güstrow an der Nebel II Güstrow als Wohn- und Arbeitsstandort III Güstrow als lebenslanger Lern- und Lehrstandort IV Güstrow als Kultur- und Tourismusstadt V Güstrow als mobile Stadt VI Güstrow als Stadt für Mitbestimmung und Mitsprache ihrer Bürger VII Güstrow von Wasser und Grün umgeben			
Handlungsfelder	Handlungsfeld A Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes	Handlungsfeld B Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung, Grünvernetzung, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	Handlungsfeld C Umweltrelevante Verkehrs- und Stadtinfrastrukturmaßnahmen	Handlungsfeld D Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales
Handlungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung, Bewahrung und Erhalt von baukulturellen Anlagen zur Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes - Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnqualität für alle Generationen durch Fortführung von Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit, ökologischer Nachhaltigkeit und Energieeffizienz - Förderung der Innenentwicklung durch Reaktivierung und Umnutzung von Frei- und Brachflächen zu Wohnbauflächen - Stärkung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung städtischer Umweltqualität durch Sanierung und Entwicklung von Gewerbe-, Industrie- und Militärbrachen mit Beseitigung der Kontaminationen und Sanierung der Böden - Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität durch Aufwertung und Ausweitung der städtischen Grün- und Erholungsflächen als Orte der Begegnung und des Verweilens - Dekarbonisierung und Klimafolgenanpassung der Strom- und Wärmeenergieversorgung bei verstärktem Einsatz regenerativer und emissionsfreier Energieträger - Einsparung und Speicherung von Strom und Wärme - Verbesserung der touristischen Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Pendlerverkehrs durch Verbesserung der Verknüpfung von ÖPNV und Individualverkehr - Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs durch Ausbau von Fuß- und Radwegen - Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen und Beachtung der Barrierefreiheit, des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Fundaments für eine integrierte, soziale und ökologische Entwicklung durch den (Aus-)Bau soz. Infrastruktur und Verbesserung der Bereitstellung und Zugänglichkeit von Bildungsinfrastrukturen, v.a. für Kinder und Jugendliche, besonders für durch Armut und Ausgrenzung gefährdete oder bereits Betroffene - Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Nutzer durch Sanierung und bauliche Aufwertung von Gebäuden und ihrem Umfeld unter Beachtung von Barrierefreiheit, ökolog. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz - Verbesserung der Teilhabe aller Einwohner durch Teilhabeformate und Schaffung von Begegnungsorten - Verbesserung der Kultur- und Freizeitangebote

Handlungsfelder	Handlungsfeld A Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes		Handlungsfeld B Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung, Grünvernetzung, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung		Handlungsfeld C Umweltrelevante Verkehrs- und Stadtinfrastrukturmaßnahmen		Handlungsfeld D Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales	
	Ifd. Nr.	Prio- rität	Ifd. Nr.	Prio- rität	Ifd. Nr.	Prio- rität	Ifd. Nr.	Prio- rität
Maßnahmen und Projekte	1	1	11	1	45	1	70	1*
	2	1	12	1			71	1*
			13	1			72	1*
			14	1	46	1	73	1*
	3	1			47	1	74	1
			15	1			75	1
			16	1	48	1	76	1
			17	1			77	1
			18	1	49	1	78	2
	5	1	19	1			79	2
			20	1	50	1	80	2
	6	1	21	2	51	1	81	3
			22	2	52	1	82	3
			23	2	53	1	83	3
			24	2	54	1	84	3
	9	2	25	2	55	2	85	3
			26	2	56	2		
	10	2	27	2	57	2		
			28	2	58	2		

Handlungsfelder	Handlungsfeld A	Handlungsfeld B	Handlungsfeld C	Handlungsfeld D
	Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes	Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung, Grünvernetzung, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	Umweltrelevante Verkehrs- und Stadtinfrastrukturmaßnahmen	Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales
Maßnahmen und Projekte	Ifd. Prio-Nr. rität	Ifd. Prio-Nr. rität	Ifd. Prio-Nr. rität	Ifd. Prio-Nr. rität
			29 2 Errichtung eines Hundebegegnungsplatzes in der Altstadt	59 2 Ausbau von Parkmöglichkeit für Studierende FH
		30 2 Beräumung der Kleingartenanlagen 26 Fortschritt, 41 Bethke, 42 Westphal und 43 Kirchenanlage	60 2 Umgestaltung der Kreuzung B 104/K 11 - Fuchs und Igel	
		31 3 Errichtung eines Wohnmobil-, Caravan- und Campingplatzes im Stadtgebiet sowie von einzelnen Caravan-Stellplätzen im Bereich der Innenstadt	61 2 Erneuerung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur im Gewerbegebiet Rövertannen	
		32 3 Sanierung von Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Motorinstandsetzungswerkes (MIW) Güstrow einschließlich Ölgraben	62 2 Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets B-Plan 76 – Industriegebiet Verbindungschussee	
		33 3 Beschilderung von Wander-, Spazier- und Erlebniswegen	63 2 Sanierung Eisenbahnstraße	
		34 3 Konzept und Umsetzung von Grünen Gewerbegebieten	64 2 Ausbau Paradiesweg	
		35 3 Entwicklung einer kommunalen PV-Freiflächenanlage	65 2 Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des Stadtteils Magdalenenlust	
		36 3 Bürgerpark Dettmannsdorf	66 3 Barrierefreie Gestaltung des Parkplatzes vor der Sport- und Kongresshalle einschließlich Schaffung barrierefreier Zugänge zum Gebäude	
		37 3 Wohnumfeldverbesserung Distelberg	67 3 einheitliche und ansprechende Beschilderung von Gewerbegebieten	
		38 3 Abriss ehem. Nerzfarm Klueß	68 3 Konzept und Umsetzung städt. Beleuchtung mit Bewegungsmeldern	
		39 3 Umstrukturierung und Aufwertung Garagenkomplex Kessiner Straße und Brachflächen	69 3 Ausbau der Verbindungsstraße zwischen Neu Strenz und Strenz	
		40 3 Wegeausbau für Naturtourismus Schöninsel		
		41 3 BHKW Nord-West		
		42 3 Wiedernutzbarmachung des ehem. Stadtwaldes Primerwald durch Kampfmittelbeseitigung		
		43 3 Entwicklung des Standorts Villa Magdalenenlust mit Park sowie ehem. Ferienlager		
		44 3 Altlastenbeseitigung und Bodensanierung Nord-West		
	Handlungsfeld E			
	Bedarfsorientierte Verbesserung in Schwerpunktbereichen der wirtschaftsnahen und touristischen Infrastruktur			
86	1 Straße und Brücke nach Dehmen			

5 Umsetzungskonzept

5.1 Kosten und - und Finanzierungskonzept

Auf der Grundlage der umfassenden Bestandsanalyse aller Dimensionen der gesamtstädtischen Entwicklung (Wirtschaft, Demographie, Ökologie, Klima, Kultur, Soziales) wurden auf der Ebene der Stadtteile und gesamtstädtisch Stärken und Chancen sowie Schwächen und Risiken für die weitere Entwicklung der Barlachstadt bis 2035 herausgearbeitet.

Im Ergebnis der stadtteilbezogenen Analysen wurden flächenhaft die Gebiete festgelegt, für die in den kommenden Jahren besondere Handlungsbedarfe bestehen. Neben diesen Gebieten mit besonderen Handlungsbedarfen wurden auch punktuell Projekte und Maßnahmen identifiziert, die in Bezug auf eine nachhaltige diskriminierungsfreie Stadtentwicklung eine Schlüsselfunktion erfüllen.

Diese Projekte und Maßnahmen sind räumlich zu einem großen Teil in den Schwerpunktgebieten verortet. Zum Teil liegen sie aber auch in Stadtteilen, die ansonsten als konsolidierte Gebiete definiert wurden. In diesen konsolidierten Bereichen sollen durch die Umsetzung der vorgelegten Projekte punktuelle Verbesserungen erzielt werden, die als Baustein für die Verbesserung der Lebensbedingungen in der gesamten Stadt zu werten sind. Einige Maßnahmen betreffen das gesamte Stadtgebiet. Die Maßnahmen wurden entsprechend ihrer Priorität geordnet.

Die Entwicklung der Schwerpunktgebiete und die Realisierung der Projekte sind allein mit Haushaltsmitteln der Barlachstadt Güstrow nicht finanzierbar. Die Unterstützung der Kommune durch Fördermittel der EU, des Bundes und des Landes ist zum weiteren Abbau von Entwicklungsrückständen, zur Minimierung der negativen Konsequenzen des demographischen Wandels sowie zur Etablierung einer nachhaltigen, diskriminierungsfreien Stadtentwicklung unerlässlich.

Für die Umsetzung aller 86 Maßnahmen der 3. Fortschreibung des ISEKs ergibt sich schätzungsweise ein Gesamtfinanzierungsbedarf von 0,24 Mrd. €. Für die Realisierung der vier Maßnahmen mit einer sehr hohen Priorität (1*) werden Mittel in Höhe von schätzungsweise 16,508 Mio. € benötigt (Tabelle 158).

Tabelle 158: Kosten- und Finanzierungskonzept der Maßnahmen und Projekte

Ifd. Nr.	Projekt-Nr 2023	Maßnahme	Handl.-feld	Finanzierung	Gesamtkosten [€]	Zeitraum	Priorität
1	1	Neugestaltung des Franz-Parr-Platzes	A	Städtebaufördermittel	2.139.000,00	2024-2028	1
2	2	Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Besserstraße"	A	Städtebauförderung über Einzelantrag	620.000,00	2024-2028	1
3	3	Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Wegeverbindung Bürgerhaus und Altstadt"	A	Städtebaufördermittel	45.000,00	2024-2028	1
4	4	Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Krückmannstraße"	A	Städtebaufördermittel	1.200.000,00	2024-2028	1
5	5	Aufwertung des Fließgewässers um die Altstadt mit Stadtgraben und Pfaffenbruch	A	Barlachstadt Güstrow/Wasser- und Bodenverband "Nebel"	995.000,00	2024-2028	1
6	6	Sanierung und Attraktivierung des historischen Ernst-Barlach-Theaters	A	Städtebaufördermittel	5.000.000,00	2024-2028	1
7	7	Umsetzung der Maßnahmen gemäß laufendem Förderantrag für Städtebaufördermittel im Sanierungsgebiet Altstadt	A	Städtebaufördermittel	17.126.000,00	2024-2028	1
8	8	Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzepts Nord-West	A	Barlachstadt Güstrow	50.000,00	2024-2028	1
9	9	Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Sonnenplatz"	A	Barlachstadt Güstrow	589.000,00	2029-2033	2
10	10	Erhalt historischer Bausubstanz auf dem FH-Gelände	A	Land M-V	5.000.000,00	2029-2033	2
11	11	Revitalisierung des ehemaligen Stahlhofgeländes	B	Barlachstadt Güstrow, div. Fördermittel	5.000.000,00	2024-2028	1
12	12	Wegebau Erlebnisvielfalt Insee	B	Radverkehrsinfrastrukturförderrichtlinie (RadFörderRL)	3.200.000,00	2024-2028	1
13	13	Brücke Schöninsel	B	noch offen	4.164.000,00	2024-2028	1
14	14	Aufwertung des historischen Grüngürtels um die Altstadt im Bereich zwischen Mühlentor und Gleviner Platz	B	Städtebaufördermittel	50.000,00	2024-2028	1
15	15	Maßnahmeplan gemäß Förderantrag Gesamtmaßnahme Weststadt	B	Städtebaufördermittel	18.800.090,00	2024-2028	1
16	16	Klimaschutzkonzept und Klimaanpassungskonzept	B	Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (DAS)/Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK)	200.000,00	2024-2028	1
17	17	kommale Wärmeplanung	B	Klimaschutzprojekte im kommunalen Umfeld (Kommunalrichtlinie)	125.000,00	2024-2028	1
18	18	mehr öffentliche Beteiligungsformate bei Entscheidungen zur Stadtgestaltung	B	Barlachstadt Güstrow	100.000,00	2024-2028	1
19	19	Trimm-Dich-Pfad	B	Integrationsfonds	286.300,00	2024-2028	1
20	20	Neubau des Skateparks in Verbindung mit weiteren Angeboten	B	Städtebaufördermittel	295.000,00	2024-2028	1
21	21	Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste zur Erhöhung der Vielfalt, insbes. Angebote für barrierefreies Übernachten und Übernachten für Großgruppen	B	privat	je nach Vorhaben, gg.wärtig nicht zu beziffern	2029-2033	2
22	22	Ausbau der E-Mobilität (passive)	B	Barlachstadt Güstrow, teilweise mit Städtebaufördermitteln	noch nicht zu beziffern	2024-2033	2
23	23	Errichtung von Stromspeichern	B	noch offen	15.000.000,00	2024-2033	2
24	24	Erhalt, Aufwertung, Ausweitung und Vernetzung der städt. Grünflächen	B	Barlachstadt Güstrow	1.000.000,00	2024-2033	2
25	25	Ausbau der Nutzung regenerativer Energien und Umsetzung zentraler/dezentraler klimafreundlicher Energieformen für Stadtquartiere	B	Stadtwerke Güstrow	10.000.000,00	2024-2038	2

26	26	PV auf Dächern kommunaler Gebäude	B	Barlachstadt Güstrow	4.640.000,00	2024-2033	2
27	27	Bau von neuen, barrierefreien Spiel- und Freizeitplätzen sowie Sanierung von bestehenden Spielplätzen	B	Barlachstadt Güstrow	688.000,00		
28	28	Entwicklung des Standorts Schabernack	B	privat	2.000.000,00	2024-2028	2
29	29	Errichtung eines Hundebegegnungsplatzes in der Altstadt	B	Barlachstadt Güstrow	70.000,00	2024-2028	2
30	30	Beräumung der Kleingartenanlagen 26 Fortschritt, 41 Bethke, 42 Westphal und 43 Kirchenanlage	B	Barlachstadt Güstrow	504.000,00	2024-2028	2
31	31	Errichtung eines Wohnmobil-, Caravan- und Campingplatzes im Stadtgebiet sowie von einzelnen Caravan-Stellplätzen im Bereich der Innenstadt	B	Barlachstadt Güstrow, privat	2.500.000,00	2028-2038	3
32	32	Sanierung von Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Motorinstandsetzungswerkes (MIW) Güstrow einschließlich Ölgraben	B	Förderprogramme zur Altlastenbeseitigung	2.000.000,00	2028-2038	3
33	33	Beschilderung von Wander-, Spazier- und Erlebniswege	B	Integrierte ländliche Entwicklung (ILERL M-V)	50.000,00	2024-2033	3
34	34	Konzept und Umsetzung von Grünen Gewerbegebieten	B	"Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW), Infrastrukturrichtlinie, G3, privat	10.000.000,00	2024-2038	3
35	35	Entwicklung einer kommunalen PV-Freiflächenanlage (10 ha)	B	Stadtwerke Güstrow, Barlachstadt Güstrow	9.000.000,00	2028-2038	3
36	36	Bürgerpark Dettmannsdorf	B	Barlachstadt Güstrow	300.000,00	2028-2038	3
37	37	Wohnumfeldverbesserung Distelberg	B	Barlachstadt Güstrow, Wohnungsgesellschaften	750.000,00	2024-2033	3
38	38	Abriss ehem. Nerzfarm Klueß	B	privat	500.000,00	2024-2028	3
39	39	Umstrukturierung und Aufwertung Garagenkomplex Kessiner Straße und Brachflächen	B	Barlachstadt Güstrow	1.350.000,00	2028-2038	3
40	40	Wegeausbau für Naturtourismus Schöninsel	B	Integrierte ländliche Entwicklung (ILERL M-V)	200.000,00	2028-2038	3
41	41	BHKW Nord-West	B	Stadtwerke	10.000.000,00	2033-2038	3
42	42	Wiedernutzbarmachung des ehem. Stadtwaldes Primerwald durch Kampfmittelbeseitigung	B	noch offen	gg.wärtig nicht zu beziffern, Ausmaß der Kontamination noch unbekannt	2033-2038	3
43	43	Entwicklung des Standorts Villa Magdalenenlust mit Park sowie ehem. Ferienlager	B	privat	2.000.000,00	2028-2038	3
44	44	Altlastenbeseitigung und Bodensanierung Nord-West	B	noch offen	gg.wärtig nicht zu beziffern, Ausmaß der Kontamination noch unbekannt	2028-2038	3
45	45	Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes durch den Ausbau von Radwegen an Landes-, Kommunal- und Bundesstraßen	C	Bund, Land, Barlachstadt Güstrow, RadFörderRL	542.000,00	2024-2038	1
46	46	Entlastungsstrasse "Altstadt" in Kombination mit Projekt "Kombiniert Mobil" (Ausbau Philippsweg)	C	Barlachstadt Güstrow, Förderung noch offen	11.700.000,00	2024-2033	1
47	47	Überprüfung und Umrüstung der Güstrower Straßenbeleuchtung auf LED-Technik	C	Barlachstadt Güstrow, teilwe. mit Städtebaufördermitteln	6.308.000,00	2024-2038	1
48	48	Errichtung eines dynamischen Parkleitsystems für die Stellplatzangebote in und um die Altstadt	C	Städtebaufördermittel	883.200,00	2024-2028	1
49	49	Entwicklung des Standortes B-Plan Nr. 101 - Pferdemarkt/Tiefetal mit Errichtung eines Parkhauses	C	Städtebaufördermittel	1.700.000,00	2024-2033	1
50	50	Umsetzung des Maßnahmenplans für Erschließungsstraßen	C	Barlachstadt Güstrow	noch nicht vollumfänglich zu beziffern	2024-2038	1

51	51	Umsetzung des Haltestellenkonzeptes zum fortlaufenden Neu- und Ausbaus barrierefreier Haltestellen	C	Barlachstadt Güstrow, Förderung, wenn möglich	1.500.000,00	2024-2038	1
52	52	Erweiterung der Feuerwehr Nord	C	Barlachstadt Güstrow, Förderung, wenn möglich	3.700.000,00	2024-2028	1
53	53	Sanierung und Erweiterung des Baubetriebshofs	C	Barlachstadt Güstrow	1.100.000,00	2024-2028	1
54	54	Neubau Lagerplatz Strenzer Weg mit Verlagerung des städt. Steineplatzes	C	Barlachstadt Güstrow	1.080.000,00	2024-2028	1
55	55	Kombiniert Mobil (Entwicklung des Bahnhofes Güstrow Ost Priemerburg)	C	DB	3.501.000,00	2030-2033	2
56	56	Errichtung einer Stellplatzanlage (Parkhaus) am Paradiesweg	C	Barlachstadt Güstrow	6.000.000,00	2030-2033	2
57	57	Neubau der technischen und verkehrlichen Erschließung des Bereichs der ehemaligen Kartoffelhallen im Gewerbegebiet Glasewitzer Burg	C	"Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW), Infrastrukturrichtlinie, Stadt, Stadtwerke, SAB	3.600.000,00	2030-2033	2
58	58	Planfreie Querung der Bahn/Nebel	C	Barlachstadt Güstrow, Förderung noch offen	13.200.000,00	2033-2038	2
59	59	Ausbau von Parkmöglichkeit für Studierende FH	C	Land M-V	6.000.000,00	2024-2033	2
60	60	Umgestaltung der Kreuzung B 104/K 11 - Fuchs und Igel	C	Straßenbauamt, Landkreis Rostock, Barlachstadt Güstrow	1.300.000,00	2024-2028	2
61	61	Erneuerung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur im Gewerbegebiet Rövertannen	C	"Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW), Infrastrukturrichtlinie, Stadt, Stadtwerke, SAB	556.000,00	2028-2033	2
62	62	Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets B-Plan 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee	C	"Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW), Infrastrukturrichtlinie, Stadt, Stadtwerke, SAB	5.500.000,00	2024-2033	2
63	63	Sanierung Eisenbahnstraße	C	Barlachstadt Güstrow, Förderung noch offen	1.800.000,00	2029-2038	2
64	64	Ausbau Paradiesweg	C	Barlachstadt Güstrow, Förderung noch offen	6.500.000,00	2029-2038	2
65	65	Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des Stadtteils Magdalenenlust	C	Barlachstadt Güstrow	250.000,00	2024-2033	2
66	66	Barrierefreie Gestaltung des Parkplatzes vor der Sport- und Kongresshalle einschließlich Schaffung barrierefreier Zugänge zum Gebäude	C	Barlachstadt Güstrow, Förderung noch offen	292.000,00	2024-2033	3
67	67	einheitliche und ansprechende Beschilderung von Gewerbegebieten	C	Barlachstadt Güstrow	15.000,00	2024-2028	3
68	68	Konzept und Umsetzung städt. Beleuchtung mit Bewegungsmeldern	C	Barlachstadt Güstrow, Förderung noch offen	750.000,00	2024-2033	3
69	69	Ausbau der Verbindungsstraße zwischen Neu Strenz und Strenz	C	Amt Güstrow-Land, Barlachstadt Güstrow	1.100.000,00	2024-2028	3
70	70	Diskrimierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Waldleben"	D	Träger, Barlachstadt Güstrow, Förderung noch offen	3.800.000,00	2024-2028	1*
71	71	Soziales Zentrum Distelberg	D	EFRE	1.000.000,00	2024-2028	1*
72	72	Schulcampus An der Nebel	D	EFRE	5.208.000,00	2024-2033	1*
73	73	Soziales Zentrum Weststadt/Jugendzentrum „Alte Molkerei“	D	EFRE	6.500.000,00	2024-2028	1*
74	74	energetische Sanierung, PV-Dach "Schule am Insee"	D	Stadt, Digitalpakt, weitere Förderung, wenn möglich	5.900.000,00	2024-2028	1
75	75	Digitalisierung Schulen	D	Digitalpakt, Barlachstadt Güstrow	5.034.700,00	2024-2028	1
76	76	Sanierung Sportplatz Kersting-Schule	D	Stadt, weitere Förderung, wenn möglich	150.000,00	2024-2028	1
77	77	Sanierung Sportplatz Regionale Schule "Richard Wossidlo"	D	Stadt, weitere Förderung, wenn möglich	115.000,00	2024-2028	1
78	78	Einrichtung eines Jugendtreffs in der Altstadt	D	noch offen	500.000,00	2024-2033	2
79	79	Nutzungskonzept und Sanierung des denkmalgeschützten Wassersturms	D	noch offen, Förderung, wenn möglich	800.000,00	2024-2033	2

80	80	Sanierung der Gemeinschafts-unterkunft für Geflüchtete	D	Träger, Landkreis Rostock	1.400.000,00	2024-2033	2
81	81	Nutzungskonzept und Sanierung des denkmalgeschützten Stellwerks	D	privat, Förderung, wenn möglich	800.000,00	2024-2033	3
82	82	Sanierungskonzept und Umsetzung ehem. Kitastandort „Dachssteig“	D	noch offen	1.000.000,00	2033-2038	3
83	83	Multifunktionshaus Klueß	D	noch offen	1.400.000,00	2033-2038	3
84	84	Multifunktionshaus Suckow	D	noch offen	1.400.000,00	2033-2038	3
85	85	Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Weinbergschnecken"	D	noch offen	1.200.000,00	2033-2038	3
86	86	Straße und Brücke nach Dehmen	E	Barlachstadt Güstrow	909.900,00	2024-2028	1

Gesamt 244.013.990,00
=0,24 Mrd.

5.2 Organisationskonzept

Entsprechend der unter Punkt 5 beschriebenen Umsetzungsstrategie wird zur ressort- und ämterübergreifenden Information und Abstimmung einschließlich zur Realisierung der Maßnahmen, zur prozessbegleitenden Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sowie zum Monitoring die nachfolgende Organisationsstruktur genutzt:



5.3 Monitoring Stadtentwicklung und Erfolgskontrolle

Wie unter Punkt 2.5.2 beschrieben führt die Barlachstadt Güstrow seit 1991 ein jährliches Monitoring Stadtentwicklung durch, nach Festlegung des Daten- und Indikatorenkatalogs auf dessen Basis. 2023

wurde der Aufbau des Monitoringberichts an das im Februar veröffentlichte Merkblatt Monitoring Stadtentwicklung angepasst. Entsprechend liegen Datenreihen sowohl auf Gesamtstädtischer als auch auf Stadtelebene sowie für die Gebiete der Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen vor, so dass die Stadtentwicklungsprozesse kontinuierlich abgebildet und bewertet werden.

Die Monitoringberichte werden auf der Internetseite Güstrows veröffentlicht, so dass die Beobachtungen für jedermann zugänglich sind und genutzt werden können.

Der Sachstand zu den geplanten Maßnahmen des ISEKs 2015 kann darüber hinaus der Anlage dieses Berichts entnommen werden.

Die geplanten Maßnahmen und Handlungsbedarfe des ISEKs 2023 werden ebenso in das Monitoring Stadtentwicklung aufgenommen und deren Zielerreichung überprüft.

6 Planteil (zeichnerische Darstellungen)

6.1 Gesamtstadt

6.1.1 Analyse und Darstellung des Bestandes



Abbildung 133: Entwicklungsphasen der Stadtentwicklung

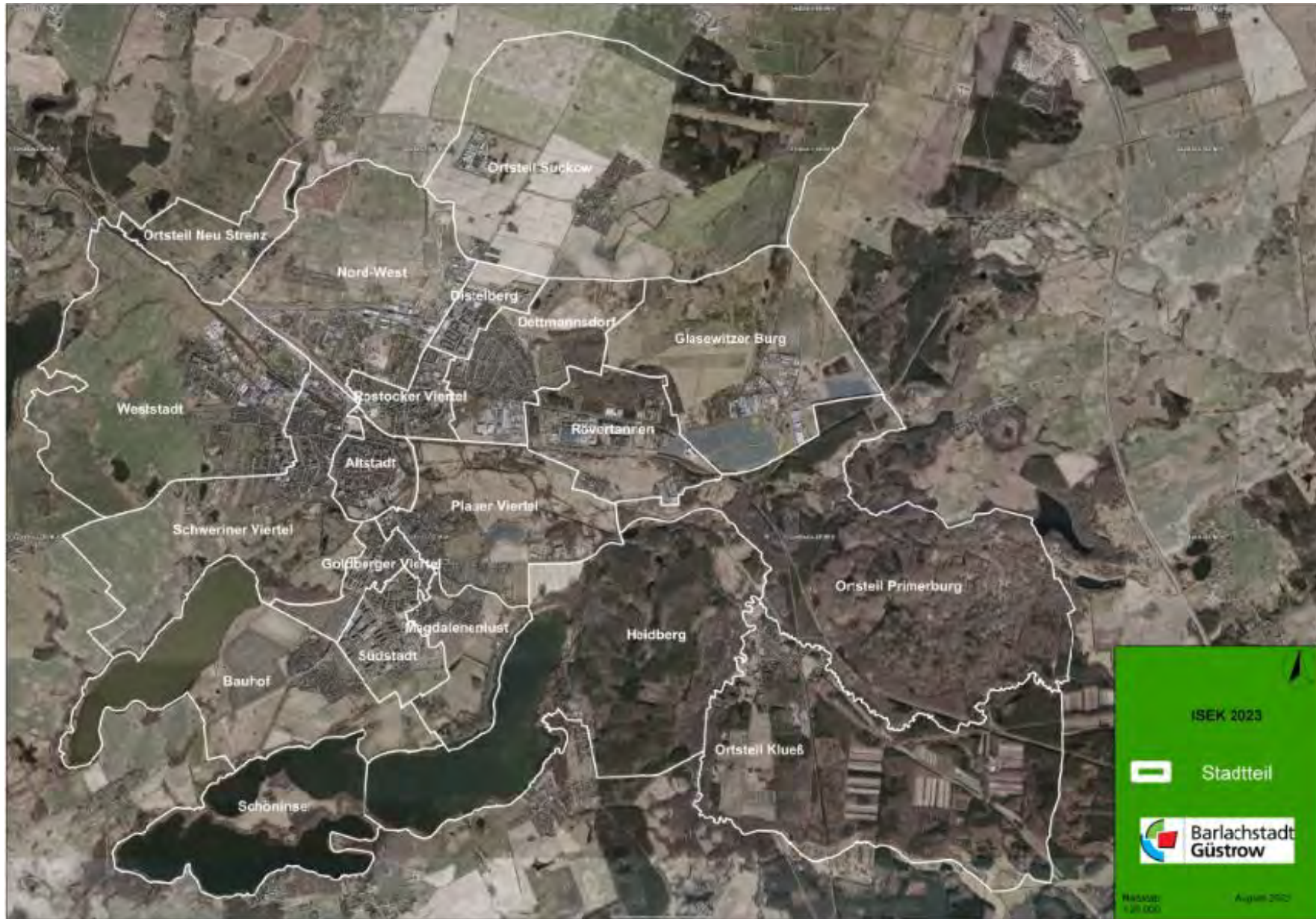


Abbildung 134: Übersichtskarte Stadtgebiet mit Abgrenzung der Stadt- und Ortsteile

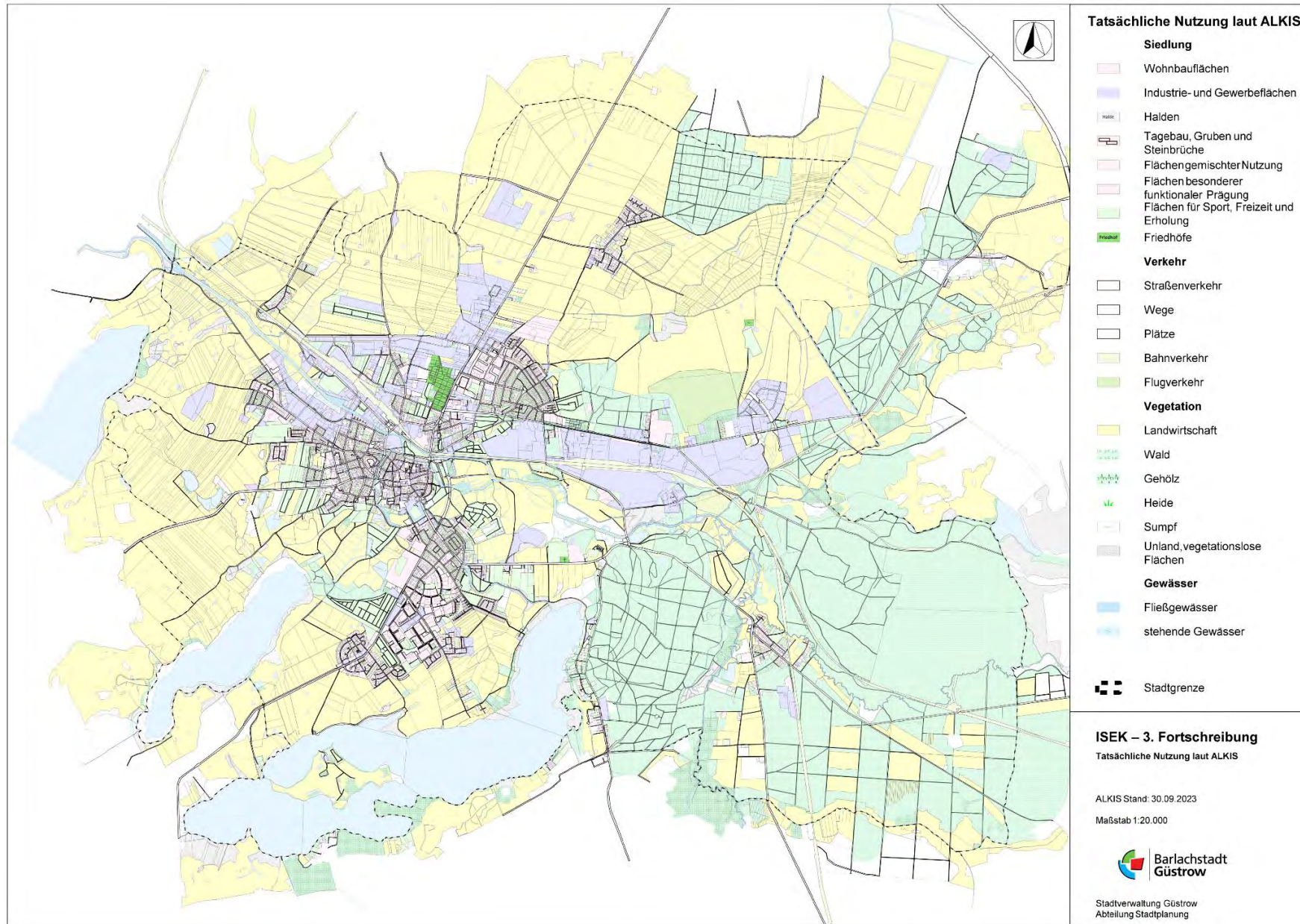


Abbildung 135: Tatsächliche Nutzung laut ALKIS

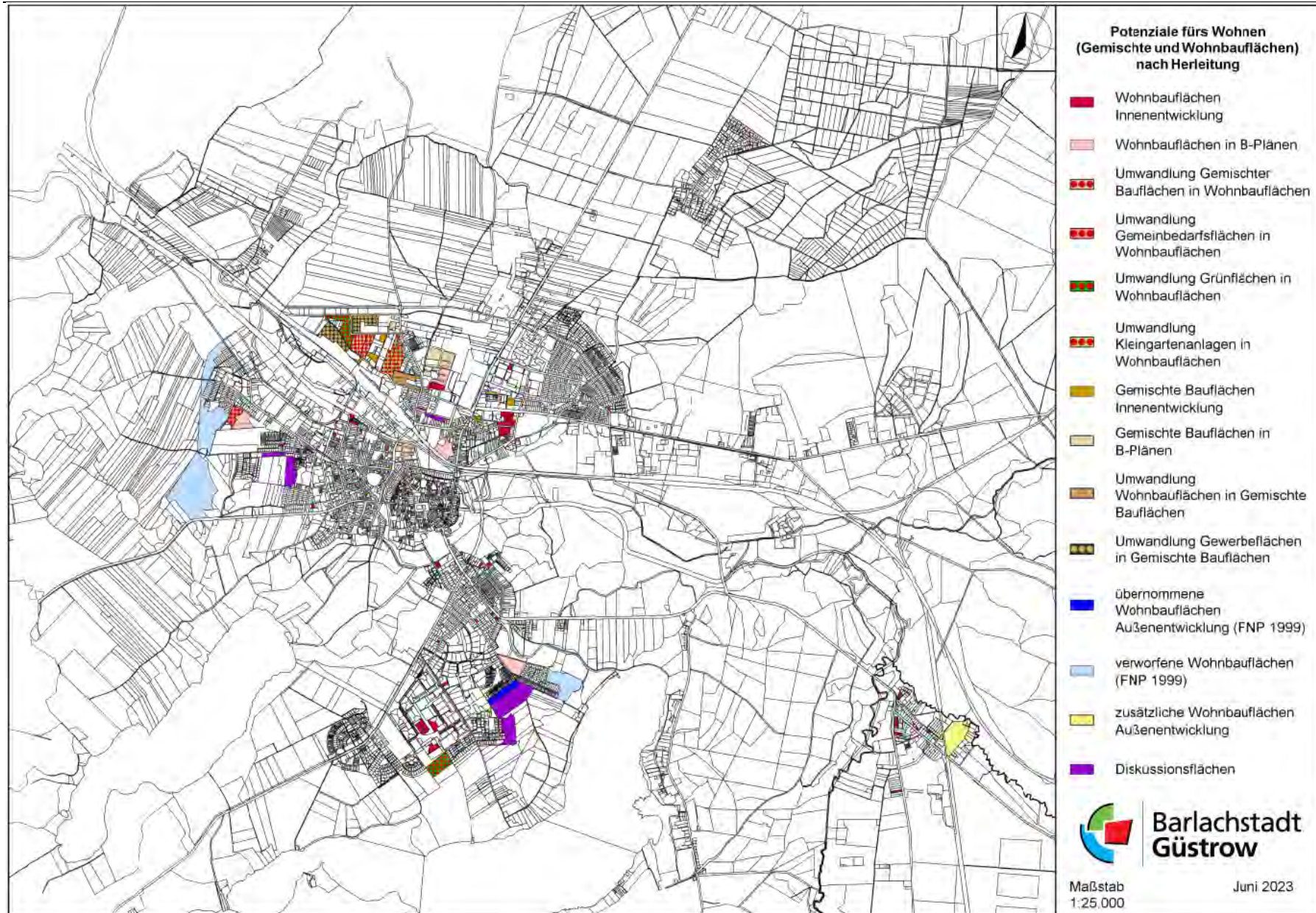


Abbildung 136: Potenziale fürs Wohnen (Gemischte und Wohnbauflächen) nach Herleitung

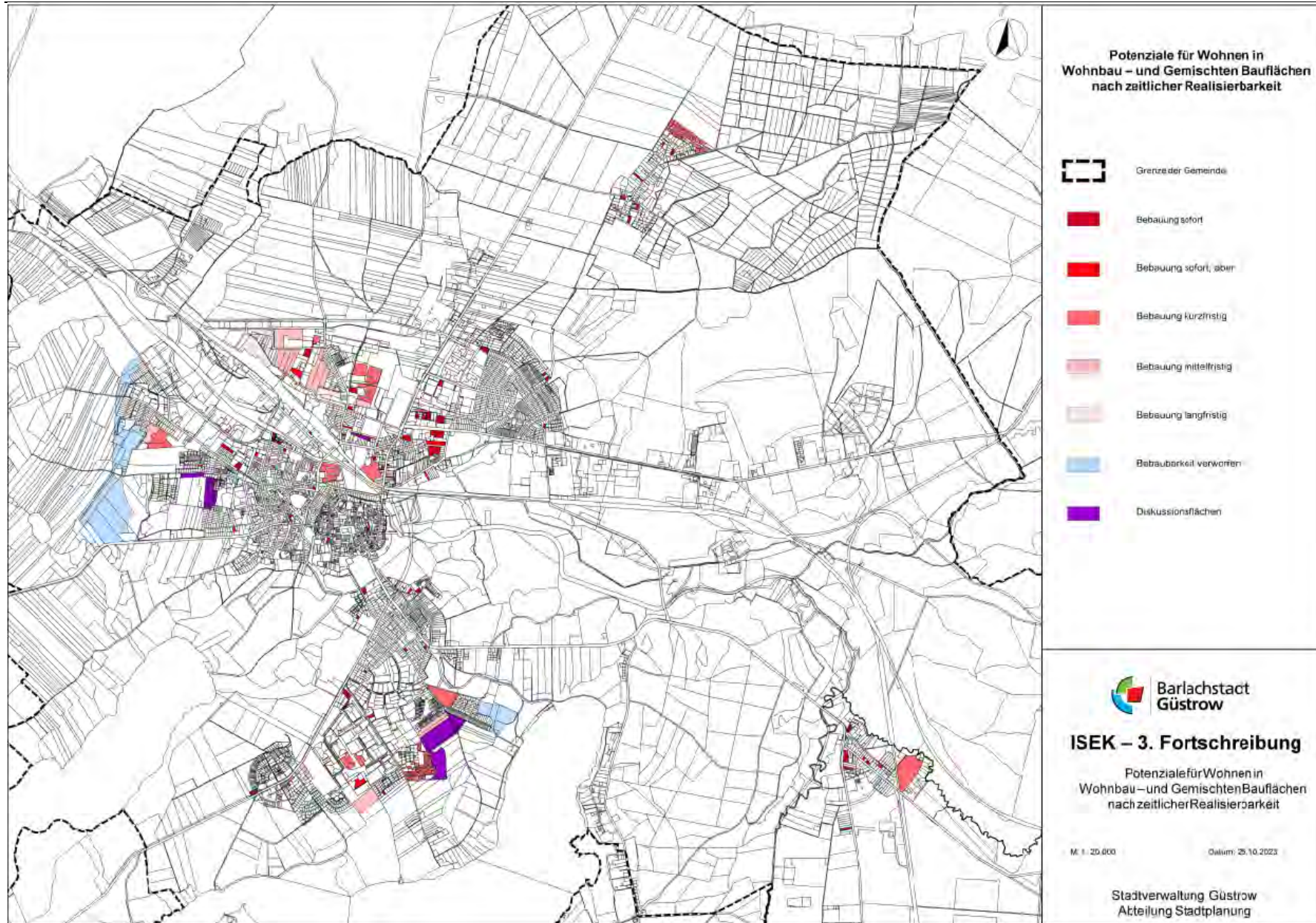


Abbildung 137: Potenziale fürs Wohnen (Gemischte und Wohnbauflächen) nach zeitlicher Realisierbarkeit

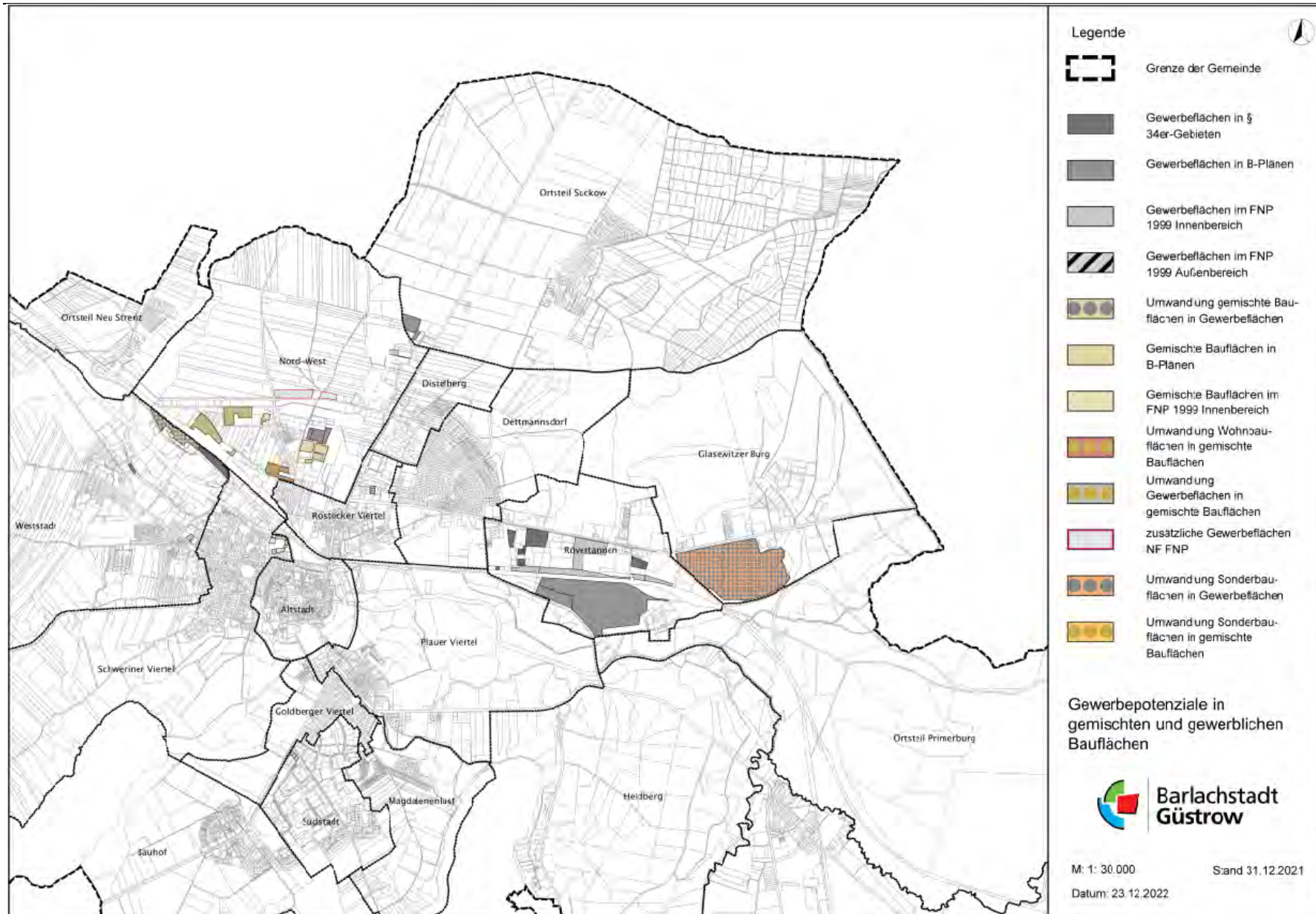


Abbildung 138: Gewerbepotenziale in gemischten und gewerblichen Bauflächen

6.1.2 Darstellung der Stadtteile

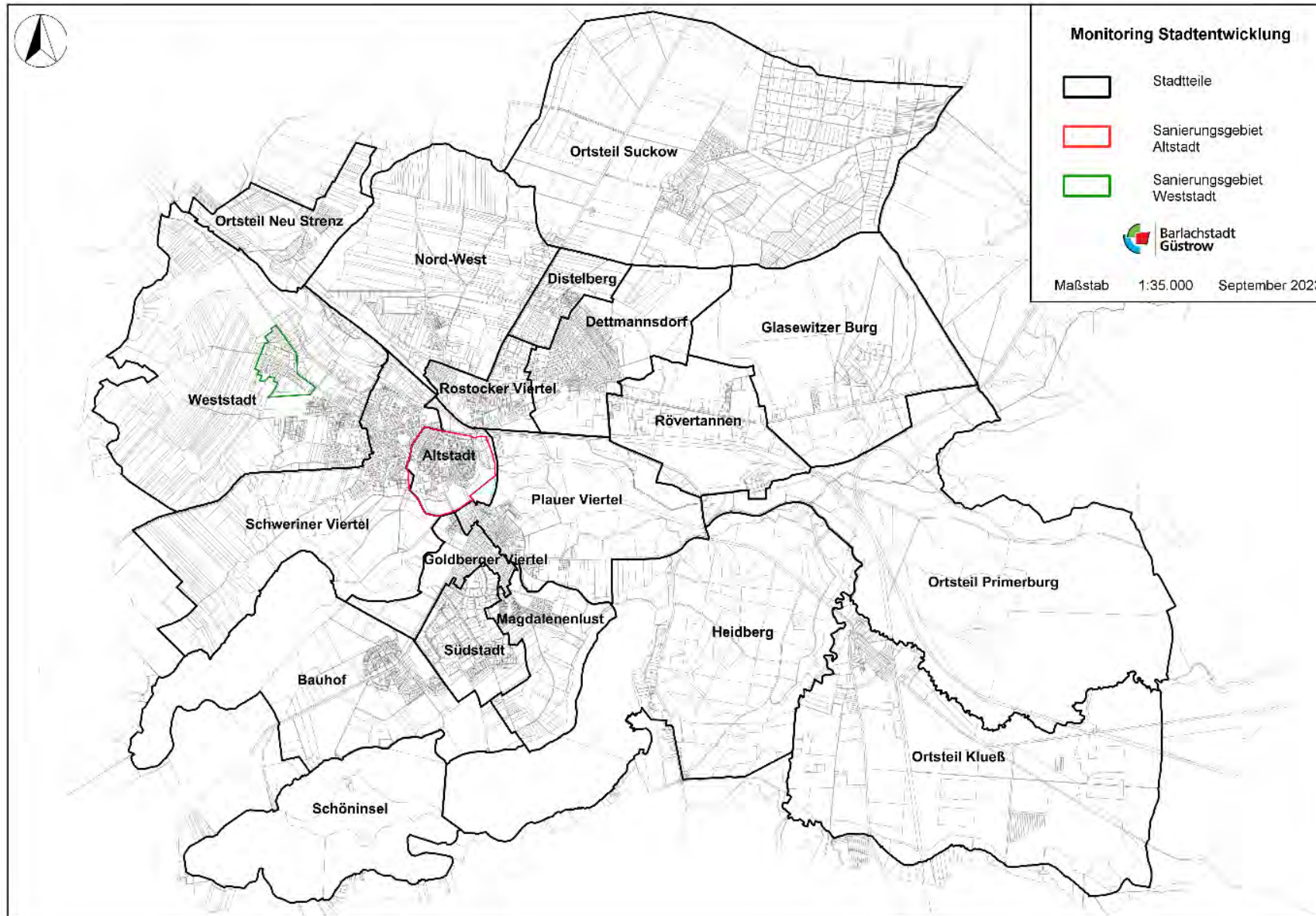


Abbildung 139: Darstellung des Stadtgebiets mit Stadtteilgrenzen und Gebieten der Gesamtmaßnahmen

6.1.3 Städtisches Gesamtkonzept mit Schwerpunktgebieten

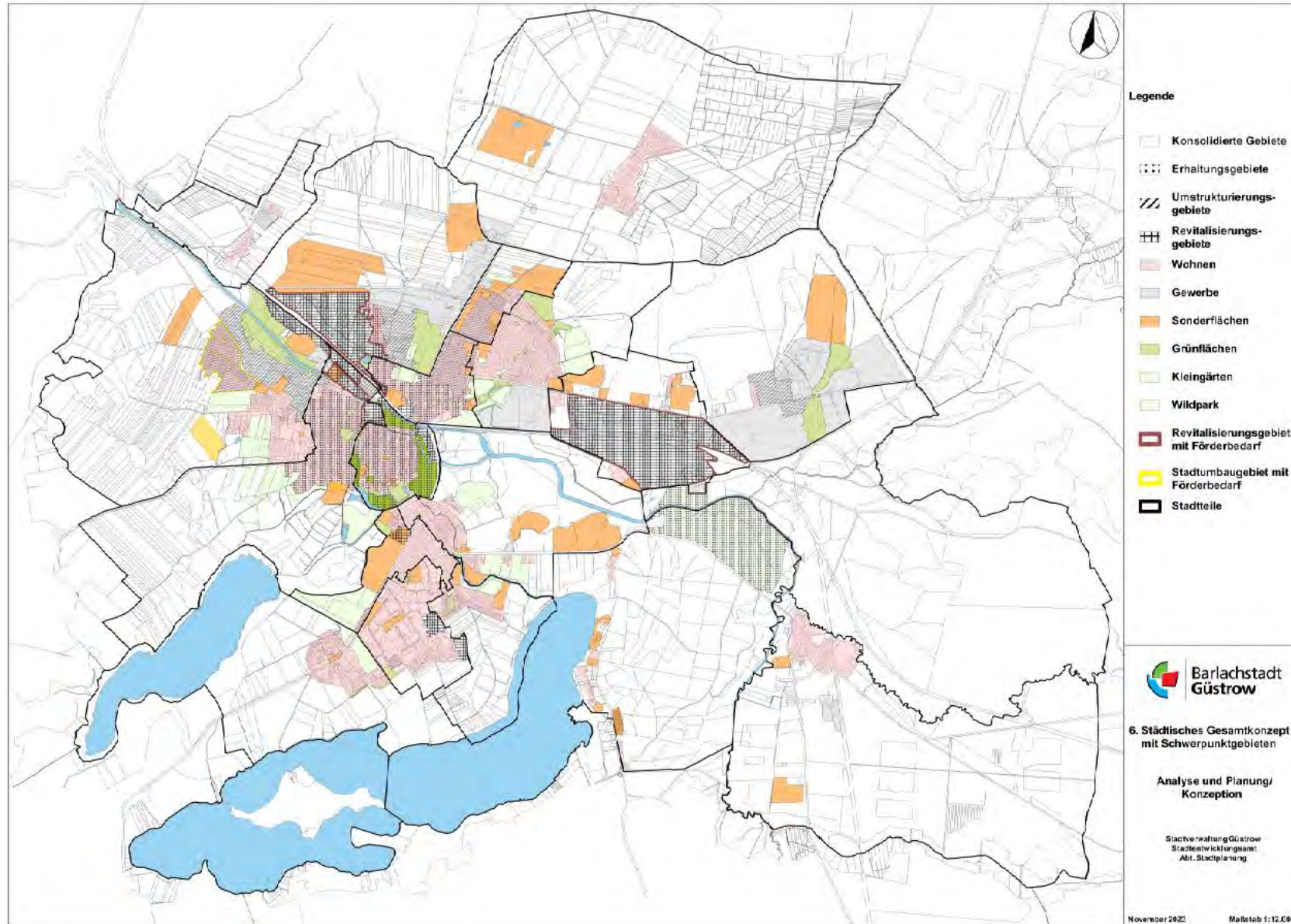


Abbildung 140: Städtisches Gesamtkonzept mit Schwerpunktgebieten

6.2 Schwerpunktgebiete

6.2.1 Analyse und Darstellung des Bestandes

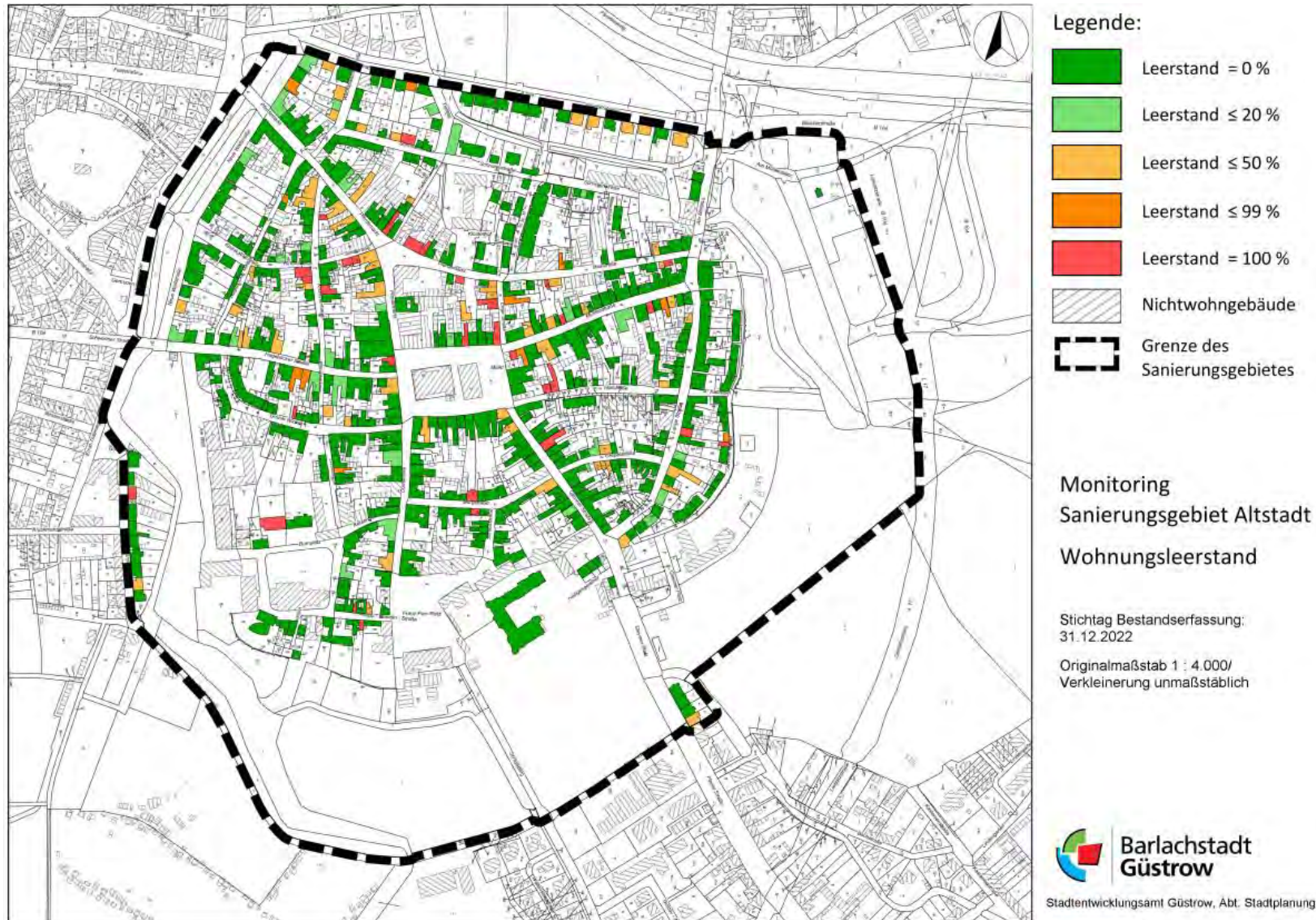


Abbildung 141: Sanierungsgebiet Altstadt - Wohnungsleerstand

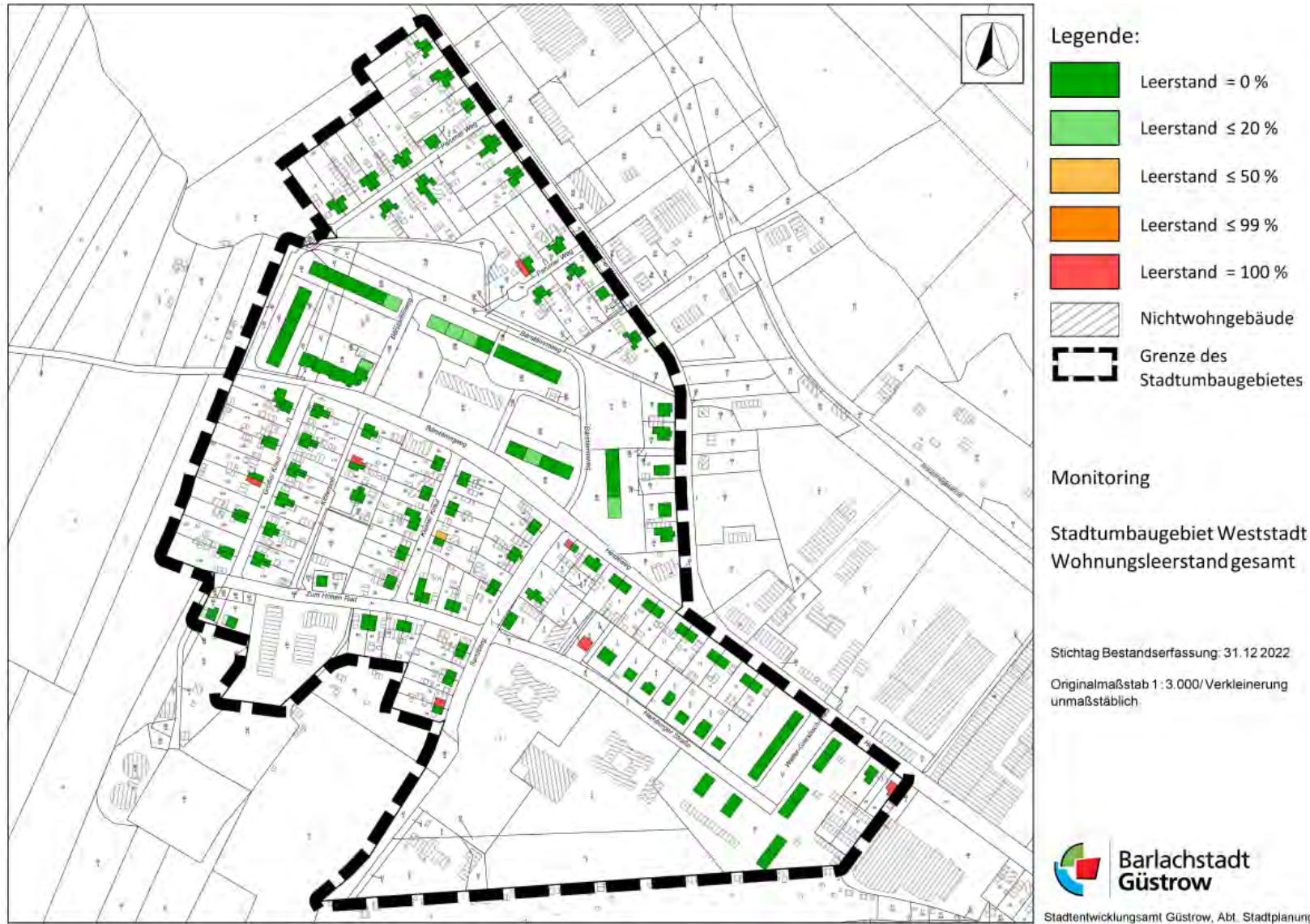


Abbildung 142: Stadtumbaugebiet Weststadt – Wohnungsl Leerstand

6.2.2 Darstellung der Maßnahmen nach Prioritäten und Zeiträumen

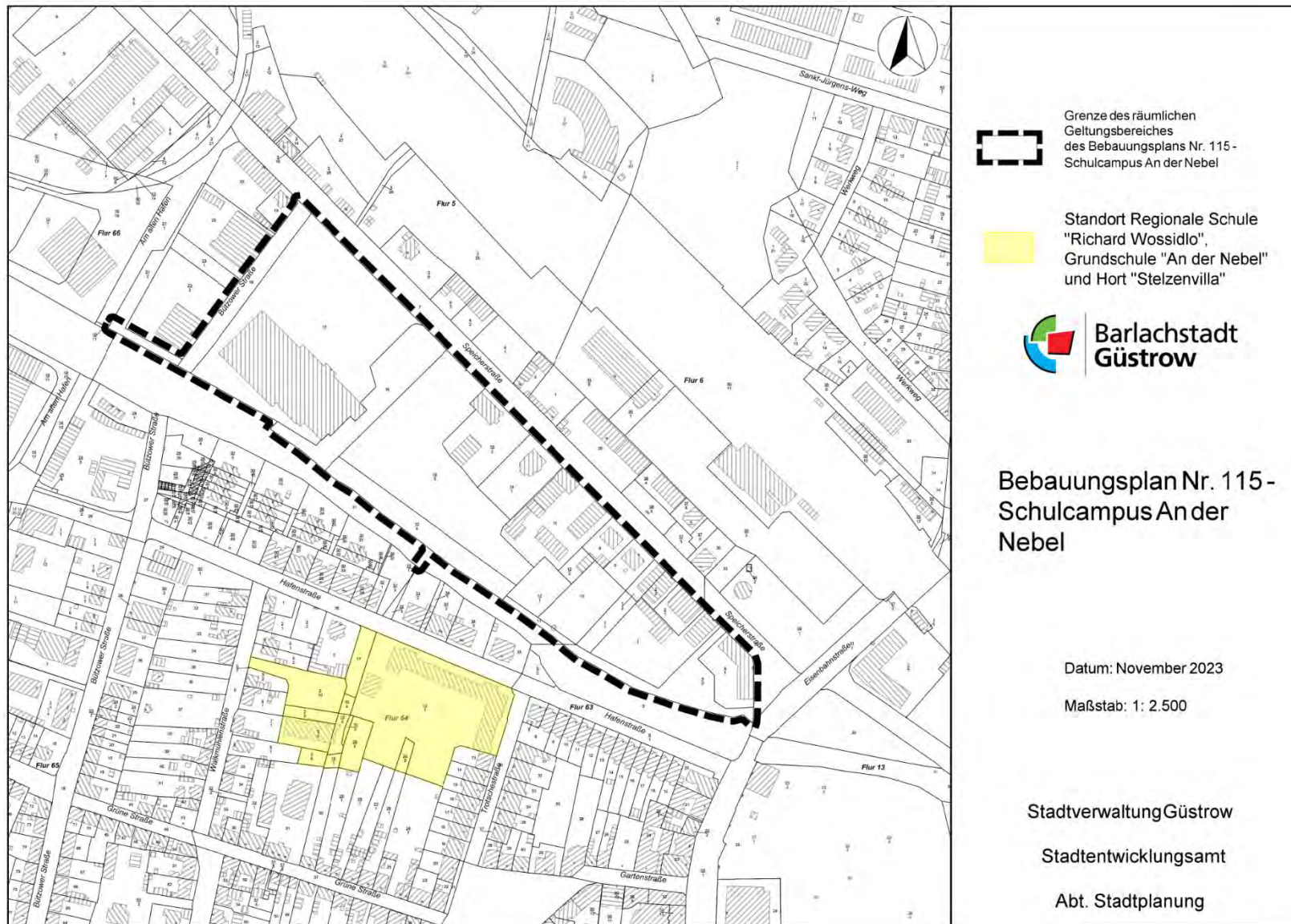


Abbildung 143: geplanter Standort für Grundschulneubau An der Nebel

7 Anlagen

7.1 Abgeschlossene Bebauungsplanverfahren und deren Auslastung

Tabelle 159: Abgeschlossene Planverfahren und deren Auslastung Stand 31.12.2021

Planart	Nr.	Name	Gebietsgröße (m ²)	davon Netto- bauland (m ²)	Haupt- nutzung	Anzahl der Wohneinheiten neu						Gewerbe/ Dienstleistungen Nutzfläche geplant			Einzelhandel/ VK/ Nutzfläche geplant			Eigentum	Rechts-kraft seit	Bemerkungen
						geplant		davon realisiert		davon Potenzial		geplant	davon realisiert	davon Potenzial	geplant	davon realisiert	davon Potenzial			
						EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²			
BP	1	Suckow- Siedelände (gilt nur noch für den östlichen Teilbereich)	30.997		W	31	0	31	0	0	0							privat	Nov. 1999	komplett realisiert
BP	01/i	Suckow - Siedelände Teilbereich Rosenweg/Güstrower Straße	51.458		W/M	22	0	20	0	2	0	344	344	0	0	0	0	privat/ Stadt	Mai. 2011	2 Bauanträge für Baulücken EFH genehmigt
TBP	02a	West 2a Hasenwald/Grundloser See	13.017	10.000	W	0	88	0	88	0	0							privat	Mrz. 1995	komplett realisiert
BP	West 02a-1A	Hasenwald- 1. Änderung	6.950	5.390	W	7	0	7	0	0	0							privat	Jul. 2000	komplett realisiert
BP	West 2a/i	Hasenwald-Molchkuhle/Neufassung	55.443	28.213	W	41	0	41	0	0	0							privat	Dez. 2005	komplett realisiert
BP	4	Glasewitzer Burg	768.800	432.517	Ge/GI/M	0	2	0	2	0	0	265.100	251.490	2.490	0	0	0	Stadt	Feb. 1997	29 Unternehmen realisiert, 1 gewerbliche Baulücke
BP	06a-2A	Suckow 1 - Kattenberg-Dorfstraße	106.106	74.564	W	69	3	57	3	12	0							privat/ Stadt	Jun. 2001	Realisierung läuft, von den 12 Baulücken sind 9 über die Erschließung BP 06b realisierbar
BP	06 b	Suckow 1 - Kattenberg - Suckower Tannen	27.945	25.689	W	33	0	0	0	33	0							Stadt	Dez. 2000	Erschließung realisiert, Vermarktung der Grundstücke läuft
BP	07/i	Bauhof - Neufassung	334.900	321.470	W	272	157	256	127	16	30	8.181	8.181		750	750	0	privat/ Stadt	Jun. 2005	Realisierung läuft, Bauantrag für 18 WE im MFH genehmigt
BP	07/i-2A	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/i - Bauhof			W														Mai. 2019	Änderungen im BP 7/i enthalten
V+E	9	Güstrower Thermen	54.255	54.255	S													privat	Mai. 1997	komplett realisiert
BP	10	Wohngebiet Magdalenenluster Weg	65.993	43.300	W	139	32	139	32	0	0							privat	Mrz. 1995	komplett realisiert
BP	10 - 1.A	Wohngebiet Magdalenenluster Weg			W														Dez. 2003	Änderung der Ausnutzung für eine Teilfläche aus Nr. 10
BP	11 - 2.A	Hengstkoppelweg	138.646	45.696	S/W	56	0	54	0	2	0							privat/ Stadt	Jul. 2007	Realisierung läuft, 2 Baulücken, davon 1 mit Bauantrag
BP	11 - 3.A	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 - Hengstkoppelweg	6.461	3.559	W	5	0	5	0	0	0	0						Stadt	Nov. 2019	komplett realisiert
V+E	13	Hafenstraße/ Bützower Straße	18.350	15.267	W	14	78	14	78	0	0							privat	Jan. 1996	komplett bebaut; Teilaufhebung für die nicht bebauten Flächen erfolgt (0,42 ha)
BP	19	Wallensteinstraße/ Schwarzer Weg	41.984	25.000	W	14	95	13	95	1	0	84	84					privat/ Stadt/ Land	Mai. 2010	Realisierung läuft, 1 Baulücke für Wohnungsbau, die als Gartengenutzt wird, nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe
BP	22	Distelberg	107.340	61.630	W/M/S	32	249	32	249	0	0	1.802	1.802		2.000	2.000		privat/ Stadt	Dez. 2003	komplett realisiert

Wohngebiet (W), Gewerbegebiet (G), Industriegebiet (I), Mischgebiet (M), Sonstiges (S), Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen (W, G, D)																						
Planart	Nr.	Name	Gebietsgröße	davon Netto-bauland	Haupt-nutzung	Anzahl der Wohneinheiten neu						Gewerbe/ Dienstleistungen			Einzelhandel/ VK/		Nutzfläche	Eigen-tum	Rechts-kraft seit	Bemerkungen		
						geplant		davon realisiert		davon Potenzial		geplant			davon realisiert						davon Potenzial	
						EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	m²	m²	m²	m²	m²					m²	
BP	22-1.Ä	Distelberg 1. Änderung des Teilbereiches Eberescheweg/ Eichenweg/Ahornpromenade			W/M	0	65	0	65	0	0	502	502		140	140		privat/ Stadt	Mai. 2006	komplett realisiert		
BP	22-2.Ä	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Distelberg	3.929	2.357	W	0	20	0	0	0	20							privat	Dez. 2021	Bauantrag gestellt		
BP	23 A	Kessiner Viertel	9.447	8.251	W/M	13	0	3	0	10	0							privat	Jan. 2012	Erschließung in Realisierung		
BP	26	Neue Straße / Nebelgang	17.271	13.817	S									5.200	4.688	512		privat	Jan. 2011	komplett realisiert		
BP	27/I	Parumer Weg Neufassung	183.500	95.186	G	3	0	3	0	0	0	45.186	70.449	24.737				privat/ Stadt	Okt. 2008	teilweise realisiert, 4 gewerbliche Baulücken		
BP	28	Heideweg	121.000	83.090	G	0	0	0	0	0	0	83.090	51.689	31.400				privat/ Stadt	Sep. 1999	teilweise realisiert, 3 gewerbliche Baulücken		
BP	29	Industriegelände	84.463	54.829	G	2	0	2	0	0	0	54.829	40.829	14.000				privat/ Stadt	Mai. 2000	teilweise realisiert, 2 gewerbliche Baulücken		
BP	30a	Westlich Ulrichstraße	81.800	27.191	W/MD	33	75	24	4	9	71	1.400		1.400				privat	Mai. 2000	teilweise realisiert, 3 gewerbliche Baulücken		
BP	32-2.Ä	Seeblick	64.800	19.000	W	28	50	28	50	0	0							privat	Dez. 2001	komplett realisiert, 2. A umfasste die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen- und -tiefen in Teilbereichen		
BP	33/I	Am Wall-Neufassung	22.500	19.309	GemeinbedarfsW/D	0	32	0	16	0	16	16.185	16.185	0	70	70		privat/ Stadt/ Kreis	Mrz. 2006	1 Baulücke für 16 WE MFH, wird als Stellplatz genutzt		
BP	34/I	westl. Rostocker Chaussee/ südl. Wolfskrögen	29.440	23.555	G	0	0	0	0	0	0	23.555	23.555	19.161					Apr. 2006	komplett realisiert, 4 Gewerbebetriebe		
BP	35	westlich der Rostocker Chaussee	142.703	128.243	G	0	0	0	0	0	0	107.553	101.848	3.472	20.690		20.690	privat	Jan. 1997	teilweise realisiert, 3 gewerbliche Baulücken		
BP	37	Autohaus Schweriner Chaussee	10.300	6.160	G	0	0	0	0	0	0	6.110	6.110	0	800	800	0	privat	Okt. 1999	komplett realisiert		
BP	38	Goldberger Straße/ Clara-Zetkin-Straße	13.987	9.934	W/M	0	65	0	45	0	50	2.230			365			privat	Jun. 2010	Wohnbebauung an der Clara-Zetkin-Straße noch offen, 3 Baulücken für 50 WE		
BP	40	Prahmstraße	11.630	7.865	W	20	48	20	48	0	0							privat	Okt. 1999	komplett realisiert		
BP	41A	Heidberg Teil A - Altbebauung	216.364	48.414	W/S/Wald/ Grün	3	0	3	0	0	0							privat	Sep. 2009	komplett realisiert		
BP	41B	Heidberg Teil B - Badestelle	95.500	12.082	Wald/SO/ Grün	1	0	1	0	0	0							privat/ Stadt	Mrz. 2011	komplett realisiert		
BP	41B-1.Ä	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle			SO													privat	Nov. 2021	Bauantrag für Umbau Hotel gestellt		
BP	42	Rostocker Straße/ Querstraße	34.859	26.941	G/D/W	2	188	2	19	0	189	9.457		9.457				privat	Jun. 2000	nach Eigentümerwechsel wurde das Gebiet von Altbebauung beräumt, Aufstellungsbeschluss für Neuaufstellung B-Plan liegt vor		
BP	43	Seniorenwohnpark Neue Straße 1/2	4.922	4.922	W	0	37	0	37	0	0							privat	Jun. 2001	komplett realisiert		

Wohngebiet (W), Gewerbegebiet (G), Industriegebiet (I), Mischgebiet (M), Sonstiges (S), Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen (W, G, D)																								
Plan- art	Nr.	Name	Gebiets- größe	davon Netto- bauland	Haupt- nutzung	Anzahl der Wohneinheiten neu						Gewerbe/ Nutzfläche geplant			Dienstleistungen			Einzelhandel/ VK/ geplant			Nutzfläche	Eigen- tum	Rechts- kraft seit	Bemerkungen
						geplant		davon realisiert		davon Potenzial		geplant	davon realisiert	davon Potenzial	ge-plant	davon realisiert	davon Potenzial	ge-plant	davon realisiert	davon Potenzial				
						EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²				
BP	46/I	Kuhlenweg Neufassung	20.052	10.300	W	18	10	18	10	0	0									privat/ Stadt	Jan. 2003	komplett realisiert		
BP	47	Lindengarten	7.271	4.485	W	16	20	16	20	0	0	300	300	0						privat	Okt. 1999	komplett realisiert		
BP	48- 2. Ä	Bauhof Süd/Grüner Weg 2. Änderung	59.900	49.800	W	51	18	51	18	0	0									privat	Juli/ August 2004	komplett realisiert		
BP	51	Bredentiner Weg	201.825	111.458	G	0	0	0	0	0	0	111.458	90.712	20.748	224	224				privat/ Stadt	Apr. 2003	teilweise realisiert, 4 gewerbliche Baulücken		
BP	51- 1. Ä	Bredentiner Weg	250		G							170	170								Aug. 2012	Vergrößerung des Geltungsbereiches und der Gewerbefläche um 250 m² für Autohaus		
BP	51- 2. Ä	Bredentiner Weg	7.600		G														privat	Juli 2017	komplett realisiert			
BP	52	Anschlussgleis Nordwest	309.534	131.221	M/G/ I							117.887	101.551	16.138						privat/ Stadt	Feb. 2006	teilweise realisiert, 3 gewerbliche Baulücken		
BP	56	Altstadt	48.880		M	0	0	0	0	0	0										Mrz. 2002	Plan dient dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, planungsrechtliche Beurteilung erfolgt über § 34 BauGB		
BP	58	Bootshäuser westlicher Inselsee	416.031	42.899	S Boots- haus Wochen- end Sport	0	0	0	0	0	0		42.899							privat/ Stadt	Dez. 2009	keine Neubebauung zulässig		
BP	63	Hundesportplatz	4.900	570	S	0	0	0	0	0	0	570	570							Stadt	Jun. 2004	komplett realisiert		
BP	64	Brunnenplatz	2.900	1.230	W	6	0	6	0	0	0									privat	Apr. 2006	komplett realisiert		
BP	65	Stahlbau Stieblisch	25.700	23.095	G	0	0	0	0	0	0	23.095	18.443	4.652						privat	Feb. 2009	komplett realisiert		
BP	67	Östlich Bredentiner Weg	107.100	89.041	G	0	0	0	0	0	0	89.041	23.025	66.016						privat/ Stadt	Jul. 2006	teilweise realisiert, 3 Betriebe, 5 gewerbliche Baulücken		
BP	68	Pfahlweg	38.134	31.108	W	39	64	38	57	1	8									privat/ Stadt	Dez. 2007	Realisierung läuft, 1 EFH- Grundstück frei, 1 MFH mit 8 WE im Bau		
BP	70	Bioenergiepark	311.487	185.840	S	0	0	0	0	0	0	185.840	185.840							privat	Okt. 2008	komplett realisiert		
BP	72	Caravanplatz Verbindungschausee	14.700	14.410	S	0	0	0	0	0	0		14.410							privat	Sep. 2008	Caravanplatz durch Betreiber 2008 errichtet		
BP	76 - 1. Ä	Industriegebiet Verbindungschausee	434.901	284.976	GI/GE	0	0	0	0	0	0	227.980		227.980						privat	Nov. 2020	Vorranggebiet im Landesraumentwicklungsprogramm Region Rostock, bisher keine Neuansiedlung		
BP	77	Stahlhof	62.708	26.875	W/M/SO/ Grün	31	153	0	0	0	0									privat/ Stadt	Dez. 2020	Erschließung in Vorbereitung		
BP	78	WEMAG	37.700	37.700	S Photo- voltaik	0	0	0	0	0	0		37.700							privat	Dez. 2011	komplett realisiert		
BP	79	Nördlich Plauer Chaussee	105.800	86.544	S Solare Strahlungs- energie	0	0	0	0	0	0		86.544							Stadt	Aug. 2012	komplett realisiert		
BP	80	Am Augraben	197.990	115.598	S Solare Strahlungs- energie	0	0	0	0	0	0		115.598							Stadt	Aug. 2012	komplett realisiert		

Wohngebiet (W), Gewerbegebiet (G), Industriegebiet (I), Mischgebiet (M), Sonstiges (S), Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen (W, G, D)																				
Plan- art	Nr.	Name	Gebiets- größe	davon Netto- bauland	Haupt- nutzung	Anzahl der Wohneinheiten neu						Gewerbe/ Dienstleistungen Nutzfläche geplant			Einzelhandel/ VK/ Nutzfläche geplant			Eigen- tum	Rechts- kraft seit	Bemerkungen
						geplant		davon realisiert		davon Potenzial		geplant	davon realisiert	davon Potenzial	ge-plant	davon realisiert	davon Potenzial			
						EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²			
BP	81	Glaserwitzer Chaussee/Am Steinsitz	425.000	380.994	S Solare Strahlungs- energie	0	0	0	0	0	0		380.994					Stadt	Aug. 2012	komplett realisiert
BP	82	Tierklinik an der Plauer Chaussee	2.430	1.440	S Tierklinik	0	0	0	0	0	0	1.440	1.440					privat	Nov. 2013	komplett realisiert
BP	89	Krakower Chaussee	15.500		Gemein- bedarf													Bund	Sep. 2017	komplett realisiert
BP	91	Fischerweg	23.859	18.979	W	30	0	0	0	0	0							Stadt	Mai 21	Erschließungsplanung befindet sich in Erarbeitung
BP	92	Alte Gärtnerei	32.000	24.103	W	30	0	21	0	9	0							privat	Jun. 2019	8 EFH im Bau, 1 Baugrundstück frei
BP	93	Einzelhandel Eisenbahnstraße	2.900	2.610	S										1.400			privat	Nov. 2020	Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts
BP	96	Sondergebiet Ebereschenweg	23.418	23.418	S	0	9	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	privat	Jun. 2019	Umwandlung des V+E Real Nr. 7 mit 9 Wohneinheiten
Summe			5.916.940	3.379.650		1.082	1.588	926	1.072	95	364	1.359.894	1.582.615	436.995	31.639	8.672	21.202			

Ein stetig aktueller Stand der Verfahren mit Übersichtskarte ist im Internet unter <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/bebauungsplanung/> aufrufbar.

7.2 Übersicht Wohnungsbestand/-leerstand/-rückbau

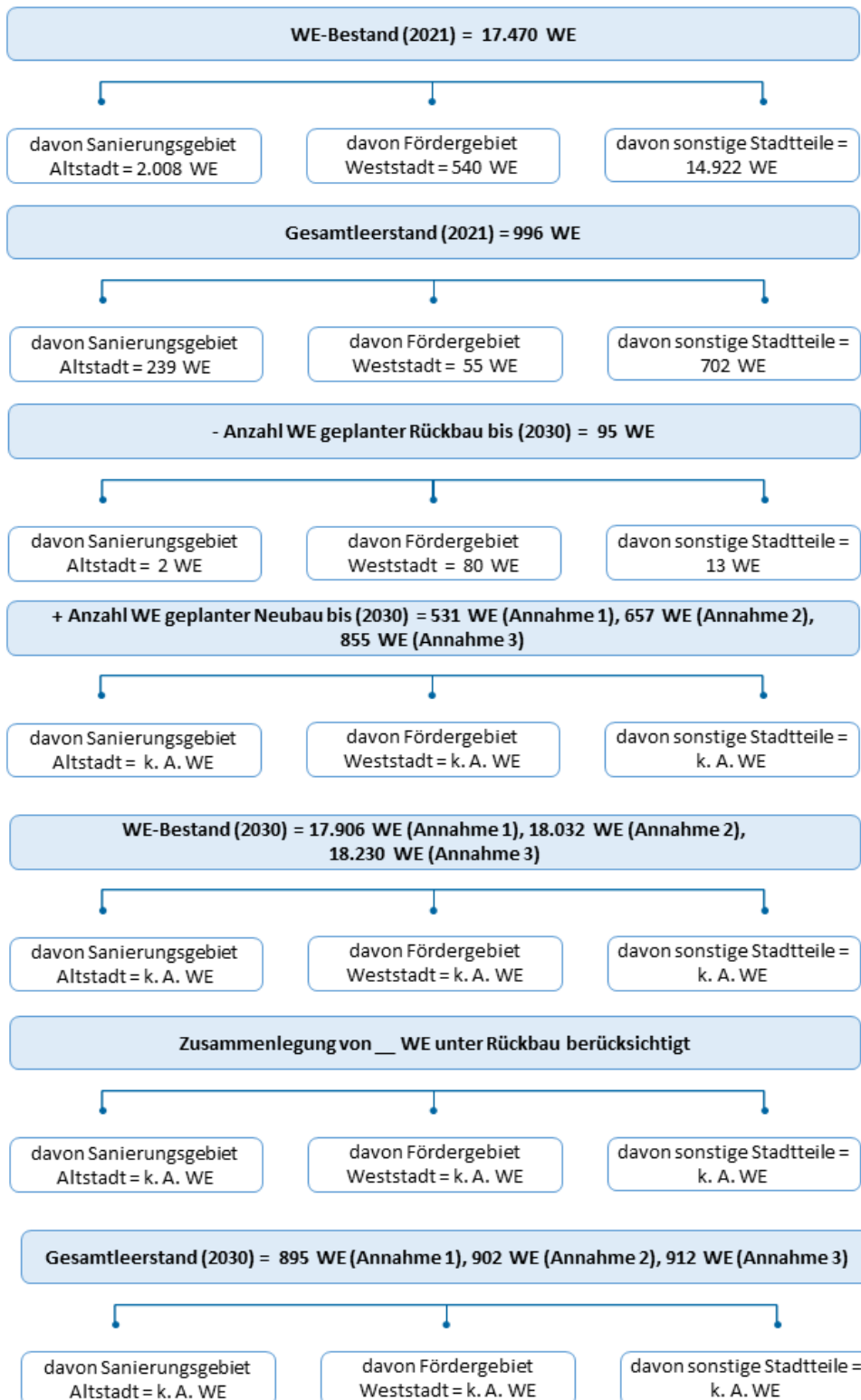


Abbildung 144: Übersicht zur Entwicklung des Wohnungsbestandes, Wohnungseerstandes, Wohnungsrückbaus

7.3 Veränderungen der Gebietstypen ISEK 2015 zu ISEK 2023 als Auflistung

Altstadt

Tabelle 160: Altstadt – Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. 1: Altstadt	Erhaltungsgebiet Wohnen: Altstadt
	Konsolidiertes Wohngebiet: Mehrfamilienhausbebauung Plauer Straße 1-4
	Revitalisierungsgebiet: Paradiesweg
	Sonderflächen Kultur/Tourismus: Dom; Pfarrkirche, Theater, Museum, Wollhalle, Schloss, Krippenmuseum
	Sonderflächen Verwaltung: Rathaus, Landkreis Rostock
Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. 1 Wasser- und Grüngürtel Altstadtring	Erhaltungsgebiet Grünflächen: nordöstlicher Altstadtrand, südöstlicher Altstadtrand, Parkplatz am Schloss, südwestliche Wallanlagen, Rosengarten, Domplatz, Franz-Paar-Platz (Fläche 1 und 2)
	Konsolidierte Grünflächen: westliche Wallanlagen (östliche Fläche, westliche Wallanlagen (westliche Fläche), nordwestliche Wallanlagen (Neue Wallstraße), Achtern Dom, Paradiesweg, Maßnahmenfläche Stahlhof, Schlosspark (Fläche 1 und 2),
	Wasserflächen: Energiegraben, Nebelaltarm (Altstadt), Nebel (teilweise), Stadtgraben südlich, Stadtgraben westlich Wallanlagen

Bauhof

Tabelle 161: Bauhof – Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Einfamilienhaussiedlung Bauhof	Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Bauhof
Sonderfläche Einzelhandel Nr. xx :Bauhof Süd	Sonderfläche Einzelhandel: Bauhof Nord
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 06 Frohsinn, 07 Bau auf
	Regenrückhaltebecken Bauhof Nord
	Wasserfläche: Sumpfsee
	Grünflächen: Grünzug Bauhof

Dettmannsdorf

Tabelle 162: Dettmannsdorf – Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Wohngebiet Nr. xx: Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf	Konsolidiertes Wohngebiet: Einfamilienhausgebiet Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf und Einfamilienhausgebiet Am Stettiner Teich
Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Einfamilienhausgebiet Hengstkoppelweg	Konsolidiertes Wohngebiet: Einfamilienhausgebiet Hengstkoppelweg
Umstrukturierungsgebiet Nr. xx: Einfamilienhausgebiet Hengstkoppelweg	
Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung zwischen Wenden- und Werlestraße	Konsolidiertes Wohngebiet: Mehrfamilienhausbebauung Wendenstraße

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gewerbegebiet Nr. xx: südlich der Neukruger Straße/westlich der Verbindungschausee	Konsolidiertes Gewerbegebiet: südlich der Neukruger Straße/westlich der Verbindungschausee
Sonderfläche Nr. xx Energie: Blockheizkraftwerk Hengstkoppelweg	Sonderfläche Energie: Blockheizkraftwerk Hengstkoppelweg
Sonderfläche Bildung Nr. xx: Schulstandort Wendenstraße	Sonderfläche Bildung: Schulstandort Wendenstraße
Sonderfläche Soziale Einrichtungen: Waldweg	Sonderfläche Soziale Einrichtungen: Waldweg
Grünfläche Nr. xx: Hengstkoppelweg	Konsolidierte Grünfläche: Hengstkoppelweg
Grünräume/Plätze in der Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf	Konsolidierte Grünflächen: Am Brink, Am Suckower Platz, Am Suckower Platz/Gartenweg, Distelweg, Innenfläche Dachsteig, Jüdischer Friedhof, Grünzug Neukruger Straße/Lange Stege (2 Teilflächen)
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 08 Am Stadion, 09 Am Waldessaum, 10 Neue Heimat, 12 Fritz Reuter, 13 Am Suckower Graben, 29 Neu Zeit (teilweise), 30 Am Tannenhof, 31 An der Ziegelei (teilweise)
	Wasserflächen: Regenrückhaltebecken Am Stettiner Teich, Weiher Schlossquell, Graben südlich Neukruger Straße

Distelberg

Tabelle 163: *Distelberg - Vergleich der Gebiete 2015/2023*

ISEK 2015	ISEK 2023
Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Plattenbaugebiet Distelberg	Umstrukturierungsgebiet Wohnen: Plattenbaugebiet Distelberg
Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Mehrfamilienhausgebiet Buchenweg/ Einfamilienhausgebiet Ebereschenweg	Konsolidiertes Wohngebiet: Mehrfamilienhausgebiet Buchenweg/ Einfamilienhausgebiet Ebereschenweg
Sonderstandort Gesundheit Nr. x: Friedrich-Trendelenburg-Allee	Sonderfläche Gesundheit: Krankenhaus und Pflegeheim Friedrich-Trendelenburg-Allee
	Sonderfläche Gesundheit: Klinik (2 Teilflächen)
Sonderstandort Einzelhandel Nr. xx: Einzelhandelsstandorte zwischen Lindenallee und Rostocker Chaussee	Sonderfläche Einzelhandel: Einzelhandelsstandorte zwischen Lindenallee/Ebereschenweg und Rostocker Chaussee
Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. x: Einzelhandelsstandorte Ebereschenweg	Sonderfläche Einzelhandel: Einzelhandelsstandorte Ebereschenweg 1 und 2
Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet Rostocker Chaussee	Konsolidiertes Gewerbegebiet: Gewerbegebiet Rostocker Chaussee
	Sonderfläche Bildung: Schule an der Ahornpromenade mit dem Förderschwerpunkt Lernen
	Sonderfläche Soziale Einrichtung: Kita Waldleben => Soziales Zentrum/Nordstadt
	Konsolidierte Kleingartenanlage: 38 Schöne Aussicht

Glasewitzer Burg

Tabelle 164: *Glasewitzer Burg - Vergleich der Gebiete 2015/2023*

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Glasewitzer Chaussee	Konsolidiertes Wohngebiet: Glasewitzer Chaussee
Konsolidiertes Gewerbegebiet Nr. xx: Glasewitzer Burg	Konsolidiertes Gewerbegebiet: Glasewitzer Burg nordwestlich

ISEK 2015	ISEK 2023
	Konsolidiertes Gewerbegebiet: Glasewitzer Burg nordöstlich
	Konsolidiertes Gewerbegebiet: BP 80
	Konsolidiertes Gewerbegebiet: BP 81
	Konsolidiertes Gewerbegebiet: Glasewitzer Burg südlich
	Umstrukturierungsgebiet Gewerbe: alte Kartoffelhalle
	Umstrukturierungsgebiet Gewerbe: südlich Glasewitzer Chaussee
Konsolidierte Grünflächen Nr. xx: Glasewitzer Burg	Konsolidierte Grünfläche: Glasewitzer Burg nördlicher Teil
	Konsolidierte Grünfläche: Glasewitzer Burg südlicher Teil
	Sonderfläche Energie: potenzielle EE-Flächen

Goldberger Viertel

Tabelle 165: Goldberger Viertel - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Goldberger Viertel	Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Goldberger Viertel
Konsolidiertes Gebiet: Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausbebauung Goldberger Viertel	
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Neubebauung Wallensteinstraße/Zu den Domwiesen	Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Wallensteinstraße/Zu den Domwiesen (BP 19)
	Umstrukturierungsgebiet Wohnen: Parkplatz Goldberger Straße
Sonderfläche Bildung Nr. xx: Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege	Sonderfläche Bildung: Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege
Revitalisierungsgebiet Nr. xx: Goldberger Straße	Revitalisierungsgebiet: Goldberger Straße zwischen Schwarzer Weg und Wallensteinstraße
Konsolidierte Grünfläche Nr. xx: Schwarzer Weg	Konsolidierte Grünfläche: RRB Schwarzer Weg
	Sonderfläche Katastrophenschutz: An der Schanze Leitzentrale
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 01 Seeblick I, 02 Seeblick II, 03 Seeblick III, 04 Seeblick IV, 05 Seeblick V, 05a Seeblick Va

Heidberg

Tabelle 166: Heidberg - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Heidberg	Konsolidierte Wohngebiete: Einfamilienhaus Heidberg 19; Einfamilienhäuser Heidberg 27, 29; Einfamilienhaus Heidberg 31; Einfamilienhäuser Heidberg 9-13; Einfamilienhausbebauung Heidberg westliche Seite
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Schabernack	Konsolidierte Wohngebiete: Einfamilienhausbebauung Schabernack; Einfamilienhausbebauung Gleviner Burg
Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Barlachatelierhaus und Ausstellungsforum	Sonderfläche Kultur/Tourismus: Barlachatelierhaus und Ausstellungsforum
Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Kur- und Strandhaus am Inselfsee	Sonderfläche Kultur/Tourismus: Kur- und Strandhaus am Inselfsee

ISEK 2015	ISEK 2023
Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Burghotel am Insee (ehemals Grenzburg)	Sonderfläche Kultur/Tourismus: Burghotel am Insee (ehemals Grenzburg)
Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Jugendherberge Schabernack	Sonderfläche Kultur/Tourismus: Jugendherberge Schabernack
Konsolidierte Grünfläche Nr. xx: Badestelle am Insee	Sonderfläche Kultur/Tourismus: Badestelle am Insee
	Sonderfläche Verwaltung: Landesforst MV, Forstamt Güstrow
	Erhaltungsgebiet Grünfläche: Wildpark (nicht im Kartenauszug dargestellt/s. OT Primerburg)

Magdalenenlust

Tabelle 167: Magdalenenlust - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2005	ISEK 2015
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Wohnbebauung Fischerweg/Magdalenenluster Weg	Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Fischerweg/Magdalenenluster Weg
	Konsolidiertes Wohngebiet Einfamilienhausgebiet Fischerweg (BP 91)
	Sonderfläche Sport und Freizeit: Wochenendhausgebiet Magdalenenlust
Revitalisierungsgebiet Nr. xx: Pfahlweg	dem Stadtteil Südstadt zugeordnet
	Konsolidierte Grünfläche: Parkanlage (BP 10)
	Wasserflächen: Insee (teilweise); Insee kanal (teilweise)
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 32 Magdalenenluster Weg; 32a Magdalenenluster Weg

Nord-West

Tabelle 168: Nord-West - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. x: Einfamilienhausbebauung Nord-West plus Erweiterung Neubebauung Korngasse	Erhaltungsgebiet Wohnen: Einfamilienhausbebauung Nord-West plus Erweiterung Neubebauung Korngasse
Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet westlich Rostocker Chaussee	Konsolidiertes Gewerbegebiet: westlich Rostocker Chaussee (BP 34/35 + BP 51 z.T.)
Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet Bredentiner Straße	Konsolidiertes Gewerbegebiet: Bredentiner Straße (BP 51 z.T.)/nördlich Friedhof
Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet Anschlussgleis Nord-West	Sonderfläche Energie: Photovoltaikanlage nördlich Anschlussgleis
Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet Anschlussgleis Nord-West Umstrukturierungsgebiet Nr. x: Flächen entlang des Bredentiner Wegs Revitalisierungsgebiet Nr. x: nördlich der Bahngleise/ Strenzer Weg Revitalisierungsgebiet Nr. x: Speicher Sankt -Jürgens-Weg	Revitalisierungsgebiet mit Förderbedarf: Anschlussgleis Nord-West
	Umstrukturierungsgebiet Gewerbe: westlich und östlich (BP 67) des Bredentiner Wegs
	Umstrukturierungsgebiet Gewerbe: nördlich St.-Jürgens-Weg
	Sonderflächen Energie: Photovoltaik Freiflächenanlagen im Norden zwischen Schwaaner Chaussee und Kiebitzwiesen;

ISEK 2015	ISEK 2023
	Umspannwerk
Konsolidiert Grünfläche Nr. x: Friedhof Rostocker Chaussee	Konsolidiert Grünfläche Nr. x: Friedhof
Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Regenrückhaltebecken Werkweg	Konsolidiertes Grünfläche: Regenrückhaltebecken Werkweg
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 27 Zum Lebensbaum, 28 Immergrün; 29 Neu Zeit (teilweise); 39 Sonnenschein; 46 Seemann und Behrens; 47 Zum Hospital
	Wasserflächen: Regenrückhaltebecken (Handelshof); Regenrückhaltebecken (Autohaus); Regenrückhaltebecken (Ceravis); Regenrückhaltebecken Werkweg; Regenrückhaltebecken Bredentiner Straße (nördlich); Regenrückhaltebecken Bredentiner Straße (südlich); Graben Wiesen

Plauer Viertel

Tabelle 169: Plauer Viertel - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Plauer Viertel Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausbebauung Plauer Viertel	Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Plauer Viertel
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausgebiet Barlachweg/Zum Inselseekanal	Konsolidiertes Wohngebiet: Einfamilienhausgebiet Barlachweg/Zum Inselseekanal
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausgebiet Plauer Chaussee	Konsolidierte Wohngebiete: Einfamilienhausgebiet Plauer Chaussee 21, 22; Einfamilienhausgebiet Plauer Chaussee 20-20b
	Konsolidiertes Gewerbegebiet: Plauer Chaussee Tankstelle
Sonderflächen Bildung Nr. xx: Gehörlosenschule	Sonderfläche Bildung Gehörlosenschule
Sonderflächen Freizeit Nr. xx Freizeitbad Oase	Sonderfläche Sport und Freizeit: Freizeitbad Oase
Sonderfläche Freizeit Nr. xx: Speedwaystadion	Sonderfläche Sport und Freizeit: Speedwaystadion
	Sonderfläche Sport und Freizeit: Wochenendhausgebiet am Barlachweg
	Sonderfläche Gesundheit: Tierklinik
	Sonderfläche Energie: Nördlich Plauer Chaussee (BP 79)
	Konsolidierte Grünfläche: Spielplatz Spielschiff
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 33 Zur Tankstelle; 34 zum Inselsee; 35 Am Barlachweg; 36 Am Birkenweg; 37 Plauer Chaussee; 45 Werder
	Wasserflächen: Nebelaltarm (Plauer Viertel); Nebel (teilweise); Inselseekanal (teilweise); Mühlbach

Rostocker Viertel

Tabelle 170: Rostocker Viertel - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
für die historische Bebauung bis 1919: Erhaltungsgebiet Nr. x: Mehrfamilienhausbebauung Rostocker Viertel	für die historische Bebauung bis 1919: Erhaltungsgebiet Wohnen: Mehrfamilienhausbebauung Rostocker Viertel
Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. x: Rostocker Chaussee/Kessiner Straße	Umstrukturierungsgebiet Wohnen: Rostocker Chaussee/Kessiner Straße
Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf	Umstrukturierungsgebiet Wohnen Neukruger Straße/

ISEK 2015	ISEK 2023
Nr. x: Neukruger Straße/Rostocker Chaussee	Rostocker Chaussee im Blockinnenbereich und Ergänzungsflächen bis zur Rostocker Chaussee
Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. x: südlich der Neukruger Straße, plus: aufgegebene Gewerbeflächen im Blockinnenbereich und Ergänzungsflächen bis zur Rostocker Chaussee,	Umstrukturierungsgebiet Wohnen: südlich der Neukruger Straße
	Umstrukturierungsgebiet Wohnen Mehrfamilienhausbebauung zwischen Wenden- und Werlestraße
	Konsolidierte Wohngebiet: südlich Lange Stege
	Revitalisierungsgebiet: Rostocker Straße/Querstraße (BP 42)
	Sonderfläche Verwaltung: Baubetriebshof Stadt
Sonderflächen Einzelhandel Nr. x: Neue Straße	Sonderfläche Einzelhandel: Neue Straße
Sonderflächen Einzelhandel Nr. x: Neukruger Straße/ Ecke Wendenstraße	Sonderfläche Einzelhandel: Wendenstraße
	Sonderfläche Sport und Freizeit: Sporthalle Kessiner Straße
	Sonderfläche Energie: Trafo Lange Stege
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 27 Zum Lebensbaum; 28 Immergrün; 29 Neu Zeit (teilweise); 39 Sonnenschein; 47 Zum Hospital

Rövertannen

Table 171: Rövertannen - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausbebauung Bockhorst	Konsolidiertes Wohngebiet: Einfamilienhausbebauung Bockhorst
	Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Rövertannen
Umstrukturierungsgebiet Wohnen Nr. xx: Verbindungschaussee	Konsolidiertes Wohngebiet: Mehrfamilienhausbebauung Verbindungschaussee
	Konsolidierte Gewerbegebiete: Glasewitzer Chaussee Tankstelle; Gewerbe- und Industriegebiet Verbindungschaussee (Stahlbau Stieblich)
	Revitalisierungsgebiet mit Förderbedarf: Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen
Sonderflächen Soziale Einrichtungen Nr. xx: Waldweg:	Sonderfläche Soziale Einrichtungen: Asylbewerberheim
Sonderflächen Sport Nr. xx: Sportschule	Sonderflächen Sport: Sportschule und Hockey; Sportschule Sporthalle
Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Hotel und Caravanplatz am Tierpark	Sonderfläche Kultur/Tourismus: Hotel und Caravanplatz am Tierpark
Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx Glasewitzer Chaussee:	Sonderfläche Einzelhandel: Glasewitzer Chaussee:
Sonderflächen Bildung Nr. xx: Bockhorst	Sonderfläche Bildung: Schulstandort Bockhorst

Schöninsel

Tabelle 172: *Schöninsel - Vergleich der Gebiete 2015/2023*

ISEK 2015	ISEK 2023
	Wasserfläche: Inselsee

Schweriner Viertel

 Tabelle 173: *Schweriner Viertel - Vergleich der Gebiete 2015/2023*

ISEK 2015	ISEK 2023
für den Teil der historischen Bebauung bis 1932: Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel, plus Arrondierung um die Bereiche Eisenbahnstraße 16-18, Villenbebauung Grabenstraße und Bürgerhaus/Weg zum Bürgerhaus,	Erhaltungsgebiet Wohnen: Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel Hinweis: Villen Grabenstraße gehören zum Revitalisierungsgebiet Stahlhof
	Erhaltungsgebiet Wohnen: Östlich Hansenstraße
für den bereits bebauten Teilbereich: Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Neubaugebiet Hafestraße, für den unbebauten Teilbereich: Umstrukturierungsgebiet Nr. x Name,	Konsolidiertes Wohngebiet: Neubaugebiet Hafestraße
Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: nordwestlich Bützower Straße	Konsolidiertes Wohngebiet: nordwestlich Bützower Straße
Revitalisierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Stahlhof	Revitalisierungsgebiete mit Förderbedarf: Stahlhof (BP 77); Schulcampus An der Nebel (BP 115)
Revitalisierungsgebiet Nr. xx: nördlich Speicherstraße	Revitalisierungsgebiet: nordöstlich Speicherstraße
Umstrukturierungsgebiet Nr. xx: Gewerbegebiet Industriegelände/ Parumer Weg	Umstrukturierungsgebiet Gewerbe: westlich Bützower Straße
Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Gewerbegebiet Bützower Straße/Speicherstraße	Konsolidiertes Gewerbegebiet: östlich Am alten Hafen
Umstrukturierungsgebiet Nr. xx Speicherstraße/Bahnhof	Umstrukturierungsgebiet Gewerbe: Speicherstraße/Bahnhof
Sonderflächen Freizeit: Nr. xx: Sport- und Kongresshalle	Sonderfläche Sport und Freizeit: Sport- und Kongresshalle
	Sonderflächen Kultur/Tourismus: Bürgerhaus/Schießplatz/Reitplatz; Kino
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 20 Erholung; 21 Zu den Linden; 23 Langendammscher Weg; 24 Sonnental; 25 An der Schanze; 44 Steinhäuser und Müller; 50 Gimper
	Konsolidierte Grünflächen: nordwestliche Wallanlagen (Fuchs und Igel); entlang der Nebel (südlich); Spielplatz Spaldingsplatz; Brunnenplatz; Gertrudenskapelle
	Wasserflächen: Domwiesen diverse Wassergräben; Regenrückhaltebecken Sumpfseewiesen; Stadtgraben nördlich Altstadt/östlich Stahlhof; Stadtgraben südlich (teilweise); Nebel (teilweise)

Südstadt

 Tabelle 174: *Südstadt - Vergleich der Gebiete 2015/2023*

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Südstadt 1. BA	Konsolidiertes Wohngebiet: Mehrfamilienhausbebauung Südstadt 1. BA
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Plattenbauten Südstadt 2. BA	Konsolidiertes Wohngebiet: Plattenbauten Südstadt 2. BA
Umstrukturierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf	Konsolidiertes Wohngebiet: Plattenbauten Südstadt 3. BA

ISEK 2015	ISEK 2023
Wohnen Nr. xx: Südstadt 3. BA	
	Umstrukturierungsgebiete Wohnen: Plattenbauten Südstadt 3. BA/Werner-Seelenbinder-Straße; Parkplatz Goldberger Straße
Revitalisierungsgebiet Nr. xx: Pfahlweg	Konsolidierte Wohngebiete: Wohngebiet Pfahlweg/Inselseeblick; Alte Gärtnerei 1. und 2. BA (BP 92 und BP 98);
	Revitalisierungsgebiete: Alte Gärtnerei; Tolstoiweg
Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx: Stadtteilzentrum Südstadt	Sonderfläche Einzelhandel: Stadtteilzentrum Südstadt
Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx: Goldberger Straße	Sonderfläche Einzelhandel: Goldberger Straße
	Sonderfläche Soziale Einrichtungen: Jugendhaus Südstadt
	Sonderfläche Bildung: Freie Schule
	Konsolidierte Grünflächen: Spiellandschaft mit Bolzplatz; Drachenspielfläche

Weststadt

Tabelle 175: Weststadt - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Einfamilienhausbebauung Schweriner Viertel	Konsolidiertes Wohngebiet: Einfamilienhausbebauung Seidelstraße/Schliemannstraße u. a. Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Am Hasenwald Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Heideweg/Kiebitzweg Konsolidiertes Wohngebiet: Einfamilienhausgebiet Zum Apfelgarten
Umstrukturierungsgebiet Nr. xx Plattenbauten Elisabethstraße, plus Ergänzung der Gärtnereiflächen	Konsolidiertes Wohngebiet: Plattenbauten Elisabethstraße Konsolidiertes Wohngebiet: Gärtnereifläche Seidelstraße Konsolidiertes Wohngebiet: südlich Speicherstraße (Triemer)
Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel	Erhaltungsgebiet Wohnen: Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel/Ulrichplatz
Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf: Plattenbauten Bärstammweg Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf: Einfamilienhausgebiet Bärstammweg Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Hamburger Straße/Walter-Griesbach-Platz	Umstrukturierungsgebiet Wohnen: Stadtumbaugebiet Weststadt
Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Gewerbegebiet Bützower Straße/Speicherstraße	Konsolidiertes Gewerbegebiet: Speicherstraße/Am Alten Hafen
Umstrukturierungsgebiet Nr. xx: Gewerbegebiet Industriegelände/ Parumer Weg	Umstrukturierungsgebiet Gewerbe: Industriegelände/Parumer Weg (BP 27/I, 28, 29 und 30a)
Revitalisierungsgebiet Nr. xx: nördlich Speicherstraße	Revitalisierungsgebiet: nordwestlich Speicherstraße
Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx Stadtteilzentrum Heideweg	Sonderfläche Einzelhandel: Stadtteilzentrum Heideweg
Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx Nahversorgungszentrum Elisabethstraße	Sonderfläche Einzelhandel: Nahversorgungszentrum Elisabethstraße

ISEK 2015	ISEK 2023
Sonderflächen Freizeit: Nr. x: Jahn-Stadion	Sonderfläche Sport und Freizeit: Friedrich-Ludwig-Jahn Stadion
	Sonderfläche Energie: potenzielle EE-Flächen im Westen südlich Parumer Weg
	Konsolidierte Kleingartenanlagen: 14 Sommerlust; 15 Zur freien Stunde; 16 Einigkeit; 17 Hoher Berg; 18 Gartenfreunde; 19 Jarmuth
	Konsolidierte Grünflächen: entlang der Nebel (nördlich); entlang der Nebel (südlich)
	Wasserflächen: Namenloses Soll; Regenrückhaltebecken Bärstämmweg; Regenrückhaltebecken Industriegelände; Nebel (teilweise)

Ortsteil Klueß

Tabelle 176: OT Klueß - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2015
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhaussiedlung Klueß	Konsolidiertes Wohngebiet: Einfamilienhaussiedlung Klueß
Umstrukturierungsgebiet Gewerbe Nr. xx: Krakower Chaussee	
	Konsolidiertes Gewerbegebiet: Gewerbe Klueß
Sonderfläche Verwaltung Nr. xx: Autobahnamt	Sonderfläche Verwaltung: Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordost, Außenstelle Güstrow
	Sonderfläche Energie: Alte Nerzfarm
	Wasserfläche: Nebel Stadtgebiet teilweise

Ortsteil Neu Strenz

Tabelle 177: OT Neu Strenz - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2015	ISEK 2023
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhaussiedlung Neu Strenz	Konsolidierte Wohngebiete: Einfamilienhausgebiet Neu Strenz; Einfamilienhausgebiet Wiesenweg Neu Strenz

Ortsteil Primerburg

Tabelle 178: OT Primerburg - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2005	ISEK 2015
Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf: Natur- und Umweltpark	Grünfläche: Wildpark Eingangsbereich, dargestellt der gesamte Wildpark
	Wasserfläche: Nebel (teilweise)

Ortsteil Suckow

Tabelle 179: OT Suckow - Vergleich der Gebiete 2015/2023

ISEK 2005	ISEK 2015
Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhaussiedlung Suckow	Konsolidiertes Wohngebiet: Wohngebiet Suckow
Konsolidiertes Gewerbegebiet Nr. xx: Bioenergiepark	Sonderfläche Energie: Bioenergiepark
	Konsolidierte Gewerbegebiet: westlich Rostocker Chaussee (BP 35) nördlicher Teilbereich

ISEK 2005	ISEK 2015
	Wasserflächen: Soll 1 und 2 Ackerfläche Suckow, Regenrückhaltebecken Lindbruch

7.4 Leitbild ISEK 2015

Tabelle 180: Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung. Leitbild 2015.

2. Fortschreibung, ISEK 2015

Barlachstadt Güstrow				
Leitbild Weiterentwicklung des nachhaltigen, integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und diskriminierungsfreien Wachstums der Barlachstadt Güstrow				
Strategische Ziele	I Das mittelalterliche Güstrow an der Nebel II Güstrow als Wohn- und Arbeitsstandort III Güstrow als lebenslanger Lern- und Lehrstandort IV Güstrow als Kultur- und Tourismusstadt V Güstrow als mobile Stadt VI Güstrow als Stadt für Mitbestimmung und Mitsprache ihrer Bürger VII Güstrow von Wasser und Grün umgeben		Die Maßnahmen sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes folgendermaßen markiert: - abgeschlossene Maßnahmen - laufende Maßnahmen mit gesicherter Finanzierung - in Vorbereitung befindliche/laufende Maßnahmen ohne gesicherte Finanzierung - weiterhin geplante Maßnahmen - verworfene Maßnahmen	
Handlungsfelder	Handlungsfeld A Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes	Handlungsfeld B Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung	Handlungsfeld C Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen	Handlungsfeld D Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales
Handlungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung, Bewahrung und Erhalt von baukulturellen Anlagen zur Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes - Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnqualität für alle Generationen durch Fortführung von Gebäudesanierungen unter Beachtung von Barrierefreiheit, ökologischer Nachhaltigkeit und Energieeffizienz - Förderung der Innenentwicklung durch Reaktivierung und Umnutzung von Frei- und Brachflächen zu Wohnbauflächen - Stärkung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung städtischer Umweltqualität durch Sanierung und Entwicklung von Gewerbe-, Industrie- und Militärbrachen mit Beseitigung der Kontaminationen und Sanierung der Böden - Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität durch Aufwertung und Ausweitung der städtischen Grün- und Erholungsflächen als Orte der Begegnung und des Verweilens - Dekarbonisierung und Klimafolgenanpassung der Strom- und Wärmeenergieversorgung bei verstärktem Einsatz regenerativer und emissionsfreier Energieträger - Einsparung und Speicherung von Strom und Wärme - Verbesserung der touristischen Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Pendlerverkehrs durch Verbesserung der Verknüpfung von ÖPNV und Individualverkehr - Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs durch Ausbau von Fuß- und Radwegen - Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen und Beachtung der Barrierefreiheit, des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Fundaments für eine integrierte, soziale und ökologische Entwicklung durch den (Aus-)Bau soz. Infrastruktur und Verbesserung der Bereitstellung und Zugänglichkeit von Bildungsinfrastrukturen, v.a. für Kinder und Jugendliche, besonders für durch Armut und Ausgrenzung gefährdete oder bereits Betroffene - Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Nutzer durch Sanierung und bauliche Aufwertung von Gebäuden und ihrem Umfeld unter Beachtung von Barrierefreiheit, ökolog. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz - Verbesserung der Teilhabe aller Einwohner durch Beteiligungsformate und Schaffung von Begegnungsorten - Verbesserung der Kultur- und Freizeitangebote

Handlungsfelder	Handlungsfeld A	Handlungsfeld B	Handlungsfeld C	Handlungsfeld D
	Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes	Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung	Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen	Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales
Maßnahmen und Projekte	Ifd. Nr.	Ifd. Nr.	Ifd. Nr.	Ifd. Nr.
		2 Neugestaltung des Marktes	3 Revitalisierung des ehemaligen Stahlhofgeländes	7 Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes durch den Ausbau von Radwegen an Landes- und Kommunalstraßen
	6 Neugestaltung des Franz-Parr-Platzes	25 Erlebnisvielfalt Inselfee 3. TB	10 Erweiterung Parkplatz und Verbund zwischen dem Bahnhof Priemerburg und dem Haupteingang des NUP (Wildparks-MV)	4 Sanierung des denkmalgeschützten Wassersturms einschließlich Anbau von Räumen als zentrales Jugendhaus
	11 Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Zu den Wiesen"	29 Erlebnisvielfalt Inselfee 4. TB (Brücke Schöninsel)	14 Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes durch den Ausbau von Radwegen an Bundesstraßen	5 Erweiterung und energetische Sanierung/Optimierung der OASE
	23 Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Besserstraße"	33 Revitalisierung und Erschließung des Gewerbegebietes Rövertannen	21 Barrierefreie Gestaltung des Parkplatzes vor der Sport- und Kongresshalle einschließlich Schaffung barrierefreier Zugänge zum Gebäude	8 Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Klimperkiste" (seit 2022 "Waldleben") in Verbindung mit der Schaffung eines Jugendtreffs für die Nordstadt
	30 Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Wegeverbindung Bürgerhaus und Altstadt"	37 Errichtung eines Campingplatzes	26 Entlastungstrasse "Altstadt" in Kombination mit Projekt "Kombiniert Mobil"	9 Energetische Sanierung und Umbau der Kita "Bärenhaus" zum sozialen Zentrum der Weststadt
	31 Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt - "Sonnenplatz"	38 Aufwertung des historischen Grüngürtels um die Altstadt im Bereich zwischen Mühlentor und Gleviner Platz	28 Überprüfung und Umrüstung der Güstrower Straßenbeleuchtung auf LED-Technik	12 Energetische und barrierefreie Sanierung der integrativen Kita "Sonnenkinder" zur Schaffung zusätzlicher Bildungs- und Betreuungsangebote
	43 Umgestaltung des Spaldingsplatzes	41 Schaffung von Infrastruktur für die Einführung E-Mobilität in Kombination mit dem Projekt "Kombiniert Mobil"	36 Errichtung eines dynamischen Parkleitsystems für die Stellplatzangebote in und um die Altstadt	13 Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Spatzennest"
	45 "Krückmannstraße"	42 Sanierung von Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Motorinstandsetzungswerkes (MIW) Güstrow einschließlich Ölgraben	50 Errichtung eines barrierefreien Parkhauses am Standort "Tiefetal"	15 Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Schlossgeister"
	46 Vorstadt/Weststadt	49 Aufbau eines kommunalen Ökokontos, Schwerpunkt Klimaschutz	51 Kombiniert Mobil (Entwicklung des Bahnhofes Güstrow Ost Priemerburg)	16 Erschließung des Gewerbegebietes "Glasewitzer Burg" mit Breitband-Internetzugang
	Aufwertende Untersuchungen zur Umsetzung einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung im Bereich Schweriner	52 Neuausrichtung des Konzeptes zur Kleingartennutzung		17 Fenstererneuerung an der regionalen Schule mit Grundschule "Schule am Inselfee"
	Aufwertung des Fließgewässers um die Altstadt mit Stadtgraben und Pfaffenbruch			

Handlungsfelder	Handlungsfeld A Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes	Handlungsfeld B Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung	Handlungsfeld C Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen	Handlungsfeld D Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales
Maßnahmen und Projekte	<p>47 Vertiefende Untersuchungen zur Umsetzung einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung im Bereich Rostocker Viertel (Nordstadt)</p> <p>54 Sanierung und Attraktivierung des historischen Ernst-Barlach-Theaters</p> <p>55 Schloss Güstrow, Grundinstandsetzung des Wirtschaftsgebäudes inkl. Ersteinrichtung</p>			<p>18 Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Dachssteig"</p> <p>19 Sanierung der Wossidlo-Schule</p> <p>20 Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Sonnenblume" zur Schaffung zusätzlicher Bildungs- und Betreuungsangebote</p> <p>22 Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita "Weinbergschnecken"</p> <p>24 Energetische Sanierung der Kita "Kleckerburg" einschl. Hort zur Schaffung zusätzlicher Bildungs- und Betreuungsangebote</p> <p>27 Energetische Teilsanierung der Kita "Kinderland" einschl. Betreuungs- und Beratungseinrichtungen für Familien und Jugendliche</p> <p>34 Neugestaltung des Hauptgebäudes und Trainingsplatzes des "Fr.-L.-Jahn-Stadions" einschl. Tribüne und Stellplatzanlage</p> <p>35 Neugestaltung des Sportparks Borwinseck einschl. Sanitär- und Umkleidebereich, Gebäude für Sportplatztechnik und Stellplatzanlage</p> <p>39 Errichtung eines Jugendhilfezentrums mit dem Schwerpunkt lerntherapeutische Arbeit</p> <p>40 Errichtung von Unterkünften einschl. Betreuungszentrum für Geflüchtete</p>
	<p>Handlungsfeld E Bedarfsorientierte Verbesserung in Schwerpunktbereichen der wirtschaftsnahen und touristischen Infrastruktur</p> <p>44 Sanierung Wirtschaftshof und Verbesserung der Haustierhaltung (Wildpark-MV)</p> <p>48 Straße und Brücke nach Dehmen</p> <p>53 Vereinshaus des Vereins "Klueßer Sandhasen"</p>			

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Güstrow - Lage im Raum	9
Abbildung 2:	Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche	10
Abbildung 3:	Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (Stand 2011)	13
Abbildung 4:	Baualtersklassen.....	16
Abbildung 5:	Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2002 bis 2022	18
Abbildung 6:	Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz 2012 bis 2021	19
Abbildung 7:	Ausländischer Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz an der Gesamtbevölkerung	19
Abbildung 8:	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung.....	20
Abbildung 9:	Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung.....	21
Abbildung 10:	Bevölkerungsanteil der Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 absolut	21
Abbildung 11:	Bevölkerungsanteil der Kinder bis einschließlich 6 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 in %	21
Abbildung 12:	Kinder 7-15 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung	22
Abbildung 13:	Bevölkerungsanteil der Kinder 7-15 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 absolut.....	22
Abbildung 14:	Bevölkerungsanteil der Kinder 7-15 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 in %	22
Abbildung 15:	Jugendliche 16-25 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung	23
Abbildung 16:	Bevölkerungsanteil der Jugendlichen 16-25 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 absolut	23
Abbildung 17:	Bevölkerungsanteil der Jugendlichen 16-25 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 in %	23
Abbildung 18:	Haupterwerbsbevölkerung 26-64 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung	24
Abbildung 19:	Haupterwerbsbevölkerung 26-64 Jahre (HW) in den Stadtteilen absolut	24
Abbildung 20:	Haupterwerbsbevölkerung 26-64 Jahre (HW) in den Stadtteilen in %	24
Abbildung 21:	Ältere ab 65 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung	25
Abbildung 22:	Ältere ab 65 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 absolut	25
Abbildung 23:	Ältere ab 65 Jahre (HW) in den Stadtteilen 2021 in %	25
Abbildung 24:	Einwohner nach Altersgruppen 2012 zu 2021	26
Abbildung 25:	Erwerbsfähige Bevölkerung 16-64 Jahre (HW) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung.....	26
Abbildung 26:	Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung mit der ISEK-Prognose 2015 und der Bevölkerungsprognose 2019	27
Abbildung 27:	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung.....	27
Abbildung 28:	Entwicklung des Wohnungsbestands von 2012 bis 2021	32
Abbildung 29:	WE-Bestand 2012 bis 2021 nach Sanierungsstand in %.....	36
Abbildung 30:	Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2012 bis 2021	38
Abbildung 31:	Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte 2012 bis 2021 im Vergleich	42
Abbildung 32:	Zusammenfassung der Annahmen für Bedarfsermittlung und Ableitung von Potenzialen fürs Wohnen.....	48
Abbildung 33:	KMG-Klinikum	48
Abbildung 34:	Entwicklung der Gewerbebetriebe nach Branchen 2012 bis 2021	50
Abbildung 35:	Aktives Gewerbe 2012 bis 2022	50
Abbildung 36:	Abgrenzung des Vorranggebietes Güstrow Ost mit Kernzone.....	51
Abbildung 37:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2012 bis 2021.....	53
Abbildung 38:	Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III 2012 bis 2022 – absolut	53
Abbildung 39:	Zahl der Arbeitslosen nach SGB II in % 2012 bis 2022.....	53

Abbildung 40:	Entwicklung der Frauenarbeitslosigkeit 2012 bis 2021.....	54
Abbildung 41:	Entwicklung der Jugendarbeitslosigkeit 2012 bis 2021.....	54
Abbildung 42:	Entwicklung der SV-Beschäftigten 2012 bis 2022	54
Abbildung 43:	Geringfügig entlohnte SV-Beschäftigte (Wohnort) 2012 bis 2021.....	55
Abbildung 44:	Vergleich der Daten Arbeitsloser, SV-Beschäftigter und Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2012 bis 2021	56
Abbildung 45:	SV- Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort.....	56
Abbildung 46:	Entwicklung der geringfügig entlohnten beschäftigten (am Arbeitsort) 2012 bis 2021	56
Abbildung 47:	Entwicklung der Ein- und Auspendler 2012 bis 2022	57
Abbildung 48:	Vergleich Ein- und Auspendler zu SV-Beschäftigten im Jahr 2022.....	57
Abbildung 49:	Entwicklung der Arbeitsplatzdichte 2012 bis 2022	58
Abbildung 50:	Versorgungsquote	59
Abbildung 51:	Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose Kita-Alter	65
Abbildung 52:	Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose – Grundschulalter	66
Abbildung 53:	Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose – Alter weiterführende Schulen	67
Abbildung 54:	Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose – Senioren ab 65 Jahre	70
Abbildung 55:	Abgleich reale Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsprognose – Ältere ab 80 Jahre	71
Abbildung 56:	Schloss Güstrow.....	72
Abbildung 57:	Misch- (Orange) und Trennkanalisation (Gelb) 2021	74
Abbildung 58:	Fernwärmevorranggebiete in Güstrow - Bestand (Grün) und Planung (Rot)	76
Abbildung 59:	Grün- und Erholungsflächen	80
Abbildung 60:	Lageplan Kleingartenanlagen	81
Abbildung 61:	<i>Wärmestreifen der Barlachstadt Güstrow, Quelle: zeitonline 2023</i>	83
Abbildung 62:	Altstadt - Luftbild	85
Abbildung 63:	: Historische Altstadt Güstrow	85
Abbildung 64:	Altstadt – ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung	88
Abbildung 65:	Altstadt - ISEK 2015/2023	94
Abbildung 66:	Bauhof - Luftbild.....	94
Abbildung 67:	Bauhof - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung	97
Abbildung 68:	Bauhof - ISEK 2015/2023.....	98
Abbildung 69:	Dettmannsdorf - Luftbild.....	99
Abbildung 70:	Dettmannsdorf - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung ..	101
Abbildung 71:	Dettmannsdorf - ISEK 2015/2023.....	104
Abbildung 72:	Distelberg – Luftbild	105
Abbildung 73:	Platanenstraße 15-18 (Beispielbild)	105
Abbildung 74:	Distelberg - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung.....	108
Abbildung 75:	Kita Klimperkiste (seit 2022 Kita Waldleben)	108
Abbildung 76:	Distelberg - ISEK 2015/2023	110
Abbildung 77:	Glasewitzer Burg- Luftbild.....	111
Abbildung 78:	Glasewitzer Burg - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung	113
Abbildung 79:	Stadtteil Glasewitzer Burg - ISEK 2015/2013	114
Abbildung 80:	Goldberger Viertel - Luftbild	115

Abbildung 81: Weinbergstraße, Beispielgebäude	115
Abbildung 82: Fachhochschule Haupteingang	115
Abbildung 83: Goldberger Viertel- ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030 / Abgleich reale Entwicklung	117
Abbildung 84: Goldberger Viertel - ISEK 2015/2023	120
Abbildung 85: Heidberg - Luftbild	120
Abbildung 86: Heidberg - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung	122
Abbildung 87: Badestelle am Inselsee	123
Abbildung 88: Heidberg - ISEK 2015/2023	124
Abbildung 89: Magdalenenlust - Luftbild	125
Abbildung 90: Villa Magdalenenlust.....	126
Abbildung 91: Magdalenenlust - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung... ..	128
Abbildung 92: Magdalenenlust - ISEK 2015/2023	130
Abbildung 93: Nord-West – Luftbild	130
Abbildung 94: Speicher Sankt-Jürgens-Weg.....	131
Abbildung 95: Umspannwerk mit vorgelagertem Gewerbegebiet Rostocker Chaussee	132
Abbildung 96: Nord-West – ISEK 2015/2023.....	136
Abbildung 97: Plauer Viertel - Luftbild	136
Abbildung 98: Plauer Viertel - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung.....	139
Abbildung 99: Plauer Viertel - ISEK 2015/2023	140
Abbildung 100: Rostocker Viertel - Luftbild.....	141
Abbildung 101: Rostocker Viertel - ISEK 2015 Bevölkerungshochrechnung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung .	143
Abbildung 103: Rostocker Viertel/Nord-West - ISEK 2015/2023	145
Abbildung 104: Rövertannen - Luftbild	145
Abbildung 105: Wohngebiet Rövertannen.....	146
Abbildung 106: Rövertannen –ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung	148
Abbildung 107: Eingangsgebäude Industriepark Güstrow	148
Abbildung 108: Rövertannen - ISEK 2015/2023	151
Abbildung 109: Schöninsel - Luftbild	151
Abbildung 110: Schöninsel	152
Abbildung 111: Schöninsel – ISEK 2015/2023	154
Abbildung 112: Schweriner Viertel - Luftbild	154
Abbildung 113: Gertrudenskapelle	155
Abbildung 114: Schweriner Viertel – ISEK 2015 Bevölkerungsprognose bis 2030/Abgleich reale Entwicklung	157
Abbildung 115: Schweriner Viertel - ISEK 2015/2023	161
Abbildung 116: Südstadt - Luftbild	161
Abbildung 117: Südstadt – ISEK 2015 Bevölkerungsprognose bis 2030/Abgleich reale Entwicklung	164
Abbildung 118: Südstadt - ISEK 2015/2023	166
Abbildung 119: Weststadt - Luftbild.....	167
Abbildung 120: Güstrower Bildungshaus	170
Abbildung 121: Weststadt – ISEK 2015/2023	173
Abbildung 122: OT Klueß - Luftbild.....	173

Abbildung 123: OT Klueß - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung.....	175
Abbildung 124: OT Klueß - ISEK 2015/2023.....	177
Abbildung 125: OT Neu Strenz - Luftbild	178
Abbildung 126: OT Neu Strenz- ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung	180
Abbildung 127: OT Neu Strenz - ISEK 2015/2023	181
Abbildung 127: OT Primerburg - Luftbild	182
Abbildung 129: OT Primerburg - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung	184
Abbildung 130: OT Primerburg - ISEK 2015/2023	185
Abbildung 131: OT Suckow – Luftbild.....	185
Abbildung 132: OT Suckow - ISEK 2015 Einwohnerschätzung bis 2030/Abgleich reale Entwicklung	188
Abbildung 133: Ortsteil Suckow - ISEK 2015/2023.....	189
Abbildung 134: Entwicklungsphasen der Stadtentwicklung	205
Abbildung 135: Übersichtskarte Stadtgebiet mit Abgrenzung der Stadt- und Ortsteile	206
Abbildung 136: Tatsächliche Nutzung laut ALKIS	207
Abbildung 137: Potenziale fürs Wohnen (Gemischte und Wohnbauflächen) nach Herleitung	208
Abbildung 138: Potenziale fürs Wohnen (Gemischte und Wohnbauflächen) nach zeitlicher Realisierbarkeit	209
Abbildung 139: Gewerbepotenziale in gemischten und gewerblichen Bauflächen	210
Abbildung 140: Darstellung des Stadtgebiets mit Stadtteilgrenzen und Gebieten der Gesamtmaßnahmen	211
Abbildung 141: Städtisches Gesamtkonzept mit Schwerpunktgebieten	212
Abbildung 142: Sanierungsgebiet Altstadt - Wohnungsleerstand	213
Abbildung 143: Stadtumbaugebiet Weststadt – Wohnungsleerstand.....	214
Abbildung 144: geplanter Standort für Grundschulneubau An der Nebel.....	215
Abbildung 145: Übersicht zur Entwicklung des Wohnungsbestandes, Wohnungsleerstandes, Wohnungsrückbaus.....	220

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerverteilung auf die Stadtteile zum 31.12.2021.....	20
Tabelle 2:	Nummerierung und Bezeichnung der Stadtteile bis einschließlich 2019 (alt) und ab 2020 (neu)....	28
Tabelle 3:	Fläche der Gesamtstadt und der Stadtteile mit Angabe der bebauten Fläche.....	28
Tabelle 4:	Veränderung des Wohnungsbestands in den Stadtteilen von 2012 bis 2021	33
Tabelle 5:	Veränderung des Wohnungsbestands in WE von 2012 bis 2021.....	33
Tabelle 6:	Veränderung des Wohnungsbestands 2012/2021 in den Stadtteilen	34
Tabelle 7:	Wohnungsneubau unterteilt nach EFH und MFH 2012 bis 2021 (absolut). BP = Bebauungsplangebiete, SG = Sanierungsgebiete	35
Tabelle 8:	Wohneinheiten nach Stadtteilen und Gebäudetyp 2021	35
Tabelle 9:	WE-Bestand nach Sanierungsstand von 2012 bis 2021	36
Tabelle 10:	WE-Bestand der Stadtteile nach Sanierungsstand 2021.....	37
Tabelle 11:	Wohnungsleerstand 2012 bis 2021 nach Stadtteilen	39
Tabelle 12:	Entwicklung der Leerstandsquote 2012-2021 in den Stadtteilen	39
Tabelle 13:	WE-Leerstand nach Sanierungsstand 2021 in den Stadtteilen und Gesamtstadt.....	40
Tabelle 14:	WE-Leerstand nach Gebäudetyp 2021 in den Stadtteilen und Gesamtstadt	41
Tabelle 15:	Durchschnittliche, gesamtstädtische Haushaltsgröße 2012 bis 2021.....	42
Tabelle 16:	Durchschnittliche Haushaltsgröße in den Stadtteilen 2021.....	42
Tabelle 17:	Entwicklung der wohnungsnachfragende Einwohner*innen (obere Tabelle) und wohnungsnachfragende Haushalte (untere Tabelle).....	43
Tabelle 18:	Berechnung des Bedarfs an WE auf Grundlage der verschiedenen Annahmen	44
Tabelle 19:	Kleinräumige Arbeitslosendaten/SGB II und III-Empfänger/SV-Beschäftigte 2022	46
Tabelle 20:	SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen Vergleich 2014/2022	49
Tabelle 21:	Gewerbe- und Industriegebiete mit Größe, Eigentum und Ist-Stand der Vermarktung.....	51
Tabelle 22:	Erwerbstätige 2020 - Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre	55
Tabelle 23:	Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet im Jahr 2022.....	58
Tabelle 24:	Entwicklung der Güstrower Kaufkraft im Vergleich zu MV und Deutschland.....	59
Tabelle 26:	Kapazität (Plätze) und Auslastung der Kindertagesstätten (inkl. Tagesmütter/-väter) nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt	64
Tabelle 26:	Kapazität (Plätze) und Auslastung der allgemein bildenden Schulen nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt.....	65
Tabelle 27:	Kapazität (Plätze) und Auslastung der Hortstätten nach Stadtteilen und in der Gesamtstadt.....	67
Tabelle 29:	Anzahl und m ² -Fläche der Spiel- und Bewegungsplätze in der Gesamtstadt und den Gesamtmaßnahmengebieten	68
Tabelle 30:	Sportplätze und -hallen nach Stadtteilen	69
Tabelle 31:	Übersicht über vollstationären Plätze in Pflegeheimen	69
Tabelle 32:	Übersicht über Plätze in Einrichtungen für betreutes Wohnen.....	70
Tabelle 33:	altengerechtes Wohnen der Wohnungsgesellschaften	70
Tabelle 34:	Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige	71
Tabelle 35:	Übernachtungen und Übernachtungskapazitäten (2012, 2017 bis 2022), Quelle: Güstrow- Information	72
Tabelle 36:	Besucherzahlen ausgewählter touristischer Einrichtungen (2012, 2017 bis 2022)	73
Tabelle 37:	Traditionelle und tourismusrelevante Veranstaltungen	73

Tabelle 38:	Altstadt - Baualtersklassen.....	87
Tabelle 39:	Altstadt – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	87
Tabelle 40:	Altstadt - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	87
Tabelle 41:	Altstadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	88
Tabelle 42:	Altstadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	88
Tabelle 43:	Altstadt – SWOT-Analyse	91
Tabelle 44:	Bauhof - Baualtersklassen	95
Tabelle 45:	Bauhof – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand.....	95
Tabelle 46:	Bauhof - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	96
Tabelle 47:	Bauhof- Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	96
Tabelle 48:	Bauhof - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent.....	96
Tabelle 49:	Bauhof – SWOT-Analyse.....	98
Tabelle 50:	Dettmannsdorf- Baualtersklassen.....	100
Tabelle 51:	Dettmannsdorf – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	100
Tabelle 52:	Dettmannsdorf - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	101
Tabelle 53:	Dettmannsdorf - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	101
Tabelle 54:	Dettmannsdorf - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	101
Tabelle 55:	Dettmannsdorf – SWOT-Analyse	103
Tabelle 56:	Distelberg - Baualtersklassen	106
Tabelle 57:	Distelberg – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand.....	106
Tabelle 58:	Distelberg - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	107
Tabelle 59:	Distelberg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	107
Tabelle 60:	Distelberg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent.....	107
Tabelle 61:	Distelberg – SWOT-Analyse.....	109
Tabelle 62:	Glasewitzer Burg - Baualtersklassen	112
Tabelle 63:	Glasewitzer Burg – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	112
Tabelle 64:	Glasewitzer Burg - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt.....	112
Tabelle 65:	Glasewitzer Burg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	113
Tabelle 66:	Glasewitzer Burg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent ...	113
Tabelle 67:	Glasewitzer Burg – SWOT-Analyse	114
Tabelle 68:	Goldberger Viertel - Baualtersklassen.....	116
Tabelle 69:	Goldberger Viertel – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	116
Tabelle 70:	Goldberger Viertel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	117
Tabelle 71:	Goldberger Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut.....	117
Tabelle 72:	Goldberger Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	117
Tabelle 73:	Goldberger Viertel – SWOT-Analyse	119
Tabelle 74:	Heidberg - Baualtersklassen.....	121
Tabelle 75:	Heidberg - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	121
Tabelle 76:	Heidberg - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	122
Tabelle 77:	Heidberg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut.....	122
Tabelle 78:	Heidberg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	122
Tabelle 79:	Heidberg –SWOT-Analyse	123

Tabelle 80:	Magdalenenlust - Baualtersklassen.....	126
Tabelle 81:	Magdalenenlust - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	126
Tabelle 82:	Magdalenenlust - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt.....	127
Tabelle 83:	Magdalenenlust - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut.....	127
Tabelle 84:	Magdalenenlust - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	127
Tabelle 85:	Magdalenenlust – SWOT-Analyse	129
Tabelle 86:	Nord-West - Baualtersklassen	132
Tabelle 87:	Nord-West – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	133
Tabelle 88:	Nord-West - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	133
Tabelle 89:	Nord-West - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	133
Tabelle 90:	Nord-West - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	133
Tabelle 91:	Nord-West – SWOT-Analyse	135
Tabelle 92:	Plauer Viertel - Baualtersklassen.....	137
Tabelle 93:	Plauer Viertel – Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	137
Tabelle 94:	Plauer Viertel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	138
Tabelle 95:	Plauer Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut.....	138
Tabelle 96:	Plauer Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	138
Tabelle 97:	Plauer Viertel - SWOT-Analyse	139
Tabelle 98:	Rostocker Viertel – Baualtersklassen	142
Tabelle 99:	Rostocker Viertel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	142
Tabelle 100:	Rostocker Viertel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	143
Tabelle 101:	Rostocker Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	143
Tabelle 102:	Rostocker Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent...	143
Tabelle 103:	Rostocker Viertel - SWOT-Analyse	144
Tabelle 104:	Rövertannen - Baualtersklassen.....	146
Tabelle 105:	Rövertannen - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	147
Tabelle 106:	Rövertannen - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	147
Tabelle 107:	Rövertannen - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut.....	147
Tabelle 108:	Rövertannen- Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	147
Tabelle 109:	Rövertannen - SWOT-Analyse	150
Tabelle 110:	Schöninsel - Baualtersklassen	152
Tabelle 111:	Schöninsel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand.....	152
Tabelle 112:	Schöninsel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt.....	153
Tabelle 113:	Schöninsel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	153
Tabelle 114:	Schöninsel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	153
Tabelle 115:	Schöninsel - SWOT-Analyse.....	153
Tabelle 116:	Schweriner Viertel – Baualtersklassen	155
Tabelle 117:	Schweriner Viertel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	156
Tabelle 118:	Schweriner Viertel - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	156
Tabelle 119:	Schweriner Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 absolut	157
Tabelle 120:	Schweriner Viertel - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 2021/2021 in Prozent	157
Tabelle 121:	Schweriner Viertel - SWOT-Analyse	159

Tabelle 122:	Südstadt - Baualtersklassen	162
Tabelle 123:	Südstadt - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	163
Tabelle 124:	Südstadt - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	163
Tabelle 125:	Südstadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 absolut	163
Tabelle 126:	Südstadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 in Prozent	163
Tabelle 127:	Südstadt - SWOT-Analyse	165
Tabelle 128:	Weststadt - Baualtersklassen	168
Tabelle 129:	Weststadt - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	168
Tabelle 130:	Weststadt - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	169
Tabelle 131:	Weststadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 absolut	169
Tabelle 132:	Weststadt - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 in Prozent	169
Tabelle 133:	Weststadt - SWOT-Analyse	171
Tabelle 134:	OT Klueß - Baualtersklassen	174
Tabelle 135:	OT Klueß - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	174
Tabelle 136:	OT Klueß - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	175
Tabelle 137:	OT Klueß - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 absolut	175
Tabelle 138:	OT Klueß - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 in Prozent	175
Tabelle 139:	OT Klueß - SWOT-Analyse	176
Tabelle 140:	OT Neu Strenz - Baualtersklassen	178
Tabelle 141:	OT Neu Strenz- Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	179
Tabelle 142:	Neu Strenz - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	179
Tabelle 143:	OT Neu Strenz - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 absolut	179
Tabelle 144:	OT Neu Strenz - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 in Prozent	180
Tabelle 145:	OT Neu Strenz - SWOT-Analyse	181
Tabelle 146:	OT Primerburg - Baualtersklassen	182
Tabelle 147:	OT Primerburg - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	183
Tabelle 148:	OT Primerburg - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	183
Tabelle 149:	OT Primerburg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 absolut	183
Tabelle 150:	OT Primerburg - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 in Prozent	183
Tabelle 151:	OT Primerburg - SWOT-Analyse	184
Tabelle 152:	OT Suckow - Baualtersklassen	186
Tabelle 153:	OT Suckow - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	186
Tabelle 154:	OT Suckow - Einwohnerentwicklung 2012 bis 2021 im Vergleich zur Gesamtstadt	187
Tabelle 155:	OT Suckow - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 absolut	187
Tabelle 156:	OT Suckow - Vergleich der Einwohner nach Altersgruppen (HW) 20212/2021 in Prozent	187
Tabelle 157:	OT Suckow - SWOT-Analyse	188
Tabelle 158:	Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung. Leitbild 2023	196
Tabelle 159:	Kosten- und Finanzierungskonzept der Maßnahmen und Projekte	200
Tabelle 160:	Abgeschlossene Planverfahren und deren Auslastung Stand 31.12.2021	216
Tabelle 161:	Altstadt – Vergleich der Gebiete 2015/2023	221
Tabelle 162:	Bauhof – Vergleich der Gebiete 2015/2023	221
Tabelle 163:	Dettmannsdorf – Vergleich der Gebiete 2015/2023	221

Tabelle 164:	Distelberg - Vergleich der Gebiete 2015/2023.....	222
Tabelle 165:	Glasewitzer Burg - Vergleich der Gebiete 2015/2023.....	222
Tabelle 166:	Goldberger Viertel -Vergleich der Gebiete 2015/2023	223
Tabelle 167:	Heidberg - Vergleich der Gebiete 2015/2023	223
Tabelle 168:	Magdalenenlust - Vergleich der Gebiete 2015/2023	224
Tabelle 169:	Nord-West - Vergleich der Gebiete 2015/2023	224
Tabelle 170:	Plauer Viertel - Vergleich der Gebiete 2015/2023	225
Tabelle 171:	Rostocker Viertel - Vergleich der Gebiete 2015/2023	225
Tabelle 172:	Rövertannen - Vergleich der Gebiete 2015/2023	226
Tabelle 173:	Schöninsel - Vergleich der Gebiete 2015/2023.....	227
Tabelle 174:	Schweriner Viertel - Vergleich der Gebiete 2015/2023	227
Tabelle 175:	Südstadt - Vergleich der Gebiete 2015/2023	227
Tabelle 176:	Weststadt - Vergleich der Gebiete 2015/2023	228
Tabelle 177:	OT Klueß - Vergleich der Gebiete 2015/2023	229
Tabelle 178:	OT Neu Strenz - Vergleich der Gebiete 2015/2023	229
Tabelle 179:	OT Primerburg - Vergleich der Gebiete 2015/2023	229
Tabelle 180:	OT Suckow - Vergleich der Gebiete 2015/2023	229
Tabelle 181:	Maßnahmen und Projekte zur Zielerreichung. Leitbild 2015.....	231

10 Quellenangaben

Im Dokument wurden folgende Quellen benutzt:

- Abwasserbeseitigungskonzept Güstrow (Fortschreibung) Strategieplanung und Überflutungsvorsorge, KULTA ,2021
- Arbeitsmarktdaten, Bundesagentur für Arbeit 2023
- Arbeitsplatzdichte, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2023
- Bevölkerungsprognose 2035 und Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte, WIMES –Stadt- und Regionalentwicklung Rostock, 2019
- Denkmalliste, Landkreis Rostock (Stand: 10.02.2021): https://www.landkreis-rostock.de/de/zustaendigkeit-verwaltungsleistungen/leistung/223/wohnotort/132/zustaendigstellen/47/denkmalverzeichnis_denkmalliste_landkreis_rostock.html, (aufgerufen am 03./04.08.2023)
- Einzelhandelskonzept (Fortschreibung), Stadt und Handel, 2016
- Entwicklungsplan für das Vorrangstraßennetz / Haltestellenkonzept / Radwegekonzept,
- Flächennutzungsplan 1999 der Barlachstadt Güstrow
- Flächennutzungsplan Neuaufstellung (Entwurf), 2023
- Fernwärmevorranggebiete in Güstrow, Stadtwerke Güstrow, August 2022
- Jahreswirtschaftsbericht 2021
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 2002
- ISEK – 1. Fortschreibung 2005
- ISEK – 2. Fortschreibung 2015
- Konzeption zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs, 2022
- Lärmaktionsplanung (Fortschreibung) 2018
- Landschaftsplan, Umweltplan, UMWELTPLAN 2005
- Landschaftsplan (Entwurf), BIOTA 2022
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), 2016
- Luftbilder, GeoPortal.MV 2022
- Maßnahmeplan für die Sanierungen der Straßen, Plätze und Brücken in den Jahren 2020 bis 2024
- Mietspiegel <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Guestrow/3744> (aufgerufen am 04.08.2023)
- Monitoring Stadtentwicklung, jährlich, in Zusammenarbeit mit WIMES –Stadt- und Regionalentwicklung Rostock
- Rahmenplanung Altstadt, AC Architektencontor,2009
- Rahmenplanfortschreibung Altstadt und Integriertes Handlungskonzept, AC Schmidt und Ehlers und WIMES –Wirtschaftsinstitut, 2011
- Regionaler Nahverkehrsplan, 2023
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mittleres Mecklenburg/Rostock, Planungsverband Region Rostock, 2011,
- RREP (Fortschreibung)– Kapitel Energie einschließlich Windenergie, Planungsverband Region Rostock, 2020
- Schulentwicklungsplan (Entwurf), Landkreis Rostock, 2023, noch nicht veröffentlicht
- Verkehrsentwicklungsplan, **Datum**
- Zeitonline 2023: <https://www.zeit.de/wissen/umwelt/2019-12/klimawandel-globale-erwaermung-warming-stripes-wohnotort>; zuletzt aufgerufen am 23.11.2023

Historische Entwicklung/Stadtbild/Baukultur

- Historische Quellen aus dem Stadtarchiv
- Wikipedia: Barlachstadt Güstrow
- Wilhelm Mastaler: Historisches rund um die Stadt Güstrow, diverse Artikel,
- Dorf- und Stadtkirchen im Kirchenkreis Güstrow, Buch, Zerniner Beschäftigungsinitiative (ZEBI) e.V., Edition Temmen, 1997

Bildnachweis

- Barlachstadt Güstrow (soweit nicht anders angegeben)
- RianMA [https://www.deutsches-architekturforum.de/thread/10151-barlachstadt-g%C3%BCstrow-bauprojekte-und-stadtplanung/?pageNo=13,](https://www.deutsches-architekturforum.de/thread/10151-barlachstadt-g%C3%BCstrow-bauprojekte-und-stadtplanung/?pageNo=13)
- Fotografie & Mediendesign Berthold Brinkmann, Rostock