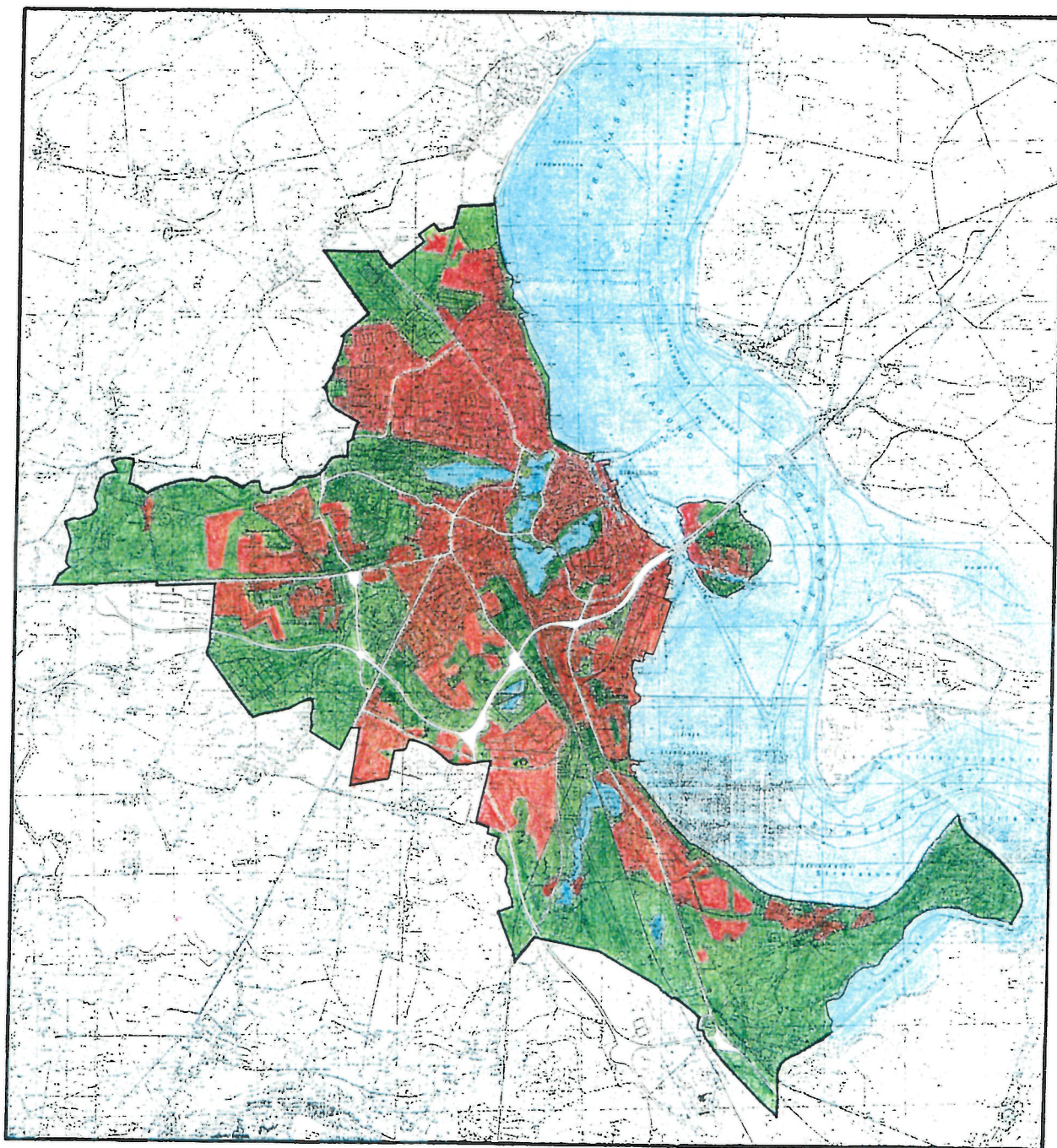


ERLÄUTERUNGSBERICHT



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND

GEÄNDERT UND ERGÄNZT GEMÄSS BEITRITTSBESCHLUSS NR.99-II-03-1550
DER BÜRGERSCHAFT DER HANSESTADT STRALSUND VOM 22.04.1999

HANSESTADT STRALSUND, DEN 01. Juni 1999



[Signature]
DER OBERBÜRGERMEISTER

I. PLANUNGSLEITBILD
(Seite 5-6)

II. DAS FLÄCHENNUTZUNGSPLANVERFAHREN DER HANSESTADT STRALSUND
(Seite 7-11)

III. DIE HANSESTADT STRALSUND
(Seite 12-32)

IV. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(Seite 33-70)

V. DIE FLÄCHENBILANZ ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(Seite V./1-V./43)

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND

ÜBERSICHT DER TEXTANLAGEN UND BEIKARTEN

1. nach Seite 15 zu III/2. : 1 Blatt Stadtansichten
2. nach Seite 16 zu III/3.1: 3 Blatt Städtebauliches Leitbild
3. nach Seite 17 zu III/3.2: 2 Blatt Städte im Vergleich
1 Blatt Bevölkerungsbewegung
4. nach Seite 21 zu III/4.1: 1 Blatt Städtebaulich-gestalterisches Leitbild der Altstadt
5. nach Seite 28 zu III/4.8: 1 Blatt A3 Schallimmission Straßenlärm
6. nach Zwischenblatt IV. : 1 Blatt A3 Flächennutzungsplan
7. nach Seite 40 zu IV/1. : 1 Blatt A3 Erweiterung der bebauten Stadtfläche im Zeitraum 1990-2010
8. nach Seite 44 zu IV/6. : 1 Blatt Künftiges Bundesfernstraßennetz und Konzept Verkehrsführung
9. nach Seite 48 zu IV/6. : 2 Blatt A3 Heutiges und Zukünftiges Verkehrsstraßennetz
10. nach Seite 63 zu IV/9. : 1 Blatt A3 Hochwassergefährdung
11. nach Zwischenblatt zu V.: 1 Blatt A3 Kleinräumige Gliederung

GLIEDERUNG

I. PLANUNGSLEITBILD	
(Seite 5-6)	
II. DAS FLÄCHENNUTZUNGSPLANVERFAHREN DER HANSESTADT STRALSUND	
(Seite 7-11)	
1. Verfahrensablauf	7-8
2. Räumlicher Geltungsbereich und zeitlicher Horizont des Flächennutzungsplanes	9
3. Inhalt und Aufbau des Flächennutzungsplanes	9-10
4. Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes	11
III. DIE HANSESTADT STRALSUND	
(Seite 12-32)	
1. Übereinstimmung der örtlichen Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	12-15
1.1 Die Hansestadt Stralsund im Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg - Vorpommern	
1.2 Die Hansestadt Stralsund im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern	
2. Geschichtlicher Überblick	15
3. Siedlungscharakteristik	16-20
3.1 Die Stadtgestalt	
3.2 Lage, Größe und Verwaltungsstatus	
3.3 Geographische Gegebenheiten	
3.4 Soziale und wirtschaftliche Situation	
4. Die Stadtgebiete	20-28
4.1 Das Stadtgebiet Altstadt	21
4.2 Das Stadtgebiet Knieper	21-22
4.3 Die Stadtgebiete Tribseer und Lüssower Berg	22
4.4 Das Stadtgebiet Franken	22-24
4.5 Das Stadtgebiet Süd	24
4.6 Das Stadtgebiet Langendorfer Berg	24
4.7 Das Stadtgebiet Grünhufe	25
4.8 Umweltschutz	25-28
5. Die Bevölkerungsentwicklung	29-32

IV. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (Seite 33-70)

1. Wohnbauflächen	33-35
2. Gemischte Bauflächen	35-36
3. Gewerbliche Bauflächen	36-37
4. Sonderbauflächen	37-40
5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	41-42
6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	43-53
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserleitung sowie für Ablagerungen	54-57
- Windenergie	
- Elektroenergie	
- Gas	
- Fernwärme	
- Wasser	
- Abwasser	
- Abfall	
8. Grünflächen	58-62
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses	63
10. Flächen für Landwirtschaft und Wald	63-64
11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	64
12. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	64-65
13. Altlasten	65-68
14. Nachrichtliche Übernahmen	69-70

V. DIE FLÄCHENBILANZ ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

V./1-43

1. Vorbemerkung	
2. Ziel und Ermittlungsgrundlagen	
3. Bebaute und nicht bebaute Stadtfläche	
4. Bestand und Planung der Baugebiete	
5. Die nicht bebaute Stadtfläche	
6. Charakteristik der Bauflächen	
7. Bilanzanalyse	

Arbeitsgrundlagen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

1. Wesentliche gesetzliche Grundlagen
 - Das Baugesetzbuch (BauGB)
 - Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (10.01.1992)
 - Landesverordnung über das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP, 16.07.1993)
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (DschG 30.11.1993)
2. Richtlinien und Verordnungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern
3. Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund
4. Kommunalstatistische Hefte der Hansestadt Stralsund
5. Anregungen und Bedenken aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung zum Flächennutzungsplan-Entwurf in den Fassungen vom 30.01.1994 und 20.09.1995
6. Fachspezifische Richtlinien
7. Gutachten "Stadtentwicklungsplanung"
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (Berlin), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (Ludwigsburg), Ingenieurgruppe für Verkehrsplanung (Berlin), Jürgen Koch - freier Architekt (Oldenburg), Stefan Pulkenat - freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA (Gielow), Stadtbauatelier (Stuttgart); Dezember 1992
8. Sportstättenentwicklungsplanung Hansestadt Stralsund
Jürgen Koch - freier Architekt (Oldenburg), Dezember 1993
9. Gutachten "Zur Bestimmung einer neuen Stadtgrenze für die Hansestadt Stralsund" (Dr. G. Stöberl, April 1992)
10. Standortentwicklungsgutachten für die Hansestadt Stralsund
(GMA-Markt- und Standortuntersuchung, J. Lein, Juni 1992)
11. Konzeptionen und Beiträge der Fachämter der Stadtverwaltung
(z.B. Wohnungspolitisches Konzept, Tourismuskonzeption, Energiekonzeption, Dänholmforum, Kleingartenkonzeption, Schulentwicklungsplanung, Kindertagesstättenplanung, Altenhilfeplan)

12. Eigenplanungen (z.B. Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Rahmenpläne)
13. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt der Hansestadt Stralsund, GWH Dr. Lademann & Partner, Hamburg im November 1995
14. Fachplanungen anderer Planungsträger, soweit diese die Hansestadt Stralsund erheblich berühren (z.B. Straßenbauamt, Ortsumgehung B 105 n / B 96 n)

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUT-
ZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND

I. PLANUNGSLEITBILD
(Seite 5-6)

I. PLANUNGSLEITBILD

Die Hansestadt Stralsund ist ein "StadtDenkmal internationalen Ranges" und "blickt auf eine lange Tradition als See- und Hansestadt zurück" (Arbeitsgemeinschaft historischer Städte 1992, 3, 29).

Die Hansestadt Stralsund ist heute aber auch und vor allem:

- Regionales Zentrum und größter Verkehrsknotenpunkt in Vorpommern
- Tor zur Insel Rügen und in den Ostseeraum hinein (Skandinavien, Baltikum, Anschluß an die großen Weltmeere)
- Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung in Vorpommern (Volkswerft)
- Touristische Sehenswürdigkeit und Erlebnisraum (historische Altstadt, Meeresmuseum)
- Mittelpunkt eines Ordnungsraumes im Umland (Marinetechnikschule)
- Kultur- und Bildungszentrum in Nordvorpommern
- Standortschwerpunkt für Verwaltungseinrichtungen des Bundes und des Landes (z.B. Bundesversicherungsanstalt für Angestellte)
- und begehrter Wohn- und Arbeitsstandort in der Region.

Die Summe dieser Kriterien charakterisiert die Bedeutung der Hansestadt Stralsund im Reigen der Städte und Gemeinden der Region und des Landes, läßt aber auch erkennen, welche Anforderungen an die Funktionstüchtigkeit ihres Stadtorganismus wie auch an ihre Stadtgestalt gestellt werden. So mancher Anspruch läßt sich heute erst in Ansätzen erfüllen. Aufbau- und Entwicklungsbedarf sind noch immer augenfällig. Der Wille der Stadt, nach dem gesellschaftlichen Umbruch des Jahres 1989 Grundlagen für eine gleichermaßen geordnete wie zeitgemäße Entwicklung zu schaffen, stellt sich in ihren Bemühungen dar, eine integrierte Gesamtstruktur aufzubauen, die den o.g. stadttypischen Kriterien der Hansestadt Stralsund entspricht und damit das Planungsleitbild bestimmt.

Obwohl der wirtschaftliche Neu-/ Wiederaufbau allenthalben sichtbar ist und eine lebhafte Investitionstätigkeit die Jahre seit der Wende kennzeichnet, sind weitere erhebliche Anstrengungen vonnöten, um die vorhandenen Mängel an der Funktionstüchtigkeit der Stadt abzubauen. Es sei hier insbesondere

- auf die Verkehrssituation, die z.Zt. das Leben in der Stadt und ihre äußeren Beziehungen allseits behindert und
- auf den trotz vieler Bemühungen immer noch hohen Anteil an schlechter Altbausubstanz, Baulücken in der Altstadt und ein Defizit an Ausstattung in der Stadtmitte hingewiesen.

Die Stärkung der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft und die Erwartung der Bürger an eine hohe Lebensqualität erfordern die Beseitigung dieser Mängel und die Erfüllung einer positiven Gesamtentwicklung im Sinne dieses Planungsleitbildes.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die städtebaulichen Ziele aus diesem positiven Planungsleitbild abzuleiten, für einen bestimmten längerfristigen Zeitraum darzustellen und damit die Grundlage für weiterführende städtebauliche Einzelplanungen, insbesondere für die verbindlichen Bauleitpläne, zu bilden.

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T Z U M F L Ä C H E N N U T -
Z U N G S P L A N D E R H A N S E S T A D T S T R A L S U N D

II. DAS FLÄCHENNUTZUNGSPLANVERFAHREN DER HANSESTADT STRALSUND
(Seite 7-11)

II. DAS FLÄCHENNUTZUNGSPLANVERFAHREN DER HANSESTADT STRALSUND

1. VERFAHRENSABLAUF

Noch im Jahr der deutschen Einheit, am 06.12.1990 faßte die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Beschluß, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die Landesbehörde wurde darüber informiert, die Träger öffentlicher Belange wurden in Kenntnis gesetzt und um eine erste Stellungnahme gebeten. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde noch vor der Beschlußfassung in Form einer dreiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt. Das Auslegungsmaterial war identisch mit dem Material der Bürgerschaftsvorlage zum Aufstellungsbeschluß und erhielt gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluß den Titel "Vorläufig gültiger Flächennutzungsplan". Er wurde als Arbeitsgrundlage für die weitere Qualifizierung des Flächennutzungsplanes durch die Bürgerschaft bestätigt (Beschluß-Nr. 099-08/90).

Der fachliche Inhalt dieses ersten Flächennutzungsplan-Vorentwurfes gründete sich im wesentlichen auf gesamtstädtische Planungs-erkenntnisse aus dem Jahr 1988. Übergeordnete aktuelle Planungsgrundlagen konnten zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden sein. Auch Analysen und Bedarfsermittlungen lagen nicht vor.

Erst die "Stadtentwicklungsplanung" (FPB Berlin in Arbeitsgemeinschaft, Dezember 1992) konnte diesen Mangel an Ausgangsmaterialien wirksam beheben. Erstmals nach dem gesellschaftlichen Umbruch des Jahres 1989 verfügt die Stadt mit dieser Planung über Bestands-, Analyse- und Bedarfsdaten, die auf gültigen Rechtsgrundlagen und Richtlinien entstanden sind. Diese Arbeit enthält Fachkonzeptionen, die, aufeinander abgestimmt, eine integrierende Stadtentwicklungsplanung beinhalten.

Das darin enthaltene "Konzept Flächennutzungen" und das "Konzept Grün- und Freiflächen" wurden per Bürgerschaftsbeschluß Nr. 209-05/93 vom 24.06.1993 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer vierwöchigen öffentlichen Auslegung als Vorentwurf (mit Ergänzungen der Fachämter) zum Flächennutzungsplan gewertet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter erfolgte gleichermaßen.

Diese umfangreiche frühzeitige Bürgerbeteiligung, die zu lebhaften und teilweise heftigen Disputen und Diskussionen und zahlreichen Anregungen und Bedenken führte, ist für die Überarbeitung des Vorentwurfes und für den Flächennutzungsplan-Entwurf in der Fassung vom 30.01.1994 von wesentlicher Bedeutung gewesen. Insbesondere die differenzierten Belange des Landschafts- und Naturschutzes, der Freizeit, der Erholung und des Sportes nahmen dabei eigenen Raum ein, so daß dem Flächennutzungsplan-Entwurf der diesen begleitende Landschaftsplan-Entwurf zugeordnet wurde.

Gemeinsam wurden diese Entwürfe per Bürgerschaftsbeschluß Nr. 147-03/94 vom 07.04.1994 gebilligt und vom 06.05.1994 bis 09.06.1994 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Ämter der Stadtverwaltung waren ebenfalls aufgefordert, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Die Hinweise, Anregungen und Bedenken aus dieser umfangreichen Beteiligung wurden, soweit ihnen gefolgt werden konnte, in die Entwürfe übernommen. Die erheblichen Änderungen, die damit verbunden waren, führten für beide Entwürfe zu überarbeiteten Fassungen, die durch die Bürgerschaft mit Beschluß Nr.95-2-09-0638 vom 7.12.95 gebilligt und vom 24.1. - 27.2.96 wiederum ausgelegt haben, wobei Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Planteilen vorgebracht werden sollten.

Auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen am Textteil (Erläuterungsberichte) vorgenommen.

Gleichzeitig wurden die Datenmaterialien, insbesondere zur Bevölkerungsentwicklung, aktualisiert und die Aussagen zu nachfolgenden Themenkomplexen aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Fachplanungen/ Gutachten ergänzt bzw. verdichtet:

- Bevölkerungsentwicklung
- Soziale Infrastruktur
- Tourismus
- Großflächiger Einzelhandel
- Überörtlicher Verkehr (Ortsumgehung B 105 n / B 96 n)
- Flächenbilanz
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Hochwassergefährdung
- Lärmschutz

Durch die gesetzliche Neufassung des § 35 BauGB ausgelöst, wird nunmehr im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan auch ausführlich dargelegt, welche Gesamtkonzeption die Hansestadt Stralsund im Hinblick auf die Windenergienutzung (jetzt gemäß § 35 Absatz 1 Nr.7 im Außenbereich privilegiert) hat.

Planänderungen ergaben sich aus dem Vorgenannten jedoch nicht.

Das vorliegende Planwerk besitzt somit Feststellungsreife.

Der festgestellte Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND ZEITLICHER HORIZONT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfaßt das gesamte Stadtkreisgebiet (Gemeindefläche und Strelasund). Die Aussagen des Flächennutzungsplanes als Zielplan reichen zeitlich bis etwa in das Jahr 2010.

3. INHALT UND AUFBAU DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im Flächennutzungsplan wurde für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dargestellt. Insbesondere den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB wurde dabei nachgegangen, der besagt, daß die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes besonders berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Plan (Planteil) im Maßstab 1:10 000 und einem Erläuterungsbericht (Textteil mit ergänzendem Kartenmaterial). Dem Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan zugeordnet. Er umfaßt eine eigenständige Plandarstellung im Maßstab 1:10 000 und einen erläuternden Textteil, der ebenfalls durch Kartenmaterial ergänzt wird. Der Landschaftsplan ist auf die Aussagen des Flächennutzungsplanes gegründet und differenziert weitergehend als dieser die Ziele der Landschaftspflege und die Nutzung der nicht bebauten Flächen, insbesondere der Grünflächen.

Die konkreten Inhalte des Flächennutzungsplanes richten sich nach § 5 BauGB.

Im **Planteil** ist die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung nach der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 dargestellt. Im einzelnen sind dies:

- Wohnbauflächen (W) gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; Anlage PlanzV Nr. 1.1.,
- Gemischte Bauflächen (M) gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; Anlage PlanzV Nr. 1.2.,
- Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO; Anlage PlanzV Nr. 1.3.,
- Sonderbauflächen (S) gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO; Anlage PlanzV Nr. 1.3; § 10 Abs. 1 BauNVO; Anlage PlanzV Nr. 1.4.1.; § 11 Abs. 1 BauNVO; Anlage PlanzV Nr. 1.4.2.,

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Anlage PlanzV Nr. 4.,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB; Anlage PlanzV Nr. 5.1.2., 5.2.1. und 5.4.,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserleitung sowie für Ablagerungen gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und 8; Anlage PlanzV Nr. 7.,
- Grünflächen gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB; Anlage PlanzV Nr. 9.,
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB; Anlage PlanzV Nr. 10.1. und 10.3., teilweise im Textteil
- Flächen für Landwirtschaft und Wald gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 9a und 9b BauGB; Anlage PlanzV Nr. 12.1. und 12.2.,
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB; Anlage PlanzV Nr. 13.1. und 13.3.,
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß
§ 5 Abs. 4 BauGB; Anlage PlanzV Nr. 14.1 und 14.2.,
- Altlasten gemäß
§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Textteil (aus Darstellungsgründen)
- zusätzlich werden nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

Die Darstellung des Planes bezieht sich sowohl auf vorhandene Nutzungen als auch auf noch zu entwickelnde Nutzungen. Der Plan stellt also Bestand und Zielvorstellung vereint dar.

Der **Erläuterungsbericht** dient zum einen der verbalen Verdeutlichung des Planinhaltes, zum anderen liefert er die für den Plan notwendigen Hintergrundinformationen (z.B. Anlaß und Problemdarstellungen).

Eine besondere Bedeutung hat der Erläuterungsbericht für die Entwicklung von Windenergieanlagen mit deren Privilegierung im Außenbereich erhalten, da deren Nichtzulässigkeit nur durch die Ausführungen des Erläuterungsberichtes maßgeblich bestimmt werden kann.

4. RECHTSWIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan bindet die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und Planungsträger. Für die Bürger dagegen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan weder unmittelbare Rechte noch Pflichten.

Der Flächennutzungsplan ist in seiner Aussagekraft nicht parzellenscharf.

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZ-
ZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND

III. DIE HANSESTADT STRALSUND
(Seite 12-32)

III. DIE HANSESTADT STRALSUND

1. ÜBEREINSTIMMUNG DER ÖRTLICHEN PLANUNG MIT DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Raumordnung und Landesplanung sind überörtliche und überfachliche Planungsebenen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für das Land Mecklenburg-Vorpommern allgemein im **Ersten Landesraumordnungsprogramm (LROP)** und speziell im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** der Planungsregion 3, Vorpommern, der die Hansestadt Stralsund angehört, niedergelegt.

Diese Ziele sind für alle öffentlichen Planungsträger, so auch für die Hansestadt Stralsund, verbindlich.

Für die Hansestadt Stralsund besteht, wie für alle Städte und Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern, gemäß § 1 Abs.4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, das in das Flächennutzungsplanverfahren der Hansestadt Stralsund in jeder Phase eingebunden wurde, konnte in seiner abschließenden Landesplanerischen Stellungnahme (11.4.1996) zum geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom 20.9.95 bestätigen, daß dieser mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

1.1 Die Hansestadt Stralsund im Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Laut LROP ist die Hansestadt Stralsund Kerngebiet eines "Ordnungsraumes".

Die Raumkategorie **Ordnungsraum** umfaßt die Kernstadt und den Teil des Umlandes, zu dem tägliche intensive Verflechtungsbeziehungen bestehen (1.1 LROP). Das verpflichtet zu besonders engen Abstimmungen zwischen der Stadt und den Gemeinden im Hinblick auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung.

Gemäß LROP nimmt die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Hansestadt Greifswald in der oberzentralen Hierarchie die Stellung des **Oberzentrums für die Planungsregion 3, Vorpommern**, ein.

Daraus folgt, daß oberzentrale Planungen und Maßnahmen zwischen den beiden Städten abzustimmen sind (2.1(2) LROP).

Das LROP geht davon aus, daß der Leistungsaustausch zwischen den Städten des Landes und mit wichtigen Zentren außerhalb des Landes innerhalb bestimmter Achsen erfolgt, von denen Entwicklungsimpulse ausgehen, die vor allem den im Zuge der Achsen liegenden zentralen Orten zugutekommen und damit zugleich deren Umland stärken.

Dabei folgt der Verlauf der überregionalen Achsen dem großräumigen Straßennetz und wichtigen Eisenbahnlinien.
Von den überregionalen Achsen beziehen zwei Achsen Stralsund ein (siehe 2.2(2) LROP):

- (Lübeck) - Wismar - Rostock - Stralsund - Saßnitz - (Skandinavien / Baltikum) und
- Stralsund - Greifswald - Anklam - Pasewalk - (Berlin / Stettin)

1.2 Die Hansestadt Stralsund im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern

Durch das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) werden die Ziele des LROP konkretisiert. Das RROP liegt derzeit als Entwurf vor. Die Hansestadt Stralsund wurde zu diesem Entwurf angehört und hat ihre Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Der **Ordnungsraum Stralsund** wird im RROP gemeindlich abgegrenzt. Er umfaßt das Gebiet der Hansestadt Stralsund und die Gemeinden

- Altefähr,
- Brandshagen,
- Gustow,
- Kramerhof,
- Lüssow,
- Niepars,
- Pantelitz,
- Preetz,
- Prohn,
- Steinhagen,
- Wendorf und
- Zarrendorf (1.1.2(1) RROP).

Das RROP bestimmt ebenfalls die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung im Ordnungsraum Stralsund:

- Brandshagen an der Entwicklungsachse B 96,
- Steinhagen (Ortsteil Negast) an der Entwicklungsachse B 194
- Prohn / Kramerhof im Hinblick auf die sonderfunktionalen Beziehungen zur Marinetechnikschule in Parow

Das RROP gesteht den weiteren Gemeinden eine angemessene Eigenentwicklung zu.

Im RROP wurden zu den überregionalen Achsen des LROP zusätzliche regionale Achsen ausgewiesen, die zentrale Orte der Regionalebene verbinden. Die Hansestadt Stralsund liegt hierbei an der regionalen Achse Stralsund - Franzburg/Richtenberg - Tribsees (3.2(2) und (3) RROP).

Die beiden Hansestädte Stralsund und Greifswald werden durch das RROP verpflichtet, mindestens zusammen über die Regelausstattung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs für den oberzentralen Einzugsbereich zu verfügen. Dabei obliegt die Gestaltung der Funktionsteilung der selbstorganisierten kommunalen Zusammenarbeit der beiden Städte.

Diese haben inzwischen beschlossen, auf der Grundlage einer abgestimmten räumlichen Arbeitsteilung unter Ausnutzung ortstypischer Potentiale und durch den Aufbau gemeinsamer Aktivitäten zusammenzuarbeiten.

Da im Rahmen der künftigen Entwicklung jede der beiden Städte ihr eigenes Profil in das gemeinsame Oberzentrum einbringen wird, sind im folgenden die charakteristischen Schwerpunkte der beiden Städte aufgeführt:

Stralsund	Greifswald
Fachhochschule, Schwerpunkte: Technik und Wirtschaft	Universität, 5 Fakultäten, Schwerpunkt: Medizin (Reha- Klinik, Medigreif, F.-Loeffler- Institut für Diabetis)
seehafen- und schiffbauorientierte Betriebe (Innovation, Forschung und Entwicklung), Technologiezentrum f. Gründer	Technologiestandort (Technologiezentrum Vorpommern, Biotechnikum, Inst. f. Nieder- temperatur-Plasmaphysik)
Berufsförderungswerk	Berufsbildungswerk
Dt. Museum für Meereskunde und Fischerei	Vorpommersches Landesmuseum
Gerichte:	
- Landgericht	- Verfassungsgericht
- Amtsgericht	- Oberverwaltungsgericht
- Arbeitsgericht	- Verwaltungsgericht
- Sozialgericht	- Finanzgericht
- Finanzgericht	- Amtsgericht
Arbeitsamt	----
wasserorientierte Freizeit	
Tourismus (Rügen, Darß, Vorpommern)	Tourismus (Usedom, Vorpommern)
Sanierung/Revitalisierung Altstadt	Sanierung/Revitalisierung Altstadt
Besondere Einrichtungen: Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, Marinetechnikschule Parow in der Gemeinde Kramerhof	----

Neben diesen Schwerpunkten gibt es Aufgabenfelder, auf denen die Städte, auch vor dem Hintergrund, mit anderen Oberzentren konkurrieren zu können, gemeinsame Aktivitäten entwickeln wollen. Dies sind z.B.

- Wirtschaft (Werbung der Städte als Makrostandort),
- Forschung (Vernetzung von Universität, Fachhochschule und weiteren Forschungseinrichtungen),
- Sportstätten und nicht zuletzt
- Verkehr.

Den Verkehrsbeziehungen zwischen den Städten kommt für das "Funktionieren" des gemeinsamen Oberzentrums entscheidende Bedeutung zu. Eine diesbezügliche Verbesserung und Abstimmung stellt daher einen Schwerpunkt der gemeinsamen Aktivitäten dar. Darüber hinaus werden gemeinsame Aktivitäten auch für die überregionalen Verkehrsanbindungen des gemeinsamen Oberzentrums entwickelt.

2. GESCHICHTLICHER ÜBERBLICK

- Stadtgründung 1234, als Mitglied der HANSE im Mittelalter von herausragender Bedeutung (heutige Altstadt)
- wirtschaftlicher Niedergang nach dem dreißigjährigen Krieg, seit 1628/1648 und bis 1815 unter schwedischer Hoheit (keine nennenswerte Stadterneuerung, jedoch prägnante bauliche Zeitzeugen, vor allem in der Altstadt)
- Industriealisierung im 19. Jahrhundert (Entstehung der Vorstädte)
- 1. Hälfte 20. Jahrhundert: Ausbau der Vorstädte (z.B. Frankensiedlung, Bürgermeisterviertel, Marinelazarett mit umgebendem Wohnungsbau im Stadtgebiet Knieper)
- schwere Zerstörungen im 2. Weltkrieg (danach Wiederaufbau z.B. in der Altstadt, an der Reiferbahn)
- in der DDR-Zeit erhebliche funktionelle und strukturelle Veränderungen (z.B. Aufbau der Volkswerft, der Seehafenwirtschaft, Errichtung der Wohngebiete Knieper Nord, Knieper West und Grünhufe)
- 1986 mit 76.000 Einwohnern höchster Einwohnerstand

Mit dem Beitritt des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Geltungsbereich des Grundgesetzes hat nun ein weiterer Abschnitt in der Entwicklung der Hansestadt Stralsund begonnen, der auch für die kommunale Planung einen Neubeginn darstellt.



Stralsund am Anfang des 19. Jahrhunderts (Bildquelle: Stadtarchiv)



Stadtansicht vom Strelasund um 1300



Stralsund im 20. Jahrhundert



Stadtansicht vom Strelasund um 1990

3. SIEDLUNGSSCHARAKTERISTIK

3.1 Die Stadtgestalt

Die Stadtgestalt soll in ihrer besonderen Prägung und Vielfalt erhalten bleiben. Folgende Leitvorstellungen liegen der weiteren Gestaltung zu Grunde:

Stralsund als historische Hansestadt

Der Charakter der historischen Hansestadt kommt in der vom Wasser umgebenen Altstadt besonders zum Ausdruck, so daß Stralsund 1990 als eine von zunächst fünf Städten in den neuen Ländern Modellstadt der Sanierung wurde. Die Zielstellung für die Altstadt heißt daher: Erhalten, Erneuern, Entwickeln.

Stralsund als Handels-, Hafen- und Werftstadt

Neben den eindrucksvollen sakralen und profanen Bauten der Altstadt wird Stralsund besonders durch die Speicher- und Werftgebäude an der Wasserfront geprägt, so daß diese sichtbaren Zeichen einer Handels-, Hafen- und Werftstadt in zeitgemäßer Form weiterentwickelt werden sollen.

Stralsund als Stadt der individuellen Quartiere

Die individuellen, klar abgegrenzten Stadtteile können als besonders typisch für Stralsund gelten. Ihre in Struktur und Funktion unterschiedliche Ausprägung soll beibehalten und gefördert werden.

Stralsund als grüne Stadt am Wasser

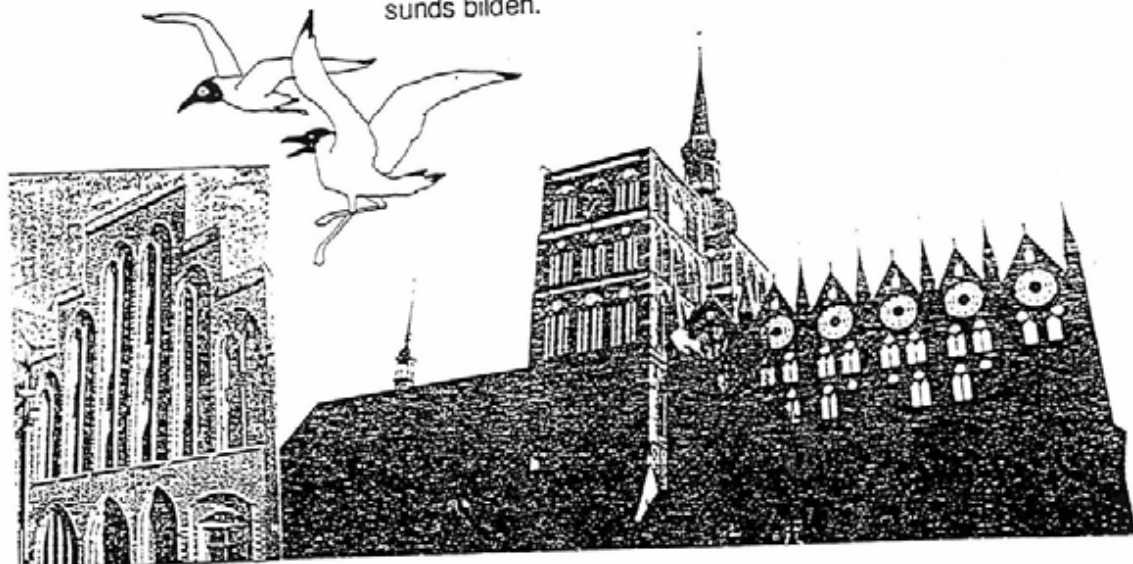
Die Lage am Strelasund gibt Stralsund einen maritimen Charakter, der durch die umliegenden Teiche noch verstärkt wird. In Verbindung mit den in Größe und Gestaltung sehr unterschiedlichen Grünanlagen dienen die Gewässer nicht nur der strukturellen Gliederung der Stadt, sondern sind vor allem ein wesentliches Element der Lebensqualität. Diese gilt es zu erhalten und zu fördern

Stralsund als urbane Insel in freier Landschaft

Stralsund stellt eine urbane Insel dar. Dies gilt sowohl für die Beziehung Stadt-Umland als auch für das Verhältnis Altstadt-Gesamtstadt. Diese Spannung zwischen Enge und Weite trägt zur Attraktivität Stralsunds bei und soll daher weiterentwickelt werden.

- Stralsund als historische Hansestadt

Die Stadt Stralsund weist mit ihrer Altstadt ein unverwechselbares und einprägsames Stadtbild auf. Die einzigartige, naturräumliche Lage, die wechselvolle Geschichte, die lebendige Nutzungsmischung und die einmalige Stadtarchitektur macht sie zu einem europäischen Kulturdenkmal. Der einmalige hanseatisch geprägte Stadtcharakter soll erhalten, verstärkt und zusammen mit den zeitgemäßen Funktionen einer attraktiven Innenstadt das unverwechselbare Herz Stralsunds bilden.



- Stralsund als Handels-, Hafen- und Wertstadt

Immer schon war die Stadt Stralsund eine Hafenstadt, eine Stadt des Handels und des Schiffbaus. Diese Tradition ist auch in gewandelten Zeiten in sichtbarer Form zu erhalten wie etwa in den stadtbildprägenden, grossmasstäblichen Speicher- und Wertgebäuden der Wasserfront Stralsunds. Die spezifische Mischung von Handels-, Hafen- und Wertstadt soll in zeitgemässer Form weiterentwickelt werden und an allen Standorten im Stadtgebiet eine spürbare Erscheinung finden.



• Stralsund als Stadt der individuellen Quartiere

Die Stadt Stralsund setzt sich zusammen aus einprägsamen, individuellen Stadtquartieren, die sich durch ihre Funktion, ihre soziale Bedeutung, ihre Baustruktur und nicht zuletzt durch ihre naturräumliche Lage deutlich voneinander unterscheiden. Zusammen bilden sie die für Stralsund typische einmalige Stadtstruktur, die ihre Mitte in der Altstadtinsel findet.

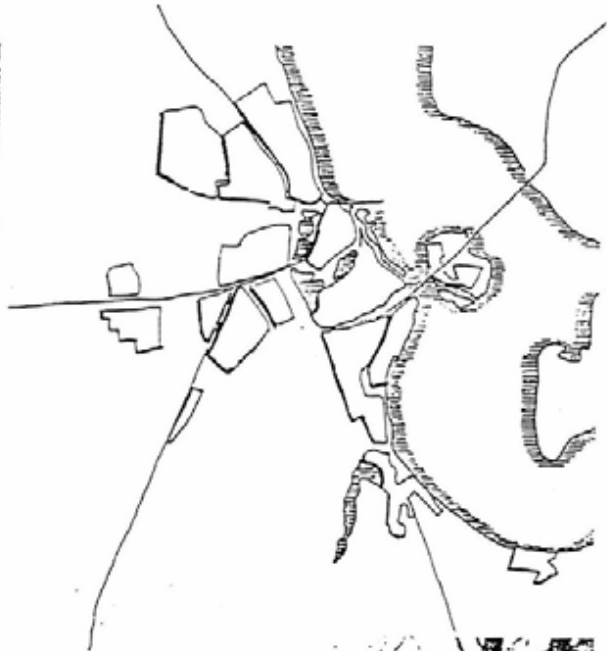
Diese unterschiedlichen Bereiche sollen in ihrem individuellen Charakter verstärkt und durch Grün-, Wasser-, und Baustruktur zu klar voneinander unterscheidbaren Stadtquartieren ausgeformt werden.



Bereich Knieper West



Bereich Tribsseersiedlung



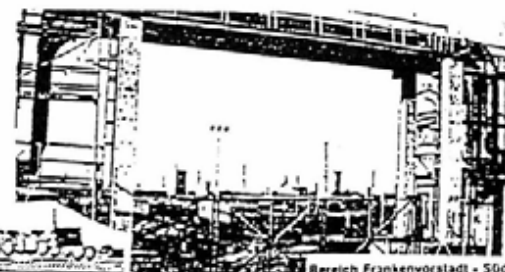
Bereich Knieper Nord



Deviner Wald:
• einprägsames Ortsbild



historische Lindenstraße mit einprägsamer Baureihe



Bereich Frankenvorstadt - Süd

- Stralsund als grüne Stadt am Wasser

Der Charakter der Stadt Stralsund ist durch ihre Lage in der Landschaft, am Meer und an den Seen geprägt. Die Weite des Strelasunds und die Wasserfläche der Teiche bringt die Stadtsicht besonders zur Geltung. Brücken und Dämme verstärken den maritimen Charakter der Stadt. Im Alltag ist die Nähe des Wassers nicht nur in den Uferzonen am Strelasund, sondern auch im Stadttinnern mit Wassergräben, Teichen und Seen, verknüpft mit Grünanlagen unterschiedlicher Art und Größe, wesentliches Element der Lebensqualität. Die grüne Stadt am Wasser soll durch langfristige konsequente Freiflächenkonzeption wesentlich verstärkt und weiterentwickelt werden.



- Stralsund als urbane Insel in freier Landschaft

Charakteristisch für die Stadt Stralsund ist ihre naturräumliche Lage als urbane Insel in der weiten, mecklenburg-vorpommerschen Landschaft. Dieser Kontrast verdichtet sich in den einzelnen Stadtquartieren bis zur räumlichen Enge der mittelalterlichen Altstadt und wird in den klar ausgebildeten Stadträndern sichtbar.

Dieses Spannungsfeld zwischen Enge der Stadt und Weite der Landschaft soll bei der weiteren Entwicklung der Stadt nicht nur erhalten sondern auch weiterentwickelt werden.



3.2 Lage, Größe und Verwaltungsstatus

Die Hansestadt Stralsund liegt im Nordosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Über den Strelasund hinweg grenzt die Stadt an die Insel Rügen. Auf dem Stadtgebiet liegt der bisher einzige Landzugang zur Insel Rügen: der 1938 errichtete Rügendamm.

Auf der Festlandseite wird die Stadt umgeben von weiträumiger, niederungsdurchzogener Landschaft mit relativ geringer Besiedelungsdichte.

Die Ortslagen des Umlandes sind vielfach aus Gutshöfen hervorgegangen. In ihrem älteren Bestand umfassen sie häufig nur einige Hoflagen. Bauerndörfer im klassischen Sinne sind eher selten als typisch.

Nach der Wende von 1989 sind hier größere Wohnsiedlungen, Märkte und Gewerbegebiete entstanden.

Die Hansestadt Stralsund ist mit **65.977 Einwohnern (1995)** die viertgrößte Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern und ihrer Einwohnerzahl nach vergleichbar mit Städten wie

- Neumünster,
- Delmenhorst,
- Worms,
- Celle,
- Bamberg,
- Görlitz,
- Plauen oder
- Greifswald.

Die **Fläche** der Hansestadt Stralsund beträgt **39 Quadratkilometer**, womit sie bezogen auf ihre Einwohnerzahl eine vergleichsweise geringe Ausdehnung besitzt (vgl. auch Dr. Stöberl 1992, 25ff und nebenstehend "Städte im Vergleich").

Die Hansestadt Stralsund verplant mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan langfristig ihre letzten Bauflächen.

Einige oberzentrale Einrichtungen mußten sich so mittlerweile im näheren Umland ansiedeln, so z.B. großflächiger Einzelhandel im Sonder- und Gewerbegebiet Lüssow.

Andere oberzentrale Einrichtungen, wie der Strelapark und der Regionale Sport- und Freizeitpark Stralsund haben ihren Standort am Grünhufer Bogen aufgrund der zentralen Lage für die beiden größten Stralsunder Wohngebiete Knieper und Grünhufe.

Hier konnte innerhalb des Stadtgebietes ein ausreichender und geeigneter Standort nicht mehr gefunden werden, so daß für deren Ansiedlung auf dem Gebiet der Gemeinde Kramerhof letztlich ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Hansestadt Stralsund hergestellt wurde.

STÄDTE IM VERGLEICH

AUS: Statistisches Jahrbuch Deutscher Gemeinden
82. Jahrgang 1995 , Deutscher Städtetag Köln

BEZUG: 01.01.1995

KREISFREIE STÄDTE IN M - V

Greifswald	50,18	qkm	,	62	319	EW	,	1242	EW/qkm
Neubrandenburg	85,67	qkm	,	82	636	EW	,	965	EW/qkm
Rostock	180,68	qkm	,	232	634	EW	,	1288	EW/qkm
Schwerin	130,04	qkm	,	118	291	EW	,	910	EW/qkm
Stralsund	38,68	qkm	,	67	626	EW	,	1748	EW/qkm
Wismar	41,40	qkm	,	51	376	EW	,	1241	EW/qkm

KREISSTÄDTE DER LANDKREISE IN M - V

Bad Doberan	32,71	qkm	,	11	493	EW	,	351	EW/qkm
Demmin	70,05	qkm	,	14	772	EW	,	211	EW/qkm
Güstrow	70,84	qkm	,	35	308	EW	,	498	EW/qkm
Ludwigslust	48,62	qkm	,	12	612	EW	,	259	EW/qkm
Neustrelitz	138,14	qkm	,	24	709	EW	,	179	EW/qkm
Waren	158,44	qkm	,	22	580	EW	,	143	EW/qkm
Grimmen	30,14	qkm	,	13	134	EW	,	436	EW/qkm
Anklam	41,28	qkm	,	17	518	EW	,	424	EW/qkm
Grevesmühlen	52,32	qkm	,	10	857	EW	,	208	EW/qkm
Parchim	106,63	qkm	,	21	086	EW	,	198	EW/qkm
Bergen/Rügen	41,95	qkm	,	17	693	EW	,	422	EW/qkm
Pasewalk	54,98	qkm	,	14	278	EW	,	260	EW/qkm

WEITERE STÄDTE IN M - V

Ribnitz-									
Damgarten	121,21	qkm	,	17	687	EW	,	146	EW/qkm
Barth	40,65	qkm	,	10	558	EW	,	211	EW/qkm
Wolgast	19,29	qkm	,	15	805	EW	,	819	EW/qkm
Hagenow	67,43	qkm	,	12	850	EW	,	191	EW/qkm
Torgelow	49,46	qkm	,	12	586	EW	,	254	EW/qkm
Ueckermünde	171,92	qkm	,	11	934	EW	,	69	EW/qkm

VERSCHIEDENE STÄDTE IN VERSCHIEDENEN BUNDESLÄNDERN

Erfurt	269,07	qkm	,	213	472	EW	,	793	EW/qkm
Cottbus	150,33	qkm	,	125	643	EW	,	836	EW/qkm
Wolfsburg	203,96	qkm	,	126	965	EW	,	622	EW/qkm
Gera	151,94	qkm	,	126	035	EW	,	830	EW/qkm
Ulm	118,68	qkm	,	115	123	EW	,	970	EW/qkm
Trier	117,14	qkm	,	99	602	EW	,	850	EW/qkm
Dessau	147,95	qkm	,	92	535	EW	,	625	EW/qkm
Brandenburg	208,31	qkm	,	87	731	EW	,	421	EW/qkm
Flensburg	56,44	qkm	,	87	939	EW	,	1558	EW/qkm
Frankfurt(O)	147,64	qkm	,	82	323	EW	,	558	EW/qkm

Neumünster	71,56 qkm ,	81 996 EW ,	1146 EW/qkm
Worms	108,73 qkm ,	79 521 EW ,	731 EW/qkm
Marburg	123,94 qkm ,	76 780 EW ,	619 EW/qkm
Bamberg	54,62 qkm ,	70 216 EW ,	1286 EW/qkm
Plauen	61,75 qkm ,	68 308 EW ,	1106 EW/qkm
Weimar	84,27 qkm ,	62 233 EW ,	738 EW/qkm
Fulda	104,04 qkm ,	59 684 EW ,	574 EW/qkm
Delmenhorst	62,35 qkm ,	77 899 EW ,	1249 EW/qkm
Minden	101,08 qkm ,	81 666 EW ,	808 EW/qkm
Celle	174,98 qkm ,	73 883 EW ,	422 EW/qkm

Mit der Enge des Stadtraumes geht ein außerordentlich hoher Verflechtungsgrad der unterschiedlichen Funktionalitäten einher, sei es die Nachbarschaft störender zu schutzwürdigen Nutzungen oder der Verlauf wesentlicher Verkehrs- und Versorgungstrassen, so daß zum einen langwierige Abstimmungs- und Regelungsprozesse und zum anderen erhebliche Aufwendungen die Realisierung von Vorhaben erschweren.

Im Ergebnis sind in den Jahren nach der Wende Abwanderungen sowohl von Einwohnern als auch von Firmen in das nähere Umland in erheblicher Größenordnung erfolgt.

Die genannten Beispiele machen deutlich, daß die Hansestadt Stralsund aufgrund ihrer geringen Größe bereits jetzt Flächenbedarfe hat, um ihre oberzentralen Einrichtungen anzusiedeln und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu betreiben. Diese Problematik kann jedoch im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht geklärt werden, sondern bedarf einer Lösung gemeinsam mit den umliegenden Gebietskörperschaften.

Die Hansestadt Stralsund verfügt über den Status einer kreisfreien Stadt. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Kramerhof, im Westen an die Gemeinden Lüssow und Pantelitz, im Süden an die Gemeinden Wendorf und Brandshagen und im Osten unter Einbeziehung der Wasserfläche des Strelasundes an die Gemeinden Altefähr und Gustow. Gleichzeitig grenzt die Stadt an die beiden Kreise Nordvorpommern und Rügen.

3.3 Geographische Gegebenheiten

Naturräumlich liegt die Hansestadt Stralsund in einem flachwelligen Grundmoränenbereich, der durch den Strelasund, ein pleistozänes Urstromtal, begrenzt wird. Der höchste Punkt liegt auf dem Galgenberg mit 33,3 m üNN. Der Untergrund besteht vor allem aus Lehmen, Kiesen und Sanden. Die durchschnittliche Temperatur beträgt im Jahresmittel 7,5° C und ist damit aufgrund der mildernden Einflüsse der nahen Wasserflächen etwas günstiger als im Binnenland. Die Menge der Niederschläge liegt bei ca. 600 mm im Jahr.

3.4 Soziale und wirtschaftliche Situation

Die Erwerbslosigkeit betraf im Jahresdurchschnitt 1995 16,1% der Erwerbstätigen. Eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes wird grundsätzlich mit der positiven Gesamtentwicklung der Stadt und punktuell z.B. mit dem vollen Betriebslauf der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte bzw. der Marinetechnikschule erwartet.

Wirtschaftlich befindet sich die Hansestadt Stralsund im Prozeß der strukturellen Anpassung. Ein Teil der DDR-Wirtschaftszweige war im Verlauf der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen weggebrochen.

Mit dem energisch angestrebten Umbau der Volkswerft zur Kompaktwerft, dem zeitgemäßen Aufbau des Seehafens, der Forcierung der Bauwirtschaft und der Ansiedlung der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte entsteht eine neue Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung, die die sozialen Bedingungen der Einwohner verbessern und weitere Wirtschaftspotentiale initiieren wird.

So ist, aufbauend auf der Lage der Stadt im überregionalen Verkehrsnetz, im Zentrum großer Erholungsräume und unter dem Aspekt eigener Sehenswürdigkeiten und Erlebnisbereiche eine Steigerung der Erwerbstätigkeit in der Tourismusbranche, insbesondere im Städtetourismus und in der Industriedienstleistung zu erwarten.

Dazu bedarf es jedoch der Voraussetzung besserer Verkehrsanbindungsqualitäten und besserer Aufenthaltsqualitäten.

Der unverzügliche Bau der Ortsumgehung B 105 n / B 96 n wird daher hartnäckig von der Stadt eingefordert und aktiv unterstützt.

Dem Wiederaufbau der Altstadt, ihrer besseren Ausstattung mit attraktiven und vielfältigen Angeboten des Handels, der Gastronomie und diverser Dienstleistungen gilt die Priorität der Bemühungen der Stadt im besonderen.

Die soziale Infrastruktur der Stadt

Insgesamt ist die soziale Infrastruktur durch sehr unterschiedliche Versorgungsqualitäten gekennzeichnet.

Während beispielsweise die Anzahl der allgemeinbildenden Schulen und Kindertagesstätten im Laufe der letzten Jahre verringert wurde und aufgrund der geringen Geburtenanzahl weitere Schließungen erfolgen werden, sind andere Einrichtungen, wie z.B. Freizeiteinrichtungen, insbesondere für Jugendliche und Familien, noch nicht bzw. noch nicht in ausreichender Anzahl und Vielfalt vorhanden.

Das gilt sowohl für gesamtstädtische bzw. oberzentrale Einrichtungen als auch für die Ausstattung der einzelnen Stadtgebiete.

Für die großen Wohngebiete der Stadt, Knieper West und Grünhufe, ist daher ein längerfristiges Wohnumfeldverbesserungsprogramm mit besonderer Förderung installiert worden.

Als Schwerpunkt für die qualifizierte Ausstattung wird, alle Strukturaktoren betreffend, die Altstadtinsel mit der ihr vorgelagerten Hafeninsel angesehen.

Die Fachgremien der Hansestadt haben in den letzten Jahren für wesentliche Bereiche der sozialen Infrastruktur spezielle Konzeptionen erstellt, die neben den Analysen des Be-

standes und auf der Basis nunmehr geltender Gesetze und Verordnungen im einzelnen Entwicklungsstrategien darstellen, die Maßnahmen zum Umbau entsprechend der Bedarfsstruktur und der baulichen Anlagen enthalten.

4. DIE STADTGEBIETE UND STADTTTEILE

Die Einteilung in Stadtgebiete und Stadtteile leitet sich aus der kleinräumigen Gliederung ab:

- Stadtgebiet Altstadt mit den Stadtteilen:
 - Altstadt
 - Hafeninsel
 - Bastionengürtel
- Stadtgebiet Knieper mit den Stadtteilen:
 - Kniepervorstadt
 - Knieper Nord
 - Knieper West
- Stadtgebiet Tribseer mit den Stadtteilen:
 - Tribseer Vorstadt
 - Tribseer Siedlung
 - Tribseer Wiesen
 - Schrammsche Mühle
- Stadtgebiet Franken mit den Stadtteilen:
 - Frankenvorstadt
 - Dänholm
 - Franken Mitte
 - Frankensiedlung
- Stadtgebiet Süd mit den Stadtteilen:
 - Andershof
 - Devin
 - Voigdehagen
- Stadtgebiet Lüssower Berg mit den Stadtteilen:
 - Am Lüssower Berg
 - Am Umspannwerk
- Stadtgebiet Langendorfer Berg mit dem Stadtteil:
 - Langendorfer Berg
- Stadtgebiet Grünhufe mit den Stadtteilen:
 - Stadtkoppel
 - Vogelsang
 - Grünthal-Viermorgen
 - Freienlande

Die Stadtgebiete werden im folgenden in ihrer Struktur und Entwicklung kurz beschrieben.

4.1 Die Altstadt

Die Altstadt ist das Zentrum der Gesamtstadt (Geschäfts-, Dienstleistungs-, Handels-, Verwaltungs- und Kulturzentrum). Sie ist touristischer Anziehungspunkt und Erlebnisbereich. Sie ist aber auch Wohnstandort mit rund 4.000 Einwohnern. Laut vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Sanierung soll die Wohnfunktion der Altstadt gestärkt werden, so daß sie bis zu 9.000 EW aufnehmen kann.

Im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes wird angestrebt, eine Einwohnerzahl von ca. 6.000 EW zu erreichen.

Die vorgenannten Funktionen können heute nur eingeschränkt erfüllt werden. Die Ausstattung der Altstadt mit den entsprechenden Einrichtungen wird angestrebt, ist aber durch eine Reihe von behindernden Faktoren gekennzeichnet. Die Altstadt bedarf der allseitigen Förderung.

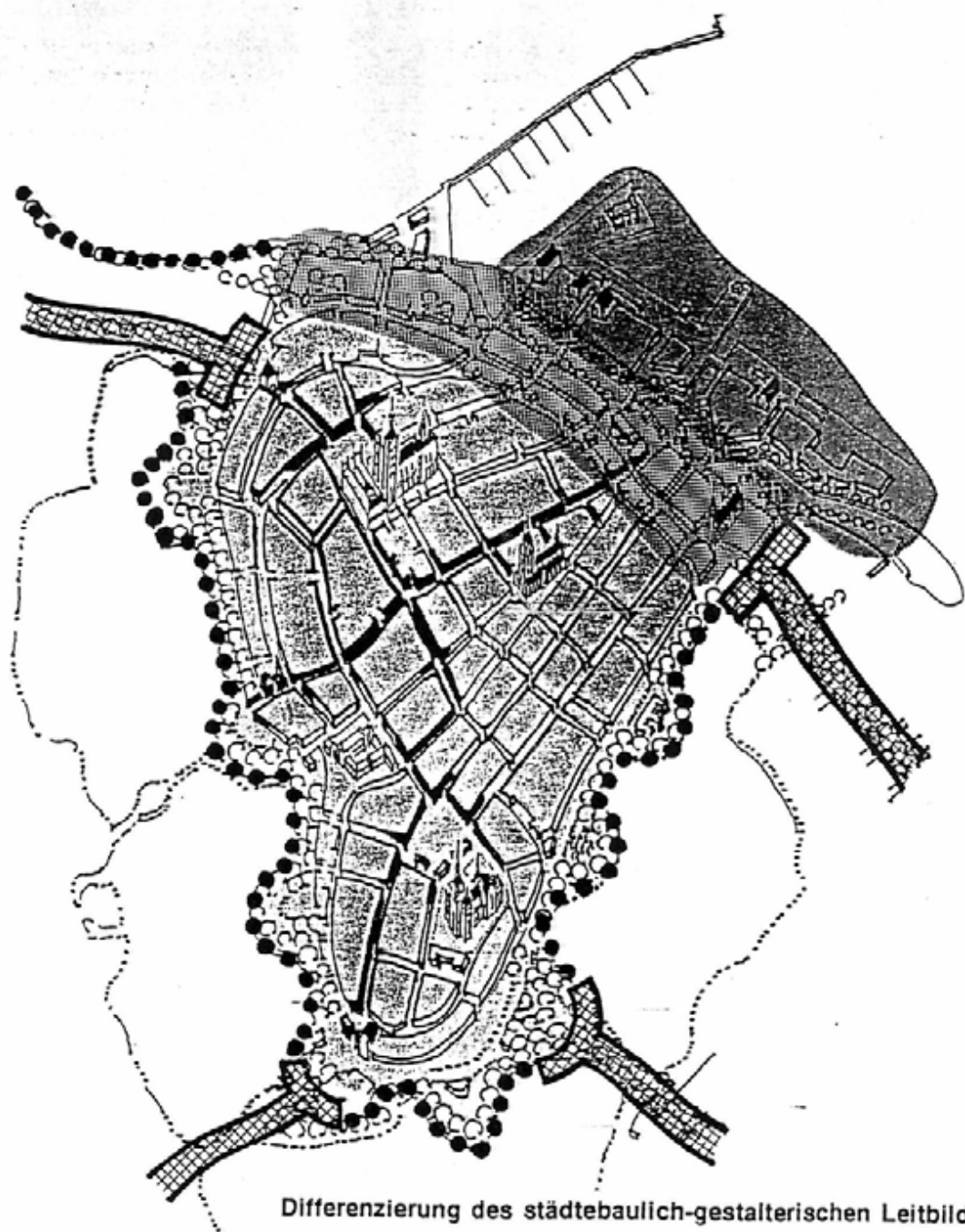
Die Altstadt ist Sanierungsgebiet und Flächendenkmal. Trotz auffällig reger Bautätigkeit ist der sanierungsgerechte Wiederaufbau der Altstadt bisher nicht stadtbildbestimmend. Insbesondere die wirtschaftliche Situation des Einzelhandels ist unbefriedigend. Das Wohnen in der Altstadt hat noch immer keine steigende Tendenz. Die Attraktivität der historischen Sehenswürdigkeiten, Einrichtungen (z.B. Meeresmuseum) und Landschaftsbezüge leidet unter dem insgesamt negativen Erscheinungsbild der Stadträume.

Auf dem Hintergrund dieser Situation haben sich Initiativen gebildet, die der Revitalisierung der Altstadt durch spezifische Strategien Auftrieb geben sollen. Die städtebauliche, ordnungsrechtliche, steuerrechtliche und förderrechtliche Privilegierung und die besondere Unterstützung von Bund und Land scheinen unerlässlich, um die Altstadt entsprechend den Planungs- und Sanierungszielen zu entwickeln. Vom Aufbau des Löwischen Palais, des Textilhauses Peek & Cloppenburg und der Errichtung eines Kinocenters werden Magnetfunktionen in dieser Entwicklungslinie erwartet.

4.2 Das Stadtgebiet Knieper

Das Stadtgebiet Knieper besteht aus der Knieper Vorstadt, Knieper Nord und Knieper West. Mit nahezu 31.000 Einwohnern beherbergt dieses Stadtgebiet nahezu die Hälfte der Stralsunder Bevölkerung und erfüllt somit vor allem Wohnfunktionen. Gewerbe, vorwiegend im Handels- und Dienstleistungsbereich, ist lediglich inselartig angesiedelt.

Während die **Knieper Vorstadt**, die sich nördlich an die Altstadt anschließt, um die Jahrhundertwende entstand, sind **Knieper Nord** und **Knieper West** durch während der DDR-Zeit entstandene Großwohnsiedlungen charakterisiert. An diese Siedlungen schließen im Norden bis zur Stadtgrenze die Fachhochschule, das Berufsförderungswerk und künftig die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, der Zentralfriedhof, Kleingärten und Landwirtschaft an.



Differenzierung des städtebaulich-gestalterischen Leitbildes



Erhaltung der historischen Struktur, erhaltende Erneuerung und behutsame Schließung von Baulücken, Ergänzung der grünen Stadtkontur, vorsichtige Entkernung der Innenhöfe



Verdeutlichung der Inselform der Altstadt, Zäsur zu den Vorstädten



Erhaltung der Grundstruktur, Schaffung kleinmaßstäblicher Neubauten als Übergang zwischen historisch geprägter Altstadt und Hafenbereich



Ergänzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grundstruktur mit Verdichtungsansätzen, Schaffung von Neubauten im Sinne des bestehenden Hafencharakters

Während die Knieper Vorstadt trotz der Mängel an ihrer älteren Bausubstanz als "sehr gute Gegend" angesehen wird, haften Knieper Nord und noch mehr Knieper West die typischen Mängel von Großwohnsiedlungen negativ an. Eine Aufwertung durch Modernisierung und weitere Ausstattung im Umfeld dieser Wohngebiete kann die Situation verbessern. Das betrifft sowohl bauliche Einrichtungen als auch Anlagen der Freizeitmöglichkeiten. Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Wohnqualität ist im Rahmen des Förderprogrammes zur Wohnumfeldverbesserung in vollem Gange. Die Wohngebietszentren sind in Knieper bisher unzureichend entwickelt. Diese Funktionen nehmen die Einrichtungen am Grünhofer Bogen wahr.

4.3 Das Stadtgebiet Tribseer und das Stadtgebiet Lüssower Berg

Das Stadtgebiet Triseer wird heute von ca. 12.000 Einwohnern bewohnt und grenzt westlich über den Knieperteich an die Altstadt an. Die Bahnanlagen, die einst zu ihrer Entwicklung beigetragen haben, grenzen heute wesentliche Teile dieses Stadtbereiches von den übrigen Stadtteilen ab.

Die **Tribseer Vorstadt** entstand um die Jahrhundertwende. Eine gewerbliche Konzentration von Groß- und Einzelhandel, aber auch von Handwerk und Dienstleistungen besteht in bandartiger Form stadtauswärts entlang der Rostocker Chaussee und der Richtenberger Chaussee. In den älteren Bereichen besteht traditionell eine Mischfunktion von Gewerbe und Wohnen, häufig in mehrgeschossiger Bebauung.

Die **Tribseer Siedlung** nimmt als Eigenheimsiedlung einen erheblichen Teil der Stadtgebietsfläche ein.

Das südwestliche Stadtgebiet zwischen B 194 und Nord/Süd-Bahnlinien südlich der bebauten Flächen ist der derzeit größte Entwicklungsraum für neue Bauflächen. So wird im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Kleiner Wiesenweg", gefördert mit Bundes- und Landesmitteln, die Voraussetzung für den Bau von ca. 500 Wohneinheiten geschaffen und der Aufbau des Gewerbe- und Industriegebietes Stralsund-Lüdershagen vorangetrieben. Das Industrie- und Gewerbegebiet soll u.a. Gleisanschluß erhalten und großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten, wie sie sonst aufgrund der geringen Flächenausdehnung der Stadt nicht mehr vorhanden sind, vorhalten. Z.Z. leben hier erst 300 Einwohner (Siedlung Lüssower Berg).

4.4 Das Stadtgebiet Franken

Die Stadtgebiet Franken hat rund 8.000 Einwohner und befindet sich südlich der Altstadt. Die **Frankenvorstadt** weist sowohl größere Wohngebiete als auch Misch- und Gewerbegebiete, letztere besonders im Werft- und Hafenbereich, auf. Die Wohnstandorte werden gesichert und arrondiert.

Mit den Planungen für das Areal der ehemaligen Zuckerfabrik soll eine Gewerbebrache in Innenstadtlage für den Wohnungsbau aktiviert werden.

Durch die Kompaktierung der Werft und mit dem Ausbau des Seehafens für tiefergehende Schiffe findet im Stadtteil **Franken Mitte** eine beträchtliche Neuordnung gewerblicher Flächen statt. Als Problemfläche ist hier die zukünftige Nutzung der ehemaligen Ölspaltanlage zu betrachten, da der Standort ca. 100 Jahre für die Produktion von Gaserzeugnissen genutzt wurde und dementsprechend umfangreiche Altlasten zu erwarten sind.

Die **Frankensiedlung** ist ein Eigenheimgebiet aus den 30iger Jahren dieses Jahrhunderts, und charakterisiert durch seinen Flächenumfang diesen Stadtteil.

Die **Insel Dänholm** hat ihre heutige Gestalt erst mit dem Bau des Rügendamms 1934-36 erhalten. Dabei ging ein Teil der historischen Sternschanze durch Bahn- und Straßenbau verloren. Andererseits erfolgte die Aufschwemmung des nördlichen Inselbereiches. Der Dänholm war der Gründungsstandort der Preußischen Kriegsmarine. Heute beherbergen die Gebäude innerhalb der Sternschanze das Marinemuseum.

Ein großer Teil der Insel (südlich des Rügendamms) stand erst 1991 nach langer militärischer Nutzung wieder für zivile Zwecke zur Verfügung. Der nördliche Teil der Insel wurde geprägt durch gewerbliche Nutzungen (Fischwirtschaft, Ostseekies) und Wassersport bzw. Badebetrieb.

Infolge der seit 1990/91 anstehenden umfangreichen Nutzungsänderungen sind Ordnungs- und Entwicklungsbedarf der Insel außerordentlich groß. Die Lage der Insel im Strelasund, zwischen der Stadt und der Insel Rügen, stellt eine besondere Bereicherung des Stadtgefüges dar, die derzeit durch Besucher kaum erlebbar ist.

In der vorhandenen Bausubstanz sind z.Z. vorwiegend Behörden (z.B. Hauptzollamt, Staatsanwaltschaft, Wasser- und Schifffahrtsamt) und Bildungseinrichtungen untergebracht. Auf dem nördlichen Dänholm hat die Abteilung Feuerlöschboote der städtischen Feuerwehr ihren Standort.

Weite Teile des Dänholm werden durch üppigen Baumbestand, Gebüsch- und Gehölzflächen und Feuchtbereiche (Schilfbewuchs) bedeckt.

Insgesamt ist der Dänholm schlecht an das Straßennetz angebunden. Der Rügendamm (B 96) ist überlastet, darüber hinaus wird die Zufahrt zum Südtteil der Insel noch durch die Schranken der Eisenbahnlinie unterbrochen.

Die Insel Dänholm stellt als Stadtfläche ein attraktives und einmaliges Potential dar. Eine eigenständige, dem Anliegen nach mit dem Rahmenplan der Altstadt vergleichbare Planung ist daher hier vonnöten. So wurde bereits am 27.06.1991 durch die Bürgerschaft die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die geordnete Entwicklung dieses Kleinods zu sichern. Die Grundzüge der Planung wurden unter Heranziehung der Strukturkonzepte aus dem Dänholmforum (27.-31.10.1993) entwickelt und als Vorentwurf öffentlich ausgelegt.

Die Wahrung und der Ausbau des maritimen Flairs für ein gleichermaßen stadt- wie naturnahes Touristik- und Wassersportangebot, ergänzt durch entsprechende gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen einerseits und einen Badestrand andererseits bilden danach den Schwerpunkt der Entwicklung auf dem nördlichen Dänholm.

Der große Dänholm wird weiterhin Behörden- und Schulstandort (Berufliche Schule) bleiben. Die sozio-kulturellen Bereiche werden ausgebaut, so z.B. das Marinemuseum und die Außenstelle des Meersmuseums. Die maritimen Freizeit- und Erholungseinrichtungen werden ergänzt.

Das Dänholmimage als "Grüne Insel" ist durch die Sicherung der Natur-, Landschafts- und Grünräume zu fördern. Diese bilden den Entwicklungsrahmen für die Bauflächen.

Das im Kernbereich der Insel dargestellte Sondergebiet Kultur und Sport (nach § 11 Abs. 2 BauNVO) soll die bisherigen Planungsgedanken zur Einrichtung einer Tagungs- und Begegnungsstätte, insbesondere im Hinblick auf den skandinavischen und baltischen Ostseeraum unterstützen.

4.5 Das Stadtgebiet Süd

Südlich des Stadtgebietes Franken liegt im Stadtgebiet Süd **Andershof**. Dort hat bereits eine starke Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen stattgefunden. Ein neues Wohngebiet ist im Aufbau. Westlich der Greifswalder Chaussee ist die Aktivierung von gewerblichen Brachflächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Ein neues Gewerbegebiet steht zur Ansiedlung bereit.

Im Südosten der Stadt befindet sich das ehemalige Fischerdorf **Devin**, das sich inzwischen zu einem eigenständigen Wohnvorort entwickelt hat. Die landschaftlich reizvolle, für die Naherholung geeignete Lage an der Deviner Bucht soll in Zukunft wieder intensiver in die Konzeption Naherholung und Tourismus einbezogen werden (z.B. Fährbetrieb analog Altefährr). Andershof und Devin haben zusammen rund **2.000 Einwohner**.

Der Stadtteil bildet den südlichen Rand der Stadt.

4.6 Das Stadtgebiet Langendorfer Berg

Auch das Stadtgebiet Langendorfer Berg befindet sich in Stadtrandlage. Mit dem an der B 105 angesiedelten Gewerbegebiet beginnt in diesem Stadtgebiet eine bandartige gewerbliche Nutzung, die sich entlang der B 105 weit in das Umland hineinzieht.

Das Stadtgebiet ist mit **300 Einwohnern** nur sehr dünn besiedelt und weist relativ große unbebaute Flächen auf. Hier befindet sich das "Klinikum West". Eine der größten Kleingartenanlagen der Stadt hat hier ebenfalls ihren Standort. Das Stadtgebiet ist in weiten Teilen Trinkwasserschutzgebiet.

4.7 Das Stadtgebiet Grünhufe

Heute wird das Stadtgebiet Grünhufe, das seinen Namen durch das alte, nahegelegene Dorf erhielt, geprägt durch die Großwohnsiedlung aus den achtziger Jahren, die ca. 10.000 Einwohner beherbergt.

Grünhufe/Viermorgen ist ein wesentlicher Standort für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Dort liegt der Schwerpunkt des Wohnungsbaus nach der Wende. Neben dieser quantitativen Stadterweiterung wird zugleich eine qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes im Bestand durch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dem Stadtgebiet wird heute auch der Bereich zwischen Grünhufer Bogen und Schwarzem Weg zugerechnet, in dem das wohngebietsnahe Gewerbegebiet "Stadtkoppel" entsteht.

Der westliche Bereich des Stadtteiles Grünhufe ist einer der wenigen landwirtschaftlich genutzten Stadträume. In ihm liegt die kleine Siedlung Freienlande.

4.8 Umweltschutz

Die Stadtgebiete werden durch Immissionen aus industriellen Anlagen kaum belastet.

Aufgrund der guten Durchlüftung des Stadtgebietes kam es bisher im Stadtgebiet auch nicht zu alarmierenden Smogerscheinungen. Dennoch ist insbesondere durch die Verkehrskonzentration eine erhebliche Belastung entlang der Hauptnetzstraßen der Stadt durch Abgase und Verkehrslärm festzustellen.

Der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsgesetzes (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, ist grundsätzlich bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund beachtet worden.

Aufgrund des sehr eng bemessenen Stadtgebietes und der gewachsenen Nutzungsstrukturen konnte eine direkte Nachbarschaft zwischen sensiblen und immissionsträchtigen Nutzungen nicht immer vermieden werden, so daß Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und/oder Nutzungseinschränkungen erforderlich sind.

Die betreffenden Flächen werden im Planteil dargestellt und nachfolgend im einzelnen nach der Art der Umweltbeeinträchtigung und der angestrebten Vermeidung bzw. Minderung derselben aufgeführt:

1. Nachbarschaft gewerblicher Bauflächen zu Wohnflächen

- Stadtgebiet Grünhufe, gewerbliche Baufläche östlich des Grünhufer Bogens
Nutzungseinschränkungen:

Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist die gewerbliche Nutzung auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einzuschränken.

- Stadtgebiet Grünhufe, gewerbliche Baufläche südlich der B 105, westlich Klinikum West
Nutzungseinschränkungen:
Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung und des Klinikums ist die gewerbliche Nutzung im östlichen Randbereich der Fläche auf die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben einzuschränken.
- Stadtgebiet Lüssower Berg, gewerbliche Baufläche südlich der Koppelstraße, teilweise nördlich der Koppelstraße
Nutzungseinschränkungen:
Zum Schutz der nördlich der Koppelstraße gelegenen Wohnbaufläche ist die gewerbliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen gemäß Darstellung im Planteil auf die Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzuschränken.
- Stadtgebiet Süd, gewerbliche Baufläche westlich der B 96 a
Nutzungseinschränkungen:
Zum Schutz der westlich gelegenen Wohnbaufläche ist die Nutzung im westlichen Randbereich der gewerblichen Baufläche auf die Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzuschränken. Die übrigen Flächen sind auf die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben einzuschränken.

2. Immissionen durch Verkehrsanlagen

Mit den gesellschaftlichen Veränderungen der Wende wurden Anforderungen an die Qualität wesentlicher Stadtfunktionen gestellt, die zum Teil die Neuordnung ganzer Strukturbereiche bedingten.

Von wesentlicher Bedeutung, insbesondere hinsichtlich des gesamtwirtschaftlichen Aufschwungs der Stadt, ist hier - neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen für den erhöhten Eigenheimbedarf und gewerblicher Bauflächen für die neuen Betriebsstrukturen - die Entwicklung einer zukunftsorientierten Verkehrssystematik zur Neuordnung sowohl des örtlichen als auch des überörtlichen Verkehrs auf dem Stadtgebiet (Dazu siehe auch Seite 38-47).

Dabei war aufgrund des bereits oben beschriebenen engen Stadtraumes eine Konfliktsituation zwischen den benachbarten Nutzungen nicht immer zu umgehen.

So stellt zwar die Entflechtung des Verkehrs durch die Ortsumgehung eine Minderbelastung der bisher durchfahrenen Stadtgebiete dar, da die Ortsumgehung jedoch selbst schädliche Umwelteinwirkungen erzeugt, sind deren Auswirkungen (im Flächennutzungsplan dargestellt) auf sensible nachbarschaftliche Nutzungen zu beseitigen bzw. zu minimieren, wie nachfolgend aufgeführt wird:

- Trassenverlauf der Ortsumgehung zwischen B 194 im Westen und Knoten nordwestlich Umspannwerk Lüdershagen
Immissionsschutz (Schutz vor Verkehrslärm) für die Wohnflächen nach Südwesten und Nordosten durch Vorkehrungen, die im Rahmen der Planfeststellung zu den Straßenbaumaßnahmen im einzelnen festgelegt werden
- Trassenverlauf der Ortsumgehung zwischen Knoten nordwestlich Umspannwerk Lüdershagen und Knoten Feldstraße
Immissionsschutz (Schutz vor Verkehrslärm) für die Wohnflächen nach Norwesten teilweise, den Bestand betreffend, durch Vorkehrungen im Zuge der Straßenbaudurchführung und teilweise, die Planung betreffend, durch Vorkehrungen auf den Wohnflächen selbst

Im weiteren Stadtgebiet sind Auswirkungen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm anderer Verkehrsträger wie folgt zu beseitigen bzw. zu minimieren:

- Wohnbaufläche zwischen Feldstraße und Eisenbahn
Immissionsschutz (Schutz vor Verkehrslärm Straße und Eisenbahn) durch Vorkehrungen auf der Wohnbaufläche, die im einzelnen im Bebauungsplan festzusetzen sind
- Wohnbaufläche in Andershof zwischen der Greifswalder Chaussee und der Eisenbahn
Immissionsschutz (Schutz vor Verkehrslärm durch die Eisenbahn) durch Vorkehrungen auf der Wohnbaufläche, die im einzelnen im Bebauungsplan festzusetzen sind

Die Auwendungen für die zu erbringenden Vorkehrungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden, gemessen an der Bedeutung der dargestellten und festgestellten Planziele für die Entwicklung der Stadt als vertretbar angesehen.

Um detaillierte Kenntnisse über die Belastungssituationen einerseits und deren Minimierung andererseits zu erhalten, ist im Jahre 1994 damit begonnen worden, für das Gebiet der Hansestadt Stralsund einen Lärminderungsplan entsprechend § 47a Bundesimmissionsschutzgesetz aufzustellen.

Auf der Basis des Flächennutzungsplan-Entwurfes vom 30.1.1994 wurden mit Hilfe von gebietsabhängigen Orientierungs-, Grenz- und Richtwerten die Pläne der Immissionsempfindlichkeit für die Geräuscharten

- Straßenverkehr (1995 und 2010)
 - Schienenverkehr (1995 und 2010)
 - Gewerbe (1995)
 - Sport- und Freizeitanlagen (1995)
 - Flugverkehr (1995)
 - Wasserverkehr (1995)
- entwickelt.

Die Aufstellung des Schallimmissionsplanes für diese Geräuscharten wurde zuvor auf der Grundlage von Verkehrszählungen und -prognosen, Gutachten und Vergleichsmodellen nach einem vom Landesamt für Umwelt und Natur vorgegebenen akustischen Rechenmodell vorgenommen.

Es wurden Konfliktpläne für die einzelnen Lärmarten erstellt. Beispielhaft wird diesem Erläuterungsbericht der Konfliktplan "Straßenlärm - Straßenhauptnetz - 6-22 Uhr" zur Anschauung beigegeben.

Der "Schallimmissionsplan Stralsund" ist noch nicht fertiggestellt. Daher kann hier die erwartete Konfliktminimierung noch nicht nachgewiesen werden.

SCHALLIMMISSION

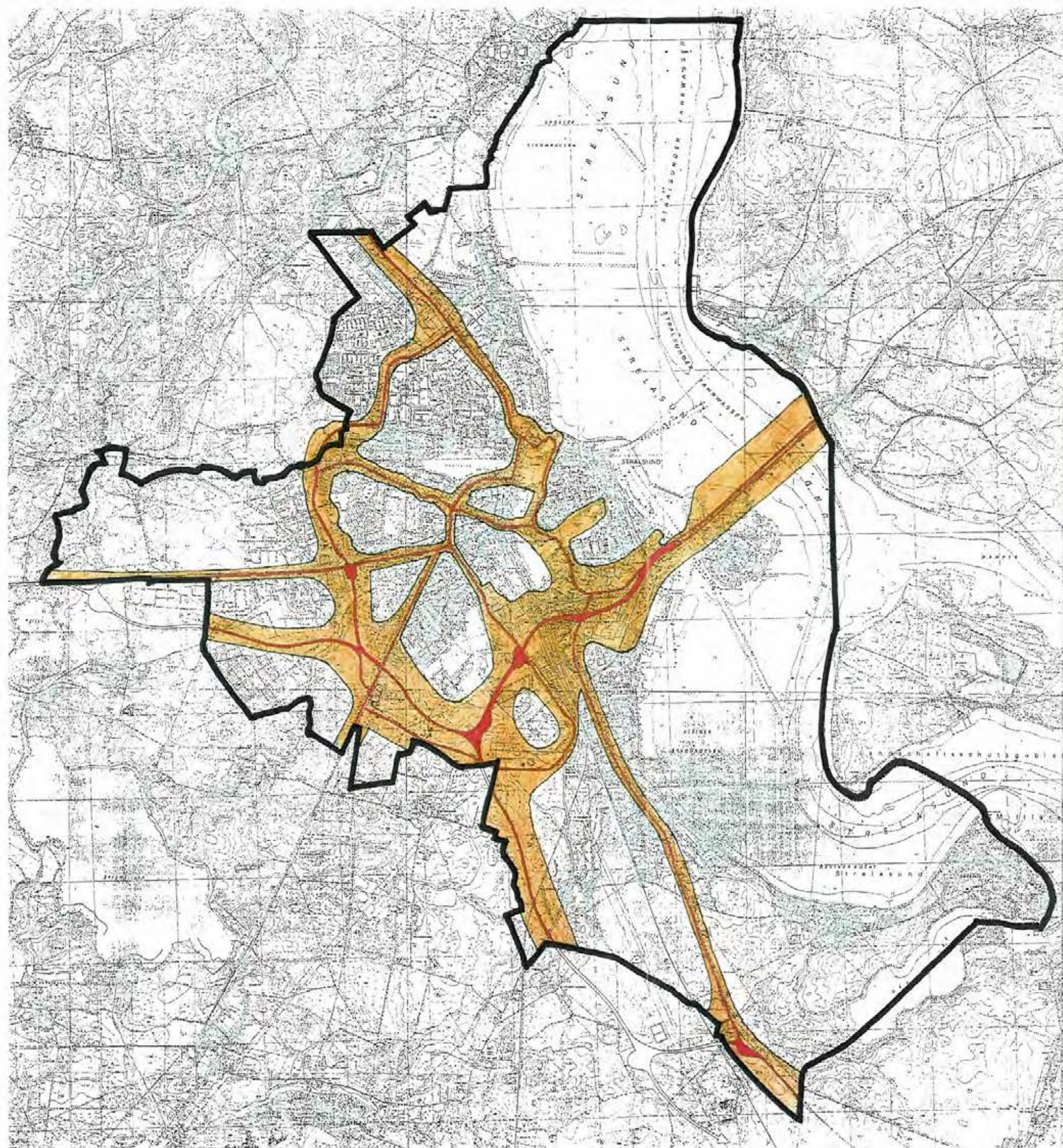
STRASSENLÄRM

STRASSENHAUPTNETZ



MEHR ALS 55 dB IN DER ZEIT

VON 6.00 BIS 22.00 UHR



HANSESTADT
STRALSUND

VEREINFACHTE DARSTELLUNG NACH

"SCHALLIMMISSIONSPLAN STRALSUND"

1995/96 IN AUFTRAG DES LANDESAMTES

FÜR UMWELT UND NATUR ERARBEITET

STADTVERWALTUNG HST ABT. STADTPLANUNG 8/96

5. DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerung der Hansestadt Stralsund zählt derzeit 67.018 Einwohner (30.06.1995). Seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges wuchs die Bevölkerung bis zur Mitte der achtziger Jahre von 50.389 Einwohner (1946) auf 76.060 Einwohner (1985) um 25.671 Einwohner. Damit erreichte die Stadt die höchste Bevölkerungszahl in ihrer Geschichte. In den Jahren 1986-1988 stagnierte die Einwohnerentwicklung nahezu, da kein Wohnungsbau erfolgte.

Mit den politischen Umwälzungen des Jahres 1989 vollzog sich eine tiefgreifende Änderung in der Bevölkerungsentwicklung. So war von 1989 (75.498 Einwohner) bis 1995 (67.018 Einwohner) ein Einwohnerrückgang von 8.480 Einwohnern zu verzeichnen. Dieser massive Bevölkerungsrückgang ist zum einen durch die Wende - einem historisch einmaligen Prozeß -, zum anderen aber auch durch die Suburbanisierungstendenzen des städtischen Umlandes, wie in den alten Ländern schon lange vorhanden, begründet.

Nachdem die ersten turbulenten Jahre nach der Wende vorüber sind, verläuft die Bevölkerungsentwicklung nun wieder stabiler. Daher wurden in der Zwischenzeit Prognosen aufgestellt, die auf der Fortschreibung von Daten der letzten Jahre (z.B. Wanderungsverhalten, Geburten- und Sterbeziffern) beruhen. Die Prognose eines privaten Büros kommt zu dem Ergebnis, daß bei Fortschreibung der Daten von 1994 im Jahr 2004 ca. 60.000 Einwohner in Stralsund leben werden. Der Raumordnungsbericht für Mecklenburg-Vorpommern geht von 57.754 Einwohnern im Jahr 2010 aus.

Obwohl beide Prognosen letztlich zu einem ähnlichen Ergebnis kommen, ist kritisch anzumerken, daß sie den Bevölkerungsrückgang völlig unterschiedlich begründen. So sieht die erste Prognose die Einwohnerverluste vorwiegend in der Abwanderung aus Stralsund in das Umland oder in andere Regionen begründet und mißt der natürlichen Bevölkerungsbewegung, also dem Verhältnis Geburtenziffer : Sterbeziffer, kaum Bedeutung bei. Dagegen macht der Raumordnungsbericht hauptsächlich das negative Verhältnis bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung für den Einwohnerrückgang verantwortlich.

Daran wird deutlich, daß mit der Fortschreibung von Daten aus den letzten Jahren die demographische Entwicklung noch nicht hinreichend skizzierbar wird. Vielmehr haben die hohe Abwanderung und der Geburtenschock der letzten Jahre dazu geführt, daß die Methodik der Fortschreibung von Zeitreihen zum Teil mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist.

Aus diesen Gründen soll für den Flächennutzungsplan auch weiterhin an einer Methode festgehalten werden, die nicht allein auf der Fortschreibung statistischer Daten beruht, sondern anhand von Szenarien zusätzliche Einflüsse auf die Bevölkerungsentwicklung, wie die wirtschaftliche und soziale Entwicklung, miteinbezieht. Im folgenden sollen daher zwei Szenarien beschrieben werden, die auf Annahmen gründen und gegeneinander abzuwägen sind.

POSITIVS ZENARIO

1. Die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Stralsund stabilisiert sich in allen wesentlichen Wirtschaftszweigen:
 - Die Volkswerft erreicht eine stabile Beschäftigung und wirkt als Multiplikator für städtische Zulieferbetriebe.
 - Aufgrund der verbesserten Verkehrswegestruktur siedeln sich überörtliche Industriedienstleister an; das Umschlagvolumen des Seehafens wächst kontinuierlich.
 - Das Baugewerbe bleibt ein "Motor" der wirtschaftlichen Entwicklung.
 - Die Altstadt ist als Kulturdenkmal von internationalem Rang durch beschleunigte Sanierung und Vitalisierung wieder attraktiver Anziehungspunkt für Kultur, Handel, Bildung und Freizeit; sie ist Zentrum reger Geschäftstätigkeit und Verwaltung.
 - Die Fachhochschule und vor allem die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte bieten konjunkturunabhängige, sichere Arbeitsplätze.
 - Die Marinetechnikschule in Parow trägt als Dauerauftraggeber zur Stabilisierung und Entwicklung der Handwerksbetriebe und des Mittelstandes bei.
 - Die Tourismusbranche wächst. Die Verweildauer der Gäste hat sich aufgrund der attraktiven Angebote der Stadt an Freizeit-, Kultur- und Kommunikationseinrichtungen erhöht.
 - Für den Wohnungsbau stehen attraktive Angebote an baureifem Land bereit.
2. Infolge der wirtschaftlichen und sozialen Stabilisierung verlangsamt sich der Geburtenrückgang, so daß die Geburtenzahlen gegenüber den letzten Jahren wieder etwas ansteigen.
3. Ebenfalls in Folge der wirtschaftlichen und sozialen Stabilisierung wird auch die Abwanderung, vor allem junger Leute gebremst. Da Fortzüge vor allem beruflich bedingt waren, ist bei einem breiteren Arbeitsplatzangebot mit dem Rückzug von Stralsund und unter Berücksichtigung der Fachhochschule, der Marinetechnikschule und der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte sogar sektoral mit Zuzügen zu rechnen.
4. Aufgrund der im Vergleich zu den Ballungsgebieten günstigen Umweltbedingungen, der zunehmenden Attraktivität Stralsunds und der umliegenden Küstenlandschaft, werden sich Berufstätige und Rentner aus anderen Teilen der Bundesrepublik in Stralsund ansiedeln.

5. Es konnten zahlreiche Planungen der letzten Jahre abgeschlossen werden, so daß nunmehr ein größeres Angebot an baureifem Land und an Wohnraum in der Stadt zur Verfügung steht, das dazu beiträgt, die Bevölkerung in der Stadt zu halten.

NEGATIVSZENARIO :

1. Die wirtschaftliche Entwicklung ist gering. Es gelingt nicht, auf breiter Basis Gewerbe zu entwickeln und Arbeitsplätze anzubieten. Gleichwohl bleibt es bei der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Bereich des Tourismus. **Stabilisierend** werden sich bezüglich der Arbeitsplätze und der Einwohnerentwicklung die Fachhochschule, die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte und die Marine-technischschule in Parow auswirken, da deren Entwicklung unabhängig von den übrigen wirtschaftlichen Determinanten verläuft.
2. Infolge der wirtschaftlich geringeren Entwicklung findet auch keine soziale Stabilisierung statt. Die Geburtenzahlen stagnieren, nehmen aber nicht noch weiter ab.
3. Durch die wirtschaftlich stagnierende Entwicklung wandern zwar weiterhin junge Leute ab. Jedoch ist das Potential der Abwanderer begrenzt. Gleichzeitig kommt es aufgrund der Fachhochschule, der Marinetechnikschule und der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte sektoral zu Zuzügen.
4. Da zwar günstige Umweltbedingungen verbunden mit einer attraktiven Küstenlandschaft vorhanden sind, jedoch ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot fehlt, werden nur wenige Berufstätige aus anderen Teilen der Bundesrepublik nach Stralsund ziehen.
5. Das Angebot an baureifem Land und an Wohnraum, das in den letzten Jahren geschaffen wurde, trägt auch unter wirtschaftlich ungünstigeren Bedingungen dazu bei, Bevölkerung in der Stadt zu halten.

Gegenüberstellung der Einwohnerprognosen und der Szenarien:

Vor dem Hintergrund, daß einerseits die Einwohnerzahl bereits deutlich unter 70.000 herabgesunken ist und andererseits die Prognosen - trotz der oben beschriebenen Unsicherheiten - weiter sinkende Einwohnerzahlen voraussagen, müssen die Zahlen der Szenarien für 2010 nach unten korrigiert werden. Es kann daher angenommen werden, daß bei einer Entwicklung, wie sie das Negativszenario beschreibt, ein Herabsinken der Einwohnerzahl auf 60.000 möglich wird. Eine niedrigere Einwohnerzahl scheint nicht denkbar, da auch das Negativszenario einige positive Ansätze enthält, die stabilisierend auf Einwohnerzahl und Arbeitsmarkt wirken. Für das Positivszenario dagegen muß davon ausgegangen werden, daß bei Realisierung aller Annahmen ein Anstieg der Einwohnerzahlen auf 70.000 möglich wird.

Für die Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe sowie Infrastruktur hält die Hansestadt Stralsund im Flächennutzungsplan Flächen für eine Einwohnerzahl von 70.000 gemäß dem Positivszenario vor. Sie wird damit dem Entwicklungsspielraum des Positivszenarios - auch vor dem Hintergrund der sich vollziehenden und potentiellen Ansiedlung regionaler und überregionaler Einrichtungen - gerecht.

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUT-
ZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND

IV. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(Seite 33-70)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND

ZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990
(BGB I 1991 S.38)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- 1.1. WOHNRAUMFLÄCHEN
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2. GEMISCHTE RAUMFLÄCHEN
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 1.3. GEMEINLICHE RAUMFLÄCHEN
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- 1.4. SONDERRAUMFLÄCHEN
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN FÜR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN RECHTS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 1 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauNVO)
- 4.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL
 - SCHULE
 - KIRCHEN UND RELIGIÖSE ERFOLGORTS
 - SOZIALER ZWISCHENGEBAUDE UND EINRICHTUNGEN
 - GEWISSENZWECKEN ZWISCHENGEBAUDE UND EINRICHTUNGEN
- 4.2. FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN
 - SPORTANLAGEN
 - SPIELANLAGEN
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHE RAUMVERKEHRSSYSTEME
(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
- 5.1. STRASSENVERKEHR
 - 5.1.1. SONSTIGE ÖFFENTLICHE UND ÖRTLICHE RAUMVERKEHRSSYSTEME
 - 5.1.2. SONSTIGE ÖFFENTLICHE UND ÖRTLICHE RAUMVERKEHRSSYSTEME
 - 5.1.3. SONSTIGE ÖFFENTLICHE UND ÖRTLICHE RAUMVERKEHRSSYSTEME
- 5.2. BAHNEN
 - 5.2.1. BAHNANLAGEN
- 5.4. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR
ZWECKSTIMMIGES EINFLUGGELEGE

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTFÖHRUNG UND ABWASSERREINIGUNG SONSTIGES FÜR ABFALLENTFÖHRUNG
(§ 1 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)
9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 1 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauNVO)
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN UMWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERANFLUSSES
(§ 1 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauNVO)
- 10.1. WASSERFLÄCHEN
 - 10.1.1. WASSERFLÄCHEN
 - 10.1.2. WASSERFLÄCHEN
 - 10.1.3. WASSERFLÄCHEN
- 10.2. UMGEBUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN UMWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERANFLUSSES
ZWECKSTIMMIGES
- 10.3. UMGEBUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN UMWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERANFLUSSES
ZWECKSTIMMIGES
12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 1 Abs. 3 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)
- 12.1. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - 12.1.1. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - 12.1.2. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- 12.2. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - 12.2.1. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - 12.2.2. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
- 13.1. UMGEBUNG VON FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
- 13.2. UMGEBUNG VON FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
14. BEHALTEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 14.1. UMGEBUNG VON BEHALTEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 14.2. UMGEBUNG VON BEHALTEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.1. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.2. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.3. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.4. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.5. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.6. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.7. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.8. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.9. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.10. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.11. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.12. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.13. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.14. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.15. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.16. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.17. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.18. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.19. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.20. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.21. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
 - 15.22. UMGEBUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR KASERNEN UND SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)

HANSESTADT
STRALSUND
AMT FÜR LIEGENSCHAFTEN
UND BAU
ART. STADTPLANUNG
M 1:10.000
NOVEMBER 1998

IV. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. WOHNBAUFLÄCHEN

Die Situation bei der Wohnungsversorgung in der Hansestadt Stralsund ist noch angespannt, obwohl sie sich gegenüber der Vorwendezeit erheblich verbessert hat.

Um entsprechend dem Positivszenario 70.000 Einwohnern in angemessenem Umfang Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, werden nach wie vor Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau benötigt. Dabei bestimmt die quantitativ und qualitativ bessere Versorgung der bereits ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum den Wohnbauflächenbedarf.

Derzeit wohnen in der Hansestadt Stralsund 67.018 Einwohner in 30.118 **Wohnungen** (1995). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegungsdichte von ca. 2,3 EW/WE (Einwohnern/Wohneinheit). Dies ist ein Wert, der trotz der seit der Wende großen Zahl an Abwanderungen sehr hoch ist und die mangelhafte Versorgung mit Wohnraum deutlich widerspiegelt. In den alten Bundesländern ist ein Versorgungsgrad von ca. 1,9 EW/WE erreicht, der für den Planungszeitraum (bis zum Jahr 2010) als Zielplanung angestrebt wird. Bei einer Vorhaltung für 70.000 Einwohner wären somit **36.842 Wohneinheiten erforderlich**. Dies bedeutet einen Fehlbedarf von **6.724 Wohnungen**.

Aus diesem Bedarf wurden Entwurfsrichtlinien für die Wohnflächenentwicklung abgeleitet:

- Erhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der Altstadt
- Erhaltung der vorhandenen Wohnflächen der Stadt; keine Umnutzung, sondern im Gegenteil der langfristige Erhalt und die weitere Ausstattung der Wohngebiete; Schließen von Baulücken, Verdichtung/Innenentwicklung
- Ausweisung von Neubauflächen (Stadterweiterung) und Entwicklung ehemaliger Industrie-/Gewerbebrachen zu Wohnflächen

Es wird davon ausgegangen, daß ca. 10 % des Wohnungsbedarfes mit dem Wiederaufbau der Altstadt und durch ergänzenden Wohnungsbau in Baulücken und Verdichtung in den vorhandenen Wohngebieten der Stadt geschaffen wird. Das sind ca. **680 Wohneinheiten** für ca. **1.292 Einwohner**.

Der verbleibende Fehlbedarf von **6044 Wohneinheiten** für ca. **11.539 Einwohner** ist vorwiegend durch neue Wohnbauflächen abzudecken. Der Wohnflächenbestand beträgt derzeit ca. 610 Hektar. Rechnerisch ergibt sich daraus eine Einwohnerdichte von ca. 110 Einwohnern/Hektar. Der Wohnungsneubau wird aufgrund einer höheren Eigenheimquote diese Einwohnerdichte nicht erreichen, so daß aus der rückläufigen Einwohnerdichte ein Wohnflächenmehrbedarf abzuleiten ist.

Tabellarische Übersicht:

Wohnungsbedarf

Einwohnerzahl nach Positivszenario (2010)	70.000 EW
Vorhandene Wohnungen (1995)	30.118 WE
Derzeitige Belegungsdichte pro Wohnung (1995)	2,3 EW/WE
Durchschnittliche Belegungsdichte in den alten Bundesländern (1994)	1,9 EW/WE
Belegungsdichte der Hansestadt Stralsund (2010)	1,9 EW/WE
Erforderliche Wohnungen der Hansestadt Stralsund (2010)	36.842 WE
Fehlbedarf (1995)	6.724 WE

Wohnflächenbedarf

Wohnungsgewinn an vorhandenen Standorten (ca. 10 % des Bedarfes)	680 WE für 1.292 EW
Verbleibender Fehlbedarf	6.044 WE
Bestand an Wohnbaufläche	610 ha
Durchschnittliche Einwohnerdichte (1995)	110 EW/ha
Erforderlicher Flächenbedarf (ohne Dichteverluste)	105 ha für 11.539 EW
Im Plan dargestellter Bruttowohnflächenzuwachs	156 ha
Verbleibende theoretische Bruttoflächenreserve	51 ha

Diese theoretische Flächenreserve muß als praktisch dringend gebotener Bruttoflächenbedarf gewertet werden, weil aufgrund vielfältiger Widerstände nicht erwartet werden kann, daß die dargestellten Wohnbauflächen im zugrundegelegten Zeitrahmen auch tatsächlich in jedem Falle realisiert werden können.

Aus entsprechenden Erfahrungen und Überlegungen heraus ist das Wohnungspotential der gemischten Bauflächen vernachlässigt worden. Derzeit ist die schleichende Abnahme der Wohnnutzung für diese Gebiete kennzeichnend.

Aus dem sehr begrenzten Flächenpotential der Stadt heraus konnten Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung gefunden werden:

1. In Erweiterung des Wohngebietes Viermorgen
2. Im südwestlichen Stadtgebiet zwischen neuer Industriestraße und Damaskeweg (Stadtgebiet Tribseer Vorstadt/Lüssower Berg)
3. Im Stadtgebiet Süd (Andershof/Devin)
4. Im nördlichsten Bereich der Stadt

Im folgenden sind diese Wohnbauflächen nach Prioritäten bei der Entwicklung im einzelnen aufgeführt, wobei ein großer Teil dieser Flächen bereits parallel zum Flächennutzungsplanverfahren Gegenstand verbindlicher Bauleitplanung ist.

Folgende Vorhaben werden derzeit intensiv verfolgt, um den Wohnungsbedarf zu decken:

- VEP Nr.11 im nördlichsten Bereich der Stadt (RH,EH)	322 WE
- B-Pl.Nr.15 im nördlichsten Bereich der Stadt (RH,EH)	113 WE
- B-Pl.Nr.35 in Viermorgen (MFH)	400 WE
- B-Pl.Nr.10.1 in Knieper Nord (MFH)	90 WE
- B-Pl.Nr.20 in Knieper Nord (MFH)	25 WE
- B-Pl Nr.29 in Franken (MFH, RH)	700 WE
- B-Pl.Nr.153 in der Altstadt (MFH)	57 WE
- B-Pl.Nr.109 in der Altstadt (MFH)	50 WE
- B-Pl.Nr.26 in Andershof (MFH)	60 WE
Summe	1717 WE

Mittel- und langfristig ist im genannten Planungszeitraum bis 2010 mit der Realisierung folgender Vorhaben zu rechnen:

- B-Pl.Nr.32 in Andershof (MFH,RH)	ca.350 WE
- B-Pl.Nr.36 in Viermorgen (EH, MFH)	
- B-Pl.Nr.19 in Andershof (EH)	
- VEP Nr.6 in Viermorgen (MFH)	
- VEP Nr.9 in Devin (MFH, EH)	
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Kl. Wiesenweg" (MFH, RH, EH)	

Weitere Wohnbauflächen stehen nach Bedarf noch zur Verfügung. Dies sind beispielsweise die Flächen östlich der Siedlung Lüssower Berg, die Fläche westlich von Grünhufe/Viermorgen und an Standorten ehemals anderer Nutzungen, wie z.B. westlich der Greifswalder Chaussee in der alten Dorflage Andershof.

Für diese Flächen wurde bislang kein verbindliches Bauleitplanverfahren eingeleitet.

2. GEMISCHTE BAUFLÄCHE

Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Im Bestand sind derzeit 155 Hektar gemischte Bauflächen vorhanden. Diese befinden sich vor allem in der Altstadt, der Tribseer Vorstadt und der Frankenvorstadt. Kleinere Flächen werden in Knieper, Grünhufe und Andershof ausgewiesen.

Aufgrund ihrer Nähe zu Wohngebieten sind auch Bestandsflächen in diese Nutzungskategorie übernommen worden, die ehemals gewerbliche

Baufläche waren. Hier ist nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich. Das trifft z.B. für ein Gebiet in Knieper West (ehem. Blechverarbeitung) zu. Der Bebauungsplan Nr. 4.1 Andershof läßt auch am Boddenweg nur eingeschränktes Gewerbegebiet zu, so daß dort ebenfalls eine gemischte Baufläche dargestellt wird, um bereits frühzeitig (im Flächennutzungsplan) trotz des zum Teil gewerblichen Bestandes auf schutzwürdige Nachbarschaften hinzuweisen.

3. GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

Unter gewerblichen Bauflächen sind sowohl Industrie- als auch Gewerbeflächen zu verstehen. Der Bestand an gewerblichen Flächen beträgt derzeit rund 136 ha. Größere Standorte befinden sich derzeit

- in den Bereichen des Seehafens und der Werft,
- in der Frankenvorstadt,
- in der Tribseer Vorstadt

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist von mehreren Faktoren abhängig:

- örtliches und regionales Wirtschaftswachstum (darunter die Entwicklung und Erweiterung der vorhandenen Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe)
- Veränderungen in der Produktionstechnik und der Transporttechnik

Da über die genannten Faktoren im Rahmen des noch nicht abgeschlossenen Transformationsprozesses der Wirtschaft in den neuen Ländern im allgemeinen und in Stralsund im speziellen kaum sichere Annahmen getroffen werden können, ist eine genaue Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes nicht möglich.

Auf der Grundlage des Bestandes von rund 150 ha kann jedoch der Gewerbeflächenbedarf überschläglich ermittelt werden. Bei einem Nachholebedarf von ca. 30 % (begründet durch die zeitlich vorangegangene Neugründung von kleinen und mittleren Betrieben vor der Betriebsaufgabe der Altbetriebe), das sind ca. 50 ha, und einem geschätzten Gewerbeflächenzuwachs von 3 % pro Jahr, das sind bis ins Jahr 2010 120 ha, ergibt sich bis zum Jahr 2010 ein zusätzlicher Bedarf von ca. 170 ha gewerblicher Fläche.

Der ermittelte Bedarf von 170 ha wird durch die ausgewiesene Bruttofläche gedeckt.

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen umfaßt drei Kategorien:

1. Ordnung und Neugliederung im Bestand
(z.B. Volkswerft, Seehafen)
2. Abgabe zur Nutzung für andere Bedarfe (z.B. Wohnen)
3. Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen

Der Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen wurde noch im Jahre 1990 durch die Aufstellung von Bebauungsplänen - parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes - entsprochen. Sie stellen nunmehr im Flächennutzungsplan den hauptsächlichen Zuwachs an gewerblicher Baufläche dar:

- Gewerbegebiet Grünhufe (Bebauungsplan Nr. 1)	ca. 26,0 ha
- Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen (Bebauungspläne Nr. 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.5 und südliche Erweiterung)	ca. 142,0 ha
- Gewerbegebiet Stadtkoppel (Bebauungsplan Nr. 8)	ca. 7,0 ha
- Gewerbegebiet Greifswalder Chaussee westlich der B 96 (Bebauungsplan Nr. 23, eingeschr. Gewerbegebiet)	ca. 7,0 ha
<u>Summe</u>	<u>ca. 182,0 ha</u>

Besondere Bedeutung kommt der Entwicklung des Industriegebietes Stralsund Lüdershagen zu, das gemeinsam mit dem Industriegebiet der Gemeinde Wendorf geplant wurde. Dieses Gebiet ist für den schienenseitigen Anschluß vorbereitet und stellt die größte zusammenhängende neue gewerbliche Baufläche dar. Die südliche Erweiterung (noch keine verbindl. Planaufstellung) soll der Ansiedlung von Unternehmen mit erheblichem Flächenbedarf (ab ca. 20 ha) vorbehalten bleiben.

4. SONDERBAUFLÄCHEN

Sonderbauflächen sind speziellen Nutzungen vorbehalten, die nicht eindeutig in die Kategorien Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen einzuordnen sind.

Sie werden unterschieden nach Sonderbauflächen, die der Erholung dienen und sonstigen Sonderbauflächen, wie z.B.

- Gebiete für den Fremdenverkehr
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse
- Hochschulgebiete
- Klinikgebiete
- Hafengebiete
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel

Die Hansestadt Stralsund hat als anteiliges Oberzentrum (Oberzentrum gemeinsam mit Greifswald) nicht nur die Versorgungsfunktion in der Stadt, sondern auch Hauptversorgungsfunktionen in der Region wahrzunehmen.

In den Jahren 1990 bis 1992 wurde die Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen in der Stadt und an der Peripherie der Stadt eingeleitet. Es entstanden innerhalb und außerhalb der Stadtgrenze mehrere größere Einkaufszentren, die heute die Entwicklung der Zentralität im Innenstadtbereich negativ beeinflussen. Innerhalb der Stadtgrenze entstanden

- das Sondergebiet zwischen der Rostocker Chaussee und der Richtenberger Chaussee ("Tribseer Center"),
- das Sondergebiet Andershof östlich der B 96 "Gebiet Allkauf, Bauhaus" und
- das Sondergebiet "Möbel Albers" östlich der B 96.

Entscheidend wird die vor allem für die Altstadt negative Entwicklung aber von den Einkaufszentren am Stadtrand bestimmt, insbesondere vom "Ostseecenter" Langendorf (Gemeinde Lüssow) und vom "Strelapark" am Grünhufer Bogen (Gemeinde Kramerhof).

Um die Entwicklung des Einzelhandels in der Altstadt nicht weiterhin zu gefährden, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund 1993 Obergrenzen für Einzelhandelsflächen beschlossen (Beschuß-Nr.: B 195-05/93, vom 24.06.1993). Die eingetretene Situation konnte bisher nicht zugunsten der Innenstadt verbessert werden.

Als zusätzliches Instrumentarium steht nun der Erlass über großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren vom 04.07.1995 (Amtsblatt M-V, S. 607) zur Verfügung, der zur Begrenzung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abseits der klassischen Zentren erarbeitet wurde.

Darüber hinaus hat die Stadt zur Stärkung der zentralen Funktionen der Altstadt eine "Arbeitsgruppe Revitalisierung der Altstadt" ins Leben gerufen.

Sonderbaufläche Sporthäfen

Der Tourismus, insbesondere der Wassersporttourismus, stellt einen wichtigen Bereich der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung und eine attraktive Besonderheit der Hansestadt Stralsund dar. Sowohl in der Sportstättenentwicklungsplanung (Koch 1993) als auch im Flächennutzungsplan wurde daher diesem Bereich besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Konkret bedeutet dies, daß die vorhandenen Sporthäfen

- Schwedenschanze
- Panzergraben
- Nordmole
- Ostmole
- Dänholm Hafen
- Segelhafen am Rügendamm
- Sportboothafen Franzenshöhe
- Sporthäfen Andershof
- Anlegestelle Devin

erhalten werden und standortspezifisch nach Maßgabe der o.g. Sportstättenentwicklungsplanung, Teil Entwicklungsleitbild "Wassersport" und auf der Grundlage weiterführender Einzelplanungen so zu entwickeln sind, daß sie den zeitgemäßen Anforderungen der Bürger und der Gäste der Stadt gerecht werden.

Sonderbaufläche Jugendherberge Devin

Die Jugendherberge Devin erfreut sich großer Beliebtheit, insbesondere bei jugendlichen Reisenden. Die dargestellte Fläche läßt Entwicklungsspielräume im begrenzten Umfang zu, so daß dem Wunsch nach einem herbergsinternen Zelt-Campingplatz, insbesondere für Radwanderer, an diesem Ort entsprochen werden kann. Aufgrund der schutzbedürftigen Umgebung (z.B. Deviner Bach) ist eine über die dargestellte Fläche hinausgehende Erweiterung nicht möglich.

Sonderbaufläche Wochenendhaussiedlung Devin

Die Wochenendhaussiedlung Devin, die in einer sehr sensiblen Landschaft zwischen dem Niederungsbereich eines Grabens ("Deviner Bach"), dem Hochufer zum Strelasund und dem Naturschutzgebiet Deviner Haken liegt, hat Bestandsschutz. Der weitere Ausbau wird durch diese Planung nicht angestrebt.

Sonderbaufläche "Klinikum am Sund"

Das "Klinikum am Sund" ist Flächendenkmal. Im Klinikum am Sund sind die Fachbereiche der Unfallchirurgischen Eingriffe sowie der medizinischen Intensivversorgung angesiedelt. Das Klinikum ist akademisches Lehrkrankenhaus der Ernst Moritz Arndt-Universität Greifswald.

Das Klinikum, ursprünglich als Marine-Lazarett erbaut, hat heute vielfältige medizinische Versorgungsaufgaben, so daß Gebäudeerweiterungen bzw. Neubauten in unmittelbarer Nähe erforderlich werden. Darüber hinaus sind technische Anlagen (Rettungshubschrauberlandeplatz) und Parkräume in seiner Nähe unterzubringen. Derzeit ist zu befürchten, daß diese notwendigen Erweiterungen zu Lasten der bestehenden Anlage (Krankenhauspark) gehen.

Eine Entwicklungskonzeption, die auch ergänzende medizinische Einrichtungen (z.B. Blutspendedienst, Dialysezentrum) mitbedenkt, ist aus städtebaulicher Sicht für eine reibungslose Funktionsstruktur in diesem Stadtraum notwendig. Den Belangen des Klinikums ist daher aus stadtplanerischer Sicht hier der Vorrang einzuräumen.

Sonderbaufläche Klinikum West

Das Klinikum West ist Flächendenkmal. Es ist hier differenziert nach Park und Baufläche aufgeführt. Derzeit ist eine wesentliche Flächenerweiterung für bauliche Anlagen nicht absehbar. Die südlich angrenzende Landwirtschaftsfläche läßt jedoch auch zu einem späteren Zeitpunkt eine eventuell erforderlich werdende Erweiterungsmöglichkeit offen.

Sonderbaufläche Bereich Fachhochschule/Berufsförderungswerk/
Bundesversicherungsanstalt für Angestellte

Für diesen Bereich, der im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet dargestellt wird, weil es sich hier um besondere Bildungseinrichtungen bzw. Körperschaften mit regionaler und überregionaler Bedeutung handelt, sind für die Flächenausweisung die einrichtungsinternen Konzeptionen zugrunde gelegt worden. Die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 städtebaulich eingeordnet.

Sonderbaufläche Seehafen

Der Seehafen stellt für Stralsund eine typische und traditionsreiche gewerbliche Nutzung dar. Die Umschlagkapazität beträgt zur Zeit ca. 1 Mio. Tonnen pro Jahr. Der Stralsunder Seehafen hat den Vorzug der Verknüpfung mit dem Binnenwasserstraßennetz.

Mit der Neustrukturierung der Volkswerft ist es möglich geworden, den Seehafen auch südlich der Ziegelgrabenbrücke anzusiedeln, so daß auch für tiefergehende Schiffe eine Anlegemöglichkeit besteht. Die geplante Vertiefung der Ostansteuerung wird dem Seehafen auch wirtschaftlich zugute kommen.

ERWEITERUNG DER BEBAUTEN STADT-
FLÄCHE IM ZEITRAUM 1990 BIS 2010



HANSESTADT
STRALSUND

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Amt für Liegenschaften
und Bau
Abt. Stadtplanung
November 1996

5. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Dieser Unterabschnitt betrifft die gesamte soziale Infrastruktur der Stadt und damit ihre umfassende und qualifizierte Ausstattung mit Einrichtungen und Anlagen

- für die Warenbereitstellung (Handelseinrichtungen)
- für die Dienstleistung (Reinigung, Reparatur, branchenbezogene Service-Dienste aller Art für Privathaushalte und Gewerbe, Gastronomie, Beherbergung, stadttechnische Dienste, Verwaltung, Sparkassen, Banken)
- für die Bildung
- für die Gesundheit
- für die Kultur und das Brauchtum
- für die Kirche und andere religiöse Gemeinschaften
- für die Freizeit, Spiel und Sport
- für die Familie
- für die Kinder
- für die Jugendlichen
- für die Senioren
- für die Kranken und Pflegebedürftigen
- für die Behinderten
- für die Obdachlosen und sozial und psychosozial Bedürftigen
- für Aussiedler zur Wiedereingliederung
- für Asylbewerber

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan können Aussagen zu den einzelnen Einrichtungen und Anlagen nur soweit erfolgen, wie sie im Zusammenhang darstellbare Flächen beanspruchen. Der Flächennutzungsplan faßt sie unter dem Begriff "Gemeinbedarfsfläche" insoweit zusammen. Das gilt in der Regel nicht für Handelseinrichtungen und Dienstleistungen. Vorrangig werden unter diesem Begriff Schulen, Kultureinrichtungen, öffentliche Verwaltungseinrichtungen, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen, Kirchen und Zentren aus einer Integration dieser Einrichtungen dargestellt.

Wesentliche Bereiche der sozialen Infrastruktur waren, wie bereits unter Punkt 3.4 angeführt, in den letzten Jahren erheblichen Strukturveränderungen unterworfen. Durch detaillierte Fachkonzept-

tionen konnten inzwischen jedoch Richtlinien für ihre bedarfsgerechte Entwicklung geschaffen werden. Deren jährliche Fortschreibung soll Veränderungen in der Bedarfsentwicklung erkenntlich machen und so eine geordnete, längerfristig nutzbare Standort- und Gebäudestrukturierung absichern.

Für die langfristige städtebauliche Entwicklung sind die Bereiche

- Kindertagesstätten (innerhalb der Wohnflächen)
- allgemeinbildende und berufliche Schulen
- Seniorenwohnanlagen und -heime (innerhalb der Wohnflächen)
- betreute Wohnheime (innerhalb der Wohnflächen)
- Asylbewerberunterkünfte (besondere Standortbedingungen)

aufgrund ihrer konkreten Standortanforderungen nach Einzugsbereichen, wegen ihrer zentralen Erreichbarkeit oder wegen besonderer Standortbedingungen in ihrer Umgebung wesentlich.

Der Flächennutzungsplan folgt in der Darstellung der Gemeinbedarfsflächen im wesentlichen den o.g. Konzeptionen und den vorhandenen zu erhaltenden Einrichtungen und Anlagen.

Problemfaktoren für den Bereich Kindertagesstätten und Schulen stellen die Gebäudesubstanzen mit ihrem teilweise erheblichen Sanierungsbedarf bei gleichzeitiger Beachtung einer stadtteilweisen Versorgung und der Erhaltung historischer stadträumlicher Beziehungen vor dem Hintergrund zu erwartender geringerer Zugänge dar.

5.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Im Plan werden im Sinne dieser Einrichtungen und Anlagen durch Symbole vor allem Gebäude gekennzeichnet. Das sind in unserer Stadt nur Turnhallen, da zum Beispiel Tennishallen, Hallenbäder und Sporthallen bisher gänzlich fehlen. Die Symbole für Spielanlagen kennzeichnen nicht die Spielplätze in den Wohngebieten. Diese werden nicht dargestellt, da sie grundsätzlich Wohnnebenfläche sind.

Der Bedarf der Hansestadt Stralsund an Sportgebäuden aber auch Sportfreianlagen ist erheblich. Das wurde durch die umfangreiche Sportstättenentwicklungsplanung (Koch 1993) eingehend nachgewiesen. Die Entwicklung der Sporteinrichtungen wird, soweit sie die Inanspruchnahme von Flächen beinhalten, im Zusammenhang unter Punkt 10 "Grünanlagen" ausführlich erläutert.

6. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

a. Grundlagen

Für die anstehenden Planungsaufgaben im Bereich Verkehr ist im Sinne eines geordneten Stadtentwicklungsprozesses in der Regel vorab die Aufstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes notwendig und als Voraussetzung anzusehen für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes.

Der Verkehrsentwicklungsplan stellt eine methodische Analyse und Prognose der Verkehrsentwicklung dar, die Bewertung der Ordnungsmöglichkeiten der wesentlichen Verkehrsaufgaben und eine konzeptionelle Zusammenfassung der Entwicklungsziele für alle Verkehrsmittel.

Eine derartige umfassende Untersuchung liegt bisher nicht vor. Es liegen jedoch ausreichende Teiluntersuchungen vor, die es für den Bereich "Verkehrsstraßennetz" erlauben, von einem wesentlichen Baustein für einen Verkehrsentwicklungsplan zu sprechen und die nachfolgenden Erläuterungen für diesen Teil fachlich zu untersetzen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und die darin enthaltene Darstellung der Verkehrskonzeption bildet somit eine wichtige Grundlage für die spätere Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes. Die konzeptionelle Grundlage für den Bereich Verkehr ist nach wie vor das Konzept zur Stadtentwicklungsplanung, das durch eine Gutachtergruppe im Auftrag der Hansestadt Stralsund als Grundlage für den Flächennutzungsplan-Vorentwurf erarbeitet worden ist (veröffentlicht am 15.02.93). Die darin enthaltene sogenannte "Integrierte Verkehrskonzeption" bindet die gesamte Verkehrsinfrastruktur in die funktionalen und räumlichen Entwicklungsziele ein und legt eine Grobstruktur des künftigen Stadtraumes und dessen Verkehrsadern vor. Dieses Verkehrskonzept ist in seinen Grundzügen nach wie vor gültig und zeigt folgende Entwicklungsziele auf:

- Einbindung der Stadtentwicklung in die regionale und überregionale Verkehrsstruktur
- Entwicklung der Hansestadt als Oberzentrum und Wirtschaftszentrum
- Entlastung der Innenstadt - vor allem der denkmalgeschützten Altstadt in ihrer typischen Insellage - vom Kfz-Verkehr
- Entwicklung von zwei Stadtringen westlich der Innenstadt zur direkten Verbindung der nördlichen, westlichen und südlichen Stadtbereiche untereinander und deren direkte Verknüpfung mit dem überregionalen Straßennetz
- Aufwertung der sogenannten alternativen Verkehrsmittel (Fuß-, Rad-, Bus-, Schienen- und Schiffsverkehr) im Sinne einer umweltbewußten und sozialen Stadtentwicklung.

Die o.g. Teiluntersuchungen haben sich aus den Verkehrsuntersuchungen des Bundes und des Landes zum übergeordneten Fernstraßennetz und der

Hansestadt zur Verlängerung des Grünhufer Bogens ergeben. Unter Federführung des Straßenbauamtes Stralsund sind seit 1993 methodisch fundierte Verkehrsuntersuchungen durchgeführt worden zur Überprüfung von Trassen für die Ortsumgehung (OU) Stralsund/B 105n und für die 96n/2. Rügenanbindung/Zubringer Stralsund/Rügen. Aufbauend auf der geplanten Trasse der A 20 wurden diese beiden Fernstraßen, die heute durch die Ortsdurchfahrt Stralsund und durch den vorhandenen Rügendamm in ihrer Verkehrswirkung stark beeinträchtigt werden, in einer Vielzahl von Varianten überprüft und in ihrer verkehrlichen und umweltrelevanten Wirkung verglichen.

Die dabei erarbeiteten Analyse- und Prognosedaten für die Verkehrssituation im Stadtgebiet und in der Region Stralsund konnten durch die Hansestadt übernommen und weitergeführt werden, um die nachfolgend beschriebene Verkehrsstraßenkonzeption prüfen und begründen zu können. Die darin unterstellte Verkehrsentwicklung baut auf den Daten des Bundesverkehrswegeplanes, jedoch unter besonderer Berücksichtigung der regionalen und städtischen Strukturentwicklung auf.

b. Darstellungsinhalt/-maßstab des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan benennt grundsätzlich im Rahmen des Erläuterungsberichtes verbal die verkehrlichen Ziele und stellt graphisch nur die Verkehrsinfrastruktur dar, die eine flächen- und planzeichenbezogene Aussage im Maßstab des Flächennutzungsplanes ermöglichen und ergeben.

Daher wird um Verständnis und Akzeptanz gebeten dafür, daß im Text keine umfassende und abgeschlossene Erläuterung eines in sich geschlossenen Verkehrskonzeptes erfolgt und daß in der graphischen Darstellung nur vereinfachte Kennzeichnungen bezüglich

- Verkehrsstraßennetz
 - Schienennetz
 - Schifffahrt und
 - Luftverkehr
- berücksichtigt werden.

Zur Darstellung des Verkehrsstraßennetzes ist zusätzlich hervorzuheben, daß hierbei nur die Straßenverbindungen dargestellt werden, die eine maßgebliche Verbindungsfunktion innerhalb der Region und im Stadtgebiet haben sollen und auf denen der Straßenverkehr gebündelt geführt werden soll. Dies gilt vor allem für das klassifizierte Straßennetz (Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen).

Insoweit läßt der Flächennutzungsplan Freiraum offen, inwieweit innerhalb der Stadtteile die Verkehrsführung und die Erschließung - z.B. im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen - sowie die Linienführung des ÖPNV im gesamten Straßennetz verbessert und verändert werden. Insbesondere für den ÖPNV wird über die gesetzlich geforderte Erstellung eines Nahverkehrsplanes eine eigene Plangrundlage

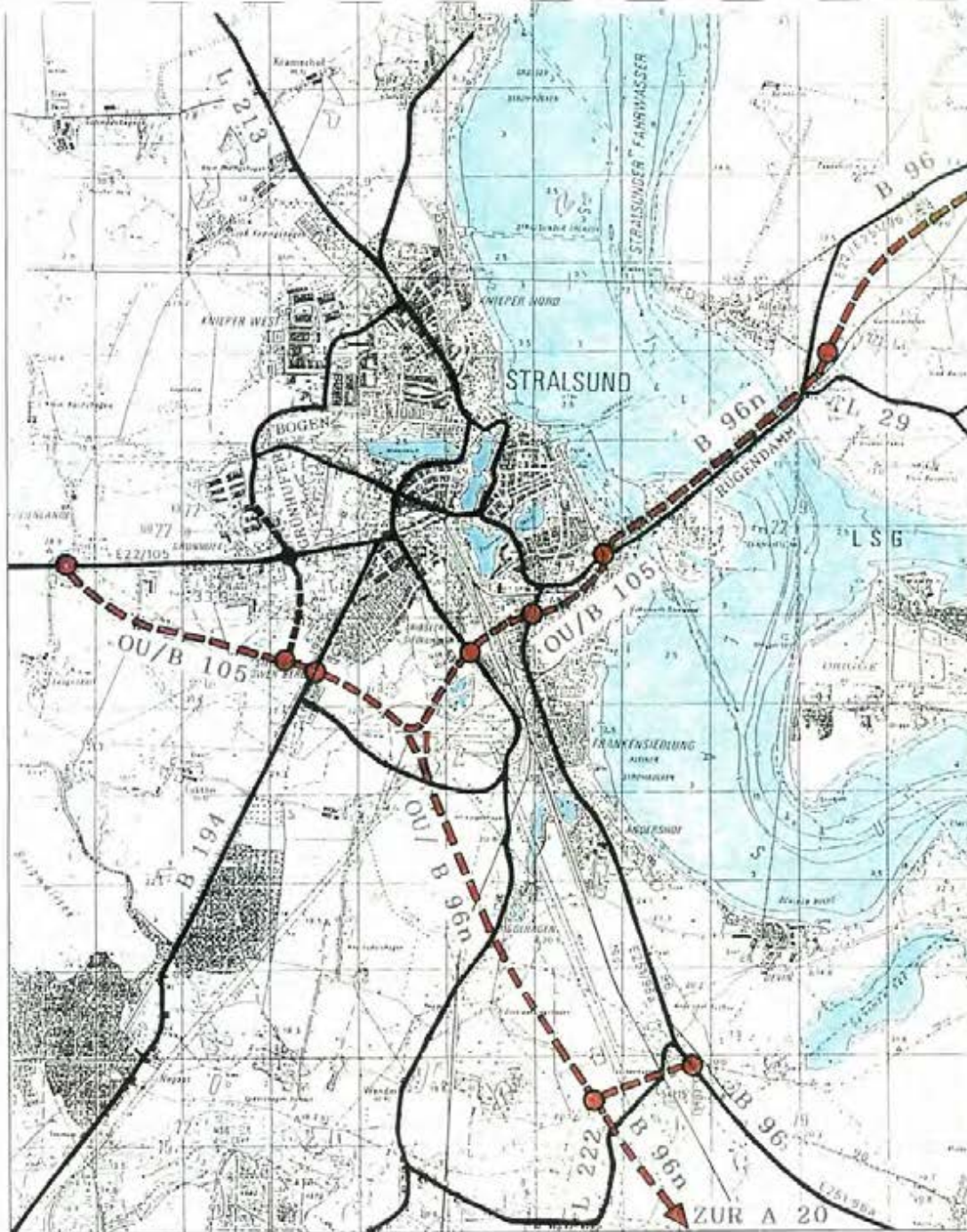


ABBILDUNG 1: KÜNFTIGES BUNDES FernSTRASSENNETZ
 - ORTsumGEHUNG (OU)/ B 105
 - B 96n/ 2. RÜGENAnBINDUNG
 / ZUBRINGER STRALSUND

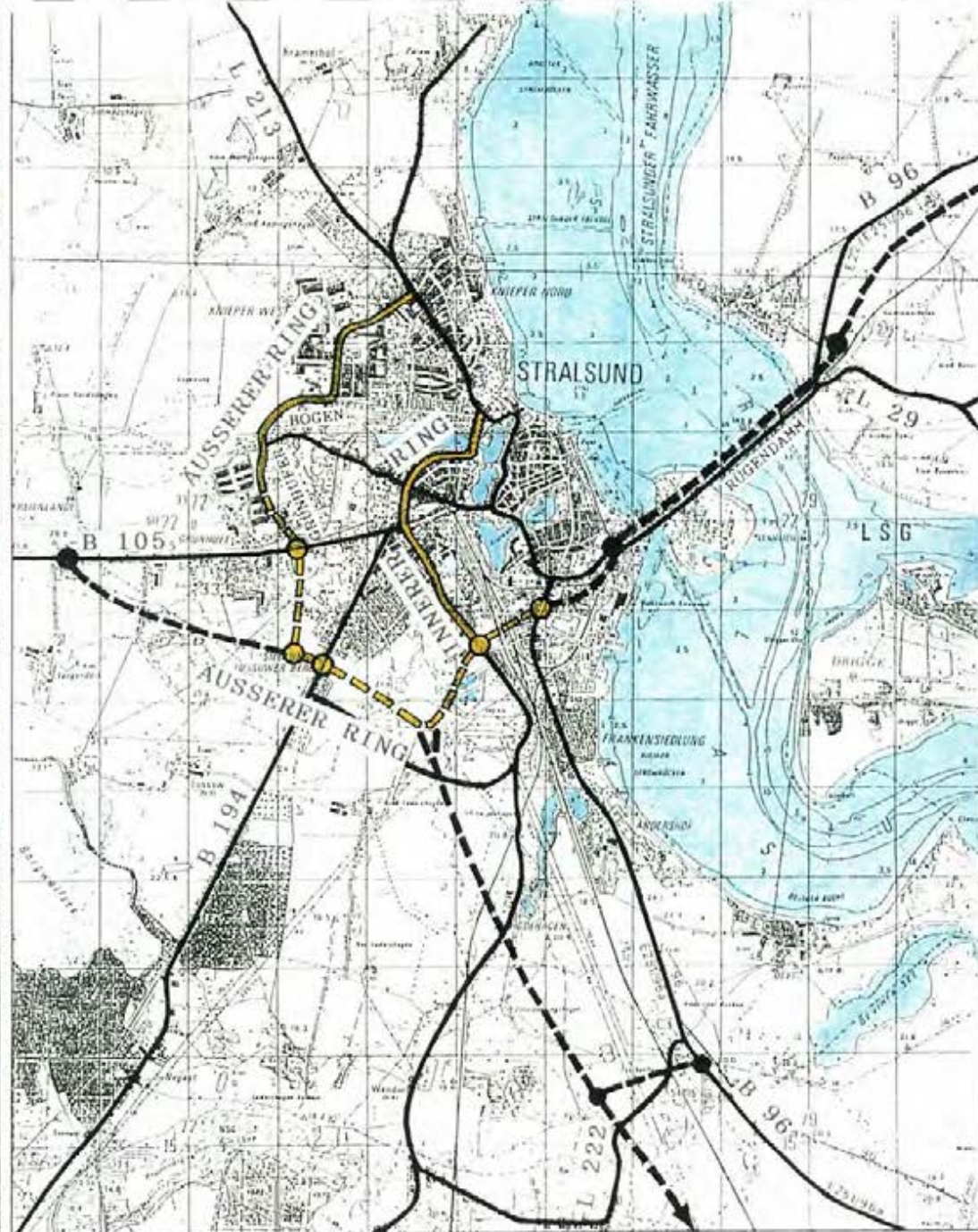


ABBILDUNG 2: KONZEPT DER VERKEHRSFÜHRUNG
 - AUSSERER RING
 - INNERER RING

geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan bildet hierzu eine notwendige Grundlage durch das Aufzeigen der städtebaulichen Entwicklung und damit auch des künftigen Verkehrsstraßennetzes.

c. Verkehrsstraßennetz

In der Neuordnung des regionalen und städtischen Verkehrsstraßennetzes im Stadtgebiet der Hansestadt liegt eine der zentralen Aufgaben der Landes- und Stadtentwicklung.

Stralsund ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt der Region Vorpommern, in dem drei Bundesstraßen (B 96, B 105 und B 194) und zwei Landesstraßen verknüpft sind, und in dem die Insel Rügen über den Rügendamm mit dem Straßennetz des Festlandes verbunden ist. Diese Funktion wird auch nach dem geplanten Bau der A 20 bestehen bleiben.

Durch die eminente Entwicklung des Straßenverkehrs - insbesondere auch im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung der Region Nordvorpommern/Rügen - ist dieser Knotenpunkt zu einem Verkehrsengpass geworden, der die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt und eine erhebliche Umweltbelastung darstellt. Die Auswirkungen belasten insbesondere die beabsichtigte Aufwertung der internationalen Verkehrsachse über Mukran/Saßnitz (Fährverbindung nach Skandinavien und ins Baltikum).

Das regionale Straßennetz im umgebenden Kreisgebiet bietet bezüglich Netzgestaltung und Straßenqualität keine wesentliche Entlastungswirkung für den Regional- und Fernverkehr.

Neben der Knotenpunktfunktion führen wesentliche Mängel im Stralsunder Verkehrsstraßennetz dazu, daß unzumutbare Verkehrskonzentrationen im Innenstadtbereich, Stauwirkungen und Fahrzeitverlängerungen sowie Schleichverkehre durch Wohngebiete stattfinden.

Diese Mängel sind vor allem auf zwei höhengleiche Bahnkreuzungen mit der stark frequentierten Bahnstrecke Rostock - Stralsund sowie auf fehlende Straßenverbindungen zurückzuführen.

Zugunsten des überregionalen, des regionalen und des städtischen Verkehrs muß das Verkehrsstraßennetz im Bereich des Stadtgebietes Stralsund neu geordnet werden.

Wesentliche Vorgabe und Grundlage für diese Neuordnung ist der Bundesverkehrswegeplan. In ihm sind folgende Maßnahmen der ersten Dringlichkeitsstufe enthalten:

- A 20 (Küstenautobahn Lübeck - Rostock - Stettin)
- B 96n (2. Rügenanbindung bzw. Zubringer Stralsund/Rügen zur A 20)
- B 105n (Ortsumgehung Stralsund).

Alle drei Projekte sind aus der Sicht der Hansestadt Stralsund sinnvoll und dringlich und unterstützen die städtischen

Zielvorstellungen zur Neuordnung des Verkehrsstraßennetzes. Diese Projekte besitzen aus Sicht des Bundes und des Landes nach wie vor höchste Priorität.

Die Linienbestimmung für die A 20 ist nahezu abgeschlossen und in ihrer geplanten Lage allgemein bekannt. Sie berührt nicht das Stadtgebiet der Hansestadt und ist daher nicht dargestellt. Der Bau der A 20 im Bereich Vorpommern wird den nachfolgenden Erläuterungen als Grundlage unterstellt. Für die Planverfahren zur B 96 n und zur B 105 n, die beide das Grundgerüst für das künftige Verkehrsstraßennetz im FNP der Hansestadt bilden, ergibt sich zur Zeit ein unterschiedlicher Stand:

- Für die B 96 n ergibt sich über die durchgeführten Untersuchungen ein regionaler und landesplanerischer Konsens bezüglich der Festlegung der 2. Rügananbindung auf die sog. Variante 2 (Mittelvariante) parallel zum bestehenden Rügendamm sowie bezüglich der Führung der B 96 n zwischen Stralsund und der A 20. Zu beiden Strecken der B 96 n gibt es jedoch noch keine landesplanerische Stellungnahme und keine Linienbestimmung durch den Bundesminister für Verkehr.
- Für die Ortsumgehung Stralsund/ B 105 n liegen dagegen sowohl die landesplanerische Stellungnahme und die Linienbestimmung durch den Bundesminister für Verkehr (Beschluß vom 8.5.96) vor. Das Planfeststellungsverfahren für die Bauabschnitte I bis III der Ortsumgehung wird in enger Abstimmung mit der Hansestadt zur Zeit vorbereitet. Der Baubeginn ist für 1997 vorgesehen. Auf diese Planungsvorbereitung wird nachfolgend in einzelnen Punkten verwiesen.

Die Hansestadt hatte mit Beschluß der Bürgerschaft vom 18.05.96 zur Auswahl der Vorzugsvarianten der B 105 n und der B 96 n positiv Stellung genommen. Die im März 1995 abgeschlossenen Untersuchungen des Straßenbauamtes zur Bestimmung der Vorzugsvarianten haben nach Abwägung der verkehrsplanerischen, verkehrswirtschaftlichen, städtebaulichen und umweltrelevanten Auswirkungen ergeben, daß jeweils die stadtnächste Führung ausgewählt und dem raumordnerischen Verfahren zugrundegelegt wurde. Dies bedeutet zugunsten der Hansestadt Stralsund, daß die in den bisherigen FNP-Verfahrensplänen vorgeschlagenen Linienführungen (im Sinne des sog. Äußeren Ringes) weitgehend übernommen und somit das Angebot der Hansestadt einer entsprechenden Flächenfreihaltung angenommen wurde.

Hervorzuheben ist zur Gestaltung dieser beiden Trassen, daß die Ortsumgehung weitgehend als vierspurige Schnellstraße vorgesehen ist und daß die 2. Rügananbindung in/aus Richtung Rügen als zweispurige Ergänzungsstrecke zur bestehenden B 96 konzipiert ist. Die bautechnische Lösung für die Querung des Strelasundes (Hoch- oder Tieflage) ist noch nicht festgelegt.

Durch diese Übereinstimmung ergeben sich für die Hansestadt als Ausgleich für die Freihaltung dieser Trassen und des entsprechenden Flächenangebotes wesentliche Vorteile. Die zwischenzeitlichen

Verkehrsuntersuchungen haben hierzu die bisherigen grundsätzlichen Zielsetzungen und Vorschläge der Hansestadt bestätigt. Als Vorteile für die Hansestadt sind durch die vorgesehene Trassierung der beiden Bundesfernstraßen hervorzuheben:

- Die Hansestadt bleibt in das künftige Bundesfernstraßennetz unmittelbar integriert und erhält eine verbesserte Erreichbarkeit innerhalb der Region und innerhalb der Fernstraßen. Die Hansestadt erhält eine direkte Verbindung zur A 20.
- Durch die Einbindung in das städtische Verkehrsstraßennetz werden alle Stadtteile gleichwertig in diese Erreichbarkeit eingebunden. Die Weiterführung des Grünhufer Bogens erhält hierbei die Bedeutung eines regionalen wie städtischen Zubringers, sonstige Zubringerstrecken sind nicht erforderlich.
- Durch die enge Verknüpfung der Ortsumgehung mit dem Verkehrsstraßennetz ergibt sich die Möglichkeit, den Äußeren Ring mit dem Inneren Ring zwischen der Feldstraße und der Greifswalder Chaussee zu kombinieren. Da der Äußere Ring über die Ortsumgehung weitgehend realisiert wird, entfällt die Notwendigkeit für die Stadt, die Schließung des Inneren Ringes zwischen den beiden genannten Verkehrsstraßen selbst zu lösen. Für die Anbindung des Grünhufer Bogens an die Ortsumgehung sieht sich der Bund jedoch bisher nicht als Baulastträger.
- Diese Führung der Bundesstraßen und die bisher abgestimmte enge Verknüpfung mit den kreuzenden städtischen Verkehrsstraßen erlaubt eine starke Verlagerung von städtischen Verkehrsströmen (Ziel- und Quellverkehr, Binnenverkehr) auf neue Straßen und somit eine starke Entlastung des Stadtgebietes (vor allem der Innenstadt). Die Leistungsfähigkeit der neuen Trassen wird auf den zu erwartenden Gesamtverkehr - also einschließlich des städtischen Verkehrs - ausgerichtet.

Die im Entwurf dargestellte Trassierung erlaubt gleichwohl eine geordnete und freizügige Entwicklung der Stadt hinsichtlich der angestrebten Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung. Daher ist die Überlagerung der überregionalen und städtischen Verkehrsziele als für die Hansestadt überaus vorteilhafter Kompromiß zu werten.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Straßennetz ist das Ergebnis eines progressiven, parallel zum Flächennutzungsplanverfahren und in dieses integrierten fachspezifischen und abgestimmten Planungsprozesses:

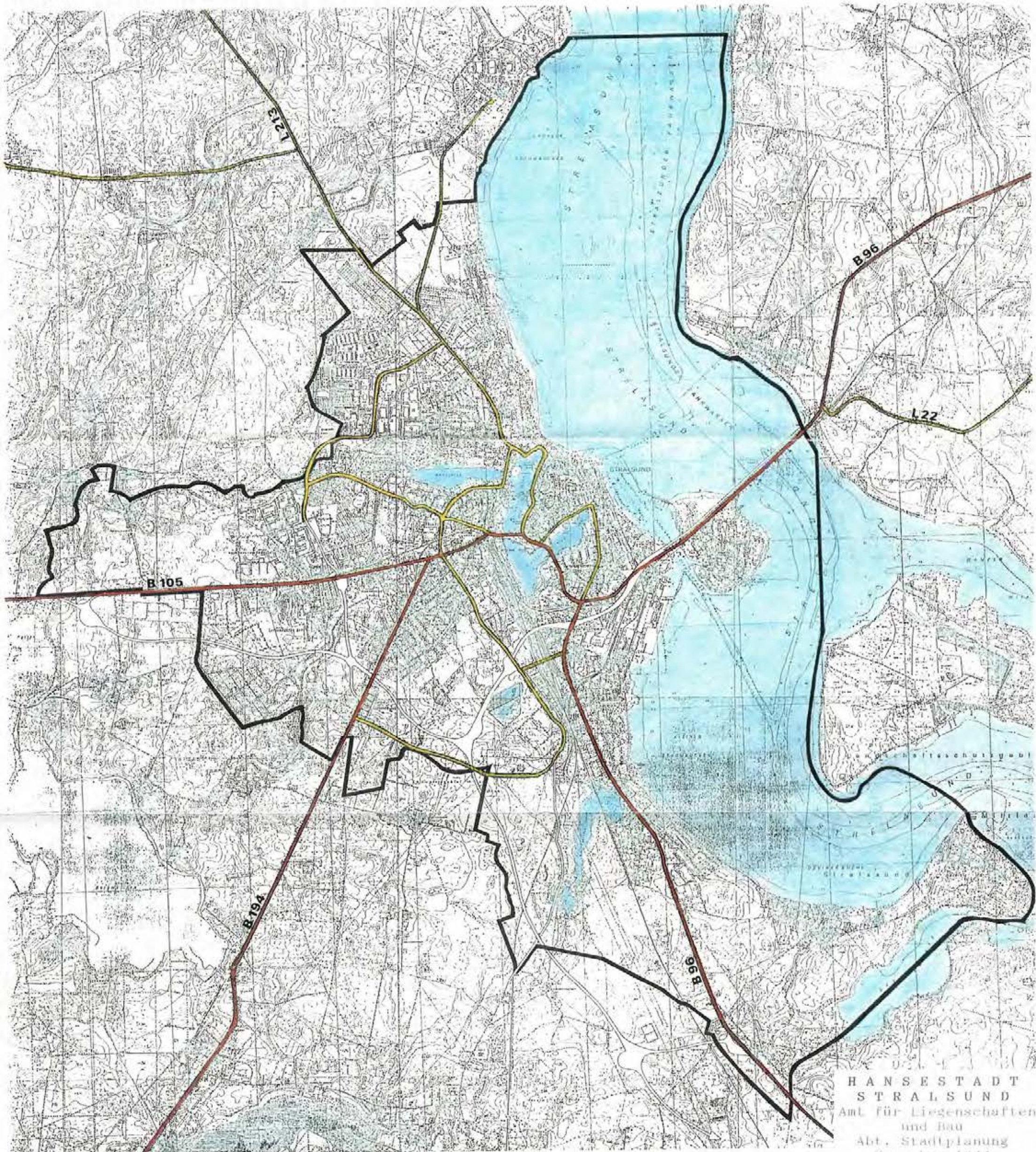
- Die dargestellten Trassen ergeben sich aus einem abgeschlossenen Untersuchungsprozeß durch die übergeordneten Planungsbehörden. Es liegen keine offenen bzw. gegensätzlichen Planungsziele zwischen Land und Hansestadt vor. Auch in der Frage der Zahl der Anschlußpunkte ist die Übereinstimmung mit dem Bund gegeben.

- Die B 105n wird als Ortsumgehung über die B 194 hinaus bis nach Langendorf verlängert und umfährt unmittelbar südlich den Bereich des Klinikums West. Hierdurch wird eine wesentliche Entlastung der Rostocker Chaussee in diesem Bereich und eine Verbesserung ihrer Erschließungsfunktion möglich.
- Die Trasse für die gemeinsame Führung der B 105n/B 96n zwischen dem Verteilerknoten "Umspannwerk" und dem Ziegelgraben wird aus Kostengründen, die die mittelfristige Realisierung aussichtslos werden ließen, nicht mehr der im ersten Entwurf unterstellten Tunnellage im Bereich Bahn/Kläranlage folgen, sondern eine nach Norden verschobene Lage erhalten.
Die Trasse wird über eine Brücke die Bahnfläche überqueren und die Bereiche Feldstraße, Ölspaltanlage, Greifswalder Chaussee, Kläranlage und Werftstraße in Form einer Hochstraße durchqueren. Diese Trasse selbst wie die Hochlage bedeutet einen wesentlichen Eingriff für die Frankenvorstadt wie auch für den südlichen Rand der Tribseer Vorstadt. Die bisherige Prüfung dieses Eingriffes und die Bewertung der positiven verkehrlichen Wirkungen - zusätzlich zu dem schon angeführten Kostenargument - lassen es zu, die Machbarkeit und Vertretbarkeit dieser neuen Trasse positiv zu bewerten und gegenüber der bisherigen Trasse den Vorzug zu geben.

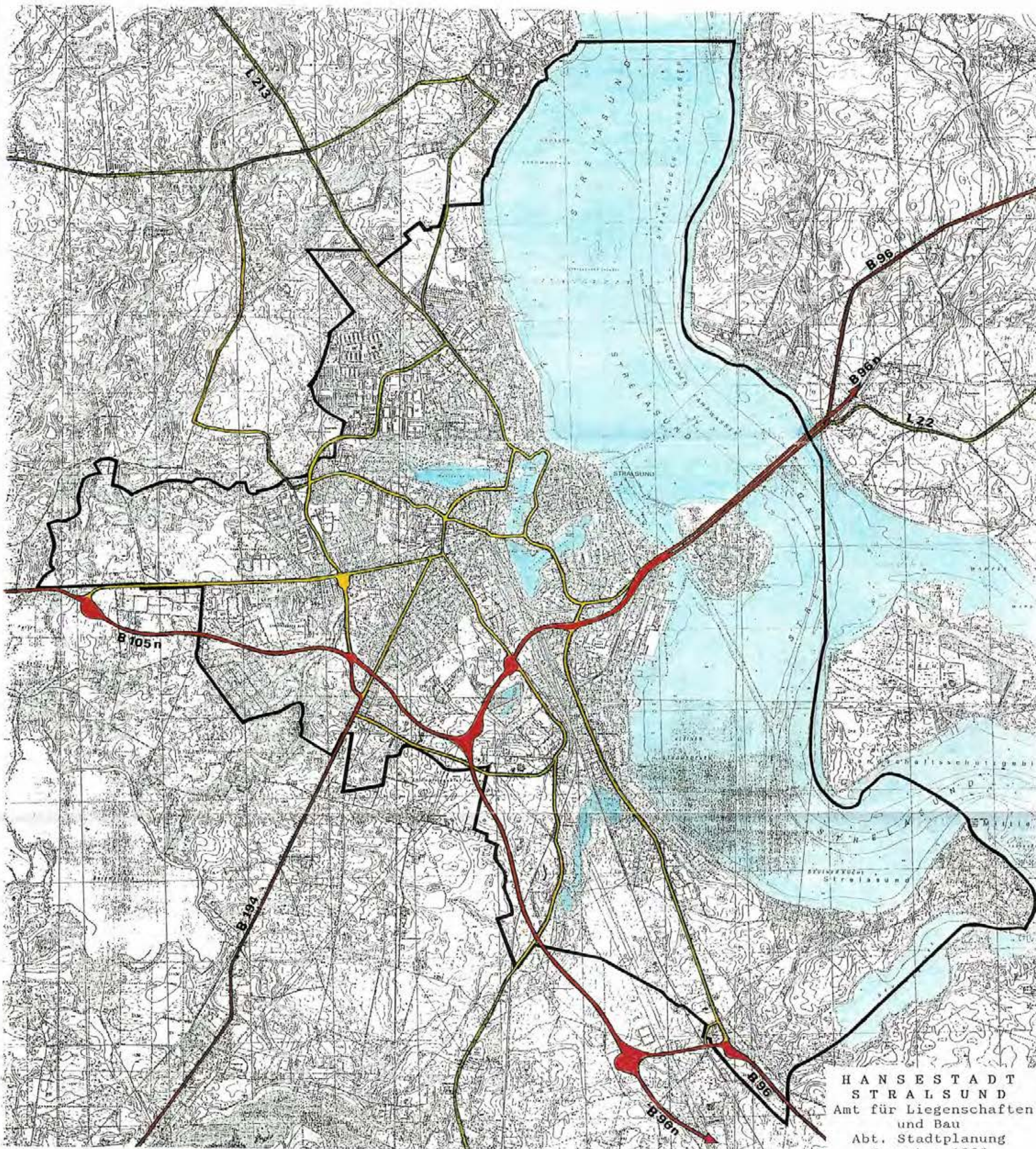
Die Darstellung im Flächennutzungsplan drückt somit den Vorschlag der Fachverwaltung gegenüber der Bürgerschaft aus, den im Beschluß am 18.05.95 enthaltenen Vorbehalt zur Aufgabe der alten Trasse nach Vorliegen des Linienbestimmungsbeschlusses durch den BMV zurückzunehmen. Die gegenüber dem ersten Entwurf nach Norden verschobene Lage der Trasse im Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage nimmt Rücksicht auf die Belange der Anwohner des Wohngebietes "Paschenberg". Die Anbindung an die Greifswalder Chaussee kann nach dem jetzt erreichten Planungsstand direkt an die Ortsumgehung angebunden werden, sodaß die noch im Entwurf dargestellte Parallelstraße zur B 96, die diese Anbindung sichern sollte, entfallen kann.

- Im Zuge des "Äußeren Ringes" und somit des künftigen Bundesfernstraßennetzes sind folgende Verknüpfungen mit dem verbleibenden Verkehrsstraßennetz des Stadtgebietes bisher mit den Landesplanungsbehörden abgestimmt:
 - Anschluß B 105/Rostocker Chaussee (außerhalb des Stadtgebietes in Langendorf)
 - Verlängerung Grünhufer Bogen
 - B 194/Richtenberger Chaussee
 - Umspannwerk (nur Verteilerknoten)
 - Feldstraße
 - Ziegelgraben/Bahnhof Rügendamm
 - B 96/Zentrum
 - Werftstraße/Hafen (Dieser Anschluß gewährleistet zum einen die Beibehaltung der durchgehenden B 96/Werftstraße als städtische

HEUTIGES VERKEHRSSTRASSENNETZ



GEPLANTES VERKEHRSSTRASSENNETZ



und regionale Verbindung sowie die Anbindung des Werft- und Hafengebietes aus/in Richtung Rügen über die bisherige B 96).

Zur Anbindung des Grünhufer Bogens und der B 194/Richtenberger Chaussee ist festzuhalten, daß durch die enge Lage dieser beiden Anbindungen sowie durch die städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen in diesem Bereich noch keine endgültige Übereinstimmung bezüglich der Gestaltung dieses Verknüpfungsbereiches zwischen SBA und Hansestadt bestehen. Hier sind noch weitere gemeinsame Untersuchungen im Rahmen der weiteren Planungsschritte zur Realisierung der OU erforderlich. Auf der Grundlage der bisherigen Untersuchungen sieht der FNP nunmehr als Lösung zugunsten der Verringerung der Eingriffe in den Bereich "Lüssower Berg/Lüssower Senke" vor, über eine Verschwenkung der B 194 eine gemeinsame Anbindung mit dem Grünhufer Bogen an die Ortsumgehung vorzunehmen. Folgende Netzergänzungen bzw. -änderungen gegenüber dem heutigen Straßenverkehrsnetz sind im Flächennutzungsplan - in weitgehender Entsprechung des Entwurfes - abschließend hervorzuheben:

- Verlängerung des Grünhufer Bogens bis zur B 194

In Verbindung mit dem Heinrich-Heine-Ring erfolgt hierüber die bisher fehlende Anbindung des nördlichen und westlichen Stadtgebietes an die B 105 und in die künftige Umgehungsstraße. Die Innenstadt wird hierüber wesentlich entlastet. Diese gesamte Straßenverbindung erhält zusätzliche Bedeutung durch die in diesem Bereich und im Bereich Parow stattfindenden und noch zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen. Entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbedeutung muß eine durchgehende vierspurige Regelbreite zwischen Prohner Straße und Ortsumgehung als Ausbaumaßstab ins Auge gefaßt werden. Die dargestellte direkte Verbindung zwischen Barther Straße und B 105 bzw. B 105n hat sich über eine besondere städtische Verkehrsuntersuchung als die sinnvollste Variante erwiesen. Da hierzu in starkem Maße Bedenken und Anregungen vorlagen, wird diese Untersuchung und deren Bewertungsergebnis als Begründungsgrundlage hervorgehoben.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr.14, das die Verlängerung des Grünhufer Bogens als Planungsziel zum Inhalt hat, wird auf diese Untersuchungen näher eingegangen. Die Anbindung der Verlängerung des Grünhufer Bogens an die B 105n/OU sowie an die B 194 muß aufgrund der besonderen Situation in diesem Bereich höhenfrei (als halbes "Kleeblatt") gestaltet werden. Die bisher dargestellte Knotenform hat sich im Kosten-/Wirksamkeitsvergleich als schlechter erwiesen.

- Voigdehäger Weg zwischen Umspannwerk/Voigdehagen/Zarrendorf

Das südlich angrenzende Kreisgebiet ist bisher an das Stadtgebiet unzureichend angeschlossen. Zur Verbesserung des Oberzentrums - vor allem auch unter dem Aspekt ÖPNV - soll durch diese Gemeindeverbindungsstraße eine Lücke im Verkehrsstraßen-

netz geschlossen werden. Auf die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten in der Dorflage Voigdehagen muß hierbei Rücksicht genommen werden.

- Gemeindeverbindungsstraße Kramerhof/Grünhufe

Diese Verbindung wird zur Zeit vom Landkreis Nordvorpommern und von der Gemeinde Kramerhof planerisch vorbereitet. Sie ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da hierzu noch keine abschließende gemeinsame Bewertung vorliegt. Die Linienführung wird von Parow über Kramerhof und Kedingshagen außerhalb des Stadtgebietes verlaufen und in Höhe Grünhufe/Vogelsang an den Grünhufer Bogen anschließen. Diese Verbindungsstraße kann eine wirksame Entlastung für den Heinrich-Heine-Ring erbringen. Entsprechende Untersuchungen werden zur Zeit durchgeführt.

- Die heutige Verkehrsführung über den Tribseer Damm sowie über die Wasserstraße bzw. Seestraße wird zugunsten der dortigen städtebaulichen Stadtteilentwicklung entfallen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, daß im künftigen Verkehrsstrassennetz bei den Kreuzungen mit den Bahnstrecken der DB AG für die Zukunft keine höhengleichen Bahnübergänge, sondern höhenfreie Bauwerke unterstellt werden. Dies ist aufgrund der heute gegebenen Verkehrssituation als planerische Zielvorgabe sowohl zugunsten des Kfz-Verkehrs wie für den Bahnbetrieb besonders herauszustellen.

d. Schienennetz

Als verkehrspolitisches Ziel wird dem Flächennutzungsplan zugrundegelegt, daß die Hansestadt die Verbesserung des überregionalen und regionalen Schienenangebotes und der Funktion des Hbf. Stralsund als Bahnknotenpunkt unterstützt. Gemeinsam mit der Region - vor allem über den Regionalen Planungsverband Vorpommern - müssen sowohl für den Fernverkehr wie für den Regional- und Nahverkehr verbesserte Bedienungskonzepte angestrebt werden.

Hierzu bedarf es nach wie vor des Ausbaus der Bahnstrecke Lübeck-Rostock-Stralsund auf IC-Standard (zweigleisig), die zwar im Bundesverkehrswegeplan als Deutsche-Einheit-Projekt nominell eine hohe Priorität besitzt, aber z.Zt. finanziell nicht vorrangig abgesichert ist. Die im Stadtgebiet Stralsund notwendige Verbreiterung der Bahnstrecke wird in der Bauleitplanung der Hansestadt abgesichert.

Die Verbindung über Greifswald/Pasewalk nach Berlin muß ebenfalls in das IC-Angebot einbezogen werden.

Über die Regionalisierung des schienenbezogenen Regional- und Nahverkehrs (SPNV), die durch die Bahnstrukturreform ab 1.1.96 wirksam geworden ist, geht die Verantwortung für den SPNV in die Verantwortung der Länder über. Als Folge hieraus ist das Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr in Mecklenburg-Vorpommern (ÖPNV-Gesetz) entstanden. Hiernach beabsichtigt das Land, die Rolle des

Auftraggebers für den SPNV zu übernehmen. Es wird Aufgabe der Hansestadt und der Region sein, die regionalen Verkehrsbedürfnisse und -ziele und die Bedeutung des SPNV für Nordvorpommern politisch abzusichern. Hierbei muß für die verbesserte regionale Erschließung des Stadtgebietes die Einrichtung von zusätzlichen Haltepunkten, wie z.B. in Grünhufe und Andershof planerisch und wirtschaftlich geprüft werden.

Bezüglich des Schienenverkehrs ist festzuhalten, daß die vorhandenen und geplanten Anbindungen der Gewerbe- und Industrieflächen grundsätzlich beibehalten und der Nachfrage angepaßt werden sollen. Dies gilt im besonderen Maße für den Hafen- und Werftbereich sowie bei der weiteren Realisierung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes Stralsund-Lüdershagen. Die Erschließung des Hafen-/Werftbereiches wird über eine direkte Anbindung an die Bahnstrecke Stralsund - Rügen neugeordnet werden. Durch die Regionale Entwicklungsgesellschaft (REG) wird zur Zeit noch der endgültige Standort eines regionalen Güterverteilzentrums geprüft.

e. Schifffahrt

Die Bedeutung des Hafens soll sowohl bezüglich des Personenverkehrs wie des Güterumschlages gefördert und erweitert werden. Hierzu sind umfangreiche Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe von Fördermitteln im Gange und weiterhin geplant. Durch entsprechende fachliche Gutachten sind diese Maßnahmen geprüft und untersetzt worden. Der historische Hafenbereich in Höhe der Altstadt soll städtebaulich und funktionell mit dieser verbunden werden.

Die Personenschifffahrt (Fähr- und Linienbetrieb) sowie die Freizeitschifffahrt über das Angebot von Marinas wird aufgewertet und räumlich ausgedehnt.

Für den Seehafen und den Güterumschlag besteht die Zielsetzung, durch einen zusätzlichen Standort südlich des Rügendamms das Flächenangebot zu erweitern und durch die unmittelbare Anfahrbareit über die sogenannte Ostansteuerung die Anlaufqualität zu verbessern. Beide Hafenbereiche erhalten direkte (neue) Straßenanbindungen an die B 96 und werden durch Schienengleise erschlossen. Entsprechende Investitionen sind im Gange bzw. in Vorbereitung. Hierzu zählt auch die Vertiefung der Ostansteuerung, die über den Bundesverkehrswegeplan abgesichert werden soll.

f. Luftfahrt

Hierzu ist zum einen der im Flächennutzungsplan dargestellte Landeplatz Kedingshagen zu kommentieren, zum anderen auf den Regionalflughafen Barth hinzuweisen.

Der dargestellte Landeplatz ist vordringlich als Sportfläche für den Segelsport anzusehen, kann jedoch auch im begrenzten Rahmen (soweit

durch das naheliegende Wohngebiet und die erlaubten Immissionen machbar) für das Landen und Starten von kleinen Motorflugzeugen bereitstehen. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die Anbindung der Hansestadt an den Luftreiseverkehr ergibt sich über den Regionalflughafen in Barth, der durch die Ostseeflughafen Stralsund-Barth GmbH betrieben wird und an dem die Hansestadt als Gesellschafter beteiligt ist.

g. Weitere Darstellungen und Ziele

Als wesentlicher Bestandteil des integrierten Verkehrskonzeptes werden ergänzend die folgenden Zielstellungen als Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung aufgeführt, auch wenn diese in der Darstellung keine Berücksichtigung finden.

g.1. Parkraumangebot

Das öffentliche Parkraumangebot als Teil der Erschließung der einzelnen Stadtteile ist im Maßstab des Flächennutzungsplanes in der Regel als Bestandteil der dargestellten Nutzungen zu sehen. Die Bestimmung von Standorten und Flächen ist Aufgabenstellung für stadtteilbezogene Rahmenpläne. Dies gilt in besonderem Maße für die Innenstadt bzw. Altstadt, wo die Absicherung des Parkraumangebotes eine spezifische Aufgabenstellung darstellt aufgrund der besonderen verkehrlichen und städtebaulichen Anforderungen.

Für die Altstadt ist ein Parkraumkonzept in Vorbereitung, daher können die daraus sich ergebenden besonderen und flächenrelevanten Parkstandorte im einzelnen noch nicht benannt werden.

Dargestellt werden drei Parkstandorte, die aufgrund

- der Größe und Sonderfunktion (Mahnke'sche Wiese) bzw.
- der Notwendigkeit der Flächensicherung (Klinikum am Sund und Zentralfriedhof/Heinrich-Heine-Ring)

Berücksichtigung fanden.

g.2. ÖPNV (städtischer und regionaler Linienbusverkehr)

Zu den zentralen Aufgaben eines städtischen Verkehrskonzeptes gehört die Festlegung der Verkehrsfunktion und der Maßnahmenkonzepte bezüglich des ÖPNV. Diese Festlegung zielt zum einen auf die Festlegung des Bedienungsstandards für die Bevölkerung, zum anderen auf die Absicherung der wirtschaftlichen und finanziellen Konsequenzen für die Aufgabenträger.

Durch das unter d. schon angesprochene ÖPNV-Gesetz wird in Mecklenburg-Vorpommern ab 1.1.97 die Pflicht zur Aufstellung von Nahverkehrsplänen durch die kommunalen Aufgabenträger eingeführt werden. Hieraus folgt auch für die Hansestadt die Aufgabe, im Einvernehmen mit den Nahverkehrsbetrieben als Auftragnehmer und mit der Region einen Nahverkehrsplan zu erarbeiten. Zielvorgabe für

diesen Nahverkehrsplan aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung muß es sein, die Erreichbarkeit des Oberzentrums aus der Region und die Verbindungsqualität innerhalb des Stadtgebietes so zu definieren, daß eine befriedigende Alternative zum Individualverkehr und eine wirtschaftliche Basis für den ÖPNV-Betrieb erreicht wird.

Herauszuheben ist an dieser Stelle die Zielvorgabe, am Hauptbahnhof Stralsund eine wesentlich verbesserte Verknüpfung zwischen Bahn, Regional- und Stadtbus herzustellen.

g.3. Fuß- und Radwegverkehr

Aufbauend auf den Ansätzen zu einem flächendeckenden Wegenetz, auf den günstigen landschaftlichen Gegebenheiten und auf den Verkehrsgewohnheiten der Stralsunder Bevölkerung kann über die relativ komprimierte Stadtstruktur und über die Ergänzung und Verdichtung des Wegenetzes erreicht werden, daß der Fuß- und Radverkehr eine gut angenommene Bewegungsalternative für den täglichen Verkehr wie für den Freizeitverkehr wird. Daher muß dieser Aufgabe eine erhöhte Investitionsbereitschaft entgegengebracht werden. Insbesondere in Verbindung mit dem Tourismus (Tagestouren, Fernwandern) und den naheliegenden Urlaubergebieten (Rügen, Darß, Trebeltal) ist hierin auch eine wirtschaftliche Grundlage für die Stadtentwicklung zu sehen. Die Darstellung des angestrebten Hauptwegenetzes ist im Landschaftsplan berücksichtigt.

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Im Planteil sind in der Regel die größeren Anlagen dargestellt, die im Planungszeitraum (bis 2010) voraussichtlich erhalten, erneuert, erweitert werden oder in besondere Maßnahme eingebunden sind.

Die Netze der Versorgungs- bzw. Entsorgungstrassen werden hier nicht dargestellt. Für die verbindliche Bauleitplanung stehen die entsprechenden Aussagen über die einzelnen versorgungsverpflichteten Unternehmen, die als Träger öffentlicher Belange über die Gesamtentwicklung der Stadt jeweils informiert sind, zur Verfügung.

Elektroenergieversorgung

- Windenergieanlagen

Für die Nutzung alternativer Energieerzeugung scheint die Ausnutzung der im Küstenraum typischen Windbewegung als grundsätzlich prädestiniert. Zahlreiche Beispiele belegen inzwischen diese Ansicht, haben aber auch erkennen lassen, daß ihrem Aufbau Grenzen gesetzt werden müssen.

Neben dem positiven Effekt der umweltfreundlichen Energieherstellung sind inzwischen erhebliche negative Umwelteinflüsse bekannt:

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung der Wohnqualität bzw. anderer benachbarter Nutzungen durch Luftbewegung und Geräusche
- Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Wartungs- und Reparaturzuwegungen
- Eingriffe in die naturräumlichen Gegebenheiten

Die vorgenannten Faktoren waren für das Stadtgebiet zu prüfen.

Im Ergebnis muß auf die Entwicklung von Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund verzichtet werden.

Begründung:

1. Die außerordentlich eng bemessene Stadtfläche kann die Beeinträchtigung anderer benachbarter Nutzungen wegen der zu erwartenden räumlichen Nähe nicht ausschließen bzw. die Stadt wäre gezwungen, weitere Einschränkungen bei der Ansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen hinzunehmen (siehe dazu auch unter Punkt 3.2 Lage, Größe und Verwaltungsstatus).
2. Da die Stadt mit dieser Planung an die Grenzen ihrer baulichen Erweiterung gestoßen ist, müssen die dargestellten letzten Flächenpotentiale für die gewerbliche Entwicklung zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Industriedienstleistungen (z.B. Transportlogistik) vorgehalten bleiben und die wenigen vorhandenen freien Landschaftsräume von Beeinträchtigungen freigehalten werden.
3. Das Gebiet der Hansestadt Stralsund ist insgesamt in nord-südlicher Ausdehnung Vogelflugschneise.

4. Im unmittelbaren Umland der Stadt sind Eignungsräume für Windenergieanlagen vorhanden bzw. sind bereits Windenergieanlagen errichtet worden (z.B. Gemeinde Lüssow im Westen, Gemeinde Kramerhof im Norden, Gemeinde Altefähr im Osten, Gemeinde Brandshagen im Süden). Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald bestätigt mit dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern diesen Standpunkt der Hansestadt Stralsund. In diesem Entwurf werden für die Hansestadt Stralsund **keine** Eignungsräume ausgewiesen.

Durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur wurden seit 1993 gutachterliche Untersuchungen zu dieser Thematik durchgeführt. Dabei standen die Suche nach potentiellen Eignungsräumen und die Ermittlung der standortbezogenen Vor- und Nachteile gleichermaßen zur Begutachtung dieser Anlagen aus der Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz im Programm. Das diesbezügliche Konfliktpotential, u.a. auch den Zugvögelweg betreffend, wird in einer Karte im Maßstab 1:50 000 des Landesamtes für Umwelt und Natur (Dezember 1995), nachgewiesen.

- traditionelle Elektroenergieversorgung

Sowohl der Verbundnetzbetrieb VEAG als auch die Stralsunder Elektrizitätsversorgung GmbH (SEV) hatten langfristig erhebliche Veränderungen in Aussicht gestellt, so daß eine Erweiterung des Umspannwerkes (im Plan bereits enthalten) und neue Trassenführungen langfristig nicht ausgeschlossen werden können.

Das ist bei der verbindlichen Bauleitplanung vor allem im südwestlichen Stadtraum zu bedenken und kann für die dort zu entwickelnden gewerblichen Bauflächen zu Nutzungseinschränkungen führen.

Im Flächennutzungsplan werden als Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie dargestellt

- das Umspannwerk Stralsund-Süd
- das VUW Knieper

Gas

Zu beachten sind insbesondere die Anlagen und Trassen des Verbundbetriebes (Verbundnetz Gas) und deren Verknüpfungspunkte. Im wesentlichen sind davon die südlichen Stadtgebiete berührt. Da diese ein Schwerpunktstandort der Bauflächenentwicklung sind, ist die genaue Kenntnis der diesbezüglichen Standorte im Hinblick auf eine effektive Bauflächennutzung für die verbindliche Bauleitplanung wichtig.

Fernwärme

Die Wärmebereitstellung entsprechend der in der Hansestadt Stralsund vorliegenden Energiekonzeption führte im Rahmen dieser Planung zu keiner gesonderten Flächenausweisung.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung der Hansestadt Stralsund erfolgt aus den Wasserwerken

- Andershof I,
- Andershof II und
- Lüssow (außerhalb der Stadtgrenze: Gemeinde Lüssow)

in denen Grundwasser aus den den Bereichen

- zwischen der Frankensiedlung und der Siedlung Andershofer Hang,
 - zwischen Andershof Ausbau und Brandshagen und
 - in der Lüssower Senke
- gefördert und zu Trinkwasser aufbereitet wird.

Daher bestehen in diesen Bereichen **Trinkwasserschutzzonen**, die die Bebaubarkeit dieser Flächen ausschließen bzw. einschränken.

Abwasser

Die Kläranlage Bauhofstraße befindet sich im Prozeß der Erneuerung und Erweiterung (Planeintragung gemäß geplanter Betriebsentwicklung).

In den letzten Jahren erfolgte die Rekonstruktion der mechanischen und der Neubau der biologischen Reinigungsstufe. Es ist weiterhin vorgesehen, durch den Neubau der "Faulung" die Qualität des aus der Kläranlage in die Vorflut eingeleiteten Wassers weiter zu verbessern.

Die Entsorgungskapazität der Kläranlage ist auf die hier aufgezeigte Bauflächenentwicklung und darüber hinausgehend für Teilbereiche des Landkreises Nordvorpommern eingerichtet.

In der Hansestadt Stralsund sind die Stadtteile Voigdehagen und Freienlande bisher noch nicht an das Kanalisationsnetz der Stadt angeschlossen. Dies wird jedoch für den Planungszeitraum bis 2010 angestrebt.

Abfall

Die Hansestadt Stalsund entsorgt Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle und Baustellenabfälle derzeit auf die Deponie Kedingshagen (außerhalb des Stadtgebietes).

Diese Deponie kann entsprechend der Genehmigung nur noch bis zum 31.12.2002 betrieben werden.

Die endgültige Deponiekonzeption, die vom Zweckverband Abfallwirtschaft Nord-Ost (ZANO), dem die Hansestadt Stralsund angehört, erarbeitet wird, befindet sich zur Zeit im Raumordnungsverfahren. Für das Gebiet der SHansestadt selbst wird darin jedoch kein Deponiestandort in Erwägung gezogen.

Auf der ehemaligen Bauschuttdeponie Devin wurde der Deponiebetrieb am 31.12.1995 eingestellt. Der Deponiekörper wird gemäß Schließungskonzeption abgedeckt und renaturiert.

Das Stralsunder Entsorgungsunternehmen, das derzeit noch eine Bauschuttrecyclinganlage auf dem Gelände der ehemaligen Deponie betreibt, wird sich im Industriegebiet Stralsund-Lüdershagen niederlassen.

Trotz der Schließung wird diese Deponie im Flächennutzungsplan dargestellt, da ihre Fläche für andere Nutzungen in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen kann.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

Es werden im Flächennutzungsplan dargestellt:

- die Kiesablagerungsfläche östlich der Justizvollzugsanstalt, wobei darauf hingewiesen wird, daß mit der Durchführung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens eine Umnutzung zugunsten see- und hafenbezogener Gewerbe erfolgen soll,

8. GRÜNFLÄCHEN

Naturschutz, Landschaftspflege und Klima im Sinne einer gesunden Umwelt sind in unserer Zeit so wesentlich geworden, daß die "Begrünung" oder "Durchgrünung" von Baugebieten, wie sie noch vor einigen Jahrzehnten als ausreichend erschien, dem Anspruch des § 1 BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen heute nicht mehr genügt.

Als Grünflächen sind im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die im bebauten oder im zu bebauenden Stadtgebiet Bauflächen voneinander trennen, im Sinne des § 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern helfen und Sport, Freizeit und Erholung im Freien ermöglichen. Die Durchgrünung innerhalb der einzelnen Bauflächen wird aus Maßstabsgründen hier nicht dargestellt.

Die Grünflächen sind in das gesamtstädtische Landschaftsgefüge (Landschaftsplan) eingebettet.

Im einzelnen werden folgende nähere Zweckbestimmungen dargestellt:

Parkanlagen

- der Stadtwald

Er ist die größte Parkanlage der Stadt und für die großen Wohngebiete Knieper und Grünhufe ein beachtenswerter Freizeitbereich, der durch die Einbettung des Tierparks zusätzliche Attraktivität besitzt. Seine stadtklimatische Bedeutung ist wesentlich. Er ist darüberhinaus Standort und Aufenthaltsraum besonderer Pflanzen und Tiere (z.B. Wassergeflügel)

- der Wohngebietspark Grünhufe

Der Wohngebietspark Grünhufe gliedert das Stadtgebiet Grünhufe, das Schwerpunkt der Wohnflächenausweisung (Neubau) ist, und ermöglicht damit die wohngebietsnahe Erholung, die heute als Qualitätsmerkmal einer guten Wohnumgebung gilt.

- das Sundufer mit den Schillanlagen

ist als Promadenbereich am Sund attraktiver Freizeitraum für die Stralsunder und ihre Gäste. Direkt auf die historische Altstadt zuführend, erreicht sie die Zielpunkte Mole/Hafen bzw. von der Altstadt wegführend, die Seebadeanstalt, das Freibad und die Sporthäfen im Norden der Stadt.

- die Brunnenau

ist der größte Grün- und damit Erholungsraum in der Knieper Vorstadt. In diese sind Sportanlagen, Jugendeinrichtungen und in absehbarer Zeit eine Seniorenwohnanlage eingebettet.

- das Lambert-Steinwich-Ufer

ist derzeit die einzige größere parkähnlich gestaltete Grünanlage in der Nähe der Wohnbebauung "Bürgermeisterviertel". /59

- der Kurpark Devin

Er ist für viele Stralsunder und Gäste ein Ausflugsziel und geht damit in seiner Bedeutung über die wohngebietsnahe Erholung hinaus.

Dauerkleingärten

Ein erheblicher Anteil der Grünflächen wird heute als Kleingärten genutzt. Die vorhandenen Anlagen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für viele Einwohner nicht nur ein bestimmender Freizeitfaktor, sondern sie stellen oft die einzige direkte soziale Integrationsmöglichkeit dar, die anderweitig für viele Menschen durch den gesellschaftlichen Umbau seit 1989 verloren ging. Die vorliegende Planung geht davon aus, daß diese Position sich innerhalb des Planungszeitraumes nur zögernd verändern wird und eine grundsätzliche Bedarfsänderung derzeit nicht absehbar ist.

Daher werden die vorhandenen Kleingärten weitgehend erhalten und durch diese Planung nur in Ausnahmefällen berührt. Diese Ausnahmefälle sind:

- entgegenstehende konkrete Fachplanungen
- die Gewinnung von Wohnbauland an hochwertigen und erschlossenen Standorten
- die Entwicklung des Hauptstraßennetzes der Stadt und des überörtlichen Verkehrs

Die vorgenannten Ausnahmefälle können jedoch nur dann wirksam werden, wenn vorausgehende verbindliche Planungen dafür die rechtlichen Grundlagen geschaffen haben.

Dem Planteil ist zu entnehmen, wo ein solcher Ausnahmefall eintreten kann. Größtenteils kann davon ausgegangen werden, daß eine nur maßnahmebedingte teilweise Inanspruchnahme erfolgt. Eine nähere Bestimmung etwa nach genauer Lage oder Parzellenanzahl kann bei diesem Planungsstand (1:10.000) noch nicht ermittelt werden. Falls die Ausweisung neuer Kleingartenanlagen erforderlich wird, so können dafür noch nach diesem Entwurf insgesamt 14,7 Hektar genutzt werden:

- in Ergänzung der Anlage "Frohes Schaffen" (ca. 5,0 ha)
- im Bereich nördlich der B 105 n und B 194 (ca. 4,0 ha)
- im Grünraum zwischen Devin und Andershof nördlich des Deviner Weges (ca. 1,6 ha)
- zwischen Lehreracker und Bahnübergang Voigdehagen (ca. 4,1 ha)

Friedhöfe

Gemäß der Friedhofsleitplanung (Lämmel, November 1992) ist die Neuanlage eines Friedhofes für die Hansestadt Stralsund im hier zugrundegelegten Planungszeitraum erforderlich.

Die Lage am nördlichen Stadtrand und in der unmittelbaren Nähe des Zentralfriedhofes, auf dem ein Krematorium errichtet werden könnte, entsprechen den besonderen Standortforderungen nach Ruhe und Abgeschiedenheit einer solchen Anlage in annehmbarer Weise. Damit

wird gleichzeitig ein eingeschränkter Erholungsraum angeboten.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Friedhöfe sollen erhalten bleiben, obwohl einige von ihnen nur noch in begrenztem Umfang Grabstellen aufweisen. Eine Besonderheit stellt der St. Jürgen-Friedhof in der Knieper Vorstadt dar. Einzelne Gräber haben hier Denkmalrang im Sinne des Gesetzes. Persönlichkeiten, die mit der Geschichte im allgemeinen und der Stralsunder Geschichte im besonderen Zusammenhang stehen, haben hier ihre letzte Ruhestätte, z.B. Ferdinand von Schill, der Freiheitskämpfer gegen Napoleon, Elisabeth Büchsel, die bekannte Stralsunder Malerin und Wolfgang Heinze, der Rechtsanwalt und Nazigegner.

Sporteinrichtungen und Sportfreianlagen

Der vorhandene Fehlbedarf an Sportbauten und Sportfreianlagen wurde in der "Sportstättenentwicklungsplanung für die Hansestadt Stralsund" (Koch 1993) differenziert nach

- der Bedeutung der Stadt im regionalen Siedlungsgefüge und für den Fremdenverkehr (anteiliges Oberzentrum)
- nach den Standorten der Entwicklung der Wohnbauflächen im Stadtgefüge
- und über den Bedarf der Schul- und Einwohnerversorgung in Standortnähe ermittelt.

Als eine Besonderheit der Stadt ist der Wassersport anzusehen, der sowohl Freizeit- als auch Leistungssportcharakter hat und darüber hinaus begünstigend für die Tourismusentwicklung wirkt.

Der Flächennutzungsplan baut grundsätzlich auf dieser Differenzierung, die sich in Zentralitätsstufen ausdrückt, auf:

- Zentralitätsstufe I:

- Wassersportzentrum nördlicher Dänholm
- Sport- und Freizeitanlagen (Volkspark) großer Dänholm
- Sport- und Freizeitpark West Barther Straße/Grünhufer Bogen

- Zentralitätsstufe II:

- Wassersportzentrum Schwedenschanze
- Sport- und Freizeitzentrum Tribseer Vorstadt
- Sport- und Freizeitzentrum Andershof/Devin

Durch Veränderungen (Standort Bundesversicherungsanstalt für Angestellte) der Flächennutzung ist das Sport- und Freizeitzentrum Nord nicht mehr in der ursprünglich vorgesehenen Größe möglich. Ein entsprechender Ersatz ist u.a. durch das Sport- und Freizeitzentrum am Grünhufer Bogen gesamtstädtisch und die Sportfreianlagen betreffend möglich. Im Bereich "Nord" verbleibt die Errichtung eines Gebäudekomplexes für Sportanlagen in dieser Planung.

- Zentralitätsstufe III:

- Stadion der Freundschaft, Frankendamm
- F.-L.-Jahn-Anlage, Karl-Marx-Straße
- Sportanlage "Kupfermühle"
- Sportanlage Carl-Heydemann-Ring
- Sportanlage Brunnenau

Engeren Nutzungsräumen zugeordnete Sporteinrichtungen und Sportanlagen sind aus der Plandarstellung ersichtlich.

Die einzelnen Bedarfsstrukturen sind in der Sportstättenentwicklungsplanung nachgewiesen.

Danach ergibt sich insbesondere für die Standorte der Zentralstufen I und II ein hoher Flächenbedarf.

Beispielhaft sei hier der Flächenbedarf für den Sport- und Freizeitpark West im Standortbereich Paul-Greifzu-Stadion genannt, der durch die Sportstättenentwicklungsplanung ausgewiesen wurde und zu dem sich z.Z. keine umfassende Alternative anbietet.

Der Flächenbedarf für das Nutzungsprogramm beträgt ca. 10 Hektar (ohne Hallenbad) und ist größer als die vorhandenen Sportflächen.

Auch bei Umbau der bestehenden Anlagen ist eine Erweiterung der vorhandenen sportbezogenen Flächen erforderlich. Die Erweiterung kann jedoch schrittweise erfolgen.

Im Flächennutzungsplan wurden nur die vorhandenen Sportflächen als solche dargestellt. Wegen der Konflikte, die sich bei einer Erweiterung mit den bestehenden Kleingartenanlagen ergeben können, sind weitere Untersuchungen erforderlich, bevor tatsächlich in bestehende Kleingartenanlagen eingegriffen werden muß. Es wird davon ausgegangen, daß im späteren Zeitablauf und jeweils bei konkreten Anlässen schrittweise Lösungen gefunden werden, die weitestgehend sowohl den sportlichen als auch den kleingärtnerischen Belangen gerecht werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß das Sport- und Freizeitzentrum, das auf dem Gebiet der Gemeinde Kramerhof am Grünhofer Bogen errichtet wird, für die großen Wohngebiete Grünhufe und Knieper West gut erreichbar ist.

Im Flächennutzungsplan werden als Flächen für die Entwicklung der Zentralitätsstufe II ausgewiesen:

- Sport- und Freizeitzentrum Andershof/Devin (ca. 5,0 ha)
Seine Lage ist auf die besondere schützenswerte Landschaftssituation und auf die neu zu errichtenden Wohngebiete im Südosten der Stadt abgestimmt. Neben der Grundversorgung (Schule, Bevölkerung) könnten hier weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen (auch kommerziellen Charakters) einen Standort finden, wenn die vorrangige Freiflächennutzung erhalten bleibt (Darstellung als Grünfläche).
Im Randbereich des alten Deviner Weges erscheint der Aufbau baulicher Anlagen am ehesten möglich.

- Sport- und Freizeitzentrum Tribseer Vorstadt (ca. 3,0 ha)
Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche, die ja auch immer die Position Sport- und Spielanlagen mit einbezieht, ist mit ca. 6,0 Hektar relativ groß angesetzt und kann daher zu einem bestimmten Anteil auch fehlende Sportfreianlagen aufnehmen. Genauere Aussagen sind im Rahmen der Weiterführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu erarbeiten.

Die Zentralitätsstufe III beinhaltet vorhandene Sporteinrichtungen und -freianlagen, die erhalten und modernisiert werden sollen.

Bäder

Die Lagegunst der Stadt drückt sich auch darin aus, daß der Sund über weite Uferstrecken als Freizeitzone nutzbar ist. Im Flächennutzungsplan werden neben den Sporthäfen Badeeinrichtungen dargestellt:

- das Freibad
- die Seebadeanstalt
- die Badestelle nördlicher Dänholm
- die alte Badeanstalt auf dem großen Dänholm
- die Badestelle Devin

Die vielbesuchte Seebadeanstalt bedarf einer grundlegenden Rekonstruktion.

Für die Hansestadt Stralsund und die Region befindet sich derzeit der Regionale Freizeit- und Erholungspark Stralsund auf dem Gebiet der Gemeinde Kramerhof im Aufbau. Damit wird die saisonunabhängige Bademöglichkeit für die Bürger wiederhergestellt.

Sport- und Freizeiteinrichtungen, die ihrerseits eine besondere Lärmquelle darstellen oder neben anderen Standortkriterien sehr große zusammenhängende Flächen erfordern, konnten aufgrund der sehr engen Stadtgrenzen nicht optimal oder gar nicht auf der Stadtfläche ausgewiesen werden.

Beispielhaft sind hier

- der Motorsport (Speedway) und
- der Regionale Freizeit- und Erholungspark Stralsund (auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Kramerhof)
- das Bogenschießen

zu nennen.

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Es werden im Plan dargestellt:

- die Stadtteiche
- die Voigdehäger Teiche und der Andershöfer Teich
- die Absetz- und Stapelteiche der Zuckerfabrik ("Zuckerteiche") südlich der Feldstraße
- der neuangelegte Teich nördlich der Zuckerteiche
- offene oder wieder zu öffnende Wasserläufe als Teil des Oberflächenentwässerungssystems der Stadt
(Im Rahmen dieses Entwurfes wird die weitgehende Offenhaltung und Renaturierung angestrebt. Sie kann zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Verbesserung der Grundwasserneubildung beitragen. Im Rahmen weiterer Untersuchungen bzw. Fachplanungen sollten diese Wasserläufe zu einem funktionierendem Gesamtsystem der Oberflächenentwässerung vervollständigt werden.)
- Regenrückhaltebecken
- Sölle, soweit darstellbar
- wasserrechtliche Festsetzungen

Die in der Regenwasserkonzeption der Stadt vom März 1996 aufgezeigten notwendigen Maßnahmen für einen umfassenden Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen und die geordnete Ableitung des Niederschlagswassers führen im Rahmen des Flächennutzungsplanes insofern zu einer Flächenausweisung, als mit der nebenstehenden Karte die Stadträume aufgezeigt werden, die bei Erreichen des Bemessungshochwasserstandes und darüberliegend überflutet werden.

Diese Flächen sind nachrichtlich in den Planteil übernommen worden.

Die bei Starkniederschlägen durch Rückstau möglicherweise auftretenden Überflutungen betreffen nach Aussage o.g. Konzeption den Bereich südwestlich der Tribseer Siedlung sowie Teile des Stadtwaldes. Beide Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt.

10. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Landwirtschaftsflächen

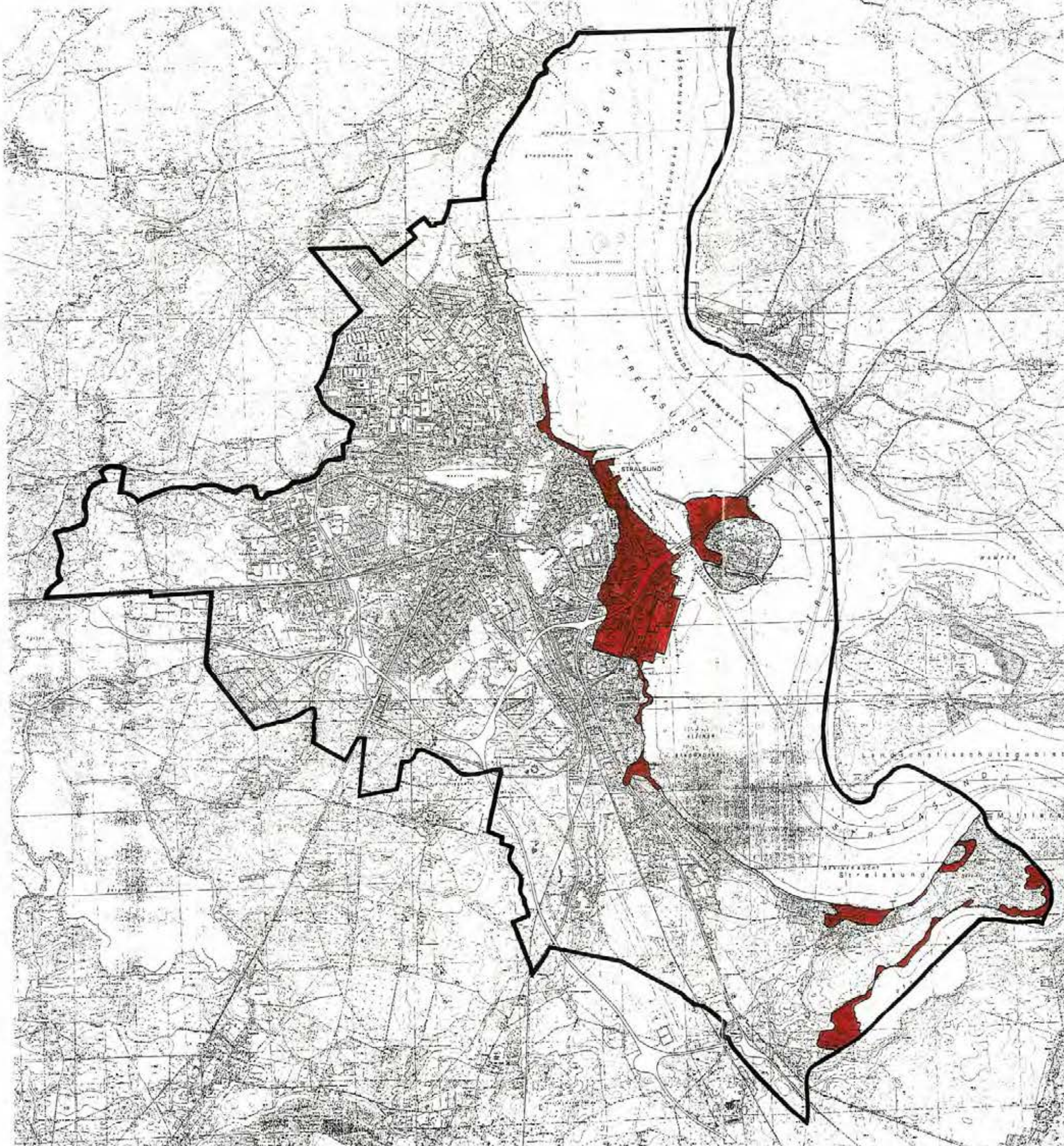
Die Landwirtschaftsflächen, die in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, zeigen nach Maßgabe des Baugesetzbuches nicht vordergründig die konkrete landwirtschaftliche Inanspruchnahme auf, sondern sollen auf die offene Landschaft im bewußten Gegensatz zur besiedelten Stadtfläche hinweisen. Die Darstellung kann somit auch "Unland", Ödland, steppenartige Landschaftsflächen, Trockenbiotope, Moore und Sumpfflächen enthalten.

HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

VEREINFACHTE DARSTELLUNG NACH KARTE 55
UND 56 (KÜSTENKILOMETER F 430 - F 466)
DES UMWELTMINISTERS DES LANDES M - V,
1994 ERARBEITET DURCH STAATLICHES AMT
FÜR UMWELT UND NATUR ROSTOCK, ABT. KÜSTE

BEMESSUNGSHOCHWASSERSTAND (BHW)
IM KÜSTENABSCHNITT STRALSUND:
2.70 m ÜBER NN (F 435 - F 457)

 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER
ÜBERFLUTUNGSGEFÄHRDUNG BEI
- 70 % DES BHW UND
- ERREICHEN DES BHW (2.70 m NN)



HANSESTADT
STRALSUND
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Amt für Liegenschaften
und Bau
Abt. Stadtplanung
November 1996

Waldflächen

Waldflächen sind auf unserem Stadtgebiet nur in geringen Ansätzen vorhanden (mangels Masse nicht dargestellt).

Der Flächennutzungsplan stellt in Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan die Entwicklung von Waldflächen zum Schutz der Stadt gegen Erosionserscheinungen im Raum Freienlande/Grünhufe und als Freizeitangebot (sogenannter Erholungswald) östlich und westlich des Voigdehäger Teiches dar.

Dazu wird bereits hier darauf hingewiesen, daß direkte Nachbarschaften zwischen Wald und baulicher Nutzung gemäß Bundes- und Landeswaldgesetzgebung Schutzabstände erfordern. Das ist hier auch deshalb beachtlich, weil teilweise die baulichen Anlagen (Eisenbahn/Wohnflächen) bereits vorhanden sind (Abstandspflicht bei der Anlage des Waldes). Bei baulichen Planungsflächen hat die weiterführende Planung (in der Regel der Bebauungsplan) den Schutzabstand festzusetzen.

Eine weitergehende Ausstattung des Stadtraumes mit Waldflächen wird für nachfolgende Planungszeiträume oder spätere Überarbeitungen dieser Planung angeregt. Der Bestand ist zu erhalten.

11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Es werden dargestellt:

- Flächen, die im Sinne des Naturschutzrechtes keinen besonderen Schutzstatus haben oder noch nicht haben, die jedoch keine Bauflächen sind oder werden sollen und auch keine Grünanlagen im o.g. Sinne einer aktiven Neuordnung sind. Sie werden charakterisiert als historisch vorhandene Natur- und Landschaftsräume, die zu pflegen und zu erhalten sind.
- Flächen, die dem Naturschutzrecht unterliegen. Sie werden in Schutzgebiete und Schutzobjekte unterschiedlicher Kategorien gegliedert und hier nachrichtlich übernommen.

Nähere Aussagen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

12. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Der Planteil muß von der Ausweisung einzelner Denkmalschutzobjekte absehen. Das Sanierungsgebiet und Flächendenkmal "Altstadt" ist in seinem Geltungsbereich dargestellt. Flächenwirksame Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, werden als Übersicht (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) dargestellt:

In jedem Falle der Flächenaktivierung (weiterführende Planung, Bau-
maßnahmen, Nutzungsänderungen) im näheren Umfeld der gekennzeichneten
Altlasten sind diese vor der beabsichtigten Maßnahme zu beseitigen
bzw. zu sanieren. Bei den einzelnen Standorten wird darauf nachfol-
gend eingegangen.

In der Regel sind Bodenbelastungen im Zuge gewerblicher, insbesondere
industrieller Nutzungen entstanden. Obwohl die Hansestadt Stralsund
im Vergleich zu anderen Städten keine ausgesprochene Industriestadt
war und ist, ergab sich aus langzeitigen gewerblichen Nutzungen,
insbesondere am alten Konzentrationsort gewerblicher Arbeitsstätten
im Stadtgebiet Franken, vor allem südlich der Werftstraße, der
Verdacht auf erhebliche Bodenbelastungen. Eine akute Gefahr, die so-
fortiges Handeln erfordert, geht jedoch nicht von diesen Standorten
aus.

Die Standorte sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet und werden
nachfolgend näher bestimmt:

- die Kesselwagenentladestation an der Schwarzen Kuppe, südlich der
Werftstraße,
Gemarkung Stralsund, Flur 37, Flurstück 29:
unterirdisches Öllager,
Mineralölkohlenwasserstoffe

Die weitere Nutzung als gewerbliche Baufläche wird durch das
Entfernen des kontaminierten Bodens gesichert.

- die alte Minoltankstelle an der nördlichen Werftstraße,
Gemarkung Stralsund, Flur 37, Flurstück 38/1,
Mineralölkohlenwasserstoffe

Für die dargestellte überwiegende zukünftige Nutzung als gemisch-
te Baufläche ist beachtlich, daß im östlichen Randbereich (Stand-
ort der Alttankstelle) zur Minimierung der Sanierungskosten auf
sensible Nutzungen, z.B. Wohnen, verzichtet wird.

Es ist ein Altlastensanierungskonzept zu erarbeiten, anhand dessen
die Sanierung der Altlast durchzuführen ist. Dabei soll für diesen
Bereich von einer gewerblichen Nutzung ausgegangen werden, um
kostendämpfend auf die Maßnahme einzuwirken.

- TGA, Greifswalder Chaussee,
Gemarkung Stralsund, Flur 36, Flurstücke 7/2 und 8/6,
belastete Schlacken aus dem benachbarten Gaswerk,
polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Die belasteten Schlacken sind zu entfernen. Danach ist die weitere
Nutzung als gewerbliche Baufläche gesichert.

- die ehemalige Chemodine im Werftgebiet Süd,
Gemarkung Stralsund, Flur 38,
leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

Die Altlast ist zu sanieren. Trotz der relativ hohen Aufwendungen für die Sanierung wird die weitere Nutzung als gewerbliche Baufläche aus gesamtwirtschaftlichen Erwägungen heraus für erforderlich erachtet.

- Trafolagerplatz der HEVAG an der Ziegelstraße, Gemarkung Stralsund, Flur 31, Flurstück 64/1, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

Die Altlast wird als eher gering erachtet, so daß nach ihrer Sanierung die weitere Nutzung als gewerbliche Baufläche nicht infrage gestellt wird.

- Tanklager und Öllager des Bahnhofes Stralsund, in der Nähe der Paschenbergbrücke, Gemarkung Stralsund, Flur 42, Mineralölkohlenwasserstoffe

Die Altlast ist, der weiteren Nutzung als Bahnanlage entsprechend, zu sanieren. Der wirtschaftliche Aufwand wird als vertretbar eingeschätzt.

- das ehemalige Gaswerk in der Frankenvorstadt, Greifswalder Chaussee, Gemarkung Stralsund, Flur 36

Die über 100jährige Nutzung als Steinkohlegaswerk (1857-1963) und Ölspaltanlage/Flüssiggasanlage (ab 1963) hat zu erheblichen Bodenbelastungen durch unterschiedliche Schadstoffe (z.B. Mineralölkohlenwasserstoffe, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Benzol, Blei, Chrom, Polycyclische chlorierte Biphenyle, halogenierte Kohlenwasserstoffe, Kresole) geführt. Für eine zukünftige bauliche Nutzung müssen daher umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Fläche wird dennoch aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Stadtmitte und zur Lösung anstehender Verkehrsprobleme als unverzichtbare Entwicklungsfläche der Hansestadt Stralsund angesehen.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche

1. als Hauptverkehrsstraße und
2. als gemischte Baufläche dargestellt.

Dabei ist die Darstellung als Hauptverkehrsstraße unverzichtbarer Bestandteil der direkten Verknüpfung von örtlichem und überörtlichem Verkehr, einem erklärten Verkehrsentwicklungsziel (siehe Seite 33 ff) der Hansestadt Stralsund.

Die Darstellung als gemischte Baufläche soll die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten einerseits nicht einengen und andererseits darauf hinweisen, daß hier zugunsten der bestehenden und zu erhaltenden südlich angrenzenden Wohnbaufläche eine zukünftige

In jedem Falle der Flächenaktivierung (weiterführende Planung, Bau-
maßnahmen, Nutzungsänderungen) im näheren Umfeld der gekennzeichneten
Altlasten sind diese vor der beabsichtigten Maßnahme zu beseitigen
bzw. zu sanieren. Bei den einzelnen Standorten wird darauf nachfol-
gend eingegangen.

In der Regel sind Bodenbelastungen im Zuge gewerblicher, insbesondere
industrieller Nutzungen entstanden. Obwohl die Hansestadt Stralsund
im Vergleich zu anderen Städten keine ausgesprochene Industriestadt
war und ist, ergab sich aus langzeitigen gewerblichen Nutzungen,
insbesondere am alten Konzentrationsort gewerblicher Arbeitsstätten
im Stadtgebiet Franken, vor allem südlich der Werftstraße, der
Verdacht auf erhebliche Bodenbelastungen. Eine akute Gefahr, die so-
fortiges Handeln erfordert, geht jedoch nicht von diesen Standorten
aus.

Die Standorte sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet und werden
nachfolgend näher bestimmt:

- die Kesselwagenentladestation an der Schwarzen Kuppe, südlich der
Werftstraße,
Gemarkung Stralsund, Flur 37, Flurstück 29:
unterirdisches Öllager,
Mineralölkohlenwasserstoffe

Die weitere Nutzung als gewerbliche Baufläche wird durch das
Entfernen des kontaminierten Bodens gesichert.

- die alte Minoltankstelle an der nördlichen Werftstraße,
Gemarkung Stralsund, Flur 37, Flurstück 38/1,
Mineralölkohlenwasserstoffe

Für die dargestellte überwiegende zukünftige Nutzung als gemisch-
te Baufläche ist beachtlich, daß im östlichen Randbereich (Stand-
ort der Alttankstelle) zur Minimierung der Sanierungskosten auf
sensible Nutzungen, z.B. Wohnen, verzichtet wird.

Es ist ein Altlastensanierungskonzept zu erarbeiten, anhand dessen
die Sanierung der Altlast durchzuführen ist. Dabei soll für diesen
Bereich von einer gewerblichen Nutzung ausgegangen werden, um
kostendämpfend auf die Maßnahme einzuwirken.

- TGA, Greifswalder Chaussee,
Gemarkung Stralsund, Flur 36, Flurstücke 7/2 und 8/6,
belastete Schlacken aus dem benachbarten Gaswerk,
polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Die belasteten Schlacken sind zu entfernen. Danach ist die weitere
Nutzung als gewerbliche Baufläche gesichert.

- die ehemalige Chemodine im Werftgebiet Süd,
Gemarkung Stralsund, Flur 38,
leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

Die Altlast ist zu sanieren. Trotz der relativ hohen Aufwendungen für die Sanierung wird die weitere Nutzung als gewerbliche Baufläche aus gesamtwirtschaftlichen Erwägungen heraus für erforderlich erachtet.

Trafolagerplatz der HEVAG an der Ziegelstraße,
Gemarkung Stralsund, Flur 31, Flurstück 64/1,
leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

Die Altlast wird als eher gering erachtet, so daß nach ihrer Sanierung die weitere Nutzung als gewerbliche Baufläche nicht infrage gestellt wird.

Tanklager und Öllager des Bahnhofes Stralsund,
in der Nähe der Paschenbergbrücke,
Gemarkung Stralsund, Flur 42,
Mineralölkohlenwasserstoffe

Die Altlast ist, der weiteren Nutzung als Bahnanlage entsprechend, zu sanieren. Der wirtschaftliche Aufwand wird als vertretbar eingeschätzt.

das ehemalige Gaswerk in der Frankenvorstadt,
Greifswalder Chaussee,
Gemarkung Stralsund, Flur 36

Die über 100jährige Nutzung als Steinkohlegaswerk (1857-1963) und Ölspaltanlage/Flüssiggasanlage (ab 1963) hat zu erheblichen Bodenbelastungen durch unterschiedliche Schadstoffe (z.B. Mineralölkohlenwasserstoffe, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Benzol, Blei, Chrom, Polycyclische chlorierte Biphenyle, halogenierte Kohlenwasserstoffe, Kresole) geführt. Für eine zukünftige bauliche Nutzung müssen daher umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Fläche wird dennoch aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Stadtmitte und zur Lösung anstehender Verkehrsprobleme als unverzichtbare Entwicklungsfläche der Hansestadt Stralsund angesehen.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche

1. als Hauptverkehrsstraße und
2. als gemischte Baufläche dargestellt.

Dabei ist die Darstellung als Hauptverkehrsstraße unverzichtbarer Bestandteil der direkten Verknüpfung von örtlichem und überörtlichem Verkehr, einem erklärten Verkehrsentwicklungsziel (siehe Seite 33 ff) der Hansestadt Stralsund.

Die Darstellung als gemischte Baufläche soll die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten einerseits nicht einengen und andererseits darauf hinweisen, daß hier zugunsten der bestehenden und zu erhaltenden südlich angrenzenden Wohnbaufläche eine zukünftige

Nutzung durch erheblich störende Industriebetriebe nicht angestrebt werden kann. Die Darstellung als gemischte Baufläche schreibt insoweit für die gewerbliche Nutzung die Beachtung der Schutzwürdigkeit des angrenzenden Wohnens kraft Gesetzes vor.

Es wird davon ausgegangen, daß die Bereiche, für die Maßnahmen der Altlastensanierung erforderlich sind, zukünftig gewerblich im o.g. Sinne genutzt werden, da diese Nutzung eine weitgehende Bodenversiegelung zuläßt. So kann eine Minimierung der Sanierungskosten erreicht und die Nutzungsfähigkeit des Standortes noch im Planungszeitraum erreicht werden.

14. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen, nachrichtlich übernommen werden. Das gilt auch für in Aussicht genommene Festsetzungen dieser Art.

Der Flächennutzungsplan (Planteil) der Hansestadt Stralsund folgt dieser Vorschrift.

Soweit die diesbezüglichen Vermerke der näheren Erläuterung bedürfen, werden sie hier aufgeführt:

Kartengrundlage

Für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund wurde als Kartengrundlage die topographische Karte (Stand 1993) verwendet. Die Herstellung von topographischem Kartenmaterial ist Aufgabe des Landesvermessungsamtes. Von dort wurde die Karte durch die Hansestadt Stralsund bezogen. Trotz wiederholter Nachfrage konnte eine andere Kartengrundlage nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Kreisgrenze der kreisfreien Stadt (Stadtkreis Stralsund) ist in dieser Karte enthalten (außer der 1994 durch den Innenminister M-V vollzogenen Grenzkorrektur am Grünhufer Bogen). Das hat die Hansestadt Stralsund in der Annahme bestärkt, daß diese Grenze ihr Hoheitsgebiet weiterhin so bestimmt, wie bereits vor der Wende gebräuchlich. Mit dieser Annahme hatte die Hansestadt Stralsund auch ihre Hauptsatzung erlassen.

Danach wären die teilweisen Flächen des Strelasundes und des Deviner Sees auf dem Hoheitsgebiet des Stadtkreises Stralsund gelegen. Dem steht jedoch § 10 der Kommunalverfassung M-V entgegen, da die o.g. Flächen keine Grundstücke im Sinne des vorgenannten Gesetzes sind.

Andererseits entsteht jedoch für die Hansestadt Stralsund ein zerrissenes Gemeindegebiet, da einzelne Liegenschaften=Grundstücke der Gemarkung Stralsund, wie z.B. die Insel Dänholm und die Pfeiler der Strelasundbrücke, im Strelasund gelegen sind.

Darüberhinaus wird die Leistungsfähigkeit der Stadt zu einem wesentlichen Anteil durch die Nutzung des Strelasundgewässers (Volkswerft, Seehafen, Fischerei, aber auch ca. 15 Freizeitanlagen entlang der ca. 11 km langen bebauten Uferzone, wie Sporthäfen und Badeplätze) bestimmt, so daß die hoheitliche Verfügung der Stadt über diese Bereiche angemessen wäre.

Die Hansestadt Stralsund erwägt daher einen diesbezüglichen Antrag auf Inkommunalisierung.

Die Darstellung der Stadtgrenze im Planteil erfolgt nur landseitig, um den Informationsgehalt des Uferbereiches nicht zu überdecken. /70

Uferschutz

In § 7 des Ersten Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (1. NatschG MV) vom 10.01.1992 ist an Ufern von Gewässern über ein Hektar Größe eine Gewässerschutzzone festgesetzt. Diese beträgt an Gewässern erster Ordnung (Strelasund, Deviner See) 200 Meter und an Gewässern zweiter Ordnung (Voigdehäger und Andershöfer Teich, Stadtteiche) 100 Meter. Diese Festlegung wurde als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan vermerkt.

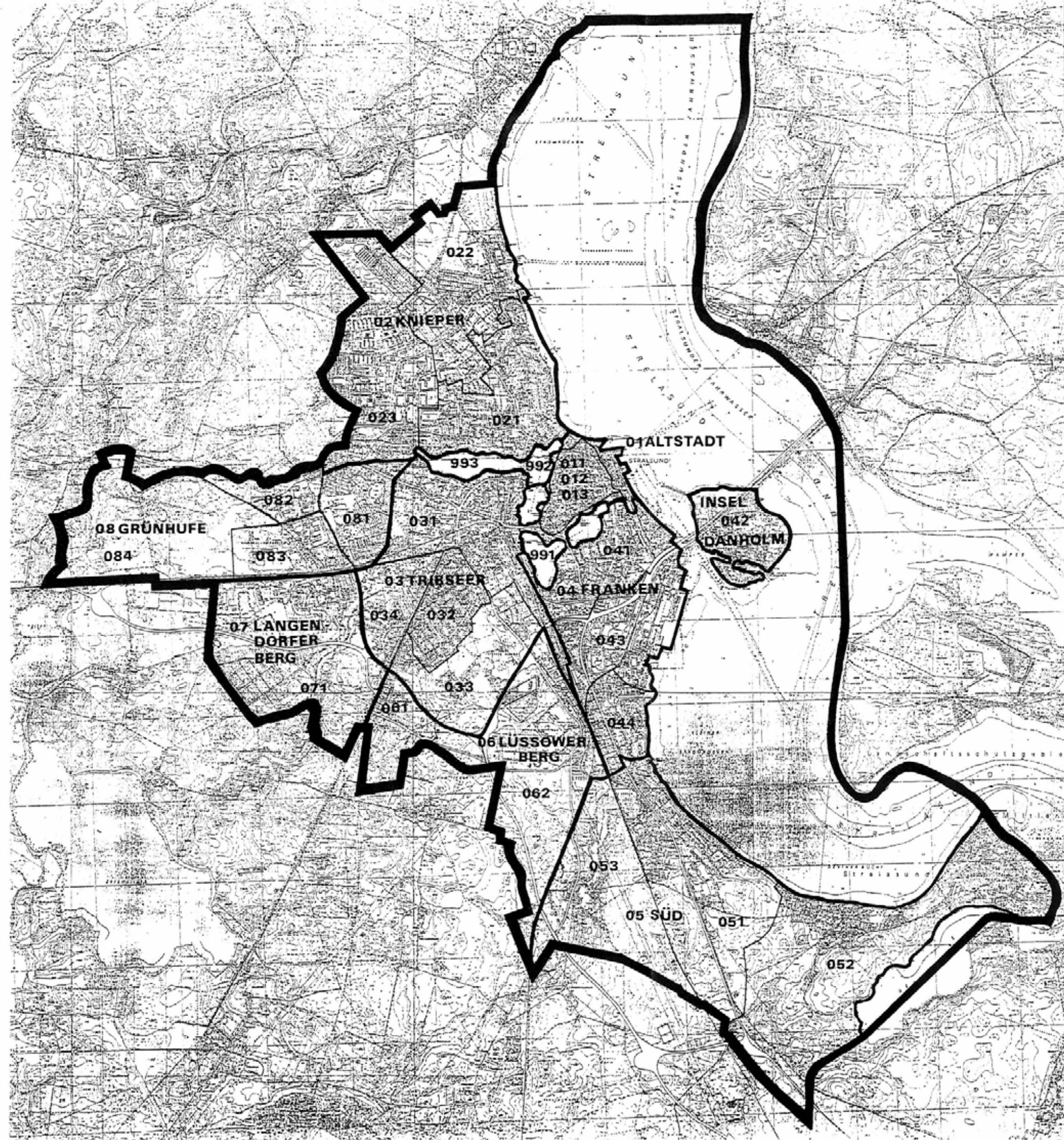
Geothermische Bohrungen

Im Bereich des Stadtgebietes Grünhufe sind in den Jahren 1983-1989 geothermische Bohrungen abgeteuft worden. Sie werden im Flächennutzungsplan (Planteil) gekennzeichnet. Ihre genauen Koordinaten liegen beim Bergamt Stralsund als der zuständigen Aufsichtsbehörde vor. Der Sicherheitsradius von $r = 55$ m um den Ansatzpunkt der Bohrungen ist von jeglicher ortsfester Bebauung freizuhalten.

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGS-
ZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND

V. DIE FLÄCHENBILANZ ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(Seite V./1-V./43)

KLEINRÄUMIGE GLIEDERUNG



01 STADTGEBIET ALTSTADT

011 ALTSTADT
012 HAFENINSEL
013 BASTIONENGÜRTEL

02 STADTGEBIET KNEIPE

021 KNEIPERVORSTADT
022 KNEIPE NORD
023 KNEIPE WEST

03 STADTGEBIET TRIBSEER

031 TRIBSEER VORSTADT
032 TRIBSEER SIEDLUNG
033 TRIBSEER WIESEN
034 SCHRAMMSCHER MÜHLE

04 STADTGEBIET FRANKEN

041 FRANKENVORSTADT
042 DANHOLM
043 FRANKEN MITTE
044 FRANKENSIEDLUNG

05 STADTGEBIET SÜD

051 ANDERSHOF
052 DEVIN
053 VOIGDEHAGEN

06 STADTGEBIET LÜSSOWER BERG

061 AM LÜSSOWER BERG
062 AM UMSpannWERK

07 STADTGEBIET LANGENDORFER BERG

071 LANGENDORFER BERG

08 STADTGEBIET GRÜNHUFE

081 STADTKOPPEL
082 VOGELSANG
083 GRÜNTAL-VIERMORGEN
084 FREIENLANDE

99 STADTTEICHE

991 FRANKENTEICH
992 KNEIPETEICH
993 MOORTEICH

HANSESTADT
STRALSUND
Amt für Liegenschaften
und Bau
Abt. Stadtplanung
November 1996

F L Ä C H E N B I L A N Z Z U M F L Ä C H E N N U T Z U N G S
P L A N D E R H A N S E S T A D T S T R A L S U N D

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Vorbemerkung
2. Ziel und Ermittlungsgrundlagen
3. Bebaute und nicht bebaute Stadtfläche
 - 3.1 Stadtfläche gesamt
 - 3.2 nach Stadtgebieten
4. Bestand und Planung der bebauten Stadtgebiete
 - 4.1 Gesamtstadt
 - 4.2 Gesamtstadt nach Nutzungsarten
 - 4.3 Stadtgebiete nach Nutzungsarten
5. Die nicht bebaute Stadtfläche in der Darstellung des F-Planes (Charakteristik und speziellere Nutzungsarten siehe Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan)
6. Charakteristik der Bauflächen
 - 6.1 Wohnbauflächen
 - 6.2 Gemischte Bauflächen
 - 6.3 Gewerbliche Bauflächen
 - 6.4 Sonderbauflächen
 - 6.5 Gemeinbedarfsflächen
 - 6.6 andere bauliche Nutzungen
7. Bilanzanalyse
 - 7.1 Entwicklung der Wohnbauflächen und der Wohnnutzung der gemischten Bauflächen gemäß Wohnungsbedarf
 - 7.2 Ausgleichflächenpotentiale

1. Vorbemerkung

Gemäß § 5 Absatz 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet darzustellen.

Gemeinden im Sinne der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind auch kreisfreie Städte (§ 7 Abs. 1), hier also die kreisfreie Hansestadt Stralsund.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Hansestadt Stralsund wurde daher in den Grenzen des in der topografischen Karte des Landesvermessungsamtes eingetragenen Stadtkreises dargestellt. Diese topografische Karte im Maßstab 1:10 000, in der Ausgabe von 1993, ist gleichzeitig die Kartengrundlage für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund. F-Plangebiet und Stadtkreisgebiet sind somit identisch.

Die Flächenbilanz zum F-Plan folgt grundsätzlich dieser Begrenzung. Die teilweise innerhalb der Kreisgrenze liegenden Boddengewässer (Strelasund, Deviner See), die insgesamt 38 % des Stadtkreisgebietes ausmachen, stellen eine so außerordentliche Besonderheit im Vergleich zu und mit anderen Städten dar, daß sie hier gesondert ausgewiesen werden. Sie sind in den detaillierten Proportionalitätsangaben dieser Bilanz daher nicht enthalten. Das wird u.a. auch damit begründet, daß diese Wasserflächen im Sinne der Flächennutzungsplanung kein Flächenpotential der Hansestadt Stralsund sind. Es sei auch darauf verwiesen, daß jede öffentliche Statistik die Stadtfläche der Hansestadt Stralsund ebenfalls ohne diese Wasserflächen als Bezugsgröße angibt. Diese Wasserflächen sind bisher nicht als Katastergrundstücke erfaßt.

2. Ziel und Ermittlungsgrundlagen

Die Flächenbilanz zum F-Plan zeigt auf, daß die im Plan dargestellten Flächen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Größe und Nutzungsart vorhanden sind. Das gilt insbesondere für die Versorgung der Einwohner mit Wohnbaufläche, grundsätzlich jedoch für jede Art der Bodennutzung.

2.1 Ermittlungsgrundlagen der Flächenbilanz

- Der Flächenermittlung wurde die unter Punkt 1 genannte topografische Karte im Maßstab 1:10 000 in den Nutzungsabgrenzungen des Flächennutzungsplanes zugrundegelegt. Im Vergleich mit der Kartengrundlage, die in den vorangegangenen Planungsphasen genutzt werden mußte (Arbeitsstand 1981/83) ergaben sich geringfügige Abweichungen, z.B. an der gesamten Wasserkante.
- Aus Gründen der Lesbarkeit wurde das dargestellte Straßenhauptnetz überhöht (größer als M 1:10 000) in den F-Plan eingetragen.

- Die einzelnen Flächen des Flächennutzungsplanes wurden auf der o.g. Karte mittels eines Planimeters manuell ermittelt.
- Die ermittelten Einzelflächen wurden entsprechend der kleinräumigen Gliederung der Hansestadt Stralsund (Bürgerschaftsbeschluß Nr.: 093-02/94 vom 03.03.94) nach Stadtteilen zur Gesamtstadtfläche zusammengefaßt. Planung und Bestand wurden durch eine Zweitplanimetrierung oder auf der Grundlage vorliegender verbindlicher Bauleitplanungen erfaßt. Die Planung wurde, Ihren Zielen entsprechend, im allgemeinen Maß der baulichen Nutzung bewertet.

Die vorgenannte Art und Weise der Flächenermittlung genügt damit dem Anspruch, die Darstellungen der Planzeichnung, insbesondere die Flächengröße der angestrebten Nutzungsart der Flächen und den Ausgleich zur Inanspruchnahme von Natur und Landschaft in Übersichten zu ordnen und Proportionalitäten (z.B. das Verhältnis bebauter zu nicht bebauter Fläche; Verhältnis von Planung und Bestand) anschaulich zu machen und im Sinne des Entwicklungszieles zu bewerten. Die ermittelten Werte können **keineswegs** die katastermäßige Erfassung, die auf einem Integrationsregister mit m²-genauen Angaben zu den einzelnen vermessenen Grundstücken aufbaut, ersetzen oder für Verwaltungsakte genutzt werden, die auf Grundstücken im Sinne des Kataster- und Vermessungswesens fußen.

3. Stadtfläche gesamt und nach Stadtgebieten

3.1 Gesamte Stadtfläche

gesamter Stadtkreis mit Boddengewässern	63,961 km ²
gesamter Stadtkreis ohne Boddengewässer *	38,861 km ²

* in der öffentlichen Statistik gebräuchliche Flächenabgrenzung bei der Benennung der Stadtflächengröße, auch bei Vergleich mit anderen Städten

Boddengewässer innerhalb der Stadtkreisgrenze:

Strelasund	2450 ha
Deviner See	60 ha
Summe	2510 ha

3.2 Stadtfläche nach Stadtgebieten gemäß kleinräumiger Gliederung

Stadtgebiet		Fläche gesamt		bebaute Fläche		nicht bebaute Fläche	
Nr.	Ort	ha	%	ha	%	ha	%
01	Altstadt	90,7	2,4	72,2	80	18,5	20
02	Knieper	657,4	17,2	389,1	60	268,3	40
03	Tribseer	517,3	13,6	321,0	62	196,3	38
04	Franken	428,6	11,2	313,8	73	114,8	17
05	Süd	974,7	25,6	183,7	19	791,0 *	81
06	Lüssower Berg	360,2	9,4	213,5	60	146,7	40
07	Langendorfer Berg	303,7	8,0	71,9	24	231,8	76
08	Grünhufe	481,7	12,6	122,7	25	359,0	75
Summe 01-08		3814,3	100,0	1687,9	44	2126,4	56

* ohne Deviner See, jedoch mit Voigdehäger und Andershofer Teichen

99	Stadtteiche	ha	%
991	Frankenteiche	28,9	40
992	Knieperteiche	20,9	29
993	Moorteich	22,0	31
Summe		71,8	100

Summe 01-08+99 3886,1 ha

4. Bestand und Planung der bebauten Stadtgebiete

Definition Bestand: alle die bebauten Flächen, die bei Planaufstellung (06.12.1990) mit einer baulichen Nutzung real vorhanden waren.

Definition Planung: alle im F-Plan als Bauflächen dargestellten Flächen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung (06.12.1990) entweder

- a) keine Bauflächen waren (zur erstmaligen Bebauung vorgesehen),

- b) Bauflächen waren, jedoch nicht mit der im F-Plan dargestellten Nutzungsart (Nutzungsänderungen) oder
- c) Verdichtungen innerhalb großer vorhandener Bauflächen, für die ein verbindliches Bauleitplanverfahren aufgestellt wurde (hier jedoch nur Wohnbaufläche).

4.1 Bebaute Stadtfläche gesamt nach Bestand und Planung

gesamt	Bestand (1990)	Planung
1687,9 ha	1235,9 ha	452,0 ha
100 %	73 %	27 %

4.2 bebaute Fläche gesamt nach Nutzungsarten

Nutzungsart	gesamt	Bestand	Summe Planung	dav. Erstbebauung	Nutzungsänderung
	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnbaufläche	766,7	610,2	156,5	137,4	19,1
gemischte Baufl.	162,2	155,4	6,8	6,8	-
gewerbl. Baufl.	325,6	136,3	189,3	189,3	-
Sonderbaufläche	123,6	104,3	19,3	19,3	-
Gemeinbedarfsfl.	90,3	76,4	13,9	13,9	-
andere Nutzungen*	219,5	153,3	66,2	50,9	15,3
Summe	1687,9	1235,9	452,0	417,6	34,4
			100 %	92 %	8 %

* Stadttechnische Versorgung (T), Hauptstraßennetz und ruhender Verkehr (V), Eisenbahn (VB),

4.3 Bestand und Planung der bebauten Stadtfläche nach Stadtgebieten und Nutzungsarten

01 ALTSTADT	gesamt	Bestand	Summe Planung	dav. Erstbebauung	Verdichtung/ Nutzungsänd.
	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnbaufläche	29,2	29,2	-	-	-
gemischte Baufl.	20,1	19,3	0,8	-	0,8
gewerbl. Baufl.	0,0	-	-	-	-
Sonderbaufläche	3,5	3,5	-	-	-
Gemeinbedarfsfl.	15,0	15,0	-	-	-
andere Nutzungen*	4,4	4,4	-	-	-
Summe	72,2	71,4	0,8	-	0,8

* Stadttechnische Versorgung (T), Hauptstraßennetz und ruhender Verkehr (V), Eisenbahn (VB)

02 KNIEPER	gesamt	Bestand	Summe	dav. erstma-	Verdichtung/
	ha	ha	Planung	lige Bebauung	Nutzungsänd.
	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnbaufläche	270,3	247,8	22,5	17,3	5,2
gemischte Baufl.	32,2	32,2	-	-	-
gewerbl. Baufl.	0,0	-	-	-	-
Sonderbaufläche	44,1	39,3	4,8	4,8	-
Gemeinbedarfsfl.	21,8	18,7	3,1	3,1	-
andere Nutzungen*	20,7	20,7	-	-	-
Summe	389,1	358,7	30,4	25,2	5,2

03 TRIBSEER	gesamt	Bestand	Summe	dav. erstma-	Verdichtung/
	ha	ha	Planung	lige Bebauung	Nutzungsänd.
	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnbaufläche	164,3	122,8	41,5	41,5	-
gemischte Baufl.	60,2	55,0	5,2	5,2	-
gewerbl. Baufl.	26,3	26,3	-	-	-
Sonderbaufläche	8,4	8,4	-	-	-
Gemeinbedarfsfl.	14,7	9,2	5,5	5,5	-
andere Nutzungen*	47,1	30,8	16,3	16,3	-
Summe	321,0	252,5	68,5	68,5	-

04 FRANKEN	gesamt	Bestand	Summe	dav. erstma-	Verdichtung/
	ha	ha	Planung	lige Bebauung	Nutzungsänd.
	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnbaufläche	94,0	88,5	5,5	-	5,5
gemischte Baufl.	31,5	31,5	-	-	-
gewerbl. Baufl.	93,1	93,1	-	-	-
Sonderbaufläche	29,3	29,3	-	-	-
Gemeinbedarfsfl.	14,6	14,6	-	-	-
andere Nutzungen*	51,3	36,0	15,3	-	15,3
Summe	313,8	293,0	20,8	-	20,8

05 SÜD	gesamt	Bestand	Summe	dav. erstma-	Verdichtung/
	ha	ha	Planung	lige Bebauung	Nutzungsänd.
	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnbaufläche	89,4	51,4	38,0	30,4	7,6
gemischte Baufl.	16,5	14,9	1,6	1,6	-
gewerbl. Baufl.	12,1	-	12,1	12,1	-
Sonderbaufläche	21,4	6,9	14,5	14,5	-
Gemeinbedarfsfl.	13,0	11,7	1,3	1,3	-
andere Nutzungen*	31,3	24,8	6,5	6,5	-
Summe	183,7	109,7	74,0	66,4	7,6

* Stadttechnische Versorgung (T), Hauptstraßennetz und ruhender Verkehr (V), Eisenbahn (VB)

06 LÜSSOWER BERG	gesamt Bestand		Summe Planung	dav. erstma- lige Bebauung	Verdichtung/ Nutzungsänd.
	ha	ha			
Wohnbaufläche	14,5	9,2	5,3	5,3	-
gemischte Baufl.	-	-	-	-	-
gewerbl. Baufl.	155,9	8,4	147,5	147,5	-
Sonderbaufläche	-	-	-	-	-
Gemeinbedarfsfl.	-	-	-	-	-
andere Nutzungen*	43,1	25,0	18,1	18,1	-
Summe	213,5	42,6	170,9	170,9	-

07 LANGENDORFER BERG	gesamt Bestand		Summe Planung	dav. erstma- lige Bebauung	Verdichtung/ Nutzungsänd.
	ha	ha			
Wohnbaufläche	10,4	10,4	-	-	-
gemischte Baufl.	0,0	-	-	-	-
gewerbl. Baufl.	32,6	8,5	24,1	24,1	-
Sonderbaufläche	16,9	16,9	-	-	-
Gemeinbedarfsfl.	0,0	-	-	-	-
andere Nutzungen*	12,0	2,0	10,0	10,0	-
Summe	71,9	37,8	34,1	34,1	-

08 GRÜNHUFE	gesamt Bestand		Summe Planung	dav. erstma- lige Bebauung	Verdichtung/ Nutzungsänd.
	ha	ha			
Wohnbaufläche	93,8	50,9	42,9	42,9	-
gemischte Baufl.	2,5	2,5	-	-	-
gewerbl. Baufl.	5,6	-	5,6	5,6	-
Sonderbaufläche	-	-	-	-	-
Gemeinbedarfsfl.	11,2	7,2	4,0	4,0	-
andere Nutzungen*	9,6	9,6	-	-	-
Summe	122,7	70,2	52,5	52,5	-

* Stadttechnische Versorgung (T), Hauptstraßennetz und ruhender Verkehr (V), Eisenbahn (VB)

4.3.1 Übersicht zur bebauten Fläche der Stadtgebiete nach Bestand und Planung

Stadtgebiet	bebaute Fläche	Bestand	Planung	erstmalige Bebauung
	ha	ha	ha	ha
01 ALTSTADT	72,2	72,2	0,0	-
02 KNIEPER	389,1	358,7	30,4	25,2
03 TRIBSEER	321,0	252,5	68,5	68,5
04 FRANKEN	313,8	293,0	20,8	-
05 SÜD	183,7	109,7	74,0	66,4
06 LÜSSOWER BERG	213,5	42,6	170,9	170,9
07 LANGENDORFER BERG	71,9	37,8	34,1	34,1
08 GRÜNHUFE	122,7	70,2	52,5	52,5
Summe 01-08	1687,9	1235,9	452,0	417,6

4.3.2 Übersicht der im F-Plan dargestellten baulichen Nutzung nach Stadtgebieten

Stadtgebiet	Wohnbau- fläche	gemischte Baufläche	gewerbl. Bau- fläche	Sonder- bau- fläche	Gemein- bedarfs- fläche	andere Nut- zungen
	ha	ha	ha	ha	ha	* ha
01 ALTSTADT	29,2	20,1	-	3,5	15,0	4,4
02 KNIEPER	270,3	32,2	-	44,1	21,8	20,7
03 TRIBSEER	164,3	60,2	26,3	8,4	14,7	47,1
04 FRANKEN	94,0	31,5	93,1	29,3	14,6	51,3
05 SÜD	89,4	16,5	12,1	21,4	13,0	31,3
06 LÜSS.BERG	14,5	-	155,9	-	-	43,1
07 LANGEND.BERG	10,4	-	32,6	16,9	-	12,0
08 GRÜNHUFE	93,8	2,5	5,6	-	11,2	9,6
	765,9	170,0	325,6	123,6	90,3	219,5
Summe 01-08		1687,9				

* Stadttechnische Versorgung (T), Hauptstraßennetz und ruhender Verkehr (V), Eisenbahn (VB)

5. Die nicht bebaute Stadtfläche in der Darstellung des F-Planes

5.1 nicht bebaute Stadtfläche innerhalb der Stadtkreisgrenze

mit Boddengewässern: 4708,2 ha

- Strelasund	2450	ha
- Deviner See	60	ha
- Stadtteiche	71,8	ha
- in den Stadtgebieten gesamt	2126,4	ha
Summe	4708,2	ha

ohne Boddengewässer: 2198,2 ha
(in der öffentlichen Statistik gebräuchlich)

5.2 Nicht bebaute Stadtfläche innerhalb der Stadtgebiete

Stadtgebiet	gesamt ha	Landwirt- schaft ha	Wald ha	Grünflächen ha	Wasser- flächen ha
01 ALTSTADT	18,5	-	-	16,1	2,4
02 KNIEPER	268,3	49,7	-	218,6	-
03 TRIBSEER	196,3	-	3,5	192,8	- *
04 FRANKEN	114,8	-	-	110,5	4,3
05 SÜD	791,0	560,3	52,1	154,0	24,6
06 LÜSS.BERG	146,7	40,2	-	106,5	- *
07 LANGEND.BERG	231,8	136,5	-	95,3	- *
08 GRÜNHUFE	359,0	183,0	46,5	129,5	-
Summe 01-08	2126,4	969,7	102,1	1023,3	31,3
99 STADTTEICHE	71,8				
Summe 01-08+99	2198,2				

* Die dargestellte Wasserfläche ist in der Grünfläche bzw. Landwirtschaft enthalten.

Das Verhältnis von nicht bebauter zu bebauter Stadtfläche im Vergleich mit anderen Städten

	Einwohner	bebaute Stadtfläche	nicht bebaute Stadtfläche	Bemerkungen
Hansestadt Stralsund *	65 386 EW (1/96)	44 %	56 %	ohne Bodden- gewässer, je- doch mit Voigd. u. An- dersh. Teichen
Hansestadt Greifswald *	67 700 EW (1995)	36 %	64 %	darin 7000 Nebenbewohner
Flensburg *	88 491 EW	50 %	50 %	ohne Förde
Neubrandenburg	81 989 EW	20 %	80 %	
Halle (Saale)	298 700 EW	42 %	58 %	

* Daten aus der Flächennutzungsplanung

6. Charakteristik der Bauflächen

- 6.1 Wohnbauflächen
- 6.2 Gemischte Bauflächen
- 6.3 Gewerbliche Bauflächen
- 6.4 Sonderbauflächen
- 6.5 Gemeinbedarfsflächen
- 6.6 andere bauliche Nutzungen

6.1 Charakteristik der Wohnbauflächen nach Stadtgebieten (MFH = Mehrfamilienhäuser; EFH = Einfamilienhäuser)

	städtebauliche Struktur	Maß der baulichen Nutzung
01 ALTSTADT: Bestand: 29,2 ha; 4226 EW (1.2.1995) Planung: -		
Bestand:		
vorwiegend MFH; häufig neben der Wohnnutzung andere Nutzer wie Handel, Dienstleistung, Handwerk; mittelalterliche Grundstücksgliederung; häufig Giebelstellung zur Straße; Reihenhausbauweise; Steildach vorherrschend, oft mehrgeschossige Dachräume; Flächenmerkmal; Sanierungsgebiet; Erhalt bzw. Wiederherstellung vorrangig; ca. 8000 EW angestrebt; wenig Grün innerhalb der Stadtmauern		2 - 4 Vollgeschosse
Planung:	über besonderes Städtebaurecht, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß BauGB	
02 KNIEPER: Bestand: 247,8 ha, 31 154 EW (1.2.1995) Planung: 22,5 ha gesamt: 270,3 ha		
021 KNIEPERVORSTADT: ca. 80 ha, 5805 EW, ca. 73 EW/ha		
Bestand:		
- Eigenheimgebiete zwischen Knieperdamm und Moor- teich; Naumann-Str.; Billrothstr.; Bebauung ab ca. 1938		1 Vollgeschoß
- Stadtvillen und Reihenhäuser (MFH) ab ca. 1910 Sarnowstr., Knieperdamm, Große Parower Str.		2 - 3 Voll- geschosse
- MFH-Blöcke und EFH-Reihenhäuser Fockstr., Knieperdamm, Tessinstr., Große Parower Straße; Bebauung ab ca. 1938		2 Voll- geschosse
- gut durchgrünter Stadtteil		

städtebauliche Struktur Maß der baulichen Nutzung

P l a n u n g :

- B-Plan Nr.11 Königsmarkstr. im Verfahren, bisher gärtnerische Nutzung
EFH, 1,8 ha, 78 WE, 149 EW, 62 EW/ha 1 Vollgeschoß
- zwischen Naumann-Str. und Sarnowstr., noch kein verbindliches Planverfahren, bisher gärtnerische Nutzung, EFH, 5,7 ha, 105 WE, 200 EW, 35 EW/ha 1 Vollgeschoß
- Verdichtung: B-Plan Nr.13 Hainholzstr./Lindenstr. EFH, 0,6 ha. 1 Vollgeschoß

022 KNIEPER NORD:

ca. 60 ha, 7514 EW (1.2.1995), ca. 125 EW/ha
gut durchgrünter Stadtteil

B e s t a n d :

- vorherrschend MFH in Großblockbauweise, Bebauung ab ca. 1957 4 Vollgeschosse
- einige Blöcke EFH-Reihenhäuser zwischen Knieperdamm und Vogelwiese, ab ca. 1957 2 Vollgeschosse

P l a n u n g :

- VE-Plan Nr. 11, genehmigt 18.01.96, z.Z. noch nicht in Realisierung, EFH und MFH, Stadtrandlage im Norden
6,8 ha; 322 WE; 612 EW; 90 EW/ha 1-2 Vollgesch.
- B-Plan Nr. 15, im Verfahren, vorwiegend EFH, Stadtrandlage im Norden
3,0 ha; 113 WE; 215 EW; 72 EW/ha 1-2 Vollgesch.
- Verdichtungen: B-Plan Nr. 20 1,3 ha 3 Vollgeschosse
 B-Plan Nr. 10.1 1,8 ha 2 Vollgeschosse

023 KNIEPER WEST:

ca. 110 ha; 17835 EW (1.2.1995); ca. 162 EW/ha
Durchgrünung vorhanden, jedoch zu verbessern

B e s t a n d :

- vorherrschend MFH in Großtafelbauweise ("Plattenbau"), Bebauung ab ca. 1964 5 Vollgeschosse
- EFH-Reihenhäuser am nördlichsten und südwestlichen Rand von Knieper West in geringer Zahl 1-2 Vollgesch.

P l a n u n g :

- 1,5 ha in Nutzungsänderung des ehemaligen Heizwerkes, z.Z. liegen Grundzüge der Planung vor (B-Plan Nr. 22); ca. 108 EW, 57 WE zu erwarten, schwierige Realisierungsbedingungen durch Altlastenverdacht 1-3 Vollgesch.

städtebauliche Struktur Maß der bauli-
chen Nutzung

03 **TRIBSEER:** Bestand: 122,8 ha; 11 666 EW; 71 EW/ha
 Planung: 41,5 ha; 2 572 EW; 62 EW/ha
 gesamt: 164,3 ha; 14 238 EW; 87 EW/ha

031 **TRIBSEER VORSTADT:**
 ca. 55 ha; 6698 EW (1.2.95); ca. 121 EW/ha
 Durchgrünung in den Altgebieten (ab ca.1900-
 1920) mangelhaft

B e s t a n d :

- Tribseer Damm, Knöchelsöhren, südl. C.-Heyde- mann-Ring, ca. 23 ha, Bebauung ab ca. 1900	3 Vollgeschosse
- Jungfernstieg, Barther Str., nördl. C.-Heyde- mann-Ring, Breitscheid-Str.; ca. 32 ha gesamt MFH, ca.11 ha, Bebauung ab 1900, z.T. Stadtvillen	4-5 Vollgesch.
MFH, ca.14,4 ha, Bebauung ab 1950, Blöcke	3-4 Vollgesch.
EFH, ca.6,6 ha, Bebauung ab 1950	1-2 Vollgesch.

Planung: -

032 **TRIBSEER SIEDLUNG:**
 ca. 61,5 ha; 4656 EW (1.2.95); ca. 76 EW/ha; gut
 durchgrünter Stadtteil aufgrund der EFH-Struktur

B e s t a n d :

- im Nordosten MFH ab ca. 1950,	2-3 Vollgesch.
- Damaschkeweg MFH ab ca 1937	2 Vollgesch.
- Tribseer Siedlung EFH ab ca. 1937	1 Vollgeschoß

P l a n u n g : -

033 **TRIBSEER WIESEN:**
 ca. 2,7 ha; 107 EW (1.2.95); ca. 40 EW/ha

B e s t a n d :

- einzelne Siedlungshäuser	1 Vollgeschoß
----------------------------	---------------

P l a n u n g :

- Kupferteichwiesen, ca.5,4 ha, 204 WE, 387 EW; 90 EW/ha, vorwiegend MFH, noch kein verbindl. Verfahren	max.3 Vollgesch.
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Kleiner Wiesenweg", Rahmenplan vorliegend, jedoch noch kein B-Plan-Verfahren, danach ca. 36 ha, 1198 WE, 2276 EW, ca. 63 EW/ha, MFH: 765 WE (64%) EFH: 433 WE (36%)	max.3 Vollgesch. 1-2 Vollgesch.

g e s a m t : 44,1 ha; 2666 EW; 60 EW/ha

034 SCHRAMMSCHE MÜHLE:

Bestand:

3,6 ha; 205 EW; 57 EW/ha

südlich der Rostocker Chaussee

1-3 Vollgesch.

P l a n u n g : -

04 FRANKEN: Bestand: 88,5 ha; 8099 EW (1.2.95)

Planung: 5,5 ha

gesamt: 94,0 ha

041 FRANKENVORSTADT:

46,8 ha; 6331 EW (1.2.95); 138 EW/ha

wenig durchgrünter Stadtbereich östlich des Frankendamms

B e s t a n d :

- Gentzkowstr./K.-Marx-Str. MFH und EFH

Bebauung ab 1920

2 Vollgesch.

- Frankenvorst, östl. K.-Marx-Str.

MFH vorherrschend, um Reiferbahn Neuaufbau nach Kriegsschäden

3-4 Vollgesch.

EFH im Innenbereich der Höfe

1 Vollgeschoß

Bebauung ab ca. 1900, in erheblichen Teilen
ab 1935 und ab ca. 1950

P l a n u n g :

- ehemals Zuckerfabrik, VEP Nr.12, 3,5 ha, EFH

1 Vollgeschoß

042 DÄNHOLM:

Bestand : 230 EW (1.2.95)

- Wohnen als Nutzung nachrangig, umfangreiche Begrünung der Insel vorhanden

P l a n u n g :

ehemals Großküche und Heizwerk der NVA

EFH (Reihenhäuser), ca. 2,0 ha

1-2 Vollgesch.

043 FRANKEN MITTE:

B e s t a n d :

9,2 ha; 510 EW (1.2.95)

- Am Köppenberg, Am Paschenberg und östlich der Greifswalder Chaussee, vorwiegend EFH

1 Vollgeschoß

Bebauung ab ca. 1935, geringe Grünanteile im Stadtteil, vorherrschend gewerbl. Baustrukturen (z.B. Volkswerft), techn. Versorggsanl.

städtebauliche Struktur Maß der baulichen Nutzung

P l a n u n g : -

044 FRANKENSIEDLUNG:
32,5 ha; 1028 EW (1.2.95)

B e s t a n d :

- Frankensiedlung und Christianstr., Am Bock,
Voigdehäger Weg, EFH, Bebauung ab ca. 1935 1-2 Vollgesch.
durch EFH-Struktur gut durchgrünt

P l a n u n g : -

05 SÜD: Bestand: 51,4 ha; 1926 EW (1.2.95)
Planung: 38,0 ha
gesamt: 89,4 ha

051 ANDERSHOF

B e s t a n d : 30,1 ha; 1267 EW (1.2.95)

- Andershofer Hang, EFH, Bebauung ab ca. 1982 1 Vollgeschoß
- Am Boddenweg, einschl. Erweiterung Süd 2-3 Vollgesch.
- MFH, Bebauung ab ca. 1950
- Dorf Andershof, EFH, Bebauung überwieg. ab 1950 1 Vollgeschoß
- umfangreiche städtebauliche Neuordnung erforderlich

P l a n u n g : 38 ha

- B-Plan Nr. 32, ehemals gärtnerische Produktionsanlage, 5,2 ha, EFH 1 Vollgeschoß
- B-Plan Nr. 19, ehemals gärtnerische Produktionsanlage, 2,4 ha, EFH 1 Vollgeschoß
- B-Plan Nr. 5, in Realisierung, vorwiegend MFH 1-2 Vollgesch.
- 6,7 ha, 221 WE, 420 EW, 63 EW/ha, Erstbebauung
- VE-Plan Nr. 9, 1.3.95 genehmigt, z.Z. noch 1-2 Vollgesch.
- nicht in Realisierung, vorwiegend EFH, 9,7 ha
- 350 WE, 665 EW, 69 EW/ha, Erstbebauung
- ehemals VE-Plan Nr. 7, z.Z. kein verbindliches 1-2 Vollgesch.
- Planverfahren, 14 ha, 479 WE, 910 EW, 65 EW/ha, Erstbebauung

052 DEVIN

B e s t a n d : 21,3 ha; 580 EW (1.2.95)

- Wohnsiedlung EFH, Bebauung ab ca. 1983 1 Vollgeschoß
- Dorf Devin, Bebauung ab ca. 1900, vorw. EFH 1-2 Vollgesch.

P l a n u n g : -

053 VOIGDEHAGEN

B e s t a n d : 0 ha, Wohnbaufläche (79 EW- 1.2.95)

P l a n u n g : -

06 LÜSSOWER BERG: Bestand: 9,2 ha, 284 EW
Planung: 5,3 ha
gesamt: 14,5 ha

061 AM LÜSSOWER BERG

B e s t a n d : 269 EW (1.2.95)

- Siedlung Lüssower Berg, 9,2 ha, EFH, 1 Vollgeschoß
Bebauung ab ca. 1935

P l a n u n g :

- östlich Siedlung Lüssower Berg, 5,3 ha, noch 1 Vollgeschoß
keine verbindliche Planung, EFH

062 AM UMSPANNWERK

B e s t a n d : 0 ha Wohnbaufläche, 15 EW (1.2.95)

P l a n u n g : -

07 LANGENDORFER BERG: Bestand: 10,4 ha, 330 EW (1.2.96)
Planung: -
gesamt: 10,4 ha

071 LANGENDORFER BERG

B e s t a n d :

- ehemals LPG Grünhufe, EFH 1 Vollgeschoß
- am Klinikum West und südöstl. des Klinikums, EFH 1 Vollgeschoß

P l a n u n g : -

08 GRÜNHUFE: Bestand: 50,9 ha, 9581 EW (1.2.95)
Planung: 42,9 ha
gesamt: 93,8 ha

081 STADTKOPPEL

B e s t a n d : 6,6 ha, 322 EW (1.2.95)

- nördlich Barther Str. , 0,9 ha, EFH, Beb. ab 1 Vollgeschoß
ca. 1935

- Garbodenhagen und Alt Grünthal, 5,7 ha, EFH 1 Vollgeschoß
Beb. ab ca. 1985

P l a n u n g : -

082 VOGELSANG

- B e s t a n d : 18,9 ha, 5995 EW (1.2.95), 317 EW/ha
- Großtafelbauweise (Plattenbauten), MFH 5-6 Vollgesch.

P l a n u n g : -

083 GRÜNTAL-VIERMORGEN

- B e s t a n d : 20,7 ha, 3214 EW (1.2.95)
- Großtafelbauweise (Plattenbauten), MFH, 5-6 Vollgesch.
- 11,9 ha, WK Grünthal, Bebauung ab 1981
- Ältere Dorfbauweise Grünhufe und Siedlung
Grünhufe, 8,7 ha 1 Vollgeschoß
- Viermorgen, Großtafelbauweise, Bebauung ab
1989 5 Vollgeschosse

P l a n u n g :

- B-Plan Nr. 35, im Verfahren, vorwiegend MFH 3 Vollgeschosse
- 6,0 ha, 400 WE, 760 EW, 127 EW/ha, Erstbebauung
- B-Plan Nr. 36, im Verfahren, vorwiegend EFH 1-2 Vollgesch.
- 4,8 ha, 240 WE, 456 EW, 95 EW/ha, Erstbebauung
- B-Plan Nr. 2.1, realisiert, EFH 1 Vollgeschoß
- 1,0 ha, 19 WE, 36 EW, 36 EW/ha, Erstbebauung
- VE-Plan Nr. 6, im Verfahren, MFH 3 Vollgeschosse
- 3,0 ha, 202 WE, 384 EW, 128 EW/ha, Erstbebauung
- VE-Plan Nr. 5, in Realisierung, MFH und EFH 1-3 Vollgesch.
- 6,3 ha, 392 WE, 745 EW, 95 EW/ha, Erstbebauung

6.2 Charakteristik der gemischten Bauflächen

gesamt: 162,2 ha
Bestand: 155,4 ha
Planung: 6,8 ha, dabei Erstbebauung: 6,8 ha

städtebauliche Struktur Maß der baulichen Nutzung

01 ALTSTADT

Bestand : 20,1 ha

- | | |
|--|--|
| - Altstadtinsel, vorwiegend historische Substanz, vielfach Wohnnutzung, Nutzungsmischung angestrebt, Kerngebiete | 3-4 Vollgeschosse |
| - Hafeninseln, 2. Hälfte 19. Jhd., vorwiegend gewerbliche Nutzung, auch Wohnnutzung, Hafennutzung der nördl. Insel als Passagierhafen in Entwicklung | 1-3 Vollgesch., Speichergebäude wesentlich höher |

Planung : -

02 KNIEPER

Bestand : 32,2 ha

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Randbereich des H.-Heine-Ringes in Knieper West und Knieper Nord, Bebauung nach 1990, gewerbliche Nutzung vorherrschend | 1-2 Vollgesch. |
| - Neuordnung Plattenwerk, B-Plan Nr.22, Grundzüge der Planung, vorwiegend gewerbliche Nutzung zur weiteren Ausstattung des Stadtteiles Knieper West, Altlastenverdachtsstandort | 3 Vollgeschosse |
| - Ehemaliges Blechpackungswerk und ehem. Nachrichtenelektronik (Robotron) an der Lindenstr. | 1 Vollgeschoß (Hallen+Barack.) |
| - Textilreinigung an der Großen Parower Str., Bausubstanz teilweise ab ca. 1935 | 1 Vollgeschoß |
| - Stadtreinigung und Gartenbaubetrieb am Abzweig Parower Chaussee, Bebauung ab ca. 1960 | 1-2 Vollgesch. |
| - ehemalige Lackfabrik, Bebauung ab ca. 1935 | 3 Vollgeschosse |

Planung : -

03 TRIBSEER

Bestand : 55,0 ha

- | | |
|--|-----------------|
| - Bebauung am Tribseer Damm, an der Barther Str., am Bahnhof und an der Richtenberger Chaussee | 3 Vollgeschosse |
|--|-----------------|

- | | |
|---|--|
| (B 194), Bebauung ab ca. 1900, klassische Mischgebietsnutzung Wohnen/Gewerbe/Dienstleistung | |
| - Bebauung Platz des Friedens und Barther Str., Bebauung ab ca. 1935, z.T. ehemalige Kasernen in Wohnnutzung, dazu gewerbliche Nutzung, vielfach Dienstleistung, auch Bildungseinrichtungen, Arbeitsamt | 3 Vollgeschosse teilweise 1 Vollgeschoß (Barther Straße) |

P l a n u n g : 5,2 ha

- | | |
|---|-----------------|
| - An der Feldstr., vorwiegend für gewerbliche Nutzung, B-Plan Nr. 7 | 2 Vollgeschosse |
|---|-----------------|

04 FRANKEN

B e s t a n d : 31,5 ha

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Fläche zwischen Sackgasse und Werftstr., z.T. Bebauung ab 1900, z.T. Bebauung in Baracken und anderen Leichtbauten, insgesamt z.Z. ungeordneter städtebaulicher Raum, jedoch noch keine verbindliche Planung | 3 Vollgeschosse
1 Vollgeschoß |
| - Dänholm, Wohnen und gewerbliche Nutzung, Bebauung ab ca. 1935 | 2 Vollgeschosse |
| - ehemalige Zuckerfabrik, Neuordnung durch VE-Plan Nr.12 | 3 Vollgeschosse |
| - ehemalige Ölspalтанanlage, vor ca. 100 Jahren als Gaswerk gegründet, Fläche mit dem B-Plan Nr. 25 zwar erfaßt, jedoch dieser vorwiegend zur Sicherung der Ortsumgehung B 105n/B 96n; Altlastenverdachtsstandort; gewerbliche, nach Norden zu auch Wohnnutzung geplant | 3 Vollgeschosse |
| - östlich der Greifswalder Chaussee und südlich der Bauhofstr.; gewerbliche und Wohnnutzung, Bebauung ab ca. 1920 | 2 Vollgeschosse |
| - Franzenshöhe, gewerbliche und Wohnnutzung, Bebauung ab ca. 1920 | 1 Vollgeschoß |

P l a n u n g : -

05 SÜD

B e s t a n d : 14,9 ha

- | | |
|---|----------------|
| - westlich der Greifswalder Chaussee ehemalige Molkerei, Neuordnung durch B-Plan Nr.26, | 1-3 Vollgesch. |
|---|----------------|

städtebauliche Struktur Maß der baulichen Nutzung

- gewerbliche und Wohnnutzung geplant
- Am Boddenweg, gewerbliche Nutzung seit ca.1960 1 Vollgeschoß
Bebauung als Werkstätten und Hallen, heute teilweise Handel
 - Ortsteil Voigdehagen, dörfliche Struktur, 1 Vollgeschoß
jedoch geringer landwirtschaftlicher Betrieb

P l a n u n g : 1,6 ha

06 LÜSSOWER BERG: -

07 LANGENDORFER BERG: -

08 GRÜNHUFE

B e s t a n d : 2,5 ha

- Einkaufszentrum, Bebauung 1994 2 Vollgeschosse
- Büros, Bebauung 1994 4 Vollgeschosse
- Kaufhalle, Bebauung 1983 1 Vollgeschoß

P l a n u n g : -

6.3 Charakteristik der gewerblichen Bauflächen

gesamt: 325,6 ha
Bestand: 136,3 ha
Planung: 189,3 ha, davon 189,3 ha Erstbebauung

städtebauliche Struktur Maß der baulichen Nutzung

01 ALTSTADT:

- keine gewerbliche Baufläche

02 KNIEPER:

- keine gewerbliche Baufläche

03 TRIBSEER

B e s t a n d : 26,3 ha

- nördlich der Rostocker Chaussee; Baustoffhandel, Autohäuser, Getränkeherstellung; teilweise Bebauung ab 1960, teilw. ab 1990; Hallen und Werkstätten 1 Vollgeschoß
- westlich der Richtenberger Chaussee, Baustoffhandel, Betonherstellung, Eisenbiegerei, Bebauung ab 1990, teilweise erneuert, vor 1990 gleiche Nutzung; Hallen, Werkstätten, Hochbehälter 1 Vollgeschoß, soweit Gebäude vorhanden
- an der Feldstraße; Asphaltmischanlage, Bebauung ab 1993 technische Türme

P l a n u n g : -

04 FRANKEN

Bestand: 93,1 ha

- Hauptanteil der Bestandsfläche ist der ehemalige Betriebsbereich der Volkswerft, der im Zusammenhang mit der Errichtung der Kompaktwerft (Schiffsherstellung im Gebäude) durch den B-Plan Nr.30 neu geordnet wird, im Verfahren Kompaktwerft-Gebäude, ca.300m lang, 74m hoch Verwaltungsgeb. 8-geschossig übrige Bereiche: Firsthöhe der Hallen und Werkstätten ca. 12m
- nördlich der Werftstraße am Ziegelgraben; ehemals Reparaturwerft, jetzt ähnliche Nutzung durch neue Betriebe Hallen, Slipanlagen

städtebauliche Struktur	Maß der baulichen Nutzung
-------------------------	---------------------------

- | | |
|--|-----------------|
| - westlich der Greifswalder Chaussee; Technische Gebäudeausrüstung, Möbelwerke; Bebauung an der Straße teilweise ab 1990 erneuert | 2 Vollgeschosse |
| - Östlich der Greifswalder Chaussee/südlich der Werftstraße; Kohlehandel, Autohäuser, Tankstelle, Fenster/Türen-Vertrieb; vielfach Neubetriebe ab 1990 | 1 Vollgeschoß |
| - westlich der Kläranlage; Betriebshof der Stadtverwaltung | 1 Vollgeschoß |
| - im Gleisdreieck; Fertighausproduktion, Bebauung ab ca. 1960 | 1-2 Vollgesch. |

P l a n u n g : -

05 SÜD

B e s t a n d : -

P l a n u n g : 12,1 ha

- | | |
|---|----------------|
| - östlich der Greifswalder Chaussee; Konzentration von Autohäusern; Bebauung ab 1991 | 1 Vollgeschoß |
| - westlich der Greifswalder Chaussee; B-Plan Nr. 23, im Verfahren, vorwiegend eingeschränktes Gewerbe | 2-3 Vollgesch. |

06 LÜSSOWER BERG

B e s t a n d : 8,4 ha

- | | |
|--|---------------|
| - westlich der Richtenberger Chaussee; ehemals Lagerhaltung Handel, teilweise Umnutzung nach 1990, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, bauliche Modernisierung ab 1990 | 1 Vollgeschoß |
|--|---------------|

P l a n u n g : 147,5 ha

- | | |
|--|--|
| - Industriegebiet Stralsund-Lüdershagen seit 1990 (Planung) im Aufbau; Haupterschließung fertiggestellt; 5 verbindliche Planaufstellungen (B-Plan Nr. 3.1-3.5); B-Plan Nr. 3.1 genehmigt | Firsthöhe 12m, GRZ 0,7-0,8, teilweise GE, teilweise GI |
|--|--|

07 LANGENDORFER BERG

B e s t a n d : 8,5 ha

- ehemals Großhandel WtB und Kartoffellagerhalle, Firsthöhe ca.12m
jetzt ebenfalls Großhandel

P l a n u n g : 24,1 ha

- B-Plan Nr.1; genehmigt 1.5.92; realisiert; Ansiedlung gewerblicher Betriebe des Mittelstandes weitgehend erfolgt z.B. Zahnlabor, Reifendienst 1 Vollgeschoß

08 GRÜNHUFE

B e s t a n d : -

P l a n u n g : 5,6 ha

- B-Plan Nr. 8; 27.1.95 genehmigt; Erschließung abgeschlossen; Ansiedlung von Betrieben, oft Neugründungen ab 1990 bis 3000 m² läuft

6.4 Charakteristik der Sonderbauflächen

gesamt: 123,6 ha
Bestand: 104,3 ha
Planung: 19,3 ha, darunter 14,5 ha großflächiger Einzelhandel

städtebauliche Struktur Maß der baulichen Nutzung

01 ALTSTADT

B e s t a n d : 3,5 ha

- Stadthafen/Seglerhafen
- Passagierhafen nördliche Hafeninsel (z.B. Weiße Flotte); zum Sanierungsgebiet zählend

P l a n u n g : -

02 KNIEPER

B e s t a n d : 39,3 ha

- Fachhochschule; vormals Offiziershochschule der NVA; teilweise Neubebauung; teilweise Sanierung; Studentisches Wohnen (Holzhausen) 2 Vollgeschosse
- Berufsförderungswerk; vormals Offiziershochschule der NVA, davor als Militärstandort ca. 1935 errichtet; vorwiegend Sanierung, einige Neubauten ab 1994, Neugestaltung der Außenanlagen 2 Vollgeschosse, teilweise mehr
- Sporthafen und Sportplatz, Anlage ca. 1935 errichtet
- Klinikum am Sund (ca.1938), Medizinische Schule (ca.1955) und Schwesternheim (ca.1955) 1-3 Vollgesch.

P l a n u n g : 4,8 ha

- Bundesversicherungsanstalt für Angestellte; 2000 Arbeitsplätze, B-Plan Nr. 33, im Verfahren 3 Vollgeschosse

03 TRIBSEER

B e s t a n d : 8,4 ha

- Baumärkte, Einkaufszentrum, Gartencenter auf ehemals gewerblich genutzter Fläche 1 Vollgeschoß

P l a n u n g : -

04 FRANKEN

B e s t a n d : 29,3 ha

- Seehafen, südliche Hafeninsel
- Dänholm, Wassersportzentrum, ehemals z.T. gewerbliche Nutzung
- Dänholm, Sport- und Tagungszentrum, ehemals militärische Nutzung
- Sporthafen/Seglerhafen südlich der Ziegelgrabenbrücke
- Seehafen für tiefergehende Schiffe südlich der Ziegelgrabenbrücke; ehemals Werftgelände
- Sporthafen Franzenshöhe

P l a n u n g : -

05 SÜD

B e s t a n d : 6,9 ha

- Sporthäfen Andershof
- Wochenendhaussiedlung Devin
- Jugendherberge Devin

P l a n u n g : 14,5 ha

- großflächiger Einzelhandel (SB-Markt, Möbel, Baumarkt, Gartencenter) im B-Plan 4.1, realisiert 1-2 Vollgesch.
- Großflächiger Einzelhandel (Möbel), realisiert im VE-Plan Nr. 8 2 Vollgeschosse

06 LÜSSOWER BERG

B e s t a n d : -

P l a n u n g : -

07 LANGENDORFER BERG

B e s t a n d : 16,9 ha

- Klinikum West; Bebauung ab ca. 1910 2-3 Vollgesch.

P l a n u n g : -

08 GRÜNHUFE

B e s t a n d : -

P l a n u n g : -

6.5 Charakteristik der Gemeinbedarfsflächen

gesamt : 90,3 ha
Bestand: 76,4 ha
Planung: 13,9 ha, davon 13,9 ha erstmalige Bebauung

01 ALTSTADT

B e s t a n d : 15,0 ha

- Verwaltung: Rathaus und andere historische Gebäude, oft Einzeldenkmale; kommunale, Landes- und Bundesverwaltungseinrichtungen; Bebauung ab ca. 1300
- Theater: Theaterbau von ca. 1914 vor dem Knieper Tor; Spielstätte im historischen Brauhaus; Sommertheater in der Johanniskloster-Ruine; Kinder- und Jugendspielstätten Bielkenhagen und Katharinenberg (Speicher)
- Museen: kulturhistorisches und meereskundliches Museum: ehemaliges Katharinenkloster und Burmeister-Haus in der Mönch-Str.; Speicher in der Böttcherstr.; Freigelände auf dem Dänholm
- Stadtarchiv: ehemaliges Johannis-Kloster und Archivgebäude in der Badenstraße
- Bibliothek: Badenstraße; Kinderbibliothek in der ehemaligen Stadtwaage, Wasserstr.
- Schulen: Hansa-Gymnasium am Sundufer vor dem Knieper Tor, Bebauung von ca. 1910; Goethe-Gymnasium im Südosten der Altstadt, Gerhart-Hauptmann-Schule auf der Blauturm-Bastion; E.-Moritz-Arndt-Grundschule in der Tribseer Straße; Kommunale Berufsschule in der Bleistraße
- Hauptpost: am Neuen Markt
- Kirchen: Nikolai-Kirche am Rathaus; Marienkirche am Neuen Markt; Jacobi-Kirche an der Böttcherstraße; Heilgeistkirche im Südosten der Altstadt; Katholische Kirche Frankenwall/Frankenstraße; Neuapostolische Kirche in der Jacobiturmstraße; Kirche St. Annen und Brigitten in der Schillstraße; weitere Gemeindehäuser unterschiedlicher Kirchgemeinden in historischen Gebäuden der Altstadt

P l a n u n g :

Objektplanungen und Bauleitplanungen
über "Besonderes Städtebaurecht, städtebau-
liche Sanierungsmaßnahmen" gemäß BauGB

02 KNIEPER

Gesamt: 21,8 ha
Bestand: 18,7 ha
Planung: 3,1 ha, davon 3,1 ha erstmalige Bebauung

B e s t a n d :

- Schulbereich R.-Luxemburg- und O.-Palme-Schule am Nordrand von Knieper West; Streifenbauweise, ca. 1969, Turnhalle und Sportfreianlagen, ca 1971 2 Vollgeschosse
- Schulbereich Herder-Gymnasium in Knieper West, 2 Schulgebäude und eine mit Zuschauertribüne ausgestattete Turnhalle, Großtafelbauweise (Plattenbau), ca. 1973 4 Vollgeschosse
- Schulbereich Behindertenschule in Knieper West, Großtafelbauweise (Platte), ca. 1978 4 Vollgeschosse
- Schulbereich M.-Curie-Schule/Karsten-Sarnow-Sch. ca. 1977/78 mit Turnhalle (1979), Großtafelbauweise (Platte) 4 Vollgeschosse
- Schulbereich J.-Gagarin-Schule in Knieper Nord, 1 Schulgebäude, 1 Turnhalle, geringe Sportfreiflächen; traditioneller Mauerwerksbau ca. 1960 2 Vollgeschosse
- Schulbereich Lambert-Steinwich-Schule, Gebäudekomplex mit Turnhalle, geringe Sportfreiflächen, traditioneller Klinkerbau von ca. 1935 3 Vollgeschosse
- Schulbereich Diesterweg-Schule in Knieper Nord, Neubau, fertiggestellt 1995, mit 3-gliedriger Turnhalle; Sportfreianlagen, 2 Vollgeschosse
- Grundschule "Am Sund" in Knieper Nord, Großtafelbauweise (Platte) von ca. 1975 3 Vollgeschosse
- Alters- und Pflegeheim "Käthe Kern" in Knieper West, Großtafelbauweise (Platte) von ca. 1979 4 Vollgeschosse
- Alters- und Pflegeheim Kedingshäger Str. in Knieper Nord, Typenprojekt, Großtafelbauweise (Platte) ca. 1975 5 Vollgeschosse
- Schwesternheimathaus Große Parower Str., Altenpflege und Ausbildungsstätte der Diakonie, Altbauten, geklinkert, von ca. 1900 und ergänzender Neubau, 1985 und 1996 2 Vollgeschosse
- soziale Hilfsdienste Knieper Nord, H.-Mann-Str., Großtafelbauweise, ca. 1985 3 Vollgeschosse
- Kirche und Gemeindezentrum Knieper West, Lindenstraße, erbaut ca. 1979 1 Vollgeschoß
- Bonhoefer-Haus Kosegartenweg, Gemeindezentrum Knieper Nord, Fertigteil-Leichtbau ca. 1965 1 Vollgeschoß
- Finanzamt Lindenstr., ehemals Verwaltungsgebäude des Blechpackungswerkes; ca. 1980 erbaut 5 Vollgeschosse

städtebauliche Struktur	Maß der baulichen Nutzung
-------------------------	---------------------------

P l a n u n g : 3,1 ha

- | | |
|--|----------------|
| - Knieper Nord, östlich der Parower Chaussee, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Sportzentrums Nord gemäß Sportstättenentwicklungsplanung (1993) | 1-2 Vollgesch. |
|--|----------------|

03 TRIBSEER

gesamt: 14,7 ha
 Bestand: 9,2 ha
 Planung: 5,5 ha, davon 5,5 ha erstmalige Bebauung

B e s t a n d :

- | | |
|--|-----------------|
| - Schulbereich Allende-Schule und Burmeister-Schule an der Jaromar-Str. | 2-4 Vollgesch. |
| - Schulbereich W.-Heinze-Schule in der W.-Heinze-Straße, gebaut ca. 1910 | 3 Vollgeschosse |
| - Fachgymnasium Barther Str./C.-Heydemann-Ring mit Internat, gebaut ca. 1970 | 3 Vollgeschosse |
| - Technikzentrum Barther Str., Leichtbaukomplex gebaut ca. 1965 | 1 Vollgeschoß |
| - Verwaltung Tribseer Damm, ehemals Kreisverwaltung des Landkreises Stralsund, erbaut ca. 1935, Klinkerbau | 3 Vollgeschosse |
| - Lutherkirche, Holzleichtbaukonstruktion, erbaut ca. 1930 | |

P l a n u n g :

- | | |
|--|----------------|
| - Schulbereich nordöstlich Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme "Kleiner Wiesenweg" mit Gebäuden und Einrichtungen des Sports, der Kultur und sozialer Dienste | 2-3 Vollgesch. |
|--|----------------|

04 FRANKEN

gesamt: 14,6 ha
 Bestand: 14,6 ha
 Planung: 0,0 ha

B e s t a n d :

- | | |
|--|-----------------|
| - Polizeiinspektion Stralsund, Frankendamm, Frankenvorstadt, erbaut ca. 1955 | 2 Vollgeschosse |
|--|-----------------|

städtebauliche Struktur	Maß der baulichen Nutzung
-------------------------	---------------------------

- Sportbereich am Jahnsportplatz, Frankenvorstadt	2 Vollgeschosse
Bundesleistungsstützpunkt Gewichtheben, Turnhalle	1 Halle mit ca.
1995 erneuert	7 m Traufhöhe
- Schulbereich Fritz-Reuter-Schule, Gartenstr.;	2 Vollgeschosse
Frankenvorstadt, Klinkerbau, erbaut ca. 1935	
- nördlicher Dänholm: Wasserfeuerwehr	1 Vollgeschoß
- Marine-Museum, Großer Dänholm, Sternschanze	2 Vollgeschosse
- Meeresmuseum, Großer Dänholm am Hafen	1 Vollgeschoß
- Verwaltungen des Bundes und des Landes, Großer Dänholm; Bebauung Großer Dänholm vorwiegend ab 1850, ab 1935, ab 1965 als Militäreinrichtung	2 Vollgeschosse
- Wasser- und Schifffahrtsamt, Großer und Kleiner Dänholm, am Hafen, Ausführungsbereich	1-3 Vollgesch.
- Justizvollzugsanstalt, Franken Mitte, südlich der Volkswerft, erbaut ab ca. 1960	3 Vollgeschosse

P l a n u n g : -

05 SÜD

gesamt: 13,0 ha
 Bestand: 11,7 ha
 Planung: 1,3 ha, davon 1,3 ha erstmalige Bebauung

B e s t a n d :

- Schulbereich Andershof, erbaut ca. 1955, Mauerwerksbau	2 Vollgeschosse
- Verwaltung: ehemalige Kaserne der Bereitschaftspolizei, erbaut ca. 1958, Mauerwerksbau, Umnutzung durch das Land in Planung, z.B. Straßenbauamt, Eichamt	2 Vollgeschosse
- Verwaltung: Wasser- und Schifffahrtsamt, Neubau 1996	2 Vollgeschosse
- Kirche: Kirche und Pfarrhaus in Voigdehagen	

P l a n u n g :

- Schulbereich südlich des Deviner Weges, mit Turnhalle	2 Vollgeschosse 1 Halle mit 9 m Firsthöhe
---	--

06 LÜSSOWER BERG

gesamt: -
 Bestand: -
 Planung: -

07 LANGENDORFER BERG

gesamt: -
Bestand: -
Planung: -

08 GRÜNHUFE

gesamt: 11,2 ha
Bestand: 7,2 ha
Planung: 4,0 ha, davon 4,0 ha erstmalige Bebauung

B e s t a n d :

- Schulbereich Fröbel-Schule, Plattenbau, erbaut ca. 1981, nördlich des Gewerbegebietes "Stadtkoppel" 4 Vollgeschosse
- Schulbereich im Wohnkomplex Grünthal, mit Turnhalle, erbaut ca. 1983, Plattenbauweise 4 Vollgeschosse
- Schulbereich Mühlgrabenstraße mit F.-v.-Schill-Schule, erbaut ca. 1988, und Scheele-Schule, erbaut ca. 1985 4 Vollgeschosse

P l a n u n g :

- Schulbereich im B-Plan Nr. 35 (im Verfahren) mit Turnhalle 2-3 Vollgesch.
- Fläche für Festplatz bzw. Mehrzweckhalle o.ä. Erfordernisse Traufhöhe 9-12 m

6.6 Andere bauliche Nutzungen - Charakteristika

Unter dem Begriff "Andere bauliche Nutzungen" sind zusammengefaßt:

1. Flächen des Straßenhauptnetzes gemäß Darstellung im F-Plan einschließlich der größeren Parkflächen des ruhenden Verkehrs
2. Flächen der stadttechnischen Versorgung
3. Flächen der Eisenbahn

gesamt: 219,5 ha

Bestand: 153,3 ha

Planung: 66,2 ha, davon 50,9 ha erstmalige Bebauung

- Straßenhauptnetz

Das Straßenhauptnetz wird gebildet aus
Knieperwall,
Knieperdamm,
Prohner Straße,
Prohner Chaussee und
Parower Chaussee nach Norden,

Barther Straße und
Rostocker Chaussee nach Westen,

Richtenberger Chaussee nach Südwesten,

Karl-Marx-Straße und
Greifswalder Chaussee nach Süden sowie

Werftstraße nach Osten;

diese Radialen werden im äußeren Ring durch den
Heinrich-Heine-Ring und den
Grünhufer Bogen,

im inneren Ring durch die
Friedrich-Engels-Straße und den
Carl-Heydemann-Ring miteinander verbunden und durch die

Feldstraße,
Koppelstraße und den
Voigdehäger Weg ergänzt.

Die geplante Ortsumgehung B 105 n/ B 96 n berührt das vorgenannte Netz mehrfach.

- Die im F-Plan dargestellte Straßenhauptnetzfläche umfaßt ca. 147,2 ha mit einer Länge von 59,8 km. Der Anteil Planung beträgt dabei ca. 68,2 ha (46 %) bzw. 10,3 km (17%).
- Die Eisenbahnflächen sind mit 45,5 ha im F-Plan dargestellt, die Flächen für stadttechnisch genutzte Versorgungsanlagen mit 29,6 ha.
- ruhender Verkehr: Es werden Parkflächen mit insgesamt 3,3 ha dargestellt.

7.1 Entwicklung der Wohnbauflächen und der Wohnnutzung der gemischten Bauflächen

- 7.11 Wohnungsbedarf und Wohnbauflächenbedarf nach Stadtteilen
- 7.12 Übersicht zum Wohnungsbedarf
- 7.13 Wohnbauflächen-Bedarfsdeckung nach Stadtteilen
- 7.14 Entwicklung der Einwohnerdichte nach Stadtteilen
- 7.15 Ausgleich des Wohnbauflächenfehlbedarfs

Vorbemerkung:

1. Im Jahre 2010 soll die durchschnittliche Belegung pro Wohnung 1,9 Einwohner betragen (Planungsansatz).
2. Wenn alle im F-Plan dargestellten Planungsabsichten wirksam werden, verfügt die Hansestadt Stralsund im Jahre 2010 über ein Wohnbauflächenpotential von 766,7 ha (ohne gemischte Baufläche). Für ihre 65 386 Einwohner (1/96) stehen im Jahre 2010 nach dieser Bilanz 36 652 Wohnungen (einschließlich der Wohnnutzung auf gemischter Baufläche) bereit.
Das bedeutet rein rechnerisch
 - a) eine Belegungsdichte von 1,8 EW/WE (Planungsansatz für das Jahr 2010 war 1,9 EW/WE)

oder

 - b) einen möglichen maximalen Zuzug (Ansiedlung von außen) von 2715 Einwohnern bei einer Belegungsdichte von 1,9 EW/WE = Planungsansatz für das Jahr 2010.
3. Die unter Punkt 2. genannten Prognosewerte werden tatsächlich minimiert durch
 - a) Wohnungsanzahl: Diese Flächenbilanz rechnet alle im Oktober 1995 als solche registrierten Wohnungen ohne Abgangsverluste bis in das Jahr 2010 voll ein.
 - b) Leerstände/Fremdnutzungen: Die registrierte Anzahl Wohnungen enthält z.Z. noch alle Wohnungsleerstände und alle Fremdnutzungen (Differenzierung liegt noch nicht vor).
 - c) Wohnungsqualität: Der Flächenbilanz liegt keine in sich abgeschlossene Substanzbewertung zugrunde. Das betrifft sowohl den Gebäudezustand als auch die Ausstattung und Größe der Wohnungen.Durch a), b) und c) wird die Anzahl tatsächlich nutzbarer Wohnungen reduziert.
 - d) Einwohnerzahl: Die Prognosewerte können sich verändern, wenn die tatsächliche Einwohnerzahl bis zum Jahr 2010 erheblich von der derzeitigen Einwohnerzahl abweicht. Statistische Hochrechnungen sind z.Z. für längerfristige Einwohnerprognosen noch wenig brauchbar (siehe dazu auch Abschnitt Bevölkerungsentwicklung).

Weitere Minimierungen sind aus der verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten. Die **tatsächliche** Wohnbauandfläche kann erheblich

geringer sein als die hier dargestellte Wohnbaufläche. Erst in dieser Planungsphase werden andere Belange (z.B. aus dem Naturschutz) mit u.U. die Wohnbebauung einschränkenden oder ausschließenden Gründen detailliert und abschließend festgestellt.

Weiterhin ist zu beachten, daß der F-Plan lediglich die Bodennutzung nach § 1 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darstellt, also nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen. Die besondere Art ihrer baulichen Nutzung nach Baugebieten, die mit der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird, kann demzufolge insbesondere bei der Kategorie "Allgemeines Wohnen" erhebliche Flächenanteile für andere zulässige Nutzungen vorsehen, so daß wiederum Abweichungen zwischen der im F-Plan dargestellten Fläche und der Fläche, auf der Wohnungsbau realisiert werden kann, entstehen werden.

Als schwer prognostizierbar ist das wirtschaftliche Realisierungsvermögen einzuschätzen. Der Realisierungszeitpunkt wird erheblich durch den Maßnahmeträger mitbestimmt. Das kann dazu führen, daß dargestellte Planungsflächen erst außerhalb des Planungszeitraumes (nach 2010) realisiert werden.

7.11 Wohnungsbedarf und Wohnbauflächenbedarf nach Stadtgebieten

01 ALTSTADT (eigenständige städtebauliche Planung)

Zielstellung gemäß Rahmenplan Altstadt (9/91):

Erhöhung der Einwohnerzahl auf ca. 8000 EW durch Sanierung, Lückenschließung und Neubebauung der Quartiere

Einwohneranzahl	1/1996:	3746	EW
Wohnungsanzahl	10/1995:	3134	WE
Gesamtfläche des Stadtgebietes (011, 012, 013)	:	72,2	ha
Einwohnerdichte (Gesamtbaufläche des Stadtgebietes)	1/1996:	51,88	EW/ha
Einwohnerdichte 011 (Altstadt ohne Bastionengürtel und Hafeninsel) 58 ha, 3394 EW,	1/1996:	59	EW/ha
Einwohneranzahl 2010 (Planungsziel)	:	8000	EW
Wohnungsanzahl 2010 (1,9 EW/WE)	:	4211	WE
Wohnungsbedarf bis 2010	:	1077	WE

Dabei wird (theoretisch) vorausgesetzt, daß die Bestandswohnungen (10/95) erhalten werden und als Wohnungen genutzt werden (tatsächlich: anteiliger Abgang).

02 KNIEPER

Einwohnerzahl im Stadtgebiet	1/1996:	30 488	EW
Wohnungsanzahl	1/1996:	14 128	WE
Einwohnerdichte (247,8 ha Wohnbaufläche)	1/1996:	123	EW/ha

In den einzelnen Stadtteilen des Stadtgebietes ist erkennbar, daß alle Einfamilienhausgebiete Belegungsdichten zwischen 2,2 und 4,0 EW/WE haben und der Gesamtbestand zwischen 60 und 75 % Belegungsdichten über 2,2 EW/WE hat. Der Durchschnittswert von 2,2 EW/WE wurde durch einige wenige Extremwerte innerhalb der Kniepervorstadt (1,5) und in Knieper Nord (1,6) als relativ niedrig errechnet.

Wohnungsbedarf für die derzeitigen

Einwohner im Jahr 2010:	30 488: 1,9 =	16 046	WE
abzüglich vorhandene WE	=	14 128	WE
Fehlbedarf		918	WE

Wohnbauflächenbedarf für die derzeitigen

Einwohner im Jahr 2010	281,4	ha
Erforderlicher Wohnbauflächenzuwachs	34,1	ha
geplanter Wohnbauflächenzuwachs im Stadtgebiet Knieper	- 22,5	ha
	11,6	ha

Es verbleibt ein Fehlbedarf von 11,6 ha Wohnbaufläche für die vorhandenen Einwohner des Stadtgebietes Knieper, wenn die angestrebte Versorgungsqualität von 1,9 EW/WE erreicht werden soll.

03 TRIBSEER

EW-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996: 11 227	EW
WE-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996: 5 165	WE
Einwohnerdichte (Wohnbaufläche 122,8 ha und gemischte Baufläche 55 ha) = 177,8 ha	1/1996: 63	EW/ha

Mehr als 90 % der Wohnungen sind mit 2,0 bis 2,7, in Extremfällen auch mehr, belegt.

Wohnungsbedarf für die derzeitigen

Einwohner im Jahr 2010:	11 227: 1,9	=	5 909	WE
abzüglich vorhandene WE		=	5 165	WE
Fehlbedarf			744	WE

Wohnbauflächenbedarf für die derzeitigen

Einwohner im Jahr 2010	203	ha
------------------------	-----	----

Der erforderliche Wohnbauflächenzuwachs beträgt 25,2 ha.
Kann die Wohnnutzung auf den gemischten Bauflächen nicht erhalten werden (z.B. ehemalige Kasernen Platz des Friedens), so erzeugt der dort ansässige Einwohneranteil (3473 EW) weiteren Wohnbauflächenbedarf von maximal 62,7 ha.

Der maximal erforderliche Wohnbauflächenzuwachs	
beträgt dann insgesamt	87,9 ha,
abzüglich des geplanten Wohnbauflächenzuwachses	
im Stadtgebiet Tribseer von	41,5 ha.
Bei erhaltener Wohnnutzung auf den gemischten Bau-	
flächen wird ein Überschuß von	16,3 ha
Wohnbauflächenzuwachs für das Stadtgebiet Tribseer	
erreicht. Kann diese Nutzung nicht erhalten werden,	
verbleibt für das Stadtgebiet Tribseer ein	
Fehlbedarf von	46,4 ha,
wenn die angestrebte Versorgungsqualität von	
1,9 EW/WE im Jahre 2010 erreicht werden soll.	

04 FRANKEN

Einwohner-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996: 7706 EW
WE-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996: 3466 WE
Einwohnerdichte (Wohnbaufläche 88,5 ha	
und gemischte Baufläche 31,5 ha) = 120 ha	1/1996: 64 EW/ha

75 % der vorhandenen Wohnungen haben eine Belegungsquote zwischen 2,0 und 2,9 EW/WE, in einzelnen Bereichen auch mehr.

Wohnungsbedarf für die derzeitigen	
Einwohner im Jahr 2010: 7706 EW: 1,9 EW/WE	= 4055 WE
abzüglich vorhandene WE	= 3466 WE
Fehlbedarf	= 589 WE

Wohnbauflächenbedarf für die derzeitigen	
Einwohner im Jahr 2010:	140 ha

Der erforderliche Wohnflächenzuwachs für das	
Stadtgebiet Franken beträgt	20,0 ha
abzüglich geplanter Wohnbauflächenzuwachs	<u>5,5 ha</u>
	14,5 ha

Es verbleibt weiterhin ein Fehlbedarf von 14,5 ha Wohnbaufläche für die vorhandenen Einwohner des Stadtgebietes Franken, wenn die angestrebte Versorgungsqualität von 1,9 EW/WE erreicht werden soll.

05 SÜD

Einwohneranzahl im Stadtgebiet	1/1996:	2087 EW
WE-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996:	752 WE
Einwohnerdichte (51,4 ha im Bestand)	1/1996:	41 EW/ha

Nahezu alle Wohnbereiche des Stadtgebietes Süd haben Belegungsquoten über 2,5 EW/WE, häufig weit über 3,0 EW/WE.

Wohnungsbedarf für die derzeitigen		
Einwohner im Jahr 2010	2087 EW: 1,9 EW/WE	= 1098 WE
abzüglich vorhandene WE		= 752 WE
Fehlbedarf		= 346 WE

Wohnbauflächenbedarf für die derzeitigen	
Einwohner im Jahr 2010	75 ha

Der erforderliche Wohnbauflächenzuwachs für	
das Stadtgebiet Süd beträgt	23,6 ha
abzüglich geplanter Wohnbauflächenzuwachs	<u>38,0 ha</u>
	14,4 ha

Der geplante Wohnbauflächenzuwachs erzeugt einen Überschuß von 14,4 ha, die angestrebte Versorgungsqualität von 1,9 EW/WE wird erreicht.

06 LÜSSOWER BERG

Einwohner-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996:	293 EW
WE-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996:	104 WE
Einwohnerdichte (9,2 ha Bestand)	1/1996:	32 EW/ha

Die Wohnbereiche des Stadtgebietes Süd (im wesentlichen die Siedlung Lüssower Berg) haben auch in Zukunft in diesem Stadtgebiet als Nutzungsart eine nachrangige Bedeutung. Allerdings liegt auch hier die Belegungsquote im Durchschnitt bei 2,8 EW/WE, so daß entsprechend der angestrebten Versorgungsqualität von 1,9 EW/WE ein Wohnbauflächenzuwachs erforderlich ist.

Wohnungsbedarf für die derzeitigen		
Einwohner im Jahr 2010	293 EW: 1,9 EW/WE	= 154 WE
abzüglich vorhandene WE		= 104 WE
Fehlbedarf		<u>50 WE</u>

Wohnbauflächenbedarf für die derzeitigen
Einwohner im Jahr 2010

13,6 ha

Der erforderliche Wohnbauflächenzuwachs
für das Stadtgebiet Lüssower Berg beträgt
abzüglich geplanter Wohnbauflächenzuwachs

4,4 ha

5,3 ha

0,9 ha

Der geplante Wohnbauflächenzuwachs erzeugt
einen Überschuß von 0,9 ha, die angestrebte
Versorgungsqualität von 1,9 EW/WE wird
erreicht.

07 LANGENDORFER BERG

Einwohner-Anzahl im Stadtgebiet

1/1996: 328 EW

WE-Anzahl im Stadtgebiet

1/1996: 102 WE

Einwohnerdichte (10,4 ha Bestand)

1/1996: 32 EW/ha

Das Stadtgebiet Langendorfer Berg wird
charakterisiert durch landschaftsbezogene
Nutzungen (Landwirtschaft, Grünfläche).
Innerhalb der bebauten Fläche an der B 105
ist die Wohnnutzung von nachrangiger Be-
deutung.

Neue Wohnbauflächen sind nicht geplant. Die
durchschnittliche Belegungsquote von
3,2 EW/WE weist jedoch darauf hin, daß hier
Wohnbauflächenzuwachs erforderlich ist, um
die Belegungsquote von 1,9 EW/WE zu errei-
chen.

Wohnungsbedarf für die derzeitigen ein-
wohner im Jahr 2010 328 EW: 1,9 EW/WE
vorhandene WE
Fehlbedarf

= 173 WE

= 102 WE

71 WE

Wohnbauflächenbedarf für die derzeitigen
Einwohner im Jahr 2010

17,6 ha

Der erforderliche Wohnbauflächenzuwachs
beträgt

7,2 ha.

Der Fehlbedarf von 7,2 ha Wohnbaufläche
für die Einwohner des Stadtgebietes Lan-
gendorfer Berg wird in den Stadtgebieten
mit Wohnbauflächenüberschuß ausgeglichen.

08 GRÜNHUFE

Einwohner-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996:	9511 EW
WE-Anzahl im Stadtgebiet	1/1996:	3701 WE
Einwohnerdichte (50,9 ha Bestand)	1/1996:	187 EW/ha

Das Stadtgebiet Grünhufe wird durch die konzentrierte Wohnnutzung der bebauten Fläche charakterisiert. Der hohe Anteil an 5-6 geschossiger Wohnbebauung und die geringen Wohnungsgrößen in diesen Wohnblöcken haben hier zu Belegungsquoten geführt, die selbst in den einzelnen Stadtteilen (Stadtkoppel 3,3; Vogelsang 2,6; Grünthal-Viermorgen 2,4 und Freienlande 3,0) nicht unter 2,4 EW/WE liegen.

Wohnungsbedarf für die derzeitigen		
Einwohner im Jahr 2010	9511 EW: 1;9 EW/WE	= 5006 WE
abzüglich vorhandene WE		= 3701 WE
Fehlbedarf		= 1305 WE

Wohnbauflächenbedarf für die derzeitigen	
Einwohner im Jahr 2010	68,8 ha

Der erforderliche Wohnbauflächenzuwachs beträgt	17,9 ha
abzüglich geplanter Wohnbauflächenzuwachs	42,9 ha
	25,0 ha

Der Überschuß von 25 ha Wohnbauflächenzuwachs wird zum Ausgleich der Fehlbedarfe anderer Stadtteile herangezogen.

7.12 Übersicht zum Wohnungsbedarf nach Stadtgebieten

Stadtgebiet	Bedarf WE	Bestand WE (1/96)(*2)	Neuschaffung WE
01 ALTSTADT	4 211 (*1)	3 134	1 077
02 KNIEPER	16 046	14 128	1 918
03 TRIBSEER	5 909	5 165	744
04 FRANKEN	4 055	3 466	589
05 SÜD	1 098	752	346
06 LÜSSOWER BERG	154	104	50
07 LANGEND. BERG	173	102	71
08 GRÜNHUFE	5 006	3 701	1 305
SUMME 01-08	36 652	30 552	6 100

(*1) angestrebte Einwohnerentwicklung von 8 000 EW zugrunde gelegt

(*2) ohne Abzug leerstehender und fremdgenutzter Wohnungen

7.13 Wohnbauflächen-Bedarfsdeckung nach Stadtgebieten

Stadtgebiet	Bedarf	Überschuß	Fehlbedarf	Bedarfsdeckung
01 ALTSTADT	72,2 ha	-	-	72,2 ha: in 01
02 KNIEPER	281,4 ha	-	11,6 ha	269,8 ha: in 02
03 TRIBSEER	203,0 ha	a) 16,3 ha b) -	- 46,4 ha	11,6 ha: 05/06/08 203,0 ha: in 03
04 FRANKEN	140,0	-	14,5 ha	156,6 ha: in 03 46,4 ha: 05/06/08
05 SÜD	75,0 ha	14,4 ha	-	125,5 ha: in 04
06 LÜSSOWER BERG	13,6 ha	0,9 ha	-	14,5 ha: 05/06/08
07 LANGEND. BERG	17,6 ha	-	7,2 ha	75,0 ha: in 05 13,6 ha: in 06
08 GRÜNHUFE	68,8 ha	25,0 ha	-	10,4 ha: in 07 7,2 ha: 05/06/08
SUMME 01-08	871,6 ha	56,6 ha	79,7 ha	68,8 ha: in 08 23,1 ha unge- deckt *

* Ausgleich siehe unter Punkt 7.15

Es verbleibt im Jahr 2010 ein Wohnbauflächenfehlbedarf von 23,1 ha.
Das sind 2,6 % des errechneten Gesamtbedarfes von 871,6 ha.

7.14 Entwicklung der Einwohnerdichte nach Stadtgebieten

Stadtgebiet	Wohnbaufläche		Stadtgebietsfläche	
	1/96 EW/ha	2010 EW/ha	1/96 EW/ha	2010 EW/ha
01 ALTSTADT	95	162	41	88
02 KNIEPER	123	113	46	46
03 TRIBSEER	63 *1	50 *1	21	a) 22 b) 22
04 FRANKEN	59 *1	57 *1	18	17
05 SÜD	41	23	2	2
06 LÜSSOWER BERG	32	20	0,8	0,8
07 LANGEND. BERG	32	25	1,0	1,0
08 GRÜNHUFE	187	101	20	21

SUMME 01-08	65 386 EW		65 386 EW	
	610,2 ha	760,7 ha	38,143 km ²	
	107 EW/ha	85 EW/ha	1714 EW/km ²	

*1 Wohnbaufläche und gemischte Baufläche mit Wohnnutzung

7.15 Ausgleich des Wohnbauflächenfehlbedarfs durch verstärkte Einwohneransiedlung in der Altstadt

Stadtgebiet	unterversorgte Einwohner	übersorgte Einwohner
02 KNIEPER	11,6 ha * 113 EW/ha = 1311 EW	-
03 TRIBSEER	46,4 ha * 50 EW/ha = 2320 EW	16,3 ha * 50 EW/ha = 815 EW
04 FRANKEN	14,5 ha * 57 EW/ha = 827 EW	-
05 SÜD	-	14,4 ha * 23 EW/ha = 331 EW
06 LÜSSOWER BERG	-	0,9 ha * 20 EW/ha = 18 EW
07 LANGENDORFER BERG	7,2 ha * 25 EW/ha = 100 EW	-
08 GRÜNHUFE	-	25,0 ha * 101 EW/ha = 2525 EW
<u>SUMME</u>	<u>4558 EW</u>	<u>3689 EW</u>
Differenz	1069 EW	

01 ALTSTADT: Ansiedlungsziel	8000 EW (Rahmenplan 1991)
- vorhandene EW	<u>4226 EW</u> (1.2.95)
	3774 EW
- unterversorgte EW aus anderen Stadtgebieten	1069 EW
in der Stadt nicht vorhandene EW	2715 EW

Der innerhalb der Stadtgebiete KNIEPER, TRIBSEER, FRANKEN und LANGENDORFER BERG entstandene Wohnbauflächenfehlbedarf, der durch den Wohnbauflächenüberschuß der anderen Stadtgebiete nicht abgebaut werden konnte (23,1 ha), wird rechnerisch in der Altstadt aufgrund des dort angestrebten Einwohnerzuwachses auf ca. 8000 EW voll kompensiert.

Damit ist die 100%ige Deckung des Wohnbauflächenbedarfes für das Jahr 2010 rechnerisch nachgewiesen.

Für die Altstadt verbleibt dabei ein rechnerischer Einwohnermangel von 2715 EW, der über die derzeitige Einwohnerzahl der Hansestadt Stralsund nur abgedeckt werden kann, wenn bestehende Planungen in einem Gesamtumfang von 2715 EW: 1,9 EW/WE = 1429 WE reduziert werden könnten.

Bei einer Reduzierung der in der Altstadt anzusiedelnden Einwohner von 8000 EW auf 5295 EW (vorhanden am 1.2.95: 4226 EW) wäre die Bilanz auf der Einwohnerseite und auf der Wohnbauflächenentwicklungsseite ausgeglichen:

- Ansiedlungsziel als Bilanzvariante	5295 EW
- vorhandene Einwohner	- 4226 EW
	<u>1069 EW</u>
 - unversorgte Einwohner aus anderen Stadtgebieten	 - 1069 EW
	<u>0 EW</u>

Danach müßte die Altstadt im Jahre 2010 über

- tatsächlich nutzbare Wohnungen	2787 WE
- für Einwohner	5295 EW

verfügen und wäre dann mit 73 EW/ha das weitaus am dichtesten besiedelte Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund, gefolgt vom Stadtgebiet Knieper mit 46 EW/ha.

Abschließend ist für die Entwicklung der Wohnbauflächen und der Wohnnutzung der gemischten Bauflächen bis zum Jahr 2010 allgemein festzustellen:

1. Um den Wohnungsbedarf auf der Basis der heutigen Einwohnerzahl nach der Belegungsdichte 1,9 EW/WE decken zu können, wurden sowohl alle im F-Plan dargestellten vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen als auch der überwiegende Teil der heutigen Wohnnutzung innerhalb bestehender gemischter Bauflächen rechnerisch herangezogen. Einschränkungen der tatsächlichen Inanspruchnahme für das Wohnen wurden in den Vorbemerkungen genannt.
2. Rechnerisch nicht erfaßt wurden hier Wohnungsbauvorhaben in Einzelobjekten unter 20 WE und Wohnungsbereitstellungen aus Sanierung und Umbau.
3. Der besondere Status der Altstadt als Sanierungsgebiet setzt für den angestrebten Einwohnerzuwachs vorrangig Sanierungsmaßnahmen an vorhandener und teilweise schwer geschädigter Gebäudesubstanz voraus. Die bebauten Flächen der Altstadt sind außer als Gemeinbedarfsfläche als
 - allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete und
 - Kerngebiete
 im Rahmenplan der Altstadt dargestellt. Die besondere Art dieser drei baulichen Nutzungen schließt das Wohnen jeweils ein. Daher wurde in dieser Bilanz davon ausgegangen, daß diese Flächen insgesamt neben ihren bezeichneten Nutzungen auch der Bereitstellung von Wohnraum dienen.

7.2 Ausgleichflächenpotentiale

nicht bebaute Fläche der Stadtgebiete	: 2126,4 ha = 56 %
bebaute Fläche	: 1687,9 ha = 44 %

Ausgleichserfordernis für Planung (Bau)	: 452,0 ha
davon erstmalige Bebauung	: 417,6 ha

Für den Ausgleich von Natur und Landschaft stehen die im F-Plan dargestellten

- Grünflächen mit insgesamt	1023,3 ha
- landwirtschaftliche Flächen mit insgesamt	969,7 ha
- Waldflächen mit insgesamt	102,1 ha

grundsätzlich zur Verfügung.

Der dem F-Plan beigeordnete Landschaftsplan erläutert im einzelnen die mögliche Art und Weise der Ausgleichsmaßnahmen auf den vorgenannten Flächen zur Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes.

Die im F-Plan dargestellten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" bilden neben den geplanten Waldflächen das Hauptflächenpotential, das für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden muß, soweit die als Grünflächen ausgewiesenen Flächen den Ausgleich nicht erbringen können. Diese Flächen sind in der Regel vorhandene Niederungsbereiche mit eingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzung bzw. ohne solche Nutzung.