



Vorbereitende Untersuchungen Tribseer Vorstadt - Erweiterungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen Tribseer Vorstadt - Erweiterungsgebiet

März 2024

Hansestadt Stralsund

Hansestadt Stralsund

Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

18408 Stralsund

Bearbeitung: Herr Hilbert

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Bearbeitung: Charlotte Koch,

Julia Rönneburg

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Planerische Vorgaben/Studien.....	4
1.2.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	4
1.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Stralsund	4
2	Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse	5
2.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	5
2.2	Bevölkerung und Wohnen	6
2.3	Nutzungs- und Baustruktur	7
2.3.1	Nutzungsstruktur.....	7
2.3.2	Baustruktur.....	9
2.4	Grün- und Freiflächen	13
2.5	Umweltsituation.....	13
2.6	Erschließung und Ruhender Verkehr	15
2.7	Technische Infrastruktur.....	15
2.8	Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse.....	18
2.9	Städtebauliche Missstände	20
2.9.1	Baulich-Räumliche Missstände	20
2.9.2	Verkehrliche Missstände	20
2.9.3	Missstände von Grün- und Erholungsflächen, Kinderspielplätze	20
2.9.4	Umweltbezogene Missstände.....	22
2.9.5	Soziale Missstände	22
3	Notwendigkeit und Ziele der Sanierung	23
3.1	Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahmen und öffentliches Interesse	23
3.2	Entwicklungs- und Sanierungsziele.....	23
3.2.1	Leitsätze	23
3.2.2	Ziele und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet	23
3.3	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	26
3.4	Sanierungsverfahren.....	28
4	Auswirkungen der Sanierung	29
5	Durchführung der Sanierung	29
6	Quellenverzeichnis	30

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

Nach der förmlichen Festlegung eines Teiles der Tribseer Vorstadt als Sanierungsgebiet in 2020 auf der Grundlage vorbereitender Untersuchungen möchte die Hansestadt Stralsund mit der Beseitigung der erkannten städtebaulichen Missstände fortfahren.

Unter dem Aspekt der Bildung und Teilhabe aller Menschen haben die Sanierung bzw. der Neubau von Schulen und Kitas sowie die Einrichtung einer Begegnungsstätte in der Tribseer Vorstadt hohe Priorität. Diese Maßnahmen sind nur durchzuführen, wenn das Untersuchungsgebiet und auch das Sanierungsgebiet erweitert werden und sich Maßnahmen gegenseitig bedingen können. Dadurch kann eine Verknüpfung der sozialen Einrichtungen mit dem restlichen Gebiet erzielt, die soziale Stabilisierung des Gebietes, vorangetrieben und Verdrängungstendenzen entgegen gewirkt werden.

Voraussetzung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände in den genannten Gebieten sind die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen sowie ergänzend die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans, in dem die Ziele und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet ausformuliert werden. Dieser Rahmenplan wird parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet.

Im Folgenden werden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Erweiterungsgebiet durchgeführt (siehe Abbildung 1).

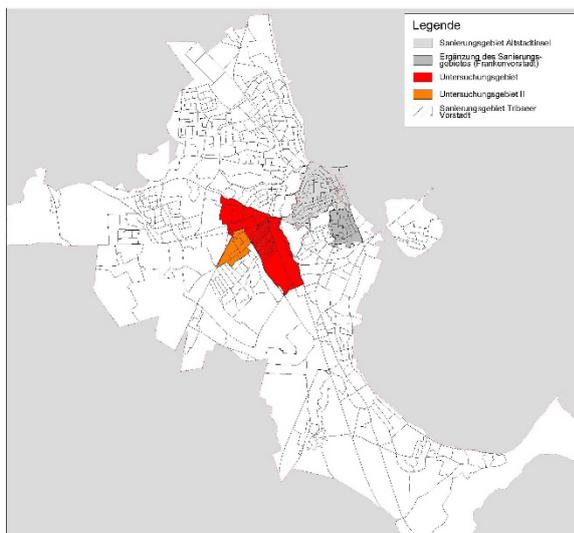


Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet 2020 und Erweiterungsgebiet (Untersuchungsgebiet II)

1.2 Planerische Vorgaben/Studien

Folgende planerische Rahmenbedingung, die Aussagen zum Erweiterungsgebiet enthalten sind unter anderem:

- der Flächennutzungsplan und
- das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Stralsund.

Die wesentlichen Inhalte dieser Planung finden sich in den Vorbereitenden Untersuchungen „Tribseer Vorstadt“ wieder. Im Folgenden werden die Kerninhalte bezogen auf das Erweiterungsgebiet dargestellt.

1.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für das Erweiterungsgebiet Gemischte Bauflächen entlang der Hauptverkehrsachsen, dem Tribseer Damm, der Richtenberger Chaussee und der Feldstraße dar. Die innenliegenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. Hinzu kommen die Gemeinbedarfsflächen (die Regionale Schule samt Sporthalle, die Kita und die Kirche).

Im Erweiterungsgebiet gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

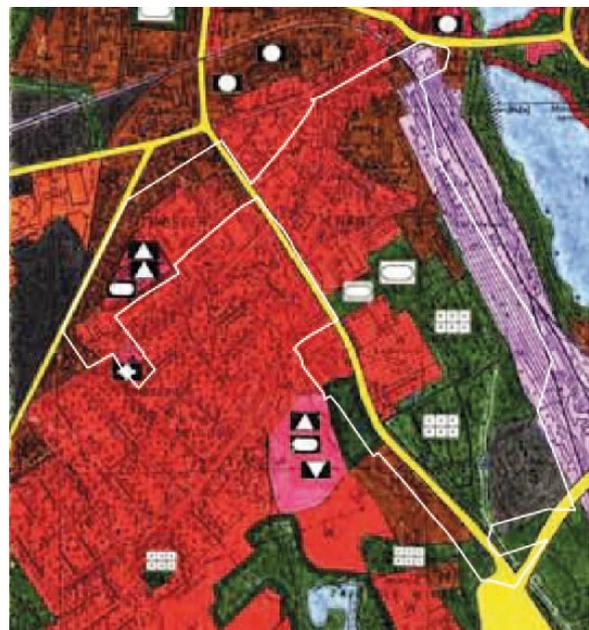


Abbildung 2: Auszug FNP

1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Stralsund

Im ISEK 2015 wurde die Tribseer Vorstadt als Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf dargestellt. Folgende Maßnahmen wurden, bezogen auf die vier Handlungsfelder, für das

Gebiet entwickelt bzw. beziehen sich auf das Erweiterungsgebiet:

Soziale Infrastruktur und Bildung

Maßnahmen 18 Allende Turnhalle

Die Allende Turnhalle weist erhebliche Sanierungsbedarfe auf und soll modernisiert und den heutigen Ansprüchen angepasst werden.

Umweltrelevante Verkehrsinfrastruktur

Maßnahme 1 Tribseer Damm

Hierbei geht es um den Ausbau der verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz, Klima- und Umweltschutz sowie Förderung der Ressourceneffizienz. Diese Maßnahme wird derzeit umgesetzt und mit EFRE-Mitteln unterstützt.

Maßnahme 27 Radwegeverbindung Richtenberger Chaussee – Tribseer Damm bis Alte Richtenberger Straße

Stadtkultur und Städtebau

Maßnahme 11 Modernisierung privater Gebäude in der Tribseer Vorstadt

Insbesondere markante, leerstehende Gebäude in schlechtem Zustand sollen zur Erhöhung der Attraktivität des Gebietes und für eine bessere Wohn- und Lebensqualität saniert werden

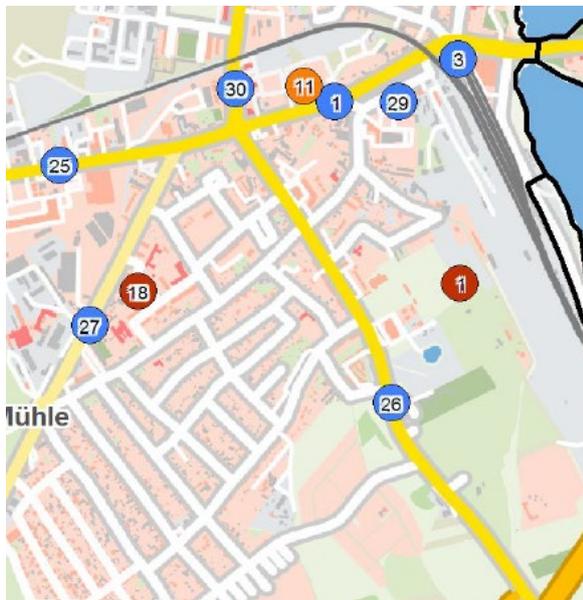


Abbildung 4: Auszug ISEK 2015

In der 3. Fortschreibung des ISEK 2023 wird die Tribseer Vorstadt nach wie vor als Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf dargestellt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in der Umgebung des Gebietes u.a. Tribseer Damm

reichen nicht aus, um weitere private Maßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen und sozialen Missstände zu initiieren. Daher ist es folgerichtig, diese Voruntersuchung weiter voranzutreiben, um gesicherte Erkenntnisse über weitere notwendige Maßnahmen zu bekommen.

2 Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Für das Erweiterungsgebiet wurde eine ergänzende Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist der Abbildung 4 zu entnehmen.

Das Erweiterungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Dreieck zwischen Tribseer Damm, Richtenberger Chaussee, Alte Richtenberger Straße und Carl-Heydemann-Ring. Der Bereich ist vorrangig durch eine Wohnfunktion geprägt und bietet mit der Grund- und Regionalschule Hermann Burmeister, einer Kindertageseinrichtung und der Luther Kirche wichtige Gemeinbe-



Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet/Erweiterungsgebiet

darfseinrichtung für den Stadtteil.

Teilbereiche sind städtebaulich ungeordnet und weisen gestalterische Mängel auf. Insbesondere die Gemeinbedarfseinrichtungen sind wenig verknüpft mit dem Stadtteil.

2.2 Bevölkerung und Wohnen

Bevölkerungsstruktur

Im Jahr 2021 lebten 2.182 Menschen im Untersuchungsgebiet. In den letzten 3 Jahrzehnten ist die Bevölkerungszahl in diesem Bereich kontinuierlich gesunken. Den stärksten Abfall erlebte das Gebiet in den 1990er Jahren nach dem Mauerfall. Zwischen 1991 und 2001 verließen 521 Personen den Untersuchungsbereich. Das waren zu diesem Zeitpunkt beinahe 24% der dort lebenden Bevölkerung. Das Untersuchungsgebiet erfuhr in dieser Zeit eine negativere Bevölkerungsentwicklung als die Gesamtstadt Stralsund, die ca. 17% ihrer Bevölkerung in dem selben Zeitraum verlor. In den zwei darauffolgenden Jahrzehnten fiel die Entwicklung der Bevölkerung weniger auffällig aus und glich sich der Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt an. So verlor das Gebiet von 2001 bis 2011 ca. 4% und von 2011 bis 2021 ca. 5% seiner Bevölkerung.

Die Daten zur Altersstruktur im Untersuchungsgebiet reichen nur bis in das Jahr 2011 zurück, weshalb dieser Aspekt lediglich im Vergleich zwischen den Jahren 2011 und 2021 sowie im Verhältnis zur Gesamtstadt betrachtet werden kann.

Sowohl 2011 als auch 2021 wichen die relativen Werte der Altersverteilung im Untersuchungsgebiet nur geringfügig von den Werten der Gesamtstadt ab.

Die Gruppe der unter 15-jährigen liegt mit um die 10% in beiden Jahren minimal unter dem gesamtstädtischen Anteil der unter 15-jährigen (11% bis 12%) und veränderte sich in der Zeit kaum.

Den größten Teil der Bevölkerung machen die 15 bis unter 65-jährigen aus. Sowohl im gesamtstädtischen Kontext als auch in dem des Untersuchungsgebiets ist der Anteil dieser Alterskohorte an der Bevölkerung zwischen 2011 und 2021 zurückgegangen. Während diese Gruppe im Jahr 2011 noch etwas stärker repräsentiert war im Untersuchungsgebiet (ca. 65%) im Vergleich zur Gesamtstadt (ca. 63%), glichen sich die Werte des Untersuchungsgebiets und der Gesamtstadt 2021 (ca. 61%) an.

Während die beiden jüngeren Altersgruppen über das letzte Jahrzehnt abnahmen, wuchs die Gruppe der 65-jährigen und älteren Bevölkerung, sowohl im Untersuchungsgebiet als auch in der gesamten Stadt Stralsund von ca. 25% auf ca. 27%. 2011 lag der Anteil der ältesten Altersgruppe im Untersuchungsgebiet noch leicht unter dem gesamtstädtischen Anteil mit ca. 24%. 2021 war der Anteil dieser Alterskohorte auf fast 29% angestiegen. Somit lässt sich ein leicht alternder

Trend der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren erkennen.

Gebiet	Einwohner			
	1991	2001	2011	2021
Gesamtstadt	71.618	59.328	57.021	59.306
U-Gebiet	2.182	1.661	1.596	1.521

Veränderung					
von 1991 bis 2001		von 2001 bis 2011		von 2011 bis 2021	
absolut	%	absolut	%	absolut	%
-12.290	-17,2%	-2.307	-3,9%	2.285	4,0%
-521	-23,9%	-65	-3,9%	-75	-4,7%

Wohnen

Für den Bereich Wohnen liegen keine aktuellen Daten vor. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungssituation im Untersuchungsgebiet ähnlich aussieht wie im angrenzenden Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen der Tribseer Vorstadt von 2020. Obwohl das Untersuchungsgebiet vorwiegend ein Wohngebiet ist, finden sich dort keine besonderen Wohnformen wie zum Beispiel gesonderte Wohnunterkünfte für Senior:innen oder Menschen mit Beeinträchtigungen.

2.3 Nutzungs- und Baustruktur

2.3.1 Nutzungsstruktur

Der Untersuchungsbereich des Erweiterungsgebietes ist überwiegend durch das Wohnen geprägt und lässt sich in drei Gebietstypen unterteilen.

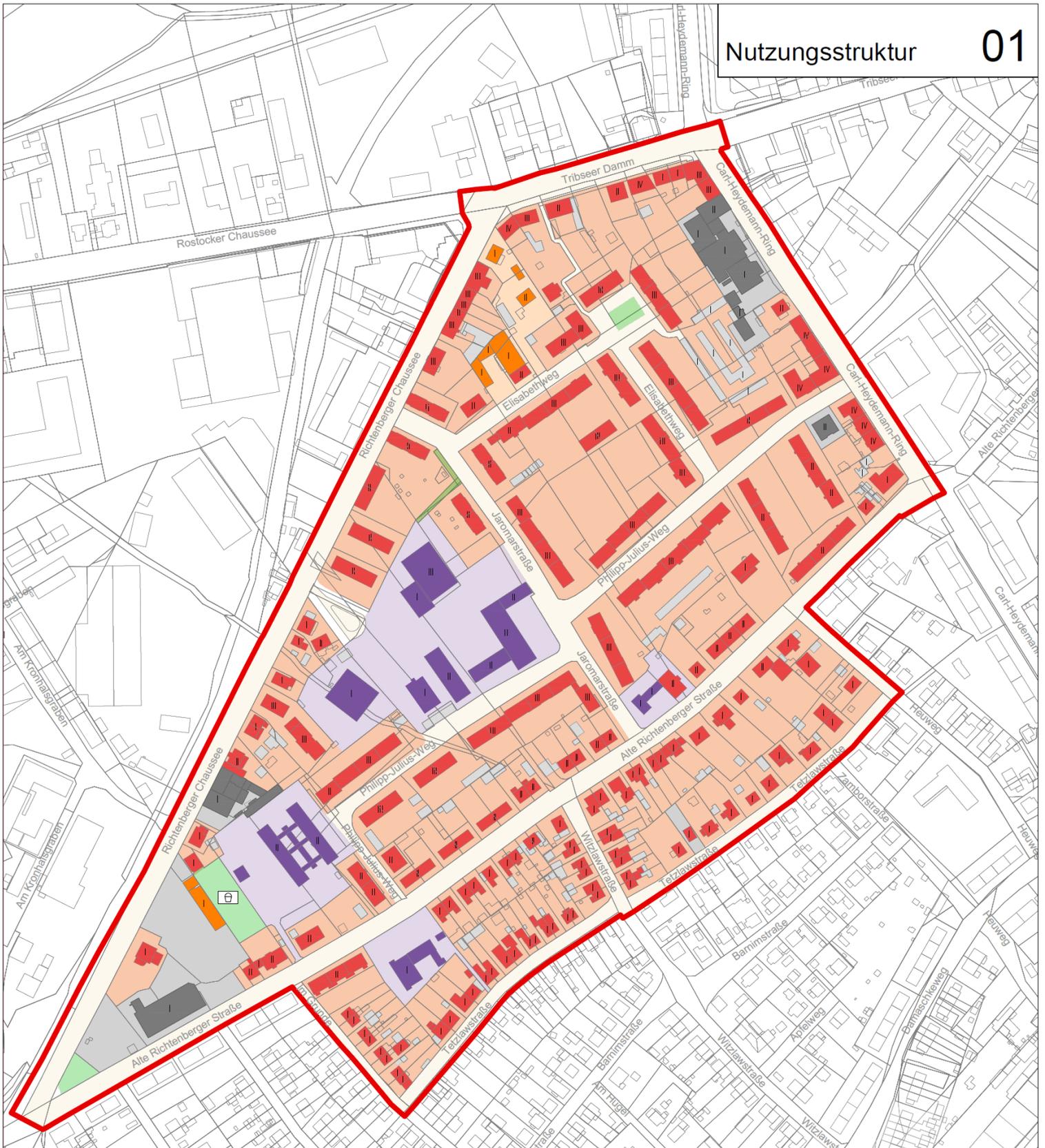
Südlich der Alten Richtenberger Straße ist das Gebiet durch eine eingeschossige Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung geprägt. Neben der hauptsächlichen Wohnnutzung mit innen liegenden privaten Gärten befindet sich im Süden des Gebiets die Luther-Auferstehungs-Kirchengemeinde. Entlang der alten Richtenberger Straße mischt sich das Wohnen an zwei Standorten mit gewerblicher Nutzung (Versicherungen). Im Heuweg befindet sich außerdem eine Holzverarbeitungsfirma, welche zurzeit jedoch nicht in Betrieb ist.

Nördlich der Alten Richtenberger Straße dagegen hat das Gebiet einen anderen Charakter. Dort befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser, welche überwiegend von gemeinschaftlich genutzten Grün- und Freiflächen umgeben sind. Die Hauptfunktion des Gebiets ist somit ebenfalls das Wohnen. Prägend für diesen Bereich sind jedoch auch die Gemeinbedarfsflächen. Dazu gehören die Kindertageseinrichtung „Lütt Matten“ und die Regionalschule Hermann Burmeister im Philipp-Julius-Weg. In der Alten Richtenberger Straße 60 befindet sich außerdem ein Kinder-Notdienst. Neben den Gemeinbedarfsflächen gibt es außerdem einige gewerbliche Betriebe. Im Elisabethweg gibt es ein Umzugsunternehmen, eine Pension und eine Physiotherapie. Im Philipp-Julius-Weg befindet sich ein Hausverwaltungsunternehmen sowie ein Computerfachgeschäft. Entlang des Carl-Heydemann-Rings im Nordosten des Untersuchungsbereichs befindet sich außerdem der Kreisverband der Volkssolidarität Grimmen e.V., der Katastrophenschutz sowie ein Fischverarbeitungsbetrieb.

Im Norden des Untersuchungsgebietes weist das Gebiet eine heterogenere Bau- und Nutzungsstruktur auf. Entlang der Richtenberger Chaussee befinden sich sowohl zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser als auch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Des Weiteren gibt es im Südwesten entlang der Richtenberger Chaussee mehrere gewerbliche Nutzungen. Dazu gehört eine Arztpraxis, ein Fahrradladen, ein Handwerksbetrieb, ein Eisladen sowie der Discounter Netto.

Aufgrund der Einzelhandelsstandorte im Südwesten (Netto) und im Nordosten (Aldi,

angrenzend an das Untersuchungsgebiet), ist die Versorgung des täglichen Bedarfs an Lebensmittel im Untersuchungsgebiet abgedeckt (siehe auch Plan 1).



Flächennutzung

- Öffentliche Grünfläche
- Ⓜ Öffentlicher Spielplatz "Jugendplatz"
- Wohnen
- Büros, Praxen, Dienstleistungen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf (Schule, Kita, Kirche)
- Untersuchungsgebiet

Gebäudenutzung

- Wohnen
- Büros, Praxen, Dienstleistungen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Garagen
- Gemischte Nutzung (Wohnen/Gewerbe)
- || Anzahl der Geschosse

Hansestadt Stralsund

Erweiterungsgebiet Tribseer Vorstadt
Vorbereitende Untersuchungen

Maßstab 1 : 4.000 (im A4) △ N

Amt für Planung und Bauen
Abt. Planung und Denkmalpflege

cappel + krantzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

2.3.2 Baustruktur

Bebauungstypologie

Im Allgemeinen ist das Gebiet von einer sehr differenzierten Bebauungsstruktur geprägt.

Das Gebiet nördlich der Alten Richtenberger Straße ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich zwei bis drei Geschossen geprägt. Ein- und Zweifamilienhäuser, bzw. eine offene/ halboffene Bebauung, ist überwiegend im Wohngebiet südlich der Alten Richtenberger Straße zu finden. Weitere Bebauung dieser Art konzentriert sich außerdem im südlichen Bereich der Richtenberger Chaussee. Vereinzelt sind Ein- und Zweifamilienhäuser auch in anderen Bereichen des Untersuchungsgebietes zu finden.

Randbebauung aus den 1950er- 1970er Jahren ist vor allem im Inneren des Gebiets, am Philipp-Julius-Weg, an der Jaromarstraße, am Elisabethweg sowie teilweise am Carl-Heydemann-Ring und an der Richtenberger Chaussee, mit durchschnittlich drei Geschossen zu finden. Nördlich entlang der Alten Richtenberger Straße befinden sich überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und Randbebauung aus den 1930er-Jahren.

Entlang des Tribseer Damms und der Richtenberger Chaussee befindet sich gründerzeitliche, verdichtete und zum Teil offene Bebauung. Es gibt eine starke Variation der Geschossigkeiten von ein bis vier Geschossen. Vereinzelt sind Gebäude aus dieser Zeit auch am Carl-Heydemann-Ring sowie in der Jaromarstraße zu finden.

Es gibt auch vereinzelte, moderne Mehrfamilienhäuser. Dazu gehört ein 2016 neu gebautes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus an der Alten Richtenberger Straße westlich der Kirche, sowie ein Neubau aus 2018 am Philipp-Julius-Weg nördlich der Kirche.

Es befinden sich auch einige Gewerbegebäude im Gebiet. Dazu gehört der 2007 gebaute Discounter Netto mit Parkplatz, Fahrradgeschäft an der Richtenberger Chaussee sowie ein Umzugsunternehmen im Elisabethweg und der Fischverarbeitungsbetrieb am Carl-Heydemann-Ring. Diese Betriebe gehen einher mit einem hohen Versiegelungsgrad. Das Computer-Fachgeschäft sowie die brachliegende Tischlerei, sind zwar gewerbliche Gebäude, weisen jedoch keine großflächige Versiegelung auf.

Besonders stark geprägt ist das Gebiet durch großräumige Innen- und Hinterhöfe, die zwar grün sind, jedoch keinerlei Großgrün enthalten und keine Aufenthaltsqualität besitzen. Sehr großflächig und auffällig ist die Ansammlung von

Garagen im Innenhof südlich des Fischverarbeitungsbetriebes.

Am Tribseer Damm zwischen den Nr. 44 und 46 gibt es eine Brachfläche, bzw. Baulücke (siehe auch Plan 2).

Baulicher Zustand

Für die Beurteilung des baulichen Zustandes der Haupt- und Nebengebäude wurde eine augenscheinige Beurteilung des baulichen Zustandes (Dach, Fassade, Fenster) bei einer Bestandsaufnahme im Juni 2022 vorgenommen.

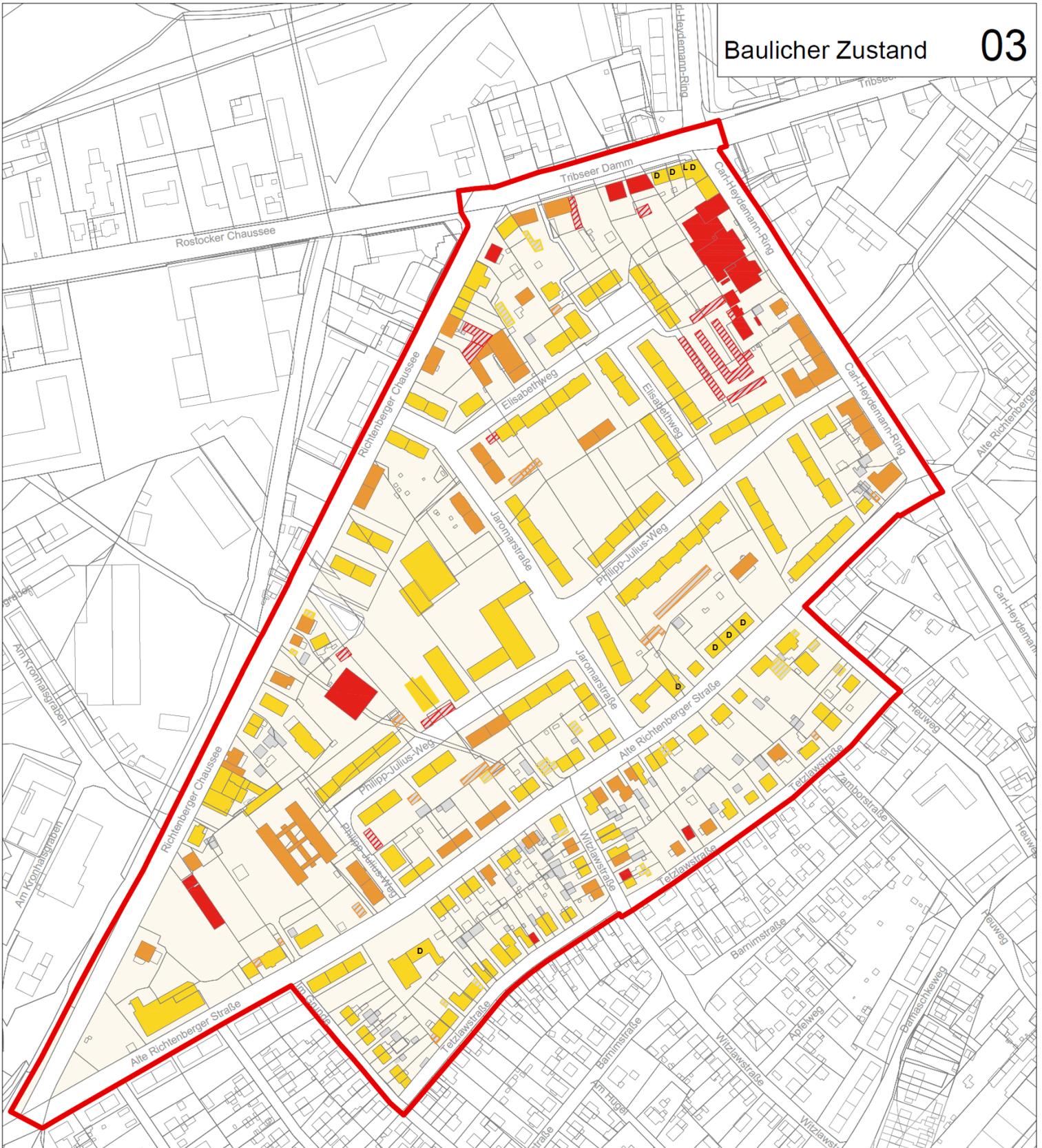
Überwiegend ist der Gebäudezustand der Wohngebäude als mittel bis gut einzuschätzen. Die Gebäude mit einem mittleren baulichen Zustand sind vereinzelt über das gesamte Gebiet verteilt, wie der Kindergarten „Lütt Matten“ im Philipp-Julius-Weg und das Umzugsunternehmen im Elisabethweg. Auch die Bebauung südlich des Fischverarbeitungsbetriebes, entlang des Carl-Heydemann-Rings, zeugt von einem mittleren baulichen Zustand.

Vereinzelte Gebäude weisen einen schlechten baulichen Zustand auf. Dazu gehört die gründerzeitliche, verdichtete Bebauung im Norden am Tribseer Damm sowie die Gebäude des Fischverarbeitungsbetriebes am Carl-Heydemann-Ring. Auch ein Wohngebäude im nördlichen Bereich der Richtenberger Chaussee sowie drei Gebäude im Wohngebiet südlich der Alten Richtenberger Chaussee befinden sich in einem schlechten Zustand. Das unmittelbar an den Nettoparkplatz angrenzende gewerbliche Gebäude sowie die Sporthalle sind ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand.

Viele der Garagen im Gebiet sind in einem mittleren bis schlechten baulichen Zustand, so z.B. die Garagenanlage südlich des Fischverarbeitungsbetriebes.

Es gibt drei denkmalgeschützte Gebäude am Tribseer Damm und sechs an der Alten Richtenberger Straße, inklusive der Kirche. Für das Gebäude in der alten Richtenberger Straße 32 wird der Zustand als mittel eingeschätzt, die restlichen denkmalgeschützten Gebäude sind insgesamt in einen guten baulichen Zustand.

Es gibt auch einige leerstehende Gebäude im Gebiet. Im Norden befinden sich zwei Leerstände am Tribseer Damm/Carl-Heydemann-Ring, wobei eines ein Wohngebäude ist und eines ein Verkaufsladen im Erdgeschoss. Im Garageninnenhof südlich des Fischverarbeitungsbetriebes stehen einige Garagen leer bzw. werden nicht mehr genutzt, ähnlich sieht es bei den Garagen neben dem Schulgebäude im Philipp-Julius-Weg aus. Weitere Garagenleerstände werden vermutet, sind jedoch von außen nicht immer erkennbar. Auch in einem Wohngebäude auf einem Grundstück in der Tetzlawstraße 38 ist Leerstand zu erkennen (siehe auch Plan 4).



Gebäude

- Guter baulicher Zustand
- Mittlerer baulicher Zustand
- Schlechter baulicher Zustand

- D Denkmal
- L Leerstand

Garagen

- Guter baulicher Zustand
- Mittlerer baulicher Zustand
- Schlechter baulicher Zustand
- Garagen (Keine Bewertung möglich)
- Untersuchungsgebiet

Hansestadt Stralsund

Erweiterungsgebiet Tribseer Vorstadt
Vorbereitende Untersuchungen

Maßstab 1 : 4.000 (im A4)



Amt für Planung und Bauen
Abt. Planung und Denkmalpflege

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

2.4 Grün- und Freiflächen

Das Gebiet ist überwiegend durch viel privates, kleinteiliges Grün, aber auch durch zusammenhängendes Gemeinschaftsgrün geprägt. Das kleinteilige, private Grün befindet sich vor allem im Ein- und Zweifamilienhausgebiet südlich der Alten Richtenberger Straße sowie zugehörig zur Bebauung nördlich entlang der Alten Richtenberger Straße und entlang der Richtenberger Chaussee. Zusammenhängendes Gemeinschaftsgrün befindet sich überwiegend im Innenbereich. Hier sind die Innen- und Hinterhöfe mit Grünflächen und/oder Garagen prägend. Positiv sticht der grüne halböffentliche Innenhof im Blockinnenbereich der Bebauung entlang der Straßen Philipp-Julius-Weg, Jaromarstraße und Elisabethweg heraus.

Das Ein- und Zweifamilienhausgebiet im Süden sowie die Bebauung nördlich entlang der Alten Richtenberger Straße sind geprägt durch kleinteilige private Gärten und Vorgärten.

Es gibt einen Spielplatz im Gebiet, den „Jugendplatz“, welcher sich östlich des Nettos an der Alten Richtenberger Straße befindet. Er wurde in den letzten Jahren im Rahmen der Maßnahmen im Spielraumentwicklungskonzept 2014 weiterentwickelt. Abgesehen von diesem „Jugendplatz“ gibt es allerdings keine nutzbaren öffentlichen Grünflächen im Gebiet. Ein kleiner öffentlicher Grünstreifen an der südwestlichen Spitze ist zwar vorhanden, jedoch ist dieser klein, liegt an einem Kreisverkehr und ist somit eher als Abstandsrün zu werten. Zwei weitere wenig nutzbare Grünflächen dieser Art liegen im Inneren des Gebiets. Dabei handelt es sich um einen zugewachsenen Grünkorridor nordöstlich der Hermann-Burmeister-Regionalschule und um eine Grüninsel im Inneren des Parkplatzrondels im Südosten des Elisabethwegs.

Die Gemeinbedarfsflächen sind teilweise durch einen hohen Grünanteil geprägt, jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Es gibt eine Vielzahl an kleinen, gebietsprägenden Bäumen, entlang des Philipp-Julius-Wegs, an der Jaromarstraße sowie am Elisabethweg auf den privaten Grundstücken. Hier befinden sich überwiegend kleine Bäume. Straßenbegleitende Bäume sind teilweise entlang der Alten Richtenberger Straße vorhanden, es gibt allerdings nur wenig Bäume entlang der Richtenberger Chaussee (siehe auch Plan 4).

Auch für das Erweiterungsgebiet gelten die Aussagen der Spielraumentwicklungsplanung 2014, die den Bedarf an einer Ausweisung/Ergänzung

der Spielflächen für alle Altersklassen bestätigt (vgl. Hansestadt Stralsund. Bauamt 2014).

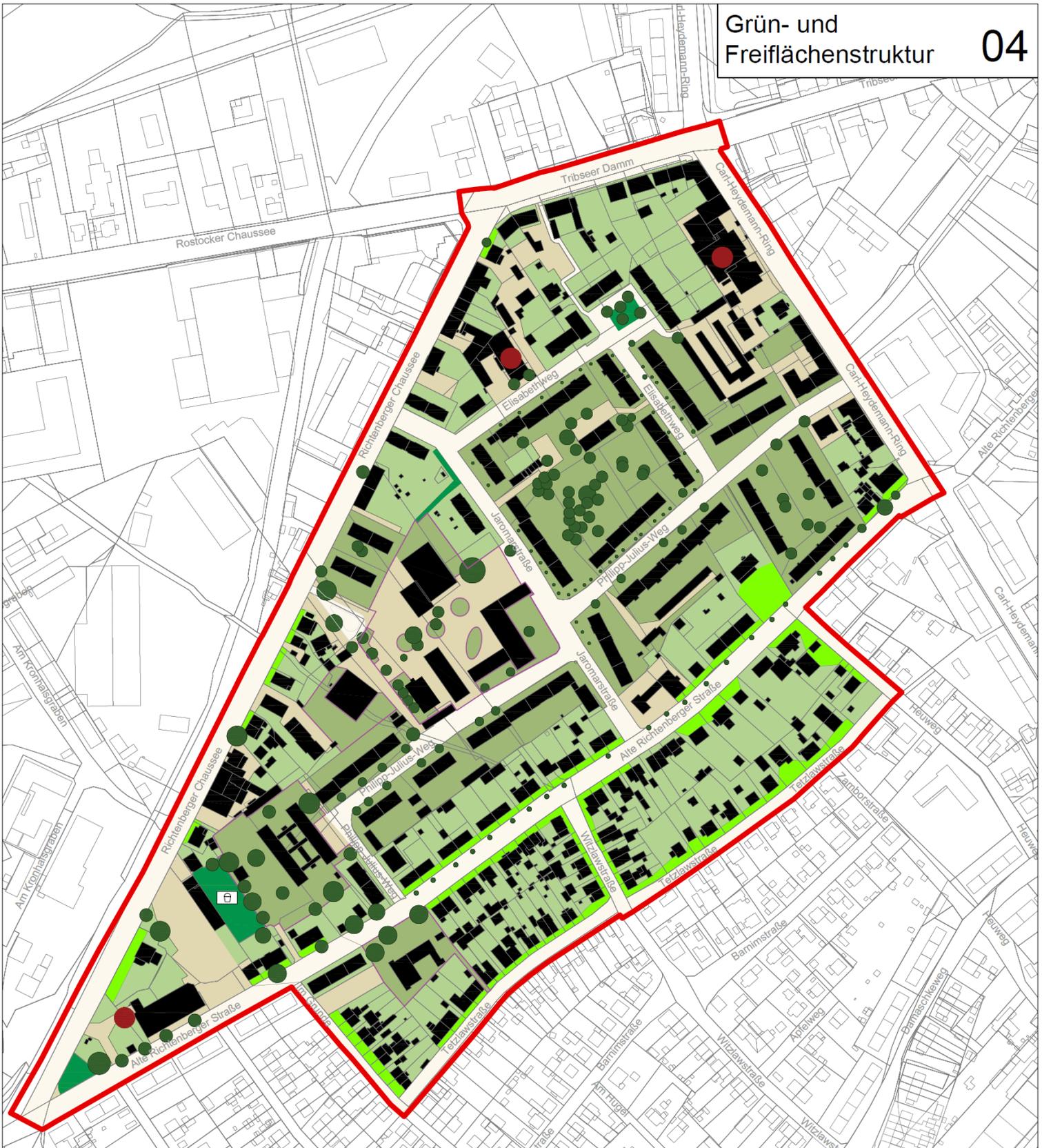
2.5 Umweltsituation

Negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich in dem Erweiterungsgebiet insbesondere durch den KFZ-Verkehr und den hohen Versiegelungsgrad. Insbesondere der Bereich entlang des Tribseer Damms und des Carl-Heydemann-Rings ist von Lärm- und Schadstoffimmissionen betroffen.

Auch Altlasten können zu Gefährdungen der Umwelt führen. Viele Bereiche in der Tribseer Vorstadt sind aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung als Altlastenverdachtsstandorte einzuschätzen. Im Untersuchungsgebiet wurden drei Altlastenverdachtsstandorte identifiziert (siehe Plan 4).

Grün- und Freiflächenstruktur

04



Öffentlicher Spielplatz "Jugendplatz"

Öffentliche Grünfläche

Gemeinbedarfsflächen mit Grünanteil

Zusammenhängendes Gemeinschaftsgrün

Kleinteiliges privates Grün

Vorgärten

Prägende Bäume im öfftl. Raum

Für die Grünversorgung nicht oder nur eingeschränkt nutzbare Freiflächen (überwiegend versiegelte Flächen, Gewerbeflächen, Parkplätze, Schulhof)

Untersuchungsgebiet

Altlastenverdachtsstandorte

Hansestadt Stralsund

Erweiterungsgebiet Tribseer Vorstadt
Vorbereitende Untersuchungen

Maßstab 1 : 4.000 (im A4)

N

Amt für Planung und Bauen
Abt. Planung und Denkmalpflege

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

03/24

2.6 Erschließung und Ruhender Verkehr

Straßen- und Radwegenetz

Das Gebiet ist innenstadtnah gelegen und grundsätzlich gut erschlossen. Der Bahnhof ist in ca. 10-20 Minuten zu Fuß oder 2-5 Minuten mit dem Rad zu erreichen, ebenso wie die Altstadt, die zu Fuß 15-25 Minuten und mit dem Rad 5-10 Minuten entfernt ist. Zudem liegt das Gebiet an einer örtlichen sowie überörtlichen Verkehrsstraße am Stadteingang und ist daher auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut zu erreichen.

Das Gebiet wird von drei Hauptverkehrsstraßen umschlossen, der Richtenberger Chaussee im Westen, dem Tribseer Damm im Norden und dem Carl-Heydemann-Ring im Osten. Die Alte Richtenberger Straße im Süden des Gebietes ist eine Sammelstraße. Alle anderen Straßen im Gebiet sind Anliegerstraßen und Tempo-30-Zonen (zumindest zu Schulzeiten).

Im Westen des Gebietes gibt es eine Verbindung zwischen der Richtenberger Chaussee und dem Philipp-Julius-Weg, die auch die Schule und die Sporthalle erschließt. Sie war einspurig, asphaltiert, hat keinen Namen und wurde überwiegend von Fußgänger:innen und Radfahrenden genutzt. Im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen für die neu errichtete Grundschule „Hermann Burmeister“ wurde der westliche Teil in die Gestaltung der „Kiss-and-go-Zone“ einbezogen, der östliche Teil wurde mit Pollern abgetrennt und wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung existiert zwischen Elisabethweg und Tribseer Damm.

Die Anliegerstraßen sind überwiegend gepflastert, wobei der Elisabethweg einen rutschigen Untergrund durch die Verwendung von Schlackesteinen aufweist. Die Straßen südöstlich der Alten Richtenberger Straße sind als Einzige asphaltiert.

Der Oberflächenzustand der Anliegerstraßen ist überwiegend als schlecht einzustufen, Straßeneinläufe und Kanaldeckel sind meist erhöht und es sind zahlreiche Bodenwellen bzw. Absenkungen vorhanden.

In den Anliegerstraßen sind keine separaten Radwege vorhanden, die Nutzung der Straßen für Radfahrende ist unkomfortabel. Sämtliche Fußwege im Gebiet sind in schlechtem Zustand. Sie sind uneben, mangelhaft ausgebessert und von gebrochenen Platten geprägt, was zu einer erhöhten Stolpergefahr führt.

Bordsteinabsenkungen an den Kreuzungen bzw. an anderen geeigneten Stellen zur Verbesserung der Barrierefreiheit sind nicht vorhanden. Der Fuß- und Radweg entlang der Richtenberger Chaussee weist zahlreiche bauliche, funktionale und gestalterische Mängel auf, wie zum Beispiel Straßenlaternen als Hindernisse.

Ruhender Verkehr

In den Anliegerstraßen wird der ruhende Verkehr einerseits in einer Vielzahl an Einzelgaragen und andererseits im Straßenraum untergebracht. Entlang des Philipp-Julius-Weges ist die Konzentration an straßenbegleitendem Parken besonders hoch (ca. 70 Parkplätze). Dort parkt der MIV größtenteils beidseitig am Straßenrand. Die Einzelgaragen befinden sich sowohl am Straßenrand als auch in den Hinter- und Innenhöfen. Die größere Garagenanlage zwischen Elisabethweg und Carl-Heydemann-Ring ist augenscheinlich nicht voll ausgelastet und insgesamt in einem schlechten Zustand bzw. als stadtbildstörend einzustufen.

Größere Flächen für das Anliegerparken befinden sich z.T. in den Hinterhöfen auf privaten Grundstücken.

Der Lebensmittel-Discounter Netto an der Alten Richtenberger Straße besitzt weitere Parkplätze für seine Mitarbeitenden und Kund:innen.

ÖPNV/Alternative Mobilitätsformen

Die Erschließung des Erweiterungsgebietes in der Tribseer Vorstadt durch den öffentlichen Personennahverkehr wird durch zwei Buslinien (Linie 2 und 4) gewährleistet. Bushaltestellen befinden sich entlang des Carl-Heydemann-Rings, der Alten Richtenberger Straße und der Richtenberger Chaussee.

Sharing-Angebote wie Car- und Bikesharing sind im Erweiterungsgebiet nicht vorhanden.

Siehe zur Erschließung auch Plan 5.

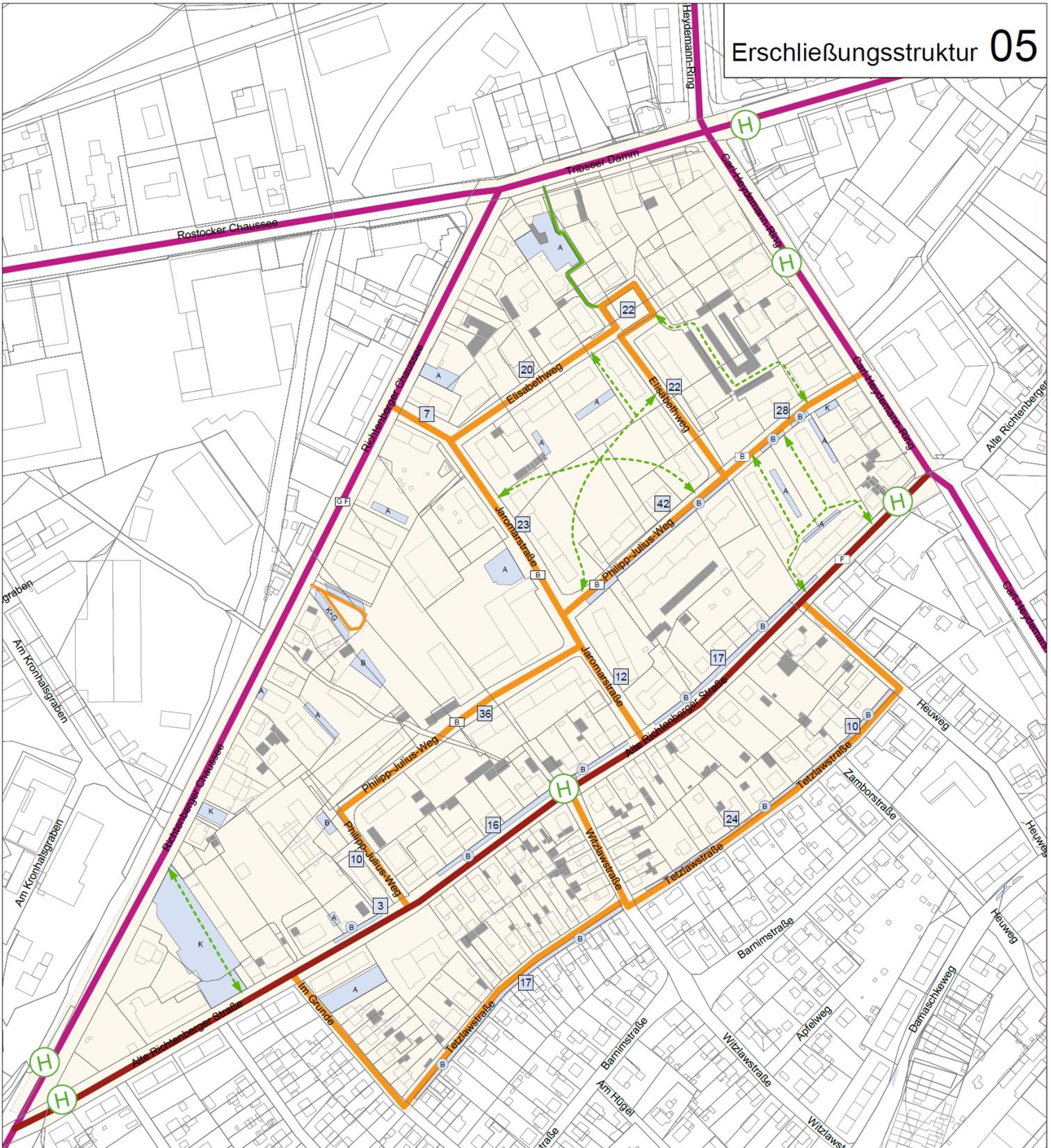
2.7 Technische Infrastruktur

Für das Erweiterungsgebiet gilt wie für das bestehende Untersuchungsgebiet:

„Das Abwassernetz der Tribseer Vorstadt ist insgesamt noch als Mischsystem ausgelegt. Das Abwasserbeseitigungskonzept des zuständigen Leitungsträgers aus dem Jahre 2017 sieht vor, das Abwassernetz bis 2038 als Trennsystem auszubilden, soweit die entsprechenden Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden können. Dies ist bisher noch nicht erfolgt. Das Trinkwassernetz bedarf keiner großen Veränderungen, es geht in erster Linie um Erneuerungsmaßnahmen.“

Bei der Versorgung mit Strom und Gas bestehen keine Vorgaben, zum großen Teil sind aber Erneuerungen notwendig.“ (Hansestadt Stralsund 2020)

Erschließungsstruktur 05



Erschließungsstruktur

- Hauptverkehrsstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraßen und -wege
- Fußgängerweg
- Inoffizielle Fußgängerdurchwegung
- H Bushaltestellen
- Untersuchungsgebiet

Ruhender Verkehr

- A Anliegerstellplätze
- K Kundenstellplätze
- B Stellplätze für Besucher
- Garagen
- 16 Anzahl Parkplätze im Straßenraum
- K+G Kiss + Go - Zone

Defizite im Straßenraum

- B Schlechter baulicher Zustand
- G Gestaltungsmängel
- F Funktionsmängel

Hansestadt Stralsund

Erweiterungsgebiet Tribseer Vorstadt
Vorbereitende Untersuchungen

Maßstab 1 : 4,000 (im A4) Δ N

Amt für Planung und Bauen
Abt. Planung und Denkmalpflege

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

2.8 Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse

Insgesamt gibt es eine differenzierte Eigentümerstruktur im Gebiet. Der Hauptteil der Flächen ist in kleinteiligem privatem sowie städtischem Eigentum. Ein kleiner Anteil ist im Besitz der SWG und DKB Wohnen.

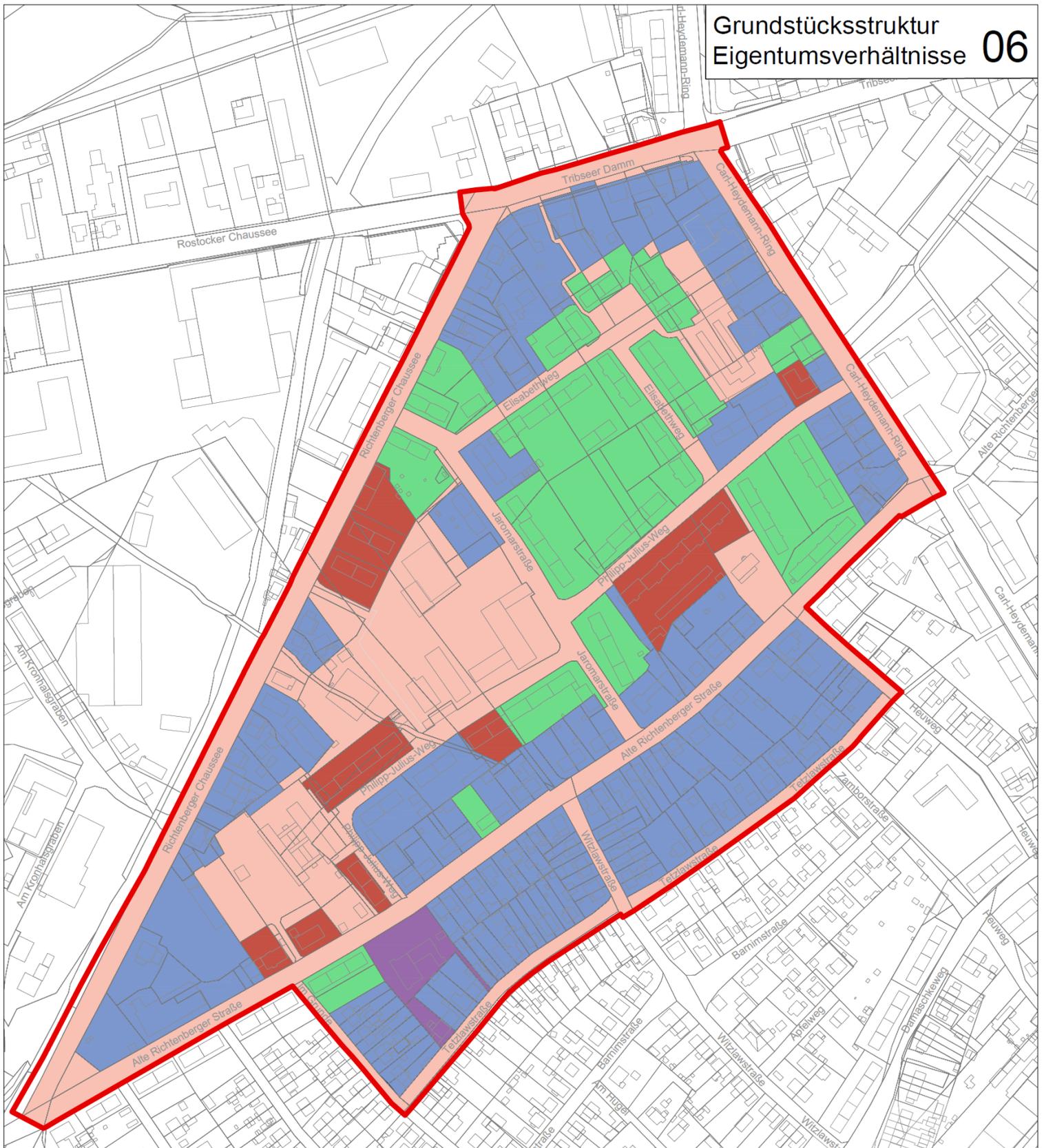
Die Hansestadt Stralsund verfügt über die Straßen, Gemeinbedarfsflächen sowie vereinzelte Wohngrundstücke. Des Weiteren gehören ihr der Garageninnenhof und die Grünflächen unterhalb des Fischverarbeitungsbetriebes.

Neben der Hansestadt Stralsund gehört ein großer Anteil der Flächen privaten Eigentümer:innen. Bis auf zwei Ausnahmen gehört das gesamte Gebiet südlich der alten Richtenberger Straße privaten Eigentümer:innen. Unmittelbar nördlich der Alten Richtenberger Straße sind die Grundstücke ebenfalls in Privateigentum.

Die Wohngebäude der Stralsunder Wohnbaugesellschaft (SWG) liegen überwiegend im Inneren des Gebiets nördlich der Alten Richtenberger Straße. Die DKB Wohnen besitzt punktuell an verschiedenen Stellen im Gebiet, nördlich der Alten Richtenberger Straße, Eigentum.

Die evangelische Luther Kirche an der Alten Richtenberger Straße ist im Eigentum der Kirche.

Grundstücksstruktur
Eigentumsverhältnisse **06**



- Privates Eigentum
- Hansestadt Stralsund
- Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG)

- Kirche
- DKB Wohnen
- Untersuchungsgebiet

Hansestadt Stralsund

Erweiterungsgebiet Tribseer Vorstadt
Vorbereitende Untersuchungen

Maßstab 1 : 4.000 (im A4) △ N

Amt für Planung und Bauen
Abt. Planung und Denkmalpflege

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

08/22

2.9 Städtebauliche Missstände

2.9.1 Baulich-Räumliche Missstände

Im Gegensatz zum östlich gelegenen Untersuchungsgebiet I, sind die Gebäude im westlichen Bereich (Erweiterungsgebiet) in einem mittleren bis guten Zustand. Nur vereinzelt gibt es sanierungsbedürftige Wohngebäude. Bauliche Missstände sind vor allem in den gewerblich genutzten Gebäuden, den Gebäuden für Gemeinbedarf sowie bei den Garagen zu erkennen. Besonders sanierungsbedürftig sind in diesem Zusammenhang die Fischverarbeitungsfabrik am Carl-Heydemann-Ring sowie die Klempnerei östlich des Nettoparkplatzes. Die Sporthalle am Philipp-Julius-Weg ist ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand und entspricht nicht mehr den Bedingungen einer heutigen Schul- und Freizeiteinrichtung.

Städtebaulich ungeordnete und fehlgenutzte Bereiche mit teilweise ungenutzten sowie brachliegenden Grundstücksbereichen befinden sich südlich der Richtenberger Chaussee und des Tribseer Damms sowie westlich des Carl-Heydemann-Rings (Bereich rund um die Fischverarbeitungsfabrik). Auch der grüne Innenhof nördlich des Philipp-Julius-Weges ist derzeit ein ungenutzter Raum.

Im Erweiterungsgebiet sind Sprünge im Maßstab entlang der Richtenberger Chaussee erkennbar. Eine potenziell problematische Nutzungsmischung (Gewerbe, Bahn und Wohnen), ist im Erweiterungsgebiet nicht erkennbar.

Der Anteil an leerstehenden Hauptgebäuden ist im Erweiterungsgebiet geringer als im Untersuchungsgebiet I. Dafür gibt es in dem Bereich viele ungenutzte und leerstehenden Garagen.

2.9.2 Verkehrliche Missstände

Im gesamten Untersuchungsgebiet weisen nahezu alle Anliegerstraßen bauliche und gestalterische Missstände auf. Davon sind sowohl die Fahrbahnen als auch Fuß- und Radwege betroffen.

Radwege sind im gesamten Untersuchungsgebiet kaum vorhanden und die Missstände auf den Anliegerstraßen erschweren das Radfahren auf den Fahrbahnen. Entlang der Richtenberger Chaussee gibt es zwar einen Radweg auf dem Gehweg, dieser wird jedoch durch Straßenlaterne immer wieder unterbrochen.

In den meisten Straßenräumen wird beidseitig geparkt, was zu Unübersichtlichkeiten und

Gefahrensituation, insbesondere an Knotenpunkten und beim Queren von Straßen führen kann. Zusätzlich wird der Platz für den Fuß- und Radverkehr durch den ruhenden Verkehr stark eingeschränkt.

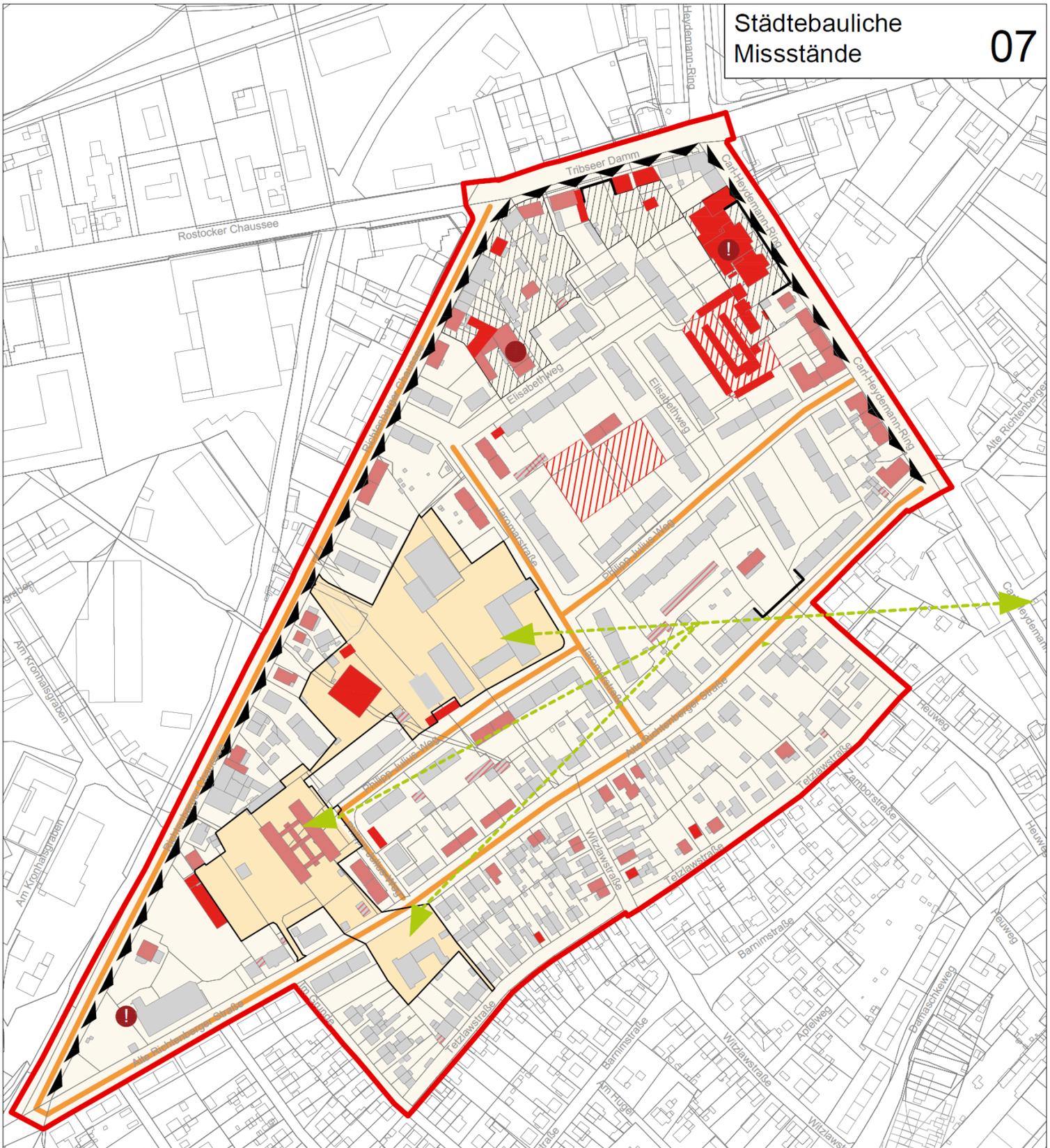
Ein weiterer Missstand ist die fehlende sichere Wegeverbindung zwischen den Gemeinbedarfsflächen (Hort, Kita, Schule und Sportanlagen) im Untersuchungsgebiet. Für Kinder, welche zwischen diesen Einrichtungen wechseln müssen, ist aufgrund der genannten Missstände keine sichtbare und sichere Wegeverbindung vorhanden.

2.9.3 Missstände von Grün- und Erholungsflächen, Kinderspielplätze

Die Tribseer Vorstadt - insbesondere das Untersuchungsgebiet I und das Erweiterungsgebiet - ist insgesamt nur sehr unzureichend mit öffentlichen und privaten Grünflächen versorgt.

Im Erweiterungsgebiet herrscht, wie im restlichen Untersuchungsgebiet, ein Defizit an öffentlichen Grünflächen. Derzeit gibt es lediglich den Jugendplatz westlich der Kindertagesstätte „Lütt Matten“, welcher als öffentliche Grünfläche genutzt wird. Für jüngere Kinder gibt es jedoch keine Spielmöglichkeit im öffentlichen Raum. Die Gemeinbedarfsflächen der Kindertagesstätte, der Regionalschule sowie der Kirche verfügen zwar über Spielmöglichkeiten und Grünflächen, derzeit sind diese jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Charakteristisch im Erweiterungsgebiet sind die zusammenhängenden Gemeinschaftsgrünflächen, welche die Mehrfamilienhäuser im Inneren des Gebiets umgeben. Diese Flächen werden jedoch kaum genutzt und bieten Aufwertungspotenzial. Neben den grünen Höfen gibt es auch versiegelte und bebaute Innen- und Hinterhöfe. Teilweise liegen diese brach und werden fehlgenutzt. Besonders herausstechend ist in diesem Kontext der Garageninnenhof südlich des Fischverarbeitungsbetriebes. Die Garagen weisen dort einen hohen Flächenverbrauch auf und sind teilweise sanierungsbedürftig oder liegen brach.



- Gebäude mit mittlerem bis schlechtem Bauzustand
- Fehlende bzw. lückenhafte Raumkanten
- Städtebaulich ungeordnete oder fehlgenutzte Bereiche
- z.T.funktionslose, ungenutzte Bereiche/Brachen
- Straßen mit baulichen und z.T. funktionalen sowie gestalterischen Mängeln

- Fehlende sichere und sichtbare Wegeverbindungen
- Immissionsbeeinträchtigung
- Verdacht auf Altlasten
- Vorgeschlagene Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes entsprechend § 142 BauGB
- Untersuchungsgebiet

Hansestadt Stralsund

Erweiterungsgebiet Tribseer Vorstadt
Vorbereitende Untersuchungen

Maßstab 1 : 4.000 (im A4)

Δ N

Amt für Planung und Bauen
Abt. Planung und Denkmalpflege

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

03/24

2.9.4 Umweltbezogene Missstände

Eine Umweltbelastung für die Wohnquartiere im Erweiterungsgebiet entsteht durch den Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraßen Carl-Heydemann-Ring und Tribseer Damm. Das Erweiterungsgebiet wird außerdem durch die Hauptverkehrsstraße Richtenberger Chaussee belastet.

Laut dem Fachbereich Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen gibt es im Untersuchungsgebiet drei Standorte, welche aufgrund von gewerblicher Vornutzung Verdacht auf Altlasten aufweisen.

2.9.5 Soziale Missstände

Aus dem Monitoring Stadtentwicklung (Bericht von 2018) lassen sich Informationen zu den sozialen Missständen im Stadtgebiet Tribseer ableiten. Kleinräumigere Daten zum Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Das Monitoring ergab, dass das Gebiet Tribseer - nach den Stadtgebieten Grünhufe und Knieper die dritthöchste Zahl an Arbeitslosen (465 Personen) und die dritthöchste Arbeitslosenquote (7,1 % der Personen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren) von Stralsund hat. In Bezug auf den Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet lässt sich annehmen, dass der überwiegende Teil dieser Personen in Gebäuden mit einem mittleren bis hohen Sanierungsbedarf wohnen.

3 Notwendigkeit und Ziele der Sanierung

3.1 Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahmen und öffentliches Interesse

Auch im Erweiterungsgebiet wurden durch die Vorbereitenden Untersuchungen umfassende städtebauliche Missstände festgestellt, die insbesondere die Qualität der Tribseer Vorstadt als Wohnstandort beeinträchtigen. Durch die Zusammenhänge zwischen dem bestehenden Sanierungsgebiet und dem Erweiterungsgebiet insbesondere durch die vorhandenen sozialen Einrichtungen im Erweiterungsgebiet bedarf es einer zügigen Umsetzung der notwendigen Maßnahmen. Das öffentliche Interesse daran ist groß. Für eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung soll in den Bereichen mit den festgestellten größeren städtebaulichen Mängeln das Sanierungsrecht gemäß §§ 136 ff. BauGB Anwendung finden.

Die Komplexität und der Umfang der festgestellten Missstände im bestehenden Untersuchungsgebiet und Sanierungsgebiet sowie die zahlreichen miteinander im Zusammenhang stehenden baulichen und sozialen Einzelmaßnahmen führen zu der Notwendigkeit die Vorbereitenden Untersuchungen für das Erweiterungsgebiet durchzuführen und das Sanierungsgebiet zu erweitern.

Parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird bereits der Rahmenplan aufgestellt, um die städtebauliche Sanierung in einem umsetzbaren, langfristigen, aber auch überschaubaren Zeitraum zu betreiben.

Die Sanierungsmaßnahme wird von der öffentlichen Hand veranlasst, von ihr umfassend begleitet und durch den konzentrierten Einsatz öffentlicher Mittel realisiert.

3.2 Entwicklungs- und Sanierungsziele

3.2.1 Leitsätze

Für die Tribseer Vorstadt bestehen folgende übergeordnete Leitsätze:

Vorrangiges Ziel ist die Stärkung der Wohnfunktion durch Aufwertung der Tribseer Vorstadt, um dem seit 1991 zu verzeichnenden großen Einwohnerrückgang (-34 %) entgegenzuwirken.

Durch die Erneuerung der Tribseer Vorstadt soll auch die Außenwirkung als „Visitenkarte der Stadt“ nachhaltig verbessert werden, der

angesichts der Stadteingangslage eine besondere Bedeutung zukommt.

Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen ist zum einen die Behebung der tiefgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsdefizite von Gebäuden und Straßen sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes. Zum anderen steht die Mobilisierung der Entwicklungspotenziale, die sich aus der Nähe zur Altstadt ergeben im Vordergrund.

Unter dem Aspekt der Bildung und Teilhabe aller Menschen haben die Sanierung bzw. der Neubau von Schulen, KiTas und zugehöriger Sportstätten sowie die Einrichtung einer Begegnungsstätte in der Tribseer Vorstadt hohe Priorität.

Ein ebenso wichtiger Schwerpunkt ist die soziale Stabilisierung des Gebietes, um Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken.

3.2.2 Ziele und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet

Aus den übergeordneten Leitsätzen und den nachfolgend genannten Zielstellungen ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne des § 146 BauGB. Im Einzelnen sollen folgende Ziele und Maßnahmen umgesetzt werden:

Öffentlicher Raum/Verkehr

Die Schaffung von hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten in öffentlichen Räumen spielt auch im Erweiterungsgebiet eine wichtige Rolle und soll dazu beitragen die Freiraumdefizite und Wohnumfeldmängel des Gebietes auszugleichen.

Im Erweiterungsgebiet liegt der Schwerpunkt auf der Stärkung der sozialen Einrichtungen. Eine sichere und barrierefreie Wegeführung, insbesondere eine Schulwegsicherung, ist hier besonders wichtig. Dies beinhaltet auch die Verbesserung von Querungsmöglichkeiten an den Erschließungsstraßen sowie den Ausbau von grünen Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten.

Bau- und Nutzungsstruktur

Durch die Erneuerung und Ergänzung der sozialen Einrichtungen und der Sportstätten im Erweiterungsgebiet soll insbesondere die soziale Funktion des Quartiers sowie die Qualität des Wohnstandortes gestärkt werden.

Grün- und Erholungsflächen

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte sowie der überaus geringen Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen kommt der Verbesserung der Freiraumversorgung ein hoher Stellenwert zu. So sollen Maßnahmen auf privaten Flächen wie z.B.

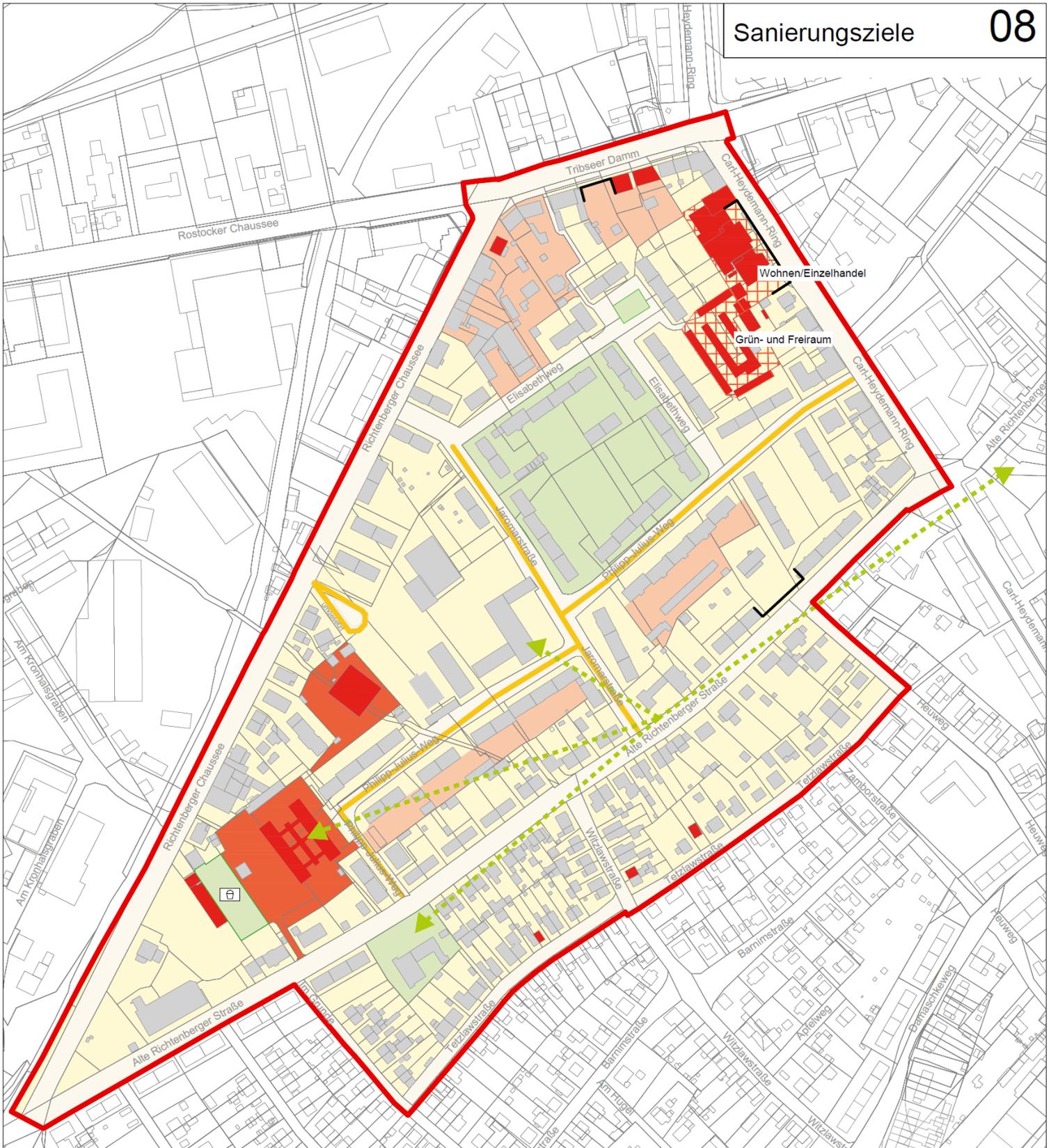
die Umgestaltung, Entsiegelung und Begrünung von Höfen, die Schaffung von Kinderspielplätzen etc. durchgeführt werden.

Wohl der Allgemeinheit

Die genannten Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsziele dienen dem Wohl der Allgemeinheit, da sie dazu beitragen, dass

- die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, ökologischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes und der Klimaanpassung sowie der EG-Wasserrahmenrichtlinie, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht,
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden,
- die Gestaltung des Ortsbildes verbessert wird,
- den Anforderungen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Sie dienen gleichzeitig dazu das vorhandene Sanierungsgebiet „Tribseer Vorstadt“ mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu vervollständigen.



- Vorrangige Sanierung von Gebäuden
- Aufwertung und z.T. kleinteilige Neuordnung, Revitalisierung brachliegender Grundstücksteile
- Grundlegende Erneuerung/Neubau
- Grundlegende Erneuerung/Rückbau/Neubau mit Angaben des zukünftigen Nutzungsziels
- Aufwertung der Grünflächen

- Erhaltung und Entwicklung bestehender Strukturen
- Herstellung baulicher Raumkanten
- Herstellung sicherer und sichtbarer Wegeverbindungen
- Erneuerung und Sanierung von Straßen
- Untersuchungsgebiet

Hansestadt Stralsund
 Erweiterungsgebiet Tribseer Vorstadt
 Vorbereitende Untersuchungen
 Maßstab 1 : 4.000 (im A4) △ N
 Amt für Planung und Bauen
 Abt. Planung und Denkmalpflege
 cappel + kranzhoff
 stadtentwicklung und planung gmbh

3.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die vorgeschlagene Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes umfasst den Bereich mit den Schwerpunktaufgaben im Untersuchungsgebiet.

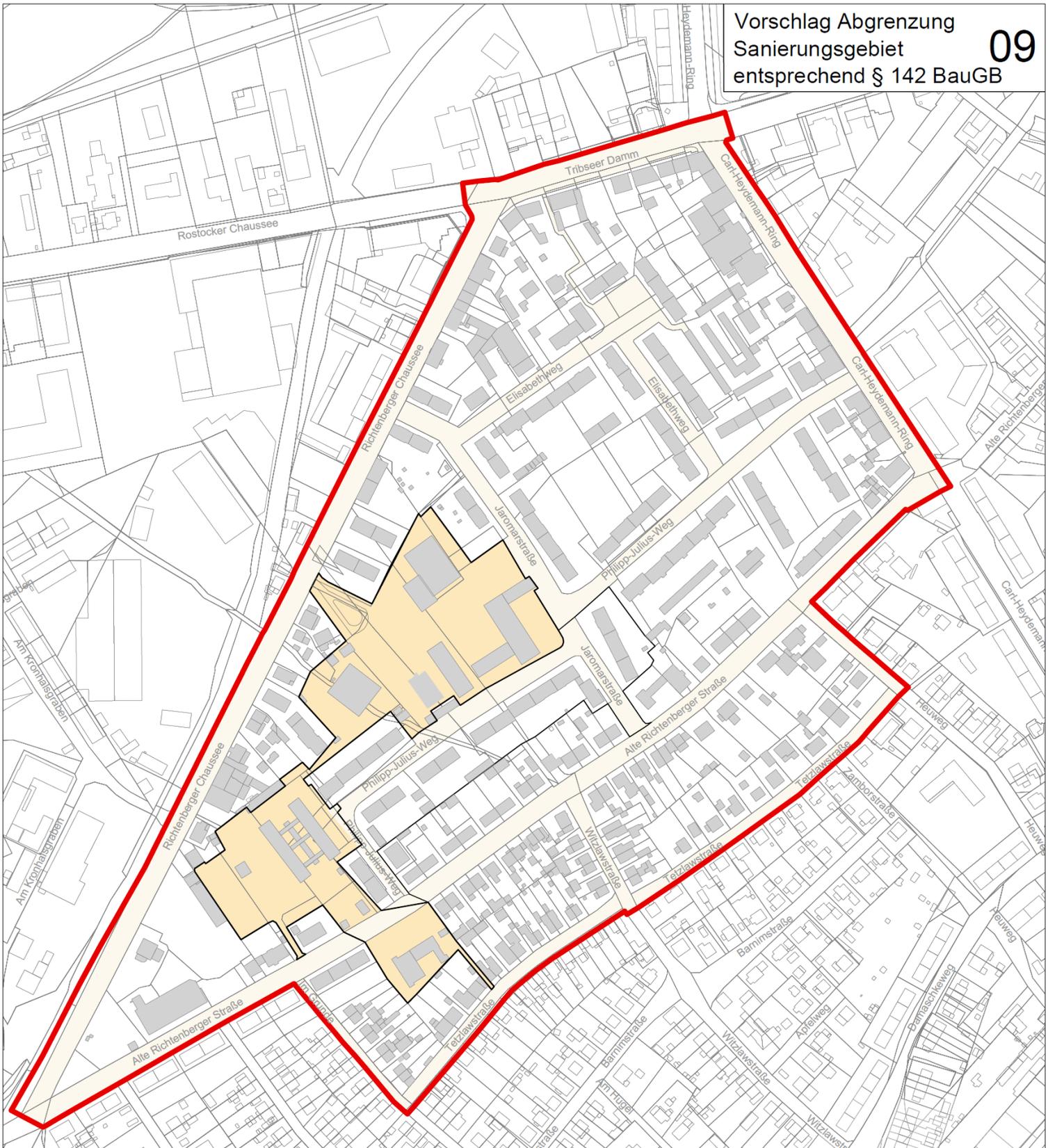
Der gebotene effiziente Umgang mit den begrenzt zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln erfordert eine Abwägung, in deren Ergebnis Prioritäten bei den durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen zu setzen sind. Vor diesem Hintergrund schließt die voraussichtliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes nicht alle Bereiche ein, in denen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände festgestellt wurden.

Im Ergebnis der Abwägung ist die Abgrenzung so gewählt, dass sich die Behebung der Missstände zweckmäßig und innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren durchführen lässt. Die Gebietsgröße orientiert sich an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Hansestadt Stralsund sowie den zu erwartenden Einnahmen aus Fördermitteln, Ausgleichsbeträgen und Veräußerungserlösen, so dass eine zügige Durchführung der Maßnahmen gewährleistet ist.

Das Ergänzungsgebiet umfasst ausschließlich Flächen, die der Hansestadt Stralsund sowie der Luther-Auferstehungsgemeinde gehören und öffentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kirche, Schule, Sporthalle, Kita) enthalten. Das Gebiet hat eine Größe von 3,44 ha.

Mit der Einbeziehung dieser Flächen (einzige Schule und KiTa in der Tribseer Vorstadt) sollen die bildungspolitischen Ziele dieser Sanierungsmaßnahme gesichert werden. Die Kirche der Luther-Auferstehungsgemeinde wurde in den Jahren 2018/2019 mit Hilfe von Fördermitteln der EU zum Gemeinde- und Begegnungszentrum ausgebaut. Daher soll die Einbeziehung der Kirche der Luther-Auferstehungsgemeinde die bereits ehrenamtlich geleistete Stadtteilarbeit weiterführen, um die Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil zum Erfolg zu führen.

Vorschlag Abgrenzung
Sanierungsgebiet
entsprechend § 142 BauGB **09**



 Vorgeschlagene Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes entsprechend § 142 BauGB

 Untersuchungsgebiet

Hansestadt Stralsund

Erweiterungsgebiet Tribseer Vorstadt
Vorbereitende Untersuchungen

Maßstab 1 : 4.000 (im A4)

 N

Amt für Planung und Bauen
Abt. Planung und Denkmalpflege

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

03/24

3.4 Sanierungsverfahren

Die Hansestadt Stralsund hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zu bestimmen, welche Verfahrensort zur Anwendung kommen soll (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Zu unterscheiden ist zwischen zwei Verfahrensmodellen.

Grundsätzlich geht das Baugesetzbuch von der Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren und damit von der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) aus. Wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für die Durchführung aber nicht erforderlich ist, bzw. die Durchführung durch den Verzicht nicht erschwert wird, ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen.

Die Hansestadt Stralsund bestimmt in der Sanierungssatzung, welche Verfahrensort zur Anwendung kommen soll. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht nicht im freien Ermessen der Gemeinde.

Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt nicht, in diesem Gebiet ein eigenständiges Sanierungsverfahren durchzuführen. Vielmehr soll die vorgeschlagene abgegrenzte Fläche (siehe Plan 09) als Ergänzungsgebiet gemäß § 142 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Tribseer Vorstadt“ zugeordnet werden, um die einheitliche und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gewährleisten zu können.

Daher ist die Hansestadt Stralsund bei der Verfahrenswahl an das bereits bestehende Sanierungsgebiet gebunden. Hierbei handelt es sich um das umfassende Verfahren, d. h. die Bestimmungen der §§ 152 bis 156a des BauGB finden Anwendung.

Die im Rahmen der VU ermittelten Funktions- und Substanzschwächen weisen darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB in unterschiedlicher Intensität und Ausprägung vorhanden sind.

Vorrangig sind Maßnahmen vorgesehen, die der Stärkung der sozialen Einrichtungen und dem sozialen Zusammenhalt dienen. Damit dienen die Maßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit und sind einer klimafreundlichen und nachhaltigen Gebietsentwicklung zuträglich.

In dem Ergänzungsgebiet sind voraussichtlich keine bodenordnerischen Maßnahmen not-

wendig, die zu einer intensiveren Grundstücksnutzung oder einer Erhöhung der Baumasse beitragen würden, da die Grundstücksnutzung im Untersuchungsgebiet bereits hoch ist. Auch grundlegende Neuordnungen sind in diesem Bereich nicht erforderlich. Die Sanierung von Erschließungsstraßen ist zunächst nicht vorgesehen. Es sind lediglich Qualitätsverbesserungen im Bestand vorgesehen, insbesondere für die Mobilität des Fuß- und Radverkehrs und für den Aufenthalt und die Nutzbarkeit der Grün- und Freiflächen, von denen alle Menschen des Gebiets profitieren. Eine Verbesserung der Erschließung der Grundstücke findet dabei nicht statt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Maßnahmen insgesamt keine erheblichen Bodenwertsteigerungen durch Ordnungsmaßnahmen bzw. Bodenneuordnung zu erwarten sind.

4 Auswirkungen der Sanierung

Die Umsetzung der beabsichtigten Sanierungsziele sowie der notwendigen Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände lässt erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der im weiteren Verfahren zur konkretisierenden Sanierungsplanung sollen diese aber so weit wie möglich vermieden oder durch die Bereitstellung von Hilfeleistungen gemildert werden.

Bei evtl. auftretenden nachteiligen Auswirkungen sollte den Betroffenen mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln der Sozialrechtsordnung geholfen werden. Die Hansestadt Stralsund wird darauf achten, dass im Laufe der Durchführung der Baumaßnahmen alle Betroffenen schnell, individuell und intensiv informiert und beraten werden.

Im Rahmen der Erarbeitung Vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplans wurde eine öffentliche Bürgerveranstaltung zur Information und Mitwirkung bei den Entwicklungen im Quartier durchgeführt.

5 Durchführung der Sanierung

Die Sanierung ist sowohl in Hinblick auf die Finanzierbarkeit als auch auf die Realisierung in einem absehbaren Zeitraum von 15 Jahren durchführbar.

Der Umfang der Sanierungskosten und die zeitliche Abfolge der Maßnahmen wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der noch zu erarbeitenden Sanierungsplanung (städtebaulicher Rahmenplan) zu konkretisieren sein.

Ausgehend von einer ersten Schätzung, die auf der Umsetzung der formulierten Sanierungsziele basiert, ergeben sich für die Gesamtmaßnahme öffentliche Kosten in Höhe von ca. 9,6 Mio. €. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Sanierung von
 - Einrichtungen des Gemeinbedarfs 8.000 T. €
 - Außenanlage Luther Kirche 600 T. €
- Ordnungsmaßnahmen 100 T. €
- Regie- und Planungsleistungen, Öffentlichkeitsarbeit 900 T. €

Summe:	9,6 Mio. €
--------	------------

Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahmen werden Fördermittel i. H. v. von ca. 6,5 Mio € erwartet.

Im Jahr 2017 wurde die Tribseer Vorstadt bereits in die Bund-Länder-Förderung aufgenommen.

Bisher stehen Mittel aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (AZ) zur Verfügung.

Als weitere Einnahmen sind u.U. Drittmittel in Form von Stiftungsgeldern, Spenden und sonstigen Fördermitteln - z.B. das KfW Förderprogramm „Energetische Sanierung“, EFRE, Investitionspakt Energetische Sanierung von Schulen, Sportstättenprogramme - möglich.

6 Quellenverzeichnis

Hansestadt Stralsund (2020): Vorbereitende Untersuchungen Tribseer Vorstadt.

Hansestadt Stralsund. Bauamt (2014): Spielraumentwicklungsplanung

Hansestadt Stralsund (2015): ISEK der Hansestadt Stralsund, 2. Fortschreibung.

UmweltPlan GmbH Stralsund (2010): Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund.