



Modellvorhaben der Raumordnung (MoRo)

Interkommunale Kooperation im
Stadt-Umland Greifswald & Stralsund

Dokumentation

Werkstattveranstaltungen Bauflächenreserven Februar/April 2006

Impressum

Herausgeber:

Regionaler Planungsverband Vorpommern,
Geschäftsstelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern,
Dezernat Regionalplanung
Am Gorzberg, Haus 14; 17489 Greifswald
Fon: 03834 – 558 218; Fax: 03834 – 558 301
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Bearbeitung:

Arbeitsgemeinschaft **stadtraumprozess**

- **plusfünf** Gesellschaft für Stadtentwicklung und Kommunalberatung
Dr.-Ing. Volker Zahn, Stadtplaner DASL, SRL, BDA
Buchenweg 23, 23568 Lübeck
Fon: 0451-30 80 858; Fax: 0451-39 77 550
Email: info@plusfuenf.de
- **ppp petersen pörksen partner**
architekten + stadtplaner bda
kanalstraße 52, 23552 Lübeck
Fon: 0451-799 68-0; Fax: 0451-799 68-99
Email: info@ppp-architekten.de
- **TGP Trüper Gondesen Partner**
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck
Fon: 0451-79 88 2-0; Fax: 0451-79 88 2-22
Email: info@tgp-la.de

Fotos & Abbildungen:

Peter Hermanns TGP; Dr. Volker Zahn plusfünf

Druck:

Druck & Grafikstudio Menne, Kanalstraße 68, 23552 Lübeck

Greifswald, Juni 2005



Modellvorhaben der Raumordnung (MoRo) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungs- wesen (BMVBW) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raum- ordnung (BBR). Die Finanzierung des Modellvorhabens erfolgt durch das BMVBW.



Auftraggeber für die Bearbeitung des Modellvorhabens der Raum- ordnung im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund ist der Re- gionale Planungsverband Vorpommern

Stadt-Umland-Konzepte Greifswald & Stralsund

Dokumentation

Werkstattveranstaltungen Bauflächenreserven

Gliederung

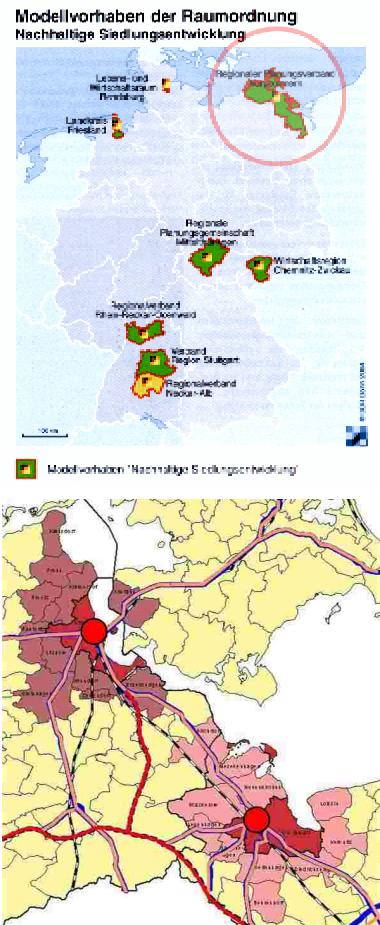
- 1.0 Ausgangssituation
 - 1.1 Ablauf Werkstattveranstaltungen
 - 1.2 Modelle Siedlungsflächenreserven
 - 1.3 Flächenreserven Raumordnungskataster 2005
 - 1.4 Kurzergebnisse Werkstattveranstaltungen
- 2.0 Stadt-Umland Greifswald
 - 2.1 Hansestadt Greifswald
 - 2.2 Gemeinde Neuenkirchen
 - 2.3 Gemeinde Mesekenhagen
 - 2.4 Übrige Umland-Gemeinden
 - 2.5 Bauflächenreserven und Wohneinheiten 2020 gesamt
- 3.0 Stadt-Umland Stralsund
 - 3.1 Hansestadt Stralsund
 - 3.2 Gemeinde Steinhagen
 - 3.3 Gemeinde Lüssow
 - 3.4 Gemeinde Wendorf
 - 3.5 Übrige Umland-Gemeinden
 - 3.6 Bauflächenreserven und Wohneinheiten 2020 gesamt
- 4.0 Stadt-Umland Greifswald und Stralsund
 - Gesamtergebnisse Bauflächenreserven und Wohneinheiten 2020

Dokumentation

Werkstattveranstaltungen Bauflächenreserven

Februar/April 2006

1.0 Ausgangssituation



Übersicht Modellvorhaben der Raumordnung in der Bundesrepublik und im Stadt-Umland Greifswald und Stralsund

Die Städte, Gemeinden und Landkreise im Verflechtungsbereich des gemeinsamen Oberzentrums Greifswald und Stralsund nehmen an dem „Modellvorhaben der Raumordnung“ (MoRo) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen teil¹.

Im Rahmen des Modellvorhabens werden bis zum Spätsommer 2006 Stadt-Umland-Konzepte für eine Gemeindegrenzen überschreitende Zusammenarbeit entwickelt. Ziel des Modellvorhabens in Vorpommern ist es, durch interkommunale Kooperation einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung in den beiden Stadt-Umland-Bereichen zu leisten.

Um dies zu erreichen, werden gemeinsam mit allen Beteiligten beispielhafte Möglichkeiten für eine realistische, den tatsächlichen Bedarfen und Nachfragen entsprechende Inanspruchnahme von Gewerbe- und Wohnbaulandreserven bis zum Jahre 2020 untersucht. Die Ergebnisse der Stadt-Umland-Konzepte sollen bei der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms in das RROP übernommen werden.

Ein wichtiger Baustein für die Entwicklung der Stadt-Umland-Konzepte ist die Arbeit in moderierten Workshops und ergänzenden Werkstattveranstaltungen. Hier werden gemeinsam Grundlagen abgestimmt, Ziele entwickelt und Vorgaben für die Arbeit der beauftragten Arbeitsgemeinschaft »stadtraumprozess« gemacht.

Im Folgenden werden wesentliche Inhalte und Ergebnisse der Werkstattveranstaltungen dokumentiert, die von Februar bis April 2006 stattgefunden haben

1.1 Ablauf Werkstattveranstaltungen

Zwischen dem 09. Februar und dem 11. April 2006 wurden mit den am MoRo-Projekt beteiligten 2 Hansestädten, 3 Landkreisen, 6 Amtsverwaltungen und 22 Gemeinden im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund insgesamt 10 Werkstattveranstaltungen durchgeführt.

In diesen Werkstattveranstaltungen wurde untersucht, ob, und wenn ja, welche realistischen Nachfragen und Bedarfe nach den im Raumordnungskataster (ROK) des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern kartierten Wohn- und Gewerbevlächenreserven bis zum

¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW): Innovative Projekte der Regionalentwicklung, Modellvorhaben der Raumordnung (MoRo); Themenfeld 1: »Nachhaltige Siedlungsentwicklung«

Die Durchführung des Modellvorhabens erfolgt durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Jahre 2020 aus Sicht der jeweiligen Städte und Gemeinden zu erwarten sind.

Dabei wurden für die 22 Umland-Gemeinden die Entwicklungsbedingungen unterstellt, die im Rahmen verschiedener Szenarien² in den zuvor durchgeführten drei Workshops entwickelt wurden. Für die Hansestädte wurden die in den ISEK's³ vorgegebenen Entwicklungsbedingungen übernommen.

Darauf aufbauend wurden die Bauflächenreserven ermittelt, die innerhalb der kommenden ~1½ Jahrzehnte für die Wohn- und Gewerbebeflächenentwicklung in den Städten und Gemeinden benötigt werden, bzw. die Flächenreserven, deren Inanspruchnahme bis 2020 entbehrlich ist. Die Flächenermittlung erfolgte für jede Gemeinde unter Hinzuziehung der vorhandenen Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Abrundungssatzungen.

Alle im Verlauf der Werkstattveranstaltungen abgestimmten Veränderungen bei den vorhandenen Bauflächenreserven standen unter zwei Vorbehalten:

- Erstens muss in allen beteiligten Städten und Gemeinden unverändert eine bedarfsgerechte und angemessene Siedlungsflächenentwicklung weiterhin möglich sein.
- Zweitens müssen die Werkstattergebnisse in den jeweiligen politischen Gremien beraten und - zum Beispiel in Form eines Ergebnisberichtes - zur Kenntnis genommen werden, bevor eine Aufnahme in die Fortschreibung des RROP erfolgt.

Grundlage:	Inhalt:
■ Modell 1: Budget Kartierte Flächenreserven Gewerbe/Wohnen im Raumordnungs-kataster (ROK) des Regionalen Planungsverbundes	Pauschales, räumlich nicht festgelegtes, quantitatives Flächen-Entwicklungs-Budget. Vereinbarung über Inanspruchnahme Budget bis 2020
■ Modell 2: Prioritäten Kartierte Flächenreserven Gewerbe/Wohnen im Raumordnungs-kataster (ROK) des Regionalen Planungsverbundes	Gemeinden mit kartierten Bauflächenreserven. Flächenreserven 2020 Hansestadt Stralsund Gewerbe/Wohnen = ~215 ha / 251 ha Qualitative Entwicklungs-Prioritäten (ISEK): Vereinbarung über Inanspruchnahme Flächenreserven der ersten Priorität (ISEK) bis 2020.
■ Modell 3: Zeit-Bausteine Kartierte Flächenreserven Gewerbe/Wohnen im Raumordnungs-kataster (ROK) des Regionalen Planungsverbundes	Gemeinden mit kartierten Bauflächenreserven. Flächenreserven 2020 Hansestadt Stralsund Gewerbe/Wohnen = ~95 ha / 38 ha Qualitative Flächen-Zeit-Bausteine. Vereinbarung über zelluläre Inanspruchnahme der Baustelle bis 2020. Modifizierung der Flächen bei verändelter Nachfrage.

Beispielhafte Modelle zur Inanspruchnahme von Siedlungsflächenreserven

1.2 Modelle Siedlungsflächenreserven

Orientierungshilfen für die Ermittlung der Flächen waren drei Modelle⁴, die sich einzeln oder in Kombination für eine interkommunale Kooperation bei der Inanspruchnahme von Siedlungsflächenreserven eignen. Für die Umland-Gemeinden hat sich das Modell 2 „Prioritäten“ als besonders handlungsorientiert und damit gut geeignet herausgestellt.

Die Benennung von Wohn- und Gewerbebeflächenreserven, deren Inanspruchnahme bis 2020 eine hohe Priorität hat, war für die Beteiligten offenbar praktikabler, als die Ermittlung pauschaler Flächen-Budgets und differenzierter Flächen-Zeit-Bausteine. Durch die gemeindebezogenen Benennungen von in Anspruch zu nehmenden Flächen-Prioritäten erfolgte zugleich eine Festlegung von Bauflächenreserven, die keine Prioritäten für die gemeindliche Entwicklung haben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen bis 2020 wäre demzufolge für die Siedlungsflächenentwicklung in den Umland-Gemeinden entbehrlich.

Für die beiden Hansestädte hat sich das Modell 1 „Budget“ als praktikabel und gut geeignet erwiesen. Das hängt mit der Besonderheit zusammen, dass in den ISEK's für Greifswald und Stralsund keine diffe-

² Szenario 1: Stagnation; Szenario 2: Moderater Rückgang; Szenario 3: Schrumpfung.

³ Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)

⁴ Modell 1: Pauschales Flächen-Budget; Modell 2: Gemeindebezogene Flächen-Prioritäten; Modell 3: Gemeindebezogene Flächen-Zeit-Bausteine

renzierten Wohnbauflächenbetrachtungen, sondern weitgehend pauschale Ermittlungen von Wohneinheiten Gegenstand von Entwicklungsaussagen sind. Für die Hansestädte wurden daher die bis 2020 nicht benötigten Wohneinheiten unter Berücksichtigung der ISEK-Ergebnisse bestimmt. Die damit verbundenen Wohnbauflächenreserven, deren Inanspruchnahme für die Siedlungsflächenentwicklungen in den Hansestädten nicht erforderlich sind, wurden näherungsweise anhand von Durchschnittswerten ermittelt.

1.3 Flächenreserven Raumordnungskataster 2006⁵



Beispiel Ausschnitt aus dem Raumordnungskataster für Greifswald

Für die Städte und Gemeinden im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund sind nach Vorgaben der beteiligten Verwaltungen im aktualisierten Raumordnungskataster (ROK) des Regionalen Planungsverbandes mit Stand April 2006 Siedlungsflächenreserven Wohnen und Gewerbe in einer Größenordnung von nunmehr insgesamt etwa 674 ha kartiert. Davon entfallen etwa 552 ha (~82%) auf die Hansestädte und etwa 122 ha (~18%) auf die Umland-Gemeinden.

Die kartozierten Wohnbauflächenreserven von insgesamt etwa 322 ha verteilen sich zu ~86% (~277 ha) auf die Hansestädte und zu ~14% (~45 ha) auf die Umland-Gemeinden. Von den Gewerbeblächenreserven mit insgesamt etwa 352 ha liegen ~78% (~275 ha) in den Hansestädten und ~22% (~77 ha) in den Umland-Gemeinden.

Übersicht kartierte Bauflächenreserven Wohnen & Gewerbe ROK 2006

Gebiet	Einwohner EW	Flächenreserven G & W		Flächenreserven Gewerbe		Flächenreserven Wohnen	
		ha	%	ha	%	ha	%
Greifswald:	~52.670	~337 ha	100%	~117 ha	35%	~220 ha	65%
Umland-Gemeinden:	~11.420	~32 ha	100%	~19 ha	60%	~13 ha	40%
S-U Greifswald:	~64.090	~369 ha	100%	~136 ha	37%	~233 ha	63%
Stralsund:	~58.850	~215 ha	100%	~158 ha	73%	~57 ha	27%
Umland-Gemeinden:	~14.560	~90 ha	100%	~58 ha	64%	~32 ha	36%
S-U Stralsund:	~73.410	~305 ha	100%	~216 ha	71%	~89 ha	29%
Hansestädte:	~111.520	~552 ha	100%	~275 ha	50%	~277 ha	50%
Umland-Gemeinden:	~25.980	~122 ha	100%	~77 ha	63%	~45 ha	37%
S-U HGW & HST:	~137.500	~674 ha	100%	~352 ha	52%	~322 ha	48%

⁵ Das ROK wurde erstmalig im August 2005 auf Grundlage der von den beteiligten Städten und Gemeinden gemachten Angaben aktualisiert. Im Verlauf der 10 Werkstattveranstaltungen im Februar/April 2006 erfolgte eine nochmalige Überprüfung und Korrektur des ROK an den tatsächlichen Stand der Bauflächenreserven in den Städten und Gemeinden. Die in der Dokumentation verwendeten Daten entsprechen dem Stand der letztmaligen Aktualisierung vom April 2006.

1.4 Kurzergebnisse Werkstattveranstaltungen

Durch die intensive Abstimmung mit und die freiwillige Kooperation zwischen den Städten und Gemeinden im Stadt-Umland Greifswald und Stralsund, konnte im Rahmen des MoRo-Projektes Einvernehmen über insgesamt etwa 110 ha bis 130 ha Wohn- und Gewerbegebäudenreserven (einschließlich etwa 3.100 WE) erzielt werden, für die bis zum Jahre 2020 keine realistischen Bedarfe oder Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.

- Im Rahmen des MoRo-Projektes könnte durch die im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund erfolgte interkommunale Kooperation die Inanspruchnahme der derzeitigen Wohn- und Gewerbegebäudenreserven um insgesamt etwa 15% bis 20% reduziert werden.

Davon könnten etwa 70% auf Wohnbauflächenreserven und etwa ~30% auf gewerbliche Bauflächenreserven entfallen.

Unterteilt nach den beiden Stadt-Umland-Bereichen von Greifswald und Stralsund lassen sich die Einzelergebnisse der Werkstattabstimmungen wie folgt zusammenfassen:

2.0 Stadt-Umland Greifswald

2.1 Hansestadt Greifswald (Wohnbauflächen)



Grundstücksvermarktung Am Gorzberg und freie Baulandreserven in Greifswald

Situation: Das Raumordnungskataster 2005 weist für die Hansestadt Greifswald kartierte Wohnbauflächenreserven in einer Größenordnung von etwa 320 ha aus. Im Verlauf der Werkstattveranstaltungen ergab eine nochmalige Überprüfung und Aktualisierung des ROK Wohnbauflächenreserven von insgesamt etwa 220 ha. In Greifswald werden die wohnungsbezogenen Entwicklungspotenziale nicht über Flächen, sondern über Wohneinheiten bestimmt.

Derzeit könnten etwa 4.500 Wohneinheiten auf den bestehenden Flächenreserven in Greifswald realisiert werden. Eine Größenordnung, die den tatsächlichen Wohnungsbedarf erheblich übersteigt.⁶

Entwicklung: Vor dem Hintergrund der für Greifswald prognostizierten Entwicklungen von Einwohnern, Altenanteilen, und Wohneinheiten, sowie der steigenden Wohnungsüberhänge und Wohnungsleerstände werden die im ROK/2006 kartierten Wohnbauflächenreserven in Greifswald bis zum Jahre 2020 weiter zunehmen. Auch die Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für Greifswald bestätigen diese Entwicklungen. Festzustellen ist, dass

- in der Hansestadt Greifswald Wohnbauflächenreserven in einer Größenordnung vorhanden sind, die selbst bei sehr optimistischen Entwicklungsbedingungen innerhalb der kommenden 1½ Jahrzehnte nicht in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden können,

⁶ Daten entnommen aus: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 für die Hansestadt Greifswald, Abschnitt 5, Untersuchung der Baulandentwicklung in der Kommune.



- in der Hansestadt Greifswald für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnungsentwicklung bis zum Jahre 2020 über die derzeit vorhandenen Bauflächenreserven hinaus keine zusätzlichen Wohnbauflächenausweisungen erforderlich sind.

Reserven Wohnbauflächen/WE bis 2020



Vor dem Hintergrund der rückläufigen Nachfragesituation und der tatsächlichen Bedarfe an bebaubaren Siedlungsflächen werden die Wohnbauflächenreserven der Hansestadt Greifswald nur teilweise benötigt, um eine angemessene Stadtentwicklung bis 2020 zu gewährleisten. In den Werkstattveranstaltungen wurden für die Inanspruchnahme von Wohneinheiten bzw. Wohnbauflächenreserven daher folgende Vorschläge entwickelt.



Von den im ISEK ermittelten Flächenreserven für etwa 4.500 Wohneinheiten werden bis zum Jahre 2020 Wohnbauflächen für etwa 3.000 WE vorgehalten und bei entsprechender Nachfrage in Anspruch genommen. Für die darüber hinausgehenden etwa 1.500 WE, die sich auf Flächenreserven verteilen, die größtenteils dezentral und weit von der Innenstadt entfernt liegen und oftmals aufwendige Erschließungen erfordern, werden keine realistischen Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.

Werkstattgespräche in Greifswald

In Abhängigkeit von den zum Teil sehr unterschiedlichen Standorten, Grundstücksbedingungen, Bebauungsformen und Dichten kann in Greifswald näherungsweise von etwa 20 WE/ha bis 40 WE/ha ausgingen werden. Das würde bei 1.500 WE Wohnbauflächenreserven einer Größenordnung von etwa 40 ha bis 50 ha entsprechen.⁷

- Ergebnis: In der Hansestadt Greifswald wären bis zum Jahre 2020 etwa 1.500 WE auf Wohnbauflächenreserven mit einer Größe von insgesamt etwa 40 ha bis 50 ha entbehrlich.

2.2 Gemeinde Neuenkirchen (Gewerbe- und Wohnbauflächen/WE)

Situation: Das Raumordnungskataster 2005 weist für die Gemeinde Neuenkirchen kartierte Flächenreserven für Gewerbe (B-Plan 1B, ~8 ha/Gewerbe) und Wohnen (F-Plan Darstellung ~2,2 ha/Wohnen) in einer Größenordnung von insgesamt etwa 10 ha aus. Im Verlauf der Werkstattveranstaltungen ergab eine nochmalige Überprüfung und Aktualisierung des ROK keine Veränderungen.

⁷ Die genannte Größenordnung von etwa ~40 ha bis ~50 ha kann und soll im Rahmen des MoRo-Projektes nur näherungsweise erfolgen. In Greifswald liegen derzeit keine differenzierten Erhebungen über Art und Struktur der bis zum Jahre 2020 (zum Beispiel durch Abbruch, Herabzonungen, Leerstand etc.) zusätzlich frei werdenden Wohnungsbaustandorte vor. Eine näherungsweise Übertragung der im ISEK genannten ~1.500 WE in Wohnbauflächen dient daher im wesentlichen zur Darstellung der Größenverhältnisse im Vergleich zu den im ROK kartierten Flächenreserven.



Werkstattgespräche Umland-Gemeinden Greifswald

Entwicklung: Vor dem Hintergrund der für die Umland-Gemeinden von Greifswald erarbeiteten Entwicklungsszenarien und Prognosen⁸ zur Einwohnerentwicklung, Altenanteilen, gewerblichen Arbeitsplätzen, Wohneinheiten etc. werden die im ROK/2006 kartierten Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven in Neuenkirchen bis zum Jahre 2020 weiter zunehmen. Festzustellen ist, dass

- in der Gemeinde Neuenkirchen die im B-Plan 1B ausgewiesenen und im F-Plan dargestellten Bauflächenreserven selbst bei sehr optimistischen Entwicklungsbedingungen innerhalb der kommenden 1½ Jahrzehnte nicht in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden können,
- in der Gemeinde Neuenkirchen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Gewerbe- und Wohnungsentwicklung bis zum Jahre 2020 über die derzeit vorhandenen Bauflächenreserven hinaus keine zusätzlichen Flächenausweisungen erforderlich sind.

Reserven Gewerbe- und Wohnbauflächen/WE bis 2020

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Nachfragesituation und der tatsächlichen Bedarfe an bebaubaren Siedlungsflächen werden die Bauflächenreserven der Gemeinde Neuenkirchen nur teilweise benötigt, um eine angemessene Gemeindeentwicklung bis 2020 zu gewährleisten. In den Werkstattveranstaltungen wurden für die Inanspruchnahme von Bauflächenreserven daher folgende Vorschläge entwickelt:

Gewerbliche Bauflächenreserven: Im Gebiet des bislang nicht zur Rechtskraft gebrachten B-Plans Nr. 1B (gesamt ~8 ha) werden bis 2020 bei entsprechender Nachfrage etwa 6 ha in Anspruch genommen. Für Teilflächen in einer Größe von etwa 2,3 ha werden keine realistischen Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.⁹

Wohnbauflächenreserven/WE: Für die Erschließung und Entwicklung der im F-Plan dargestellten Wohnbauflächenreserven in der Gartenstraße (Bebauung in 2. Reihe, Flächengröße ~2,2 ha) wird bis zum Jahre 2020 kein realistischer Bedarf gesehen. Bei einer im Umland von Greifswald vorhandenen Bebauungsdichte von durchschnittlich etwa ~20 WE/ha würde das einer Anzahl von etwa ~40 WE bis ~45 WE entsprechen.

- Ergebnis: In der Gemeinde Neuenkirchen wären bis zum Jahre 2020 etwa 2,3 ha gewerblichen Bauflächenreserven und etwa 2,2 ha Wohnbauflächenreserven (entsprechend ~40 WE bis ~45 WE) – insgesamt etwa 4,5 ha Bauflächenreserven entbehrlich.

2.3 Gemeinde Mesekehagen (Gewerbliche und gemischte Bauflächen)

Situation: Das Raumordnungskataster 2006 weist für die Gemeinde Mesekehagen kartierte Flächenreserven für Gewerbe in einer Größenordnung von insgesamt etwa 3 ha aus. Im Verlauf der Werkstatt-

⁸ unter anderem die Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020 des Statistischen Landesamtes M-V

⁹ Die Flächen befinden sich nicht im Gemeindeeigentum. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse soll keine Bekanntmachung des B-Plans erfolgen.



Werkstattgespräche Umland-Gemeinden Greifswald

veranstaltungen ergab eine nochmalige Überprüfung und Aktualisierung des ROK, dass die Bauflächenreserve im rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 (Gewerbe/ gemischte Bauflächen) eine Größe von insgesamt etwa 8 ha aufweist.

Entwicklung: Vor dem Hintergrund der für die Umland-Gemeinden von Greifswald erarbeiteten Entwicklungsszenarien und Prognosen zur Einwohnerentwicklung, Altenanteilen, gewerblichen Arbeitsplätzen, Wohneinheiten etc. werden die im ROK/2006 kartierten gewerblichen und gemischten Bauflächenreserven in Mesekenhagen bis zum Jahre 2020 weiter zunehmen. Festzustellen ist, dass

- in der Gemeinde Mesekenhagen die im B-Plan Nr. 5 ausgewiesenen Bauflächenreserven selbst bei sehr optimistischen Entwicklungsbedingungen innerhalb der kommenden 1½ Jahrzehnte nicht in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden können.
- in der Gemeinde Mesekenhagen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Gewerbe- und Wohnungsentwicklung bis zum Jahre 2020 über die derzeit vorhandenen Bauflächenreserven hinaus keine zusätzlichen Flächenausweisungen erforderlich sind.

Reserven Gewerbe und gemischte Bauflächen bis 2020

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Nachfragesituation und der tatsächlichen Bedarfe an bebaubaren Siedlungsflächen werden die Bauflächenreserven der Gemeinde Mesekenhagen nur teilweise benötigt, um eine angemessene Gemeindeentwicklung bis 2020 zu gewährleisten. In den Werkstattveranstaltungen wurden für die Inanspruchnahme von Bauflächenreserven daher folgende Vorschläge entwickelt:

Im Gebiet des B-Plan Nr. 5 (gesamt ~8 ha) werden bis zum Jahre 2020 bei entsprechender Nachfrage ~4 ha in Anspruch genommen. Für Teilflächen in einer Größe von ~4 ha werden keine realistischen Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.

- Ergebnis: In der Gemeinde Mesekenhagen wären bis zum Jahre 2020 anteilige gewerbliche/ gemischte Bauflächenreserven im B-Plan Nr. 5¹⁰ in einer Größe von insgesamt etwa 4 ha entbehrlich.

2.4 Übrige Umland-Gemeinden Greifswald

Die im Raumordnungskataster 2005 kartierten Bauflächenreserven der verbleibenden neun Umland-Gemeinden von Greifswald liegen je Gemeinde bei etwa 3 ha. Teilweise sind diese Flächen nicht zusammenhängend, in mehreren Fällen bestehen problematische Eigentumsverhältnisse oder es liegen längerfristige Bindungen der Flächen vor.

Unabhängig davon wurde auch mit allen neun Umland-Gemeinden im Verlauf der Werkstattveranstaltungen intensiv über eine realistische,

¹⁰ einschließlich eines ursprünglich für eine Tankstellennutzung vorgesehenen Teilbereiches

nachfrage- und bedarfsgerechte Entwicklung ihrer jeweiligen Bauflächenreserven diskutiert.

Im Ergebnis der Diskussionen ist einerseits festzustellen, dass vor dem Hintergrund der prognostizierten Entwicklungen im Umland kaum realistische Entwicklungsperspektiven für die Flächenreserven in den Gemeinden bestehen.

Andererseits stellen diese Flächen die einzigen Entwicklungsperspektiven in vielen Gemeinden dar. Bei Veränderungen dieser Flächenreserven werden kommunalpolitisch bis zum Jahre 2020 keine gemeindlichen Entwicklungsspielräume mehr gesehen.

Im Interesse einer gemeindlichen Eigenentwicklung werden daher in Abstimmung mit den neun Gemeinden, deren Bauflächenreserven weniger als etwa 3 ha betragen, keine Veränderungen der Flächenreserven empfohlen.

2.5 Bauflächenreserven und Wohneinheiten 2020 gesamt

Die im Verlauf der Werkstattgespräche nochmals vorgenommene Überprüfung und Aktualisierung der im Raumordnungskataster 2005 kartierten Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven hat zu Veränderungen der Flächengrößen geführt. Diese liegen im Stadt-Umland Greifswald derzeit bei insgesamt etwa 369 ha. Davon entfallen auf gewerbliche Bauflächenreserven insgesamt etwa 136 ha (~37%) und auf Wohnflächenreserven insgesamt etwa 233 ha (~63%).

Die Werkstattgespräche mit den Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald haben gezeigt, dass die kartierten Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven nur teilweise benötigt werden, um eine realistische, den tatsächlichen Nachfragen und Bedarfen entsprechende Gewerbe- und Wohnungsentwicklung im Stadt-Umland-Verbund bis zum Jahre 2020 zu gewährleisten.

- Mit der Hansestadt Greifswald wurde – auf Grundlage der ISEK-Ergebnisse – über die bis zum Jahre 2020 benötigten Wohneinheiten und die damit verbundene Entwicklung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven diskutiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass von den im ROK/2006 kartierten Flächenreserven für etwa 4.500 WE nur Reserven für etwa 3.000 WE vorgehalten und bei Bedarf in Anspruch genommen werden sollen. Das entspricht einer entwicklungsfähigen Wohnbauflächenreserve von etwa 170 ha bis 180 ha.

Flächenreserven für etwa 1.500 WE sind für die Wohnungsentwicklung in Greifswald entbehrlich. Das entspricht einer Wohnbauflächenreserve von etwa 40 ha bis 50 ha.

- Mit den zwei Umland-Gemeinden, die über mehr als 3 ha Bauflächenreserven verfügen, wurde schwerpunktmäßig über die bis zum Jahre 2020 benötigten gewerblichen Bauflächenreserven (teilweise auch über Wohnbauflächenreserven) diskutiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass von den in den Umland-Gemeinden vorhanden Bauflächenreserven in einer Größenordnung von insgesamt etwa 18 ha nur etwa 10 ha für die Gewerbe- und Wohn-

entwicklung benötigt und bei Bedarf in Anspruch genommen werden sollen.

Gewerbliche/gemischte und Wohnbauflächenreserven in einer Größenordnung von etwa 8 ha sind entbehrlich (darin enthalten sind etwa 40 bis 45 WE).

Zusammenfassend würden damit bis zum Jahre 2020 im Stadt-Umland Greifswald insgesamt etwa 310 ha bis 320 ha Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven für die Siedlungsflächenentwicklung zur Verfügung stehen. Das wären etwa ~85% der derzeit im ROK kartierten Flächenreserven.

Etwa 15% der Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven (~48 ha bis 58 ha einschließlich etwa 1.540 WE) wären für die Stadt-Umland-Entwicklung bis 2020 entbehrlich.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die mit den Stadt-Umland Gemeinden Greifswald im Verlauf der Werkstattveranstaltungen diskutierten Bauflächenreserven und die dabei erzielten Ergebnisse.

Übersicht Ergebnisse Werkstattveranstaltungen Stadt-Umland Greifswald

Gemeinde	Flächenreserven Gewerbe/Wohnen ROK 2006	In Anspruchnahme Flächenreserven/WE 2020	Entbehrliche Flächenreserven Wohnen 2020	Entbehrliche Flächenreserven Gewerbe 2020	Entbehrliche Flächenreserven/WE 2020 gesamt
Greifswald	~220 ha (W)	~170 ha - 180 ha (~3.000 WE)	~40 ha - 50 ha (~1.500 WE)	entfällt	~40 ha - 50 ha (~1.500 WE)
Neuenkirchen	~8 ha (G) ~2,2 ha (W)	~6 ha (G)	~2,2 ha (~40 WE - 45 WE)	~2,3 ha	4,5 ha (~40 WE - 45 WE)
Mesekenhagen	~8 ha (G/M)	~4 ha (G)	entfällt	~4,0 ha	~4,0 ha
Summe	~238 ha (G/M/W)	~180 ha - 190 ha	~42 ha - 52 ha (~1.540 WE)	~6,3 ha	~48 ha - 58 ha (~1.540 WE)

3.0 Stadt-Umland Stralsund

3.1 Hansestadt Stralsund (Wohnbauflächen/WE)

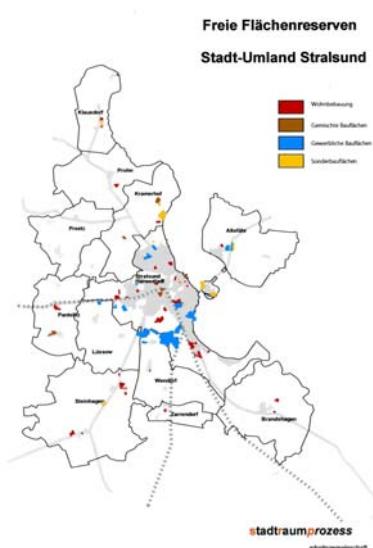
Situation: Das Raumordnungskataster 2006 weist für die Hansestadt Stralsund kartierte Wohnbauflächenreserven in einer Größenordnung von etwa ~57 ha aus. Im Verlauf der Werkstattveranstaltungen ergab eine nochmalige Überprüfung und Aktualisierung des ROK keine Veränderungen der Flächenreserven. In Stralsund werden die wohnungsbezogenen Entwicklungspotenziale nicht über Flächen, sondern über Wohneinheiten bestimmt.



Derzeit besteht in Stralsund allein bis zum Jahre 2015 ein Wohnungsüberhang von etwa 4.400 Wohneinheiten, die auf den vorhandenen Flächenreserven realisiert werden könnten. Eine Größenordnung, die den tatsächlichen Wohnungsbedarf erheblich übersteigt.¹¹

Entwicklung: Vor dem Hintergrund der für Stralsund prognostizierten Entwicklungen von Einwohnern, Altenanteilen, und Wohneinheiten, sowie der steigenden Wohnungsüberhänge und Wohnungsleerstände werden die im ROK/2006 kartierten Wohnbaulandreserven in Stralsund bis zum Jahre 2020 weiter zunehmen. Auch die Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für Stralsund bestätigen diese Entwicklungen. Festzustellen ist, dass

- in der Hansestadt Stralsund Wohnbauflächenreserven in einer Größenordnung vorhanden sind, die selbst bei sehr optimistischen Entwicklungsbedingungen innerhalb der kommenden 1½ Jahrzehnte nicht in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden können,
- in der Hansestadt Stralsund für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnungsentwicklung bis zum Jahre 2020 über die derzeit vorhandenen Bauflächenreserven hinaus keine zusätzlichen Wohnbauflächenausweisungen erforderlich sind.



Werkstattgespräche Stralsund und Übersichtsplan freier Bauflächenreserven

Reserven Wohnbauflächen und Wohneinheiten bis 2020

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Nachfragesituation und der tatsächlichen Bedarfe an bebaubaren Siedlungsflächen werden die Wohnbauflächenreserven der Hansestadt Stralsund nur teilweise benötigt, um eine angemessene Stadtentwicklung bis 2020 zu gewährleisten. In den Werkstattveranstaltungen wurden für die Inanspruchnahme von Wohneinheiten bzw. Wohnbauflächenreserven daher folgende Vorschläge entwickelt:

Von den im ISEK ermittelten Flächenreserven für etwa 4.400 Wohneinheiten werden bis zum Jahre 2020 Wohnbauflächen für etwa 3.000 WE vorgehalten und bei entsprechender Nachfrage in Anspruch genommen. Für die darüber hinausgehenden etwa 1.500 WE, die sich auf Flächenreserven verteilen, die größtenteils dezentral und weit von der Innenstadt entfernt liegen und oftmals aufwendige Erschließungen erfordern, werden keine realistischen Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.

In Abhängigkeit von den zum Teil sehr unterschiedlichen Standorten, Grundstücksbedingungen und Bebauungsformen und unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen Bebauungsdichten kann in Stralsund näherungsweise von etwa 25 WE/ha bis 45 WE/ha ausgegangen werden. Das würde bei 1.500 WE Wohnbauflächenreserven einer Größenordnung von etwa 30 ha bis 40 ha entsprechen.¹²

¹¹ Daten entnommen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Hansestadt Stralsund 2001/2002 (ISEK 1). Ein Beschluss der Stralsunder Bürgerschaft über die Fortschreibung des ISEK 2005 steht noch aus.

¹² Die genannte Größenordnung von etwa ~30 ha bis ~40 ha kann und soll im Rahmen des MoRo-Projektes nur näherungsweise erfolgen. In Stralsund liegen derzeit keine differenzierten Erhebungen über Art und Struktur der bis zum Jahre 2020 (zum Beispiel durch Abbruch, Herabzonungen, Leerstand etc.) zusätzlich frei werdenden Wohnungsbaustandorte vor. Eine näherungsweise Übertragung der im ISEK genannten ~1.500 WE in Wohnbauflächen dient daher im wesentlichen zur Darstellung der Größenverhältnisse im Vergleich zu den im ROK kartierten Flächenreserven.

- Ergebnis: In der Hansestadt Stralsund wären bis zum Jahre 2020 etwa 1.500 WE auf Wohnbauflächenreserven mit einer Größe von insgesamt etwa 30 ha bis 40 ha entbehrlich.

3.2 Gemeinde Steinhagen (Gewerbe-, Wohnbauflächen/WE)

Situation: Das Raumordnungskataster 2006 weist für die Gemeinde Steinhagen kartierte Flächenreserven für Wohnen (F-Plan Darstellung ~14 ha/Wohnen) aus. Im Verlauf der Werkstattveranstaltungen ergab eine nochmalige Überprüfung und Aktualisierung des ROK, dass weitere Flächenreserven für Gewerbe (F-Plan Darstellung ~6,5 ha/Gewerbe) bestehen. Insgesamt also ~20,5 ha.

Entwicklung: Vor dem Hintergrund der für die Umland-Gemeinden von Stralsund erarbeiteten Entwicklungsszenarien und Prognosen zur Einwohnerentwicklung, Altenanteilen, gewerblichen Arbeitsplätzen und Wohneinheiten werden die im ROK/2005 kartierten Wohn- und Gewerbelandreserven in Steinhagen bis zum Jahre 2020 weiter zunehmen. Festzustellen ist, dass

- in der Gemeinde Steinhagen die im F-Plan dargestellten Bauflächenreserven selbst bei sehr optimistischen Entwicklungsbedingungen innerhalb der kommenden 1½ Jahrzehnte nicht in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden können.
- in der Gemeinde Steinhagen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Gewerbe- und Wohnungsentwicklung bis zum Jahre 2020 über die derzeit vorhandenen Bauflächenreserven hinaus keine zusätzlichen Flächenausweisungen erforderlich sind.

Reserven Gewerbe-, Wohnbauflächen/WE bis 2020

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Nachfragesituation und der tatsächlichen Bedarfe an bebaubaren Siedlungsflächen werden die Bauflächenreserven der Gemeinde Steinhagen nur teilweise benötigt, um eine angemessene Gemeindeentwicklung bis 2020 zu gewährleisten. In den Werkstattveranstaltungen wurden für die Inanspruchnahme von Bauflächenreserven daher folgende Vorschläge entwickelt:

Wohnbauflächenreserven/WE: Von den im F-Plan dargestellten Wohnbauflächenreserven (~14 ha) werden bis zum Jahre 2020 bei entsprechender Nachfrage ~10 ha in Anspruch genommen. Für eine städtebaulich und erschließungstechnisch ungünstig gelegene Teilfläche in zweiter Reihe (Größe ~3,9 ha) werden keine realistischen Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Diese Teilfläche wäre entbehrlich.

Statt dessen könnte in Steinhagen bei entsprechender Nachfrage in zentraler Ortslage eine Baulücke als Wohnstandort entwickelt werden (Größe ~1,5 ha).

In Steinhagen wären damit insgesamt ~2,4 ha Wohnbauflächenreserven entbehrlich. Bei einer im Umland von Stralsund vorhandenen



Werkstattgespräche Umland-Gemeinden Stralsund im Amt Niepars



Bebauungsdichte von durchschnittlich etwa ~20 WE/ha würde das etwa ~45 WE bis ~50 WE entsprechen.



Gewerbliche Bauflächenreserven: Für die im F-Plan dargestellten gewerblichen Bauflächenreserve am östlichen Ortsrand von Steinhagen (Größe ~6,5 ha), werden bis zum Jahre 2020 keine realistischen Nachfragen und Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Diese Flächen wären ebenfalls entbehrlich.

- Ergebnis: In der Gemeinde Steinhagen wären bis zum Jahre 2020 anteilige Wohnbauflächenreserven (~2,4 ha, entsprechend etwa 45 WE bis 50 WE) und gewerbliche Bauflächenreserven (~6,5 ha) in einer Größe von insgesamt etwa 8,9 ha entbehrlich.



3.3 Gemeinde Lüssow (Gewerbeflächen)



Situation: Das Raumordnungskataster 2006 weist für die Gemeinde Lüssow kartierte gewerbliche Bauflächenreserven von etwa 10 ha aus. Im Verlauf der Werkstattveranstaltungen ergab eine nochmalige Überprüfung und Aktualisierung des ROK, dass die Flächenreserven für Gewerbe auf zwei Standorte verteilt sind. Einer liegt innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes (~5 ha) am östlichen Ortsrand, der zweite ist im F-Plan dargestellt (~3,4 ha). Die gewerblichen Bauflächenreserven in Lüssow haben damit eine Größe von insgesamt etwa 8,4 ha.

Entwicklung: Vor dem Hintergrund der für die Umland-Gemeinden von Stralsund erarbeiteten Entwicklungsszenarien und Prognosen zur Einwohnerentwicklung, Altenanteilen, gewerblichen Arbeitsplätzen etc. werden die im ROK/2006 kartierten Gewerbelandreserven in Lüssow bis zum Jahre 2020 weiter zunehmen. Festzustellen ist, dass

- in der Gemeinde Lüssow die im B- und F-Plan enthaltenen Bauflächenreserven selbst bei sehr optimistischen Entwicklungsbedingungen innerhalb der kommenden 1½ Jahrzehnte nicht in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden können.
- in der Gemeinde Lüssow für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung bis zum Jahre 2020 über die derzeit vorhandenen Bauflächenreserven hinaus keine zusätzlichen Flächenausweisungen erforderlich sind.

Reserven Gewerbeflächen bis 2020

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Nachfragesituation und der tatsächlichen Bedarfe an bebaubaren Siedlungsflächen werden die Bauflächenreserven der Gemeinde Lüssow nur teilweise benötigt, um eine angemessene Gemeindeentwicklung bis 2020 zu gewährleisten. In den Werkstattveranstaltungen wurden für die Inanspruchnahme von Bauflächenreserven daher folgende Vorschläge entwickelt:

Für die im B-Plan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächenreserven am östlichen Ortsrand von Lüssow (~5 ha) und für die im F-Plan dargestellten Flächenreserven (~3,4 ha) werden bis zum Jahre 2020

Werkstattgespräche Umland-Gemeinden Stralsund



keine realistischen Nachfragen und Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Diese Flächen wären entbehrlich.

- **Ergebnis:** In der Gemeinde Lüssow wären bis zum Jahre 2020 die im B-Plan (~5 ha) und im F-Plan (~3,4 ha) enthaltenen gewerblichen Bauflächenreserven in einer Größe von insgesamt etwa 8,4 ha entbehrlich.



3.4 Gemeinde Wendorf (Gewerbeflächen)

Situation: Das Raumordnungskataster 2006 weist für die Gemeinde Wendorf kartierte gewerbliche Bauflächenreserven von etwa 36 ha aus, die innerhalb eines rechtskräftigen und erschlossenen B-Plan-Gebietes (GE Lüdershagen) liegen. Im Verlauf der Werkstattveranstaltungen ergab eine nochmalige Überprüfung und Aktualisierung des ROK keine Veränderungen.

Entwicklung: Vor dem Hintergrund der für die Umland-Gemeinden von Stralsund erarbeiteten Entwicklungsszenarien und Prognosen zur Einwohnerentwicklung, Altenanteilen, gewerblichen Arbeitsplätzen etc. werden die im ROK/2006 kartierten Gewerbelandreserven in Wendorf bis zum Jahre 2020 weiter zunehmen. Festzustellen ist, dass

- in der Gemeinde Wendorf die im B-Plan enthaltenen Bauflächenreserven selbst bei sehr optimistischen Entwicklungsbedingungen innerhalb der kommenden 1½ Jahrzehnte nicht in ihrer Gesamtheit in Anspruch genommen werden können.
- in der Gemeinde Wendorf für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung bis zum Jahre 2020 über die derzeit vorhandenen Bauflächenreserven hinaus keine zusätzlichen Flächenausweisungen erforderlich sind.



Werkstattgespräche Umland-Gemeinden Stralsund

Reserven Gewerbeflächen bis 2020

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Nachfragesituation und der tatsächlichen Bedarfe an bebaubaren Siedlungsflächen werden die Bauflächenreserven der Gemeinde Wendorf nur teilweise benötigt, um eine angemessene Gemeindeentwicklung bis 2020 zu gewährleisten. In den Werkstattveranstaltungen wurden für die Inanspruchnahme von Bauflächenreserven daher folgende Vorschläge entwickelt:

Von den im Gewerbegebiet Lüdershagen vorhandenen gewerblichen Bauflächenreserven (gesamt ~36 ha) werden bis zum Jahre 2020 bei entsprechender Nachfrage ~22 ha in Anspruch genommen. Für vier Teilflächen im Gewerbegebiet mit einer Größe von zusammen ~14,0 ha werden keine realistischen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. keine realistische Nachfrage gesehen. Diese Teilflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, wären entbehrlich.

Die Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebietes „Lüdershagen“ wurde durch die Gemeinde Wendorf mit Hilfe öffentlicher För-



Werkstattgespräche Umland-Gemeinden Stralsund

dergelder über den Gemeindehaushalt finanziert. Bei einer nicht Inanspruchnahme von Gewerbeflächen könnte auf die Gemeinde eine Rückzahlung von Fördermitteln zukommen, die aufgrund der defizitären Haushaltssituation nicht mehr finanzierbar wäre. Allerdings liegen die entbehrlichen Teilflächen in vergleichsweise ungünstigen und schwer vermarktbaren rückwärtigen Bereichen des Gewerbegebietes. Die Beteiligten gehen davon aus, dass aufgrund dieser objektiven Entwicklungsnachteile eine Rückzahlungen von Fördermitteln nicht eintreten wird.

Für das Gewerbegebiet „Lüdershagen“ müssen von der Gemeinde Wendorf noch Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden, deren Finanzierung ebenfalls auf erhebliche Probleme stößt. In Verbindung mit einer geringeren Inanspruchnahme der Gewerbeflächen könnte zugleich die Finanzierung noch ausstehender Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet entfallen.

Sowohl über die Frage einer möglichen Rückzahlung von Fördermitteln als auch über einen möglichen Verzicht auf Realisierung und Finanzierung noch ausstehender Ausgleichsmaßnahmen soll mit Unterstützung des Landkreises mit den entsprechenden Verwaltungen verhandelt werden.

- Ergebnis: In der Gemeinde Wendorf wären bis zum Jahre 2020 bei Erfüllung der genannten Voraussetzungen gewerbliche Bauflächenreserven von insgesamt ~14 ha entbehrlich.

3.5 Übrige Umland-Gemeinden Stralsund

Die im Raumordnungskataster 2006 kartierten Bauflächenreserven der verbleibenden acht Umland-Gemeinden von Stralsund liegen je Gemeinde bei etwa 3 ha. Teilweise sind diese Flächen nicht zusammenhängend, in mehreren Fällen bestehen problematische Eigentumsverhältnisse oder es liegen längerfristige Bindungen der Flächen vor.

Unabhängig davon wurde mit allen acht Gemeinden im Umland von Stralsund im Verlauf der Werkstattveranstaltungen intensiv über eine realistische, nachfrage- und bedarfsgerechte Entwicklung ihrer jeweiligen Bauflächenreserven diskutiert.

Im Ergebnis der Diskussionen ist einerseits festzustellen, dass vor dem Hintergrund der prognostizierten Entwicklungen im Umland kaum realistische Entwicklungsperspektiven für die Flächenreserven in den Gemeinden bestehen.

Andererseits stellen diese Flächen die einzigen Entwicklungsperspektiven in vielen Gemeinden dar. Bei Veränderungen dieser Flächenreserven werden kommunalpolitisch bis zum Jahre 2020 keine gemeindlichen Entwicklungsspielräume mehr gesehen.

Im Interesse einer gemeindlichen Eigenentwicklung werden daher in Abstimmung mit den acht Gemeinden, deren Bauflächenreserven weniger als etwa 3 ha betragen, keine Veränderungen der Flächenreserven empfohlen.

3.6 Bauflächenreserven und Wohneinheiten 2020 gesamt

Die im Verlauf der Werkstattgespräche nochmals vorgenommene Überprüfung und Aktualisierung der im Raumordnungskataster 2006 kartierten Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven hat zu Veränderungen der Flächengrößen geführt. Diese liegen im Stadt-Umland Stralsund derzeit bei insgesamt etwa 305 ha. Davon entfallen auf gewerbliche Bauflächenreserven insgesamt etwa 216 ha (~71%) und auf Wohnflächenreserven insgesamt etwa 89 ha (~29%).

Die Werkstattgespräche mit den Stadt-Umland-Gemeinden Stralsund haben gezeigt, dass die kartierten Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven nur teilweise benötigt werden, um eine realistische, den tatsächlichen Nachfragen und Bedarfen entsprechende Gewerbe- und Wohnungsentwicklung im Stadt-Umland-Verbund bis zum Jahre 2020 zu gewährleisten.

- Mit der Hansestadt Stralsund wurde – auf Grundlage der ISEK-Ergebnisse – über die bis zum Jahre 2020 benötigten Wohneinheiten und die damit verbundene Entwicklung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven diskutiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass von den im ROK kartierten Flächenreserven für etwa 4.400 WE nur Reserven für etwa 3.000 WE vorgehalten und bei Bedarf in Anspruch genommen werden sollen. Das entspricht einer entwicklungsfähigen Wohnbauflächenreserve von etwa 30 ha.

Flächenreserven für etwa 1.500 WE sind für die Wohnungsentwicklung in Stralsund entbehrlich. Das entspricht einer Wohnbauflächenreserve von etwa 30 ha bis 40 ha.

- Mit den drei Umland-Gemeinden, die über mehr als 3 ha Bauflächenreserven verfügen, wurde schwerpunktmäßig über die bis zum Jahre 2020 benötigten gewerblichen Bauflächenreserven (teilweise auch über Wohnbauflächenreserven) diskutiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass von den in den drei Umland-Gemeinden vorhanden Bauflächenreserven (Gewerbe/Wohnen) in einer Größenordnung von insgesamt etwa 64,9 ha nur etwa 33,6 ha für die Gewerbe- und Wohntwicklung benötigt und bei Bedarf in Anspruch genommen werden sollen.

Gewerbliche/gemischte und Wohnbauflächenreserven in einer Größenordnung von etwa 31,3 ha sind entbehrlich (darin enthalten sind etwa 40 bis 45 WE).

Zusammenfassend würden bis zum Jahre 2020 im Stadt-Umland Stralsund insgesamt etwa 230 ha bis 240 ha Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven für die Siedlungsflächenentwicklung zur Verfügung stehen. Das wären etwa ~79% der derzeit im ROK kartierten Flächenreserven.

Etwa 21% der Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven (~61 ha bis 71 ha einschließlich ~1.540 WE) wären für die Stadt-Umland-Entwicklung entbehrlich.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die mit den Stadt-Umland-Gemeinden Stralsund im Verlauf der Werkstattveranstaltungen diskutierten Bauflächenreserven und die dabei erzielten Ergebnisse.

Übersicht Ergebnisse Werkstattveranstaltungen Stadt-Umland Stralsund

Gemeinde	Flächenreserven Gewerbe/Wohnen ROK 2006	In Anspruchnahme Flächenreserven/WE 2020	Entbeherrliche Flächenreserven Wohnen 2020	Entbeherrliche Flächenreserven Gewerbe 2020	Entbeherrliche Flächenreserven/WE 2020 gesamt
Stralsund	~57 ha (W)	~30 ha - 40 ha (~3.000 WE)	~30 ha - 40 ha (~1.500 WE)	entfällt	~30 ha - 40 ha (~1.500 WE)
Steinhagen	~6,5 ha (G) ~14 ha (W)	~11,6 ha (~230 WE)	~2,4 ha (~45 WE - 50 WE)	~6,5 ha	~8,9 ha (~45 WE - 50 WE)
Lüssow	~8,4 ha (G)	entfällt	entfällt	~8,4 ha	~8,4 ha (G)
Wendorf	~36 ha (G)	~22 ha (G)	entfällt	~14,0 ha	~14,0 ha
Summe	~122 ha (G/M/W)	~64 ha - 74 ha (~3.230 WE)	~32 ha - 42 ha (~1.540 WE)	~28,9 ha	~61 ha - 71 ha (~1.540 WE)

4.0 Stadt-Umland Greifswald & Stralsund Gesamtergebnisse Bauflächenreserven und Wohneinheiten 2020



Die Ergebnisse der Werkstattveranstaltungen zeigen, dass die im Stadt-Umland Greifswald und Stralsund vorhandenen Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven in einer Größe von insgesamt etwa 674 ha¹³ nicht in ihrer Gesamtheit benötigt werden, um eine bedarfs- und nachfragegerechte Siedlungsentwicklung bis zum Jahre 2020 sicherzustellen. Im Verlauf der Werkstattveranstaltungen wurden dazu mit allen am MoRo-Projekt beteiligten Städten, Gemeinden, Amtsverwaltungen und Landkreisen verschiedene Ansätze entwickelt, um die Inanspruchnahme von Bauflächenreserven bis zum Jahre 2020 den tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten in den Stadt-Umland-Bereichen anzupassen.



Erfolgreiche Kommunikation und Kooperation im Stadt-Umland Greifswald und Stralsund

Vorbehaltlich der abschließenden Beratungen in den politischen Gremien, könnten durch die im Stadt-Umland-Verbund erstmals praktizierte interkommunale Kooperation bei der Siedlungsflächenentwicklung Bauflächenreserven (Wohnen/Gewerbe) in einer Größenordnung von insgesamt ~110 ha bis 130 ha nicht in Anspruch genommen werden.¹⁴ Bezogen auf die Wohnbauflächenreserven würde das einer Größenordnung von etwa 3.100 Wohneinheiten entsprechen.

Trotz dieser Reduzierung der Bauflächenreserven würden in den beiden Stadt-Umland-Bereichen weiterhin Bauflächenreserven (Wohnen/Gewerbe) in einer Größenordnung von insgesamt etwa 540 ha

¹³ davon etwa 352 ha (~52%) Gewerbeflächenreserven und etwa 322 ha (~48%) Wohnbauflächenreserven

¹⁴ Das würde etwa 15% bis 20% der im ROK kartierten Bauflächenreserven entsprechen. Davon wären etwa 35 ha (~30%) Gewerbeflächenreserven und etwa 74 ha bis 94 ha (~70%) Wohnbauflächenreserven.

bis 560 ha bis 2020 zur Verfügung stehen. Eine Größenordnung, die den tatsächlichen Bedarf an Wohn- und Gewerbegebäuden immer noch deutlich übersteigen wird.

Unter der Voraussetzung, dass die einvernehmlich mit allen Beteiligten erarbeiteten Ergebnisse der Werkstattveranstaltungen bei den anstehenden Beratungen in den politischen Gremien zustimmend zur Kenntnis genommen werden, könnte durch das MoRo-Projekt ein beispielhafter Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund geleistet werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Verbandsgremien, könnten die in der folgenden Gesamtübersicht zusammengestellten Flächenreserven als interkommunale Abstimmungsergebnisse vom Regionalen Planungsverband Vorpommern in die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms übernommen werden.

Gesamtübersicht Werkstattergebnisse Stadt-Umland Greifswald & Stralsund

Gemeinde	Entbeherrliche Flächenreserven 2020 Wohnen/WE	Entbeherrliche Flächenreserven 2020 Gewerbe	Entbeherrliche Flächenreserven 2020 Wohnen/Gewerbe gesamt
Greifswald:	~40 ha - 50 ha (~1.500 WE)	entfällt	~40 - 50 ha (~1.500 WE)
Neuenkirchen:	~2,2 ha (~40 – 45 WE)	~2,3 ha	~4,5 ha (~40 – 45 WE)
Mesekehagen:	entfällt	~4,0 ha	~4,0 ha
S-U Greifswald:	~42 ha - 52 ha (~1.540 WE)	~6,3 ha	~48 ha - 58 ha (~1.540 WE)
Stralsund:	~30 ha - 40 ha (~1.500 WE)	entfällt	~30 ha - 40 ha (~1.500 WE)
Steinhagen:	~2,4 ha (~45 – 50 WE)	~6,5 ha	~8,9 ha
Lüssow:	entfällt	~8,4 ha	~8,4 ha
Wendorf:	entfällt	~14,0 ha	~14,0 ha
S-U Stralsund:	~32 ha - 42 ha (~1.540 WE)	~28,9 ha	~61 ha - 71 ha (~1.540 WE)
Hansestädte:	~70 ha - 90 ha (~3.000 WE)	entfällt	~70 ha - 90 ha (~3.000 WE)
Umland:	~4,6 ha (~80 – 90 WE)	~35,2 ha	~39,8 ha (~80 – 90 WE)
S-U HGW/HST	~74 ha - 94 ha (~3.100 WE)	~35 ha	~110 ha - 130 ha (~3.100 WE)