

**Auszug aus der Niederschrift  
über die 09. Sitzung der Bürgerschaft am 18.11.2021**

**Zu TOP : 7.12**

**Flächenverbrauch in Stralsund**

**Einreicherin: Friederike Fechner, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI**

**Vorlage: KAF 0135/2021**

Anfrage:

1. In welcher Größenordnung wurden Flächen im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund innerhalb der letzten 15 Jahre in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt?
2. In welcher Größenordnung wurden Siedlungs- und Verkehrsflächen in Freiflächen umgewandelt und wie viel davon wurden in den letzten 15 Jahren entsiegelt?
3. In welcher Größenordnung plant die Verwaltung die Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen für Wohnen und Gewerbe in den nächsten fünf Jahren?

Es antwortet der Leiter des Amtes für Planung und Bau:

Dem Wunsch nach städtebaulichen Kennziffern wird gerne nachgekommen, soweit hierzu amtliche Daten vorliegen. Ausgegeben wurde jahresweise die Größe der Siedlungs- und Verkehrsfläche, der darin enthaltenen Siedlungsfläche sowie der Wohnbaufläche, jeweils für die Kernstadt, die Umlandgemeinden sowie den Stadt-Umlandraum insgesamt (gemäß RREP 2010).

Da auch Siedlungsfreiflächen unter die Kategorie der Siedlungs- und Verkehrsflächen fallen, liegen zu Punkt 2) keine amtlichen Daten vor. "Fläche für Siedlung und Verkehr" und "versiegelte Fläche" können nicht gleichgesetzt werden, da in die Fläche für Siedlung und Verkehr auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen eingehen, z. B. Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen, Verkehrsbegleitflächen, Zier- und Nutzgärten.

Damit hinsichtlich der Aussagekraft der Daten keine Missverständnisse auftreten, macht Herr Dr. Raith zu den Zahlen einige Anmerkungen:

Hinweise zu den Daten:

- a) Die Daten sind in 2 getrennten Tabellen ausgegeben, da sich zum Stichtag 31.12.2016 die Erhebungsmethode geändert hat. Während die Werte bis 2015 durch Auswertung der Automatisierten Liegenschaftsbücher (ALB) gewonnen wurden, basieren sie ab 2016 auf dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) der Länder. Im Zuge der Umstellung wurde die Gesamtfläche der Hansestadt um 7 ha nach oben korrigiert. Die Korrektur von Einzelwerten kann dabei auch stärker zu Buche schlagen. Die beiden Datensätze sind damit nicht kompatibel! Daher muss die Zunahme für die Zeiträume 2011-2015 und 2016-2020 jeweils getrennt ermittelt und erst dann aufaddiert werden.
- b) 2020 wurde die Gebietsänderung mit Kramerhof statistisch wirksam. Dadurch wurden in Kramerhof gut 22 ha seit langem bestehende Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgebucht (Hansedom, teilw. Strelapark) in Stralsund neu berücksichtigt. Um zu einer

Aussage über reale Veränderungen zu kommen, ist dieser rein statistische Effekt herauszurechnen.

### Was also zeigen die Daten?

- In den letzten 10 Jahren nahm die Siedlungsfläche in der Hansestadt um 13 ha zu. In den Umlandgemeinden fiel die Zunahme im gleichen Zeitraum mit 26 ha jedoch doppelt so stark aus. Davon entfallen 25 ha allein auf die letzten 5 Jahre.
- Die Wohnbaufläche nahm im gleichen Zeitraum in der Hansestadt um 22 ha zu, nicht zuletzt auch zulasten der Gewerbe- und Industrieflächen (d.h. aufgrund von Innenentwicklung).
- Bezogen auf die Einwohner ist festzuhalten, dass Stralsunder mit 293 qm Siedlungsfläche je Einwohner gerade mal ein Viertel der Siedlungsfläche der Umlandeinwohner beanspruchen.
- Gerade in den letzten Jahren nahmen die Einwohnerzahlen im Umland mit einem Zuwachs von 535 deutlich stärker zu als in der Hansestadt (Zuwachs 104 Einwohner). Dieses periphere Wachstum ist nicht nur fiskalpolitisch für die Hansestadt nachteilig, sondern auch ökologisch falsch. Zu der um ein Vielfaches höheren Flächeninanspruchnahme kommt ein ökologisch schlechteres Mobilitätsverhalten, auch wenn hierzu keine amtlichen Daten vorliegen (d.h. schlechterer Modal-Split, mehr Pkw-km/Jahr+Einwohner, etc.).

### Bezug zur Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2002 verfolgt eine nachhaltige Flächenpolitik mit dem gesetzten Ziel, die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha je Tag zu begrenzen.

Geht man davon aus, dass das in der Nachhaltigkeitsstrategie zugestandene Flächenwachstum von 30 ha je Tag proportional zu den Einwohnern auf die Regionen zu verteilen ist, lässt sich für Stralsund folgende Rechnung aufmachen:

Für die Hansestadt:  $30\text{ha/Tag} * 365\text{Tage} / 83.240.000\text{ Einwohner} * 60.000\text{ Einwohner HST}$   
= 7,9 ha/Jahr

Für die Umlandgemeinden:  $30\text{ha/Tag} * 365\text{Tage} / 83.240.000\text{ Einwohner} * 19.000\text{ Einwohner}$   
= 2,5 ha/Jahr

Bei proportionaler Zuweisung gemäß Einwohneranteil ergibt sich aus dem 30 ha-Ziel für eine Stadt in der Größe Stralsunds ein jährlicher Entwicklungsspielraum von knapp 8 ha zusätzliche Siedlungs- und Verkehrsfläche. In den letzten 5 Jahren wurde nur etwas mehr als die Hälfte dessen in Anspruch genommen, in den 5 Jahren zuvor sogar erheblich weniger. Im Umland jedoch wurde der proportional zu der Einwohnerstärke heruntergebrochene Entwicklungsumfang deutlich überschritten, die Flächeninanspruchnahme liegt hier in etwa doppelt so hoch wie gemäß Nachhaltigkeitsziel anzustreben.

Abschließende Aussagen über das durch die angestoßenen Bebauungspläne induzierte Flächenwachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche sind derzeit noch nicht möglich. Hierzu einige Beispiele:

- Der Bebauungsplan 3.7 (Gewerbegebiet Stralsund Süd) ersetzt zu einem Teil auch die nicht umsetzbaren Gewerbeflächen im Bebauungsplan 3.1. Die inzwischen grundbuchlich dem Naturschutz gewidmeten bzw. als Wald dauerhaft der Siedlungsentwicklung entzogenen Flächen sind im Kataster noch als Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe geführt. Mittelfristig wird hier eine Anpassung des Baurechts sowie der Nutzungsarteneinstufung im ALKIS erfolgen müssen. Darüber hinaus ist für die angestrebten Gewerbeansiedlungen eher mit längeren Umsetzungszeiträumen bis zur vollständigen Bebauung zu rechnen.
- Die mit dem Bebauungsplan 22 (ehem. Plattenwerk) überplante Freifläche mit Waldanteil wird statistisch aufgrund der Vornutzung vollständig als Siedlungsfläche geführt (Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche und Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe), so dass hier statistisch kein Flächenverbrauch entsteht, eher eine Rückbuchung, wenn es gelingt, einen Teil des Waldes in die Entwicklung zu integrieren.
- Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr. 72 für den Bereich der Sackgasse in der Frankenvorstadt. Auch hier wird es bei einem Erhalt des sog. „Weidenlochs“ zu einer gewissen Rückbuchung von Siedlungsfläche in Gehölz kommen.
- Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 (LIW-Gelände) ist vollständig als Siedlungs- und Verkehrsfläche erfasst.
- Die anderen für Andershof vorgeschlagenen Bebauungspläne führen zu einem Zuwachs von geschätzt rund 36 ha. Verteilt auf den zur Umsetzung erforderlichen mehrjährigen Zeitraum steht die Entwicklung dem 30 ha-Ziel nicht entgegen.

Allgemein ist festzustellen, dass das Nachhaltigkeitsziel auch zukünftig nicht zu erreichen sein wird, wenn sich die Oberzentren einer bedarfsorientierten Entwicklung verweigern. Das in Folge allenthalben zu beobachtende Ausweichen ins Umland führt vielmehr angesichts der dort ungünstigeren Siedlungsstrukturen unter dem Strich zu einem deutlichen „Mehrverbrauch“ an Fläche. Nachhaltig ist nur ein qualitätsbewusster Umgang mit Siedlungsfläche. Ziel nachhaltiger Stadtentwicklung muss es daher sein, durch entsprechende Dichtevorgaben den Wert Siedlungsfläche je Einwohner auch zukünftig bei <300 qm / Einwohner zu halten bzw. Im Idealfall sogar bei entsprechendem Einwohnerwachstum tendenziell zu reduzieren.

Frau Fechner erkundigt sich, ob es Vergleichswerte zur Hansestadt Greifswald gibt. Herr Dr. Raith erklärt, dass die Daten für Greifswald in diesem Zusammenhang nicht betrachtet worden sind. Er bietet aber an, diese nachzureichen. Er gibt den Hinweis, dass die Daten auf der Internetseite des statistischen Landesamtes abgerufen werden können.

Herr Suhr erkundigt sich, ob in der Verwaltung in Bezug auf die Nachhaltigkeitsstrategie eine Abwägung erfolgt, wenn es sich beispielsweise um eine Ackerfläche und nicht um eine klassische Innenverdichtung handelt.

Herr Dr. Raith erklärt, dass es sich meist um mehrjährige Projekte handelt, die bei einer Laufzeit von 10 Jahren eine Fläche von 80 ha für Stralsund ergeben. Diese Fläche wurde in den letzten Jahren in der Hansestadt bei weitem nicht in Anspruch genommen. Auch wenn Stralsund sich in den letzten Jahren nicht so stark entwickelt hat, ist eine Entwicklung in den Städten wichtig, da im Umland ohne Qualitätsziel entwickelt wird. Es müssen qualitätsvolle Baugebiete entwickelt werden, die zur Not auch auf Ackerflächen entstehen, wenn diese Qualitätsstandards erfüllen, die im Umland nicht erreicht werden können.

Herr Suhr erfragt, ob die Verwaltung die Auffassung vertritt, dass für eine qualitativ hochwertige Bebauung auch Ackerflächen genutzt werden, wie beispielsweise in Andershof. Herr Dr. Raith bestätigt, dass er diesen Standpunkt vertritt. Auf der Fläche erfolgt strukturierter Wohnungsbau und es wird sich mit Fragen der fußläufigen Erreichbarkeit, der

Nahversorgung, des ÖPNV und der Vernetzung oder auch zur Energieversorgung auseinandergesetzt.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. Jan Kuhn

Stralsund, 13.12.2021