TOP Ö 3.2

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0042/2015
öffentlich

Titel: Fortschreibung des Managementplanes Altstadt (Beschluss-Nr.: 2000-III-09-0429)

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	15.09.2015
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	02.11.2015 04.11.2015	

Sachverhalt:
Der Managementplan Altstadt wurde im Jahr 2000 Im Zusammenhang mit der Antragstellung zur Eintragung der Altstädte von Stralsund und Wismar in die UNESCO-Welterbeliste erarbeitet und durch die Bürgerschaft beschlossen. Darin werden die wesentlichen Ziele und Konzepte zur Erhaltung, Sanierung und Entwicklung der Altstadt formuliert. Grundlage bildete der 1991 erarbeitete, aktualisierte städtebauliche Rahmenplan, der gemeinsam mit weiteren Plänen und Konzepten im Managementplan zusammengeführt wurde. Der Managementplan Altstadt stellt somit die verbindliche Leitlinie für die Altstadtentwicklung dar. Im baurechtlichen Sinne definiert dieses Planwerk außerdem die Ziele und Zwecke der Sanierung und ist eine maßgebliche Beurteilungsgrundlage für bauliche Maßnahmen in der Altstadt.

Mit Hilfe eines kontinuierlichen Monitorings wird seit Inkrafttreten des Managementplans die Umsetzung der darin enthaltenen Ziele und Maßnahmen - also die Entwicklung der Altstadt - dokumentiert bzw. kontrolliert. Daraus geht hervor, dass ein erheblicher Teil der im Managementplan von 2000 aufgeführten Ziele bereits in die Realität umgesetzt werden konnte. Erheblich fortgeschritten ist mittlerweile der Sanierungsstand der Gebäudesubstanz in der Altstadt, die Erneuerung der öffentlichen Räume und Infrastruktur, die Ertüchtigung von Gemeinbedarfs- und Kultureinrichtungen, die Bebauung von Baulücken, die Stärkung des Einzelhandels und vieles mehr. Nur in wenigen Ausnahmefällen mussten einzelne Zielstellungen des Managementplans zugunsten anderer Entwicklungen korrigiert werden.

Dennoch haben sich auf einigen Handlungsfeldern mittlerweile veränderte Rahmenbedingungen ergeben. So liegt inzwischen ein Verkehrskonzept Altstadt vor, das als Bestandteil einer integrierten Gesamtplanung umgesetzt werden soll und hierfür eine Beschlussfassung erfordert. Auch die Projekte und Maßnahmen, die in den nächsten Jahren der Altstadtentwicklung weitere Impulse verleihen können, sind neu zu definieren. Weitere Bestandteile des Managementplanes erfordern lediglich partielle Korrekturen und Präzisierungen, die sich beispielsweise aus dem fortgeschrittenen Sanierungsstand oder zwischenzeitlich erfolgten Einzelbeschlüssen der Bürgerschaft ergeben.

Nach fast 15 Jahren erfolgreicher Arbeit auf der Grundlage der im Managementplan formulierten Ziele besteht also Anpassungs- und Änderungsbedarf vor allem dort, wo sich mittlerweile andere Rahmenbedingungen und neue Handlungsbedarfe herausgestellt haben. Damit der Managementplan auch weiterhin der Altstadtentwicklung als Leitlinie konsequent zugrunde gelegt werden kann, ist eine Fortschreibung dringend erforderlich.

Lösungsvorschlag:
Der Managementplan wird fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung des Managementplans wird sichergestellt, dass die positive Entwicklung der Altstadt kontinuierlich fortgeführt und nachhaltig gesichert wird. Er ist die Grundlage dafür, dass alle verfügbaren Ressourcen auch künftig zielgerichtet und effizient der Erhaltung und Entwicklung der Altstadt zugute kommen können.

Grundsätzlicher Überarbeitungsbedarf besteht in den Handlungsfeldern „Verkehrskonzept“ sowie „Projekte und Maßnahmen“. Dem Handlungsfeld „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ wird ein gesondertes Kapitel gewidmet und dem städtebaulichen Rahmenplan vorangestellt, um den Erkenntnissen aus der Erarbeitung des Denkmalplans, der eine maßgebliche fachliche Grundlage für die Erhaltung der Welterbestätte darstellt, gerecht zu werden. Die Implementierung des Welterbe-Managements sowie die Struktur der Öffentlichkeitsarbeit finden ihren Niederschlag im „Konzept der Öffentlichkeitsarbeit“. Die Überarbeitung anderer Teilkonzepte beschränkt sich weitgehend auf die nachrichtliche Übernahme bereits beschlossener Korrekturen sowie realisierter Ziele und Maßnahmen.

Aufbau und Systematik dieser integrierten Planung haben sich als praxistauglich erwiesen und sollten daher im Wesentlichen beibehalten werden.

Alternativen:
Der Managementplan wird nicht fortgeschrieben. Damit wäre der Managementplan als Steuerungsinstrument für die Altstadtentwicklung nur noch eingeschränkt verwendbar. Aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten für Bürger, Investoren und Planer wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

> Der Managementplan Altstadt (Beschluss-Nr.: 2000-III-09-0429) wird mit der vorliegenden Fassung von 2015 aktualisiert und dient künftig als Handlungsgrundlage für die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der Altstadt.

Finanzierung:
Der Beschluss über die Fortschreibung des Managementplans verursacht keine Kosten.
Die Erarbeitung der Fortschreibung wurde aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Termine/ Zuständigkeiten:
Termin: Dezember 2015
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Abwägung zur Stellungnahme der SES
Anlage zur Vorlage B 0042_2015 Managementplan

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.2

Bauamt
60.4
Wohlg/Uhl

Stralsund, den 07.10.2015
Tel.: 92 624

Abwägung zur Stellungnahme der SES vom 07.10.2015
zur Beschlussvorlage B 0042/2015

Stellungnahme der SES	Abwägungsvorschlag Abt. 60.4
Zum Punkt 3.4. Verkehrskonzept beziehen wir uns auf die sehr konstruktiven Diskussionen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens „Stadtraum Neuer Markt“ sowie auf den Bürgerschaftsbeschluss zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Beide Beteiligungsverfahren sind noch nicht abgeschlossen. Wir verweisen auf unsere detaillierten Ausführungen/Stellungnahmen zu den Erfordernissen der Vorhaltung/Ausweisung von Parkierungsschwerpunkten und Herstellung von Anlagen für den ruhenden Verkehr insb. zur Beibehaltung des Parkierungsschwerpunktes Neuer Markt (Tiefgarage) als langfristiges Ziel und Zweck der Sanierung im Rahmen der verwaltungsinternen Diskussion zur Machbarkeitsstudie Tiefgarage Neuer Markt/Parkpalette Schützenbastion, in deren Ergebnis vorerst eine Entscheidung zur Prioritätensetzung der folgenden nächsten Schritte: Verlagerung des Busbahnhofes und Einordnung einer Parkpalette in die Schützenbastion getroffen wurde. **Aus diesem Grunde halten wir es für falsch, aber vor allem für verfrüht, zum jetzigen Zeitpunkt das Sanierungsziel zur Einordnung einer Tiefgarage im Stadtraum Neuer Markt aufzugeben.**	Zur Klärung des Umgangs mit den noch vorhandenen Stellplätzen auf dem Neuen Markt bei einer Umgestaltung wurde eine Machbarkeitsuntersuchung zu einer Tiefgarage auf dem Neuen Markt bzw. Schützenbastion erarbeitet. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung verkehrlicher, denkmalpflegerischer, städtebaulicher und wirtschaftlicher Belange die Errichtung eines Parkhauses/Tiefgarage auf der Schützenbastion als Ersatz für die Stellplätze auf dem Neuen Markt empfohlen. Die Studie wurde im BUSTA vorgestellt und die Bürgerschaft darüber informiert. Eine Beschlussfassung darüber im Rahmen des Managementplans ist notwendige Grundlage für die weiteren Planungsschritte für Schützenbastion und Neuer Markt. Die Umgestaltung des Neuen Marktes wird zwar erst nach Herstellung von Ersatzstellplätzen auf der Schützenbastion erfolgen können, aber auch für den Neuen Markt sind nach der umfassenden Bürgerbeteiligung die planerischen Grundlagen für die Umgestaltung nun zügig weiter zu entwickeln. **Eine Tiefgarage unter dem Neuen Markt stellt bereits im gültigen Managementplan kein Sanierungsziel dar. Der Vorschlag wurde im Rahmen der Machbarkeits-untersuchung geprüft und aus verschiedenen Gründen nicht zur Umsetzung empfohlen. Für die Einleitung weiterer Planungsschritte an beiden Standorten ist nun eine verbindliche Entscheidung notwendig.**

gez.
Ekkehard Wohlgemuth

TOP Ö 3.2

Managementplan Altstadt

Fortschreibung 2015

Hansestadt Stralsund

Impressum

Herausgeber:
Hansestadt Stralsund.
Der Oberbürgermeister
Bauamt
Abt. Planung und Denkmalpflege
Badenstraße 17
18439 Stralsund
Tel.: 03831 / 252 623
Fax.: 03831 / 252 52 623

Auftragnehmer:
Conradi, Bockhorst & Partner
Köpenicker Straße 154a-157
10997 Berlin
Tel.: 030 / 850 70 57 0
Fax.: 030 / 614 017 45

Bearbeitungsstand: September 2015
© Hansestadt Stralsund

Inhalt **Seite**

Vorwort **5**

A Welterbestätte Historische Altstadt **5**

1. Feststellung der Bedeutung der Altstadt und Begründung des außergewöhnlichen universellen Wertes 5
2. Schutzziel 6
3. Schutzgebiet, Grenzen der Welterbestätte 6
4. Pufferzone 6

B Entwicklungen in der Altstadt 2000-2014 **8**

1. Gebäude, Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen 8
2. Einwohner 10
3. Tourismus 11

C Denkmalschutz / Denkmalpflege **12**

1. Eingetragene Denkmale 12
1.1 Denkmalbereiche 12
1.2 Bodendenkmal / Fundplatzkartierung 12
1.3 Einzeldenkmale 14
2. Erfassung und Dokumentation der Denkmalsubstanz 16
2.1 Kataster der Baudenkmale 17
2.2 Archäologisch - historisches Kataster 21
3. Städtebauliche Denkmalpflege 21
3.1 Aufgaben und Ziele städtebaulicher Denkmalpflege 21
3.2 Historischer Stadtgrundriss 22
3.3 Historisches Erscheinungsbild 23

D Städtebaulicher Rahmenplan **27**

1. Vorbemerkung 27
2. Generelle Ziele 27
3. Konzepte 28
3.1 Städtebauliches Denkmalkonzept 28
3.2 Konzept der baulichen Nutzung 31

Seite

3.3 Stadtraumkonzept 34
3.4 Verkehrskonzept 39
3.5 Einzelhandelskonzept 42
4. Rechtsinstrumente 44
4.1 Satzungen und Verordnungen 44
4.2 Bebauungspläne 46

E Begleitende Konzepte **48**

1. Öffentlichkeitsarbeit 48
2. Tourismus 52

F Projekte und Maßnahmen **53**

G Gefahren und präventive Schutzmaßnahmen **56**

H Finanzierung **57**

1. Entwicklungen 1990 - 2014 57
2. Handlungsbedarf und Finanzierung (2015 - 2020) 57

I Entwicklungskontrolle / Monitoring **58**

1. Entwicklungskontrolle 58
2. Gesetzliche Regelung zur Überwachung des Denkmals 59

K Beteiligte **59**

Quellenverzeichnis 60

Vorwort

Die Stralsunder Altstadt hat wieder zu sich selbst gefunden !

Nach Jahrzehnten des Verfalls ist die Altstadt in den letzten 20 Jahren zum Mittelpunkt eines regen städtischen Lebens geworden, ein begehrter Standort für Wohnen und Einzelhandel, Kultur und Tourismus, Verwaltung und soziale Einrichtungen. Die Vielfalt urbanen Lebens, das sich in der Altstadt konzentriert, spiegelt die Jahrhunderte währende Kontinuität einer florierenden Hansestadt wider.

Die Aufnahme der Historischen Altstädte Stralsund und Wismar in die UNESCO-Welterbeliste am 27. Juni 2002 hat wesentlich zur internationalen Präsenz Stralsunds beigetragen. Gleichzeitig hat sich die Hansestadt damit ausdrücklich zur Erhaltung und Pflege des baukulturellen und historischen Erbes bekannt. Das Bewusstsein hierfür und auch ein gewisser Stolz ist in der Stralsunder Öffentlichkeit zweifellos vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Antragstellung bei der UNESCO wurde im Jahr 2000 der Managementplan Altstadt aufgestellt und durch die Bürgerschaft beschlossen. In ihm wurden die wesentlichen Ziele und Konzepte zur Erhaltung und Entwicklung der Altstadt aufgezeigt. Grundlage bildete der 1991 erarbeitete, aktualisierte städtebauliche Rahmenplan, der gemeinsam mit weiteren Plänen und Konzepten zum Managementplan weiterentwickelt wurde.

Mit Hilfe eines jährlich durchgeführten Monitorings wird die Umsetzung der im Managementplan enthaltenen Ziele und Maßnahmen und damit die Entwicklung der Altstadt regelmäßig dokumentiert bzw. kontrolliert. Dabei ist festzustellen, dass diese Ziele seit 2000 mit nur sehr wenigen Abstrichen beibehalten und mit entsprechenden Maßnahmen zu großen Teilen bereits in die Realität umgesetzt werden konnten. So stellen die Sanierung und Nutzung stadtbildprägender Gebäude, die Schließung von Baulücken, die Errichtung von Parkhäusern am Altstadtrand, die Erweiterung der Fußgängerzone und weitere Schlüsselprojekte in den vergangenen Jahren Meilensteine der Stralsunder Altstadtentwicklung dar. Der Erfolg des Planungsinstruments „Managementplan“ dürfte vor allem auf zwei Umstände zurückzuführen sein:

Zum einen handelt es sich bei dem Managementplan um ein integriertes Konzept, das mit konkreten Aussagen alle maßgeblichen Aspekte der Altstadtentwicklung zusammenführt und damit eine verlässliche Handlungsgrundlage darstellt. Zum anderen wurden die formulierten Ziele systematisch und konsequent im Sinne des Managementplans umgesetzt. Abweichungen wurden nur dort hingenommen, wo sie aufgrund der Rahmenbedingungen objektiv unausweichlich und mit der angestrebten Gesamtentwicklung vereinbar waren.

Diese positiven Erfahrungen führen dazu, die Systematik und Zielrichtung des Managementplans bei seiner Fortschreibung grundsätzlich beizubehalten.

Anpassungs- und Änderungsbedarf besteht vor allem dort, wo sich mittlerweile andere Rahmenbedingungen und Erkenntnisse oder aber neue Handlungsbedarfe und Schwerpunkte herausgestellt haben. Dies ist in besonderem Maße bei den Themenfeldern „Verkehrskonzept“ sowie „Projekte und Maßnahmen“ der Fall. Dem Themenfeld „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ wird ein gesondertes Kapitel gewidmet und dem städtebaulichen Rahmenplan vorangestellt, um den Erkenntnissen aus der Erarbeitung des Denkmalplans als Grundlage für die Erhaltung der Welterbestätte gerecht zu werden. Die Implementierung des Welterbe-Managements und eine veränderte Struktur der Öffentlichkeitsarbeit finden ihren Niederschlag im „Konzept der Öffentlichkeitsarbeit“. Die Überarbeitung anderer Teilkonzepte beschränkt sich weitgehend auf die nachrichtliche Übernahme bereits beschlossener Korrekturen und Einarbeitung der realisierten Ziele und Maßnahmen.

Mit der Fortschreibung des Managementplans soll sichergestellt werden, dass die positive Entwicklung der Altstadt kontinuierlich fortgeführt und nachhaltig gesichert wird. Die dafür noch notwendigen finanziellen und personellen Bedarfe sind nicht zu unterschätzen. Der fortgeschriebene Managementplan stellt sicher, dass alle verfügbaren Ressourcen auch künftig zielgerichtet und effizient der Erhaltung und Entwicklung der Altstadt zugute kommen.

A. Welterbestätte Historische Altstadt

1. Feststellung der Bedeutung der Altstadt und Begründung des außergewöhnlichen universellen Wertes

Die Feststellung der Bedeutung einer Welterbestätte ergibt sich aus ihrer Beschreibung und der Begründung gemäß der in der Welterbekonvention und den Richtlinien zu ihrer Umsetzung fixierten Kriterien.

Die Begründung ihres außergewöhnlichen universellen Wertes ist die Basis für die Einschreibung einer Welterbestätte in die Welterbeliste und für ihr Management. Die Richtlinien (Operational Guidelines) zur Umsetzung der Welterbekonvention führen aus, dass der außergewöhnliche universelle Wert eine kulturelle und/oder natürliche Bedeutung bezeichnet, die so außergewöhnlich ist, dass sie nationale Grenzen durchdringt und sowohl für gegenwärtige als auch für zukünftige Generationen der gesamten Menschheit von Bedeutung ist.

Im Jahre 2010 wurden die Hansestädte Stralsund und Wismar seitens der UNESCO aufgefordert, eine retrospektive Erklärung zur Bedeutung des außergewöhnlich universellen Wertes ihrer Welterbestätte zu formulieren. Diese Erklärung besteht aus einer Kurzbeschreibung der Stätte, aus den beiden für die Aufnahme in die Welterbeliste einschlägigen Kriterien, aus Angaben zur Integrität und Authentizität der Stätte sowie aus Informationen zu Schutz und Verwaltung.

<u>Retrospektive Erklärung zum außergewöhnlich universellen Wert für die Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“</u>

Kurzbeschreibung

Im 13. Jahrhundert gegründet, repräsentieren die mittelalterlichen Städte Stralsund und Wismar, an der Ostseeküste Norddeutschlands gelegen, unterschiedliche sich jedoch ergänzende Handelsstrukturen als führende Zentren des Wendischen Quartiers der Hanse vom 13. bis zum 15. Jahrhundert. Im 17. und 18. Jahrhundert wurden die Städte zu wichtigen Verwaltungs- und Verteidigungszentren im schwedischen Königreich, wobei sie einen Beitrag zur Entwicklung der Militärkunst sowie zur Integration einer weiteren Schicht kultureller Einflüsse leisteten.
Die Städte trugen zur Entwicklung der charakteristischen Gebäudetypen und Bautechniken der Backsteingotik im Ostseeraum bei, welche in zahlreichen Kirchen, im Rathaus von Stralsund sowie in einer Reihe von Wohn-, Handels- und Handwerkshäusern Ausdruck finden, welche die Entwicklung über mehrere Jahrhunderte darstellen. Die Typologie der Häuser wie das Dielenhaus und der Kemladen aus dem 14. Jahrhundert wurde zu einer charakteristischen Eigenschaft zahlreicher Hansestädte.
In Wismar hat sich das mittelalterliche Hafenbecken weitestgehend erhalten, während sich Stralsund seine einmalige Insellage seit dem 13. Jahrhundert unverändert bewahren konnte. Hier wird die unverwechselbare Stadtsilhouette bis heute wesentlich von den herausragenden Bauwerken der Backsteingotik geprägt.

Kriterium (ii)

Wismar und Stralsund, führende Zentren des Wendischen Quartiers der Hanse vom 13. bis 15. Jahrhundert und bedeutende Verwaltungs- und Verteidigunggszentren im schwedischen Königreich im 17 und 18. Jahrhundert, trugen zur Entwicklung und Verbreitung von Backsteinbautechniken und -gebäudetypen - charakteristische Merkmale der Hansestädte im Ostseeraum - sowie zur Entwicklung von Verteidigungssystemen in der schwedischen Zeit bei.

Kriterium (iv)

Stralsund und Wismar sind von grundlegender Bedeutung bei der Entwicklung der Bautechniken und urbanen Form, welche für die Handelsstädte der Hanse typisch wurden und in den bedeutenden Pfarrkirchen, dem Rathaus von Stralsund und den Handelshaustypen, wie dem Dielenhaus, gut dokumentiert sind.

Integrität - Authentizität

Die Erhaltung ihrer visuellen Integrität verdanken beide Städte ihrer Lage. In beiden Fällen ist die Grenze der mittelalterlichen Stadt noch gut ablesbar. Große Anlagen und Industriegebäude liegen außerhalb der Altstadt. Es ist daher möglich, die Silhouetten beider Altstädte ohne große Veränderungen zu erleben. Diese Bereiche sind jedoch anfällig für Störungen aufgrund neuer Entwicklungen.
Die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg waren vergleichsweise gering. Trotz der Vernachlässigung zur DDR-Zeit hat sich in beiden Städten ein großer Reichtum originaler Bausubstanz aus dem Mittelalter und den folgenden Epochen erhalten. Die Städte weisen eine große Anzahl authentischer historischer Strukturen auf, welche die Entwicklung von der Hansezeit bis zur Schwedenzeit repräsentieren. Als historische Stadtkerne, die kontinuierlich bewohnt waren und stets das Zentrum des städtischen Lebens darstellten, deren Hafen in allen Epochen intakt und für die Wirtschaft wesentlich blieb, haben die beiden Altstädte ihre Nutzung kontinuierlich beibehalten und können daher auch in Bezug auf ihrer Funktion als authentisch bezeichnet werden. Bei der Sanierung werden die hohen denkmalpflegerischen Maßstäbe der heutigen Zeit angelegt, wobei die Erhaltung des authentischen Materials oberste Priorität genießt.

Schutz- und Verwaltungsplan

Die Altstädte sind in ihrer Gesamtheit als Denkmalbereiche im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt. Das bedeutet, dass jede Baumaßnahme der Genehmigungspflicht unterliegt. Zusätzlichen Schutz gewährleisten die jeweiligen Denkmalbereichsverordnungen sowie die für beide Städte erlassenen Erhaltungs-, Gestaltungs- und Sanierungssatzungen. Die jeweiligen Welterbebereiche sind von ausgewiesenen Pufferzonen umgeben.
Sowohl Wismar als auch Stralsund haben Managementpläne, die im Jahr 2000 verabschiedet und mit dem vorliegenden Managementplan fortgeschrieben wurden. Beide Stadtverwaltungen beziehen lokale und externe Experten ein, um Qualitätskonstanz zu gewährleisten und geeignete Lösungen in Stadtplanung und Baupraxis zu fördern (Gestaltungsbeirat Stralsund, Welterbe-Beirat Stralsund, Sachverständigenbeirat Wismar). Für das Management der Welterbestätte sind in beiden Städte lokale Koordinatoren eingesetzt.

2. Schutzziel

Die Welterbekonvention verlangt die Erhaltung einer Welterbestätte in Bestand und Wertigkeit. Das Schutzziel ist Grundlage für die Festlegung von Schutzansprüchen. Es leitete sich aus der Begründung des außergewöhnlich universellen Wertes ab.

Stralsunds Altstadt ist geprägt durch die naturräumliche Lage am Sund. Mit ihrem unverändert erhaltenen mittelalterlichen Stadtgrundriss und dem Befestigungsring (Stadtmauer, Bastionengürtel, Stadtteiche), der ebenfalls aus dem Mittelalter überlieferten charakteristischen Parzellengliederung der Baublöcke sowie dem reichen Bestand an gotischer Backsteinbaukunst ist Stralsund ein herausragendes Beispiel einer hansischen Seehandelsstadt.

In weiten Teilen ist die mittelalterliche Bebauungsstruktur mit den geschlossenen Baufluchtlinien und der Aufteilung der Baublöcke in schmale, tiefe Parzellen noch heute ablesbar. Unter dem Schutz des über sechs Jahrhunderte geltenden Lübischen Rechts wurde diese Struktur konserviert. Sie stellt heute ein bedeutendes städtebauliches, rechts- und sozialgeschichtliches Denkmal dar.

Die Altstadt weist einen großen Bestand originaler Bausubstanz aus dem Mittelalter und folgender Epochen auf, dessen Schutz oberste Priorität genießt. Mehr als die Hälfte der Gebäude auf der Altstadtinsel sind Baudenkmale. Innerhalb des mittelalterlich geprägten Grundgerüsts zeigt das Stadtbild Fassaden unterschiedlicher Bauepochen, an denen sich die Entwicklung der Stadt ablesen lässt. Trotz späterer Neubauten und Überformungen hat Stralsund den Charakter der mittelalterlichen „Steinernen Stadt“ bewahrt.

Der archäologische Untergrund birgt in seltener Vollständigkeit das materielle Erbe der Hansezeit sowie folgender Epochen und ist zum Bodendenkmal erklärt.

Bedingt durch die topografische Lage verfügt Stralsund über eine unverwechselbare Silhouette. Es ist daher sicherzustellen, dass dem Schutz von bedeutsamen Sichtachsen, aber auch von Silhouetten und Panoramen Rechnung getragen wird und dass gewährleistet werden muss, bestimmte Bereiche unter Umständen von Bebauung freizuhalten.

Schutzziel für die Altstadt ist es, ihre städtebaulichen Strukturen, die Gebäudesubstanz, ihre visuelle Integrität sowie das Bodendenkmal zu bewahren. Konkret geht es um die Erhaltung bzw. Reparatur folgender Welterbekonstituierender Merkmale:

- mittelalterlicher Stadtgrundriss
- historisches Erscheinungsbild
- originale Bausubstanz
- Vielzahl an Baudenkmalen
- stadtbildprägende Silhouette
- reiches Bodendenkmal

Neben der Aufgabe des Schutzes gilt es gleichzeitig, die Altstadt nach baukulturellen Maßstäben und Vorstellungen der heutigen Zeit behutsam und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln und für kommende Generationen zu gestalten.

3. Schutzgebiet, Grenzen der Welterbestätte

Das Schutzgebiet - identisch mit dem 2000 beantragten Nominierungsgebiet - ist die Altstadt Stralsunds. Es ist das Gebiet innerhalb des historischen Bastionengürtels. Die Grenzen der Welterbestätte sind so klar definiert und markiert.

Die nördliche und südliche Hafeninsel liegen damit nicht im eigentlichen Schutzgebiet, haben aber für die Altstadt eine übergeordnete, große städtebauliche Bedeutung. Sie sind zudem Bestandteil wesentlicher, die Altstadt schützender Satzungen und Verordnungen und werden daher im Weiteren in die Analysen und konzeptionellen Überlegungen einbezogen.

Die Grenzen des Schutzgebietes der Welterbestätte Altstadt Stralsund sind dem Plan 01 zu entnehmen. Neben den Grenzen, die durch Wasser - Sund, Teiche und Kanäle - markiert werden, sind die Schnittstellen zu den drei angrenzenden Vorstädten - Knieper, Tribseer und Franken - parzellenscharf gezogen.

4. Pufferzone

Pufferzonen werden ausgewiesen, um die Welterbestätte wirksam zu schützen. Sie sollen in der Regel das unmittelbare Umfeld der Stätte, wesentliche Sichtachsen sowie andere Gebiete und Merkmale umfassen, die dem Schutz der Welterbestätte dienen.

Die Pufferzone um die Altstadt Stralsunds umfasst die Hafeninsel und jeweils Teilgebiete der drei angrenzenden Vorstädte. Im Norden ist es der südliche Bereich der Knieper Vorstadt mit dem bis zur westlichen Stadtgrenze (Grünhufer Bogen) reichenden Moorteich- und Tierparkgebiet.

Im Süden geht es um die Randbereiche der Frankenteiche einschließlich der Bürgermeistersiedlung sowie das die Reiferbahn einschließende erweiterte Hafengebiet bis zur Ziegelgrabenbrücke.

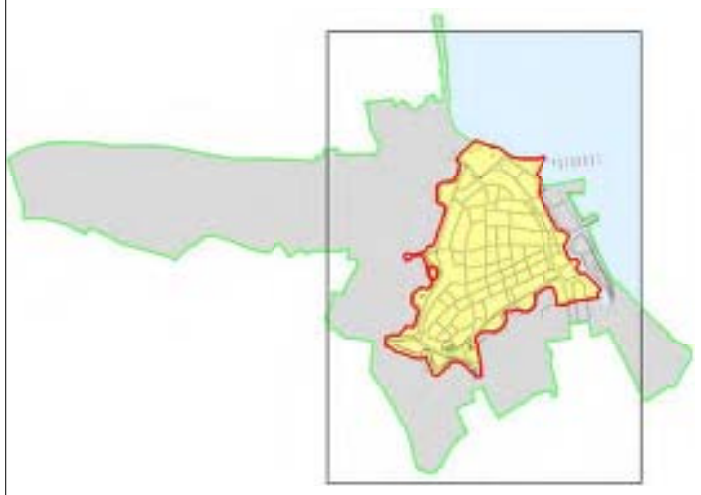
Im Westen umfasst die Pufferzone die Randbereiche des Knieperteiches um den Jungfernstieg und die Wolfgang-Heinze-Straße. Die genaue Abgrenzung der Pufferzone ist dem nebenstehenden Plan 01 zu entnehmen.

Im Bereich der Pufferzone liegen die Geltungsbereiche verschiedener Satzungen, Verordnungen und anderer gesetzlicher Regelungen, die es der Hansestadt Stralsund ermöglichen, nicht gewollte, die Welterbestätte beeinträchtigende oder gefährdende Entwicklungen zu unterbinden. Dazu zählen u.a. Bebauungspläne, erweiterte Sanierungssatzung, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung, Denkmalbereichsverordnung sowie Gewässerschutzstreifen entsprechend Naturschutzausführungsgesetz M-V.

01

Welterbestätte

Pufferzone



Welterbestätte und Pufferzone

Hansestadt Stralsund
Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner

Stand: Dezember 2014

B. Entwicklungen in der Altstadt 2000 - 2014

Durch das jährlich durchgeführte Monitoring - letztmalig 2010 - wurde der Managementplan regelmäßig überprüft und einer Erfolgskontrolle unterzogen.
Auf Grundlage der bisher zehn Monitoringberichte und bereits durchgeführten Recherchen für die Jahre 2011 bis 2014 werden die wesentlichen Entwicklungen zwischen 2000 und 2014 aufgezeigt[1]. Dabei geht es in erster Linie um:

- die Entwicklung in Bezug auf die Sanierung und den Neubau von Gebäuden sowie die Sanierung von Straßen, Plätzen und Grünflächen
- die Entwicklung der Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur,
- die Entwicklung des Tourismus.

1. Gebäude, Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen

Seit dem Beginn der Altstadtsanierung 1990, hat eine sehr kontinuierliche bauliche Entwicklung stattgefunden, die nach nun 24 Jahren beachtliche Ergebnisse vorzuweisen hat.
Das betrifft neben der Sanierung der Straßen und Plätze sowie der Grün- und Freiflächen vor allem die Sanierung des Gebäudebestandes.

So wurden zwischen 1990 und 2000 insgesamt 310 und zwischen 2001 und 2014 weitere 412 straßenseitige Hauptgebäude komplett saniert, so dass Ende 2014 die Zahl der sanierten Gebäude auf 722 angestiegen ist. Das sind etwa 66 % des gesamten Gebäudebestandes (inklusive Neubauten).

Ein großer Anteil dieser sanierten Gebäude sind Baudenkmale. Von den insgesamt 601 vorhandenen Baudenkmalen[2] in der Altstadt wurden von 1990 bis 2000 234 und im Zeitraum 2001 bis Ende 2014 279 und damit insgesamt 513 Baudenkmale komplett saniert. Das ist ein Anteil von ca. 85 % aller Baudenkmale (baulichen Anlagen).Die Anzahl der zwischen 1990 und 2000 errichteten Neubauten beläuft sich auf 78, zwischen 2001 und Ende 2014 wurden weitere 148 neue Gebäude gebaut, so dass die Altstadt Ende 2014 insgesamt 226 Neubauten aufwies.

Betrachtet man die Zeiträume zwischen 1990 und 2000 sowie zwischen 2001 und 2014, also einmal die ersten zehn Jahre und die letzten 14 Jahre der Altstadtsanierung, so ist eine kontinuierliche Entwicklung bei der Sanierung der Gebäude und Baudenkmale sowie beim Neubau festzustellen.

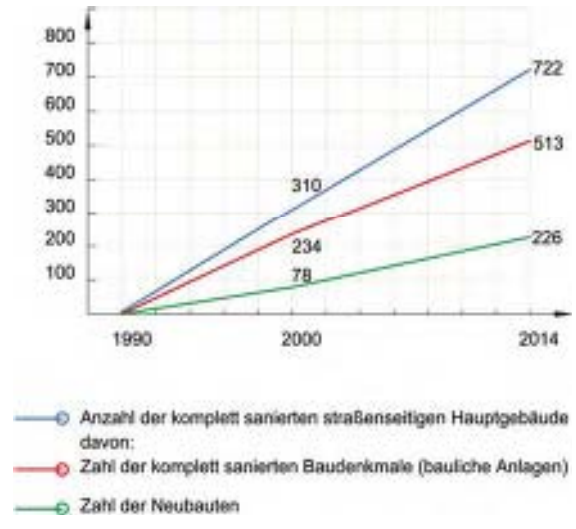
Der nebenstehenden Kartierung ist zu entnehmen, welche Straßen, Wege und Plätze im Zuge der seit 1990 laufenden Altstadtsanierung erneuert wurden. Legt man die Flächenanteile zugrunde, so sind etwa 80 % der Straßen, Wege und Plätze saniert.

Auch hier ist wie bei der Gebäudesanierung eine kontinuierliche Entwicklung der Sanierung festzustellen. Die Sanierungen zwischen 1990 und 2000 einerseits und 2001 und 2014 andererseits halten sich in etwa die Waage.

Die Mehrzahl der Maßnahmen zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Rahmen der Altstadtsanierung liegt im Zeitraum 2001 bis 2014. So wurden beispielsweise wesentliche Teile des unter Denkmalschutz stehenden Bastionengürtels saniert.

Dazu zählen die Hospitalerbastion, der nördliche Bereich der Küterbastion, ein Teilbereich der Tribseer Bastion und die Blauturmbastion. Hinzu kommen die ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Bereiche an der Sundpromenade und am Theater.
Die Kirchhöfe der drei großen Kirchen in der Altstadt - ebenfalls Gartendenkmale - weisen einen unterschiedlichen Sanierungsstand auf. Während um die Nikolaikirche alle Freiflächen saniert sind, zum Teil schon vor 2001, ist an der Jakobikirche lediglich die Südseite wieder hergerichtet.

Auf den Flächen um die Marienkirche wurden noch keine Maßnahmen durchgeführt. Das ist auch darauf zurückzuführen, dass diese Maßnahmen im Zusammenhang mit der noch bevorstehenden Umgestaltung des gesamten Umfeldes - sowjetischer Ehrenfriedhof mit Stele sowie Neuer Markt - gesehen werden müssen.
Als große Grünfläche mit einem Kinderspielplatz wurden die Freiflächen auf dem Grundstück des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (STALU) gestaltet.



[1] Als Stichtag der Erhebungen gilt der 31.12.2014.

[2] In der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund sind für die Altstadt 522 Denkmale eingetragen. Darunter sind die Kloster- und Spitalanlagen und weitere Ensembles, die aus einer Vielzahl von Einzelgebäuden bestehen, die aber jeweils nur unter einer Positionsnummer verzeichnet sind. Die Einzelgebäude der Komplexe wurden mehrheitlich privatisiert. Daraus ergibt sich faktisch eine höhere Anzahl von Einzelgebäuden, die unter Denkmalschutz stehen.

02

Sanierte Gebäude
abgeschlossene Maßnahme bis 2000

Sanierte Gebäude
abgeschlossene Maßnahme 2001 - 2014
bzw. Maßnahme in Durchführung

Teilsanierte Gebäude

Unsanierte Gebäude

Neubauten
abgeschlossene Maßnahme bis 2000

Neubauten
abgeschlossene Maßnahme 2001 - 2014
bzw. Maßnahme in Durchführung

Sanierung Straße, Wege, Plätze
abgeschlossene Maßnahme bis 2000

Sanierung Straße, Wege, Plätze
abgeschlossene Maßnahme 2001 - 2014
bzw. Maßnahme in Durchführung

Sanierung Grün- und Freiflächen
abgeschlossene Maßnahme bis 2000

Sanierung Grün- und Freiflächen
abgeschlossene Maßnahme 2001 - 2014
bzw. Maßnahme in Durchführung

Entwicklungen in der Altstadt 2000-2014
Gebäude, Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen

Hansestadt Stralsund
Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner

Stand: Dezember 2014

2. Einwohner

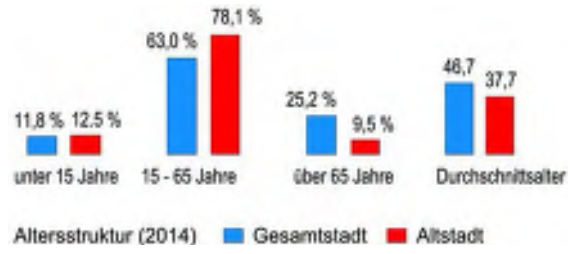
Im Jahr 1991 hatte die Stralsunder Altstadt 5.339 Einwohner. Mit dem Beginn der Altstadtsanierung, den auch dadurch bedingten Aus- und Umzügen und dem daraus folgenden Leerstand in vielen Gebäuden nahm die Bevölkerung um etwa 2.200 Einwohner ab und hatte 1998 mit 3.167 Einwohnern einen Tiefpunkt erreicht.
Einhergehend mit der fortschreitenden Fertigstellung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen stieg die Anzahl der Einwohner in der Altstadt seit 2000 kontinuierlich an und übertraf Ende 2014 mit 5.820 Einwohnern den Wert, der 1991 vor Beginn der Altstadtsanierung festgestellt worden war. Das ist seit 2000 eine Zunahme um ca. 68 %.

Die Zunahme der Einwohnerzahl liegt zum einen an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung - die Geburtenrate lag stets über der Sterberate; das heißt, es war Jahr für Jahr ein Geburtenüberschuss festzustellen. Zum anderen gestaltete sich das Wanderungssaldo positiv - es gab insgesamt mehr Zuzüge in die Altstadt als Wegzüge.

Die Einwohnerentwicklung in der Altstadt ist gegenläufig zur Entwicklung der Zahl der Einwohner in der Gesamtstadt. Von 71.587 Einwohnern im Jahr 1991 ging die Zahl bis 2010 auf 56.875 zurück. 2011 bis 2014 konnte erstmalig seit 1991 wieder ein Zuwachs von insgesamt 665 Einwohnern im Stadtgebiet verzeichnet werden.

Die Gegenüberstellung zeigt, welch hohe Attraktivität die Altstadt mit fortschreitender Sanierung als Wohnstandort wieder aufzuweisen hat.

Betrachtet man die Altersstruktur der Altstadt und vergleicht sie mit der der Gesamtstadt, so sind deutliche Unterschiede festzustellen. Die Altstadt hat sich vor allem in den letzten Jahren als Wohnort jüngerer Bevölkerungsgruppen etabliert. So betrug das Durchschnittsalter Ende 2014 37,7 Jahre während es in der Gesamtstadt bei 46,7 Jahren lag.



3. Tourismus

Das Kulturerbe der Altstadt mit einer hohen Anzahl an Baudenkmalen und historisch wertvollen Objekten stellt einen wesentlichen Standortfaktor der Hansestadt Stralsund in touristischer Hinsicht dar.

Der Tourismus trägt zu einer Steigerung der gewerblichen und kommunalen Einkünfte bei, was wiederum zu einer erhöhten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bei der Erhaltung der Flächen- und Einzeldenkmale führte. Demzufolge war der konzeptionelle Ausbau des Fremdenverkehrs eng verzahnt mit den Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der Altstadt.

Damit das mittelalterliche Erscheinungsbild der Altstadt langfristig auch als Werbeträger erfolgreich sein kann, müssen Tourismus und Denkmalpflege im Einklang entwickelt werden. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind jedoch auch bei deutlich wachsenden Besucherzahlen keine potenziellen Gefährdungen für das Welterbe zu erkennen. Dennoch sollte weiterhin eine gezielte Besuchersteuerung in Form von Führungen zu bestimmten Zeiten besondere Objekte in der Altstadt vor übermäßigem Besucherandrang schützen. Darüber hinaus zielen unterschiedliche Werbekonzepte darauf ab, eine ausgewogene saisonale Verteilung der Besucher zu erreichen.

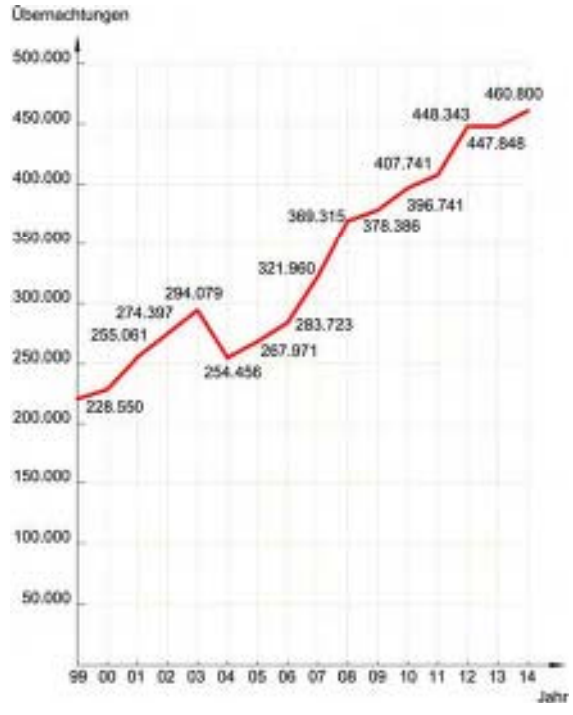
Die von der Tourismuszentrale der Hansestadt Stralsund jährlich herausgegebene Statistik weist unterschiedliche Indizes auf, u.a. auch die Zahl der jährlichen Übernachtungen. Die wachsende Bedeutung des Tourismus für die Hansestadt Stralsund wird durch den anhaltenden Anstieg der Übernachtungszahlen sehr anschaulich belegt. Die Anzahl der Übernachtungen ist mit Ausnahme des Jahres 2004 kontinuierlich gestiegen. Sie lag bei ca. 228.000 im Jahr 2000 und wuchs auf ca. 448.000 bis zum Ende des Jahres 2012. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 78 % in 12 Jahren.

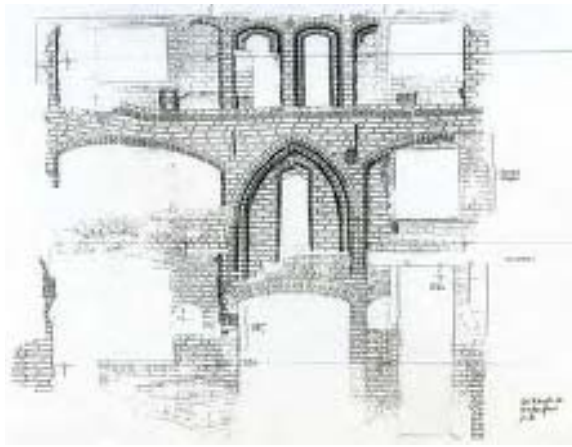
Im Jahr 2013 waren die Übernachtungszahlen mit 447.848 etwas rückläufig, doch für 2014 ist wieder ein Zuwachs auf 460.800 zu verzeichnen.

Auch zwei weitere von der Tourismuszentrale Stralsund herausgegebenen Indizes zur Entwicklung des Fremdenverkehrs zeigen die stetig wachsende Bedeutung des Tourismus.

So stiegen in den Jahren 2000 bis 2014

- die Zahl der gewerblichen Betten von 1.885 auf 2.811; eine Steigerung um 49,1 % und
- die Zahl der Besucherankünfte von 103.800 auf 201.515; eine Steigerung um 94,0 %.





C. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken (§1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern).

1. Eingetragene Denkmäler

1.1 Denkmalbereiche

Die Stralsunder Altstadt - bereits 1962 zum Flächendenkmal erklärt - und die Hafeninseln sind geschützte Denkmalbereiche. Sie stellen aufgrund ihrer heutigen Gestalt im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern wertvolle Denkmale von künstlerischer, wissenschaftlicher, geschichtlicher, volkskundlicher und städtebaulicher Bedeutung dar. An ihrer Erhaltung und Nutzung besteht ein vorrangiges öffentliches Interesse.

Die Altstadt ist per Denkmalbereichsverordnung seit 1999 als städtebauliches Denkmal geschützt. Durch die Verordnung ist der tradierte historische Stadtgrundriss und das durch umfangreich überlieferte historische Substanz gekennzeichnete äußere Erscheinungsbild der Hansestadt denkmalschutzrechtlich gesichert. Damit wurde die gesetzliche Grundlage geschaffen, nach der alle Veränderungen im ausgewiesenen Denkmalbereich genehmigungspflichtig sind. Zudem wurde eine entsprechende Verordnung auch für die Hafeninseln erlassen. Der Geltungsbereich der Denkmalbereichsverordnung ist im Plan 19 „Rechtsinstrumente - Satzungen und Schutzverordnungen“ abgebildet.

1.2 Bodendenkmal / Fundplatzkartierung

Daneben ist die Altstadt gemäß Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ein Bodendenkmal.
Der Denkmalbestand der Altstadt und der Hafeninseln ist in zwei Plänen - Plan 3 „Archäologischer Bestand“ und Plan 4 „Baudenkmale“ dargestellt.

Plan 3 zeigt die Flächen des Bodendenkmals, die neben der Altstadt und den Hafeninseln auch einen Teilbereich der nördlichen Frankenvorstadt umfassen. Innerhalb des Bodendenkmals sind die gestörten Bereiche gekennzeichnet. In diesen wurden z.T. Notbergungen bzw. ab 1991 wichtige umfassende Rettungsgrabungen durchgeführt.

- Bereich Bodendenkmal
- Grenze der Welterbestätte Historische Altstadt Stralsund
- gestörte Bereiche seit 1850 teilweise mit Notbergungen
- Wichtige Rettungsgrabungen 1991 bis Dezember 2014
- Hofflächen sowie Freiflächen ohne bisher bekannte Störungen
- Bebaute Flächen ohne bekannte Störungen

Denkmalschutz
Archäologischer Bestand

Hansestadt Stralsund
Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner

Stand: Dezember 2014

1.3 Einzeldenkmale

Der gesamte Denkmalbestand der Altstadt wurde nach der Wiedervereinigung 1989/90 überprüft.

Seit 1996 liegt die städtische Denkmalliste vor; sie wird jährlich aktualisiert und umfasst derzeit für die Altstadt einschließlich der Hafeninseln 522 Baudenkmale. Das sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen sowie Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen.

Plan 4 zeigt die 522 eingetragenen einzelnen Baudenkmale. (siehe Fußnote Seite 8)

Die Kennzeichnung der Baudenkmale bezieht sich auf die Denkmalliste (Stand Dezember 2014). Die Denkmalliste ist eine Auflistung nach Straßen und Hausnummern, sie gibt daher nicht den eigentlichen Denkmalort auf dem Grundstück wieder. Die weitergehende Überprüfung erfolgt im Rahmen des Denkmalplanes, der Erfassung, Dokumentation und Bewertung der gesamten Denkmalsubstanz.

<u>Bauliche Anlagen</u>

Die denkmalgeschützten baulichen Anlagen umfassen neben der großen Anzahl der historischen Bürgerhäuser und gewerblicher Gebäude vor allem die stadtbildprägenden Bauten der drei großen Kirchen, der Klosteranlagen, der Profanbauten wie Rathaus, Theater, Schulen und die großen Speicher auf den Hafeninseln.

<u>Gartendenkmale</u>

Zu den Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen zählen in erster Linie der Bastionengürtel um die Altstadt, die Kirch- und Klosterhöfe sowie die Schillanlage und der Bereich der Sundpromenade.

Bauliche Anlagen

Gartenanlagen

Grenzen der Welterbestätte
Historische Altstadt Stralsund

Denkmalschutz
Eingetragene Denkmale
Baudenkmale

Hansestadt Stralsund
Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner

Stand: Dezember 2014

2. Erfassung und Dokumentation der Denkmalsubstanz

Um der Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in Stralsund gerecht zu werden, ist eine generelle Dokumentation und Bewertung der denkmalpflegerisch wertvollen und zu schützenden Substanz notwendig.

Als Planungsinstrument hat sich in Deutschland der Denkmalpflegeplan bzw. Denkmalplan bewährt. Mit der Erarbeitung und kontinuierlichen Fortschreibung des Denkmalplanes entsteht eine ganzheitliche Darstellung und Aussage über den Erhaltungszustand der historischen Bausubstanz, die als Grundlage für ein städtisches Denkmalkonzept dienen soll. Durch die Analyse und Kartierung wird ein verbindlicher Handlungsrahmen vorgegeben, der die Erhaltungsnotwendigkeit sowie Vorgaben für die Stadtplanung und Stadtentwicklung definiert und darüber hinaus Nutzungsmöglichkeiten aufzeigt. Die flächendeckende Erfassung ermöglicht es der Denkmalpflege, sich auch über bisher noch nicht erfasste Gebäude einen schnellen Überblick zu verschaffen. Mit Hilfe des Denkmalplanes wird die Beurteilung und Beratung bei Anfragen und Bauanträgen auf eine sichere Faktenbasis gestellt, mehr Planungssicherheit geschaffen und die Erteilung von denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen wesentlich beschleunigt.

Der vorliegende Denkmalplan beinhaltet die Erfassung des Denkmals Stralsunder Altstadt. Die Zielstellung für seinen Erhalt ist im Denkmalkonzept niedergelegt.

Vor allem gibt der Denkmalplan den Hauseigentümern, der Forschung und der Stadtverwaltung ein reiches Material an die Hand, das kulturelle Erbe zu verstehen und zu bewahren. In diesem Sinne ist der Denkmalplan eine Informationsquelle für denkmalpflegerische Belange, die die Hansestadt als Dienstleistung allen Interessierten anbietet. Die erfassten Daten werden in Form von Katastern dokumentiert. Diese Kataster bestehen jeweils aus einer Datensammlung / Kartei und der Auswertung der Daten in verschiedenen thematischen Karten.

Der Denkmalplan umfasst im wesentlichen zwei Kataster, nämlich das Kataster der Baudenkmale und das Archäologisch-historische Kataster.
Die nachfolgenden Darstellungen zur Erfassung und Dokumentation der Denkmalsubstanz bilden nur eine Zusammenfassung. Die detaillierten Erkenntnisse sind dem in Arbeit befindlichen Denkmalplan mit seinen verschiedenen Katastern zu entnehmen.

2.1 Kataster der Baudenkmale

Das Kataster der Baudenkmale ist in folgende Unterkataster aufgegliedert:

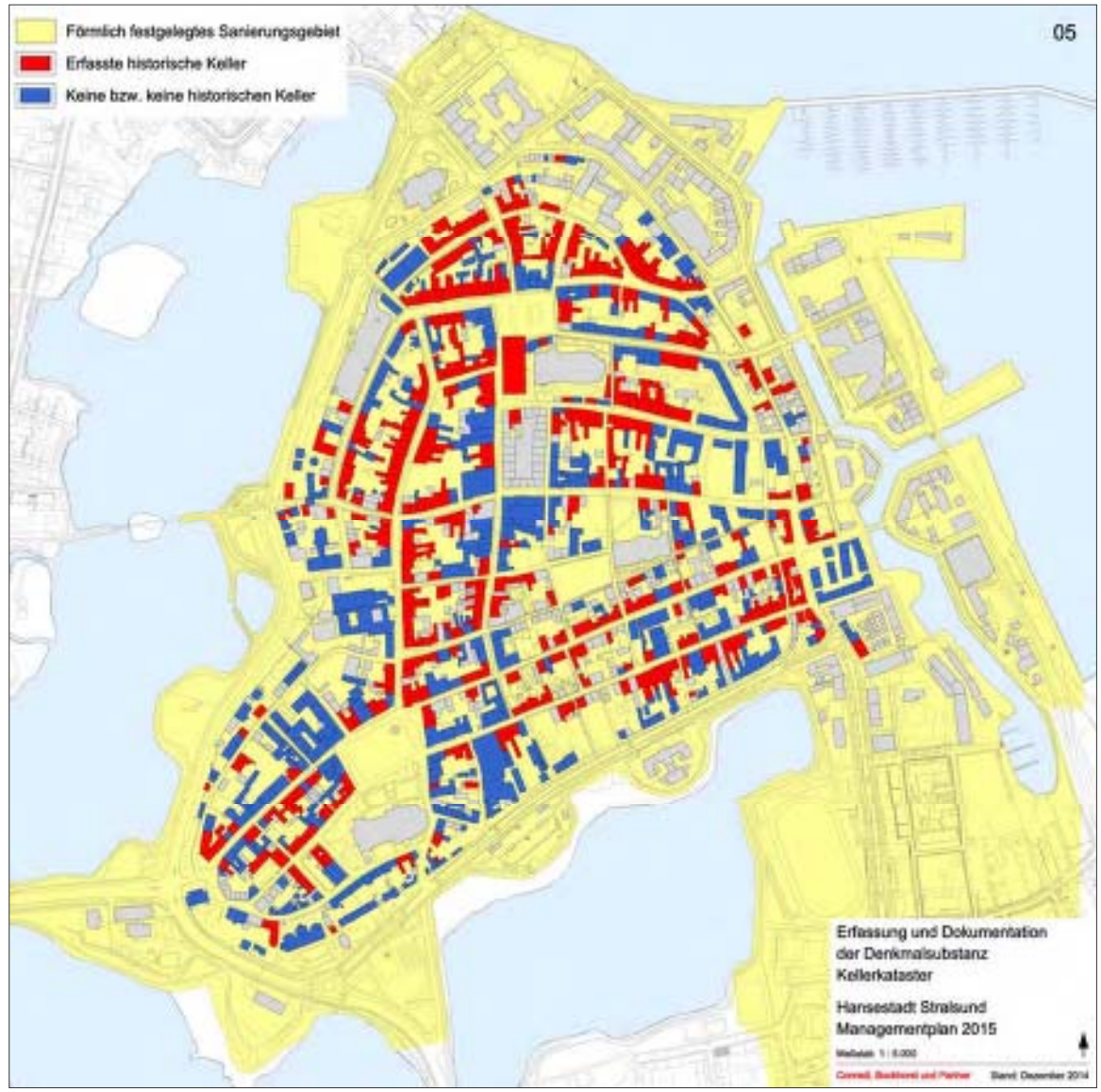
- Kellerkataster,
- Fassadenkataster,
- Dachkataster und
- Kataster des Gebäudeinneren.

<u>Kellerkataster</u>

Das Stralsunder Kellerkataster wurde zwischen 1998 und 2005 erstellt. Parallel zur eigentlichen Objektaufnahme wurden die verfügbaren schriftlichen und kartografischen Quellen hinsichtlich ihrer Aussagen zu Kellern ausgewertet. Als Ergebnis liegt eine umfangreiche Datensammlung vor, die sich aus folgenden Einzeldokumenten zusammensetzt:

- Einleitungstexte mit Informationen zur Baugeschichte, zu archivarischen Quellen und bereits vorgenommenen Untersuchungen (dendrochronologische Datierungen, Bauforschung, Restaurierungsgutachten, archäologische Grabungen u.ä.),
- Grundrisse im Maßstab 1 : 100,
- Markierungen der ältesten Mauerstrukturen,
- Fotos und Dias von Details wie Wänden, Decken, Einbauten, Treppen etc.,
- Beschreibungen der Mauern, Vorkeller und Einbauten.

Plan 05 (Kellerkataster) zeigt die erfassten historischen Keller im Altstadtgebiet Stralsunds.



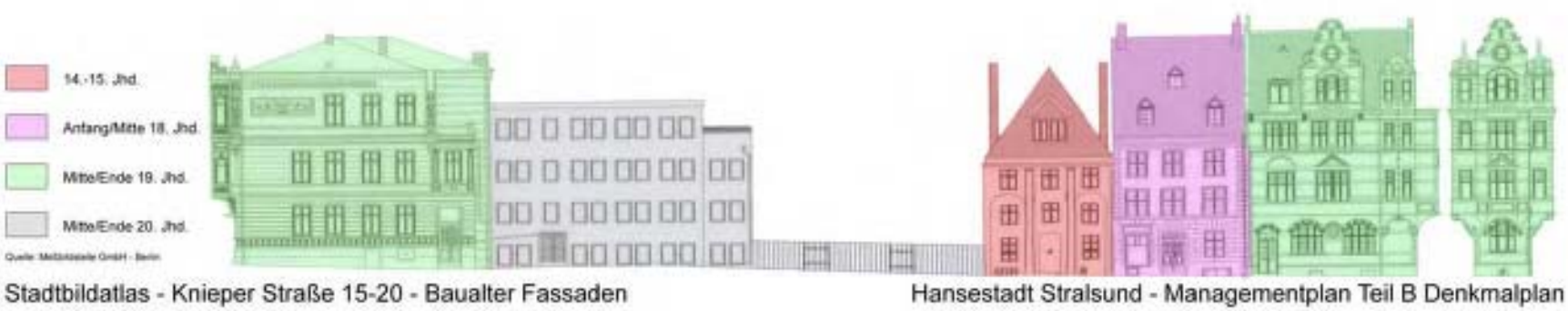
Insgesamt wurden 402 mittelalterliche Keller dokumentiert, wobei es noch ca. 200 weitere Objekte mit nur teilweise mittelalterlichen Baustrukturen gibt. 33 Keller, größtenteils Vorderhauskeller in der nördlichen Altstadt, wurden auf das Ende des 13. Jahrhunderts datiert. Die Mehrzahl der Keller - 273 - stammt aus der Zeit zwischen 1300 und 1350, sie gehören in der Regel zu den ältesten steinernen Gebäuden der Hansestadt.

Weitere 23 Keller mittelalterlichen Ursprungs können aufgrund von Sichtbeschränkungen zeitlich nicht genauer eingeordnet werden. Aus dem 16. Jahrhundert wurden insgesamt 73 Keller erfasst. Bisher nicht freigelegte Keller auf zukünftigen Bauflächen müssen später aufgenommen und in das Kataster eingefügt werden.

Fassadenkataster

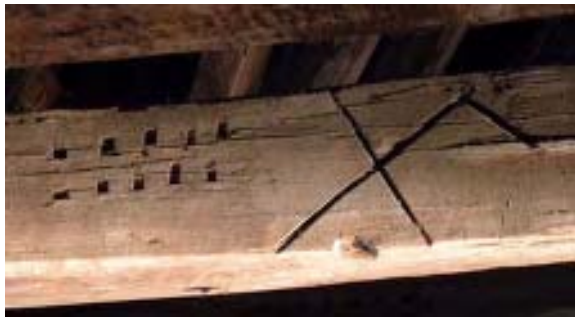
Das Fassadenkataster für die Altstadt wurde schon in der Vorwendezeit durch Messbildaufnahmen vorbereitet, die im Anschluss zu einer Serie maßstabsgerechter Fotoabzüge verarbeitet wurden. In den 90er Jahren wurde dann damit begonnen, die Aufnahmen in Fassadenzeichnungen umzusetzen und damit die Darstellung zusammenhängender Straßenbilder und -abwicklungen möglich zu machen. Auf diese Weise ist ein Stadtbildatlas entstanden, in dem u.a. die Entstehungszeit der einzelnen Fassaden dokumentiert ist.

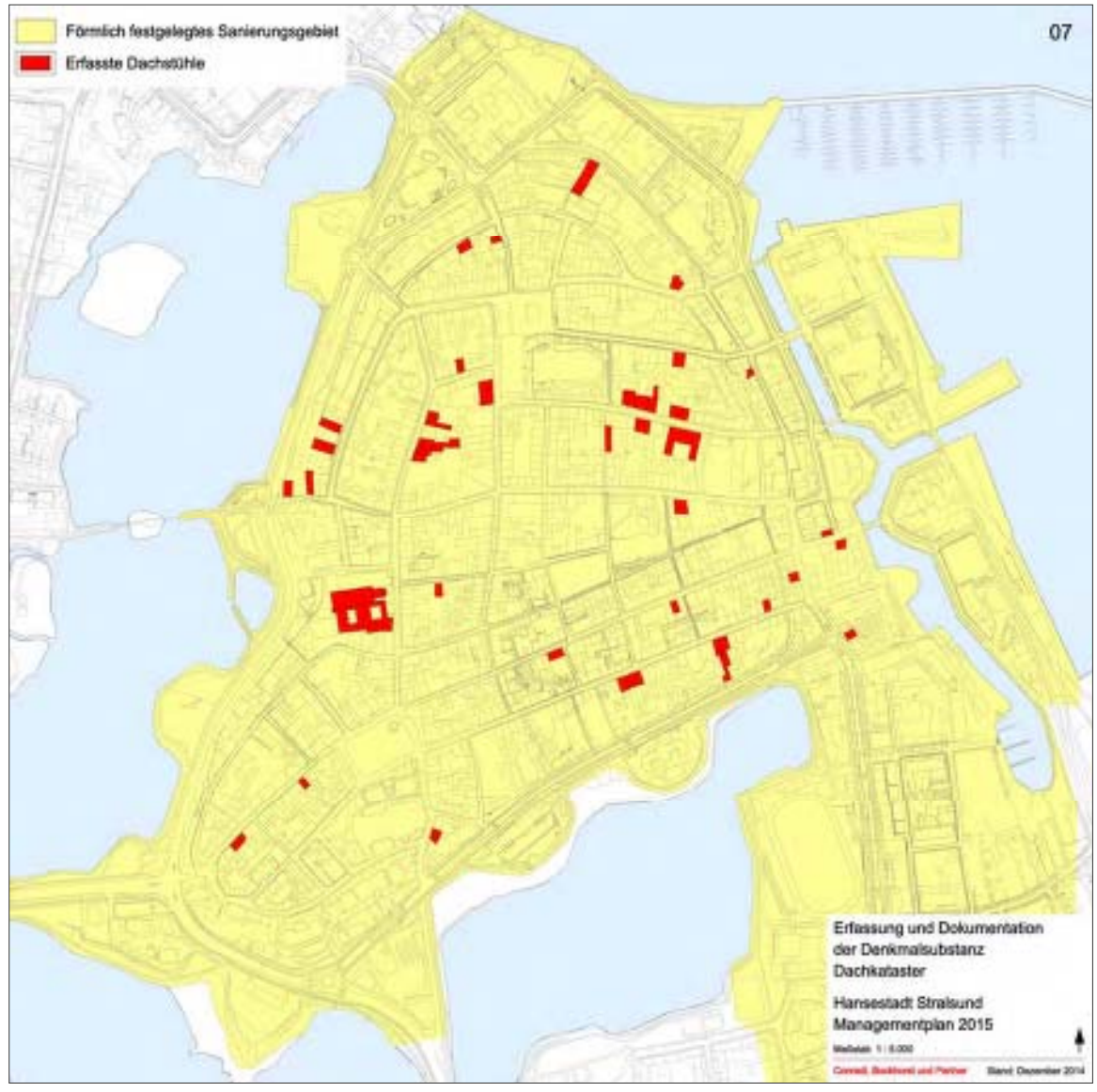
Im Plan 06 (Fassadenkataster) sind die Quartierseiten gekennzeichnet, für die im Stadtbildatlas Fassadenabwicklungen vorliegen.



Stadtbildatlas - Knieper Straße 15-20 - Baualter Fassaden

Hansestadt Stralsund - Managementplan Teil B Denkmalplan





Dachkataster

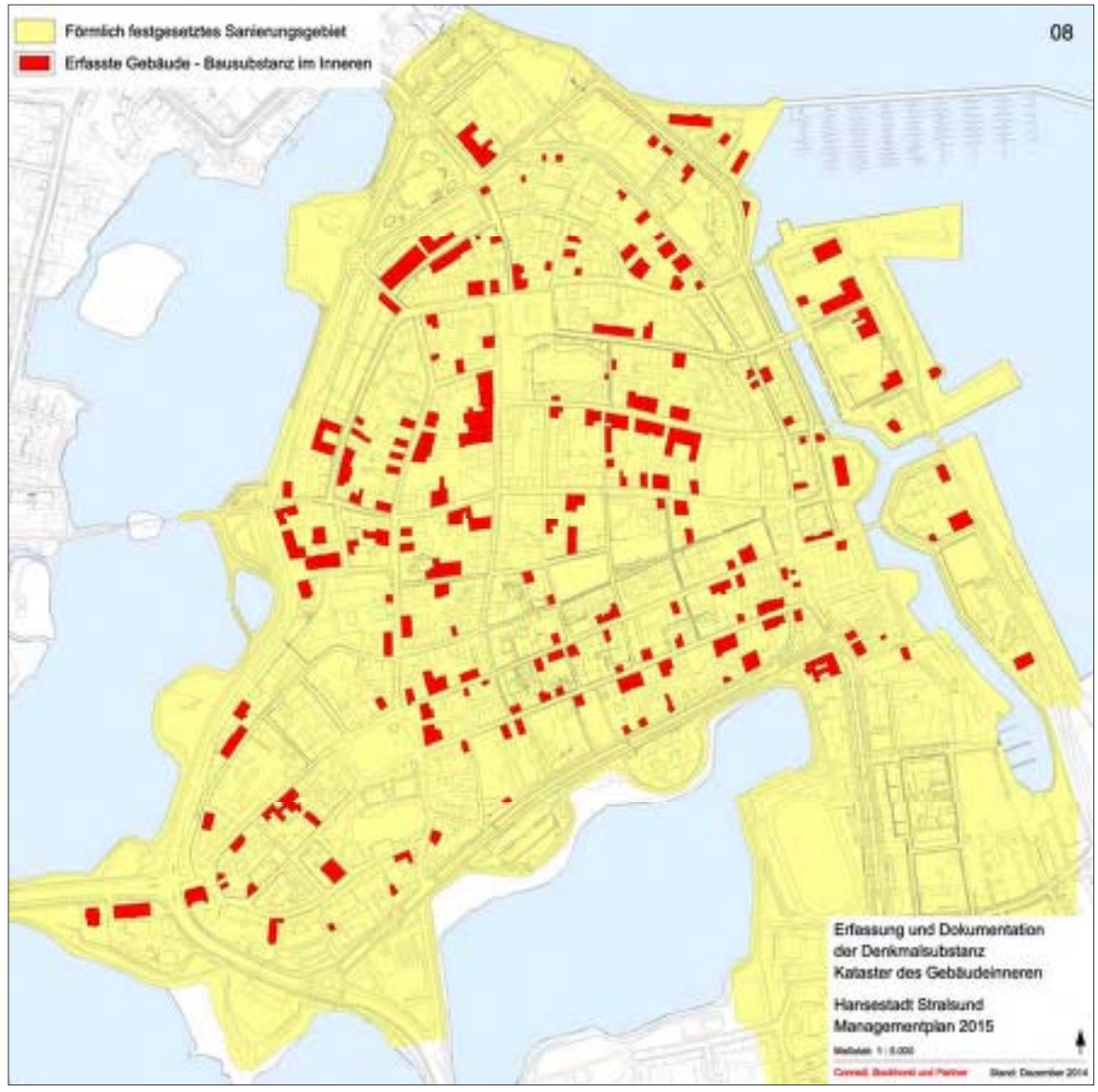
Im Dachkataster werden im wesentlichen die historischen Dachstühle der Baudenkmale in der Altstadt Stralsunds erfasst. Dabei geht es in erster Linie um:

- die Konstruktion, d.h. die Ausbildung des Dachstuhls und das statische System,
- das Abbundsystem, d.h. das Zuschneiden, Verbinden und Zusammenfügen der einzelnen Dachwerkhölzer und die Reihenfolge des Aufbaus,
- das Baualter des Dachstuhls,
- die Holzart des für den Dachstuhlbau verwendeten Holzes.

Darüber hinaus werden Besonderheiten und Abweichungen in der Konstruktion einzelner Dachwerke sowie die Dachform und das Material der Dacheindeckung erfasst und dokumentiert.

Neben dem Walm-, Mansard- und Flachdach ist das Satteldach die am häufigsten in der Altstadt anzutreffende Dachkonstruktion. Traditionell kommt durch die funktionale und konstruktive Struktur der historischen Gebäude in der Altstadt das als Satteldach (Steildach) ausgebildete Sparrendach vor, das als ein stabiles Dreieck ausgebildet ist, wobei der Dachbalken als Zugbalken die aufsitzenden Sparren zusammenhält.

Der Plan 07 (Dachkataster) kennzeichnet die Baudenkmale, deren Dachstühle erfasst und dokumentiert wurden. Die Erfassung der äußeren Form der Dächer und ihrer Dacheindeckung ist sehr viel weiter fortgeschritten.



Kataster des Gebäudeinneren

Das Kataster des Gebäudeinneren, das seit Mitte 2001 erarbeitet wird, ist ein Inventarisationsprojekt, das sich vor allem auf das Gebäudeinnere mit sämtlichen Wohngeschossen sowie den Hofbereich des einzelnen Hauses bezieht. Zwischen 1999 und 2014 wurden insgesamt 243 Gebäude in der Altstadt untersucht. Zu jedem dieser Bauwerke existiert eine umfassende Dokumentation. Sie besteht aus detaillierten textlichen und fotografischen Aufnahmen sämtlicher denkmalpflegerisch relevanter Befunde, aus der Aufarbeitung der Baugeschichte anhand von Archivalien und einem zusammenfassenden Text zur bauhistorischen Einordnung und denkmalpflegerischen Bewertung des Objektes.

Durch die systematische Erfassung aller in einem Haus befindlichen historischen Ausbauelemente wird mit der Zeit eine so große Anzahl von Haustüren, Treppen, Türen, Fenstern und Brüstungspanelen dokumentiert, dass eine vergleichende Auswertung möglich ist. Dadurch lassen sich mit Hilfe fest datierter Exemplare die verschiedenen Modelle solcher Ausstattungsteile in eine chronologische Reihenfolge bringen.

Der Plan 08 (Kataster des Gebäudeinneren) kennzeichnet die Häuser, in denen das Gebäudeinnere bisher erfasst und dokumentiert wurde.

2.2 Archäologisch- historisches Kataster

Seit 1990 wurden in der Altstadt Stralsunds 260 Baumaßnahmen unterschiedlichen Umfangs vor allem durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege archäologisch begleitet oder im Vorfeld wissenschaftlich ergraben und dokumentiert.

Im Plan 03 (Archäologischer Bestand) sind die Fundplätze von Bodendenkmalen dargestellt. Innerhalb des Bodendenkmals sind die gestörten Bereiche gekennzeichnet. In ihnen wurden z.T. Notbergungen bzw. ab 1991 wichtige umfassende Rettungsgrabungen durchgeführt. Darüber hinaus wird zur Zeit bei der kommunalen Denkmalpflege ein historisches Kataster erarbeitet, das einen Einblick in die Stadt- und Hausgeschichte Stralsunds liefern soll.

In Auswertung einer Reihe von Kartografien, bildlichen und schriftlichen Quellen wurden u.a. Festungspläne auf das heutige Stadtkartenwerk übertragen, um Sicherheit bei der bodendenkmalpflegerischen Beurteilung von Bauvorhaben in der Altstadt zu gewinnen.

Darüber hinaus wurden Karten zum Thema Sozial- und Wirtschaftstopografie für 23 Berufsstände sowie weitere Karten zum historischen Parzellengefüge und der Lage einstiger Wohngänge ausgearbeitet.

3. Städtebauliche Denkmalpflege

3.1 Aufgaben und Ziele der städtebaulichen Denkmalpflege

Die städtebauliche Denkmalpflege befasst sich mit der historisch belegten Struktur und Gestalt der Hansestadt. Die Altstadt Stralsunds wird geprägt durch die naturräumliche Lage am Sund, durch die mittelalterliche Stadtanlage mit Befestigungsring - Stadtmauer, Bastionsgürtel, Stadtteiche - durch die Quartiere / Baublöcke, durch die sie begrenzenden Plätze, Haupt- und Nebenstraßen sowie durch die Parzellierung.

Bei allen Maßnahmen am und im Stadtdenkmal muss der Respekt vor der Geschichte und dem wertvollen, überlieferten Erbe Grundlage allen Handelns sein. Eine Umnutzung muss rücksichtsvoll und die unvermeidliche Anpassung an heutige Standards und Gewohnheiten behutsam geplant und durchgeführt werden. Die erforderliche Neugestaltung einiger Bereiche ist auf der Grundlage der Historie zu entwickeln und sollte Spuren der Geschichte sichtbar machen. Im Nebeneinander von Altem und Neuem wird am Stadtdenkmal weitergebaut.

Die Prämissen hierfür werden in der Internationalen Charta zur Denkmalpflege in historischen Städten von 1987 benannt:
“Zu den Werten, die es zu bewahren gilt, gehören der historische Charakter der Stadt und all jene materiellen und geistigen Elemente, in denen sich der Charakter ausdrückt, insbesondere:

- die Anlage einer Stadt, wie sie durch Parzellen und Straßennetz bestimmt ist;
- die Beziehung zwischen Bauwerken, Grünflächen und Freiflächen;
- die innere und äußere Erscheinungsform von Bauwerken, wie sie durch Struktur und Stil, Maßstab und Volumen, Konstruktion und Material, Farbe und Dekor gegeben ist;
- die Beziehung zwischen der Stadt oder dem städtischen Bereich und der natürlichen und von Menschen geschaffenen Umgebung;
- die verschiedenen Funktionen, die die Stadt oder der städtische Bereich im Laufe der Zeit übernommen hat.

Jede Bedrohung dieser Werte stellt eine Gefahr für die Authentizität der historischen Stadt oder des städtischen Bereiches dar.”

Planerische Aufgaben der Denkmalpflege

Mit Antragstellung und Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO hat sich die Hansestadt Stralsund eindeutig zur Erhaltung ihres Stadtdenkmals Altstadt bekannt und ist damit die Verpflichtung eingegangen, die Altstadt als Welterbe weiter zu entwickeln.
Dies ist eine Gemeinschaftsaufgabe der Bürger, der Politik und der Wirtschaft, gestützt durch die Denkmalschutzbehörden und allen an der Altstadtsanierung beteiligten Ämter der Stadtverwaltung, des Sanierungsträgers und weiterer Institutionen.
Von besonderer planerischer Bedeutung für die Erhaltung der historischen Altstadt sind der schon angesprochene Denkmalplan (Kapitel C 2) und das städtebauliche Denkmalkonzept als Bestandteil des Rahmenplanes (Kapitel D 3.1).

3.2 Historischer Stadtgrundriss

Die Altstadt Stralsunds hat sich ihre einmalige Insellage seit dem 13. Jahrhundert unverändert bewahren können. Das gilt in weiten Bereichen auch für den historischen Stadtgrundriss, der u.a. auch durch die charakteristische Straßenhierarchie seine besondere Prägung erfuhr.

Das Altstadtstraßennetz wird durch die von West nach Ost verlaufenden, zum Hafen führenden breiteren Hauptstraßen und die in Nord-Süd-Richtung angelegten schmalen, die Hauptstraßen verbindenden Gassen und Gänge charakterisiert. Die Verbindung der beiden großen Märkte - Alter Markt und Neuer Markt - stellen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstraßen Ossenreyerstraße und Mönchstraße her.

Nach der Entfestung im Jahre 1873 wurden die Wallstraßen zu promenadenartigen Alleen umgebaut. Sie bilden zusammen mit dem Straßenzug Wasserstraße / Am Fischmarkt, der noch weitgehend in den historischen Baufluchten verläuft, die heutige Haupterschließung der Altstadt. Eine auch für den historischen Stadtgrundriss besonders aussagekräftige historische Quelle ist die schwedische Matrikel (Stadtaufnahme) von 1706/07, ein von der schwedischen Regierung zur Besteuerung angelegtes Verzeichnis, in dem jedes Gebäude erfasst und detailliert beschrieben wurde.

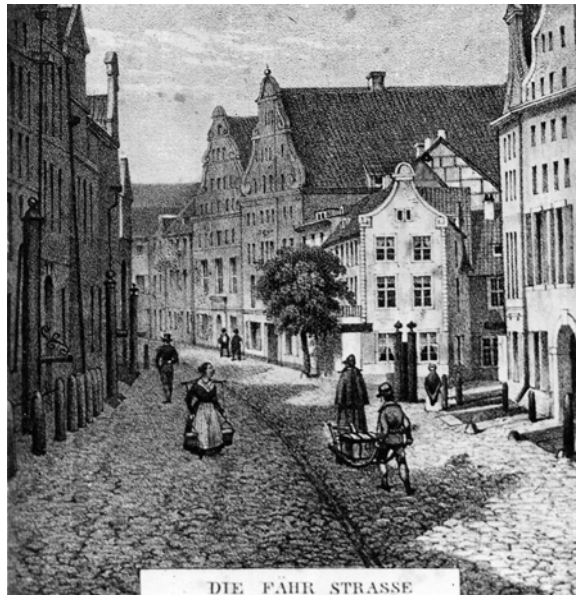
Im Jahr 1980 wurde diese Stadtaufnahme analysiert, ausgewertet und zeichnerisch auf das Stadtkartenwerk von 1958 übertragen. Durch diese Überlagerung wurde sehr deutlich, dass die 1706/07 kartierte Parzellierung sich in ihren Grundzügen bis in unsere Zeit erhalten hat und der Stadtgrundriss fast unverändert erhalten geblieben ist.

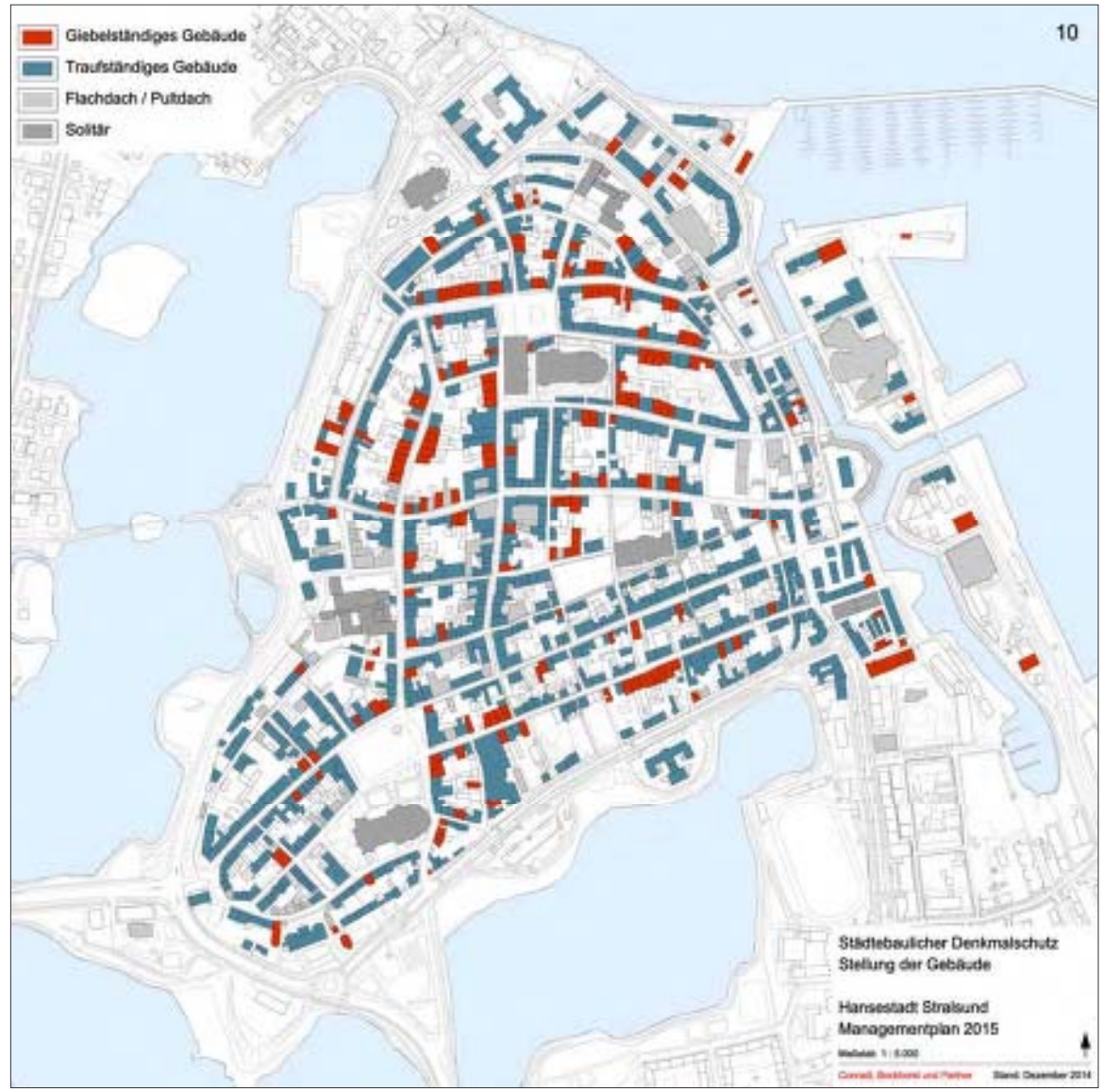
Dazu beigetragen haben vor allem die Bauvorschriften des Lübischen Rechtes, die seit Ende des 13. Jahrhunderts und modifiziert bis ins 19. Jahrhundert Gültigkeit hatten.

Im Plan 09 (Historischer Stadtgrundriss) wird die Matrikelkarte zur Stadtaufnahme von 1706/07 mit dem heutigen Stadtgrundriss überlagert. Deutliche Abweichungen lassen sich an den Rändern der Altstadt feststellen, so in den Bereichen Frankenwall und Knieperwall, den bei der Entfestung 1873 geschleiften Wallanlagen.

Größere Veränderungen und Erweiterungen ergaben sich im Hafenbereich durch die um 1860 erfolgten Aufschüttungen der nördlichen und südlichen Hafeninsel.

Der Plan macht aber vor allem deutlich, dass sich der mittelalterliche Straßen- und Gassenverlauf im eigentlichen Altstadtgebiet nahezu komplett erhalten hat und das der so über Jahrhunderte bewahrte Stadtgrundriss als ein hohes Gut angesehen und höchste Schutzwürdigkeit erfahren muss.





3.3 Historisches Erscheinungsbild

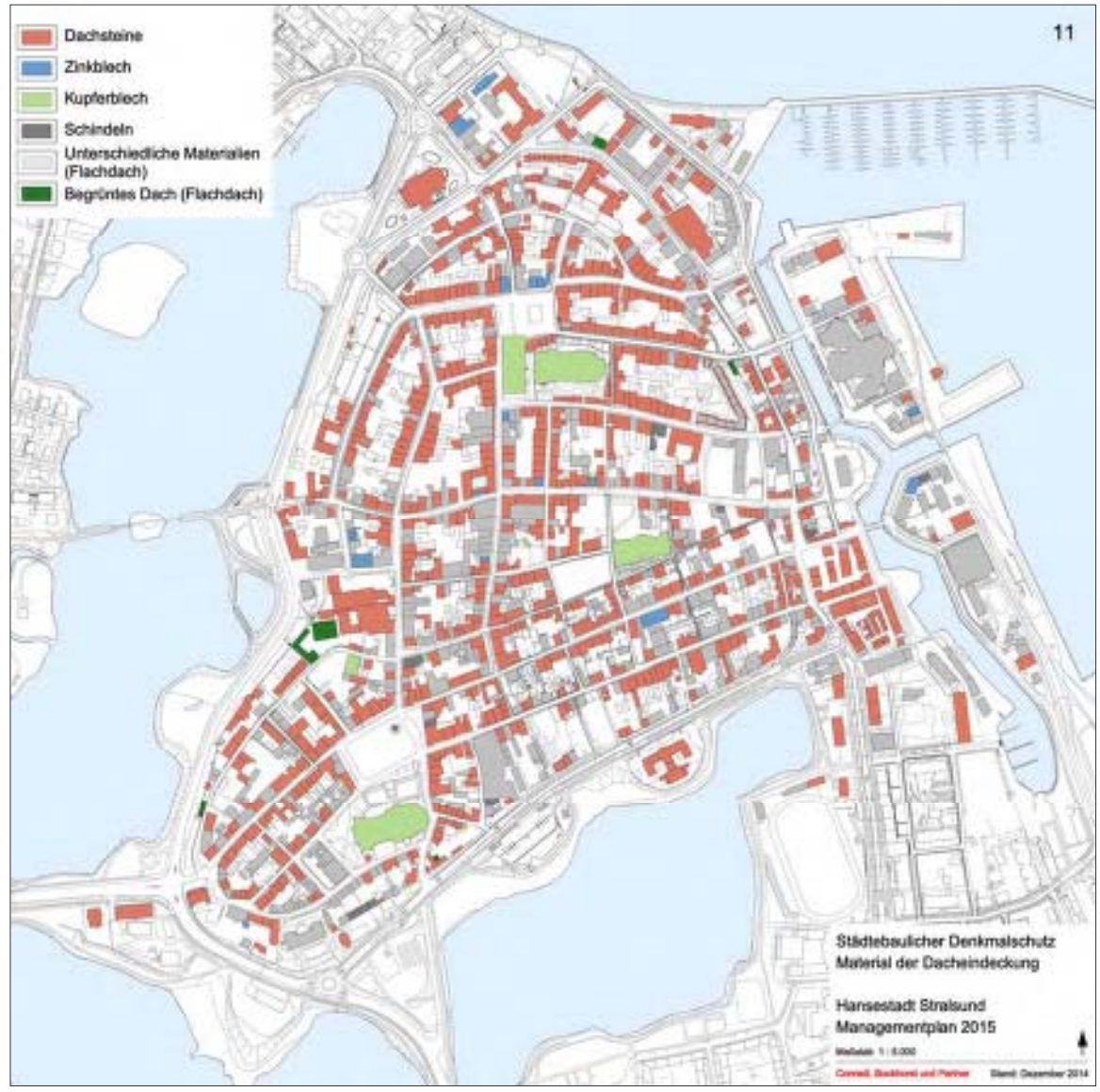
Das historische Erscheinungsbild der Altstadt Stralsunds wird u.a. durch die Erscheinungsformen ihrer Bauwerke bestimmt. Dabei sind Stil, Konstruktion, Form und Volumen der Gebäude, die nach außen sichtbaren Materialien sowie die Behandlung und Farbgebung der Oberflächen von großer Bedeutung. Plätze, Straßen und Gassen der Altstadt sind nicht nur Verkehrswege, sondern ebenso öffentlicher Aufenthalts- und Lebensraum. Ihre Gestaltung und insbesondere die Art der Oberflächengestaltung - differenzierte, am historischen Vorbild orientierte Pflasterungen - entfalten mit den straßenraumbegrenzenden Gebäuden eine Ensemblewirkung, die das Erscheinungsbild der Altstadt prägt.

Die Pläne 10, 11 und 12 dokumentieren einzelne Aspekte des Erscheinungsbildes.

<u>Stellung der Gebäude (Plan 10)</u>

Während das historische Stadtbild bis zu den verheerenden Zerstörungen des 17. Jahrhunderts (1678: Artilleriebombardement durch die Truppen des Kurfürsten Friedrich Wilhelm von Brandenburg und 1680: Großbrand verheert große Teile der Stadt) noch von Giebelhäusern beherrscht wurde, setzt sich in der schwedischen Regierungszeit (1648 - 1815) das Traufenhaus durch und ist auch heute noch in weiten Teilen der Altstadt bestimmend. Reihungen von Giebelhäusern findet man vor allem noch in der Baden-, Mönch- und Frankenstraße, wobei die ehemaligen Backsteinfassaden oftmals dem jeweils vorherrschenden Stil entsprechend überformt wurden.

Charakteristisch für die Altstadt Stralsunds ist aufgrund der geschichtlichen Entwicklung daher das vielfältige Nebeneinander von Giebel- und Traufständigkeit.



Material der Dacheindeckung (Plan 11)

Das Dachkataster enthält die Beschreibung der historischen Dachstühle von Denkmalen in der Altstadt. Für das Erscheinungsbild der Altstadt ist dagegen die Art, die farbliche Gestaltung und das Material der Dacheindeckung von Bedeutung.

Für die Dacheindeckung kamen und kommen auch heute unterschiedliche Formen und Materialien zur Anwendung. Bei dem in der Altstadt traditionell häufig anzutreffendem Steildach (steiles Satteldach) war dies von jeher der rote Dachziegel, im Mittelalter und bis zur frühen Neuzeit fast ausschließlich in Form der Mönch-Nonne-Eindeckung. Ab der frühen Neuzeit wurden vereinzelt Krempziegel, Bieberschwanzziegel und in großem Maße auch sogenannte S-Pfannen verwendet.

Sonderbauten wie das Rathaus oder die Stadttore wurden seit dem späten Mittelalter auch mit importierten rheinischen Schieferschindeln eingedeckt. Vornehmlich die drei großen Kirchen - St. Nikolai, St. Jakobi und St. Marien - sowie später auch das Rathaus erhielten die aufwendige und teure Kupfereindeckung. Im Verlauf des 19. und 20. Jahrhunderts wurden Flachdächer auch mit geteerter Dachpappe und steilere Dächer außerdem mit Schiefer, Dachpappschindeln oder Zinkblech eingedeckt. Schon im Verlauf des späten Mittelalters wurden Holzschindeln sowie Stroh- und Schilfmaterialien für die Dacheindeckung aus Feuerschutzgründen vom Rat der Stadt verboten.

Das heutige Bild der Dacheindeckung stellt sich sehr ähnlich zum historischen Erscheinungsbild dar. Es überwiegt die Eindeckung mit roten Dachsteinen / Dachziegeln. Die Anzahl der Flachdächer mit entsprechenden Materialien, wie z.B. geteerter Dachpappe, hat dagegen deutlich zugenommen. Nach wie vor aber bestimmen die mit Kupferblech gedeckten großen Dächer der drei Kirchen und des Rathauses das Stadtbild entscheidend.

Historisches Pflaster (Plan 12)

Für die am Sanierungsprozess Beteiligten galt von Beginn das Ziel, die Altstadtstraßen und -gassen nach ihrem historischen Vorbild und - soweit möglich - auch mit dem vorgefundenen historischen Material zu gestalten und zu sanieren. Dabei wurde grundsätzlich das vorhandene Straßengefüge einschließlich der überlieferten Querschnitte erhalten. Typisch für die Altstadtstraßen sind die breiten Fahr- und die schmalen Gehbahnen. Die schmalen Gassen sind weitgehend als Mischverkehrsflächen mit Gehstreifen (Platten) in der Mitte ausgebildet.

Der nebenstehende Plan zeigt, dass ein erheblicher Teil der Straßen und Gassen mit dem historischen Material aus der Mitte des 19. und vom Anfang des 20.Jahrhunderts gepflastert ist.

Er zeigt weiterhin die Straßen und Gassen, die seit 1991 saniert wurden, wobei teils historisches, teils auch neuzeitliches Pflastermaterial verwendet wurde. In einigen Straßenzügen, die noch nicht saniert und umgestaltet wurden, wird historisches Pflaster vermutet - so zum Beispiel im östlichen Abschnitt der Heilgeiststraße. Insbesondere die Altstadtumfahrung - Frankenwall und Knieperwall - weist keine Pflasterung auf und ist mit sonstigen Deckschichten, z.B. Asphalt, versehen.

D. Städtebaulicher Rahmenplan

1. Vorbemerkung

Der Städtebauliche Rahmenplan stellt den Rahmen und das Konzept für die mittel- und langfristige physische Entwicklung des Stadtkörpers der Altstadt dar. Er bezieht sich auf die städtebauliche Planungsebene. Dementsprechend enthält er die generellen Zielvorstellungen des städtebaulichen Denkmalschutzes und die aus der beabsichtigten Gesamtstadtentwicklung abgeleiteten, auf die Altstadt bezogenen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen. In seiner Konkretisierung ist er zwischen dem Flächennutzungsplan und Zielvorstellungen für Quartier, Grundstück und Gebäude eingeordnet. Der Städtebauliche Rahmenplan stellt damit Leitlinien der beabsichtigten baulich-räumlichen Entwicklung dar.
Im rechtlichen Sinne des § 144 BauGB legt der Städtebauliche Rahmenplan die Ziele und Zwecke der Sanierung fest und wirkt dementsprechend konkret.
Darüber hinaus stellt er Leitlinien für die denkmalpflegerische Arbeit im Rahmen des Denkmalbereichs Altstadt dar und ist ein informeller Plan, der aufgrund seiner Maßstabsebene nur als Rahmenvorstellung zu werten ist. Er muss daher in der objektbezogenen Arbeit konkretisiert und präzisiert werden.
In Stralsund wurde bereits 1991 ein Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt, bestehend aus dem Leitbild, Aussagen zur Nutzungsstruktur, zum Verkehr und zur Stadtbildplanung erarbeitet und von der Bürgerschaft beschlossen. Er war seitdem Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Altstadt und hat sich als Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung bewährt.
Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wie die 1991 anders eingeschätzten Entwicklungen, Empfehlungen der AG „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und der AG „Historische Städte“ sowie reichhaltiger Erfahrungen aus der langjährigen Sanierungspraxis wurden Überarbeitungen des Rahmenplanes von 1991 erforderlich. Das erfolgte bis zum Jahr 2000 je nach Dringlichkeit in den einzelnen Teilkonzepten, immer vor dem Hintergrund, den Rahmenplan in Gänze fortzuschreiben.

Die Fortschreibung aller Bestandteile des Städtebaulichen Rahmenplanes von 1991 und ihre Zusammenfassung in einem Planwerk wurde im Jahre 2000 in besonderer Weise notwendig, da die Hansestadt Stralsund, gemeinsam mit der Hansestadt Wismar, beantragte, in die Welterbeliste aufgenommen zu werden. Innerhalb des UNESCO-Antrages war der Städtebauliche Rahmenplan ein wesentlicher Bestandteil des notwendigen Managementplanes, der den künftigen Umgang mit dem Denkmal belegen sollte. Das damalige Antragsgebiet lag vollständig im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und war damit auch Bestandteil des Städtebaulichen Rahmenplanes.

Der vorliegende Plan stellt eine Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes aus dem Jahr 2000 als Bestandteil des Managementplanes dar. Er ist auf einen Zeithorizont von ca. 10 Jahren angelegt. Soweit notwendig oder wünschenswert, soll und kann er ergänzt und fortgeschrieben werden, so wie dies auch in der Vergangenheit gehandhabt wurde.

2. Generelle Ziele

Abgeleitet aus dem Leitbild des Städtebaulichen Rahmenplanes aus dem Jahre 1991 wurden für den überarbeiteten Rahmenplan 2000 generelle Ziele formuliert, die in ihrer Bedeutung auch weiterhin gültig sind und Bestand haben.
Die Altstadt Stralsunds stellt in ihrem heutigen Erhaltungszustand ein einzigartiges städtebauliches Denkmal der Hansezeit und der Schwedenzeit dar. Der archäologische Untergrund birgt in seltener Vollständigkeit das materielle Erbe der Hansezeit.

Der mittelalterliche Stadtgrundriss (Anlage einer Seehandelsstadt nach Lübischem Recht) mit zum heutigen Zeitpunkt über 500 eingetragenen Baudenkmalen ist fast unverändert erhalten. Die einzigartige Insellage und die Stadtsilhouette sind typische wertvolle Merkmale der Altstadt.
Angesichts des Wertes der Altstadt werden der Steuerung der Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der Altstadt weiterhin folgende Ziele zugrunde gelegt:

- Erhaltung und Wiederherstellung des Stadtdenkmals,
- Aneignung und Belebung der Altstadt, so dass die Tragfähigkeit für eine nachhaltige Funktionalität gegeben ist,
- Gegenwartsbezogene Gestaltung der Altstadtinsel, so dass sich Menschen in ihr wohlfühlen,
- Pflege und Steigerung der Vielfalt der Stadträume und des Stadtbildes,
- Wiedergewinnung der Altstadt als Identitätskern und Zentrum der Gesamtstadt und der Region.

Um das Konzept zur Erreichung des vorrangigen Zieles „Erhaltung Altstadt“ auch umsetzen zu können, müssen einige Vorbedingungen erfüllt werden:

- Bei allen planerischen Bemühungen muss die Altstadt Vorrang haben.
- Das vorhandene Nutzungsgefüge muss in seinen Grundstrukturen erhalten bleiben.
- Neben dem Wohnen gehören das Handwerk, der Einzelhandel, das Gewerbe, die Gastronomie sowie die öffentlichen Einrichtungen der Verwaltung und der Kultur zu den wesentlichen Bestandteilen dieses Gefüges.
- Die Fähigkeit der Altstadt, sich selbst zu erhalten, muss allgemein als Ziel anerkannt werden. Dies bedeutet eine allmähliche Abkehr von der Abhängigkeit von Subventionen.
- Es muss eine emotionale Akzeptanz des Stadtumbaus erreicht werden. Unter Stadtumbau ist nicht etwa die generelle Neuordnung der Stadtstruktur oder der Bausubstanz zu verstehen, sondern die behutsame, maßstäbliche und angemessene Veränderung von Nutzungen, die in der angestammten Qualität oder Quantität nicht mehr tragfähig oder akzeptabel sind (z.B. Verkehr).
- An der Erhaltung der Altstadt müssen alle mitwirken: die Planer, die Bürger / Stadtgesellschaft, die Politik und die Wirtschaft.

Die nachfolgenden Konzepte zeigen auf, wie diese generellen Ziele planerisch umgesetzt werden sollen.

3. Konzepte

Der Städtebauliche Rahmenplan für die Altstadt Stralsunds setzt sich aus fünf aufeinander abgestimmten fachlichen Einzelkonzepten zusammen. Dabei geht es um

- das Städtebauliche Denkmalkonzept,
- das Konzept der baulichen Nutzung,
- das Stadtraumkonzept,
- das Verkehrskonzept und
- das Einzelhandelskonzept.

3.1 Städtebauliches Denkmalkonzept

Auf der Grundlage der im Abschnitt C3 formulierten planerischen Aufgaben und generellen Ziele der städtebaulichen Denkmalpflege werden im Städtebaulichen Denkmalkonzept von der Hansestadt Richtlinien definiert, die aufzeigen, wie die Erhaltung und Reparatur des überlieferten, historischen Stadtgrundrisses, die Erhaltung und einfügsame Weitergestaltung des historischen Erscheinungsbildes sowie die Erhaltung und Reparatur der Denkmale umzusetzen ist.

<u>Richtlinien für die Erhaltung des überlieferten historischen Stadtgrundrisses</u>

Durch die Richtlinien sollen entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung die prägenden Elemente des Stadtgrundrisses erhalten bzw. wieder erlebbar gemacht werden. Dabei handelt es sich um folgende stadtstrukturelle Bestandteile:

- **Die Bastionskanten** sind in ihrer bis 1873 vorhandenen Ausprägung zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- **Das überlieferte gitterförmige Straßennetz**. Insbesondere sind die Quergassen wie Teilbereiche der Mauerstraße, Badstüberstraße, Jakobichorstraße sowie die Priegnitz, der Fischergang und die Blauturmstraße in ihrer Enge zu erhalten. Wenn aufgrund der heutigen bauordnungsrechtlichen Forderungen (z.B. Abstandsflächen) oder aufgrund des Bestandsschutzes eine Bebauung auf den historischen Baufluchten nicht möglich ist, ist durch eine räumliche Gestaltung (Baumreihe, Mauer etc.) der Straßenraum wieder herzustellen bzw. erlebbar zu machen.
- **Die beiden großen Marktplätze.** Auf dem Alten Markt ist im Rahmen der Umgestaltung eine temporäre Wasserfläche realisiert worden. Auch die Gestaltung und Sanierung des Neuen Marktes soll sich an der Historie orientieren und um die Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen der heutigen Zeit ergänzt werden.
- **Die Baublöcke und Baufluchten.** Bei Neubauvorhaben ist die überlieferte Bauflucht exakt aufzunehmen (vgl. Karte „Matrikelplan“). Um dieser Forderung gerecht zu werden, ist durch vorherige archäologische Prospektion vor dem Bauantragsverfahren die mittelalterliche Bauflucht festzustellen.
- **Die Parzellierung**. Es ist erforderlich, dass zum einen die Hofmauern und mittelalterlichen Brandwände erhalten werden. Durchbrüche sind nur in bereits gestörten Bereichen zulässig, wenn es die Funktionalität erfordert. Zum anderen sollen Grundstückszusammenlegungen, wenn überhaupt, nur dann zugelassen werden, wenn es sich um ganze Parzellen handelt. In den Höfen muss die ehemalige Grundstücksteilung gestalterisch ablesbar gemacht werden. Zudem sind die im Boden stadtbaugeschichtlich wertvollen Befunde wie insbesondere die mittelalterlichen Brandwände, Wände, Brunnen, etc. zu erhalten, es sei denn, es liegen zwingende Gründe für eine Beseitigung vor.
- **Die charakteristische Bebauungsstruktur**. Sie ist in der Regel durch Vorderhäuser, Kemläden, Hofgebäude, Höfe bzw. Gärten gekennzeichnet. Sofern diese Merkmale nur noch in Rudimenten vorhanden sind, ist die Struktur ggf. in der Hofgestaltung aufzugreifen bzw. sind Kemläden oder Hofgebäude neu zu errichten.

<u>Richtlinien für die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes und eine sich einfügende gestalterische Weiterentwicklung</u>

- Die Gesamtheit der baulichen Anlagen prägt das Erscheinungsbild der Stralsunder Altstadt. Daher sind dessen charakteristische Merkmale zu erhalten und so weit wie möglich wiederherzustellen.

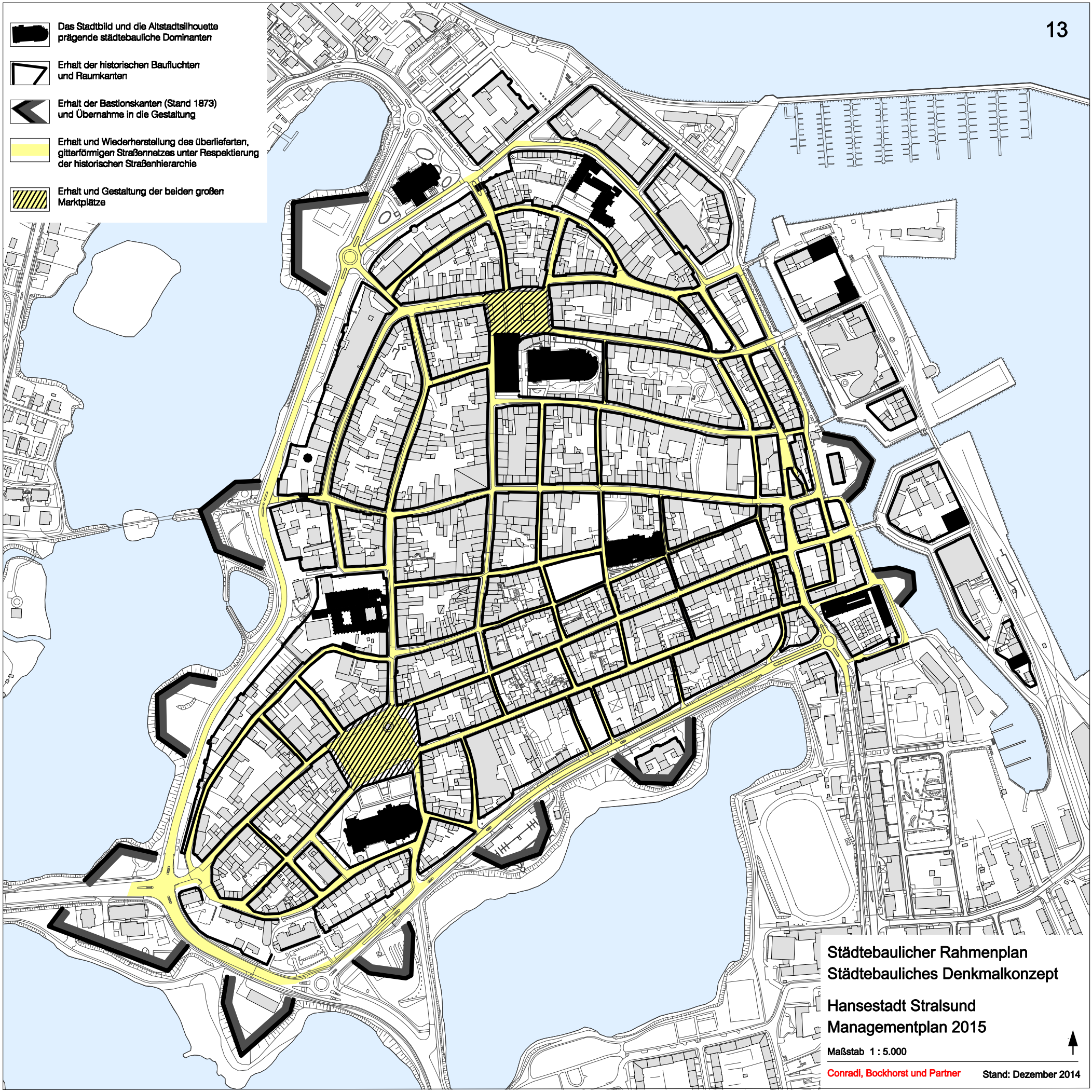
Von hoher Bedeutung ist der Erhalt und die Wiederherstellung der **außen sichtbaren Bauteile der historischen Bebauung**, die auf einer restauratorischen und bauhistorischen Untersuchung basieren müssen. Dazu gehören die Gliederung, das Material und die Farbgebung sowie die Oberflächengestaltung der Fassade, der Tore, Haustüren, Fenster und Fensterläden sowie die Gestaltung der Eingangstreppen, die Dachform, die Dachdeckung (vgl. Karten „Material der Dacheindeckung“ und „Stellung der Gebäude“) und die Dachaufbauten.

Maßgeblich ist auch der historische **Straßen- und Platzbelag** (vgl. Karte „Historisches Pflaster“). Grundsätzlich ist vor jeder Straßenbaumaßnahme der Bestand aufzunehmen, durch die Denkmalpflege zu werten und im Sinne der Reparatur neu zu verlegen. Gerade die kleinen Besonderheiten wie „Brücken über die Straße“, (d.h. ein durchlaufender Belag vom Bürgersteig quer über die Straße) oder Rinnsteine an alten Grundstücksgrenzen oder Fußabtreter an Eingängen etc. machen den Straßenraum interessant und unverwechselbar. Falls keine Aussage möglich ist und andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist durch Analogieschlüsse die charakteristische Gestaltung der Straßen und Plätze wiederherzustellen.

Neben der Sicherung bestehender Strukturen muss das denkmalgerechte und behutsame Einfügen der Neubauvorhaben in das Erscheinungsbild der Altstadt gewährleistet werden.

Dies betrifft vor allem die Bewahrung der **Stadtsilhouette**, die durch die Höhendominanten der drei Stadtkirchen mit ihren Türmen, den Giebelspitzen der Rathausfassade sowie durch die Speicherbauten der Hafeninsel, die sich deutlich über die Dachlandschaft der übrigen Bebauung in der Altstadt erheben, bestimmt wird. Neubauten in der Altstadt und in der Pufferzone müssen sich diesen Dominanten unterordnen.

Windkraftanlagen und andere Anlagen mit Fernwirkung im Umland bedürfen einer Einzelfallprüfung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Stadtsilhouette.



Städtebaulicher Rahmenplan Städtebauliches Denkmalkonzept

Hansestadt Stralsund Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner

Stand: Dezember 2014

Generell sind Neubauten und insbesondere die Schließung von **Baulücken** besonderen Anforderungen unterworfen. Baulückenschließungen sollen keine historisierenden Formensprachen aufweisen, sondern sich in ihrer äußerlichen Gestaltung als Bauten der Gegenwart zu erkennen geben und die stadtbaugeschichtliche Entwicklung fortschreiben. Dabei sind die wesentlichen baustrukturellen Merkmale des Umfeldes aufzunehmen. Damit verbunden ist die Einhaltung der umgebenen Maßstäblichkeit der überlieferten Bebauung hinsichtlich Höhe und Kubatur sowie das Einfügen der Dachform in die vorhandene Dachlandschaft. Um das Einfügen der Neubauten in die überlieferte Maßstäblichkeit beurteilen zu können, wird die Darstellung des Entwurfes in der Straßenabwicklung gefordert.

Historische **Keller** und bauhistorisch wertvolle Baubefunde sind zu erhalten und in die Neubauten zu integrieren. Bei Neubauten ohne Unterkellerung ist durch vorherige Prospektion die Lage der im Boden befindlichen Mauern zu ermitteln, denen sich die neue Gründung unterordnen muss, so dass der bauhistorisch wertvolle Baubestand nicht zerstört wird.

Richtlinien für die Erhaltung und Reparatur des Denkmalbestandes in der Altstadt

Schwerpunkt der Denkmalpflege ist neben der Arbeit auf der städtebaulichen Ebene (Städtebaulicher Denkmalschutz) auch der Schutz des Einzeldenkmals. Dazu zählen die Erhaltung, die denkmalgerechte Umnutzung sowie die behutsame Anpassung an heutige Standards und Gewohnheiten der denkmalgeschützten Einzelobjekte.

Gegenstand der Richtlinien ist die notwendige Vorgehensweise, um für Einzelvorhaben objektbezogen die denkmalpflegerischen Vorgaben festzulegen. Grundsätzlich sind die Denkmale im Bestand zu sanieren, d.h. dass

- die Grundstruktur des Hauses erhalten bleiben muss,
- von den noch vorhandenen originalen Materialien ein möglichst großer Anteil in der baulichen Anlage verbleibt,
- Schäden material-, werk- und formgerecht repariert werden müssen und
- statisch oder funktionell begründete zusätzliche Bauteile als Zutaten der Gegenwart erkennbar und reversibel auszuführen sind.

Vorgehensweise zur Erhaltung und Reparatur der Denkmale

Grundsätzlich ist eine Voruntersuchung mit Bestandserhebungs- und Auswertungsphase durchzuführen, die der Erarbeitung einer **denkmalpflegerischen Zielstellung** für das Einzelobjekt dient.

Die Bauherren werden durch die Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig über die rücksichtsvolle Umnutzung und behutsame Anpassung an den heutigen Standard und Gewohnheiten - sofern sie unvermeidlich sind - beraten. Auch die Baumaßnahme selbst wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde beratend begleitet.

Es kommt immer wieder vor, dass es wirtschaftlich völlig unzumutbar oder unverhältnismäßig ist, besonders verfallene Bauten zu erhalten. Für solche Fälle, in denen ein Rückbau unumgänglich ist, wird ein Verfahrensweg beschritten, der schmerzhafte Eingriffe minimiert und gleichzeitig Chancen für eine angemessene Neuordnung schafft. Nach einer Festlegung zwischen den zuständigen Ministerien des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist in solchen Fällen der Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit erforderlich.

Wertvolle historische Bauelemente, die im Rahmen eines Um- oder Rückbaus zu verloren gehen drohen, werden nach deren zeichnerischer und fotografischer Dokumentation in situ notgeborgen. Die Ausbauelemente werden an den städtischen Denkmalhof übergeben, der die Bauteile für die Wiederverwendung in anderen Baudenkmälern bereithält.

Vorgehensweise für die Erhaltung des Bodendenkmals

Vorausgehend sind seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde Gespräche mit dem Bauherren/Architekten zu führen, die einen weitgehenden Verzicht einer Unterkellerung, eine Beschränkung von Unterkellerungen auf die bereits durch moderne Kelleranlagen gestörte Bodenbereiche bzw. die Minimierung der notwendigen Unterkellerungen auf ein zwingend notwendiges Maß zum Ziel haben.

Um die Bodendenkmäler zu schützen, sollten archäologisch schonende Gründungen umgesetzt werden. Das heißt, statt eines Bodenaustausches sind Punkt- oder Streifengründungen mit Integration der historischen Keller vorzunehmen. Bei großflächigen, unzweifelhaft mit zerstörenden Bodeneingriffen verbundenen Bebauungsstandorten ist eine vorherige archäologische Rettungsgrabung durchzuführen. Durch die so ermittelte Befundsituation wird eine Neubebauung mit Integration der ergrabenen Befunde wie Keller, Brunnen etc. ermöglicht.

3.2 Konzept der baulichen Nutzung

Als Stufe zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan ermöglicht es das Konzept der baulichen Nutzung, sowohl Anforderungen für Einzelvorhaben auf Quartiersebene festzulegen, als auch die räumlichen Planungen der Altstadt in einen übergeordneten Zusammenhang zu stellen.

Kern des Konzeptes sind die Baugebietsausweisungen, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an den Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden neben den Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und für die Geschossflächenzahl (GFZ) an den jeweiligen Raumkanten auch die Anzahl der möglichen Vollgeschosse angegeben.

So gibt der Plan zum einen Vorgaben für die Aufstellung von Bebauungsplänen und erleichtert zum anderen Entscheidungen zu Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch).

Über die Baugebietsausweisungen soll u.a. versucht werden, ein ausgewogenes Verhältnis zu erreichen zwischen der gewünschten Einzelhandelsentwicklung und dem Ziel, möglichst viel Wohnnutzungen in die Altstadt zu integrieren.

Im Managementplan aus dem Jahre 2000 (damalige Einwohnerzahl in der Altsstadt 3.459) wurde als langfristige Zielsetzung formuliert, „... Abwanderung der Wohnbevölkerung aus der Altstadt zu stoppen, eine Trendwende einzuleiten und langfristig wieder eine Einwohnerzahl von etwa 6.000 zu erreichen“.

Die erhoffte Trendwende ist eingetreten. Ende 2014 lebten in der Altstadt bereits wieder 5.820 Einwohner.

Diese Entwicklung ist neben der wachsenden Attraktivität der Altstadt u.a. auch darauf zurückzuführen, dass schon im Konzept der baulichen Nutzung des Rahmenplanes 2000 das Wohnen durch entsprechende Ausweisungen und Festsetzungen in allen Quartieren der Altstadt ermöglicht und befördert wurde.

Auch in den ausgesprochenen Geschäftsbereichen zwischen Alter Markt und Neuer Markt - Ossenreyerstraße, Appolonienmarkt, Mönchstraße und Tribseer Straße - sind aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet Wohngebäude (Wohnnutzungen) zugelassen. Allerdings gilt die Einschränkung, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Allgemein sind in den Mischgebieten der Altstadt folgende Nutzungen möglich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Das gilt auch für Vergnügungsstätten, soweit sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.

Die Mischgebietsausweisungen aus dem Konzept der baulichen Nutzung des Managementplanes 2000 werden in das Konzept des fortgeschriebenen Managementplanes 2015 übernommen. Darüber hinaus werden aber die bisher als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellten Quartiersbereiche beiderseits der Heilgeiststraße im Managementplan 2015 als Mischgebiete ausgewiesen, um die hier gewünschte Ansiedlung von weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu erleichtern und damit die Verbindung des Einkaufsbereiches Ossenreyerstraße mit dem Hafen über die Heilgeiststraße deutlich zu stärken.

Die Ausweisung der Hafeninseln als Kerngebiet resultierte aus dem tourismusbetonten Entwicklungsansatz und aus der Überlegung, dass in den Hafenquartieren aufgrund der bestehenden Strukturen für großflächige Ent-

wicklungen günstigere Voraussetzungen bestehen als auf der Altstadtinsel. Das zwischenzeitlich im Quartier 66 errichtete Ozeaneum hat diese Einschätzung bestätigt. Auch im überarbeiteten Konzept der baulichen Nutzung werden die Quartiere der Hafeninseln als Kerngebiet ausgewiesen.

Das Quartier 17 an der Ossenreyerstraße - bisher als Mischgebiet dargestellt - wird als Kerngebiet ausgewiesen, um das an dieser Stelle gewollte kompakte Geschäftszentrum mit der entsprechenden Dichte unterbringen zu können. Neben den gewerblichen Entwicklungen sind aber auch hier Wohnanteile in den oberen Geschossen vorhanden.

In der überwiegenden Zahl der Quartiere wird im Konzept der baulichen Nutzung des Managementplanes 2000 die Ausweisung „Besonderes Wohngebiet (WB)“ vorgenommen.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzungen und sonstiger Nutzungen (Gewerbebetriebe wie Läden, Schankwirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Bürogebäude etc.) eine bestimmte Eigenart aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser Eigenart sollen die Wohnnutzungen erhalten und weiterentwickelt werden.

Im Besonderen Wohngebiet WB sind die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend § 4a BauNVO möglich; dem Wohnen wird Vorrang eingeräumt. Das gilt in erster Linie für Wohnungen, in denen dauerhaft gewohnt wird. Keinen Vorrang genießen Ferienwohnungen. Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben allgemein zulässig.

Die noch im Konzept der baulichen Nutzung des Managementplanes 2000 getroffene Unterscheidung zwischen einem Besonderen Wohngebiet (WB_1) entsprechend § 4a BauNVO und einem Besonderen Wohngebiet (WB_2) mit der Möglichkeit, einen höheren Anteil an Kerngebietsnutzungen zuzulassen, wird aufgehoben. Die als WB_2 dargestellten Bereiche an der östlichen Heilgeiststraße werden - wie bereits erläutert - als Mischgebiet, die Quartiere 59 tw., 60 und 61 am Frankendamm sowie die östlichen Bereiche der Quartiere 38 und 47 als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird einerseits der Zielsetzung, den Haupteinkaufsbereich der Ossenreyerstraße über die östliche Heilgeiststraße stärker mit dem Hafen zu verbinden, Rechnung getragen. Andererseits wird der Bedarf für vermehrte Kerngebietsnutzungen am südlichen Altstadtrand entlang des Frankendammes nicht mehr gesehen.

Im städtebaulichen Rahmenplan 1991 wurde in Bezug auf die Infrastruktureinrichtungen in der Altstadt u.a. mit Reservestandorten für den Gemeinbedarf Vorsorge für damals noch nicht abzuschätzende Entwicklungen getroffen.

Aufgrund aktueller Entwicklungen ergeben sich weitere Veränderungen. So ist die Jugendherberge am Kütertor aufgegeben worden. Hier werden durch Um- und Neubauten Wohnnutzungen in attraktiver Lage am Knieperteich geschaffen. Der Bereich wird wie der südliche Teil des Quartiers 9 als Besonderes Wohngebiet WB ausgewiesen.

Das Quartier 2d (Nasses Dreieck) - früherer Standort des städtischen Ordnungsamtes und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen - wird in der Überarbeitung des Konzeptes aufgrund seiner exponierten Wasserlage zum Mischgebiet, um hier weitere touristische Einrichtungen unterbringen zu können. Dagegen ist für den Standort der Musikschule in der Badenstraße eine zusätzliche Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen worden.

Im Altstadtbereich sind zur Zeit drei Spielplätze in angemessener Qualität vorhanden - auf der Hospitaler Bastion, der Küterbastion und auf dem STALU Grundstück zwischen der Baden- und Heilgeiststraße. Die im Jahr 2000 vorgenommene Ausweisung eines Spielplatzes an der Straße „Am Fischmarkt“ wird in dem überarbeiteten Konzept nicht weiter verfolgt.

Das grundsätzliche Erfordernis weiterer Spielmöglichkeiten ist hingegen unbestritten. So wird bei allen künftigen Freiflächenplanungen im öffentlichen Raum geprüft, ob und in welchem Umfang die Unterbringung solcher Einrichtungen möglich ist.

Art der baulichen Nutzung

- Kerngebiet (MK)
- Mischgebiet (MI)
- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf / z. T. mit hohem Grünanteil
- Schule

Maß der baulichen Nutzung Städtebauliche Kennwerte

0.7 / 1.6 / 0.3
GRZ - Grundflächenzahl
GFZ - Geschoßflächenzahl
BFF - Biotopflächenfaktor

Raumkanten / Geschossigkeit
hier: zwei, in Ausnahmen drei Geschosse

Verkehrskonzept (Übernahme)

- Parkierungsschwerpunkt / z. T. mit hohem Grünanteil TG - Tiefgarage
- Fußgängerbereich / z.T. mit Verkehr

Grün- und Freiflächen

- Öffentliche Freiflächen / Kinderspielplatz
- Grünflächenanteile im Bereich historischer Kloster- und Kirchhofanlagen

Städtebaulicher Rahmenplan
Konzept der baulichen Nutzung

Hansestadt Stralsund
Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner Stand: Dezember 2014

3.3 Stadtraumkonzept

Das im Managementplan 2000 entwickelte Stadtraumkonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes als übergreifendes Zielkonzept für die gestalterische Entwicklung der öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Stadträume der denkmalgeschützten Altstadt von Stralsund integrierte das bis dahin gültige Grün- und Freiflächenkonzept und hat es in einigen Bereichen in detaillierterer Form fortgeschrieben.

Die im Konzept der baulichen Nutzung sowie die im Denkmal-, dem Verkehrs- und dem Einzelhandelskonzept benannten stadtraumrelevanten Ziele werden im Stadtraumkonzept zusammengefasst und durch Maßnahmen konkretisiert, die die Verbesserung der räumlichen, ästhetischen und funktionalen Freiraumqualität unter gleichzeitiger Beachtung der kulturhistorischen Werte und heutiger Lebensanforderungen zum Inhalt haben.

Die grundlegenden Aussagen und Festsetzungen des damaligen Stadtraumkonzeptes gelten auch heute noch und werden in das Stadtraumkonzept im Managementplan 2015 übernommen.

Bei der Fortschreibung geht es im wesentlichen um Aktualisierungen. Seit 2000 wurden einige zu der Zeit formulierte Zielsetzungen erreicht und eine Vielzahl von damals genannten notwendigen Maßnahmen umgesetzt. In Einzelfällen werden jedoch inhaltliche Veränderungen zur Ausprägung von Raumkanten oder Überlegungen zu Durchwegungen und wichtigen Fußwegverbindungen vorgenommen.

<u>Naturräumliche Einbindung und Stadtansicht</u>

Die großräumige landschaftliche Einbindung der Hansestadt begünstigt eine von weither ablesbare Stadtansicht, die besonders gut über die Wasserflächen wahrzunehmen ist. Aber auch aus dem Stadtraum heraus sind heute vielfältige Blicke auf den Naturraum, insbesondere auf das Wasser, möglich.

Diese Unverwechselbarkeit des Zusammenspiels zwischen Landschaft und Stadtraum, die vor allem durch die Insellage der Altstadt und

den Grüngürtel der Wallanlagen geprägt ist, soll besonders akzentuiert und dauerhaft gesichert werden. Dies erfordert folgende Maßnahmen:

- Ergänzung und Erneuerung der Alleen an den Wallstraßen,
- Sicherung der Wiedererlebbarkeit der Bastionen durch Ufergestaltung,
- Naturverträgliche Verbesserung der Erlebbarkeit der Wasserflächen und der Blickbeziehungen zwischen Wasser und Stadtraum.

Daneben werden stadtbildprägende Bauwerke in der Nacht durch Anstrahlung hervorgehoben. Im wesentlichen beschränkt sich dies auf die gut erhaltenen Teile der Stadtmauerwestseite und herausragende Gebäude (u.a. Kirchen, Klöster, Rathaus, Speicher, Tore).

Stadtraumgefüge und Stadtgrundriss

Seit den Diskussionen um die städtebaulich Rahmenplanung zur Stadtsanierung im Jahre 1991 bestand ein grundsätzliches Einverständnis, den historischen Stadtgrundriss und die historischen Baufluchten zu erhalten und möglichst umfassend wieder herzustellen. Dieser Grundkonsens wurde von der Öffentlichkeit, der Politik und der Fachwelt weitgehend akzeptiert und getragen. Abstrakte funktionale und gestalterische Normvorstellungen sind unter den Schlagworten „Licht, Luft und Durchgrünung“ mit dem Reformstädtebau des frühen 20. Jahrhunderts gesetzlich und gesellschaftlich bindend geworden, obwohl sie mit der Erhaltung historischer Stadtstrukturen weitgehend unvereinbar sind. So wurden in den 60er und 70er Jahren auch in der Stralsunder Altstadt Hausparzellen mit Grünanlagen überformt. Die Einbeziehung größerer Grün- und Freiflächen mit Baum- und Blumenschmuck abseits der historischen großen Freiflächen des Alten und Neuen Marktes in das Altstadtgefüge sind immer noch zumindest Bestandteil eines Altstadtverständnisses für viele Bürger. Deutlich wurde dies bei der Diskussion um die Neubebauung im Quartier 17 an der Ossenreyerstraße, das zunächst auch Widerstände hervorgerufen hat. Es ist daher weiterhin eine wichtige und herausfordernde Aufgabe, ein noch breiteres Verständnis für den Wert und die Qualität des historischen Stadtraumes zu wecken. Dies gilt besonders dann, wenn notwendige großmaßstäbliche Bauten historische Raumkanten schließen.

Auch die Wertschätzung für „edle“ aber karge Natursteinpflasterung, die nur wenige Städte in Deutschland noch in vergleichbarer Form besitzen, ist weiter zu fördern. Standardisierte Schmuckmotive, die vielen Innenstädten heute ein uniformes Aussehen verleihen, sollen auch zukünftig vermieden werden. Der Verlust von Baulücken ist dadurch zu kompensieren, dass sowohl die öffentlichen als auch die überwiegend privaten Freiräume in den Quartieren aufgewertet werden.

Wesentliches Kennzeichen des stadträumlichen Gefüges sind die **Stadteingänge**.

Die Verbindungsbereiche zwischen der Altstadt und den Vorstädten haben sich seit dem Festungsbau räumlich und gestalterisch stark differenziert. So ist der ursprüngliche Dammcharakter nur noch bei der Fußgängerverbindung über die „Weißen Brücken“ sowie beim Tribseer Damm trotz der Bastionsanschüttungen wahrnehmbar.

Die Hauptzugänge zur Altstadt befinden sich noch immer an der Stelle ehemaliger Stadttore, nur die Marienchorstraße wurde als Durchbruch der 1920er Jahre hinzugefügt. Nebenzugänge in der Stadtmauer zum Katharinenberg und zum Bielkenhagen bilden wichtige fußläufige Verbindungen zu den Weißen Brücken.

Ziel ist die Aufwertung der Hauptzu- und ausgänge der Altstadt. Das heißt,

- Fassung des Eingangsbereiches Tribseer Damm/Tribseer Straße, um die Torsituation wieder erlebbar zu machen,
- Betonung der hafenseitigen Stadteingänge als wichtige Verbindung zum Wasser,
- Hervorheben der Bastionen im Hafenbereich.

Im Inneren der Altstadt ist das weitgehend mittelalterliche historische **Stadtraumgefüge** in großen Teilen noch erhalten bzw. wiederhergestellt worden. Neben einzelnen, kleineren Störungen des Stadtraumes - unbebaute Einzelparzellen z.B. in der Wasserstadt – stellen aber die großen Brachflächen bzw. Grünanlagen rund um die Jakobikirche - Quartiere 27, 28 und 33 - und die Brachen zwischen Frankenstraße und Frankenwall - Quartiere 59, 60 und 61 - die größten städtebaulichen Beeinträchtigungen dar und stören damit die Erlebbarkeit bedeutender historischer Stadträume.

Insofern bleibt die schon 1991 aufgestellte und im Managementplan 2000 erneut formulierte Zielvorstellung, den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit seinen Baufluchten zu erhalten und weitestgehend wiederherzustellen, ein grundsätzliches und damit eines des wichtigsten städtebaulichen Postulate.

Im Sinne eines Leitbildes sind im Stadtraumkonzept die historische Baufluchten als Raumkanten dargestellt. In der Regel werden diese Raumkanten durch Gebäude markiert. In Ausnahmefällen ist dies jedoch nicht möglich oder auch nicht gewollt - wie zum Beispiel bei der Grünanlage / Spielplatz zwischen der Baden- und Heilgeiststraße. In diesem Fall wird die historische Baufluchtdurch eine vegetationsgeprägte Raumkante - Baumreihe - nachempfunden. Ein besonderes Problem stellen die zum Teil sehr schmalen Gassen dar. Da einerseits der historische Stadtgrundriss erhalten bzw. wiederhergestellt werden soll und andererseits die daraus resultierende sehr dicht beieinanderstehende Bebauung auf beiden Seiten der schmalen Gassen Abstandsflächen- und Brandschutzprobleme aufwirft, kann der historische Stadtgrundriss nur über Ausnahmen und Befreiungen rekonstruiert werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind alternativ z.B. vegetationsgeprägte Raumkanten herzustellen. Dies ist z.T. auch für städtebaulich wichtige Raumkanten vorgesehen, deren bauliche Realisierung in einem überschaubaren Zeitraum nicht zu erwarten ist.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf Straßen und Plätzen

Im Stadtraumkonzept des Managementplanes 2000 war von Stadträumen die Rede, für die aufgrund ihrer Lage und Bedeutung Planungen und Maßnahmen beabsichtigt waren, die die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher

deutlich verbessern sollten. In einem Großteil der im Jahr 2000 ausgewiesenen Stadträume wurden Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität durchgeführt. So wurden zum Beispiel der Alte Markt, die Kronlastadie, Teilflächen der Kaianlagen im Hafenbereich sowie viele weitere Straßen und Straßenabschnitte saniert und umgestaltet.

Als wesentliche Aufgaben bleiben Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in folgenden Schwerpunktbereichen:

- Neuer Markt,
- Kai- und Uferbereiche auf der nördlichen, zum Teil auch auf der südlichen Hafeninsel,
- Östlicher Abschnitt der Heilgeiststraße,
- Uferbereiche der Wallstraßen,
- Bastionen (z.B. Schützenbastion).

Bei Umbaumaßnahmen ist - wie bisher auch - grundsätzlich das vorhandene Straßengefüge einschließlich der überlieferten Querschnitte und Materialien zu erhalten. Prägend ist die Gliederung in breite Fahr- und schmale Gehbahnen. Schmale Gassen sind häufig als Mischverkehrsflächen mit Gehstreifen in der Mitte ausgebildet. Fußgängerzonen entsprechen nicht der historischen Straßentypologie und sollen deshalb im Wesentlichen auf den Haupteinkaufsbereich zwischen den Märkten beschränkt bleiben. Hier wurde versucht, eine weitgehende gestalterische Anpassung an die überlieferte Straßengestaltung zu entwickeln. Die individuelle Prägung der Straßen und Gassen ist gestalterisch hervorzuheben. In Einzelfällen sind grüne Akzente zu setzen. So sind Einzelbäume in den Straßenraum einzufügen und straßenbegleitende Baumreihen zur Betonung promenadenartiger Straßenzüge am Altstadtrand anzulegen.

<u>Grün- und Freiflächen</u>

Einhergehend mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen ist auch die im Managementplan 2000 geforderte Qualifizierung von Grün- und Freiflächen in weiten Bereichen erfolgt. Grundsätzliche Zielstellung war und ist es, für jede Baumaßnahme im Rahmen der Stadtsanierung eine Grün- und Freiflächengestaltung einzufordern.

Der Landschaftsraum ist seit der Entwicklung von Vorstädten und Großsiedlungen nur noch über Grünzüge an die Grün- und Freiflächen der Wallanlagen und von dort an die Altstadt angebunden. Den Wallanlagen kommt damit eine besondere Bedeutung für die Freiraumvernetzung zu; sie sind daher zusammen mit der Schillanlage / Sundpromenade als Grüngürtel um die Altstadt zu sichern und zu entwickeln. Sie bilden zudem die größte öffentliche Grün- und Freifläche und bieten neben ihrem kulturellen Wert und der stadtgliedernden Funktion Raum für die wohnungsnahe Erholung und dienen der Sicherstellung des Naturhaushaltes. Schwerpunktaufgaben sind:

- Gestalterische Aufwertung der Wallanlagen und Bastionen unter Berücksichtigung der Funktionen Verkehr, Freizeit und Erholung, sowie Gartendenkmalpflege und Naturschutz,
- Einbeziehung der Stadtmauervorbereiche / Uferbereiche in die Wallanlagenkonzeption.

Die innerhalb der Altstadt vorhandenen historischen öffentlichen Grün- und Freiflächen sind qualitativ aufzuwerten.

Ergänzend dazu sind eingeschränkt öffentliche Grün- und Freiflächen von Schulen und öffentlichen Gebäuden verstärkt der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Eine Qualifizierung der Außenanlagen dieser Gebäude ist erforderlich, um eine zeitweise öffentliche Nutzung zu ermöglichen.

Der größte Teil der Grün- und Freiflächen in der Altstadt liegt in privater Hand und wirkt nur indirekt in den öffentlichen Raum. Deshalb kommt einer qualitativ hochwertigen Gestaltung privater Hof- und Gartenräume eine besondere Bedeutung zu. Über städtebauliche Kennwerte wie Biotopflächenfaktor (BFF) und Grundflächenzahl (GRZ) sind generelle Aussagen im Konzept der baulichen Nutzung verankert. Eine qualitätvolle Grün- und Freiflächenentwicklung der privaten Innenhöfe wird bei Vorlage der Planungsunterlagen nach Sanierungsrecht eingefordert. Für Neu- bzw. Ersatzpflanzungen in den zumeist engen Innenhöfen werden Obstbäume empfohlen.

- Bauliche Raumkante
- Vegetationsgeprägte Raumkante
- Stadtbildprägende Bauwerke
- Anstrahlung stadtbildprägender Bauwerke vorhanden / geplant
- Allee-, Reihen- oder markante Einzelbäume, vorhanden und geplant
- Ausblick auf Gewässer / freizuhaltende Ausblickbereiche
- öffentliche / eingeschränkt öffentliche Grün- und Freifläche
- Private Grün- und Freifläche
- Hervorheben der Bastionskante
- Städtebaulich bedeutende Stadtzugänge
- Wichtige Fußwegeverbindungen
- Raum mit besonderer Bedeutung der Aufenthaltsqualität
- Kunstobjekt, Brunnen, Wasserspiel, Mahnmal vorhanden / geplant
- Schwemmland / Schilfbereiche

Städtebaulicher Rahmenplan Stadtraumkonzept

Hansestadt Stralsund Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner

Stand: Dezember 2014

3.4 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept für die Altstadt Stralsunds wurde bereits im Städtebaulichen Rahmenplan 1991 in seinen Grundzügen entwickelt und beschlossen, im Jahr 2000 mit der Aufstellung des Managementplanes und im Jahr 2013 jeweils erneut fortgeschrieben.

Das Verkehrskonzept unterliegt vielfältigen Anforderungen, die sich aus der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, dem Charakter der Altstadt als historisches gesamtflächiges Baudenkmal sowie als Stadtzentrum mit gemischter Wohn-/ Einzelhandels-/ Versorgungs- sowie Kulturfunktion weiter auszubauen, ergeben. Dabei wird die Einbeziehung aller Verkehrsmittel in die Verkehrserschließung angestrebt, um die Verkehrsbelastung durch den Kfz-Verkehr soweit wie möglich zu reduzieren und um allen Verkehrsteilnehmern gerecht zu werden. Insbesondere muss die Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Straßenraum in Beachtung der Zentrumsfunktion und des starken Besucherverkehrs eine besondere Rangstellung bei der verkehrlichen Ordnung erhalten. So sind im Verkehrskonzept sowohl Lösungen für den gebietsfremden Kfz-Verkehr und den Anwohnerverkehr als auch für die bessere Erreichbarkeit und weitere Belebung durch Fußgänger und Radfahrer zu finden. Zudem müssen sich die verkehrlichen Ansprüche den Anforderungen des Denkmalschutzes anpassen bzw. unterordnen.

Die grundlegenden Ziele des Verkehrskonzeptes für die Altstadt aus dem Jahr 1991 und seiner Fortschreibung im Rahmen des Managementplanes 2000 sind weitestgehend umgesetzt und zum Teil über die damals formulierten Zielsetzungen hinaus weiterentwickelt worden. So hat die Erweiterung der Fußgängerzonen - Alter Markt und Kaibereiche vor dem Ozeaneum - sowie die verkehrsberuhigten Bereiche - Mönchstraße, Bielkenhagen, Böttcherstraße, Langenwall und nördliche Hafeninsel - dazu beigetragen, weitere Anteile der Durchgangsverkehre in der Altstadt zu unterbinden. Darüber hinaus konnten weitere Verkehrsberuhigungseffekte durch die Ausweisung einer Tempo-30-Zone für die gesamte Altstadt erreicht werden. Auch die konsequente Einführung der Rechts-vor-links-Regel - es gibt keine vorfahrtsberechtigten und zügig befahrbaren Verkehrsstraßen innerhalb der Altstadt mehr - hat zur Beruhigung des Verkehrs beigetragen.

Vor allem wurde mit dem Bau aller fünf im Verkehrskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes 1991 und im Managementplan 2000 entwickelten Parkschwerpunkte ein Kernstück des Parkraumkonzeptes umgesetzt.

Mit den Parkhäusern am Bahnhof (280 Stellplätze), dem Parkhaus (TG) Am Meeresmuseum (270 Stellplätze), dem Parkhaus Am Hafen (290 Stellplätze), dem Parkhaus Ozeaneum (500 Stellplätze) und dem Parkhaus am Frankenwall (267 Stellplätze) steht an den Rändern der Altstadt ein Angebot von rund 1.600 Stellplätzen zur Verfügung.

Darüber hinaus weist die fertiggestellte Tiefgarage im Quartier 17 weitere 190 Stellplätze auf, die aber vorwiegend für Kunden und Besucher der Geschäfte, Betriebe und Einrichtungen des Quartiers vorgesehen sind.

Aufgrund der deutlichen Zunahme der Einwohnerzahl in der Altstadt ist der Bedarf an Bewohnerstellplätzen in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Aus diesem Grund wurden weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum aufgegeben, um zusätzliche Bewohnerstellplätze bereitstellen zu können.

Um die Neuordnung des ruhenden Verkehrs den Verkehrsteilnehmern - insbesondere den ortsunkundigen Besuchern - zu verdeutlichen und die angestrebte Verkehrslenkung zu erreichen, wurde das Parkleitsystem vervollständigt und stellt heute einen wichtigen Teil des Parkraumkonzeptes dar.

Mit der Zielsetzung einer gleichwertigen Erschließung und Entwicklung aller Altstadtquartiere einschließlich des Hafengebietes und einer gleichmäßigen angepassten Verkehrsverteilung, ist die Beibehaltung der äußeren Verkehrsführung über Knieperwall und Frankenwall unerlässlich.

Diese Altstadtumfahrung war durch die Ausrichtung der gesamtstädtischen Verkehrsführung auf den Altstadtbereich entsprechend stark belastet. Seit der Neuordnung des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes dienen sie im wesentlichen nur noch der äußeren Erschließung des Altstadt. Der Einbau der Kreisverkehre am Frankendamm, am Olof-Palme-Platz, an der Einmündung der Mönchstraße auf den Knieperwall und am Frankenwall / Karl-Marx-Straße tragen wesentlich zur besseren Altstadterschließung bei.

Folgende Maßnahmenpunkte sind weiterhin geplant:

- Einführung einer Tempo-20-Zone im Inneren der Altstadt,
- Entlastung der Wasserstraße / Am Fischmarkt,
- Umgestaltung des Neuen Marktes zu multifunktional nutzbarem, weitestgehend stellplatzfreiem Platz,
- Städtebauliche Umgestaltung mit Reduktion ebenerdiger Stellplätze Am Fischmarkt,
- Konsequente Umsetzung des Ziels, Besucherparken am Altstadtrand und Anwohnerparken im Altstadtinneren unterzubringen,
- Einordnung eines Parkierungsschwerpunktes auf der Schützenbastion.

Derzeit ist die innere Altstadt als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Um den verkehrsberuhigten Charakter der Altstadt mit einer weiteren Reduzierung der Geschwindigkeit noch stärker zu verdeutlichen und um die Konflikte zwischen dem erforderlichen Kfz-Verkehr und insbesondere den Fußgängern auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen künftig alle Straßenzüge - ausgenommen der Bereich Seestraße und Fährwall sowie beide Hafeninseln - als Tempo-20-Zone ausgeschildert werden. Der damit erhöhte „Netzwiderstand“ unterstützt das Ziel, Durchgangsverkehr in der Altstadt zu vermeiden. Damit wird die Aufenthaltsqualität der Altstadt weiter erhöht.

Das hohe Kfz-Aufkommen an der Schnittstelle zwischen Altstadt und Hafeninseln, vor allem auf der Wasserstraße und der Straße am Fischmarkt, beeinträchtigt zum einen die Wohnqualität und zum andren die Aufenthaltsqualität im Straßenraum erheblich. Innerhalb der fußläufigen Hauptwegeverbindungen zwischen Altstadt und Hafeninseln führt das Kfz-

Aufkommen zu Konflikten mit querenden Fußgängern. Das Queren der Straßenzüge ist vor allem auch für gehbeeinträchtigte Personen unzumutbar. Ziel muss es sein, durch eine deutliche Kfz-entlastung den Verkehr nachhaltig zu beruhigen und damit die Wegeverbindung Hafeninseln – Altstadt aufzuwerten. Vorgesehen ist hierzu, die Fahrbeziehung Nord-Süd für den Kfz-Verkehr zu unterbrechen. Die Durchfahrung des Altstadtbereiches zwischen Altstadt und Hafeninseln ist lediglich in Süd-Nord Richtung in der Straße Am Fischmarkt möglich. Aufrecht zu erhalten sind die Erreichbarkeit der Altstadt und Hafeninseln mit dem Nahverkehr (Stadtbus) und die Erreichbarkeit aller Straßenabschnitte für die Bewohner.

Im Gegensatz zum Alten Markt, der saniert, umgestaltet und heute ganz ohne Stellplätze ausschließlich den Fußgängern vorbehalten ist, steht der Neue Markt noch ganz im Zeichen verkehrlicher Nutzungen. Mit seinen 180 Stellplätzen ist der Neue Markt innerhalb der Altstadt noch der größte Parkierungsschwerpunkt im öffentlichen Raum. Darüber hinaus ist im Bereich des Neuen Marktes ein hoher Anteil fließenden Verkehrs zu verzeichnen, der sich aus dem Durchgangsverkehr - Wasserstraße, Frankenstraße zum Knotenpunkt Knieperwall / Tribseer Damm und aus einem hohen Parksuchverkehr zusammensetzt. Es wurde daher ein Planungsprozess mit intensiver Bürgerbeteiligung zur Umgestaltung des Neuen Marktes eingeleitet. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität des neuen Marktes durch eine attraktive Gestaltung zu einem mulifunktional nutzbaren Platz unter weitgehender Reduktion des Stellplatzangebotes zu erhöhen und ihn in die Fußgängerzonenkonzeption der Altstadt einzubeziehen.

Auch der derzeit noch ausschließlich als Parkplatz genutzte Fischmarkt soll zu einem seiner historischen Bedeutung entsprechenden Platz mit Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.

Als Ausgleich für die künftig wegfallenden Stellplätze auf dem Neuen Markt soll entsprechend den Grundsätzen des Verkehrskonzeptes am Altstadtrand auf der Schützenbastion ein neuer Parkierungsschwerpunkt vorrangig für den Besucherverkehr geschaffen werden.

Für Besucher und Gäste, die noch nicht außerhalb der Altstadt auf den P&R-Plätzen parken, werden öffentliche Parkierungsanlagen am Altstadtrand angeboten (siehe Schützenbastion). Damit wird erreicht, gebietsfremden Verkehr aus der Altstadt herauszuhalten.

Da sich die Einwohnerzahl in der Altstadt stetig erhöht und bisher als Stellplatz genutzte Brachflächen bebaut werden, sind weitere Angebote für das Anwohnerparken im Straßenraum aber auch in Form von Parkierungsanlagen im Quartier (z.B. Quartiersparkhaus) notwendig.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Altstadt ist bisher über alle Stadtbuslinien direkt erreichbar, allerdings bisher begrenzt auf die Linienführung über den Franken- und Knieperwall. Durch die Ergänzung des Liniennetzes auch am Ostrand der Altstadt, soll diese Erschließung für Bewohner und Besucher wesentlich verbessert werden. Zu untersuchen bleibt, inwieweit eine Altstadtbuslinie integrierbar ist.

Die Funktionen des ZOB werden in den Bereich des Bahnhofs verlegt. Ziel ist, den Bahnhof als intermodalen Verknüpfungspunkt zu entwickeln.
Notwendig ist es, im Verlauf der Karl-Marx-Straße westlich der Schützenbastion eine Bushaltestelle zu integrieren. Damit bleibt gewährleistet, dass auf der Busrelation Frankenvorstadt - Bahnhof über die Karl-Marx-Straße die Erreichbarkeit der Altstadt ohne Umsteigen weiterhin möglich ist.

Fahrradverkehr

Der Fahrradverkehr in der Altstadt hat mit dem Ansteigen der Einwohner- und Besucherzahl stark zugenommen. So liegt im Zielverkehr Altstadt z.B. bei den Besuchern und den Beschäftigten der Radverkehrsanteil bei ca. 40 % (Befragung 2013). Bindend für die Sanierung der Straßen und Plätze sind die Richtlinien für die Erhaltung des überlieferten historischen Stadtgrundrisses im Denkmalkonzept (siehe Seite 22). Damit wird deutlich, dass es nicht möglich sein wird, alle Straßen der Altstadt 100 % "radfahrergerecht" zu gestalten.

Gleichzeitig wird jedoch an dem Ziel festgehalten, den Fahrradverkehr innerhalb der Altstadt möglichst attraktiv zu gestalten. Die "Wallstraßen" sind aufgrund ihres Asphaltbelages gut befahrbar.

Kontinuierliche Aufgabe ist es daher, unter Beachtung von denkmalpflegerischen Vorgaben die Pflasterstraßen größtenteils so zu gestalten und zu erhalten, damit eine angemessene und verträgliche Befahrbarkeit der Straßen durch Fahrradfahrer möglich ist.

- Bei den noch zu sanierenden Straßenzügen ist besonderer Wert auf die Qualität des Materials und der Verlegeart bei der Oberflächenausbildung zu legen. Auch Möglichkeiten der Ausbildung eines separaten Fahrbereichs in Anlehnung an den historische Straßenaufbau sind im Einzelfall zu prüfen
- Bei Instandsetzungsmaßnahmen ist in ausgebauten Straßen die Befahrbarkeit zu verbessern (z.B. durch Erneuerung der Deckschicht, Instandsetzung der Fugen).
- Durch Unterhaltungsmaßnahmen wie kleinteilige Ausbesserungen ist die vorhandene Befahrbarkeit zu sichern.

Um einen höheren Komfort für die Radfahrer anzubieten, sind für Besucher/Gäste, die die Altstadt bummelnd erleben wollen, zentrale Abstellanlagen an den Eingangsbereichen in die Altstadt vorzusehen. Weitere Schwerpunkte für Fahrradständer liegen an den Zugängen der Fußgängerzone und insbesondere im Bereich Neuer Markt und Alter Markt. Zu prüfen bleibt, inwieweit sich überdachte Fahrradständer integrieren lassen.

Abbau von Barrieren

Die Stralsunder Bürgerschaft hat sich im Jahr 2003 per Beschluss zur Erklärung von Barcelona bekannt, die die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am öffentlichen Leben einfordert. Gleichzeitig hat die Altstadt in den vergangenen Jahren als Standort von Wohnen, Einzelhandel, Kultur und Verwaltung eine überaus positive Entwicklung genommen. Das bedeutet in Anbetracht von rund 7 % mobilitätsbeeinträchtigter Menschen in der Stralsunder Bevölkerung, dass

Verkehrsführung Altstadumfahrung

- Hauptverkehrsstraßen
- Zufahrt / Umfahrung Altstadt
- Kreisverkehr / Knotenpunkt

Öffentlicher Nahverkehr

- Bushaltestelle

Verkehrsberuhigung

- Fußgängerzone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- 20 Tempo 20-Zone
- 30 Tempo 30-Zone
- Reduktion Durchgangsverkehr

Parken

- P Parkschwerpunkt Parkhaus / TG
- 290 Anzahl der Stellplätze
- Zentrale Radabstellanlagen

- Sanierungsgebiet

P 290
P 270
P 190
P 500
P 267
P 280
P

30
20
20
20
20

Städtebaulicher Rahmenplan Verkehrskonzept

Hansestadt Stralsund Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.500

Conradi, Bockhorst und Partner Stand: Dezember 2014

gerade in der Altstadt eine zunehmende Anzahl von Menschen mit Barrieren konfrontiert ist.

Eine vollständige und flächendeckende Beseitigung von Barrieren würde aufgrund der Besonderheiten der mittelalterlichen Altstadt zu unverträglichen Eingriffen in den denkmalgeschützten Stadtgrundriss führen. Die Entwicklung eines Handlungsrahmens für die Altstadt kann somit nur unter der Prämisse eines Barriereabbaus, nicht jedoch einer absoluten Barrierefreiheit, erfolgen. Nur ein Teil der vorhandenen Barrieren – insbesondere im öffentlichen Raum – ist jedoch in der historischen Bausubstanz begründet. Mindestens ebenso großes Konfliktpotenzial wird durch Inanspruchnahme des öffentlichen Raums für kommerzielle Zwecke (Freisitzflächen, Werbeschilder, Geschäftsauslagen etc.) sowie schlicht fehlende Sensibilität und Gedankenlosigkeit (z.B. im Zusammenhang mit fließendem und ruhendem Pkw-Verkehr) erzeugt.

In fast allen Bereichen führen z.B. Erneuerung der Wegeoberfläche und Absenken von Bordsteinen in Querungsbereichen bereits zu spürbaren Verbesserungen. Weitere Maßnahmen in Abhängigkeit von örtlichen Gegebenheiten sind:

- Versetzen von Stadtmobiliar und Verkehrsschildern
- Abbau privater Werbeanlagen
- Schaffung behindertenfreundlicher Parkplätze
- Schaffung behindertengerechter Haltestellen für Niederflurbusse
- Ausstattung von Lichtzeichenanlagen mit akustischen Signalgebern
- Einrichtung eines Wegeleitsystems.

Besondere Priorität genießt der systematische Abbau von Barrieren auf folgenden Wegeverbindungen:

- Kern- und Verknüpfungsbereiche des Einzelhandelskonzeptes der Altstadt,
- Verbindungswege zu Stadteingängen, Parkhäusern, Attraktionspunkten,
- Hafeninsel mit ihren Schnittstellen zur Altstadtinsel.

Das bedeutet allerdings keineswegs die Realisierung regelhafter Straßenquerschnitte und Ausbaustandards, sondern vielmehr die Entwicklung passgenauer und den jeweiligen Gegebenheiten gerecht werdender Lösungen.

Konkret stellt sich bei der Erneuerung des Straßenraums und dem Abbau von Barrieren immer wieder die Frage nach der Anwendbarkeit normativer Vorgaben im historischen Stadtraum, hier insbesondere der DIN 18024. Eine buchstabengenaue Anwendung wäre aufgrund der räumlichen Gegebenheiten faktisch genauso wenig möglich wie die exakte Beibehaltung des vorgefundenen historischen baulichen Zustands. Bei der Auslegung von Ermessensspielräumen und der praktischen Lösungsfindung am konkreten Standort hat sich die Zusammenkunft und Abstimmung vor Ort zwischen Planern, Behindertenverbänden und Denkmalpflege als zielführend erwiesen.

<u>Besondere Angebote</u>

In Anbetracht der besonderen Rahmenbedingungen für den Anliefer- und Versorgungsverkehr in der Stralsunder Altstadt sowie der Konkurrenzsituation des Einzelhandels sind in direkter Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden zusätzliche und ausgleichende Maßnahmen zu prüfen und zu organisieren. Diese sollen die Anlieferung der Betriebe erleichtern und den Einkauf attraktiver machen:

- Zustellerservice für Kunden
- Fahrkostenerstattung (Parkgebühren, Busfahrkarten).

<u>Verkehr und Denkmalschutz</u>

In Zusammenfassung der vorgenannten Zielsetzungen sind hinsichtlich der Wahrung des Denkmalcharakters einerseits und der weiteren verkehrlichen Entwicklung der Altstadt als Stadtzentrum andererseits folgende Grundsätze nochmals hervorzuheben:

- Die historisch vorgegebenen Straßen- und Platzräume sind grundsätzlich der Maßstab für den nutzbaren Verkehrsraum auch für die Zukunft. Es werden daher auch keine neuen Trassen oder Veränderungen der Hausfluchten und der Blockumgrenzungen vorgesehen bzw. zugestanden.
  Dies gilt auch für die Verkehrsführung im Zuge der tangentialen äußeren Umfahrung und für die Anbindungen des Altstadtstraßennetzes.
- Die Verkehrsbelastung des Innenbereiches der Altstadt muss trotz der Zielsetzungen „Erreichbarkeit“ und „Vitalisierung“ auf ein verträgliches Maß begrenzt bleiben. Hierauf muss die räumliche Verteilung des Parkraumangebotes und dessen Bewirtschaftung abgestellt werden. Für die Reduzierung des LKW- und Reisebusverkehrs sind ebenso wie für Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) konkrete Regelungen zu prüfen.
- Bei der Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie bei der städtebaulichen Einpassung von Parkhausbauten sind die Denkmalauflagen und Wahrung des historischen Altstadtcharakters vorrangig.
- Das historische Pflaster ist als Bestandteil des Denkmalbereiches zu erhalten und ggfs. zu ergänzen.

3.5 Einzelhandelskonzept

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum in der Region Vorpommern. Damit hat sie für die Bevölkerung im Stadtgebiet und in ihrem Oberbereich eine wichtige Versorgungsfunktion auch im Bereich des Einzelhandels.

Die dynamische Entwicklung nach 1990 war auch in der Hansestadt Stralsund durch neue und großflächige Einzelhandelsansiedlungen vorwiegend am Stadtrand und im Umland geprägt. Insbesondere die kleinteilige Stadtstruktur, schwierige Eigentumsverhältnisse, großer Sanierungsbedarf und denkmalschutzrechtliche Anforderungen erwiesen sich als Standortnachteile für die Altstadt. Aufgrund dieser Konkurrenzsituation waren die Sicherung und die Stärkung der Altstadt als Versorgungsstandort und attraktives Stadtzentrum bereits seit 1990/91 wichtige Planungsziele.

Hauptgeschäftslagen

- 1a-Lage
- 1b-Lage
- Nebenlage

Aufwertungsmaßnahmen

- Aufwertung Einzelhandelsbesatz
- Inwertsetzung "Wasserkante" und Hafen Etablierung touristischer Nutzungen (u.a. Gastronomie)
- Stärkung Wegebeziehungen
- Hohe Aufenthaltsqualität "Alter Markt"
- Erhöhung Aufenthaltsqualität "Neuer Markt"

Städtebaulicher Rahmenplan Einzelhandelskonzept

Hansestadt Stralsund Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner

Quelle: GMA 2007

Stand: Dezember 2014

Das 1990/ 2000 mit dem Städtebaulichen Rahmenplan Altstadt/ Managementplan Altstadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Stralsund wurde inzwischen aktualisiert und fortgeschrieben. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 7. Mai 2009 bestätigte die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Standort- und Sortimentskonzept als Handlungsgrundlage bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.

Wesentliche Entwicklungsziele des Konzeptes sind:

- qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung auf hohem Niveau
- optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- Profilierung der städtebaulich integrierten Versorgungsanlagen, z.B. Altstadt, gegenüber Einkaufszentren und großflächigen Einzelbetrieben an dezentralen, autokundenorientierten Standorten in Stadtgebiet und Umland.

Der Altstadt kommt als Stadtzentrum (sogen. A-Zentrum) eine herausgehobene Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und das überörtliche Marktgebiet von Stralsund zu. Das Versorgungszentrum Altstadt umfasst die historische Altstadt mit den vorgelagerten Hafeninsel. Ossenreyerstraße, Apollonienmarkt und der Abschnitt der Mönchstraße bis zum Neuen Markt sind Hauptgeschäftsbereiche. Bezüglich der Angebotsdichte/ -attraktivität, Passantenfrequenz usw. differenzieren sich die Altstadtlagen in:

1a- Lage:	Hauptgeschäftsbereich
1b-Lage:	Nordseite Neuer Markt, Westseite Alter Markt, Judenstraße zwischen Apollonienmarkt und Langenstraße
Nebenlagen:	Tribseerstraße, Knieper Straße und Abschnitte der Mühlenstraße.

Zu den Stärken der Altstadt zählen insbesondere ihr einzigartiges städtebauliches Ambiente mit historischen Gebäuden und Baudenkmalen, das maritime Flair am Wasser, ein kompakter Hauptgeschäftsbereich, ein insgesamt gutes Einzelhandelsangebot in fast allen Warengruppen und ein großes touristisches Potenzial. Als Schwächen benannte das Konzept die inzwischen mit dem Quarier 17 bebaute große Baulücke an der Ossenreyerstraße im Hauptgeschäftsbereich, Defizite bei einzelnen Sortimenten und die noch unzureichende Verbindung zwischen Hauptgeschäftsbereich und den Hafeninseln als Schwerpunkte der touristischen Entwicklung.

Wesentliche Handlungsfelder zur qualitativen Profilierung der Altstadt sieht das Einzelhandelskonzept in der weiteren Angebotsergänzung bei den zentrenbildenden Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe, Sport) und bei der Wachstumsbranche Elektrowaren sowie in der Arrondierung im nahversorgungsrelevanten Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Wichtig ist ebenso die Erhöhung der Markenvielfalt durch Ergänzung des Markenportfolios. Gerade auch zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund empfiehlt das Konzept eine großflächige Einzelhandelsansiedlung mit ca. 5.000 m² bis 6.000 m² Verkaufsfläche in der Altstadt.

Mit der Realisierung des Wohn- und Geschäftszentrums „Quartier 17“ und seiner Eröffnung im September 2013 konnten die wichtigsten Handlungsempfehlungen zur Stärkung der Altstadt umgesetzt werden. Der neue Einzelhandelsmagnet beherbergt auf einer Einzelhandels- und Gastronomiefläche von ca. 6.600 m² ein neues Kaufhaus, einen großen Lebensmittelvollsortimenter und attraktive Läden, die spürbar zur Sortimentserweiterung und Markenvielfalt in der Altstadt beitragen.
Aufgrund der Entwicklung im Quartier 17, der seit 2009 weiteren großen Fortschritte bei der Altstadtsanierung sowie der damit verbundenen Aufwertung der Altstadt und ihrer wachsenden Bedeutung als Einkaufszentrum ist eine Überarbeitung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dringend erforderlich.

4. Rechtsinstrumente

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und historischen Bedeutung der Altstadt ist die Hansestadt Stralsund bestrebt, die zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente zu nutzen, um die Umsetzung der in den vorangegangenen Abschnitten formulierten Ziele wirksam zu sichern. So wurde die Aufstellung wichtiger planungsrechtlicher Instrumente per Satzung beschlossen.

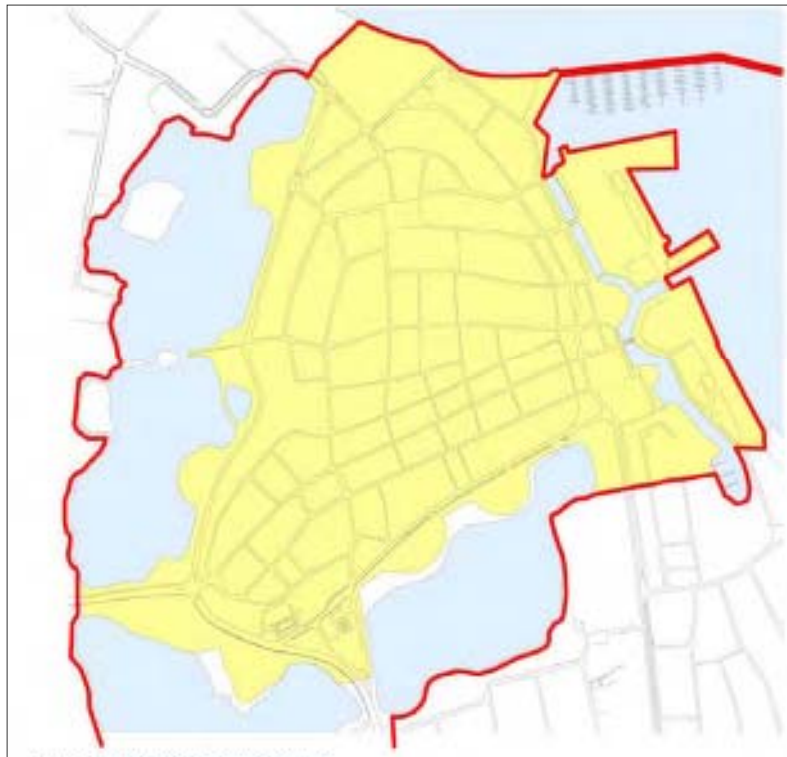
Darüber hinaus hat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt einen erhöhten städtebaulichen Handlungsbedarf in den an die Altstadt angrenzenden Gebieten der Frankenvorstadt und der Tribseervorstadt herausgearbeitet. Eine Aufwertung dieser zentral gelegenen Stadtteile ist nicht nur für diese selbst, sondern auch für die Entwicklung und Außenwahrnehmung der Altstadt selber von zunehmender Bedeutung. Die Erweiterung der Sanierungssatzung auf Teile der Frankenvorstadt im Jahr 2008 hat bereits zu einer mess- und sichtbaren Stabilisierung dieses Stadtteils geführt. Für die Tribseervorstadt als westliche Eingangsachse zur Altstadt soll daher ebenfalls geprüft werden, welche rechtlichen Instrumentarien eingesetzt werden können, um die Aufwertung zu begünstigen.

4.1 Satzungen und Verordnungen

Sanierungssatzung

Mit der Sanierungssatzung vom 14.11.1991 hat die Hansestadt Stralsund die Altstadtinsel als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festgesetzt.

Durch die Sanierungsmaßnahmen sollen die im Gebiet der Altstadt bestehenden städtebaulicher Missstände behoben werden. Dies betrifft u.a. die Verbesserung der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, den Abbau von Nutzungskonflikten oder die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes. Vor allem durch die erweiterte Genehmigungspflicht hat die Hansestadt ein wichtiges Steuerungsinstrument, um ungewollte Entwicklungen beeinflussen zu können. Zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat die Hansestadt die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH (SES) als treuhänderischen Sanierungsträger eingesetzt.
Im Jahre 2008 wurde das Sanierungsgebiet Altstadtinsel durch den nördlichen Teil der Frankenvorstadt erweitert.



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
(gültig seit 1990)

Geltungsbereich der Sanierungssatzung
(gültig seit 1991)

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
(gültig seit 1994)

Geltungsbereich der Denkmalbereichsverordnung
(gültig seit 1999)

Städtebaulicher Rahmenplan
Rechtsinstrumente
Satzungen und Schutzverordnungen

Hansestadt Stralsund
Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner Stand: Dezember 2014

Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen und die Aufstellung eines Städtebaulichen Rahmenplanes waren die Grundlage für die Abgrenzung und Festlegung der Erweiterung für das Sanierungsgebiet Altstadtinsel.

Erhaltungssatzung

Die seit 1990 gültige „Satzung der Hansestadt Stralsund über die Erhaltung baulicher Anlagen in der Altstadt“ hat die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zum Ziel. Gemäß § 172 BauGB bedarf der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Dadurch soll der Erhalt von Gebäuden, die alleine oder im Zusammenhang mit anderen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, gesichert werden.

Gestaltungssatzung

Die Hansestadt Stralsund hat auf Grundlage des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern am 07.04.1994 die Gestaltungssatzung für die Altstadt beschlossen.

Damit besteht die rechtliche Voraussetzung, dass sowohl Neubauten als auch Änderungen an bestehenden Gebäuden so zu gestalten sind, dass sie sich angemessen in die historische Umgebung einfügen. Um dies zu gewährleisten, enthält die Satzung u.a. Gestaltungsvorschriften

- zur Gebäudeabfolge,
- zur Bauflucht,
- zu Fassadenbreite und Traufhöhe,
- zu den Oberflächen der Fassaden,
- zur Farbgestaltung,
- zu Dächern, Dachaufbauten und Dacheinschnitten,
- zu Anbauten und Nebengebäuden, u.a.

Die festgelegten Regeln und Gestaltungsprinzipien zielen nicht auf einen bestimmten Baustil oder eine historisch anmutende Architektur ab. Vielmehr soll eine zeitgenössische Bausprache entwickelt werden, die in Einklang mit ihrem historischen Umfeld steht.

Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Zum Schutz des Denkmals Altstadtinsel wurde auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern die Stadtverordnung über die Ausweisung des **Denkmalbereiches „Altstadt Stralsund“** vom 19.11.1999 erlassen. Ziel ist die Erhaltung des Denkmales „Altstadtinsel“ mit seinem überlieferten historischen Stadtgrundriss und seinem Erscheinungsbild. Alle Maßnahmen, die in diesen Schutzgegenstand eingreifen, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalbehörde.

Daneben existiert die **Denkmalliste** der Hansestadt Stralsund vom 30.12.1999**,** in die Einzeldenkmale aufgenommen sind. Auch hier besteht eine unbedingte Genehmigungspflicht, wenn der Denkmaleigentümer Veränderungen, Verbringungen, Nutzungsänderungen oder gar Beseitigungen vornehmen will.
Darüber hinaus ist die Altstadt Stralsund ein geschütztes Bodendenkmal.

4.2 Bebauungspläne

Der überwiegende Teil der Altstadt Stralsunds ist im Zusammenhang bebaut, so dass die einzelnen punktuellen Bauvorhaben durch die bereits erwähnten Planungsinstrumente geregelt werden können. Es bestehen jedoch auch eine Reihe von Flächen, die in größerem Maße bauliche Aktivitäten zulassen und von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung der Altstadt sind. Um hier im Sinne der städtebaulichen Zielstellungen die Entwicklung steuern zu können, stellt die Hansestadt Bebauungspläne auf.

Folgende Bebauungspläne haben bereits **Rechtskraft** erlangt:

Bebauungsplan 153 - Kronswinkel

Die Ziele des Bebauungsplanes - die Entwicklung eines Wohnquartiers - wurden realisiert.

Bebauungsplan 109 - „Mühlenstraße / Knieperwall“

Vorrangig ist die Entwicklung von Wohn- sowie verträglicher Mischgebietsnutzungen vorgesehen. Es soll eine dreigeschossige geschlossene Blockrandbebauung errichtet werden, die an der Mühlenstraße die historische Bauflucht berücksichtigt. Außerdem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen öffentlichen Parkierungsschwerpunkt geschaffen (Tiefgarage hinter der Stadtmauer). Die denkmalgeschützte Stadtmauer ist dabei uneingeschränkt zu bewahren. Um die Erreichbarkeit der Altstadt für Fußgänger zu verbessern, wurde eine Durchwegung vom Parkplatz vor der Stadtmauer zur Mühlenstraße im Bebauungsplan festgeschrieben.

Tiefgarage und Durchwegung wurden bereits realisiert.

Bebauungsplan 102c - „Bereich der Fährbastion“

Dieser B-Plan hatte Priorität, weil hier ein öffentliches Parkhaus entstehen sollte, das die Bereiche Alter Markt und Hafen entlastet. Im zum Teil brachliegenden Quartier 2c soll durch die Schließung von Baulücken sowie die Schaffung einer neuen Baulinie im Bereich Fährwall eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden. Damit verbunden ist die Erhöhung des Grünflächenanteils sowie die Herstellung einer blockquerenden Fußwegeverbindung vom „Nassen Dreieck“ zum Fährwall.

Das Parkhaus wurde realisiert.

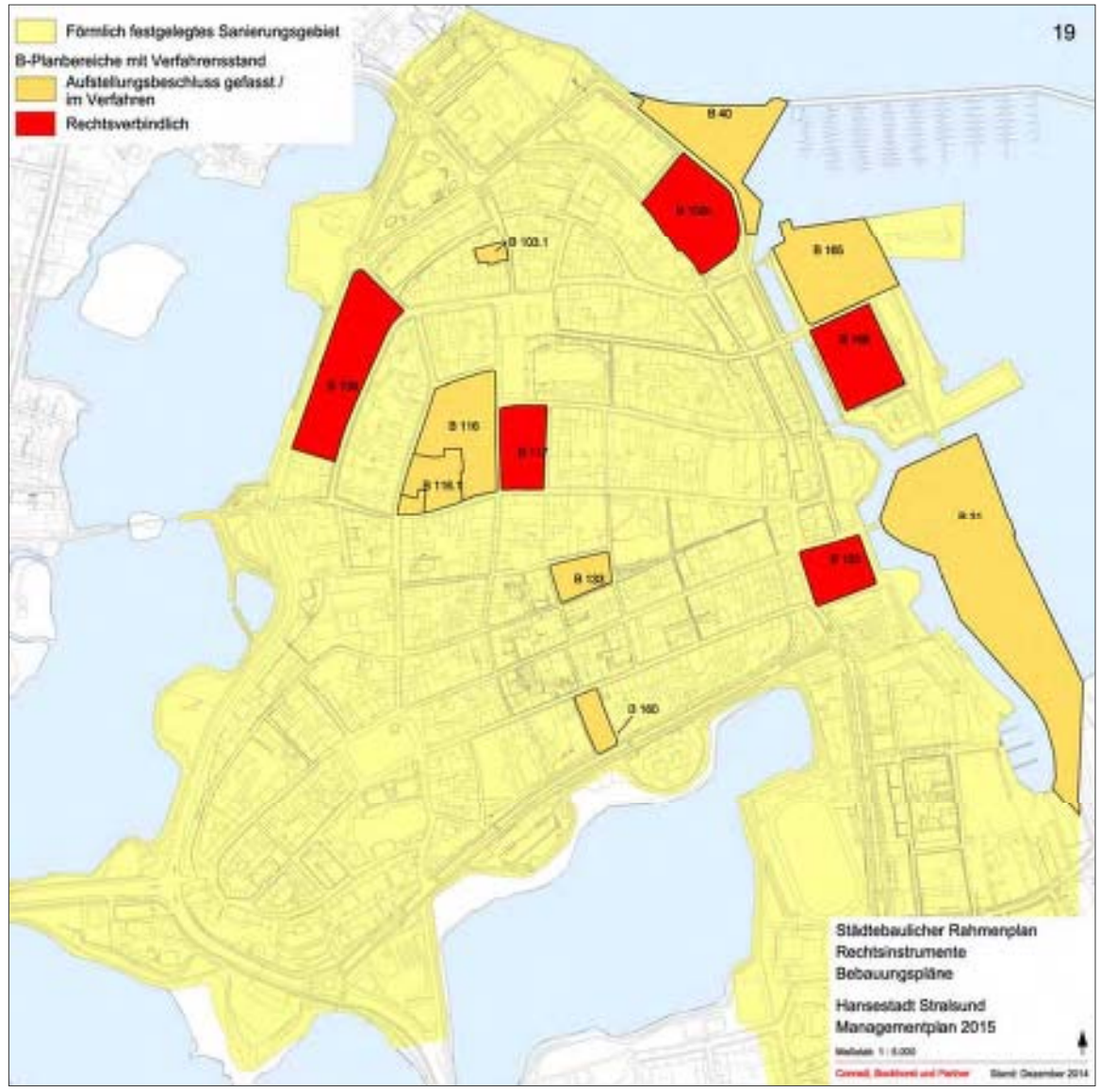
Bebauungsplan 117 - „Rathausplatz“

Der in der Folge von Kriegszerstörungen angelegte Rathausplatz soll entsprechend den Zielstellungen des Rahmenplanes wieder einer Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen zugeführt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage und Zuschnitt der überbaubaren und freizuhaltenden Flächen sowie die Gestaltung sind auf Grundlage eines erarbeiteten städtebaulichen Gutachtens entwickelt werden. Hauptanlass ist, zusammen mit dem gegenüberliegenden Projekt „Alt Wertheim“ hier einen großflächigen Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

Das Geschäftszentrum Quartier 17 wurde realisiert.

Bebauungsplan 166 - „Ozeaneum“

Das Ziel des Bebauungsplanes, das Ozeaneum zu errichten, ist realisiert worden.



Für andere Bereiche sind **Aufstellungsbeschlüsse** vorhanden:

Bebauungsplan 133 - „An der Jakobkirche“

Mit der Entwicklung des Quartiers 33 soll das Wohnangebot der Altstadt mit kleinteiliger Einzelhausbebauung, insbesondere für Selbstnutzer ergänzt werden. In Verbindung mit einem erneuten Aufstellungsbeschluss wurden 2014 Grundsätze der Bebauung durch die Bürgerschaft beschlossen.

- Bebauungsplan 103.1 - „Knieperstraße 17 - 19“
- Bebauungspläne 116, 116.1 - „Ossenreyerstraße / Mönchstraße“, „Hochgarage Mönchstraße“
- Bebauungsplan 31 - Seehafen nördlich Werftstraße“
- Bebauungsplan 40 - „Ippenkai / Nasses Dreieck“
- Bebauungsplan 165 - „Nördliche Hafeninsel“
- Bebauungsplan 160 - „Blauturmstraße“

E. Begleitende Konzepte

1. Öffentlichkeitsarbeit

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste geht mit der Verpflichtung einher, die Welterbe-Idee zu vermitteln und die Welterbestätte einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen. Dieser Bildungsauftrag ergibt sich aus Artikel 27 Abs. 1 der Welterbekonvention.
„1. Die Vertragsstaaten bemühen sich unter Einsatz aller geeigneten Mittel, insbesondere durch Erziehungs- und Informationsprogramme, die Würdigung und Achtung des in den Artikeln 1 und 2 bezeichneten Kultur- und Naturerbes durch ihre Völker zu stärken."
Die Durchführungsbestimmungen der Welterbekonvention, die *Operational Guidelines* (OG), führen näher aus, dass in der Öffentlichkeit das Bewusstsein, das Verständnis und die Achtung für die Notwendigkeit, das Kultur- und Naturerbe zu erhalten, zu stärken ist. (IV.A 211 b, OG). Die lokale und nationale Bevölkerung ist am Schutz und an der Präsentation zu beteiligen (IV.A 211 d, OG).

1.2 Generelle Ziele

Ziel der Öffentlichkeitsarbeit der Hansestädte Stralsund und Wismar ist es, ihre historischen Altstädte einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen und den außergewöhnlich universellen Wert der Welterbestätte zu erläutern – auf lokaler und regionaler Ebene, aber auch im nationalen und zunehmend internationalen Rahmen. Damit soll zum einen das Bewusstsein der hier lebenden Menschen für das kulturelle Erbe und den Denkmalschutz geweckt und gestärkt werden, um das Engagement für alle Maßnahmen zur Erhaltung und Sanierung der Altstädte weiter zu forcieren. Zum anderen sollen Interessierte bundesweit und möglichst darüber hinaus auf die Städte Stralsund und Wismar und ihre reiche Denkmalsubstanz aufmerksam gemacht und zu einem intensiven Kennenlernen motiviert werden.
Die welterbebezogene Öffentlichkeitsarbeit spricht zwei Zielgruppen an. Bei der Ansprache der Bewohner, Entscheidungsträger und Investoren geht es darum, den laufenden Prozess der Erneuerung und Entwicklung der Altstadt zu einem ständigen Thema zu machen, das durch unterschiedliche Aktivitäten immer wieder Interesse weckt. Es soll die Motivation geweckt werden, Aktivitäten zu ergreifen, die diesem Prozess dienen.
Bei der Ansprache der Besucher und der touristischen Akteure gilt es, im Sinne einer Stärkung der ökonomischen Basis der Hansestadt den Tourismus weiter zu entwickeln.
In den letzten Jahren wurden eine Reihe von Projekten und Maßnahmen durchgeführt, um diese Adressaten auf unterschiedliche Weise zielgruppengerecht anzusprechen.

1.3 Mitwirkende

Eine breite Allianz vor Ort ist Voraussetzung für den Erhalt des Welterbes. Somit ist die Öffentlichkeitsarbeit ein Zusammenspiel verschiedener lokaler, regionaler und überregionaler Akteure. Eine zentrale lokale Koordinierungsfunktion übernimmt die Hansestadt Stralsund als zuständige Trägerin der Welterbestätte, hier insbesondere das Welterbe-Management, das seit seiner Einrichtung im Jahre 2003 in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar Kommunikations- und Marketingmaßnahmen plant und umsetzt.

<u>Welterbe-Management</u>
Im Büro für Öffentlichkeitsarbeit angesiedelt, dient die Position als Koordinierungsstelle für Ämter und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem UNESCO-Welterbe und ist zugleich Anlaufstelle für Anfragen von Bürgern, Presse, Institutionen und Vereinen.
Aufgabe des Welterbe-Managements ist es unter anderem, geeignete Strategien und Programme zur Vermittlung des Welterbegedankens und zur Präsentation zu entwickeln, um dadurch Kompetenzen und Kapazitäten im Stralsunder Teil der gemeinsamen Welterbestätte aufzubauen. Hauptaugenmerk liegt auf einer welterbebezogenen Öffentlichkeits- und Bildungsarbeit. Das Welterbe-Management dokumentiert fachliche Entwicklungen und Informationen von der UNESCO und ICOMOS und kommuniziert sie mit dem lokalen Netzwerk. Von hier aus werden Kontakte innerhalb des deutschen und internationalen Welterbe-Netzwerkes aufgebaut und gepflegt. Als Ge-

schäftsstelle für den Welterbe-Beirat stellt es dessen Geschäftsgang sicher.

Lokales Netzwerk
Seit Aufnahme in die Welterbeliste hat sich ein tragfähiges Netzwerk lokaler Akteure gebildet, das sich auf unterschiedliche Weise den Zielen der Bewusstseinsbildung und der Öffentlichkeitsarbeit verpflichtet fühlt. Dies sind die Ämter der Stadtverwaltung der Hansestadt Stralsund, die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH (SES), der Eigenbetrieb Tourismuszentrale, das Kulturhistorische Museum sowie das Stadtarchiv.

Wesentlicher Aspekt bei einer erfolgreichen Umsetzung von Einzelprojekten ist der Umgang mit den Menschen, insbesondere bei der Vermittlung von Informationen. Rechtzeitige Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger erhöhen das Verständnis für städtebauliche Prozesse. Wichtig hierbei ist auch die Kontakthaltung zu den Medien.

Die SES erstellt u. a. Präsentationen, organisiert Veranstaltungen und Ausstellungen. Hierzu zählt auch die erfolgreiche Teilnahme an nationalen und internationalen Wettbewerben, die gleichzeitige Anerkennung und Motivation für alle am Stadterneuerungsprozess Beteiligten ist und für die Hansestadt werben. Mit Printmedien wie z. B. Faltblättern, Plakaten, Bücher und Broschüren dokumentiert die SES den gesamten Stadtsanierungsprozess. Darüber hinaus werden Stadtrundgänge und Vorträge zum Thema Stadtsanierung organisiert.

Der Welterbe-Beirat
Der Erhalt und die Entwicklung einer Welterbestätte ist eine gemeinschaftliche Aufgabe. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund hat deshalb im Jahr 2003 den Welterbe-Beirat berufen, der seit 2005 in der Hauptsatzung verankert ist. Seine Aufgabe ist es, die Bürgerschaft und die Verwaltung dabei zu beraten und zu unterstützen, das Welterbe zu erhalten, auf seiner Grundlage die lokale Wirtschaft und dabei insbesondere den Tourismus zu stärken sowie den Welterbe-Status zur Stärkung der Identität aller Stralsunder zu nutzen. Der Welterbe-Beirat setzt sich aus Personen zusammen, die aufgrund ihrer Funktion oder Tätigkeit dazu beitragen, die Eintragung der Hansestadt Stralsund in die UNESCO-Welterbeliste dauerhaft sicherzustellen und zum kulturellen und wirtschaftlichen Nutzen der Hansestadt weiterzuentwickeln. Der Welterbe-Beirat leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermittlung der Welterbe-Idee. Er fördert das öffentliche Bewusstsein, das Verständnis und die Wertschätzung für das Welterbe „Altstadt Stralsund“.

Gestaltungsbeirat
Der seit 1999 tätige Gestaltungsbeirat trägt als eine neutrale, fachlich kompetente und unabhängige Beratungsinstanz zur Verbesserung des Stadtbildes, zur Sicherung einer qualitätvollen Baukultur sowie zur Verhinderung städtebaulicher und architektonischer Fehlentwicklung bei. Er begutachtet Vorhaben im Altstadtbereich von besonderer städtebaulicher und architektonischer Bedeutung und gibt entsprechende Hinweise und Empfehlungen. Mit seinen öffentlichen Sitzungen trägt er wesentlich zur Vermittlung von Baukultur und zu einer öffentlichen Diskussion über die Entwicklung der Altstadt und ihrer Bausubstanz bei.

Weitere Partner
In der Stadtgesellschaft gibt es zahlreiche Gremien, Vereine, Verbände und Interessengruppen, die zum Wohle der Altstadt agieren, öffentlichkeitswirksame Maßnahmen ergreifen und die Stadterneuerung und -entwicklung kritisch und proaktiv begleiten. Dazu zählen unter anderem das Bürgerkomitee „Rettet die Altstadt Stralsund“ e.V., das Ortskuratorium der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, die Jugendbauhütte Stralsund/Szczecin, das Baltische Orgel Centrum Stralsund e.V., der Seniorenbeirat, die Architektenkammergruppe Vorpommern-Rügen, Gästeführervereine, das Stadtmarketing Stralsund e.V., die Initiative Altstadt e.V., die Kirchengemeinden und deren Fördervereine, städtische Gesellschaften, Stiftungen, die Landesämter sowie Bildungseinrichtungen wie beispielsweise die als UNESCO-Projektschule anerkannte Integrierte Gesamtschule Grünthal, die Volkshochschule und die Fachhochschule Stralsund.

1.4 Aufgaben, Maßnahmen, Ziele

Vermittlung des Welterbe-Gedankens

Welterbestätten sind Bildungsorte. Die städtischen Kommunikationsaktivitäten vermitteln sowohl die Idee des Welterbe-Programms der UNESCO als auch den außergewöhnlichen universellen Wert der eigenen Welterbestätte und stellen die daraus resultierenden Verpflichtungen und Chancen dar.

Publikationen
Insbesondere seit 2003 wurden unter einem mit der Hansestadt Wismar abgestimmten einheitlichen visuellen Erscheinungsbild vielfältige Informationsmaterialien für unterschiedliche Zielgruppen publiziert, darunter mehrsprachige Flyer mit Basisinformationen, das jährlich erscheinende Magazin „Welt-Kultur-Erbe“, die Broschüre „Welterbe-Rundgänge“ Stralsund und Wismar, der vierteljährlich erscheinende Newsletter „UNESCO-Brief“, das Welterbe-Rätselheft für Kinder, Themenfaltblätter zum Ozeaneum, zur Archäologie und zum Dielenhaustyp.

Ziel: - Förderung der Herausgabe von Publikationen von Fachinformationen und Forschungsergebnissen

- Ausbau des mehrsprachigen Angebots

Internet
Seit 2005 stellen die Hansestädte Stralsund und Wismar Informationen über die Welterbestätte auf der Website www.stralsund-wismar.de bereit und informieren über Aktivitäten mit öffentlicher Relevanz wie Ausstellungen und Veranstaltungen.

Ziel: - Überarbeitung der Website und laufende Aktualisierung

Pressearbeit
Eine kontinuierliche Pressearbeit stellt sicher, dass über Entwicklungen und Aktivitäten innerhalb der Welterbestätte regelmäßig in den Medien berichtet wird. Dies stärkt das öffentliche Bewusstsein und erhöht die Akzeptanz in der Bevölkerung. Neben Informationsreihen in der lokalen Presse erfolgen Hinweise zu kulturellen Angeboten mit Welterbe-Bezug sowie Einladungen zur Teilnahme an öffentlichen

Beteiligungsverfahren und an den öffentlichen Sitzungen des Gestaltungsbeirates.
Das Welterbe-Management führt eine jährliche Pressebeobachtung der lokalen und überregionalen Medien durch, um die Wahrnehmung des Themas in der Öffentlichkeit messen und bewerten zu können.

Ziel: - Fortsetzen der Pressearbeit und deren Dokumentation

Fortbildung/Vorträge
Schulungen und Fachvorträge dienen dazu, verschiedene Interessengruppen an das Thema UNESCO-Welterbe heranzuführen. Zum Aufbau von Kompetenzen bietet das Welterbe-Management Fachvorträge an, die zum einen die UNESCO und ihre Ziele vorstellen, Hintergründe zum Welterbeprogramm erläutern, die deutschen Welterbestätten präsentieren, auf die Qualitäten der eigenen Welterbestätte eingehen und deren Funktionen aufzeigen. Diese Vorträge werden je nach Zuhörerschaft individuell angepasst. Auf Initiative des Ortskuratoriums der Deutschen Stiftung Denkmalschutz werden ebenfalls regelmäßig Vorträge durchgeführt.

Ziel: - Vorhalten von Schulungsangeboten und deren Ausrichtung nach dem individuellen Bedarf

Welterbe-Pädagogik
Junge Menschen stellen eine wichtige Zielgruppe dar. Das dauerhafte Ziel ist es, den Bildungsauftrag der deutschen Welterbestätten durch eine enge Kooperation mit Schulen, insbesondere den UNESCO-Projektschulen, und weiteren ortsansässigen Bildungseinrichtungen umsetzen. Die Hansestadt Stralsund hat eine verlässliche projektbezogene Zusammenarbeit mit der UNESCO-Projektschule IGS Grünthal und weiteren Schulen aufgebaut. In der Vergangenheit fanden diverse Schüler-Ausstellungen statt, wurden Vorträge in Schulen gehalten, Projektwochen unterstützt. Die Museumspädagogik des Kulturhistorischen Museums ist wichtiger Anlaufpunkt für die heimatkundliche Bildungsarbeit vor Ort.
Grundsätzlich steht das Welterbe-Management Stralsund allen Bürgern, auch Lehrern, als Anlaufstelle zur Verfügung. Speziell für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen sind in den letzten Jahren diverse Angebote entwickelt worden.
Die Erfahrungen haben gezeigt, dass die Koordinierungsstelle Welterbe-Management im Kontakt mit den Bildungseinrichtungen der Hansestadt wichtige Aufgaben übernehmen kann. Sie ist Impulsgeber für Ideen, stellt Informationen und Materialien bereit, unterstützt bei der Öffentlichkeitsarbeit und stellt den Kontakt zu den Medien her.

Ziel: - Verankerung des UNESCO-Welterbe als Thema in den Schulen

Jubiläen
Sowohl das fünfjährige (2007) als auch das zehnjährige Welterbe-Jubiläum (2012) wurden mit breit angelegten Veranstaltungsreihen gewürdigt. Beide Jubiläen boten die Möglichkeit, das Thema Welterbe medial hervorzuheben, Akteure einzubinden, dem Bildungsauftrag noch stärker gerecht zu werden und die Identifikation der Bürger mit ihrer Altstadt weiter zu befördern.

Ziel: - Vorbereitung des 20-jährige Welterbe-Jubiläums und Unterstützung von Jubiläen mit Altstadt- und Denkmalbezug

Ausstellungen
Ausstellungen über die Welterbestätte selbst, zu ausgewählten Projekten und Themen, aber auch die Präsentation von Ausstellungen anderer Welterbestätten stellen eine weitere Möglichkeit dar, Informationen zu vermitteln. Die Hansestadt Stralsund hat eine Wanderausstellung erarbeitet, die in der Vergangenheit sowohl in Deutschland als auch international gezeigt wurde.
Die Ausstellungsreihe „Welterbe in jungen Händen – Schüler stellen aus“ hat mit fünf Ausstellungen Nachhall gefunden. Im Rathaus-Erdgeschoss wurde auf Initiative des Baltischen Orgel Centrums Stralsund e.V. in Zusammenarbeit mit dem Welterbe-Management in den Jahren 2005 bis 2010 eine thematische Ausstellung mit dem Titel „Klingendes Welterbe“ gezeigt. Sie stellte zum einen den Welterbe-Status dar, präsentierte in erster Linie jedoch die drei großen Orgelinstrumente in den Stralsunder Pfarrkirchen und deren Sanierungsbedarf. Mit der Eröffnung der dauerhaften Welterbe-Ausstellung im Juni 2011 ist im Tätigkeitsfeld Ausstellungen ein weiterer Meilenstein gesetzt worden.

Ziel: - Überarbeitung der Wanderausstellung
- Fortlaufende Aktualisierung der Welterbe-Ausstellung

Welterbetag
Auf Initiative der Deutschen UNESCO-Kommission und des UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V. wurde 2005 zum ersten Mal der Welterbetag in Deutschland ausgerufen. Dieser Tag wird jährlich am ersten Sonntag im Juni begangen.
Ziel des Welterbetages ist es, die deutschen Welterbestätten als Vermittler der UNESCO-Idee ins Bewusstsein zu rücken. Grundgedanke ist es, das Welterbe erlebbar zu machen und die eigene Kultur als Teil eines vielfältigen Erbes der Menschheit zu verstehen.
Die zentrale Veranstaltung richtet in jedem Jahr eine andere Welterbestätte aus. Während des Welterbetages wenden sich alle deutschen Welterbestätten mit vielfältigen Angeboten an die Bevölkerung und an Besucher. Dazu zählen u.a. kostenlose Sonderführungen, Vorträge und Tagungen, Konzerte, Ausstellungen, spezielle Angebote für Kinder.

Ziel: - Bewerbung um die Ausrichtung der zentralen Veranstaltung anlässlich des Welterbetags

Tag des offenen Denkmals
Seit 1993 begeht man am zweiten Sonntag im September in der Bundesrepublik den Tag des offenen Denkmals.
Ziel dieses Tages ist es, die Öffentlichkeit für das kulturelle bauliche und archäologische Erbe zu sensibilisieren und das Interesse für die Belange der Denkmalpflege zu wecken. Jedes Jahr steht dieser Tag unter einem Motto, das ganz bestimmte Aspekte der Denkmalpflege aufgreift. Von Beginn an hat sich auch die Stralsunder Denkmalschutzbehörde an diesem Ereignis beteiligt.
Organisiert durch die untere Denkmalschutzbehörde Stralsunds werden von deren Mitarbeitern aber auch Hauseigentümern sowie Handwerkern in der Denkmalpflege historische Bauten und Stätten, die sonst nur teilweise oder auch gar nicht zugänglich sind, einem interessierten Publikum zugänglich gemacht

sowie Informationen zu den Gebäuden, Sanierungsergebnissen und bauhistorischen Forschungen gegeben.
Die Besucherzahlen an diesem Tag widerspiegeln das große Interesse der Menschen an den historischen Gebäuden und ihrer Geschichte.

Ziel: - Gestaltung des Programms im Einklang mit dem jährlichen Veranstaltungsthema

Lange Nacht des offenen Denkmals
Der erste Sonnabend im September gehört seit 2002 der „Langen Nacht des offenen Denkmals“. Kirchen, Klöster, Giebelhäuser, Speicher und Höfe werden geöffnet und die Altstadt zur Bühne für Live-Musik, Theater, Ausstellungen, Filmvorführungen, Lesungen, Vorträge, Führungen oder Kleinkunst. Tausende Besucher lassen sich von dieser einzigartigen Stimmung mitreißen. Diese Veranstaltung der Tourismuszentrale Stralsund stärkt das Bewusstsein der Besucher für die historische Altstadt. Es wird deutlich, dass die Altstadt ein vitales und attraktives Zentrum für Kultur, Freizeit und Bildung ist,

Ziel: - Jährliche Durchführung der Veranstaltung bei Beibehaltung der Qualität

Stärkung der zentralen Anlaufstelle zum Thema UNESCO-Welterbe Stralsund

Seit Juni 2011 steht mit dem sanierten Olthofschen Palais in der Ossenreyerstraße 1 ein zentraler Anlaufpunkt in Bezug auf das Welterbe „Altstadt Stralsund“ zur Verfügung.

Am 5. Juni 2011 öffnete im Erdgeschoss die mit Finanzhilfen aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO-Welterbestätten errichtete dauerhafte Welterbe-Ausstellung. Adressat ist jeder am Welterbe interessierte Bürger und Besucher, insbesondere gezielt nach Informationen über die Welterbestätte suchende Bildungs- und Kulturreisende.
Die zweisprachige Ausstellung (deutsch und englisch) informiert über die Welterbestätte und ihre spezifischen Besonderheiten und regt den Besucher zu einem Rundgang durch die historische Altstadt an. Der Zutritt zur Welterbe-Ausstellung ist für jeden Besucher kostenfrei.

Ziel: - Ganzjährige Öffnung der Welterbe-Ausstellung
- Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Welterbe-Ausstellung
- Beibehaltung des Angebots an Führungen

Aufbau eines Netzwerkes: lokal, national, international

Netzwerke
Die Hansestadt Stralsund nutzt die nationalen und internationalen Netzwerke im Verbund der Welterbestätten, um ihren Bekanntheitsgrad zu steigern, fachlichen Austausch zu pflegen und anderen Stätten Hilfestellungen zu geben. Der Mitarbeit in der Organisation of World Heritage Cities (OWHC), dem UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V., der AG Historische Städte und dem Arbeitskreis Welterbe-Altstädte beim Deutschen Städtetag kommt hierbei Bedeutung zu.
Den Fachaustausch mit der Hansestadt Wismar pflegt Stralsund in mindestens zweimal jährlich stattfindenden Treffen. Zudem haben die lokalen Welterbe-Manager regelmäßig Kontakt und initiieren gemeinsame Projekte und Veranstaltungen.

Ziel: - Aktive Mitarbeit in den Netzwerken und Präsentation der Hansestadt

Entwicklung des kulturtouristischen Potenzials

Viele Maßnahmen der Welterbe-Öffentlichkeitsarbeit befördern auch den Kulturtourismus. Zu nennen sind hier u.a. Anzeigenschaltungen, Messeauftritte, Produktentwicklungen, Zusammenarbeit mit Landesmarketinggesellschaften und Tourismusorganisationen, Plakatierungen, Verkaufsförderung, Merchandising, Film- und Fernsehproduktionen.
Mit der Eröffnung der Welterbe-Ausstellung wurde ein qualitativer Anziehungspunkt für nationale und internationale Besucher geschaffen.

Ziel: - Qualitätvolle Ansprache potenzieller Besucher

Beschilderung
Das Kenntlichmachen des Welterbe-Status auf dem Territorium der Welterbestätte trägt zu einem höheren Bekanntheitsgrad bei und dient der Orientierung der Besucher.
Die von der UNESCO geforderte Welterbe-Plakette hat einen repräsentativen Platz gegenüber dem Eingang des Rathauses Stralsund. Eine Welterbe-Informationsstele in Hafennähe sowie ein seit dem Jahr 2012 installiertes touristisches Leitsystem bieten Orientierung und Information. Ortseingangsschilder und die touristischen Hinweiszeichen an der Autobahn A 20 machen auf den Welterbe-Status aufmerksam. An vielen Einzeldenkmalen wurden auf private Initiative hin oder unter Mitwirkung der Tourismuszentrale Informationstafeln angebracht.

Ziel: - Wartung und Unterhaltung des Schildersystems

Stadtführungen
Die Entwicklung thematischer Führungen bzw. Sonderführungen zum Thema Welterbe wurde in Stralsund in den letzten Jahren vorangetrieben. Fachliche Schulungen von Gästeführern dienen dazu, den besonderen Welterbe-Wert der Stätte zu vermitteln. Diese Schulungen werden in Zusammenarbeit mit der Volkshochschule organisiert und in regelmäßigen Abständen wiederholt. Die von der Tourismuszentrale speziell angebotenen Welterbe-Führungen (für Individualgäste als auch Gruppen) haben sich seit dem Jahr 2012 etabliert.

Ziel: - Regelmäßige Gästeführerschulungen

1.5 Schlussbemerkung

Zur Durchführung einer welterbebezogenen Öffentlichkeitsarbeit hat sich die Schaffung einer festen Koordinierungsstelle in der Verwaltung der Hansestadt Stralsund als sinnvoll erwiesen. Diese Maßnahme schafft Klarheit im Hinblick auf die Zuständigkeiten und entlastet die Fachämter. Zudem kann so dem Bildungs- und Informationsauftrag in Zusammenarbeit mit lokalen und regionalen Partnern Rechnung getragen werden.
Ziel ist es, das erreichte Niveau an Aktivitäten und Maßnahmen zu halten. In Zukunft wird es Aufgabe bleiben, das lokale Netzwerk zu stärken, dabei fach- und ämterübergreifend zusammenzuarbeiten und die genannten Ziele partnerschaftlich und partizipatorisch umzusetzen.

2. Tourismuskonzept

Bereits 1992/93 wurde ein Tourismuskonzept für die Hansestadt Stralsund erarbeitet. Nach fast sieben Jahren Arbeit und Erfahrung mit diesem Konzept wurde eine Überarbeitung und Aktualisierung erforderlich, aus der ein Tourismushandbuch für den Zeitraum 2001 bis 2006 hervorging. Die Inhalte dieses Konzeptes fanden schließlich Eingang in das Leitbild der Hansestadt Stralsund, das 2007 fertig gestellt wurde und seither als Handlungsrichtlinie für alle an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure dient. Die Erarbeitung eines aktuellen, alleinstehenden Tourismuskonzeptes für die Hansestadt Stralsund ist mit Blick auf damit verbundenen Kosten momentan nicht zu realisieren, sollte aber angestrebt werden. Bis ein solches Konzept verfügbar ist, dient das Leitbild als Grundlage für die touristische Ausrichtung.

Der Punkt „Tourismus“ des Leitbildes definiert klar die Positionierung der touristischen Destination „Hansestadt Stralsund“. Als übergeordnetes touristisches Leitziel ist die Profilierung der Hansestadt Stralsund als „regional bedeutendster Standort für ganzjährigen Kultur- und Bildungstourismus aus dem In- und Ausland“ festgeschrieben.

Hieraus leiten sich entsprechende Handlungsziele ab. Diese sagen, die Hansestadt:

- entwickelt sich zu einem Zentrum für Städtetourismus in Deutschland
- bietet ganzjährig Angebote für den Kultur- und Bildungstourismus
- ist einer der bedeutendsten Standorte für Erlebnisreisen in M-V
- ist ein guter Gastgeber für internationale Touristen
- erweitert die Infrastruktur für Aktivurlauber

Eng verbunden mit diesen touristischen Zielstellungen sind jene in den Bereichen „Freizeit und Sport“ sowie“ Welterbe“. Das Bestreben, zum Vorreiter im Bereich naturnaher und umweltgerechter Freizeitangebote, insbesondere zu einem Zentrum für Wassersport zu werden und das Welterbe unserer historischen Altstadt als Zukunftspotenzial zu nutzen, unterstützen in hervorragender Weise die vorbenannten touristischen Aspekte.

<u>Produkteigenschaften der Destination Stralsund</u>

Ziele bilden die Grundlage für die Definition der touristischen Destination Stralsund. Folgende Matrix verdeutlicht Die im Leitbildprozess herausgearbeiteten die Produkteigenschaften auf sehr anschauliche Weise.

Backstein	**Maritim**	*Endogene Produkteigenschaften, die als Hauptreisemotive dienen*
Museen	**Natur**	*(exogene) Produkteigenschaften, die die Hauptreisemotive unterstützen*
Produkteigenschaften, die Bildungs- und Kulturtouristen ansprechen	*Produkteigenschaften, die Natur- und Aktivurlauber ansprechen*	

Befragungen zeigen seit Jahren sehr deutlich, dass das Bild Stralsunds geprägt ist von dem Rot der Backsteinbauten - dominiert natürlich von dessen imposantester Ausprägung, den drei großen Pfarrkirchen und dem Rathaus - und der Lage der Stadt direkt am Wasser (Meer). Diese Kombination findet letztlich auch Ausdruck in der Aussage, dass sich Stralsund am schönsten mit seiner Stadtsilhouette über den Strelasund mit Blick von Altefähr aus präsentiert - ein Umstand, den bereits Wilhelm von Humboldt im Jahre 1796 beschrieb und der bis heute Gültigkeit besitzt.

Die Zugehörigkeit der Altstadt Stralsund zur Liste des Weltkulturerbes der UNESCO und der damit verbundene Status als Welterbestadt werden als besonderes Qualitätsprädikat verstanden und touristisch genutzt. Eine enge Verbindung des Welterbes zu den Haupteigenschaften des touristischen Produktes ist dadurch gegeben, dass sich Welterbe in unserer Stadt in seinen fassbaren und erlebbaren Elementen besonders in den in der Hansezeit entstandenen Backsteingebäuden ausdrückt, und diese ihre Existenz der Tatsache verdanken, dass Stralsund als Hansestadt am Meer und somit durch die absolute Ausrichtung auf das Meer zu Wohlstand und Einfluss gelangte. Der Welterbetitel bildet also auch die Klammer für die touristische Kernbotschaft der Stadt.

Der Mehrwert Stralsunds ist, insbesondere auch in Abgrenzung zu ähnlichen Städtedestinationen, zum Einen die große Vielfalt hochwertiger Freizeitangebote sowohl im unmittelbaren Altstadtkern als auch darüber hinaus (vor allem Museen) und zum Anderen die einzigartige Lage der Stadt in einem intakten Naturraum, der sich am besten unter dem Begriff „Vorpommersche Boddenlandschaft“ zusammenfassen lässt.

Die Werbebotschaft für den touristischen Standort Stralsund behält auch nach dieser Profilschärfung ihre Gültigkeit in der Aussage:

- Die Hansestadt ist ein Flächendenkmal mit einer Vielzahl historisch besonders wertvoller Baudenkmale, das durch die norddeutsche Backsteingotik geprägt ist und somit kulturinteressierten Besuchern und Städtereisenden aller Altersklassen Architektur-, Kultur- und Bildungserlebnisse bietet.

Die Werbebotschaft muss allerdings ergänzt werden um die Aussage:

- Die Hansestadt bietet allen Natur- und Aktivurlaubern hervorragende Bedingungen für Freizeitaktivitäten am und auf dem Wasser der Ostsee sowie im einzigartigen Naturraum des Küstenvorlandes und stellt somit den idealen Ausgangsort für Entdeckungstouren im Bereich der Vorpommerschen Ostseeküste dar.

Diese Positionierung fügt sich letztlich auch hervorragend in die Marken- und Kommunikationsstruktur des Tourismusverbandes des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern ein.

<u>Mitgliedschaften, Netzwerke, Partner</u>

Neben der Mitgliedschaft im Tourismusverband Mecklenburg Vorpommern, ist die Tourismuszentrale Stralsund Mitglied in der Projektgruppe „Schwedenstraße“ der schwedischen Botschaft, im Verein „Europäische Route der Backsteingotik“ sowie dem Stadtmarketing Stralsund e.V.. Die Partnerschaften werden genutzt um die Schlagkraft der Marketingaktivitäten der Tourismuszentrale zu erhöhen.

Denkmalschutz, Welterbe- und Besuchermanagement

Langfristig wird es darauf ankommen, das steigende Tourismusaufkommen und die daraus resultierende touristische Inanspruchnahme der Infrastruktur der Destination so zu lenken, dass negative Effekte begrenzt und möglichst ausgeschlossen werden. Dies zielt sowohl auf den Erhalt des Welterbes und aller sonstigen touristischen Attraktionen als auch auf die Qualität des Urlaubserlebnisses der Besucher und Gäste selbst. Einige Maßnahmen sollen hier exemplarische genannt sein:

- Gästeführungen um Gäste gezielt durch die Stadt zu leiten und auf die Sensibilität des Welterbes hinzuweisen
- Schaffung von touristischen Angeboten, die Gäste gezielt in der Nebensaison nach Stralsund bringen (HanseDom, Tagungen, Kongresse, Kultur- und Sportveranstaltungen)
- Angebotsdiversifikation um mit einer breiten Palette von Angeboten immer individueller werdende Gästewünsche befriedigen zu können
- Kooperationen, die Angebote so verknüpfen, dass Gäste auf die gesamte Destination verteilt werden und sich nicht an wenigen „Hotspots“ konzentrieren. (Minikreuzfahrt)

Um die Besucherlenkung erfolgreich gestalten zu können, ist eine enge Verzahnung von Tourismuszentrale, Denkmalschutz, Welterbemanagement und allen weiteren touristisch handelnden Akteuren erforderlich. Besucher- und Gästebedürfnisse müssen erkannt werden, in Entscheidungsprozessen entsprechende Prioritäten erhalten und letztlich müssen Entscheidungen getroffen werden, die diese Bedürfnisse bestmöglich berücksichtigen.

F. Projekte und Maßnahmen

Im Managementplan 2000 ergaben sich aus den damals in den Konzepten dargelegten Zielen schwerpunktmäßig zwei Aktionsfelder. Zum einen ging es um Maßnahmen, die vorrangig der Erhaltung, Reparatur und Wiederherstellung des Stadtdenkmals dienten. Andererseits sollte durch eine Reihe von Maßnahmen die Intensivierung oder Ansiedlung von Nutzungen erreicht werden, um die Vitalisierung der Altstadt voranzubringen. Das gilt in gewissem Maße auch heute noch. Auf beiden Aktionsfeldern sind bereits große Fortschritte gemacht worden. So ist die Sanierung der Gebäude weit fortgeschritten. Waren im Jahr 2000 etwa 30 % der straßenseitigen Hauptgebäude der Altstadt saniert, sind es Ende 2014 schon 62 %. Bei den 522 eingetragenen Baudenkmalen liegt die Quote noch höher. Bis zum Jahr 2000 wurden 45 % der Baudenkmale saniert, Ende 2014 lag der Anteil bei 85 %. Insofern ist zwar ein großer Teil des ursprünglichen Sanierungsbedarfs für die Altstadt bewältigt, es bleiben aber auch weiterhin große Sanierungsaufgaben, z.B. bei den Klöstern und Kirchen sowie Plätzen, Straßen und Freiflächen.

Zur Vitalisierung der Altstadt wurden im Managementplan 2000 folgende Zielvorstellungen formuliert:

1. Die Altstadt ist zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln, mit dem Ergebnis einer langfristigen Verdoppelung der Einwohnerzahl.
2. Das „Einkaufszentrum Altstadt“ ist qualitativ und quantitativ so auszubauen, dass es zum attraktivsten Einzelhandelsschwerpunkt der Region wird. Damit verbunden ist die Verdoppelung der Verkaufsfläche und der Kundenfrequenz.
3. Das „Kulturzentrum Altstadt“ ist mit seinem bisherigem Schwerpunkt „kulturelles Erbe“ zu einem attraktiven Erlebnisraum zu entfalten, der zum Identitätskern der Region und zum Anziehungspunkt für Touristen wird.
4. Die Kaiflächen des Hafens und der Wallanlagen sind zu attraktiven Erholungsräumen fortzuentwickeln.
5. Es ist eine zentrale Parkraumbewirtschaftung zu organisieren und zu betreiben. Die großen Parkhausstandorte sind zu realisieren.
6. Die Erreichbarkeit der Altstadt mit allen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn, Schiff, Rad und Auto) ist nach den Prämissen des Verkehrskonzeptes zu verbessern.

Im Folgenden wird die heutige Situation in Bezug auf die im Jahre 2000 formulierten Zielsetzungen sowie einige Schwerpunkte der noch durchzuführenden Aufgaben erläutert.

Wohnstandort

Die Altstadt hat als Wohnstandort in großem Maße an Bedeutung gewonnen. Im Abschnitt B.2 - Entwicklungen in der Altstadt - Einwohner - wird aufgezeigt, wie stark die Einwohnerzahl in der Altstadt angestiegen ist. Sie hat den Stand von 5.820 Einwohnern (Ende 2014) erreicht. Diese Entwicklung macht deutlich, welche hohe Attraktivität die Altstadt auch als Wohnstandort wieder erlangt hat.

Es bleiben aber als Schwerpunkte für die weitere Wohnentwicklung vor allem das Quartier 33 an der Jakobikirche und das Quartier 9 an der Mühlenstraße.

Einzelhandelszentrum

Die Entwicklung der Altstadt als wichtiger Standort für Verkaufseinrichtungen, der qualitativ und quantitativ so auszubauen ist, dass es zum Einzelhandelsschwerpunkt der Region wird, ist zwar noch nicht abgeschlossen, hat aber mit der Fertigstellung der Bebauung auf dem Rathausplatz (Quartier 17) und weiteren Einzelhandelsansiedlungen im Altstadtgebiet große Fortschritte gemacht.

Dringlichste Aufgabe bleibt die „Lückenschließung“ in der östlichen Heilgeiststraße um die Verbindung zwischen dem Haupteinkaufsgebiet der Ossenreyerstraße und dem sich dynamisch entwickelnden Hafenbereich herzustellen.

Kultur und Tourismus

Auch die im Managementplan 2000 aufgezeigte Vitalisierungsmaßnahme, die Altstadt zum bedeutsamen Zentrum für Kultur und Tourismus zu entwickeln, hat zu Erfolgen geführt. Insbesondere die Entwicklungen auf der nördlichen Hafeninsel mit dem Bau des Ozeaneums und des Wassersportzentrums waren entscheidende Impulse und haben vor allem dem Tourismus große Zuwachszahlen beschert.
So sind beispielsweise die Übernachtungszahlen Stralsunds seit der Eröffnung des Ozeaneums im Mai 2008 von etwa 322.000 bis Ende 2014 auf über 460.000 gestiegen.

Größte Aufgabe für die nähere Zukunft bleibt die Entwicklung des Quartiers 65 auf der nördlichen Hafeninsel. Dabei geht es um weitere maritim-touristische Einrichtungen unter Einbeziehung der bestehenden Randbebauung, insbesondere der Speicher IV und V sowie der ehemaligen Getreidemühle.

Grün- und Freiflächen

Als weitere Vitalisierungsmaßnahmen wurden im Managementplan 2000 die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung des Bastionsgürtels, der Kloster- und Stiftsgärten, der Kirchhöfe, der historischen Innenhöfe, der Schillanlage, der Sundpromenade und der Märkte genannt. Insbesondere die Umgestaltung der beiden Märkte galt als wichtigste Maßnahme zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Kern der Altstadt.

Die meisten der genannten Maßnahmen sind umgesetzt worden und haben zu der angestrebten Steigerung der Aufenthaltsqualität geführt. Von größter Bedeutung ist aber die Sanierung und Umgestaltung des Alten Marktes anzusehen, der – vom ruhenden Verkehr befreit – nun ausschließlich den Fußgängern vorbehalten ist und seine historische Funktion als zentraler Platz der Altstadt wieder ganz erfüllen kann.

Im Maßnahmebündel der Erneuerung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen sind für den nächsten Zeitabschnitt noch große Aufgaben zu bewältigen. Dabei geht es in erster Linie um die Umgestaltung des Neuen Marktes, die im engen Zusammenhang mit der Umgestaltung des Umfeldes der Marienkirche steht. Es wurde daher bereits ein Planungsprozess mit intensiver Bürgerbeteiligung eingeleitet. Die Sanierung und Gestaltung der östlichen Heilgeiststraße und die weitere Sanierung und Ausgestaltung der Kaianlagen auf der nördlichen Hafeninsel sind weitere dringende Aufgaben für die nächste Zeit.

Erschließung

Maßnahmeschwerpunkte im Bereich der Erschließung sind die aufeinander abgestimmte Sanierung und Umgestaltung der Altstadtstraßen und der Stadttechnik. Hier wurde und wird weiterhin nach einer mittelfristigen Investitionsplanung vorgegangen. Als ein weiterer Maßnahmeschwerpunkt wurde im Managementplan 2000 der Bau von Großgaragen mit mehr als 200 Stellplätzen am Rand der Altstadt genannt.

Mit dem Bau von fünf im Verkehrskonzept des Städtebaulichen Rahmenplans 1991 und im Managementplan 2000 entwickelten Parkschwerpunkte (Großgaragen), wurde das Kernstück des Parkraumkonzeptes umgesetzt. An den Rändern der Altstadt steht heute ein Angebot von rund 1.600 Stellplätzen zur Verfügung (siehe Verkehrskonzept).

Mit dem Bau eines Parkierungsschwerpunktes auf der Schützenbastion - als Ersatz für die auf dem Neuen Markt wegfallenden Stellplätze - wird ein weiterer Baustein im Konzept zum ruhenden Verkehr umgesetzt.

Im nebenstehenden Plan 20 (ausgewählte Projekte und Maßnahmen) sind die erwähnten wichtigsten Projekte und Maßnahmen dargestellt.

Gebäudeneubau

1. Quartier 65 - Nördliche Hafeninsel
   Weitere maritim-touristische Einrichtungen
2. Quartier 33 - Böttcherstraße / Papenstraße
   Wohnen
3. Quartier 60 - Frankenwall / Frankenstraße
4. Quartier 9
   Hochbaumaßnahmen auf der Tiefgarage

Gebäudesanierung

1. Johanniskloster
2. Jacobikirche
3. Katharinenkloster
4. Kampischer Hof

Plätze, Straßen, Gassen, Freiflächen

1. Nördliche Hafeninsel - Kaiflächen
   Umgestaltung / Sanierung
2. Wiederherstellung Verbindungsgasse
   zwischen Wasserstraße und Heilgeiststraße
3. Heilgeiststraße
   Umgestaltung / Sanierung
4. Neuer Markt
   Umgestaltung / Sanierung
5. Marienkirche
   Umgestaltung Umfeld
6. Erneuerung und Umgestaltung
   weiterer Bastionen
7. Am Fischmarkt
   Umgestaltung

Projekte und Maßnahmen
Ausgewählte Projekte und Maßnahmen

Hansestadt Stralsund
Managementplan 2015

Maßstab 1 : 5.000

Conradi, Bockhorst und Partner

Stand: Dezember 2014

G. Gefahren und präventive Schutzmaßnahmen

Im Leitfaden für Managementpläne für Welterbestätten - herausgegeben von der Deutschen UNESCO-Kommission - sind unter dem Abschnitt „Gefahren und präventive Schutzmaßnahmen“ eine Reihe von möglichen Problemen und Risiken für Welterbestätten aufgelistet. Dabei geht es zum einen darum, die Gefahren für die Welterbestätte aufzuzeigen, sie auf ihre Relevanz zu prüfen und eine Einschätzung vorzunehmen, ob die Auswirkungen dieser Faktoren auf die Stätte zu- oder abnehmen.

Zum anderen geht es um die Möglichkeiten der Gefahrenabwehr, wobei neben den praktischen und technischen Maßnahmen vor allem auch rechtliche Instrumente von Bedeutung sind.

Zu den im Leitfaden aufgeführten möglichen Gefährdungen zählen:

- Klimaveränderungen,
- Naturkatastrophen,
- Entwicklungsdruck,
- Tourismusdruck und
- Überbevölkerung.

Klimaveränderungen

Trotz aller Bemühungen auf nationaler und internationaler Ebene ist der Klimawandel weiter vorangeschritten und hat sich zum Teil noch beschleunigt. Von dessen Auswirkungen sind auch Welterbestätten betroffen. Stätten in Asien, Südamerika und Australien mussten deshalb in die Liste des Welterbes in Gefahr eingetragen werden. Auch wenn in erster Linie Naturerbestätten betroffen sind, sind auch Auswirkungen auf das Kulturerbe nicht ausgeschlossen.

Für die Welterbestätte „Altstadt Stralsund“ sind in dieser Hinsicht jedoch speziell gefährdende Auswirkungen nicht erkennbar. Mit dem 2011 von der Bürgerschaft beschlossenen Klimaschutzkonzept stellt sich die Hansestadt Stralsund zudem ihrer internationalen Verantwortung.

Naturkatastrophen

In Abhängigkeit von ihrer geografischen Lage und Beschaffenheit können Welterbestätten in sehr unterschiedlicher Weise durch Naturereignisse gefährdet sein. Dazu zählen zum Beispiel Erdbeben, Überflutungen, Feuer und Sturm.

Für die Welterbestätte „Altstadt Stralsund“ kommt im Prinzip keines dieser Szenarien als tatsächliches Risiko in Betracht. Gefährdungen durch Erdbeben und naturkatastrophenhaftes Feuer sind auszuschließen. Starker Sturm und damit verbundene Überflutungen kommen als Ausnahmeereignisse zwar vor, stellen aufgrund der bisher gemessenen Hochwasserstände - 2,6 m ü. HN bei einem mittleren Höhenniveau von etwa 2,2 m ü. HN auf den Hafeninseln - keine wesentliche Bedrohung für die Altstadt dar. Vom Land Mecklenburg-Vorpommern sind daher auch keine Sturmflutschutzanlagen vorgesehen.

Entwicklungsdruck

Wie mehrfach dargestellt - insbesondere im Abschnitt B 1 bis 3 - hat sich die Altstadt Stralsund seit 1990 in jeder Hinsicht positiv entwickelt. Die Sanierung der Altstadt ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Insofern bedarf es zukünftig weiterer Entwicklungsimpulse, um die noch verbliebenen Lücken aufzufüllen und weiterhin bestehende Defizite aufzulösen.

Ein für die Altstadt übermäßiger und unverträglicher Entwicklungsdruck, der die Welterbestätte in ihrer Authentizität und Integrität beeinträchtigen und schädigen könnte, ist bisher kaum abzusehen. Die maßgeblichen Faktoren wie Bautätigkeit, Investitionen, Verkehr und Nutzungsänderungen, die sich bei unkontrollierter Entwicklung auch negativ auf die Welterbestätte auswirken könnten, sind mit dem zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumenten, wie z.B. dem Städtebaulichen Rahmenplan, der Sanierungs-, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, den Bebauungsplänen und dem Denkmalrecht beherrschbar.

Tourismusdruck

Der Tourismus in Stralsund hat seit dem Jahr 2000 eine dynamische Entwicklung genommen (siehe Abschnitt B 3). So trägt er einerseits dazu bei, dass öffentliche Bewusstsein für die internationale Bedeutung der Welterbestätte zu fördern und mit den erzielten wirtschaftlichen Einkünften die Erhaltung und Pflege der Altstadt wesentlich zu stützen.

Andererseits besteht die Gefahr, dass der Tourismus Schaden anrichtet, wenn die Kapazitäten vorhandener Infrastruktur für die Aufnahme, Versorgung und Lenkung größerer Besuchermengen überschritten werden, wenn beispielsweise Folgeeinrichtungen und Verkehr die Authentizität und Integrität der Welterbestätte in ihrem räumlichen Zusammenhang bedrohen. Einem in dieser Hinsicht sehr unkontrolliertem Tourismus begegnet die Hansestadt Stralsund mit einer Strategie der nachhaltigen Nutzung. So tragen in Bezug auf den Verkehr folgende Maßnahmen dazu bei, die Altstadt zu schützen:

- Der auf die Altstadt ausgerichtete Zielverkehr wird mit Hilfe eines Parkleitsystems in die fünf am Rande der Altstadt platzierten Parkhäuser mit insgesamt 1.600 Stellplätzen und auf eine Park-and-Ride-Anlage gelenkt.
- Der Durchgangsverkehr wird weitgehend aus der Altstadt herausgehalten.
- Nahezu die gesamte Altstadt wird als 20-km/h-Zone ausgewiesen und bietet damit Bewohnern und Besuchern erhöhte Aufenthaltsqualität.

Die für den Tourismus notwendigen Folgeeinrichtungen - vor allem Hotels, Pensionen und Gastronomiebetriebe - sind entsprechend dem rechtlichen Instrumentarium, z.B. Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, sehr verträglich in den räumlichen Kontext der Altstadt integriert. Dagegen führt die in den letzten Jahren ansteigende Zahl von Ferienwohnungen im Altstadtgebiet zu einer in diesem Maße nicht vertretbaren Reduzierung von dauerhaft zu nutzenden Wohnungen für die Bevölkerung Stralsunds. Hier wird inzwischen behutsam gegengesteuert.

Darüber hinaus ist die Hansestadt Stralsund bemüht, durch bewusste Besuchersteuerung - in Form von Führungen zu bestimmten Zeiten - besondere Objekte in der Altstadt vor übermäßigem Besucherandrang zu schützen.

Und schließlich wird mit unterschiedlichen Werbekonzepten versucht, die Attraktivität des Städte- und Kulturtourismus zu steigern und damit eine ausgewogenere saisonale Verteilung der Besucherströme zu erreichen.

Überbevölkerung

Die Gefährdung der Welterbestätte „Altstadt Stralsund“ durch einen zu starken Anstieg der Bewohnerzahl ist noch nicht gegeben. Die auf Grundlage der Städtebaulichen Rahmenplanung berechnete Bruttogeschossfläche für die gesamte Altstadt sowie die daraus resultierende potenzielle Anzahl der Bewohner können bei pro Kopf gleichbleibender Wohnflächeninanspruchnahme aufgrund der festgelegten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Restriktionen nicht wesentlich weiter ansteigen.

H. Finanzierung

Die Finanzierung der Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der Altstadt ist in erster Linie eine Angelegenheit der Grundstückseigentümer und Investoren. Die öffentliche Hand finanziert bestimmte Infrastrukturaufgaben und stellt Mittel zur Verfügung für die Sanierung öffentlicher Gebäude. Im Rahmen freiwilliger Leistungen bestehen beschränkte Spielräume für eine weitergehende Kostenübernahme. Nach bestimmten Regeln werden über die Hansestadt und ihren Sanierungsträger SES oder Dritte finanzielle Hilfen gegeben, um Finanzierungsprobleme bei privaten Vorhaben zu überwinden. Dabei ist eine Förderung nur im Rahmen einer sorgfältigen Prioritätensetzung möglich, die sich aus einer besonders hohen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung und einer besonders geringen Wirtschaftlichkeit der Objekte ergibt. Die Hansestadt nimmt darauf Einfluss durch die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen in ihren Planungen (siehe Konzepte im Städtebaulichen Rahmenplan), um u.a. Sicherheit für private Investitionen zu geben.

1. Entwicklungen 1990 - 2014

Die finanziellen Mittel, die die Kommune aus eigenen Mitteln sowie aus bewilligten Förderungen einsetzt, werden gemäß Gemeindehaushaltsverordnung M-V im jährlichen Haushaltsplan sowie im mittelfristigen Investitionsprogramm geplant.

Öffentliche Mittel

Die wesentlichen Investitionen und Fördermittel stammen aus folgenden Quellen:

- Städtische Investitionsmittel
- Beihilfemittel der Hansestadt
- Landesdenkmalfondmittel
- Städtebaufördermittel (Bund, Land und Stadt)
- EU-Mittel
- Investitionsmittel nationaler UNESCO-Welterbestätten (seit 2009)
- Investitionshilfen von Bund, Land u.a.

Privates Kapital

Die tatsächlich eingesetzten privaten Mittel für die Erhaltung und Sanierung der Altstadt lassen sich nur schwer genau ermitteln. Ein Richtwert ist jedoch die Aussage (nach Untersuchungen des DIW), dass jeder aus Bundes- und Landesmitteln im Rahmen der Städtebauförderung investierte Euro zusätzliche private Investitionen von 4 Euro auf den Weg bringt. Eine Untersuchung der SES aus dem Jahr 2013 belegt, dass dieses Verhältnis in Stralsund noch deutlich günstiger ausfällt: Der Einsatz von 300 Mio. Euro an Fördermitteln zwischen den Jahren 1990 und 2013 hat unmittelbar zu einem Investitionsvolumen von über 1 Mrd. Euro geführt. Dabei blieben rein private und andere Investitionen, bei denen häufig die Städtebauförderung lediglich mit geringerem Vorbereitungsaufwand beteiligt war, unberücksichtigt, da diese Summen nicht im Sondervermögen ablesbar sind, wie z.B. die Kaufhäuser Peek und Cloppenburg, C & A, Quartier 17, letztendlich auch das Ozeaneum mit zusammen ca. 120 Mio. Euro. Hinzu kommen die vielen privaten Investitionen, auch bedingt durch die Steuervorteile aus dem Sanierungsrecht und dem Denkmalschutz, die ohne die Initiativen aus der Städtebauförderung nicht in diesem Umfang getätigt worden wären.

2. Handlungsbedarf und Finanzierung 2015 – 2020

Für den Einsatz von Investitions- und Fördermitteln werden in den nächsten Jahren folgende Aufgaben im Vordergrund stehen:

- weitere Sanierungsarbeiten an den Klöstern - u.a. Johannis- und Katharinen-Kloster
- weitere Sanierung des Kampischen Hofes,
- Entwicklung der nördlichen und südlichen Hafeninseln,
- Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden,
- Erneuerung weiterer Straßen und Plätze sowie Grün- und Freiflächen.

Zur Finanzierung dieser Maßnahmen werden Mittel aus folgenden Quellen bereitgestellt / erwartet:

Kommunale Eigenmittel

Die kommunalen Eigenmittel zur Erhaltung des Denkmals Altstadt werden in den Haushalt der Hansestadt eingestellt und einzelnen Aufgabengebieten zugeordnet. Dabei stehen u.a. die direkten Investitionen für die städtische Infrastruktur im Vordergrund.

Weitere städtische Investitionen

Weitere städtische Investitionen werden vor allem durch die städtischen Tochterunternehmen vorgenommen. Das sind für die Altstadt im Wesentlichen die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG), die Stadtwerke Stralsund GmbH (SWS), die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbh (REWA) und die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft mbH (LEG).

Fördermittel

Fördermittel stellen eine der wichtigsten Finanzierungsquellen bei der Altstadtsanierung dar. Über ihren Einsatz im Zusammenhang mit dem Haushaltsplan / mittelfristige Finanzierung wird durch die Bürgerschaft entschieden.

Private Investitionen

Die privaten Investitionen lassen sich nicht planen. Wie bereits dargestellt, werden nach Untersuchungen des DiW etwa vier Euro privates Kapital durch einen im Rahmen der Städtebauförderung investierten Euro ausgelöst. In Stralsund kann auch in Zukunft mit einem solchen Wirkungsgrad der Förderung gerechnet werden.

I. Entwicklungskontrolle / Monitoring

Im Städtebaulichen Rahmenplan werden die konzeptionellen Vorgaben für den Erhalt und die Entwicklung der denkmalgeschützten Altstadt dargestellt. Um ständig nachweisen, kontrollieren und einfordern zu können, dass nach den dort benannten Zielen gehandelt wird, wurde ein System zur Überwachung des Erhaltungszustandes der Altstadt entwickelt.
Die Kontrolle war sowohl am konkreten Fortschritt der jeweils benannten Maßnahmen und Projekte, als auch durch statistische Erhebungen zu ausgewählten Indikatoren der Altstadt möglich. Durch entsprechende jährliche Berichte ließ sich ein Eindruck der Entwicklung der Altstadt im Laufe der Zeit gewinnen, um konkrete Handlungsansätze ableiten zu können. Diese Entwicklungskontrolle wurde jährlich anhand der nachfolgenden Systematik durchgeführt.

1. Entwicklungskontrolle

Standardprogramm

Jährlich wurden in den verschiedenen Bereichen der Verwaltung mittels eines Fragebogens die Informationen erhoben, welche die Schlüsselindikatoren für den Entwicklungszustand der Altstadt darstellen. Dabei wurden im wesentlichen statistische Angaben, Aussagen zum Erhaltungszustand des Denkmales sowie die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel erfragt. Die erfassten Daten wurden systematisch aufbereitet und z.T. kartiert, so dass Auswertungen und Vergleiche zu anderen Jahren möglich waren.

Das „Monitoring“ wurde und wird verantwortlich von der Abt. Planung und Denkmalpflege im Bauamt organisiert, die auch den Fragebogen erarbeitet und bei Bedarf fortgeschrieben hat.

Diese Entwicklungsdaten wurden in einem jährlich wiederkehrenden Bericht zum Zustand des Denkmals zusammengefasst. Sie bildeten eine wichtige Voraussetzung dafür, um. ggf. erkannte Fehlentwicklungen zu korrigieren, Schwerpunkte zu verlagern bzw. als erfolgreich identifizierte Maßnahmen fortzuführen oder gar zu intensivieren.

Bei der Erarbeitung neuer Planungsansätze, Bebauungsplänen oder Quartierskonzepten stellten die im Monitoring ermittelten Daten eine wesentliche Grundlage dar und konnten zur Begründung herangezogen werden.

Berichte zu Projekten und Maßnahmen

Anhand der jeweils benannten Maßnahmen und Projekte erfolgt durch die Abt. Planung und Denkmalpflege ein Kurzbericht zum Stand der Arbeiten/Planungen. Diese Liste wurde bei neuen Schlüsselprojekten laufend ergänzt.

Spezielle Untersuchungen oder Beiträge

Je nach aktueller Situation in der Altstadt wurden Übersichten gefertigt und dem „Monitoring-Bericht“ beigefügt. Die Beiträge weisen einen hohen Detaillierungsgrad auf. So konnte dokumentiert werden, welche Themen in welchem Zeitraum besonders im Blickpunkt standen.

Berichte sonstiger Beteiligter

Auch die außerhalb der Stadtverwaltung an der Altstadtsanierung Beteiligten wurden dafür gewonnen, an der kontinuierlichen Entwicklungskontrolle mitzuwirken. So waren z.B. die Berichte zu den Maßnahmeplänen der SES von wesentlicher Bedeutung. Gleichzeitig wurden auch von Vereinen oder anderen Institutionen Erhebungen durchgeführt, die hier ihren Platz gefunden haben.

Zeitraum

Die bisherige Praxis des Monitoring soll auch in Zukunft so weitergeführt werden. Dabei wird jedoch die Berichterstattung nicht mehr regelmäßig jährlich sondern dem jeweiligen Entwicklungsstand der Altstadt entsprechend in unterschiedlichen Zeitabständen durchgeführt.

2. Gesetzliche Regelung zur Überwachung des Denkmals

In der Bundesrepublik Deutschland ist aufgrund der Verfassung („Grundgesetz“) im föderativen Aufbau die Überwachung des Denkmals eine Aufgabe der Länder; die Denkmalschutzgesetzgebung obliegt den Ländern verfassungsrechtlich als Ausdruck der Kulturhoheit.

Die Überwachung des Denkmals auf kommunaler Ebene ist durch Übertragung der Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde an die Hansestadt Stralsund gesichert, sie beinhaltet die Wahrnehmung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern.

K. Beteiligte

Eine Vielzahl an Akteuren ist an der Erhaltung und Entwicklung der Stralsunder Altstadt beteiligt. Die Stadtgesellschaft insgesamt, Bauherren, Eigentümer, Firmen und verschiedene Institutionen leisten auf unterschiedliche Weise ihren Beitrag. Ohne die Unterstützung durch Bund und Land, Stiftungen, Sponsoren und Besucher der Stadt wäre die Realisierung der mit dem Managementplan gesteckten Ziele nicht vorstellbar. Eine allumfassende Nennung ist hier nicht zu leisten. Die folgende Aufzählung beschränkt sich daher auf die für die Koordinierung und Steuerung der Altstadtentwicklung im Sinne des Managementplans maßgeblichen Institutionen.

1. Akteure

Stadtverwaltung Hansestadt Stralsund

Die *Stadtplanung* erarbeitet unter Mitwirkung anderer Beteiligter Konzepte für eine nachhaltige Entwicklung der Altstadt unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Belange. Sie ist federführend bei der Erarbeitung bzw. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes und verantwortlich für die Durchsetzung der Sanierungsziele.
Die *Untere Denkmalschutzbehörde* nimmt ihre gesetzlich zugewiesenen Aufgaben gemäß Denkmalschutzgesetz wahr. Darüber hinaus erweitert sie mit der Erarbeitung des Denkmalplans, der Beauftragung fachlicher Gutachten, mit Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Beratungstätigkeit das Wissen und Verständnis für die denkmalgeschützte Altstadt.
Das *Welterbe-Management* koordiniert und vertritt die Angelegenheiten des Welterbes nach außen, d.h. in der Öffentlichkeit und in lokalen, nationalen und internationalen Gremien. Durch eine aktive Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit sensibilisiert es für die Belange des Welterbes. Von besonderer Bedeutung ist der regelmäßige Austausch mit der Hansestadt Wismar in Angelegenheiten der gemeinsamen Welterbestätte.
Die *Wirtschaftsförderung* unterstützt die Ansiedlung von Handel und Wirtschaft in der Altstadt durch Vermittlung und Beratung von Ansprechpartnern, Eigentümern, Investoren und Interessenten.
Die T*ourismuszentrale* bietet für Besucher thematische Führungen und Angebote zu verschiedenen Aspekten der historischen Altstadt an. Sie ist gleichzeitig Ansprechpartner für die Belange des Tourismus in der Altstadt.

Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH

Zu den Aufgaben der SES als Sanierungsträger gehören die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, die Bodenordnung im Sanierungsgebiet und die Bewirtschaftung des Sondervermögens. Als Treuhänder der Hansestadt übernimmt sie somit eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung des Managementplans.

Welterbebeirat

Der Welterbebeirat setzt sich aus Vertretern des öffentlichen Lebens in der Hansestadt Stralsund zusammen und wurde durch den Oberbürgermeister berufen, um die Bürgerschaft und die Verwaltung in Angelegenheiten des Welterbes zu beraten und zu unterstützen.

Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat als externes, mit Fachleuten besetztes und unabhängiges Beratungsgremium begutachtet Vorhaben im Altstadtbereich von besonderer städtebaulicher und architektonischer Bedeutung. Somit trägt er zur Aufwertung des Stadtbildes, zur Vermittlung von Baukultur sowie zur Verhinderung städtebaulicher und architektonischer Fehlentwicklungen bei.

Bürgerkomitee „Rettet die Altstadt Stralsunds“ e.V.

Das Bürgerkomitee begleitet als eingetragener Verein aufmerksam das Baugeschehen in der Altstadt, bezieht öffentlich Position zu Themen der Altstadtentwicklung und engagiert sich für den Erhalt kulturhistorisch bedeutender Denkmale.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Gesetzliche Aufgabe des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Fachbehörde ist die Beratung und Unterstützung der Hansestadt Stralsund in der Denkmalpflege und im Denkmalschutz. Es wirkt fachlich bei den Entscheidungen der unteren Denkmalschutzbehörde mit.

Ortskuratorium der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz hat seit 1990 zahlreiche Projekte, Sanierungsmaßnahmen und Forschungsvorhaben in der Stralsunder Altstadt finanziell und fachlich unterstützt sowie die Gründung der Jugendbauhütte Stralsund/Szczecin initiiert. Die Arbeit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in Stralsund wird von einem ehrenamtlichen Ortskuratorium unterstützt.

2. Partner

Als Multiplikatoren, fachliche Institutionen oder Eigentümer stadtbildprägender Denkmale sind insbesondere das *Kulturhistorisches Museum*, das *Stadtarchiv* und die *Kirchengemeinden* unverzichtbare Partner vor Ort für die Erhaltung und Entwicklung der Stralsunder Altstadt.

Mit der *Hansestadt Wismar* erfolgt ein regelmäßiger Erfahrungs- und Informationsaustausch, um eine gemeinsame positive Entwicklung der Welterbestätte „Altstädte Stralsund und Wismar“ sicherzustellen.

Der Internationale Rat für Denkmalpflege (ICOMOS) ist unter anderem zuständig für das Monitoring der Welterbestätten im Auftrag der UNESCO. Die Vertreter der *Monitoring-Gruppe* treffen in regelmäßigen Abständen mit Vertretern der Hansestadt zusammen, um diese zu beraten und sich über aktuelle Entwicklungen zu informieren.

3. Netzwerke

Die Entwicklung der Altstadt wird mittlerweile von einem Netzwerk unterschiedlicher Arbeitsgruppen und Institutionen begleitet, die entweder aktiv an der Altstadtentwicklung mitwirken oder im fachlichen Austausch mit der Hansestadt zu aktuellen Themen stehen. Dieses sind insbesondere

- die „Arbeitsgemeinschaft Historische Städte“
- die „Arbeitsgemeinschaft Vitalisierung der Altstadt“
- die „Jugendbauhütte Stralsund/Szczecin“
- die „Deutsche Stiftung Welterbe“.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit und des Tourismus stehen weitere Netzwerke zur Verfügung (siehe Abschnitt E).

Quellenverzeichnis

- Managementplan Altstadt
  Hansestadt Stralsund
  Der Oberbürgermeister
  Bauamt
  Conradi. Braum & Bockhorst
  2000

- Monitoringberichte 2000 - 2010
  Hansestadt Stralsund
  Der Oberbürgermeister
  Amt für Ordnung und Bau
  Conradi. Braum & Bockhorst
  (2000 - 2005)
  Conradi, Bockhorst und Partner
  (2006 - 2010)

- Monitoringdaten 2011 - 2014
  (Teilauswertung der vorliegenden
  Fragebögen)

- Managementpläne für Welterbestätten
  Ein Leitfaden für die Praxis
  Deutsche UNESCO-Kommission e.V.
  2008

- Datenbank Stralsund
  Wimes - Büro für Stadt- und Regionalent-
  wicklung

- Welterbe-Manual
  Handbuch zur Unterstützung der Welterbe-
  konvention in Deutschland
  Deutsche UNESCO-Kommission e.V.
  2006

[1]