

Entwurf

Insel Dänholm

-Strukturkonzept-



Hansestadt Stralsund

Stralsund, Dezember 2011

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ANLASS UND ZIEL**

- 2. BESTAND**
 - 2.1 BAU-/NUTZUNGSSTRUKTUR UND DENKMALSCHUTZ
 - 2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
 - 2.3 VERKEHRSFLÄCHEN
 - 2.4 BESTANDSPLAN
 - 2.5 STÄDTEBAULICHE MÄNGEL

- 3. WORKSHOP**

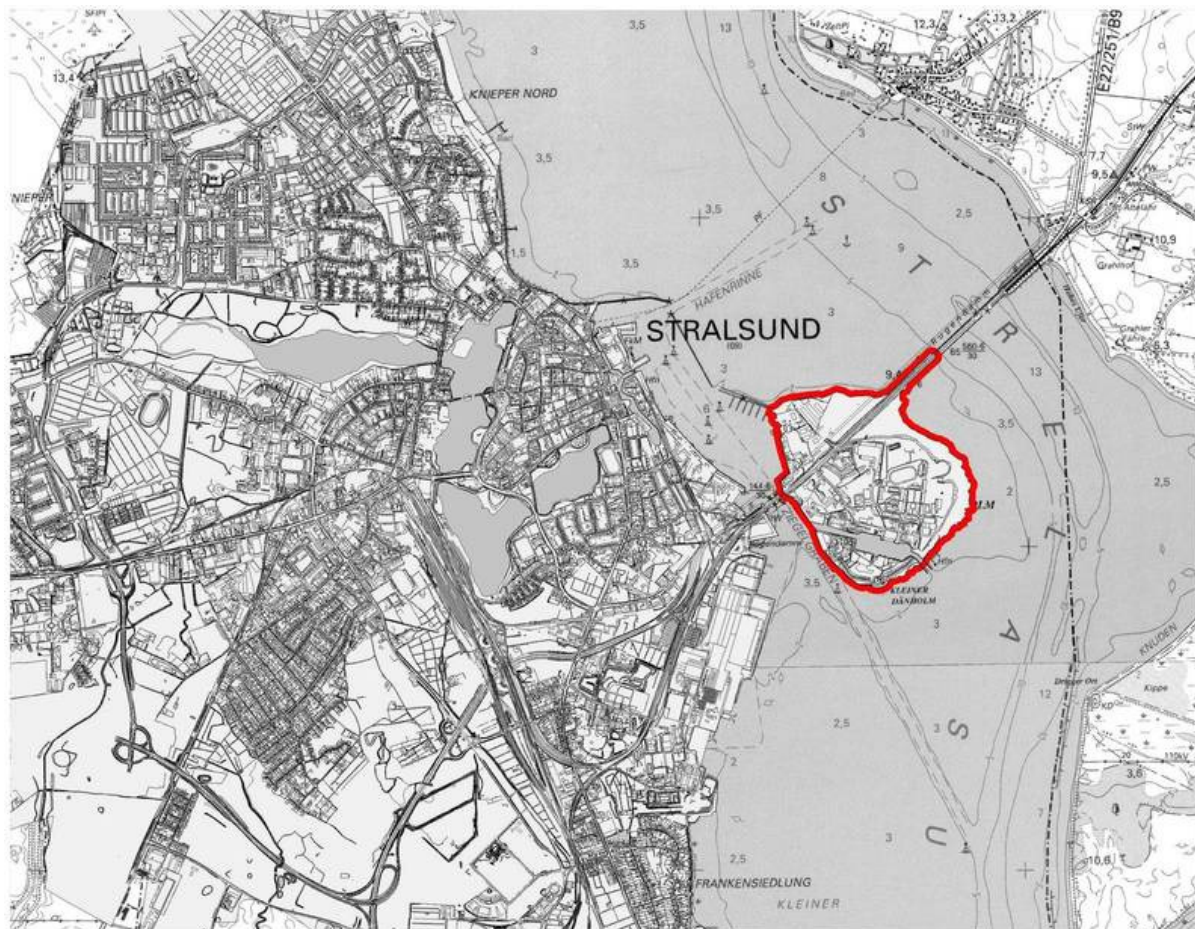
- 4. ENTWICKLUNGSLEITLINIEN**
 - 4.1 KONZEPT DER ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE
 - 4.2 KONZEPT DER AUFWERTUNGSSCHWERPUNKTE
 - 4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT
 - 4.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT
 - 4.5 GESAMTKONZEPT

1. ANLASS UND ZIEL

Rund zwei Jahrzehnte nach seiner Entmilitarisierung erfreut sich die Insel Dänholm einer ständig zunehmenden Aufmerksamkeit von Einheimischen, Touristen und Wassersportlern. Zahlreiche Nutzungen haben sich etabliert - als Standort von Behörden, kulturellen Einrichtungen und als Wassersportzentrum weist die Bedeutung der Insel weit über die lokale Ebene hinaus. Naturräumliche und landschaftliche Qualitäten stellen ein erhebliches Naherholungspotential in der Nähe zur historischen Altstadt dar. Gleichzeitig ist die Insel jedoch in mehreren Teilbereichen von Leerstand, städtebaulichen Brachen und Nutzungskonflikten geprägt.

Mit der Erarbeitung eines Rahmenplans beabsichtigt die Hansestadt Stralsund, die übergeordneten Entwicklungsziele für die Zukunft der Insel Dänholm festzulegen. Damit soll eine planerische Grundlage für die Koordinierung vorhandener und künftiger Nutzungen sowie für die Aufwertung der Insel geschaffen werden. Der Rahmenplan zeigt Spielräume für künftige Nutzungen auf und hilft gleichzeitig, Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das vorliegende Strukturkonzept trifft zunächst grundsätzliche und allgemeine Aussagen über die künftige Entwicklung und Nutzung der Insel Dänholm. Es bildet damit die Vorstufe und Abstimmungsgrundlage für den künftigen Rahmenplan. Die Ergebnisse des öffentlichen Workshops vom 11.03.2011 haben hier ebenso Eingang gefunden wie tragfähige Konzepte der vergangenen Jahre und aktuelle Entwicklungen.



Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes zur Insel Dänholm

2. BESTAND

2.1 Bau-/Nutzungsstruktur und Denkmalschutz

Auf dem größten Teil der Insel, dem Großen Dänholm, ist nach Aufgabe des Militärstandortes eine äußerst heterogene Nutzungsstruktur entstanden. In seinem Kern, den symmetrisch angeordneten und zum Teil denkmalgeschützten Kasernengebäuden, haben sich vor allem Behörden wie das Hauptzollamt, der Bundesgrenzschutz und das Bundesvermögensamt, sowie Bildungseinrichtungen angesiedelt. Dieser Kern bildet ein in sich geschlossenes bauliches Ensemble. Zum Teil stehen aber auch Gebäude leer.

Im Umfeld des südlich davon liegenden, ebenfalls denkmalgeschützten Hafenbeckens sind fast ausschließlich wasserbezogene Nutzungen vorzufinden. Dies sind im Wesentlichen das Wasser- und Schifffahrtsamt, das Vereinsheim eines Yachtclubs, ein Kinder- und Jugendsportverein im ehemaligen Kanonenbootschuppen sowie das Hotel Dänholm. Auf der Südseite des Hafenbeckens befinden sich die individuell gestalteten Anlagen eines kleinen Fischerei-Anlandehafens mit Netzschuppen, Netzrocknung, Reusenstangenplatz und Fischereiverkauf. Das Hafenbecken selbst erhielt durch die Verlagerung des Yachtclubs aus dem Südhafen weitere Sportbootliegeplätze. Überdies bestehen hier auch Gastliegeplätze und Liegeplätze einer Segelschule. Der Dänholmhafen verfügt über eine landschaftlich reizvolle Lage.

Hervorzuheben sind auch die beiden Museumsstandorte, die wichtige Anziehungspunkte auf dem Dänholm darstellen. Das auf den Themenbereich Meer und Technik ausgerichtete Nautineum am westlichen Ende des Kleinen Dänholm setzt sich aus mehreren solitären zum Teil neu errichteten Ausstellungsgebäuden und einem Freigelände mit Großexponaten zusammen. Das von Waldfläche umgebene Marinemuseum nutzt die historischen Kasernengebäude auf der Sternschanze sowie die umliegenden Freiflächen. Beide Standorte liegen für den Publikumsverkehr etwas abseits.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Großen Dänholm insbesondere folgende Nutzungen:

- das ehemalige, unmittelbar am Ziegelgraben befindliche, großflächige Baustofflager der Firma Müsing, sowie der vollständig versiegelte LKW-Garagenhof neben der Sternschanze, dessen Großgaragen u.a. von der DEKRA und dem Hauptzollamt genutzt werden
- Asylbewerberunterkünfte östlich der Kasernengebäude in Containern, weitere Wohnnutzungen befinden sich in einem Wohngebäude an der Straße Zum Kleinen Dänholm, vereinzelt Wohnungen in einem Kasernengebäude und Betreutes Wohnen an der Straße Zur Sternschanze

Der Nördliche Dänholm wird durch Hallen, Schuppen, einfache Gewerbegebäude und Garagen geprägt. Kennzeichnend sind vor allem die Bootshallen, Winterlager und das Vereinshaus des Wassersportzentrums Dänholm Nord e.V., einem Zusammenschluss mehrerer Sportvereine, die neben der Ostmole rund 300 Liegeplätze für Sportboote unterhalten.

An der dem Ziegelgraben zugewandten Seite des Nördlichen Dänholm liegen der Ölwehrstützpunkt des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, sowie die städtische Feuerwehr. Überdies befindet sich hier der Standort der ehemaligen Fischereigenossenschaft, auf dem sich entlang des als Kai ausgebildeten westlichen Uferbereiches maritime Kleingewerbe-

betriebe in einfachen Gewerbegebäuden angesiedelt haben. Die übrigen Betriebsflächen liegen brach.

Auf der Insel Dänholm befinden sich eine Reihe von Bau- und Bodendenkmalen.

Der Rügendamm mit der Ziegelgrabenbrücke ist eines der bekanntesten Baudenkmale Stralsunds. Weiterhin sind die Sternschanze mit den dortigen Gebäuden und Kasematten, die Schanzen auf dem Kleinen Dänholm, der ehemalige Marinehafen mit den angrenzenden historischen Werftgebäuden, Kanonenbootsschuppen und Slipanlagen, der historische Exerzierplatz sowie mehrere einstige Kasernen- und Werkstattgebäude Bestandteil der Baudenkmalliste.

Als Bodendenkmal sind die Sternschanze und die Schanzen auf dem Kleinen Dänholm sowie der Standort einer weiteren heute von der Oberfläche verschwundenen schwedischen Schanze im Ostteil der Insel unter Schutz gestellt.

Nutzungsstruktur

Bestand



- kulturelle Nutzung
- maritime Nutzung
- Gemeinbedarf
- Mischnutzung
- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Leerstand (Gemeinbedarf)
- D Einzeldenkmal

2.2 Grün- und Freiflächen

In weiten Teilen des Dänholm herrschen noch Freiflächen und unterschiedlichste Biotoptypen vor. Besonders prägend sind die Waldbestände, die sich entlang des Hochufers bzw. der Wallanlagen ringartig um den Großen und Kleinen Dänholm legen. Das Hochufer selbst gliedert den Dänholm topografisch - es bildet im Inselinneren ein Plateau, das zu den Ufern hin abfällt. Der Wald und die naturbelassenen Uferbereiche geben dem Dänholm sein unverwechselbares Gesicht. Von der ca. 4 km Uferlinie sind nur ca. 30 % zugänglich.

Weiterhin sind folgende Grün- und Freiflächen hervorzuheben:

- ein Sportplatz mit Laufbahn sowie ein zur Turnhalle gehörendes Kleinsportfeld
- Brachflächen wie z.B. die ehemaligen Standorte des Casinos und des Heizwerkes
- der grün angelegte Exerzierplatz auf dem ehemaligen Kasernengelände
- Baumreihen und Alleen wie z.B. entlang der Rudenstraße, der Straße am Alten Marinehafen oder südlich des Sportplatzes
- das an der östlichen Uferseite gelegene geschützte Küstenbiotop Nr. 211 "Boddengewässer mit Verlandungsbereichen" mit den Merkmalen Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, Hochstaudenflur, sowie die beiden auf dem Großen Dänholm befindlichen geschützten Trockenbiotope Nr. 120 und 121 "Trocken- und Magerrasen" mit den Merkmalen Magerrasen auf dem Dänholm westlich des Stadions bzw. Trockenrasen nördlich des Stadions
- das ehemalige Schwemmland auf dem Nördlichen Dänholm, das sich heute als Sukzessionsfläche darstellt. Hier besteht eine naturräumlich geprägte strandähnliche Uferkante. Ein zweiter kleiner Strandbereich befindet sich auf dem Kleinen Dänholm.

Grün- und Freiflächen

Bestand



- Wald
- Grünfläche
- Brachfläche / Wiese
- Sukzessionsfläche
- Strand
- Schilffläche
- Einzelbaum / Allee
- geschütztes Biotop

2.3 Verkehrsflächen

Der über den Dänholm verlaufende Rügendamm stellte sowohl für den Kfz- als auch den Bahnverkehr die einzige feste Verbindung zwischen Rügen und dem Festland dar. Entsprechend hoch war hier das Verkehrsaufkommen. Mit der Fertigstellung der 2. Rügenanbindung im Oktober 2007 verlor der bestehende Rügendamm an verkehrlicher Bedeutung.

Da die 2. Rügenanbindung keinen Anschluss an den Dänholm hat, stellt der Rügendamm wie bisher die einzige Erschließung des Dänholm dar. Dabei verfügen sowohl der Nördliche als auch der Große Dänholm jeweils nur über eine Anbindung an den Rügendamm. Die beiden Einmündungen sind um ca. 100 m versetzt.

Die Haupteerschließung des Großen Dänholm ist die Straße "Zum Kleinen Dänholm". Von ihr gehen die Anliegerstraßen ab, die in den besiedelten Teilbereichen ein engmaschiges Netz bilden.

Auf dem Kleinen Dänholm befindet sich nur ein unbefestigter Weg, der über eine Brücke diesen Teil der Insel erschließt.

Der Nördliche Dänholm wird lediglich über den Liebitzweg an den Rügendamm angeschlossen. Ein geordnetes befestigtes Erschließungssystem ist dort nicht vorhanden.

Die Andienung durch den Öffentlichen Personennahverkehr wird durch eine Buslinie gewährleistet. Haltestellen befinden sich an der Einmündung Zum Kleinen Dänholm/Rügendamm sowie an einer Buswendeschleife auf dem Großen Dänholm.

Die einzig öffentlichen Parkplätze befinden sich im Eingangsbereich des Großen Dänholm, d.h. im Bereich der Buswendeschleife und an der Straße Zur Sternschanze.

Verkehrsflächen

Bestand



- Straßenverkehrsfläche
- P öffentliche Parkplätze
- H ÖPNV - Haltestelle
- Bahnfläche

2.4 Bestandsplan

Der Bestandsplan fasst die Aussagen aus den drei vorangegangenen Teilbestandsplänen (Nutzungsstruktur, Grün- und Freiflächen und Verkehrsflächen) zusammen.



	kulturelle Nutzung		Wald		Straßenverkehrsfläche
	maritime Nutzung		Grünfläche		öffentliche Parkplätze
	Gemeinbedarf		Brachfläche / Wiese		ÖPNV - Haltestelle
	Mischnutzung		Sukzessionsfläche		Bahnfläche
	Wohnnutzung		Strand		
	gewerbliche Nutzung		Schilffläche		
	Leerstand (Gemeinbedarf)		Einzelbaum / Allee		
	Einzeldenkmal		geschütztes Biotop		

2.5 Städtebauliche Mängel

Im Ergebnis der durchgeführten Bestandsanalyse sind auf dem Dänholm städtebauliche Mängel in einzelnen Teilbereichen aufgrund von Nutzungskonflikten, Leerstand, Pflegerückstand, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie unzureichender Erschließung festzustellen. Weiterhin sind einzelne Flächen angesichts ihrer Lageattraktivität unzureichend oder unangemessen genutzt.

Im Einzelnen sind insbesondere folgende Defizite zu benennen:

- Die Zusammengehörigkeit der Inselteile ist aufgrund der versetzten Straßenanbindung eingeschränkt.
- Die Insellage und Wassernähe ist nur eingeschränkt wahrnehmbar, da die Uferbereiche weitgehend unzugänglich sind und Blickbeziehungen fehlen.
- Störende Lärmemissionen gehen vom Kfz- und Bahnverkehr sowie vom Südhafen aus.
- Flächen in attraktiver Lage am Wasser mit Blick auf die historische Altstadt und Altefähr liegen zum Teil brach oder sind unzureichend erschlossen.
- Das derzeitige Erscheinungsbild der ehemaligen „Müsingfläche“ beeinträchtigt die Eingangssituation zur Insel.
- Flächen in zentraler Lage sind von leerstehenden Baracken und ungenutzten Freiflächen gekennzeichnet.
- Der LKW-Garagenhof östlich der Sternschanze ragt in die historische Befestigungsanlage und beeinträchtigt das Landschaftsbild.
- Die im östlichen Bereich gelegenen Gebäude der ehemaligen Berufsschule und der Asylbewerberunterkünfte sowie das brachliegende Grundstück des ehemaligen Heizhauses stellen aufgrund der Lage und des Erscheinungsbildes städtebauliche Mängel dar.



Städtebauliche Mängel

- stadtbildstörende, ungeordnete bzw. unter Wert genutzte Bereiche
- nicht bzw. unzureichend erschlossene Uferbereiche
- unzureichende Verkehrsanbindung
- Lärmimmissionen
- fehlende Sichtbeziehungen zum Wasser

3. WORKSHOP

Um einen möglichst breiten Konsens für die Entwicklung des Dänholm zu erreichen, findet das Verfahren unter intensiver Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger, der Politik und der Träger öffentlicher Belange statt. In einem ersten Workshop, der als Anlaufveranstaltung am 11.03.2011 im NAUTNEUM veranstaltet wurde, beteiligten sich rund 100 interessierte Bürger an der Zusammenstellung von Ideen und Visionen für die Insel Dänholm. Zu Beginn der Veranstaltung wurde ihnen ein Überblick über die Historie und den Bestand des Dänholm, sowie über bereits vorliegende Konzepte und Ideen gegeben. In Gruppen wurden dann zu den Themen Tourismus und Freizeit, Natur und Naherholung, Wirtschaft und Behörden, Verkehr und sonstige Nutzungen die Mängel, Potenziale und möglichen Planungsziele ermittelt und vorgestellt.

Zusammenfassende Gegenüberstellung der Prioritäten aus den Arbeitsgruppen

Prioritäten der Arbeitsgruppen	AG „Tourismus und Freizeit“	AG „Natur und Erholung“	AG „Wirtschaft und Behörden“	AG „Andere Nutzungen“	AG „Verkehr“
Allgemein:					
grünen und maritimen Charakter bewahren und stärken	x	x	x	x	
Denkmalcharakter erhalten, Verhinderung von Zäunen		x	x x		
ufernahen Rundweg herstellen, sowie Molenverbund	x	x	x	x x	x x
Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten mit Blickbeziehungen zum Wasser, zur Altstadt und nach Altefähr	x	x			
touristische Nutzungen ausbauen z.B. Camping- und Caravanplatz, Minikreuzfahrt, Jugendherberge, weitere Hotels, gehobene Ferienhäuser Aussichtsturm	x x x	x x x x	x x	x x x x	x
sportliche Angebote erweitern z.B. Spiel- und Grillplätze, Skater-, Eiskunstlaufbahn, Indoor-Anlagen	x x x	x	x	x	
kulturelle Nutzungen/ museale Einrichtungen ergänzen, z.B. Museumshafen, Ansiedlung weiterer Künstler	x x	x x	x		
Ausbau gastronomischer Angebote	x	x	x		
kleinteiliges maritimes Gewerbe zulassen und ordnen, z.B. Fischereihafen	x				
Unterbringung von Bildungsstätten/ Forschungszentrum		x			

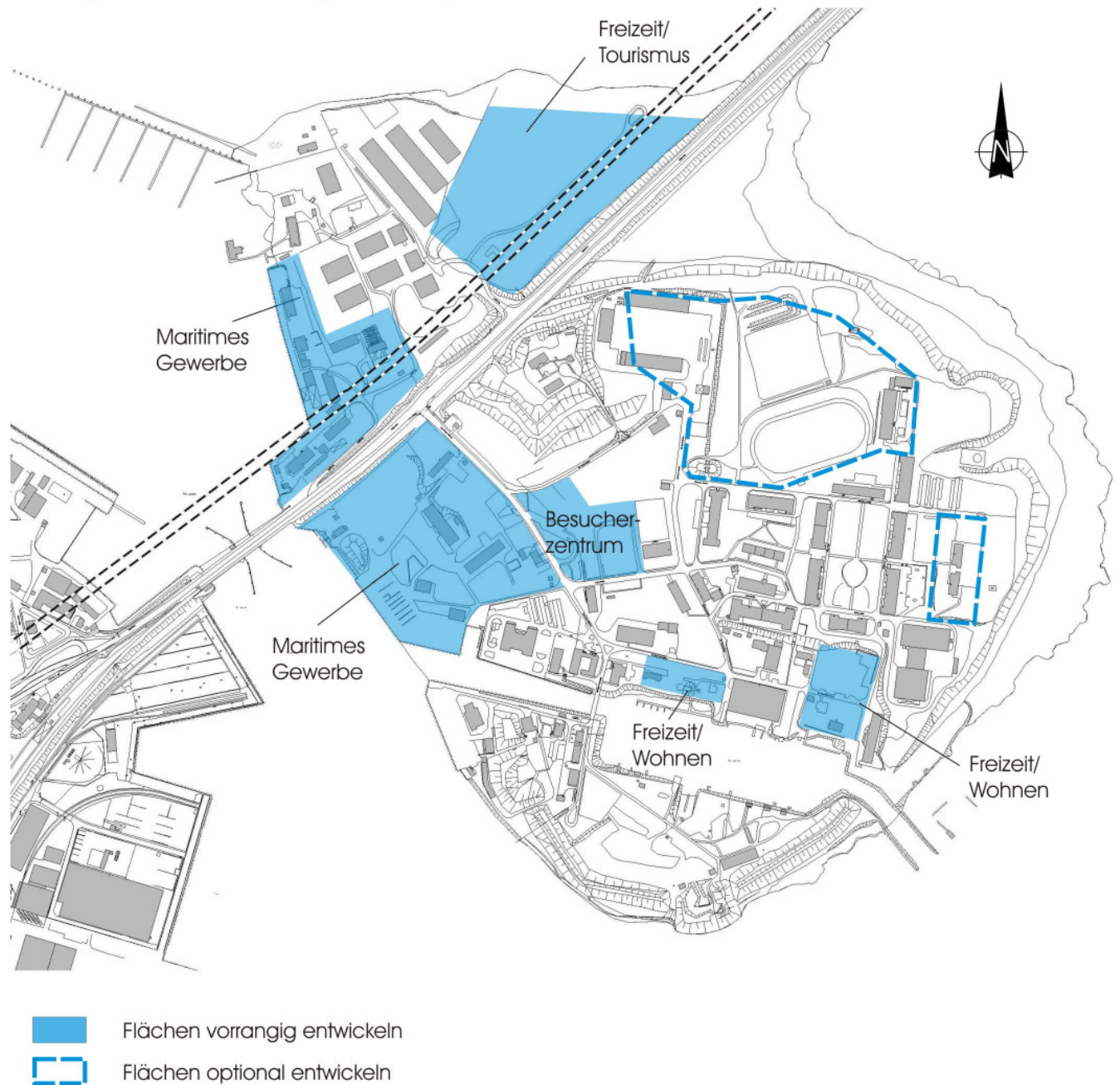
Verbesserung der Verkehrsanbindung z.B. Schaffung einer Unterführung, Schaffung eines Eisenbahnhaltepunktes, Minibus (hop on – hop off), Wegfall LSA – Kreisverkehr errichten	x	x x x	x x		x x x x x
Verbesserung der Parkplatzsituation, z.B. zentralen Besucherparkplatz herstellen	x x			x	
Winterlager für Sportboote schaffen (Mü- singfläche)				x	
Wegweisung/Ausschilderung/Werbung verbessern	x	x			x
Pflege und Unterhaltung intensivieren	x	x			
Beleuchtung verbessern	x	x			
Eigentumsklärung, vorzugsweise in öf- fentliche Hand		x	x		
Wohnnutzung erweitern ja/nein		nein	nein	ja	
Nördlicher Dänholm:					
Badestrand aktivieren	x	x		x	
Bereich Ölwehr/Feuerwehr als Freizeitbe- reich umnutzen		x	x		
maritimes Gewerbe entlang Kaikante entwickeln unter Voraussetzung der öf- fentlichen Zugänglichkeit			x x	x	
Großer Dänholm:					
Gewerbe auf der ehem. Müsingfläche	nein		ja		
Großgaragenkomplex zurückbauen bzw. verlagern oder verkleinern und Wiederherstellung der historischen Schanzanlage		x x	x x	x	
Rückbau des Asylbewerberheimes		x			
Ertüchtigung der ehem. Badestelle		x			
Kleiner Dänholm:					
Auslichten des Gehölzbestandes auf den Wallanlagen		x			
Erweiterung des Nautineums			x	x	
Erhalt der Fischer, Fischereiverkauf				x	

4. ENTWICKLUNGSLEITLINIEN

4.1 Konzept der Entwicklungsschwerpunkte

- Ansiedlung von Nutzungen auf brachliegenden Flächen
- Ausbau der Angebote für Freizeit, Tourismus und Wohnen mit Wasseranbindung
- Ausbau des maritimen Gewerbes auf bereits gewerblich genutzten Flächen

Konzept der Entwicklungsschwerpunkte



4.2 Konzept der Aufwertungsschwerpunkte

- Aufwertung der prägenden Elemente des Stadtbildes:
denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude, Hafenbecken
- Ausbau und Sicherung touristischer Zielpunkte:
Wasserkante auf dem Nördlichen Dänholm, museale Einrichtungen, Fischereihafen

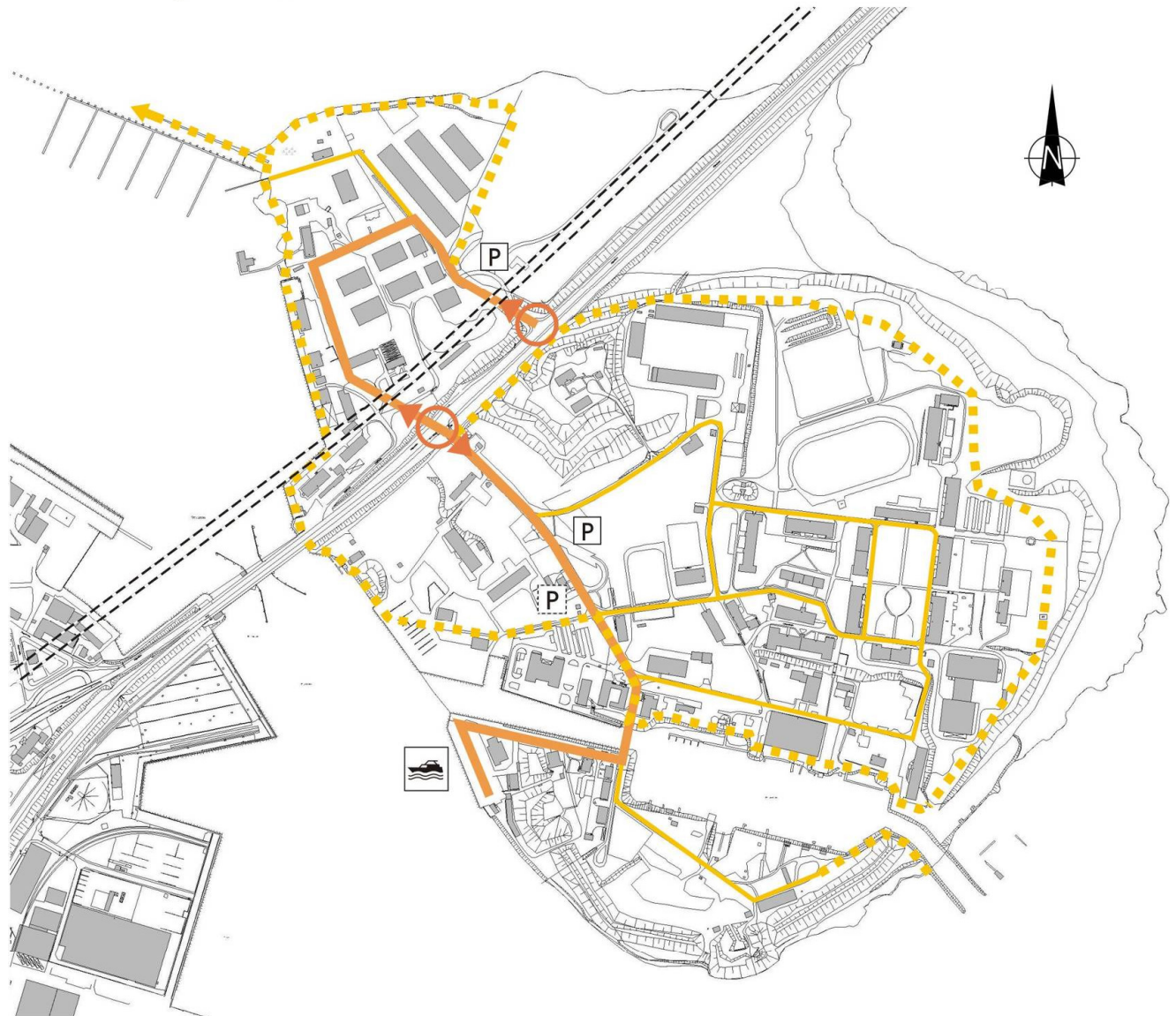
Konzept der Aufwertungsschwerpunkte



4.3 Erschließungskonzept

- Herstellung einer direkten Verkehrsanbindung zwischen beiden Seiten des Rügendamms
- Aufwertung des vorhandenen Erschließungsnetzes durch eindeutige Verkehrsführung und verbesserte Ausschilderung
- Herstellen von attraktiven Fußwegeverbindungen
- Verbesserung der Stellplatzsituation durch Schaffung von zentralen Stellplatzanlagen

Erschließungskonzept

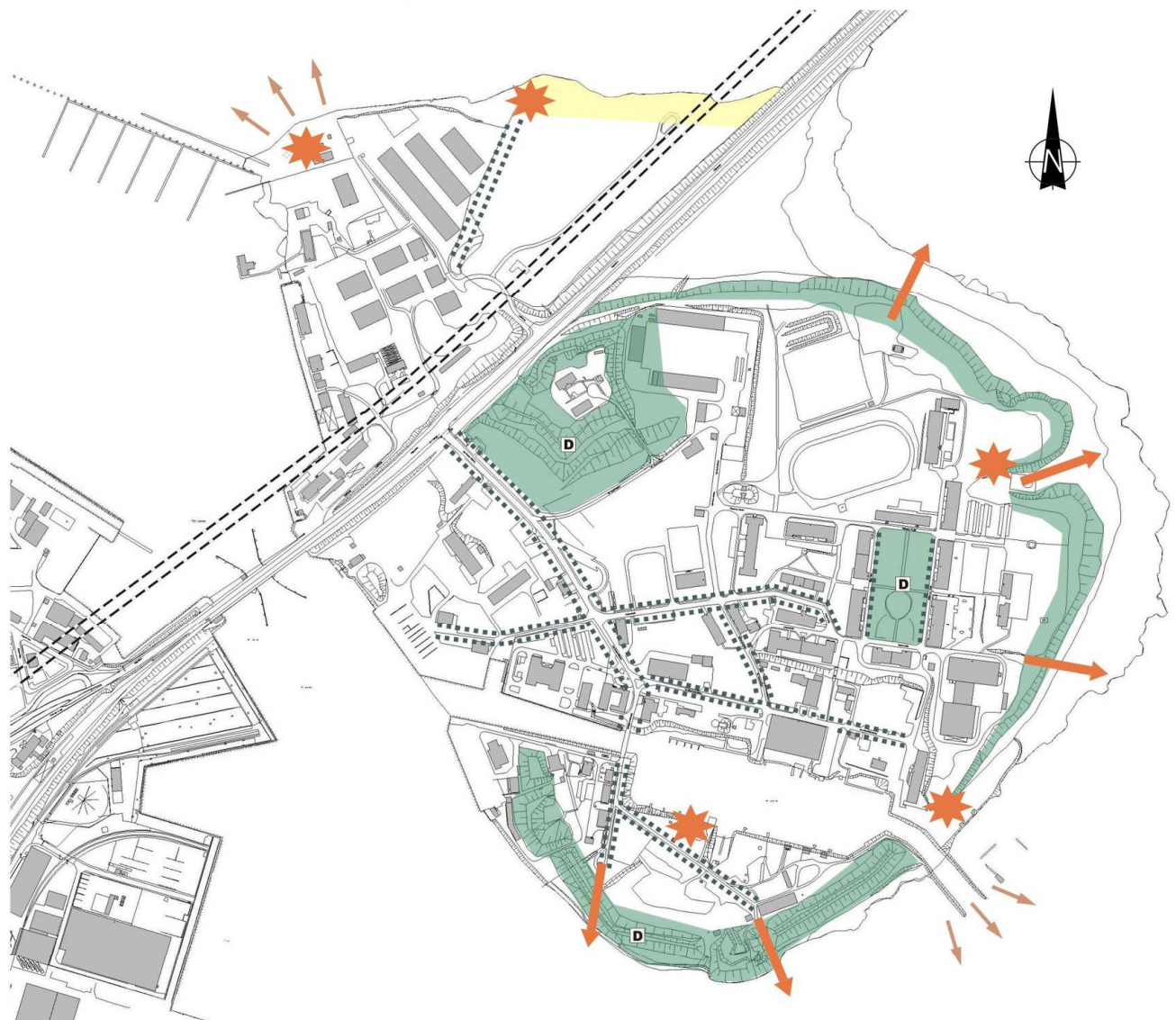







- Haupterschließung, Nördlichen Dänholm an Großen Dänholm anbinden
- Vorhandenes Erschließungsnetz aufwerten
- ■ ■ ■ Durchgehenden Uferweg herstellen

4.4 Grün- und Freiflächenkonzept

- Erhalt des landschaftlich geprägten Charakters der Insel, einschließlich Aufwertung der denkmalgeschützten Garten- und Wallanlagen
- Steigerung der Naherholungsqualität durch Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche
- Erhalt des Gehölzgürtels mit Herstellung von Sichtbeziehungen zum Wasser
- Pflanzung einer Allee entlang der Haupterschließungsstraße „Zum Kleinen Dänholm“, sowie Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Alleen und Baumreihen
- Aufwertung des Strandbereiches „Schwemmi“ auf dem Nördlichen Dänholm

Grün- und Freiflächenkonzept



-  Blickbeziehung zum Wasser herstellen
-  Denkmalgeschützte Garten- und Wallanlagen aufwerten
-  Baumreihen, Alleen erhalten und neupflanzen
-  Strand aufwerten
-  Aufenthaltsbereiche schaffen

4.5 Gesamtkonzept

