

lichen Gründen zwingend erforderlich. Eine angemessene Stellplatzversorgung ist in der Planung zu berücksichtigen.

Der Standort am Platz der Jugend liegt unmittelbar am Eingang der Steinstraße, die als Fußgängerbereich den Schwerpunkt des Einzelhandelszentrums Altstadt bildet. Er funktioniert deshalb nicht als Konkurrenz zum Einzelhandelsnetz der Altstadt sondern als dessen Ergänzung. Die Flächenpotenziale in den Altstadtquartieren erstrecken sich auf Verkaufsflächengrößen zwischen 30 und 200 m² und befinden sich in einer geschlossenen Bebauungsstruktur. Sie sind deshalb nicht geeignet, um nach Größe und Verkehrsanbindung einen Einzelhandelsmagneten anzusiedeln und begründen insoweit die Standortlage der Baugebiete SO 15 und 16.

Die Erforderlichkeits- bzw. Verträglichkeitsbeurteilung des Standortes stützt sich auf die Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wolgast (GWH 10/96), die anhand der regionalen Kaufkraftdaten des MABL (Stand 2005) und einer Erfassung der Einzelhandelsflächen (Stand 2004) im Rahmen des ISEK im Jahre 2005 aktualisiert wurde. Einzelhandelseinzugsgebietes (Reduzierung von Kaufkraftabflüssen

Die Planung des Baugebietes SO 15 steht unter dem Vorbehalt, dass die raumordnerische Verträglichkeit noch festzustellen ist. In Abhängigkeit von den Größenwerten einer konkreten Projektentwicklung oder verbindlichen Bauleitplanung (tatsächlich geplante Flächen- und Branchenstruktur, verkehrliche Einbindung) ist die Raumbedeutsamkeit insbesondere hinsichtlich der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Wolgaster Altstadt zu beurteilen.

Am östlichen Ortseingang der Stadt wird im Bereich der geplanten Anschlussstelle an die Ortsumgehung der B 111 ein Sondergebiet für einen touristischen Erlebnispark (SO / BZ 17) dargestellt. Auf der Fläche soll ein Service- und Informationsangebot für Usedom-Touristen mit einer modernen Erlebniswelt entwickelt werden, in der naturräumliche oder kulturgeschichtliche Themen der Insel Usedom präsentiert werden. Das Gebiet soll damit einen ersten Anlaufpunkt für ankommende Urlauber bilden, gleichzeitig aber auch die touristische Angebotsvielfalt ergänzen und insbesondere als Kristallisationspunkt wirken, um bestehende Angebote von Einrichtungen, Ausstellungen, Veranstaltungen der Region zu vernetzen und zu vermarkten.

In einer weiteren Ausbaustufe wird ein Vergnügungspark vorgesehen der mit Freiluftattraktionen und Indoor – Angeboten sowie gastronomischem Service ganzjährig nutzbar ist.

Letztlich soll ein Teil des Flächenpotenzials des SO 17 für Park-&-Ride-Plätze bereitgestellt werden und damit gleichzeitig auch ein umweltfreundliches Insel-Verkehrssystem befördert werden. Der Standort wird als geeigneter Verknüpfungspunkt zwischen Straßen- und Schienenverkehr gesehen, wenn an der angrenzenden Bahnlinie der UBB ein zusätzlicher Haltepunkt eingerichtet wird und kann durch die Entwicklung eines Fahrradstützpunktes diesbezüglich weiter ausgebaut werden.

Mit der Planung des SO 17 unterbreitet die Stadt Wolgast ein Standortangebot für die Unterbringung eines zentralen Anlaufpunktes für Touristen und verbindet diesen regionalen Planungsansatz mit eigenen Entwicklungszielen bzgl. einer stärkeren Wahrnehmung der Torfunktion zur Insel und der Sicherung des Gästezustroms in die Stadt auch nach Herstellung der Ortsumgehung.

Entsprechend den Leitziele der Stadtentwicklung gem. ISEK 2005 (vgl. Pkt. I.2) strebt die Stadt eine verbesserte Integration in den Tourismusbetrieb der Insel Usedom an. Sie sieht ihr Potenzial dazu in einer Ergänzung der Angebotsvielfalt der Tourismusdestination außerhalb einer Konkurrenz zu dem Bädertourismus der Nordküste und den natur- und landschaftsorientierten touristischen Angeboten am Haff und am Achterwasser. Die Stadt Wolgast möchte in diesem Zusammenhang ihre Rolle als Ausflugsziel für die Erholungssuchenden des Tourismusschwerpunktraumes Insel Usedom verstärken. Ansätze dazu bestehen bereits im Erlebnis der historischen Altstadt mit vielen rekonstruierten Baudenkmalen und unterschiedlichen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten von z.T. überregionaler Bedeutung (St. Petri mit Gruft der letzten drei Generationen der Herzogsfamilie von Pommern-Wolgast, Geburtshaus des Romantikers Philipp Otto Runge mit einer didaktischen Ausstellung zur Runge'schen Farbenlehre) und auch mit unterschiedlichsten Einzelveranstaltungen im Verlauf der Tourismussaison.

Eine besondere Eignung des Standortes für touristische Zwecke ergibt sich aus der günstigen verkehrsgeographischen Lage an der Bahnlinie der Inselbahn und an der Bundesstraße 111, die mehr als 70 % des Zu- und Abfahrtverkehrs¹ auf die Insel Usedom bewältigt.

Bezüglich der B 111 und der geplanten Umgehungstrasse wird auf die Anbauverbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 9 (1, 2) FStrG hingewiesen. Im Abstand von 20 m vom künftigen Fahrbahnrand dürfen gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Dieser Streifen wird des-

¹ Verkehrsmengenkarte M-V

halb im Plan nachrichtlich als Fläche dargestellt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Bauliche Anlagen, die darüber hinaus in einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der geplanten Ortsumgehung errichtet werden sollen, bedürfen nach § 9 (2) Nr. 1 FStrG der Genehmigung der Straßenbaubehörde (Anbauvorbehalt). Die Genehmigung ist im Zuge des für das Baugebiet SO/BZ 17 erforderlichen Bebauungsplan-Verfahrens beim Straßenbauamt Stralsund einzuholen.

Der geplante Standort dient auch der Vermeidung von planerischen Konflikten mit den Zielen des Naturschutzes, da er im Unterschied zu diskutierten Standortalternativen auch in seinem Wirkungsbereich keine Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung berührt (Entfernung zum FFH-Gebiet DE 2049-302 und zum SPA-Gebiet DE 1449-30: ca. 720 m, Entfernung zum LSG: ca. 300 m).

Als weitere Kriterien für die besondere Standorteignung ist die Anbindung an die Stadt Wolgast als regionaler Bevölkerungsschwerpunkt und die Verfügbarkeit von Flächen für ergänzende Nutzungen zu bewerten, wodurch eine Beschränkung auf saisonalen Betrieb vermieden werden kann.

Für die verbindliche Umsetzung der dargestellten Entwicklungsabsicht des Baugebietes SO/BZ 17 besteht der Vorbehalt einer raumordnerischen Prüfung, da eine Raumbedeutsamkeit nach dem Erlass VIII 440-509.1-2 v. 06.05.96 (MinBLUM M-V) grundsätzlich anzunehmen ist. Entsprechend dem vorbereitenden Charakter der Planungsebene des F-Plans ist der Umfang der Planung bisher jedoch noch unbestimmt. Eine raumordnerische Prüfung muß sich jedoch auf konkrete Kapazitäts- und Größenwerte beziehen, um die Raumverträglichkeit verlässlich beurteilen zu können. Gleichzeitig ist eine frühzeitige planerische Vorbereitung erforderlich, um eine Abstimmung mit angrenzenden Planungen – hier insbesondere der Ortsumgehung Wolgast bzw. auch Planungen der UBB – zu ermöglichen.