



# Masterplan Stadtteile an der Küste

- Juli 2019 -

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

## Impressum

Auftraggeber

### **Universitäts- und Hansestadt Greifswald Stadtbauamt**

**Abt. Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde**

Markt 15

17489 Greifswald

Erik Wilde, Dr. Michael Heinz

Inhaltliche Bearbeitung

Städtebau, Freiraum, Verkehr

### **Planung Morgenstern** ✨

Landschaftsarchitektur • Stadtplanung • Umweltplanung

Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

[www.planung-morgenstern.de](http://www.planung-morgenstern.de) • [info@planung-morgenstern.de](mailto:info@planung-morgenstern.de)

Georg Döll, Yana Efremova, Carola Morgenstern

maritim-touristische Entwicklung

**mediamare**  
consulting 

mediamare consulting Peter Dörnfeld

Herderstraße 14 • 15732 Eichwalde • Tel. 030 76101210

[www.mediamare.de](http://www.mediamare.de) • [info@mediamare.de](mailto:info@mediamare.de)

Marie Wolfbauer, Christopher Rutzen, Peter Dörnfeld

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>49</b>
1.1	Stadt am Ryck,... an Dänischer Wieck und am Strelasund	5	3.1	Zielaussagen	49
1.2	Anlass für den Masterplan	6	<del>3.1.1</del>	Riems und Koos	50
<del>1.2.1</del>	<del>Status quo und Entwicklung</del>	<del>6</del>	<del>3.1.2</del>	<del>Ladebow und Wieck</del>	<del>52</del>
<del>1.2.2</del>	<del>Pläne und Studien - Übersicht, Hafen Ladebow, Marina, Wassersportzentrum</del>	<del>8</del>	<del>3.1.3</del>	<del>Eldena</del>	<del>54</del>
1.3	Thematische Differenzierung	10	<del>3.1.4</del>	<del>Friedrichshagen</del>	<del>56</del>
1.4	Planungsprozess und Partizipation	11	<del>3.1.5</del>	<del>Südmole</del>	<del>58</del>
			<del>3.1.6</del>	<del>Wasserseitige Entwicklung</del>	<del>63</del>
			<del>3.1.7</del>	<del>Stadt und Umland</del>	<del>66</del>
<b>2</b>	<b>Strategieentwicklung</b>	<b>13</b>	3.2	Vorhaben und Maßnahmen	68
2.1	Bestand und Bewertung	14	<del>3.2.1</del>	<del>Riems und Koos</del>	<del>69</del>
<del>2.1.1</del>	<del>Riems und Koos</del>	<del>15</del>	<del>3.2.2</del>	<del>Ladebow und Wieck</del>	<del>72</del>
<del>2.1.2</del>	<del>Ladebow und Wieck</del>	<del>19</del>	<del>3.2.3</del>	<del>Eldena</del>	<del>75</del>
<del>2.1.3</del>	<del>Eldena</del>	<del>24</del>	<del>3.2.4</del>	<del>Friedrichshagen</del>	<del>78</del>
<del>2.1.4</del>	<del>Friedrichshagen</del>	<del>29</del>	<del>3.2.5</del>	<del>Südmole</del>	<del>81</del>
<del>2.1.5</del>	<del>Südmole</del>	<del>33</del>	<del>3.2.6</del>	<del>Stadt und Umland</del>	<del>84</del>
<del>2.1.6</del>	<del>Wasserseitige Infrastruktur</del>	<del>38</del>	3.3	Ergebnisse der Beteiligung	87
2.2	Strategische Ziele	39	<b>4</b>	<b>Greifswalder Stadtküste</b>	<b>89</b>
<del>2.2.1</del>	<del>Riems und Koos</del>	<del>40</del>	<b>5</b>	<b>Quellen, Literatur, Anmerkungen</b>	<b>91</b>
<del>2.2.2</del>	<del>Ladebow und Wieck</del>	<del>41</del>			
<del>2.2.3</del>	<del>Eldena</del>	<del>42</del>			
<del>2.2.4</del>	<del>Friedrichshagen</del>	<del>43</del>			
<del>2.2.5</del>	<del>Südmole</del>	<del>44</del>			
<del>2.2.6</del>	<del>Wasserseitige Entwicklung</del>	<del>46</del>			
<del>2.2.7</del>	<del>Stadt und Umland</del>	<del>47</del>			
2.3	Ergebnisse der Beteiligung	48			

**Anhang 1 - Auswertung der Beteiligung zum Strategiepapier**

**Anhang 2 - Auswertung der Beteiligung zum Entwurf**

## Karten und Pläne

### ► zu 2.1 - Bestand und Bewertung

• zu 2.1.1	Riems und Koos	Bestandskarte		2.1.1-1
		Karte Defizite und Missstände		2.1.1-2
• zu 2.1.2	Ladebow und Wieck	Bestandskarten	Leben an der Küste • Attraktives Umfeld	2.1.2-1
			Standort für Wirtschaft und Wissenschaft • Freizeitorientierte Entwicklung	2.1.2-2
		Karte Defizite und Missstände		2.1.2-3
• zu 2.1.3	Eldena	Bestandskarten	Leben an der Küste • Attraktives Umfeld	2.1.3-1
			Standort für Wirtschaft und Wissenschaft • Freizeitorientierte Entwicklung	2.1.3-2
		Karte Defizite und Missstände		2.1.3-3
• zu 2.1.4	Friedrichshagen	Bestandskarte		2.1.4-1
		Karte Defizite und Missstände		2.1.4-2
• zu 2.1.5	Südmole	Bestandskarten	Leben an der Küste • Attraktives Umfeld	2.1.5-1
			Standort für Wirtschaft und Wissenschaft • Freizeitorientierte Entwicklung	2.1.5-2
		Karte Defizite und Missstände		2.1.5-3

### ► zu 3 - Planung

• zu 3.1.1/3.2.1	Riems und Koos	Plan Vorhaben und Maßnahmen		3.1.1
• zu 3.1.2/3.2.2	Ladebow und Wieck	Plan Vorhaben und Maßnahmen		3.1.2
• zu 3.1.3/3.2.3	Eldena	Plan Vorhaben und Maßnahmen		3.1.3
• zu 3.1.4/3.2.4	Friedrichshagen	Plan Vorhaben und Maßnahmen		3.1.4
• zu 3.1.5/3.2.5	Südmole	Plan Vorhaben und Maßnahmen	Szenario 1	3.1.5-1
			Szenario 2	3.1.5-2
• zu 3.1.	Stadt und Umland	Plan Zielaussagen		3.1.7

## Copyright

Soweit nicht anders angegeben

© Flächennutzungsplan, Luftbilder, Plangrundlagen:  
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

© Bestandskarten, Karten Defizite / Missstände, Pläne, Abbildungen, Fotos:  
Planung Morgenstern / mediamare consulting

# 1 Einleitung

Der Masterplan für die Greifswalder Stadtteile an der Küste unterstützt die weitere städtebauliche Entwicklung von Riems / Koos, Ladebow / Wieck, Eldena und Friedrichshagen, inklusive des Fokusbereichs Südmole, mit planerischen Zielaussagen. In der interdisziplinären, synergetisch orientierten

Planung finden übergreifende Aspekte der Stadtentwicklung und die Potentiale der Wasserlagen für Erholung, Wassersport und maritimen Tourismus besondere Berücksichtigung. Relevante, zukunftsorientierte Ergebnisse und Planungsgrundlagen werden generiert.

## 1.1 Stadt am Ryck,... an Dänischer Wieck und am Strelasund

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gab sich 2010 das Leitbild „Greifswald: Regional verankert - international vernetzt“.

Als wesentliche Strategiebereiche werden verfolgt:

- Universität
- Bildung und Fachkräfte
- Kultur und historisches Erbe
- Umwelt- und Klimaschutz
- Wissenschaft und Wirtschaft
- Gesundheit
- Lebensqualität
- Regionales Zentrum und Vernetzung

Greifswald begreift sich zuerst als zukunftsfähige und moderne Universitätsstadt im Ostseeraum. Die zentralen Anliegen der Stadtentwicklung vollziehen sich daher zum größten Teil in der am Ryck gelegenen Kernstadt, wo sich u.a. zahlreiche Einrichtungen der Universität und die hanseatisch geprägte Altstadt befinden.



Stadthafen  
Treffpunkt am Ryck

Die Stadt wuchs - erst - seit ca. 80 Jahren mit den Eingemeindungen bis an die Küste, 1939 mit Ladebow, Wieck und Eldena, 1957 mit Riems und 1974 mit Friedrichshagen. Die Küste stand jedoch zunächst weniger im Fokus der Stadtentwicklung als erwartet werden konnte. Die neuen Stadtteile wurden überwiegend zu Wohnstandorten.

In den zurückliegenden Jahrzehnten gelangen u.a. mit

- ▶ dem Engagement der Bürger\*innen wie beim Wiederaufbau der Bockwindmühle 1995-98
- ▶ den Aktivitäten beim Wassersport
- ▶ dem Sanierungsgebiet Wieck ab 1995 und
- ▶ dem Ausbau des Friedrich-Loeffler-Instituts auf der Insel Riems ab 2006 bereits herausragende Impulse.

Im Leitbild der Stadt wird die große Bedeutung des maritimen Flairs für die Lebensqualität herausgehoben. Die Greifswalder Universität wirbt mit der Landeskampagne „Studieren mit Meerwert“.<sup>1</sup>

Eine weitere positive Entwicklung der Stadtteile an der Küste ist greifbar. Mit dem Masterplan sollen künftige Weichenstellungen vorbereitet werden.

## 1.2 Anlass für den Masterplan

### 1.2.1 Status quo und Entwicklung

Die Ortsteile Riems / Koos, Ladebow / Wieck, Eldena und Friedrichshagen, im Masterplan auch als Stadtteile an der Küste bezeichnet,

- sind Wohnort für ca. 7,4% der Greifswalder\*innen (4 267 von 57 626 Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz, 2017)<sup>2</sup> und
- umfassen ca. 38,3% der Fläche der Stadt (19,44 km<sup>2</sup> von 50,81 km<sup>2</sup>).<sup>3</sup>

Wesentliche Funktionen der Stadtteile an der Küste liegen neben dem Wohnen in den Bereichen Gewerbe, Kultur, Naherholung, Tourismus und Natur. Es bestehen Defizite u.a. an Infrastruktureinrichtungen, Versorgung und Verkehrsanbindung.<sup>4</sup> Hierzu ist eine Bestandserfassung zu allen Stadtteilen in → Punkt 2 - Strategieentwicklung enthalten.

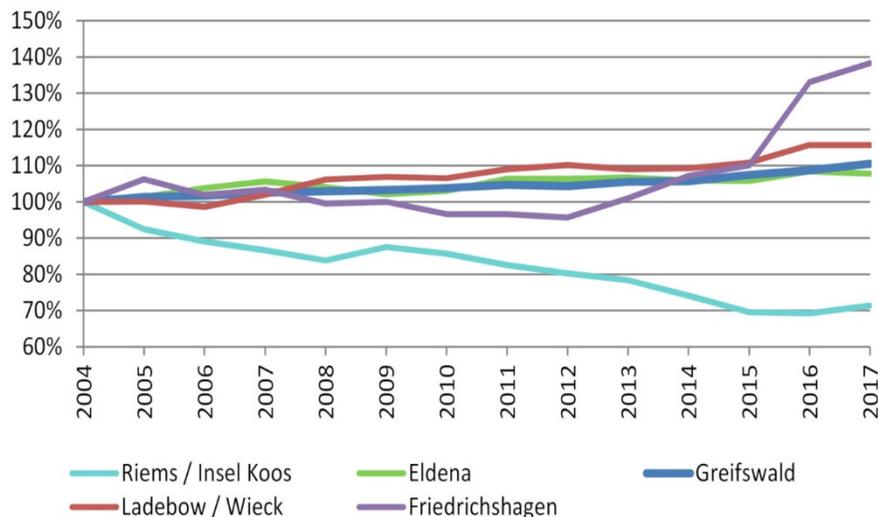


Abb. 1: Entwicklung der Einwohneranzahl (mit Hauptwohnsitz) seit 2004<sup>5</sup>

Die Entwicklung der Einwohneranzahl der Stadtteile an der Küste (Abb. 1) folgt im Wesentlichen seit 2004 der positiven Entwicklung der Stadt Greifswald. Lediglich im Stadtteil Riems / Koos sank die Einwohneranzahl, teilweise im Zusammenhang mit Wohnungsleerstand (vergl. Abb. 3).

Bei der Altersstruktur (Abb. 2) zeigt der Vergleich mit der Gesamtstadt einen allgemein höheren Anteil der Kinder sowie bei Ladebow / Wieck einen höheren und bei Eldena einen geringeren Anteil der Senioren.

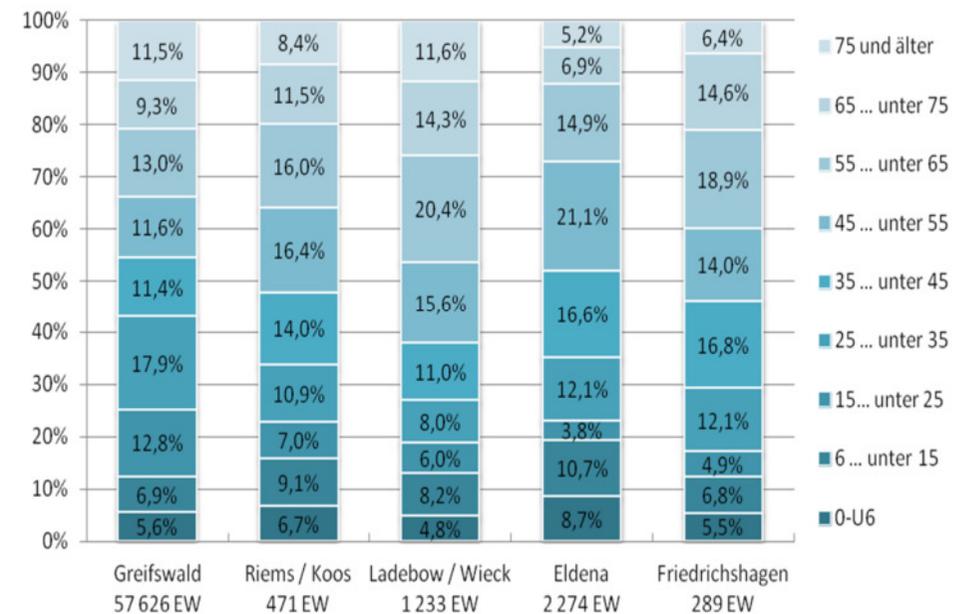


Abb. 2: Altersstruktur (2017)

Der Wohnungsbestand der Stadtteile an der Küste weist allgemein eine Leerstandsquote aus, die etwa der Quote in der Gesamtstadt entspricht (Abb. 3). Beim Stadtteil Riems / Koos bildet sich ein deutlich überdurchschnittlicher Leerstand ab, der im Wesentlichen eine Folge ausbleibenden Sanierungen durch den damaligen dominierenden Wohnungseigentümer ist.

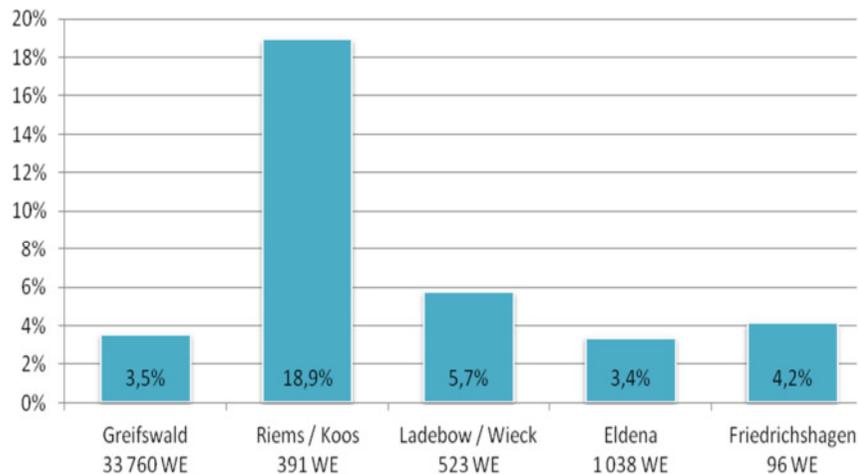


Abb. 3 Wohnungsbestand und Leerstandsquote (2015)

Ableitend aus Bedeutung und Problemlagen dieser Stadtteile wurde während der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Greifswald 2030 plus (ISEK) durch die Ortsteilvertretungen die Arbeitsgruppe „AG Ortsteile am Rande der Stadt“ initiiert.

Mit dem Umsetzungsprogramm des ISEK beschloss die Stadt Greifswald, Masterpläne für die „Ortsteile am Rande der Stadt“ und die Südmole zu erarbeiten. Diese Vorhaben sind im Masterplan „Stadtteile an der Küste“ zusammengeführt, welche für diese Teile Greifswalds wesentliche Aspekte der Daseinsvorsorge und der weiteren Entwicklung behandelt.



Bockwindmühle  
Eldena

Der Masterplan wird die weitere städtebauliche Entwicklung der Greifswalder Stadtteile an der Dänischen Wiek unterstützen, indem planerische Ziel- aussagen für die Stadtteile erarbeitet werden.

Die Anforderungen der auf der Südmole Wieck ansässigen Wassersport- vereine und weiteren Nutzer sowie des Wassertourismus bedürfen einer gesonderten und dennoch mit der weiteren Entwicklung der Stadtteile Lade- bow / Wieck und Eldena zusammenhängenden Betrachtung. Die Entwicklung der Wiecker Südmole ist Fokus-Baustein des Masterplans.



Liegeplätze im  
Hafen Wiek

## 1.2.2 Pläne und Studien - Übersicht, Hafen Ladebow, Marina, Wassersportzentrum

Die Stadtteile an der Küste waren bzw. sind Gegenstand zahlreicher Planungen und Studien zur Gesamtstadt (wie Flächennutzungsplan - FNP) bzw. zu Teilräumen (wie Bebauungspläne - B-Pläne).

Neben den Erhebungen des Masterplans zählen insbesondere die hier genannten Pläne und Studien zu dessen planerischen Grundlagen, wobei der Masterplan auch Anregungen zu deren Fortschreibung gibt.

Quellen und Literatur sind im Weiteren in → Punkt 5 genannt.

### Gesamtstadt

- Flächennutzungsplan 1999 (Ausschnitt → Punkt 2.1)
- Landschaftsplan 1995
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK)
- Tourismuskonzept Greifswald 2016
- Maritimes Grobkonzept für die Hansestadt Greifswald 1999
- Nahverkehrsplan 2017-2027
- weitere Fachplanungen und -konzepte, u.a. zu Einzelhandel, Sportstättenentwicklung, Verkehr, Klimaschutz

### Riems / Koos

- Städtebaulicher Rahmenplan Riemserort und Insel Riems 1996
- B-Plan 73.1 - Riemserort / Rügenblick (in Aufstellung)
- B-Plan 73.2 - Riemserort / Brooker Weg (in Aufstellung)
- B-Plan 99 - Insel Riems (rechtskräftig)

### Ladebow / Wieck

- Städtebaulicher Rahmenplan Wieck 1995
- Rahmenplan Wieck-Eldena 2001
- Bericht zum Workshop Südmole Wieck 2016
- Konzept Ein Segelzentrum für Greifswald 2004
- Konzept Wassersport- und Regattazentrum 2013 (→ nächste Seite)
- Machbarkeitsstudie Marina Greifswald / Ladebow 2001 (→ nächste Seite)

- Städtebauliches Gutachten Hafen Ladebow 1994
- B-Pan 5 - Dorfstraße / Wieck (in Aufstellung)
- B-Pan 7 - Am Deich / Wieck (in Aufstellung)
- B-Pan 14 - Hafen Ladebow (rechtskräftig)
- B-Pan 52 - Ladebower Chaussee (rechtskräftig)
- B-Pan 53 - Kegelkamp (in Aufstellung)
- B-Pan 54 - Max-Reimann-Straße (vorhabenbezogen, in Aufstellung)
- B-Pan 56 - Nördliche Max-Reimann-Straße (rechtskräftig)
- B-Pan 57 - Neue Straße / Wieck (in Aufstellung)
- B-Pan 95 - Wiecker Brückenhof (in Aufstellung)
- B-Pan 101 - Thomas-Müntzer-Straße (rechtskräftig)

### Eldena

- Rahmenplan Eldena 1993
- Rahmenplan Wieck-Eldena 2001
- B-Pan 1 - Eldena-Kurzer Weg (vorhabenbezogen, rechtskräftig)
- B-Pan 9 - An der Klosterruine (rechtskräftig)
- B-Pan 32 - Elisenhain (rechtskräftig)
- B-Pan 50 - Ortsteilzentrum Eldena (in Aufstellung)
- B-Pan 68 - Am Eichenbrink (rechtskräftig)
- B-Pan 69 - Am Hohen Graben (rechtskräftig)
- B-Pan 76.1 - Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. TB (in Aufstellung)
- B-Pan 76.2 - Campingplatz am Kleinbahndamm, 2. TB (in Aufstellung)
- B-Pan 84 - Am Boddengeweg (rechtskräftig)
- B-Pan 107 - Östlich Hainstraße (rechtskräftig)
- B-Pan 111 - Franz-Wehrstedt-Weg (in Aufstellung)

### Friedrichshagen

- Rahmenplan Friedrichshagen 1996
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Friedrichshagen (Satzung gem. BauGB § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3, rechtskräftig)

Dem Thema Wassersport / Wassertourismus / maritime Infrastruktur sind in Wieck im Bereich der Südmole sehr enge Grenzen gesetzt. So fielen durch den Bau des Sperrwerkes größere Hafenflächen für die maritim-touristische Nutzung weg - die Vereinsstrukturen mussten zum Teil ihre Nutzungsmöglichkeiten ändern, der Liegeplatz der Greif wurde verlegt. Für eine notwendige Erweiterung der wasserseitigen Infrastruktur (qualifizierte Liegeplätze) fehlt der Platz. Die ansässigen Wassersportvereine werben für ein künftiges gemeinsames Wassersportzentrum. Diese Vorschläge sollten mit einem abgestimmten Nutzungsprogramm umgesetzt werden können.

Die wassersport- / wassertourismusaffinen Hafenbereiche sind vollständig ausgenutzt. Qualifizierte Boots Liegeplätze an Dalben mit allen erforderlichen Servicestrukturen (Wasser, Strom, Festmachemöglichkeiten, Sanitäreinrichtungen, Hafenmeister, Informationen) sind für Boote und Yachten von Vereinsmitgliedern genauso vorhanden, wie für temporäre Gastlieger (Wassertouristen). Normalerweise belegte Liegeplätze werden mit einem roten Schild gekennzeichnet - mit grünem Schild gekennzeichnete Liegeplätze sind für Gäste relevant. Weiterhin gibt es feste Liegeplätze für die Fischerei, Behördenfahrzeuge wie auch für Rettungsboote. Im mittleren Bereich der Nordmole, unmittelbar vor dem Hafenamts, gibt es einen neu verspundeten Anleger für Fahrgastschiffahrt wie auch größere Traditionsschiffe.

Unmittelbar vor dem Hotel Utkiek, Pier 19, außerhalb des Sperrwerkes existiert ein Anleger für Flusskreuzfahrtschiffe (längsseits), wobei es hier zu Nutzungskonflikten gekommen ist.



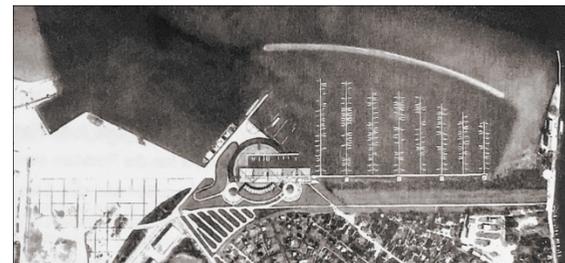
Vorschlag  
Wassersport- und  
Regatta-Zentrum  
(Ausschnitt Visualisierung)  
Rolf-Dieter Nagel, 2013

Gegenüber an der Südmole sind noch kleinere Vereinsstege und eine Segelschule etabliert. Noch davor befindet sich der derzeitige Liegeplatz der Greif.

Ergänzt wird der Hafenbereich durch Slipanlagen für Sportboote auf beiden Uferseiten.

Seit vielen Jahren gibt es in Greifswald immer wieder neue Bestrebungen, eine weitere Marina / Yachthafen im Bereich des Ryck, Wieck und / oder Ladebow zu initialisieren. Diese Planungsansätze wurden innerhalb der Stadt wie auch in den lokalen Medien äußerst kontrovers diskutiert und immer wieder verworfen. Dies lag unter anderem an der sehr unterschiedlichen Qualität der zu diskutierenden Entwürfe / Planungsgrundlagen und an den jeweiligen Standorten. So wäre etwa eine damals angedachte Außenmarina im Bereich des derzeitigen Strandbads nicht nur aus ökologischen und touristischen Gesichtspunkten nicht realisierbar, sondern insbesondere auch aus nautischen (geringe Wassertiefen / zu große Eingriffe in die Boddenlandschaft). Auch eine ins Land hinein gebaute Marina am Ryck, nordwestlich der Klappbrücke, wäre aus zum Teil bereits genannten Gründen nicht umsetzbar. Für eine Marinaplanung im Boddenbereich zwischen dem Hafen Ladebow und der Nordmole Wieck wurde u.a. bereits 2001 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Der Hafen Ladebow wird derzeit rein gewerblich genutzt - Verladung von Schüttgütern, Lagerflächen, Gewerbe, Gefahrgutverladestelle und partiell maritimes Gewerbe.



Machbarkeitsstudie  
Marina Greifswald /  
Ladebow, 2001

### 1.3 Thematische Differenzierung

Ableitung der thematischen Ansätze und der Handlungsfelder aus

- Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit
  - Soziales
  - Wirtschaft
  - Ökologie
- ISEK Greifswald 2030 plus
- Charta der europäischen Planung Barcelona 2013

Für eine standortadäquate land- und wasserseitige Vernetzung der Stadt ergänzt um das

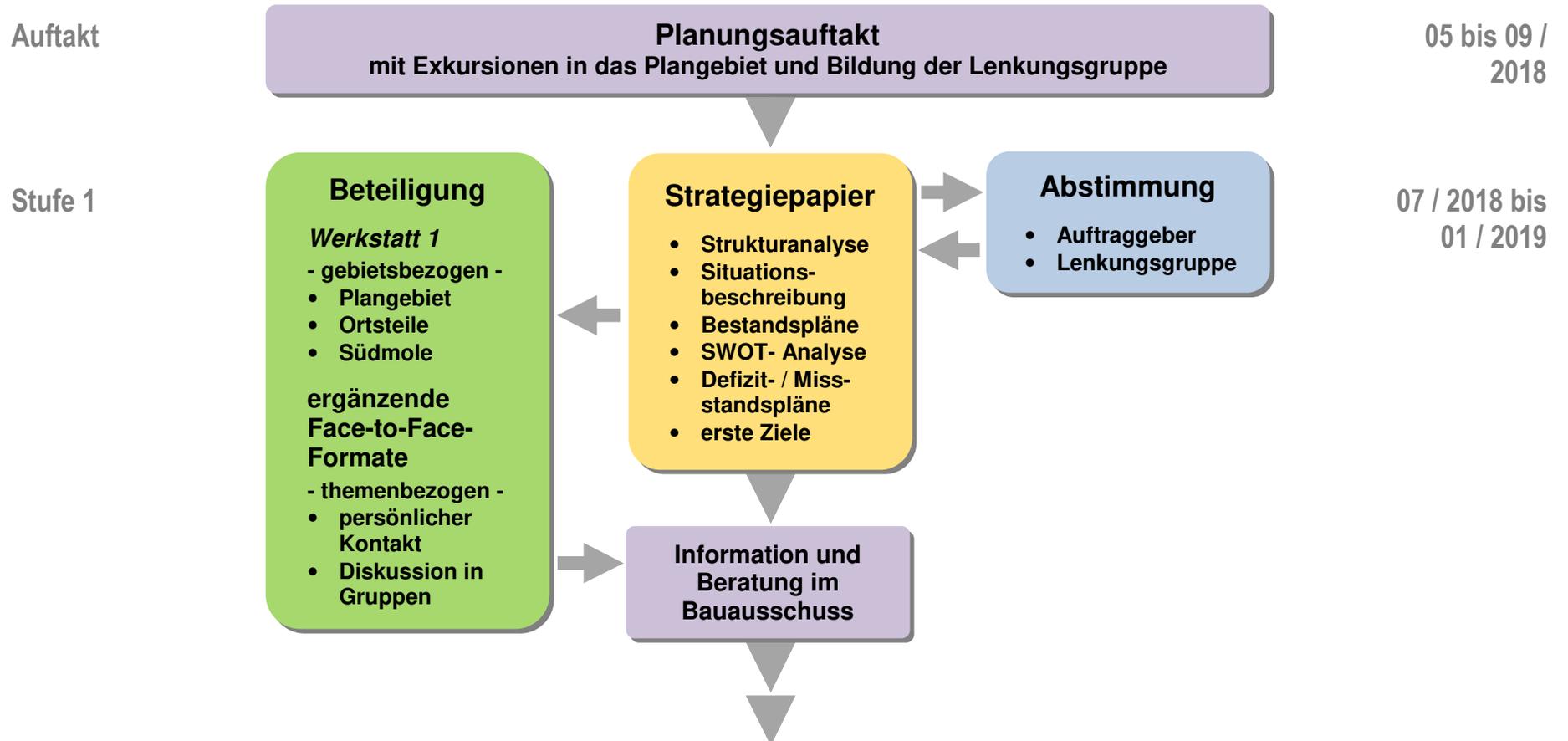
Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung mit Fokus auf Erholung, Wassersport und Tourismus

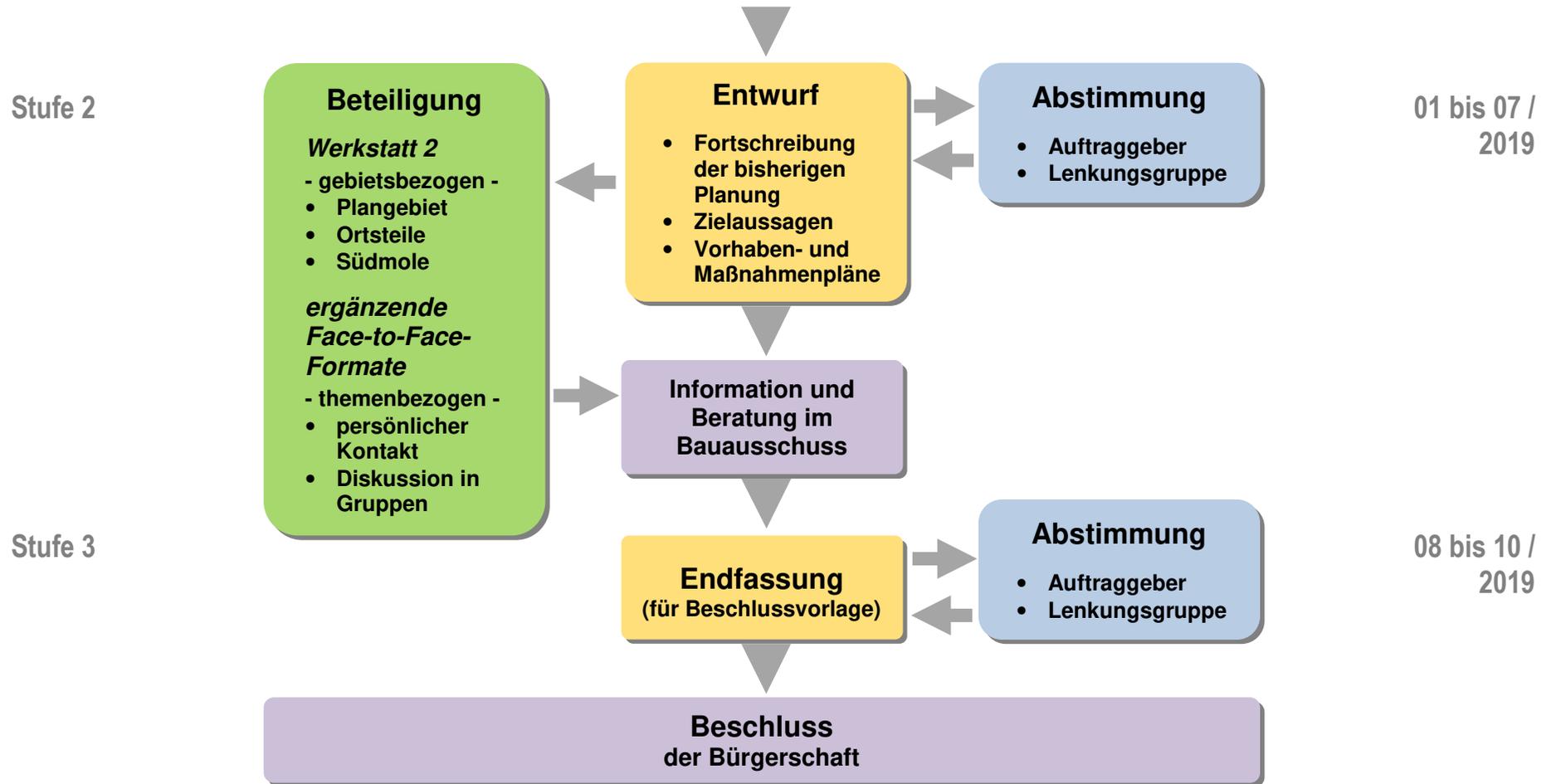
<p><i>Handlungsfeld</i> <b>Leben an der Küste</b></p>	<p><i>Handlungsfeld</i> <b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b></p>	<p><i>Handlungsfeld</i> <b>Attraktives Umfeld</b></p>	<p><i>Querschnittsthema</i> <b>Freizeitorientierte Entwicklung</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Versorgung</li> <li>• Mobilität</li> <li>• Kultur, Bildung, Soziales, Teilhabe</li> <li>• Sport, Erholung, Gesundheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tourismus (Wasser, Kultur, Gastronomie...)</li> <li>• maritim-touristische Wirtschaft (Service, Reparatur...)</li> <li>• sonstige wirtschaftliche Tätigkeit, Industrie</li> <li>• Forschung, Entwicklung</li> <li>• technische Infrastruktur (Häfen, Verkehrsinfrastruktur, Stadttechnik, Digitalisierung...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadträume, Freiräume, Kunst im öffentlichen Raum, Landschaft, Küste, Gewässer</li> <li>• Wander- und Radwanderwege</li> <li>• Natur, Ökologie</li> <li>• Klimaschutz, Klimaresilienz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wassersport</li> <li>• Wassertourismus</li> <li>• landseitiger Tourismus</li> <li>• Erholung</li> </ul>

► interdisziplinäre Betrachtungsweise spiegelt sich wieder in

- Herausstellung planerisch relevanter Entwicklungsbedarfe und -hemmnisse
- Orientierungen für Lösungen

## 1.4 Planungsprozess und Partizipation





## 2 Strategieentwicklung

Die strategische Entwicklung der Inhalte des Masterplans basieren auf der Analyse vorhandener Planungsgrundlagen, zahlreichen Begehungen sowie der Auswertung der bisher durchgeführten Vororttermine mit den Akteuren der

einzelnen Stadtteile. Nach entsprechender Analyse (SWOT) dieser Grundlagen wurden der Bestand bewertet und daraus erste strategische Ausrichtungen abgeleitet.



Holzklappbrücke  
Wieck



Hafen Ladebow



Klosterruine  
Eldena



Dorfstraße  
Wieck



Insel Koos

## 2.1 Bestand und Bewertung

### Schritt 1 - Bestand

thematisch differenzierte Bestandserfassung (nach → Punkt 1.3) zu den einzelnen Stadtteilen, zur Südmole, zur weiteren wasserseitigen Infrastruktur auf Basis

- ▶ von Begehungen u.a. gemeinsam mit Ortsteilvertretern und weiteren Akteuren, von Beratungen und Gesprächen
- ▶ der Auswertung von Karten und Plänen, Luftbildern und Daten

### Schritt 2 - SWOT

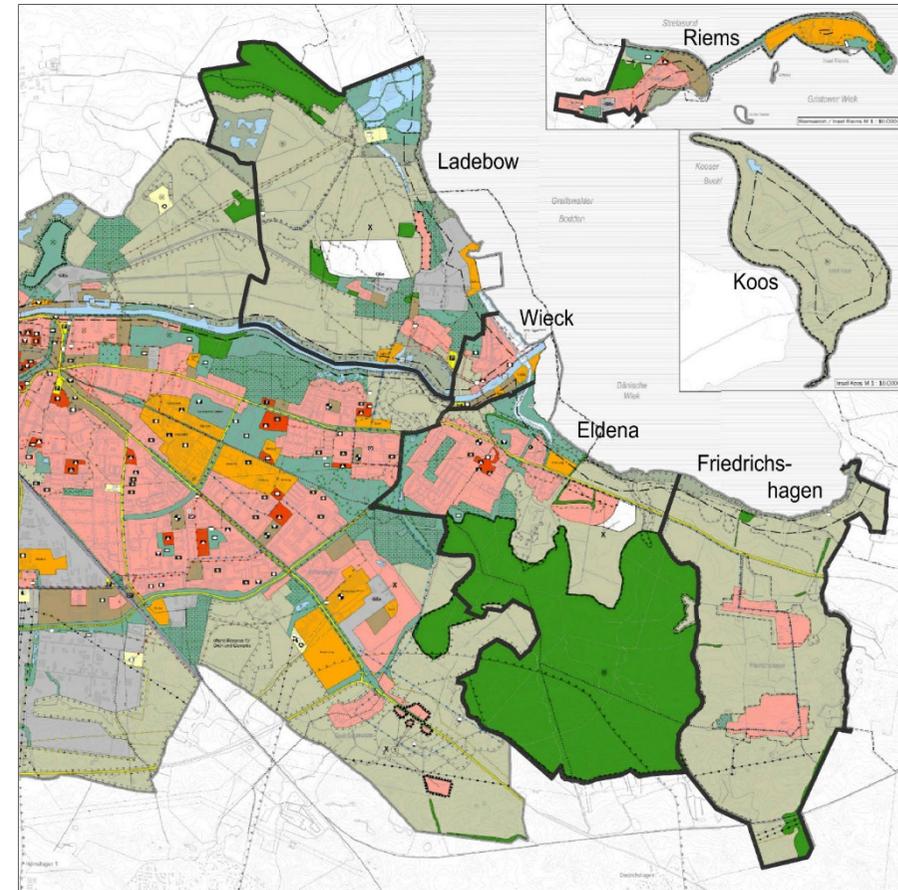
Bewertung von Stadtteilen, Südmole und wasserseitiger Infrastruktur jeweils mit SWOT Analyse

**Stärken** (Strengths)

**Schwächen** (Weaknesses)

**Chancen** (Opportunities)

**Risiken** (Threats)



Darstellung der Stadtteile an der Küste im Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Neubekanntmachung 2015)

## 2.1.1 Riems und Koos

### Bestand

- ▶ Flächen des Stadtteils sind Exklaven der Stadt
- ▶ Entwicklung des Stadtteils initiiert durch die Anforderungen des Friedrich-Loeffler-Instituts (FLI, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit) und seiner Mitarbeiter

- ▶ Insel Riems: Standort des FLI
- ▶ Riemserort: geprägt durch „Gartenstadt“ der 1920er bis 1960er Jahre
- ▶ Insel Koos: Naturschutzgebiet

<b>Leben an der Küste</b>	<b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b>	<b>Attraktives Umfeld</b>	<b>Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 471 Einwohner (2017)</li> <li>• 402 Wohneinheiten (2018)</li> <li>• derzeit Sanierungen des mehrgeschossigen Wohnungsbestands</li> <li>• Kindertagesstätte 50 Plätze</li> <li>• Jugendclub (SAV GmbH)</li> <li>• Sportplatz mit Vereinsheim</li> <li>• Museum und Kulturveranstaltungen im FLI</li> <li>• keine weitere soziale Infrastruktur, keine Läden und Gaststätten, keine Arztpraxis</li> <li>• kein Stadtteiltreff</li> <li>• Busverbindungen Anklamer Verkehrsges.mbH (Linie 127) zu selten, zu langsam</li> <li>• mehrere Sportvereine</li> <li>• keine freiwillige Feuerwehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• entwicklungsbestimmende Einrichtungen bzw. Firmen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Friedrich-Loeffler-Institut (Forschung)</li> <li>- Fa. IDT Biologika (Pharma)</li> <li>- Fa. A4RES (Immobilien)</li> </ul> </li> <li>• ca. 700 Arbeitsplätze, z.g.T. hoch qualifiziert</li> <li>• entsprechende Bildungsstruktur und relativ hohe Kaufkraft im Stadtteil</li> <li>• keine touristische Bedeutung</li> <li>• einzige asphaltierte Zufahrt von Riemserort / Insel Riems (Kreisstraße K1) in schlechtem Zustand</li> <li>• wenig öffentliche Stellplätze</li> <li>• kein Anschluss an Radwege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr attraktive landschaftliche Umgebung durch Lage an Gristower Wiek und Strelasund</li> <li>• jedoch nur wenige Zugänge zur Küste, tw. kein Weg am Wasser</li> <li>• „Gartenstadt“ (Riemserort) mit reichem Denkmalbestand, grünem öffentlichem Platz und stadtbildbestimmendem Baum- und Heckenbestand</li> <li>• Kleingärten im Stadtteil und im benachbarten Kalkvitz</li> <li>• Randbereiche von Riemserort, wie die Straße An der Wiek, sind überflutungsgefährdet</li> <li>• Koos: „grüne Insel“ mit einem Gehöft (Naturschutzgebiet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportboothafen (Riemserort) wird derzeit qualifiziert</li> <li>• Anlagestelle Sportfischer, Bootslager Sportbootverein (Insel Riems)</li> <li>• Sportplatz mit Vereinsheim</li> <li>• kleine Strände bzw. Badestellen beim Sportplatz Riemserort, beim Damm zur Insel (Bundeswasserstraße) und auf der Insel Riems</li> <li>• Naherholung</li> <li>• kaum Tourismus</li> </ul>



Riems und Koos - Bestandskarte



Friedrich-Loeffler-Institut  
Insel Riems



Sanierte Wohnungen  
Riemserort



Sicht von Riemserort  
über die Gristower  
Wieck



Sportboothafen  
Riemserort (05/2018)

**Stärken**

- wirtschaftliche Bedeutung
- Wohnungsnachfrage durch Mitarbeiter
- Einwohneraktivitäten
- KiTa mit hoher Qualität und Erweiterungspotential
- sehr attraktive naturräumliche Umgebung
- ansprechendes Stadtbild

**Chancen**

- erhebliche Entwicklungspotentiale, u.a. für Naherholung am Wasser (Riemserort), Umweltbildung (Kooß)
- B-Plan 73-1 (Riemserort, im Verfahren): kann teilweise hierfür optimiert werden
- Investor: Vorhaben zur Sanierung / Stadtentwicklung
- potentielle Reserveflächen für Erweiterung Gewerbe
- Bauflächenpotentiale Plangebiete B-Pläne 73.1 / 73.2
- Einwohnerzuwachs kann Infrastruktur sichern

**Schwächen**

- erhebliche Defizite der sozialen Infrastruktur
- kein Stadtteiltreff
- tw. kein Zugang zur bzw. kein Weg an der Küste
- mangelhafte Erschließung mit Straßen, Radwegen, Bus
- unzureichende Parkmöglichkeiten
- keine freiwillige Feuerwehr

**Risiken**

- Standortnachteile durch unzureichende Verkehrsanbindung / Mobilität / stadttechnische Erschließung
- tw. mangelnde Resilienz (Überflutungsgefährdung)
- Einschränkungen der Ausbaubarkeit vorhandener Ortsverbindungswege
- Wohnungen: Konzentration des Eigentums
- Nutzungskonflikte gewerbliche Entwicklung / Wohnen

**Riems und Kooß - SWOT**



Riems und Koos - Karte Defizite und Missstände

## 2.1.2 Ladebow und Wieck

Bestand

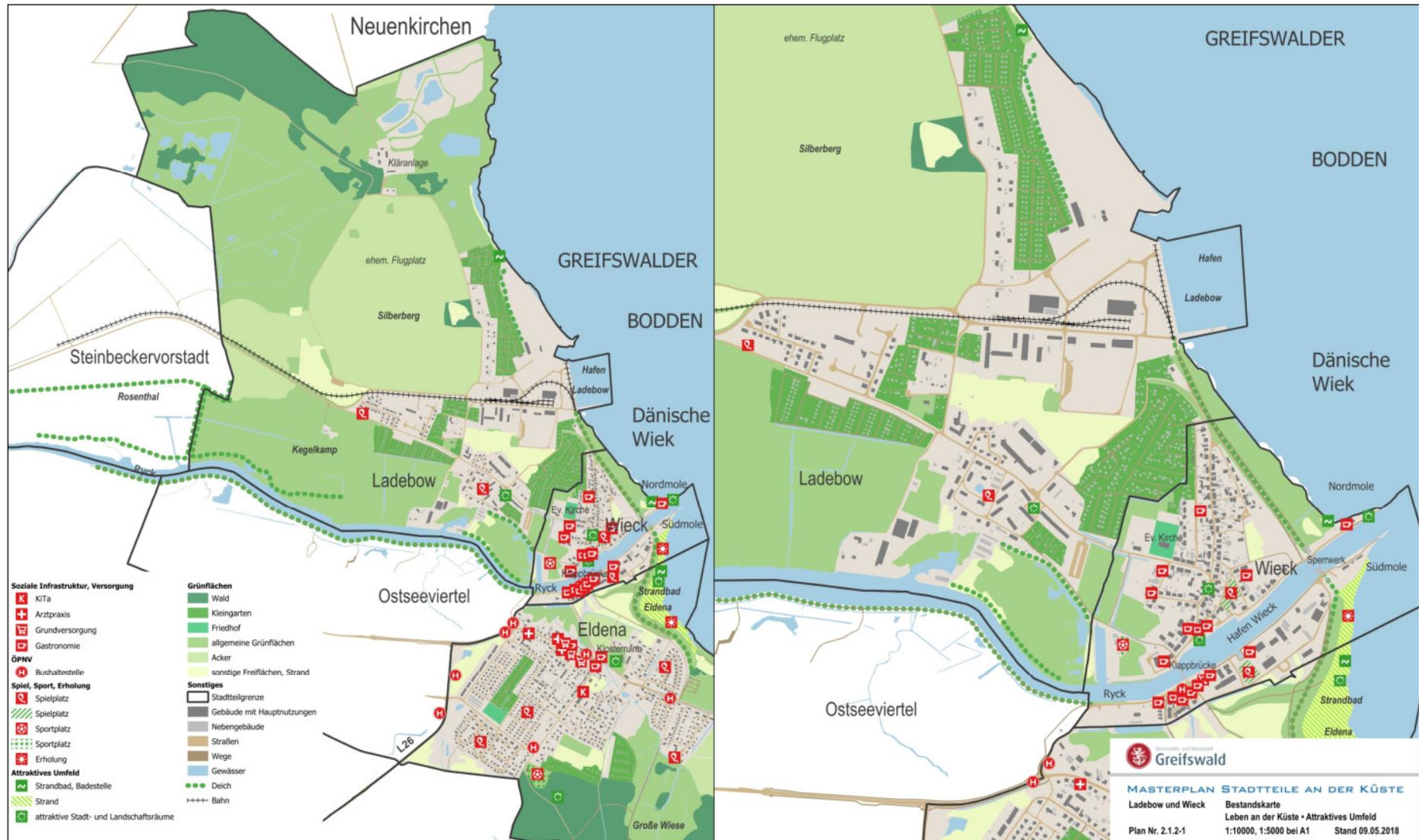
### Ladebow

- ▶ hafenauffines Gewerbegebiet
- ▶ Flugplatzsiedlung: beliebtes Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern

### Wieck

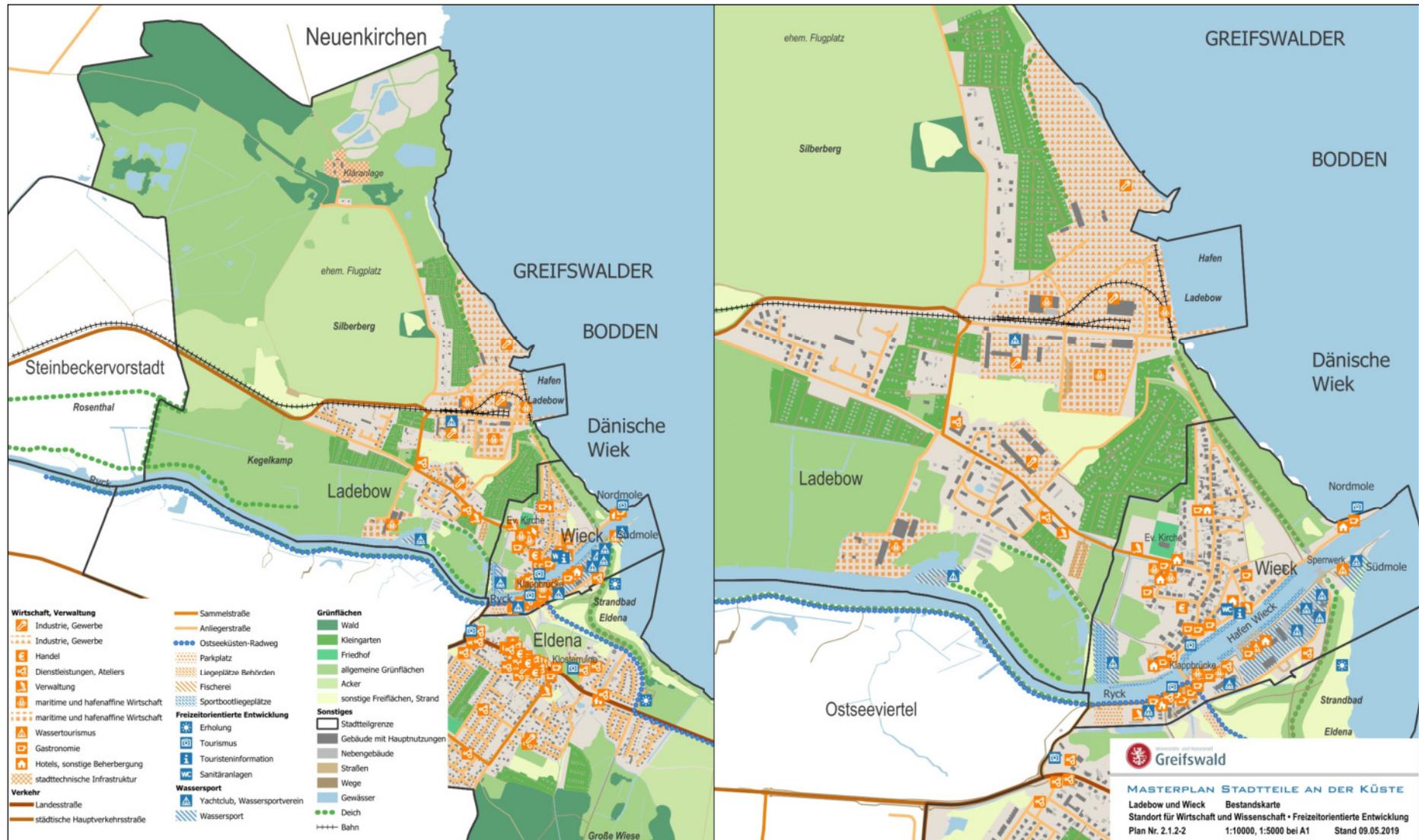
- ▶ maritimer Anziehungspunkt für Sport, Naherholung und Tourismus
- ▶ Flair eines ehemaligen Fischerdorfs
- ▶ Eventlocation der Großveranstaltung „Fischerfest“

<b>Leben an der Küste</b>	<b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b>	<b>Attraktives Umfeld</b>	<b>Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1233 Einwohner (2017 - Ladebow 755, Wieck 478)</li> <li>• 523 Wohneinheiten (2015 - Ladebow 268, Wieck 255)</li> <li>• Betreutes Wohnen in Ladebow</li> <li>• keine Kindertagesstätte, keine weitere soziale Infrastruktur</li> <li>• bis auf Fischgeschäft keine Läden</li> <li>• vielseitige Gastronomie</li> <li>• keine Arztpraxis</li> <li>• Büro der Ortsteilvertretung in der Flugplatzsiedlung, kein Stadtteiltreff</li> <li>• Bus-Haltestelle (Stadtbus Linien 2, tw. 3) an Wiecker Brücke, nördlich des Rycks ÖPNV im Aufbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hafen Ladebow: rückläufiger Hafenumschlag, derzeit Vertiefung der Fahrrinne auf 6,50 m, Gleisausbau für Rangieren am Kai unzureichend</li> <li>• Gewerbeflächen vorwiegend im Gebiet B-Plan 14 (Hafen Ladebow), tw. unternutzt,</li> <li>• in Wieck: Fischer, zahlreiche Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, wenig maritim-touristische Wirtschaft</li> <li>• nördlich des Rycks unzureichende Straßenanbindung</li> <li>• problematische Verkehrsführung südlich des Ryck</li> <li>• fehlende Radwegeverbindungen im Norden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr attraktive landschaftliche Umgebung durch Lage an Dänischer Wiek und Ryck</li> <li>• Sichten auf die Stadtsilhouette, zum Wasser, zur freien Landschaft</li> <li>• Denkmalbereich Wieck, weitere Denkmale: Holzklappbrücke, altes Strandbad, Flugplatzsiedlung Ladebow</li> <li>• hohe Aufenthaltsqualität in Hafen und ehem. Dorf Wieck</li> <li>• zahlreiche Kleingärten, vorwiegend in Ladebow</li> <li>• Hochwasserschutz: Sperrwerk am Ryck und Deiche</li> <li>• tw. geringe Aufenthaltsqualität: Südmole (u.a. Verkehr, Schuppen, Zäune), Deiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maritimer Magnet Wieck, Standort von Wassersportvereinen, v.a. auf der Südmole, Heimathafen des Segelschulschiffs Greif</li> <li>• Liegeplätze vorrangig im Hafen Wieck, weitere: Sportangler in Wieck, Sportbootverein und Yachtservice in Ladebow</li> <li>• Anlegestellen Dampfer und Flusskreuzfahrtschiffe</li> <li>• Seesport- / Segel-, Sportboot- und Surfausbildung</li> <li>• Zugang Strandbad Eldena</li> <li>• Touristische Information in Pension Schipp in (Greif)</li> <li>• Events: Großveranstaltung Fischerfest, Regatten</li> </ul>



Ladebow und Wieck - Bestandskarte

Leben an der Küste • Attraktives Umfeld



Ladebow und Wieck - Bestandskarte

Standort für Wirtschaft und Wissenschaft • Freizeitorientierte Entwicklung



frischer Fisch als  
touristisches Highlight,  
Südmole Wieck



beliebtes Wohngebiet  
Flugplatzsiedlung  
Ladebow



unternutzte Flächen des  
Hafens Ladebow



Konflikt Verkehr und  
Aufenthaltsqualität im  
Bereich Südmole  
vor der Wiecker Brücke

### Stärken

- Bedeutung für Wassersport, Naherholung und maritimen Tourismus
- touristische Infrastruktur für Urlauber im Wesentlichen vorhanden
- Eventlocation
- tw. hohe Aufenthaltsqualität
- sehr attraktive naturräumliche Umgebung
- ansprechendes Stadtbild (ehem. Fischerdorf Wieck, Flugplatzsiedlung Ladebow)

### Chancen

- Vorhaben Wassersportzentrum Südmole
- Vorhaben Marina Ladebow
- Ladebow: potentielle Gewerbeflächen für maritim-touristische Wirtschaft, Bauflächenpotential Silberberg,
- Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Straße, Radwege): freie / freigehaltene Trassen
- Verkehrsberuhigung an Wiecker Brücke

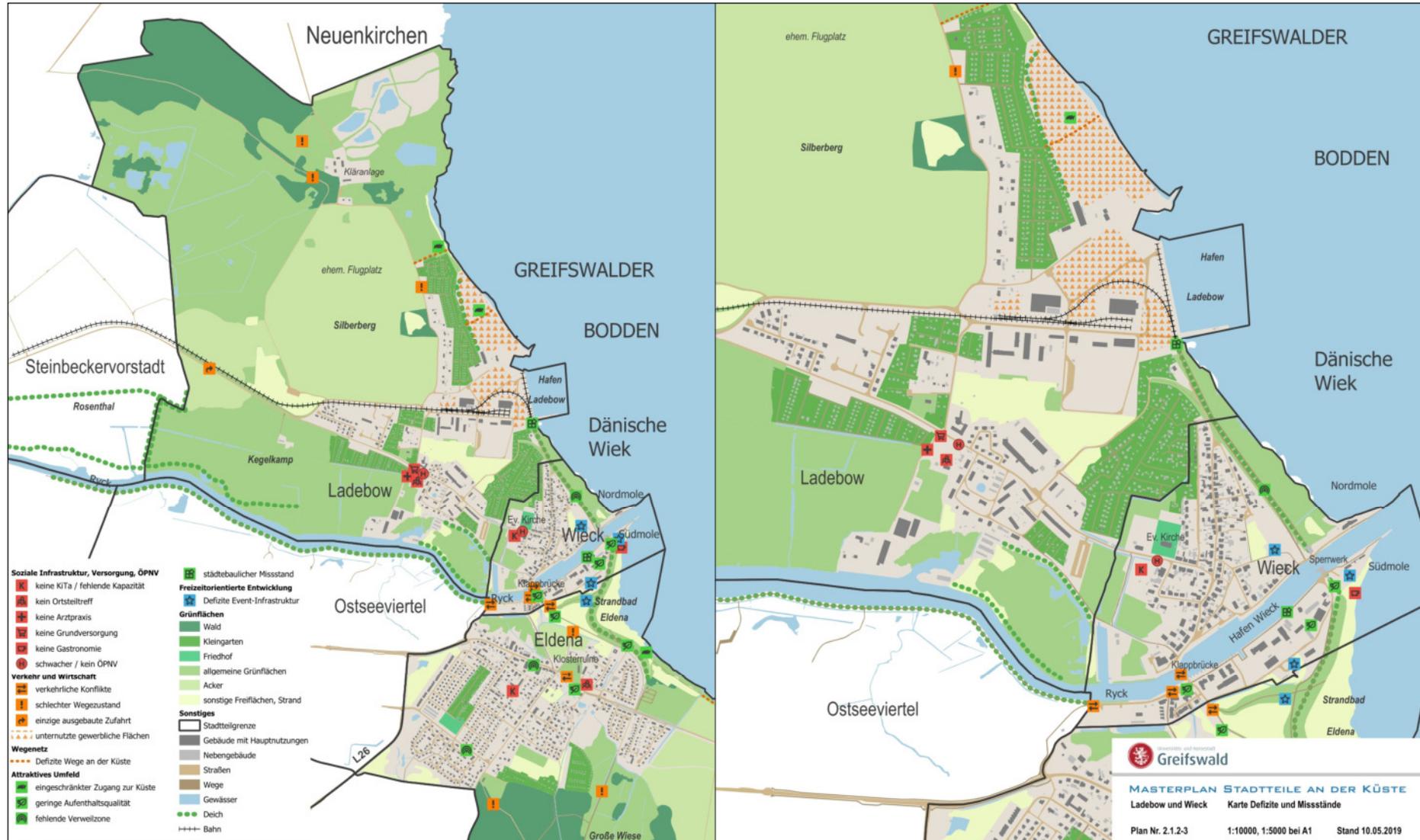
### Schwächen

- geringer Umschlag Ladebow
- Hafen Wieck überfrequentiert: Knappheit an temporären Liegeplätzen
- erhebliche Defizite der sozialen Infrastruktur
- kein Stadtteiltreff
- unzureichende Anbindung mit Straßen, Radwegen, Bus
- Defizite der Infrastruktur für Events / Wassersport
- tw. geringe Aufenthaltsqualität Südmole, Deiche

### Risiken

- unsichere Perspektive des Hafens Ladebow u.a. wegen Konkurrenz größerer Häfen
- Standortnachteile durch unzureichende Verkehrsanbindung / Mobilität
- Nutzungskonflikte (Verdrängung Wohnen, Rad- und Pkw-Verkehr, Busverkehr zu Anlegestellen)

## Ladebow und Wieck - SWOT



Ladebow und Wieck - Karte Defizite und Missstände

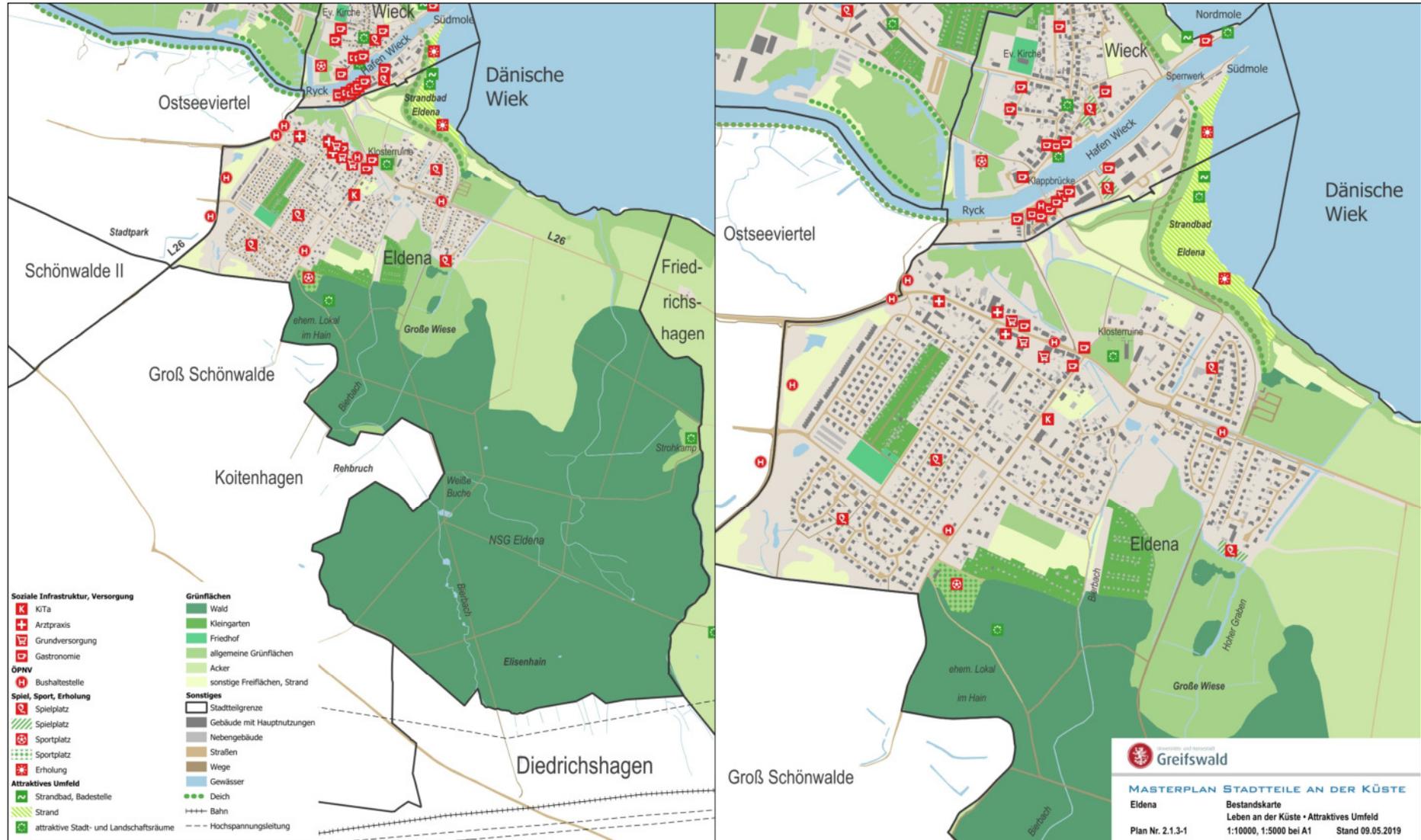
### 2.1.3 Eldena

### Bestand

- ▶ Vorort an der Landestraße L 26 mit teils erhaltenem dörflichem Charakter und Einfamilienhausgebieten
- ▶ Anziehungspunkt für Naherholung und Tourismus

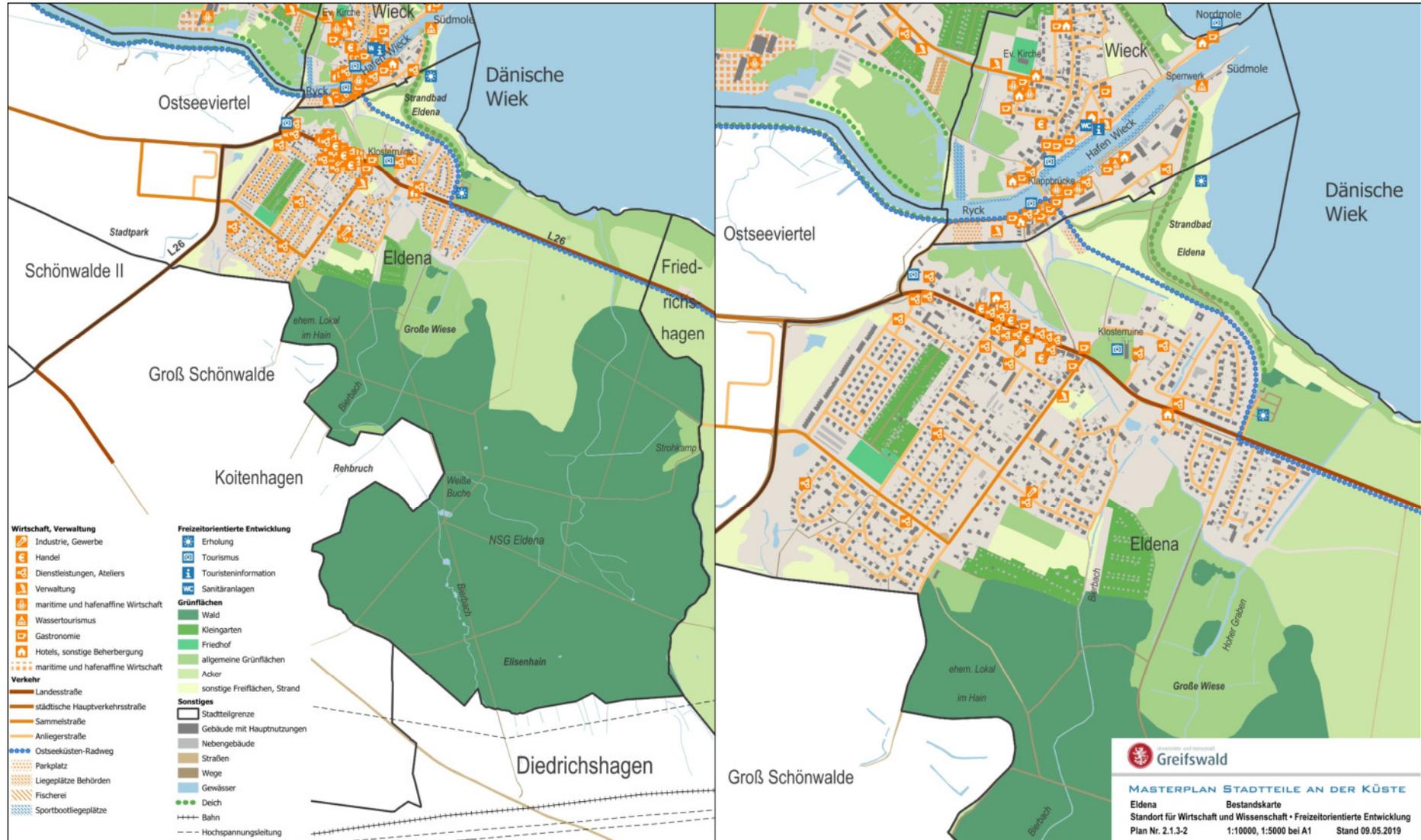
- ▶ Kultur- und Wirtschaftsgeschichte im Zusammenhang des ehem. Zisterzienserklosters (1199 gegründet) und der ehem. Königlichen Staats- und landwirtschaftlichen Akademie Eldena (1835 gegründet, u.a. Studienort von Otto v. Bismarck)

<b>Leben an der Küste</b>	<b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b>	<b>Attraktives Umfeld</b>	<b>Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2274 Einwohner (2017)</li> <li>• 1038 Wohneinheiten (2015)</li> <li>• Kindergarten 17 Plätze, Kindertagespflegestellen</li> <li>• Sportplatz mit Vereinsheim</li> <li>• Klosterruine mit Klosterscheune</li> <li>• Bockwindmühle mit Vereinshaus</li> <li>• keine weitere soziale Infrastruktur</li> <li>• Nahversorgung, Läden und Gaststätten, Büros</li> <li>• Arztpraxen</li> <li>• kein Stadtteiltreff</li> <li>• Bus-Haltestellen Stadtbus (Linien 2 und 3), Anklamer Verkehrsgesellschaft mbH (Linien 129, 137, 138)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinteilige wirtschaftliche Struktur - ABS gGmbH (Betrieb der Stadt Greifswald), Verkaufsstätten, Gaststätten, Ferienwohnungen, Campingplatz sowie Verwaltung und Freiberufler</li> <li>• störende Führung der Landestraße L 26 mit erheblichem Lkw- und Pendlerverkehr durch die Wolgaster Landstraße</li> <li>• unsanierte Radwegeverbindungen von Wieck und zum Elisenhain (Boddenweg mit Querwegen, alter Bahndamm)</li> <li>• tw. fehlende bzw. nicht ausreichende Straßenbeleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr attraktive landschaftliche Umgebung durch Lage an Dänischer Wieck und Elisenhain</li> <li>• kulturhistorisch bedeutsame Klosterruine (Backsteingotik, Rezeption in der Romantik)</li> <li>• weitere Denkmale: u.a. Bockwindmühle, Klosterscheune</li> <li>• Elisenhain - städtischer Wald, Naturschutzgebiet, Wegenetz mit Fahrrad befahrbar</li> <li>• zahlreiche Kleingärten</li> <li>• Hochwasserschutz: Deich</li> <li>• Zugänge des Strandbads nicht ansprechend gestaltet</li> <li>• freier Zugang zum Wasser eingeschränkt</li> <li>• wenige attraktive Verweilzonen mit Bänken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klosterruine: touristischer Anziehungspunkt und Wahrzeichen des Stadtteils</li> <li>• Strandbad: Naherholung und Tourismus</li> <li>• Elisenhain: Naherholung, ehem. mit 2 Kleinbahnstationen und Ausflugsraststätten Lokal im Hain und Strohkamp</li> <li>• Informationsdefizit zu ehem. Kloster und Akademie</li> <li>• wenig Beschilderung der attraktiven Ziele, keine Wegweiser im Elisenhain</li> <li>• Events: Konzerte in Strandbad und Klosterruine, u.a. Eldenaer Jazz Evenings, Nutzung Infrastruktur für Fischerfest Wieck</li> </ul>



Eldena - Bestandskarte

Leben an der Küste • Attraktives Umfeld



Eldena - Bestandskarte

Standort für Wirtschaft und Wissenschaft • Freizeitorientierte Entwicklung



städtisches Strandbad Eldena



Bierbach nahe „Weiße Buche“ im Elisenhain



störende Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 26



Klosterscheune Eldena

**Stärken**

- Bedeutung für Naherholung und Tourismus durch Klosterscheune, Strandbad und Elisenhain
- Nähe zu maritim-touristischen Bereichen in Wieck
- touristische Infrastruktur im Zusammenhang mit Wieck im Wesentlichen vorhanden
- sehr attraktive naturräumliche Umgebung

**Chancen**

- Entwicklungspotentiale Bereich Klosterscheune /-scheune bei Schaffung eines Informations- und Stadtteilzentrums
- Weiterentwicklung Strandbad Eldena im Zusammenhang des angestrebten Vorhabens Wassersportzentrum Südmole
- Ortsumgehung Eldena der L 26 bereits in Untersuchung
- vorhandene Trassen für Qualifizierung Radwegenetz

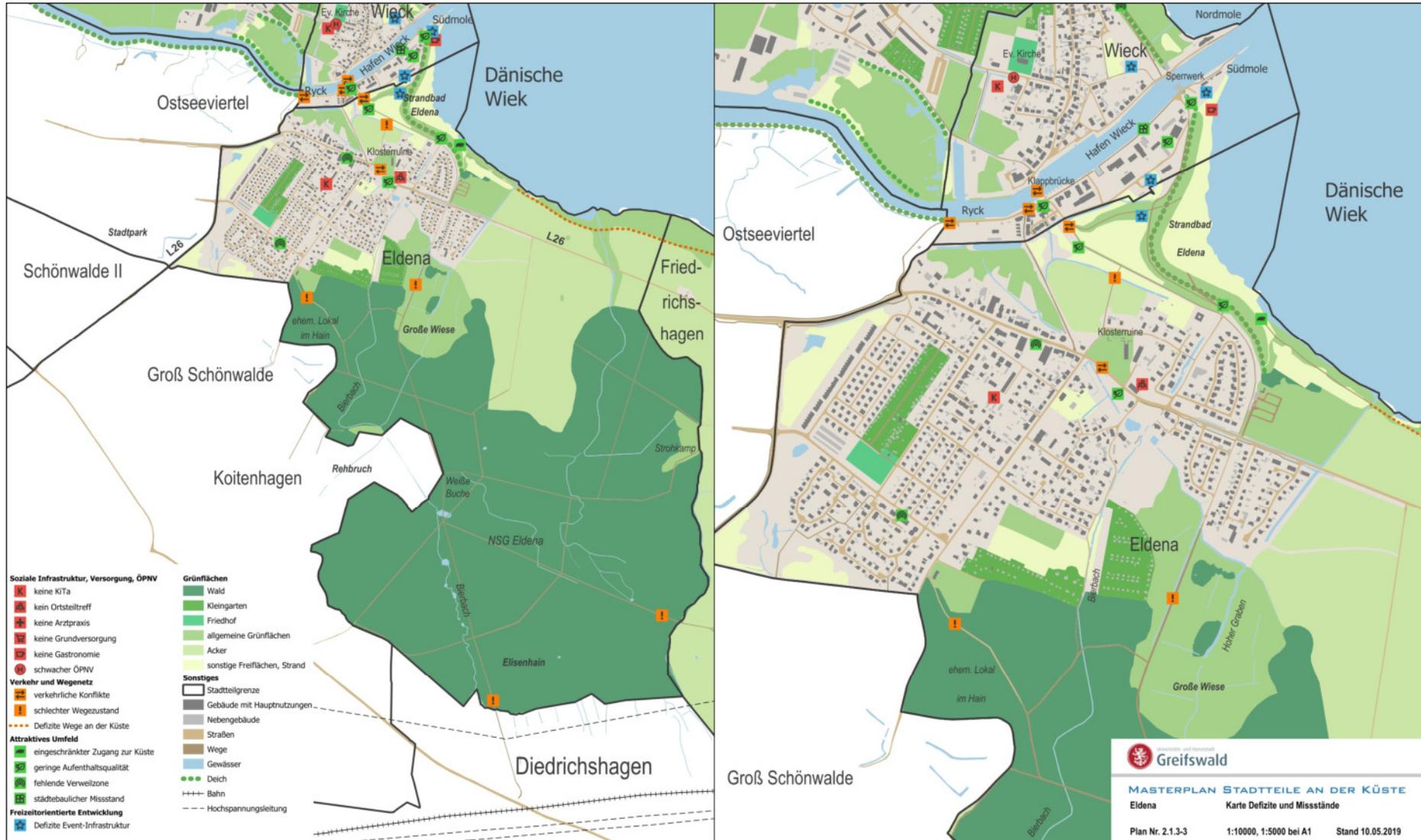
**Schwächen**

- Defizite der sozialen Infrastruktur
- kein Stadtteiltreff
- Unternutzung Klosterscheune
- geringe Aufenthaltsqualität an Wolgaster Landstraße
- Zustand / Ausbau Radwegenetz tw. unzureichend
- tw. zu geringe Aufenthaltsqualität (Verweilzonen)

**Risiken**

- Standortnachteile durch Verkehrsbelastung der Wolgaster Landstraße (L 26)
- unausgewogene Entwicklung des Naturschutzgebiets Elisenhain
- erhebliche Beeinträchtigung Landschaftsbild bei Nutzung Bauflächenpotential an L 26 gemäß FNP

Eldena - SWOT



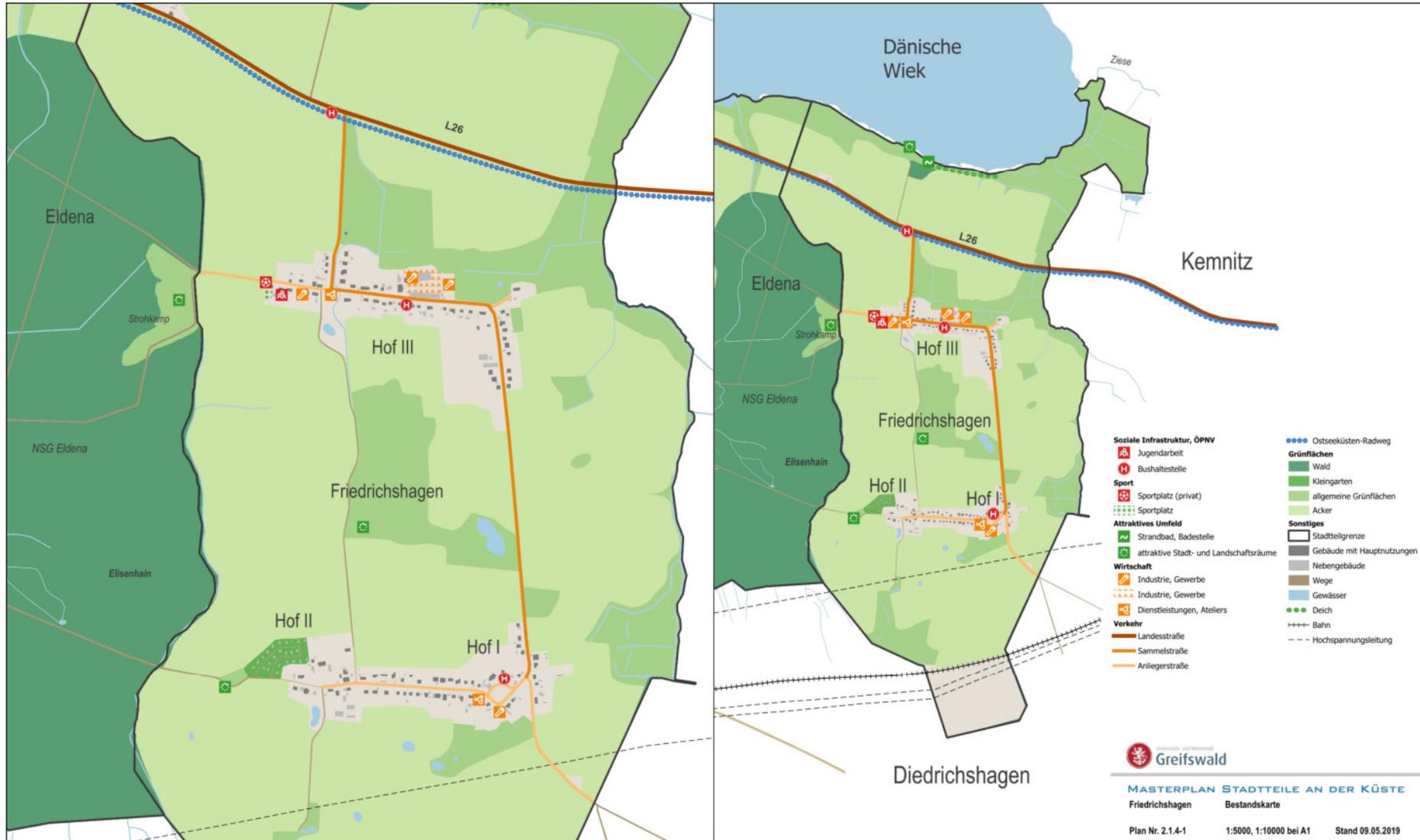
Eldena - Karte Defizite und Missstände

## 2.1.4 Friedrichshagen

Bestand

- ▶ Stadtteil besteht aus zwei ländlich geprägten Siedlungsteilen
- ▶ durch Elisenhain vom zusammenhängenden Stadtgebiet getrennt

<b>Leben an der Küste</b>	<b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b>	<b>Attraktives Umfeld</b>	<b>Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 289 Einwohner (2017)</li> <li>• 96 Wohneinheiten (2015)</li> <li>• derzeit steigende Einwohner- / Kinderanzahl durch verstärkten Eigenheimbau</li> <li>• „Dorfförderverein Friedrichshagen“ in Gründung</li> <li>• Wohngruppe AdHS-Zentrum Friedrichshagen (SAV Sozialarbeit Vorpommern gGmbH)</li> <li>• keine Kindertagesstätte, keine weitere soziale Infrastruktur</li> <li>• kein Stadtteiltreff</li> <li>• Bus-Haltestellen Friedrichshagen 1 und 2 Stadtbus (Rufbus Linie 2, selten), an L 26 Anklamer Verkehrsges. mbH (Linien 129, 137, 138)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinteilige wirtschaftliche Struktur, 24 gewerbetreibende Einwohner</li> <li>• einzige asphaltierte Ortszufahrt von Norden L 26, keine Straßenverbindung nach Süden zur B 109</li> <li>• Radanbindungen an der L 26 und durch den Elisenhain,</li> <li>• Wegeverbindung nach Hanshagen / Diedrichshagen durch Bahnausbau unterbrochen</li> <li>• tw. niedrige Daten-Übertragungsgeschwindigkeit (v.a. im südlichen Teil)</li> <li>• tw. fehlende bzw. nicht ausreichende Straßenbeleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr attraktive landschaftliche Umgebung durch Lage an Dänischer Wiek und Elisenhain</li> <li>• tw. freie Sicht auf das Wasser</li> <li>• ländlicher Charakter</li> <li>• Bauflächen durch Topographie hochwassergeschützt</li> <li>• kein gut nutzbarer Zugang zur Küste mehr vorhanden</li> <li>• ehem. Spazierweg auf Landwirtschaftsdeich</li> <li>• Kleingartenanlage</li> <li>• kein Spielplatz (Standorte werden untersucht)</li> <li>• keine öffentliche Verweilzone</li> <li>• angrenzend Elisenhain - städtischer Wald, Naturschutzgebiet, Wegenetz mit Fahrrad befahrbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zugang zur Küste fast abgeschnitten</li> <li>• insoweit kleine Badestelle derzeit nicht nutzbar</li> <li>• zwei Zufahrten zum Elisenhain (Fahrrad) ehem. mit Ausflugsgaststätten Strohkamp und Lokal im Hain</li> <li>• kaum Naherholung und Tourismus</li> </ul>



Friedrichshagen - Bestandskarte



charakteristisches  
ländliches Siedlungsbild  
von Friedrichshagen



gewerbliche  
Ansiedlungen



Besichtigung mit  
Ortsteilvertretern



Sicht vom Altdeich  
auf die Küste der  
Dänischen Wiek

**Stärken**

- sehr attraktive naturräumliche Umgebung
- ländlicher Charakter des Stadtteils mit großen Wohngrundstücken trägt zur Diversifizierung des Wohnungsangebots in der Stadt bei

**Chancen**

- Entwicklungspotentiale für gemischte Nutzungen
- Nutzung der Lage an Küste und Elisenhain v.a. für Naherholung
- Bauflächenpotentiale gem. FNP als Erweiterungen, Flächenpotential ehem. Mischwerk
- gemeinsame Entwicklung v.a. mit Gemeinde Diedrichshagen bei Bauflächen, Bahn, Straße, Radwege

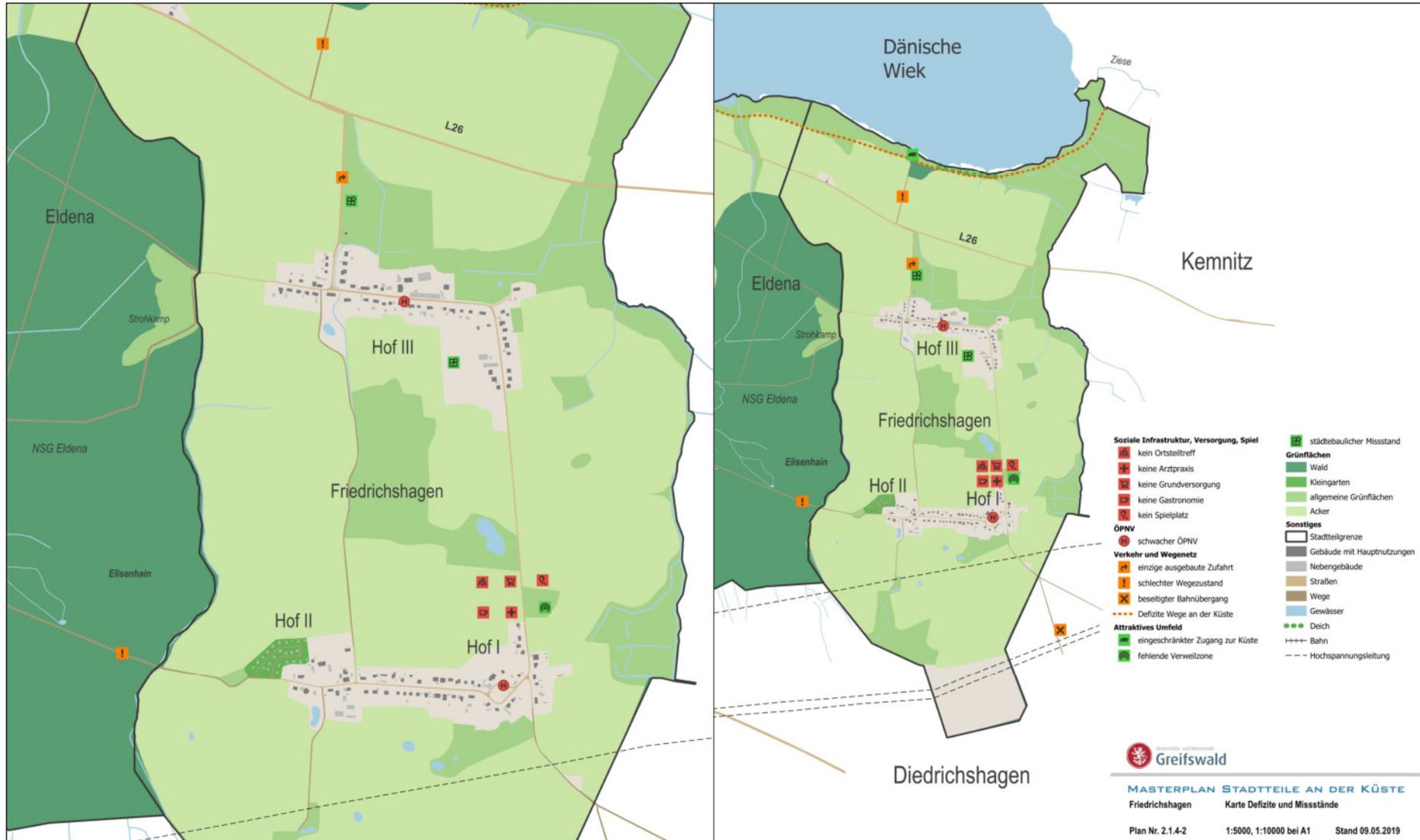
**Schwächen**

- erhebliche Defizite der sozialen Infrastruktur
- kein Stadtteiltreff
- Standortnachteile durch nicht optimale Verkehrsanbindung / Mobilität
- im Winter und bei schlechtem Wetter eingeschränkte Nutzbarkeit der Radanbindungen

**Risiken**

- mögliche Straßenverbindung nach Süden zur B 109 kann ungewollte Durchgangsverkehre / Schleichverkehre erzeugen (erst nach Bau der L 26-Ortsumgehung Eldena sinnvoll)

**Friedrichshagen - SWOT**



Friedrichshagen - Karte Defizite und Missstände

## 2.1.5 Südmole

### Bestand

Die folgenden Ausführungen zur Südmole behandeln im Schwerpunkt die maritimen Freizeitnutzungen. Weitere Aspekte - wie zu Verkehr und Umfeld - sind auch in → Punkt 2.1.2 - Ladebow und Wieck enthalten.

#### Hafen Wieck

- ▶ Wieck ist maritimer Magnet, Standort von Wassersportvereinen, v.a. auf der Südmole, Heimathafen des Segelschiffs Greif
- ▶ weitere touristisch wirksame Nutzungen: Fischer, Gaststätten, Beherbergung
- ▶ denkmalgeschützte Holzklappbrücke
- ▶ hohe Aufenthaltsqualität im Hafen, vor der Klappbrücke (Südmole) jedoch durch verkehrliche Situation eingeschränkt
- ▶ Sportstättenentwicklungsplanung in Bearbeitung (Vereinsstrukturen)

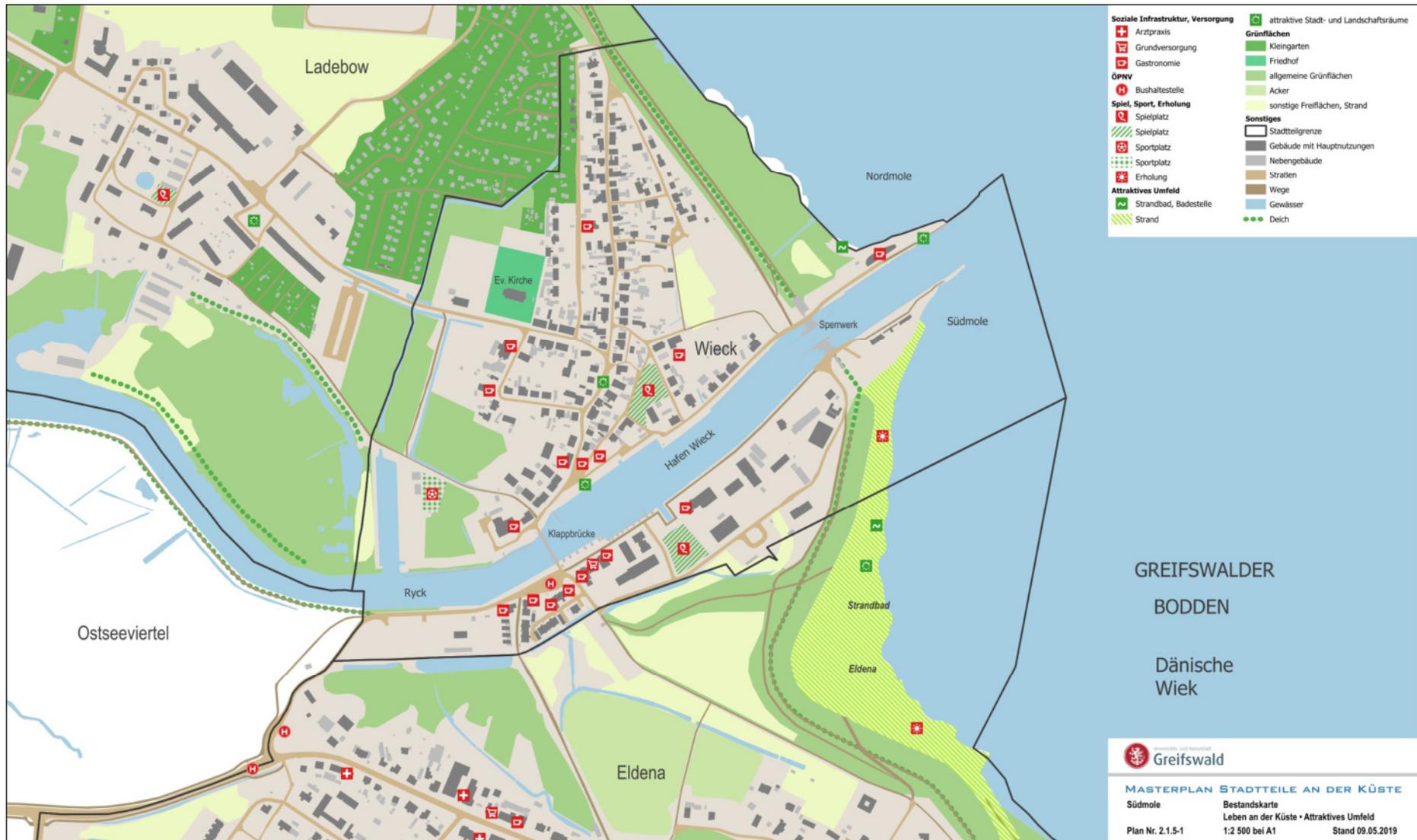
#### Südmole

- ▶ Standort der Fischereigenossenschaft „Greifswalder Bodden“ mit Liegeplätzen für Fischereifahrzeuge, Räucherei, Lager, Verkauf und Gaststätte
- ▶ Standort des Maritimen Jugenddorfs Wieck, von weiterer Beherbergung, Gaststätten, Wohngebäuden, Dienstleistung und Verwaltung

- ▶ Standort von Wassersportvereinen und des Universitäts-Wassersport-Zentrums Greifswald,
- ▶ Seesport- / Segel-, Sportboot- und Surfausbildung
- ▶ Liegeplätze für Sportboote (Vereinsliegeplätze, private Liegeplätze, kommunale Liegeplätze, temporäre Gastliegeplätze) im rechten Winkel zur Pier zwischen Dalben mit Wasser- und Stromanschlüssen. Sanitär-möglichkeiten über Vereinsgebäude und kommunale Einrichtungen
- ▶ Liegeplatz Schulschiff Greif außerhalb des Sperrwerks
- ▶ Liegeplätze für Behördenfahrzeuge
- ▶ Liegeplätze für geringe Anzahl Traditionsschiffe längsseits
- ▶ Sliprampe
- ▶ Pier / Promenade wurde qualifiziert

#### Nordmole (im räumlichen Zusammenhang)

- ▶ Liegeplätze für Sportboote wie Südmole
- ▶ Anleger Fahrgastschiffahrt an neu qualifizierter Kaianlage
- ▶ außerhalb Sperrwerk Anleger Flusskreuzfahrtschiffe
- ▶ großzügiges kommunales Sanitärgebäude
- ▶ Hafenverwaltung
- ▶ Sliprampe



Süd mole - Bestandskarte

Leben an der Küste • Attraktives Umfeld



Südmole - Bestandskarte

Standort für Wirtschaft und Wissenschaft • Freizeitorientierte Entwicklung

Die folgenden Ausführungen zur Südmole behandeln die maritimen Freizeitnutzungen. Weitere Aspekte - wie zu Verkehr und Umfeld - sind in → Punkt 2.1.2 - Ladebow und Wieck enthalten.

### Defizite

- ▶ zu geringe Anzahl an qualifizierten Liegeplätzen (allein für Vereine fehlen rund 50 Wasserliegeplätze)
  - für Vereinssportboote
  - für temporäre Gastlieger
  - für Traditionsschiffe
- ▶ suboptimaler Liegeplatz der Greif (Landversorgung)
- ▶ fehlende Servicestrukturen (Reparatur / Wartung von Sportbooten / Bootszubehörladen)
- ▶ Sanitäreinrichtungen für Vereine wie auch Gastlieger quantitativ unzureichend

- ▶ Infrastrukturen für Segelregatten nicht ausreichend (Liegeplätze, Slipmöglichkeiten, Lagerung Jollen an Land, Erreichbarkeiten, landseitige Flächen zu gering)
- ▶ ungeordnete Vereinsstrukturen (Gebäude / Freiflächen / Winterlagerhallen)
- ▶ fehlendes Wassersportzentrum

### Misstände

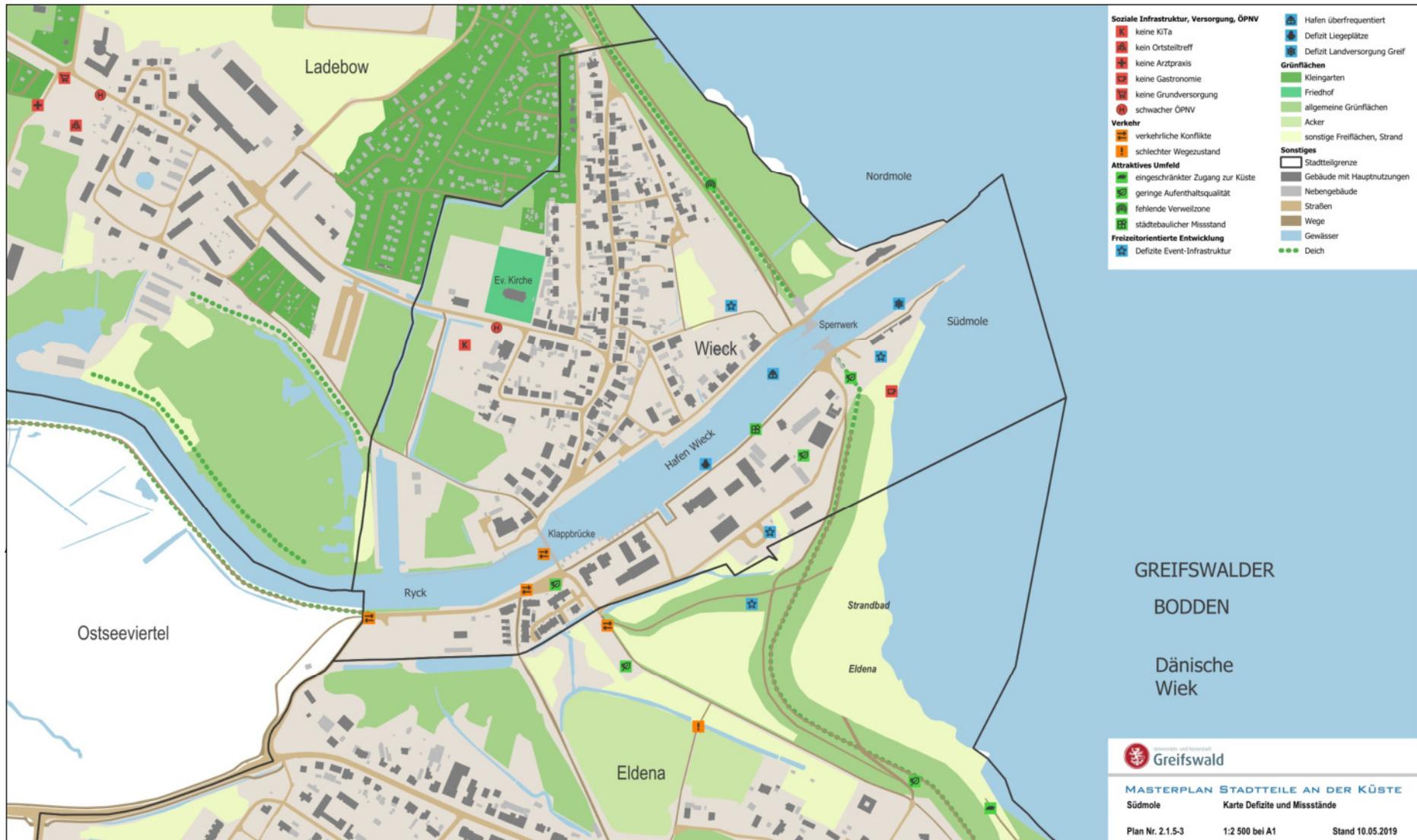
- ▶ Liegeplatzkapazitäten für Vereins- wie auch Gastliegerstrukturen nicht erweiterbar
- ▶ teilweise fehlende langfristige Pachtverträge
- ▶ fehlende Planungs- und Investitionssicherheit für Vereine
- ▶ Konflikte mit Flusskreuzfahrtschiffahrt (Lärmemission, Erreichbarkeit, etc.)



Foto: Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Sicht vom Deich auf das alte Strandbad und das südöstliche Ufer der Südmole

## Südmole - Defizite und Misstände



Südmoles - Karte Defizite und Missstände

## 2.1.6 Wasserseitige Infrastruktur

### Riems und Koos

Derzeit gibt es einen kleinen Sportboothafen in Riemser Ort (ehemaliger Vereinshafen), der von einem privaten Investor übernommen wurde und zurückgebaut wird. In Planung ist hier der Bau einer neuen Marina mit 100 Boots Liegeplätzen. Auf der Insel Riems befinden sich Steganlagen eines Angelvereins und ein Nothafen.

### Ladebow

Der Hafen Ladebow wird derzeit in nur sehr geringem Umfang für Warenumsatz Schiff-Schiene-LKW genutzt. Gründe hierfür sind unter anderem die Situation des Tiefgangs und ein sich geändertes Transportverhalten im Bereich des maritimen Warentransportes (größere Frachtschiffe können auf Grund ihrer Größe und ihres Tiefgangs nicht bis Ladebow gelangen (Einfahrt Rinne Südperd / südlich Rügen Solltiefe 8 Meter / Zufahrt Ladebow 5 Meter, hier Zielstellung zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit 6,90 Meter). Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe die Häfen Vierow, Stralsund und Wolgast mit relevanten Solltiefen.

### Hafen Wieck / Südmole

Der Hafen Wieck zeichnet sich durch eine hohe Anziehungskraft für Wassersportler, Wasser- und Landtouristen gleichermaßen aus. Die geschützte Lage, jedoch mit direktem Zugang zum Greifswalder Bodden, die nahezu perfekte maritim-touristische Infrastruktur mit maritimem Leben und Treiben machen diesen Standort durch seine Wechselbeziehung insbesondere auch für Landbesucher höchst attraktiv.

Die synergetische Vernetzung von Land und Wasser mit seinen vielschichtigen Angebotsstrukturen stehen hier beispielhaft für gewachsene Aufenthaltsqualität.

Bedingt durch seine hohe Attraktivität, einhergehend mit dem Bau des neuen Sperrwerks, das entsprechende Flächen beansprucht, liegen die bestehenden maritim-touristischen Defizite nicht in der Qualität oder den Angebotsstrukturen, sondern ausschließlich in den entsprechenden Kapazitätsengpässen.

Zahlreiche Wassertouristen scheuen die Enge und Belegung des Hafens, und fahren somit durch die Klappbrücke nach Greifswald zur Marina am Holzteich.

#### **Exkurs:**

#### **Ergebnisse wasserseitige Befahrung am 21./22.07.2018 mit Segelschiff (Wochenende / Sommerwetter / Schulferienzeit)**

Der Hafen war mit Sportbooten unterschiedlicher Größen nahezu voll belegt. Im nördlichen Bereich kurz vor der Klappbrücke waren einige Liegeplätze mit grünen Schildern als vakant ausgewiesen. An den Wochenenden übernehmen die Brückenwärter die Hafenmeisterfunktion - es konnte Liegegeld entrichtet werden und man erhielt den Zahlencode für die nahezu perfekten Sanitäreinrichtungen. Die Liegeplätze waren alle sehr gut ausgestattet (Wasser, Strom, etc.). Insgesamt machte der Hafen trotz seiner fast Überbelegung einen äußerst attraktiven, maritimen Eindruck, was auch die vielen Landbesucher zu schätzen scheinen. Auf der Südseite stach die neu gestaltete Uferpromenade ins Auge. Vor den jeweiligen Brückenöffnungszeiten bildeten sich größere Schlangen an Sportbooten, die nach Greifswald in den Museumshafen oder in die Holzteichmarina fahren wollten. Insgesamt ist der Hafen Wieck für maritimen Tourismus nahezu perfekt ausgestattet - bis auf die geringe Anzahl an temporären Gastliegeplätzen.

## 2.2 Strategische Ziele

### Generelle Ziele

- ▶ **weitere Verflechtung der Stadtteile an der Küste mit der Gesamtstadt und dem Umland**
- ▶ **Entwicklung zu funktionell vollwertigen Stadtteilen mit standortspezifischen Einrichtungen und Angeboten**
- ▶ **Ausbau der jeweiligen Funktionen der Stadtteile für die Gesamtstadt unter Beachtung ihres Charakters und der sehr attraktiven naturräumlichen Umgebung, insbesondere der Lage an der Küste**

### Ziele mit Schlüsselstellung für weitere Entwicklungspotentiale

- ▶ **Entwicklung Stadtteilzentren / soziale Infrastruktur**
  - größere Attraktivität der Stadtteile als Wohn- und Arbeitsorte
  - Stadtteiltreffs fördern sozialen Zusammenhalt im Stadtteil und sind räumliche Grundlage für Einwohneraktivitäten (keine anderweitigen geeigneten städtischen Räumlichkeiten vorhanden)
  - Einrichtungen der Nahversorgung nach Bedürfnissen des Stadtteils entwickeln (ggf. ähnlich MarktTreff-Projekt Schleswig-Holstein oder Multiples Haus - u.a. Leader-Alternativ-Förderansatz M-V)
  - Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie zur Kinderbetreuung, nach Bedürfnissen des Stadtteils entwickeln (ggf. KiTa-Außenstelle)
- ▶ **Ergänzung Verkehrserschließung mit der Ostquerung Ryck**
  - zur Entlastung der Innenstadt inkl. des Hanserings von Durchgangsverkehr und zur Aufwertung des Bereichs des Museumshafens
  - zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Stadtteile Ladebow und Wieck (auch des gewerblichen Standorts Hafen Ladebow und potentieller Flächen für weitere städtebauliche Entwicklung wie Ladebow-Silberberg) sowie zur Entlastung des Baudenkmals Wiecker Brücke
- zur verkehrlichen Verbindung der maritimen Freizeiteinrichtungen und der Eventlocations beidseitig des Rycks und zur verkehrlichen Einbindung eines neuen Sportboothafens zwischen Ladebow und Wieck (s.u.) insbesondere in Bezug zu den Einrichtungen der Südmole
- ▶ **Wegenetz zur Küste und entlang der Küste weiterentwickeln**
  - Pendler-Radweg entlang der B 105 zur Insel Riems (auch e-mobil)
  - touristische Radverbindung der Stadtteile an der Küste
  - weitere Wege entlang der Küste (Riemserort, Eldena-Ludwigsburg)
- ▶ **Realisierung eines Wassersportzentrums Südmole Wieck**
  - Verbesserung der Arbeit der Wassersportvereine bei gemeinsamen Aktivitäten wie Jugendarbeit, Regatten und weiteren Veranstaltungen
  - städtebauliche Aufwertung der Südmole inkl. altes Strandbad, auch im Zusammenhang mit der Sicherung der langfristigen Pachtverträge
  - Aufwertung des Strandbads Eldena durch Gastronomie im Wassersportzentrum und Verbindung zu Nutzungsangeboten der Südmole
  - Eventlocation und Baustein der Eventinfrastruktur in Wieck und Eldena (Fischerfest, Konzerte)
- ▶ **Neubau eines Sportboothafens zwischen Ladebow und Wieck**
  - grundlegender Baustein zur Fortführung der maritim-touristischen Entwicklung, da Überfrequentierung des Hafens Wieck und platzbedingt eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten der Südmole
  - großer Bedarf / Nachfrage an weiteren qualifizierten Sportbootliegeplätzen mit relevanten landseitigen Servicemerkmalen
  - größere Nachfrage nach weiteren, boddennahen Liegeplätzen auch für Schiffe mit größerem Tiefgang (3-4 Meter) seitens der Hansewerft und ihrer Ausrüstungsbetriebe sowie der Flotte der Traditionsschiffe
  - mögliche Weiterentwicklung des Hafens Ladebow durch hafenauffine und maritim-touristische Ansiedlungen im Zusammenhang mit dem Sportboothafen

## 2.2.1 Riems und Koos

- ▶ besondere Berücksichtigung der Anforderungen des Friedrich-Loeffler-Instituts (FLI, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit) und der ansässigen Pharma-Firmen bei der weiteren Entwicklung

<p><i>Handlungsfeld</i> <b>Leben an der Küste</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau (ggf. auch mehrgeschossig, u.a. B-Plan 73.2)</li> <li>• Ansiedlung von Nahversorgung / Gaststätte (bereits vom Investor A4RES geplant)</li> <li>• Verwirklichung eines Stadtteiltreffs, mit Räumen für Dienstleistungen / ärztliche Versorgung, ggf. in Koordination mit dem Aufbau einer freiwilligen Feuerwehr</li> <li>• Aufwertung Sportplatz</li> <li>• Verbesserung der Mobilität durch zusätzliche Bushaltestelle am Brooker Weg und direktere ÖPNV- Verbindung zu ICE-Bahnhöfen</li> </ul>	<p><i>Handlungsfeld</i> <b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Baurecht für Erweiterung von Forschung, Entwicklung und Produktion (u.a. B-Plan 73.1.)</li> <li>• Straßennetz: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kreisstraße K1 sanieren</b></li> <li>- Prüfung einer alternativen Zufahrt von der B 105</li> </ul> </li> <li>• Wegeverbindungen zu anderen Stadtteilen ausbauen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pendler-Radweg</b> Innenstadt - Insel Riems entlang der B 105</li> <li>- küstennaher Weg zu den weiteren Stadtteilen an der Küste</li> </ul> </li> <li>• Herstellung öffentlicher Parkmöglichkeiten</li> </ul>	<p><i>Handlungsfeld</i> <b>Attraktives Umfeld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Zugangs zur Küste: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung eines Wegs an der Küste zwischen Sportplatz und Damm</li> <li>- Küstenweg nach Stahlbrode verbessern</li> </ul> </li> <li>• Klärung der Entwicklung der vom Baumsterben betroffenen Waldfläche nördlich des Wiesenwegs</li> <li>• Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes</li> <li>• Herstellung einer Lkw-geeigneten hochwassergeschützten Zufahrt zur Insel Riems</li> <li>• Förderung CO<sub>2</sub>-Minderung durch Radwegebau</li> </ul>	<p><i>Querschnittsthema</i> <b>Freizeitorientierte Entwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau Naherholung am Wasser</li> <li>• Qualifizierung Sportangebote: Aufwertung Sportplatz, Sanierung des Sportboothafen</li> <li>• Aufwerten der Badestellen</li> </ul>
--	---	--	---

## 2.2.2 Ladebow und Wieck

- ▶ Ladebow: Standort für Wohnen und hafenaaffines Gewerbe
- ▶ Wieck: maritimer Magnet und Wassersport

- ▶ zusätzliche Entwicklungspotentiale (Bestand, Gewerbe, Wohnen, Sportboothafen) im Zusammenhang mit der Ostquerung Ryck (Tunnel)

<b>Leben an der Küste</b>	<b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b>	<b>Attraktives Umfeld</b>	<b>Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von strategischen Bauflächenreserven im Bereich Ladebow-Silberberg</li> <li>• Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau (am Wiecker Deich - B-Plan 7)</li> <li>• Ansiedlung eines Stadtteilzentrums mit Nahversorgung, Dienstleistungen, Räumen für ärztliche Versorgung sowie eines Stadtteil- / Jugendtreffs (ggf. mit multifunktionalen Raumangeboten - ähnlich Leader-Alternativ-Förderansatz M-V)</li> <li>• Ansiedlung einer KiTa</li> <li>• Verbesserung der Mobilität durch zusätzliche Bushaltestellen nördlich des Rycks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung des Hafens Ladebow für hafenaaffine und maritim-touristische Wirtschaft</li> <li>• Straßennetz: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ostquerung Ryck zur Entlastung der Innenstadt, zur besseren Erreichbarkeit von Ladebow und Wieck (inkl. ÖPNV) u.a.</b></li> <li>- alternativ Verlängerung Yachtweg für Verkehrsberuhigung / Promenade vor Wiecker Brücke</li> <li>- Sanierung Thomas-Müntzer-Straße</li> </ul> </li> <li>• Geh- und Radweg an Fr.-v.-Hagenow-Straße ausbauen</li> <li>• bauliche Ergänzungen und Neuordnung Parken südlich des Rycks</li> <li>• Wegeverbindungen nach Wampen erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung des Bereichs vor der Wiecker Brücke zu einer Promenade mit erweiterter Gastronomie</li> <li>• Ladebow: Verbesserung des Zugangs zur Küste</li> <li>• Nordmole: Wiederherstellung eines Strands</li> <li>• nördlicher Deich: Verweilzonen qualifizieren</li> <li>• Südmole: mehr Aufenthaltsqualität durch Beseitigung von Zäunen, Ersatz von Schuppen</li> <li>• südlicher Deich: am Sperrwerk als Aussichtspunkt entwickeln</li> <li>• Ladebower Loch: Biotopaufwertung u.a. durch Beseitigung von Auffüllungen, Aufwertung des Treffs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung des alten Strandbads mit Ansiedlung Gastronomie für Strandbad Eldena, verbunden mit der</li> <li>• <b>Realisierung eines Wassersportzentrums</b> mit öffentlich wirksamen Nutzungen (Gastronomie Strandbad, Eventlocation)</li> <li>• Entwicklung eines Sportboothafens zwischen Hafen Ladebow und Nordmole Wieck</li> <li>• Ausbau Event-Infrastruktur, u.a. Qualifizierung der Grünfläche am Deich (Nordmole) als Veranstaltungsfläche mit baulichen Anlagen</li> <li>• Ausbau des Liegeplatzes der Greif an der Südmole (Landversorgung)</li> </ul>

### 2.2.3 Eldena

- Entwicklungsschwerpunkte Bereiche Klosterruine, Strand, Elisenhain für Tourismus und Naherholung

<b>Leben an der Küste</b>	<b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b>	<b>Attraktives Umfeld</b>	<b>Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwirklichung eines Informations- und Stadtteilzentrum im Bereich ehem. Klosters / ehem. Landwirtschaftsakademie unter Einbeziehung der Klosterscheune mit Ausstellung und Stadtteiltreff / Jugendtreff</li> <li>• Ansiedlung einer KiTa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• örtliches Baurecht: Unterstützung weiterer kleinteiliger gewerblicher Ansiedlungen</li> <li>• Ortsumgehung Eldena der Landesstraße L 26: Trasse ab Kemnitz-Meierei für effektive Entlastung Wolgaster Landstraße und Verkehrsberuhigung Bereich Klosterruine / Stadtteilzentrum</li> <li>• Ausbau Verkehrsinfrastruktur im Bereich Dorfteich: Park &amp; Ride, Buswende, Wege über Fohlenkoppel</li> <li>• Sanierung / Erhaltung Wegenetz: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Radwegeverbindungen von Wieck und zum Elisenhain (Geh- und Radweg auf dem Deich, Boddenweg mit Querwegen, alter Bahndamm)</li> <li>- Wege im Elisenhain</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aufwertung des Bereichs an Klosterruine und -scheune:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlagerung ABS gGmbH</li> <li>- Informations- / Stadtteilzentrum u. Freiraum Klosterruine</li> <li>- Neugestaltung Wolgaster Landstraße</li> <li>- Aufwertung Flächen bei Dorfteich und Fohlenkoppel</li> </ul> </li> <li>• Verbesserung / Aufwertung des Zugangs zur Küste über Strandbad und als Naturwanderweg über alten Deichweg östlich von Eldena</li> <li>• Schaffung von Verweilzonen mit Bänken</li> <li>• Landschaftsbild Elisenhain: Verzicht auf zusätzliche Bauflächen an der L 26</li> <li>• Aufwertung Parkplatz Klosterruine / Alte Schmiede für Park &amp; Ride (CO<sub>2</sub>-Minderung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Touristische Weiterentwicklung des Highlights Klosterruine: Informationszentrum zu ehem. Kloster und Akademie, Beschilderung, Parken, Wege, Umfeldgestaltung</li> <li>• Aufwertung des Strandbads für Tourismus und Naherholung v.a. im Kontext der Entwicklung der Südmole, u.a. gemeinsame Nutzung Gastronomie, Beschilderung, Wege, Parken, Umfeldgestaltung</li> <li>• Ausbau Event-Infrastruktur, ebenfalls im Kontext der Südmole (für Fischerfest u.a.)</li> <li>• behutsame Aufwertung des Elisenhains für Naherholung (v.a. Ausstattung der Wege mit Beschilderung, Informationstafeln und Schutzhütten)</li> </ul>

## 2.2.4 Friedrichshagen

- ▶ Weiterentwicklung mit ländlicher Prägung
- ▶ Entwicklung in Abstimmung mit dem benachbarten Diedrichshagen

- ▶ mögliche zusätzliche Entwicklungspotentiale im Zusammenhang der Ortsumgehung Eldena

<b><i>Leben an der Küste</i></b>	<b><i>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</i></b>	<b><i>Attraktives Umfeld</i></b>	<b><i>Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau (gem. Flächennutzungsplan, mit klaren Kanten gem. ISEK)</li> <li>• Ansiedlung eines Stadtteilzentrums mit Räumen für Stadtteiltreff / Café / Jugendtreff, Nahversorgung und ggf. für Dienstleistungen, ärztliche Versorgung, evtl. Kinderbetreuung (ggf. mit multifunktionalen Raumangeboten - ähnlich Leader-Alternativ-Förderansatz M-V)</li> <li>• Verbesserung der Mobilität:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Frequenz des Stadtbusses</li> <li>- möglicher Bahnhofpunkt bei Wiederaufnahme Bahn-Personenbeförderung nach Lubmin</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• örtliches Baurecht: Unterstützung weiterer kleinteiliger gewerblicher Ansiedlungen</li> <li>• Nachnutzung der Fläche des ehem. Mischwerks als Solarparkplatz für Park &amp; Ride, ggf. für Großveranstaltungen</li> <li>• Straßennetz: Prüfung Anbindung an L 26-Ortsumgehung Eldena</li> <li>• Sanierung / Erhaltung Wegenetz:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instandhaltung / Sicherung Wege zum Elisenhain</li> <li>- Wiedernutzbarmachung der Verbindung nach Hanshagen / Diedrichshagen (Bahnübergang wiederherstellen)</li> </ul> </li> <li>• Ausbau der technischen Infrastruktur (schnelles Internet, Straßenbeleuchtung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwirklichung eines Treffs mit Spielplatz</li> <li>• Verbesserung des Zugangs zur Küste über Weg zur ehem. Sandgrube und alten Deichweg Eldena-Ludwigsburg als Naturwanderweg Dänische Wiek einschließlich Verweilzone an kleiner Badestelle</li> <li>• Förderung CO<sub>2</sub>-Minderung durch Radwegeausbau und Park &amp; Ride</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebote für Naherholung durch Ausbau / Aufwertung des Wegenetzes (zur Küste, zum Elisenhain, nach Hanshagen / Diedrichshagen) und Verwirklichung von Zielpunkten (Stadtteilzentrum / Treff mit Spielplatz)</li> </ul>

## 2.2.5 Südmole

Durch Verbesserung der baulich-räumlichen und verkehrlichen Situation ist eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Südmole zu erreichen.

Hinsichtlich der maritimen Freizeiteinrichtungen fokussieren sich die strategischen Ziele aufgrund der vorgefundenen qualitativ hochwertigen wasserseitigen Infrastruktur und einer nicht möglichen Erweiterungsoption an qualifizierten Liegeplätzen

- ▶ auf die Thematik „Vereinsleben / Wassersportzentrum“ sowie
- ▶ auf die Qualifizierung der Erlebarkeit / Begebarkeit
  - der Wasserkante
  - des Deichs im Bereich des alten Strandbads
  - der im Zusammenhang des Wassersports genutzten Flächen
- ▶ Des Weiteren ist die Etablierung einer mittleren Gastronomie im Zusammenhang mit dem Strandbad von grundlegender Bedeutung.

### Ziele für die Südmole

- ▶ Entwicklung des Bereichs vor der Wiecker Brücke zu einer Promenade mit weiterer Gastronomie
- ▶ hierfür soll der Verkehr vor der Wiecker Brücke beruhigt werden
  - durch die Verlagerung der Abfahrthaltestelle des Stadtbusses und der Buswende inkl. zusätzlicher Haltestelle sowie
  - durch den Bau der Ostquerung des Rycks,
  - alternativ durch die Verlängerung des Yachtwegs
- ▶ touristisch und wassersportlich wirksame bauliche Ergänzungen an der Promenade, am Yachtweg und im Bereich des alten Strandbads
- ▶ Aufwerten Parken und temporäre Nutzungen (u.a. für Fischerfest), auch im Zusammenhang mit dem Ausbau von Eventinfrastruktur im Strandbad Eldena

- ▶ Realisierung eines Wassersportzentrums Südmole für die Arbeit der Wassersportvereine und mit öffentlich wirksamen Nutzungen (u.a. Strand-Gastronomie, Eventlocation)
- ▶ Sicherung der langfristigen Pachtverträge, verbunden mit städtebaulichen Qualitätsansprüchen und der Wahrnehmung von Verantwortung für einen hochwertigen öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Raum der Südmole
- ▶ Schaffung von entsprechenden Rahmenbedingungen für Wachstumsmöglichkeiten der ansässigen Wassersportvereine
- ▶ Qualifizierung der Vereinsstrukturen und deren maritime Infrastrukturen mit entsprechenden Sanitäreinrichtungen bei Verdichtung der Vereinsflächen und weitgehendem Erhalt von bisherigen Vereinsgebäuden
- ▶ Qualifizierung von für Segelsportregatten notwendigen Einrichtungen
- ▶ Schaffung zusätzlicher Wasser- und Landliegeplätze auch für temporäre Gastlieger
- ▶ Ausbau des derzeitigen Liegeplatzes der Greif (Landversorgung)
- ▶ nordöstlich der Wiecker Brücke Ersatz von Wellblechschuppen und Containern sowie Beseitigung von Zäunen, um mehr Aufenthaltsqualität bzw. ein attraktiveres, maritim geprägtes Erscheinungsbild herzustellen
- ▶ Ausbau der Wegeverbindungen zwischen Uferpromenade, Yachtweg, Strandbad / Ortslage Eldena
- ▶ Schaffung eines Aussichtspunkts auf dem Deich am Sperrwerk

Bei einer isolierten Verwirklichung der Ziele für die Südmole werden weiterhin erhebliche Defizite sowohl an Landflächen für Vereinsstrukturen wie auch an qualifizierten Wasserliegeplätzen für Vereinsboote und Gastlieger bestehen. Diese Nachfragepotentiale wie auch weitere qualifizierte Liegeplätze für die GREIF, Traditionsschiffe, Binnenkreuzfahrer, Fischerei, Seenotrettung und

Behördenschiffe können überwiegend auch über einen künftigen Sportboothafen in Ladebow dargestellt werden.

Allgemeine Funktionen eines **Wassersportzentrums** Südmole Wieck sind eingangs unter 2.2 - Strategische Ziele genannt. Die Funktionen des Zentrums können ggf. in benachbarten Teilbereichen untergebracht werden und Einrichtungen der einzelnen Vereine einbeziehen.

Wesentliche Bestandteile eines vereinsbezogenen Wassersportzentrums sind aus Sicht des Wassersports:

- ▶ Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Vereinssitzungen / Schulung und Ausbildung / Jugendarbeit / Büro
- ▶ qualifizierte Sanitäreinrichtungen (Umkleieräume, Dusche / WC, Sauna)
- ▶ Hallenbootslager
- ▶ Werkstätten mit Reparaturmöglichkeiten
- ▶ Freilager für Jollen und Winterlager
- ▶ qualifizierte Wasserliegeplätze inkl. Kran- und Slipmöglichkeiten
- ▶ Freiflächen für Regattaveranstaltungen (Zeltmöglichkeit / Jollenfreilager)
- ▶ Gastronomie (öffentlich zugänglich)

Gemäß den o.g. Zielen für die Südmole sind öffentlich wirksame Nutzungen in das Wassersportzentrum zu integrieren, so dass auch eine touristisch wirksame Multifunktionalität entsteht.

Es wird grundsätzlich von einer gemeinsamen Nutzung durch mehrere Wassersportvereine ausgegangen.

Eine neue grundlegende Argumentation für einen **Sportboothafen zwischen Ladebow und Wieck** ist die synergetische Bündelung von

- ▶ Neuansiedlung von maritim-touristischem Gewerbe (Werften, Ausrüster, Service- und Reparaturbetrieben, Winterlagerhallen, Travellifanlage) im Bereich des Hafengebiets Ladebow
- ▶ Schaffung von qualifizierten Gast- und Dauerliegeplätzen
- ▶ Liegeplätze und Treffpunkt für die ansässigen Vereine
- ▶ Liegeplätze für die GREIF und weitere hochattraktive Traditionssegler
- ▶ Liegeplätze für Hanse-Yachts, Schmidt-Yachtbau, Charter und Bootsverkauf
- ▶ Liegeplätze für Behördenfahrzeuge und DGZRS
- ▶ konfliktfreier Liegeplatz für Flusskreuzfahrer
- ▶ Implementierung maritim ausgerichteter Gastronomie und Vereinsräumlichkeiten

## 2.2.6 Wasserseitige Entwicklung

Eine nachhaltige wasserseitige Entwicklung sollte sich auf die Bereiche und Inhalte

- Hafen Wieck / Südmole (Qualifizierung Vereinsstrukturen / Strandbadbereich / Deicherlebarkeit / Gastronomie)
  - Ladebow / Wieck (Sportboothafen und maritimes Gewerbe)
  - Riemser Ort (privater Yachthafen mit temporären Gastliegeplätzen)
- fokussieren.

### **Hafen Wieck / Südmole**

Der Wiecker Hafen / Südmole verfügt über keinerlei Erweiterungspotentiale. Die bestehenden Vereinsstrukturen sollen unter Einbeziehung ihrer Mitglieder (und Ihrer Wünsche) in einem Diskussionsprozess bezüglich Erweiterungs- und Qualifizierungsoptionen konkretisiert werden.

Die Erlebar- und Begehbarkeit der Deiche im Bereich des Strandbads sollte entsprechend entwickelt werden wie auch die Etablierung einer Strandbadgastronomie.

### **Sportboothafen und maritimes Gewerbe Ladebow / Wieck**

Für einen Sportboothafen im Bereich zwischen Ladebow und Wieck gibt es relevante Bedarfe und Nachfragen<sup>6</sup> (entsprechende Förderungsmöglichkeiten

für die Entwicklung des maritimen Tourismus bestehen seitens des Wirtschaftsministeriums M-V). Auch könnten innerhalb eines neuen Sportboothafens partiell Vereinsstrukturen integriert werden. Weiterhin die Etablierung von Charterfirmen (Bootsverleihe) und Segelschulen. In Ladebow gibt es bereits einige maritime Gewerbe- und Servicebetriebe wie auch eine Yachtwerft (Schmidt Yachtbau).

Eine solche Lösung würde ebenfalls die städtebauliche Situation (Verbindung Wieck - Ladebow) verbessern inklusive verkehrlicher Erschließungen.

Damit der kommerzielle Hafen Ladebow perspektivisch weitere Einnahmen generieren kann, sollte hier ebenfalls in Richtung einer maritim-touristischen Weiterentwicklung gedacht werden.

### **Riemser Ort**

Der derzeit im Rückbau befindliche Sportboothafen in Riemser Ort wurde von einem Investor übernommen und soll entsprechend der landseitigen Entwicklung zu einem kleinen Yachthafen mit relevanten Servicemerkmalen und einigen temporären Gastliegeplätzen ausgebaut werden. Dieser Standort zeichnet sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität für Wassersportler und Wassertouristen aus.

## 2.2.7 Stadt und Umland

- ▶ Beseitigung städtebaulicher Defizite der Stadtteile unter Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen und Anforderung des jeweiligen Stadtteils, verbunden mit der

- ▶ Entwicklung von Potentialen für Stadtteil, Gesamtstadt und Umland

<b>Leben an der Küste</b>	<b>Standort für Wirtschaft und Wissenschaft</b>	<b>Attraktives Umfeld</b>	<b>Querschnittsthema freizeitorientierte Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Baurecht für den Wohnungsbau (tw. Zielkonflikt kompakte Stadt versus Diversifizierung)</li> <li>• Prüfung von strategischen Bauflächenreserven im Bereich Ladebow-Silberberg</li> <li>• Ansiedlung von Stadtteilzentren bzw. -treffs</li> <li>• Komplettierung der sozialen Infrastruktur</li> <li>• Verbesserung der Mobilität durch weitere Angebote des ÖPNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von gewerblichen / wissenschaftlichen Nutzungen</li> <li>• Verbesserung / Ergänzung Straßennetz               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsumgehung Eldena der Landesstraße L 26</li> <li>- Ryckquerung Ost</li> </ul> </li> <li>• Verbesserung / Ergänzung Wegenetz, u.a. Pendler-Radweg entlang der B 105</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlebnis Küste, Zugang zum Wasser, Verbesserung aller Strände und Badestellen, u.a. touristische Radverbindung der Stadtteile an der Küste</li> <li>• Aufwertung Umfeld Kloster-ruine Eldena</li> <li>• Promenade an Wiecker Brücke entwickeln</li> <li>• Verweilmöglichkeiten und Treffs schaffen</li> <li>• Entwicklungen im Zusammenspiel mit Naturschutzprojekten</li> <li>• Förderung CO<sub>2</sub>-Minderung durch Radwegeausbau und Park &amp; Ride</li> <li>• Hochwasserschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• land- und wasserseitige Entwicklung der Angebote für Sport, Naherholung und Tourismus</li> <li>• Verwirklichung eines Wassersportzentrums Südmole</li> <li>• Ansiedlung eines Sportboothafens in Ladebow (zwischen Hafen Ladebow und Wiecker Nordmole)</li> <li>• Ausbau Event-Infrastruktur</li> </ul>

## 2.3 Ergebnisse der Beteiligung

Die Ergebnisse der Bestands- und der SWOT-Analyse dienten als Grundlagen der Zielformulierungen für die Ortsteile, für die Südmole und für den Stadt-Umland-Raum. Die Planaussagen wurden im November 2018 in ein „Strategiepapier“ zusammengefasst. Nach einer ämterübergreifenden, verwaltungsinternen Abstimmung wurde das Strategiepapier am 19.11.2018 in einem öffentlichen Workshop mit ca. 85 Teilnehmern zur Diskussion gestellt. Das Strategiepapier wurde auf der Internetseite der Stadt Greifswald veröffentlicht. Alle Teilnehmer des Workshops wurden per Mail mit einem Kurz-Protokoll informiert und auf die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme bis zum 15.12.2018 hingewiesen. Dies wurde auch in den lokalen Printmedien angekündigt.

Sämtliche Stellungnahmen und kurze Notizen zur planerischen Abwägung sind im → Anhang 1 dokumentiert und bieten einen transparenten und sehr interessanten Einblick in den umfangreichen Beteiligungsprozess.

Insgesamt sind 11 schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die entweder Bezug zu einzelnen Themen oder zu einzelnen räumlichen Aussagen genommen haben, sowohl als Unterstützung zu den Planaussagen, als ergänzende Hinweise und auch als Kritik an Planaussagen. Einige Schlaglichter:

- Neue Projektidee Naturwanderweg Dänische Wiek
- Standortdiskussion Ortsteilzentrum Ladebow/Wieck
- Bekräftigung des verkehrlichen Großprojektes Ostquerung Ryck
- Kritik aus Anwohnersicht am Verkehrsprojekt Verlängerung Yachtweg
- Bekräftigung Sportboothafen Ladebow
- Bekräftigung städtebauliche und touristische Aufwertung der Südmole
- Bekräftigung Verkehrsberuhigung im Umfeld der Klosterruine

- Unterstützung der Planungsaussagen zum Rad- und Wanderwegenetz entlang der Küste
- Inhaltliche Anregungen zum Wassersportzentrum
- Redaktionelle Hinweise zum Ortsteil Riems / Koos, Bekräftigung der Problemlagen sowie Kritik an mangelnder Problemwahrnehmung in Politik und Verwaltung

Zusammenfassend wurde die strategische Zielrichtung des Masterplans bestätigt und durch die Stellungnahmen konnten wichtige Hinweise aufgenommen bzw. vorhandene Problempunkte frühzeitig erkannt werden.

Zum Fokusthema Südmole fand bereits vor dem öffentlichen Workshop am 26.10.2018 ein gesonderter Abstimmungstermin mit den Wassersportvereinen statt. Hier konnten im Nachgang mit Hilfe der Zuarbeiten der Wassersportvereine Funktions- und Flächenbedarfe für das geplante Wassersportzentrum ermittelt werden. Besonders hilfreich für die weiteren Planungen war eine gemeinsame Stellungnahme der Wassersportvereine vom 11.11.2018 (vgl. hierzu ebenfalls → Anhang 1).

Die Ergebnisse des Strategiepapiers sowie Informationen zum Beteiligungsprozess wurden am 15.01.2019 dem Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung in einem gesonderten Tagesordnungspunkt vorgestellt.

Im Weiteren konnte nach Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem Strategiepapier vom November 2018 die Strategieentwicklung (→ Kapitel 2) abgeleitet und die folgenden Teile des Entwurfs des Masterplans vom Juni 2019 bearbeitet werden.