BV-V/07/0196-01
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Masterplan "Steinbeckervorstadt"

Einbringer/in	*Datum*
60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	11.06.2020

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Hauptausschuss	Beratung	22.06.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	02.07.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt den „Masterplan Steinbeckervorstadt“ gemäß Anlage Nr. 1 und 2. Der Masterplan dient als strategische Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Steinbeckervorstadt.

Dabei wurden zwei Varianten als zusammenfassende städtebauliche Entwürfe erarbeitet.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die derzeit ruhenden Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den Bebauungsplan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – in einem dialogorientierten Planungsprozess fortzusetzen. Dabei soll sich das städtebauliche Konzept in der Spannbreite der beiden Entwurfsvarianten bewegen, in Abhängigkeit von den Ergebnissen der erforderlichen Fachgutachten.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat sich mit der Erarbeitung des Masterplans Steinbeckervorstadt der Aufgabe gestellt, den weiteren städtebaulichen Herausforderungen aufgrund geänderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu begegnen. Impulsgebend hierfür war die öffentliche Veranstaltung zum Tag der Städtebauförderung am 05. Mai 2018 zur Stadtteilentwicklung der Steinbeckervorstadt als Ideenwerksatt. Mit dem Masterplan soll ein zukünftiges Bild der räumlichen und funktionalen Entwicklung als Leitlinie und strategisches Instrument eines zukunftsfähigen Stadtteils von Greifswald vermittelt werden. Dieser soll als Grundlage für die weitere Bearbeitung der Bebauungspläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 – Steinbeckervorstadt -, die sich in der Aufstellungsphase befinden, verwendet werden. Eine Änderung des Geltungsbereiches der beiden Bebauungspläne ist jedoch nicht ausgeschlossen.
Der Planbereich des Masterplans umfasst ca. 25 ha und liegt nördlich des Rycks bzw. der Altstadt Greifswald. Die Steinbeckervorstadt ist von Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und zum Teil von soziokulturellen Einrichtungen geprägt. Baulücken, störende Nutzungen und die Lärmbelästigung sowie freie Landschaft im Randbereich ergänzen die charakteristischen Merkmale dieses Stadtgebietes. Hier leben ca. 200 Greifswalder*innen. Gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Greifswald 2030*plus* (ISEK) zeigt sich die

Bevölkerungsentwicklung in zentrennahen Bereichen wie die Steinbeckervorstadt positiv. Der Masterplan Steinbeckervorstadt greift grundsätzlich die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Greifswald 2030 plus (ISEK) auf. Dieser Stadtteil wird im Rahmen des ISEK als ein zentraler Handlungsschwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklungsaktivitäten dargestellt. Mit dem Masterplan sollen nun auf der Grundlage der Aussagen des ISEK die Ziele weiter präzisiert und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.
Die ersten Planungsideen wurden mit den Fachämtern der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in einer Lenkungsgruppe diskutiert und beraten. Diese Vorgehensweise wurde auch mit Anwohnern und interessierten Bewohnern sowie weiteren Stadtteilakteuren fortgesetzt. Der Entwurf des Masterplans mit Stand vom Oktober 2019 wurde am 17.10.2019 in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt. Zur weiteren Beteiligung wurde der Entwurf über einen Zeitraum von drei Wochen im Internet veröffentlicht. Hierbei sind 59 Stellungnahmen seitens der Bürger*innen bei der Stadtverwaltung eingegangen. Die Auswertung der Stellungnahmen wurde bereits dokumentiert und wird als Anlage zur Information beigefügt (vgl. Anlage Nr. 2).
Im Ergebnis der Hinweise und Anregungen der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wurde der Entwurf des Masterplanes modifiziert. Der vorliegende Masterplan für die Steinbeckervorstadt besteht aus einem Erläuterungstext und sechs Übersichtsplänen. Aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme und -bewertung werden die städtebaulichen Ziele in zwei Varianten dargestellt. Grundlegend der beiden Varianten ist die Erhaltung der stadtbildprägenden Baustrukturen der Stralsunder Straße und der Salinenstraße, die der sensiblen Reparatur bedürfen und deren Weiterentwicklung und Ergänzung vorgesehen ist. Die naturräumliche Lage am Wasser, in weiter Landschaft und teilweise unter Meeresspiegelhöhe, die damit verbundenen geologischen und hydrogeologischen Bedingungen inkl. Moorschutz bestimmen die städtebauliche Figur entscheidend mit.
Zur Variante 1: Weniger Bebauung in den rückwärtigen Bereichen und Sicherung der vorhandenen Freiflächen und Moorböden; Anlage von Retentionsflächen und Umsetzung des Moorschutzziels im urbanen Kontext.
Zur Variante 2: Behutsame Entwicklung und Bebauung der rückwärtigen Bereiche; gebietsweise als autofreies Wohngebiet und demnach als attraktives neues Wohnungsmarktsegment, z.B. für Beschäftigte mit Arbeitsort in der direkt fußläufig (über das mit einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke zu ersetzende Wehr) zu erreichenden Innenstadt. - Für eventuelle automobile Freizeitverkehre kann das Car-Sharing Angebot an der neuen Mobilitätsstation zwischen Straze und Museumshafen genutzt werden. Das Leitbild der kompakten Stadt würde über Variante 2 ein weiteres Stück lebendig werden. – Voraussetzung: Grundsätzliche Möglichkeit der Bebauung und der technischen Bebauungsart muss durch die Fachgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert geprüft werden. Deswegen sind die Flächen als potenzielle Erweiterungsflächen dargestellt. Die Bebauung ist in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit qua Gutachtenergebnis zu sehen. Demnach ist es auch möglich, dass in Auswertung der Gutachten, eine Bebauung nicht realisiert werden kann.
Detaillierte Informationen sind dem Erläuterungstext zu entnehmen.
In Abhängigkeit von den Ergebnissen der erforderlichen Fachgutachten wird sich die Bearbeitung der beiden Bebauungspläne Nr. 3 - Stralsunder Straße - und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – nach der Spannbreite der beiden Entwurfsvarianten richten.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr

Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil-haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Anlage/n

1 Masterplan_Steinbeckervorstadt öffentlich
2 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich

Masterplan Steinbeckervorstadt

- Mai 2020 -

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

Impressum

Auftraggeber

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17489 Greifswald
Erik Wilde, Jafar Akrami
stadtplanung@greifswald.de | Tel. 03834 85364211

Inhaltliche Bearbeitung

Planung Morgenstern
Landschaftsarchitektur • Stadtplanung • Umweltplanung
Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366
www.planung-morgernstern.de • info@planung-morgernstern.de
Georg Döll, Yana Efremova, Carola Morgenstern

Inhalt

1	**Einleitung**	**1**
1.1	Vor der Stadt…	3
1.2	Status quo und Entwicklung	4
1.3	Handlungsfelder und Planungsthemen	6
1.4	Planungsprozess und Partizipation	7
2	**Situation**	**8**
2.1	Bestand	9
2.2	Bewertung	16
3	**Planung**	**18**
3.1	Zielaussagen	18
3.2	Städtebaulicher Entwurf	22
4	**Ergebnisse der Abstimmung und Beteiligung, Ausblick**	**28**
5	**Quellen, Literatur, Anmerkungen**	**30**

Karten und Pläne

► **zu 2 - Situation**
- 2.1 - Bestandskarte 15
- 2.2 - Karte Defizite und Missstände 17

► **zu 3 - Planung**
- 3.1 - Plan Zielaussagen 20 + 21
- 3.2 - Plan Städtebaulicher Entwurf 25 + 26

Copyright

Soweit nicht anders angegeben
© Flächennutzungsplan, Luftbild S. 24, Plangrundlagen:
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

© Karten 2.1 und 2.2, Pläne 3.1 und 3.2, Skizzen, Fotos:
Planung Morgenstern

Eine starke Impulswirkung für den Planungsprozess des Masterplans Steinbeckervorstadt ging von einer öffentlichen Veranstaltung aus: Der Stadtteil war am Tag der Städtebauförderung am 05. Mai 2018 Gegenstand einer Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung.[1]

Im Fazit der Veranstaltung wurde die Wiederaufnahme der ruhenden Verfahren der Bebauungspläne Nr. 3 - Stralsunder Straße und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt als klarer Auftrag formuliert. Für diese auch gemäß ISEK Greifswald 2030 plus[2] zur Erschließung von Wohnungsbaupotentialen weiterzuführenden Bebauungsplanverfahren aktualisiert und konkretisiert der Masterplan als planerisches Bindeglied die städtebaulichen Ziele.

Bereits in der Sicht vom Turm von St. Nikolai werden Potentiale und Konflikte der städtebaulichen Situation der Steinbeckervorstadt deutlich, welche in dieser Planung erörtert werden und aus denen Vorschläge zur weiteren Entwicklung abgeleitet werden. Während einerseits der Stadtteil in die offene Landschaft eingebunden und die Promenade am Museumshafen ein beliebter Treffpunkt der Greifswalder*innen ist, sind zum anderen diverse Lücken in der Bebauung und zum Teil Nutzungen mit relevanten Immissionen festzustellen.

1 Einleitung

Der Masterplan Steinbeckervorstadt unterstützt die weitere städtebauliche Entwicklung dieses an Kontrasten und Potentialen reichen Stadtteils mit planerischen Zielaussagen. Räumlich konzentriert er sich auf den direkt nördlich der Altstadt gelegenen historisch geprägten Teil der Vorstadt. Der Masterplan greift grundsätzlich die Ziele übergeordneter Planungen wie des Flächennutzungsplans (1999), des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt / Fleischervorstadt (2016) und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Greifswald 2030plus (ISEK) auf, modifiziert und konkretisiert diese jedoch für den Untersuchungsraum. Er dient somit als Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtteilentwicklung und stellt die Grundlage für weitere Planungsschritte wie Fachgutachten dar. Als ein informelles, also nicht direkt rechtswirksames Planwerk, dient er als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Ferner liefert der Masterplan Entwürfe zu den städtebaulichen Konzepten als Grundlage für die Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung.

Greifswald begreift sich als zukunftsfähige und moderne Universitätsstadt im Ostseeraum. Die zentralen Anliegen der Stadtentwicklung vollziehen sich größtenteils in der südlich des Rycks gelegenen Kernstadt, wo sich u.a. zahlreiche Einrichtungen der Universität und die hanseatisch geprägte Altstadt befinden.

Die Steinbeckervorstadt ist durch den Stadthafen eng mit der Altstadt verbunden. Sie sicherte einst die Altstadt im Norden bei Belagerung und nahm neben Wohnbebauung wiederholt Nutzungen auf, die südlich des Rycks nicht untergebracht werden konnten oder sollten.[3] Der Bereich am Stadthafen wurde durch seine maritime Prägung und mit dem Bau der Promenade zu einem der beliebtesten Treffpunkte in Greifswald.

Der Masterplan ist folgendermaßen aufgebaut:

- Im Kapitel 1 ist die Ausgangslage der Planung erläutert. Es umfasst eine Beschreibung des Untersuchungsraumes, eine allgemeine und geschichtliche Einordnung des Stadtteiles sowie ein Überblick bereits bestehender Konzepte, Planungen und Ziele insbesondere zu den strategischen Zielen des ISEK. Weiterhin sind für das Gebiet Handlungsfelder bzw. Planungsthemen definiert. Der Planungsprozess zur Bearbeitung des Masterplans ist hier ebenso dargelegt.
- Im Kapitel 2 ist der Bestand auf Basis der vorgenannten Handlungsfelder beschrieben und planerisch dargestellt. Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken sind in einer „SWOT-Analyse“ festgehalten.
- Im Kapitel 3 sind aus den Ergebnissen der Analyse grundlegende Zielaussagen und Maßnahmen für die Steinbeckervorstadt entwickelt worden. Diese sind sowohl textlich als auch in Entwürfen zu den städtebaulichen Konzepten zeichnerisch dargestellt.
- Im Kapitel 4 sind der Ablauf und die Ergebnisse der Behörden- und Bürgerbeteiligung dokumentiert.

Die Handlungsfelder des ISEK sind:

- das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln
- starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern
- den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken
- die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen
- Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen
- als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen
- Klimaschutz und Klimawandel mit Know-how und als Selbstverständlichkeit angehen[4]

Im Masterplan Steinbeckervorstadt werden für mehrere dieser Handlungsfelder Potentiale der Stadtentwicklung aufgezeigt. Übergreifende Aspekte der Stadtentwicklung finden in dieser interdisziplinären Planung besondere Berücksichtigung.

Sicht von Norden über die Steinbeckervorstadt zur Altstadt, von der Vorstadt tritt die ehemalige Deponie am stärksten in Erscheinung

1.1 Vor der Stadt…

Die Entwicklung der Stadt Greifswald begann in dänisch-rügener Zeit im Gebiet der Steinbeckervorstadt. Eine Salzpfannenstelle im Rosental gelangte nach 1193 in den Besitz der Darguner Zisterziensermönche, welche wegen der dortigen Kriegswirren ihr Kloster nun 1199 in Eldena gründeten. Die Mönche legten auf der dem damaligen Salzort gegenüber liegenden Seite der Hilda - des Rycks - einen Markt an, aus dem sich die Stadt Greifswald entwickelte. Bei der Verleihung des Stadtrechts im Jahr 1250 gehörte Greifswald zum Herzogtum Pommern, hingegen das Gebiet nördlich des Rycks zum Fürstentum Rügen. Spätestens seit dem Bau des Hafens befand sich der Übergang über den Ryck in Verlängerung der Steinbeckerstraße und führte zwischen dem verlandenden Boltenhäger Teich und der heute überwiegend verfüllten Baberow in Richtung Norden.[5] Nach dem Rügener Erbfolgekrieg wurde dort nördlich des Flusses auf nun zu Pommern gehörendem Gebiet 1329 das neue Heiliggeisthospital errichtet.

Bereich der Steinbeckervorstadt in der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts: Links die 1659 belagerte Bastion mit der Ruine der Hospitalkirche und der verlandende Boltenhäger Teich vor dem Aushub des Ryckgrabens, in der Mitte die Baberow, rechts das verlassene Rosental.

Quelle: Delincalio Oppidi Grijpswaldae (Ausschnitt), Willem Swidde 1688.

Überschwemmungen, Kriege und wirtschaftliche Stagnation behinderten über mehrere Jahrhunderte die städtebauliche Entwicklung nördlich des Rycks. Die Salzgewinnung wurde eingestellt, die Siedlung im Rosental aufgegeben. Erst 1745 begann mit der Wiedereinrichtung einer Saline im Bereich der Lastadie, jetzt Salinenstraße, die kontinuierliche Besiedlung der Vorstadt. Neben Wohngebäuden entstanden Werften und weitere gewerbliche Bauten. Der wohl älteste kontinuierlich geführte Betrieb ist die noch in preußischer Zeit 1868 gegründete Seilerei Sembritzki. Auf dem Betriebsgrundstück befindet sich eine ca. 45 m lange Seilereiwerkstatt. Mit dem Mitte des 19. Jahrhunderts erbauten Gesellschaftshaus „Zum Greif“ und dem 1873 östlich davon errichteten Schützenhaus etablierten sich Kultur- und Freizeitangebote in der Vorstadt. Am Ryck entstanden Bootshäuser.

Nach dem Abbruch der Saline wurde die Sole weiter zum Baden genutzt und bis 1957 in das ehemalige Sol- und Moorbad in den Anlagen südlich des Rycks geleitet. Im Rosental sind keine baulichen Zeugnisse des Salzortes und der ehemaligen Ziegelei erhalten. Östlich der noch vorhandenen Salzwiesen wurden im 20. Jh. Kleingärten angelegt, westlich davon die bis 1996 genutzte Mülldeponie. Aus den 1930er Jahren stammt das Bahngleis nach Ladebow. Anfang der 1990er Jahre entstand am Stadteingang anstelle des spätklassizistischen Gebäudes des Fabriciusstifts eine Tankstelle, einige Jahre später gegenüber vom Gesellschaftshaus ein Getränkemarkt.

Das ehemalige Gesellschaftshaus wurde 2017 als Kultur- und Wohnprojekt STRAZE Nationales Projekt des Städtebaus.[6] Mit dem gegenüberliegendem ‚Haus der Kultur und Bildung‘ (HKB) besteht ebenso ein langjähriges Gemeinschaftswohnprojekt (aktuell in Bestandsgefährdung durch Eigentümerwechsel der Immobilie), im früheren Gesundheitsamt entsteht mit der ‚Stra5‘ noch ein weiteres gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt im Stadtteil.

An der östlichen Salinenstraße lebte der Bootsbau wieder auf, es entwickelte sich die HanseYachts AG, die Museumswerft und maritim geprägte Freizeitangebote. Hinzu kamen weiteres maritimes Gewerbe und der Parkplatz Museumshafen Nord. Die Hafenflächen an der Salinenstraße wurden zur Flaniermeile umgestaltet, welche vom Markt über die Knopfstraße mit einer Fußgängerbücke zu erreichen ist.

1.2 Status quo und Entwicklung

Im ca. 25 ha großen Gebiet des Masterplans Steinbeckervorstadt leben ca. 200 Greifswalder*innen, etwa die Hälfte dieses nach Einwohnern zweitkleinsten Greifswalder Stadtteils.[7]

Das Gebiet wird von Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen, Freiraum- und Verkehrsnutzungen bestimmt, die in enger Nachbarschaft eine Gemengelage bilden und sich teilweise durch Immissionen beeinträchtigen. Nutzungsschwächen, Baulücken und nachfolgende unpassende bzw. störende Nutzungen bedingen sich gegenseitig. Trotz der vorhandenen Konflikte bewirken Zentrumsnähe und städtebauliche Potentiale eine vergleichsweise hohe Attraktivität des Gebiets, welche am geringen Wohnungsleerstand (3,5% von 115 Wohnungen)[8] und anhand von Sozialindikatoren (wie geringe Arbeitslosenquote und Altersarmut, vgl. ISEK)[9] ablesbar ist.

Sicht von Norden aus der Stralsunder Straße zur Altstadt

Stralsunder Straße und westliche Salinenstraße sind durch geschlossene Bebauungsformen geprägt, östliche Salinenstraße, An der Bleiche sowie rückwärtige Bebauung durch offene Bebauungsform. Denkmalgeschützt sind die ehem. Buchholz'sche Werft Salinenstraße 20, das ehem. Gesellschaftshaus Zum Greif Stralsunder Straße 10/11 (Straze), mehrere Wohnhäuser in der Salinenstraße und in der Stralsunder Straße, Teile der ehem. Soleleitung und Brunnen der ehem. Saline (Lage tw. nicht bekannt).[10] Denkmalrechtlich geschützt ist ebenso der Bestand an Bodendenkmalen. Darüber hinaus ist grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert, besonders die straßenseitigen Gebäude im Bereich des ehem. neuen Heiliggeisthospitals (jetzt Autohaus und -werkstatt)[11] und die Seilerei.[12]

Die Steinbeckervorstadt ist Gegenstand folgender Pläne:[13]

- Flächennutzungsplan 1999 (Ausschnitt → Punkt 2)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK)
- B-Plan Nr. 3 - Stralsunder Straße (in Aufstellung, Entwurf 2003)
- B-Plan Nr. 12 - Am Rosental (rechtskräftig)
- B-Plan Nr. 100 - Veranstaltungsfläche (rechtskräftig)
- B-Plan Nr. 105 - Steinbeckervorstadt (in Aufstellung, Vorentwurf 2009)
- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt 2016

Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 3 wurde bereits im November 2000 in einer Bürgerversammlung öffentlich vorgestellt. Eine öffentliche Auslegung für den B-Plan Nr. 105 erfolgte im Mai/ Juni 2009. Hierbei war u.a. die Schaffung von Wohnbebauungen im rückwärtigen Bereich der Stralsunder Straße

vorgesehen. Aufgrund der großen Bedenken seitens der Bewohner*innen der Stralsunder Straße zum erforderlichen Gründungsaufwand und der befürchteten Auswirkungen auf die bestehende Bausubstanz wurde das B-Planverfahren nicht weiter durchgeführt. Aus Sicht der Ortsteilvertretung Innenstadt sollten zu diesem Zeitpunkt andere Gebiete erschlossen und entwickelt werden. Seitdem ruhen die beiden Planverfahren.

Im 2016 bürgerschaftlich beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt ist auf Grundlage des Leitbilds der kompakten Stadtentwicklung eine Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Bereiche im städtebaulichen Gesamtplan vorgesehen. Gemäß ISEK sollen die Wohnungsbaupotentiale des B-Plans Nr. 105 (östlich der Stralsunder Straße) mit erster Priorität und des B-Plans Nr. 3 (westlich der Stralsunder Straße) mit zweiter Priorität planungsrechtlich gesichert werden.[14] Als Potentiale für den Wohnungsbau wurden für diese Pläne im ISEK 112 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 75 Wohnungen in Einfamilienhäusern, also insgesamt 187 Wohnungen erfasst.[15]

In den vollständig bzw. teilweise im Osten des Plangebiets liegenden B-Plänen Nr. 12 und 100 sind keine Wohn- oder Mischgebiete festgesetzt.

Durch die positive Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren und der erneuten Zunahme der Bevölkerungszahlen ist es insgesamt zu einem erhöhten Flächendruck gekommen. Auf die Steinbeckervorstadt trifft dies aus mehreren Gründen ganz besonders zu:

- Unmittelbare Nähe zur Innenstadt
- Aufwertung Unicampus Loefflerstraße in der nördlichen Innenstadt
- Vorhandene Brachflächen, untypische Nutzungen, Baulücken

Gleichzeitig verdeutlichen Entwicklungen der jüngeren Zeit, dass die Steinbeckervorstadt eine wichtige Funktion als Rückzugsort für preiswertes und studentisches Wohnen sowie als Kultur- und Kreativraum wahrnimmt. Einrichtungen wie die Museumswerft oder die STRAZE sind nicht nur für den Stadtteil interessant, sondern haben deutlich über die Stadtgrenzen hinausgehende Ausstrahlungseffekte.

Für die weiteren städtebaulichen Planungen und das soziale Miteinander im Stadtteil ist es eine besondere Herausforderung, dieses etablierte kulturkreative Milieu und den teilweise etwas rauen Hafencharme des Stadtteils wertzuschätzen, zu sichern und zu unterstützen sowie gleichzeitig eine behutsame städtebauliche Ergänzung, Aufwertung und Öffnung für neue Stadtteilbewohner und -Funktionen zu ermöglichen. Eine zielorientierte Planung und dialogorientierte Planumsetzung sollten Verdrängungsprozesse verhindern und stattdessen Innovationen befördern, die dem hohen Sozialkapital und der Lagegunst des Stadtteils gerecht werden.

Als Möglichkeit, einen symbolträchtigen Tag und Raum der Begegnung sowie der bewussten „zur Schaustellung“ der Innovationen in der Stadtteilentwicklung könnte als Event der jährliche autofreie Sonntag auf der Stralsunder Straße gefeiert und etabliert werden (für 2020: europaweiter Aktionstag am 22. September).

1.3 Handlungsfelder und Planungsthemen

Ergänzend zu den Themen der Aufgabenstellung des Masterplans

- Bewegung
- Wohnen und Arbeiten
- Stadtgestaltung
- Offene Räume
- Grün und Blau
- Planungskultur

erwies sich die Betrachtung folgender weiterer zum Teil übergreifender Themen für die Erarbeitung der planerischen Ziele als erforderlich, insbesondere

- Boden / Geohydrologie
- technische Infrastruktur
- Denkmalschutz
- Immissionen

Die in der Steinbeckervorstadt situationsbedingte Themenvielfalt wurde nunmehr überschaubarer in zwei Ebenen - Handlungsfelder und Planungsthemen - strukturiert.
Die Gliederung der Handlungsfelder orientiert sich am Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit (Soziales Wirtschaft Ökologie) und an der Charta der Europäischen Planung Barcelona 2013.

Die zugeordneten Planungsthemen wurden auf der Grundlage der o.g. Themen und der im ISEK behandelten Themen formuliert.

Handlungsfelder	***Wohnen und Soziales***	***Arbeit und Wirtschaft***	***Umfeld und Umwelt***
Planungsthemen des Masterplans	▪ attraktives Wohnen ▪ gemeinschaftliches Wohnen ▪ Versorgung, Gaststätten, Kultur, Teilhabe ▪ Sport, Erholung, Gesundheit ▪ öffentliche und offene Räume	▪ Tourismus, maritim-touristische Wirtschaft ▪ sonstiges Gewerbe, wissensbasiertes Arbeiten, Verwaltung ▪ technische Infrastruktur (Hafen, Verkehrsinfrastruktur, Stadttechnik, Digitalisierung)	▪ Stadtgestaltung, Landschaft, urbaner Freiraum und Wasser ▪ Geh- und Radwegenetz ▪ Gewässer, Boden, Biotope, Schutzgebiete ▪ Immissionen

tangiert alle drei Handlungfelder: im östlichen Teil der Salinenstraße lädt maritmes Gewerbe auch zum Spazieren ein

Handlungfeld Umfeld und Umwelt: die Baberow ist zu einem rein technisch gestalteten Graben verkümmert

1.4 Planungsprozess und Partizipation

2 Situation

Sicht von der Steinbecker Brücke auf Museumshafen und Salinenstraße

Die Entwicklung der Inhalte des Masterplans basiert auf der Bestandserfassung einschließlich der Auswertung von Planungsgrundlagen.
Mit entsprechender Analyse (SWOT) dieser Grundlagen wurden der Bestand bewertet und daraus im → Punkt 3.1 Zielaussagen abgeleitet.

Schritt 1 - Bestand

thematisch differenzierte Bestandserfassung (nach → Punkt 1.3) auf Basis

- ► von Begehungen, Beratungen und Gesprächen
- ► der Auswertung der o.g. Pläne sowie von Karten, Luftbildern und Daten

Schritt 2 - Bewertung

Bewertung mittels SWOT-Analyse

Stärken *(Strengths)*	***Schwächen*** *(Weaknesses)*
Chancen *(Opportunities)*	***Risiken*** *(Threats)*

Lage des Plangebiets (Bildmitte) im Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

2.1 Bestand

Handlungsfeld ***Wohnen und Soziales***	*Handlungsfeld* ***Arbeit und Wirtschaft***	*Handlungsfeld* ***Umfeld und Umwelt***
innenstadtnahes Wohnen mit Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten	Standort von u.a. maritimer Wirtschaft und Dienstleistern, starker Verkehr	enger Bezug zu Wasser und Landschaft, schwieriger Boden, erhebliche Immissionen

Attraktives Wohnen

Handlungsfeld Wohnen und Soziales

die Wohnlagen am Wasser zählen zu den attraktivsten der Stadt

- innenstadtnahes Wohnen mit Bezug zum Wasser und zur Landschaft
- soziale Mischung (u.a. studentisches Wohnen, betreutes Wohnen, Gemeinschaftswohnprojekte)
- Vorhandensein preiswerter Wohnangebote, tlw. lagebedingt durch Verkehrslärm, Sanierungsstand
- teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm (s. unten - Handlungsfeld Umfeld und Umwelt, Immissionen)

Versorgung, Gaststätten, Kultur, Teilhabe

Handlungsfeld Wohnen und Soziales

Stralsunder Straße - rechts die Straze, welche als kulturelles Zentrum saniert wird, gegenüber im Flachbau ein Getränkemarkt und ein Bioladen

- Einzelhandelsangebote sind im Wesentlichen durch die benachbarte Innenstadt gesichert
- Versorgung im Stadtteil: Bioladen, Getränkemarkt, Tankstelle mit Shop
- im Museumshafen zwei Schiffsgaststätten und kleine Bars / Imbiss / Eis an Promenade / auf Schiff
- Kultureinrichtungen: Museumswerft, Museumshafen, Festplatz, Straze (in Sanierung, derzeit temporäre kulturelle Nutzung des Hofbereichs)
- starkes Engagement der Einwohner u.a. im Zusammenhang der Straze
- kein Stadtteiltreff (Café in Straze in Vorbereitung)

Sport, Erholung, Gesundheit

Handlungsfeld Wohnen und Soziales

Vereinsfläche des Greifswalder Ruderclubs Hilda 1892 e.V. an der Salinenstraße

- Wassersport (Rudern)
- Museumshafen mit Winterlager
- Naherholung durch Gärten, Spazierwege
- Gesundheitszentrum FPx5 an der Salinenstraße im Bau

Öffentliche und offene Räume

Handlungsfeld Wohnen und Soziales

die Promenade am Ryck ist ein attraktiver öffentlicher Raum

- Promenade ist beliebter Treffpunkt der Greifswalder, jedoch fehlende Bebauung an der Salinenstraße mit adäquaten Nutzungen
- Spazierwege am Gebietsrand (auf dem Deich, improvisiert über das Wehr, teilweise am Stadthafen / Ryck)
- weitere Fußwegebeziehungen queren als Stichwege die Vorstadt in West-Ost-Richtung

die städtebauliche Einbindung der Promenade ist jedoch funktionell und räumlich unzureichend

Spazierweg im Westen der Vorstadt auf dem Deich

Tourismus, maritim-touristische Wirtschaft

Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft

Museumswerft - ehem. Buchholz'sche Werft

- Museumshafen als touristisches Highlight, mit Gastronomie und Winterlager, jedoch kaum öffentlich wirksame Nutzungen der Bauflächen an der Salinenstraße
- Museumswerft und Schiffsausrüster (Seilerei, Segelmacher) im Gebiet
- HanseYachts AG und Schiffsausrüster in Nachbarschaft

Sonstiges Gewerbe, wissensbasiertes Arbeiten, Verwaltung

Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft

Kfz-Werkstatt in saniertem, stadtbildprägendem Gewerbegebäude in der Stralsunder Straße

- Kfz-Werkstätten, Autohandel, Autovermietung
- Entsorgungsbetrieb, Baubetrieb, Geigenbau
- Einzelhandel und Gastronomie (s.o.)
- Dienstleistungen (Planungsbüro)
- Gesundheitsamt des Landkreises (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme)[16]

der von der Gebäudeflucht zurückgesetzte Flachbau mit Autohaus und Kfz-Werkstatt beeinträchtigt den städtebaulichen Zusammenhang

flächenextensive Betriebsstätte eines Bauunternehmens an der Salinenstraße / Promenade

Technische Infrastruktur (Hafen, Verkehrsinfrastruktur, Stadttechnik, Digitalisierung) *Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft*

Stralsunder Straße, Richtung Innenstadt, starke Belastung durch fließenden Verkehr

der Parkplatz Museumshafen Nord mit 250 Stellplätzen dient hauptsächlich dem Stellplatzbedarf der Innenstadt inkl. der Einpendler

- Nutzung des Stadthafens als Museumshafen mit Winterlager, Anlegestelle für Ausflugsdampfer und Liegeplätze für Gaststättenschiffe
- städtebauliche Situation der Stralsunder Straße ist als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt (DTV 2025 ca. 22 700 Kfz/24h)
- Reserven für den fließenden Verkehr bestehen grundsätzlich in der Ladebower Chaussee (DTV 2025 ca. 10 000 Kfz/24h)[17], Ausbau der Kreuzung mit Stralsunder Straße ist vorgesehen (ggf. als Kreisverkehr)
- parallel zum westlichen Teil der Salinenstraße attraktive Promenade am Museumshafen und Bahngleis nach Ladebow
- schlechter Zustand der Stichwege an der Stralsunder Straße
- Radverbindungen entlang Ladebower Chaussee und Stralsunder Straße
- Parkplatz Museumshafen Nord (2018 ergänzt),
- Leitungen der Ver- und Entsorgung verlaufen zum großen Teil in den Gehwegbereichen der Stralsunder Straße und der Salinenstraße
- kein freies WLAN im öffentlichen Raum vorhanden; Defizit kann tlw. durch Gemeinschaftsnetz über Freifunk-Router kompensiert werden

Stadtgestaltung, Landschaft, urbaner Freiraum und Wasser *Handlungsfeld Umfeld und Umwelt*

der Museumshafen prägt den urbanen Freiraum am Ryck

- durch Lage des Stadtteils enger Bezug zu Wasser und Landschaft
- maritim geprägter urbaner Freiraum am Hafen mit Fußgängerbrücke, jedoch im östlichen Bereich keine angemessene bauliche Fassung mit adäquaten Nutzungen
- mehrere Baudenkmale sowie weitere erhaltenswerte Bausubstanz u.a. der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts und stadtbildprägende Baustrukturen
- unattraktive Stadteingangssituation im Norden mit desolater Bau- und Raumstruktur
- Auflösung der stadtbildprägenden Straßenrandbebauung und überwiegender Verlust der Straßenbaumbepflanzung der Stralsunder Straße

Geh- und Radwegenetz

Handlungsfeld Umfeld und Umwelt

Stralsunder Straße, Richtung Neuenkirchen, mit Geh- und Radweg auf der östlichen Seite

der Stichweg östlich der Stralsunder Straße bedarf der Aufwertung, auch als Zugang zur Straze

- straßenbegleitender Geh- und Radweg an der Ladebower Chaussee
- Radwegeverbindung entlang der Stralsunder Straße, auf Ostseite als Geh- und Radweg, auf Westseite als Geh- und Radweg bzw. als für Radfahrer freigegebener Gehweg
- Geh- und Radweg entlang der Stralsunder Straße ist Teil des Ostseeküstenradwegs
- straßenbegleitende Gehwege, Promenade am Museumshafen mit Fußgängerbrücke, weitere Wegeverbindungen für Fußgänger
- Wegeverbindungen in schlechtem Zustand bzw. nicht gesicherte Wegeverbindungen - Stichwege westlich und östlich der Stralsunder Straße, Wege über das Wehr und am Schöpfwerk an der Bleiche,[18] Weg am Kai vom Museumshafen in Richtung Osten: Absperrungen beeinträchtigen die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger entlang der Wasserkante.
- Stichweg östlich der Stralsunder Straße ohne klare Funktionszuweisung
- bisher kein Zugang zur ehemaligen Deponie (potentieller Aussichtspunkt)

Gewässer, Boden, Biotope, Schutzgebiete

Handlungsfeld Umfeld und Umwelt

Sicht vom Deich im Westen des Plangebiets, verwilderte Gärten mit Gräben

- Ryck mit Museumshafen und Bleiche ist attraktiver Freiraum
- mehrere Gräben sind Gewässer 2. Ordnung, u.a. Baberow
- hoher Anteil an verwilderten Gärten und Ruderalflächen mit großer Bedeutung für Stadtökologie
- Plangebiet ist von Durchströmungsmoor tangiert[19]
- Moorböden im nordöstlichen Bereich des Plangebiets[20]
- ehemaliges Flussbett der Baberow östlich der Stralsunder Straße
- erhebliche Anforderungen aus geologischen und hydrogeologischen Bedingungen an Bauvorhaben, Höhenlage des Gebiets teilweise unter dem Meeresspiegel

Sicht von Nordosten zum Plangebiet,
als Moor erfasste Fläche mit Landröhricht

- Landröhricht im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist geschütztes Biotop[21]
- westlich des Plangebiets Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche)[22]

Immissionen

Handlungsfeld Umfeld und Umwelt

die durch die Verkehrsbelastung verursachten - Immissionen verringern Aufenthaltsqualität im Bereich der Stralsunder Straße erheblich

Gewerbelärmimmissionen werden am stärksten durch die Nutzungen des Entsorgungsbetriebs verursacht

- erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße und im Bereich der Ladebower Chaussee, ferner in den Bereichen des Parkplatzes Museumshafen Nord und der Tankstelle an der Stralsunder Straße[23]
- Gewerbelärmimmissionen v.a. verursacht durch Entsorgungsbetrieb, Leergutplatz des Getränkemarkts, ferner durch Kfz-Werkstätten, Baubetrieb und weitere Betriebe
- Freizeitlärmimmissionen verursacht durch Veranstaltungsfläche, daher dort gravierende Nutzungseinschränkungen

Bestandskarte

2.2 Bewertung

SWOT-Analyse

Stärken	*Schwächen*	Chancen	Risiken
• zentrale Lage wegen unmittelbar südlich angrenzender Innenstadt • Wasserkante und Grünkante zur offenen Landschaft • am Hafen urbaner Freiraum mit maritimer Prägung • überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung • Einwohneraktivitäten (kulturell und sozial) • Nutzungsmischung, inkl. kulturelle Nutzungen • bauliches Erbe	• Immissionssituation (Verkehr, Gewerbe, Veranstaltungen) • mangelnde Aufenthaltsqualität in Stralsunder Str., An der Bleiche, in Stichwegen • unattraktiver Stadteingang und fehlende Raumkanten • starker Parkdruck • Fehlnutzung bzw. Unter-nutzung von Flächen durch Gewerbe, Parken und Veranstaltungsfläche - u.a. an der Promenade • geologische und hydro-geologische Bedingungen (Baugrundverhältnisse, tw. starke Grundwasserbeein-flussung, Entwässerung durch Gräben unter NHN) • z.T. fehlende, nicht gesicherte oder schlechte Wegeverbindungen • Dominanz der ehemaligen Deponie	• erhebliches Entwicklungs-potential für freizeitorientierte Nutzungen am Hafen • erhebliches Entwicklungs-potential für Naherholung (Aussichtsturm, Erlebnisraum Gradierwerk, Salzbrunnen) • Magnetwirkung kultureller Nutzungen (Museumshafen, Museumswerft, Straze…) • Impulse durch Uni-Campus am Ernst-Lohmeyer-Platz • bei Neuordnung fehl- bzw. unternutzter Bauflächen an der Salinenstraße wesentliche funktionelle und stadträumliche Aufwertung der Promenade • moderate Bauflächen-potentiale • attraktiver Wohnstandort v.a. bei Verbesserung der Immissionssituation • naturnahe Gestaltung Baberow u.a. Gräben	• Standortnachteile durch hohe Gründungsaufwendungen (ggf. auch zur Vermeidung von Eingriffen in grundwasserbeeinflussten Böden) und Schutz vorhandener Gründungen • bisher nicht ausreichend bekannter Umfang des grundwasserbeeinflussten Bodens (Durchströmungsmoor / sonstige Moorböden, ehemalige Gewässerverläufe) • Bedarf an Retentionsflächen für abzuleitendes Nieder-schlagswasser infolge vergrößerter Versiegelung • Probleme bei Verlagerung von störenden Nutzungen bzw. Fehlnutzungen

Karte Defizite und Missstände

3 Planung

3.1 Zielaussagen

Die Ziele der Planung widerspiegeln den Facettenreichtum und die Vielfältigkeit auf engem Raum in diesem relativ kleinen Stadtteil.

Sie erlauben ein adäquates Herangehen an die kleinräumig differenzierte städtebauliche Situation.

Handlungsfeld ***A_Wohnen und Soziales***

A 1: Wohnen differenziert entwickeln

A 1.1: maritim-touristisch geprägtes Wohnen - am Ryck
A 1.2: urban geprägtes Wohnen - Stralsunder Straße
A 1.3: Wohnen am Stadtrand - Landschaftsbezug
A 1.4: Sicherung und Weiterentwicklung gemeinwohlorientierter Wohnprojekte sowie preiswerter und studentischer Wohnformen - unterschiedliche Standorte

A 2: Vitalität des Stadtteils ausbauen

A 2.1: Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext
A 2.2: standortgemäße soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kita) und kulturelle Nutzungen - Museumswerft, Straze, Erlebnisraum Stadtgeschichte / Salzgewinnung
A 2.3: an der Nordseite der Salinenstraße ergänzende Bebauung und potentielle Entwicklungsflächen für Dienstleistungen und Tourismus zur Stärkung öffentlicher Nutzungen an Promenade und Ryck

Handlungsfeld ***B_Arbeit und Wirtschaft***

B 1: neue Chancen der Wertschöpfung

B 1.1: schrittweiser Wandel der Art der Wertschöpfung - standortgemäße Nutzungen, Verbesserung der Immissionssituation, Erschließung von Flächenpotentialen
B 1.2: Erhalt historischer / maritimer Gewerbestätten - Werft, Seilerei, Segelmacherei

B 2: verkehrliche Lösungen verbessern

B 2.1: Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), u.a. im Zusammenhang mit dem Umbau Hansering + langfristig vorgesehener Ostquerung Ryck[24]
B 2.2: Verdichtung des ruhenden Verkehrs durch Bau eines Parkhauses + Mobilitätsstation - für Bewohner, Pendler, Besucher
B 2.3: Schaffung von autofreiem (Wohnen am Stadtrand) + stellplatzfreiem Wohngebiet (studentisches / junges Wohnen, Wohnprojekte)
B 2.4 Qualifizierung des Busparkplatzes
B 2.5: neue Bushaltestelle Stralsunder Straße

Handlungsfeld ***C_Umfeld und Umwelt***

C 1: Aufenthaltsqualität ausdehnen

C 1.1: Aufwertung Straßenräume - Stralsunder Straße, An der Bleiche, Stichwege
C 1.2: bauliche Fassungen, Ergänzung von Raumkanten - nördlicher Stadteingang, Stralsunder Straße, Salinenstraße
C 1.3: Erhalt vor Abbruch: Sicherung und Sanierung vom Verfall bedrohter Altbausubstanz, besonders der Gebäude mit stadtbildprägender Baustruktur
C 1.4: Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention
C 1.5: weitere Ausgestaltung des maritimen urbanen Freiraums - z.B. für Wassersport

C 2: Grünvernetzung und Durchwegung

C 2.1: attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten - u.a. am / über den Ryck und um die Vorstadt
C 2.2: Grünzug von der Promenade zum Deponieberg und zur offenen Landschaft
C 2.3: Erschließung des Deponiebergs für Erholung und Aktivität - Aussichtsturm, Kunst, Veranstaltungen, Bewegung, Sport[25]

Konzeptentwicklung

Stand April 2019

Zielaussagen (Variante 1)

Zielaussagen (Variante 2)

3.2 Städtebaulicher Entwurf

Für die Fortführung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105 wurden auf der Grundlage der Zielaussagen des Masterplans zwei städtebauliche Entwürfe (Variante 1 und 2) erarbeitet. Aus einer Vorzugsvariante – je nach politischer Beschlusslage – können anschließend die entsprechenden planerischen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne abgeleitet werden.

Grundlegend für beide Varianten ist die Erhaltung der stadtbildprägenden Baustrukturen der Stralsunder Straße und der Salinenstraße, die der sensiblen Reparatur bedürfen und deren Weiterentwicklung und Ergänzung vorgesehen ist.

Die naturräumliche Lage am Wasser, in weiter Landschaft und teilweise unter Meeresspiegelhöhe, die damit verbundenen geologischen und hydrogeologischen Bedingungen inkl. Moorschutz beeinflussen die städtebauliche Figur entscheidend mit. Diese Gegebenheiten sollen im Zusammenhang mit der Anlage von Retentionsflächen und der Renaturierung von Gewässern für bessere Aufenthaltsqualität im Freiraum genutzt werden.

Vorhandene immissionsrechtliche Konflikte sollen durch Verlagerung (u.a. Entsorgungsbetrieb, Baubetrieb, Veranstaltungsfläche) und bauliche Maßnahmen (u.a. Parkhaus, Einhausung Leergutlager) entspannt werden.

Soziokulturelles Zentrum der Steinbeckervorstadt im Kontext einer Szene mit gastronomischer, kultureller und wassersportlicher Ausrichtung ist die in der Sanierung befindliche Straze, flankiert u.a. von Promenade, Museumshafen, Museumswerft und Ruderclub. Auch die Integration der bestehenden Gemeinschaftswohnprojekte ist Bestandteil der sozialen und kulturellen Mischung in der Steinbeckervorstadt. Durch solche Wohnformen können preiswerte Wohnräume z.B. für Studenten und junge Familien oder aber Jung und Alt unter Betrachtung des allgemeinen demografischen Wandels angeboten werden.[26]

Zur Stärkung öffentlicher Nutzungen an Promenade und Ryck sollen an der Nordseite der Salinenstraße ergänzende freizeitorientierte Angebote mit funktioneller Aufwertung, ergänzender Bebauung und potentiellen Entwicklungsflächen etabliert werden. Die potentiellen Entwicklungsflächen sollen für Dienstleistung und Tourismus und für einen Erlebnisraum Stadtgeschichte / Salzgewinnung zur Verfügung stehen. Die Fläche für den Erlebnisraum Stadtgeschichte ist ein möglicher Standort für den Nachbau eines Gradierwerks. Die potentiellen Entwicklungsflächen sollen im Weiteren eine Verbindung zum für Erholung und Aktivität auszugestaltenden Deponieberg herstellen. Im besten Fall sollte das Erlebbarmachen weiteren stadttypischen alten Gewerbes durch eine Einbeziehung des alten Seilereigebäudes gelingen.

Der städtebauliche Entwurf steckt einen Rahmen für die attraktive bauliche Entwicklung des Stadtteils ab, welche von öffentlichen und privaten Eigentümern getragen werden kann. Neubauten entlang der Stralsunder Straße sollen zwei- bis dreigeschossig, in Ausnahmefällen viergeschossig bemessen sein. Im rückwärtigen Bereich der Stralsunder Straße (Wohnen am Stadtrand) können ein- bis zweigeschossige Bebauungen entstehen; im nördlichen Bereich an der Stralsunder Straße sollte die Höhenstaffelung eine Betonung des Stadteingangs unterstützen. Ansiedlungsmöglichkeiten für Gastronomie, Hotellerie, Dienstleistungen und maritimes Gewerbe ergeben sich in erster Linie mit der baulichen Fassung der Salinenstraße. - Die genaue bauliche Höhenabwicklung und Bauweise soll im Detail unter Berücksichtigung der naheliegenden Landschaft und Baustrukturen im B-Planverfahren festgelegt werden.

Für die Greifswalder Steinbeckervorstadt ist davon auszugehen, dass der einhergehende Wohnraumbedarf nicht allein im Bestand durch die derzeitige Innenentwicklung zu decken ist. In Folge der Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen ist zudem ein Anstieg kleinerer Haushalte mit 1 bis 2

Personen zu erwarten, woraus unabhängig von der Einwohnerentwicklung insgesamt ein Wohnraumbedarf durch die stetig sinkenden Haushaltgrößen resultiert.
Bei der Variante 1 können 50-60 Wohnhäuser unter Annahme von 2-6 Wohnungen/ Wohnhaus ca. 193 Wohnungen für 386 Einwohner geschaffen werden. Bei der Variante 2 können bis ca. 70-90 Mehrfamilienwohnhäusern bei durchschnittlich 5-6 Wohnungen / Wohnhaus ca. 330-400 Wohnungen entstehen, damit Wohnraum für ca. 660-800 Einwohner. Dies ergeben sich aus einer groben Berechnung wie folgt:

Geschossigkeit	I-II	II-III	IV	Summe
Variante 1	46 WE	125 WE	22 WE	193 WE
Variante 2	42 WE	335 WE	22 WE	399 WE
davon auf potentielle Entwicklungsflächen	16 WE	45 WE	-	61 WE

In der Stralsunder Straße einschließlich des neuen Stadteingangs und in der westlichen Salinenstraße ist geschlossene Bauweise vorgesehen, ansonsten insbesondere im Übergang zur Landschaft offene Bauweisen. Die bauliche Fassung des nördlichen Stadteingangs ist gegenüber der umzugestaltenden Kreuzung als Kreisverkehr sowie der Tankstelle zurückgesetzt und wirkt schallverschattend. Der östliche Teil der hier vorgeschlagenen Bebauung unterliegt der Planungshoheit der Nachbargemeinde Neuenkirchen. Eine mögliche Bebauung von anzutreffenden Moorböden bedarf der weiteren Untersuchung und Abstimmung im Zuge der Fortführung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105. Die bisher unbebauten Flächen wurden daher nicht als konkrete Bebauungsvorschläge einbezogen, sondern auch in der Variante 2 lediglich als potentielle Entwicklungsflächen für Wohnen dargestellt.

Exkurs: Vom Zielkonflikt Bodennutzung für bauliche Entwicklungen versus Bodenschutz / Klimaschutz / Ökologie sind in erster Linie bisher unbebaute Flächen im Norden bzw. im Westen des Plangebiets betroffen: Moorböden sollen, da sie eine wichtige Bedeutung für die Kohlenstoffbindung haben, grundsätzlich nicht durch Bebauung beeinträchtigt werden (Bodenschutz / Klimaschutz[27]). Die Ausdehnung der Moorböden kann im Weiteren auch bereits bebaute Flächen umfassen.

Der Schutz von Moorböden ist mit entsprechenden Anforderungen an die Gründung verbunden. Unter anderem muss voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden. Vermutlich werden auf diesen Flächen Gründungen von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Rohrleitungen punktförmig erfolgen müssen (Pfahlgründungen) und keine Keller und Tiefgaragen gebaut werden können. Im Norden und im Westen des Planungsgebiets können aus Kosten- bzw. Platzgründen auch standortspezifische individuelle Lösungen für den ruhenden Verkehr und eine veränderte Lage vorgesehener rückwärtiger Erschließung erforderlich werden.

Im Rahmen der B-Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 und 105 sind Fachgutachten zum Umwelt-, Boden-, Klima- und Artenschutz unentbehrlich.[28] Daher wird empfohlen, bei der Bearbeitung des jeweiligen B-Plans entsprechende Fachgutachten vorzubereiten.

Die Stralsunder Straße bedarf zur wesentlichen Verbesserung der Aufenthalts- sowie der Wohnqualität entlang der Straße der Beruhigung und verkehrlichen Umgestaltung, ggf. auch im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen wie der Beruhigung des Hanserings und der in das Auge gefassten Ostquerung des Rycks. Die Wiederherstellung einer Baumallee in der Stralsunder Straße soll durch Wurzelschutzmaßnahmen und Verringerung der Fahrbahnbreite auf ca. 6 m ermöglicht werden.

Rückwärtige Straßenerschließungen sollen zur Eingriffs- und Aufwandsminderung auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

Für den innenstadtnahen Bereich der neuen rückwärtigen Wohngebiete (Wohnen am Stadtrand) bietet sich aufgrund der exponierten Standortqualität und der Notwendigkeit der geringstmöglichen Flächenversiegelung ein autofreies Wohnquartier[29] an. Die Größe, Standortwahl und Gestaltung sollte sich in Abhängigkeit der konkreten Nachfrage spezifizieren. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt, zu Nahversorgern, Erholungsräumen, Arbeitsplätzen, ÖPNV-Anbindung ist der Standortbereich ‚Wohnen Am Stadtrand Südwest' prädestiniert für diese Etablierung eines neuen und zukunftsweisenden Greifswalder Wohnungsmarktsegmentes.

Der Bereich zwischen Straze und Mobilitätsstation (Segmente studentisches / junges Wohnen) sollte in der verbindlichen Planung als stellplatzfreies Gebiet gestaltet werden.

Exkurs: „Autofreie Wohngebiete werden ausschließlich von nicht-autobesitzenden Haushalten bewohnt. Das Quartier verfügt über nur wenige Stellplätze am Quartiersrand für Besucher und ggf. (…) Carsharing-Anbieter. Der ortsübliche Stellplatzschlüssel wird wesentlich vermindert. Erschlossen wird das Quartier zu Fuß oder per Fahrrad, die Zufahrt ist jeweils streng limitiert auf z.B. Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge. Flankierend gibt es eine Reihe von Mobilitätsangeboten. Die Autofreiheit wird z.B. im Grundbuch, während der Bauphase als Projektziel oder auch vertraglich festgehalten und zur Bedingung für zukünftige Mieter oder Wohnungseigentümer gemacht (…). Beispielhaft für ein solches Quartier ist das autofreie Wohngebiet Stellwerk 60 in Köln oder das Projekt Messestadt Riem in München."[30]

„Stellplatzfreie Wohnquartiere haben vor allem optischen autofrei-Charakter und sind der „loseste" Typ autofreier Siedlungen. Stellplätze gibt es nach ortsüblichem Stellplatzschlüssel am Quartiersrand oder in Tiefgaragen. (…) Die Wirkung stellplatzfreier Siedlungen bezieht sich v.a. auf die Freiraumgestaltung und das fehlende Auto unmittelbar „vor der Haustür"."[31]

Der bisherige Parkplatz „Museumshafen Nord" wird überwiegend überbaut - im Südteil im Zuge der baulichen Fassung der Salinenstraße und im Nordteil mit einem dreigeschossigen Parkhaus mit Funktionen einer Mobilitätsstation (z.B. Carsharing, Bikesharing, Ladeinfrastruktur, Taxistellplatz, Park&Bike-Stellplätze, Fahrradboxen, WLAN-Hotspot, Service).[32] Das Parkhaus sollte u.a. wegen der Ansicht vom Deponieberg mit einer Dachbegrünung optisch aufgewertet werden.[33] Auf den verbleibenden Flächen des gegenwärtigen Parkplatzes können ca. weitere 40 Stellplätze untergebracht werden. Die MIV-Erschließung des Parkhauses + Mobilitätsstation erfolgt ausschließlich direkt von Norden über die Ladebower Chaussee. Dadurch können von Norden kommende Verkehre mit Ziel Innenstadt / Kernstadt am Kreisverkehr Stralsunder Straße / Ladebower Chausse „abgefangen" werden, um den bebauten Bereich der Stralsunder Straße sowie den Hansering zu entlasten. An dieser Stelle übernimmt die Steinbecker-Vorstadt gesamtstädtisch wichtige Funktionen, indem eine Infrastruktur für die Vermeidung von „unnötigen" und stadtinkompatiblen Verkehren angeboten wird. Der Vorteil des Standortes liegt in der für Bewohner des Stadtteils nahezu störungsfreien MIV-Zufahrt (über die Ladebower Chaussee), die Reduktion der Verkehrsemissionen in der Stralsunder Straße, die Möglichkeit eines stellplatzfreien Wohngebietes, die attraktive fußläufige Anbindung (und dadurch Akzeptanz!) an die Innenstadt für Arbeitspendler, Touristen und Einzelhandelskunden). - Durch das Gründach, die platzartige Öffnung und Korrespondenz mit dem öffentlichen Raum an der Südwest-Ecke und die bauliche Fassung gen Süden mit der neuen Bebauung an der Salinenstraße, erfährt dieser verhältnismäßig große Baukörper die notwendige Adaption in das umliegende städtebauliche Gefüge.

Ein Netz an Verbindungen zwischen Ryck, Freizeitnutzungen, Wohnbebauung, Betrieben und Landschaft bewirkt eine gute Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer, wobei der durchgängige Wegeverlauf am Ryck inkl. einer neuen Brücke anstelle des Wehrs[34] die Erlebbarkeit des urbanen Freiraums in besonderer Weise steigert.

Städtebaulicher Entwurf (Variante 1)

Städtebaulicher Entwurf (Variante 2)

Ideenskizze zur Dimensionierung von Bebauung in der Salinenstraße (vergl. Luftbild S. 4): Die ergänzende Bebauung der westlichen Salinenstraße (linke Seite) würde sich mit in der Regel drei Geschossen einfügen. Sie könnte Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistung und Wohnen aufnehmen. Für die östliche Salinenstraße erscheint eine überwiegend zweigeschossige Bebauung der potentiellen Entwicklungsfläche für Dienstleistung und Tourismus passend. Im Bereich der potentiellen Entwicklungsfläche für einen Erlebnisraum Stadtgeschichte betont der angestrebte Nachbau eines Gradierwerks einen in Richtung der ehemaligen Deponie und der offenen Landschaft verlaufenden Grünzug und verbindet wie ein Gelenk die beiden Teile der Salinenstraße. Auf dem Berg der ehemaligen Deponie ist ein Aussichtsturm positioniert, von dem eine beeindruckende Aussicht auf Stadt und Landschaft möglich wäre. Das obere Bild wurde ungefähr von diesem Standort aufgenommen.

4 Ergebnisse der Abstimmung und Beteiligung, Ausblick

Aus der Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung am 05. Mai 2018 wurden erste gebündelte Meinungsbilder zur Lesart und Entwicklung der Steinbeckervorstadt gewonnen - als sozialer Stadtteil, Wohn- und Arbeitsort an Wasser- und Altstadtkante, welcher durch Landschaftselemente, Wegebeziehungen und Begegnungsorte wesentlich geprägt ist.[35] Auf dieser Basis wurde die Aufgabenstellung des Masterplans formuliert, welche im Planungsprozess umgesetzt wurde.

Andere wesentliche Aspekte wurden im Ergebnis weiterer Abstimmung und Beteiligung in die Planung integriert: So wies die Untere Naturschutzbehörde bei einem Vororttermin am 07.03.2019 u.a. darauf hin, dass Moorflächen das Plangebiet tangieren und grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind. Im Ergebnis wurden bisher unbebaute Flächen im Norden bzw. im Westen des Plangebiets wegen erforderlicher weiterer Untersuchungen nicht als konkrete Bebauungsvorschläge, sondern als potentielle Entwicklungsflächen für Wohnen einbezogen. Der Umfang des grundwasserbeeinflussten Bodens kann sich auf weitere Flächen erstrecken.

Von Vertretern des Kultur- und Initiativenhauses Greifswald e.V (Straze) wurden in einer Stellungnahme vom 30.05.2019 als mögliche bzw. absehbare Konfliktpunkte - u.a. hochpreisiges Bauen bzw. Kommerzialisierung in den Bereichen Salinenstraße und An der Bleiche sowie negative Umweltauswirkungen des vorgeschlagenen Parkhauses - genannt. Das Parkhaus wurde bei der Weiterbearbeitung des Entwurfs in östliche Richtung abgerückt. Die bauliche Lösung als Parkhaus wird zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr und zur Stärkung der Freizeitnutzung an der Promenade durch Bebauung mit ergänzenden Nutzungen - wie Gastronomie - weiter verfolgt.

Der Entwurf des Masterplans (Stand: Oktober 2019) wurde am 17.10.2019 in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt. Zur weiteren Beteiligung wurde der Entwurf drei Wochen lang ins Internet gestellt. Hierbei sind 59 Stellungnahmen seitens der Bürger*innen bei der Stadtverwaltung eingegangen. Thematisch gruppiert, beinhalteten diese folgende Hinweise und Anregungen:

- Kritischer Baugrund in rückwärtigen Bereichen
- Gefahr von Grundwasserabsenkung durch Neubau
- Befürchtung der Entstehung neuer Luxuswohnungen und daraus ergebender Milieuwandel bzw. Verdrängung bestehender Bewohner
- Gewünschte Zielstellung: Beibehaltung und Stärkung der Mischnutzung insgesamt und der sozialen Mischung der Bewohnerschaft
- Wunsch nach bezahlbarer, sozialverträglicher sowie ressourcen- und klimaschonender Wohnbebauung
- Forderung nach Freihaltung der Moorfläche bzw. der Torfböden
- Beachtung des steigenden Meeresspiegels
- Autofreie Infrastruktur und Schaffung von Freiflächen
- Erhaltung sowie Unterstützung von Gemeinschaftsprojekten im Wohnbereich + Soziokultur
- Ausübung des Vorkaufsrechts zur Durchsetzung der Planungsziele

In der ausführlichen Abwägungsdokumentation (vgl. gesondertes Dokument zum Masterplan) sind die anonymisierten Stellungnahmen mitsamt Abwägungsargumentation nachvollziehbar dokumentiert. Wie in den Ausführungen zum städtebaulichen Entwurf dargelegt, wurden zur Berücksichtigung der Stellungnahmen zwei Varianten erarbeitet, die der weiteren fachlichen Diskussion zur Entscheidung in den politischen Gremien vorgeschlagen werden. Im Analyseteil und bei den Zielstellungen wurde die Bedeutung des gemeinwohlorientierten und preiswerten / bezahlbaren

Wohnens verankert. Alleiniges hochpreisiges Bauen, soziale Verdrängungsprozesse, Kommerzialisierung des öffentlichen Raumes sind keine Zielstellungen des Masterplans.

In den Stellungnahmen wurde u.a. der Zielkonflikt zwischen Klimaschutz (via Moorbodenschutz) und kompakter Stadtentwicklung offenbar. Dieser Zielkonflikt ist schwierig zu lösen. Grundannahme des Leitbilds der kompakten Stadtentwicklung besteht auch darin, über eine angemessen verdichtete und urban gemischte Siedlungsstruktur die Distanzen zwischen den unterschiedlichen Stadtfunktionen möglichst gering zu halten, um verkehrsreduzierend zu wirken. Dies gilt im Besonderen für den motorisierten Individualverkehr. Auf Grundlage dieser Überlegungen wurden die in den Stellungnahmen diskutierten Flächen (v.a. westliche Bereiche B-Plan Nr. 3) bereits in der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung als Wohnbauflächen dargestellt, um das Potenzial derart zentrumsnaher Siedlungsflächen ausschöpfen zu können.

Zur Variante 1: Weniger Bebauung in den rückwärtigen Bereichen und Sicherung der vorhandenen Freiflächen und Moorböden; Anlage von Retentionsflächen und Umsetzung des Moorschutzziels im urbanen Kontext.

Zur Variante 2: Behutsame Entwicklung und Bebauung der rückwärtigen Bereiche; gebietsweise als autofreies Wohngebiet und demnach als attraktives neues Wohnungsmarktsegment, z.B. für Beschäftigte mit Arbeitsort in der direkt fußläufig (über das mit einer Fußgängerbrücke zu ersetzende Wehr) zu erreichenden Innenstadt. - Für eventuelle automobile Freizeitverkehre kann das Car-Sharing Angebot an der neuen Mobilitätsstation zwischen Straze und Museumshafen genutzt werden. Das Leitbild der kompakten Stadt würde über Variante 2 ein weiteres Stück lebendig werden. – Voraussetzung: Grundsätzliche Möglichkeit der Bebauung und der technischen Bebauungsart muss durch die Fachgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert geprüft werden. Deswegen sind die Flächen als *potenzielle Erweiterungsflächen* dargestellt. Die Bebauung ist in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit qua Gutachtenergebnis zu sehen. Demnach ist es auch möglich, dass in Auswertung der Gutachten, eine Bebauung nicht realisiert werden kann.

Unabhängig von der Priorisierung einer Variante, wird im Rahmen der Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 und 105 eine umfangreiche Umweltprüfung gemäß § 17 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden. Die Belange des Baugrunds, der Biotope, der Hydrologie, des Klimas usw. werden im Zuge dieser Prüfung untersucht.

Insgesamt soll die 2018 am Tag der Städtebauförderung diskutierte Grundrichtung zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt mit dem Masterplan fortgeführt werden. Die städtebaulichen Entwürfe dienen als Leitidee für die planungsrechtliche Umsetzung der Verfahren der beiden ruhenden Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105.[36]

5 Quellen, Literatur, Anmerkungen

[1] Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Steinbeckervorstadt, Einblicke und Ausblicke! 4. Tag der Städtebauförderung, Dokumentation, Greifswald 2018.
[2] Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017.
[3] Nördlich des Rycks wurden die Bastionen Phamphius (im Bereich des Wehrs), Hohes Werk (im Bereich des südlichen Drittels der Stralsunder Straße) und Neues Werk (im Bereich der Liegewiese am Ryck) angelegt, s. Baier, Gerd u.a.: Die Denkmale des Kreises Greifswald, Leipzig 1973, S. 49; Schindler, Giannina und Kaute, Peter: Archäologische Untersuchung am Greifswalder Museumshafen, S. 39, In: Greifswalder Beiträge zur Stadtgeschichte Denkmalpflege Stadtsanierung, Greifswald 2011, S. 34-43. - U.a. wurden im Bereich der Vorstadt Kranke (neues Heiliggeisthospital / St. Spiritus), Schiffsballast (Lastadie) und Abfall (Deponie) untergebracht.
[4] Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 164ff.
[5] Die Geländesituation bzw. die Gewässerverläufe wurden vermutlich bereits seit der Stadtgründung mit der Anlage des Hafens verändert. Möglicherweise hatte bis dahin der Boltenhäger Teich weiter nördlich im Bereich der Steinbeckervorstadt einen Ausfluss zur Baberow.
[6] Die bundesweite Anerkennung des Kultur- und Initiativenhauses Straze durch die Auszeichnung als Premiumprojekt des Städtebaus 2017 war ein Erfolg, welcher wesentlich auf den Einwohneraktivitäten basierte. Die Steinbeckervorstadt hat sich begünstigt durch ihre Frei- und Gestaltungsräume mit der Museumswerft, dem Haus für Kultur- und Bildung (HKB) und der Straze zunehmend als eine Keimzelle der Greifswalder Alternativ- und Soziokultur entwickelt.
[7] Stand 31.12.2019, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Statistikstelle.
[8] Stand 27.08.2018, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Statistikstelle.
[9] Erhoben für die Stadtteile in: Universitäts- und Hansestadt Greifswald ((Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 43.
[10] Unter Denkmalschutz stehen die Wohnhäuser Salinenstraße 46, 47 und 48 (Nr. 48 mit Büronutzung) sowie Stralsunder Straße 7/8 und 9. - Baudenkmale aus: Denkmalliste der Stadt Greifswald, Stand 2019.
[11] Zu prüfen ist, ob sich in den gewerblich genutzten Gebäuden Stralsunder Straße 47-48 Relikte des ehem. neuen Heiliggeisthospitals erhalten haben. Insbesondere die sichtigen Feldsteine im straßenseitige Sockel Gebäudes Stralsunder Straße 47 deuten auf ggf. denkmalwerte ältere Befunde hin.
[12] Die Seilerei ist ein Zeugnis der Geschichte der maritimen Wirtschaft Greifswalds.
[13] Weitere Pläne und Konzepte für die Gesamtstadt sind der Landschaftsplan 1995, das Tourismuskonzept Greifswald 2016, das Maritime Grobkonzept für die Hansestadt Greifswald 1999, der Nahverkehrsplan 2017-2027 sowie weitere Fachplanungen und -konzepte, u.a. zu Einzelhandel, Sportstättenentwicklung, Verkehr und Klimaschutz.
[14] Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 172f.
[15] Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 83.
[16] Nutzung durch den Landkreis endete im 2. Quartal 2019, Erwerb des städtischen Objektes nach Ausschreibung durch eine soziale Wohninitiative.
[17] Prognose durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) 2025: Umbau KP Stralsunder Landstraße / Ladebower Chaussee zum Turbo-KVP, Hansestadt Greifswald / IPO GmbH Greifswald, Juli 2018, S. 12.
[18] Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben „Wiederherstellung des Ketscherinbachs“ ist die Beseitigung des Wehrs geplant.
[19] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Konzeptbodenkarte KBK25, Arbeitsstand, https://www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff am 04.04.2019.

[20] Fläche 28 Röhricht Stralsunder Straße / Ladebower Chaussee, 1,5 ha. Greifswalder Moorstudie, Michael Succow Stiftung zum Schutz der Natur, Greifswald 2018, S. 25, Karten S. 25ff. - Durch Gräben o.a. entwässerte Moorböden werden Mooren zugeordnet.
[21] Abbildung in den Karten und Plänen gemäß Erfassung vom 02.07.2019 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde, Mail vom 02.07.2019. Der im Greifswalder Stadtgebiet liegende Flächenanteil des mit Röhricht bestandenen Bereichs war 2018 deutlich größer und wurde zwischenzeitlich weitgehend gemäht. (Vergl. u.a. Greifswalder Moorstudie, Fläche 28 (1,5 ha), Vegetation Röhrichte gem. Karte Vegetationsausprägung.)
[22] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Schutzgebiete (Natur), https://www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff am 04.04.2019.
[23] Vgl. Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / SVU Dresden: Fortschreibung Lärmaktionsplan (Stufe 3), Greifswald 2019, Abb. 10-12.
[24] Vgl. Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Planungsbüro Morgenstern: Masterplan Stadtteile an der Küste, Greifswald 2019, S. 39 und 85.
[25] Voraussetzung ist die in voraussichtlich in ca. 10 Jahren mögliche öffentliche Zugänglichkeit dieses technischen Bauwerks nach Abschluss der aktiven Entgasung. der ehem. Deponie. Die Errichtung eines Aussichtsturms auf der ehem. Deponie bedarf der Gründung in tragfähigem Baugrund (ggf. mit Pfahlgründung).
[26] Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, Bonn 2019.
[27] Vgl. auch politische Beschlussvorlagen BS/2019/0006 und BS BV-P/07/0001-01 zum Klimanotstand.
[28] Ergebnisse hydrogeologischer Gutachten aus den frühen 1990er Jahren empfehlen ein enges Abstandsraster der Bohrungen. – Geologisch ist das Gebiet durch eine tiefgehende Störung im Untergrund gekennzeichnet. Eine dadurch bedingte Sprunghöhe des Geschiebemergels von 1-2 m in N-S-Richtung gilt es zu beachten. Von dieser Höhenkante des Geschiebemergels verlaufen zugehend in W-E-Richtung tiefere Torfischten (>> 3 m). Sie wurden linsenartig ca. 50 m breit und 200 – 400 m lang über eine Peilstangensondierung erfasst. Um diese besonderen kleinräumigen Strukturen erfassen zu können, ist eine engmaschige Bohrung notwendig. Ansonsten könnte diese Strukturen leicht übersehen oder auch überbetont werden. Vgl. hierzu: die Studien von Gusen / Panzig (1991) zu den Geologischen Verhältnissen der Mülldeponie Greifswald Salinenstraße/Rosenthal, das Hydrogeologische Gutachten von Musil zur Gefährdungseinschätzung der Deponie Greifswald – Salinenstraße vom 12.09.1991 oder auch die Ergebnisse der Peilstangensondierungen des Geologischen Instituts der Universität Greifswald (1993), alle im Auftrag des damaligen Umweltamtes der Stadt Greifswald.
[29] Stein, Thomas: Autofreies Wohnen im Bestand. Das Beispiel Berlin. Discussion Paper. Berlin, 2016, S. 10.
[30] Stein, Thomas: Autofreies Wohnen im Bestand. Das Beispiel Berlin. Discussion Paper. Berlin, 2016, S. 10.
[31] Stein, Thomas: Autofreies Wohnen im Bestand. Das Beispiel Berlin. Discussion Paper. Berlin, 2016, S. 11.
[32] Vgl. Nahverkehrsplan 2017-2027 für den Landkreis Vorpommern-Greifswald und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, S. 181 ff.
[33] Das Parkhaus könnte in dieser Dimension je nach Bauausführung ca. 220 Stellplätze anbieten. Bei höherem Bedarf – auch aus evtl. gesamtstädtischer Perspektive – müsste eine ergänzende Tiefgaragenlösung in Betracht gezogen werden. Eine Aufstockung höher als 3 Geschosse ist aus städtebaulicher Sicht wegen der Blickperspektiven von der Altstadt und vom Deponieberg nicht vertretbar.
[34] Der Ersatz soll als Fußgängerbrücke in nicht gewässerbeeinflussender Form verwirklicht werden.
[35] Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Steinbeckervorstadt, Einblicke und Ausblicke! 4. Tag der Städtebauförderung, Dokumentation, Greifswald 2018, S. 20ff.
[36] Als Bearbeitungsgrundlage sowie zur fachlichen Abstimmung der Bebauungspläne ist die Erstellung eines geologischen Gutachtens zur Auswertung der zahlreichen vorliegenden Bohrprofile des Plangebiets erforderlich. In diesem Gutachten sollen die wesentlichen Aussagen hinsichtlich der Mächtigkeit der Torfschichten und der Tiefe des tragfähigen Baugrunds in Form von Flächendarstellungen kartiert werden.

Masterplan Steinbeckervorstadt
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
1	**Stellungnahme vom 10.11.2019** Ich erhebe hiermit Einspruch gegen den Masterplan Steinbecker Vorstadt Oktober 2019 mit folgenden Begründungen: 1. Die Vertreter der Stadtverwaltung Frau von Busse, Thilo Kaiser, Georg Döll und Erik Will übten sich in Unkenntnis über den vorhandenen Baugrund, obwohl ein Baugrundgutachten bereits 2003 erstellt wurde (vorsätzliche Täuschung der anwesenden Bürger). 2. Massive Gefährdung der Bestandsgrundstücke an der Stralsunder Straße, durch Grundwasserabsenkung und ganzflächigen Bodenaustausch von 3 bis 6 Metern (laut Baugrundgutachten B- Plan Nr.: 3 Stand Juli 2003) 3. Es wird bei den Bestandshäusern zu starken Setzungen, wenn nicht sogar zum Einsturz im Falle eines Grundbruchs kommen (grob fahrlässige Inkaufnahme von Schäden an Bestandsgrundstücken und Gebäuden) 4. Pfahlgründung, Grundwassersenkung, Bodenaustausch etc. führen zu einer enormen Baukostenexplosion. 5. Im Masterplan wird über private Grundstücke geplant, ohne nur ein Wort mit den Eigentümern gewechselt zu haben. 6. Geplante Anhebung der Fläche 1,5 Meter über HN. Jetzige, vorhandenen und bebauten Grundstücke liegen bei 0,5 HN (bewusste und beabsichtigte Vernässung der vorhandenen Grundstücke). 7. Eine vorhandene Umweltverträglichkeitsprüfung lag vor 16 Jahren noch nicht einmal vor. 8. Durch den Sachverstand der Gremien und Ausschüsse (Hauptausschuss, Bauausschuss und Ortsteilvertretung Innenstadt) wurde bereits vor 16 Jahren der B-Plan Nr. 3 zurückgewiesen. 9. Eine Lückenbebauung laut §34 des BGB kann auch ohne B-Plan erfolgen, um den Eingangsbereich der Hansestadt Greifswald attraktiver zu gestalten. 10. Um dem Klimawandel entgegen zu wirken und den Eingangsbereich attraktiver zu gestalten, wäre mein Vorschlag, östlichen Teil der Stralsunder Straße eine Parkanlage herzurichten, da es in unserer Hansestadt eh zu wenig Grünanlagen	1. Das ist eine subjektive Meinung des Bürgers. 2. Entsprechend des Gutachtens über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum B-Plangebiet Nr. 3 – Stralsunder Straße - vom 08.12.2000 können grundsätzlich im Plangebiet Baumaßnahmen realisiert werden. Diese sind jedoch mit erhöhtem technischem Aufwand (Bodenaustausch, Tiefgründung oder tiefliegende Flachgründung) verbunden. 3. Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Planerfordernisse und neue Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Bauleitplanung. 4. siehe Nr. 3 5. Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere Zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Der Masterplan ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Zur Erörterung des Entwurfs des Masterplans hat bereits eine öffentliche Beteiligung am 17.10.2019 stattgefunden. 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der aktuelle Grundwasserstand und die dazugehörigen Auswirkungen sollen bei weiteren Planungen begutachtet werden. (letztes Gutachten erfolgte im Jahr 2000)

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	gibt. 11. Sozialer Wohnungsbau wird auf Grund der zu erwartenden Baukosten, nicht möglich sein. Es wird ein exklusives Wohnviertel für einen kleinen Kreis der Besserverdienenden. Dies wiederspricht dem gewachsenen und vorhandenen Charakter dieses Stadtteils (STRAZ,HKB und viele Studenten, die in den privaten Häusern wohnen) **Von der Stadt Greifswald verlange ich bei Weitertreibung des „Masterplans Steinbeckervorstadt“:** - Eine Haftungsplicht der Stadt zu 100% für jegliche Schäden, die an Haus und Grundstück der Bestandsgrundstücke auf Grund von Baumaßnahmen entstehen. - Keinerlei finanzielle Beteiligung und Belastung der Alt-Grundstückseigentümer, welche bereits erschlossen sind, an sämtlichen Erschließungskosten für die B-Pläne 3 und 105. - Es gibt absolut keine Möglichkeit der Zwangsenteignung auf Grund des Masterplans Steinbeckervorstadt (B-Pläne 3 und 105). - Eine Beschattung der Bestandgrundstücke durch Neubebauung wird ausgeschossen. Ich erwarte, dass Sie meine Bedenken und Befürchtungen ernst nehmen, demzufolge den Masterplan Steinbeckervorstadt überarbeiten oder einstellen. Rechtliche Schritte behalte ich mir vor.	7. Seit dem 20.07.2004 gelten die Vorschriften zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, die durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in das BauGB eingeführt wurden. Grundsätzlich sind die Vorschriften zur Umweltprüfung auf alle Verfahren für Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) anzuwenden, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden. Die Umweltprüfung ist damit ein generelles Element des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen. 8. Der Sachstand ist der Stadt bekannt. Die Anforderungen an die Stadt verändern sich fortlaufend. Der Wohnraumbedarf und andere Bedürfnisse, die „Stadt“ zu befriedigen hat, nehmen zu. Die Stadtentwicklung soll Anreize schaffen, um die Bürger im Stadtraum zu halten und damit den verfügbaren Boden zielorientiert zu nutzen. 9. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich die Aufgabe der Kommune, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Durch die Notwendigkeit bzw. die sogenannten Planerfordernisse wurden deshalb die B-Pläne Nr. 3 und 105 aufgestellt. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beinhaltet die Aufgabe, öffentliche und private Interessen auszugleichen. 10. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Diese wird bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans geprüft. 11. Um eine soziale Mischung der Bevölkerung in einem Wohngebiet zu erreichen und auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu sichern, müssen bauplanungsrechtliche Grundlagen im Rahmen der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. 1. Strich: Ein Masterplan ist eine informelle Planung und keine Ausführungsplanung. Dieser stellt die künftige städtebauliche Entwicklung eines Gebietes grob

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
		dar. 2. Strich: siehe 1. Strich 3. Strich: Ein Masterplan ist kein rechtliches Mittel zur Enteignung. Die Stadt hat keinerlei Enteignungsabsichten. 4. Strich: Die Anordnung der Gebäude und deren Abstände werden durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan festgelegt. Hierbei müssen aktuelle Planerfordernisse und neue Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für einen Bebauungsplan.
2	Stellungnahme vom 06.11.2019 Gegen den Masterplanentwurf Steinbeckervorstadt im Hinblick auf die Verlagerung des Standortes der Hochbau GmbH, Salinenstr. 43 in 17489 Greifswald legen wir Einspruch ein. Das Bauunternehmen ist seit 1953 an diesem Standort ansässig. Eine, wie aufgeführt, „Gewerbelärmimmission“ findet nur in Ausnahmefällen (Anlieferungen) statt. Auf dem Firmengelände werden keine Bautätigkeiten durchgeführt.	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Der Masterplan ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Die im Entwurf des Masterplans empfohlene Verlagerung von Gewerben zu Gunsten der Wohngebiete muss zur gegebenen Zeit konkretisiert werden.
3	Stellungnahme vom 19.11.2019 Auf das Alleinstellungsmerkmal Museumshafen und die große Bedeutung für die Stadt und Region als Kulturstätte der maritimen Vergangenheit wird hingewiesen. Die Schiffe und Boote als lebende Zeugnisse einer vergangenen Zeit werden durch die ehrenamtlichen Mitglieder des Vereins seit nunmehr knapp 30 Jahren erhalten und das mit großem Erfolg: Greifswald hat z. Zt. den größten Museumshafen Deutschlands. Die Schiffe sind aber keine Dekoration, sondern werden aktiv durch ständige bauliche Erhaltung und traditionelle Seemannschaft seetüchtig erhalten. Das erfordert eine ausreichende Infrastruktur: freie Kaikanten, Lagermöglichkeiten, Winterlager, Baufreiheit - auch durch Gewerbetreibende. Insbesondere die Zusammenarbeit mit dem maritimen Handwerk - Bootsbauern, Segelmachern,	Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Seilmachern, Kunstschmiede, der Hansewerft und den Schiffsausrüstern sind in Greifswald der Schlüssel zum Erfolg. Obwohl auf das frühere Vorhandensein von Bootshäusern im Plan erwähnt wird, sieht der Plan solche „Bootshäuser“ für Lagerung und Werkstätten nicht vor. Der Museumshafen hat bereits Schiffe wegen der nicht vorhandenen Bootshäuser verloren. Zum Erhalt gehört das ständige Arbeiten an den Schiffen mit all seinen Geräuschen, ob nun in der Werft, im Winterlager oder an den Liegeplätzen und das hauptsächlich durch die Eigner, auch und gerade an Wochenenden und Feiertagen wie z.B. zu Ostern kurz vor Beginn der Saison – selbstverständlich unter Beachtung der Schallschutzbestimmungen. Das klappt bisher mit den jetzigen Anwohnern reibungslos, aber neu angesiedelte Mieter/Wohnungsbesitzer/ Hotelgäste müssten über diese Gegebenheiten informiert werden, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Das Arbeiten an den Schiffen ist im Übrigen für Gäste des Hafens das Interessanteste am Besuch: sie können mit jemandem über die Schiffe reden, der Hafen ist belebt und traditionelle Seemannschaft wird lebendig. In anderen Städten hat die Umwidmung von gemischten Gewerbe-/Wohngebieten zu reinen Wohngebieten zur Schließung von Werften und Häfen geführt. Wie das in der Steinbeckervorstadt verhindert werden soll, wird nicht erklärt. Ein Beispiel, wo diese Konfliktproblematik relativ gut gelöst worden ist, kann im Museumshafen Flensburg besichtigt werden. Das Winterlager hat auch im Sommer eine große Bedeutung: durch die freie Zufahrt zur Kaikante können in Notfällen Reparaturen schnell erfolgen oder jederzeit die Schiffe durch einen Kran aus dem Wasser gehoben werden. Die Umwidmung im Sommer für kulturelle Veranstaltungen würde diesen infrastrukturell wichtigen Teil des funktionierenden Hafens gefährden.	können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden.
4	**Stellungnahme vom 15.11.2019** Mit Sorge nehme ich den Masterplan zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt zur Kenntnis. Dieser Entwurf verschärft meines Erachtens auf vielen Ebenen beste-	Die Stadt Greifswald hat sich mit der Erarbeitung des Masterplans der Aufgabe gestellt, sich mit den städtebaulichen Herausforderungen geänderter gesell-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	hende Probleme der Stadt, allen voran auf einer sozialen Ebene. Greifswald ist eine studentisch geprägte Stadt, was ein besonderes Flair und besondere Bedarfe bei ihren Bewohner*innen mit sich bringt. Die Grünfläche am Hafen ist ein zentraler sozialer Treffpunkt, bereits jetzt häufen sich lärmbedingte Konflikte zwischen Nutzer*innen der Fläche zu Erholungszwecken und Anwohner*innen. Durch eine noch engere Bebauung werden sich diese Konflikte verschärfen und profitgetriebene Verdrängungsprozesse einsetzen. Desweiteren steht zu befürchten, dass hier wiederum, wie anderswo im Hafenbereich, kostspielige Eigentumswohnungen entstehen, die vor allem wohlhabende Investor*innen und Bewohner*innen anziehen. Dadurch entsteht eine soziale Elitisierung der Gegend und die Spaltung der Stadt wird weiter vorangetrieben. Es wäre daher unbedingt wünschenswert, dass wenn überhaupt bezahlbar, sozial, ressourcen- und klimaschonend gebaut wird. Der ökologische Aspekt ist ein weiteres massives Problem dieses s.g. "Masterplans". Es ist nicht nachzuvollziehen, das nach Ausruf des "Klimanotstandes" einer Bebauung CO2-speichernder Moorböden zugestimmt wird. Die inhaltliche Bedeutsamkeit des ohnehin von Anfang an unter Verdacht der Symbolpolitik stehenden Klimanotstandes wird damit endgültig zunichte gemacht, die Lokalpolitik in Hinblick auf ökologische Themen zunehmend unglaubwürdig. Mit der eindringlichen Bitte, diesen "Masterplan" umfassend zu überarbeiten verbleibe ich mit freundlichen Grüßen	schaftlicher Rahmenbedingungen für den Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ auseinanderzusetzen. Der Masterplan stellt strategische Grundlagen für die künftige Entwicklung des Planbereiches dar. Hierbei liegen die Schwerpunkte auf den Handlungsfeldern „Wohnen und Soziales“, „Arbeit und Wirtschaft“ sowie „Umfeld und Umwelt“. Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung. Entsprechend des derzeitigen Entwurfes soll sich die maritim geprägte Hafenstadt weiterhin als Erholungs- und Erlebnisbereich entwickeln. Dieses Planungsziel ist nach wie vor Bestandteil der städtebaulichen Stadtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB haben die Bauleitplanungen die Aufgabe, die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde planerisch zu steuern und sinnvoll zu gestalten. Mit der Erarbeitung der erforderlichen Fachgutachten wie z.B. für Moorfläche und Hydrologie können nach tatsächlichen Erkenntnissen wirkungsvolle Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit und einen schonenden Umgang mit betroffenen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (wie B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße - und 105 Steinbeckervorstadt -) festgelegt werden. Ebenfalls wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und ein städtebaulich harmonischer geschlossener Bebauungszusammenhang in der Steinbeckervorstadt geschaffen.
5	Stellungnahme vom 18.11.2019 Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in der Stralsunder Straße und bin damit direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht betroffen. Hiermit möchte ich mich gegen den Masterplan-Entwurf, so wie er zurzeit vorliegt aussprechen.	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Ich bin Studentin der Universität Greifswald. In der Stralsunder Straße habe ich guten bezahlbaren Wohnraum gefunden, in einem tollen Nachbarschaftlichen Umfeld. Es wäre schade, wenn das verloren geht. Denn außer mir wohnen auch noch viele andere Studenten hier in der Straße, die ebenso auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind. Wird der Masterplan umgesetzt wird sich dies sicherlich ändern und das Bild der Steinbeckervorstadt wäre ein anderes. Außerdem finde ich es grundsätzlich äußerst kritisch, Moorböden zu bebauen. Dies ist nicht nur in Bezug auf den Klimawandel problematisch, sondern auch in Bezug auf die Gebäudestabilität keine gute Idee. Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan ist keine Ausführungsplanung sondern er bildet die Grundlage für die Bauleitplanung. Entsprechend der erforderlichen Fachgutachten können die hochwertigen Flächen für Natur und Landschaft vor Eingriffen mit den verbindlichen Bauleitplanungen (wie B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße - und 105 –Steinbeckervorstadt -) geschützt bzw. gesichert werden. Ebenfalls wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und ein städtebaulich geschlossener Bebauungszusammenhang in der Steinbeckervorstadt geschaffen.
6	Stellungnahme vom 20.11.2019 Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne im Stadtteil Fleischervorstadt, bin jedoch als Bewohnerin dieser Stadt indirekt von den im Plan vorgesehenen Änderungen betroffen. Trotz meines noch nicht abgeschlossenen Master-Studiums im Fach ‘Landschaftsökologie und Naturschutz’, erscheint mir mein bisheriger Sach- und Kenntnisstand bezüglich der Bedeutung von Mooren und der Biodiversität für das Klima und unser menschliches Leben als legitim und ausreichend, Sie nach bestem Wissen und Gewissen auf einen sich in ihrem Masterplan Steinbeckervorstadt darstellenden Zielkonflikt hinzuweisen. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse, möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken.	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Er-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 – 6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. **Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden.** Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren	läuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-; Klima-, Boden, und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB haben die Bauleitplanungen die Aufgabe, die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde planerisch zu steuern und sinnvoll zu gestalten. Außerdem sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu dienen. Die Stadt Greifswald strebt an, eine nachhaltige, umweltschonend Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine kompakte und funktionsgemischte Stadt umzusetzen. Zu einer kompakten Stadt gehören auch die Nutzung baulicher Potentiale, insbesondere Baulücken, Aufstocken vorhandener Bauten, Ersatzneubauten mit intensiverem Nutzungsmaß oder die Errichtung neuer Gebäude

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.**	in großflächigen Grundstücken. Bei möglichen Bebauungen im Plangebiet werden im Rahmen der Bearbeitung der verbindlichen Bauleitpläne (B-Pläne) verschiedene Umweltgutachten (z.B. Baugrund, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Lärmschutz, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung, etc.) erstellt. Ihre Ergebnisse fließen in das Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 und 105 ein.
	Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden**, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen.	Das geschützte Biotop ist bekannt und wurde in die Unterlagen zum Entwurf des Masterplans aufgenommen.
	Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von “sozialem und bezahlbaren Wohnraum”. Im Masterplan wird zwar mehrfach auf	Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	die "soziale Mischung" verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine "soziale Mischung" kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine **Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt** verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie Straze, HKB und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. **All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger*innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.**	und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.
7	**Stellungnahme vom 17.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, meine Stellungnahme zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald einzureichen. Selbst in der Stralsunder Straße wohnend bin direkt von den Planungsvorhaben, die diesem Masterplan folgen werden, betroffen. **I. Bezogen auf das Handlungsfeld „Umfeld und Umwelt"** **1) Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes?** Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emmissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt" muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt inner-	**zu 1** Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung hierfür wird nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-; Klima-, Boden, und Artenschut-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	halb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwiclungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr. 3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3-6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen. **2) Vermeidung potentieller Zielkonflikte** Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele.	zes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen. **zu 2** Siehe Antwort zum Pkt. 1

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen. **3) Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Dem IPCC-Report von 2013 ist zu entnehmen, dass für das Weiter-wie-bisher-Szenario ein Meeresspiegelanstieg von 52–98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegelsund im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen und zu prüfen, ob diese unter einem steigenden Meeresspiegel im Sinne der Nachhaltigkeit haltbar sind. **4) Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile** Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. **5) Biodiversität & Strukturreichtum - Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?**	**zu 3** Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden. **zu 4** Im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung unterzogen. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht sowie die für die Abwägung der Umweltbelange notwendigen Informationen aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. **zu 5** Siehe Antwort zum Pkt. 4

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbecker Vorstadt. Staudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut-und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Amphibien da. Dieser Strukturreichtum muss erhalten bleiben. Neben der Notwendigkeit von einzuholenden artenschutzfachlichen Gutachten, soll an dieser Stelle auf die Ausweisung der „Potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ (im Nordosten und im Westen des Plangebiets) eingegangen werden. Insbesondere der Randbereich des Polders „Steinbecker Vorstadt“ wird gerne von Naturliebhaber*innen für die Naherholung genutzt. Mit der geplanten bedeutendenden Zunahme der Bevölkerungsdichte im Stadtteil wird auch der Druck auf die nahegelegenen Naherholungsgebiete und dementsprechend auch auf die angrenzenden Naturräume zunehmen. Um die Lebensqualität für die Bürger*innen und gleichzeitig Rückzugsräume für Flora & Fauna zu erhalten, müssen solche nahegelegenen, naturnahen Bereiche geschützt werden. Obwohl im Masterplanentwurf explizit darauf verwiesen wird, dass die Ausweisung der „potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht als konkreter Bebauungsvorschlag eingebracht wird, geht von ihr eine explizite Signalwirkung aus. Daher sollte auf die Ausweisung der potentiellen Entwicklungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ verzichtet werden. **6) Parkplatzsituation -Autofreies Wohnen in der Steinbeckervorstadt** Aus dem Masterplanentwurf geht hervor, dass potentiell 380-490 Wohnungen entstehen und damit Wohnraum für ca. 760-980 Einwohner geschaffen werden könnte. Ein nicht geringer Teil der Bebauung ist auf schwierigem Baugrund geplant. Die Errichtung von Tiefgaragen erscheint unter den geohydrologischen Verhältnissen als ungeeignet. Die Bebauungsdichte lässt die Errichtung einer angemessenen Menge an Parkplätzen in den Wohngebieten teilweise als unrealistisch erscheinen. Der Parkplatz „Museumshafen Nord“ soll laut Entwurf durch ein dreistöckiges Parkhaus weitestgehend ersetzt werden. Dem Masterplanentwurf ist zu entnehmen, dass dort insgesamt 260 Parkplätze entstehen sollen. Diese Menge erscheint hinsichtlich der geplanten Bevölkerungszahl als unzureichend. Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch	zu 6 Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanfortschreibung sowie in Folgeprozessen aus Klima-und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden. Somit muss der Stadtteil infrastrukturell so geplant und entwickelt werden, dass den Anwohner*innen ein autofreies Wohnen sinnvoll und erschwinglich ermöglicht wird. **II. Bezogen auf das Handlungsfeld „Wohnen und Soziales“** Im vorliegenden Masterplan gibt es lediglich einige Allgemeinplätze zu diesem Handlungsfeld. Es fehlt die konkrete und passende Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), auf das sich zwar bezogen wird, aber die für den Stadtteil Steinbeckervorstadt zutreffende Punkte nicht erwähnt sind: **1) Allgemein** - Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums) - Förderung der Stadtteilkultur bzw. Kultur in der Fläche - Förderung niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte Die Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -lagen ab. Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wähl- und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. z.B.: - Wohnraum für Familien: Hier bedarf es der Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Darin liegt ein geeigneter Weg, die „eigenen“ Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und junge Menschen von „außen“ von der Lebensqualität in der Stadt zu überzeugen. Daher bedarf es besonders geeigneter und attraktiver Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes. - Gemeinschaftliches Wohnen: Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses	**zu II** Der Anregung wird gefolgt und entsprechend in den Erläuterungstext zum Masterplan eingearbeitet. **zu 1)** Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebieten (östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Masterplans überwiegend im privaten Eigentum befinden. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. - Alternative Wohnformen: Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins alternativer Wohnformen. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. **2) Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept** Eines der wichtigsten Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung besteht in der Sicherung einer sozial und funktional gemischten Stadt. Dabei sind folgende Punkte großer Relevanz: - Bewerbung beim Land Mecklenburg-Vorpommern um die Förderung von sozialem Wohnungsbau - Ausübung des Vorkaufsrechts für geeignete Wohnbauflächen durch die Stadt - Stärkere Gewichtung von Aspekten des bezahlbaren Wohnraums (durch z.B. Konzeptausschreibungen) - Prüfung von geeigneten kommunalen Förderprogrammen (bspw. Einheimischenmodell) - Förderung alternativer Wohnkonzepte (ggf. mit langfristiger Eigentumsperspektive, bspw. Kleingenossenschaften) **3) Gemeinsinn** Die wesentlichen Schlüssel zur Förderung der Teilhabe und des Miteinanders liegen in der Aktivierung der Menschen vor Ort sowie in der Verfügbarkeit von Möglichkeitsräumen. Hierfür muss die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die notwendigen Bedingungen und Spielräume schaffen. So geht es dabei u.a. um folgende Handlungsempfehlungen: - Förderung/Installierung multifunktionaler, offener Räume für Teilhabe, Begeg-	**zu 2)** siehe Antwort zum Pkt. 1 **zu 3)** Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	nung und gemeinsame Aktivitäten für alle Personen- und Nutzergruppen - Schaffung von Möglichkeitsräumen sowohl in geschlossenen Gebäuden als auch im Freien / Begegnungsräume im Freien vor allem an wichtigen Verbindungen und in Übergängen zwischen den verschiedenen Stadtquartieren - Verbesserung der Barrierefreiheit zentraler Orte und Adressen - Verbesserung der Partizipationsmöglichkeiten/-angebote für junge Menschen sowie von aktuell (aufgrund nicht vorhandener/leistbarer Eigeninitiative) nicht teilhabenden Personengruppen	
	4) Bereits in der Bürgerschaft Beschlossenes Ich fordere die Erwähnung und die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschluss 24.09.2019 „sozialer und bezahlbarer Wohnraum“ im vorliegenden Masterplan, denn die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt auch in Greifswald. Schon prognostizieren Investor*innen einen Anstieg der Bodenpreise (OZ Artikel „Greifswald verliert Gutverdiener ans Umland“ vom 21.10.2019). Neben den Wirtschafts- und Preisfragen geht es in der Debatte auch um soziale Fragen. Die Stadt Greifswald beschloss dazu in der Bürgerschaftssitzung vom 24.09.2019 den „Maßnahmekatalog zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“. Darin beschloss die Bürgerschaft zur Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum verschiedene Vorschläge und Aufträge. Ziel ist z.B. die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzept „Bezahlbarer Wohnraum“ (vgl. z.B. „Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ oder sozialgerechte Wohnnutzung Münster oder gemeinwohlorientierte Bodennutzung München) im Rahmen dessen alle Akteure auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt eingebunden werden.	**zu 4)** Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.
	Das geplante Baugebiet Hafenstraße (B-Plan 55) soll dabei als Modellgebiet für bezahlbares Wohnen und sozialen Wohnungsbau dienen und bei der Entwicklung zukünftiger Bebauungsgebiete/ Bebauungspläne berücksichtigt werden. Die Steinbeckervorstadt mit den Gemeinschaftswohnprojekten STRAZE, STRA5 und HKB hat seit Jahren Erfahrungen mit bezahlbarem Wohnen in solidarischen Gemeinschaften (siehe Abschnitt zu Gemeinschaftswohnprojekten). Diese Projekte	Gegenwärtig befindet sich der größte Teil der Flächen des Plangebietes in privatem Eigentum. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) können soziale und bezahlbare Wohnungen im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplans (B-Plan) je nach Bedarf festgesetzt werden. Hierzu muss der Vorhabenträger in der Lage und bereit sein, dieses planungsrechtliche Ziel der Kommune umzusetzen. Hierbei muss jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ge-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	könnten bereits Modell sein, wenn z.B. auch aktuell das HKB unterstützt wird und durch Maßnahmen der Stadt Greifswald eine langfristige Perspektive bekommt (siehe Abschnitt Nachhaltige Stadtentwicklung). Eine weitere durch die Bürgerschaft beschlossene Maßnahme ist die Entwicklung von Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnens und sozialen Wohnungsbaus – auch für bestehende Baulücken/Sanierungsvorhaben auf insbesondere städtischen Grundstücken, z.B. durch Änderung der Vergaberichtlinie zum Verkauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet oder bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens und Erarbeitung einer „Verbilligungsrichtlinie“ oder einer Richtlinie „Konzeptvergabe“ zur Veräußerung kommunaler Liegenschaften auch unter dem Verkehrswert zur Förderung bezahlbaren Wohnens und des sozialen Wohnungsbaus. Wir brauchen im Masterplan für die Steinbeckervorstadt genau diesen Ansatz. Wie z.B. in Tübingen, Münster (siehe Abschnitt: Beispiele für sozialgerechtes Mieten und den Erhalt / die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum) brauchen wir in unserem Viertel flächendeckend die Möglichkeit Grundstücke und Gebäude nach sozialen Vergabekriterien zu vergeben. Dafür wünschen wir uns und fordern die Stadt Greifswald auf eine aktive Rolle einzunehmen und umfassend von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Nur so können Verdrängungsprozesse und Mietensteigerung ins Unermessliche verhindert werden. Die soziale Mischung im Viertel kann erhalten und ausgebaut werden. Gemeinschaftswohnprojekte, die schon jetzt Antworten auf Fragen des demografischen Wandels liefern, Solidarität leben und Motoren für kreative und soziale Initiativen sind haben die Chance sich langfristig zu etablieren. Spekulation in der Steinbeckervorstadt kann aktiv begegnet werden, damit das Viertel sozial und lebenswert für alle bleibt. Dies passt auch zur folgenden Maßnahme aus dem Bürgerschaftsbeschluss: Es soll eine Mindestquote von 30% sozialen Wohnungsbaus oder bezahlbaren Wohnraums für Geschossneubau erreicht werden. **5) Gemeinschaftswohnprojekte in der Steinbeckervorstadt** Gemeinschaftliche Wohnformen sind ein Weg soziales, bezahlbares Wohnen im Stadtteil zu ermöglichen und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und	bietes gewahrt bleiben. Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt. Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen werden bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit. **zu 5)** Aus der Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung am 05. Mai 2018 wurden erste gebündelte Meinungsbilder zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt u.a. als

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sozial verlässlicher zu machen. Sie stoßen bundesweit auf steigendes Interesse. Z.B. fördert Tübingen Baugemeinschaften wegen ihres positiven Einflusses auf die Quartiersentwicklung. Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen berichtet, dass Baugemeinschaften seiner Erfahrung nach 1. für konzeptionelle Vielfalt bei der Städteplanung sorgen, 2. Innovationsmotoren sind (Architektur, Baustoffe, Energieversorgung, Nutzungskonzepte), 3. Identifikation schaffen (die Beteiligten sind Mitgestaltende, fühlen sich nicht als „Leidtragende“ von Stadtentwicklung); und 4. für bezahlbares Bauen sorgen (ihre Projekte sind deutlich günstiger als es der übliche Markt an Bauträgerprojekten hergibt, i.d.R. um 20%) Gemeinschaftliche Wohnformen fördern eine Gesellschaft des langen Lebens. Sie geben Antworten auf veränderte Familiensituationen und Wohnformen (Stichwort demographischer Wandel). Besonders die ältere Generation ist aktiv. Viele von ihnen wollen möglichst lange in gewohnter Umgebung leben, dabei selbständig und unabhängig sein. Dafür brauchen sie einen Personenkreis, der sie trägt und innerhalb dessen sie selbst anderen noch hilfreich zur Seite stehen können (siehe Thesenpapier: zum Workshop „Hafenstraße als Modellgebiet Bezahlbares Wohnen“ - Möglichkeiten für Bauen und Wohnen von Bauherrengemeinschaften). Die konsequenteste Möglichkeit von Kommunen eine Grundstückspolitik zu betreiben, die Baugemeinschaften/ Gemeinschaftswohnen eine Entwicklungschance lässt, besteht u.a. in einem Verzicht auf Höchstpreisverfahren. Hierzu haben mittlerweile mehrere Städte eine Palette von Maßnahmen im Rahmen ihrer Grundstückspolitik/ Vergabeverfahren entwickelt. Dazu zählen: • Schaffung einer zentralen Anlaufstelle sowie von Förderprogrammen für Baugemeinschaften, dies passt auch zum folgenden Punkt der beschlossenen Vorschläge und Maßnahmen aus der Bürgerschaftssitzung vom 24.09.2019: „Innerhalb der Stadtverwaltung wird die Stelle eines Beauftragten/einer Beauftragten für bezahlbares Wohnen geschaffen.“ • Grundstücksvergabe über ein konzeptgebundenes/ qualitatives Bewerbungs-	sozialer Stadtteil, Wohn- und Arbeitsort am Wasser gewonnen, welcher durch Landschaftselemente, Wegebeziehungen und Begegnungsorte wesentlich geprägt ist. Im Entwurf des Masterplans wurden räumliche Reserven und mittel- bis langfristige Entwicklungsspielräume im Sinne der Sicherung künftiger Chancen und Möglichkeiten in Bezug auf ihre unterschiedlichen Voraussetzungen behandelt. Das Ziel ist es, mittels dieser Vorgehensweise ein möglichst breit abgestimmtes und vor allem robustes städtebauliches Rahmenkonzept für die perspektivische Gesamtentwicklung der Steinbeckervorstadt zu erhalten. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ein Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung durch das Planungsrecht zu steuern.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	und Auswahlverfahren • Quoten für Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften (Hamburg z.B. 20%). **Wir fordern daher auch im Masterplan Gemeinschaftswohnformen konkret zu benennen und zu unterstützen. Zum Beispiel über Soziale Bodenvergabe und oben genannte Punkte (siehe Abschnitt Beispiele für Sozialgerechtes Mieten und den Erhalt/ die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum; Abschnitt HKB; Abschnitt zum Bürgerschaftsbeschluss).** Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB“ in der Steinbeckervorstadt erhalten In diesem Wohnprojekt leben aktuell 30 Personen unterschiedlichen Alters, darunter 6 Kinder. Neben vier verschieden großen Wohnhäusern existieren als Orte des sozialen Miteinanders eine selbst ausgebaute Scheune und ein Hof. Das gemeinsame Leben gestaltet sich u.a. durch: - demokratische Entscheidungsfindung im Konsens, - gleichberechtigte Selbstorganisation, - Expertise und regen Austausch aufgrund unterschiedlichster Professionen, - die Existenz einer festen Struktur in Form des Hakabien e.V. (abgekürzt: HKB) und der Hakabien GmbH. Seit 1998 wohnen im HKB viele unterschiedliche Menschen, die sich auf verschiedenen Ebenen politisch und zivilgesellschaftlich engagieren. Dazu zählt die Mitarbeit beim Pfadfinderbund Mecklenburg-Vorpommern, bei der Bildungsinitiative verquer, bei der Straßenfußball-Initiative FC YALLA oder beim Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V. als Träger der STRAZE. Genau dieses Engagement bezieht sich auch auf den Stadtteil und das Ringen um gerechte Mieten und gutes soziales Miteinander an sich. Die Räume des HKB stehen immer offen für verschiedenste Gruppen, die einen Treffpunkt brauchen und bietet z.B. mit dem täglichen Mittagstisch einen Raum für Diskussionen und Austausch in der Nachbarschaft. Daraus ergeben sich Impulse für kleine Initiativen (z.B. AG Medizin und Menschenrechte) und große Projekte (z.B. die STRAZE), aber auch für die Entwicklung des Stadtteils. So werden städtische Masterplan- und Bebauungsplanentwürfe ernst genommen, weiter kommuniziert, Nachbar*innen eingeladen,	Der Anregung wird geprüft und ggf. in den Erläuterungstext zum Masterplan eingearbeitet.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	diskutiert und kommentiert. Es wurde sich aktiv entschieden, in der Steinbeckervorstadt zu leben und Greifswald mitzuentwickeln, weil es ein sehr lebenswerter Ort ist, den es gilt in seiner Diversität zu hegen und zu pflegen. Das Gemeinschaftswohnprojekt blickt auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück und kann als Modell für soziales Wohnen im Stadtgebiet fungieren. Die Erfahrungen, Werte und Prozesse innerhalb der Gruppe können als Best Practice weitergegeben und als Multiplikatoreffekt wahrgenommen werden. Damit entspricht die Art und Weise des Wohnens und Wirkens des HKB in der Steinbeckervorstadt den Punkten des „Maßnahmekatalogs zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ vom 29.04.2019, dem ISEK, sowie dem Masterplan-Entwurf selbst: „das Wohnen zeitgemäß und sozial durchmischt weiterentwickeln“. Verdrängungsprozesse aufgrund steigender Mieten aus der Innenstadt Greifswalds sind ein zentrales Thema. Die Steinbeckervorstadt nimmt bislang Auffangfunktionen wahr. Sollen sie künftig ungeschmälert erhalten bleiben, spielen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine tragende Rolle. Die Sicherstellung bezahlbaren und lebenswerten Wohnraums paart sich hier mit dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Steinbeckervorstadt. Aus teuren Bauprojekten resultierende hohe Mieten stehen im Widerspruch zu den formulierten Zielen der Stadt. Die Besonderheit welche die meisten Gemeinschaftswohnprojekten inne tragen ist die Sicherung von sozialverträglichen Mieten. Daher sollte der Erhalt dieser Projekte und die Verhinderung der Miet- und Immobilienspekulation von öffentlichem Interesse für Greifswald sein. Das HKB steht nun vor dem Verkauf von einer privaten Hand in die andere. Nimmt die Stadt ihr Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauBG kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, analog zum Masterplanentwurf für die Steinbeckervorstadt, eine Möglichkeit sozial verträglichen Wohnens langfristig sichern (siehe Nachhaltige Stadtentwicklung/ ISEK). Hierfür fordern wir im Masterplan eine Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt zu veranlassen (siehe Abschnitt zur Rolle der Stadt in der sozialen	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Wohnraumvergabe z.B. durch die Nutzung des Vorkaufsrechts). **6) Beispiele für sozialgerechtes Mieten und den Erhalt / die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum** BERLIN In der Stadt Berlin haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, ihren Wohnungsbestand bis 2016 auf 300.000 Wohnungen aufzustocken. Sie schaffen somit einen erheblichen Mehrwert für die Stadt, da sie durch Mietpreisgestaltung preisdämpfend wirken. Durch eigens festgelegte soziale Vergabekriterien bei Neuvermietungen und der Mietpreisgestaltung, kann somit ein sozialverträgliches Wohnen umgesetzt werden. Seit 2016 gilt in Berlin das Wohnraumversorgungsgesetz. Hierdurch werden gesetzliche Vorschriften zu Mietbedingungen der Wohnungsbaugesellschaften festgeschrieben. TÜBINGEN In Tübingen wird durch ein Quartiersmanagement die Vergabe von Grundstücken nach einem von Gutachter*innen im Vorhinein analysierten Festpreis und nach qualitativen Kriterien vergeben. Ziel ist nicht die Maximierung der Gewinne von Bauträgern und Geschäftsfeldern, sondern eine Strukturförderung. Bei der Vergabe gibt es Vergabekriterien. Vor allem werden aber Baugemeinschaften gegenüber alleinigen Bauträger*innen bevorzugt. Erfahrungen zeigen, dass hierdurch die Vielfalt des Quartiers gesichert werden kann, aber auch die Wohnungen sind für Endnutzer*innen um 15-20% günstiger. HAMBURG In Hamburg werden in geplanten Quartieren Grundstücke für Geschosswohnungen über Konzeptausschreibungen vergeben. Hierbei fließen qualitative Kriterien zu 70% und Preisgebote lediglich zu 30% ein. Größtenteils werden städtische Flächen nach diesem Verfahren vergeben. Aber auch private Eigentümer*innen werden zum Teil über vertraglichen Verpflichtungen resultieren. Es werden aber auch aktiv Grundstücke von der Stadt angekauft, um Sie dann über Konzeptausschreibungen zu vergeben.	zu 6) Beispiele werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren geprüft.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	MÜNCHEN In München hat die Stadt alle sich bietenden Möglichkeiten genutzt, um Flächen zu erwerben. Die Ausschreibungen erfolgen öffentlich. Auch hier werden qualitative Kriterien über ein Punktesystem für den Zuschlag der Vergabe zur Rate gezogen. MÜNSTER Modell der sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SOBO-Münster), diese umfasst ein Konzept, bei dem der kommunale Zwischenerwerb von Flächen und die Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge. Der Zwischenerwerb dient dem Zweck die Flächen mit einer Konzeptausschreibung weiterzuvermitteln. Vor der Einleitung von Bauplanungen im Innenbereich schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern verbindliche Verträge zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele ab.	
	III. Bezogen auf die Aufgabenstellung „Planungskultur“ **1) Grundlegende städtebauliche Kritik am Masterplan Steinbeckervorstadt** Warum wurden keine Varianten vorgestellt? Wenn der Entwurf als Beschlussvorlage eingebracht werden soll, kann nur für oder gegen diesen einen Entwurf gestimmt werden. Gute fachliche Praxis sollte anders aussehen. Warum wurde nur eine SWOT-Analyse durchgeführt. Für grundlegende Analysen sollte eine Erweiterung als AMSWOT-Analyse eingesetzt werden. Als Achievements- Errungenschaften können die festgestellte Nutzungsmischung (S. 18) durch günstige Boden- bzw. Mietpreise angesehen werden. Dieses steht in Übereinstimmung mit dem im ISEK formulierten Ziel „Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums“. (ISEK S. 177) Für den Bereich der Mistakes-Fehlentwicklungen sollte die unterbliebene städtebauliche Steuerung durch die Stadt hingewiesen werden, die zu einer Situation führte, dass immissionsintensive Nutzungen unmittelbar in Nähe empfindlicher Wohnbebauung entstehen konnten.	**zu III, Pkt. 1** Der Masterplan ist eine informelle Planung, die konzeptionell bearbeitet und inhaltlich mit Fachbehörden und Planungsteams sowie Akteuren aus dem Wohnungsprojekt STRAZE diskutiert wurde. Die erreichten Ergebnisse sind zum großen Teil in den Entwurf des Masterplans eingeflossen und anschließend der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Der Entwurf des Masterplans bildet eine verwendbare und überschaubare Unterlage für den weiteren Planungsprozess. Eine SWOT-Analyse ist eine gängige Praxis auf der Planungsebene und hat sich bei der Bearbeitung des Entwurfs des Masterplans gut bewährt. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld.
	2) Berechnungsgrundlage Das ISEK 2030plus der Stadt Greifswald spricht diesem Stadtteil potentielle Wohneinheiten (WE) zu. (ISEK S. 172) Östlich der Stralsunder Straße 162 WE als erste Priorität	**zu III, Pkt. 2** Die im Entwurf des Masterplans ermittelte Einwohnerzahl bezieht sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet des Masterplans mit ca. 25 ha. Des Weiteren beinhaltet der Entwurf mögliche bauliche Entwicklungschancen in vielen Berei-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Westlich der Stralsunder Straße 25 WE als zweite Priorität Der Masterplan gibt Werte an mit Zuwachs von 760-980 Einwohnern. (S. 23 der Präsentation – d. P.) Das ergäbe Werte von 4-5 Einwohnern je WE. Diese Werte sind unüblich und deutlich zu hoch. Gängige Werte sind 2-3 Einwohner je WE. Die Zahlen passen aus irgendeinem Grund nicht zusammen. Ungeklärt bleibt auch, wie sich grundlegend die massive Ver- und Entsorgung mit verschiedenen leitungsgebundenen Medien gestalten soll, wenn Geländehöhen bereits unter dem Meersspiegelniveau liegen. Die Vernässung spielt bereits jetzt eine große Rolle und wird bei zunehmender Versiegelung noch deutlich größere Probleme bereiten. **3) Auswirkungen des Konzeptes vs. Planung** Nehmen wir an, diese Einwohner kämen hinzu. Diesen Einwohnern kann nicht verwehrt werden, den motorisierten Individualverkehr zu nutzen. Obwohl an mehreren Stellen darauf hingewiesen wurde, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren (S. 15 d. P.), „teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm“ bestehen (S. 11 d. P.) und die „städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist.“ (S. 14 d. P.), wird die eigene Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ ad absurdum geführt. Auch die Kapazitäten des Parkhauses reichen dafür nicht aus. Sehr viel mehr Einwohner führen zu viel mehr Verkehr und mehr Emissionen. **4) Bestand vs. Planung** Dem Gebiet und seiner Nutzung wird ein „enger Bezug zu Wasser und Landschaft“ attestiert, die „Naherholung durch Gärten, Spazierwege“ hervorgehoben. (S. 11 d. P.) Darüber hinaus wird die „überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung“ als Stärke und die „mangelnde Aufenthaltsqualität“ als Schwäche beschrieben. (S. 18 d. P) Deshalb wird ein „erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung“ als Chance gesehen. Des Weiteren wurde die „Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention, attraktive Wege für	chen mit unterschiedlicher Geschosshöhe. Das ISEK geht jedoch von einer minimalen Bauentwicklung ohne maximale Nachbereitung vor. Bei der Fortsetzung des B-Planverfahrens für die B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – müssen Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden. **zu III, Pkt. 3** Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohner auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Für die weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen. **zu III, Pkt. 4** Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten“ und „Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext“ als Zielaussage formuliert. (S. 20 d. P.) Das sind große Überschneidungen mit dem ISEK 2030plus der Stadt Greifswald, welches „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“ will (ISEK S.182) Im Planentwurf sind jedoch keine bedarfsgerechte Grünflächen zur Erholung oder zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Warum lassen sich diese Zielaussagen nicht im Planentwurf finden. Auch in so einem Rahmenplan müssten solche Aussagen getroffen werden können. Bebaute Grundstücke bis zum Deich im Westen laden niemanden ein dort zu verweilen, zumal die zukünftigen Grundstückseigentümer sicher weniger Zuschauer in ihrem Vorgarten wünschen könnten. Nicht alle Einwohner sollten zur gesteigerten Aufenthaltsqualität auf den Deponieberg gehen müssen.	Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.
	5) Bezahlbarer Wohnraum/ Soziale Mischung vs Erschließung Die Schwierigkeiten der mit der Erschließung einhergehenden Gründung sind bekannt und es wurde an mehreren Stellen darauf hingewiesen. (S. 11, 15, 18, 24, 27 d. P.) Die Wohnbauflächen westlich der Stralsunder Straße (Bebauungsplan Nr.3 – in Aufstellung) werden nicht grundlos als nachrangige Priorität im ISEK aufgeführt. Natürlich müssen die erhöhten Erschließungskosten auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Das spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Neben den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss (S. 24 d. P.) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ (S. 27 d. P.) Zumal „grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert ist“ (S. 7 d. P.) Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald das „Be-	**zu III, Pkt. 5** Allgemein können Städte und Gemeinden anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Anhand der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) und den daraus resultierenden strategischen Maßnahmen können das Kosten-Nutzen-Verhältnis ermittelt und demzufolge weitere wirksame Entscheidungen getroffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	zahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen. Um die eigenen Zielaussagen einhalten zu können, müsste die Stadt im Zuge der Baumaßnahmen finanzielle Unterstützung leisten zur Verringerung der unvorstellbaren Erschließungs- Kompensations- und Entschädigungskosten. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist hier gerade auf die max. 25 WE im Bereich der nachrangigen Wohnbauflächen nicht gegeben. Warum diese Flächen nicht für Rückhaltung und öffentliche Nutzung konzipieren? Das würde den eigenen Zielaussagen entsprechen und die städtischen Finanzen begünstigen. **IV. Bezogen auf das Thema „Öffentliche und offene Räume“ (Handlungsfeld Wohnen und Soziales)** **1) Lärm und Nutzungskonflikte am Museumshafen** Der Greifswalder Museumshafen ist der größte Museumshafen Deutschlands. Das maritime Flair lädt viele Greifswalder*innen und Tourist*innen zum Spazieren und Verweilen ein. Besonders in den Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende werden die Stufen am Ryck und die Grünflächen am Museumshafen intensiv als Erholungsort genutzt. Für das studentische Leben in Greifswald sind die öffentlichen Flächen am Hafen ein wichtiger Treffpunkt (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus, S. 112). Die touristische Bedeutung des Museumshafens wird im ISEK als hoch eingeschätzt (vgl. ISEK, S. 137). Zudem gilt der Museumshafen als besonderer urbaner Freiraum und gelte damit als prioritär zu sichern bzw. zu qualifizieren (vgl. ISEK, S. 183f). Die Schiffsgaststätten und weiteren Imbisse vor Ort sind ein wesentlicher Bestandteil der Erholungsqualität und bereichern den Museumshafen als touristisches Ausflugsziel. Die hohe Bedeutung der öffentlichen Flächen am Museumshafen für die Greifswalder Bürger*innen zeigte besonders deutlich der Bürgerentscheid im Mai 2018. Dabei stimmten mehr als 90 Prozent dafür, dass die Wiese am Museumshafen im Eigentum der Stadt bleibt und nicht an Dritte verkauft oder verpachtet wird. In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes am Museumshafen und den Bewohner*innen	**zu IV, Pkt. 1** Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Zum Lärmschutz sollten schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt werden. Daraus ergeben sich bestimmte lärmmindernde Maßnahmen, die ggf. in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Diese sind seitens der Bauherren und Grundstücksnutzer umzusetzen bzw. zu beachten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bezahlbare und soziale Wohnräume sollen möglichst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (B-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	der Salinenstraße gekommen. Der Masterplan-Entwurf sieht eine weitere Bebauung der Nordseite der Salinenstraße entlang der Bahnschienen vor. Zurzeit befindet sich dort noch ein großer Parkplatz. Diese Bebauung würde die Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Sollte eine Bebauung forciert werden, müssen Regelungen zum Lärmschutz der Häuser im Bebauungsplan festgelegt werden. Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort nutzen, da dieser als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Bei der Bebauung muss unbedingt darauf geachtet werden, bezahlbaren und sozialen Wohnraum einzuplanen sowie ressoucen- und klimaschonendes Bauen vorzusehen. **V. Bezogen auf 4 „Ergebnisse der Abstimmung und Beteiligung, Ausblick“** **1) Fortführung bestehender (ruhender) Bebauungspläne** Zitat aus dem vorliegenden Masterplan, Anfang: „Vielmehr wurde die 2018 bestimmte Grundrichtung zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt untersetzt, so dass nunmehr zur planungsrechtlichen Umsetzung die Verfahren der beiden ruhenden Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105 fortgeführt werden können.“ Zitat aus dem vorliegenden Masterplan, Ende Ich verschriftliche an dieser Stelle meine mündlich gestellte Frage bei der Vorstellung des Masterplanentwurfs am 17.10.2019 im St. Spiritus: Was passiert mit den derzeit ruhenden Vorentwürfen zu den Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 105, werden dieser weitergeführt oder gibt es ganz neue Pläne, die auf dem zu diskutierenden Masterplan basieren? **Diese Frage wurde von Herrn Kaiser eindeutig beantwortet mit der Aussage, dass neue Pläne entstehen.** **Mich beunruhigt das Statement, dass hier Pläne fortgeführt werden sollen, die von der Bevölkerung ganz deutlich bereits abgelehnt wurden und Bitte um Anpassung des Masterplans an die Aussage von Herrn Kaiser.** Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-	Pläne) geschaffen werden. **zu V, Pkt. 1** Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Planungserfordernisse und neue Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Fortsetzung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt -. Für die neue städtebauliche Anordnung im gesamten Plangebiet ist ein Planerfordernis gegeben. Dies ist durch die Aufstellung von Bauleitplänen abzuwickeln.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	
8	**Stellungnahme vom 18.11.2019** Mein Name ist [N.N., Stadtbauamt]. Ich wohne im Wohnprojekt HKB in der Stralsunder Str. 46; seit nun fast 20 Jahren. Ich habe an der öffentlichen Vorstellung des Masterplan-Entwurfes am 17.10.2019 im St. Spiritus teilgenommen. Hiermit nehme ich nun die Möglichkeit wahr, eine schriftliche Stellungnahme zu verfassen, in der Hoffnung, dass Sie auch tatsächlich ankommt und gelesen wird. Erstmal möchte ich mich bedanken für die Zeit und Arbeit, die Sie in diesen Entwurf gesteckt haben. Auch möchte ich anerkennen, dass Sie im Entwicklungsprozess mehrere Beteiligungsmöglichkeiten der interessierten Öffentlichkeit eingeplant haben. Der aktuelle Beteiligungsprozess für die Diskussion am Entwurf erscheint mir allerdings zu kurz (06-11/2019). Ich bin seit vielen Jahren in Gruppenprozessen aktiv; in dem Moment, in dem man ernsthaft eine heterogene Gruppe Menschen mit sehr verschiedenen Interessen beteiligen möchte, braucht man viel Zeit und viele Zugangswege. Die öffentliche Vorstellung im St. Spiritus war ein guter Anfang; der darauf folgende OZ-Artikel aus meiner Sicht eher problematisch, hat er doch vor allem betont, wie viele Grundstücksflächen in naher Zukunft hier zu erwerben und zu bebauen sind. Ein Einfallstor für einen spekulativen Immobilienmarkt, der in anderen Städten sehr erfolgreich bezahlbaren und sozialen Wohnraum zerstört. Grundsätzlich sehe ich natürlich auch das Problem der Stadt Greifswald, dass es an Wohnraum im Innenstadtbereich fehlt. Deswegen sehe ich grundsätzlich eine Nachverdichtung von schon bebauten Flächen, wie es sie in der Steinbeckervorstadt gibt, als grundsätzlich sinnvoll an. Konkret beziehe ich mich auf den Plan im Entwurf „Bebauungslücken zu füllen und ausgewählte Bebauung in zweiter Reihe der Stralsunder Straße“ umzusetzen. Ich finde ebenfalls unterstützenswert, dass Sie den Stadtteil verkehrlich beruhigen wollen; auch wenn ich es widersprüchlich finde, dass im selben Plan eine	Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Erhöhung der Anzahl der wohnenden Menschen auf über 1000 Einwohner erfolgen soll. Wenn ich mir vorstelle, dass nur jeder Dritte ein Auto besitzt, erhöht sich die Zahl der Autos im doch sehr kleinen Stadtteil und nur wenigen Straßen enorm. Ich frage mich, wie so eine Beruhigung der Stralsunder Straße passieren soll? Diese würde nämlich tatsächlich die Aufenthalts- und Wohnqualität enorm steigern. Im geplanten dreistöckigen Parkhaus sehe ich keine wirkliche Lösung; eher halte ich Koordinationspunkte für alternative Verkehrskonzepte (z.B. Fahrradleihstation für normale Fahrräder und Lastenfahrräder) an möglichen Spots (STRAZE, HKB?) für sinnvoll und tatsächlich attraktiv, um auf ein Auto zu verzichten.	städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Für die weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen.
	Etwas, was mir tatsächlich völlig fehlt als Mutter von zwei Kindern: ein echter Spielplatz. Kein Platz mit zwei Spielgeräten und einer – meistens schlechten – Schaukel. Sondern etwas mit Charme und Flair. Das Boot am Museumshafen ist eine nette Idee aber in der Realität beim kleinsten Sonnenschein total überfüllt und für die meisten Kinder nicht zufriedenstellend. Wieso kann man nicht all die großen leeren Flächen für etwas Rustikales nutzen, z.B. einen echten Bauspielplatz mit Feuerstelle und Verstecken und Bauwagen etc.? In anderen Städten gibt es dafür gelingende Konzepte. Greifswald erlebt seit Jahren einen Babyboom; verschläft aber die Möglichkeiten, die Stadt auch wirklich kinderfreundlich aufzuwerten. Auch ein Kindergarten im Stadtteil ist nicht vorhanden und könnte eigentlich gut vom „Maritimen Flair“ profitieren.	Der Masterplan ist ein übergeordnetes Planungsinstrument. Eine tiefgründige Prüfung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes wird nicht im Rahmen dieser Planungsebene stattfinden. Solche Anlagen können nach Bedarf in einem Bebauungsplan als innerstädtische Maßnahme angeordnet und festgesetzt werden, da diese in einem angemessenen Maßstab darstellbar ist.
	Die hohe Bedeutung der öffentlichen Flächen am Museumshafen für die Greifswalder Bürger*innen zeigte besonders deutlich der Bürgerentscheid im Mai 2018. Dabei stimmten mehr als 90 Prozent dafür, dass die Wiese am Museumshafen im Eigentum der Stadt bleibt und nicht an Dritte verkauft oder verpachtet wird. In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes am Museumshafen und den Bewohner*innen der Salinenstraße gekommen. Der Masterplan-Entwurf sieht eine weitere Bebauung der Nordseite der Salinenstraße entlang der Bahnschienen vor. Zurzeit befindet sich dort noch ein großer Parkplatz. Diese Bebauung würde die Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Sollte eine Bebauung	Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	forciert werden, sollten Regelungen zum Lärmschutz der Häuser im Bebauungsplan festgelegt werden. Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort nutzen, da dieser als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Bei der Bebauung sollte unbedingt darauf geachtet werden, bezahlbaren und sozialen Wohnraum einzuplanen sowie ressoucen- und klimaschonendes Bauen vorzusehen. Zuletzt möchte ich nochmal meine persönliche Betroffenheit in Bezug auf unsere aktuelle Wohnsituation zum Ausdruck bringen. In diesem Jahr ist die ehemalige Eigentümerin der Liegenschaft in der Stralsunder Str. 46 gestorben. Ihre beiden Söhne haben sich entgegen bisheriger Aussagen doch für einen Verkauf entschieden. Die Gruppe des Wohnprojektes wollte das Haus als Gemeinschaft erwerben. Leider sind die Verhandlungen mit den Eigentümern geplatzt. Es sieht jetzt alles danach aus, dass die Liegenschaft in wenigen Wochen in einen anderen Privatbesitz übergeht. Für uns als Gemeinschaft bedeutet das, dass nicht klar ist, ob und wie sich das Wohnen in der Gemeinschaft entwickeln kann. Wir sind dann wieder von den Interessen einer Einzelperson abhängig; und das in einem Stadtteil, in dem in den nächsten Jahren eine starke städtebauliche Entwicklung zu erwarten ist. Im Zweifel könnte es für den neuen Eigentümer immer interessanter und gewinnbringender sein, die bisherigen Gebäude abzureißen und durch hochpreisige Einfamilienhäuser zu ersetzen. Wir sind zur Zeit 30 Menschen, davon mehrere Familien mit insgesamt 6 Kindern. Wir gestalten seit vielen Jahren den Stadtteil mit und wünschen uns für die Zukunft Planungssicherheit und Unabhängigkeit. In unserem konkreten Fall hätte es uns geholfen, wenn die Stadt Greifswald für die Grundstücksfläche ein Vorkaufsrecht gehabt hätte. Ich möchte Sie dringend bitten, sich grundsätzlich zu überlegen, ob es nicht sinnvoll ist, angelehnt an das Münsteraner Modell der Sozialen Bodenordnung grundsätzlich für alle Flächen im Gebiet ein städtisches Vorkaufsrecht einzuführen. Die entsprechende Beschlussvorlage zur Prüfung einer Vorkaufsrechtssatzung wurde gerade von der SPD für die Bürgerschaft vorge-	der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Zur Minderung der Lärmimmissionen werden schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitverfahren erstellt. Daraus ergeben sich bestimmte lärmhemmende Maßnahmen, die allgemein in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Wohnbereiche müssen grundsätzlich vor störenden Einflüssen anderer Nutzungen bewahrt bleiben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bezahlbare und soziale Wohnräume sollen möglichst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) geschaffen werden. Den Städten und Gemeinden steht ein allgemeines Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Die Voraussetzungen hierfür setzt der Gesetzgeber auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) unter dem § 24 BauGB fest. Hierbei steht das öffentliche Interesse im Vordergrund.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	legt. Wir würden uns freuen, wenn das HKB perspektivisch in gemeinschaftlicher Hand bleiben kann.	
9	**Stellungnahme vom 18.11.2019** Hiermit möchte ich mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald äußern. Ich selbst wohne bald in der Stralsunder Straße und bin darum direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht, betroffen. Positiv hervorzuheben: - Erschließung der ehemaligen Deponie - Verkehrsberuhigung, Kreisverkehr und Alleebepflanzung in der Stralsunder Straße - Gestaltung der Baberow und der Retentionsflächen dort - Gewerbeverlagerung - Ausbau von Geh- und Radwegen im Stadtteil - Erhaltung des Museumshafen als öffentlichen Raum - Bebauung mit Mehrfamilienhäusern Unsicher: - Parkhaus: Abwägung zwischen dem notwendigem Parkplatzbedarf und dem teuren Bau- und Erhaltungsaufwand eines solchen Gebäudes, wäre es nicht einfacher den Parkplatz zu erhalten und wenn notwendig mit einer zweiten Etage zu versehen, siehe nächster Punkt - Bebauung der östlichen Salinenstraße: Abwägung zwischen notwendigem Wohnraum einerseits und erheblichen Konfliktpotenzial in Bezug auf Lärmbeeinträchtigung durch ein vielfältiges, kulturelles und soziales Leben am Museumshafen andererseits, welches sehr wertvoll für die Stadt Greifswald ist. Und gleichzeitig der günstigeren Weiternutzung der Parkflächen, siehe vorheriger Punkt. Kritisch: - potenzielle Entwicklungsflächen Wohnen im Westen des Stadtteiles und auf dem Gebiet der Greifswalder Moorstudien: starke ökologische Nachteile (zu-	zum Pkt. „Unsicher“ Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit der Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebiete östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Das geplante Parkhaus ist als eine verkehrsmittelübergreifende Mobilitätsstation zu verstehen, die einen Teil der Nutzer (Bewohner, Pendler, Touristen) in einem solchen zentrumnahmen Bereich versorgen soll. zum Pkt. „Kritisch“

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sätzliche Bodenversiegelung, Bauen auf Moorboden, evtl. Grundwasserabsenkung, Lärmbelastung für nahe Grünflächen und Biotope), sowie teures Bauen, welches entweder hohe Mieten ergibt oder einen hohen Zuschuss der Stadt Greifswald erforderlich macht, welcher sicher nicht im Verhältnis zum Wohnraumgewinn steht. - Hafenwiese sollte auch in Zukunft frei bleiben (siehe Bürgerentscheid) Mehr berücksichtigen: - gemeinschaftliche Wohnprojekte: Der Stadtteil hat schon drei solcher Wohnprojekte. Dieses Potenzial sollte mehr wahrgenommen, unterstützt und ausgebaut werden - Sozialer Wohnungsbau, bezahlbarer Wohnraum: Das Wohnen in Greifswald wird immer teurer. Dies nicht weiter zu unterstützen sollte in einem aktuellen Masterplan mit im Fokus stehen. - Studierendenwohnungen (insbesondere durch neuen Campus Loefflerstraße) sollten mit eingeplant werden. - gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung sollte besser mit bedacht werden (bspw. Bauspielplatz, Koordinierungspunkt für alternative Verkehrskonzepte, Verteilzentrum für ökologische Lebensmittel) - klimaschonendes Bauen fordern und fördern Anmerkung in eigener Sache: Auf dem Plan des Städtebaulichen Entwurfes auf Seite 25 ist die südliche Grundstücksgrenze der Stralsunder Straße 5/6 falsch eingezeichnet, bitte passen sie diese an die aktuelle Flurkarte an. Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung. Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB haben die Bauleitplanungen die Aufgabe, die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde planerisch zu steuern und sinnvoll zu gestalten. Mit der Erarbeitung der erforderlichen Fachgutachten wie z.B. zu Moorflächen und zur Hydrologie können nach gewonnenen Erkenntnissen wirkungsvolle Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit und einen schonenden Umgang mit betroffenen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (wie B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße - und 105 Steinbeckervorstadt -) festgelegt werden. Ebenfalls wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und ein städtebaulich harmonischer geschlossener Bebauungszusammenhang in der Steinbeckervorstadt geschaffen. Um eine soziale Mischung der Bevölkerung in einem Wohngebiet zu erreichen und auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu sichern, müssen bauplanungsrechtliche Grundlagen im Rahmen der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. zum Pkt. „Mehr berücksichtigen“ 1. bis 5. Strich: Aus der Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung am 05. Mai 2018 wurden erste gebündelte Meinungsbilder zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt u.a. als sozialer Stadtteil, Wohn- und Arbeitsort am Wasser gewonnen, welcher durch Landschaftselemente, Wegebeziehungen und Begegnungsorte wesentlich geprägt ist. Auf dieser Basis wurde die Aufgabenstellung des Masterplans formuliert, welche im Planungsprozess umgesetzt wurde. Die zurzeit bestehenden gemeinschaftlichen Wohnprojekte sind auch Bestandteil der sozialen Gegeben-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
		heiten in der Steinbeckervorstadt, die zu beachten sind. Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB haben die Bauleitplanungen die Aufgabe, die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde planerisch zu steuern und sinnvoll zu gestalten. Außerdem sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern. Die genannte Grundstücksgrenze wird anhand des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) aktualisiert.
10	Stellungnahme vom 19.11.2019 Als Bürgerin der Stadt Greifswald möchte ich im Folgenden Stellungnahme zum Masterplan für die Steinbecker Vorstadt beziehen. Ich selbst wohne zwar nicht im betroffenen Gebiet, nutze den Museumshafen aber wie zahlreiche Bürgerinnen und Bürger, die sich unter anderem im Mai 2018 dafür eigesetzt hatten, dass die Wiese am Museumshafen Stadteigentum bleibt, gerne als Erholungsort. Sofern die geplante Bebauung stattfindet, welche Regelungen zum Lärmschutz planen Sie festzulegen? Auf keinen Fall sollte es passieren, das der Museumshafen in Zukunft für die Öffentlichkeit nur noch eingeschränkt nutzbar sein wird.	Die Stadt Greifswald hat sich mit der Erarbeitung des Masterplans der Aufgabe gestellt, sich mit den städtebaulichen Herausforderungen veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen für den Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ auseinanderzusetzen. Der Masterplan stellt strategische Grundlagen für die künftige Entwicklung des Planbereiches dar. Hierbei liegen die Schwerpunkte auf den Handlungsfeldern „Wohnen und Soziales“, „Arbeit und Wirtschaft“ sowie „Umfeld und Umwelt“. Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt, ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Master-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Viel größere Sorge bereitet mir jedoch, dass das im Masterplan erwähnte Gebiet der Steinbeckervorstadt höchstwahrscheinlich zumindest teilweise auf Torfflächen erfolgen wird. Können Sie sicherstellen, dass die Bebauung mit den Klimaschutzzielen der Stadt Greifswald konform geht oder würde das zu einer weiteren Degradierung der Torfe und folglich zu steigenden Treibhausgasemissionen führen? Weiterhin gibt es im Masterplan keine konkreten Pläne in Bezug auf Soziales Wohnen, auch wenn auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept verwiesen wird. Ich bitte Sie, im Falle einer Bebauung, unbedingt sozialen Wohnraum einzuplanen und darüber hinaus ein ressourcen- und klimaschonendes Baukonzept zu verfolgen. Ich weiß, dass es noch weitere Konfliktpunkte wie die Verkehrssituation oder das Verfahren, wie der Masterplan vorgestellt wurde, in der Bürgerschaft gibt. Allerdings habe ich mich mit diesen Punkten zu wenig auseinandergesetzt, um sie an dieser Stelle aufzuführen. Ich möchte Sie allerdings darum bitten, sämtliche Kritik und die Sorgen von Seiten der Bürgerinnen und Bürger ernstzunehmen und bei Folgeentwürfen zu berücksichtigen.	plan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung. Entsprechend des derzeitigen Entwurfes soll sich der maritim geprägte Museumshafen weiterhin als Erholungs- und Erlebnisbereich entwickeln. Dieses Planungsziel ist nach wie vor Bestandteil der städtebauchen Stadtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Mit der Erarbeitung der erforderlichen Fachgutachten wie z.B. zu Moorflächen und zur Hydrologie können nach tatsächlichen Erkenntnissen wirkungsvolle Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit und einen schonenden Umgang mit betroffenen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (wie B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße - und 105 Steinbeckervorstadt -) festgelegt werden. Ebenfalls wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und ein städtebaulich harmonischer geschlossener Bebauungszusammenhang in der Steinbeckervorstadt geschaffen. Die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung in der Steinbeckervorstadt ist ein wesentliches strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.
11	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse, möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB haben die Bauleitplanungen die Aufgabe, die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde planerisch zu steuern und sinnvoll zu gestalten. Außerdem sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. Die Stadt Greifswald strebt an, eine nachhaltige, umweltschonend Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine kompakte und funktionsgemischte Stadt umzusetzen. Zu einer kompakten Stadt gehören auch die Nutzung baulicher Potentiale, insbesondere Baulücken, Aufstocken vorhandener Bauten, Ersatzneubauten mit intensiverem Nutzungsmaß oder die Errichtung neuer Gebäude

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	(2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.	in großflächigen Grundstücken.
	Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen.	Das geschützte Biotop ist bekannt und wurde in die Unterlagen zum Entwurf des Masterplans aufgenommen. Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.
	Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von “sozialem und bezahlbaren Wohnraum”. Im Masterplan wird zwar mehrfach auf	Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	die “soziale Mischung” verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine “soziale Mischung” kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie Straze, HKB und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.
12	**Stellungnahme vom 19.11.2019** Ich nehme Bezug auf die öffentliche Auslage des Entwurfs zum Masterplan Steinbeckervorstadt und möchte dazu im Namen des STRAZE-Projekts und den daran beteiligten Organisationen beigefügte Stellungnahme abgeben. Ich möchte mich für die bisherige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Erstellung des genannten Entwurfs herzlich bedanken. Aufgrund der vielfach sichtbar gewordenen Zielkonflikte, die nach wie vor mit der Erstellung des Masterplans verbunden sind, möchte ich zugleich anregen, diese fortzuführen. Wie am Schluss meiner Stellungnahme ausgeführt, möchte ich ferner anregen, im Sinne guter fachlicher Praxis in Erwägung zu ziehen, mehrere Varianten des Masterplans zu erstellen, so dass im Verlauf des weiteren Verfahrens in den Gremien der Bürgerschaft nicht nur für oder gegen einen Entwurf gestimmt werden kann. Ich bedanke mich für Ihre Bemühungen, die vielfältigen Bedenken der Bürger*innen und Bürger hinsichtlich des Masterplans im positiven Sinne ernst zu nehmen und diese in das weitere Planungsverfahren einfließen zu lassen.	

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Stellungnahme zum Entwurf Masterplan Steinbeckervorstadt <u>1. Beispielhaftes Beteiligungsverfahren fortführen</u> Das mit einem Workshop am Tag des Städtebaus im Mai 2018 begonnene Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Vorfeld der gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsprozesse ist für Greifswald etwas Besonderes, was es in dieser Form noch nicht gegeben hat. Es ist spannend und beispielgebend, weil es angesichts vielschichtiger Zielkonflikte im Planungsgebiet das Potenzial hat, zum sozialen Zusammenhalt beizutragen. Aus Sicht vieler Anwohner*innen und Teilnehmer*innen der öffentlichen Vorstellung am 17. Oktober im Soziokulturellen Zentrum St. Spiritus wird dieser Prozess in der Zivilgesellschaft und Einwohnerschaft jedoch als noch nicht beendet empfunden. Dazu trägt bei: - Dass wichtige Gesprächspartner bisher offenbar nicht in den Prozess einbezogen worden sind. Dazu gehört beispielsweise das Theater Vorpommern, welches laut Masterplan seinen Veranstaltungsplatz (Sommerspielstätte) am Hafen verlieren soll. - Dass wichtige Einwendungen und Bedenken bei der Vorstellung am 17. Oktober erstmals öffentlich zu Gehör gebracht worden sind, dort aber noch keine befriedigende Antwort erfahren konnten. Es besteht daher im Stadtquartier das Bedürfnis, den Austausch mit der Stadtverwaltung fortzusetzen. Dies sollte beispielsweise auf der Basis eines Vergleichs zwischen dem Planungsentwurf des beauftragten Planungsbüros Morgenstern und dem am 17. Oktober öffentlich präsentierten Entwurf geschehen, um bestimmte Planungszwischenergebnisse nachvollziehbar zu machen. Um den begonnenen Beteiligungsprozess zu einem Erfolg zu führen und zu vermeiden, dass durch die aktuellen Planungsvorgänge Enttäuschung oder gar eine Art emotionales Gegeneinander zwischen Betroffenen im Stadtquartier und Stadtverwaltung entsteht, könnte es sich als sehr wichtig erweisen, den begonnenen Prozess mit der interessierten Öffentlichkeit nochmals fortzuführen,	zu 1: Der Masterplan ist eine informelle Planung, die konzeptionell bearbeitet und inhaltlich mit Fachbehörden und Planungsteams sowie Akteuren aus dem Wohnungsprojekt STRAZE diskutiert wurde. Die erreichten Ergebnisse sind zum großen Teil in den Entwurf des Masterplans eingeflossen und anschließend der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Wohlgemerkt befindet sich der Veranstaltungsplatz am Museumshafen auf der städtischen Fläche und die Stadt ist die Genehmigungsbehörde für die Nutzung der Fläche. In diesem Zusammenhang waren die entsprechenden Fachämter (Amt für Bürgerservice und Brandschutz, Amt für Bildung, Kultur und Sport, Immobilienverwaltungsamt) einbezogen. Weitere Diskussionen mit Bürgern*innen sind vorgesehen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	bevor nächste Schritte erfolgen. <u>2. Zielkonflikt um die Sozialverträglichkeit kapitalintensiven Bauens</u> Der Masterplan sieht eine Steigerung der Einwohnerschaft um ca. 300% oder mehr im Plangebiet vor. Aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten (nasser Baugrund mit stark wechselnden Mächtigkeiten wenig tragfähiger Baugrundschichten, die in aller Regel selbst direkt an der Stralsunder Straße Tiefgründungen in Tiefen bis 15 m notwendig machen (Beispiel Stralsunder Straße 12) ist in der Regel nur hochpreisiges Bauen vorstellbar. Bei der prognostizierten Einwohnersteigerung bedeutet das voraussichtlich einen krassen Wandel mit den aus vielen Städten bekannten Negativfolgen von Gentrifizirungsprozessen , wenn hier nicht steuernd eingegriffen wird. Die Schwierigkeiten der mit der Erschließung einhergehenden Gründung sind bekannt und es wird im Masterplan an mehreren Stellen darauf hingewiesen. Die erhöhten Erschließungskosten müssen auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Das spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus, den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Neben den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald, dass „Bezahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen. Um die eigenen Zielaussagen einhalten zu können, müsste die Stadt im Zuge der Baumaßnahmen finanzielle Unterstützung leisten zur Verringerung der nicht darstellbaren Erschließungs-, Kompensations- und Entschädigungskosten. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis scheint gerade bezogen auf die max. 25 Wohneinheiten im	zu 2: Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Diese ist bei den weiteren Planungen zu beachten. Allgemein können Städte und Gemeinden anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Anhand der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) und den daraus resultierenden strategischen Maßnahmen können das Kosten-Nutzen-Verhältnis ermittelt und demzufolge weitere wirksame Entscheidungen getroffen werden. Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Bereich der nachrangigen Wohnbauflächen nicht gegeben. Daher führt der Masterplan zwar den Erhalt bestehender Sozialstrukturen und bezahlbares Wohnen als Ziel an. Er verfolgt de facto jedoch die gegenteilige Schwerpunktsetzung und enthält keinen ersichtlichen Ansatz, wie mit dieser Problematik künftig umgegangen werden soll. Er erfüllt daher seine Rolle als Leitlinie und Zielvorgabe für die weiteren Planungsschritte an dieser Stelle nicht in ausreichendem Maße. Im übrigen verweise ich hierzu auch auf die Stellungnahme der STRAZE per Mail vom 31. Mai 2019 (Stellungnahme der Straze zum Masterplan Steinbeckervorstadt (Stand 30.5.2019)). Dieser Zielkonflikt hat sich aus Sicht von Einwohner*innen im Stadtquartier gegenüber dem im Mai informell übermittelten Planungsstand verschärft, beispielsweise hinsichtlich der vorgesehenen und der potenziell vorgesehenen Bebauungsdichte in Bereichen mit nassem Baugrund auch über eine zweite Reihe westlich und östlich der Stralsunder Straße hinaus. <u>3. Zielkonflikt um den Umwelt- und Klimaschutz</u> Die Bebauung ökologisch wertvoller Vernässungs- und Moorflächen widerspricht den Zielen des Arten-, Umwelt- und Klimaschutzes. Da das Plangebiet teilweise unter 0,00 m HN und vielfach nur geringfügig darüber liegt, ist in früheren stadtplanerischen Darstellungen im Rahmen der Arbeit an der Aufstellung von Bebauungsplänen mehrfach von unumgänglichen Aufschüttungen die Rede gewesen. Derartige Maßnahmen würden den ökologischen Charakter im Plangebiet irreversibel und komplett verändern. Der Masterplan geht nicht drauf ein, warum derartige Maßnahmen mittlerweile als verzichtbar gelten könnten. Die als Option für die Zukunft vorgesehene Bebauung in den Vernässungs- und Moorflächen würde nichtsdestotrotz den Charakter im Plangebiet grundlegend verändern. Seit Ansiedlung der Hans Yachts AG sind die ökologisch wertvollen Überschwemmungs- und Moorflächen im Stadtteil Steinbeckervorstadt bereits erheblich reduziert worden. Angesichts der Weichenstellungsfunktion, die dem Masterplan als künftigem Leitbild der Quartiersentwicklung zukommt, sollte die bisherige Entwicklung kritisch in den Blick genommen und eine Bilanz hinsichtlich der	Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit der Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebieten (östlich und westlich der Stralsunder Straße, bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Die Stadt Greifswald strebt an, eine nachhaltige, umweltschonend Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine kompakte und funktionsgemischte Stadt umzusetzen. Zu einer kompakten Stadt gehören auch die Nutzung baulicher Potentiale, insbesondere Baulücken, Aufstocken vorhandener Bauten, Ersatzneubauten mit intensiverem Nutzungsmaß oder die Errichtung neuer Gebäude in großflächigen Grundstücken. **zu 3:** Bei möglichen Bebauungen im Plangebiet werden vorher verschiedene umweltbezogene Gutachten (z.B. Baugrund, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Lärmschutz, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung, etc.) erstellt. Ihre Ergebnisse fließen in das Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 und 105 ein. Entsprechende Maßnahmen werden daraus abgeleitet. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die Bedeutung der Moorflächen mehrmals hingewiesen und weitere Untersuchungen im Zusammenhang mit den potentiellen Bauentwicklungen insbesondere im Randbereich empfohlen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	für die Hanse Yachts AG bereits in Anspruch genommenen Flächen und die Umsetzung dabei versprochener Ausgleichsmaßnahmen gezogen werden. Daraufhin sollte dargelegt werden, welche Konsequenzen in Abwägung aller wesentlichen Faktoren aus dieser Bilanz gezogen werden sollen. Dazu gehören folgende Punkte: Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO 2 -Immissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf Steinbeckervorstadt müsste in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 – 6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssten die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissi-	siehe Pkt. 2, 1. Absatz

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	onen, wäre von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen. Es scheint notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO 2 Einsparung an. In die Prüfung müssten insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes sollte der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach wäre die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu überprüfen. Dem IPCC-Report von 2013 ist zu entnehmen, dass für das Weiter-wie-bisher-Szenario ein Meeresspiegelanstieg von 52–98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegels und im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. Es wäre notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen	Im Entwurf des Masterplans wurde anhand der SWOT-Analyse auf die sozialen, städtebaulichen, umwelttechnischen und klimatischen Entwicklungen für das Plangebiet hingewiesen. Im Hinblick auf strategische Ziele des Masterplans und die Fortführung der B-Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 und 105 werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und die infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der obengenannten Schwerpunkte festzustellen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	und zu prüfen, ob diese unter einem steigenden Meeresspiegel im Sinne der Nachhaltigkeit haltbar sind. Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) müsste vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssten somit bereits frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbecker Vorstadt. Staudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Amphibien da. Dieser Strukturreichtum sollte unbedingt erhalten bleiben. Ich verweise hierzu auch auf die Stellungnahme der STRAZE per Mail vom 31. Mai 2019 (Stellungnahme der Straze zum Masterplan Steinbeckervorstadt (Stand 30.5.2019)). Dieser Zielkonflikt hat sich aus Sicht von Einwohner*innen im Stadtquartier gegenüber dem im Mai informell übermittelten Planungsstand verschärft, beispielsweise hinsichtlich der vorgesehenen und der potenziell vorgesehenen Bebauungsdichte in Bereichen mit nassem Baugrund auch über eine zweite Reihe westlich und östlich der Stralsunder Straße hinaus. <u>4. Zielkonflikt um Verkehrspolitik, Lärmimmissionen und Parkflächen</u> Die Verkehrssituation ist ein zentraler Aspekt bei der Gestaltung des Stadtquartiers. Der Zielkonflikt resultiert aus der geplanten Steigerung der Einwohnerschaft im Plangebiet um ca. 300% und der Tatsache, dass kein innovatives Verkehrskonzept (z.B. autofreie Stadteile im Quartier) geplant ist. Obwohl an mehreren Stellen im Masterplan darauf hingewiesen wird, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren,	Es wird auf die Erstellung von erforderlichen Fachgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens hingewiesen. Im Entwurf des Masterplans wurden räumliche Reserven und mittel- bis langfristige Entwicklungsspielräume im Sinne der Sicherung künftiger Chancen und Möglichkeiten in Bezug auf ihre unterschiedlichen Voraussetzungen behandelt. Das Ziel ist es, mittels dieser Vorgehensweise ein möglichst breit abgestimmtes und vor allem robustes städtebauliches Rahmenkonzept für die perspektivische Gesamtentwicklung der Steinbeckervorstadt zu erhalten. Der derzeitige Entwurf mit Stand vom Oktober 2019 basiert auf verschiedenen Konzepten, die im Vorfeld inhaltlich diskutiert wurde. Dieser wird bei der weiteren Bearbeitung modifiziert. **zu 4:** Die im Entwurf des Masterplans ermittelten Einwohnerzahlen und Stellplätze beziehen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet mit ca. 25 ha. Des Weiteren beinhaltet der Entwurf mögliche bauliche Entwicklungschancen in vielen

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	„teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm“ bestehen und die „städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist“, wird die Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ durch die Planungsschwerpunktsetzung in ihr Gegenteil verkehrt. Der Grund liegt darin, dass sehr viel mehr Einwohner*innen zu entsprechend viel mehr Verkehr und mehr Emissionen führen werden. Da die Lärm-Orientierungswerte für Wohnbereiche im Plangebiet aller Erfahrung nach bereits jetzt tags und nachts überschritten werden, stellt sich die Frage, ob eine Intensivierung der Wohnbebauung im Rahmen künftiger Bauleitplanung ohne Lärmschutzmaßnahmen vertretbar sein werden. Der Masterplan schweigt sich zu dieser Frage aus. Die Defizite des Masterplans in dieser Hinsicht lassen sich noch an zwei anderen Punkte erkennen. Zum einen wird mehrfach positiv auf eine eventuelle künftige östliche Rykquerung Bezug genommen, weil damit die Hoffnung einhergeht, die Verkehrszahlen und Lärmbelastung in der Stralsunder Straße senken zu können. Einmal abgesehen davon, dass damit weitere erhebliche ökologische Eingriffe und Verstöße gegen Klimaschutzbemühungen einhergehen würden, die anteilig dann auch den Belangen des Stadtquartiers zuzurechnen wären, bleibt unerwähnt, dass dieser Verkehr dann am östlichen Rand des Plangebietes auf dasselbe trifft und die Immissionen von dort entsprechend zunehmen würden. Dass der Masterplan im Bereich Verkehr notwendige grundlegendere Lösungsansätze vermissen lässt, lässt sich auch daran erkennen, dass die Bebauungsdichte so intensiv geplant ist, dass die Kapazitäten der Mobilitätsstation dafür nicht ausreichen dürften. Sehr augenfällig scheint beispielsweise das Fehlen ausreichender Stellplätze um die geplanten Wohneinheiten insbesondere im Plangebiet westlich der Stralsunder Straße. <u>5. Zielkonflikt Grünflächen und Naherholung</u> Dem Plangebiet und seiner Nutzung wird ein „enger Bezug zu Wasser und Land-	Bereichen mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Der Masterplan geht jedoch von einer maximalen Bauentwicklung aus. Das Thema Verkehr und dessen Auswirkung auf das Plangebiet werden im Rahmen des B-Planverfahrens konkretisiert. Umweltschonende Lösungsansätze sind hierbei zu erwarten.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	schaft“ attestiert, die „Naherholung durch Gärten, Spazierwege“ hervorgehoben. Darüber hinaus wird die „überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung“ als Stärke und die „mangelnde Aufenthaltsqualität“ als Schwäche beschrieben. Deshalb wird ein „erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung“ als Chance gesehen. Des Weiteren wurde die „Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention, attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten“ und „Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext“ als Zielaussage formuliert. Dies entspricht dem ISEK 2030plus, welches „den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“ will (ISEK S.182) Im Planentwurf sind jedoch keine bedarfsgerechten Grünflächen zur Erholung oder zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Die Zielaussagen sind im zentralen Plangebiet aufgrund der vorgesehenen Bebauungsdichte nicht durch einen konkreten Ansatz untersetzt worden. Stattdessen finden sich beispielsweise bebaute Grundstücke bis zum Deich im Westen. Diese als solche werden jedoch kaum jemanden einladen, dort zu verweilen. Der konkrete Vorschlag zu einer gegenüber dem aktuellen Stand gesteigerten Aufenthaltsqualität, den der Planentwurf enthält, ist derjenige, die Bewohner- oder Besucher*innen mögen den Deponieberg nutzen. Dieser Vorschlag eröffnet spannende Möglichkeiten. Doch er bewegt sich am Rande des Plangebietes und es scheint unklar, ob er im Sinne von Inklusion barrierefrei umsetzbar sein könnte.	zu 5: Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragfähige Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord), ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.
	<u>6. Zielkonflikt um die Nutzung des Museumshafens</u> Der Greifswalder Museumshafen ist der größte Museumshafen Deutschlands. Das maritime Flair lädt viele Greifswalder*innen und Tourist*innen zum Spazieren und Verweilen ein. Besonders in den Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende werden die Stufen am Ryck und die Grünflächen am Museumshafen intensiv als Erholungsort genutzt. Für das studentische Leben in Greifswald sind die öffentlichen Flächen am Hafen ein wichtiger Treffpunkt (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus, S. 112). Die touristische	zu 6: Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infra-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Bedeutung des Museumshafens wird im ISEK als hoch eingeschätzt (vgl. ISEK, S. 137). Zudem gilt der Museumshafen als besonderer urbaner Freiraum und gelte damit als prioritär zu sichern bzw. zu qualifizieren (vgl. ISEK, S. 183f). Die Schiffsgaststätten und weiteren Imbisse vor Ort sind ein wesentlicher Bestandteil der Erholungsqualität und bereichern den Museumshafen als touristisches Ausflugsziel. Die hohe Bedeutung der öffentlichen Flächen am Museumshafen für die Greifswalder Bürger*innen zeigte besonders deutlich der Bürgerentscheid im Mai 2018. Dabei stimmten mehr als 90 Prozent dafür, dass die Wiese am Museumshafen im Eigentum der Stadt bleibt und nicht an Dritte verkauft oder verpachtet wird. In der Vergangenheit ist es immer wieder bereits zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes am Museumshafen und den Bewohner*innen der Salinenstraße gekommen. Der Masterplan-Entwurf sieht eine weitere Bebauung der Nordseite der Salinenstraße entlang der Bahnschienen vor. Die Verdichtung der Bebauung am Rande des Museumshafens führt in Zusammenhang mit der Verlagerung von Gewerbe und der Schließung der bisher vorhandenen Veranstaltungsfläche absehbar zu gewichtigen Nutzungskonflikten. Eine solche Bebauungsplanung verstärkt die damit einhergehenden Interessen nach ruhigem Wohnen in pittoresker Lage. Das ist nicht unmittelbar vereinbar mit der Nutzung von Kaiflächen als Winterlager von Traditionsschiffen oder der sommerlichen Nutzung als öffentlicher Veranstaltungsraum. Ehrenamtliche Maschinenarbeiten zum Unterhalt der Schiffe an Wochenenden sind beispielsweise Grundlage der Existenz der Schiffe und des Museumshafens in seiner jetzigen Form. Solche Arbeiten lassen sich nicht beliebig in Phasen normaler Wochenarbeitszeit verschieben. Die Situation führt beispielsweise im Falle der Museumswerft seit Fertigstellung der Neubaublöcke am gegenüberliegenden Ufer bereits in der jetzt aktuellen Lage zu Lärmkonflikten. Der Masterplan schlägt eine Entwicklung vor, womit absehbar eine erhebliche Verschärfung dieser Nutzungskonflikte einhergehen wird. Eine solche bauliche Entwicklung birgt auch die Gefahr einer Verdrängung von Menschen, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort	strukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und das Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Zur Lärmproblematik sollten schalltechnische Untersuchungen und die sich daraus ergebenden lärmmindernden Maßnahmen im Rahmen der erforderlichen Bauleitverfahren abgehandelt werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	nutzen. Der Museumshafen kann bislang als einer der prominentesten Orte in Greifswald gelten, der das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Damit es nicht zu städtebaulich mit verursachter sozialer Ausgrenzung kommt, scheint ein Stopp in Bezug auf die weitere Kommerzialisierung des Museumshafens als Ort öffentlichen Lebens von entscheidender Bedeutung zu sein. Obwohl dieses Ziel im Masterplan Erwähnung findet, wird es dort im Gegensatz zum Schaffen einer Angebotsstruktur für Dienstleistungen im Bereich des Tourismus nicht durch einen konkret benannten Ansatz untersetzt. Aufgrund derartiger Ungleichgewichtigkeiten sollte die Planung im Rahmen des Masterplans nochmals überprüft und korrigiert werden. <u>7. Zielkonflikt um die Belange der Stadtbild- und Denkmalpflege</u> Die Dichte und Art der im Masterplan anvisierten Bebauung steht im Konflikt mit Belangen der Stadtbild- und Denkmalpflege. Zentrale Punkte sind hierbei die Idee des grüner Trichters auf Höhe der Fußgängerbrücke über den Ryk (Blick in Landschaft und auf den Deponieberg vom Marktplatz/Beginn der Knopfstraße aus). Ziele diesen zu erhalten, wie während des Workshops am Tag der Städtebauförderung im Mai 2018 dokumentiert, setzt der Masterplan infolge der vorgesehenen Bebauung nicht um. Der bisher aus städtebaulicher Sicht als wertvoll erachtete Erhalt des Caspar-David-Friedrich-Blicks hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass beispielsweise der Voreigentümer der Stralsunder Straße 10, Dr. Douglas Fernando/ Petruswerk Berlin, von Seiten der Stadtverwaltung seinerzeit die Auskunft bekam, er dürfe hinter dem Altbau des historischen Gesellschaftshauses nur Neubauten planen, die nicht höher als zwei Geschosse plus Dachgeschoss seien. Die Vorgabe der Zweigeschossigkeit findet sich vielfach in bisherigen Dokumenten der Stadtplanung für das Planungsgebiet. Im Masterplan ist nun von bis zu viergeschossiger Bauweise die Rede, während der Caspar-David-Friedrich-Blick gar nicht mehr der näheren Erwähnung wert zu sein scheint. Auch die Mobilitätsstation soll dreigeschossig ausgeführt werden, womit eine deutliche Dominanz einhergehen würde. Bleiben der Caspar-David-Friedrich-Blick und der in der Ver-	**zu 7:** Die im Entwurf des Masterplans vorgeschlagenen Maßnahmen wurden unter verschiedenen thematischen Schwerpunkten betrachtet. Die Aspekte wie Landschaftsbild, Sichtbeziehung und Urbanität wurden aufgefächert und vertieft. Eine bedarfsorientierte Höhenabwicklung für Wohn- und infrastrukturelle Einrichtungen wird auf der Ebene der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des bestehenden Umfeldes erfolgen. Weitere Erläuterungen werden im Textteil zum Masterplan vorgenommen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	gangenheit mit ihm verbundenen Zielsetzungen im Masterplan weiterhin derart unbeachtet, könnte dies zu der Annahme verleiten, als seien spezifische und identitätsstiftende Charakteristika von Stadtbild und Stadtgeschichte durch den Masterplan zur Disposition gestellt. <u>8. Fehlende Aussagen im generellen Umgang mit den Zielkonflikten</u> Auf Basis des Masterplans sollen die städtebaulichen Ziele der Stadt nachfolgend über den Prozess der Aufstellung respektive Fortführung der im Plangebiet befindlichen Bebauungspläne umsetzbar sein. Doch wie soll dies geschehen, wenn die im Masterplan vorhandene Schwerpunktsetzung selbst bereits in unübersehbarem Konflikt mit den Zielen der Stadtentwicklung (wie Klimaschutz, Naherholung, Sicherung bezahlbares Wohnen, Stärkung des Museumshafens als für die gesamte Stadt bedeutender Ort für maritimes Engagement und Kultur etc.) steht? Wenn die Chance bestehen soll, neue stadtplanerische Wege zu beschreiten und Innovationen in sozialer, ökonomischer, ökologischer, technischer Hinsicht oder solche im Zusammenwirken von Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft bei der Quartiersgestaltung zu erreichen, müssten Instrumente wie capacity building, community development, etc. als Ziele in den B-Plänen sowie als Bauauflagen im Stadtquartier verankert werden. Die Politik kann entsprechende Vorgaben machen, etwa über besonderen Wohnbedarf mit Bezug auf § 11 BauGB. Wichtig ist, dass das Anliegen fachlich begründet ist und in exakte juristische Formulierungen übersetzt wird. Der Masterplan enthält aber keinerlei klare Absichtserklärung, dass derartige fachlich Begründungen und gerichtsfeste juristische Formulierungen im Rahmen der künftigen Erstellung der Bebauungspläne vorgesehen werden sollen. Wenn dies nicht geschieht, werden soziale, stadtkulturelle und ökologische Kernanliegen erfahrungsgemäß in der Praxis künftig erneut hinten runter fallen. Auch die im Masterplan als wünschenswert bezeichnete bessere Einbindung der Hanse Yachts AG in die Belange und Strukturen des Stadtquartiers wird ohne das Entwickeln praxistauglicher Ansätze und das Vorsehen konkreter derartiger Ab-	**zu 8:** Der Masterplan Steinbeckervorstadt bildet eine wichtige Grundlage für die städtebaulichen Ziele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Planungsrechtliche Festsetzungen zur deren Umsetzung werden hier getroffen. **zu 9:** Die Anforderungen an die Stadt verändern sich fortlaufend. Der Wohnraumbedarf und andere Bedürfnisse, die „Stadt“ zu befriedigen hat, nehmen zu. Die Stadtentwicklung soll Anreize schaffen, um die Bürger im Stadtraum zu halten und damit den verfügbaren Boden zielorientiert zu nutzen. Der Entwurf des Masterplans hat diese städtebauliche Prämisse unter Beachtung der ökologischen Gesichtspunkte und der Qualifizierung der städtischen Lebensqualität berücksichtigt. Die naturbelassenen Flächen im Plangebiet beizubehalten, ist ein wichtiger Ansatz, der im Entwurf des Masterplans zu finden ist. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Eine tiefgründige Prüfung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes wird nicht auf

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sichtserklärungen ohne Relevanz bleiben. 9. Nicht hinlänglich berücksichtigte Ziele Während des Workshops am Tag des Städtebaus im Mai 2018 sind etliche Ziele als Wünsche an die künftige Quartiersentwicklung formuliert und dokumentiert worden, die sich - folgt man den vorgenannten Punkten - nicht hinlänglich im jetzt vorliegenden Masterplanentwurf wiederfinden (z.B. die Suche nach neuen Lösungen für Verkehr und Parken). Die eigentliche Lücke lässt der Masterplan darüber hinaus hinsichtlich des Wunsches nach Sicherung und Förderung sich selbst entwickelnder Räume. Der Stadtteil ist bislang durch das Vorhandensein von Freiräumen geprägt, die sich längst nicht nur auf das Gelände des STRAZEProjekts sondern auch auf die vorhandenen naturnahen Grünflächen oder den Bereich des Museumshafens beziehen. Dies ist nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Innenstadt von hohem Wert für die Lebensqualität in der gesamten Stadt. Einen planerisch kreativen Ansatz, wie dem Wunsch nach Sicherung und Förderung unterschiedlicher sich selbst entwickelnder Räume trotz vieler gegenläufiger anderer Ziele künftig hinreichend entsprochen werden könne, lässt der Masterplan weitgehend vermissen. Hingegen fällt auf, dass das Maß an Verdichtung für kapitalintensiven Wohnraum hoch gewählt worden ist, während beispielsweise offenbar nicht an einen Kinderspielplatz in den neu geplanten Wohnbereichen gedacht wurde. An solchen Punkten lässt sich festmachen, warum Gesamtausrichtung und Schwerpunktsetzung gerade angesichts der Chancen, die sich im Stadtquartier bieten, noch nicht stimmig zu sein scheinen. Erhalt und Sicherung von Freiräumen sowie bezahlbarem Wohnraum, Sicherung der Lebendigkeit, der Echtheit der Nutzungen sowie des Charmes des Stadtteils sind Ziele, die erkennbar mit der jetzigen Schwerpunktsetzung des Masterplanentwurfs nur schwerlich in wünschenswertem und dem sozialen Zusammenhalt dienlichem Maße in Einklang gebracht werden können. 10. Fazit	der Ebene des Masterplanes stattfinden. Solche Anlagen können nach Bedarf in einem Bebauungsplan als innerstädtische Maßnahme angeordnet und festgesetzt werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die genannten Beispiele machen exemplarisch deutlich, dass der Masterplan als Leitlinie für die künftige Quartiersentwicklung wegen vieler, für die Lebensqualität im Stadtquartier zentraler Fragen oder nicht hinlänglich vorgeklärter Zielkonflikte vielen Bewohner*innen der Steinbeckervorstadt in dieser Form noch nicht als zustimmungsfähig erscheint. Hinzu kommt, dass es auch im Sinne guter fachlicher Praxis wünschenswert sein könnte, wenn es mehrere Varianten des Masterplans gäbe, so dass im Verlauf des weiteren Verfahrens in den Gremien der Bürgerschaft nicht nur für oder gegen diesen einen Entwurf gestimmt werden kann.	
13	Stellungnahme vom 19.11.2019 Hiermit möchte ich die Möglichkeit nutzen, meinen Unmut über den Masterplan-Entwurf zur Steinbeckervorstadt zu äußern. Gerade die Steinbeckervorstadt zeichnet sich für mich nach wie vor durch ihre relativ schwach beeinträchtigte Umgebung aus, insbesondere westlich der Stralsunder Straße und den angrenzenden Salzwiesen. Deshalb halte ich es für unverantwortlich, auch noch dieses schöne Eck derartig (zum Negativen) zu verändern. Als langjähriger Bürger dieser Stadt spreche ich mich gegen dieses Bauvorhaben aus und fordere eine gründliche Nachprüfung des Entwurfs.	Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan ist keine Ausführungsplanung sondern er bildet die Grundlage für die Bauleitplanung.
14	Stellungnahme vom 19.11.2019 Ziel des Vereins ist die Instandsetzung und Instandhaltung der ehemaligen Buchholzschen Werft und deren Betrieb als arbeits- und kulturhistorisches Denkmal. Die Werft soll ...ein Stätte zur Rekonstruktion, Restaurierung und Pflege von historischen Seefahrzeugen sein.(Satzung) Um das umzusetzen unterhalten wir einen wirtschaftichen Zweckbetrieb, in dem auch gewerblicher Bootsbau betrieben wird. Die Werft ist nicht nur ein Gewerbestandort, sondern neben den professionellen Bootsbauern arbeiten auch die Schiffseigner an ihren Booten, während in anderen Momenten die Werft für kulturelle Veranstaltungen, z.B. Kino auf Segeln oder Veranstaltungen im Heineschuppen genutzt wird. Gleichzeitig ist die Werft ein öffentlicher Raum, in dem Besucher, ob nun Spaziergänger oder	Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Heraus-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	während Führungen, vor Ort erleben können, wie die Restaurierung von Schiffen in der Praxis umgesetzt wird. Sowohl bei Veranstaltungen als auch bei der Arbeit an den Schiffen entsteht Lärm. Die derzeit gültigen Emissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden von uns beachtet und eingehalten. Auch die Emissionen für die auf der gegenüberliegenden Ryckseite befindliche Wohnnutzung werden laut Imissionsmessungen durch das Ordnungsamt Greifswald eingehalten. Eine weitere Lärmeinschränkung sehen wir problematisch, da damit der Ort als Kulturstandort und arbeitende Werft gefährdet ist. Wenn also im Masterplan auf Seite 19 von "Missstand Lärm" für das Gelände der Museumswerft gesprochen wird, wird hier ein Szenario angedeutet, welches die Werft in ihrer jetzigen, besonderen Struktur bedroht. Der Fußgängerweg vor der Werft führt die Spaziergänger an und auf die Museumswerft und hilft dadurch mit, die Werft als einen öffentlichen Ort zu präsentieren. Die als Missstand bezeichnete fehlende Brücke über den Slipgraben können wir nicht nachvollziehen. Da östlich des Slipgraben das Gelände Hansewerft beginnt, würde der Weg am bestehenden Zaun des Nachbarn enden. Noch dazu würde eine feste Brücke das Slippen von Schiffen, also das an Land ziehen zur Reparatur, unmöglich machen. Damit würde der Bootsbau in seiner jetzigen Form nicht mehr möglich sein. Bei einer Klappbrücke o.ä. sehen wir das Problem der Bedienung und Haftung, welche nicht von der Museumswerft übernommen werden kann.	forderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Mit dem Bau einer Brücke über den Slipgraben soll die fußläufige Verbindung zwischen der Hafenpromenade und dem Werft erleichtert werden.
15	**Stellungnahme vom 19.11.2019** Zum Anfang des Wintersemesters bin ich nach Greifswald gezogen um Landschaftsökologie zu studieren. Jetzt habe ich von dem Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt gehört und finde dieses Vorhaben in dieser Version untragbar. In Zeiten des Klimawandels und im Hinblick des Pariser Klimaabkommens, aber besonders in Anbetracht der weltweit renommierten Forschung, die hier an der Universität Greifswald in Bezug auf Moore und Klimawandel betrieben wird, ist es traurig, dass diese Aspekte in dem Masterplan kaum berücksichtig werden.	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-; Klima-, Boden, und Artenschut-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Moorböden sollten nicht ohne weiteres bebaut und der Grundwasserspiegel nicht weiter abgesenkt werden. Abgesehen von Natur- und Klimaschutzgründen, ist für mich außerdem fragwürdig, wie sich der Baugrund in Zukunft mit Absenkung des Grundwasserspiegels verhalten wird und wie nachhaltig das Bauvorhaben ist. Desweiteren wäre dieses Vorhaben auch ein Eingriff in die gemütliche, maritime und kleinstädtische Atmosphäre, die ich bis jetzt so schätze an Greifswald. Vorallem das Parkhaus wäre ein massiver Störfaktor und würde außerdem einer Entwicklung hin zu autofreien Leben im Wege stehen. Als letztes Risiko sehe ich die Verdränung von Menschen, die den Museumshafen als Freizeit und Versammlungsort nutzen. Durch Luxuswohnungen wird vermutlich ein bestimmtes Cliente angezogen und das Risiko der Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigung erhöht. Außerdem bleibt so auch weniger Raum für bezahlbares/soziales Wohnen und Plätze zur freien Entfaltung werden minimiert. Dieses Phänomen kenne ich aus meiner Heimatstadt Düsseldorf und hoffe hier nicht die gleiche Entwicklung mitzuerleben. Ich fordere daher auf, den Masterplan-Entwurf auf die oben genannten Faktoren kritisch zu prüfen.	zes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit der Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebiete östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Das geplante Parkhaus ist als eine verkehrsmittelübergreifende Mobilitätsstation zu verstehen, die einen Teil der Nutzer (Bewohner, Pendler, Touristen) in einem solchen zentrumnahmen Bereich versorgen soll. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.
16	Stellungnahme vom 19.11.2019 Ich lebe in Greifswald mit meiner kleinen Familie. Ich arbeite als Forscher und Dozent an der Uni Rostock, wohin ich mit dem Zug pendle. Ich bin sehr betroffen über den Masterplan-Entwurf Steinbeckervorstadt. Für uns und unsere Kinder ist das Gebiet um den Museumshafen im Sommer ein nahezu täglicher Ausflugsort. Wir gehen durch den Ryck-Park und entscheiden	Die Stadt Greifswald hat sich mit der Erarbeitung des Masterplans der Aufgabe gestellt, sich mit den städtebaulichen Herausforderungen geänderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen für den Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ aus-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	uns oft, auf dem Wanderweg über die Ryck-Wiesen zu spazieren. Hier kann unsere Tochter frei rennen, und es ist ein wunderbares Stück Lebensqualität, dass wir so nahe an der Stadt so ein tolles Naherholungsgebiet haben. Auch aus Gründen des Umweltschutzes: Bitte überdenken Sie den Masterplan, dieses außergewöhnliche Gebiet für den Wohnungsbau zu erschließen. Wir möchten weiterhin in einer Stadt mit natürlichen Aufenthaltsräumen leben, die unseren Kindern das Entdecken und Abenteuer ermöglichen, ohne dass man erst ins Auto steigen muss.	einanderzusetzen. Der Masterplan stellt strategische Grundlagen für die künftige Entwicklung des Planbereiches dar. Hierbei liegen die Schwerpunkte auf den Handlungsfeldern „Wohnen und Soziales“, „Arbeit und Wirtschaft“ sowie „Umfeld und Umwelt“. Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung.
17	**Stellungnahme vom 19.11.2019** Eingabe der Pächter [N.N., Stadtbauamt], Teilfläche Flurstück 21/21 Gemarkung Greifswald Flur 3 Wir pachten in Erbpacht eine Fläche von 2.000 m² von der Peter-Warschow-Stiftung seit 01.01.2010. Die Pacht haben wir von unseren Eltern übernommen. Der Grund und Boden befindet sich daher über mehrere Jahrzehnte im Familienbesitz. Entsprechend haben wir für den Boden und die darauf befindlichen Objekte in fast 30 Jahren Sorge getragen. Wir sind Rentner und unsere Kraft ist endlich. Mit Schrecken haben wir dieses Frühjahr zugesehen wie die Hälfte unseres Geländes 7 Monate lang im Frühjahr unter Wasser stand. Sämtliche Pflanzen, die wir auf diesem Gelände in den letzten Jahren kultiviert hatten, sind verrottet aufgrund des monatelangen Überstaus. Das an unser Gelände angrenzende Gewerbe von Seiten der Stralsunder Straße hält sich nur bedingt an Auflagen zur Ableitung von Schmutzwasser und anderen Problemstoffen. Aufgrund der niedrigen Lage unseres Geländes steigen in unregelmäßigen Abständen Schweröle und andere Stoffe nach Regenfällen auf unserem Gelände auf. Das Umweltamt ist über diese Vorgänge informiert, eine direkte Handhabe für, bzw. gegen die Verursacher hat sich bisher nicht gefunden. Unser Gelände fungiert somit bereits ohne Wissen und Wollen der Stadt als „Retentionsfläche“ nicht nur für Regenwasser, sondern auch für Abwässer und Um-	Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	weitgifte. Dieser Zustand ist auf Dauer nur schwer hinnehmbar. Wir begrüßen die Initiative der Stadt endlich die Gestaltung der Steinbeckervorstadt anzugehen. Wir hatten uns realistische Planungen erhofft, die die Eigenschaften des Baugrundes und die Vielzahl der Herausforderungen rund um unser Gelände angemessen berücksichtigen. Davon haben wir im Ende Oktober vorgelegten Masterplan nichts erkennen können. Vielmehr hat uns die Stadtschockiert mit einer unangemessenen Bebauungsdichte ausgewiesen auf Seite 25 des Masterplans. Die Überlegung Mehrfamilienhäuser hinter der Bestandsbebauung der Stralsunder Straße zu bauen scheint uns von erschreckendem Unwissen über den Baugrund getragen zu sein. Ebenso fragen wir uns wie Einfamilienwohnhäuser direkt am Deich gebaut werden sollen, wenn es ihnen nicht genauso ergehen soll wie uns in diesem Frühjahr. Überschwemmungen der Häuser sind aufgrund der tiefen Lage des Geländes und des Baugrundes in Kombination mit dem Klimawandel (zunehmende Starkregen insbesondere im Sommer) absehbar. Bei unserem Gelände handelt es sich vermutlich um eine trocken gelegte Moorfläche. Wir widersprechen den Plänen der Stadt mit dieser Eingabe deutlich. Wir erwarten einbezogen zu werden in weitere Überlegungen zur Entwicklung der Fläche. Als langjährige Nutzer des Geländes kennen wir die Potenziale und Probleme ebendieser problematischen Fläche in- und auswendig. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass die Stadt die unterschiedlichsten Überlegungen für unser Gelände hat. Im Mai dieses Jahres legte die Stadt einen Masterplan vor in dem unsere Fläche als zukünftige Retentionsfläche ausgewiesen wird. Das hätte zur Folge, dass unser Gelände vermutlich zweimal im Jahr für längere Zeit unter Wasser stünde. Eine solche Perspektive ängstigt uns als Pächter. Wir fühlen uns um unsere langjährige Pflege und Bemühung um unser Gelände betrogen, wenn wir von solchen Plänen erfahren. Auf der anderen Seite steht die Überlegung der Stadt eine übermäßig dichte Bebauung des Geländes vorzunehmen (Masterplan S. 25). Wir sind im engen Kontakt mit dem pfotenpartner e.V., dem angrenzenden Päch-	Für die weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	ter längsseits des Deiches. Die Überlegungen des Vereins eine Naturbegegnungsstätte zu errichten inkl. Angemessener Nutztierhaltung begrüßen wir. Es ist schade, dass der Bereich rund um unser Gelände bisher entweder von umweltschädigenden Gewerbetreibenden genutzt wurde oder brach liegt wie u.a. das Gelände des pfotenpartner e.V., der sich in der Vergangenheit vergeblich um langfristig genehmigungsfähige Nutzungen bemüht hatte. Die Vorstellung des Masterplans hat uns gezeigt, dass wir als Rentner nicht einfach zusehen können wie die Stadt über unser Gelände und unser geliebtes Fleckchen Erde hinweg entscheidet. Meine Frau und ich haben ein Leben lang ehrlich gearbeitet. Wir haben keine Zukunftsvisionen für das Viertel oder die umliegende Fläche. Wir wollen einen friedlichen Lebensabend verbringen auf einem Fleckchen Erde, das uns von unserer Familie anvertraut wurde. Wir bitten die Stadt respektvoll mit uns umzugehen. Wir bitten darum Gehör zu bekommen und informiert zu werden über Überlegungen oder Beschlüsse der Stadt, damit wir angemessene Vorbereitungszeiten bekommen. Meine Frau und ich erleben es als kränkend nach einer ehrlichen Lebensleistung als Bürger der ehemaligen DDR das Gefühl bekommen nicht gehört und übergangen zu werden. Sollte die Stadt an unserer Meinung interessiert sein, fordern wir als mit dem Baugrund bestens bekannte Pächter, dass unser Gelände nicht zersiedelt wird. Der Baugrund auf unserem Flurstück ist für die von der Stadt geplante Bebauungsdichte nicht geeignet. Es ist ein wertvolles Fleckchen Erde, das wir hier seit Jahren in Liebe pflegen. Sollte die Verlagerung des angrenzenden Gewerbes tatsächlich erreicht werden, könnten an der Stralsunder Straße direkt weitere Mehrfamilienhäuser entstehen. Rückwärtig zum Deich hin könnten ähnlich wie unser Garten wertvolle Grünanlagen in privater oder städtischer Hand entstehen, die maßgeblich zur Erholungsqualität der Stadt beitragen und diese stadtnahe Grünfläche erhalten. Wir bleiben gerne auf dem Gelände als Pächter. Sofern die Stadt uns lässt.	Während des Auslegungszeitraums des Entwurfs des Masterplans haben sich zahlreiche Bürger*innen über den Planinhalt informiert und daraufhin Stellungnahmen abgegeben. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen in den zuständigen Fachausschüssen und der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Verfügung gestellt. Die Beratungssitzungen sind öffentlich.
18	**Stellungnahme vom 10.11.2019**	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne nicht in der Steinbeckervorstadt bin aber oft in der Straze und in anderen Häusern dieses Viertels zu Besuch und fühle mich somit von diesem Plan mitbetroffen. Mein häufigstes Ziel für Spaziergäng sind die Ryckwiesen und das Durchströmungsmoor. Es wäre traurig, wenn diese Freiflächen reduziert werden würden, da sie eine gute Erholungsmöglichkeit in Stadtnähe bieten. Auch die Trockenlegung des Moors ist eine Manipulation für die Flora und Fauna in diesem Gebiet. Außerdem wäre die Bebauung des Geländes hinter der Straze von großem Nachteil, da Lärmbeschwerden abzusehen sind. Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	Der Masterplan stellt strategische Grundlagen für die künftige Entwicklung des Planbereiches dar. Hierbei liegen die Schwerpunkte auf den Handlungsfeldern „Wohnen und Soziales“, „Arbeit und Wirtschaft“ sowie „Umfeld und Umwelt“. Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt, ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung. Entsprechend des derzeitigen Entwurfes soll sich der maritim geprägte Museumshafen weiterhin als Erholungs- und Erlebnisbereich entwickeln. Dieses Planungsziel ist nach wie vor Bestandteil der städtebauchen Stadtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB haben die Bauleitplanungen die Aufgabe, die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde planerisch zu steuern und sinnvoll zu gestalten. Mit der Erarbeitung der erforderlichen Fachgutachten wie z.B. zu Moorflächen und zur Hydrologie können nach gewonnenen Erkenntnissen wirkungsvolle Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit und einen schonenden Umgang mit betroffenen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (wie B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße - und 105 Steinbeckervorstadt -) festgelegt werden.
19	Stellungnahme vom 20.11.2019 Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne _in der Innenstadt, bin jedoch als Bewohnerin dieser Stadt indirekt von den in dem Plan vorgesehenen Änderungen betroffen. Augrund dieser Betroffenheit und einem allgemeinem Interesse am Stadtgeschehen möchte ich mich zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem Vorhaben erge-	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	ben, hinweisen. Mein bisheriger Sach- und Kenntnisstand bezüglich der Bedeutung von Mooren und der Biodiversität insbesondere für das Klima erscheint mir aufgrund meines Studiums als legitim und ausreichend, um Sie nach bestem Wissen und Gewissen auf einen sich in ihrem Masterplan Steinbeckervorstadt darstellenden Zielkonflikt hinzuweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 sollen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen wird, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind daher potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen.Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss dahingehend geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores, weshalb anzunehmen ist, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehender Freisetzung klimaschädlichen Treibhausgasen wie Methan und Kohlenstoffdioxid, ist von ei-	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-; Klima-, Boden, und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	ner solchen Bebauung im Sinne der Klimaschutzbemühungen abzusehen.	
	Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenden Zustand mit dauerhaft hohen Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen, welche in Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes zu vermeiden sind. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen dringend zu überprüfen. Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.	Die Stadt Greifswald strebt an, eine nachhaltige, umweltschonend Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine kompakte und funktionsgemischte Stadt umzusetzen. Zu einer kompakten Stadt gehören auch die Nutzung baulicher Potentiale, insbesondere Baulücken, Aufstocken vorhandener Bauten, Ersatzneubauten mit intensiverem Nutzungsmaß oder die Errichtung neuer Gebäude in großflächigen Grundstücken. Bei möglichen Bebauungen im Plangebiet werden im Rahmen der Bearbeitung der verbindlichen Bauleitpläne (B-Pläne) verschiedene Umweltgutachten (z.B. Baugrund, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Lärmschutz, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung, etc.) erstellt. Ihre Ergebnisse fließen in das Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 und 105 ein.
	Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung aus-	Das geschützte Biotop ist bekannt und wurde in die Unterlagen zum Entwurf des Masterplans aufgenommen. Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	zuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von "sozialem und bezahlbaren Wohnraum". Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die "soziale Mischung" verwiesen, jedoch wird nicht näher erläutert, wie diese gestaltet werden soll. Eine "soziale Mischung" kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken sondern bedingt, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Ob Möglichkeiten für derartige Wohnformen gegeben sind ist aus dem Masterplan nicht ersichtlich, weshalb eine dahingehende Überarbeitung wünschenswert ist. Die aufgeführten Punkte sind von gesellschaftspolitischer Bedeutung und können die Gestaltung des Greifswalds von Morgen stark beeinflussen. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.
20	**Stellungnahme vom 18.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne im HKB (in der Stralsunder Straße) und bin darum direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht, betroffen. **Vorbemerkung** Durch den Masterplan besteht die Möglichkeit, aber auch die Pflicht eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gestalten. Wird an dieser Stelle die Verantwortung nicht ernst genommen, so wird sich die Stadt Greifswald in der (nahen) Zukunft	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	mit massiven multidimensionalen Problemen konfrontiert sehen. Daher bitte ich Sie inständig die Anmerkungen der Bürger*innen ernst zu nehmen und Ihre Entscheidungen besonnen mit Blick in eine nachhaltige Zukunft zu treffen sowie eine lebendige und „gesunde“ Stadt zu fördern. Ein besonderes Augenmerk meiner Stellungnahme liegt auf bezahlbaren Mieten, lebendige Strukturen für eine lebenswerte Stadt, Förderung und Unterstützung von Wohnprojekten wie dem HKB und Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz sowie negative Auswirkungen von geplanten Baumaßnahmen. **Soziales Wohnen** Im vorliegenden Masterplan gibt es lediglich einige Allgemeinplätze zu diesem Handlungsfeld. Es fehlt die konkrete und passende Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), auf das sich zwar bezogen wird, aber die für den Stadtteil Steinbeckervorstadt zutreffende Punkte nicht erwähnt sind: - Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in innerstädtischen Quartieren) - Förderung der Stadtteilkultur bzw. Kultur in der Fläche (als Pendant zur Hochkultur im Stadtinnern) -Förderung niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte Die Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -lagen ab. Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wähl-und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. z.B.: - Wohnraum für Familien: Hier bedarf es der Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Darin liegt ein geeigneter Weg, die „eigenen“ Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und junge Menschen von „außen“ von der Lebensqualität in der Stadt zu überzeugen. Daher bedarf es besonders geeigneter und attraktiver Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes. -Gemeinschaftliches Wohnen: Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss	**Soziales Wohnen** Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Um eine soziale Mischung der Bevölkerung in einem Wohngebiet zu erreichen und auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu sichern, müssen bauplanungsrechtliche Grundlagen im Rahmen der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. -Alternative Wohnformen: Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins alternativer Wohnformen. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auchein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. **Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept** Eines der wichtigsten Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung besteht in der Sicherung einer sozial und funktional gemischten Stadt. Dabei sind folgende Punkte großer Relevanz: - Bewerbung beim Land Mecklenburg-Vorpommern um die Förderung von sozialem Wohnungsbau - Ausübung des Vorkaufsrechts für geeignete Wohnbauflächen durch die Stadt - Stärkere Gewichtung von Aspekten des bezahlbaren Wohnraums (durch z.B. Konzeptausschreibungen) - Prüfung von geeigneten kommunalen Förderprogrammen (bspw. Einheimischenmodell) - Förderung alternativer Wohnkonzepte (ggf. mit langfristiger Eigentumsperspektive, bspw. Kleingenossenschaften) **Lebendige Strukturen und lebenswerte Stadt** Die wesentlichen Schlüssel zur Förderung der Teilhabe und des Miteinanders liegen in der Aktivierung der Menschen vor Ort sowie in der Verfügbarkeit von Möglichkeitsräumen. Hierfür muss die Universitäts-und Hansestadt Greifswald die notwendigen Bedingungen und Spielräume schaffen. So geht es dabei u.a. um folgende Handlungsempfehlungen:	**Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept** Gegenwärtig befindet sich der größte Teil der Flächen des Plangebietes in privatem Eigentum. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) können soziale und bezahlbare Wohnungen im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplans (B-Plan) je nach Bedarf festgesetzt werden. Hierzu muss der Vorhabenträger in der Lage und bereit sein, dieses planungsrechtliche Ziel der Kommune umzusetzen. Hierbei muss jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewahrt bleiben. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung. **Lebendige Strukturen und lebenswerte Stadt** siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	- Förderung/Installierung multifunktionaler, offener Räume für Teilhabe, Begegnung und gemeinsame Aktivitäten für alle Personen-und Nutzergruppen - Schaffung von Möglichkeitsräumen sowohl in geschlossenen Gebäuden als auch im Freien / Begegnungsräume im Freien vor allem an wichtigen Verbindungen und in Übergängen zwischen den verschiedenen Stadtquartieren - Verbesserung der Barrierefreiheit zentraler Orte und Adressen - Verbesserung der Partizipationsmöglichkeiten/-angebote für junge Menschen sowie von aktuell (aufgrund nicht vorhandener/leistbarer Eigeninitiative) nicht teilhabenden Personengruppen	
	Bürgerschaftsbeschluss 24.09.2019 „sozialer und bezahlbarer Wohnraum“ Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt auch in Greifswald. Schon prognostizieren Investor*innen einen Anstieg der Bodenpreise (OZ Artikel „Greifswald verliert Gutverdiener ans Umland“ vom 21.10.2019). Neben den Wirtschafts-und Preisfragen geht es in der Debatte auch um soziale Fragen. Die Stadt Greifswald beschloss dazu in der Bürgerschaftssitzung vom 24.09.2019 den „Maßnahmekatalog zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts-und Hansestadt Greifswald“. Darin beschloss die Bürgerschaft zur Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum verschiedene Vorschläge und Aufträge. Ziel ist z.B. die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzept „Bezahlbarer Wohnraum“ (vgl. z.B. „Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ oder sozialgerechte Wohnnutzung Münster oder gemeinwohlorientierte Bodennutzung München) im Rahmen dessen alle Akteure auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt eingebunden werden.	**Bürgerschaftsbeschluss 24.09.2019 „sozialer und bezahlbarer Wohnraum** siehe oben
	Das geplante Baugebiet Hafenstraße (B-Plan 55) soll dabei als Modellgebiet für bezahlbares Wohnen und sozialen Wohnungsbau dienen und bei der Entwicklung zukünftiger Bebauungsgebiete/ Bebauungspläne berücksichtigt werden. Die Steinbeckervorstadt mit den Gemeinschaftswohnprojekten STRAZE, STRA5 und HKB hat seit Jahren Erfahrungen mit bezahlbarem Wohnen in solidarischen Gemeinschaften (siehe Abschnitt zu Gemeinschaftswohnprojekten). Diese Projekte könnten bereits Modell sein, wenn z.B. auch aktuell das HKB unterstützt wird und	Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	durch Maßnahmen der Stadt Greifswald eine langfristige Perspektive bekommt (siehe Abschnitt Nachhaltige Stadtentwicklung). Eine weitere durch die Bürgerschaft beschlossene Maßnahme ist die Entwicklung von Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnens und sozialen Wohnungsbaus –auch für bestehende Baulücken/Sanierungsvorhaben auf insbesondere städtischen Grundstücken, z.B. durch Änderung der Vergaberichtlinie zum Verkauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet oder bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens und Erarbeitung einer „Verbilligungsrichtlinie“ oder einer Richtlinie „Konzeptvergabe“ zur Veräußerung kommunaler Liegenschaften auch unter dem Verkehrswert zur Förderung bezahlbaren Wohnens und des sozialen Wohnungsbaus. Wir brauchen im Masterplan für die Steinbeckervorstadt genau diesen Ansatz. Wie z.B. in Tübingen, Münster (siehe Abschnitt: Beispiele für sozialgerechtes Mieten und den Erhalt / die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum) brauchen wir in unserem Viertel flächendeckend die Möglichkeit Grundstücke und Gebäude nach sozialen Vergabekriterien zu vergeben. Dafür wünschen wir uns und fordern die Stadt Greifswald auf eine aktive Rolle einzunehmen und umfassend von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Nur so können Verdrängungsprozesse und Mietensteigerung ins Unermessliche verhindert werden. Die soziale Mischung im Viertel kann erhalten und ausgebaut werden. Gemeinschaftswohnprojekte, die schon jetzt Antworten auf Fragen des demografischen Wandelsliefern, Solidarität leben und Motoren für kreative und soziale Initiativen sind haben die Chance sich langfristig zu etablieren. Spekulation in der Steinbeckervorstadt kann aktiv begegnet werden, damit das Viertel sozial und lebenswert für alle bleibt. Dies passt auch zur folgenden Maßnahme aus dem Bürgerschaftsbeschluss: Es soll eine Mindestquote von 30% sozialen Wohnungsbaus oder bezahlbaren Wohnraums für Geschossneubau erreicht werden. **Gemeinschaftswohnprojekte in der Steinbeckervorstadt** Gemeinschaftliche Wohnformen sind ein Weg soziales, bezahlbares Wohnen im Stadtteil zu ermöglichen und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu machen. Sie stoßen bundesweit auf steigendes Interesse. Z.B. fördert Tübingen Baugemeinschaften wegen ihres positiven Einflusses auf	**Gemeinschaftswohnprojekte in der Steinbeckervorstadt** Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen wer-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	die Quartiersentwicklung. Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen berichtet, dass Baugemeinschaften seiner Erfahrung nach 1. für konzeptionelle Vielfalt bei der Städteplanung sorgen, 2. Innovationsmotoren sind (Architektur, Baustoffe, Energieversorgung, Nutzungskonzepte), 3. Identifikation schaffen (die Beteiligten sind Mitgestaltende, fühlen sich nicht als „Leidtragende“ von Stadtentwicklung); und 4. für bezahlbares Bauen sorgen (ihre Projekte sind deutlich günstiger als es der übliche Markt an Bauträgerprojekten hergibt, i.d.R. um 20%) (siehe Thesenpapier: zum Workshop „Hafenstraße als Modellgebiet Bezahlbares Wohnen“ - Möglichkeiten für Bauen und Wohnen von Bauherrengemeinschaften) Gemeinschaftliche Wohnformen fördern eine Gesellschaft des langen Lebens. Sie geben Antworten auf veränderte Familiensituationen und Wohnformen (Stichwort demographischer Wandel). Besonders die ältere Generation ist aktiv. Viele von ihnen wollen möglichst lange in gewohnter Umgebung leben, dabei selbständig und unabhängig sein. Dafür brauchen sie einen Personenkreis, der sie trägt und innerhalb dessen sie selbst anderen noch hilfreich zur Seite stehen können (siehe Thesenpapier: zum Workshop „Hafenstraße als Modellgebiet Bezahlbares Wohnen“ -Möglichkeiten für Bauen und Wohnen von Bauherrengemeinschaften). Auch im ISEK „Sicherung und Erweiterung des vielfältigen, zielgruppenspezifischen Wohnraumangebotes“ wird Gemeinschaftswohnen als wichtiger Bestandteil Greifswalds benannt. Die konsequenteste Möglichkeit von Kommunen eine Grundstückspolitik zu betreiben, die Baugemeinschaften/ Gemeinschaftswohnen eine Entwicklungschance lässt, besteht u.a. in einem Verzicht auf Höchstpreisverfahren. Hierzu haben mittlerweile mehrere Städte eine Palette von Maßnahmen im Rahmen ihrer Grundstückspolitik/ Vergabeverfahren entwickelt. Dazu zählen: • Schaffung einer zentralen Anlaufstelle sowie von Förderprogrammen für Baugemeinschaften, dies passt auch zum folgenden Punkt der beschlossenen Vorschläge und Maßnahmen aus der Bürger-schaftssitzung vom 24.09.2019: „In-	den bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	nerhalb der Stadtverwaltung wird die Stelle eines Beauftragten / einer Beauftragten für bezahlbares Wohnen geschaffen.“ • Grundstücksvergabe über ein konzeptgebundenes/ qualitatives Bewerbungs- und Auswahlverfahren • Quoten für Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften (Hamburg z.B. 20%). Wir fordern daher auch im Masterplan Gemeinschaftswohnformen konkret zu benennen und zu unterstützen. Zum Beispiel über Soziale Bodenvergabe und oben genannte Punkte (siehe Abschnitt Beispiele für Sozialgerechtes Mieten und den Erhalt/ die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum; Abschnitt HKB; Abschnitt zum Bürgerschaftsbeschluss). **Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB“ in der Steinbeckervorstadt erhalten** In diesem Wohnprojekt leben aktuell 30 Personen unterschiedlichen Alters, darunter 6 Kinder. Neben vier verschieden großen Wohnhäusern existieren als Orte des sozialen Miteinanders eine selbst ausgebaute Scheune und ein Hof. Das gemeinsame Leben gestaltet sich u.a. durch: - demokratische Entscheidungsfindung im Konsens, - gleichberechtigte Selbstorganisation, - Expertise und regen Austausch aufgrund unterschiedlichster Professionen, - die Existenz einer festen Struktur in Form desHakabien e.V. (abgekürzt: HKB) und der Hakabien GmbH. Seit 1998 wohnen im HKB viele unterschiedliche Menschen, die sich auf verschiedenen Ebenen politisch und zivilgesellschaftlich engagieren. Dazu zählt die Mitarbeit beim Pfadfinderbund Mecklenburg-Vorpommern, bei der Bildungsinitiative verquer., bei der Straßenfußball-Initiative FC YALLA oder beim Kultur-und Initiativenhaus Greifswald e.V.als Träger der STRAZE. Genau dieses Engagement bezieht sich auch auf den Stadtteil und das Ringen um gerechte Mieten und gutes soziales Miteinander an sich. Die Räume des HKB stehen immer offen für verschiedenste Gruppen, die einen Treffpunkt brauchen und bietet z.B. mit dem täglichen Mittagstisch einen Raum	Der Anregung wird geprüft und ggf. in den Erläuterungstext zum Masterplan eingearbeitet. **Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB“ in der Steinbeckervorstadt erhalten** Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	für Diskussionen und Austausch in der Nachbarschaft. Daraus ergeben sich Impulse für kleine Initiativen (z.B. AG Medizin und Menschenrechte) und große Projekte (z.B. die STRAZE), aber auch für die Entwicklung des Stadtteils. So werden städtische Masterplan-und Bebauungsplanentwürfe ernst genommen, weiter kommuniziert, Nachbar*innen eingeladen, diskutiert und kommentiert. Es wurde sich aktiv entschieden, in der Steinbeckervorstadt zu leben und Greifswald mitzuentwickeln, weil es ein sehr lebenswerter Ort ist, den es gilt in seiner Diversität zu hegen und zu pflegen. Das Gemeinschaftswohnprojekt blickt auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück und kann als Modell für soziales Wohnen im Stadtgebiet fungieren. Die Erfahrungen, Werte und Prozesse innerhalb der Gruppe können als Best Practice weitergegeben und als Multiplikatoreffekt wahrgenommen werden. Damit entspricht die Art und Weise des Wohnens und Wirkens des HKB in der Steinbeckervorstadt den Punkten des „Maßnahmekatalogs zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts-und Hansestadt Greifswald“ vom 29.04.2019, dem ISEK, sowie dem Masterplan-Entwurf selbst: „das Wohnen zeitgemäß und sozial durchmischt weiterentwickeln“. Verdrängungsprozesse aufgrund steigender Mieten aus der Innenstadt Greifswalds sind ein zentrales Thema. Die Steinbeckervorstadt nimmt bislang Auffangfunktionen wahr. Sollen sie künftig ungeschmälert erhalten bleiben, spielen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine tragende Rolle. Die Sicherstellung bezahlbaren und lebenswerten Wohnraumspaart sich hier mit dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerungim Stadtteil Steinbeckervorstadt. Aus teuren Bauprojekten resultierende hohe Mieten stehen im Wiederspruch zu den formulierten Zielen der Stadt. Die Besonderheit welche die meisten Gemeinschaftswohnprojekten inne tragen ist die Sicherung von sozialverträglichen Mieten. Daher sollte der Erhalt dieser Projekte und die Verhinderung der Miet-und Immobilienspekulation von öffentlichem Interesse für Greifswald sein.Das HKB steht nun vor dem Verkauf von einer privaten Hand in die andere. Nimmt die Stadt ihr Vorkaufsrechtes gemäß § 24	Den Städten und Gemeinden steht ein allgemeines Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Die Voraussetzungen hierfür setzt der Gesetzgeber auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) unter dem § 24 BauGB fest. Hierbei steht das öffentliche Interesse im Vordergrund.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	BauBG kann die Universitäts-und Hansestadt Greifswald, analog zum Masterplanentwurf für die Steinbeckervorstadt, eine Möglichkeit sozial verträglichen Wohnens langfristig sichern (siehe Nachhaltige Stadtentwicklung/ ISEK). Hierfür fordern wir im Masterplan eine Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt zu veranlassen(siehe Abschnitt zur Rolle der Stadt in der sozialen Wohnraumvergabe z.B. durch die Nutzung des Vorkaufsrechts). **Bezahlbarer Wohnraum/ Soziale Mischung vs Erschließung** Die Schwierigkeiten der mit der Erschließung einhergehenden Gründung sind bekannt und es wurde an mehreren Stellen darauf hingewiesen. (S. 11, 15, 18, 24, 27 d. P.) Die Wohnbauflächen westlich der Stralsunder Straße (Bebauungsplan Nr.3 –in Aufstellung) werden nicht grundlos als nachrangige Priorität im ISEK aufgeführt. Natürlich müssen die erhöhten Erschließungskosten auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Dasspricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Neben den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss (S. 24 d. P.) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ (S. 27 d. P.) Zumal „grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswertist“ (S. 7 d. P.) Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald das „Bezahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen. Um die eigenen Zielaussagen einhalten zu können, müsste die Stadt im Zuge der Baumaßnahmen finanzielle Unterstützung leisten zur Verringerung der unvorstellbaren Erschließungs-Kompensations-und Entschädigungskosten. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist hier gerade auf die max. 25 WE im Bereich der nachrangigen Wohnbauflächen nicht gegeben. Warum diese Flächen nicht für Rückhaltung und öffentliche Nutzung konzipieren? Das würde den	**Bezahlbarer Wohnraum/ Soziale Mischung vs Erschließung** Allgemein können Städte und Gemeinden anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Anhand der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) und den daraus resultierenden strategischen Maßnahmen können das Kosten-Nutzen-Verhältnis ermittelt und demzufolge weitere wirksame Entscheidungen getroffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	eigenen Zielaussagen entsprechen und die städtischen Finanzen begünstigen. **Lückenbebauung an der Stralsunder Straße** Die vorhandenen Baulücken sollen entlang der Stralsunder Straße geschlossen werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch die optische Gestaltung der Gebäude sollte sich an den Bestandsbauten orientieren. Hierbei liegt das Hauptaugenmerk auf dem historischen Gebäudebestand. Der Bio-und Getränkemarkt ist dabei ein Beispiel für grobe Fehlentscheidungen und sollte als warnendes Beispiel gelten. **Parkplatzsituation: Autofreies Wohnen in der Steinbecker Vorstadt** Aus dem Masterplanentwurf geht hervor, dass potentiell 380-490 Wohnungen entstehen und damit Wohnraum für ca. 760-980 Einwohner geschaffen werden könnte. Ein nicht geringer Teil der Bebauung ist auf schwierigem Baugrund geplant. Die Errichtung von Tiefgaragen erscheint unter den geohydrologischen Verhältnissen als ungeeignet. Die Bebauungsdichte lässt die Errichtung einer angemessenen Menge an Parkplätzen in den Wohngebieten teilweise als unrealistisch erscheinen. Der Parkplatz „Museumshafen Nord“ soll laut Entwurf durch ein dreistöckiges Parkhaus weitestgehend ersetzt werden. Dem Masterplanentwurf ist zu entnehmen, dass dort insgesamt 260 Parkplätze entstehen sollen. Diese Menge erscheint hinsichtlich der geplanten Bevölkerungszahl als unzureichend. Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanfortschreibung sowie in Folgeprozessen aus Klima-und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden. Somit muss der Stadtteil infrastrukturell so geplant und entwickelt werden, dass den Anwohner*innen ein autofreies Wohnen sinnvoll und erschwinglich ermöglicht wird. **Wegebeziehung an der Straze zum Parkhaus** Die eingeplante Straße nördlich der Straze in Richtung Parkhaus wird in der geplanten Form abgelehnt, da es dadurch zu einer zu hohen Verkehrsbelastung kommen würde. Auf Nachfrage bei der öffentlichen Vorstellung des Masterplanentwurfs wurde gesagt, dass die Autos nicht diesen Weg, sondern die Ladebower Chaussee nehmen würden. Das stimmt natürlich so nicht, das Autofahrer*innen immer den kürzesten Weg nehmen würden. Dieser Weg sollte evtl. nur Anwoh-	**Lückenbebauung an der Stralsunder Straße** Die Aufforderungen werden zur Kenntnis genommen. Diese sind bei den weiteren Planungen zu vertiefen. **Parkplatzsituation: Autofreies Wohnen in der Steinbecker Vorstadt** Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen. **Wegebeziehung an der Straze zum Parkhaus** Die verkehrliche Anbindung des geplanten Parkhauses soll entsprechend des Entwurfs des Masterplanes über die Ladebower Chaussee erfolgen. Die Zuwegung zum rückwertigen Bereich der Straze soll künftig nur den Einwohnern des Quartiers dienen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	ner*innen zur Verfügung stehen o.Ä. **Bestand vs. Planung** Dem Gebiet und seiner Nutzung wird ein „enger Bezug zu Wasser und Landschaft“ attestiert, die „Naherholung durch Gärten, Spazierwege“ hervorgehoben. (S. 11 d. P.) Darüber hinaus wird die „überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung“ als Stärke und die „mangelnde Aufenthaltsqualität“ als Schwäche beschrieben. (S. 18 d. P) Deshalb wird ein „erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung“ als Chance gesehen. Des Weiteren wurde die „Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention, attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten“ und „Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen -imurbanen und im landschaftlichen Kontext“ als Zielaussage formuliert. (S. 20 d. P.) Das sind große Überschneidungen mit dem ISEK 2030plus der Stadt Greifswald, welches „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“ will (ISEK S.182) Im Planentwurf sind jedoch keine bedarfsgerechten Grünflächen zur Erholung oder zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Warum lassen sich diese Zielaussagen nicht im Planentwurf finden. Auch in so einem Rahmenplan müssten solche Aussagen getroffen werden können. Bebaute Grundstücke bis zum Deich im Westen laden niemanden ein dort zu verweilen, zumal die zukünftigen Grundstückseigentümer sicher weniger Zuschauer in ihrem Vorgarten wünschen könnten. Nicht alle Einwohner sollten zur gesteigerten Aufenthaltsqualität auf den Deponieberg gehen müssen. Die geplante Bebauung am Deich und die Entwicklungsflächen würden aufgrund des schlechten Baugrunds erhebliche Kosten bei der Erschließung bedeuten. Dadurch wäre die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erheblich erschwert bis unmöglich. Zudem ist zu erwarten, dass die Bestandsbauten an der Stralsunder Straße durch die Bauarbeiten und die Folgen der Bebauung erheblichen Schaden davontragen werden. Anstelle der geplanten Bebauungen in Richtung Deich sollten dort Spazierwege und Teiche angelegt werden, um dem selbst erkannten Bedarf an Erholungsgebieten gerecht zu werden. **Nutzungskonflikte am Museumshafen**	**Bestand vs. Planung** Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. **Nutzungskonflikte am Museumshafen**

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Der Greifswalder Museumshafen ist der größte Museumshafen Deutschlands. Das maritime Flair lädt viele Greifswalder*innen und Tourist*innen zum Spazieren und Verweilen ein. Besonders in den Nachmittags-und Abendstunden sowie am Wochenende werden die Stufen am Ryck und die Grünflächen am Museumshafen intensiv als Erholungsort genutzt. Für das studentische Leben in Greifswald sind die öffentlichen Flächen am Hafen ein wichtiger Treffpunkt (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030*plus*, S. 112). Die touristische Bedeutung des Museumshafens wird im ISEK als hoch eingeschätzt (vgl. ISEK, S. 137). Zudem gilt der Museumshafen als besonderer urbaner Freiraum und gelte damit als prioritär zu sichern bzw. zu qualifizieren (vgl. ISEK, S. 183f). Die Schiffsgaststätten und weiteren Imbisse vor Ort sind ein wesentlicher Bestandteil der Erholungsqualität und bereichernden Museumshafen als touristisches Ausflugsziel. Die hohe Bedeutung der öffentlichen Flächen am Museumshafen für die Greifswalder Bürger*innen zeigte besonders deutlich der Bürgerentscheid im Mai 2018. Dabei stimmten mehr als 90 Prozent dafür, dass die Wiese am Museumshafen im Eigentum der Stadt bleibt und nicht an Dritte verkauft oder verpachtet wird. In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes am Museumshafen und den Bewohner*innen der Salinenstraße gekommen. Der Masterplan-Entwurf sieht eine weitere Bebauung der Nordseite der Salinenstraße entlang der Bahnschienen vor. Zurzeit befindet sich dort noch ein großer Parkplatz. Diese Bebauung würde die Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Sollte eine Bebauung forciert werden, sollten Regelungen zum Lärmschutz der Häuser im Bebauungsplan festgelegt werden. Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit-und Erholungsort nutzen, da dieser als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Bei der Bebauung sollte unbedingt darauf geachtet werden, bezahlbaren und sozialen Wohnraum einzuplanen sowie ressoucen-und klimaschonendes Bauen vorzusehen. Auch eine weitere Kommerzia-	Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Zum Lärmschutz sollten schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt werden. Daraus ergeben sich bestimmte lärmmindernde Maßnahmen, die ggf. in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Diese sind seitens der Bauherren und Grundstücksnutzer umzusetzen bzw. zu beachten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bezahlbare und soziale Wohnräume sollen möglichst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) geschaffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	lisierung des Museumshafens sollte gestoppt werden, d.h. ein Aufenthalt am Museumshafen muss für Nutzer*innen auch möglich sein, wenn sie nichts konsumieren. **Naturschutz** Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes? Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emmissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommenum 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptauschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr. 3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3-6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen.	**Naturschutz** Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-; Klima-, Boden, und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Vermeidung potentieller Zielkonflikte Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen. **Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Dem IPCC-Report von 2013 ist zu entnehmen, dass für das Weiter-wie-bisher-Szenario ein Meeresspiegelanstieg von 52–98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegels und im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen und	**Vermeidung potentieller Zielkonflikte** Siehe oben **Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	zu prüfen, ob diese unter einem steigenden Meeresspiegel im Sinne der Nachhaltigkeit haltbar sind. **Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile** Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiterengilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An derBleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. **Biodiversität & Strukturreichtum -Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?** Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbecker Vorstadt. Staudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut-und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Amphibien da. Dieser Strukturreichtum muss erhalten bleiben. Neben der Notwendigkeit von einzuholenden artenschutzfachlichen Gutachten, soll an dieser Stelle auf die Ausweisung der „Potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ (im Nordosten und im Westen des Plangebiets) eingegangen werden. Insbesondere der Randbereich des Polders „Steinbecker Vorstadt“ wird gerne von Naturliebhaber*innen für die Naherholung genutzt. Mit der geplanten bedeutendenZunahme der Bevölkerungsdichte im Stadtteil wird auch der Druck auf die nahegelegenen Naherholungsgebiete und dementsprechend auch auf die angrenzenden Naturräume zunehmen. Um die Lebensqualität für die Bürger*innen und gleichzeitig Rückzugsräume für Flora & Fauna zu erhalten, müssen solche nahegelegenen, naturnahen Bereiche geschützt werden. Obwohl im Masterplanentwurf explizit darauf verwiesen wird, dass die Ausweisung der „potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht als konkreter Bebauungsvorschlag eingebracht wird, geht von ihr eine explizite Signalwirkung aus.	**Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile** Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. **Biodiversität & Strukturreichtum -Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Daher sollte auf die Ausweisung der potentiellen Entwicklungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ verzichtet werden. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Ich gehe davon aus, dass die genannten Punkte aus allen eigegangenen Stellungnahmen geprüft und besprochen werden.	
21	**Stellungnahme vom 17.11.2019** Hiermit möchte ich die Möglichkeit nutzen, meine Stellungnahme für den Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt, Stand Oktober 2019, abzugeben. Ich bin Bewohnerin in der Stralsunder Straße und habe daher einen persönlichen Bezug zum Stadtgebiet in der Steinbeckervorstadt und bin von den Vorschlägen im Masterplan direkt betroffen. Ich gehe gerne auf den Ryckwiesen spazieren und nutze die Promenade am Hafen im Sommer für gemeinschaftliches genießen des maritimen Greifswalds und im Winter um mich um unser Boot zu kümmern. Folgende Anmerkungen zu dem oben genannten Vorschlag des Masterplans möchte ich machen: **Vorbemerkung** Die Steinbeckervorstadt ist durch den Museumshafen ein wichtiger Stadtteil für ganz Greifswald und Teile des Umlands. Besonders der maritime Erholungscharakter sollte also unbedingt erhalten bleiben. Dazu gehört, dass die öffentlichen Grünflächen Hafen im Besitz der Stadt bleiben (siehe Bürgerentscheid aus dem Jahr 2018). Daneben ist der Stadtteil auch ein Wohngebiet für viele unterschiedliche Menschen und durch die Stralsunder Straße ein Haupteingang in die Stadt. Ziel des Masterplans sollte es sein, eine soziale Durchmischung des Stadtteils zu erreichen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss oberste Priorität haben. Auch die Beruhigung der ortsinneren Stralsunder Straße mit einer Tempo-30-Zone sollte eingeplant werden, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern. **Berechnungsgrundlage** Das ISEK 2030plus der Stadt Greifswald spricht diesem Stadtteil potentielle Wohneinheiten (WE) zu. (ISEK S. 172): Östlich der Stralsunder Straße 162 WE als	**Vorbemerkung** Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. **Berechnungsgrundlage** Die im Entwurf des Masterplans ermittelte Einwohnerzahl bezieht sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet des Masterplans mit ca. 25 ha. Des Weiteren beinhaltet der Entwurf mögliche bauliche Entwicklungschancen in vielen Berei-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	erste Priorität Westlich der Stralsunder Straße 25 WE als zweite Priorität. Der Masterplan gibt Werte an mit Zuwachs von 760-980 Einwohnern. (S. 23 der Präsentation – d.P.) Das ergäbe Werte von 4-5 Einwohnern je WE. Diese Werte sind unüblich und deutlich zu hoch. Gängige Werte sind 2-3 Einwohner je WE. Die Zahlen passen aus irgendeinem Grund nicht zusammen. Ungeklärt bleibt auch, wie sich grundlegend die massive Ver- und Entsorgung mit verschiedenen leitungsgebundenen Medien gestalten soll, wenn Geländehöhen bereits unter dem Meersspiegelniveau liegen. Die Vernässung spielt bereits jetzt eine große Rolle und wird bei zunehmender Versiegelung noch deutlich größere Probleme bereiten. **Auswirkungen des Konzeptes vs. Planung** Nehmen wir an, diese Einwohner kämen hinzu. Diesen Einwohnern kann nicht verwehrt werden, den motorisierten Individualverkehr zu nutzen. Obwohl an mehreren Stellen darauf hingewiesen wurde, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren (S. 15 d. P.), „teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm“ bestehen (S. 11 d. P.) und die „städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist.“ (S. 14 d. P.), wird die eigene Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ ad absurdum geführt. Auch die Kapazitäten des Parkhauses reichen dafür nicht aus. Sehr viel mehr Einwohner führen zu viel mehr Verkehr und mehr Emissionen. **Bestand vs. Planung** Dem Gebiet und seiner Nutzung wird ein „enger Bezug zu Wasser und Landschaft“ attestiert, die „Naherholung durch Gärten, Spazierwege“ hervorgehoben. (S. 11 d. P.) Darüber hinaus wird die „überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung“ als Stärke und die „mangelnde Aufenthaltsqualität“ als Schwäche beschrieben. (S. 18 d. P) Deshalb wird ein „erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung“ als Chance gesehen. Des Weiteren wurde die „Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention, attraktive Wege für	chen mit unterschiedlicher Geschosshöhe. Das ISEK geht jedoch von einer minimalen Bauentwicklung ohne maximale Nachbereitung vor. Bei der Fortsetzung des B-Planverfahrens für die B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – müssen Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden. **Auswirkungen des Konzeptes vs. Planung** Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen. **Bestand vs. Planung** Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten“ und „Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext“ als Zielaussage formuliert. (S. 20 d. P.) Das sind große Überschneidungen mit dem ISEK 2030plus der Stadt Greifswald, welches „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“ will (ISEK S.182) Im Planentwurf sind jedoch keine bedarfsgerechte Grünflächen zur Erholung oder zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Warum lassen sich diese Zielaussagen nicht im Planentwurf finden. Auch in so einem Rahmenplan müssten solche Aussagen getroffen werden können. Bebaute Grundstücke bis zum Deich im Westen laden niemanden ein dort zu verweilen, zumal die zukünftigen Grundstückseigentümer sicher weniger Zuschauer in ihrem Vorgarten wünschen könnten. Nicht alle Einwohner sollten zur gesteigerten Aufenthaltsqualität auf den Deponieberg gehen müssen. Die geplante Bebauung am Deich und die Entwicklungsflächen würden aufgrund des schlechten Baugrunds erhebliche Kosten bei der Erschließung bedeuten. Dadurch wäre die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erheblich erschwert bis unmöglich. Zudem ist zu erwarten, dass die Bestandsbauten an der Stralsunder Straße durch die Bauarbeiten und die Folgen der Bebauung erheblichen Schaden davontragen werden. Anstelle der geplanten Bebauungen in Richtung Deich sollten dort Spazierwege und Teiche angelegt werden, um dem selbst erkannten Bedarf an Erholungsgebieten gerecht zu werden. **Bezahlbarer Wohnraum/ Soziale Mischung vs Erschließung** Die Schwierigkeiten der mit der Erschließung einhergehenden Gründung sind bekannt und es wurde an mehreren Stellen darauf hingewiesen. (S. 11, 15, 18, 24, 27 d. P.) Die Wohnbauflächen westlich der Stralsunder Straße (Bebauungsplan Nr.3 – in Aufstellung) werden nicht grundlos als nachrangige Priorität im ISEK aufgeführt. Natürlich müssen die erhöhten Erschließungskosten auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Das spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als	dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. **Bezahlbarer Wohnraum/ Soziale Mischung vs Erschließung** Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ein Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Anhand der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) und der daraus strategischen Maßnahmen kann das Kosten-Nutzen-Verhältnis aufgestellt und demzu-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Neben den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss (S. 24 d. P.) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ (S. 27 d. P.) Zumal „grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert ist“ (S. 7 d. P.) Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald das „Bezahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen. Um die eigenen Zielaussagen einhalten zu können, müsste die Stadt im Zuge der Baumaßnahmen finanzielle Unterstützung leisten zur Verringerung der unvorstellbaren Erschließungs- Kompensations- und Entschädigungskosten. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist hier gerade auf die max. 25 WE im Bereich der nachrangigen Wohnbauflächen nicht gegeben. Warum diese Flächen nicht für Rückhaltung und öffentliche Nutzung konzipieren? Das würde den eigenen Zielaussagen entsprechen und die städtischen Finanzen begünstigen. **Soziales Wohnen** Im vorliegenden Masterplan gibt es lediglich einige Allgemeinplätze zu diesem Handlungsfeld. Es fehlt die konkrete und passende Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), auf das sich zwar bezogen wird, aber die für den Stadtteil Steinbeckervorstadt zutreffende Punkte nicht erwähnt sind: - Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in innerstädtischen Quartieren) - Förderung der Stadtteilkultur bzw. Kultur in der Fläche (als Pendant zur Hochkultur im Stadtinnern) - Förderung niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte Die Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -	folge weitere wirksame Entscheidungen getroffen werden. **Soziales Wohnen** Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Um eine soziale Mischung der Bevölkerung in einem Wohngebiet zu erreichen und auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu sichern, müssen bauplanungsrechtliche Grundlagen im Rahmen der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	lagen ab. Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wähl- und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. z.B.: - Wohnraum für Familien: Hier bedarf es der Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Darin liegt ein geeigneter Weg, die „eigenen“ Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und junge Menschen von „außen“ von der Lebensqualität in der Stadt zu überzeugen. Daher bedarf es besonders geeigneter und attraktiver Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes. - Gemeinschaftliches Wohnen: Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. - Alternative Wohnformen: Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins alternativer Wohnformen. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. In der Steinbeckervorstadt sind momentan zwei, geplant noch ein weiteres, Wohnprojekte ansässig, die STRAZE, das HKB und geplant der Gemeinsinn e.V. in der Stralsunder Straße 5. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Diese Formen des Wohnens unterstützen eine familien- und studierendenfreundliche Atmosphäre der Stadt Greifswald und sollten nicht zuletzt auch von der Stadt Unterstützung erfahren. **Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept**	**Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept** Überwiegend befinden sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Mas-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Eines der wichtigsten Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung besteht in der Sicherung einer sozial und funktional gemischten Stadt. Dabei sind folgende Punkte großer Relevanz: - Bewerbung beim Land Mecklenburg-Vorpommern um die Förderung von sozialem Wohnungsbau - Ausübung des Vorkaufsrechts für geeignete Wohnbauflächen durch die Stadt - Stärkere Gewichtung von Aspekten des bezahlbaren Wohnraums (durch z.B. Konzeptausschreibungen) - Prüfung von geeigneten kommunalen Förderprogrammen (bspw. Einheimischenmodell) - Förderung alternativer Wohnkonzepte (ggf. mit langfristiger Eigentumsperspektive, bspw. Kleingenossenschaften)	terplans im privaten Eigentum. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.
	Gemeinsinn Die wesentlichen Schlüssel zur Förderung der Teilhabe und des Miteinanders liegen in der Aktivierung der Menschen vor Ort sowie in der Verfügbarkeit von Möglichkeitsräumen. Hierfür muss die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die notwendigen Bedingungen und Spielräume schaffen. So geht es dabei u.a. um folgende Handlungsempfehlungen: - Förderung/Installierung multifunktionaler, offener Räume für Teilhabe, Begegnung und gemeinsame Aktivitäten für alle Personen- und Nutzergruppen - Schaffung von Möglichkeitsräumen sowohl in geschlossenen Gebäuden als auch im Freien/ Begegnungsräume im Freien vor allem an wichtigen Verbindungen und in Übergängen zwischen den verschiedenen Stadtquartieren - Verbesserung der Barrierefreiheit zentraler Orte und Adressen - Verbesserung der Partizipationsmöglichkeiten/-angebote für junge Menschen sowie von aktuell (aufgrund nicht vorhandener/leistbarer Eigeninitiative) nicht teilhabenden Personengruppen	**Gemeinsinn** Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt.
	Nutzungskonflikte am Museumshafen Der Greifswalder Museumshafen ist der größte Museumshafen Deutschlands. Das maritime Flair lädt viele Greifswalder*innen und Touist*innen zum Spazieren und Verweilen ein. Besonders in den Nachmittags- und Abendstunden sowie am	**Nutzungskonflikte am Museumshafen** Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbecker-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Wochenende werden die Stufen am Ryck und die Grünflächen am Museumshafen intensiv als Erholungsort genutzt. Für das studentische Leben in Greifswald sind die öffentlichen Flächen am Hafen ein wichtiger Treffpunkt (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030*plus*, S. 112). Die touristische Bedeutung des Museumshafens wird im ISEK als hoch eingeschätzt (vgl. ISEK, S. 137). Zudem gilt der Museumshafen als besonderer urbaner Freiraum und gelte damit als prioritär zu sichern bzw. zu qualifizieren (vgl. ISEK, S. 183f). Die Schiffsgaststätten und weiteren Imbisse vor Ort sind ein wesentlicher Bestandteil der Erholungsqualität und bereichern den Museumshafen als touristisches Ausflugsziel. Die hohe Bedeutung der öffentlichen Flächen am Museumshafen für die Greifswalder Bürger*innen zeigte besonders deutlich der Bürgerentscheid im Mai 2018. Dabei stimmten mehr als 90 Prozent dafür, dass die Wiese am Museumshafen im Eigentum der Stadt bleibt und nicht an Dritte verkauft oder verpachtet wird. In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes am Museumshafen und den Bewohner*innen der Salinenstraße gekommen. Bahnschienen vor. Zurzeit befindet sich dort noch ein großer Parkplatz. Diese Bebauung würde die Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Sollte eine Bebauung forciert werden, sollten Regelungen zum Lärmschutz der Häuser im Bebauungsplan festgelegt werden. Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort nutzen, da dieser als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Bei der Bebauung sollte unbedingt darauf geachtet werden, bezahlbaren und sozialen Wohnraum einzuplanen sowie ressoucen- und klimaschonendes Bauen vorzusehen. Auch eine weitere Kommerzialisierung des Museumshafens sollte gestoppt werden, d.h. ein Aufenthalt am Museumshafen muss für Nutzer*innen auch möglich sein, wenn sie nichts konsumieren.	vorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Zum Lärmschutz sollten schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt werden. Daraus ergeben sich bestimmte lärmmindernde Maßnahmen, die ggf. in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Diese sind seitens der Bauherren und Grundstücksnutzer umzusetzen bzw. zu beachten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bezahlbare und soziale Wohnräume sollen möglichst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) geschaffen werden. **Naturschutz**

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Naturschutz Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes? Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emmissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptauschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr. 3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3-6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen. **Vermeidung potentieller Zielkonflikte** Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-; Klima-, Boden, und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen. **Vermeidung potentieller Zielkonflikte** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen. **Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Dem IPCC-Report von 2013 ist zu entnehmen, dass für das Weiter-wie-bisher-Szenario ein Meeresspiegelanstieg von 52–98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegelsund im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen und zu prüfen, ob diese unter einem steigenden Meeresspiegel im Sinne der Nachhal-	**Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	tigkeit haltbar sind. **Auswirkungen auf geschütze Landschaftsbestandteile** Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Desweiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An derBleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. **Biodiversität & Strukturreichtum - Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?** Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbecker Vorstadt. Staudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut-und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Amphibien da. Dieser Strukturreichtum muss erhalten bleiben. Neben der Notwendigkeit von einzuholenden artenschutzfachlichen Gutachten, soll an dieser Stelle auf die Ausweisung der „Potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ (im Nordosten und im Westen des Plangebiets) eingegangen werden. Insbesondere der Randbereich des Polders „Steinbecker Vorstadt“ wird gerne von Naturliebhaber*innen für die Naherholung genutzt. Mit der geplanten bedeutendenden Zunahme der Bevölkerungsdichte im Stadtteil wird auch der Druck auf die nahegelegenen Naherholungsgebiete und dementsprechend auch auf die angrenzenden Naturräume zunehmen. Um die Lebensqualität für die Bürger*innen und gleichzeitig Rückzugsräume für Flora & Fauna zu erhalten, müssen solche nahegelegenen, naturnahen Bereiche geschützt werden. Obwohl im Masterplanentwurf explizit darauf verwiesen wird, dass die Ausweisung der „potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht als konkreter Bebauungsvorschlag	**Auswirkungen auf geschütze Landschaftsbestandteile** Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. **Biodiversität & Strukturreichtum - Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	eingebracht wird, geht von ihr eine explizite Signalwirkung aus. Daher sollte auf die Ausweisung der potentiellen Entwicklungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ verzichtet werden. **Parkplatzsituation: Autofreies Wohnen in der Steinbecker Vorstadt** Aus dem Masterplanentwurf geht hervor, dass potentiell 380-490 Wohnungen entstehen und damit Wohnraum für ca. 760-980 Einwohner geschaffen werden könnte. Ein nicht geringer Teil der Bebauung ist auf schwierigem Baugrund geplant. Die Errichtung von Tiefgaragen erscheint unter den geohydrologischen Verhältnissen als ungeeignet. Die Bebauungsdichte lässt die Errichtung einer angemessenen Menge an Parkplätzen in den Wohngebieten teilweise als unrealistisch Parkhaus weitestgehend ersetzt werden. Dem Masterplanentwurf ist zu entnehmen, dass dort insgesamt 260 Parkplätze entstehen sollen. Diese Menge erscheint hinsichtlich der geplanten Bevölkerungszahl als unzureichend. Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanfortschreibung sowie in Folgeprozessen aus Klima-und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden. Somit muss der Stadtteil infrastrukturell so geplant und entwickelt werden, dass den Anwohner*innen ein autofreies Wohnen sinnvoll und erschwinglich ermöglicht wird. **Wegebeziehung an der Straze zum Parkhaus** Die eingeplante Straße nördlich der Straze in Richtung Parkhaus wird in der geplanten Form abgelehnt, da es dadurch zu einer zu hohen Verkehrsbelastung kommen würde. Auf Nachfrage bei der öffentlichen Vorstellung des Masterplanentwurfs wurde gesagt, dass die Autos nicht diesen Weg, sondern die Ladebower Chaussee nehmen würden. Das stimmt natürlich so nicht, das Autofahrer*innen immer den kürzesten Weg nehmen würden. Dieser Weg sollte evtl. nur Anwohner*innen zur Verfügung stehen o.Ä.	**Parkplatzsituation: Autofreies Wohnen in der Steinbecker Vorstadt** Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen. **Wegebeziehung an der Straze zum Parkhaus** Die verkehrliche Anbindung des geplanten Parkhauses soll entsprechend des Entwurfs des Masterplanes über die Ladebower Chaussee erfolgen. Die Zuwegung zum rückwertigen Bereich der Straze soll künftig nur den Einwohnern des Quartiers dienen.
22	**Stellungnahme vom 18.11.2019** Hiermit möchten wir die Anwohner der Stralsunder Straße 43 die Gelegenheit nutzen, uns zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Unser Grundstück liegt direkt am westlichen Teil des ge-	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	planten Bebauungsgebietes, hiermit sind wir direkt von den Änderungen die der Plan vorsieht betroffen. Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben die Steinbecker Vorstadt zu verschönern und zu entwickeln. Wir haben aber folgende Befürchtungen: 1. Absenkung des Grundwasserspiegels um die baulichen Veränderungen vorzunehmen a. unser Grundstück wurde im 18 Jahrhundert gebaut, ist altersüblich auf Feldsteinen gegründet und mit Fachwerk stabilisiert worden. Wenn die Feuchtigkeit weg ist haben wir Angst, das die Moorlinse nachgibt und die Statik des Hauses nicht mehr gewährleistet ist. b. Der Untergrund selbst an der Stralsunder Straße ist so schlecht, das sich durch den LKW-Verkehr Erschütterungen durch das komplette Vorderhaus ziehen, wenn sie eine kleine Unebenheit in der Straße erwischen c. Beim Abbruch einer Garage durch einen Bagger auf einem unbebauten Grundstück auf der anderen Seite vom Zisch Getränkemarktes waren in der Stralsunder Straße 43 Erschütterungen zu spüren. Daher befürchten wir durch große Baumaschinen Schäden an unserer Bausubstanz. 2. Aufschüttungen der neuen Grundstücke um festen Baugrund zu bekommen a. Die Höhe unseres Grundstücks ist im tiefsten Teil gut einen Meter unter der Straßenhöhe der Stralsunder Straße. Dies macht jetzt schon Probleme, da das Stadtbauamt damals beim Genehmigungsverfahren des Zisch Getränkemarktes nicht darauf geachtet hat. Bei Normalem Regen über ca. 1-2 Stunden in der feuchten Jahreszeit steht schon Oberflächenwasser im Garten. Bei Starkregen schon einmal 20cm hoch. Dies Schränkt die Nutzbarkeit des Gartens als Anbau und Erholungsfläche ein. Wenn jetzt noch die Westgrenze des Grundstückes hoch bebaut wird ohne das ein Regenentwässerungsgraben an der Grundstücksgrenze wieder erschlossen wird, wie der der zu DDR Zeiten zugeschüttet wurde, befürchten wir das bei Regen oder Tauwetter der hintere Teil des Grundstückes gar nicht	1. Die Stadt Greifswald strebt an, eine nachhaltige, umweltschonend Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine kompakte und funktionsgemischte Stadt umzusetzen. Bei möglichen Bebauungen im Plangebiet werden vorher verschiedene Umweltgutachten u.a. Bautechnische und hydrogeologische Untersuchungen erstellt. Die daraus ergebenden Ergebnisse werden im Rahmen der B-Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße - und Nr. 105 – Steinbeckervorstadt - berücksichtigt Des Weiteren wird generell eine Beweissicherung zum Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen in sensiblen und kritischen Bereichen durchgeführt. 2. siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	mehr nutzbar sein wird. 3. Keine Sozialverträgliche Mischung auf Grund der zu erwartend hohen Baukosten a. da der Baugrund an der Stralsunder Straße schon schlecht ist und selbst für den Getränkemarkt eine 14 Meter Tiefe Pfahlgründung erfolgen musste, befürchten wir im westlichen Teil sehr hohe Erschließungskosten und dementsprechend nur hochpreisige Bebauung. Dies widerspricht dem Ziel der Bürgerschaft soziales und bezahlbares Wohnen in Greifswald zu ermöglich. 4. Schlechte Parkplatzsituation verschlimmert sich weiter a. Die derzeitigen Bewohner haben fast keine Möglichkeit auf ihren Grundstücken einen Parkplatz einzurichten. In unserem Fall fehlt die grundsätzliche Auffahrt. Das bedeutet wir sind auf öffentliche Parkplätze angewiesen. b. durch die Bebauung der freien Parkplätze an der Rossmühlen Straße platzt der Parkplatz am Museumshafen jetzt schon aus allen Nähten. Wenn ich von meiner Vollzeit Arbeit um 16 Uhr nach Hause komme ist dort selten ein Parkplatz zu finden. c. Das geplante Parkhaus müsste sehr viel größer werden und die Anwohner sollten zu den gleichen Konditionen wie jetzt dort parken dürfen. Vorschläge zur Aufwertung der Steinbecker Vorstadt. 1. Bebauung im Westlichen Teil nicht mehr als im Plan Nr.: 3.1 Stand 21.05.2019 a. diese Häuser auch nur per Pfahlgründung bauen ohne Grundwasserabsenkung und Bodenaustausch/Bodenaufschüttung b. wie im Plan angedeutet eine Naherholungsfläche für die Anwohner der Innenstadt mit Seen und Kinderspielplatz c. wieder Herstellung des Regenwassergrabens vom Zisch bis zum Ryck anstatt da einen unnützen Fuß- und Radweg zu bauen d. Vorkaufsrecht oder Erbpachtrecht für einen Zugang (Auto / Gehweg) zu den	3. Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebieten (östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Masterplans überwiegend im privaten Eigentum befinden. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung. 4. Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Das geplante Parkhaus ist als eine verkehrsmittelübergreifende Mobilitätsstation zu verstehen, die einen Teil der Nutzer (Bewohner, Pendler, Touristen) in einem solchen zentralnahmen Bereich versorgen soll. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätze soll unter Beachtung der städtebaulichen und ökologischen Ziele der Stadt im weiteren Verfahren untersucht werden. Anregungen zur Aufwertung der Steinbeckervorstadt werden bei den weiteren Planungen geprüft.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Grundstücken, wenn es von den Eigentümern gewünscht ist, um Parkplätze auf dem eigenen Grund und Boden zu schaffen (zur eigenen Schaffung von Ladeinfrastruktur für E-Autos und Entlastung der öffentlichen Parkplätze) e. Lücken Bebauung an der Stralsunder Straße forcieren f. Parkplätze an der Stralsunder Straße erschließen damit geneigte Anwohner sich bei Bedarf auch ein E-Auto vor die Tür stellen und mit eigenem Strom Laden können g. Tempo 30 ab Ortseingang mit Kontrollen, derzeit hält sich gefühlt niemand an die Geschwindigkeitseinschränkung in der Nacht (besonders LKW und Landwirtschaftlicher Verkehr nicht) h. Baugenehmigungen werden nur erteilt, wenn für jede Wohnung über 2 Zimmer (Studenten Wohnungen) mindestens ein Autostellplatz geschaffen wird. i. 100% Haftung der Stadt bei Bauschäden, die durch die baulichen Maßnahmen an Bestandsimmobilien entstehen, incl. Kostenübernahme für den Gutachter (gerne auch vor Beginn der Bauarbeiten, um den derzeitigen Stand zu fixieren) j. Festspielplatz am Hafen unangetastet lassen, vielleicht noch um Schallschutzmaßnahmen erweitern, um die geplante Bebauung an der Salinenstraße zu sichern.	
23	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Als Greifswalderin möchte ich meine Bedenken und meine Abneigung gegen den neuen Bebauungsplan äußern: - ich sehe hier städtischen, öffentlichen Freiraum dahinschmilzen, der in Greifswal ohnehin schon kanpp ist. Als beliebter Freizeitaufenthaltsbereich sind hier Konflikte mit neuen Anwohnern vorprogrammiert. - Als Spaziergängerin in der Bleiche bin ich zudem mit den Böden dort vertraut. Dies sind von ihrer natürlichen Ausstattung feuchte Böden. Hier zu bauen und damit gezwungen zu sein den Boden weiter zu entwässern, halte ich für falsch. Hier ebenfalls werden langjährige Konflikte gechaffen. Zumal diese Bereiche als stark frequentierte Spazierflächen ohnehin schon unter Druck stehen. Selbiges gilt aber auch für die östlich der Steinbecker Straße gelegenen	Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit der Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebiete östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hinge-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Flächen. Aus Moorschutz-Gründen halt ich eine nahe Bebauung für ungeeignet. Was die Statik betrifft bin ich ebenfalls skeptisch. Dieses Gebiet mit den Salzwiesen und der Museumshafen liegen mir sehr am Herzen. Sie sind für mich der häufigste Aufenthaltsbereich und ich möchte nicht, dass dies alles zerstört wird, plötzlich noch gedrängter und voller von Menschen, die die Natur vor Ort weiter unter Druck setzen. Ich bitte und fordere diesen Plan nochmals zu überarbeiten.	wiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).
24	**Stellungnahme vom 20.11.2019** hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in Fleischer-Vorstadt, bin jedoch als Bewohner dieser Stadt und Nutzer der öffentlichen Flächen im Museumshafen und des FFH-Gebiets von den im Plan vorgesehenen Änderungen, betroffen. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbecker-	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Er-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	vorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. **Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden.** Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen.	läuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-; Klima-, Boden, und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen.
	Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der not-	Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	wendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.**	
	Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden**, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen.	Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.
	Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von “sozialem und bezahlbaren Wohnraum”. Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die “soziale Mischung” verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine “soziale Mischung” kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger*innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung	Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine **Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt** verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie Straze, HKB und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. **All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger*innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.**	B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.
25	Stellungnahme vom 20.11.2019 Ich würde hiermit gerne Anmerkungen zum aktuellen Entwurf des Masterplans für die Steinbeckervorstadt in Greifswald machen. Als direkte Nachbarin dieses Stadtteils und insgesamt als Bürgerin von Greifswald sehe ich diesen Masterplan auch auf meine Lebensumstände Einfluss nehmend. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte, die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Aufgrund meines abgeschlossenen Studiums in ‚Landschaftsökologie und Naturschutz' an der Universität Greifswald erscheint mir mein bisheriger Sach- und Kenntnisstand bezüglich der Bedeutung von Mooren und der Biodiversität insbesondere für das Klima als legitim und ausreichend, Sie nach bestem Wissen und Gewissen auf einen sich in Ihrem Masterplan Steinbeckervorstadt darstellenden Zielkonflikt hinzuweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hanse-	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetz-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	stadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen.	lich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen.
	Es ist notwendig, den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen	Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.	
	Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen.	Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.
	Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürger-	Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	schaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von "sozialem und bezahlbaren Wohnraum". Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die "soziale Mischung" verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine "soziale Mischung" kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie Straze, HKB und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	(ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.
26	Stellungnahme vom 20.11.2019 Ich möchte die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich wohne in der Loitzer Straße (Fettenvorstadt). Als Greifswalder und Landschaftsökologe liegt mir die Entwicklung meiner Stadt sehr am Herzen, daher fühle ich mich von den Änderungen, welche der Plan vorsieht, betroffen. Der aktuelle Masterplan sieht die Bebauung von Torfböden vor, welche damit unweigerlich zerstört werden. Unvermeidbar ist damit auch die zusätzliche Freisetzung enormer Mengen des Treibhausgases Kohlendioxid, was mit den Klimaschutzzielen der Stadt Greifswald nicht zu vereinbaren ist. Der Name Greifswald ist international und national bekannt für seine Expertise im Bereich Moorkunde. Seit vielen Jahrzehnten arbeitet die mittlerweile größte Gruppe von Moorwissenschaftlern der Welt für den Schutz und eine nachhaltige Nutzung von Moorökosystemen, sowohl auf wissenschaftlicher, als auch auf sozioökonomischer und	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	politischer Ebene. Es ist daher sowohl aus Sicht der zu erreichenden Klimaziele, als auch zur Vermeidung von Imageschäden für die Stadt Greifswald unerlässlich, den Masterplan im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung von Torfböden anzupassen. In diesem Sinne bitte Sie, die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst zu nehmen, und diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfes zu berücksichtigen.	Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).
27	**Stellungnahme vom 20.11.2019** hiermit möchte ich mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in Fleischer-Vorstadt, nutze als als Bewohnerin Greifswalds jedoch die öffentlichen Flächen im Museumshafen und des FFH-Gebiets und bin somit von den im Plan vorgesehenen Änderungen betroffen. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte, die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO_2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungs-	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	flächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 – 6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. **Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden.** Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen.	Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten.
	Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO_2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Be-	Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	bauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.**	
	Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.B. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden**, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen.	Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.
	Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von “sozialem und bezahlbaren Wohnraum”. Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die “soziale Mischung” verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine “soziale Mischung” kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine **Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt** verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder	Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Straße, wie Straze, HKB und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. **All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.**	
28	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Guten Tag, Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne nicht in der Steinbeckervorstadt, sehe diese aber als einen Stadtteil von zentraler Bedeutung. Der neue Masterplan Steinbeckervorstadt (Oktober 2019) erfüllt mich mit Erschrecken, Unverständnis und Sorge. Eine so wohltuend offene Stadtbebauung gegen ein Modernes Schönwalde 2.0. zu tauschen sehe ich als architektonischen Schwerangriff auf die städtische Bevölkerung und die Anwohner. Ich komme aus der Bauhausstadt Weimar und bin dadurch Städtebaulich etwas anderes gewöhnt. Das was hier geplant ist und das, was an neuen Häusern in der Vergangenheit in Greifswald entstanden ist und genehmigt wurde, würde dort als **stadtplanerisch architektonische Schandtat** gelten. Ich persönlich nehme sehr gerne die Angebote der Straze und des HKB wahr. Darüber hinaus ist die Museumswerft eine treue Begleiterin und Unterstützerin bei Bauprojekten. Der Museumshafen bietet eine unglaublichen Flair und bieten die Möglichkeit zum gesellschaftlichen städtischen Treffen und Austausch. Außerdem ist die historische und kulturelle Bedeutung, sowie der Flair des Museumshafens Ausschlaggebend für die Gestalt der Stadt Greifswald. Das sollte nicht „verbaut“ werden. Entscheiden sie bitte nichts über den Köpfen der Anwohner und Stadtbürger. **Die legitimitätsstiftende Grundlage jeder demokratischen Institution ist die Öffent-**	Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	lichkeit. Ich solidarisiere mich vollumfänglich mit den Folgenden Inhaltlichen Stellungnahmen, die die Bedenken am Masterplan bekunden. Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	
29	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Im Rahmen des Bürger- und Behördenbeteiligungsverfahrens nimmt der NABU Kreisverband Greifswald e.V. zum Entwurf des Masterplanes Steinbeckervorstadt wie folgt Stellung. Dabei werden diese Themen besonders betrachtet: - Bebauung von Moorböden - Verringerung der Biodiversität - Flächenversiegelung in Ufernähe - Keine Mobilitätskonzepte erkennbar Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes? Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emmissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% reduziert werden. Der Beschluss besagt, dass die Bügerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptauschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche	Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes? Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 – 6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Grundwasserabsenkungen hätten vermutlich auch negative Auswirkungen auf das angrenzende FFHGebiet „Binnensalzstelle“ (DE- 1846-302), da das Salzgrünland, die Flutrasen und das frische Grünland der Moorstandorte auf hohe Grundwasserstände angewiesen sind. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. **Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen.** Vermeidung potentieller Zielkonflikte Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der *Masterplan 100% Klimaschutz* (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2 Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorflächen im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbeckervorstadt“ an und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die *Greifswalder Moorstudie* (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Wiedervernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt.	diskutiert und beraten. Vermeidung potentieller Zielkonflikte Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnah in einen klimaschonenden Zustand mit höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. **In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungs-maßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen.** Zukunftsfähigkeit der Baugebiete Dem *IPCC-Report* von 2013 ist zu entnehmen, dass für das *Weiter-wiebisher-Szenario* ein Meeresspiegelanstieg von 52–98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegels und im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. Die Neubebauung der Salinenstraße befindet sich unmittelbar am bzw. im Gewässer- und Küstenschutzstreifen. **Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen und zu prüfen, ob diese vor dem Hintergrund eines steigenden Meeresspiegels im Sinne der Nachhaltigkeit haltbar sind.** Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein gesetzlich geschütztes Biotop (Landröhricht) an. Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.B. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es, potentiell negative Auswirkungen durch Baumaßnahmen und Bebauung auf das westlich des Plangebiets gelegene	Zukunftsfähigkeit der Baugebiete Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung. Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) auszuschließen. **Potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile sind auszuschließen.** Biodiversität & Strukturreichtum – Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“? Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbeckervorstadt. Hochstaudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien dar. Dieser Strukturreichtum muss erhalten bleiben. Neben der Notwendigkeit von einzuholenden Artenschutzfachlichen Gutachten, soll an dieser Stelle auf die Ausweisung der „Potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ (im Nordosten und im Westen des Plangebiets) eingegangen werden. Maßgabe für die Entwicklung der Steinbeckervorstadt sollten **Erhalt und Förderung der Stadtnatur sein**. Dazu gehören natürliche Strukturen wie Gehölze, Röhrichte und Hochstaudenfluren, aber auch naturnahe Gärten. Die Lebensgrundlage zum Teil besonders und streng geschützter sowie gefährdeter Pflanzen- und Tierarten muss bestehen bleiben. So sind sowohl die Röhrichtfläche im Nordosten als auch die daran südlich anschließende Hochstaudenflur Brut- und Nahrungshabitate gefährdeter Arten wie des Feldschwirls (Rote Liste der Brutvögel Deutschlands und MV, Kategorie 3 bzw. 2, gefährdet bzw. stark gefährdet) und streng geschützter Vogelarten wie des Schilfrohrsängers und des Blaukehlchens. Offene, ungenutzte und ungestörte Lebensräume dieser Art in Stadtnähe sind selten und schützenswert. Diese Flächen müssen als unzerschnittene Habitate erhalten bleiben und sollten nicht als „potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesen werden. Mit Eisvogel und Waldkauz kommen zwei weitere streng geschützte Arten in der Steinbeckervorstadt vor. Die naturnahen Gärten und Gewässer in der Steinbeckervorstadt, sollten daher erhalten und gefördert werden. Grundsätzlich ist der	nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Biodiversität & Strukturreichtum – Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“? Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	im Plan angedachte hohe Zerschneidungsgrad der Grünbereiche durch die Neuanlage einer Vielzahl von Straßen als kritisch zu betrachten. Es liegen dem NABU Landesfachausschuss Feldherpetologie Nachweise von Zauneidechse und Laubfrosch im Gebiet vor. Beide Arten sind streng geschützt (FFH Anhang IV). **Es bedarf einer besonderen Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens und dem Schutz gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Arten.** Der Randbereich des Polders „Steinbeckervorstadt“ wird besonders von Naturliebhaber*innen zur Naherholung genutzt. Mit der geplanten bedeutendenden Zunahme der Bevölkerungsdichte im Stadtteil wird auch der Druck auf die nahegelegenen Naherholungsgebiete und dementsprechend auf die angrenzenden Naturräume zunehmen. Um die Lebensqualität für die Bürger*innen und gleichzeitig Rückzugsräume für Flora & Fauna zu erhalten, müssen solche nahgelegenen, naturnahen Bereiche geschützt werden. Obwohl im Masterplanentwurf darauf verwiesen wird, dass die Ausweisung der „potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht als konkreter Bebauungsvorschlag eingebracht wird, geht von ihr eine explizite Signalwirkung aus. **Daher sollte auf die Ausweisung der potentiellen Entwicklungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ bereits jetzt verzichtet werden.** Aus dem Masterplanentwurf geht hervor, dass potentiell 380-490 Wohnungen entstehen und damit Wohnraum für ca. 760-980 Einwohner geschaffen werden könnte. Der Großteil der Bebauung ist auf schwierigem Baugrund geplant. Die Errichtung von Tiefgaragen erscheint unter den geohydrologischen Verhältnissen nicht möglich. Die hohe Bebauungsdichte lässt sich nicht mit der Errichtung einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen in den Wohngebieten vereinbaren. Der Parkplatz „Museumshafen Nord“ soll laut Entwurf durch ein dreistöckiges Parkhaus weitgehend ersetzt werden. Dem Masterplanentwurf ist zu entnehmen, dass dort insgesamt 260 Parkplätze entstehen sollen. Es ist bereits jetzt absehbar, dass das angedachte Parkhaus dem mittelfristig entstehenden Bedarf an Parkraum nicht genügen kann. Langfristig ist davon auszugehen, dass sich Mobilitätslösungen grundlegend ändern werden. Der Individualverkehr mit PKW ist absehbar überkommen. Wertvolle innenstadtnahe Fläche dafür bereitzustellen,	Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Für die weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	bedient aktuelle Bedarfe wird aber Hemmnis der zukünftigen Stadtentwicklung sein. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanfortschreibung sowie in den Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden. Der Stadtteil muss infrastrukturell so geplant und entwickelt werden, dass den Anwohner*innen autofreies Wohnen sinnvoll und bezahlbar ermöglicht wird.** Wir bitten Sie, uns weiterhin gemäß §30 NatSchAG-M-V (zu den §§ 63 und 64 des BNatSchG) zu beteiligen und über Behördenentscheidungen zu informieren.	
30	**Stellungnahme vom 21.11.2019** In dem Masterplan zur Bebauung der Steinbeckervorstadt, sehe ich einige Konfliktpunkte. Mir persönlich sind sowohl der Naturschutz, die massive Bebauung ohne sozialen Wohnraum zu schaffen aufgestoßen. Für eine Stadt wie Greifswald, die sich vorallem durch ihren studentischen und junggebliebenen Charakter auszeichnet, ist es wichtig öffentlich genutzte Orte, wie die Wiese am Museumshafen zu sichern und nicht durch neugeschaffene Häuser (Salinenstr.) die Nutzung wie sie bisher erfolgte einzuschränken. Die Salzwiesen sind ebenfalls stark frequentierte Flächen, viele Greifswalder*innen gehen hier am Wochenende spazieren und selbst wenn man das Thema Artenschutz außer Acht lässt, wäre eine weitere Bebauung der Stralsunder Str. bzw. den angrenzenden Wiesen eine massive Einschränkung. Das Thema Sozialen Wohnraum begegnet der Master Plan bisher noch nicht, dabei sind genau das Bedarfe die gedeckt werden müssen. Also wenn neuer Wohnraum geschaffen wird, dann auch bezahlbar! Und da Häuser auf nassen Flächen eine sehr spezielle Bauweise erfordern, denke ich dass die Flächen die an die Stralsunder Str. grenzen um sozialen Wohnraum zu schaffen gänzlich ungeeignet sind. Soweit ein paar Anmerkungen von mir, ich hoffe dass die Anmerkungen der Bürger*innen an dieser Stelle Gehör finden.	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Masterplans überwiegend im privaten Eigentum befinden. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
		können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.
31	Stellungnahme vom 20.11.2019 als Bewohnerin der Stadt Greifswald möchte ich die Möglichkeit nutzen, mich zum Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Regelmäßig gehe ich in der Steinbeckervorstadt spazieren und genieße v.a. den Hafen und die grünen Bereiche. Besonders die Wiesen am Schöpfwerk (westlich der Stralsunder Straße) laden immer wieder zu einem Besuch ein. Diese kleinen Naherholungsgebiete sind nicht nur für mich im Alltag sehr wichtig, sondern tragen zur Attraktivität der Stadt bei und machen sie lebenswert. Deshalb ist es mir wichtig, dass sowohl der Grünbereich am Hafen, als auch die Wiesen entlang des Deiches am Schöpfwerk erhalten bleiben und nicht bebaut werden, wie im Entwurf vorgesehen. Aus ökologischer Sicht erachte ich es als sehr kritisch Flächen zu versiegeln und diesen Lebensraum von Tieren und Pflanzen zu vernichten. Außerdem bedarf es für eine Bebauung der Entwässerung des Torfbodens. Torf speichert viel Kohlenstoff und hat einen wichtigen Einfluss auf den örtlichen Wasserhaushalt und das Klima. Mit einer Entwässerung würde Kohlenstoff frei werden, der klimaschädlich ist. Auf die Klimakrise soll hier nur verkürzt hingewiesen werden, sie ist Ihnen sicherlich bekannt. Dennoch diesbezüglich noch ein Punkt: der Stadt Greifswald, die sich gern mit der Universität schmückt und somit auch hinter dem wichtigen und anerkannten Standort der Moorökologie steht, sollte es wichtig sein auf klimafreundliches Bauen und Nachhaltigkeit zu setzen. Würden die Torfbodenwiesen trotz der ökologischen Bedenken entwässert werden, um sie zu bebauen, bedeutet das hohe Kosten. Auf diesen anfallenden Kosten werden die Investor*innen ungern sitzen bleiben, weshalb die Mieten für die neu entstandenen Wohnung und Häuser entsprechend hoch sind. Dies zieht nur eine Klientel an, die sich das leisten kann. Es folgt ein sozialer Ausschluss. Ich möchte in einer Stadt leben, in der Wohnraum für Menschen nicht zu einer Existenzfrage wird, sondern für alle vorhanden und bezahlbar ist. Letzteres ist für Menschen in finanziell prekären Lebenslagen an den geplanten	Aus der Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung am 05. Mai 2018 wurden erste gebündelte Meinungsbilder zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt u.a. als sozialer Stadtteil, Wohn- und Arbeitsort am Wasser gewonnen, welcher durch Landschaftselemente, Wegebeziehungen und Begegnungsorte wesentlich geprägt ist. Im Entwurf des Masterplans wurden räumliche Reserven und mittel- bis langfristige Entwicklungsspielräume im Sinne der Sicherung künftiger Chancen und Möglichkeiten in Bezug auf ihre unterschiedlichen Voraussetzungen behandelt. Das Ziel ist es, mittels dieser Vorgehensweise ein möglichst breit abgestimmtes und vor allem robustes städtebauliches Rahmenkonzept für die perspektivische Gesamtentwicklung der Steinbeckervorstadt zu erhalten. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ein

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Standorten der Steinbeckervorstadt nicht möglich. Sie werden in andere Teile der Stadt verdrängt, was eine „Durchmischung“ und eine soziale Vielfalt in der Nachbarschaft verhindert. Ich bitte Sie meine Anmerkungen und Bedenken ernst zu nehmen und auch die anderer Bewohner*innen bei der Weiterentwicklung des Entwurfs zu berücksichtigen.	Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung durch das Planungsrecht zu steuern.
32	Stellungnahme vom 20.11.2019 hiermit möchten wir die Gelegenheit nutzen uns zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Wir selbst wohnen in der Stralsunder Straße und sind daher direkt vom Plan betroffen. Die Böden der Steinbecker Vorstadt sind überwiegend als Torf anzusprechen. Bei den Böden, die im Masterplanentwurf als ‚potenzielle Entwicklungsflächen Wohnen‘ gekennzeichnet sind, handelt es sich sogar ausschließlich im Moorböden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Aus den vorliegenden geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben sich erhebliche Anforderungen an die geplanten Bauvorhaben. Daher fordern wir, dass es keine Bebauung in den als ‚potenzielle Entwicklungsflächen Wohnen‘ gekennzeichneten Bereichen gibt. Dafür sehen wir folgende Gründe: • Eine Bebauung würde vorhandene wertvolle Moorböden versiegeln und damit in ihrer Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigen. Da Moore ein wichtiger CO2 Speicher sind, ist dies ist vor allem vor dem Hintergrund des am 16.09.2019 von der Bürgerschaft Greifswald ausgerufenen Klimanotstandes (BV-P-07-0001-01) nicht tragbar. • Eine Bebauung dieser Flächen würde eine Versiegelung von Bodenfunktionsbereichen bedeuten, die in der Kategorie ‚hohe Schutzwürdigkeit‘ eingestuft sind und damit als besonders wertvoll gelten. • Eine Bebauung westlich der Stralsunder Straße (neben dem Deich) vermindert	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	den Naturraum der Ryck-Niederung. Naturnahe Böden, die auch als Retentionsfläche dienen können, sollen hier überbaut werden. Das ist aus Naturschutzsicht nicht tragbar. Ohne störungsfreies Sperrwerk und Polderbewirtschaftung wären diese Flächen zudem akut hochwassergefährdet. • Eine Bebauung der ‚potenziellen Entwicklungsflächen Wohnen' ist bautechnisch äußerst aufwendig und daher übermäßig teuer. Teures Bauen können sich aber nur Investoren oder große Firmen leisten. Das würde bedeuten, dass die überwiegende Mehrheit der Bürger*innen von der Möglichkeit hier zu bauen ausgeschlossen wird, weil man es sich schlichtweg nicht leisten kann. • Bei kostenintensive Bauvorhaben werden hohe Mieten angesetzt um die Bauinvestitionen zu refinanzieren. Hochpreisiges Wohnen spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Sollte der Plan die als ‚potenzielle Entwicklungsflächen Wohnen' benannten Bereichen als Bauflächen auszuweisen dennoch umgesetzt werden, fordern wir folgende Punkte zu berücksichtigen um die <u>Standsicherheit der benachbarten Bestandsbebauung</u> zu gewährleisten: • Der Bau von Gebäuden, Wegen und sonstiger Infrastruktur muss ausschließlich in Pfahlgründungen erfolgen um tiefgreifende Grundwasserabsenkungen und ihr möglichen Folgen zu vermeiden • kein Bodenaustausch • keine tiefreichende Grundwasserabsenkung • keine dauerhafte Grundwasserabsenkung Darüber hinaus muss die Standsicherheit der vorhandenen Bestandsbebauung im gesamten Stadtteil sichergestellt werden. Bei Wasserspiegelabsenkung für Baumaßnahmen wäre mit Setzungen im Umfeld zu rechnen. Etliche der alten Gebäude an der Stralsunder Straße sind teilweise auf Torf gegründet und Setzungen würden hier zu Bauschäden am Bestand führen. Des weiteren muss sichergestellt werden, dass es bei jeglicher Art von Bautätig-	Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ein Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung durch das Planungsrecht zu steuern.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	keiten im Stadtteilgebiet zu keinen Auswirkungen auf angrenzende geschützte Biotope und das benachbarte FFH-Gebiet kommt. Insgesamt halten wir die Bebauung auf Torf und den Bodenaustausch für sehr kostenintensiv, nicht nachhaltig und konfliktreich! Der Masterplan-Entwurf sieht eine weitere Bebauung der Nordseite der Salinenstraße entlang der Bahnschienen vor. Diese Bebauung würde die Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Sollte eine Bebauung in diesem Bereich forciert werden, sollten Regelungen zum Lärmschutz der Häuser im Bebauungsplan festgelegt werden. Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort nutzen, da dieser als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Die Schiffsgaststätten und weiteren Imbisse vor Ort, die Museumswerft, der Ruderclub und ansässiges maritimes Gewerbe sind ein wesentlicher Bestandteil des maritimen Flairs und der Erholungsqualität. Sie bereichern den Museumshafen als touristisches Ausflugsziel. Durch eine Bebauung darf es nicht zu Einschränkungen für ansässigen Vereine und Gewerbe kommen. Bei neuen Bauvorhaben sollte unbedingt darauf geachtet werden, bezahlbaren und sozialen Wohnraum einzuplanen. Dafür sollte mindestens die Hälfte der neuen Bauflächen dem städtischen Wohnungsbau, genossenschaftlichen Bauträgern oder alternativen Wohnformen (z.B. Gemeinschaftswohnen, Mehrgenerationen Wohnen) zur Verfügung stehen. Nur auf diese Weise lässt sich sozialverträgliches und bezahlbares Wohnen langfristig absichern und unverhältnismäßig hohen Mieten vorbeugen. Die Umsetzung dieser Forderung würde in hohem Maße zur Umsetzung der Ziele des Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt von 2016iii beitragen. Hier heißt es: „Heute steht als neue Herausforderung, die soziale Mischung zu erhalten und zu verhindern, dass sich Ältere, Alleinerziehende und Familien mit geringem Einkommen das Wohnen in den zentral gelegenen Stadtteilen nicht mehr leisten können." Wir bitten darum unsere Wünsche und Forderungen zum Masterplan-Entwurf ernst zu nehmen und hoffen darauf, dass sie Berücksichtigung in der weiteren	Bei der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Überarbeitung des Entwurfs finden.	
33	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Anbei sende ich meine persönliche Stellungnahme zum Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald. Ich selbst wohne in der Stralsunder Straße, bin Teil verschiedener Vereinstrukturen die im Stadtteil wirken (STRAZE, NABU KV Greifswald, Museumshafen und -werft, Hakabien e.V.) und schätze den Stadtteil für seinen naturräumlichen und sozialen Strukturreichtum. Ich hoffe das im folgenden Prozess der Masterplan in einer Weise angepasst wird, die eine Entwicklung des Stadtteils sowie zeitgleich den Erhalt des besonderen Charakters ermöglicht. Vorbemerkung Im Zuge der Anpassung, Verfeinerung des Masterplans müssen die angeführten im ISEK 2030plus (Greifswald, 2013) angeführten Belange (darunter „Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“, „Grün für die Stadtqualität stärken“, „Klimaschutz und Klimawandel mit Know-how und als Selbstverständlichkeit angehen“) deutlich stärker als bisher Eingang in die Planung finden. Darüberhinaus muss die Planung in Anbetracht des ausgerufenen Klimanotstandes unter Einbeziehungen der „Greifswalder Moorstudie“ in einen größeren räumlichen Kontext eingebettet werden. Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes? Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den *Klimanotstand* aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Immissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bügerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptauschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines	*Vorbemerkung* Zur Verdeutlichung der strategischen Ziele des Masterplans wird der Anregung gefolgt und entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet. *Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes?* Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefä-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die *Greifswalder Moorstudie* (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten *Baugrundgutachten* (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 – 6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. **Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen.** Vermeidung potentieller Zielkonflikte Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der *Masterplan 100% Klimaschutz* (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2 Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die *Greifswalder Moorstudie* (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-	higen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten. *Vermeidung potentieller Zielkonflikte* Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. **In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen.** Zukunftsfähigkeit der Baugebiete Dem IPCC-Report von 2013 ist zu entnehmen, dass für das Weiter-wie-bisher-Szenario ein Meeresspiegelanstieg von 52–98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegels und im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. **Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen und zu prüfen, ob diese unter einem steigenden Meeresspiegel im Sinne der Nachhaltigkeit haltbar sind.** Auswirkungen auf geschütze Landschaftsbestandteile Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle	*Zukunftsfähigkeit der Baugebiete* Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden. *Auswirkungen auf geschütze Landschaftsbestandteile* Bei der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen.** Biodiversität & Strukturreichtum – Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“? Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbecker Vorstadt. Staudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Amphibien da. Dieser Strukturreichtum muss erhalten bleiben. Neben der Notwendigkeit von einzuholenden Artenschutzfachlichen Gutachten, soll an dieser Stelle auf die Ausweisung der „Potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ (im Nordosten und im Westen des Plangebiets) eingegangen werden. Insbesondere der Randbereich des Polders „Steinbecker Vorstadt“ wird gerne von Naturliebhaber*innen für die Naherholung genutzt. Mit der geplanten bedeutendenden Zunahme der Bevölkerungsdichte im Stadtteil wird auch der Druck auf die nahegelegenen Naherholungsgebiete und dementsprechend auch auf die angrenzenden Naturräume zunehmen. Um die Lebensqualität für die Bürger*innen und gleichzeitig Rückzugsräume für Flora & Fauna zu erhalten, müssen solche nahegelegenen, naturnahen Bereiche geschützt werden. Obwohl im Masterplanentwurf explizit darauf verwiesen wird, dass die Ausweisung der „potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht als konkreter Bebauungsvorschlag eingebracht wird, geht von ihr eine explizite Signalwirkung aus. **Daher sollte auf die Ausweisung der potentiellen Entwicklungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ verzichtet werden.** Parkplatzsituation - Autofreies Wohnen in der Steinbecker Vorstadt Aus dem Masterplanentwurf geht hervor, dass potentiell 380-490 Wohnungen entstehen und damit Wohnraum für ca. 760-980 Einwohner geschaffen werden	den Vorschriften des BauGB durchzuführen. *Biodiversität & Strukturreichtum – Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?* Siehe oben *Parkplatzsituation - Autofreies Wohnen in der Steinbecker Vorstadt* Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	könnte. Ein nicht geringer Teil der Bebauung ist auf schwierigem Baugrund geplant. Die Errichtung von Tiefgaragen erscheint unter den geohydrologischen Verhältnissen als ungeeignet. Die Bebauungsdichte lässt die Errichtung einer angemessenen Menge an Parkplätzen in den Wohngebieten teilweise als unrealistisch erscheinen. Der Parkplatz „Museumshafen Nord“ soll laut Entwurf durch ein dreistöckiges Parkhaus weitestgehend ersetzt werden. Dem Masterplanentwurf ist zu entnehmen, dass dort insgesamt 260 Parkplätze entstehen sollen. Diese Menge erscheint hinsichtlich der geplanten Bevölkerungszahl als unzureichend. urde Obwohl an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen wurde, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren (S. 15 d. P.), „teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm“ bestehen (S. 11 d. P.) und die „städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist.“ (S. 14 d. P.), wird die eigene Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ ad absurdum geführt. Sehr viel mehr Einwohner führen zu viel mehr Verkehr und mehr Emissionen. **Es muss also auch geprüft werden ob der Erhalt der Wohnqualität bei steigender Bevölkerungsdichte gesichert ist.** Berechnungsgrundlage Das ISEK 2030plus der Stadt Greifswald spricht diesem Stadtteil potentielle Wohneinheiten (WE) zu. (ISEK S. 172): • Östlich der Stralsunder Straße 162 WE als erste Priorität • Westlich der Stralsunder Straße 25 WE als zweite Priorität Der Masterplan gibt Zuwachswerte von 760-980 Einwohnern an (S. 23 der Präsentation – d. P.). Das ergäbe Werte von 4-5 Einwohnern je WE. Diese Werte sind unüblich und deutlich zu hoch. Gängige Werte sind 2-3 Einwohner je WE. Ungeklärt bleibt auch, wie sich grundlegend die massive Ver- und Entsorgung mit ver-	städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen. *Berechnungsgrundlage* Die im Entwurf des Masterplans ermittelte Einwohnerzahl bezieht sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet des Masterplans mit ca. 25 ha. Des Weiteren beinhaltet der Entwurf mögliche bauliche Entwicklungschancen in vielen Bereichen mit unterschiedlicher Geschosshöhe. Das ISEK geht jedoch von einer minimalen Bauentwicklung ohne maximale Nachbereitung vor. Bei der Fortsetzung des B-Planverfahrens für die B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – müssen Anforderungen zum si-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	schiedenen leitungsgebundenen Medien gestalten soll, wenn Geländehöhen bereits unter dem Meersspiegelniveau liegen. Die Vernässung spielt bereits jetzt eine große Rolle und wird bei zunehmender Versiegelung noch deutlich größere Probleme bereiten. **Es ist zu prüfen ob eine Verfünffachung der jetzigen Bevölkerungszahl des Stadtteils infrastrukturell tragbar ist.** Bestand vs. Planung Dem Gebiet und seiner Nutzung wird ein „enger Bezug zu Wasser und Landschaft“ attestiert, die „Naherholung durch Gärten, Spazierwege“ hervorgehoben. (S. 11 d. P.) Darüber hinaus wird die „überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung“ als Stärke und die „mangelnde Aufenthaltsqualität“ als Schwäche beschrieben. (S. 18 d. P) Deshalb wird ein „erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung“ als Chance gesehen. Des Weiteren wurde die „Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention, attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten“ und „Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext“ als Zielaussage formuliert. (S. 20 d. P.) Das sind große Überschneidungen mit dem ISEK 2030plus der Stadt Greifswald, welches „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“ will (ISEK S.182) Im Planentwurf sind jedoch keine bedarfsgerechte Grünflächen zur Erholung oder zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Warum lassen sich diese Zielaussagen nicht im Planentwurf finden. Auch in so einem Rahmenplan müssten solche Aussagen getroffen werden können. Bebaute Grundstücke bis zum Deich im Westen laden niemanden ein dort zu verweilen, zumal die zukünftigen Grundstückseigentümer sicher weniger Zuschauer in ihrem Vorgarten wünschen könnten. Nicht alle Einwohner sollten zur gesteigerten Aufenthaltsqualität auf den Deponieberg gehen müssen. Die geplante Bebauung am Deich und die Entwicklungsflächen würden aufgrund des schlechten Baugrunds erhebliche Kosten bei der Erschließung bedeuten. Dadurch wäre die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erheblich erschwert bis unmöglich. Zudem ist zu erwarten, dass die Bestandsbauten an der Stralsunder	cheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden. *Bestand vs. Planung* Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Straße durch die Bauarbeiten und die Folgen der Bebauung erheblichen Schaden davontragen werden. **Anstelle der geplanten Bebauungen in Richtung Deich sollten dort naturnahe Bereiche geschaffen & erhalten werden, welche die Naherholung ermöglichen und die Artenvielfalt fördern.** Bezahlbarer Wohnraum/ Soziale Mischung vs Erschließung Die Schwierigkeiten der mit der Erschließung einhergehenden Gründung sind bekannt und es wurde an mehreren Stellen darauf hingewiesen. (S. 11, 15, 18, 24, 27 d. P.) Die Wohnbauflächen westlich der Stralsunder Straße (Bebauungsplan Nr.3 – in Aufstellung) werden nicht grundlos als nachrangige Priorität im ISEK aufgeführt. Natürlich müssen die erhöhten Erschließungskosten auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Das spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Neben den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss (S. 24 d. P.) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ (S. 27 d. P.) Zumal „grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert ist“ (S. 7 d. P.) Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald das „Bezahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen. Um die eigenen Zielaussagen einhalten zu können, müsste die Stadt im Zuge der Baumaßnahmen finanzielle Unterstützung leisten zur Verringerung der unvorstellbaren Erschließungs- Kompensations- und Entschädigungskosten. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist hier gerade auf die max. 25 WE im Bereich der nachrangigen Wohnbauflächen nicht gegeben. Warum diese Flächen nicht für Rückhaltung und öffentliche Nutzung konzipieren? Das würde den eigenen Zielaussagen entsprechen und die städtischen Finanzen begünstigen.	*Bezahlbarer Wohnraum/ Soziale Mischung vs Erschließung* Allgemein können Städte und Gemeinden anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Anhand der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) und den daraus resultierenden strategischen Maßnahmen können das Kosten-Nutzen-Verhältnis ermittelt und demzufolge weitere wirksame Entscheidungen getroffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Soziales Wohnen Im vorliegenden Masterplan gibt es lediglich einige Allgemeinplätze zu diesem Handlungsfeld. Es fehlt die konkrete und passende Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), auf das sich zwar bezogen wird, aber die für den Stadtteil Steinbeckervorstadt zutreffende Punkte nicht erwähnt sind: • Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in innerstädtischen Quartieren) • Förderung der Stadtteilkultur bzw. Kultur in der Fläche (als Pendant zur Hochkultur im Stadtinnern) • Förderung niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte Die Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -lagen ab. **Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wähl- und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.** z.B.: • Wohnraum für Familien: Hier bedarf es der Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Darin liegt ein geeigneter Weg, die „eigenen“ Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und junge Menschen von „außen“ von der Lebensqualität in der Stadt zu überzeugen. Daher bedarf es besonders geeigneter und attraktiver Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes. • Gemeinschaftliches Wohnen: Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige	*Soziales Wohnen* Der Anregung wird gefolgt und entsprechend in den Erläuterungstext zum Masterplan eingearbeitet. Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebieten (östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Masterplans überwiegend im privaten Eigentum befinden. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. • Alternative Wohnformen: Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins alternativer Wohnformen. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eines der wichtigsten Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung besteht in der Sicherung einer sozial und funktional gemischten Stadt. Dabei sind folgende Punkte großer Relevanz: • Bewerbung beim Land Mecklenburg-Vorpommern um die Förderung von sozialem Wohnungsbau • Ausübung des Vorkaufsrechts für geeignete Wohnbauflächen durch die Stadt • Stärkere Gewichtung von Aspekten des bezahlbaren Wohnraums (durch z.B. Konzeptausschreibungen) • Prüfung von geeigneten kommunalen Förderprogrammen (bspw. Einheimischenmodell) • Förderung alternativer Wohnkonzepte (ggf. mit langfristiger Eigentumsperspektive, bspw. Kleingenossenschaften) Gemeinsinn Die wesentlichen Schlüssel zur Förderung der Teilhabe und des Miteinanders liegen in der Aktivierung der Menschen vor Ort sowie in der Verfügbarkeit von Möglichkeitsräumen. Hierfür muss die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die notwendigen Bedingungen und Spielräume schaffen. So geht es dabei u.a. um folgende Handlungsempfehlungen:	*Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept* Siehe oben *Gemeinsinn* Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbecker-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	• Förderung/Installierung multifunktionaler, offener Räume für Teilhabe, Begegnung und gemeinsame Aktivitäten für alle Personen- und Nutzergruppen • Schaffung von Möglichkeitsräumen sowohl in geschlossenen Gebäuden als auch im Freien / Begegnungsräume im Freien vor allem an wichtigen Verbindungen und in Übergängen zwischen den verschiedenen Stadtquartieren • Verbesserung der Barrierefreiheit zentraler Orte und Adressen • Verbesserung der Partizipationsmöglichkeiten/-angebote für junge Menschen sowie von aktuell (aufgrund nicht vorhandener/leistbarer Eigeninitiative) nicht teilhabenden Personengruppen	vorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.
	Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB“ in der Steinbeckervorstadt erhalten In diesem Wohnprojekt leben aktuell 30 Personen unterschiedlichen Alters, darunter 6 Kinder. Neben vier verschieden großen Wohnhäusern existieren als Orte des sozialen Miteinanders eine selbst ausgebauteScheune und ein Hof. Das gemeinsame Leben gestaltet sich u.a. durch: • demokratische Entscheidungsfindung im Konsens • gleichberechtigte Selbstorganisation • Expertise und regen Austausch aufgrund unterschiedlichster Professionen • die Existenz einer festen Struktur in Form des Hakabien e.V. (abgekürzt: HKB) und der Hakabien GmbH. Seit 1998 wohnen im HKB viele unterschiedliche Menschen, die sich auf verschiedenen Ebenen politisch und zivilgesellschaftlich engagieren. Dazu zählt die Mitarbeit beim Pfadfinderbund Mecklenburg-Vorpommern, bei der Bildungsinitiative verquer., bei der Straßenfußball-Initiative FC YALLA oder beim Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V. als Träger der STRAZE. Genau dieses Engagement bezieht sich auch auf den Stadtteil und das Ringen um gerechte Mieten und gutes soziales Miteinander an sich. Die Räume des HKB stehen immer offen für verschiedenste Gruppen, die einen Treffpunkt brauchen und bieten z.B. mit dem täglichen Mittagstisch einen Raum für Diskussionen und Austausch in der Nachbarschaft. Daraus ergeben sich Impulse für kleine Initiativen (z.B. AG Medizin und	Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Menschenrechte) und große Projekte (z.B. die STRAZE), aber auch für die Entwicklung des Stadtteils. So werden städtische Masterplan- und Bebauungsplanentwürfe ernst genommen, weiter kommuniziert, Nachbar*inneneingeladen, diskutiert und kommentiert. Es wurde sich aktiv entschieden, in der Steinbeckervorstadt zu leben und Greifswald mitzuentwickeln, weil es ein sehr lebenswerter Ort ist, den es gilt in seiner Diversität zu hegen und zu pflegen. Das Gemeinschaftswohnprojekt blickt auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück und kann als Modell für soziales Wohnen im Stadtgebiet fungieren. Die Erfahrungen, Werte und Prozesse innerhalb der Gruppe können als Best Practice weitergegeben und als Multiplikatoreffekt wahrgenommen werden. Damit entspricht die Art und Weise des Wohnens und Wirkens des HKB in der Steinbeckervorstadt den Punkten des „Maßnahmekatalogs zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts-und Hansestadt Greifswald“ vom 29.04.2019, dem ISEK, sowie dem Masterplan-Entwurf selbst: „das Wohnen zeitgemäß und sozial durchmischt weiterentwickeln“. Verdrängungsprozesse aufgrund steigender Mieten aus der Innenstadt Greifswalds sind ein zentrales Thema. Die Steinbeckervorstadt nimmt bislang Auffangfunktionen wahr. Sollen sie künftig ungeschmälert erhalten bleiben, spielen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine tragende Rolle. Die Sicherstellung bezahlbaren und lebenswerten Wohnraums paart sich hier mit dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Steinbeckervorstadt. Aus teuren Bauprojekten resultierende hohe Mieten stehen im Widerspruch zu den formulierten Zielen der Stadt. Die Besonderheit welche die meisten Gemeinschaftswohnprojekte inne tragen ist die Sicherung von sozialverträglichen Mieten. Daher sollte der Erhalt dieser Projekte und die Verhinderung der Miet-und Immobilienspekulation von öffentlichem Interesse für Greifswald sein. Das HKB steht nun vor dem Verkauf von einer privaten Hand in die andere. Nimmt die Stadt ihr Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauBG wahr, stellt dies für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, analog zum Masterplanentwurf für die Steinbeckervorstadt eine Möglichkeit dar, sozial verträgliches Wohnen langfristig zu sichern (siehe Nachhaltige Stadtentwicklung/ISEK). **Hierfür fordern wir im Masterplan eine Vorkaufsrechtssatzung für**	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	die Steinbeckervorstadt zu veranlassen. Nutzungskonflikte am Museumshafen ausschließen Der Greifswalder Museumshafen ist der größte Museumshafen Deutschlands. Das maritime Flair lädt viele Greifswalder*innen und Tourist*innen zum Spazieren und Verweilen ein. Besonders in den Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende werden die Stufen am Ryck und die Grünflächen am Museumshafen intensiv als Erholungsort genutzt. Für das studentische Leben in Greifswald sind die öffentlichen Flächen am Hafen ein wichtiger Treffpunkt (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus, S. 112). Die touristische Bedeutung des Museumshafens wird im ISEK als hoch eingeschätzt (vgl. ISEK, S. 137). Zudem gilt der Museumshafen als besonderer urbaner Freiraum und gelte damit als prioritär zu sichern bzw. zu qualifizieren (vgl. ISEK, S. 183f). Die Schiffsgaststätten und weiteren Imbisse vor Ort sind ein wesentlicher Bestandteil der Erholungsqualität und bereichern den Museumshafen als touristisches Ausflugsziel. Die hohe Bedeutung der öffentlichen Flächen am Museumshafen für die Greifswalder Bürger*innen zeigte besonders deutlich der Bürgerentscheid im Mai 2018. Dabei stimmten mehr als 90 Prozent dafür, dass die Wiese am Museumshafen im Eigentum der Stadt bleibt und nicht an Dritte verkauft oder verpachtet wird. In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes am Museumshafen und den Bewohner*innen der Salinenstraße gekommen. Der Masterplan-Entwurf sieht eine weitere Bebauung der Nordseite der Salinenstraße entlang der Bahnschienen vor. Zurzeit befindet sich dort noch ein großer Parkplatz. Diese Bebauung würde die Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Sollte eine Bebauung forciert werden, sollten Regelungen zum Lärmschutz der Häuser im Bebauungsplan festgelegt werden. **Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort nutzen, da dieser**	*Nutzungskonflikte am Museumshafen ausschließen* Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Zum Lärmschutz sollten schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt werden. Daraus ergeben sich bestimmte lärmmindernde Maßnahmen, die ggf. in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Diese sind seitens der Bauherren und Grundstücksnutzer umzusetzen bzw. zu beachten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bezahlbare und soziale Wohnräume sollen möglichst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) geschaffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Bei der Bebauung sollte unbedingt darauf geachtet werden, bezahlbaren und sozialen Wohnraum einzuplanen sowie ressoucen- und klimaschonendes Bauen vorzusehen. Auch eine weitere Kommerzialisierung des Museumshafens sollte gestoppt werden, d.h. ein Aufenthalt am Museumshafen muss für Nutzer*innen auch möglich sein, wenn sie nichts konsumieren. Die Eigentümer*innen der Boote führen im Museumshafen, oder aber im Winterliegeplatz (Nordseite Ryck/ Salinenstraße) liegend, kleinere Wartungsarbeiten durch. Die Möglichkeit dieses Handwerk zu beobachten, fördert den maritimen Charme des Museumshafens für Bürger*innen und Tourist*innen. Gleichzeitig entstehen durch die Arbeiten Geräuschemmissionen, welche in der Masterplanung Steinbeckervorstadt Beachtung finden müssen. Viele der Bootsbetreiber*innen können diesen Arbeiten, bedingt durch die eigene Werktätigkeit, vorrangig nach Feierabend und am Wochenende nachgehen. Einem potentiellen Nutzungskonflikt zwischen geplanter Wohnnutzung und diesen Aktivitäten ist bereits im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Masterplans gegenzusteuern. Insbesondere den geplante Hotelbau (/Gastronomie), gilt es an einer Stelle zu planen und ggf. in einer Weise baulich durchzuführen, welche einer möglichen Lärmbelastung vorbeugt ohne den Betrieb des Museumshafens einzuschränken. **Das maritime Handwerk muss erlebar bleiben, sonst weicht der lebendige Museumshafen einem überplanten, durchsanierten Stück Stadt und verliert seine Einzigartigkeit.** Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	
34	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Hiermit möchte ich mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald äußern. Ich selbst wohne zwar nicht in diesem Stadtteil,	Der Masterplan stellt strategische Grundlagen für die künftige Entwicklung des Planbereiches dar. Hierbei liegen die Schwerpunkte auf den Handlungsfeldern

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	aber halte mich dort viel und regelmäßig an verschiedenen Orten auf (Museumshafen, Ryckwiesen, StraZe etc.). Ich habe zuvor selbst 7 Jahre in der Stralsunder Straße gewohnt und würde auch in Zukunft gerne wieder dort wohnen. Leider muss ich feststellen, dass die Attraktivität des Stadtteils durch die im Masterplan entworfene Gestaltung und Bebauung für mich deutlich sinken würde. Vor allem die geplante Verfielfachung an Häusern und Dichte der Bebauung schreckt mit ab und würde aus meiner Sicht den attraktiven Charakter des Stadtteils völlig verändern und vermindern. Ich halte z.B. die dichte und zusätzliche **Bebauung der Nordseite der Salinenstraße** für unverträglich mit dem Freizeit- und Erlebnisort Museumshafen. In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes und den Bewohner*innen der Salinenstraße gekommen. Diese geplante Bebauung würde diese Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort nutzen, da dieser als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Auch aus **landschaftsökologischer sowie Klimschutz-Perspektive** ist eine zusätzliche Bebauung der derzeit unbebauten Flächen abzulehnen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emmissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% im Vergliech zum vorindustriellen Niveau sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzen-	„Wohnen und Soziales“, „Arbeit und Wirtschaft“ sowie „Umfeld und Umwelt“. Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt, ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung. Entsprechend des derzeitigen Entwurfes soll sich der maritim geprägte Museumshafen weiterhin als Erholungs- und Erlebnisbereich entwickeln. Dieses Planungsziel ist nach wie vor Bestandteil der städtebauchen Stadtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Mit der Erarbeitung der erforderlichen Fachgutachten wie z.B. zu Moorflächen und zur Hydrologie können nach tatsächlichen Erkenntnissen wirkungsvolle Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit und einen schonenden Umgang mit betroffenen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (wie B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße - und 105 Steinbeckervorstadt -) festgelegt werden. Ebenfalls wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und ein städtebaulich harmonischer geschlossener Bebauungszusammenhang in der Steinbeckervorstadt geschaffen. Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	de Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie (Succow Stiftung 2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 – 6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die **Wiedervernässung der Moore** im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu **Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz** führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der	und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen. Als letzten Aspekt meiner Stellungnahme möchte ich betonen, dass bei weiterer Bebauung unbedingt darauf geachtet werden muss, vorrangig **bezahlbaren und sozialen Wohnraum** zu schaffen sowie ressoucen- und klimaschonendes Bauen vorzusehen. Im vorliegenden Masterplan gibt es lediglich einige Allgemeinplätze zum Handlungsfeld "Wohnen und Soziales". Es fehlt die konkrete und passende Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), auf das sich zwar bezogen wird, aber die für den Stadtteil Steinbeckervorstadt zutreffende Punkte nicht erwähnt sind. Gleichzeitig beschloss die Bürgerschaft dazu am 24.09.2019 einen „Maßnahmekatalog zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald". Das geplante Baugebiet Hafenstraße (B-Plan 55) soll dabei als Modellgebiet für bezahlbares Wohnen und sozialen Wohnungsbau dienen und bei der Entwicklung zukünftiger Bebauungsgebiete/ Bebauungspläne berücksichtigt werden. Die Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -lagen ab. Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wähl- und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Beispiele dafür sind gemeinschaftliches Wohnen sowie alternative Wohnformen. Gemeinschaftliche Wohnformen sind ein Weg soziales, bezahlbares Wohnen im Stadtteil zu ermöglichen und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu machen. Sie stoßen bundesweit auf steigendes Interesse. Z.B. fördert Tübingen Baugemeinschaften wegen ihres positiven Einflusses auf die Quartiersentwicklung. Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende	Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebieten (östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Masterplans überwiegend im privaten Eigentum befinden. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollten diese Wohnformen verstärkt unterstützt werden. Sie förderen den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bieten die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. Zusätzlich sollten lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Hier möchte ich besonders das **Wohnprojekt "HKB Haus der Kultur und Bildung"** in der Stralsunder Straße 46 hervorheben. Seit 1998 wohnen im HKB viele unterschiedliche Menschen, die sich auf verschiedenen Ebenen politisch und zivilgesellschaftlich engagieren. Dazu zählt die Mitarbeit beim Pfadfinderbund Mecklenburg-Vorpommern, bei der Bildungsinitiative verquer., bei der Straßenfußball-Initiative FC YALLA oder beim Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V. als Träger der STRAZE. Genau dieses Engagement bezieht sich auch auf den Stadtteil und das Ringen um gerechte Mieten und gutes soziales Miteinander an sich. Die Räume des HKB stehen immer offen für verschiedenste Gruppen, die einen Treffpunkt brauchen und bietet z.B. mit dem täglichen Mittagstisch einen Raum für Diskussionen und Austausch in der Nachbarschaft. Daraus ergeben sich Impulse für kleine Initiativen (z.B. AG Medizin und Menschenrechte) und große Projekte (z.B. die STRAZE), aber auch für die Entwicklung des Stadtteils. So werden städtische Masterplan- und Bebauungsplanentwürfe ernst genommen, weiter kommuniziert, Nachbar*innen eingeladen, diskutiert und kommentiert. Es wurde sich aktiv entschieden, in der Steinbeckervorstadt zu leben und Greifswald mitzuentwickeln, weil es ein sehr lebenswerter Ort ist, den es gilt in seiner Diversität zu hegen und zu pflegen. Das Gemeinschaftswohnprojekt blickt auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück und kann als Modell für soziales Wohnen im Stadtgebiet fungieren. Die Erfahrungen, Werte und Prozesse innerhalb der Gruppe können als Best Practice weitergegeben und als Multiplikatoreffekt wahrgenommen werden. Damit entspricht die Art und Weise des Wohnens und Wir-	Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	kens des HKB in der Steinbeckervorstadt den Punkten des „Maßnahmekatalogs zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ vom 29.04.2019, dem ISEK, sowie dem Masterplan-Entwurf selbst: „das Wohnen zeitgemäß und sozial durchmischt weiterentwickeln“. Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen Sie diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	
35	Stellungnahme vom 20.11.2019 Nachdem ich am 17. Oktober die Veranstaltung im St. Spiritus besuchte, auf der der Masterplanentwurf zur Steinbecker Vorstadt vorgestellt wurde, ergreife ich nun die Gelegenheit, Ihnen meine Kritikpunkte zum Selbigen vorzubringen. Im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung ist es unabdingbar diese und andere Stellungnahmen ins weitere Planungsvorhaben einzubeziehen und zu berücksichtigen. Der Prozess: Schon während der Veranstaltung hatte ich als Anwohnerin weniger das Gefühl, dass unsere Bedenken gehört werden, sondern mehr den Eindruck, dass sich eine permanente Abwehrhaltung gegenüber den Fragestellenden einstellte. So entwickelte sich eine Spannung, die wohl für alle spürbar war. Nachdem einige Teilnehmende das Protokoll zur öffentlichen Veranstaltung anforderten, wurde es online zur Verfügung gestellt. In diesem sind leider einige Fragen, die gestellt wurden, gar nicht aufgeführt. So z.B. unter welchen Umständen die gekennzeichneten „Flächen mit Entwicklungspotenzial“ bebaut werden könnten. Zudem wurden einige Antworten, die auf der Veranstaltung gegeben wurden, im Protokoll unzureichend ausgeführt. Beispielweise wurde die explizite Frage gestellt, ob die B-Pläne Nr.3 und Nr.105 fortgesetzt werden würden oder ob ganz neue Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Die Antwort darauf war eindeutig: Es sollen neue Pläne erarbeitet werden. Im Ausschuss für Bau und öffentliche Ordnung am 19. November 2019 hingegen sprach Herr Kaiser doch wieder von einer Weiter-	Der Prozess Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Planungserfordernisse und neue Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Für die neue städtebauliche Anordnung im gesamten Plangebiet ist ein Planerfordernis gegeben. Dies ist durch die Aufstellung von Bauleitplänen (verbindliche Bebauungspläne) abzuwickeln. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Fortsetzung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt -. Im Vergleich zu den bisherigen B-Planentwürfen kann der Planinhalt bei der Durchführung des B-Planverfahrens nach heutigem Bedarf und neuen Erkenntnissen geändert werden, d.h. neue planerische Ziele sind hierbei nicht ausgeschlossen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	führung der B-Pläne. Welche Aussage ist nun richtig? Ich selbst beantragte als Bürgerschaftsmitglied drei Mal Einsichtnahme in die Pläne des von der Stadt beauftragten Planungsbüros. Das erste Mal wurden mir die Zielstellungen von Mai und Oktober 2019 zugesendet. Das zweite Mal war ich persönlich im Bauamt, wo ich mit der Aussage abgewiesen wurde, diese Unterlagen seien für uns uninteressant. Ich denke nicht, dass es unwichtig ist, die Pläne einsehen zu können, die von den Expertinnen und Experten des Planungsbüros „Morgenstern“ angefertigt wurden. Das gehört zum Prozess der Bürger*innenbeteiligung dazu. Erst am 19. November, nach meiner dritten Anfrage dazu, die ich in dreifacher Ausführung einreichte, wurde mir angeboten, einen Termin vereinbaren zu können. Es passierte erst, nachdem ich mich auf mein Recht nach §34 (4) der Kommunalverfassung berief. Ein solches Vorgehen empfinde ich nicht als wertschätzendes Mittel, um mit interessierten und betroffenen Anwohner*innen in Kontakt zu treten. Es führte jedenfalls nicht zu einer Entspannung der Verhältnisse. Zu einem ernstgemeinten Beteiligungsprozess gehören für mich: 1. Eine Einladung zur öffentlichen Diskussion, die nicht nur in der Lokalpresse erfolgt und auch das Ziel verfolgt, alle Anwohner*innen zu erreichen. 2. Eine Veranstaltung, auf der die Sorgen der Anwesenden gehört und ordnungsgemäß notiert werden. 3. Die Einstellung, dass Bürger*innenbeteiligung ein Gewinn ist, nicht nur ein obligatorischer Ablauf. 4. Ein Protokoll, welches transparent (eventuell auf einem geteilten Bildschirm) geschrieben und zeitnah veröffentlicht wird, nicht erst, nachdem Menschen im Bauamt waren und erst ausführlich Rücksprache darüber gehalten werden musste, ob das Protokoll öffentlich einsehbar sein soll. 5. Die Möglichkeit, Varianten des Entwurfs zu sehen. 6. Eine Nachbereitung der öffentlichen Veranstaltung, indem ein Masterplan entworfen wird, der die geäußerten Kritikpunkte beachtet – und das nicht erst, nachdem der Beteiligungsprozess abgeschlossen wurde. 7. Personen, die sich ausführlich mit vorangegangen Prozessen des zu bepla-	Bei der Bearbeitung des Masterplans Steinbeckervorstadt wurden konzeptionelle Unterlagen erstellt und inhaltlich mit Fachbehörden und Planungsteams sowie Akteuren aus dem Wohnungsprojekt STRAZE diskutiert wurde. Die erreichten Ergebnisse sind zum großen Teil in den Entwurf des Masterplans eingeflossen und anschließend der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Der Entwurf des Masterplans bildet eine verwendbare und überschaubare Unterlage für den weiteren Planungsprozess. Antwort zu den ausgeführten Anmerkungen: 1. Offiziell erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen entsprechend der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Internet. Eine Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ war aufgrund der benötigten Vorlaufzeit nicht möglich. 2. und 3. Wichtige Hinweise und Anregungen der Bürger*innen wurden aufgenommen und protokolliert. 4. Das Ergebnis der öffentlichen Veranstaltung vom 17.10.2019 wurde dokumentiert, wie innerhalb der Stadtverwaltung üblich ist. Zu informatorischen Zwecken entschied die Verwaltung, dies zu veröffentlichen. 5. Planvarianten als verwaltungsinterne Materialien wurden inzwischen zur Einsicht zur Verfügung gestellt. 6. Der Masterplan Steinbeckervorstadt befindet sich in der Entwurfsphase und daher ist Planungsprozess noch nicht abgeschlossen. 7. Das Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse mit Stand vom 08.12.2000 zum B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – ist bereits bekannt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	nenden Gebietes beschäftigt haben, Forschungsergebnisse und Erkenntnisse kennen und daraus Folgen ableiten. Ich fand es erschreckend, dass auf der Veranstaltung ein Anwohner die Mitglieder des Podiums über Gutachten unterrichten musste, die 2003 über die Bodenverhältnisse aufgestellt wurden. Städtebauliche Kritik: Warum wurden keine Varianten vorgestellt? Wenn der Entwurf als Beschlussvorlageeingebracht werden soll, kann nur für oder gegen diesen einen Entwurf gestimmt werden. Warum wurde nur eine SWOT-Analyse durchgeführt? Für grundlegende Analysen sollte eine Erweiterung als AMSWOT-Analyse eingesetzt werden. Als Achievements – Errungenschaften - können die festgestellte Nutzungsmischung (S. 18) durch günstige Boden-bzw. Mietpreise angesehen werden. Dieses steht in Übereinstimmung mit dem im ISEK formulierten Ziel „Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums“. (ISEK S. 177) Für den Bereich der Mistakes – Fehlentwicklungen - sollte die unterbliebene städtebauliche Steuerung durch die Stadt hingewiesen werden, die zu einer Situation führte, dass emmissionsintensive Nutzungen unmittelbar in Nähe empfindlicher Wohnbebauungentstehen konnten. Berechnungsgrundlage Das ISEK 2030plus der Stadt Greifswald spricht diesem Stadtteil potentielle Wohneinheiten (WE) zu. (ISEK S. 172) Östlich der Stralsunder Straße 162 WE als erste Priorität, westlich der Stralsunder Straße 25 WE als zweite Priorität. Der Masterplan gibt Werte an mit Zuwachs von 760-980 Einwohnern. (S. 23 der Präsentation–d. P.) Das ergäbe Werte von 4-5 Einwohnern je WE. Diese Werte sind unüblich und deutlich zu hoch. Gängige Werte sind 2-3 Einwohner je WE. Auswirkungen des Konzeptes vs. Planung Nehmen wir an, diese Einwohner kämen hinzu. Diesen Einwohnern kann nicht	Diese Unterlage wird im Rahmen des B-Planverfahrens unter Berücksichtigung der heutigen Erkenntnisse aktualisiert. *Städtebauliche Kritik*: Es wurden mehr Planvarianten bearbeitet. Der Entwurf des Masterplans ist als verwaltungsseitige Vorzugsvariante zu verstehen. Eine SWOT-Analyse ist eine gängige Praxis auf der Planungsebene und hat sich bei der Bearbeitung des Entwurfs des Masterplans gut bewährt. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. *Berechnungsgrundlage* Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	verwehrt werden, den motorisierten Individualverkehr zu nutzen. Obwohl an mehreren Stellen darauf hingewiesen wurde, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren (S. 15 d. P.), „teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs-und Gewerbelärm“ bestehen (S. 11 d. P.) und die „städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist.“ (S. 14 d. P.), wird die eigene Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der StralsunderStraße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ ad absurdum geführt. Auch die Kapazitäten des Parkhauses reichen dafür nicht aus. Sehr viel mehr Einwohner führen zu viel mehr Verkehr und mehr Emissionen.	entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unentbehrlich.
	Grünflächen : Was im vorgelegten Masterplan kaum Beachtung findet, ist der Erhalt oder die Planung von Grünflächen. Während die Zielstellungen von Mai westlich der Stralsunder Straße noch Vernässungsflächen vorsieht, weist der neue Plan diese als Gebiet mit Entwicklungspotenzial oder als Wohnbebauungsflächen aus. Dabei ist im ISEK 2030plus auf Seite 197 festgeschrieben, dass bei der Strategie zur Wohnflächenentwicklung der Verkehr verringert werden soll und es einer „klimaangepassten nachhaltigen Grünflächenentwicklung und Freiraumplanung“ bedarf (vgl. Kap. 5.3). Neue Straßen, z. B. nördlich der STRAZE oder westlich der Stralsunder Straße scheinen angesichts dessen unangebracht. Ich würde mir vielmehr Spielflächen und -plätze für die Kinder wünschen, die im Stadtteil wohnen, zu Besuch kommen oder hierher ziehen. Was meine eigene Betroffenheit angeht, wäre es, abgesehen von bereits genannten Punkten, nicht verhandelbar, dass Gebäude, die auf dem Gelände der STRAZE geplant oder angedacht sind, von den Akteuren und Bewohner*innen, die dort selbst tätig sind, geplant werden und eben solche Flächen in Einklang mit den Wünschen der Anwohner*innen vergeben werden. Ich würde gerne noch vielmehr schreiben: Zum Erhalt einer sozialen Durchmischung beispielsweise oder zu den Nutzungskonflikten am Museumshafen. Ich	*Grünflächen* Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Für kulturelle und soziale Zwecke braucht die Straze langfristig weitere Bebauungen auf ihrem Grundstück. Das wurde seitens der Straze im Rahmen der Vorabstimmungen zum Masterplan Steinbeckervorstadt zum Ausdruck gebracht. Im Bebauungsplan können diese nachhaltig angeboten werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	begrüße die Entwicklung dieses Stadtbezirks sehr, aber sehe, dass der Entwurf, so wie er jetzt ist, großen Unmut bei den Anwohnenden hervorrufen wird. Sie fürchten um die Bestandsbebauung und fühlen sich allein gelassen. Ich fordere Sie inständig auf: Bitte nehmen Sie die oben genannten Punkte ernst und beziehen Sie diese in Ihre weiteren Planungsprozesse ein. Ich werde den Termin wahrnehmen, der mir von Herrn Akrami angeboten wurde, um Ihren Prozess besser nachvollziehen kann. Selbiges erwarte ich aber auch von Ihnen. Versuchen Sie, unsere Einwände nachzuvollziehen.	Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ein Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung durch das Planungsrecht zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden.
36	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in der Stralsunder Straße und bin darum direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht, betroffen. Zunächst möchte ich mich für Ihre Planung und Mühe bedanken. Im Nachfolgenden möchte ich meine kritischen Anmerkungen, Ideen und Anliegen für den Stadtteil, der mein zu Hause ist, erklären. Der Stadtteil ist geprägt von maritimem Flair und Natur. Er dient vielen Greifswalder*innen als Erholungsgebiet und übernimmt Auffangfunktionen in den Bereichen Wohnen und Kultur. Wer in der Innenstadt keinen Raum findet/ bezahlen kann, weicht auf das zentrumsnahe Viertel aus. Und genau dieser Charakter der Steinbeckervorstadt sollte erhalten werden. **Soziales und bezahlbares Wohnen** Im Masterplan-Entwurf benennen Sie den Anspruch: „das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“ und „soziale Mischung (u.a. studentisches Wohnen, betreutes Wohnen)“. Mir ist es wichtig die soziale Mischung aufrecht zu erhalten und zu fördern. Dazu wünsche ich mir im Masterplan **ausführliche Prinzipien und entsprechende Planung sowie konkrete Schritte im Zusammenspiel mit stadtweiten Prozessen.** Meine Erwartung ist es, dass Sie im Viertel das ISEK umsetzen und sich auf den Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt von 2016	**Soziales und bezahlbares Wohnen** Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	beziehen. Ich sehe folgendes als unabdingbar an: **Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in innerstädtischen Quartieren)** Laut Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt (2016, S.25) ist das Ziel einkommensstärkere Familien anzuziehen erreicht. Aktuell geht es darum einkommensschwächere Personen/ Familien das Wohnen in zentral gelegenen Stadtteilen, wie der Steinbeckervorstadt zu ermöglichen. In einer Gesellschaft in der sich Menschen immer stärker auf populistische, menschenfeindliche und verfestigte Argumentations- und Denkmuster zurückziehen und die soziale Entmischung zunimmt (s. z.B. OZ-Artikel „Traurige Bilanz: Trennung von Arm und Reich in Greifswald besonders strikt“ und OZ-Artikel „So wählen Greifswalds Stadtteile“), brauchen wir Begegnung, Kontakt und das generationsübergreifend, sozioökonomisch usw.) (Kontakthypothese z.B. Allport, 1954). Derzeit handeln bereits Investoren um die Grundstücke und Häuser im Viertel (Bsp. Verkauf des Autohausgeländes an Fehlhaber). Jetzt ist ein Schlüsselmoment für die Stadt Greifswald den Wohnungsmarkt nicht in Richtung hochpreisiges Wohnen, Mietenwahnsinn, Gentrifizierung, Verdrängung und Spekulation driften zu lassen! Wir brauchen dringend ein Vergabeverfahren, das nicht ausschließlich Höchstbietenden oder Einflussreichen Chancen einräumt, sondern soziale Kriterien und die Vorstellungen der Bewohner*innen miteinbezieht. Dafür brauchen wir in der Steinbeckervorstadt, wie zu Teilen auch in der Bürgerschaftssitzung vom 24.09.2019 für die Erarbeitung des „Maßnahmekatalog zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ gefordert Folgendes: • **Förderung** niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte durch Land und Stadt • **Mindestquote** von 30% sozialen Wohnungsbaus oder bezahlbaren Wohnraums für Geschossneubau, im Falle der Steinbeckervorstadt sogar mit einem höheren Prozentsatz, da bereits ausreichend hochpreisiges Wohnen vorhanden ist	**Sicherung der sozialen Mischung durch ...** Allgemein können Städte und Gemeinden anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen werden bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit. Den Städten und Gemeinden steht ein allgemeines Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Die Voraussetzungen hierfür setzt der Ge-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	• Einrichtung eines **Sanierungsgebiets** mit **sozialer Vergaberichtlinie** zum Verkauf von Grundstücken mit mutigen sozialen Anforderungen und **Vergabe nach Konzept** auch unter dem Verkehrswert (und mehr als den geplanten 2 Jahren ohne Mieterhöhung – eher 20 mJahre! Ich beziehe mich auf die Aussagen der Verwaltung z.B. im Sozialausschuss/ OTV Innenstadt) • Nutzung des **Stadtvorkaufsrechts** als Werkzeug für soziales Wohnen (s. Beschlussvorschlag der SPD zur „Vorkaufsrechtssatzung Steinbeckervorstadt“) • **keine Bebauung auf Moorflächen**, denn der Bau wird teuer und damit hochpreisig – alles andere als sozial. Zusätzlich werden durch die drohende Destabilisierung des Baugrundes bestehende Häuser gefährdet – ein weiterer Verdrängungsprozess: Die Bewohnenden haben Ängste und Stress, ggf. Mehrausgaben durch Sicherungsmaßnahmen und schlimmstenfalls den Sachzwang ihr Gelände zu verkaufen und umzuziehen (s. Bebauungsplan Nr. 3 Stralsunder Straße, Stadtplanungsamt Greifswald, Andrea Henning, Stand Juli 2003). Insbesondere eine dritte oder gar vierte Reihe in Richtung Deich, genauso wie im Moorgebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Stralsunder Straße ist aus diesen Gründen und aus Klimaschutzgründen (siehe Absatz Natur- und Klimaschutz/ Naherholungsgebiet) aus meiner Sicht undenkbar! Es sollten eher Baulücken geschlossen werden, um neuen Wohnraum zu schaffen. Auf Nachfrage erhielten wir den ursprünglichen Entwurf des Planungsbüros (vom 21.05.2019). Dieser kommt meinen Vorstellungen und Empfehlungen viel näher. **Unterstützung und Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten** In der Steinbeckervorstadt befinden sich derzeit bereits 3 Gemeinschaftswohnprojekte: Die Straze, die Stra5 und seit 21 Jahren das HKB (s. auch OZ „Greifswalder Pfadfinder fürchten um ihre Bleibe“ vom 18.11.2019). Sie sind Orte des Austauschs im Viertel und machen die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher. Ansätze solidarischen Zusammenlebens werden erprobt und durch das Zusammenleben von Menschen mit verschiedensten (professionellen) Hintergründen und verschiedenen Alters entstehen immer wieder Initiativen, die in die gesamte Stadt ausstrahlen und Greifswald bereichern.	setzgeber auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) unter dem § 24 BauGB fest. Hierbei steht das öffentliche Interesse im Vordergrund. Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). **Unterstützung und Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten** Gegenwärtig befinden sich der große Teil der Flächen des Plangebietes im privaten Eigentum. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) können soziale und bezahlbare Wohnungen im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplans (B-Plan) je nach Bedarf festgesetzt werden. Hierzu muss der Vorhabenträger in der Lage und bereit sein, dieses planungsrechtliche Ziel der Kommune umzusetzen. Hierbei muss jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewahrt bleiben.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Gemeinschaftswohnformen stoßen bundesweit auf steigendes Interesse. Z.B. fördert Tübingen Baugemeinschaften wegen ihres positiven Einflusses auf die Quartiersentwicklung. Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen berichtet, dass Baugemeinschaften seiner Erfahrung nach 1. für konzeptionelle Vielfalt bei der Städteplanung sorgen, 2. Innovationsmotoren sind (Architektur, Baustoffe, Energieversorgung, Nutzungskonzepte), 3. Identifikation schaffen (die Beteiligten sind Mitgestaltende, fühlen sich nicht als „Leidtragende“ von Stadtentwicklung); und 4. für bezahlbares Bauen sorgen (ihre Projekte sind deutlich günstiger als es der übliche Markt an Bauträgerprojekten hergibt, i.d.R. um 20%) (siehe Thesenpapier: zum Workshop „Hafenstraße als Modellgebiet Bezahlbares Wohnen“ - Möglichkeiten für Bauen und Wohnen von Bauherrengemeinschaften) Gemeinschaftswohnprojekte sind eine Möglichkeit sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglichen Segregationsprozessen entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins **alternativer Wohnformen**. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. Selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Auch im ISEK „Sicherung und Erweiterung des vielfältigen, zielgruppenspezifischen Wohnraumangebotes“ wird Gemeinschaftswohnen als wichtiger Bestandteil Greifswalds benannt.	Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingehen. Diese werden zurzeit praktiziert und sind wichtiger Bestandteil der vorhandenen Wohnstrukturen in der Steinbeckervorstadt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die konsequenteste Möglichkeit von Kommunen eine Grundstückspolitik zu betreiben, die Baugemeinschaften/ Gemeinschaftswohnen eine Entwicklungschance lässt, besteht u.a. in einem Verzicht auf Höchstpreisverfahren. Hierzu haben mittlerweile mehrere Städte eine Palette von Maßnahmen im Rahmen ihrer Grundstückspolitik/ Vergabeverfahren entwickelt. Dazu zählen: • Schaffung einer **zentralen Anlaufstelle** zur Beratung seitens der Stadt Greifswald – so schnell wie möglich! Jetzt wird um die Grundstücke verhandelt, wir sollten keine Zeit verstreichen lassen. Dazu: Bürgerschaftssitzung vom 24.09.2019: „Innerhalb der Stadtverwaltung wird die Stelle eines Beauftragten / einer Beauftragten für bezahlbares Wohnen geschaffen." • **Förderprogramme** für Baugemeinschaften/ Gemeinschaftswohnformen • Grundstücksvergabe über ein **konzeptgebundenes/ qualitatives Bewerbungs- und Auswahlverfahren** • **Quoten für Grundstücksvergabe** an Baugemeinschaften/ Gemeinschaftswohnprojekte (Hamburg z.B. 20%). • Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt und Nutzung des **Vorkaufsrechts** Die genannten Punkte sollten explizit im Masterplan für die Steinbeckervorstadt festgeschrieben werden und alsbald umgesetzt werden. Ich sehe es als Chance und Pflicht der Stadt jetzt die Grundlage für eine sozialgerechte Bodenvergabe und soziales, bezahlbares Wohnen zu schaffen. Alternative Wohnformen/ Gemeinschaftswohnformen brauchen die Unterstützung der Verwaltung und Politik, damit sie langfristig ihre Wirkung entfalten können und Greifswald als soziale, kreative und vielfältige Stadt mitprägen können. **Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB" in der Steinbeckervorstadt erhalten** In diesem Wohnprojekt in der Stralsunder Straße 46 leben aktuell 30 Personen unterschiedlichen Alters, darunter 6 Kinder. Neben vier verschieden großen Wohnhäusern existieren als Orte des sozialen Miteinanders eine selbst ausgebaute Scheune und ein Hof. Das gemeinsame Leben gestaltet sich u.a. durch:	**Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB" in der Steinbeckervorstadt erhalten** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	• demokratische Entscheidungsfindung im Konsens • gleichberechtigte Selbstorganisation • Expertise und regen Austausch aufgrund unterschiedlichster Professionen, • die Existenz einer festen Struktur in Form des Hakabien e.V. (abgekürzt: HKB) und der Hakabien GmbH. Seit 1998 wohnen im HKB viele unterschiedliche Menschen, die sich auf verschiedenen Ebenen politisch und zivilgesellschaftlich engagieren. Dazu zählt die Mitarbeit beim Pfadfinderbund Mecklenburg-Vorpommern, bei der Bildungsinitiative verquer., bei der Straßenfußball-Initiative FC YALLA oder beim Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V. als Träger der STRAZE. Genau dieses Engagement bezieht sich auch auf den Stadtteil und das Ringen um gerechte Mieten und gutes soziales Miteinander an sich. Die Räume des HKB stehen immer offen für verschiedenste Gruppen, die einen Treffpunkt brauchen und bietet z.B. mit dem täglichen Mittagstisch einen Raum für Diskussionen und Austausch in der Nachbarschaft. Daraus ergeben sich Impulse für kleine Initiativen (z.B. AG Medizin und Menschenrechte) und große Projekte (z.B. die STRAZE), aber auch für die Entwicklung des Stadtteils. So werden städtische Masterplan- und Bebauungsplanentwürfe ernst genommen, weiter kommuniziert, Nachbar*innen eingeladen, diskutiert und kommentiert. Es wurde sich aktiv entschieden, in der Steinbeckervorstadt zu leben und Greifswald mitzuentwickeln, weil es ein sehr lebenswerter Ort ist, den es gilt in seiner Diversität zu hegen und zu pflegen. Das Gemeinschaftswohnprojekt blickt auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück und kann als Modell für soziales Wohnen im Stadtgebiet fungieren. Die Erfahrungen, Werte und Prozesse innerhalb der Gruppe können als Best Practice weitergegeben und als Multiplikatoreffekt wahrgenommen werden. Damit entspricht die Art und Weise des Wohnens und Wirkens des HKB in der Steinbeckervorstadt den Punkten des „Maßnahmekatalogs zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ vom 29.04.2019, dem ISEK, sowie dem Masterplan-Entwurf selbst: „das Wohnen zeitgemäß und sozial durchmischt weiterentwickeln“.	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die Sicherstellung bezahlbaren und lebenswerten Wohnraums paart sich hier mit dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Steinbeckervorstadt. Aus teuren Bauprojekten resultierende hohe Mieten stehen im Widerspruch zu den formulierten Zielen der Stadt. Die Besonderheit welche die meisten Gemeinschaftswohnprojekten inne tragen ist die Sicherung von sozialverträglichen Mieten. Daher sollte der Erhalt dieser Projekte und die Verhinderung der Miet- und Immobilienspekulation von öffentlichem Interesse für Greifswald sein. Das HKB steht nun vor dem Verkauf von einer privaten Hand in die andere. Nimmt die Stadt ihr Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauBG kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, analog zum Masterplanentwurf für die Steinbeckervorstadt, eine Möglichkeit sozial verträglichen Wohnens langfristig sichern (siehe Nachhaltige Stadtentwicklung/ ISEK). Hierfür fordern wir im Masterplan eine Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt zu veranlassen. **Natur- und Klimaschutz/ Naherholungsgebiet** **Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes?!** Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO 2 -Immissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptauschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstell-	**Natur- und Klimaschutz/ Naherholungsgebiet ...** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	ten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 – 6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Selbst wenn, wie im vorliegenden Masterplanentwurf beschrieben, moorschonender mit Tiefgründungen (Pfahlgründungen) gearbeitet wird, können temporäre Grundwasserabsenkungen die bestehenden Gebäude im Bereich gefährden. Ohne Zweifel jedoch, vermindert die Bebauung westlich der Stralsunder Straße (neben dem Deich) den Naturraum der Ryck-Niederung. Naturnahe Böden, die auch als Retentionsfläche dienen können sollen überbaut werden. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. **Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen.** **Vermeidung potentieller Zielkonflikte** Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO 2 Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorflächen im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt.	**Vermeidung potentieller Zielkonflikte** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen. **Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Dem IPCC-Report von 2013 ist zu entnehmen, dass für das Weiter-wie-bisher-Szenario ein Meeresspiegelanstieg von 52–98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegels und im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen und zu prüfen, ob diese unter einem steigenden Meeresspiegel im Sinne der Nachhaltigkeit haltbar sind. **Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile** Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen.	**Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden. **Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile** Im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung unterzogen. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht sowie die für die Abwägung der Umweltbelange notwendigen Informationen aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. **Biodiversität & Strukturreichtum – Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?** Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbecker Vorstadt. Staudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Amphibien da. Dieser Strukturreichtum muss erhalten bleiben. Neben der Notwendigkeit von einzuholenden Artenschutzfachlichen Gutachten, soll an dieser Stelle auf die Ausweisung der „Potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ (im Nordosten und im Westen des Plangebiets) eingegangen werden. Insbesondere der Randbereich des Polders „Steinbecker Vorstadt“ wird gerne von Naturliebhaber*innen für die Naherholung genutzt. Mit der geplanten bedeutendenden Zunahme der Bevölkerungsdichte im Stadtteil wird auch der Druck auf die nahegelegenen Naherholungsgebiete und dementsprechend auch auf die angrenzenden Naturräume zunehmen. Um die Lebensqualität für die Bürger*innen und gleichzeitig Rückzugsräume für Flora & Fauna zu erhalten, müssen solche nahegelegenen, naturnahen Bereiche geschützt werden. Obwohl im Masterplanentwurf explizit darauf verwiesen wird, dass die Ausweisung der „potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht als konkreter Bebauungsvorschlag eingebracht wird, geht von ihr eine explizite Signalwirkung aus. Daher sollte auf die Ausweisung der potentiellen Entwicklungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ verzichtet werden. Ich gehe sehr gerne auf den benannten Gebieten spazieren, beobachte Vögel und schaue die Silhouette der Stadt an. Es wäre ein Zugewinn für Greifswald und den Stadtteil, wenn wir mit wiedervernässten Flächen das Naturparadies neben der Innenstadt erhalten und erweitern. Ich möchte, dass die Flächen, die im Masterplan-Entwurf als „potenzielle Entwicklungsflächen Wohnen“ gekennzeichnet	**Biodiversität & Strukturreichtum – Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sind, klar als Naturflächen erhalten oder wiederhergestellt werden – und dies auch so im Plan festgelegt wird. Die Flächen laden Student*innen vom Friedrich-Löffler-Campus, Anwohner*innen, Hundebesitzer*innen, Jugendliche, die Freiräume brauchen und Tourist*innen an. Ein klarer Zugewinn für Lebensqualität und Tourismus! Das ist es was Greifswald ausmacht: man steht gerade noch am Hafen/ in der Stadt und ein paar Schritte weiter schon am Strand oder wie hier: im moorigen Naturparadies! **Kultur in der Steinbeckervorstadt** **Nutzungskonflikte am Museumshafen** Der Greifswalder Museumshafen ist der größte Museumshafen Deutschlands. Das maritime Flair lädt viele Greifswalder*innen und Tourist*innen zum Spazieren und Verweilen ein. Besonders in den Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende werden die Stufen am Ryck und die Grünflächen am Museumshafen intensiv als Erholungsort genutzt. Für das studentische Leben in Greifswald sind die öffentlichen Flächen am Hafen ein wichtiger Treffpunkt (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030*plus*, S. 112). Die touristische Bedeutung des Museumshafens wird im ISEK als hoch eingeschätzt (vgl. ISEK, S. 137). Zudem gilt der Museumshafen als besonderer urbaner Freiraum und gelte damit als prioritär zu sichern bzw. zu qualifizieren (vgl. ISEK, S. 183f). Die Schiffsgaststätten und weiteren Imbisse vor Ort sind ein wesentlicher Bestandteil der Erholungsqualität und bereichern den Museumshafen als touristisches Ausflugsziel. Die hohe Bedeutung der öffentlichen Flächen am Museumshafen für die Greifswalder Bürger*innen zeigte besonders deutlich der Bürgerentscheid im Mai 2018. Dabei stimmten mehr als 90 Prozent dafür, dass die Wiese am Museumshafen im Eigentum der Stadt bleibt und nicht an Dritte verkauft oder verpachtet wird. In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes am Museumshafen und den Bewohner*innen der Salinenstraße gekommen. Der Masterplan-Entwurf sieht eine weitere Bebauung der Nordseite der Salinenstraße entlang der Bahnschienen vor. Zurzeit be-	**Kultur in der Steinbeckervorstadt ...** Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Zum Lärmschutz sollten schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt werden. Daraus ergeben sich bestimmte lärmmindernde Maßnahmen, die ggf. in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Diese sind seitens der Bauherren und Grundstücksnutzer umzusetzen bzw. zu beachten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bezahlbare und soziale Wohnräume sollen möglichst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) geschaffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	findet sich dort noch ein großer Parkplatz. Diese Bebauung würde die Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Sollte eine Bebauung forciert werden, sollten Regelungen zum Lärmschutz der Häuser im Bebauungsplan festgelegt werden. Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort nutzen, da dieser als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Bei der Bebauung sollte unbedingt darauf geachtet werden, bezahlbaren und sozialen Wohnraum einzuplanen sowie ressoucen- und klimaschonendes Bauen vorzusehen. Auch eine weitere Kommerzialisierung des Museumshafens sollte gestoppt werden, d.h. ein Aufenthalt am Museumshafen muss für Nutzer*innen auch möglich sein, wenn sie nichts konsumieren. **Infrastruktur/ Verkehr und Gemeinwohl** Eine Lücke im Masterplan-Entwurf stellt das Fehlen zukunftsfähiger Mobilitäts- und Verkehrsführungskonzepte dar. Der anvisierte Bau eines Parkhauses beruht noch auf den herkömmlichen Erfahrungen. Gerade die Lebenspraxis in diesem Bereich wird sich aber in den nächsten Jahren stark wandeln müssen, wenn zielorientierte Klimapolitik eine Chance haben soll. Hingegen gibt es verschiedene nachhaltige Nutzungen, die sich im Einklang sowohl mit der oben genannten Thematik als auch mit einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung befinden. Dazu zählen u.a. • Verteilzentrum für ökologische Lebensmittel aus Solidarischer Landwirtschaft • Bauspielplatz mit Wasserspielen • Mountainbike - Parcours zum Müllberg • Koordinationspunkte für alternative Verkehrskonzepte (Leihstation für Citybikes oder Lastenfahrräder, elektrisches Stadtteil-Lastenauto) • Festspielwiese am Hafen erhalten • Draisinenhaltestelle für die Fahrt nach Ladebow • Naturlehrpfad mit Thema Moor	**Infrastruktur/ Verkehr und Gemeinwohl** Die angeführten Anregungen werden bei der Bearbeitung des Masterplans Steinbeckervorstadt geprüft.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	• Elektroautoladestation • verkehrsberuhigte Zone (30km/h) mit Bäumen auf Mittelstreifen • Zebrastreifen in Straze-Nähe/ Einkaufsmöglichkeiten-Nähe • Autofreier Sonntag - Stralsunder Straße als Spielstraße • 1x im Jahr Stadtteilfest • öffentlicher Grillplatz • öffentliche Trainingsgeräte • digitale Schaukästen und analoger Schaukasten für Mitteilungen der Einwohner*innen • Vermeidung/ Reduzierung/ Verbot von Werbung • Möglichkeit zu Rodeln am Müllberg • lokale saubere Stromerzeugung: Solaranlagen, Windkraft • Paddelboothafen: Ausleih- und Aufbewahrstation • Dachgärten auf Neubauten, Begrünung von Flachdächern (z.B. „Zisch“) • Bienenkästen, Blühstreifen • Spätverkauf/ Nachtverkauf „Späti“ • Kunstobjekte/ temporäre Kunst ähnlich wie im Kunstkubus • Legale Plakatierungsflächen für Initiativen/ Vereine… • Briefkasten Stralsunder Straße mit täglicher Leerung • regionaler Bäcker (idealerweise genossenschaftlich und gemeinwohlorientiert organisiert) • Stadtteilgarten für Einwohner*innen • Büchertausch-Telefonzelle • „Zu-Verschenken-Schrank“ • Obstbäume • einer der Teiche als Kinder-Badesee/ Planschbecken in Verbindung mit Bauspielplatz • Fahrradreparatur-Station mit Werkzeug und feststehender Luftpumpe • Verbesserung der Wasserqualität am Ryck und Flussbadestelle • Mitnahmebank (für trampen, wie z.B. in Neuenkirchen) • …	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Derartige Nutzungen würden zur Aufwertung der Lebenskultur im Stadtquartier beitragen können sowie Nachfrage in und damit Ausstrahlung auf andere Stadtviertel haben. **Ästhetische Aspekte/ Denkmalschutz** Bei der Gestaltung der Fassaden und der Wahl des Stils der Bebauung sollte die bestehende Architektur nicht konterkariert werden. Ein negatives Beispiel ist der Getränkemarkt „Zisch“. Außerdem sollten die Gebäude nicht zu hoch werden. Gerade in der Salinenstraße würde die maritime Silhouette, wie auch schon auf der gegenüberliegenden Seite, unterbrochen werden. Die Sichtachse vom geplanten Aussichtspunkt am Müllberg sollte beachtet werden. Auch beim Bauen hinter bestehenden Häusern sollte die Gebäudehöhe nicht zu hoch geplant werden. Die Gärten und Höfe der Anwohner*innen sollten nicht vollkommen überschattet werden. **Anmerkungen zur Bürger*innen-Beteiligung** Ich begrüße es, dass im Falle dieses Gebietes ein Masterplan-Verfahren durchgeführt wird. Das ist sinnvoll und im Sinne der Bürger*innen-Beteiligung. Ich möchte kritisch anmerken, dass es notwendig ist Postwurfsendungen an alle Bürger*innen im Stadtteil zu verteilen. Es führte zu starkem Ärger bei Anwohner*innen. Die Präsentation im St. Spiritus wirkte eher wie ein Vortrag, den man so hinnehmen soll, anstatt einen Austausch mit den Bürger*innen anzuregen. In Zukunft würde ich mir wünschen, dass Expertise der engagierten Bürger*innen kooperativ genutzt wird. Gemeinsam können wir den Stadtteil mit innovativen Ideen und unter Beachtung aller wichtigen Anliegen entwickeln. Ein „Runder Tisch“, wie beim Sozialausschuss vorgeschlagen mit Verwaltung, Politik und Bürger*innen finde ich sehr gut. Durch weitere Bürger*innenbeteiligungsformate könnten wir mit interessierten Anwohner*innen das Gebiet gemeinsam entwickeln. Sicher könnte die BI Steinbeckervorstadt hierbei planerisch und bei der Durchführung unterstützen! Wir würden uns freuen! Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-	**Ästhetische Aspekte/ Denkmalschutz** Für die städtebaulichen Aspekte und bauordnerischen Maßnahmen werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planverfahrens getroffen. **Anmerkungen zur Bürger*innen-Beteiligung** Die Stadt strebt an, die Qualität der Bürgerbeteiligung zu verbessern.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	
37	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in der Stralsunder Straße und bin darum direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht, betroffen. **Wohnen und Soziales** Im vorliegenden Masterplan gibt es lediglich einige Allgemeinplätze zu diesem Handlungsfeld. Es fehlt die konkrete und passende Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), auf das sich zwar bezogen wird, aber die für den Stadtteil Steinbeckervorstadt zutreffende Punkte nicht erwähnt sind: Allgemein - Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in innerstädtischen Quartieren) - Förderung der Stadtteilkultur bzw. Kultur in der Fläche (als Pendant zur Hochkultur im Stadtinnern) - Förderung niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte Die Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -lagen ab. Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wähl- und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. z.B.: - Wohnraum für Familien: Hier bedarf es der Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Darin liegt ein geeigneter Weg, die „eigenen“ Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und junge Menschen von „außen“ von der Lebensqualität in der Stadt zu überzeugen. Daher bedarf es besonders geeigneter und attraktiver Wohnbedingungen für jun-	**Wohnen und Soziales** Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Um eine soziale Mischung der Bevölkerung in einem Wohngebiet zu erreichen und auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu sichern, müssen bauplanungsrechtliche Grundlagen im Rahmen der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	ge Menschen und Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes. - Gemeinschaftliches Wohnen: Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. - Alternative Wohnformen: Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins alternativer Wohnformen. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. **Gemeinschaftswohnprojekte in der Steinbeckervorstadt** Gemeinschaftliche Wohnformen sind ein Weg soziales, bezahlbares Wohnen im Stadtteil zu ermöglichen und tragen dazu bei, die **Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher** zu machen. Sie stoßen bundesweit auf steigendes Interesse. Z.B. fördert Tübingen Baugemeinschaften wegen ihres positiven Einflusses auf die Quartiersentwicklung. Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen berichtet, dass Baugemeinschaften seiner Erfahrung nach 1. für konzeptionelle **Vielfalt bei der Städteplanung** sorgen, 2. **Innovationsmotoren** sind (Architektur, Baustoffe, Energieversorgung, Nutzungskonzepte), 3. **Identifikation** schaffen (die Beteiligten sind Mitgestaltende, fühlen sich nicht als „Leidtragende“ von Stadtentwicklung); und 4. für **bezahlbares Bauen** sorgen (ihre Projekte sind deutlich günstiger als es der übliche Markt an Bauträgerprojekten hergibt, i.d.R. um 20%) (siehe Thesenpa-	**Gemeinschaftswohnprojekte in der Steinbeckervorstadt** Aus der Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung am 05. Mai 2018 wurden erste gebündelte Meinungsbilder zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt u.a. als sozialer Stadtteil, Wohn- und Arbeitsort am Wasser gewonnen, welcher durch Landschaftselemente, Wegebeziehungen und Begegnungsorte wesentlich geprägt ist. Im Entwurf des Masterplans wurden räumliche Reserven und mittel- bis langfristige Entwicklungsspielräume im Sinne der Sicherung künftiger Chancen und Möglichkeiten in Bezug auf ihre unterschiedlichen Voraussetzungen behandelt. Das Ziel ist es, mittels dieser Vorgehensweise ein möglichst breit abgestimmtes und vor allem robustes städtebauliches Rahmenkonzept für die perspektivische Gesamtentwicklung der Steinbeckervorstadt zu erhalten. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	pier: zum Workshop „Hafenstraße als Modellgebiet Bezahlbares Wohnen“ - Möglichkeiten für Bauen und Wohnen von Bauherrengemeinschaften) Gemeinschaftliche Wohnformen fördern eine **Gesellschaft des langen Lebens**. Sie geben Antworten auf veränderte Familiensituationen und Wohnformen (Stichwort demographischer Wandel). Besonders die ältere Generation ist aktiv. Viele von ihnen wollen möglichst lange in gewohnter Umgebung leben, dabei selbständig und unabhängig sein. Dafür brauchen sie einen Personenkreis, der sie trägt und innerhalb dessen sie selbst anderen noch hilfreich zur Seite stehen können (siehe Thesenpapier: zum Workshop „Hafenstraße als Modellgebiet Bezahlbares Wohnen“ - Möglichkeiten für Bauen und Wohnen von Bauherrengemeinschaften). Auch im **ISEK „Sicherung und Erweiterung des vielfältigen, zielgruppenspezifischen Wohnraumangebotes“** wird Gemeinschaftswohnen als wichtiger Bestandteil Greifswalds benannt. Die konsequenteste **Möglichkeit von Kommunen eine Grundstückspolitik zu betreiben, die Baugemeinschaften/ Gemeinschaftswohnen eine Entwicklungschance** lässt, besteht u.a. in einem Verzicht auf Höchstpreisverfahren. Hierzu haben mittlerweile mehrere Städte eine Palette von Maßnahmen im Rahmen ihrer Grundstückspolitik/ Vergabeverfahren entwickelt. Dazu zählen: • Schaffung einer zentralen Anlaufstelle sowie von Förderprogrammen für Baugemeinschaften, dies passt auch zum folgenden Punkt der beschlossenen Vorschläge und Maßnahmen aus der Bürgerschaftssitzung vom 24.09.2019: „Innerhalb der Stadtverwaltung wird die Stelle eines Beauftragten / einer Beauftragten für bezahlbares Wohnen geschaffen.“ • Grundstücksvergabe über ein konzeptgebundenes/ qualitatives Bewerbungs- und Auswahlverfahren • Quoten für Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften (Hamburg z.B. 20%). Wir fordern daher auch **im Masterplan Gemeinschaftswohnformen konkret zu benennen und zu unterstützen.** Zum Beispiel über Soziale Bodenvergabe und	entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ein Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung durch das Planungsrecht zu steuern.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	oben genannte Punkte (siehe Abschnitt Beispiele für Sozialgerechtes Mieten und den Erhalt/ die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum; Abschnitt HKB; Abschnitt zum Bürgerschaftsbeschluss). **Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB“ in der Steinbeckervorstadt erhalten** In diesem Wohnprojekt leben aktuell 30 Personen unterschiedlichen Alters, darunter 6 Kinder. Neben vier verschieden großen Wohnhäusern existieren als Orte des sozialen Miteinanders eine selbst ausgebaute Scheune und ein Hof. Das gemeinsame Leben gestaltet sich u.a. durch: - demokratische Entscheidungsfindung im Konsens, - gleichberechtigte Selbstorganisation, - Expertise und regen Austausch aufgrund unterschiedlichster Professionen, - die Existenz einer festen Struktur in Form des Hakabien e.V. (abgekürzt: HKB) und der Hakabien GmbH. Seit 1998 wohnen im HKB viele unterschiedliche Menschen, die sich auf verschiedenen Ebenen politisch und zivilgesellschaftlich engagieren. Dazu zählt die Mitarbeit beim Pfadfinderbund Mecklenburg-Vorpommern, bei der Bildungsinitiative verquer., bei der Straßenfußball-Initiative FC YALLA oder beim Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V. als Träger der STRAZE. **Genau dieses Engagement bezieht sich auch auf den Stadtteil und das Ringen um gerechte Mieten und gutes soziales Miteinander an sich.** Die Räume des HKB stehen immer offen für verschiedenste Gruppen, die einen Treffpunkt brauchen und bietet z.B. mit dem täglichen Mittagstisch einen Raum für Diskussionen und Austausch in der Nachbarschaft. Daraus ergeben sich Impulse für kleine Initiativen (z.B. AG Medizin und Menschenrechte) und große Projekte (z.B. die STRAZE), aber auch für die Entwicklung des Stadtteils. So werden städtische Masterplan- und Bebauungsplanentwürfe ernst genommen, weiter kommuniziert, Nachbar*innen eingeladen, diskutiert und kommentiert. Es wurde sich aktiv entschieden, in der Steinbeckervorstadt zu leben und Greifswald mitzuentwickeln, weil es ein sehr lebenswerter Ort ist, den es gilt in seiner Diversität zu hegen und zu pflegen. Das Gemeinschaftswohnprojekt blickt auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück	**Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB“ in der Steinbeckervorstadt erhalten** Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	und kann als **Modell für soziales Wohnen im Stadtgebiet** fungieren. Die Erfahrungen, Werte und Prozesse innerhalb der Gruppe können als Best Practice weitergegeben und als Multiplikatoreffekt wahrgenommen werden. **Damit entspricht die Art und Weise des Wohnens und Wirkens des HKB in der Steinbeckervorstadt den Punkten des „Maßnahmekatalogs zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ vom 29.04.2019, dem ISEK, sowie dem Masterplan-Entwurf selbst: „das Wohnen zeitgemäß und sozial durchmischt weiterentwickeln“.** Verdrängungsprozesse aufgrund steigender Mieten aus der Innenstadt Greifswalds sind ein zentrales Thema. Die Steinbeckervorstadt nimmt bislang Auffangfunktionen wahr. Sollen sie künftig ungeschmälert erhalten bleiben, spielen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine tragende Rolle. Die **Sicherstellung bezahlbaren und lebenswerten Wohnraums** paart sich hier mit dem **Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** im Stadtteil Steinbeckervorstadt. Aus teuren Bauprojekten resultierende hohe Mieten stehen im Wiederspruch zu den formulierten Zielen der Stadt. Die Besonderheit welche die meisten Gemeinschaftswohnprojekten inne tragen ist die Sicherung von sozialverträglichen Mieten. Daher sollte der Erhalt dieser Projekte und die Verhinderung der Miet- und Immobilienspekulation von **öffentlichem Interesse für Greifswald sein.** Das HKB steht nun vor dem Verkauf von einer privaten Hand in die andere. Nimmt die Stadt ihr Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauBG kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, analog zum Masterplanentwurf für die Steinbeckervorstadt, eine Möglichkeit sozial verträglichen Wohnens langfristig sichern (siehe Nachhaltige Stadtentwicklung/ ISEK). **Hierfür fordern wir im Masterplan eine Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt zu veranlassen.** Zum Schluss möchte ich noch hinzufügen, dass ich enttäuscht von dem Prozess der Bürgerbeteiligung bin. Die Veranstaltung hat für mich keinen Beteiligungscharakter, sondern eher den einer Präsentation, bei der ich hinnehmen soll, was mir vorgelegt wird. So verstehe ich Bürgerbeteiligung nicht und verstehe ehrlich	Den Städten und Gemeinden steht ein allgemeines Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Die Voraussetzungen hierfür setzt der Gesetzgeber auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) unter dem § 24 BauGB fest. Hierbei steht das öffentliche Interesse im Vordergrund.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	gesagt nicht, warum sie nicht die Expertise der engagierten Anwohner nutzen wollen. Bitte nehmen Sie meine Anmerkungen und die der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	
38	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Ich arbeite in Greifswald und radele dadurch oft durch die Steinbecker Vorstadt. Mich freut es immer, von der Tankstelle aus an den Feuchtwiesen bis zum Parkplatz vorbeizufahren, mit dem Wissen, daß Greifswald sich hier Natur und Klimaschutz leistet. Deshalb bin ich sehr erschrocken und erstaunt über den Masterplan-Entwurf. Es ist mir nicht verständlich, wie man in Zeiten der Klimakrise (und des Greifswalder Klimanotstandes) auch nur daran denken kann, Feuchtgebiete zu entwässern, zumal diese einen extrem schwierigen Baugrund darstellen. Greifswald hat einen schön gelegenen Veranstaltungsplatz am Hafen, der aus Lärmschutzgründen nur eingeschränkt genutzt werden kann. Eine weitere Wohnbebauung in der direkten Nachbarschaft kann nur zu weiteren Konflikten führen. Das wäre für das kulturelle und Freizeit-Angebot am Hafen kontraproduktiv. Wenn ich an späten Sommernachmittagen durch den mit Menschen gefüllten Museumshafen nach Hause fahre, weiß ich: das macht Lebensqualität für Greifswald aus, ein öffentlicher Ort am Wasser mit Schiffen, Wiese, Spielplatz, Stufen und Bars zum Sitzen und Trinken und Sonnenuntergang von Westen. Dadurch entsteht natürlich ein Geräuschpegel, tagsüber und in der Nacht. Darüber kann man als sehr naher Anwohner nicht glücklich sein und wird sich vermutlich wehren. Aber der Museumshafen soll für viele Menschen nutzbar sein und nicht nur ein schöner Wohnort für sehr wenige, die sich solch eine aufwendige Baugründung leisten können. Das betrifft mich auch persönlich, denn natürlich ist Greifswald auch ein Anziehungspunkt für das Umland und viele Besucher des Museumshafens und der Veranstaltungen kommen gezielt aus dem Umland dorthin. Ich hoffe, daß meine Anmerkungen, wie die aller anderen Bürger zu einer Überar-	Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	beitung des Entwurfs beitragen können.	intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden.
39	**Stellungnahme vom 20.11.2019** hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in Fleischer-Vorstadt, bin jedoch als Bewohner dieser Stadt und Nutzer der öffentlichen Flächen im Museumshafen und des FFH-Gebiets von den im Plan vorgesehenen Änderungen, betroffen. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf).	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. **Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden.** Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplan-**	Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	ten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden. Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden** , um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von “sozialem und bezahlbaren Wohnraum”. Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die “soziale Mischung” verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine “soziale Mischung” kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine **Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt** verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie Straze, HKB und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. **All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.**	Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen werden bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit.
40	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in der Innenstadt, bin jedoch als Bewohner dieser Stadt und Nutzer der öffentlichen Flächen im Museumshafen und des FFH-Gebiets von den im Plan vorgesehenen Änderungen, betroffen. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse möchte ich mich als Bürger dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. **Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden in-**	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	tensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.** Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Bio-	Siehe oben Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan)

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	topfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden**, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von "sozialem und bezahlbaren Wohnraum". Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die "soziale Mischung" verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine "soziale Mischung" kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine **Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt** verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie Straze, HKB und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. **All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.**	erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen werden bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit.
41	Stellungnahme vom 20.11.2019 Hiermit möchten wir die Gelegenheit nutzen, uns zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Stellungnahme: • **Eine Entwicklung der Steinbecker Vorstadt wie im vorliegenden Masterplan-entwurf vorgeschlagen wurde, steht im Konflikt mit der Erfordernis momen-**	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	tane Treibhausgasemissionen schnell zu reduzieren und dauerhaft zu vermeiden. **• In Zeiten des von der Stadt Greifswald ausgerufenen Klimanot-standes muss der potentiellen Entstehung eines solchen Zielkonfliktes konsequent vorgebeugt werden.** **• Die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, hier speziell in Bezug auf potentielle Moorwiedervernässungsmaßnahmen in dem westlich an das Planungsgebietes angrenzenden Steinbecker Vorstadt Polder ist kritisch zu prüfen.** **• Die Planung ist so zu optimieren, dass Zielkonflikte mit Klimaschutzrfordernissen entweder gar nicht erst entstehen oder aber dem Klimaschutz der Vorrang gegeben wird.** Begründung: Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den *Klimanotstand* aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Immissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptaus-schusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die *Greifswalder Moorstudie* (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten *Bau-*	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	grundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 – 6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen. Wiedervernässte Moore können neben den Einsparungen von Treibhausgasemissionen einen wichtigen Beitrag zum Gewässerschutz und zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Sie können Nährstoffe binden (während entwässerte Moore Nährstoffquellen sind), können in heißen Sommern kühlend auf das Lokalklima wirken, als Hochwasserretentionsräume genutzt wer-den und stabilisierend auf den Wasserhaushalt in ihren Einzugsgebieten wirken. Sie können mit Paludikulturen bewirtschaftet werden und einen Beitrag für nachhaltige regionale Wirtschaftskreisläufe leisten. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der *Masterplan 100% Klimaschutz* (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2 Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die *Greifswalder Moorstudie* (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit ca. 80 ha Gesamtgröße, von denen ca. 39ha im Stadtgebiet liegen, stellt die östliche Polderhälfte die größte	Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungs-gebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.B. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnen-salzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen, Bebauung und Grundwasserabsenkungen auszuschließen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme bei der weiteren Überarbeitung des Entwurfs.	Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.
42	Stellungnahme vom 20.11.2019 Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in Fleischer-Vorstadt, bin jedoch als Bewohner dieser Stadt und Nutzer der öffentlichen Flächen im Museumshafen und des FFH-Gebiets von den im Plan vorgesehenen Änderungen, betroffen. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. **Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden.** Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen.	Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten.
	Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie	Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	(2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.**	
	Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden**, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen.	Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.
	Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von “sozialem und bezahlbaren Wohnraum”. Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die “soziale Mischung” verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine “soziale Mischung” kann sich nicht nur auf demographische Diversi-	Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ei-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	tät beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine **Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt** verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie Straze, HKB und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. **All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.**	nen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen werden bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit.
43	Stellungnahme vom 20.11.2019 Moorflächen trotz rezenter wissenschaftlicher Erkentnisse bebauen zu wollen wirft jegliche Bemühungen um Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele, die sich Greifswald in Vergangenheit durchsetzten, um Meilen zurück. Ich bin Studentin der Universität Greifswald und bitte sie dringlichst, den Rat der dort tätigen Moorforscher einzuholen.	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).
44	Stellungnahme vom 20.11.2019 Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2 Einsparung.	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. Des Weiteren halte ich den Plan die Häuser in dem Planungsgebiet auf Pfähle zu bauen für relativ kurzfristig gedacht und teuer. Ich möchte bitten, dieses Planungsgebiet eher im Hinblick auf das Handlungsfeld Umfeld und Umwelt noch einmal zu überarbeiten.	Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).
45	Stellungnahme vom 19.11.2019 Im Zuge des Masterplans zur Umgestaltung und Bebauung der Steinbeckervorstadt wollen wir, als Greifswalder Bürgerinnen, eine Stellungnahme abgeben. Die Steinbeckervorstadt als Bindeglied zwischen Innenstadt und Natur im Norden stellt natürlich einen besonders lukrativen Bebauungsstandort dar. Doch betrachtet man die Gegebenheiten und Umstände stellt sich doch die Frage, wie sinnvoll eine derartige Bebauung tatsächlich ist. Nur schlecht vorstellbar ist, dass bei derartiger Lage der entstehende Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar sein wird. Die eigentlich perfekte Verbindung zwischen Innenstadtnähe, Natur und Kultur bietet ideale Voraussetzungen höherpreisigen Wohnraum entstehen zu lassen, um entsprechend zahlkräftiges Klientel anzulocken. Doch wir wünschen uns vor allem eine sozial und funktional gemischte Stadt mit bezahlbarem Wohnraum! Dieser, wie auch wir wissen dringend benötigte Wohnraum, sollte dann auf bereits versiegelten Flächen erschaffen werden. Wichtigster Kritikpunkt am „Masterplan“ ist jedoch, dass die Bebauung auf Moorböden geplant ist. In Zeiten der Klimakrise sollten wir dies wohl mehr als einmal hinterfragen. Erst recht wo Greifswald am 16.09.2019 den *Klimanotstand* ausgerufen hat und sich verpflichtete die CO2-Emissionen bis 2050 um 95% zu senken. Zudem ist im „Masterplan 100% Klimaschutz“ (2017) festgehalten, dass	Die Stadt Greifswald strebt an, eine nachhaltige, umweltschonend Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine kompakte und funktionsgemischte Stadt umzusetzen. Zu einer kompakten Stadt gehören auch die Nutzung baulicher Potentiale, insbesondere Baulücken, Aufstocken vorhandener Bauten, Ersatzneubauten mit intensiverem Nutzungsmaß oder die Errichtung neuer Gebäude in großflächigen Grundstücken. Bei möglichen Bebauungen im Plangebiet werden im Rahmen der Bearbeitung der verbindlichen Bauleitpläne (B-Pläne) verschiedene Umweltgutachten (z.B. Baugrund, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Lärmschutz, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung, etc.) erstellt. Ihre Ergebnisse fließen in das Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 und 105 ein. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-; Klima-, Boden, und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefä-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	die Stadt ihre stadtnahen Moorflächen zu Gunsten des Klimaschutzes und der CO2 Einsparung wiedervernässen will. In dieser Hinsicht widersprechen sich also Ziele des Masterplans zum Klimaschutz und zur Steinbeckervorstadt, denn durch eine Bebauung wird die Wiedervernässung angrenzender Polierflächen unmöglich! Diese Wiedervernässung stellen jedoch einen wichtigen Teil der einzusparenden Emissionen dar. Insbesondere der Polder westlich der Stralsunder Straße bietet großes Einsparungspotential (Greifswalder Moorstudie, 2019) und beeinflusst zugleich die Wasserstände des beplanten Gebietes. Auch geht der „Masterplan“ selbst von einer zweifelhaften Bausubstanz aus, welche nur durch Entwässerungen, Moortrockenlegungen und Grundwasserabsenkungen nutzbar wäre. Doch sollten nicht gerade wir, als Bewohner*innen einer Stadt, die unmittelbar von Meeresspiegeländerungen betroffen sein wird, derartig klimaschädliche Baumaßnahmen unterlassen?! Am Ende schneiden wir uns ins eigene Fleisch. Auch wenn wir selbst nicht in der Steinbeckervorstadt wohnen, liegen uns die Entwicklung unseres Wohnortes Greifswald und die Bedürfnisse unser Nachbar*innen am Herzen. Insbesondere die naturräumlichen sowie klimatischen Auswirkungen beschäftigen uns. Die Pläne lassen uns am Willen der Stadt Emissionen einzusparen und Klimaschutz zu leben zweifeln. Wir möchten Sie bitten die Bedürfnisse und Vorstellungen der Bürger*innen wahrzunehmen und den „Masterplan“ unter Berücksichtigung der Bedenken zu sozialem und bezahlbarem Wohnraum, und besonders bezüglich der klimatischen und naturräumlichen Auswirkungen des geplanten Bebauung zu beachten und den Plan diesbezüglich zu überarbeiten.	higen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Siehe oben
46	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Hiermit nehme ich Stellung zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald. Ich selbst plane gerade gemeinsam mit anderen ein Mehrgenerationenhaus in der Stralsunder Straße 5-6, werde dort bald wohnen und bin darum direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht, betroffen. Ich spreche hier drei große Themen an, bei denen erheblicher Planungs- und	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Handlungsbedarf im Bereich Steinbeckervorstadt besteht. Diese Themen sind — 1) die Verkehrssituation in der Steinbeckervorstadt/Stralsunder Straße — 2) die Notwendigkeit des Erhalts einer sozialen Durchmischung im Bereich Wohnen in der Steinbeckervorstadt — 3) die Notwendigkeit einer Stadtentwicklung, die Klimaschutz und Naturschutz angemessen berücksichtigt. Der vorgelegte Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt wird dem bestehenden Handlungsbedarf im Bereich Verkehr nur teilweise gerecht, in den Bereichen „sozial durchmischtes Wohnen“ und „Stadtentwicklung in Vereinbarkeit mit Klimaschutz und Naturschutz“ wird der Entwurf den bestehenden Handlungsbedarfen kaum bzw. gar nicht gerecht. Daraus ergibt sich, dass der Masterplan-Entwurf im Einklang mit den bestehenden Handlungs- und Planungsbedarfen deutlich überarbeitet werden sollte und in der derzeitigen Form nicht verabschiedet werden sollte. Im einzelnen: **1) Die Verkehrssituation in der Steinbeckervorstadt/Stralsunder Straße** Positiv anzusehen ist die geplante Beruhigung und Begrünung der Stralsunder Straße. Die Straße ist aktuell insbesondere bei Regen sehr laut, sodass Anwohner*innen praktisch nur mit starken Schallschutzfenstern an dieser Straße leben können. An der Stralsunder Straße leben Kinder und werden mehr Kinder leben — auch, aber nicht nur für sie braucht es dringend sichere Straßenquerungsmöglichkeiten. Alle Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und -verminderung daher ausdrücklich zu begrüßen. Dabei ist kritisch zum Masterplan-Entwurf anzumerken, dass die vorgesehene Vervielfachung der Einwohnerzahl in der Steinbeckervorstadt erhebliche neue Verkehrsimmissionen mit sich bringen würde. Nehmen wir an, viele neue Einwohner kämen tatsächlich hinzu. Diesen Einwohnern kann nicht verwehrt werden, den motorisierten Individualverkehr zu nutzen. Obwohl an mehreren Stellen darauf hingewiesen wurde, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren (S. 15 d. P.), „teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs-und Gewerbelärm“ bestehen (S. 11 d. P.) und die	**zu 1** Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	„städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist.“ (S. 14 d. P.), wird die eigene Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ ad absurdum geführt. Auch die Kapazitäten des Parkhauses reichen dafür nicht aus. Sehr viel mehr Einwohner führen zu viel mehr Verkehr und mehr Emissionen. Der Masterplan-Entwurf liefert keine Antwort auf die Frage, wie eine deutliche Erhöhung der Anwohnerzahl mit einer deutlichen Verringerung der Verkehrsbealstung um die Stralsunder Straße einhergehen kann. **2) Erhalt der sozialen Durchmischung im Stadtteil — bezahlbares Wohnen** Die Stadt Greifswald hat sich im ISEK 2030plus wie auch im 2016 erneuerten Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt, der auch die Steinbeckervorstadt umfasst, zum Ziel des Erhalts einer sozialen Mischung und Bewohnbarkeit für Familien mit geringen Einkommen bekannt. Das belegt u.a. dieses Zitat aus dem genannten Rahmenplan von 2016, Seite 25: „Der bisherigen Stadterneuerung ging es darum, den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte durch den Attraktivitätsgewinn des Stadtkerns zu stimulieren. Dieses Ziel ist erreicht. Heute steht als neue Herausforderung, die soziale Mischung zu erhalten und zu verhindern, dass sich Altere, Alleinerziehende und Familien mit geringem Einkommen das Wohnen in den zentral gelegenen Stadtteilen nicht mehr leisten können.“ Der vorliegende Masterplan-Entwurf Steinbeckervorstadt sieht nun eine Wohnbebauung in Bereichen mit sehr feuchten und teilweise auf Moorböden vor. Die Schwierigkeiten der mit der Erschließung einhergehenden Gründung sind bekannt und es wurde an mehreren Stellen darauf hingewiesen. (S. 11, 15, 18, 24, 27 d. P.) Die Wohnbauflächen westlich der Stralsunder Straße (Bebauungsplan Nr. 3 —in Aufstellung) werden nicht grundlos als nachrangige Priorität im ISEK aufgeführt. Natürlich müssen die erhöhten Erschließungskosten auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Das spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (TSEK S. 170) umzusetzen. Neben	zu 2 Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung zu steuern.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss (S. 24 d. P.) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ (S. 27 d. P.) Zumal „grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert ist“ (S. 7 d. P.) Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald das „Bezahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen. Um die eigenen Zielaussagen einhalten zu können, müsste die Stadt im Zuge der Baumaßnahmen finanzielle Unterstützung leisten zur Verringerung der unvorstellbaren Erschließungs-Kompensations-und Entschädigungskosten. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist hier gerade auf die max. 25 WE im Bereich der nachrangigen Wohnbauflächen nicht gegeben. Warum diese Flächen nicht für Rückhaltung und öffentliche Nutzung konzipieren? Das würde den eigenen Zielaussagen entsprechen und die städtischen Finanzen begünstigen. Andere Maßnahmen und Weichenstellungen in Richtung des Erhalts einer sozialen Durchmischung in der Steinbeckervorstadt hätten und haben da deutlich höhere Erfolgsaussichten. Der Masterplan sollte unter anderem den von der Greifswalder Bürgerschaft am 24.09.2019 beschlossenen „Maßnahmenkatalog zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts-und Hansestadt Greifswald“ aufgreifen und angemessen berücksichtigen. Darin beschloss die Bürgerschaft zur Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum verschiedene Vorschläge und Aufträge. Ziel ist z.B. die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzept „Bezahlbarer Wohnraum“ (vgl. z.B. „Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ oder sozialgerechte Wohnnutzung Münster oder gemeinwohlorientierte Bodennutzung München) im Rahmen dessen alle Akteure auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt eingebunden werden. Die Steinbeckervorstadt mit den Gemeinschaftswohnprojekten STRAZE, STRA5	Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebieten (östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Masterplans überwiegend im privaten Eigentum befinden. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung. Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grund-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	und HKB hat seit Jahren Erfahrungen mit bezahlbarem Wohnen in solidarischen Gemeinschaften (siehe Abschnitt zu Gemeinschaftswohnprojekten). Diese Projekte könnten bereits Modell sein, wenn z.B. auch aktuell das HKB unterstützt wird und durch Maßnahmen der Stadt Greifswald eine langfristige Perspektive bekommt (siehe Abschnitt Nachhaltige Stadtentwicklung). Eine weitere durch die Bürgerschaft beschlossene Maßnahme ist die Entwicklung von Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnens und sozialen Wohnungsbaus — auch für bestehende Baulücken/Sanierungsvorhaben auf insbesondere städtischen Grundstücken, z.B. durch Änderung der Vergaberichtlinie zum Verkauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet oder bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens und Erarbeitung einer „Verbilligungsrichtlinie“ oder einer Richtlinie „Konzeptvergabe“ zur Veräußerung kommunaler Liegenschaften auch unter dem Verkehrswert zur Förderung bezahlbaren Wohnens und des sozialen Wohnungsbaus. Zielführend in Richtung einer sozialen Durchmischung in der Steinbeckervorstadt wäre genau eine solche Konzeptvergabe bzw. Vergabe nach sozialen Kriterien. Dafür sollte die Stadt Greifswald eine aktive Rolle einnehmen und umfassend von einem zu schaffenden Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Nur so können Verdrängungsprozesse und Mietensteigerung ins Unermessliche verhindert werden. Die soziale Mischung im Viertel kann erhalten und ausgebaut werden. Gemeinschaftswohnprojekte, die schon jetzt Antworten auf Fragen des demografischen Wandels liefern, Solidarität leben und Motoren für kreative und soziale Initiativen sind haben die Chance sich langfristig zu etablieren. Zielführend in Richtung des Erhalts einer sozialen Durchmischung in der Steinbeckervorstadt wäre auch ein Erhalt des Gemeinschaftswohnprojekts „HKB“. In diesem Wohnprojekt leben aktuell 30 Personen unterschiedlichen Alters, darunter 6 Kinder. Neben vier verschieden großen Wohnhäusern existieren als Orte des sozialen Miteinanderseine selbst ausgebaute Scheune und ein Hof. Das gemeinsame Leben gestaltet sich u.a. durch demokratische Entscheidungsfindung im Konsens, gleichberechtigte Selbstorganisation, Expertise und regen Austausch aufgrund unterschiedlichster Professionen, die Existenz einer festen Struktur in Form des Hakabien e.V. (abgekürzt: HKB) und der Hakabien GmbH. Seit 1998	stücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen werden bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	wohnen im HKB viele unterschiedliche Menschen, die sich auf verschiedenen Ebenen politisch und zivilgesellschaftlich engagieren. Dazu zählt die Mitarbeit beim Pfadfinderbund Mecklenburg-Vorpommern, bei der Bildungsinitiative verquer, bei der Straßenfußball-Initiative FC YALLA oder beim Kultur-und Initiativenhaus Greifswald e.V. als Träger der STRAZE. Genau dieses Engagement bezieht sich auch auf den Stadtteil und das Ringen um gerechte Mieten und gutes soziales Miteinander an sich. Die Räume des HKB stehen immer offen für verschiedenste Gruppen, die einen Treffpunkt brauchen und bietet z.B. mit dem täglichen Mittagstisch einen Raum für Diskussionen und Austausch in der Nachbarschaft. Daraus ergeben sich Impulse für kleine Initiativen (z.B. AG Medizin und Menschenrechte) und große Projekte (z.B. die STRAZE), aber auch für die Entwicklung des Stadtteils. So werden städtische Masterplan und Bebauungsplanentwürfe ernst genommen, weiter kommuniziert, Nachbar*inneneingeladen, diskutiert und kommentiert. Es wurde sich aktiv entschieden, in der Steinbeckervorstadt zu leben und Greifswald mitzuentwickeln, weil es ein sehr lebenswerter Ort ist, den es gilt in seiner Diversität zu hegen und zu pflegen. Das Gemeinschaftswohnprojekt blickt auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück und kann als Modell für soziales Wohnen im Stadtgebietfungieren. Die Erfahrungen, Werte und Prozesse innerhalb der Gruppe können als Best Practice weitergegebenundals Multiplikatoreffektwahrgenommen werden. Damit entspricht die Art und Weise des Wohnens und Wirkens des HKB in der Steinbeckervorstadt den Punkten des „Maßnahmekatalogs zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts-und Hansestadt Greifswald“ vom29.04.2019, dem ISEK, sowie dem Masterplan Entwurf selbst: „das Wohnen zeitgemäß und sozial durchmischt weiterzuentwickeln“. Verdrängungsprozesse aufgrund steigender Mieten aus der Innenstadt Greifswalds sind ein zentrales Thema. Die Steinbeckervorstadt nimmt bislang Auffangfunktionen wahr. Sollen sie künftig erhalten bleiben, spielen gemeinschaftliche Wohnprojekte einetragende Rolle. Die Sicherstellung bezahlbaren und lebenswerten Wohnraumspaart sich hier mit dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Steinbeckervorstadt. Aus teurenBauprojekten re-	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sultierende hohe Mieten stehen im Wiederspruch zudenformulierten Zielen der Stadt.Die Besonderheit, welche die meisten Gemeinschaftswohnprojekten innehaben, ist die Sicherung von sozialverträglichen Mieten. Daher ist der Erhalt dieser Projekte und die Verhinderung der Miet-und Immobilienspekulation von öffentlichemInteresse für Greifswaldsein. Das HKB steht nun vor dem Verkauf von einer privaten Hand in die andere. Nimmt die Stadt ihr Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauBG kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, analog zum Masterplanentwurf für die Steinbeckervorstadt, eine Möglichkeit sozial verträglichen Wohnens langfristig sichern (siehe Nachhaltige Stadtentwicklung/ISEK). Hierfür fordere ich im Masterplan eine Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt zu veranlassen (siehe Abschnitt zur Rolle der Stadt in der sozialen Wohnraumvergabe z.B. durch die Nutzung des Vorkaufsrechts). **3) Wohnen und Stadtentwicklung in Zeiten des Klimaschutzes und Klimanotstands Bauen auf Moorböden?** Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus(BV-P-07-0001-0l). Bis 2050 müssen die C02-Immissionen der Universitäts-und Hansestadtin Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommenum 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bügerschaft zukünftig Lösungenbevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptauschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen,dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies triffl vermutlich auch auf die im Entwurf(S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie(20 19) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der StralsunderStraße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten(Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig	**zu 3** Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten, um weitere Entscheidungen zu treffen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlenund Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben,als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt flihrt die Wiedervernässung derMooreim Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglichhydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie(2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen,im Planungsgebiet und in den angrenzen-	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	den Bereichen kritisch zu prüfen. Eine weitere Versiegelung von Moorböden sollte unbedingt vermieden werden -sowohl durch Wohnbebauung wie auch durch Parkplätze. Daher muss es den jetzigen und künftigen Einwohnern ermöglicht werden, günstig und praktisch autofrei wohnen zu können. Zukunftsfähigkeit der Baugebiete Dem IPCC-Reportvon 20l3ist zu entnehmen, dass flur das Weiter-wie-bisher-Szenario ein Meeresspiegelanstiegvon 52—98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegels und im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen und zu prüfen, ob diese unter einem steigenden Meeresspiegel im Sinne der Nachhaltigkeit haltbar sind. Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop(Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden.Desweiteren gilt es potentiellnegative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet(DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche)durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen.Biodiversität &Strukturreichtum—Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbecker Vorstadt. Staudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut-und Nahrungsha-	*Zukunftsfähigkeit der Baugebiete* Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung. Entsprechend der erforderlichen Fachgutachten können die hochwertigen Flächen für Natur und Landschaft vor Eingriffen mit den verbindlichen Bauleitplanungen (wie B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße - und 105 –Steinbeckervorstadt -) geschützt bzw. gesichert werden. *Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile* Im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung unterzogen. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht sowie die für die Abwägung der Umweltbelange notwendigen Informationen aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	bitate für Vögel, Kleinsäuger und Amphibien da. Dieser Strukturreichtum muss erhalten bleiben. Neben der Notwendigkeit von einzuholenden Artenschutzfachlichen Gutachten, soll an dieser Stelle auf die Ausweisung der „Potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ (im Nordostenundim Westen des Plangebiets) eingegangen werden. Insbesondere der Randbereich des Polders „Steinbecker Vorstadt“wird gerne von Naturliebhaber*innen für die Naherholung genutzt. Mit der geplanten bedeutendenden Zunahme der Bevölkerungsdichte im Stadtteil wird auch derDruck auf die nahegelegenen Naherholungsgebiete und dementsprechend auch auf die angrenzenden Naturräume zunehmen. Um die Lebensqualität für die Bürger*innen und gleichzeitig Rückzugsräume für Flora & Fauna zu erhalten, müssen solche nahegelegenen,naturnahen Bereiche geschützt werden. Obwohl im Masterplanentwurf explizit darauf verwiesen wird, dassdie Ausweisung der „potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht als konkreter Bebauungsvorschlag eingebracht wird, geht von ihr eine explizite Signalwirkung aus. Daher sollte auf die Ausweisung der potentiellen Entwicklungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ verzichtet werden. Anmerkung in eigener Sache: Auf dem Plan des Städtebaulichen Entwurfes auf Seite 25 ist die südliche Grundstücksgrenze der Stralsunder Straße 5/6 falsch eingezeichnet, bitte passen Sie diese an die aktuelle Flurkarte an. Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	Die genannte Grundstücksgrenze wird anhand des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) aktualisiert.
47	**Stellungnahme vom 18.11.2019** Hiermit möchte ich mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald äußern. Ich selbst plane gerade gemeinsam mit anderen ein Mehrgenerationenhaus in der Stralsunder Straße, werde dort bald wohnen und bin darum direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht, betroffen. Kritisch sehe ich vor allem, dass die potenziellen Entwicklungsflächen für Wohnen im Westen des Stadtteiles und auf dem Gebiet der Greifswalder Moorstudien starke ökologische Nachteile hat (zusätzliche Bodenversiegelung, Bauen auf	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewie-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Moorboden, evtl. Grundwasserabsenkung, Lärmbelastung für nahe Grünflächen und Biotope). Zudem wird das Bauen dort aufgrund des schwierigen Baugrunds sehr teuer werden, so dass entweder hohe Mieten entstehen (im Gegensatz zum Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen) oder ein hoher Zuschuss der Stadt Greifswald erforderlich ist, welcher sicher nicht im Verhältnis zum Wohnraumgewinn steht. Im Masterplan sind keine Grünflächen zur Erholung und zur Wasserretention vorgesehen, so dass der bisherige Pluspunkt des Stadtteils (Freiflächen, naturnahe Umgebung) verloren geht. Das Bauen auf Moorböden steht zudem im Gegensatz zum Klimaschutz, dessen hohe Bedeutung die Stadt Greifswald mit der Ausrufung des Klimanotstandes bereits erkannt hat. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht dem direkt ans Planungsgebiet angrenzenden Polder Steinbeckervorstadt ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen. Eine weitere Versiegelung von Moorböden sollte unbedingt vermieden werden - sowohl durch Wohnbebauung wie auch durch Parkplätze. Daher muss es den jetzigen und künftigen Einwohnern ermöglicht werden, günstig und praktisch autofrei wohnen zu können.	sen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Grundsätzlich sollte klimaschonendes Bauen gefordert und gefördert werden. Außerdem ist es meiner Meinung nach wichtig, gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung besser mit zu bedenken (bspw. Bauspielplatz, Koordinierungspunkt für alternative Verkehrskonzepte, Verteilzentrum für ökologische Lebensmittel). Dazu gehört es auch. gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen und vor allem bezahlbaren Wohnraum in den Mittelpunkt zu stellen. Anmerkung in eigener Sache: Auf dem Plan des Städtebaulichen Entwurfes auf Seite 25 ist die südliche Grundstücksgrenze der Stralsunder Straße 5/6 falsch eingezeichnet, bitte passen Sie diese an die aktuelle Flurkarte an. Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	Die genannte Grundstücksgrenze wird anhand des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) aktualisiert.
48	**Stellungnahme vom 18.11.2019** Mit diesem Schreiben, möchte ich meinen Einspruch zum Masterplan der Steinbeckervorstadt Oktober 2019 (B-Plan Nr.: 3 und Nr.: 105) aussprechen. Ich bin sprachlos, dass dieses Thema nun nach mehr als 16 Jahren neu aufgerollt wird und Sie wieder eine Bebauung auf ungeeignetem Grund und Boden planen. Eine finanzielle Übersicht zu diesem Bauvorhaben ist überhaupt nicht kalkulierbar. Sie wollen auf Flächen bauen, wo mit Pfahlgründung, Grundwassersenkung, Bodenaustausch etc. gearbeitet werden muss. Dies würde zu einem massiven Schaden bei der umliegenden Bestandsgrundstücke der Stralsunder Straße führen. Diese sind nicht für Mieter und Anwohner dieser Straße tragbar. Weiterhin planen Sie über die Privaten Grundstücke der Anwohner, ohne mit Ihnen ein Wort gewechselt zu haben. Sozialer Wohnungsbau wird auf Grund der zu erwartenden Baukosten, nicht möglich sein. Es wird ein exklusives Wohnviertel für einen kleinen Kreis der Besserverdienenden. Dies wiederspricht dem gewachsenen und vorhandenen Charakter dieses Stadtteils (STRAZE, HKB und vielen Studenten, die in den privaten Häusern wohnen)	

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Von der Stadt Greifswald verlange ich bei Weitertreibung des „Masterplans Steinbeckervorstadt“: - Eine Haftungsplicht der Stadt zu 100 % für jegliche Schäden, die an Haus und Grundstück der Bestandsgrundstücke auf Grund von Baumaßnahmen entstehen. - Keinerlei finanzielle Beteiligung und Belastung der Alt-Grundstückseigentümern, welche bereits erschlossen sind, an sämtlichen Erschließungskosten für die 8-Pläne 3 und 105. - Es gibt absolut keine Möglichkeit der Zwangsenteignung auf Grund des Masterplans Steinbeckervorstadt (8-Pläne 3 und 105). - Eine Beschattung der Bestandgrundstücke durch Neubebauung wird ausgeschlossen. Ich bitte Sie diesen Masterplan der Steinbeckervorstadt zu überarbeiten und ganz einzustellen. Öffentliche und Rechtliche Schritte behalte ich mir dazu vor.	**Von der Stadt Greifswald verlange ich bei Weitertreibung des „Masterplans Steinbeckervorstadt“:** 1. Strich: Ein Masterplan ist eine informelle Planung und keine Ausführungsplanung. Dieser stellt die künftige städtebauliche Entwicklung eines Gebietes grob dar. 2. Strich: siehe oben 3. Strich: Ein Masterplan ist kein rechtliches Mittel zur Enteignung. Die Stadt hat keinerlei Enteignungsabsichten. 4. Strich: Die Anordnung der Gebäude und deren Abstände werden durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan festgelegt. Hierbei müssen aktuelle Planerfordernisse und neue Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Der Masterplan bildet die Grundlage für einen Bebauungsplan.
49	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in der Stralsunder Straße und bin darum direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht, betroffen. **Vorbemerkung** Die Steinbeckervorstadt ist durch den Museumshafen ein wichtiger Stadtteil für ganz Greifswald und Teile des Umlands. Besonders der maritime Erholungscharakter sollte also unbedingt erhalten bleiben. Dazu gehört, dass die öffentlichen Grünflächen Hafen im Besitz der Stadt bleiben (siehe Bürgerentscheid aus dem Jahr 2018). Daneben ist der Stadtteil auch ein Wohngebiet für viele unterschiedliche Menschen und durch die Stralsunder Straße ein Haupteingang in die Stadt. Ziel des Masterplans sollte es sein, eine soziale Durchmischung des Stadtteils zu erreichen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss oberste Priorität haben. Auch die Beruhigung der ortsinneren Stralsunder Straße mit einer Tempo-30-Zone sollte eingeplant werden, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern.	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Lückenbebauung an der Stralsunder Straße Die vorhandenen Baulücken sollen entlang der Stralsunder Straße geschlossen werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch die optische Gestaltung der Gebäude sollte sich an den Bestandsbauten orientieren. Hierbei liegt das Hauptaugenmerk auf dem historischen Gebäudebestand. Der Bio- und Getränkemarkt ist dabei ein Beispiel für grobe Fehlentscheidungen und sollte als warnendes Beispiel gelten. **Berechnungsgrundlage** Das ISEK 2030plus der Stadt Greifswald spricht diesem Stadtteil potentielle Wohneinheiten (WE) zu. (ISEK S. 172): Östlich der Stralsunder Straße 162 WE als erste Priorität Westlich der Stralsunder Straße 25 WE als zweite Priorität Der Masterpian gibt Werte an mit Zuwachs von 760-980 Einwohnern. (S. 23 der Präsentation — d. P.) Das ergäbe Werte von 4-5 Einwohnern je WE. Diese Werte sind unüblich und deutlich zu hoch. Gängige Werte sind 2-3 Einwohner je WE. Die Zahlen passen aus irgendeinem Grund nicht zusammen. Ungeklärt bleibt auch, wie sich grundlegend die massive Ver- und Entsorgung mit verschiedenen leitungsgebundenen Medien gestalten soll, wenn Geländehöhen bereits unter dem Meersspiegelniveau liegen. Die Vernässung spielt bereits jetzt eine große Rolle und wird bei zunehmender Versiegelung noch deutlich größere Probleme bereiten. **Auswirkungen des Konzeptes vs. Planung** Nehmen wir an, diese Einwohner kämen hinzu. Diesen Einwohnern kann nicht verwehrt werden, den motorisierten Individualverkehr zu nutzen. Obwohl an mehreren Stellen darauf hingewiesen wurde, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren (S. 15 d. P.), „teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm“ bestehen (S. 11 d. P.) und die „städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist.“ (S. 14 d. P.), wird die eigene Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ ad absurdum geführt. Auch die Kapazitä-	**Lückenbebauung an der Stralsunder Straße** Im Entwurf des Musterplans vom Oktober 2019 wurde u.a. die Baulückenschließung als wirksame städtebauliche Maßnahme vorgeschlagen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzungen sowie gestalterische Maßnahmen können im B-Planverfahren geregelt werden. **Berechnungsgrundlage** Die im Entwurf des Masterplans ermittelte Einwohnerzahl bezieht sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet des Masterplans mit ca. 25 ha. Des Weiteren beinhaltet der Entwurf mögliche bauliche Entwicklungschancen in vielen Bereichen mit unterschiedlicher Geschosshöhe. Das ISEK geht jedoch von einer minimalen Bauentwicklung ohne maximale Nachbereitung vor. Bei der Fortsetzung des B-Planverfahrens für die B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – müssen Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden. **Auswirkungen des Konzeptes vs. Planung** Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	ten des Parkhauses reichen dafür nicht aus. Sehr viel mehr Einwohner führen zu viel mehr Verkehr und mehr Emissionen. **Bestand vs. Planung** Dem Gebiet und seiner Nutzung wird ein „enger Bezug zu Wasser und Landschaft“ attestiert, die „Naherholung durch Gärten, Spazierwege“ hervorgehoben. (5. 11 d. R) Darüber hinaus wird die „überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung“ als Stärke und die „mangelnde Aufenthaltsqualität“ als Schwäche beschrieben. (5. 18 d. P) Deshalb wird ein „erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung“ (als Chance gesehen. Des Weiteren wurde die „Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention, attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten“ und „Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext“ als Zielaussage formuliert. (S. 20 d. P.) Das sind große Überschneidungen mit dem ISEK 2030plus der Stadt Greifswald, welches „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“ will (ISEK S.182) Im Planentwurf sind jedoch keine bedarfsgerechte Grünflächen zur Erholung oder zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Warum lassen sich diese Zielaussagen nicht im Planentwurf finden. Auch in so einem Rahmenplan müssten solche Aussagen getroffen werden können. Bebaute Grundstücke bis zum Deich im Westen laden niemanden ein dort zu verweilen, zumal die zukünftigen Grundstückseigentümer sicher weniger Zuschauer in ihrem Vorgarten wünschen könnten. Nicht alle Einwohner sollten zur gesteigerten Aufenthaltsqualität auf den Deponieberg gehen müssen. Die geplante Bebauung am Deich und die Entwicklungsflächen würden aufgrund des schlechten Baugrunds erhebliche Kosten bei der Erschließung bedeuten. Dadurch wäre die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erheblich erschwert bis unmöglich. Zudem ist zu erwarten, dass die Bestandsbauten an der Stralsunder Straße durch die Bauarbeiten und die Folgen der Bebauung erheblichen Schaden davontragen werden. Anstelle der geplanten Bebauungen in Richtung Deich sollten dort Spazierwege und Teiche angelegt werden, um dem selbst erkannten Bedarf an Erholungsgebieten gerecht zu werden.	**Bestand vs. Planung** Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Bezahlbarer Wohnraum! Soziale Mischung vs Erschließung Die Schwierigkeiten der mit der Erschließung einhergehenden Gründung sind bekannt und es wurde an mehreren Stellen darauf hingewiesen. (5. 11, 15, 18, 24, 27 d. P.) Die Wohnbauflächen westlich der Stralsunder Straße (Bebauungsplan Nr.3 — in Aufstellung) werden nicht grundlos als nachrangige Priorität im ISEK aufgeführt. Natürlich müssen die erhöhten Erschließungskosten auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Das spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Neben den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss (S. 24 d. P.) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ (S. 27 d. P.) Zumal „grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert ist“ (S. 7 d. P.) Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald das „Bezahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen. Um die eigenen Zielaussagen einhalten zu können, müsste die Stadt im Zuge der Baumaßnahmen finanzielle Unterstützung leisten zur Verringerung der unvorstellbaren Erschließungs- Kompensations- und Entschädigungskosten. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist hier gerade auf die max. 25 WE im Bereich der nachrangigen Wohnbauflächen nicht gegeben. Warum diese Flächen nicht für Rückhaltung und öffentliche Nutzung konzipieren? Das würde den eigenen Zielaussagen entsprechen und die städtischen Finanzen begünstigen.	**Bezahlbarer Wohnraum! Soziale Mischung vs Erschließung** Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ein Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Anhand der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) und der daraus strategischen Maßnahmen kann das Kosten-Nutzen-Verhältnis aufgestellt und demzufolge weitere wirksame Entscheidungen getroffen werden.
	Soziales Wohnen Im vorliegenden Masterplan gibt es lediglich einige Allgemeinplätze zu diesem Handlungsfeld. Es fehlt die konkrete und passende Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), auf das sich zwar bezogen wird, aber die für den Stadtteil Steinbeckervorstadt zutreffende Punkte nicht erwähnt sind:	**Soziales Wohnen** Der Anregung wird gefolgt und entsprechend in den Erläuterungstext zum Masterplan eingearbeitet. Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	- Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in innerstädtischen Quartieren) - Förderung der Stadtteilkultur bzw. Kultur in der Fläche (als Pendant zur Hochkultur im Stadtinnern) - Förderung niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte D[e Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -lagen ab. Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wähl- und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. z.B.: - Wohnraum für Familien: Hier bedarf es der Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Darin liegt ein geeigneter Weg, die „eigenen“ Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und junge Menschen von „außen“ von der Lebensqualität in der Stadt zu überzeugen. Daher bedarf es besonders geeigneter und attraktiver Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes. - Gemeinschaftliches Wohnen: Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. - Alternative Wohnformen: Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins alternativer Wohnformen. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung be-	Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebieten (östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Masterplans überwiegend im privaten Eigentum befinden. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	zahlbaren Wohnraums. **Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept** Eines der wichtigsten Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung besteht in der Sicherung einer sozial und funktional gemischten Stadt. Dabei sind folgende Punkte großer Relevanz: - Bewerbung beim Land Mecklenburg-Vorpommern um die Förderung von sozialem Wohnungsbau - Ausübung des Vorkaufsrechts für geeignete Wohnbauflächen durch die Stadt - Stärkere Gewichtung von Aspekten des bezahlbaren Wohnraums (durch z.B. Konzeptausschreibungen) - Prüfung von geeigneten kommunalen Förderprogrammen (bspw. Einheimischenmodell) - Förderung alternativer Wohnkonzepte (ggf. mit langfristiger Eigentumsperspektive, bspw. Kleingenossenschaften) **Gemeinsinn** Die wesentlichen Schlüssel zur Förderung der Teilhabe und des Miteinanders liegen in der Aktivierung der Menschen vor Ort sowie in der Verfügbarkeit von Möglichkeitsräumen. Hierfür muss die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die notwendigen Bedingungen und Spielräume schaffen. So geht es dabei u.a. um folgende Handlungsempfehlungen: - Förderung/Installierung multifunktionaler, offener Räume für Teilhabe, Begegnung und gemeinsame Aktivitäten für alle Personen- und Nutzergruppen - Schaffung von Möglichkeitsräumen sowohl in geschlossenen Gebäuden als auch im Freien/ Begegnungsräume im Freien vor allem an wichtigen Verbindungen und in Übergängen zwischen den verschiedenen Stadtquartieren - Verbesserung der Barrierefreiheit zentraler Orte und Adressen - Verbesserung der Partizipationsmöglichkeiten/-angebote für junge Menschen sowie von aktuell (aufgrund nicht vorhandener/leistbarer Eigeninitiative) nicht teilhabenden Personengruppen **Nutzungskonflikte am Museumshafen** Der Greifswalder Museumshafen ist der größte Museumshafen Deutschlands.	**Nachhaltige Stadtentwicklung/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept** Siehe oben **Gemeinsinn** Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt. **Nutzungskonflikte am Museumshafen** Die bestehenden maritimen Einrichtungen insbesondere an der Salinenstraße

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Das maritime Flair lädt viele Greifswalder*innen und Tourist*innen zum Spazieren und Verweilen ein. Besonders in den Nachmittagsund Abendstunden sowie am Wochenende werden die Stufen am Ryck und die Grünflächen am Museumshafen intensiv als Erholungsort genutzt. Für das studentische Leben in Greifswald sind die öffentlichen Flächen am Hafen ein wichtiger Treffpunkt (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus, S. 112). Die touristische Bedeutung des Museumshafens wird im ISEK als hoch eingeschätzt (vgl. ISEK, S. 137). Zudem gilt der Museumshafen als besonderer urbaner Freiraum und gelte damit als prioritär zu sichern bzw. zu qualifizieren (vgl. ISEK, S. 183f). Die Schiffsgaststätten und weiteren Imbisse vor Ort sind ein wesentlicher Bestandteil der Erholungsqualität und bereichern den Museumshafen als touristisches Ausflugsziel. Die hohe Bedeutung der öffentlichen Flächen am Museumshafen für die Greifswalder Bürger*innen zeigte besonders deutlich der Bürgerentscheid im Mai 2018. Dabei stimmten mehr als 90 Prozent dafür, dass die Wiese am Museumshafen im Eigentum der Stadt bleibt und nicht an Dritte verkauft oder verpachtet wird. In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Konflikten zwischen den Nutzer*innen des Erholungsraumes am Museumshafen und den Bewohner*innen der Salinenstraße gekommen. Der Masterplan-Entwurf sieht eine weitere Bebauung der Nordseite der Salinenstraße entlang der Bahnschienen vor. Zurzeit befindet sich dort noch ein großer Parkplatz. Diese Bebauung würde die Nutzungskonflikte durch die Lärmbelastung erheblich verstärken. Sollte eine Bebauung forciert werden, sollten Regelungen zum Lärmschutz der Häuser im Bebauungsplan festgelegt werden. Durch eine Bebauung darf auf keinen Fall eine Verdrängung der Menschen stattfinden, die den Museumshafen als Freizeit- und Erholungsort nutzen, da dieser als einer der prominentesten Orte in Greifswald das Wesen der Stadt auszeichnet und die regionale Identität der Stadt prägt. Bei der Bebauung sollte unbedingt darauf geachtet werden, bezahlbaren und sozialen Wohnraum einzuplanen sowie ressoucen- und klimaschonendes Bauen vorzusehen. Auch eine weitere Kommerzialisierung des Museumshafens sollte gestoppt werden, d.h. ein Aufenthalt am Museumshafen muss für Nutzer*innen	sind historisch gewachsen und gehören zum Kultur- und Freizeitangebot im Plangebiet. Die Greifswalder Wassersportvereine östlich der Steinbeckervorstadt verfügen über geeignete Standorte, wie etwa der Ruderclub Hilda e. V. an der Salinenstraße. Zu erwähnen sind außerdem für Segler wichtige Infrastrukturen wie die Yachtausrüster Wendel & Rados GmbH & Co., Marina Yachtzentrum und Restaurant Tischlerei. Dieser maritim geprägte Bereich ist ein Teil der Arbeitswirtschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt geht darauf ein. Die Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Nutzungen in diesem urbanen Raum ist eine Herausforderung, die von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Damit können die räumlichen Optionen zur Ermöglichung und Unterstützung eines intensiven sozialen Lebens noch deutlich ausgebaut werden. Zum Lärmschutz sollten schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt werden. Daraus ergeben sich bestimmte lärmmindernde Maßnahmen, die ggf. in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Diese sind seitens der Bauherren und Grundstücksnutzer umzusetzen bzw. zu beachten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bezahlbare und soziale Wohnräume sollen möglichst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) geschaffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	auch möglich sein, wenn sie nichts konsumieren. **Naturschutz** Bauen auf Moorböden in Zeiten des Klimanotstandes? Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstand aus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emmissionen der Universitäts- und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptauschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichneten Bereichen zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr. 3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3-6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden. Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemmissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald abzusehen. **Vermeidung potentieller Zielkonflikte** Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu	**Naturschutz** Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten. **Vermeidung potentieller Zielkonflikte** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur C02-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen kritisch zu prüfen. **Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Dem IPCC-Report von 2013 ist zu entnehmen, dass für das Weiter-wie-bisher-Szenario ein Meeresspiegelanstieg von 52—98 cm im globalen Mittel bis Ende des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich unterhalb des Meeresspiegelsund im grundwasserbeeinflussten Bereich. Dazu zählen die Entwicklungsfläche im Nordosten, sowie in Teilen die beplanten Bereiche westlich der Stralsunder Straße. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit dieser Baubereiche in Frage zu stellen und zu prüfen, ob diese unter einem steigenden Meeresspiegel im Sinne der Nachhaltigkeit haltbar sind.	**Zukunftsfähigkeit der Baugebiete** Mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt beabsichtigt die Stadt ihre Entwicklungsziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteil „Steinbeckervorstadt“ zu formulieren und festzulegen. Hierbei müssen aktuelle Entwicklungen und neue Anforderungen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Auswirkungen auf geschütze Landschaftsbestandteile Die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ grenzt an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Desweiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An derBleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. **Biodiversität & Strukturreichtum - Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?** Die beplanten Bereiche, insbesondere im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes, leisten einen wichtigen Beitrag zur naturräumlichen Strukturvielfalt der Steinbecker Vorstadt. Staudenfluren und Hecken stellen wichtige Brut-und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Amphibien da. Dieser Strukturreichtum muss erhalten bleiben. Neben der Notwendigkeit von einzuholenden artenschutzfachlichen Gutachten, soll an dieser Stelle auf die Ausweisung der „Potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ (im Nordosten und im Westen des Plangebiets) eingegangen werden. Insbesondere der Randbereich des Polders „Steinbecker Vorstadt“ wird gerne von Naturliebhaber*innen für die Naherholung genutzt. Mit der geplanten bedeutendenden Zunahme der Bevölkerungsdichte im Stadtteil wird auch der Druck auf die nahegelegenen Naherholungsgebiete und dementsprechend auch auf die angrenzenden Naturräume zunehmen. Um die Lebensqualität für die Bürger*innen und gleichzeitig Rückzugsräume für Flora & Fauna zu erhalten, müssen solche nahegelegenen, naturnahen Bereiche geschützt werden. Obwohl im Masterplanentwurf explizit darauf verwiesen wird, dass die Ausweisung der „potentiellen Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht als konkreter Bebauungsvorschlag eingebracht wird, geht von ihr eine explizite Signalwirkung aus. Daher sollte auf die Ausweisung der potentiellen Entwicklungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ verzichtet werden.	**Auswirkungen auf geschütze Landschaftsbestandteile** Bei der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. **Biodiversität & Strukturreichtum - Ausweisung „potentieller Entwicklungsflächen“?** Siehe oben

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Parkplatzsituation: Autofreies Wohnen in der Steinbecker Vorstadt Aus dem Masterplanentwurf geht hervor, dass potentiell 380-490 Wohnungen entstehen und damit Wohnraum für ca. 760-980 Einwohner geschaffen werden könnte. Ein nicht geringer Teil der Bebauung ist auf schwierigem Baugrund geplant. Die Errichtung von Tiefgaragen erscheint unter den geohydrologischen Verhältnissen als ungeeignet. Die Bebauungsdichte lässt die Errichtung einer angemessenen Menge an Parkplätzen in den Wohngebieten teilweise als unrealistisch erscheinen. Der Parkplatz „Museumshafen Nord“ soll laut Entwurf durch ein dreistöckiges Parkhaus weitestgehend ersetzt werden. Dem Masterplanentwurf ist zu entnehmen, dass dort insgesamt 260 Parkplätze entstehen sollen. Diese Menge erscheint hinsichtlich der geplanten Bevölkerungszahl als unzureichend. Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanfortschreibung sowie in Folgeprozessen aus Klima-und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden. Somit muss der Stadtteil infrastrukturell so geplant und entwickelt werden, dass den Anwohner*innen ein autofreies Wohnen sinnvoll und erschwinglich ermöglicht wird. **Wegebeziehung an der Straze zum Parkhaus** Die eingeplante Straße nördlich der Straze in Richtung Parkhaus wird in der geplanten Form abgelehnt, da es dadurch zu einer zu hohen Verkehrsbelastung kommen würde. Auf Nachfrage bei der öffentlichen Vorstellung des Masterplanentwurfs wurde gesagt, dass die Autos nicht diesen Weg, sondern die Ladebower Chaussee nehmen würden. Das stimmt natürlich so nicht, das Autofahrer*innen immer den kürzesten Weg nehmen würden. Dieser Weg sollte evtl. nur Anwohner*innen zur Verfügung stehen o.Ä. Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	**Parkplatzsituation: Autofreies Wohnen in der Steinbecker Vorstadt** Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Für die weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend Maßnahmen zu ergreifen. **Wegebeziehung an der Straze zum Parkhaus** Die verkehrliche Anbindung des geplanten Parkhauses soll entsprechend des Entwurfs des Masterplanes über die Ladebower Chaussee erfolgen. Die Zuwegung zum rückwertigen Bereich der Straze soll künftig nur den Einwohnern des Quartiers dienen.
50	**Stellungnahme vom 20.11.2019** **Bebauungseigenschaften des Flurstückes 21/21**	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Das Flurstück 21/21 befindet sich zwischen der Stralsunder Straße und dem Deich, der die Steinbeckervorstadt vom Westen her einschließt. Nördlich des Flurstückes ist das Ford Autohaus Thom und südlich des Flurstückes befindet sich die Veolia. Die Greifswalder Moorstudie hat die Fläche außerhalb der Eindeichung kartiert und als Moorgrünland kartiert. Auf unserem Flurstück beträgt die Torfmächtigkeit zwischen 2 und 4m. Der Dialog mit den Autoren der Moorstudie ergab, dass es sehr wahrscheinlich ist, dass der Boden unseres Geländes Moorgrünland ist, es sich also um trocken gelegtes Moor handelt. Das Flurstück ist zwischen verschiedenen Pächtern aufgeteilt. Wir, der pfotenpartner e.V. pachten seit 2009 eine Fläche von ca. 6.600qm, die zwischen Veolia und Garagen direkt am Deich gelegen ist. Aufgrund der Entwässerung und Nutzung als Moorgrünland ist anzunehmen, dass das von uns gepachtete Gelände ca. 16t CO2 pro Jahr emittiert. Für die von uns gepachtete Fläche ist es uns seit 2009 nicht gelungen eine langfristig genehmigungsfähige Nutzung zu erwirken. Dies ist auf die anspruchsvollen Bedingungen des Baugrundes zurück zu führen und den in der Vergangenheit spürbaren Unwillen der Baubehörde sich auf eine dauerhafte Nutzung der Fläche festzulegen, geschweige denn eine Bebauung mit feststehenden Objekten dauerhaft zu genehmigen. Mit der Vorlage des Masterplans scheint die Stadt die Weiterentwicklung unserer Fläche und das umliegende Quartier zukunftsfähig gestalten zu wollen. Das begrüßen wir sehr. Wir haben den vorgestellten Masterplan sorgfältig durchgearbeitet und sind dabei auf große Widersprüche in der vorgestellten Zielplanung gestoßen. Zudem haben wir Bedenken in Bezug auf die Zukunftsfähigkeit der vorgestellten Nutzungsmöglichkeiten. Daher haben wir im Dialog mit dem NABU, der Straze, den Autoren der Greifswalder Moorstudie und Anwohnern eine Stellungnahme zu den Plänen der Stadt für das von uns gepachtete Flurstück und die umliegenden Flächen innerhalb der Eindeichung und Stralsunder Straße erarbeitet, die wir im Folgenden vorstellen wollen. **Entwicklungsmöglichkeiten Flurstück 21/21:** 1.) Als Retentionsfläche, entweder als wiedervernässtes Moor mit angehobenem	**Entwicklungsmöglichkeiten Flurstück 21/21:**

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Wasserstand (10cm unter Flur) oder mit Beibehaltung des bisherigen Wasserstandes *(Masterplan/22.05.)* 2.) Als stabiler Baugrund mit Erdentausch 3-6m tief, Grundwasserabsenkung 3—6m tief, Bodenversiegelung durch Straßen & dichte Bebauung *(Masterplan/20.10.)* 3.) Als Retentionsfläche und/oder Baugrund mit heutigem Grundwasserpegel & ökologisch orientierter minimaler Bebauung & sozial ausgewogener Nutzung *(Entwicklungsidee Pächter)* Die am Ende des Dokuments beigefügte Tabelle 1 (s. Seite 4) zeigt ökonomische, ökologische und bauliche Aspekte zu diesen drei Entwicklungsmöglichkeiten auf, die im Masterplan keine Berücksichtigung gefunden haben, die im Dialog mit den beteiligten Akteuren zu Tage traten. Wir haben versucht sie möglichst prägnant auf den Ad 1.) Der Dialog des pfotenpartner e.V. mit der Straze, NABU, den Autoren der Greifswalder Moorstudie und Anwohnern an der Stralsunder Straße hat zutage gebracht, dass die Wiedervernässung mit einer Vielzahl an Fragezeichen und Problemen einhergeht. Die Autoren der Moorstudie plädierten aus ökologischen Gründen für eine Wiedervernässung dieses Flurstückes und die Anhebung des Wasserstandes auf 10cm unter Flur. Demgegenüber steht, dass der Aufwand zur Abgrenzung der bebauten Fläche und dem Deich zu hohen Kosten führen könnte. Eine wiedervernässte Moorfläche kann als Retentionsfläche dienen. Ad 2.) Die Stadt wird diese Probleme vermutlich bei der Diskussion des Masterplans im Mai 2019 erkannt haben. Es ist verständlich, dass sie statt der Wiedervernässung den sozialen Kriterien Vorrang gegeben hat in der finalen Vorstellung des Masterplans und der maximalen Gewinnung von Wohnraum Priorität eingeräumt hat. Allerdings entstehen bei dem Versuch der maximalen Nutzung der Fläche eine solche Vielzahl an Problemen, dass der Vorschlag der dichten Bebauung (s. Masterplan Seite 25) mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern inklusive neuen Straßenbaus aus einer Vielzahl an Gründen zu verwerfen ist (siehe Tabelle 1). Über die in Tabelle 1 ausgeführten Aspekte hinaus ist zu erwähnen, dass es keineswegs sicher ist inwiefern der Bau von Mehrfamilienhäusern in zweiter Reihe	Der Entwurf des Masterplans ist als verwaltungsseitige Vorzugsvariante zu verstehen. Dieser dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	von der Stralsunder Straße aus überhaupt möglich ist, selbst bei Pfählung, Erdenaustausch und Grundwasserabsenkung. Von sozialem Wohnungsbau kann aufgrund der dabei entstehenden Kosten nicht gesprochen werden. Die hohe Versiegelungsrate dieses ökologisch wichtigen Bodens durch Bebauung und Erschließung neuer Straßen ist im Sinne des Klimaschutzes und des Moorschutzes nicht vertretbar. Wir als Pächter sprechen uns ausdrücklich gegen diese Zielplanung der Stadt aus. Wir wissen eine Vielzahl an Akteuren aus dem Viertel hinter uns, die bereit sind aus ökologischen oder aus Gründen des Bestandsschutzes baulicher Objekte gegen solche Pläne, sollte die Stadt sie weiter verfolgen, juristisch vorzugehen planen. Ad 3.) Weder die Wiedervernässung des Geländes mit Anhebung des Grundwasserpegels auf 10cm unter Flur noch die intensive Nutzung als Bauland scheinen uns zukunftsfähige Optionen für das Flurstück 21/21 zu sein dessen langjähriger Pächter wir zu einem Teil sind. Aus unserer Sicht ist es sehr wahrscheinlich, dass sich der nGrund als Retentionsfläche bei niederschlagsbedingtem Überstau eignet. Auf einem angrenzenden Pachtgelände gibt es jedes Jahr von Herbst bis zum Frühjahr Überstau (Vernässungserscheinungen). Auf unserem Gelände kam dies in der Vergangenheit nur in besonders niederschlagsreichen Jahren vor, bzw. nach Wintern mit hoher Schneelast. Demgegenüber steht, dass trocken gelegte Torfe hydrophob reagieren können und dann kaum noch in der Lage sind Wasser aufzunehmen. Es ist also zu bedenken, dass der Grund in seiner jetzigen Ist-Form als Retentionsfläche für Überstau im Sommer nicht geeignet sein könnte. Das Flurstück 21/21 kann viele Nutzungsmöglichkeiten entfalten auch bei einer Nutzung als Retentionsfläche. Die Haltung von Nutztieren könnte auf dem Gelände möglich sein. Ebenso ist die Nutzung als Mensch-/Tier-/Natur-Begegnungsstätte denkbar. Weiterhin könnte eine Naturkita auf dem Gelände betrieben werden. Je nach Zielplanung für dieses Flurstück könnte eine geringfügige Bebauung mit ökologischen Baumaterialien überlegt werden, die aufgrund ihrer baulichen Eigenschaften keine oder nur eine geringfügige Pfählung erfordern oder eine Nutzung des Geländes mit Bauwagen oder anderen erhöhten mobilen Bauobjekten wie bspw. mobilen tiny Houses, die auf Schienen auf dem Ge-	Ad 3.) Bei der Fortsetzung des B-Planverfahrens für die B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – müssen Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	lände bewegt werden können und so Überstau von bis zu 50cm standhalten könnten. Dies sind moderne Möglichkeiten Bauobjekte zu errichten, die bisher schwer zu erfassen sind mit herkömmlichen baubehördlichen Genehmigungsverfahren. Zu bewerten ist bei diesen Überlegungen ferner, ob und inwiefern der feste Wohnsitz einer Einzelperson oder Familie auf dem Flurstück genehmigungsfähig wäre in einem tiny house oder einem ökologisch an die Bedingungen des Untergrund angepassten festen Bauobjekts. Die Haltung von Tieren soll nicht nur dem Wohl der Menschen untergeordnet werden. Die Bedürfnisse der Tiere im Sinne einer artgerechten Haltung auf hohem Punkt zu bringen. Niveau sind zu berücksichtigen, wenn die Tiere alltäglichen Umgang mit Kindern haben sollen. Dafür ist es erforderlich, dass ein Tierpfleger dauerhaft auf dem Gelände wohnt, um zu jeder Tages- und Jahreszeit die Tiere angemessen versorgen zu können. Die Stadt Greifswald hätte bei Umsetzung der hier vorgeschlagenen Zielplanung die Möglichkeit dieses Flurstück und die umliegenden Flächen, die als ehemaliges Moor (Torfland) kartiert worden sind zukunftsfähig, ökologisch und sozial vorteilhaft zu entwickeln. Auf diese Weise könnten die Interessen der Anwohner integriert, das Viertel befriedet werden und gleichzeitig sozial vorteilhafte Nutzungsmöglichkeiten erschlossen werden. Ökologische Interessen werden integriert und es wird zumindest keine weitere Zerstörung des aufgrund der noch vorhandenen Torfmächtigkeit noch immer vorhandenen Moores bei der Erschließung von Bauland betrieben. **Randnotiz Altlasten auf der gepachteten Fläche (ehem. Dachdeckerei)** Ein Problem des Baugrundes hat bisher noch keine Erwähnung gefunden: Der Boden ist aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als Dachdeckerei in hohem Maße mit diversem Schutt und Müll belastet. Die Bürger der Stadt Greifswald waren nicht zögerlich darin Sperrmüll und Sondermüll auf dem brachliegenden Gelände in den 20 Jahren seit der Wende bis zu unserem Pachtbeginn auf dem Flurstück zu entsorgen. Als der pfotenpartner e.V. im Jahr 2009 das Gelände bezog haben wir über 100 m³ Schutt, Geröll, Spermüll, Sondermüll, Brombeeren und anderen Müll beräumt. Beendet haben wir die Beräumung als unsere finanziellen Mittel,	**Randnotiz Altlasten auf der gepachteten Fläche (ehem. Dachdeckerei)** Die Hinweise werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	die für die Erschließung des Geländes eingeplant waren, erschöpft waren. Allerdings waren wir damals noch nicht am Ende des Mülls gewesen. Da sich jedoch damals keine langfristig genehmigungfähigen Nutzungsmöglichkeiten aufzeigten oder im Dialog mit Bürgern und dem städtischen Bauamt ergaben, stoppten wir die weitere Investition in das Gelände. Dieser Stopp hält bis heute an. Wir beteiligen uns gerne an der Entwicklung einer zukunftsfähigen Planung für unser Gelände und das umliegende Moorland – nicht nur weil wir Pächter der Fläche sind, sondern weil uns der Erhalt von Umwelt und Natur, in diesem Fall wertvollen Moorlandes zumindest durch Nicht-Zerstörung für (weitere Formulierung fehlt)	
51	**Stellungnahme vom 19.11.2019** Wie meine Nachbarn von der Infoveranstaltung am 17.10. berichteten, sollen Ihnen keine Unterlagen bzgl. Diskussion zum Bebauungsplan aus den Jahren 2001 bis 2003 vorliegen. Daher möchte ich Ihnen von meiner Seite aus nur einen Artikel der OZ aus dem September 2003 und den Bebauungsplan Nr. 3 zum Thema übersenden. Meine persönlichen Eingaben aus den Jahren reiche ich Ihnen bei Bedarf gerne nach.	Das Gutachten über die baugrund- und Gründungsverhältnisse mit Stand vom 08.12.2000 zum B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – ist bereits bekannt. Diese Unterlage wird im Rahmen des B-Planverfahrens unter Berücksichtigung der heutigen Erkenntnisse aktualisiert.
52	**Stellungnahme vom 19.11.2019** Nachdem wir aus der Ostseezeitung und von Anwohnern aus der Stralsunder Straße auf den Masterplan zur Steinbeckervorstadt aufmerksam gemacht wurden, möchten wir Ihnen dazu unsere Ansicht und Bedenken mitteilen. Da wir Grundstücksbesitzer in diesem Gebiet sind, können wir es nicht nachvollziehen, keine Information zur Neugestaltung der Steinbecker Vorstadt von der Hansestadt Greifswald erhalten zu haben. Eine persönliche Einladung zur Vorstellung des Masterplan am 17.10.19 hätten wir als direkt Betroffene erwarten dürfen. Wir verbringen seit 8 Jahren unsere Wochenenden und Freizeit mit unseren Kindern dort und haben viel Eigenleistung und Engagement in die Modernisierung und vor kurzem sogar in Solartechnik investiert. Das Gebäude und Grundstück ist unser Familienausgleich mit Kindergeburtstagen in der Natur und Freunden und Familien, die uns und Greifswald als Hansestadt besuchen. Unvor-	Der Masterplan ist eine informelle Planung und unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nicht. Die öffentliche Bekanntmachung zur Vorstellung des Entwurfs des Masterplans erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt im Internet. Die Bekanntmachung im „Greifswalder Amtsblatt“ war aufgrund der festgelegten Redaktionstermine mit langem Vorlauf nicht möglich.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	stellbar ist für uns daher ihr Masterplan, wo das, was wir uns unter Schweiß und viel Arbeit aufgebaut haben, dort mit Abriß markiert ist. In welchem Staat leben wir? Wir fordern entschieden von Ihnen eine Bestätigung, dass eine Enteignung nicht stattfindet. Einer Weiterentwicklung der Stadt Greifswald wollen wir nicht entgegenstehen. Jedoch nicht mit der Art und Weise und einem solchen Plan. Eine Bebauung der Gebietes westlich der Stralsunder Straße in zweiter und dritter Reihe halten wir für absolut ungeeignet. Die Bodenbeschaffenheit ist hinreichend bekannt und bietet keine geeignete Grundlage als Bauland. Nur durch massive Eingriffe in die Natur und damit der Zerstörung des Moores können in dem Gebiet Häuser der angestrebten Größenordnung gebaut werden. Dieses Vorgehen widerspricht zudem massiv dem von der Stadt Greifswald ausgerufenen Klimanotstand (Beschluss vom 16.09.19) und den damit einhergehenden notwendigen Massnahmen zur CO2 Verringerung. Aufgrund des ausgerufenen Klimanotstandes der Stadt Greifswald und der damit einhergehenden Wichtigkeit solcher Biotope in der Stadt, ist dieser Masterplan in den meisten Belangen nicht nachvollziehbar. Aus unserer Sicht sollte zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraum in der Steinbecker Vorstadt die Lückenbebauung und die Nutzung von Flächen durch Ausgliederung der Gewerbe wie u.a. den Recyclinghof durch Alternativangebote z.B in Gewerbegebieten in Betracht gezogen werden. Hier gibt es bis dato noch genügend Baupotenzial für größere Wohnhäuser. Desweiteren sollte im Hinterland westlich der Stralsunder Straße über ein Erholungspark als "grüne Lunge" der Innenstadt in Verbindung mit dem Museumshafen nachgedacht werden. Verschiedene Blühpflanzen dienen schon jetzt vielen Bienen und Insekten dort zur Nahrungssuche. Dies kann erweitert werden. Damit würde das Moor weiterhin eine wichtige Rolle der CO2 Bindung für die Stadt Greifswald einnehmen und zur Erfüllung des Klimaplanes beitragen. Alles in allem sollte zur Gestaltung der Steinbecker Vorstadt ein Konsens mit den Bürgern des Stadteils gefunden werden. Dies ließe sich durch konstruktive Diskussionsrunden wie einen Runden Tisch erreichen.	Ein Masterplan ist kein rechtliches Mittel zur Enteignung. Die Stadt hat keinerlei Enteignungsabsichten. Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne).

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
53	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Als Bürgerin des innenstädtischen Bereiches und als Nutzerin der öffentlichen Flächen im Museumshafen und des FFH-Gebiets von den im Plan vorgesehenen Änderungen betroffen. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungsflächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvor-	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Erläuterungsbericht zum Entwurf des Masterplans wurde auf die Existenz von Moorböden und Durchströmungsmoor sowie Moorschutz mehrmals hingewiesen. Eine tiefgründige Prüfung wird hierfür nicht im Rahmen des Masterplans stattfinden. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	haben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. **Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden.** Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwischen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen**	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	werden. Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden**, um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von “sozialem und bezahlbaren Wohnraum”. Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die “soziale Mischung” verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine “soziale Mischung” kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine **Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt** verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie die “Straze”, das “HKB” und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. Meiner Meinung nach sollten Projekte dieser Art gefördert statt unterbunden werden. **All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.**	Bei der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Allgemein können Städte und Gemeinden anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Anhand der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) und den daraus resultierenden strategischen Maßnahmen können das Kosten-Nutzen-Verhältnis ermittelt und demzufolge weitere wirksame Entscheidungen getroffen werden. Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen werden bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit.
54	**Stellungnahme vom 15.11.2019** Auf Seit 14 enthält das Dokument unter der Überschrift "Technische Infrastruktur" den Vermerk "kein freies WLAN im öffentlichen Raum".	Die Hinweise werden geprüft.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Tatsächlich gibt es aber am Hafen verschiedene Freifunk-Knotenpunkte, Kooperationspartner sind hier v.a. die Gastronomen (Pomeria, Schwalbe). Eine Live-Karte ist unter https://map.ffhgw.de auffindbar. Auch die StraZe hat sich weitgehend selbstständig angeschlossen. Zudem kooperieren wir mit dem Museumshafen. Gespräche mit Hilda sind hingegen wohl etwas im Sande verlaufen. Übrigens: Auf dem Deckblatt sind Ihre Webadressen mit einem Typo belegt, da steht www.planung-morgeRnstern.de • info@planung-morgeRnstern.de.	
55	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne in der greifswalder Fleischer-Vorstadt, bin jedoch als Bewohnerin dieser Stadt und Nutzerin der öffentlichen Flächen im Museumshafen und des FFH-Gebiets von den im Plan vorgesehenen Änderungen betroffen. Aus persönlicher Betroffenheit und Interesse möchte ich mich als Bürgerin dieser Stadt zu dem Masterplan Steinbeckervorstadt positionieren und Sie auf folgende Thematiken und Konflikte die sich aus Ihrem bisherigen Vorhaben ergeben, hinweisen. Am 16.09.2019 rief die Bürgerschaft Greifswald den Klimanotstandaus (BV-P-07-0001-01). Bis 2050 müssen die CO2-Emissionen der Universitäts-und Hansestadt in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen um 95% sinken. Der Beschluss besagt, dass die Bürgerschaft zukünftig Lösungen bevorzugen soll, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken. Bei allen künftigen Entscheidungen der Bürgerschaft und des Hauptausschusses sind potentielle Auswirkungen auf das Klima aufzuzeigen. Auch der Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ muss in entsprechender Weise geprüft und bearbeitet werden. Der dort betrachtete Bereich der Steinbeckervorstadt liegt innerhalb eines Durchströmungsmoores. Es ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung auf Torf gründet. Dies trifft vermutlich auch auf die im Entwurf (S. 25) als „Ergänzende Bebauung“ sowie als „Potentielle Entwicklungs-	Der Masterplan dient der Entwicklung von Leitideen für größere zusammenhängende Stadtteile oder Gebiete. Er ist als ein nicht rechtsverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes aber bewährtes Planungsinstrument zu verstehen. Im Rahmen der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Umwelt-, Klima-, Boden- und Artenschutzes erfolgen durch entsprechende Festsetzungen nach Vorlage von aussagefähigen Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (B-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	flächen Wohnen“ mit „Potentieller Ergänzung Bauen“ gekennzeichnete Bereiche zu. Die Greifswalder Moorstudie (2019) belegt für die im Nordostendes Planungsgebietes gelegene Fläche Torfmächtigkeiten von mehr als einem Meter. Die im Westen der Stralsunder Straße gelegenen, beplanten Gebiete gründen laut dem 2003 erstellten Baugrundgutachten (Anlage zum Bebauungsplan Nr.3; 7.1; 2003) auf wenig tragfähigem Baugrund (Torf). Daher wird ein Bodenaushub von 3 –6 m empfohlen und Grundwasserabsenkungen werden als notwendig erachtet. Der Masterplanentwurf führt die erheblichen Anforderungen an das Bauvorhaben, welche sich aus den geologischen und hydrogeologischen Bedingungen ergeben, als zusätzliches Handlungsfeld an. **Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Greifswald müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Torfböden intensiv geprüft werden.** Führt eine Bebauung der Moorböden zu einer weiteren Degradierung der Torfe mit einhergehenden klimaschädlichen Treibhausgasemissionen, ist von einer solchen im Sinne der Klimaschutzbemühungen, abzusehen. Es ist notwendig den Masterplanentwurf hinsichtlich potentieller Zielkonflikte zu prüfen. Der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) der Stadt führt die Wiedervernässung der Moore im Stadtgebiet als wichtige Maßnahme zur CO2-Einsparung an. In die Prüfung müssen insbesondere die als „Potentielle Entwicklungsfläche Wohnen“ ausgewiesenen Moorfläche im Nordosten des Planungsgebietes, sowie die beplanten Flächen westlich der Stralsunder Straße einbezogen werden. Letztere grenzen direkt an den „Polder Steinbecker Vorstadt“ und waren mit diesem ursprünglich hydrologisch verbunden. Die Greifswalder Moorstudie (2019) spricht diesem Polder ein hohes Einsparpotential hinsichtlich der Treibhausgas-Emmissionen und eine gute Vernässbarkeit zu. Mit 39,2 ha stellt der Polder die größte Fläche im Stadtgebiet Greifswalds dar, welche diese Kriterien erfüllt. Die Wiedervernässung der Moorflächen im Stadtgebiet ist eine der notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Der an das Planungsgebiet grenzende Polder sollte in diesem Sinne zeitnahe in einen klimaschonenderen Zustand bei höheren Wasserständen überführt werden. Eine Bebauung angrenzender Bereiche könnte hier potentiell zu Zielkonflikten zwi-	Pläne). Die Bauleitpläne müssen grundsätzlich durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt beschlossen werden. Diese werden vorher in den Fachausschüssen u.a. im Klima- und Mobilitätsausschuss der Bürgerschaft diskutiert und beraten.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	schen Wohnnutzung und Klimaschutz führen. In Zeiten des ausgerufenen Klimanotstandes muss der potentiellen Entwicklung eines solchen Zielkonfliktes vorgebeugt werden. Demnach ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Masterplanentwurfs mit den städtischen Zielen des Klimaschutzes, speziell potentieller Moorwiedervernässungsmaßnahmen, im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen. **Von einer weiteren Versiegelung der potentiell noch unbeplanten Moorböden im Gebiet sollte im Rahmen der Masterplanüberarbeitung sowie in Folgeprozessen aus Klima- und Naturschutzgründen unbedingt abgesehen werden.** Weiterhin grenzt die im Nordosten des Plangebiets gelegene „Entwicklungsfläche“ an ein geschütztes Biotop (Landröhricht). Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch Baumaßnahmen (z.Bsp. Absenkung der Grundwasserstände) muss vermieden werden. Des Weiteren gilt es potentiell negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) durch Baumaßnahmen und Bebauung auszuschließen. **Artenschutzfachliche Gutachten müssen somit bereits in den Planungsprozess einbezogen werden** , um potentielle Fehlplanungen mit negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile auszuschließen. Ein weiterer Aspekt, der sich aus dem etwa zeitgleich verabschiedeten Bürgerschaftsbeschluss vom 24.09.2019 ergibt, ist die Unterstützung und der Bau von “sozialem und bezahlbaren Wohnraum”. Im Masterplan wird zwar mehrfach auf die “soziale Mischung” verwiesen, jedoch ergibt sich dies nicht durch konkrete Pläne. Eine “soziale Mischung” kann sich nicht nur auf demographische Diversität beschränken, daher muss die Wohnungspolitik so gestaltet werden, dass allen Bürger:innen der Stadt, wähl- und bezahlbarer Wohnraum zur verfügung gestellt wird. An dieser Stelle möchte ich auf eine **Veränderung der Vergaberichtlinien der Stadt** verweisen, die im Idealfall die bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens vorsieht. Modell dafür sind die Projekte in der Stralsunder Straße, wie die “Straze”, das “HKB” und Stra5. Diese zeichnen sich durch ihr soziales Miteinander aus und tragen dazu bei, die Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher zu gestalteten. Meiner Meinung nach	Bei der Bearbeitung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Plan) erfolgt eine Umweltprüfung. Dabei werden die Vorhaben auf ihre möglichen Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt aber auch auf Bevölkerung und deren Gesundheit hin untersucht und diese Erkenntnisse für die Abwägung der Umweltbelange aufbereitet. Die Umweltprüfungen sind gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Allgemein können Städte und Gemeinden anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit, diese gesellschaftliche Forderung zu steuern. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge mit den Bauvorhabenträgern getroffen werden. Anhand der verbindlichen Bauleitplanungen (B-Pläne) und den daraus resultierenden strategischen Maßnahmen können das Kosten-Nutzen-Verhältnis ermittelt und demzufolge weitere wirksame Entscheidungen getroffen werden. Entsprechend der aktuellen Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken werden geeignete Bewerber zum Grundstücksverkauf durch ein Punktsystem ausgewählt. Wohnprojekte wie die Mehrgenerationenwohnungen wer-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sollten Projekte dieser Art gefördert statt unterbunden werden. **All diese Punkte sind aus gesellschaftlicher Sicht besorgniserregend. Bitte nehmen Sie daher die Anmerkungen der Bürger:innen zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.**	den bei diesem Verfahren bevorzugt (siehe § 5 Abs. 1). Für die sozialen Wohnbauprojekte müssen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Diese sind nur mit kommunaler Bauleitplanung nach Planerfordernisse möglich. Die Stadt hat hierfür die Planungshoheit.
56	**Stellungnahme vom 18.11.2019** Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich zum aktuellen Masterplan-Entwurf für die Steinbeckervorstadt in Greifswald zu äußern. Ich selbst wohne seit 10 Jahren in der Stralsunder Straße und bin darum direkt von den Änderungen, die der Plan vorsieht, betroffen. **Bezogen auf das Handlungsfeld 'Wohnen und Soziales'** Im vorliegenden Masterplan gibt es lediglich einige Allgemeinplätze zu diesem Handlungsfeld. Es fehlt die konkrete und passende Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), auf das sich zwar bezogen wird, aber die für den Stadtteil Steinbeckervorstadt zutreffende Punkte nicht erwähnt sind: **Allgemein** • Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in innerstädtischen Quartieren) • Förderung der Stadtteilkultur bzw. Kultur in der Fläche (als Pendant zur Hochkultur im Stadtinnern) • Förderung niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte Die Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -lagen ab. Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wähl- und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. z. B.: • **Wohnraum für Familien:** Hier bedarf es der Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Darin liegt ein geeigneter Weg, die „eigenen" Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und junge Menschen von „außen" von der Lebensqualität in der Stadt zu über-	**Allgemein** Die Steinbeckervorstadt zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtzentrum sowie eine gute Ausstattung mit sozialer, kultureller und Versorgungsinfrastruktur aus. Ziel ist, diese Situation mit der Schaffung von neuen Wohnräumen und notwendigen Funktionen umwelt- und klimaschonend zu stabilisieren, wobei den einzelnen Teilgebiete östlich und westlich der Stralsunder Straße bzw. Salinenstraße ein unterschiedlicher Stellenwert zukommt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsraum des Masterplans überwiegend im privaten Eigentum befinden. Daher richtet sich der Miet- und Kaufpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Grundsätzlich ist die Erhaltung der gegenwärtigen sozialen Mischung im Gebiet ein wesentlich strategisches Ziel bei der weiteren Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Schaffung von sozialen Wohnungen kann auf der planungsrechtlichen Ebene gesteuert werden. Die Unterstützung von Haushalten, die

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	zeugen. Daher bedarf es besonders geeigneter und attraktiver Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes. • **Gemeinschaftliches Wohnen:** Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort. • **Alternative Wohnformen:** Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins alternativer Wohnformen. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums.	sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.
	Nachhaltige Stadtentwicklung / Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eines der wichtigsten Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung besteht in der Sicherung einer sozial und funktional gemischten Stadt. Dabei sind folgende Punkte großer Relevanz: • Bewerbung beim Land Mecklenburg-Vorpommern um die Förderung von sozialem Wohnungsbau • Ausübung des Vorkaufsrechts für geeignete Wohnbauflächen durch die Stadt • Stärkere Gewichtung von Aspekten des bezahlbaren Wohnraums (durch z.B. Konzeptausschreibungen) • Prüfung von geeigneten kommunalen Förderprogrammen (bspw. Einheimischenmodell) • Förderung alternativer Wohnkonzepte (ggf. mit langfristiger Eigentumsperspektive, bspw. Kleingenossenschaften)	**Nachhaltige Stadtentwicklung / Integriertes Stadtentwicklungskonzept** Siehe oben
	Gemeinsinn	**Gemeinsinn**

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Die wesentlichen Schlüssel zur Förderung der Teilhabe und des Miteinanders liegen in der Aktivierung der Menschen vor Ort sowie in der Verfügbarkeit von Möglichkeitsräumen. Hierfür muss die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die notwendigen Bedingungen und Spielräume schaffen. So geht es dabei u.a. um folgende Handlungsempfehlungen: • Förderung/Installierung multifunktionaler, offener Räume für Teilhabe, Begegnung und gemeinsame Aktivitäten für alle Personen- und Nutzergruppen • Schaffung von Möglichkeitsräumen sowohl in geschlossenen Gebäuden als auch im Freien/Begegnungsräume im Freien vor allem an wichtigen Verbindungen und in Übergängen zwischen den verschiedenen Stadtquartieren • Verbesserung der Barrierefreiheit zentraler Orte und Adressen • Verbesserung der Partizipationsmöglichkeiten/-angebote für junge Menschen sowie von aktuell (aufgrund nicht vorhandener/leistbarer Eigeninitiative) nicht teilhabenden Personengruppen	Bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans wird mehr auf die Bedeutung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte eingegangen. Der derzeitige Bestand soll gesichert werden und gleichzeitig soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine baurechtliche Grundlage (B-Plan) geschaffen werden, die deren Entwicklung unterstützt.
	Beispiele für sozialgerechtes Mieten und den Erhalt/ die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum BERLIN In der Stadt Berlin haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet ihren Wohnungsbestand bis 2016 auf 300.000 Wohnungen aufzustocken. Sie schaffen somit einen erheblichen Mehrwert für die Stadt, da sie durch Mietpreisgestaltung preisdämpfend wirken. Durch eigens festgelegte soziale Vergabekriterien bei Neuvermietungen und der Mietpreisgestaltung, kann somit ein sozialverträgliches Wohnen umgesetzt werden. Seit 2016 gilt in Berlin das Wohnraumversorgungsgesetz. Hierdurch werden gesetzliche Vorschriften zu Mietbedingungen der Wohnungsbaugesellschaften festgeschrieben. TÜBINGEN In Tübingen wird durch ein Quartiersmanagement die Vergabe von Grundstücken nach einem von Gutachter*innen im Vorhinein analysierten Festpreis und nach qualitativen Kriterien vergeben. Ziel ist nicht die Maximierung der Gewinne von Bauträgern und Geschäftsfeldern, sondern eine Strukturförderung. Bei der	**Beispiele für sozialgerechtes Mieten und den Erhalt/ die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum** Beispiele werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren geprüft.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Vergabe gibt es Vergabekriterien. Vor allem werden aber Baugemeinschaften gegenüber alleinigen Bauträger*innen bevorzugt. Erfahrungen zeigen, dass hierdurch die Vielfalt des Quartiers gesichert werden kann, aber auch die Wohnungen sind für Endnutzer*innen um 15-20% günstiger. HAMBURG In Hamburg werden in geplanten Quartieren Grundstücke für Geschosswohnungen über Konzeptausschreibungen vergeben. Hierbei fließen qualitative Kriterien zu 70% und Preisgebote lediglich zu 30% ein. Größtenteils werden städtische Flächen nach diesem Verfahren vergeben. Aber auch private Eigentümer*innen werden zum Teil über vertraglichen Verpflichtungen resultieren. Es werden aber auch aktiv Grundstücke von der Stadt angekauft, um Sie dann über Konzeptausschreibungen zu vergeben. MÜNCHEN In München hat die Stadt alle sich bietenden Möglichkeiten genutzt, um Flächen zu erwerben. Die Ausschreibungen erfolgen öffentlich. Auch hier werden qualitative Kriterien über ein Punktesystem für den Zuschlag der Vergabe zur Rate gezogen. MÜNSTER Modell der sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SOBO-Münster), diese umfasst ein Konzept, bei dem der kommunale Zwischenerwerb von Flächen und die Anwendung öffentlich rechtlicher Verträge. Der Zwischenerwerb dient dem Zweck die Flächen mit einer Konzeptausschreibung weiterzuvermitteln. Vor der Einleitung von Bauplanungen im Innenbereich schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern verbindliche Verträge zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele ab. **Bürgerschaftsbeschluss 24.09.2019 „sozialer und bezahlbarer Wohnraum“** Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt auch in Greifswald. Schon prognostizieren Investor*innen einen Anstieg der Bodenpreise (DZ Artikel „Greifswald verliert Gutverdiener ans Umland“ vom 21 .10.201). Neben den Wirtschafts- und Preisfragen geht es in der Debatte auch um soziale Fragen. Die Stadt Greifswald beschloss dazu in der **Bürgerschaftssitzung vom 24.09.2019**	**Bürgerschaftsbeschluss 24.09.2019 „sozialer und bezahlbarer Wohnraum“** Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für einen Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan die-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	den „Maßnahmekatalog zur Unterstützung der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“. Darin beschloss die Bürgerschaft zur Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum verschiedene Vorschläge und Aufträge. Ziel ist z.B. die Erstellung eines **kommunalen Handlungskonzept „Bezahlbarer Wohnraum“** (vgl. z.B. „Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ oder sozialgerechte Wohnnutzung Münster oder gemeinwohlorientierte Bodennutzung München) im Rahmen dessen alle Akteure auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt eingebunden werden. Das geplante Baugebiet Hafenstraße (B-Plan 55) soll dabei als **Modellgebiet für bezahlbares Wohnen** und sozialen Wohnungsbau dienen und bei der Entwicklung zukünftiger Bebauungsgebiete/ Bebauungspläne berücksichtigt werden. Die Steinbeckervorstadt mit den Gemeinschaftswohnprojekten STRAZE, STRA5 und HKB hat seit jahrzehnten Erfahrungen mit bezahlbarem Wohnen in solidarischen Gemeinschaften (siehe Abschnitt zu Gemeinschaftswohnprojekten). Diese Projekte könnten bereits Modell sein, wenn z.B. auch aktuell das HKB unterstützt wird und durch Maßnahmen der Stadt Greifswald eine langfristige Perspektive bekommt (siehe Abschnitt Nachhaltige Stadtentwicklung). Eine weitere durch die Bürgerschaft beschlossene Maßnahme ist die Entwicklung von Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnens und sozialen Wohnungsbaus — auch für bestehende Baulücken/Sanierungsvorhaben auf insbesondere städtischen Grundstücken, z.B. durch Änderung der **Vergaberichtlinie zum Verkauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet oder bevorzugte Abgabe für alternative Formen des Wohnens und Erarbeitung einer „Verbilligungsrichtlinie“ oder einer Richtlinie „Konzeptvergabe“ zur Veräußerung kommunaler Liegenschaften auch unter dem Verkehrswert zur Förderung bezahlbaren Wohnens und des sozialen Wohnungsbaus.** Wir brauchen im Masterplan für die Steinbeckervorstadt genau diesen Ansatz. Wie z.B. in Tübingen, Münster (siehe Abschnitt: Beispiele für sozialgerechtes Mieten und den Erhalt / die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum). So brauchen wir in unserem Viertel flächendeckend die Möglichkeit Grundstücke und Gebäude nach sozialen Vergabekriterien	se gesellschaftliche Forderung zu steuern. Um eine soziale Mischung der Bevölkerung in einem Wohngebiet zu erreichen und auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu sichern, müssen bauplanungsrechtliche Grundlagen im Rahmen der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	zu vergeben. Dafür wünschen wir uns und fordern die Stadt Greifswald auf eine aktive Rolle einzunehmen und umfassend von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Nur so können Verdrängungsprozesse und Mietensteigerung ins Unermessliche verhindert werden. Die soziale Mischung im Viertel kann erhalten und ausgebaut werden. Gemeinschaftswohnprojekte, die schon jetzt Antworten auf Fragen des demografischen Wandels liefern, Solidarität leben und Motoren für kreative und soziale Initiativen sind haben die Chance sich langfristig zu etablieren. Spekulation in der Steinbeckervorstadt kann aktiv begegnet werden, damit das Viertel sozial und lebenswert für alle bleibt. Dies passt auch zur folgenden Maßnahme aus dem Bürgerschaftsbeschluss: Es soll eine **Mindestquote von 30% sozialen Wohnungsbaus oder bezahlbaren Wohnraums für Geschossneubau** erreicht werden. **Gemeinschaftswohnprojekte in der Stein beckervorstadt** Gemeinschaftliche Wohnformen sind ein Weg soziales, bezahlbares Wohnen im Stadtteil zu ermöglichen und tragen dazu bei, die **Nachbarschaft lebendiger und sozial verlässlicher** zu machen. Sie stoßen bundesweit auf steigendes Interesse. Z.B. fördert Tübingen Baugemeinschaften wegen ihres positiven Einflusses auf die Quartiersentwicklung. Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen berichtet, dass Baugemeinschaften seiner Erfahrung nach 1. für konzeptionelle **Vielfalt bei der Städteplanung** sorgen, 2. **Innovationsmotoren** sind (Architektur, Baustoffe, Energieversorgung, Nutzungskonzepte), 3. **Identifikation** schaffen (die Beteiligten sind Mitgestaltende, fühlen sich nicht als „Leidtragende“ von Stadtentwicklung); und 4. für **bezahlbares Bauen** sorgen (ihre Projekte sind deutlich günstiger als es der übliche Markt an Bauträgerprojekten hergibt, i.d.R. um 20%) (siehe Thesenpapier: zum Workshop „Hafenstraße als Modellgebiet Bezahlbares Wohnen“ - Möglichkeiten für Bauen und Wohnen von Bauherrengemeinschaften)	
	Gemeinschaftliche Wohnformen fördern eine **Gesellschaft des langen Lebens**. Sie geben Antworten auf veränderte Familiensituationen und Wohnformen	Aus der Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung am 05. Mai 2018 wurden erste gebündelte Meinungsbilder zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt u.a. als

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	(Stichwort demographischer Wandel). Besonders die ältere Generation ist aktiv. Viele von ihnen wollen möglichst lange in gewohnter Umgebung leben, dabei selbständig und unabhängig sein. Dafür brauchen sie einen Personenkreis, der sie trägt und innerhalb dessen sie selbst anderen noch hilfreich zur Seite stehen können (siehe Thesenpapier: zum Workshop „Hafenstraße als Modellgebiet Bezahlbares Wohnen“ - Möglichkeiten für Bauen und Wohnen von Bauherrengemeinschaften). Auch im **ISEK „ Sicherung und Erweiterung des vielfältigen, zielgruppenspezifischen Wohnraumangebotes“** wird Gemeinschaftswohnen als wichtiger Bestandteil Greifswalds benannt. Die konsequenteste **Möglichkeit von Kommunen eine Grundstückspolitik zu betreiben, die Baugemeinschaften/ Gemeinschaftswohnen eine Entwicklungschance** lässt, besteht u.a. in einem Verzicht auf Höchstpreisverfahren. Hierzu haben mittlerweile mehrere Städte eine Palette von Maßnahmen im Rahmen ihrer Grundstückspolitik! Vergabeverfahren entwickelt. Dazu zählen: • Schaffung einer zentralen Anlaufstelle sowie von Förderprogrammen für Baugemeinschaften, dies passt auch zum folgenden Punkt der beschlossenen Vorschläge und Maßnahmen aus der Bürgerschaftssitzung vom 24.09.2019: „Innerhalb der Stadtverwaltung wird die Stelle eines Beauftragten/einer Beauftragten für bezahlbares Wohnen geschaffen.“ • Grundstücksvergabe über ein konzeptgebundenes/ qualitatives Bewerbungs- und Auswahlverfahren • Quoten für Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften (Hamburg z.B. 20%). Wir fordern daher auch **im Masterplan Gemeinschaftswohnformen konkret zu benennen und zu unterstützen**. Zum Beispiel über Soziale Bodenvergabe und oben genannte Punkte (siehe Abschnitt Beispiele für Sozialgerechtes Mieten und den Erhalt! die Bereitstellung von bezahlbarern Wohnraum; Abschnitt HKB; Abschnitt zum Bürgerschaftsbeschluss). **Das Gemeinschaftswohnprojekt „HKB“ in der Steinbeckervorstadt erhalten** In diesem Wohnprojekt leben aktuell 30 Personen unterschiedlichen Alters, darunter 6 Kinder.	sozialer Stadtteil, Wohn- und Arbeitsort am Wasser gewonnen, welcher durch Landschaftselemente, Wegebeziehungen und Begegnungsorte wesentlich geprägt ist. Im Entwurf des Masterplans wurden räumliche Reserven und mittel- bis langfristige Entwicklungsspielräume im Sinne der Sicherung künftiger Chancen und Möglichkeiten in Bezug auf ihre unterschiedlichen Voraussetzungen behandelt. Das Ziel ist es, mittels dieser Vorgehensweise ein möglichst breit abgestimmtes und vor allem robustes städtebauliches Rahmenkonzept für die perspektivische Gesamtentwicklung der Steinbeckervorstadt zu erhalten. Entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK) soll die soziale Mischung in allen Stadtteilen zeitgemäß gefördert und entwickelt werden. Dies ist auch für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt ein wesentliches Handlungsfeld. Allgemein können Städte und Gemeinde anhand der Bauleitplanung für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen für ein Teil der Bevölkerung sorgen. Mit der Fortsetzung der Planverfahren für den B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und den B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – besteht die Möglichkeit durch konkrete Festsetzungen im B-Plan diese gesellschaftliche Forderung durch das Planungsrecht zu steuern.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Neben vier verschieden großen Wohnhäusern existieren als Orte des sozialen Miteinanders eine selbst ausgebaute Scheune und ein Hof. Das gemeinsame Leben gestaltet sich u.a. durch: • demokratische Entscheidungsfindung im Konsens, • gleichberechtigte Selbstorganisation, • Expertise und regen Austausch aufgrund unterschiedlichster Professionen, • die Existenz einer festen Struktur in Form des Hakabien e.V. (abgekürzt: HKB) und der Hakabien GmbH. Seit 1998 wohnen im HKB viele unterschiedliche Menschen, die sich auf verschiedenen Ebenen politisch und zivilgesellschaftlich engagieren. Dazu zählt die Mitarbeit beim Pfadfinderbund Mecklenburg-Vorpommern, bei der Bildungsinitiative verquer., bei der Straßenfußball-Initiative FC YALLA oder beim Kultur- und Initiativenhaus Greifswald e.V. als Träger der STRAZE. **Genau dieses Engagement bezieht sich auch auf den Stadtteil und das Ringen um gerechte Mieten und gutes soziales Miteinander an sich.** Die Räume des HKB stehen immer offen für verschiedenste Gruppen, die einen Treffpunkt brauchen und bietet z.B. mit dem täglichen Mittagstisch einen Raum für Diskussionen und Austausch in der Nachbarschaft, Daraus ergeben sich Impulse für kleine Initiativen (z.B. AG Medizin und Menschenrechte) und große Projekte (z.B. die STRAZE), aber auch für die Entwicklung des Stadtteils. So werden städtische Masterplan- und Bebauungsplanentwürfe ernst genommen, weiter kommuniziert, Nachbar*innen eingeladen, diskutiert und kommentiert. Es wurde sich aktiv entschieden, in der Steinbeckervorstadt zu leben und Greifswald mitzuentwickeln, weil es ein sehr lebenswerter Ort ist, den es gilt in seiner Diversität zu hegen und zu pflegen. Das Gemeinschaftswohnprojekt blickt auf einen reichen Erfahrungsschatz zurück und kann **als Modell für soziales Wohnen im Stadtgebiet** fungieren. Die Erfahrungen, Werte und Prozesse innerhalb der Gruppe können als Best Practice weitergegeben und als Multiplikatoreffekt wahrgenommen werden. **Damit entspricht die Art und Weise des Wohnens und Wirkens des HKB in der Steinbeckervorstadt den Punkten des „Maßnahmekatalogs zur Unterstützung**	

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ vom 29.04.2019, dem ISEK, sowie dem Masterplan-Entwurf selbst: „das Wohnen zeitgemäß und sozial durchmischt weiterentwickeln“. Verdrängungsprozesse aufgrund steigender Mieten aus der Innenstadt Greifswalds sind ein zentrales Thema. Die Steinbeckervorstadt nimmt bislang Auffangfunktionen wahr. Sollen sie künftig ungeschmälert erhalten bleiben, spielen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine tragende Rolle. Die **Sicherstellung bezahlbaren und lebenswerten Wohnraums paart sich hier mit dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** im Stadtteil Steinbeckervorstadt. Aus teuren Bauprojekten resultierende hohe Mieten stehen im Wiederspruch zu den formulierten Zielen der Stadt. Die Besonderheit welche die meisten Gemeinschaftswohnprojekten inne tragen ist die Sicherung von sozialverträglichen Mieten, Daher sollte der Erhalt dieser Projekte und die Verhinderung der Miet- und Immobilienspekulation von **öffentlichem Interesse für Greifswald sein**. Das HKB steht nun vor dem Verkauf von einer privaten Hand in die andere. Nimmt die Stadt ihr Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauBG wahhr kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, analog zum Masterplanentwurf für die Steinbeckervorstadt, eine Möglichkeit sozial verträglichen Wohnens langfristig sichern (siehe Nachhaltige Stadtentwicklung/ ISEK). Hierfür fordern wir im Masterplan eine Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt zu veranlassen (siehe Abschnitt zur Rolle der Stadt in der sozialen Wohnraumvergabe z.B. durch die Nutzung des Vorkaufsrechts). Bitte nehmen Sie die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger zum Masterplan-Entwurf ernst und berücksichtigen diese für die weitere Überarbeitung des Entwurfs.	Den Städten und Gemeinden steht ein allgemeines Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Die Voraussetzungen hierfür setzt der Gesetzgeber auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) unter dem § 24 BauGB fest. Hierbei steht das öffentliche Interesse im Vordergrund.
57	**Stellungnahme vom 27.11.2019** Ich bin Eigentümer des Grundstücks An der Bleiche 3. Zurzeit laufen Bauarbeiten neben meinem Grundstück für eine Krautstation. Wie aus der Anlage ersichtlich ergeben sich durch die Baumaßnahme nicht unerhebliche Gefährdungen für	Das Anliegen trifft dem Entwurf des Masterplans nicht zu.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	mein Wohnhaus. Ich würde mich freuen wenn Sie mich diesbezüglich unterstützen könnten, da ich davon ausgehe das Ihre Amtsstelle dieses Bauvorhaben genehmigt hat. Gleichzeitig möchte ich vor der geplanten Bebauung der Steinbecker Vorstadt warnen. Schon durch die erforderlichen Erschließungsarbeiten ist, wie sich an meinem Grundstück zeigt, eine Beschädigung der vorhandenen Bebauung vorprogrammiert.	
58	**Stellungnahme vom 20.11.2019** Als Anwohner der Steinbecker Vorstadt fühle ich mich von dem Entwurf des o. g. Masterplans betroffen und möchte gerne Anregungen und Hinweise dazu beitragen. Es ist sehr schön, dass die Stadt Greifswald die kommende Entwicklung des Stadtteils fachlich und konzeptionell begleiten möchte. Es existieren bislang bereits mehrere Konzepte, welche sich ebenfalls auf diesen Stadtteil beziehen, bspw. das ISEK 2030plus - Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der zweiten Fortschreibung in der Beschlussfassung vom 27.02.2017. (ISEK) Die Präsentation (d. P.) zum Entwurf des Masterplanes ist in sich widersprüchlich. Auch ergeben sich Widersprüche zum ISEK. Der Masterplan gibt Werte an mit Zuwachs von 760-980 Einwohnern. (S. 23 d. P.) Das ergäbe Werte von 4-5 Einwohnern je WE. Diese Werte sind unüblich und deutlich zu hoch. Gängige Werte sind 2-3 Einwohner je WE. Ungeklärt bleibt, wie sich grundlegend die massive Ver- und Entsorgung mit verschiedenen leitungsgebundenen Medien gestalten soll, wenn Geländehöhen bereits unter dem Meeresspiegelniveau liegen. Die Vernässung spielt bereits jetzt eine große Rolle und wird bei zunehmender Versiegelung noch deutlich größere Probleme bereiten. Diese Probleme können sicherlich in späteren Phasen der Bauleitplanung gelöst werden, aber konzeptionell sollten hier bereits Aussagen erfolgen. Schließlich werden ebenfalls Visualisierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksfläche ableitbar aus die-	Die im Entwurf des Masterplans ermittelte Einwohnerzahl bezieht sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet des Masterplans mit ca. 25 ha. Des Weiteren beinhaltet der Entwurf mögliche bauliche Entwicklungschancen in vielen Bereichen mit unterschiedlicher Geschosshöhe. Das ISEK geht jedoch von einer minimalen Bauentwicklung ohne maximale Nachbereitung vor. Bei der Fortsetzung des B-Planverfahrens für die B-Pläne Nr. 3 – Stralsunder Straße – und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – müssen Anforderungen zum sicheren und gesunden Wohnen Berücksichtigung finden. Im Entwurf des Masterplans wurde auf die schwierigen hydrogeologischen/ hydrologischen Bedingungen hingewiesen. Diese müssen bei der weiteren Planung wie z.B. bei der Durchführung der Bauleitplanungen vertieft werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	sem Entwurf mit Konzept. Diesen neuen Einwohnern kann nicht verwehrt werden, den motorisierten Individualverkehr zu nutzen. Obwohl an mehreren Stellen darauf hingewiesen wurde, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren (S. 15 d. P.), „teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm“ bestehen (S. 11 d. P.) und die „städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist.“ (5. 14 d. P.), wird die eigene Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ ad absurdum geführt. Die Kapazitäten des Parkhauses reichen nicht aus zumal dieses vor allem für den ruhenden Verkehr der Einpendler und Gäste vorgesehen ist. Hier sollten Prioritäten gesetzt werden: Entweder mehr Einwohner oder weniger Emissionen. Das gilt genauso für die Nutzungsmischung mit kulturellen Veranstaltungen. Dem Stadtteil und seiner Nutzung wird ein „enger Bezug zu Wasser und Landschaft“ bescheinigt, die „Naherholung durch Gärten, Spazierwege“ hervorgehoben. (5. 11 d. P.) Darüber hinaus wird die „überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung“ als Stärke und die „mangelnde Aufenthaltsqualität“ als Schwäche beschrieben. (5. 18 d. P) Deshalb wird ein „erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung“ als Chance gesehen. Des weiteren wurde die „Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention, attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten“ und „Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext“ als Zielaussage formuliert.	Der Masterplan ist eine informelle Planung und stellt die mögliche potentielle städtebauliche Entwicklung eines Stadtgebietes dar. Die ermittelte Einwohnerzahl ist eine grobe Einschätzung und muss bei der weiteren Planung konkretisiert werden. Bei den geschätzten Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der künftigen Einwohnerzahl auf den Kfz-Verkehr aufgrund der stadtnahen Lage verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planungen werden fachspezifische Gutachten erstellt, um tatsächliche Bebauungen und infrastrukturelle Ausstattung unter Berücksichtigung der Umweltbelange festzustellen und entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen.
	(S. 20 d. P.) Das sind große Überschneidungen mit dem ISEK 2030plus der Stadt Greifswald, welches „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“ will (ISEK S.182) Im Planentwurf sind jedoch keine bedarfsgerechte Grünflächen zur Erholung oder zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Warum lassen sich diese Zielaussagen nicht im Planentwurf finden. Auch in so einem Rahmenplan müssten solche Aussagen getroffen werden können. Es sind keine Spielflächen für Kinder vorgesehen usw. Der Deponieberg reicht für die Anforde-	Auf der Grundlage der Bestandsplanung wurden die zurzeit bestehenden Defizite und Missstände im Entwurf des Masterplans textlich und planerisch dokumentiert. Demzufolge wurden dagegen neue tragbare Ziele definiert, die die künftigen Entwicklungsmaßnahmen, wohlgemerkt teilweise auf den bestehenden Versiegelungsflächen (wie Veolia Umweltservice, Hochbau GmbH, Parkplatz Museumshafen Nord) ermöglichen. Die geplanten großflächigen Grünflächen entlang der Baberow erfüllen eine wesentliche städtebauliche Funktion von

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	rungen allein nicht aus und die Angebote am Hafen sind bei diesem angestrebten Einwohnerzugewinn viel zu gering bemessen. Die Schwierigkeiten, der mit der Erschließung einhergehenden Gründung sind bekannt und es wurde an mehreren Stellen darauf hingewiesen. (5. 11, 15, 18, 24, 27 d. P.) Die Wohnbauflächen westlich der Stralsunder Straße (Bebauungsplan Nr. 3 — in Aufstellung) werden nicht grundlos als nachrangige Priorität im ISEK aufgeführt. Natürlich müssen die erhöhten Erschließungskosten auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Das spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Neben den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss (S. 24 d. P.) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ (S. 27 d. P.) Zumal „grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert ist“ (S. 7 d. P.) Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald das „Bezahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen. Der Entwurf des Masterplanes schafft in der jetzigen Fassung mehr Probleme als gelöst werden. Warum die „Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht zu „Entwicklungsflächen“ reklassifiziert und mit Grüntönen signiert, um auf die Entwicklung dort offen zu halten und auch ggf. bedarfsgerechte andere Nutzung, bspw. Erholung oder Retention zu ermöglichen? Warum werden nicht verschiedene Varianten vorgestellt, über deren Vor- und Nachteile beratend abgestimmt werden kann? Ich bitte um Beachtung meiner Anregungen in der Bearbeitung des Entwurfs und Verbleibe mit freundlichen Grüßen.	Gewässern im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Erholung. Im Gegensatz dazu ist eine potentielle Nachverdichtung entlang des Dammes (westlich der Stralsunder Straße) vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Möglichkeit der Bebauung sollten Präzisierungen dieser Ausweisung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Anfallende Kosten für die Herstellung der Infrastruktureinrichtungen können im Rahmen des Masterplans nicht ermittelt werden.

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
59	**Stellungnahme vom 31.01.2020** Die Steinbeckervorstadt besitzt für das Stadtbild von Norden, als städtebauliches Ensemble, und für das Verständnis der historischen Entwicklung/Entstehung Greifswalds besonderen Wert. Weiterhin hat die Beziehung - Innenstadt und Hafen/Schiffe und Landschafsraum für den Tourismus und die Naherholung derzeit hohe städtebauliche Potentiale. Die Steinbecker Vorstadt sollte daher äußerst sensibel entwickelt werden, damit diese besonderen Werte weiterhin als weicher Standortfaktor für Greifswald punkten. Natürlich können dabei die Notwendigkeiten aus Sicht von heute und der überblickbaren Zukunft, wie die Entwicklung von Wohnbauflächen und die Vorhaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr nicht außen vor bleiben. **Geschichtlicher Ausgangspunkt** - bis 1862 war die Saline, im Bereich nördlich des jetzigen Ryckverlaufs größter wirtschaftlicher Betrieb und Faktor der Stadt, - die sich entwickelnde Stadt lag im südlich des Rycks im Eigentum des Rügenschen Fürsten. Der Ryck war gleichzeitig Eigentumsgrenze. Das ist gleichzeitig eine Begründung für die im Vergleich zu anderen Städten abweichend entwickelte Eingangssituation mit in Dichte und Höhe aufgelockerter Bebauung entlang der Stralsunder Straße. Es ist meines Wissens einmalig, für eine Stadt dieser Größe, dass man von Stralsund kommend einen so vollkommen Blick auf die Bebauung der Innenstadt genießen kann. **Zu differenzieren sind folgende Bereiche:** - Stadteingangssituation entlang der Stralsunder Straße - Bereich Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße – - Bereich Bebauungsplan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt - - Salinenstraße, westlicher Bereich entlang des Museumshafens/Stadthafens	**Geschichtlicher Ausgangspunkt** Im Erläuterungstext zum Entwurf des Masterplans wurde auf die geschichtliche Entstehung der Steinbeckervorstadt eingegangen. Wichtige Anhaltspunkte sind vor allem die Wiedereinrichtung einer Saline im Jahr 1745 mit Wohngebäuden, Werften und gewerblichen Bauten.im Bereich der heutigen Salinenstraße . Die Verkehrsführung am Stadteingang ist von Stralsund kommend zum Hansering so konzipiert, dass städtebauliche Achse in die Altstadt hinein sichtbar ist. Die Randbebauungen an der Stralsunder Straße werden somit städtebaulich und funktional insgesamt stark vom KfZ-Verkehr dominiert. Der Stadteingang ist jedoch baulich nicht wahrnehmbar. Diese soll durch bauliche Akzente betont werden. Die bestehende Sichtachse wird dabei nicht verdeckt. **Zu differenzieren sind folgende Bereiche:** Funktional ist die Steinbeckervorstadt zusammen mit der angrenzenden Altstadt im Süden das urbane Zentrum der Stadt. Die in der Stellungnahme genannten Bereiche weisen bestimmte Schwerpunkte aus. Unter deren Berück-

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	- Salinenstraße, mittiger Bereich Fußgängerbrücke/Parkplatz Bezug zur Innenstadt, Deponieberg **Stadteingangssituation entlang der Stralsunder Straße** - Die Baustruktur sollte in Dichte und Höhe aufgelockert beibehalten werden. Die neue Bebauung sollte das jetzige Bild nicht verfremden, d.h. mit 2 ½ geschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern statt durchweg 3- geschossig oder höher (es ist nicht anzustreben, dass die jetzt eingeschossigen Gebäude durch höhergeschossige ersetzt werden), - Besonderes Augenmerk sollte auf die Bebauung des nördlichen Stadteingangs mit einzelnen Baukörpern gelegt werden (Info: Die vorhandene Tankstelle wurde, aus Rücksicht zur Stadtansicht seinerzeit unter der Bedingung errichtet, dass auf ein leuchtend rotes Band verzichtet wird.) **Bereich Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße –** Im Bereich zwischen Bebauung Stralsunder Straße und Deich sollten lediglich Einfamilienhausbebauung in Einfamilien- und Doppelhäusern, also keine 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser angestrebt werden. **Bereich Bebauungsplan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt –** Grundsatz: nach außen lockere Struktur im Inneren verdichten Salinenstraße, westlicher Bereich entlang des Museumshafens/Stadthafens Die Bebauung endet mit jetziger Bebauung der Bauhütte, es sollte keine Erweiterung als neue Raumkante in Richtung Osten oder Norden angestrebt werden. Dadurch entstände eine Enge (nicht einmal die Großzügigkeit wie im Freibad). Eine zurückhaltende Bebauung ist geboten, relativ großen Baumassen sind am Hansering möglich. **Salinenstraße, mittiger Bereich Fußgängerbrücke/Parkplatz /ehem. Deponie** Bei dem jetzigen Zustand ist die Sicht- und Blickbeziehung vom Markt über die Knopfstraße, den	sichtigung formuliert der derzeitige Entwurf des Masterplans Ziele, Maßnahmen und Projekte und bündelt dieses zu einer zukunftsfähigen und integrierten Strategie für eine lebendige Stadtteilentwicklung. **Stadteingangssituation entlang der Stralsunder Straße** Die Hinweise sind im Masterplan bereits aufgenommen. Mit Ausweisung der Neubebauungen werden die zentrennahe Lagen gefördert und der Außenraum geschont. Das Leitbild für eine klimagerechte Stadt der Zukunft- konzeptionell als kompakte Stadtstruktur wird hier berücksichtigt. Die Geschossigkeit von neuen Bebauungen wird bei der weiteren Bearbeitung des Masterplans differenziert. Im rückwertigen Bereich der Stralsunder Straße werden max. 2-geschossige Bebauungen, je nach städtebaulicher Lage, vorgeschlagen. Die vorhandenen Bebauungen entlang der Stralsunder Straße sind inhomogen und vermitteln ein unruhiges Gesamtbild. Hier sollten 2-3 geschossige Bebauungen angeordnet werden. An ausgewählten Stellen wird im Masterplan eine viergeschossige Bebauung vorgeschlagen. Konkrete bauliche Maßnahmen und Festsetzungen sind im B-Planverfahren abzuhandeln. Die städtebauliche Situation am nördlichen Stadteingang ist derzeit unbefriedigend. Allgemein stellen die Stadt- und Ortseingänge eine wichtige „Visitenkarte“ der Stadt und der Ortsteile nach außen dar. Die Bedeutung der Stadt- und Ortseingänge ist für die Imagebildung der Stadt aufgrund der dort vorhandenen hohen Nutzungsfrequenz sogar noch höher einzuschätzen als die Siedlungsränder. Die städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation in der Steinbeckervorstadt sollte daher durch die Schaffung neuer Baukanten räumlich markiert werden. Eine Grüngestaltung des Straßenraumes ergänzt diese Maßnahme. **Bereich Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße –** Der Hinweis ist im Masterplan bereits berücksichtigt. Aufgrund der dichten Nähe zum Stadtkern kann eine angemessene Quote für den steigenden Wohnbedarf im Plangebiet vorgesehen werden. Eine 1-2-geschossige Bebauung wird

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
	Ryck, zum Hafen, zu Schiffen (Pylon auf der Brücke), zur ebenen (Auen-)Landschaft, zum grünen Müllberg (grüner Ayers Rock) gegeben. Besuchern und Bürgern ist der Zugang zum Wasser, zu Schiffen bereits mit einem Blick vom Markt/Knopfstraße zum grünen Berg möglich. Das hier noch keine Bebauung ist, ist Ergebnis vorangegangener Untersuchungen und entsprechender städtebaulicher Zielstellungen. Der unbefriedigenden Gestaltung und Wirkung des vorhandenen Parkplatzes sollte nicht mit der Schaffung einer neuen Raumkante entgegnet werden. Langfristig wären hier Parkanlagen anzustreben. Gebäude bekommt man nie mehr weg. Bei einem Parkplatz besteht dazu eher Hoffnung, sofern sich das Mobilitätsverhalten ändert. Es sollte die Beibehaltung des Parkplatzes (und allenfalls eine Erweiterung in östliche Richtung) bei Berücksichtigung einer attraktiven Fuß- und Radwegeachse zur Ladebower Chaussee und ehem. Deponie Zielstellung sein. Also nicht die Errichtung von einem Parkhaus. Mehr Parkplätze wecken auch Begehrlichkeiten für mehr Verkehr. (Anmerkung: es könnte zusätzlich zum Parkhaus am Nexöplatz in der Holzgasse ein Parkhaus entstehen). Wenn ein Parkhaus unabdingbar sein sollte dann sollte es eher im Bereich des Busparkplatzes, außerhalb der Achse ausgehend Markt/ Knopfstraße positioniert werden. Die Sichtachse vom Markt muss von Hochbebauung frei bleiben. Die Funktion eine gewisse Verknüpfung zur Auen-/Fluss-/-landschaft zu ermöglichen, sollte als Schatz aufgewertet werden. Als Hansestadt muss über die Knopfstraße, Fußgängerbrücke ein Bezug zum Wasser, zu Schiffen zur Landschaft möglich bleiben. Stichworte: Zusammenführung von innerstädtischer Bebauung zum Wasser zur Landschaft oder, anders ausgedrückt: Innenstadt, Markt, Wasser, Freizeit, Landschaft erlebbar. Der Museums-/Stadthafen ist ein wichtiger städtischer Erholungsraum, der durch die Schaffung einer Raumkante mit Bebauung Potenziale verliert und die Innenstadt eine Frischluftschneise (Klimaveränderung). Gerne erläutere ich meine Vorstellung anhand eines Plans.	hier angestrebt. **Bereich Bebauungsplan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt** Eine geschlossene Bebauung insbesondere südlich der Stralsunder Straße ist derzeit nachweisbar. Diese Bauweise soll aus städtebaulicher Sicht verfolgt werden. Durch den B-Plan Nr. 105 soll eine städtebauliche Überleitung als höhenmäßige Abstufung hinsichtlich der Höhenentwicklung an der Stralsunder Straße erreicht werden. Im rückwärtigen Bereich der Straße soll jedoch eine lockere Bebauung auf ein möglichst geringes Maß im Hinblick auf Eingriffs- und Aufwandminderung als Planungsziel sein. Es ist anzumerken, dass die geschlossene Bauung an der Stralsunder Straße eine lärmmindere Wirkung auf die rückwärtige Bebauung hat. Diese wurde seitens Vertreter der STRAZE öfter erwähnt. Die Raumkante an der Salinenstraße wird im städtebaulichen Entwurf des Masterplans begründet. Verkürzt dargestellt geht es um eine bauliche und auch funktonale Fassung des Museumshafens bzw. der Wasserkante. Dadurch soll auch das Parkhaus nach Süden hin gefasst und städtebaulich eingeordnet werden. **Salinenstraße, westlicher Bereich entlang des Museumshafens/Stadthafens** Zur Stärkung öffentlicher Nutzungen an Promenade und Ryck an der Nordseite der Salinenstraße soll ergänzende freizeitorientierte Angebote mit funktionaler Aufwertung, ergänzende Bebauung und potentielle Entwicklungsflächen für Dienstleistungen und Tourismus etabliert werden. Die Vernetzung zwischen der Promenade und der Altstadt trägt maßgeblich zur Entwicklung und Lebendigkeit des Museumshafens. Die künftigen Bauvolumen im Sinne der behutsamen Bebauung werden durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan definiert. **Salinenstraße, mittiger Bereich Fußgängerbrücke/Parkplatz /ehem. Deponie** Bei der Entstehung der Bebauung nördlich der Salinenstraße bleibt die genannte Sichtbeziehung vom Markt über die Knopfstraße erhalten. Diese ist durch

Lf. Nr.	Stellungnahme der Bürger*Bürgerinnen	Abwägungsvorschlag
		den Sichtkorridor der Knopfstraße feststellbar. D.h., die Sichtachse wird von jeglicher Bebauung frei bleiben. Über eine attraktive Architektur in der Salinenstraße wird nicht nur die bislang unmotivierte Blickbeziehung auf den Parkplatz aufgewertet, es kommt auch zu einer Betonung der Blickperspektiven auf die Geländeerhöhung der ehemaligen Mülldeponie. Wichtige großräumige Blickbeziehungen über den Museumshafen und die ehem. Mülldeponie sind für die Allgemeinheit ab Einmündungsbereich Knopfstraße/ Roßmühlenstraße erlebbar. Die Frischluftschneise wird nicht beeinträchtigt, sie existiert nach wie vor in Hauptwindrichtung West über den Ryck. Entsprechend des Entwurfs endet die geplante Bebauung auf dem heutigen Parkplatz. Eine zusätzliche Freifläche wird für die Neubebauung nicht beansprucht. Der öffentliche Raum zwischen Salinenstraße und Hansering bleibt hierbei gewahrt. Bei der weiteren Planung muss hierfür eine städtebaulich vertretbare Höhenabwicklung vorgesehen werden. Unter Berücksichtigung der potentiellen Wohnbebauung wird der Stellplatzbedarf für den Individualverkehr steigern. Trotz der günstigen Lage des Plangebietes im zentrumnahen Bereich und der zu erwartenden Änderung des Mobilitätsverhaltens kann derzeit die geplante Mobilitätsstation nur einem Teil des Bedarfs für Bewohner, Besucher und Touristen dienen. Darüber wird sie zur Verkehrsentlastung der Stralsunder Straße und des Hanserings führen.

Greifswald, Mai 2020