



## Masterplan "Steinbeckervorstadt"

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 11.06.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
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 Spannweite 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 beigelegt (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 automobilen Freizeitverkehre kann das Car-Sharing Angebot an der neuen Mobilitätsstation zwischen Straße 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 Spannweite 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					

<b>Anlage/n</b>
-----------------

- 1 Masterplan\_Steinbeckervorstadt öffentlich
- 2 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der  
Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich