



## Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt -

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 25.09.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	13.10.2020	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	28.10.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	10.11.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	30.11.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.12.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - wie folgt:

1. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - wird, wie in der Anlage 1 dargestellt, geändert.
2. Vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB sind vorbereitende Beteiligungswerkstätten durchzuführen. Die Öffentlichkeit soll damit aktiv über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in die Neugestaltung des Gebietes einbezogen und unterrichtet werden.
3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Sachdarstellung**

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils "Steinbeckervorstadt". Das Plangebiet grenzt im Norden an einem vorhandenen unbefestigten Weg an. Im Osten befindet sich der Parkplatz "Museumshafen Nord". Im Süden bildet der Ryck die südliche Grenze. Die westliche Grenze liegt an der Stralsunder Straße.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105- Steinbeckervorstadt - wurde durch Aufstellungsbeschluss B227-11/10 vom 01.11.2010 eingeleitet. Dieser wurde am 24.11.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Planungsziel des Aufstellungsverfahrens war damals insbesondere die Verbesserung der Stadteingangssituation an der Stralsunder Straße und der Salinenstraße sowie die Erschließung der rückwärtigen Bereiche für die Wohnbebauung. Mit Revitalisierung und Aktivierung des östlichen Teils der Stralsunder Straße sollten weitgehende Impulse zur Stärkung der Greifswalder Innenstadt ausgehen. Eine frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat im Zeitraum vom 14.05.2009 bis einschließlich 16.06.2009 stattgefunden. Daraufhin erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches aufgrund der geotechnischen Probleme im nördlichen Teil des Plangebietes gemäß beigefügter Anlage 2.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - planungsrechtliche Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Masterplans Steinbeckervorstadt zu schaffen.

Der Masterplan mit der städtebaulich bevorzugten Variante 1 wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 31.08.2020 beschlossen. Für das Plangebiet sieht der Masterplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als Ergänzung zur vorhandenen Bebauung entlang der Salinenstraße in Verbindung mit den maritimen Angeboten vor. Einzelne Bebauungen zu Wohnzwecken sind im rückwärtigen Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Freiflächen sowie der sozialen und kulturellen Gegebenheiten ebenso geplant. Die daraus entstehenden Wohnräume sollen sozialverträglich, ökologisch und bezahlbar sein. Die Sicherung und die mögliche Erweiterung der derzeit bestehenden gemeinwohlorientierten Wohnprojekte, als ein planerisches Ziel des Masterplans, ist weiterzuverfolgen. Die Verlagerung des Betriebssitzes der Hochbau GmbH Greifswald an der Salinenstraße ist genauso für die Planumsetzung relevant wie die Qualifizierung von Wegebeziehungen für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen unter dem Aspekt der Stärkung des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ sowie der Einsatz von ökologischen Baustoffen und die Anwendung von erneuerbaren Energien bei Wohnungs- und Gewerbeneubauten.

Das Leitbild einer nachhaltigen, freiraumschonenden und Klimaschutzverträglichen Entwicklung sollte weiterhin die wesentliche Zielausrichtung des Bebauungsplans sein.

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - orientiert sich an einem Teil der Vorzugsvariante 1 des Masterplans Steinbeckervorstadt mit klarer Differenzierung hinsichtlich der im Masterplan vorgeschlagenen Maßnahmen. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt rd. 4 ha.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt den Planbereich als Wohnbaufläche bzw. gemischte Fläche dar. Ziele des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **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>Auswirkungen auf den Klimaschutz</b>
---

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

**Begründung:**

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

- 1 Geltungsberich Änderung B-Plan 105 öffentlich
- 2 Geltungsbereich B-Plan 105 vom 01.11.2010 öffentlich



Anlage 1  
zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses

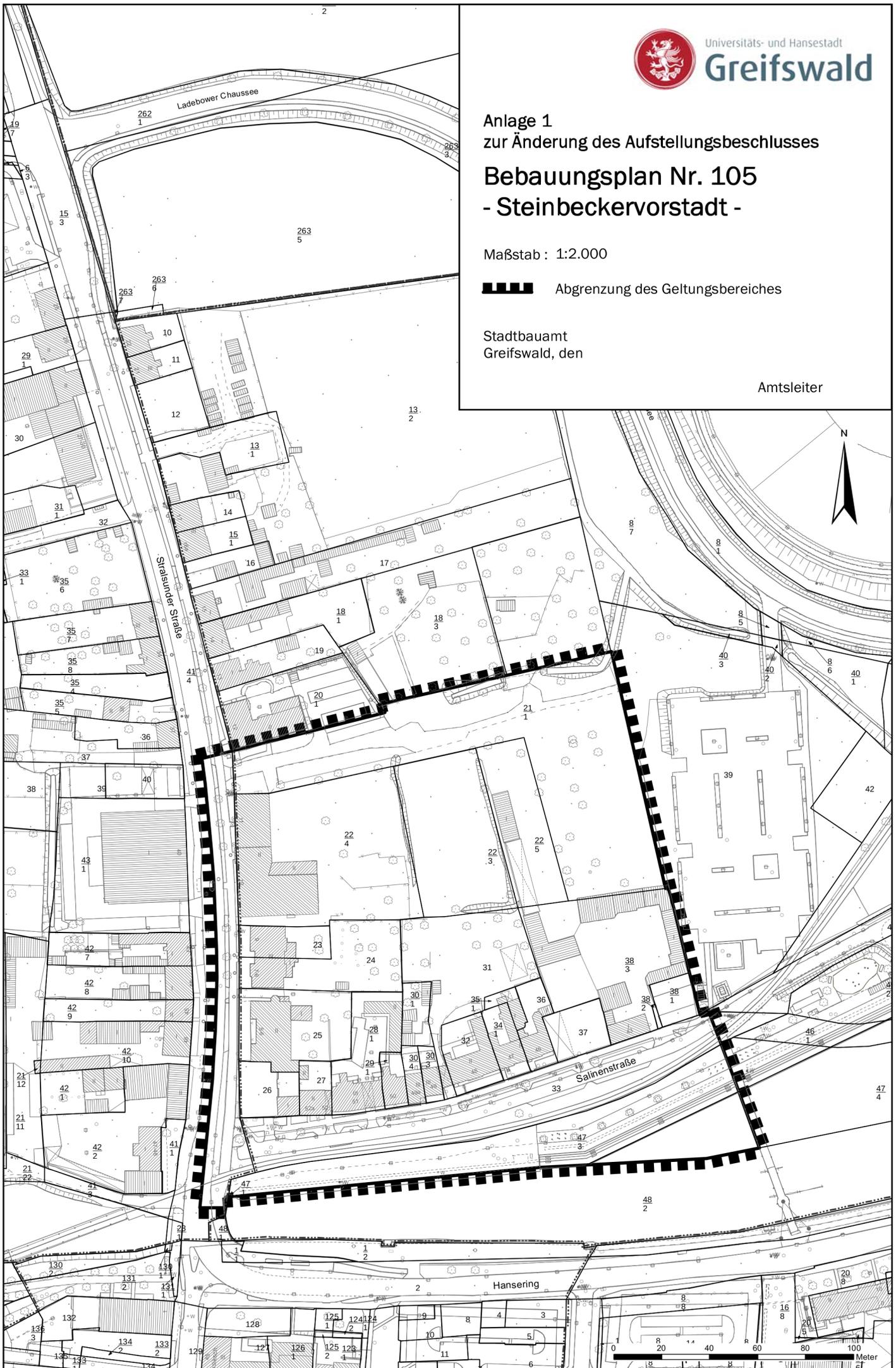
**Bebauungsplan Nr. 105  
- Steinbeckervorstadt -**

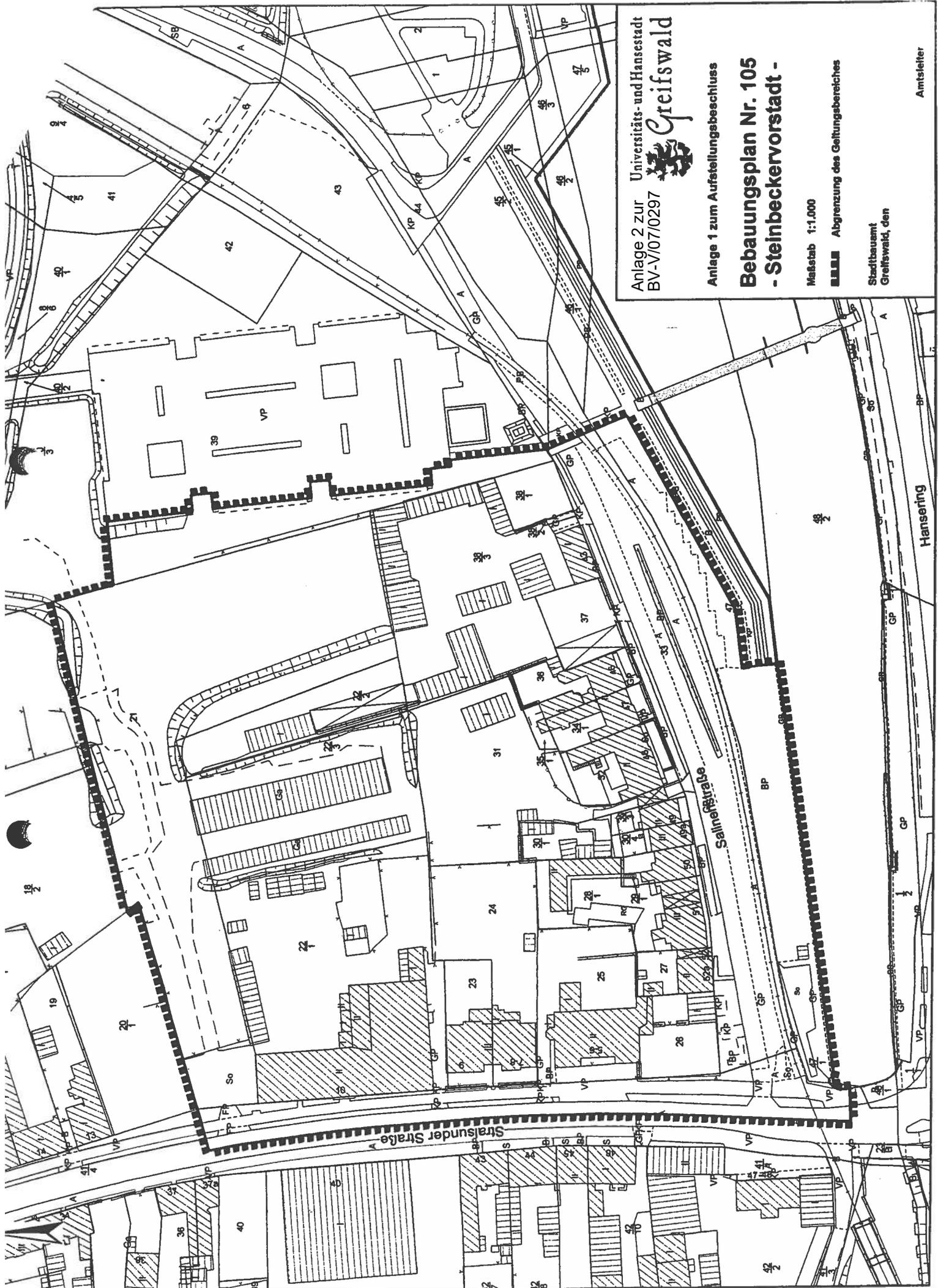
Maßstab : 1:2.000

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbauamt  
Greifswald, den

Amtsleiter





Anlage 2 zur **Universitäts- und Hansstadt**  
BV-V/07/0297  **Greifswald**

Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss  
**Bebauungsplan Nr. 105**  
**- Steinbeckervorstadt -**

Maßstab 1:1.000

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbaumeister  
Greifswald, den

Amtsteher