



## Bebauungsplan Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt/ Ost -, Aufstellungsbeschluss

<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 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt/ Ost - wie folgt:

1. Für den Bereich nordöstlich der Stralsunder Straße (Abgrenzung gem. Plan der Anlage 1) soll gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Vorzugsvariante 1 des Masterplans Steinbeckervorstadt.
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 Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Sachdarstellung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt/ Ost - befindet sich zwischen der äußeren östlichen Grenze des Stadtteils "Steinbeckervorstadt" und der Ladebower Chaussee.

Das Plangebiet grenzt im Norden an der südlichen Grenze der Gemeinde Neuenkirchen und der Ladebower Chaussee an. Im Osten wird es begrenzt durch die Ladebower Chaussee und das Umfeld an der Salinenstraße. Im Süden verläuft die Plangrenze parallel zum Ryck (Teil der kommunalisierten Wasserfläche). Zweck der Planung ist es, das Gebiet unter Einbeziehung der städtebaulichen Ziele des Masterplans Steinbeckervorstadt aufzuwerten und mit Rücksicht auf Landschafts- und Umweltbelange weiterzuentwickeln.

Der Masterplan Steinbeckervorstadt wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 31.08.2020 beschlossen. Hierbei wurde die Variante 1 als bevorzugter städtebaulicher Entwurf für die künftige planerische Entwicklung ausgewählt. Im Vergleich zu früheren Planungen basiert der Masterplan auf den aktuell sozialen und umweltklimatischen Herausforderungen. Er bildet eine wichtige Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt/ Ost -.

Grundsätzlich sieht der Masterplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet vor. Mit dem planerischen Ziel des Masterplans wird u.a. die Bedeutung der Wasser- und Grünlandschaft, des urbanen Freiraumes mit maritimer Prägung am Museumshafen sowie der möglichen naturnahen Gestaltung der Baberow im Plangebiet hervorgehoben. Die Qualifizierung von Wegebeziehungen für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen unter dem Aspekt der Stärkung des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ ist hier auch von größerer Bedeutung. Die Schaffung von touristischen Dienstleistungen und Angeboten sowie der Ausbau von kulturellen Nutzungen in Verbindung mit dem Museumswerft und dem Erlebnisraum „Stadtgeschichte/ Salzgewinnung“ sind ebenso Bestandteil der Planung. Der Bau eines neuen Parkhauses im nördlichen Teil der derzeitigen Parkplatzanlage Museumshafen-Nord für Einwohner/ Pendler und Touristen soll ebenso die städtebaulichen Maßnahmen im Masterplan abrunden. Der Einsatz von ökologischen Baustoffen sowie die Anwendung von erneuerbaren Energien bei Wohnungs- und Gewerbeneubauten sind hier zu beachten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt/ Ost- sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die oben ausgeführten städtebaulichen Zielstellungen geschaffen werden. Das Leitbild einer nachhaltigen, freiraumschonenden und klimaschutzverträglichen Entwicklung sollte weiterhin die wesentliche Zielausrichtung des Bebauungsplans sein. In diesem Zusammenhang sollen die umweltrelevanten Belange, insbesondere der Immissionsschutz, Artenschutz und Moorschutz sowie die hydrologischen und hydrogeologischen Bedingungen, im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt/ Ost - orientiert sich an einem Teil der Vorzugsvariante 1 des Masterplans Steinbeckervorstadt mit klarer Differenzierung hinsichtlich der dort beinhalteten Maßnahmen.

Das Plangebiet umfasst eine rd. 3,3 ha große Fläche. Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt den Planbereich als Wohnbau- und Grünfläche bzw. Wasserfläche sowie gemischte Fläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist hier nicht ausgeschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

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

HHJahr	Planansatz	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung
--------	------------	---------------	---------------------

	HHJahr in €	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				

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

**Begründung:**

**Anlage/n**

1 Geltungsbereich B-Plan Nr. 105.2 öffentlich



Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss

# Bebauungsplan Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt/ Ost -

Maßstab : 1:2.000

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbaumeister  
Greifswald, den

Amtsleiter

