



Vorbereitende Untersuchung zum Fördergebiet Altes Ostseeviertel und Volksstadion

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 01.12.2025
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>	<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	08.12.2025 Ö

Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Einwerbung von Städtebaufördermitteln die anliegende Vorbereitende Untersuchung für das Fördergebiet Altes Ostseeviertel und Volksstadion beim Ministerium für Inneres und Bauen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Programmanmeldung 2026 einzureichen.

Sachdarstellung

Per Beschluss (BV-P-ö/08/0140) vom 04.03.2025 beauftragte die Greifswalder Bürgerschaft die Verwaltung, die Möglichkeiten einer Sanierung des Volksstadions mithilfe von Fördermitteln zu prüfen.

Eine Möglichkeit der Förderung ergibt sich über die Gewährung von Städtebaufördermitteln.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln ist im Baugesetzbuch geregelt (BauGB, §136 ff). Hier heißt es: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“ (vgl. §136, Abs. (2) BauGB). Städtebauliche Missstände liegen unter anderem vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (...). Die Beurteilung städtebaulicher Missstände betreffen zum Beispiel die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, die vorhandene Erschließung, die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und den ruhenden Verkehr sowie die Ausstattung und Vernetzung mit Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Gemäß §141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung und deren Umfang (...).

Voraussetzung für eine zielgerichtete Entwicklung sind vorbereitende Untersuchungen. Diese erfassen die städtebaulichen Missstände systematisch und bilden die Beurteilungsgrundlage für ein Sanierungsziel. Auf dieser Grundlage können Maßnahmen festgelegt werden, mit denen die städtebaulichen, sozialen und demographischen Herausforderungen langfristig bewältigt werden.

Im Jahr 2017 wurde durch die Greifswalder Bürgerschaft das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus (ISEK) verabschiedet, das Maßnahmen

benannte, die das Alte Ostseeviertel sowie das Volksstadion betreffen. So widmete sich ein Abschnitt dem Handlungserfordernis zur Erstellung eines Rahmenplans für das „Alte Ostseeviertel“. Der Bau des alten Ostseeviertels wurde 1956 am damaligen Stadtrand im Rahmen des Nationalen Aufbauwerks (NAW) begonnen. Es handelt sich um das erste nach dem 2. Weltkrieg entstandene Neubauviertel in Greifswald.

Westlich schließt sich an das Alte Ostseeviertel das Gelände des Volksstadions an. Das Volksstadion wurde im ISEK als zentrale Sportanlage von gesamtstädtischer Bedeutung gewürdigt. Es wurde bereits in einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1924 in Erweiterung des westlich gelegenen Universitätscampus angelegt. Die Sportanlage wurde am 29. Mai 1927 mit dem prägenden Funktionsgebäude eingeweiht.

Das Alte Ostseeviertel umfasst zusammen mit dem Sportareal des Volksstadions und ergänzenden Flächen den Südwesten des Stadtteils Ostseeviertel. Aufgrund der baulichen Entstehungsgeschichten, der partiellen Verflechtung der Teileräume sowie aufgrund bestehender Defizite im öffentlichen Raum, ergeben sich besondere Herausforderungen für die weitere Entwicklung, welche auch die Aufnahme in ein gemeinsames Fördergebiet nahelegen.

Geänderte Version: Datum des Ursprungsbeschlusses (BV-P-ö/08/0140) geändert auf 04.03.2025.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
---------------------------------	-----------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
--	-----------------------------	--

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X		

Begründung:

Durch Sanierungsmaßnahmen und Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen sind positive Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten.

Anlage/n

1 2025-11-17_VU_Fördergebiet Altes Ostseeviertel und Volksstadion öffentlich



Vorbereitende Untersuchung für das
Fördergebiet Altes Ostseeviertel und Volksstadion
DER UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

Impressum

Herausgeber	Universitäts- und Hansestadt Greifswald Der Oberbürgermeister Dezernat 2
Redaktion, Satz und Gestaltung	Stadtbauamt Abt. Stadtentwicklung / Untere Denkmalschutzbehörde
Stand bzw. Redaktionsschluss	November 2025
Bildnachweis	Universitäts- und Hansestadt Greifswald

INHALT

1	EINLEITUNG.....	4
1.1	Anlass und Ziel.....	4
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	5
1.3	Planerische Vorgaben	7
2	BESTANDSAUFAHME: SOZIALE, STRUKTURELLE UND STÄDTEBAULICHE VERHÄLTNISSE	11
2.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	11
2.2	Grün- und Freiflächen.....	15
2.3	Umweltsituation.....	17
2.4	Erschließung und ruhender Verkehr	18
2.5	Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse.....	24
2.6	Städtebauliche Missstände.....	25
3	STÄRKEN UND HERAUSFORDERUNGEN.....	28
4	NOTWENDIGKEIT UND ZIELE DER SANIERUNG.....	30
5	ANLAGE: MAßNAHMENÜBERSICHT AUS DEM INTEGRIERTEN HANDLUNGSKONZEPT (2024).....	32
6	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	34
7	QUELLEN.....	36

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel

Im Jahr 2017 wurde durch die Greifswalder Bürgerschaft das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus (ISEK) verabschiedet, das Maßnahmen benannte, die das Alte Ostseeviertel sowie das Volksstadion betreffen (vgl. Kap. 1.3).

So widmete sich ein Abschnitt dem Handlungserfordernis zur Erstellung eines Rahmenplans für das „Alte Ostseeviertel“. Der Bau des alten Ostseeviertels wurde 1956 am damaligen Stadtrand im Rahmen des Nationalen Aufbauwerks (NAW) begonnen. Es handelt sich um das erste nach dem 2. Weltkrieg entstandene Neubauviertel in Greifswald.

Westlich schließt sich an das Alte Ostseeviertel das Gelände des Volksstadions an. Das Volksstadion wurde im ISEK als zentrale Sportanlage von gesamtstädtischer Bedeutung gewürdigt. Es wurde bereits in einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1924 in Erweiterung des westlich gelegenen Universitätscampus angelegt. Die Sportanlage wurde am 29. Mai 1927 mit dem prägenden Funktionsgebäude eingeweiht.

Per Beschluss (BV-P-ö/08/0140) vom 04.03.2025 beauftragte die Greifswalder Bürgerschaft die Verwaltung, die Möglichkeiten einer Sanierung des Volksstadions mithilfe von Fördermitteln zu prüfen.

Das Alte Ostseeviertel umfasst zusammen mit dem Sportareal des Volksstadions und ergänzenden Flächen den Südwesten des Stadtteils Ostseeviertel. Aufgrund der baulichen Entstehungsgeschichten, der partiellen Verflechtung der Teilräume sowie aufgrund bestehender Defizite im öffentlichen Raum, ergeben sich besondere Herausforderungen für die weitere Entwicklung, welche auch die Aufnahme in ein gemeinsames Fördergebiet nahelegen.

Eine Möglichkeit der Förderung ergibt sich über die Gewährung von Städtebaufördermitteln. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln ist im Baugesetzbuch geregelt (BauGB, §136 ff). Hier heißt es: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“ (vgl. §136, Abs. (2) BauGB). Städtebauliche Missstände liegen unter anderem vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (...). Die Beurteilung städtebaulicher Missstände betreffen zum Beispiel die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, die vorhandene Erschließung, die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und den ruhenden Verkehr sowie die Ausstattung und Vernetzung mit Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Gemäß §141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung und deren Umfang (...).

Voraussetzung für eine zielgerichtete Entwicklung sind vorbereitende Untersuchungen. Diese erfassen die städtebaulichen Missstände systematisch und bilden die Beurteilungsgrundlage für ein Sanierungsziel. Auf dieser Grundlage können Maßnahmen festgelegt werden, mit denen die städtebaulichen, sozialen und demographischen Herausforderungen langfristig bewältigt werden.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den statistischen Bezirk des Alten Ostseeviertels sowie die angrenzenden Sportflächen des Volksstadions inklusive der Tennisplätze und den Bereich des Freizeitbades (vgl. Abb. 1).

Es wird begrenzt durch die Wolgaster Straße im Norden, den Trelleborger Weg im Osten sowie den Stadtpark und die Pappelallee im Süden und den Karl-Liebknecht-Ring im Westen. Im Osten schließt sich nahtlos das Stadtumbaugebiet Ostseeviertel Parkseite an das Alte Ostseeviertel an. Südlich vom Untersuchungsgebiet liegt der Stadtteil Schönwalde II. Sowohl das Ostseeviertel als auch Schönwalde II wurden als Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf eingestuft. Beide Stadtteile werden von einer Quartierskoordination in ihrer Entwicklung begleitet.

Die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich durch Senioren und Seniorinnen ab 65 Jahren geprägt. Die im Alten Ostseeviertel seit Mitte der 1950er Jahre entstandene Bebauung wurde bis in die Gegenwart ergänzt. (vgl. Kap. 2.1).

Das Untersuchungsgebiet ist durch Wohnnutzung im Osten sowie sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Bildungseinrichtungen im Westen geprägt. Im Gebiet befinden sich viele Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie die kommunale Martin-Andersen-Nexö-Grundschule mit dem zugehörigen Hort „Kunterbunt“ und einer Sporthalle oder auch die Förderschule Pestalozzi. Letztere liegt in Trägerschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald (vgl. Kap. 2.2).

Bereits das Luftbild (vgl. Abb. 2) verdeutlicht die umfangreichen Grünstrukturen, die einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima in diesem Bereich liefern (vgl. Kap. 2.3).

Städtebaulich zeigt das Gebiet sowohl Qualitäten in der Lagegunst und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen aber auch Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie in der maroden Wege- und Straßeninfrastruktur. Es liegt gut erreichbar an der Hauptverkehrsstraße Wolgaster Straße und ist auch durch den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar (vgl. Kap. 2.5).

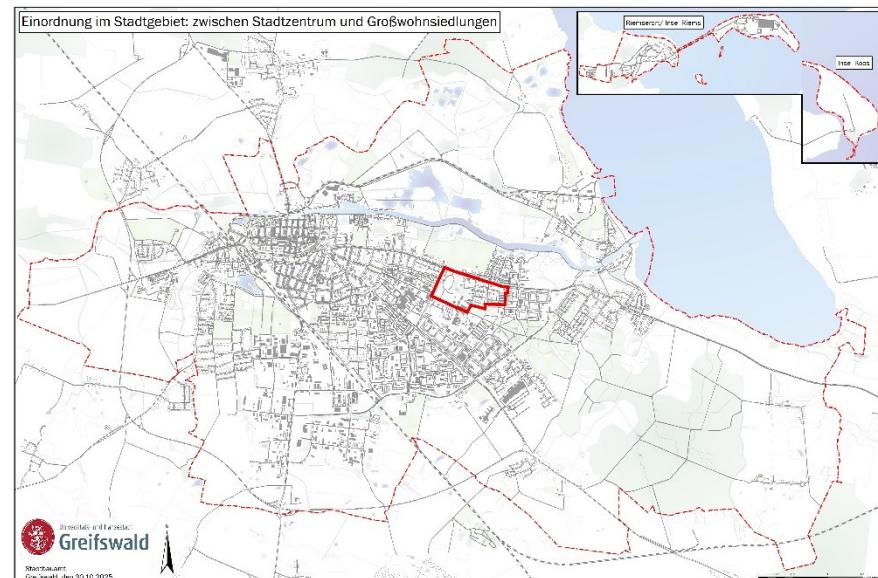


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Zum besseren Verständnis wird für das Untersuchungsgebiet im Laufe dieser Untersuchung immer wieder von den beiden Teilbereichen Altes Ostseeviertel und Volksstadion gesprochen, weil die Nutzungsarten und die Sanierungsziele sich stark unterscheiden.



Abbildung 2: Luftbild Abgrenzung Fördergebiet Altes Ostseeviertel und Volksstadion

1.3 Planerische Vorgaben

Planerische Vorgaben, die in der weiteren Betrachtung berücksichtigt wurden, sind unter anderem:

- der Flächennutzungsplan der Stadt Greifswald (FNP, 1999),
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus (ISEK, 2017),
- die Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (ISEP, 2019) mit den sich anschließenden konkretisierenden Planungen sowie

- das Integrierte Handlungskonzept „Mein Schönviertel“ für die Stadtteile Schönewalde I/Südstadt, Schönewalde II und Ostseeviertel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (IHK, 2024).

Die wesentlichen Inhalte dieser Planungen werden im Folgenden für die Vorbereitende Untersuchung zum Fördergebiet „Altes Ostseeviertel und Volksstadion“ aufgegriffen.

1.3.1 Flächennutzungsplan (FNP), Denkmalbereich und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Es wird im Weiteren auf den FNP mit Stand der Neubekanntmachung August 2015 (Lesefassung 27.08.2022) Bezug genommen (vgl. Abb. 3).

Der östliche Teil des Untersuchungsraums ist als Wohnbaufläche ausgewiesen, ergänzt durch die Darstellung einer „Kindertagesstätte“. Westlich davon sind zwei Teilflächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und „Schule-Allgemeinbildende“ sowie „sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die kommunale Grundschule Martin-Andersen-Nexö mit Hort und die Förderschule Pestalozzi befinden sich heute auf der Gemeinbedarfsfläche und das Freizeitbad auf dem südlichen Teil dieser Fläche. Innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bildung“ wurde inzwischen ein Berufsbildungswerk errichtet. Die westliche Seite des Untersuchungsraums ist als „Allgemeine Grünfläche“ zu sportlichen Zwecken, ergänzt durch die Darstellung einer „Verwaltung“ abgebildet.

Ein Teilabschnitt des Hauptweges an der Pappelallee im Süden wurde im FNP übernommen. Des Weiteren ist eine kleinteilige Fläche im nordwestlichen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Wolgaster Straße und der Karl-Liebknecht-Ring wurden als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Süden existiert der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 – An der Pappelallee, der im Wesentlichen zur Entwicklung des Areals des Berufsbildungswerkes diente.

Im Norden befindet sich mit der Ostseestraße 1-4 ein Denkmalbereich, der sowohl die Gebäude als auch die angrenzende Grünfläche schützt. Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch die historische Substanz geprägt werden. Unter anderem sind die stadträumlichen Bezüge, die Maßstäblichkeit der Bebauung, und deren historisch geprägte äußere Gestaltung inkl. der baugebundenen Kunst zu erhalten.

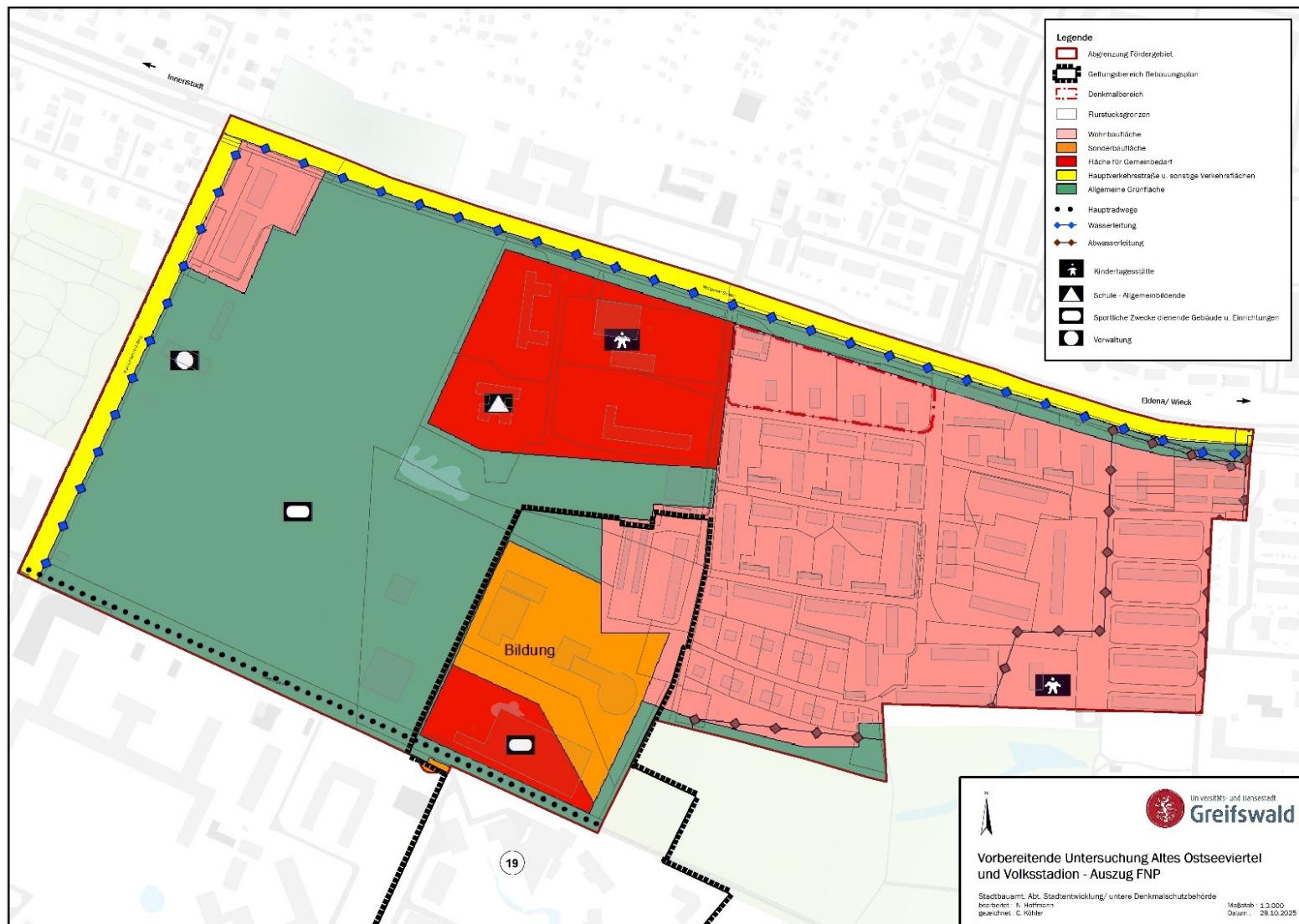


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan.

1.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus (2017)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2017 widmet sich ein Abschnitt dem Handlungserfordernis zur Erstellung eines Rahmenplans für das „Alte Ostseeviertel“ (vgl. ISEK 2017, S. 208f). Das Quartier war eines der ersten größeren Wohnungsbauvorhaben nach dem 2. Weltkrieg in Greifswald. Ab Oktober 1956 wurden mit starker Beteiligung der Bevölkerung als Vorhaben des Nationalen Aufbauwerkes 350 Wohnungen östlich des Volksstadions gebaut. Die Zeile Ostseestraße 1-4 ist als Denkmalbereich ausgewiesen. Die Geschosswohnungen befinden sich zu großen Teilen in der Hand der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Die besondere Lagegunst mit der gut getakteten ÖPNV-Anbindung und der Nähe zu medizinischen Versorgungseinrichtungen macht das Quartier für ältere Menschen attraktiv.

Im ISEK wurden für das Alte Ostseeviertel zwei Ziele formuliert:

1. der altersgerechte und barrierearme Umbau der Straßen und Fußwege sowie
2. die barrierefreie Platzanlage und -gestaltung zur Aufwertung des öffentlichen Raumes; Anlage eines generationenübergreifenden Aufenthalts-, Spiel-/Sportplatzes

In der ISEK-Strategie „Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“ wird der „altersgerechte und barrierefreie Umbau des Quartiers Altes Ostseeviertel“ als Schlüsselmaßnahme 4 (vgl. Abb. 3) mit hoher Priorität und mittelfristiger Umsetzungsperspektive benannt.

Auch für das Volksstadion wird im Rahmen der ISEK-Strategie „Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern“ die Schlüsselmaßnahme 11 benannt (vgl. ISEK, S. 181). Die Sportanlage zähle zu den „besonderen Aufmerksamkeitsräumen“ und ist bedeutsam als „soziale Begleitung der Großwohnsiedlungen“.

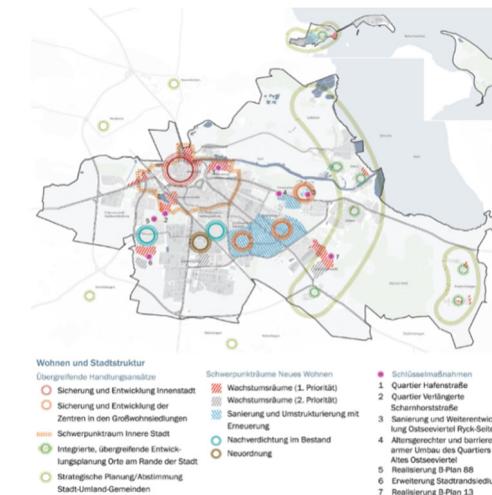


Abbildung 4: Schlüsselmaßnahme 4 Altes Ostseeviertel

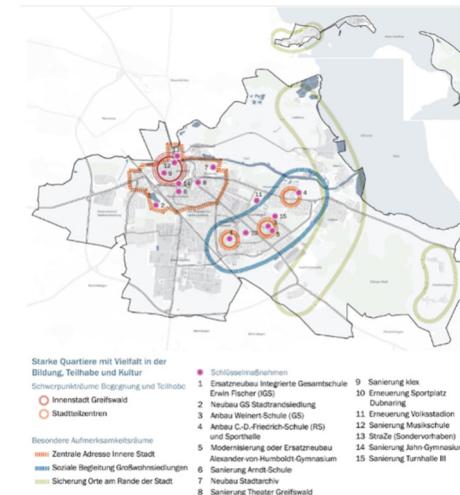


Abbildung 5: Schlüsselmaßnahme 11 Erneuerung Volksstadion

1.3.4 Integrierte Sportentwicklungsplanung (2019) und weiterführende Planungen (2022)¹

Im Rahmen der Integrierten Sportentwicklungsplanung der Stadt Greifswald wurde das Sportareal Volksstadion mit seiner Fläche von etwa 12 ha als wichtige Kernsportstätte der Stadt gewertet. Sich anschließende weiterführende Untersuchungen wiesen allerdings für alle Gebäudekomplexe auf dem Gelände sowie die Wege und Verkehrsflächen einen hohen Sanierungsbedarf aus (vgl. Untersuchungsbericht, S. 15ff). In diesem Zusammenhang erstellte ein Planungsbüro bereits erste Ideen zur Überplanung und gab unter anderem Empfehlungen, wie mindergenutzte Bereiche wieder sportlich genutzt werden können. Das Sportareal ist mit dem ÖPNV gut erreichbar, aber für Fußgänger, Radfahrer und motorisierten Individualverkehr gilt es geordnete Zu- und Abfahrten insbesondere im Haupteingangsbereich zu entwickeln. In einer Bauzustandsbewertung wurden die Sportflächen betrachtet und ebenfalls teilweise mit erheblichem Sanierungsbedarf ausgewiesen (vgl. Abb. 5).

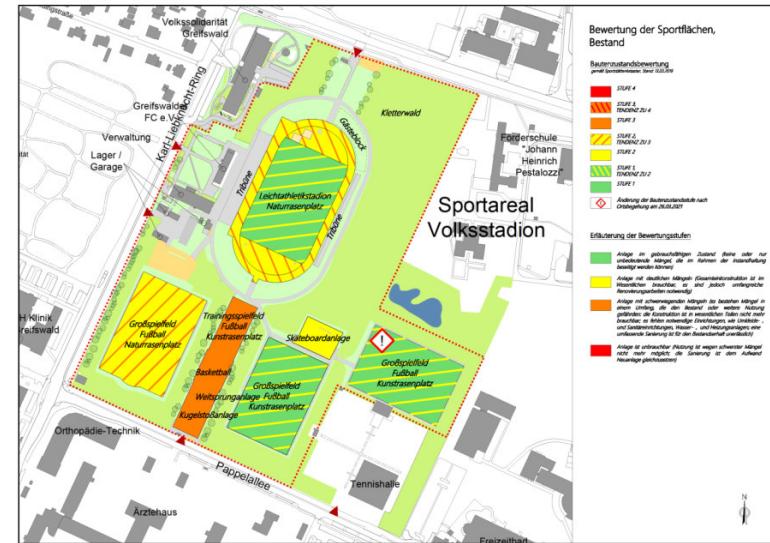


Abbildung 6: Auszug aus Untersuchungsbericht mit Bauzustandsstufen der Sportflächen

1.3.5 Integriertes Handlungskonzept „Mein Schönviertel“ (2024) für die Stadtteile Schönwalde I/Südstadt, Schönwalde II und das Ostseeviertel (IHK)

Im Integrierten Handlungskonzept (IHK), das im März 2025 durch die Greifswalder Bürgerschaft beschlossen wurde, werden das Volksstadion und das Alte Ostseeviertel als ein gemeinsamer Teilraum „Altes Ostsee-

viertel“ betrachtet. Das IHK wurde von einem umfangreichen Beteiligungsprozess begleitet. Die im Rahmen des IHK erarbeiteten Maßnahmen, die das Untersuchungsgebiet betreffen, werden in der Anlage als Übersicht angefügt.

¹ AHNER Landschaftsarchitektur (2022): Untersuchungsbericht – konzeptionelle Überplanung von bestehenden Sport- und Potentialflächen für festzustellende Sportstättenmehrbedarfe in der UHGW

2 BESTANDSAUFNAHME: SOZIALE, STRUKTURELLE UND STÄDTEBAULICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Alte Ostseeviertel

Der Teilbereich Altes Ostseeviertel ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Charakteristisch sind mehrgeschossige Wohnblöcke aus den 1950er Jahren, die das Gebiet städtebaulich bestimmen. Die Entstehungszeit prägt das Quartier mit vielen kleinen Wohnungen. Die Wohnbebauung besteht vor allem aus zwei- bis viergeschossigen Zeilenbauten in offener Bauweise. Zwischen den Gebäuden befinden sich Grün- und Freiflächen, die teilweise gemeinschaftlich genutzt werden, sowie Garagenanlagen. Die ersten Sanierungen (Gebäudedämmung, Fenster, Türen) der Wohngebäude sind bereits erfolgt. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die meisten Wohnungen sind 2- und 3-Raumwohnungen. Umbauten zur Barrierereduktion, wie Aufzugsanbauten oder veränderte Raumzuschnitte sind bislang nur punktuell nach Bedarf erfolgt. Durch die geringe Geschossigkeit ist der Wohnraum aber vor allem für ältere noch mobile Einwohnerinnen und Einwohner interessant. Das Quartier steht womöglich am Beginn einer Umstrukturierung und spricht mittlerweile vielfach auch junge Familien an, die insbesondere die Nähe zu den Gemeinbedarfseinrichtungen und zum Stadtpark schätzen, aber auch die bezahlbaren Mieten. Anfang der 1970er Jahre wurde das Gebiet nach Osten hin erweitert.

Die Gebäudesanierungen liegen bereits einige Jahre zurück. Instandhaltungsmaßnahmen an den Fassaden werden sicherlich in den nächsten Jahren anstehen.

Exkurs²:

Das „Alte Ostseeviertel“ wurde nach der Grundsteinlegung am 07.10.1956 von 1957 bis 1961 als erstes geschlossenes Neubauviertel in Greifswald errichtet. Im Rahmen des Nationalen Aufbauwerkes (NAW) wurde innerhalb eines Zusatzwohnungsbauprogramms der Bau von 350 Wohnungen geplant, von denen 250 Wohnungen bis 1960 errichtet wurden und der Rest in den Staatsplan übernommen wurde.

Das Neubauviertel wurde großzügig in zweigeschossiger offener Bebauung in der städtebaulichen Tradition der Moderne nach Entwürfen des VEB Hochbauprojektierung Stralsund errichtet. Zur Anwendung kam die Blockbauweise, die mittels Portalkran realisiert wurde. Die Wohnbebauung wurde mit Nichtwohnnutzungen (Kaufhalle, Kindergarten, Gaststätte u. a.) komplettiert. Entsprechend der getypeten Grundrisslösung der zweigeschossigen Wohnbebauung mit Steildächern wurde die Gestaltung in sachlicher Weise ausgeführt. Auf die während der Entstehungszeit übliche Anlehnung an neoklassizistische Formen wurde vollkommen verzichtet. 1956/58 wurden auf den Nordgiebeln der Ostseestraße 1 und 4 Sgraffito mit dem Thema „Aufbauhelfer“ ausgeführt. Dieser zuerst entstandene Teil des Viertels wurde zum Denkmalbereich erklärt.

² Vgl. Denkmalbereichsverordnung Ostseestraße 1-4

Im zentralen Bereich des Alten Ostseeviertels an der Straße des Friedens befindet sich ein Restaurant. Der Betreiber ist Pächter des Gebäudes, das als sanierungsbedürftig eingestuft wird. An der Wolgaster Straße liegt mit dem Netto-Markt auch ein Nahversorger vergleichsweise gut erreichbar im Untersuchungsgebiet. Im Nordosten befindet sich ein größerer Garagenkomplex (Trelleborger Weg).

Südlich des Wohngebiets liegt der westliche Teil des Stadtparks, der seit Anfang der 1980er schrittweise angelegt wurde. Entlang des Sassnitzer Weges befinden sich Einfamilienhäuser.

Etwa die Hälfte der Wohnungen im Alten Ostseeviertel befinden sich im Besitz des kommunalen Wohnungsunternehmens (Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald mbH), etwa ein Fünftel der Wohnungen in genossenschaftlichem Eigentum (Wohnungsgenossenschaft Greifswald eG). Die restlichen Wohnungen sind in privatem Besitz, darunter andere überregional tätige Wohnungsunternehmen aber auch die Peter-Warschow-Stiftung. Im Westen des Quartiers betreibt die Volkssolidarität im „Boddenhus“ eine Senioreneinrichtung für betreutes Wohnen³.

Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes ist durch Gemeinbedarfseinrichtungen, und hier vor allem Sportanlagen geprägt: Zu den verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen im Alten Ostseeviertel zählen, eine zentral gelegene kommunale Kindertagesstätte (Kita „Weg ins Leben“) sowie eine Grundschule (Martin-Andersen-Nexö) mit einem Hort (Kunterbunt) und einer Sporthalle. Alle diese Gebäude sind bereits umfänglich saniert oder neu gebaut.

Die Förderschule Pestalozzi, die in Trägerschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald liegt, befindet sich im mittleren Teil des Quartiers. Der bauliche Zustand wird als sanierungsbedürftig eingeschätzt. Mit dem Auslaufen des Modells der Förderschulen ab Mitte 2030 wird hier ein leerstehendes Gebäude erwartet, weil die Förderklassen an anderen

Schulen untergebracht werden sollen. Ein Nachnutzungskonzept für das Gebäude ist derzeit nicht bekannt.

Das Volksstadion

Die größte städtische Sportanlage ist das im Laufe der 1920er Jahre geplante Volksstadion. Noch heute entspricht es in seiner Struktur den ursprünglichen Planungen. Dabei sind auch die Grünzonen mit dem majestätischen Großbaumbestand Teil der Anlage. Das Hauptgebäude, das im Jahr 1927 eingeweiht wurde, ist das älteste Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet. Die Fassade ist prägend für die Ansicht vom Hauptplatz des Volksstadions (vgl. Abb. 7). Eine Sichtachse zwischen der Bismarcksäule bis zum Eingang der Medigreif-Klinik verläuft längs durch das Volksstadion und muss von Bebauung freigehalten werden.

Es steht in seiner Architektsprache im Zusammenhang mit der Bismarcksäule und dem Medigreif-Gelände. Dies wird in der Ausrichtung der Anlage berücksichtigt und als wichtigste Sichtachse freigehalten. Das Hauptgebäude hat zu DDR-Zeiten einige Renovierungs- und Umbaumaßnahmen erfahren. Für eine zeitgemäße und bedarfsoorientierte Nutzung ist allerdings eine umfängliche Sanierung mit Erweiterungen notwendig.

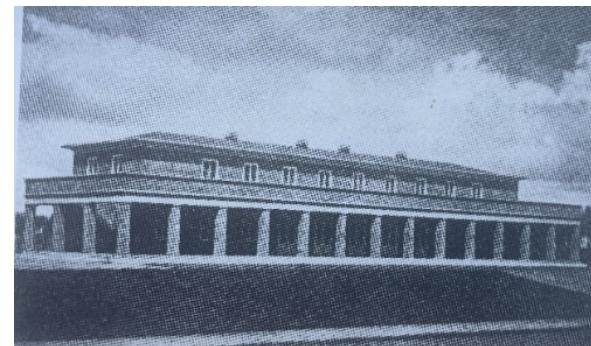


Abbildung 7: Historische Ansicht des 1927 eingeweihten Hauptgebäudes im Volksstadion

³ Vgl. IHK, 2022, S. 16.

Das benachbarte Gebäude aus den 1980er Jahren wird als Haus des Sports von vielen Vereinen als Verwaltungsgebäude genutzt. Hier befinden sich zusätzliche Sanitär- und Umkleideräume, um den hohen Bedarf zu decken. **Auch dieses Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.**



Abbildung 8: Heutige Ansicht des Hauptgebäudes im Volksstadion (Schöttke, 2023)

Der Hauptplatz des Volksstadions wird überwiegend für den Schulsport sowie durch die örtlichen Fußballvereine, American Footballer und Leichtathletikvereine genutzt. Zudem finden dort regelmäßig überregionale Wettkämpfe, zentrale Sportfeste, Olympische Wochen der Schulen und Kitas sowie Laufevents statt. Die Kunststoffflächen der Laufbahn wurden 2022/2023 aufwendig saniert. Das Rasenfeld wird aktuell für die Spiele der Regionalligamannschaft der Herren des Greifswalder FC genutzt. Bei einem Aufstieg der Herrenmannschaft in die 3. Liga wären umfängliche Erweiterungen (des Spielfeldes sowie der umliegenden Einrichtungen) nötig, um die Bedingungen der Deutschen Fußballliga erfüllen zu können und eine Spiellizenz zu erhalten.

Zum Stadionkomplex gehören außerdem ein weiterer Naturrasenplatz, der sogenannte (Westplatz). Er verfügt über keine Flutlichtanlage. Die vorhandene Drainage ist unzureichend und die Qualität des Rasens minderwertig. **Er ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.**



Abbildung 9: Hauptplatz mit neuer Laufbahn

Weiterhin gibt es zwei Kunstrasenplätze: sie wurden 2013 (Jugendplatz) und 2017 (Ostplatz) saniert. Die multifunktionale Sportfläche „Mittelplatz“ ist aktuell gesperrt, weil er stark sanierungsbedürftig ist. Weiterhin gibt es neben dem Ostplatz eine Skateranlage, die ebenfalls Reparaturen benötigt.

Bereits die Integrierte Sportentwicklungsplanung (ISEP) hat den Bauzustand 2019 insgesamt als stark sanierungsbedürftig eingestuft. Zwischenzeitlich erfolgte die Sanierung der Laufbahn sowie die Errichtung neuer Flutlichtmaste (in 2024). Diese Einzelmaßnahmen sind jedoch nicht ausreichend.

Durch die zentrale Lage des Volksstadions werden von April bis Oktober täglich bis zu 800 Sportlerinnen und Sportler, Schülerinnen und Schüler sowie weitere Nutzer registriert. Die Nachwuchsarbeit im Fußball nimmt eine besondere Rolle ein, unterstützt durch enge Kooperationen mit mehreren Greifswalder Schulen. Neben dem Vereins- und Schulsport wird die

Anlage auch stark für selbstorganisierte Aktivitäten genutzt, etwa Fußballspiele in Kleingruppen oder die Skateranlage. Eine Einschränkung ergibt sich durch die begrenzten Platzkapazitäten, da der Schul- und Vereins-sport Vorrang hat.

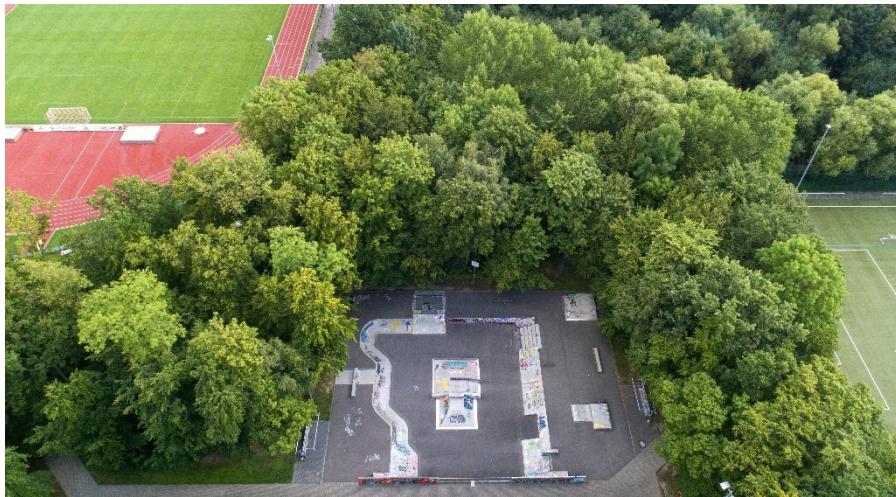


Abbildung 10: Skateranlage nördlich vom Ostplatz

Für den selbstorganisierten Sport fehlen passende und ausreichende Angebote, die über die Skateranlage hinausgehen. Insbesondere für Bevölkerungsgruppen, die über die klassischen Angebote des Vereinssportes nicht erreicht werden, gilt es niedrigschwellige Angebote bereit zu stellen. Dies gilt insbesondere für Bevölkerungsgruppen aus schwierigen sozialen Milieus. Weiterhin sind Angebote für Mädchen und Frauen im sportlichen Bereich aber auch attraktive Angebote für Kommunikationsmöglichkeiten bislang unterentwickelt. Durch die landschaftsarchitektonische Ein-

bindung des vorhandenen Großgrüns können ergänzende Angebote erschlossen werden. Mit dem Kletterpark wurde vor einigen Jahren ein Startpunkt gesetzt.

Die benachbarte Tennisanlage entstand ab 1949. Lediglich die Tennis-halle kam in den 2010er Jahren dazu.

Aus dem Jahr 1998 stammt das Freizeitbad, das im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt. Das Bad wurde für seine herausra-gende architektonische Qualität mehrfach - auch international – prä-miert.⁴

Inzwischen ist das Freizeitbad etwas in die Jahre gekommen und wird als einzige Schwimmhalle in Greifswald stark frequentiert. An Ferientagen werden insbesondere von Herbst bis zum Frühjahr immer wieder Besucherrekorde erzielt.

Nördlich vom Freizeitbad befindet sich die Sporthalle sowie Tagungs-räume und das Ausbildungscafé des Berufsbildungswerkes. Die Sport-halle dient der eigenen Nutzung. Es werden aber auch Hallenzeiten an Vereine gegen ein Entgelt vergeben. Insbesondere das Café ist ein beliebter Anlaufpunkt für Senioren. In den Veranstaltungsräumen finden regel-mäßig Veranstaltungen auch für diese Zielgruppe statt.

Ganz im Nordwesten befindet sich der Gebäudekomplex der Volkssolidarität mit betreutem Wohnen und einer Seniorentagespflege sowie einem gastronomischen Angebot für Bewohnerinnen und Bewohner aber auch externe Gäste. Ebenso werden Veranstaltungen insbesondere für Senio-ren in den Räumlichkeiten des „Boddenhus“ angeboten. Ergänzt werden die Seniorenangebote durch medizinische Dienstleistungen wie Fuß-pflege oder Physiotherapie, die sich ebenfalls im Haus befinden.

⁴Public Value Award - 1. Preis (2014), IOC/IAKS Award 2001 -Silber u.a. Vergl. https://www.freizeitbad-greifswald.de/Infos/UEber_uns/Auszeichnungen.



Abbildung 11: Nutzungsstruktur und Geschossigkeit

Bevölkerungsstruktur

Zwischen 2014 und 2024 sank die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner von 1.265 auf 1.146 Personen, was einem Rückgang von 119 Personen bzw. 9,4% entspricht. Im Vergleich zur Gesamtstadt, deren Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 6,3% anstieg, verzeichnet das Alte Ostseeviertel demnach eine gegenläufige Entwicklung. Etwa 20% der Bewohnerinnen und Bewohner des Ostseeviertels leben im Quartier „Altes Ostseeviertel“.

Gebiet	Einwohner		
	2014	2024	Veränderung
Altes Ostseeviertel	1.265	1.146	-9,4%
Ostseeviertel	6.150	5.808	-5,6%
Greifswald	55.137	58.638	6,3%

Tabelle 1 Entwicklung Einwohnerzahlen (HWS)

In Anbetracht der Altersstruktur kann das Alte Ostseeviertel als Quartier der Senioren bezeichnet werden. Fast 40 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sind älter als 65 Jahre. Der Anteil dieser Altersgruppe liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Die Altersgruppe

der 0- bis unter 25-Jährigen ist im Alten Ostseeviertel dagegen unterrepräsentiert. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren stellen nur einen geringen Anteil an der Bevölkerung (9,4%), was die demographische Schieflage des Quartiers zusätzlich unterstreicht.

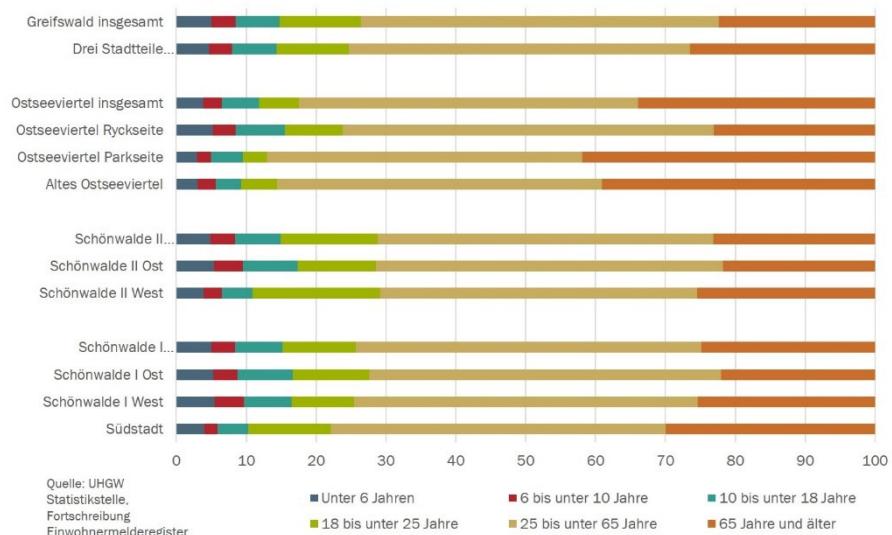


Abbildung 12: Anteile der Altersgruppen in den Stadtteilen und Teirläumen 2022

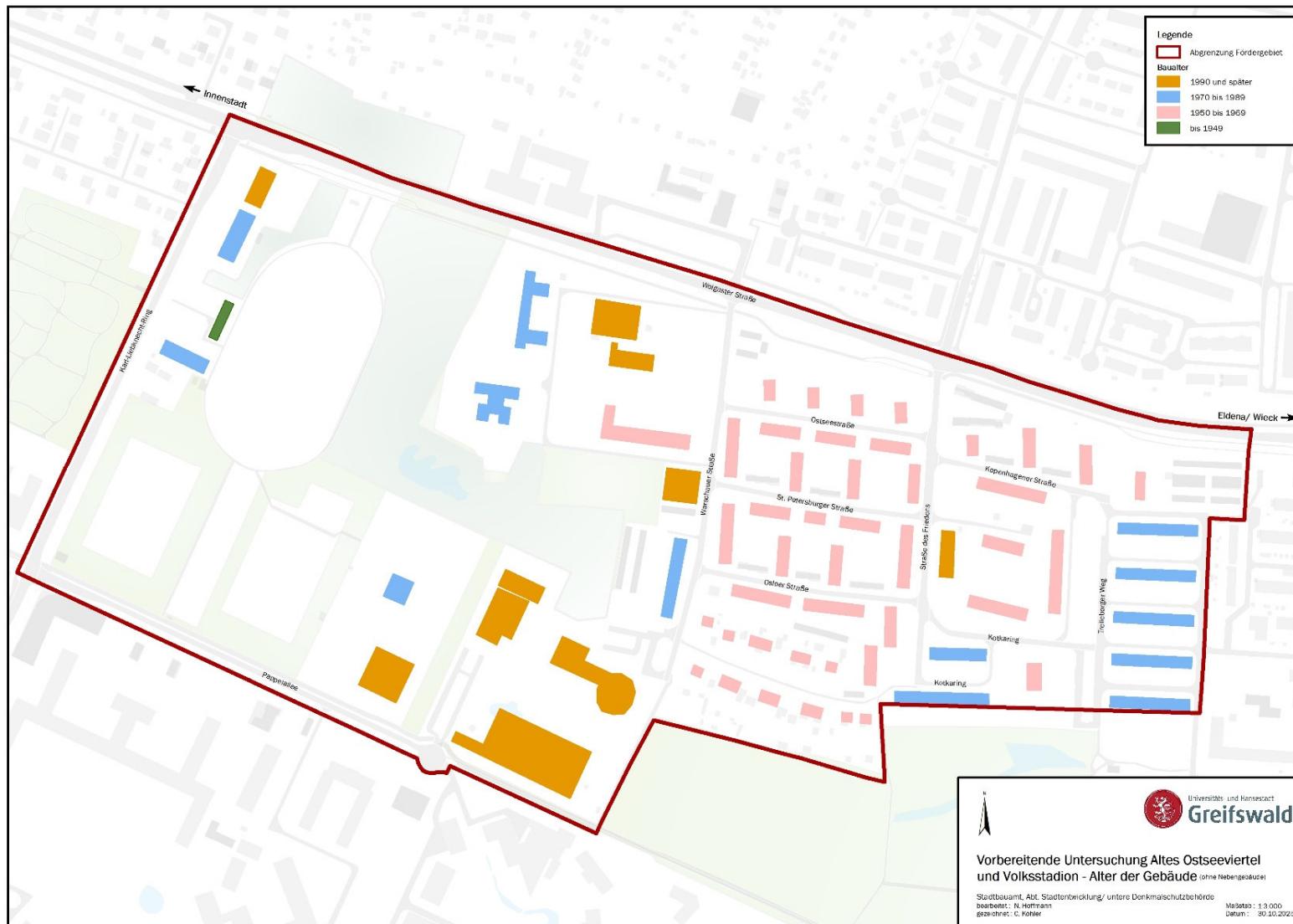


Abbildung 13: Baualtersklassen der Gebäude (ohne Nebengebäude)

2.2 Grün- und Freiflächen

Das Alte Ostseeviertel ist überwiegend durch zusammenhängendes Gemeinschaftsgrün aber auch viel privates, kleinteiliges Grün geprägt. Das kleinteilige, private Grün befindet sich vor allem im Ein- und Zweifamilienhausgebiet am Sassnitzer Weg. Zusammenhängendes Gemeinschaftsgrün befindet sich vorwiegend in den halböffentlichen Innenbereichen zwischen den Zeilenbauten, die durch Rasenflächen und Baumreihen gekennzeichnet sind.

Der Charakter des Viertels wird wesentlich durch die große Anzahl z.T. statthafter Bäume geprägt, die sich artenreich im gesamten Untersuchungsgebiet verteilen. So findet man Baumreihen aus Linden, Birken und Ebereschen oder teilweise einzeln oder in Gruppen wachsenden Ahorn und Kiefern. Das Gemeinschaftsgrün der Wohnungsunternehmen wurde angepflanzt und ist gut gepflegt. Aber es finden sich auch Bereiche im Quartier, an denen Wildwuchs bzw. Verwilderung stattfindet.

Die überwiegend gute Ausstattung mit Großgrün trägt zum Charakter des Quartiers bei, weshalb Rücksichtnahme in der Planung und späteren Realisierung geboten ist.

Die Bereiche zwischen dem Geschosswohnungsbau zählen zu den privaten Grünflächen, da sie im Eigentum der Wohnungsunternehmen liegen. Ein Durchgang ist meistens ohne Hindernisse möglich. Auch Platz nehmen ist hier möglich, ohne dass dabei der Eindruck entsteht, in einem privaten, von den Bewohnerinnen und Bewohnern angeeigneten Garten zu sitzen. Anders ist es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Sassnitzer Weg. Hier sind die grünen Oasen private Vorgärten oder Gärten der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Grundstücke sind von Zäunen und Hecken umgrenzt.

Betrachtet man das Alte Ostseeviertel auch über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinaus, stellt man eine Einrahmung durch Bäume

fest, nicht zuletzt durch die Allee entlang der Wolgaster Straße im Norden, die am Volksstadion in einen Wald übergeht. Dieser dient v.a. den Sporttreibenden als spürbarer Temperaturregulator in heißen Sommermonaten. Allerdings erweist sich die Entwicklung des Baumbestands für die Nutzbarkeit einiger Sportfelder als hinderlich.

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Waldstück. Innerhalb des Volksstadions führen Trampelpfade, die sowohl zum Joggen oder Spazieren gehen genutzt werden, durch den Wald. Am nördlichen Eingang des Volksstadions hat ein Verein einen Kletterpark eingerichtet, der intensiv genutzt wird.

Im südlichen Waldstück befindet sich ein nach Naturschutzrecht geschütztes Biotop. Nach historischen Karten ist davon auszugehen, dass dort die Quelle des Ketscherinbachs entspringt. Dieser Teil des Waldes ist derzeit nicht zugänglich und führt wahrscheinlich dauerhaft Wasser. Das Gelände fällt hierin stark ab und der Untergrund scheint in den vergangenen Jahren vermutlich durch Moorschwund infolge Entwässerung abgesackt zu sein, was bereits zu einem merklichen Abfall des angrenzenden Spielfeldrandes des Jugendplatzes führte. Hier müssen nach einer Bodenuntersuchung Möglichkeiten zur Stabilisierung der betroffenen Bereiche erörtert werden.

Dieser Waldabschnitt hat Potenzial für die Entwicklung neuer Aufenthalts- und Rückzugsorte zur Naherholung im Stadtgebiet. Eine naturnahe Waldgestaltung zum Nutzen für die Umweltbildung oder die Wiederherstellung des Verlaufs des Ketscherinbachs wären daher wünschenswert, ebenso wie weitere Wegeverbindungen, beispielsweise vom Stadtparkeingang an der Warschauer Straße und dem Weg südlich der Martin-Andersen-Nexö Grundschule. Denkbar wäre beispielsweise ein am Rand des Gewässers verlaufender Naturerlebnispfad, den die nahe gelegene Grundschule nutzen könnte.



Abbildung 14: Grün- und Freiräume mit Sichtachse

Eine wichtige Sichtachse und somit als Freiraum zu erhalten ist die Linie zwischen dem Denkmal Bismarcksäule, nördlich der Wolgaster Landstraße, und dem Eingangsbereich des denkmalgeschützten Gebäudes der Short-Care-Klinik (Medigreif-Gelände) (vgl. Abb. 13).

Eine kleine öffentliche Grünfläche mit Bänken ist an der Kreuzung Straße des Friedens und Kopenhagener Straße vorhanden. Diese Fläche verfügt aktuell allerdings über keine Aufenthaltsqualität. Er wirkt verwahrlost und zweckentfremdet genutzt (z.B. Urinal). Die Fläche birgt das Potenzial für einen Begegnungsort: Der Bedarf wurde im Integrierten Handlungskonzept „Mein Schönviertel“ für das Alte Ostseeviertel wie folgt formuliert: „Es wird empfohlen, die Fläche des alten Springbrunnens und die Wiese entlang der Straße des Friedens zum Quartiersplatz

mit neuem Springbrunnen und beschatteten Verweilzonen zu entwickeln.“ Die aktuelle Situation lädt weder zum Verweilen noch zum Austausch mit Leuten ein, sondern wirkt stattdessen sehr bedrückend und wird durch den hohen Aufwuchs der Gehölze zu einem dunklen, unheimlichen Ort. Auch die Brunnenanlage und Bänke sind nicht mehr oder nur noch teilweise funktionstüchtig und nicht mehr zeitgemäß. Es wäre an dieser Stelle eine Überlegung wert, den Platz mit der angrenzenden Rasenfläche zu verbinden, um einen einladenden und großzügigeren Treffpunkt im Quartier schaffen zu können.

2.3 Umweltsituation

Die Themen Umwelt- und Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit werden in Greifswald seit langem als Querschnittsthemen bearbeitet und umgesetzt. So lautet das entsprechende Handlungsfeld des ISEK Greifswald 2030plus „Klimaschutz und Klimawandel mit Know How und als Selbstverständlichkeit angehen“. Das Kommunale Klimaschutzkonzept, der Masterplan 100% Klimaschutz (2017) und die Kommunale Nachhaltigkeitsstrategie (2022) sind übergeordnete strategische Dokumente, deren Zielformulierungen und Maßnahmenkataloge den inhaltlichen Orientierungsrahmen für Ziele und Maßnahmen bilden.

Die Themen klimafreundliche Wärmeversorgung oder klimafreundliche Stromversorgung werden durch die großen Wohnungsunternehmen bei der Wohnbebauung bereits berücksichtigt. Die Wohnbereiche des Alten Ostseeviertels sind kein FernwärmeverSORGungsgebiet bis auf den Kotkaring und der südliche Trelleborger Weg.

Die Wohnungsunternehmen haben daher dezentrale Lösungen zur CO₂-Reduzierung gefunden und beispielsweise auf Luft-Wärme/Wasser-Pumpen umgestellt.

Dem Umwelt- und Klimaschutz, aber auch dem Gesundheitsschutz dienen auch Maßnahmen zur Verkehrs(lärm)reduzierung. Hier können die fast vollständige Ausweisung als Tempo 30-Zone und die autofrei gestalteten Innenhöfe genannt werden.



Abbildung 15: Luft-Wärme-Pumpe

2.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Alten Ostseeviertels an das städtische und überregionale Straßennetz erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Karl-Liebknecht-Ring und Wolgaster Straße. Die südliche Grenze bildet im westlichen Bereich die Pappelallee, im östlichen Bereich der Stadtpark, in den einige Fuß- und Radwegeverbindungen aus dem Wohngebiet führen. Die Ostgrenze bildet der Trelleborger Weg, der wiederum östlich an das Ostseeviertel-Parkseite angrenzt. Mit Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen ist eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

Hinsichtlich der Netzkategoriie befinden sich im Plangebiet ausschließlich Anliegerstraßen. Die in die Wolgaster Straße einmündende Straße des Friedens, im weiteren Verlauf der Kotkaring sowie der Trelleborger Weg stellen eine wichtige Verkehrsachse im Quartier dar. Von ihr zweigen sich weitere Anlieger- und Wohnstraßen ab, die die angrenzenden Wohnbauten erschließen. Ebenfalls Anschluss an die Wolgaster Straße hat die Warschauer Straße, die selbst als Sackgasse endet und deren Querverbindungen in die Straße des Friedens münden.

Neben reiner Wohnbebauung sind über die Warschauer Straße auch öffentliche Einrichtungen (Pestalozzi- und Martin-Andersen-Nexö-Schule, Hort „Kunterbunt“, Berufsbildungswerk, Freizeitbad mit Mitarbeiter- und Lieferverkehr) und ein Lebensmittelmarkt angebunden. In der Straße des Friedens befindet sich ein Restaurant. Im Kotkaring ist die Kindertagesstätte „Weg ins Leben“ ansässig. Am Südende des Trelleborger Weges befindet sich die Sporthalle 4. Über den Trelleborger Weg ist auch ein Quartiersbüro und das „Haus der Begegnung“ erschlossen. Durch diese Nutzungen wird in diesen Straßen ein höheres Verkehrsaufkommen erzeugt, das sich aber immer noch im verträglichen Maße bewegt. Die Verkehrsmengen nehmen in den reinen Anwohnerstraßen deutlich ab.

Verkehrslenkung

Der gesamte östliche Bereich des Plangebietes (ab Warschauer Straße) ist in eine Tempo-30-Zone eingebunden. In einer Tempo-30-Zone wird der Radverkehr als Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt; es gibt keine eigenen Radverkehrsanlagen.

Verkehrsberuhigte Bereiche wurden nur auf den für den öffentlichen Verkehr zugänglichen Privatstraßen in den rückwärtigen Bereichen der Bebauung angeordnet.

Auf den Hauptverkehrsstraßen ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig.

Maßnahmen der Verkehrsberuhigung wurden in der Warschauer Straße auf Höhe der Schule getroffen, die den Schulweg nunmehr als noch sicherer bezeichnen lassen.

Wegebeziehungen

Neben der Erschließung für den Kfz-Verkehr gibt es eine strassenunabhängige Wegeföhrung:

Rahmengebend ist die Fuß-/Radwegeverbindung entlang der Wolgaster Straße. Beidseitig sind hier parallel zur Hauptverkehrsstraße getrennte Fuß- und Radwege angelegt. Diese Radinfrastruktur setzt sich entlang des Karl-Liebknecht-Ringes allerdings nicht mehr fort. Hier ist ein getrennter Fuß-/Radweg einseitig angelegt; auf der anderen Seite befindet sich ein Gehweg. Auf Höhe des „Boddenuhus“ fehlt selbst eine Gehwegverbindung. Auch auf Höhe des langgestreckten Parkplatzes westlich des Volksstadions mangelt es an Fuß- und Radinfrastruktur. Hier ist eine Neuordnung des Verkehrsraumes dringend erforderlich.

An der Südseite umrahmt die Pappelallee das Plangebiet. Die Pappelallee ist Teil der wichtigsten Fahrradachse in Greifswald. Sie verläuft quer durch die Stadt und verbindet den Elisenhain (Naherholungsgebiet) im

Osten mit der Innenstadt im Westen. Im Verlauf sind weitere Wohnquartiere angebunden. Sie ist im Bereich des Stadtparks straßenunabhängig geführt. Der Stadtpark wird durch einige Fuß- und Radwegeverbindungen erlebbar.

Ein separater Fußweg befindet sich an der Nordostgrenze des Gebietes zwischen Trelleborger Weg und Wolgaster Straße, der für Radfahrer zur Nutzung freigegeben ist. Weitere separate öffentliche Fuß-/Radwege sind nicht vorhanden.

Das Gebiet wird in seinem aktuellen Zustand einer barrierefreien bzw. -armen Fortbewegung nicht gerecht. Um diese zu gewährleisten, sind Wege ohne Stolperfallen, Bordsteinabsenkungen, Leitsysteme etc. genauso bedeutsam wie ein durchdachter Einsatz von Oberflächenbelägen, die im Ergebnis ein intuitiv verständliches Zeichensystem innerhalb der Straßenfreiräume bieten.

Im bebauten Teil des Alten Ostseeviertels selbst gibt es Wegebeziehungen in den durch straßenseitig angeordnete Geschosswohnungsbauten geformten Innenhöfen. Diese dienen hauptsächlich der fußläufigen Verbindung. In manchen Fällen wurden im Innenhof private Stellplätze geschaffen, die über Privatstraßen erreichbar sind. Diese sind meist als Einbahnstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche mit dem Hinweisschild auf ein Privatgrundstück angelegt (im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Warschauer Straße zwischen Ostseestraße und St. Petersburger Straße und zwischen St. Petersburger Straße und Osloer Straße und im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Straße des Friedens).

Mehrere Trampelpfade haben sich als Abkürzung herausgebildet, z.B. zwischen dem Sassnitzer Weg und dem Kotkaring oder von der Kopenhagener Straße zur Wolgaster Straße. Wo die Nutzung nicht nur von den Bewohnern der angrenzenden Häuser, sondern von der Öffentlichkeit als Verbindungsweg genutzt wird, wird die Anlage einer vollwertigen Fuß- und Radwegeverbindung empfohlen. Ohnehin ist der Übergangsbereich zwischen dem Sassnitzer Weg zum Kotkaring sanierungsbedürftig. Bau-

licher Zustand, Wegeführung und Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen an eine ansprechende Stadtgestaltung.

Ruhender Verkehr

An den meisten öffentlichen Straßen ist das straßenseitige (zumindest an einer Fahrbahnseite) Parken erlaubt. Ein Großteil des Stellplatzbedarfs wird längs der Straßen untergebracht. Teilweise befinden sich an den Giebelseiten der Wohnbebauung größere, private Stellplatzanlagen (wie z.B. am Giebel der Kopenhagener Straße 8). Teilweise existieren Garagenbauten aus DDR-Zeiten - entweder straßenbegleitend (wie in der Kopenhagener Straße, der St. Petersburger Straße und der Osloer Straße) oder konzentriert flächig (wie an der Ecke Wolgaster Straße / Straße des Friedens und der Ecke Wolgaster Straße / Warschauer Straße oder nördlich des Trelleborger Weges). Insgesamt sind die konzentrierten Standorte grünordnerisch gut eingefasst und nehmen sich aus der öffentlichen Wahrnehmung eher zurück. Der Garagenstandort rückseitig der westlichen Bebauung an der Warschauer Straße, südlich des Sportplatzes, „versteckt sich“ regelrecht hinter der Bebauung. In manchen Fällen wird die Nutzung infrage gestellt, da augenscheinlich Unkraut die Zugänglichkeit verhindert. Eine Sicherung und Fortentwicklung zukunftsfähiger Garagenstandorte im Alten Ostseeviertel sollten mit Anwohnerinnen und Anwohnern diskutiert werden.



Abbildung 16: Garagen im Sassnitzer Weg

Große Stell-/Parkplatzanlagen am Trelleborger Weg konzentrieren den privaten Stellplatzbedarf an den Giebelseiten der Wohnblöcke des Trelleborger Weges, um die Anliegerstraßen rein zur Erschließung und ohne Stellplätze zu nutzen. Diese Anordnung wird begrüßt, da sie die Wohnruhe zwischen den Blöcken steigert.

Die Stellplatzanlage selbst ist jedoch sanierungsbedürftig: Große Betonplatten, teils mit deutlichem Höhenversatz, bieten scheinbar endloses Platzangebot für Kraftfahrzeuge. Während im westlichen Teil eine Papperei das Angebot unterbricht, findet sich im östlichen Teil eine riesige versiegelte Fläche. Eine Neugliederung der Stellplatzanlage, zumindest im östlichen und südlichen Teil, unter Einbindung von Grünanstattung und Erneuerung der Beleuchtung ist dringend angeraten. Der westliche Teil des Parkplatzes unmittelbar an der Nord-Süd-ausgerichteten Bebauung bis zur Baumreihe befindet sich in Privatbesitz und hebt sich vom städtebaulichen Missstand der östlichen und südlichen Parkflächen ab.



Abbildung 17: Öffentlicher Parkplatz Warschauer Straße

Am südlichen Ende der Warschauer Straße befindet sich eine Parkplatzanlage auf städtischem Grund, die ebenfalls sanierungsbedürftig ist, da die Oberflächenqualität mangelhaft ist (Betonplatten mit Schlaglöchern).

Der Parkplatzbedarf der sportlichen Einrichtungen im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes wird überwiegend nicht im Gebiet abgebildet. Das Volksstadion wird regelmäßig (in der Sommersaison wöchentlich) für überregionale Großereignisse im Fußballsport der Regionalliga, aber auch Sportveranstaltungen des Kreissportbundes oder des Landessportbundes sowie des Stadtsportbundes genutzt. Täglich nutzen bis zu 800 Sportlerinnen und Sportler die Anlage. Es ist anzunehmen, dass mindestens die Hälfte im privaten Kfz anreist.

Es ergibt sich somit ein enormer Stellplatzbedarf, der aktuell zum einen auf der straßenbegleitenden Parkplatzanlage am Karl-Liebknecht-Ring und zum anderen auf dem Parkplatz Karl-Liebknecht-Ring/Makarenkostraße untergebracht ist. Aber auch innerhalb der angrenzenden Wohngebiete werden private Kfz abgestellt und erhöhen somit den Park-

druck für Anwohnende. Bei (Fußball-)Großereignissen wird die Stellplatzfläche des Netto-Marktes in der Wolgaster Straße, insbesondere für die anreisenden Gästefans genutzt.

Der Parkplatz Karl-Liebknecht-Ring/Makarenkostraße fasst 180 Parkplätze; der Parkplatz Karl-Liebknecht-Ring/Volksstadion 105 Parkplätze und der Parkplatz Karl-Liebknecht-Ring/Boddenhus 45 Parkplätze (Stand von 2020). Insgesamt stehen demnach etwa 330 Parkplätze zur Verfügung.

Der bewirtschaftete Parkplatz an der Ostseite des Karl-Liebknecht-Rings (Volksstadion) ist im Zusammenhang mit der Fuß- und Radverkehrsführung als verkehrlich unzureichend zu bewerten, da kein sicheres Angebot für Fußgänger und Radfahrer vorhanden ist. Ein verkehrssicherer Umbau ist dringend erforderlich, auch wenn es sich aktuell um keine Unfallhäufungsstelle handelt. Denkbar ist bspw. der Umbau in eine von Süd nach Nord gerichtete Einbahnstraße mit Schrägaufstellung und regelwerkskonformem Fußweg. Der Radverkehr könnte auf der Fahrbahn geführt werden. Eine räumliche Gliederung des etwa 280 m langen Abschnitts könnte durch einzelne Ein-/Ausfahrten mit begleitender Grünanstattung erfolgen. Die Errichtung eines Parkhauses auf dieser Fläche ist nicht umsetzbar, ohne weite Flächen der Sportanlagen zu beanspruchen und damit großen Baumbestand zu roden. Da die angrenzende Sportanlage benötigt wird, wird diese Möglichkeit verworfen.

Alternativ käme evtl. die Qualifizierung vorhandener ebenerdiger Parkplatzanlagen mit Hochparkbauten in Frage, bspw. auf dem Parkplatz des Schwimmbades oder des Lebensmitteleinzelhandels (Netto in der Warschauer Straße), die sich allerdings beide in privatem Eigentum befinden. Aus verkehrlicher Sicht wird die Lage in der Warschauer Straße begrüßt, da diese randlich des Quartiers den Verkehr abfängt, ohne ihn ins



Abbildung 18: Öffentlicher Parkplatz Am Volksstadion

Quartier hineinzuführen. Dies ist beim Standort am Schwimmbad der Fall und dieser deshalb eher abzulehnen. Mithin ist die Errichtung eines Parkbaues auf dem Parkplatz Karl-Liebknecht-Ring/Makarenkostraße verkehrlich zu bevorzugen und ohnehin seit Jahren in der Diskussion. Die Entfernung bis zum Haupteingang des Volksstadions beträgt etwa 500 m.

Mit erwartetem Aufstieg der hiesigen Fußballmannschaft steigen auch die prognostizierten Parkplatzbedarfe. Eine langfristige Lösung soll im Rahmenplan mitgedacht werden. Der Versuch, Parkraum auf östlich angrenzenden bzw. nahe gelegenen Flächen zu errichten, sollte verfolgt werden.

ÖPNV

Durch das Quartier selbst fährt kein öffentlicher Linienverkehr. Dennoch ist das Gebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien 2 und 3) erschlossen. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Wolgaster Straße und der Pappelallee. Wird ein Radius von 300 m von der Haltestelle in das Plangebiet gezogen, zeigt sich, dass die Haltestellen nur von den äußeren bebauten Bereichen fußläufig nicht mehr gut erreichbar sind. Die größte Entfernung liegt bei etwa 350 m Luftlinie zur nächsten Haltestelle. Dies betrifft wenige Wohnungen im Sassnitzer Weg und im südlichen Trelleborger Weg, für die eine etwas längere Strecke als zumutbar angesehen wird. Eine erweiterte Anbindung an den ÖPNV ist derzeit nicht vorgesehen.

Zustand der Straßen und Wege

Die Warschauer Straße ist mit Granitkleinsteinpflaster befestigt und verfügt über beidseitige Gehwege bis zur Einmündung der Osloer Straße. Im weiteren Verlauf wechselt der Belag auf Betonplatten, die Schlaglöcher aufweisen. Hier eröffnet sich ein Sanierungsbedarf, der auch die veraltete Straßenbeleuchtung umfasst. Die Straßen Ostseestraße, St. Petersburger Straße und Osloer Straße sind mit Kleinsteingranitpflaster und einseitigem Fußweg aus Betonplatten oder Pflastersteinen hergestellt. Auch wenn der Oberflächenbelag für den Kfz-Verkehr über Unebenhei-

ten verfügt, ist er nach hiesiger Einschätzung insgesamt in einem erhaltungswürdigen Zustand. Der Gehweg in der Osloer Straße ist hingegen in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.

Besonderer Sanierungsbedarf besteht in der Sassnitzer Straße, die mit Spurplatten und schmalem Gehweg aus Betonplatten ausgebaut ist. Dazwischen befinden sich unbefestigte Bereiche. Zahlreiche Schlaglöcher befinden sich im Straßenverlauf. Sie endet in einer Wendeanlage, die in unterschiedlichen Materialien ausgebaut ist. Die Straßenbeleuchtung ist nach der Wende erneuert worden.



Abbildung 19: Übergang Sassnitzer Weg zum Kotkaring

Die Straße des Friedens und auch der weitere Straßenverlauf als Kotkaring und Trelleborger Weg ist asphaltiert und in einem guten baulichen Zustand. Teilweise beidseits, teilweise einseitig sind Parkstreifen angeordnet, deren Oberflächenbefestigung erneuerungsbedürftig ist. Die vorhandenen Gehwege sind ebenfalls in Teilen erneuerungsbedürftig. In dem Zuge ist zu prüfen, ob an dieser Hauptverbindung beidseits Fußwege hergestellt werden könnten. Auf Höhe der Bebauung zwischen der St. Petersburger Straße und dem Kotkaring fehlt ein Gehweg ostseitig.

Die Straße des Friedens in ihrem südlichen Verlauf ist nicht mehr in städtischer Hand und samt der Stellplatzanlage am Südende als insgesamt erneuerungsbedürftig eingestuft.

Die Kopenhagen Straße, als zweite wichtige Ost-West-Verbindung im Quartier, ist ebenfalls asphaltiert und mit einem einseitigen Gehweg in einem guten Zustand ausgestattet. Für die untergeordneten Anliegerstraßen wird die einseitige Führung des Fußgängerverkehrs als ausreichend erachtet.

Die Anliegerstraßen des Trelleborger Weges sind mehrheitlich mit Betonplatten hergestellt, die zwar teilweise noch in einem baulich guten Zustand sind, aber dem heutigen Zeitgeist einer Anliegerstraße nicht mehr entsprechen. Auch die Gehwege verfügen überwiegend über erneuerungsbedürftige Betonplatten.

Östlich des Trelleborger Weges ist ein deutlicher Unterschied in der Gestaltung des öffentlichen Raumes zu erkennen, nachdem dieser Bereich bereits neugestaltet wurde. Parkplätze sind gepflastert, Gehwege heben

sich optisch ab, es gibt eine Stellplatzgliederung durch Baum- und Grünstruktur sowie zeitgemäße Beleuchtung. Es schließt sich östlich ein saniertes Wohngebiet (Ostseeviertel Parkseite) mit unterschiedlicher Charakteristik an (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau). Das Konzept des strassenbegleitenden Parkens wurde auch nach Erneuerung verfolgt.

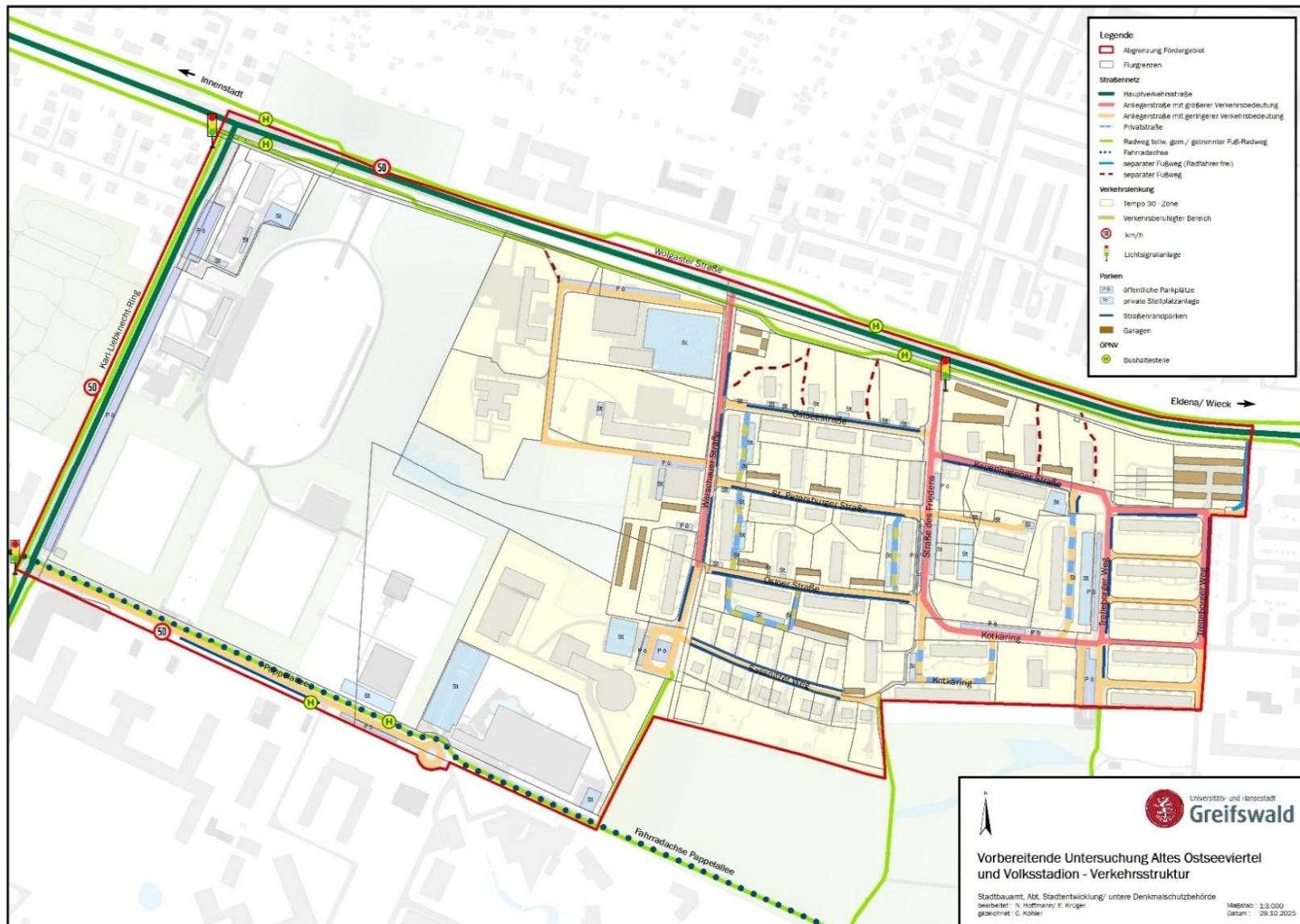


Abbildung 20: Erschließungsstruktur im Untersuchungsgebiet

2.5 Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse

Insgesamt gibt es eine differenzierte Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet. Der Hauptteil der Flächen, die zum Wohnen genutzt werden sind in privatem Eigentum bzw. im Besitz der großen Wohnungsunternehmen (vgl. Kap. 2.2).

Im Alten Ostseeviertel sind lediglich die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen in städtischem Eigentum, aber dafür das gesamte Sportareal des Volksstadions, einschließlich Tennisanlage und Waldgebiet.

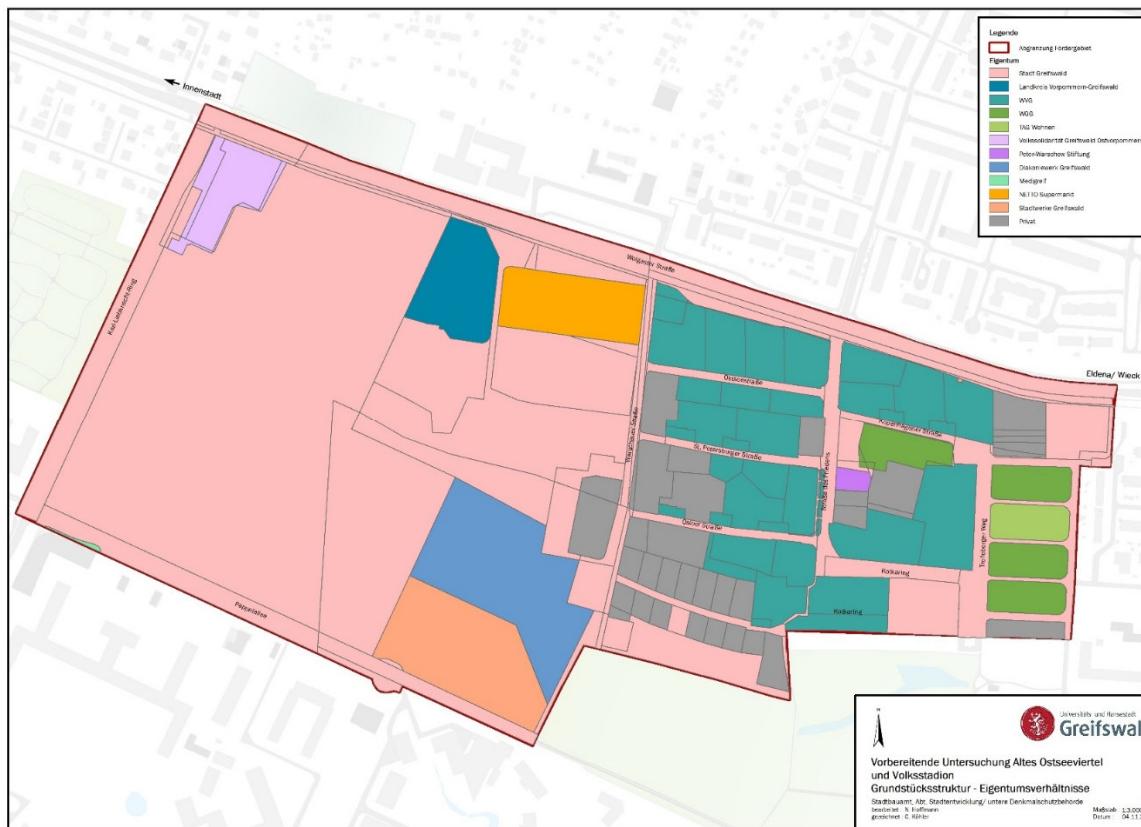


Abbildung 21: Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet

2.6 Städtebauliche Missstände

Das Untersuchungsgebiet weist städtebauliche Missstände insbesondere hinsichtlich Sozialstruktur, baulicher Beschaffenheit und der Funktionsfähigkeit auf.

Bauliche und räumliche Missstände

Der Aspekt Barrierefreiheit im Straßenraum und eine einheitliche Gestaltung der Quartiersstraßen fehlt gänzlich. Auch Begegnungsorte zum Verweilen sind aktuell nicht vorhanden. Gerade im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur und die starke Ballung von Gemeinbedarfseinrichtungen sollten auch Begegnungsorte außerhalb von Schulhöfen, Kita- oder Hort-Gelände aufgewertet werden.

Im Gegensatz zu den wenigen baulichen Missständen im Teilbereich Altes Ostseeviertel, wo die Wohnbebauung umfänglich saniert wurde, allerdings bereits wieder Instandhaltungsdefizite sichtbar werden, sind die Gebäude im Volksstadion stark sanierungsbedürftig. Bauliche Missstände im Alten Ostseeviertel sind vor allem bei gewerblichen Einrichtungen (Gastronomie) und den Garagenkomplexen zu erkennen.

Städtebaulich ungeordnete und mindergenutzte Bereiche sind insbesondere der Wirtschaftshof des Volksstadions sowie dessen Eingangsbereich mit der gesamten Parkplatzsituation. Der Eingangsbereich des Volksstadions ist absolut unscheinbar und wenig einladend. Funktionalitäten müssten neu geordnet werden. Auch eine Besucherlenkung findet nicht statt. Eine Zuwegung aus Richtung Osten fehlt gänzlich. Themen wie Klimaanpassung oder CO₂-Reduktion konnten mit den Bestandsbauten/-anlagen bislang noch nicht berücksichtigt werden. Bis heute ist die Sportanlage Volksstadion nur marginal barrierefrei zugänglich und nutzbar. Der hohen Nutzungsintensität auf der Sportanlage - welche sowohl

für den Schulsport als auch den Vereinssport und ebenso für überregionale Sportveranstaltungen und auch durch den nicht organisierten Sport genutzt wird - kann sie aufgrund der maroden Baulichkeiten nicht mehr gerecht werden.

Als mindergenutzt und eher als Notlösung erscheinend wird die „Sportwiese“ der Martin-Andersen-Nexö-Grundschule eingestuft. Mit einem östlichen Zugang zum Volksstadion mit seinen Anlagen wäre für die Grundschulkinder das Sportareal flexibel und schnell nutzbar.



Abbildung 22: Eingangsbereich Volksstadion

Mit der Umsetzung des inklusiven Schulsystems in Mecklenburg-Vorpommern soll das Netz von Förderschulen bis zum 31. Juli 2030 organisatorisch aufgehoben werden. Insofern müssen frühzeitig Nutzungsperspektiven für das in Trägerschaft des Landkreises befindliche Gebäude der Förderschule Pestalozzi ins Auge gefasst werden, um einen künftigen Leerstand zu verhindern.

Missstände von Grün- und Erholungsflächen

Der zentral gelegene Wald ist bislang lediglich durch die Nutzenden des Kletterparks sowie Besucherinnen und Besucher des Volksstadions erlebbar. Außerhalb des Volksstadions ist er stark verwildert, was für eine Nutzung im Stadtgebiet und das Walderlebnis als Naherholungsfaktor wenig zuträglich ist. Eine naturnahe Waldgestaltung mit einer Durchweitung für Fußgänger bis hin zum Volksstadion wäre erstrebenswert. Das im Wald gelegene Biotop könnte für die Grundschüler zum außerschulischen Lernort werden und gleichermaßen für Spaziergänger einen Naherholungseffekt haben. Ein großes Potenzial dafür bietet auch die Senke mit der „Quelle“ des Ketscherinbachs.

Abbildung 23: Unattraktive Grünfläche



Abbildung 24: Zugang Stadtwald

Einen öffentlichen Spielplatz als Begegnungsstätte für Jung und Alt gibt es bislang nicht.

Verkehrliche Missstände

Fast im gesamten Untersuchungsgebiet weisen die Straßen und Wege bauliche und gestalterische Mängel auf. Es sind sowohl Straßen als auch Fuß- und Radwege betroffen. Eine geordnete Radverbindung zwischen der Pappelallee und der Wolgaster Straße besteht nicht. Straßen und Wege müssen saniert oder teilweise ganz hergestellt werden.

Die größeren öffentlichen Stellplatzflächen im Alten Ostseeviertel (Warschauer Straße, Trelleborger Weg) sind teilweise unübersichtlich, was zu Gefahrensituationen insbesondere an Knotenpunkten und beim Queren von Straßen führen kann. Es erfolgt keine Führung für Radfahrer oder Fußgänger. Die Straßen weisen Spurrinnen, Schlaglöcher, gelöste Pflastersteine und unebene Flächen auf. Bordabsenkungen sind nur in geringem Maß vorhanden. Ein barrierefreies Leitsystem fehlt ganz.

Besonders unübersichtlich ist die Stellplatzsituation im Karl-Liebknecht-Ring. Hier bedarf es dringend einer Neuordnung der Stellplätze und einer sicheren Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer.

Durch die Reduktion von Barrieren im öffentlichen Raum an Plätzen, Straßen und Wegen wird nicht nur die Attraktivität für ältere Bewohnerinnen und Bewohner sowie mobilitätseingeschränkte Personen im Wohnumfeld erhöht, sondern auch für junge Familien.

Soziale Herausforderungen

Anhand der Bevölkerungsentwicklung lässt sich ablesen, dass die Bevölkerung im Alten Ostseeviertel rückläufig ist im Gegensatz zur Gesamtstadt. Auch eine Überalterung im Quartier ist festzustellen. Eine stärkere Durchmischung des Quartiers durch den Zuzug von jungen Familien sollte vor allem dadurch unterstützt werden, dass attraktive generationsübergreifende Begegnungs- und Aufenthaltsorte geschaffen werden.

Der Wohnraum im Alten Ostseeviertel ist vergleichsweise günstig, da Sanierungen bereits länger zurück liegen und es sich zumeist um kleine 2- bis 3-Raum-Wohnungen handelt. Aber alle Wohnungen sind mit Balkons ausgestattet und einem Bad mit Fenster.

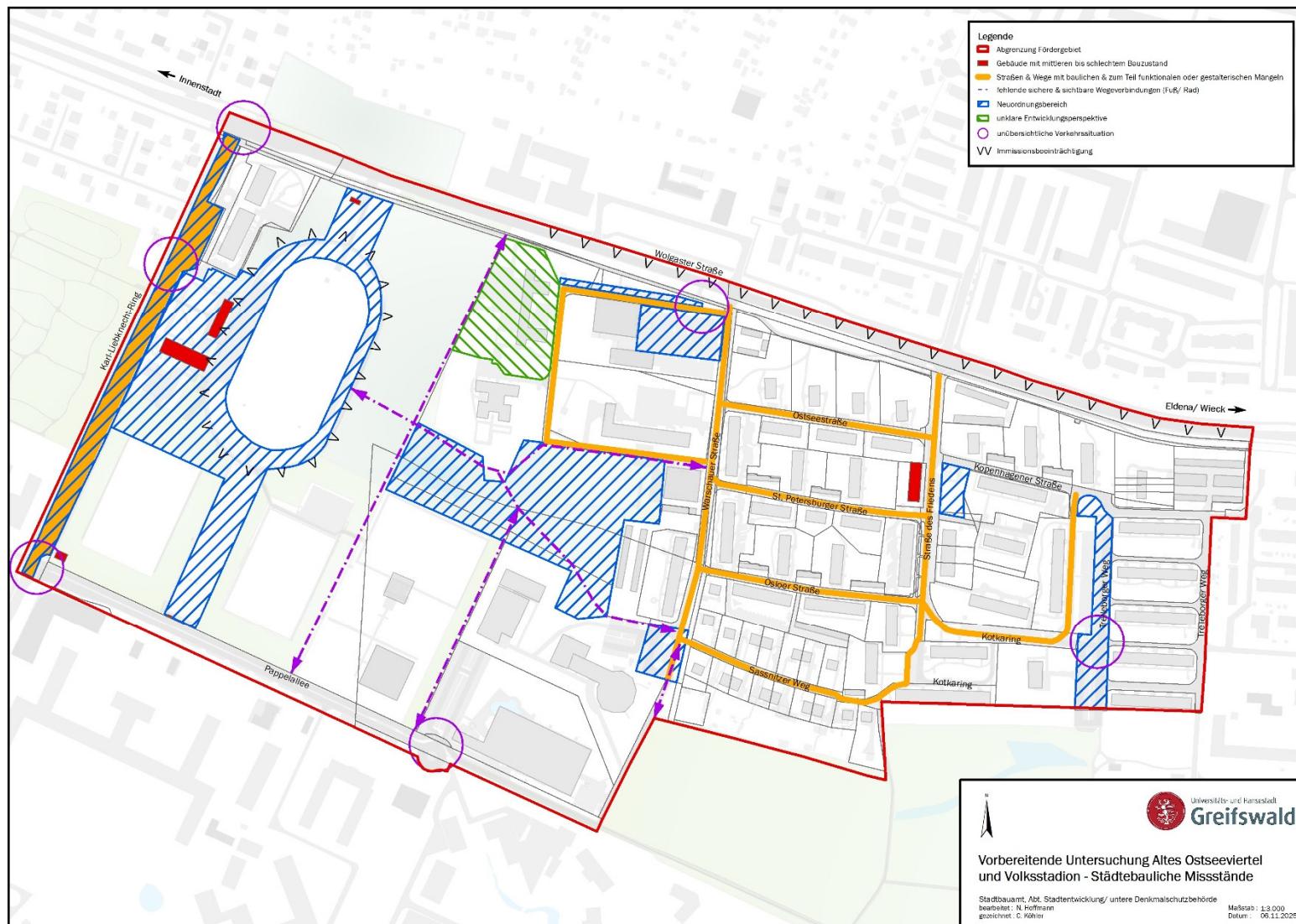


Abbildung 25: Übersicht städtebauliche Missstände

3 STÄRKEN UND HERAUSFORDERUNGEN

Aufbauend auf den Analysen der Bestandsaufnahme und in Auswertung vorhandener Konzepte und Analysen werden im Folgenden Stärken und Herausforderungen als zusammenfassendes Fazit gegenübergestellt.

Eine Chance zur Minimierung der Herausforderungen und zur Aufwertung des Quartiers, ist das Einwerben von Fördermitteln.

Tabelle 2: Stärken und Herausforderungen im Untersuchungsgebiet

Stärken	Herausforderungen
<p>Wohnstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsangebot mit kleinen 2- bis 3-Raum-Wohnungen in meist 2 bis 3 Geschossen mit Balkon und belichtetem Bad sowie 1-/2-Familienhäusern ■ funktionierende Nahversorgung ■ gut erreichbares Dienstleistungsangebot ■ gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bei den Mietkosten, wichtig für die finanzschwächeren Personengruppen ■ Bestandserneuerung und Sanierung weitgehend erfolgt <p>attraktiv für junge Familien</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ von der KiTa bis zur Grundschule mit angeschlossenem Hort ■ einzige Förderschule im Stadtgebiet <p>gestaltbares Wohnumfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potential an Frei- und Grünflächen ■ Wohnquartiere im Geschoßwohnungsbau mit grünen Innenhöfen / Autos bleiben an den Blockrändern oder im Straßenraum <p>Gute Infrastruktur insbesondere für Senioren</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ verschiedene Formen des Betreuten Wohnens (mit Freizeitan geboten im Boddenhus) ■ Nähe zu medizinischen Versorgungseinrichtungen (Unimedizin, Gesundheitszentrum, Parkklinik u.a.) ■ gastronomisches Angebot des Berufsbildungswerkes mit Senioren-Tanzcafé u.a. <p>Lagegunst</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Altes Ostseeviertel mit Nähe zum Stadtpark, Nähe zum Ryck ■ südlich angrenzender Stadtpark („Grüner Finger“) als großräumiges Naherholungsgebiet mit Entwicklungspotential 	<p>städtobaulicher Sanierungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gebäude im Volksstadion entsprechen nicht mehr den hohen Nutzerzahlen und daraus resultierenden Anforderungen ■ berücksichtigen keine Themen wie Barrierefreiheit, Gendergerechtigkeit, Klimaanpassung und CO2-Neutralität ■ Funktionalitäten im Volksstadion sind unsortiert ■ Besuchererlebnis für Großveranstaltungen nur eingeschränkt erfüllbar ■ erschwerte Arbeitsbedingungen für Platzwarte (aufgrund langer Wege, schlechte technische Infrastrukturausstattung etc.) <p>überdurchschnittliche Anteile von Einwohnern über 65 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ besondere Anforderungen an wohnortnahe Infrastruktur ■ Barrierearmut/-freiheit ■ Ruhebedürfnis ■ Abstände zwischen kleineren Verweil- und Aufenthaltsgelegenheiten für mobilitäts eingeschränkte Menschen sind zu weitmaschig ■ teilweise schlechter Zustand der Geh- und Radwege ■ Barrierefreiheit oft nicht gegeben: Absenkungen fehlen, Parken auf dem Gehweg ■ öffentliche Toiletten fehlen (barrierefrei) ■ Mülleimer fehlen ■ fehlendes subjektives Sicherheitsgefühl in den Abend- und Nachtstunden, in Teilbereichen unzureichende Beleuchtung <p>geringes Freizeitangebot (Altes Ostseeviertel)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ fehlende Aufenthaltsflächen, um Begegnung zu schaffen (interkulturell, unterschiedliche Generationen) ■ begrenztes gastronomisches Angebot ■ teilweise wenig zeitgemäß gestaltete Spielplätze ■ ansprechende Räume für ältere Kinder und Jugendliche existieren nicht

<ul style="list-style-type: none"> ■ Freizeitbereiche fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar ■ Nähe zu den attraktiven Naherholungsstandorten Wieck, Eldena, und Elisenhain ■ direkte Achsen in die Innenstadt (Pappelallee, Wolgaster Straße, Treidelpfad am Ryck) ■ gute Anbindung an ÖPNV entlang der Wolgaster Straße und Pappelallee <p>Sporteinrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige(s) Sportanlagen und -angebot (Volksstation, Freizeitbad, Tennis, Kletterpark etc.) ■ Volksstadion als Sportanlage von überregionaler Bedeutung <p>differenzierte Außenwirkung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ größtenteils hohe Attraktivität des Stadtteils <p>Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ hoher Grünanteil und Nähe zu Grünanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nutzungsdruck auf Skateranlage und Sportflächen im Volksstadion ist hoch <p>differenzierte Außenwirkung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ungestaltete Freiflächen als schlechte Visitenkarte (Altes Ostseeviertel) <p>Klimaanpassung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ausbau Photovoltaik ■ Ladeinfrastruktur E-Mobilität ■ nachhaltiges Be- und Entwässerungskonzept für das Volksstadion
--	--

4 NOTWENDIGKEIT UND ZIELE DER SANIERUNG

Für das Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen umfassende städtebauliche Missstände festgestellt, die insbesondere das Alte Ostseeviertel als Wohnstandort aber auch das Volksstadion als bedeutende Sportstätte von überregionaler Bedeutung in ihrer Entwicklung beeinträchtigen.

Durch die Zusammenhänge zwischen dem bestehenden Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite und den Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II insbesondere durch die zentral genutzten Gemeinbedarfsbereiche bedarf es einer zügigen Umsetzung notwendiger städtebaulicher Maßnahmen.

Als konkrete Sanierungsziele werden benannt:

- Behebung der Sanierungs- und Modernisierungsdefizite von Gebäuden sowie Straßen und Wegen
- Barrierereduktion von Straßen und Wegen
- Stärkung der Wohnfunktion und Entgegenwirken von Abwanderungstendenzen und Alterssegregation
- Schaffung von generationenübergreifenden Begegnungs- und Aufenthaltsräumen (Neugestaltung Quartiersplatz „Lunder Platz“)⁵
- Stärkung der Grünstrukturen für Naherholungszwecke (naturnahe Waldgestaltung und Öffnung der Quelle des Ketscherinbachs) und als positiven Beitrag für das Stadtklima
- Sanierung des Volksstadions als überregionaler Leuchtturm des Sports:

- Zeitgemäße Neuordnung der Funktionalitäten für Besucher (Herstellung Barrierefreiheit, Berücksichtigung aller Nutzergruppen etc.)
- Erstellung eines Parkraumkonzeptes
- Anpassung an veränderte Klimabedingungen (u.a. Brunnenbewässerungssystem und Regenrückhalt, Grauwasser Nutzung u.a.)
- Herstellung CO2-Neutralität in allen öffentlichen Gebäuden/Anlagen (u.a. mit PV-Anlagen, Solar-/Geothermie)
- Neuordnung der Verkehrssituation im Eingangsbereich des Volksstadions
- Neubau von zwei Funktionsgebäuden als Anbauten an das historische Hauptgebäude
- Neuordnung des Wirtschaftshofes

Die Umsetzung der Sanierungsziele sowie der notwendigen Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände lässt erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar durch Sanierung Betroffenen vermieden werden können.

Im Anschluss an die Vorbereitende Untersuchung schließt sich die Erarbeitung eines Rahmenplans an, der die Maßnahmen konkretisiert und im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung mit Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wird.

⁵ Es wird empfohlen, die Fläche des alten Springbrunnens und die Wiese entlang der Straße des Friedens zum Quartiersplatz mit neuem Springbrunnen und beschatteten Verweilzonen zu entwickeln (vgl. IHk, Maßnahme OV 2.7).

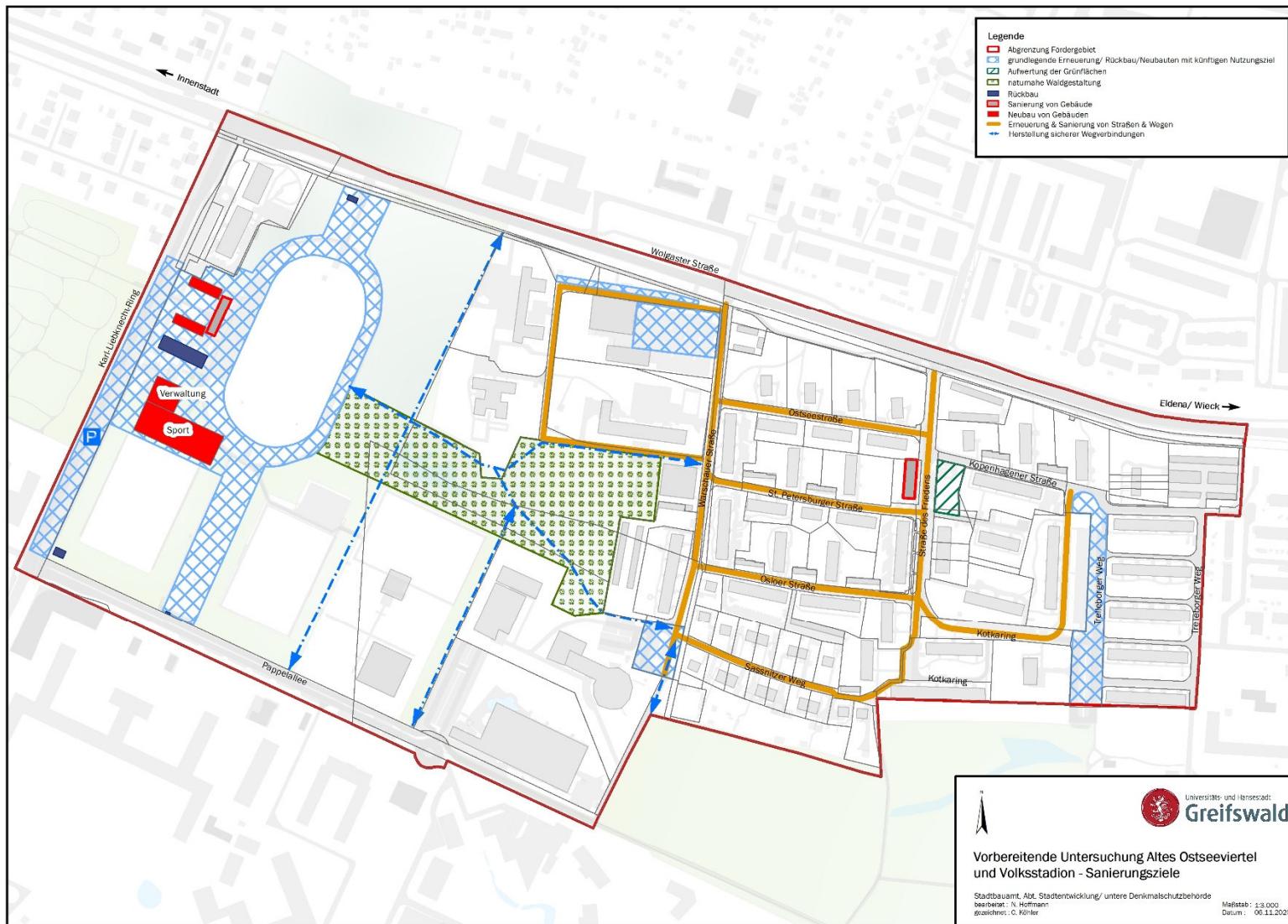


Abbildung 26: Ziele der Sanierung

5 ANLAGE: MAßNAHMENÜBERSICHT AUS DEM INTEGRIERTEN HANDLUNGSKONZEPT (2024)

	Handlungsfeldbezug									Priorisierung	Verantw.	Zeithorizont	Erläuterungen		
	Wohnen	Wohnumfeld	Mobilität	Soz. Infrastrukturen	Bildung	Kultur/Freizeit	Integration/Inklusion	Gesundheit/Sport	Umwelt/Klima						
Attraktives Wohnumfeld und öffentlicher Raum sowie Nahversorgung										→	●				
Quartiersplatz Altes Ostseeviertel (OV 2.7)	+		+		+					+	●			■	Es wird empfohlen, die Fläche des alten Springbrunnens und die Wiese entlang der Straße des Friedens zum Quartiersplatz mit neuem Springbrunnen und beschatteten Verweilzonen zu entwickeln.
Aufstellung weiterer Sitzbänke (OV 2.8)	+	+			+					↗	●	■			Ein Standortvorschlag ist entlang der Wolgaster Straße.
Bedarfsgerechte Mobilität und Erreichbarkeit															
Neuordnung Verkehrsführung Trelleborger Weg (OV 3.6)	+	+								⬇	●			■	Die Verkehrssituation zwischen Trelleborger Weg West/Parkplatz und Ost wird als unübersichtlich wahrgenommen. Mögliche Ziele einer Neuordnung wären eine Verkehrsberuhigung, die Ordnung des Durchgangsverkehrs und eventuell die Schaffung einer Durchquerungsmöglichkeit für den Busverkehr.
Neuordnung Verkehrsführung Pestalozzi-Schule, Hort Kunterbunt, Nexö-Schule (OV 3.7)	+	+		+						→	●			■	Der bisherige, schmale Weg ist in einem schlechten Zustand ohne Geh-/ Fahrradweg. Zu Spitzenzeiten („Eltern-taxis“) besteht ein starker Autoverkehr. Ein Ziel ist es, ein sicheres selbstständiges Queren durch Kinder zu ermöglichen.

Gelebte Integration und Inklusion	Handlungsfeldbezug										Priorisierung	Verantw.	Zeithorizont		Erläuterungen		
	Wohnen	Wohnumfeld	Mobilität	Soz. Infrastrukturen	Bildung	Kultur/Freizeit	Integration/Inklusion	Gesundheit/Sport	Umwelt/Klima	Identifikation			Stadt	Dritte	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Altersgerechte und barrierearme Entwicklung des Quartiers Altes Ostseeviertel (OV 7.1)	+	+	+			+	+	+	+		↗	●	●			■	Die Maßnahme ist im „ISEK Greifswald 2030plus“ vorgesehen. Die Notwendigkeit wird für Wohnungsbestand und öffentlichen Raum gesehen.
Ausbau barrierefreier Bushaltestellen (OV 7.2)			+			+					↗	●	■				Die Priorität liegt auf den Haltestellen Rigaer Straße, OEZ und Ostseeviertel 1.
Vielfältige Angebote für Gesundheit und Sport																	
Erneuerung Volksstadion (OV 8.1)					+	+	+				↗	●	■		■	■	Die Maßnahme ist im „ISEK Greifswald 2030plus“ vorgesehen. Im nächsten Schritt soll der Mittelplatz (Südachse) umgestaltet werden. Dazu sollen neue Freizeit- und Sportflächen geschaffen werden. Eine Erneuerung der Wegeflächen für eine sportliche Nutzung, die Umgestaltung der Eingangsbereiche, die Sanierung der Bestandsgebäude und die Errichtung eines Leichtathletik-Wurfplatzes mit einer Kalthalle und stehen noch aus (BV-V/07/0571).

6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet.....	5
Abbildung 2: Luftbild Abgrenzung Fördergebiet Altes Ostseeviertel und Volksstadion	6
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan.	8
Abbildung 4: Schlüsselmaßnahme 4 Altes Ostseeviertel.....	9
Abbildung 5: Schlüsselmaßnahme 11 Erneuerung Volksstadion	9
Abbildung 6: Auszug aus Untersuchungsbericht mit Bauzustandsstufen der Sportflächen	10
Abbildung 7: Historische Ansicht des 1927 eingeweihten Hauptgebäudes im Volksstadion	13
Abbildung 8: Heutige Ansicht des Hauptgebäudes im Volksstadion (Schöttke, 2023)	14
Abbildung 9: Hauptplatz mit neuer Laufbahn	14
Abbildung 10: Skateranlage nördlich vom Ostplatz	15
Abbildung 11: Nutzungsstruktur und Geschossigkeit	13
Abbildung 12: Anteile der Altersgruppen in den Stadtteilen und Teilräumen 2022.....	13
Abbildung 13: Baualtersklassen der Gebäude (ohne Nebengebäude).....	14
Abbildung 14: Grün- und Freiräume mit Sichtachse	16
Abbildung 15: Luft-Wärme-Pumpe	17
Abbildung 16: Garagen im Sassnitzer Weg	19
Abbildung 17: Öffentlicher Parkplatz Warschauer Straße.....	20
Abbildung 18: Öffentlicher Parkplatz Am Volksstadion	20
Abbildung 19: Übergang Sassnitzer Weg zum Kotkaring	21
Abbildung 20: Erschließungsstruktur im Untersuchungsgebiet.....	23
Abbildung 21: Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet	24
Abbildung 22: Eingangsbereich Volksstadion	25
Abbildung 23: Unattraktive Grünfläche	26
Abbildung 24: Zugang Stadtwald	26

Abbildung 25: Übersicht städtebauliche Missstände	27
Abbildung 26: Ziele der Sanierung.....	31

7 QUELLEN

- Wernicke, Horst (1995): Greifswald – so wie es war (Fotografierte Zeitgeschichte).
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2015/Lesefassung 2022): Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2017): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus.
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2019): Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2022): Untersuchungsbericht | konzeptionelle Überplanung – von bestehenden Sport- und Potentialflächen für festzustellende Sportstättenmehrbedarfe in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2024): Integriertes Handlungskonzept „Mein Schönviertel“ für die Stadtteile Schönewalde I/Südstadt, Schönewalde II und das Ostseeviertel.
- Geoportal der Stadt Greifswald: [VertiGIS WebOffice Stadtkarte](#)
- Fotos: Stadtbauamt Greifswald, Herbst 2025