



# Vorstellung der städtebaulichen Konzepte zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt

- B-Plangebiete Nr. 3, 105, 105.1 und 105.2 -  
2. Beteiligungswerkstatt

**24.04.2023 | 17.00 Uhr | Stadtarchiv**

# Ablauf

## 1. Begrüßung

*Herr Kaiser, AL*

## 2. Vorstellung der städtebaulichen Konzepte

*Herr Akrami und Herr Döll*

## 3. Diskussion und Rückfragen in Kleingruppen

*Frau Efremova, Herr Akrami und Herr Döll*

## 4. Auswertung/ Fazit

*Teilnehmer, Herr Wilde*

## 5. Ausblick

*Herr Kaiser, AL*

# Steinbeckervorstadt im Luftbild





# Beschluss der Bürgerschaft zum Masterplan Steinbeckervorstadt

BV-V/07/0196-02  
öffentlich



## - Beschluss -

### Einbringer

60.2 Stadtbaupamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Hauptausschuss	17.08.2020	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft	31.08.2020	ungeändert beschlossen

## Masterplan "Steinbeckervorstadt"

### Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hebt den Beschluss BV-V/07/0196-1 vom 02.07.2020 zum Masterplan Steinbeckervorstadt auf.
2. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt den geänderten „Masterplan Steinbeckervorstadt“ aufgrund der eingebrachten Beschlussvorlage der politischen Gremien (BV-P/07/0169) vom 02.07.2020 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. *Als Vorzugsszenario wird die Variante 1 festgelegt.*

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.

*1Vor dem Auslegungsbeschluss der Bebauungsplanverfahren werden vorbereitende Beteiligungswerkstätten durchgeführt.*

*Der Moorschutz ist im Plangebiet prioritär zu behandeln. Eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche darf keinesfalls einer Einstellung der Entwässerungsmaßnahmen und somit der Renaturierung der Moorflächen des Polders Steinbeckervorstadt im Wege stehen. Darüber hinaus ist eine Bebauung im Plangebiet grundsätzlich nur akzeptabel, wenn diese keine weitere Torfdegradierung zur Folge hat.*

In der Anlage 1 zur Beschlussvorlage BV-V/07/0196-01 „Masterplan Steinbeckervorstadt“ werden folgende Änderungen vorgenommen:

- a) In Kapitel 3.1 (Seite 18), Handlungsfeld A\_ Wohnen und Soziales wird Punkt A 1.4 folgendermaßen geändert:  
„A 1.4: Sicherung und Weiterentwicklung gemeinwohlorientierter Wohnprojekte sowie sozialen und bezahlbaren Wohnraums entsprechend geltender Förderkriterien des Landes und studentische Wohnformen – unterschiedliche Standorte“
- b) In Kapitel 3.1 (Seite 18), Handlungsfeld A\_ Wohnen und Soziales wird ein weiterer Punkt A 1.5 eingefügt:  
„A 1.5: Das derzeitige Gelände des Entsorgungsbetriebes sowie die angrenzenden Gewerbeflächen werden für ein Modellprojekt ‚Bezahlbares Wohnen‘ vorgehalten, dessen Umsetzung sich am Quartier B-Plan 55 orientiert, so dass mindestens 30% der entstehenden Wohnungen in diesem Gebiet als geförderter Wohnraum realisiert werden.“
- c) In Kapitel 3.1 (Seite 18), Handlungsfeld A\_ Wohnen und Soziales wird Punkt A 2.3 folgendermaßen geändert:  
„die Nordseite der Salinenstraße bleibt unbebaut oder ist als Entwicklungsfläche lediglich für touristische Dienstleistungen – wie z.B. einem Hostel oder einem Angebot für ähnliche Nutzungszielgruppen, passend zum Veranstaltungsleben am Museumshafen – für Büroflächen oder Gewerbe sowie für eine öffentliche WC-Anlage zu präferieren.“
- d) In Kapitel 3.1 (Seite 18), Handlungsfeld A\_ Wohnen und Soziales wird ein weiterer Punkt A 2.4 eingefügt:  
„die bestehende Veranstaltungsfläche bleibt erhalten und wird für die Freizeitgestaltung geöffnet sowie qualitativ aufgewertet, bspw. durch Angebote zur aktiven und kreativen Freizeitgestaltung für alle Generationen wie Sportmöglichkeiten, ein Abenteuerspielplatz, Erholungs-/ Liegefläche oder Graffitiflächen“
- e) In Kapitel 3.1 (Seite 18), Handlungsfeld C\_ Umfeld und Umwelt wird ein neuer Punkt C 3 eingefügt:  
„C 3: Nachhaltiges Bauen und Klimaschutz C 3.1: Ausrichtung der Bebauung an den Erfordernissen des Klimaschutzes C 3.2: Einsatz ökologischer Baustoffe sowie erneuerbarer Energien bei Wohnungs- und Gewerboneubauten, um eine insgesamt nachhaltige Bauweise zu gewährleisten“
- f) In Kapitel 3.2, Seite 22, Spalte 1 wird hinter Absatz 1 eingefügt:  
„Hierbei ist Variante 1 eindeutig zu bevorzugen, weil nur sie eine Überlastung des Stadtteils mit Individualverkehr vermeidet und wertvolle Nassbereiche und Moorflächen vor Überbauung bewahrt.“
- g) In Kapitel 3.2, Seite 22, Spalte 2, Absatz 2 wird hinter dem dritten Satz eingefügt:  
„Wohnungs- und Gewerboneubauten sind an die Anforderungen des Klimaschutzes anzupassen. Ökologische Baustoffe sind in angemessener Weise einzusetzen, die Unterstützung der Strom- und Wärmeversorgung durch den Einsatz erneuerbarer Energien zu gewährleisten. Eine emissionsarme und ökologisch nachhaltige Errichtung von Wohnungs- und Gewerboneubauten wird ebenso angestrebt wie ihr Betrieb.“

# Beschluss der Bürgerschaft zum Masterplan Steinbeckervorstadt

- h)** In Kapitel 3.2, Seite 22, Spalte 2, Absatz 2 wird der vierte Satz [An siedlungsmöglichkeiten für... baulichen Fassung der Salinenstraße.] durch folgenden Text ersetzt:  
„Die Salinenstraße westlich und ggf. südlich des derzeit bestehenden Parkplatzes „Museumshafen Nord“ sollte bevorzugt mit Gastronomie, einem Hostel für junge Leute, Büroflächen, (maritimem) Gewerbe und einer öffentlichen WC-Anlage bebaut werden. Um Nutzungskonflikte zwischen ruhebedürftigen Anwohner\*innen und dem Freizeitspaß am Museumshafen gering zu halten. Auf eine Bebauung der östlichen Salinenstraße vom derzeitigen Parkplatz „Museumshafen Nord“ an sollte über den jetzigen Bestand hinaus (Stand Juli 2020) verzichtet werden, um die grüne Blickachse von der Knopfstraße zum Deponieberg nicht zu versperren und der Funktion des Museumshafens als Freizeit- und Erholungsraum Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund sollte die dort bestehende Veranstaltungsfläche für die Freizeitgestaltung geöffnet und qualitativ aufgewertet werden, bspw. durch Angebote zur aktiven und kreativen Freizeitgestaltung für alle Generationen wie Sportmöglichkeiten, ein Abenteuerspielplatz, Erholungs-/ Liegefläche oder Graffitiflächen.“
- i)** In Kapitel 3.2, Seite 23, Spalte 1, Absatz 3 (unterhalb der Tabelle) werden die letzten beiden Sätze [„Eine mögliche Bebauung... für Wohnen dargestellt.“] durch den folgenden Text ersetzt:  
„Eine Bebauung von anzutreffenden Nassflächen und Moorböden wird grundsätzlich vermieden, es wird maximal eine Bebauung wie in Variante 1 umgesetzt. Dabei möglicherweise anzutreffende Nassflächen und Moorböden bedürfen einer weiteren Untersuchung und Abstimmung im Zuge der Fortführung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105.“
- j)** In Kapitel 3.2., Seite 23, Spalte 1, Absatz 3 (unterhalb der Tabelle) wird folgender Satz am Ende des Absatzes eingefügt:  
„Um den steigenden Bedarf an Kindertagesplätzen zu decken, soll eine Kindertagesstätte bevorzugt westlich der Stralsunder Straße errichtet werden.“
- k)** In Kapitel 3.2, Seite 24, Spalte 1, Absatz 2 wird der zweite Satz [Die Größe, Standortwahl... spezifizieren.] durch den folgenden Text ersetzt:  
„Hierzu ist der gesamte Bereich westlich der Stralsunder Straße vorgesehen.“
- l)** In Kapitel 3.2, Seite 24, Spalte 2, wird im ersten Satz folgender Text gelöscht:  
„überwiegend überbaut - im Südteil im Zuge der baulichen Fassung der Salinenstraße und“ Der Satz lautet neu:  
„Der bisherige Parkplatz „Museumshafen Nord“ wird im Nordteil mit einem dreigeschossigen Parkhaus mit Funktionen einer Mobilitätsstation (z.B. Carsharing, Bikesharing, Ladeinfrastruktur, Taxistellplatz, Park&Bike- Stellplätze, Fahrradboxen, WLAN-Hotspot, Service) überbaut.“<sup>32</sup>
- m)** In Kapitel 3.2, Seite 24, Spalte 2, hinter Fußnote 33 wird eingefügt:  
„Die Dachbegrünung sollte eine mögliche Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung auf dem Parkhausdach nicht beeinträchtigen. Zudem sollte das Parkhaus eine Fassadenbegrünung erhalten.“
- n)** In Kapitel 3.2, Seite 24, Spalte 2, Absatz 1 werden im letzten Satz folgende Worte gestrichen: „...und die bauliche Fassung gen Süden mit der neuen Bebauung an der Salinenstraße...“ Im weiteren Verfahren sind die Planskizzen dem Beschluss entsprechend anzupassen.

<sup>3</sup>Änderungsantrag der SPD-Fraktion, Fraktion DIE LINKE/Partei MENSCH, UMWELT, TIERSCHUTZ, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Hulda Kalhorn

# Wesentliche Zielaussagen des Masterplans Steinbeckervorstadt

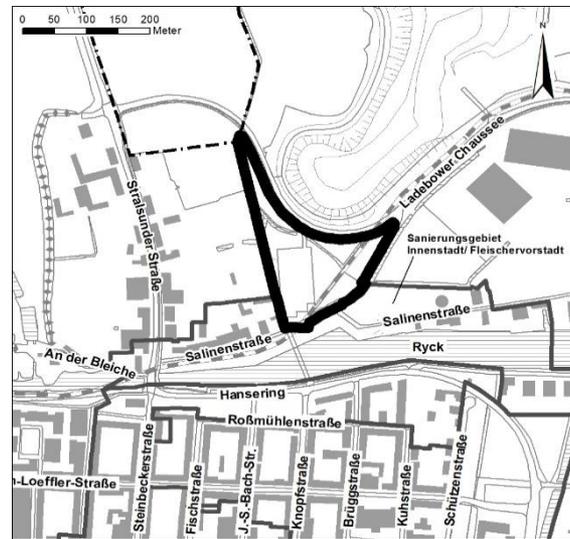
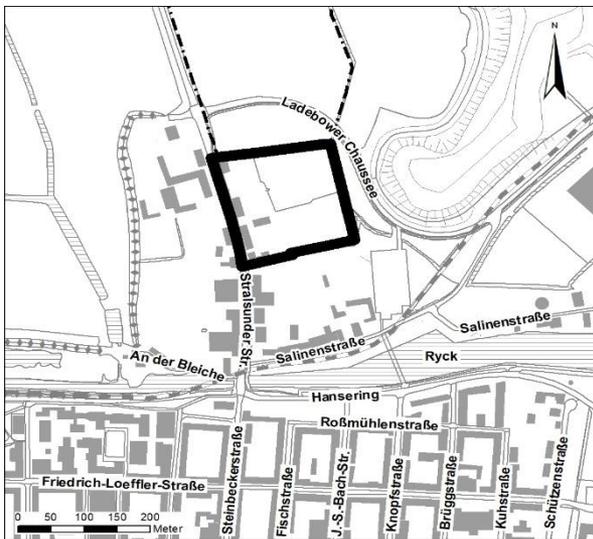
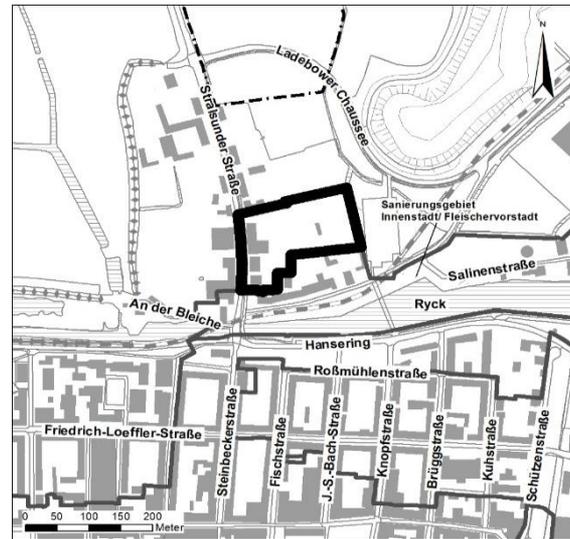
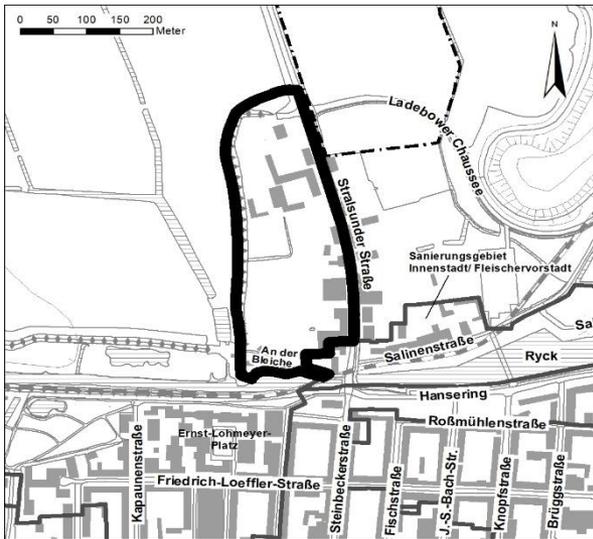
- differenziert geprägtes Wohnen: **urban - maritim-touristisch - landschaftsbezogen**
- Schaffung von **sozialem und bezahlbarem Wohnraum**
- Sicherung und Weiterentwicklung **gemeinwohlorientierter Wohnprojekte**
- neue Angebote für studentisches Wohnen
- weitere **maritim-touristische Angebote** am Ryck
- Stärkung und Erweiterung der **sozialen und kulturellen Infrastruktur** (Straze, NaturKita, Museumswerft, Erlebnisraum Stadtgeschichte/ Salzgewinnung)
- Öffnung der **Veranstaltungsfläche** am Museumshafen
- Erschließung des **Deponiebergs** zur Erholung und Aktivität
- attraktive Wegeführungen für **Radfahrer und Fußgänger**
- Stralsunder Straße: Verkehrsberuhigung und Alleepflanzung
- Schaffung von **autofreien bzw. stellplatzfreien Wohngebieten**
- Verdichtung des **ruhenden Verkehrs** durch Bau eines Parkhauses + Mobilitätsstation für Bewohner, Pendler und Besucher
- Freihaltung der **Moorflächen** bzw. der Torfböden



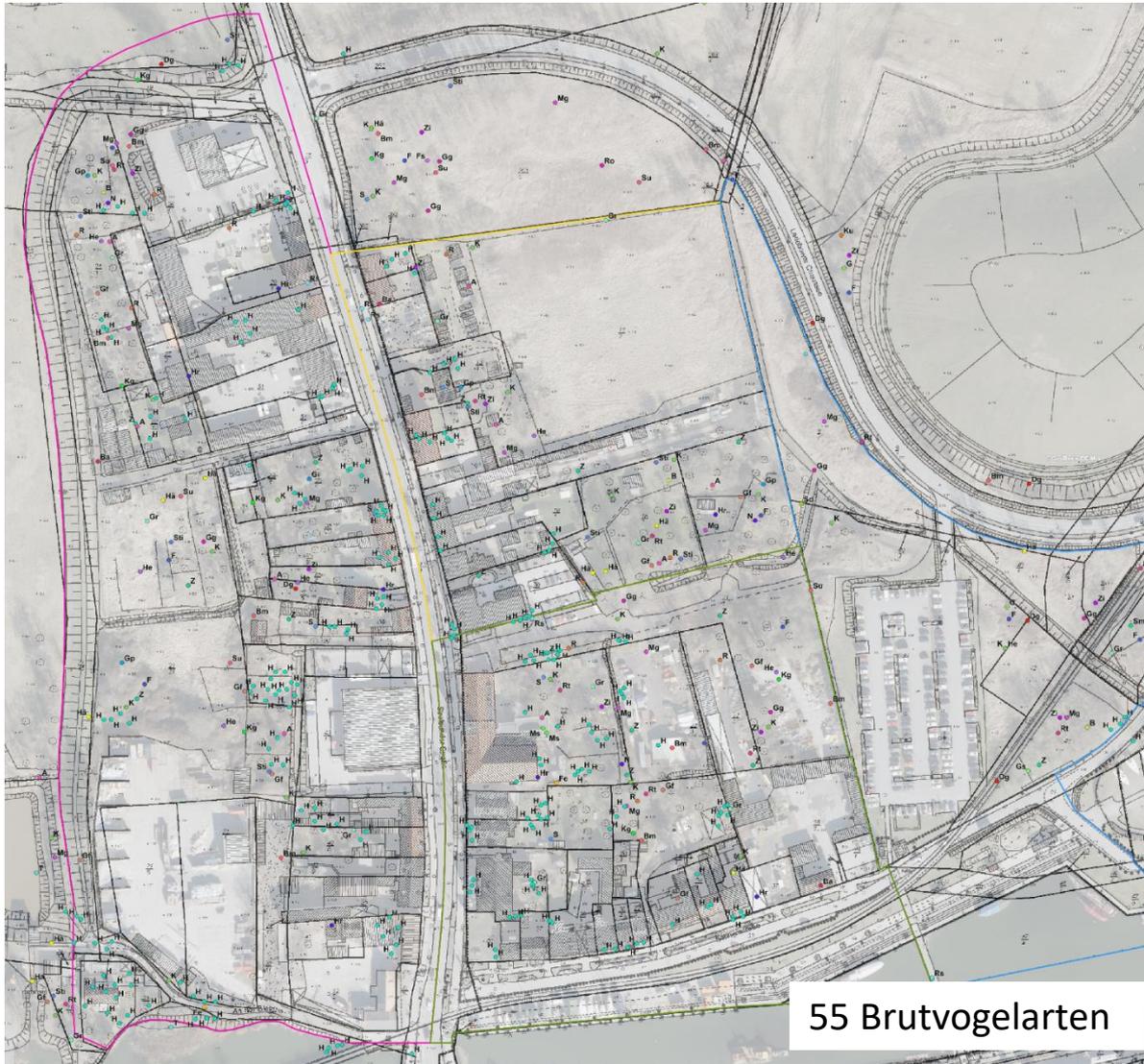
# Vorkaufsrechtsatzung



# Veränderungssperren



# Brutvogelkartierung



55 Brutvogelarten

Amsel	Kohlmeise
Bachstelze	Kormoran
Bekassine	Kuckuck
Blaukehlchen	Mauersegler
Blaumeise	Mehlschwalbe
Bluthänfling	Mönchsgrasmücke
Brandgans	Nachtigall
Buchfink	Nebelkrähe
Dohle	Rabenkrähe
Dorngrasmücke	Rauchschwalbe
Elster	Ringeltaube
Erlenzeisig	Rohrammer
Feldlerche	Rotkehlchen
Feldschwirl	Schilfrohrsänger
Feldsperling	Schwanzmeise
Fitis	Schwarzkehlchen
Gartengrasmücke	Silbermöwe
Gartenrotschwanz	Singdrossel
Gelbspötter	Star
Girlitz	Stieglitz
Goldammer	Stockente
Grauschnäpper	Sumpfmeise
Grünfink	Sumpfrohrsänger
Grünspecht	Teichrohrsänger
Hausrotschwanz	Waldschnepfe
Hausperling	Zaunkönig
Heckenbraunelle	Zilpzalp
Klappergrasmücke	

# Fledermauskartierung



## Legende

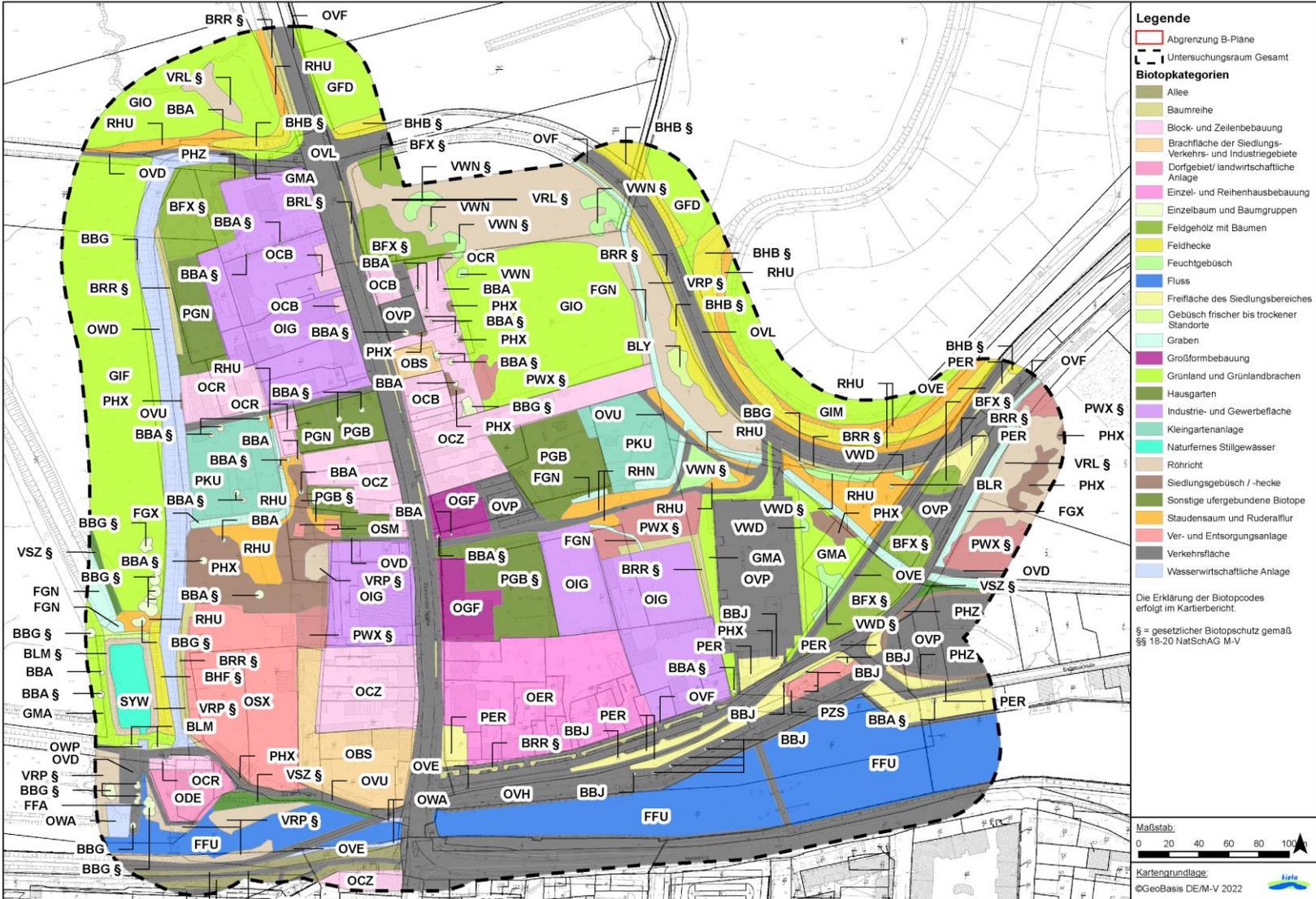
- Quartier (3)
- Wochenstube
- Horchbox
- Transekt

## Art

- Fransenfledermaus (2)
- Myotis spec. (5)
- Kleiner Abendsegler (1)
- Großer Abendsegler (31)
- Nyctalus spec. (3)
- Breitflügelfledermaus (32)
- Pipistrellus spec. (1)
- Rauhautfledermaus (1)
- Zwergfledermaus (98)
- Mückenfledermaus (123)

- 2 Wochenstuben (Mückenfledermaus)
- Einzelquartiere (Mücken- und Zwergfledermäuse)

# Biotopkartierung

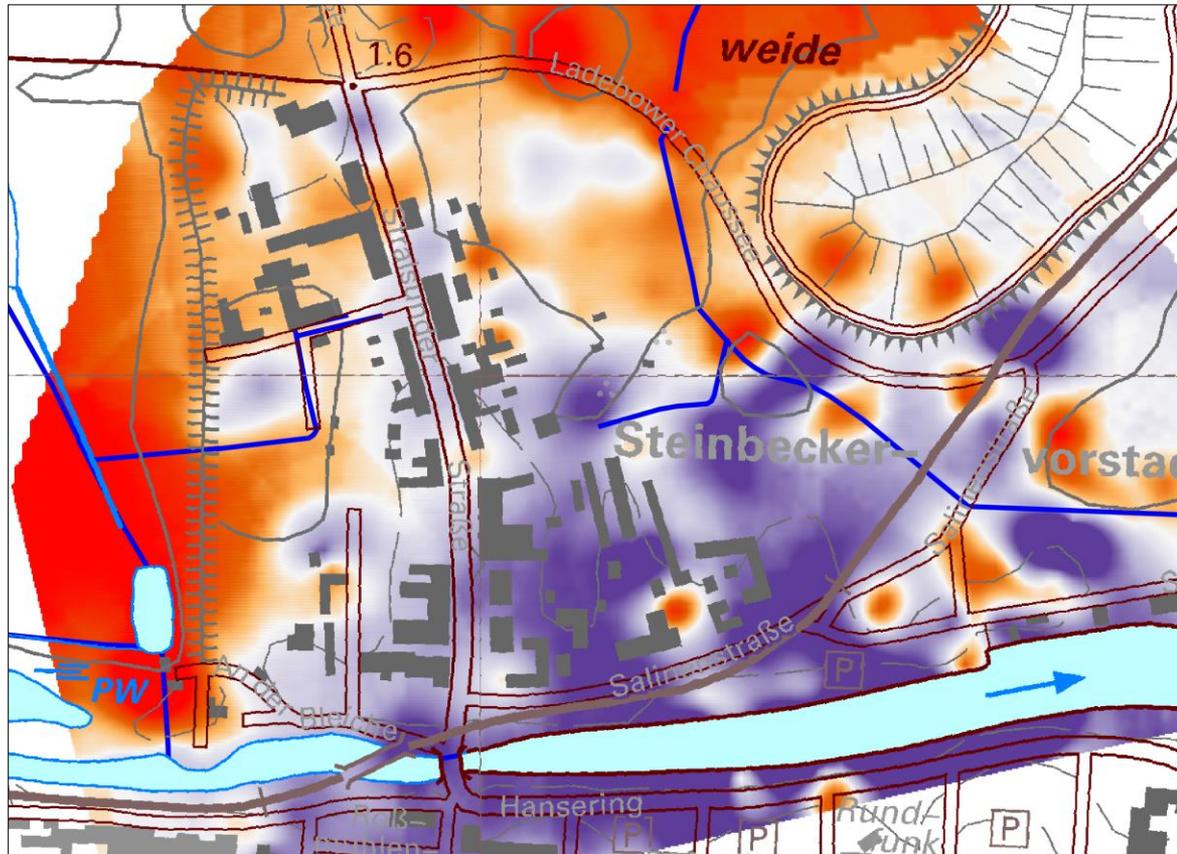






# Entwässerung organogener Schichten

geologische, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung

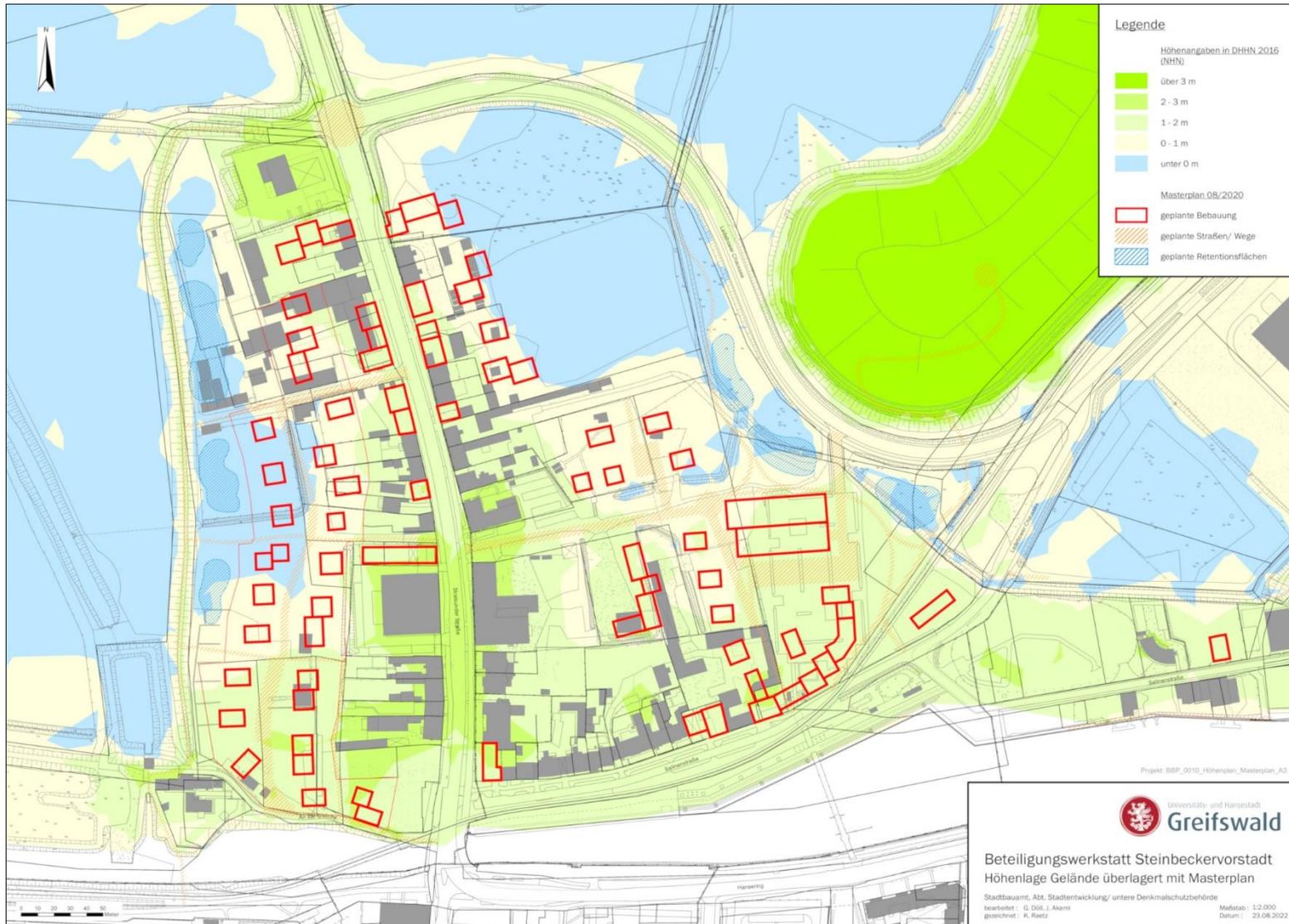


Differenz aus Höhe der Oberkante der organogenen Schichten und Höhe des Grundwasserspiegels

- lila - negative Werte organogene Schichten unterhalb des Wasserspiegels → Konservierung
- orange - positive Werte: organogene Schichten oberhalb des Wasserspiegels → Mineralisierung / Moorschwund

# Geländehöhen

überlagert mit Masterplan



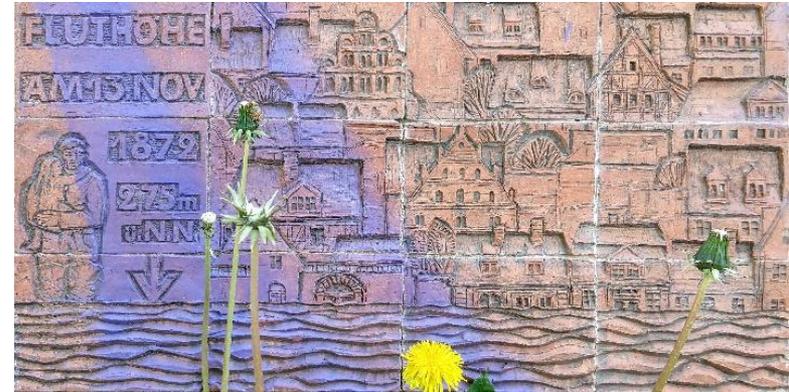




# Vorschläge aus weiterer Abstimmung für Maßnahmen zum Hochwasser- und Moorschutz

## Höheniveau baulicher Nutzung

- Schutz gegen Binnenhochwasser:  
Erdgeschossniveau allgemein mind. 1,50 m NHN
- Schutz gegen Meereshochwasser (Katastrophenschutz):  
Erdgeschossniveau sensibler Nutzungen mind. 3,40 m NHN



## Bodenschutz

- geringe Versiegelung durch Erschließung
- Aufständern neuer Bebauung

## Regulierung Grundwasser

- hydrologische Trennung der Steinbeckervorstadt von zu vernässenden Poldern
- Beeinflussung des Grundwasserspiegels zum Schutz der Bebauung und der Torfböden durch Ab- und Zuleitung



# Städtebauliche Konzepte für die B-Pläne



## Variante 1

Bestand:  
ca. 120 Wohnungen

Baugenehmigung:  
48 Wohnungen

Planung:  
ca. 230 Wohnungen

# Städtebauliche Konzepte für die B-Pläne



## Variante 2

Bestand:  
ca. 120 Wohnungen

Baugenehmigung:  
48 Wohnungen

Planung:  
ca. 330 Wohnungen

# Bisherige Schritte

Ablauf	B-Planverfahren
30.11.2020	Scoping-Termin ✓
01.02.2021	mit Beschlüssen der Bürgerschaft werden die Bebauungsplanverfahren der B-Pläne Nr. 3 und 105 weiter verfolgt und die Verfahren der B-Pläne Nr. 105.1 und 105.2 eingeleitet (Änderung Aufstellungsbeschluss / Aufstellungsbeschlüsse / Veränderungssperren) ✓
Februar - August 2022	Untersuchungen Geologie / Hydrogeologie / Hydrologie und Biotop / Artenschutz ✓
15.09.2022	1. Beteiligungswerkstatt Vorstellung der Untersuchungsergebnisse ✓
4. Quartal 2022 - 1. Quartal 2023	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bearbeitung der Städtebaulichen Entwürfe auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ✓</li><li>- verwaltungsinterne Abstimmungen ✓</li><li>- Meinungsaustausch mit dem WBV „Ryck-Ziese“ ✓</li><li>- Meinungsaustausch mit dem AW Greifswald ✓</li><li>- Abstimmung mit dem StALU Stralsund ✓</li></ul>

# Ausblick

Ablauf, voraussichtl.	B-Planverfahren
<b>2. Quartal 2023</b>	<i>2. Beteiligungswerkstatt Ggf. Modifizierung der städtebaulichen Entwürfe</i>
<b>2. bis 3. Quartal 2023</b>	<i>Beauftragung und Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung/ Mobilitätsmanagement Beauftragung und Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung</i>
<b>2. bis 3. Quartal 2023</b>	<i>Bearbeitung der Vorentwürfe der Bebauungspläne</i>
<b>3. Quartal 2023</b>	<i>Öffentliche Auslegung der Vorentwürfe der Bebauungspläne</i>
<b>4. Quartal 2023</b>	<i>Bearbeitung der Entwürfe der Bebauungspläne</i>
<b>1. Quartal 2024</b>	<i>Öffentliche Auslegung der Entwürfe der Bebauungspläne</i>

# Vielen Dank!

Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Der Oberbürgermeister

Stadtbauamt  
Abt. Stadtentwicklung / Untere Denkmalschutzbehörde  
Markt 15  
17489 Greifswald

Ansprechpartner: Herr Akrami, Herr Döll  
Telefon: 03834 8536-4233 / -4253  
E-Mail: [stadtplanung@greifswald.de](mailto:stadtplanung@greifswald.de)