

## Bebauungsplanverfahren in der Steinbeckervorstadt Sachstand & Ausblick

### 1 Bebauungsplanverfahren



Mit Beschlüssen der Bürgerschaft vom 01.02.2021 werden zwei Bebauungsplanverfahren (B-Pläne Nr. 3 und Nr. 105) weiterverfolgt und zwei weitere Verfahren (B-Pläne Nr. 105.1 und Nr. 105.2) neu eingeleitet.

Die Planverfahren werden in einem dialogorientierten Prozess im zweistufigen Regelverfahren (Vorentwurf und Entwurf) durchgeführt. Grundlage für die Planverfahren bildet der städtebauliche Entwurf gem. Variante 1 des Masterplans Steinbeckervorstadt vom August 2020.

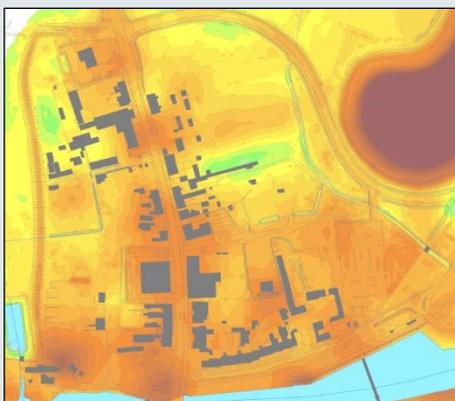
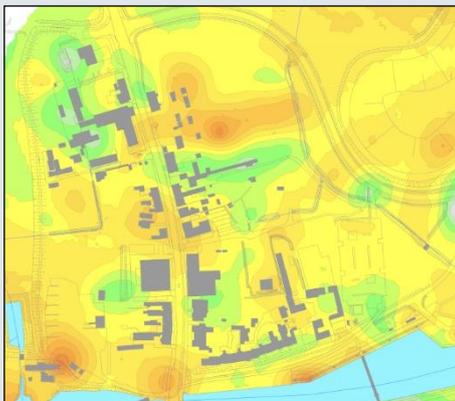
Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele während der laufenden Bebauungsplanverfahren wurden durch die Bürgerschaft am 01.02.2021 auch Beschlüsse für mehrere Veränderungssperren gem. § 14 BauGB gefasst. Mit Hilfe dieses befristeten Sicherungsinstruments sind während der Aufstellung eines Bebauungsplans die Durchführung von Vorhaben und die Beseitigung baulicher Anlagen untersagt. Ebenso werden erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Änderungen an Grundstücken oder baulichen Anlagen verwehrt.

### 2 Fachgutachten

Seit Anfang 2022 erfolgen vertiefende Untersuchungen zu den Themen Geologie, Hydrologie und Hydrogeologie sowie zu naturschutzfachlichen Aspekten der Umwelt. Dazu liegen bereits Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse vor. Als Arbeitsgrundlagen wurden durch die Stadtverwaltung u.a. aktuelle Höhenvermessungen und eine Sichtung von Archivunterlagen durchgeführt.

#### **Aktualisierung der Höhenvermessung**

Die zunächst vermutete veränderte Höhensituation infolge von Moorsackung bestätigte sich bei der Nachvermessung durch die Abteilung Geoinformation und Vermessung des Stadtbauamtes. Im digitalen Geländemodell wurden u.a. die Höhenlagen unter 0,00 m NHN abgebildet. Diese Gegebenheiten werden ebenso wie die Erkenntnisse der o.g. Untersuchungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen sein.



### **Sichtung Archivunterlagen**

Zur historischen Entwicklung des Gewässersystems wurden Archivunterlagen gesichtet und anschließend visualisiert.

In der hydrologischen Begutachtung durch das beauftragte Büro Umweltplan GmbH wird u.a. auf den erfolgten Verzicht der meisten flachen Gräben zugunsten der Gewinnung von Bewirtschaftungs- und Bauflächen hingewiesen, wodurch tiefere Gräben erforderlich wurden.

### **Ermittlung der Moormächtigkeiten**

Auf Basis von über 200 Aufschlussdaten wurde durch das Büro Umweltplan GmbH ein geologisches Strukturmodell erstellt.

Unter anderem wurde die Mächtigkeit der organogenen Ablagerungen - Torf und Mudde - ermittelt und dargestellt.

Die im Gebiet flächenhaft festgestellte Mächtigkeit dieser Schichten von 1,0 bis 4,0 im Normalprofil wird in Abwägung der Planung einbezogen.

### **Ermittlung der Tiefe des tragfähigen Baugrunds**

Anhand des geologischen Strukturmodells wurde im Weiteren u.a. die Tiefe des tragfähigen Baugrunds ermittelt und abgebildet. Sie liegt überwiegend bei ca. 2,0 bis 5,5 m und wird auch durch die erfolgten Aufschüttungen beeinflusst.

Es ist davon auszugehen, dass ein hoher Gründungsaufwand für Gebäude, Verkehrsanlagen und stadtechnische Infrastruktur erforderlich sein wird.

### **Umwelt**

Das Büro biota GmbH wurde mit der Kartierung der Fauna und Flora sowie der Erstellung von Umweltberichten und Artenschutzfachbeiträgen zu den Bebauungsplänen beauftragt. Zwischen März und Juni erfolgten Begehungen zur Erfassung der Brutvögel. Hierbei wurden Art, Brutzeitfeststellung, Brutnachweis oder Brutverdacht und die entsprechenden Verhaltensmerkmale, die zum Nachweis bzw. Verdacht führten, dokumentiert. Es wurden 55 Vogelarten, davon 43 im Gebiet brütende Arten nachgewiesen.



Zu den Rote-Liste-Arten zählen unter anderem der Bluthänfling, der Star oder der Feldschwirl.

Die erhobenen Daten zu den Fledermäusen sind bislang noch nicht vollständig ausgewertet. Winterquartiere konnten in der Steinbeckervorstadt nicht ermittelt werden. Im Zuge der Erfassungen konnten jedoch zwei große Wochenstuben der Mückenfledermaus nachgewiesen werden. Darüber hinaus befinden sich vor allem im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets einige Einzelquartiere.

In einem Umkreis von 50 m um die Bebauungsplangebiete erfolgte eine flächendeckende Biotopkartierung. Die Biotoptypen wurden anhand der Geländebegehung und mittels aktueller Luftbilder abgegrenzt und auf Vorliegen eines gesetzlichen Schutzstatus überprüft.

### 3 Erste Beteiligungswerkstatt



Am 15.09.2022 fand die 1. Beteiligungswerkstatt im Heineschuppen der Museumsverft statt. Insgesamt nahmen rund 45 interessierte Bürger\*innen daran teil.

Der Fokus lag auf der Vorstellung und Diskussion der bereits durchgeführten Untersuchungen zur Geologie, Hydrogeologie und Hydrologie sowie zu dem Biotop- und Artenschutz.

In der Veranstaltung konnten u.a. Fragen zum Artenschutz, zum Moorschutz und zum Schutz der bestehenden Bebauung, zu den Auswirkungen der beabsichtigten Vernässungen von Moorflächen im Umfeld und zur Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs beantwortet werden.

### 4 Zweite Beteiligungswerkstatt

Die 2. Beteiligungswerkstatt fand am 24.04.2023 im Stadtarchiv statt. An dieser öffentlichen Veranstaltung nahmen rund 30 Bürger\*innen teil.

Die Mitarbeitenden des Stadtbauamts stellten zwei Varianten des städtebaulichen Konzepts für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt vor. Anschließend er-



Variante 1



Variante 2

folgte ein Austausch mit den Teilnehmer\*innen zum Planungsinhalt. Dabei wurde überwiegend für die Variante 2 mit geringerer Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Erschließung sowie mit etwas höherer baulicher Dichte votiert.

Hinweise und Anregungen wurden zu den Themen Gebäude und Nutzungen, Verkehr und Stadttechnik sowie Natur und Umwelt gegeben, unter anderem

- zum flächensparenden Bauen und zu möglichen hohen Aufwendungen für Gründungen
- zu Herausforderungen bei der Schaffung des bezahlbaren Wohnraums
- zum Schutz des Gebäudebestands
- zu einem passenden Nutzungsspektrum der Bebauung an der Salinenstraße und den Freizeitnutzungen am Museumshafen
- zur Wiederherstellung eines Gradierwerks der ehemaligen Saline
- zur Einordnung von Tiny-Houses
- zur Einordnung eines Haltepunkts für einen möglichen Schienenbus Lubmin-Greifswald-Hauptbahnhof-Ladebow
- zu einer gebietsbezogenen Energie- und Wärmeplanung
- zum Meeresspiegelanstieg
- zur Bewirtschaftung des Grundwassers
- zur naturnahen Gewässergestaltung
- zur Erweiterung der Angebote in der Salinenstraße
- zur geplanten Freiraumgestaltung

## 5 Ausblick

Die nächsten Schritte sind:

- Bearbeitung der Bebauungsplan-Vorentwürfe
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB