



Masterplan Steinbeckervorstadt

- Oktober 2019 -

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

Impressum

Auftraggeber

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Stadtbauamt

Abt. Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde

Markt 15

17489 Greifswald

Erik Wilde, Jafar Akrami, Dr. Michael Heinz

Inhaltliche Bearbeitung

Planung Morgenstern ✨

Landschaftsarchitektur • Stadtplanung • Umweltplanung

Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

www.planung-morgenstern.de • info@planung-morgenstern.de

Georg Döll, Yana Efremova, Carola Morgenstern

Inhalt

1	Einleitung	5	2.2	Bewertung	18
1.1	Vor der Stadt...	6	3	Planung	20
1.2	Status quo und Entwicklung	7	3.1	Zielaussagen	20
1.3	Handlungsfelder und Planungsthemen	8	3.2	Städtebaulicher Entwurf	23
1.4	Planungsprozess und Partizipation	9	4	Ergebnisse der Abstimmung und Beteiligung, Ausblick	27
2	Situation	10	5	Quellen, Literatur, Anmerkungen	28
2.1	Bestand	11			

Karten und Pläne

► zu 2 - Situation

- 2.1 - Bestandskarte 17
- 2.2 - Karte Defizite und Missstände 19

► zu 3 - Planung

- 3.1 - Plan Zielaussagen 22
- 3.2 - Plan Städtebaulicher Entwurf 25

Copyright

Soweit nicht anders angegeben

© Flächennutzungsplan, Luftbild S. 24, Plangrundlagen:
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

© Karten 2.1 und 2.2, Pläne 3.1 und 3.2, Skizzen, Fotos:
Planung Morgenstern

Eine starke Impulswirkung für den Planungsprozess des Masterplans Steinbeckervorstadt ging von einer öffentlichen Veranstaltung aus: Der Stadtteil war am Tag der Städtebauförderung am 05. Mai 2018 Gegenstand einer Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung.¹

Im Fazit der Veranstaltung wurde die Wiederaufnahme der ruhenden Verfahren der Bebauungspläne Nr. 3 „Stralsunder Straße“ und Nr. 105 „Steinbeckervorstadt“ als klarer Auftrag formuliert. Für diese auch gem. ISEK Greifswald 2030 plus² für die Erschließung von Wohnungsbau-potentialen weiterzuführenden Bebauungsplanverfahren aktualisiert und konkretisiert der Masterplan als planerisches Bindeglied die städtebaulichen Ziele.



Bereits in der Sicht vom Turm von St. Nikolai werden Potentiale und Konflikte der städtebaulichen Situation der Steinbeckervorstadt deutlich, welche in dieser Planung erörtert werden und aus denen Vorschläge zur weiteren Entwicklung abgeleitet werden. Während z.B. einerseits der Stadtteil in die offenen Landschaft eingebunden und mit der die Promenade am Museumshafen ein beliebter Treffpunkt der Greifswalder*innen ist, sind zum anderen diverse Lücken in der Bebauung und zum Teil Nutzungen mit relevanten Immissionen festzustellen.

1 Einleitung

Der Masterplan Steinbeckervorstadt unterstützt die weitere städtebauliche Entwicklung dieses an Kontrasten und Potentialen reichen Stadtteils mit planerischen Zielaussagen. Der Plan behandelt hauptsächlich den historisch geprägten, nördlich der Altstadt gelegenen Teil der Vorstadt.

Greifswald begreift sich als zukunftsfähige und moderne Universitätsstadt im Ostseeraum. Die zentralen Anliegen der Stadtentwicklung vollziehen sich größtenteils in der südlich des Rycks gelegenen Kernstadt, wo sich u.a. zahlreiche Einrichtungen der Universität und die hanseatisch geprägte Altstadt befinden.

Die Steinbeckervorstadt ist durch den Stadthafen eng mit der Altstadt verbunden. Sie sicherte einst die Altstadt im Norden bei Belagerung und nahm neben Wohnbebauung wiederholt Nutzungen auf, die südlich des Rycks nicht untergebracht werden konnten oder sollten.³ Der Bereich am Stadthafen wurde durch seine maritime Prägung und mit dem Bau der Promenade zu einem der beliebtesten Treffpunkte in Greifswald.

Die Handlungsfelder der 2017 beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Greifswald 2030 plus (ISEK) sind:

- das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln
- starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern
- den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken
- die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen
- Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen
- als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen
- Klimaschutz und Klimawandel mit Know-how und als Selbstverständlichkeit angehen⁴

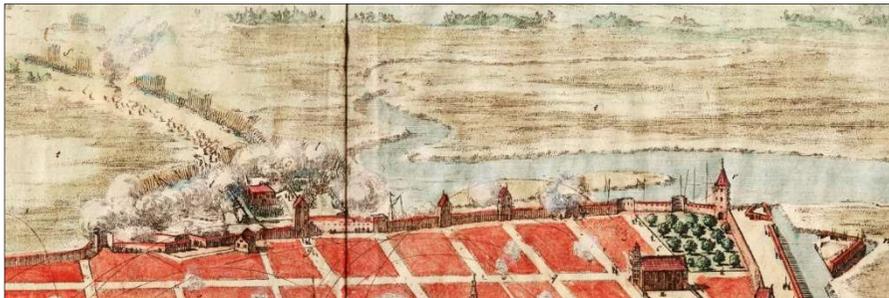
Im Masterplan Steinbeckervorstadt werden für mehrere dieser Handlungsfelder Potentiale der Stadtentwicklung aufgezeigt. Übergreifende Aspekte der Stadtentwicklung finden in dieser interdisziplinären Planung besondere Berücksichtigung.



Sicht von Norden über die Steinbeckervorstadt zur Altstadt, von der Vorstadt tritt die ehemalige Deponie am stärksten in Erscheinung

1.1 Vor der Stadt...

Die Entwicklung der Stadt Greifswald begann in der dänisch-rügener Zeit im Gebiet der Steinbeckervorstadt. Eine Salzpflanzenstelle im Rosental gelangte nach 1193 in den Besitz der Darguner Zisterziensermönche, welche wegen der dortigen Kriegswirren ihr Kloster nun 1199 in Eldena gründeten. Die Mönche legten auf der dem damaligen Salzort gegenüber liegenden Seite der Hilda - des Rycks - einen Markt an, aus dem sich die Stadt Greifswald entwickelte. Bei der Verleihung des Stadtrechts im Jahr 1250 gehörte Greifswald zum Herzogtum Pommern, hingegen das Gebiet nördlich der Rycks zum Fürstentum Rügen. Spätestens seit dem Bau des Hafens befand sich der Übergang über den Ryck in Verlängerung der Steinbeckerstraße und führte zwischen dem verlandenden Boltenhäger Teich und der heute überwiegend verfüllten Baberow in Richtung Norden.⁵ Nach dem Rügener Erbfolgekrieg wurde dort nördlich des Flusses auf nun zu Pommern gehörendem Gebiet 1329 das neue Heiliggeisthospital errichtet.



Bereich der Steinbeckervorstadt in der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts, links die 1659 belagerte Bastion mit der Ruine der Hospitalkirche und der verlandende Boltenhäger Teich vor dem Aushub des Ryckgrabens, in der Mitte die Baberow, rechts das verlassene Rosental, Delincaio Oppidi Grijpswaldae (Ausschnitt), Willem Swidde 1688

Überschwemmungen, Kriege und wirtschaftliche Stagnation behinderten über mehrere Jahrhunderte die städtebauliche Entwicklung nördlich des Rycks. Die Salzgewinnung wurde eingestellt, die Siedlung im Rosental aufgegeben. Erst 1745 begann mit der Wiedereinrichtung einer Saline im Bereich der Lastadie, jetzt Salinenstraße, die kontinuierliche Besiedlung der Vorstadt. Neben Wohngebäuden entstanden Werften und weitere gewerbliche Bauten. Der wohl älteste kontinuierlich geführte Betrieb ist die noch in preußischer Zeit 1868 gegründete Seilerei Sembritzki. Auf dem Betriebsgrundstück befindet sich eine ca. 45 m lange Seilereiwerkstatt. Mit dem Mitte des 19. Jahrhunderts erbauten Gesellschaftshaus „Zum Greif“ und dem in den 1873 östlich davon errichteten Schützenhaus etablierten sich Kultur- und Freizeitangebote in der Vorstadt. Am Ryck entstanden Bootshäuser.

Nach dem Abbruch der Saline wurde die Sole weiter zum Baden genutzt und dazu bis 1957 in das ehemalige Sol- und Moorbad in den Anlagen südlich des Rycks geleitet. Im Rosental sind keine baulichen Zeugnisse des Salzorts und der ehemaligen Ziegelei erhalten. Östlich der noch vorhandenen Salzwiesen wurden im 20. Jahrhundert Kleingärten angelegt, westlich davon die bis 1996 genutzte Mülldeponie. Aus den 1930er Jahren stammt das Bahngleis nach Ladebow. Anfang der 1990er Jahre entstand am Stadteingang anstelle des spätklassizistischen Gebäudes des Fabriciusstifts eine Tankstelle, einige Jahre später gegenüber vom Gesellschaftshaus ein Getränkemarkt.

Das ehemalige Gesellschaftshaus wurde 2017 als Kultur- und Wohnprojekt STRAZE Nationales Projekt des Städtebaus.⁶ An der östlichen Salinenstraße lebte der Bootsbau wieder auf, es entwickelte sich die HanseYachts AG, die Museumswerft und maritime geprägte Freizeitangebote. Hinzu kamen weiteres maritimes Gewerbe und der Parkplatz Museumshafen Nord. Die Hafentflächen an der Salinenstraße wurden zur Flaniermeile umgestaltet, welche vom Markt über die Knopfstraße mit einer Fußgängerbrücke zu erreichen ist.

1.2 Status quo und Entwicklung

Im ca. 25 ha großen Gebiet des Masterplans Steinbeckervorstadt leben ca. 200 Greifswalder*innen, etwa die Hälfte dieses nach Einwohnern zweitkleinsten Greifswalder Stadtteils.⁷

Das Gebiet wird von Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen, Freiraum- und Verkehrsnutzungen bestimmt, die in enger Nachbarschaft eine Gemengelage bilden und sich teilweise durch Immissionen beeinträchtigen. Nutzungsschwächen, Baulücken und nachfolgende unpassende bzw. störende Nutzungen bedingten sich gegenseitig. Trotz der vorhandenen Konflikte bewirken Zentrumsnähe und städtebauliche Potentiale eine vergleichsweise hohe Attraktivität des Gebiets, welche am geringen Wohnungsleerstand (3,5% von 115 Wohnungen)⁸ und anhand von Sozialindikatoren (wie geringe Arbeitslosenquote und Altersarmut, s. ISEK)⁹ ablesbar ist.



Sicht von Norden aus der Stralsunder Straße zur Altstadt

Stralsunder Straße und westliche Salinenstraße sind durch geschlossene Bebauungsform geprägt, östliche Salinenstraße, An der Bleiche sowie rückwärtige Bebauung durch offene Bebauungsform. Denkmalgeschützt sind die ehem. Buchholz'sche Werft Salinenstraße 20, das ehem. Gesellschaftshaus Zum Greif Stralsunder Straße 10/11 (Straze), mehrere Wohnhäuser in der Salinenstraße und in der Stralsunder Straße, Teile der ehem. Soleleitung und Brunnen der ehem. Saline (Lage tw. nicht bekannt).¹⁰ Denkmalrechtlich geschützt ist ebenso der Bestand an Bodendenkmalen (u.a. ehemalige Bastionen, s. → Punkt 5, Anmerkung 1). Darüber hinaus ist grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert, besonders die straßenseitigen Gebäude im Bereich des ehem. neuen Heiliggeisthospitals (jetzt Autohaus und -werkstatt)¹¹ und die Seilerei.¹²

Die Steinbeckervorstadt ist Gegenstand folgender Pläne:¹³

- Flächennutzungsplan 1999 (Ausschnitt → Punkt 2)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK)
- B-Plan Nr. 3 „Stralsunder Straße“ (in Aufstellung, Entwurf 2003)
- B-Plan Nr. 12 „Am Rosental“ (rechtskräftig)
- B-Plan Nr. 100 „Veranstaltungsfläche“ (rechtskräftig)
- B-Plan Nr. 105 „Steinbeckervorstadt“ (in Aufstellung, Vorentwurf 2009)
- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt 2016

Gemäß ISEK sollen die Wohnungsbaupotentiale des B-Plan Nr. 105 (östlich der Steinbecker Straße) mit erster Priorität und des B-Plan Nr. 3 (westlich der Stralsunder Straße) mit zweiter Priorität planungsrechtlich gesichert werden.¹⁴ Beide Aufstellungsverfahren ruhen derzeit. Als Potentiale für den Wohnungsbau wurden für diese Pläne im ISEK 112 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 75 Wohnungen in Einfamilienhäusern, also insgesamt 187 Wohnungen erfasst.¹⁵ In den vollständig bzw. teilweise im Osten des Plangebiets liegenden B-Plänen Nr. 12 und 100 sind keine Wohn- oder Mischgebiete festgesetzt.

1.3 Handlungsfelder und Planungsthemen

Ergänzend zu den Themen der Aufgabenstellung des Masterplans

- Bewegung
- Wohnen und Arbeiten
- Stadtgestaltung
- Offene Räume
- Grün und Blau
- Planungskultur

erwies sich die Betrachtung folgender weiterer zum Teil übergreifender Themen für die Erarbeitung der planerischen Ziele als erforderlich, insbesondere

- Boden / Geohydrologie
- technische Infrastruktur
- Denkmalschutz
- Immissionen

Die in der Steinbeckervorstadt situationsbedingte Themenvielfalt wurde nunmehr überschaubarer in zwei Ebenen - Handlungsfelder und Planungsthemen - strukturiert.

Die Gliederung der Handlungsfelder orientiert sich am drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit (Soziales Wirtschaft Ökologie) und an der Charta der europäischen Planung Barcelona 2013.

Die zugeordneten Planungsthemen wurden auf der Grundlage der o.g. Themen und der im ISEK behandelten Themen formuliert.

Handlungsfelder	Wohnen und Soziales	Arbeit und Wirtschaft	Umfeld und Umwelt
Planungsthemen des Masterplans	<ul style="list-style-type: none"> • attraktives Wohnen • Versorgung, Gaststätten, Kultur, Teilhabe • Sport, Erholung, Gesundheit • öffentliche und offene Räume 	<ul style="list-style-type: none"> • Tourismus, maritim-touristische Wirtschaft • sonstiges Gewerbe, wissensbasiertes Arbeiten, Verwaltung • technische Infrastruktur (Hafen, Verkehrsinfrastruktur, Stadttechnik, Digitalisierung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtgestaltung, Landschaft, urbaner Freiraum und Wasser • Geh- und Radwegenetz • Gewässer, Boden, Biotope, Schutzgebiete • Immissionen

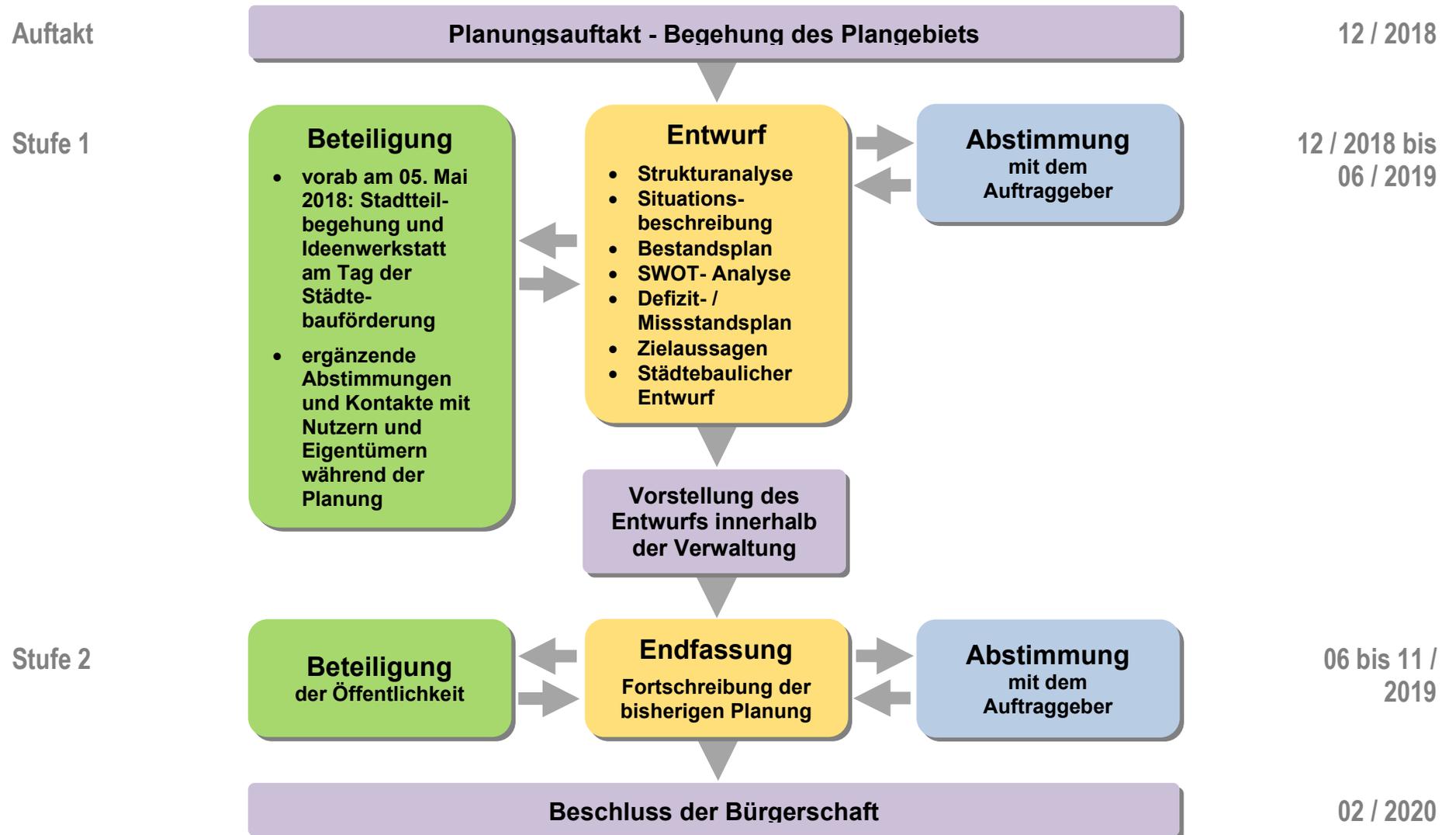


tangiert alle drei Handlungsfelder: im östlichen Teil der Salinenstraße lädt maritimes Gewerbe auch zum spazieren ein



Handlungsfeld Umfeld und Umwelt: die Baberow ist zu einem rein technisch gestalteten Graben verkümmert

1.4 Planungsprozess und Partizipation



2 Situation



Sicht von der Steinbecker Brücke auf Museumshafen und Salinenstraße

Die Entwicklung der Inhalte des Masterplans basiert auf der Bestandserfassung einschließlich der Auswertung von Planungsgrundlagen. Mit entsprechender Analyse (SWOT) dieser Grundlagen wurden der Bestand bewertet und daraus im → Punkt 3.1 Zielaussagen abgeleitet.

Schritt 1 - Bestand

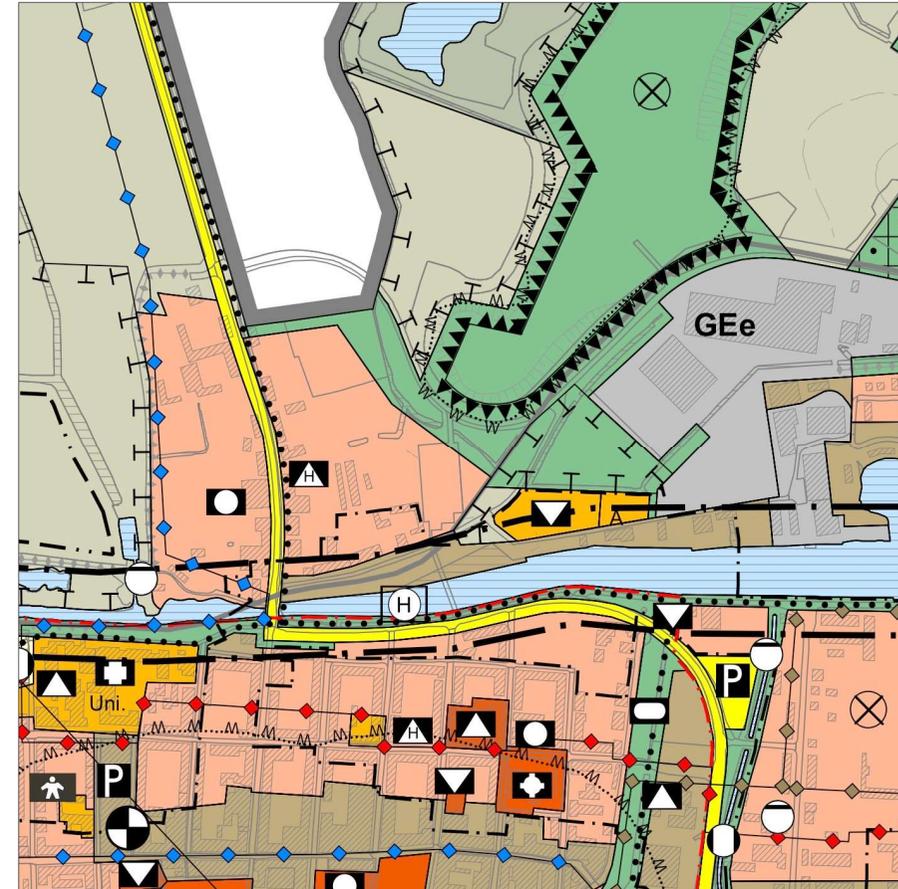
thematisch differenzierte Bestandserfassung (nach → Punkt 1.3) auf Basis

- ▶ von Begehungen, Beratungen und Gesprächen
- ▶ der Auswertung der o.g. Pläne sowie von Karten, Luftbildern und Daten

Schritt 2 - Bewertung

Bewertung mittels SWOT-Analyse

Stärken (<i>Strengths</i>)	Schwächen (<i>Weaknesses</i>)
Chancen (<i>Opportunities</i>)	Risiken (<i>Threats</i>)



Lage des Plangebiets (Bildmitte) im Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

2.1 Bestand

Handlungsfeld Wohnen und Soziales

innenstadtnahes Wohnen mit Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten

Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft

Standort von u.a. maritimer Wirtschaft und Dienstleistern, starker Verkehr

Handlungsfeld Umfeld und Umwelt

enger Bezug zu Wasser und Landschaft, schwieriger Boden, erhebliche Immissionen

Attraktives Wohnen



die Wohnlagen am Wasser zählen zu den attraktivsten der Stadt

Handlungsfeld Wohnen und Soziales

- innenstadtnahes Wohnen mit Bezug zum Wasser und zur Landschaft
- soziale Mischung (u.a. studentisches Wohnen, betreutes Wohnen)
- teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm (s. unten - Handlungsfeld Umfeld und Umwelt, Immissionen)

Versorgung, Gaststätten, Kultur, Teilhabe



Stralsunder Straße - rechts die Straze, welche als kulturelles Zentrum saniert wird, gegenüber im Flachbau ein Getränkemarkt und ein Bioladen

Handlungsfeld Wohnen und Soziales

- Einzelhandelsangebote sind im Wesentlichen durch die benachbarte Innenstadt gesichert
- Versorgung im Stadtteil: Bioladen, Getränkemarkt, Tankstelle mit Shop
- im Museumshafen zwei Schiffsgaststätten und kleine Bars / Imbiss / Eis an Promenade / auf Schiff
- Kultureinrichtungen: Museumswerft, Museumshafen, Festplatz, Straze (in der Sanierung, derzeit temporäre kulturelle Nutzung des Hofbereichs)
- starkes Engagement der Einwohner u.a. im Zusammenhang der Straze
- kein Stadteiltreff (Café in Straze geplant)

Sport, Erholung, Gesundheit*Handlungsfeld Wohnen und Soziales*

Vereinsfläche des Greifswalder Ruderclubs Hilda 1892 e.V. an der Salinenstraße

- Wassersport (Rudern)
- Museumshafen mit Winterlager
- Naherholung durch Gärten, Spazierwege
- Gesundheitszentrum FPx5 an der Salinenstraße im Bau

Öffentliche und offene Räume*Handlungsfeld Wohnen und Soziales*

die Promenade am Ryck ist ein attraktiver öffentlicher Raum

- Promenade ist beliebter Treffpunkt der Greifswalder, jedoch fehlende Bebauung an der Salinenstraße mit adäquaten Nutzungen
- Spazierwege am Gebietsrand (auf dem Deich, improvisiert über das Wehr, teilweise am Stadthafen / Ryck)
- weitere Fußwegebeziehungen queren als Stichwege die Vorstadt in West-Ost-Richtung



die städtebauliche Einbindung der Promenade ist jedoch funktionell und räumlich unzureichend



Spazierweg im Westen der Vorstadt auf dem Deich

Tourismus, maritim-touristische Wirtschaft*Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft*

Museumswerft -
ehem. Buchholz'sche
Werft

- Museumshafen als touristisches Highlight, mit Gastronomie und Winterlager, jedoch kaum öffentlich wirksame Nutzungen der Bauflächen an der Salinenstraße
- Museumswerft und Schiffsausrüster (Seilerei, Segelmacher) im Gebiet
- HanseYachts AG und Schiffsausrüster in Nachbarschaft

Sonstiges Gewerbe, wissensbasiertes Arbeiten, Verwaltung*Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft*

Kfz-Werkstatt in saniertem,
stadtbildprägendem
Gewerbegebäude in der
Stralsunder Straße

- Kfz-Werkstätten, Autohandel, Autovermietung
- Entsorgungsbetrieb, Baubetrieb, Geigenbau
- Einzelhandel und Gastronomie (s.o.)
- Dienstleistungen (Planungsbüro)
- Gesundheitsamt des Landkreises (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme)¹⁶



der von der Gebäudeflucht
zurückgesetzte Flachbau
mit Autohaus und Kfz-
Werkstatt beeinträchtigt
den städtebaulichen
Zusammenhang



flächenextensive Betriebs-
stätte eines Bauunterneh-
mens an der Salinen-
straße / Promenade

Technische Infrastruktur (Hafen, Verkehrsinfrastruktur, Stadttechnik, Digitalisierung) Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft



Stralsunder Straße,
Richtung Innenstadt,
starke Belastung durch
fließenden Verkehr



der Parkplatz Museums-
hafen Nord mit
250 Stellplätzen dient
hauptsächlich dem
Stellplatzbedarf der
Innenstadt inkl. der
Einpendler

- Nutzung des Stadthafens als Museumshafen mit Winterlager, Anlegestelle für Ausflugsdampfer und Liegeplätze für Gaststättenschiffe
- städtebauliche Situation der Stralsunder Straße ist als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt (DTV 2025 ca. 22 700 Kfz/24h)
- Reserven für den fließenden Verkehr bestehen grundsätzlich in der Ladebower Chaussee (DTV 2025 ca. 10 000 Kfz/24h)¹⁷, Ausbau der Kreuzung mit Stralsunder Straße ist vorgesehen (ggf. als Kreisverkehr)
- parallel zum westlichen Teil der Salinenstraße attraktive Promenade am Museumshafen und Bahngleis nach Ladebow
- schlechter Zustand der Stichwege an der Stralsunder Straße
- Radverbindungen entlang Ladebower Chaussee und Stralsunder Straße
- Parkplatz Museumshafen Nord (2018 ausgebaut),
- Leitungen der Ver- und Entsorgung verlaufen zum großen Teil in den Gehwegbereichen der Stralsunder Straße und der Salinenstraße
- kein freies WLAN im öffentlichen Raum vorhanden

Stadtgestaltung, Landschaft, urbaner Freiraum und Wasser

Handlungsfeld Umfeld und Umwelt



der Museumshafen prägt
den urbanen Freiraum
am Ryck

- durch Lage des Stadtteils enger Bezug zu Wasser und Landschaft
- maritim geprägter urbaner Freiraum am Hafen mit Fußgängerbrücke, jedoch im östlichen Bereich keine angemessene bauliche Fassung mit adäquaten Nutzungen
- mehrere Baudenkmale sowie weitere erhaltenswerte Bausubstanz u.a. der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts und stadtbildprägende Baustrukturen
- unattraktive Stadeingangssituation im Norden mit desolater Bau- und Raumstruktur
- Auflösung der stadtbildprägenden Straßenrandbebauung und überwiegender Verlust der Straßenbaumbepflanzung der Stralsunder Straße

Geh- und Radwegenetz*Handlungsfeld Umfeld und Umwelt*

Stralsunder Straße, Richtung Neuenkirchen, mit Geh- und Radweg auf der östlichen Seite



der Stichweg östlich der Stralsunder Straße bedarf der Aufwertung, auch als Zugang zur Straße

- straßenbegleitender Geh- und Radweg an der Ladebower Chaussee
- Radwegeverbindung entlang der Stralsunder Straße, auf Ostseite als Geh- und Radweg, auf Westseite als Geh- und Radweg bzw. als für Radfahrer freigegebener Gehweg
- Geh- und Radweg entlang der Stralsunder Straße ist Teil des Ostseeküstenradwegs
- straßenbegleitende Gehwege, Promenade am Museumshafen mit Fußgängerbrücke, weitere Wegeverbindungen für Fußgänger
- Wegeverbindungen in schlechtem Zustand bzw. nicht gesicherte Wegeverbindungen - Stichwege westlich und östlich der Stralsunder Straße, Wege über das Wehr und am Schöpfwerk an der Bleiche,¹⁸ Weg am Kai im Bereich der Rudervereinsfläche - beeinträchtigen die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger
- Stichweg östlich der Stralsunder Straße ohne klare Funktionszuweisung
- bisher kein Zugang zur ehemaligen Deponie (potentieller Aussichtspunkt)

Gewässer, Boden, Biotope, Schutzgebiete*Handlungsfeld Umfeld und Umwelt*

Sicht vom Deich im Westen des Plangebiets, verwilderte Gärten mit Gräben

- Ryck mit Museumshafen und Bleiche ist attraktiver Freiraum
- mehrere Gräben sind Gewässer 2. Ordnung u.a. Baberow, weitere Gräben
- Plangebiet ist von Durchströmungsmoor tangiert¹⁹
- nordöstlicher Bereich des Plangebiets ist als Moorböden erfasst²⁰
- ehemaliges Flussbett der Baberow östlich der Stralsunder Straße
- erhebliche Anforderungen aus geologischen und hydrogeologischen Bedingungen an Bauvorhaben, Höhenlage des Gebiets teilweise unter dem Meeresspiegel



Sicht von Nordosten zum Plangebiet, als Moor erfasste Fläche mit Landröhricht

- Landröhricht im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist geschütztes Biotop²¹
- westlich des Plangebiets Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet DE 1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche)²²

Immissionen

Handlungsfeld Umfeld und Umwelt

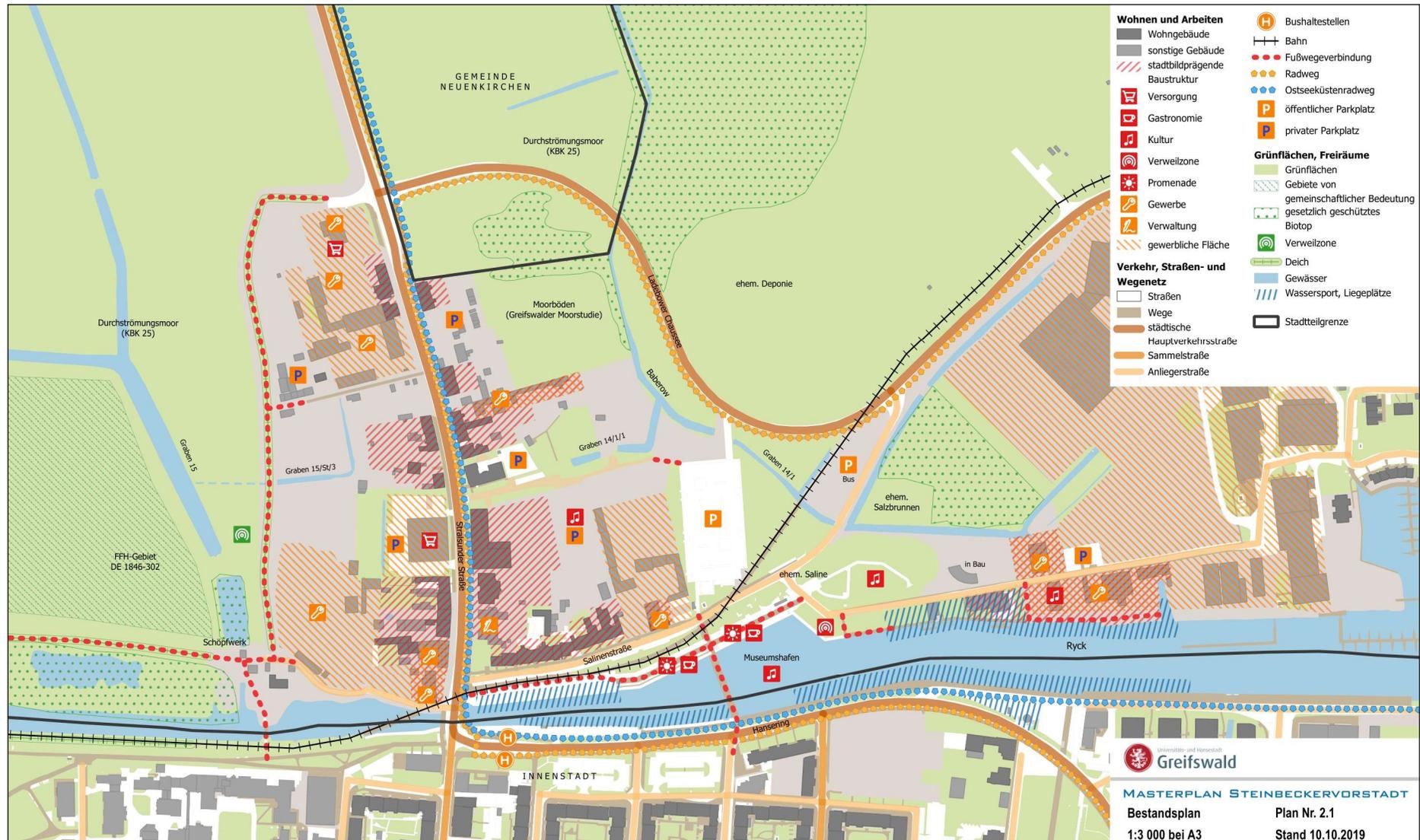


die durch die Verkehrsbelastung verursachten - Immissionen verringern Aufenthaltsqualität im Bereich der Stralsunder Straße erheblich

- erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße und im Bereich der Ladebower Chaussee, ferner in den Bereichen des Parkplatzes Museumshafen Nord und der Tankstelle an der Stralsunder Straße
- Gewerbelärmimmissionen v.a. verursacht durch Entsorgungsbetrieb, Leergutplatz des Getränkemarkts, ferner durch Kfz-Werkstätten, Baubetrieb und weitere Betriebe
- Freizeitlärmimmissionen verursacht durch Veranstaltungsfläche, daher dort gravierende Nutzungseinschränkungen



Gewerbelärmimmissionen werden am stärksten durch die Nutzungen des Entsorgungsbetriebs verursacht

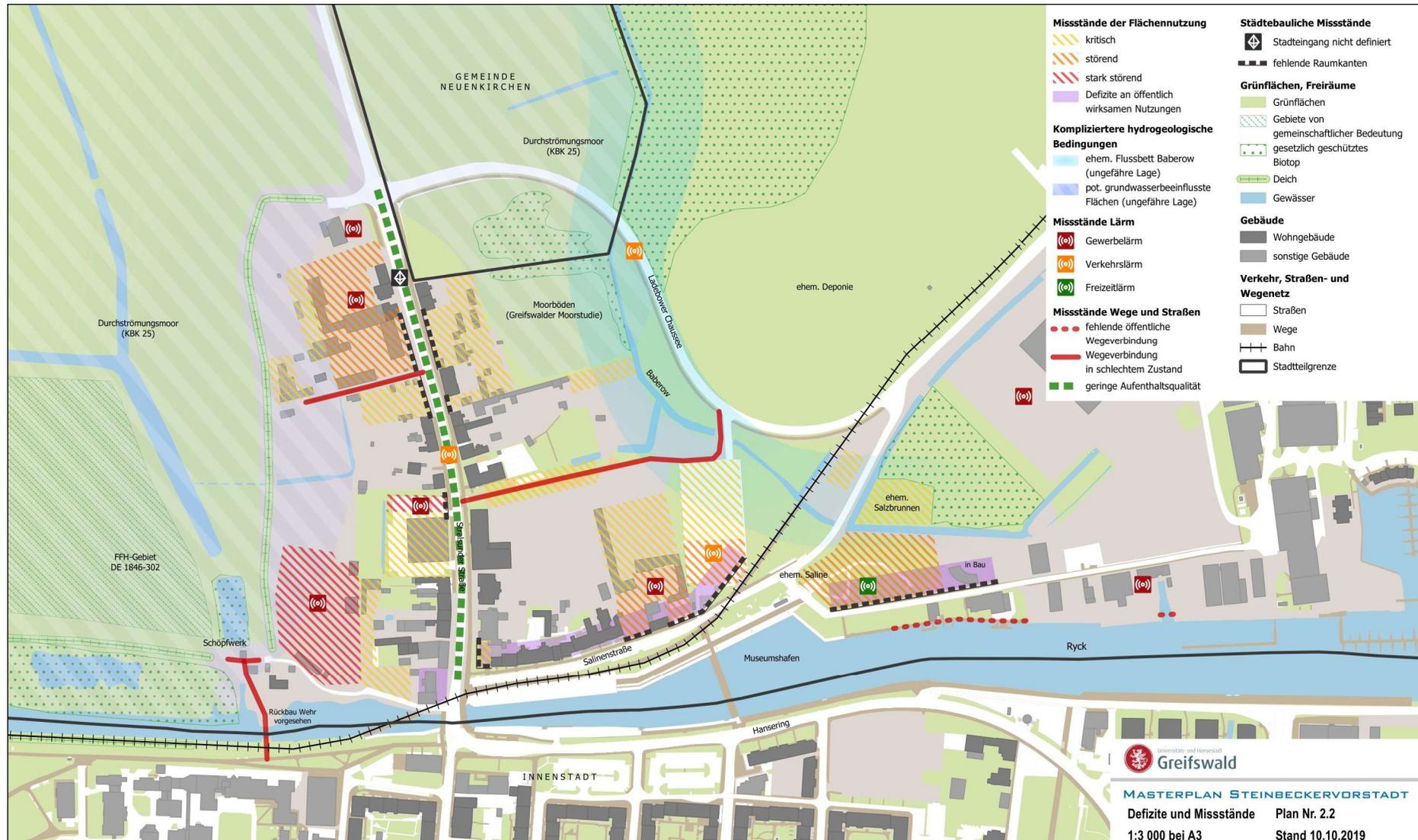


Bestandskarte

2.2 Bewertung

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage wegen unmittelbar südlich angrenzender Innenstadt • Wasserkante und Grünkante zur offenen Landschaft • am Hafen urbaner Freiraum mit maritimer Prägung • überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung • Einwohneraktivitäten • Nutzungsmischung, inkl. kulturelle Nutzungen • bauliches Erbe 	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionssituation (Verkehr, Gewerbe, Veranstaltungen) • mangelnde Aufenthaltsqualität in Stralsunder Str., An der Bleiche, in Stichwegen • unattraktiver Stadteingang und fehlende Raumkanten • starker Parkdruck • Fehlnutzung bzw. Unternutzung von Flächen durch Gewerbe, Parken und Veranstaltungsfläche - u.a. an der Promenade • geologische und hydrogeologische Bedingungen (Baugrundverhältnisse, tw. starke Grundwasserbeeinflussung, Entwässerung durch Gräben unter NHN) • z.T. fehlende, nicht gesicherte oder schlechte Wegeverbindungen • Dominanz der ehemaligen Deponie 	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliches Entwicklungspotential für freizeitorientierte Nutzungen am Hafen • erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung (Aussichtsturm, Nachbau Gradierwerk, Salzbrunnen) • Magnetwirkung kultureller Nutzungen (Museumshafen, Museumswerft, Straze...) • Impulse durch Uni-Campus am Ernst-Lohmeyer-Platz • bei Neuordnung fehl- bzw. unternutzter Bauflächen an der Salinenstraße wesentliche funktionelle und stadträumliche Aufwertung der Promenade • moderate Bauflächenpotentiale • attraktiver Wohnstandort v.a. bei Verbesserung der Immissionssituation • naturnahe Gestaltung Baberow u.a. Gräben 	<ul style="list-style-type: none"> • Standortnachteile durch hohe Gründungsaufwendungen (ggf. auch zur Vermeidung von Eingriffen in grundwasserbeeinflussten Böden) und Schutz vorhandener Gründungen • bisher nicht ausreichend bekannter Umfang des grundwasserbeeinflussten Bodens (Durchströmungsmoor / sonstige Moorböden, ehemalige Gewässerverläufe) • Bedarf an Retentionsflächen für abzuleitendes Niederschlagswasser infolge vergrößerter Versiegelung • Probleme bei Verlagerung von störenden Nutzungen bzw. Fehlnutzungen



Karte Defizite und Misstände

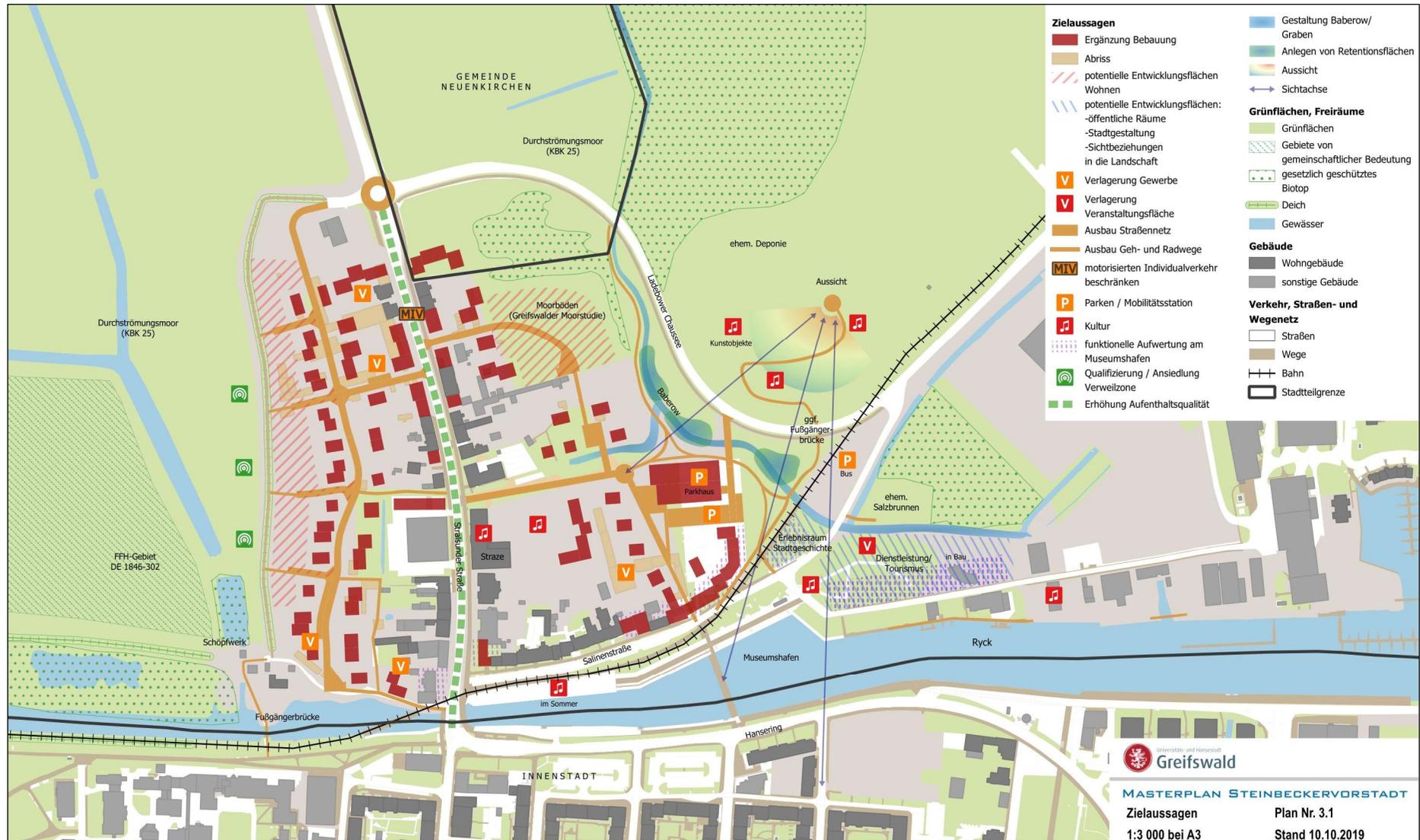
3 Planung

3.1 Zielaussagen

Die Ziele der Planung widerspiegeln die Vielfältigkeit des relativ kleinen Stadtteils.

Sie erlauben ein adäquates Herangehen an die kleinräumig differenzierte städtebauliche Situation.

<i>Handlungsfeld</i> Wohnen und Soziales	<i>Handlungsfeld</i> Arbeit und Wirtschaft	<i>Handlungsfeld</i> Umfeld und Umwelt
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Wohnen differenziert entwickeln <ul style="list-style-type: none"> • maritim-touristisch geprägtes Wohnen - am Ryck • urban geprägtes Wohnen - an der Stralsunder Straße • Wohnen am Stadtrand - orientiert zur Landschaft ▶ Vitalität des Stadtteils ausbauen <ul style="list-style-type: none"> • Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext • standortgemäße kulturelle Nutzungen - Museumswerft, Straze, Erlebnisraum Stadtgeschichte / Salzgewinnung • an der Nordseite der Salinenstraße ergänzende Bebauung und potentielle Entwicklungsflächen für Dienstleistungen und Tourismus zur Stärkung öffentlicher Nutzungen an Promenade und Ryck 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ neue Chancen der Wertschöpfung <ul style="list-style-type: none"> • schrittweiser Wandel der Art der Wertschöpfung - standortgemäße Nutzungen, Verbesserung der Immissionssituation, Erschließung von Flächenpotentialen • Erhalt historischer / maritimer Gewerbestätten - Werft, Seilerei, Segelmacherei ▶ verkehrliche Lösungen verbessern <ul style="list-style-type: none"> • Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), auch im Zusammenhang mit anderen vorgesehenen Maßnahmen: Ostquerung Ryck, Beruhigung Hansering • Verdichtung des ruhenden Verkehrs durch Bau eines Parkhauses - für Bewohner, Pendler, Besucher • Qualifizierung des Busparkplatzes 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aufenthaltsqualität ausdehnen <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Straßenräume - Stralsunder Straße, An der Bleiche, Stichwege • bauliche Fassungen, Ergänzung von Raumkanten - nördlicher Stadteingang, Stralsunder Straße, Salinenstraße • Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention • weitere Ausgestaltung des maritimen urbanen Freiraums - z.B. für Wassersport ▶ Grünvernetzung und Durchwegung <ul style="list-style-type: none"> • attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten - u.a. am / über den Ryck und um die Vorstadt • Grünzug von der Promenade zum Deponieberg und zur offenen Landschaft • Erschließung des Deponiebergs für Erholung und Aktivität - Aussichtsturm, Kunst, Veranstaltungen, Bewegung, Sport²³



Plan Zielaussagen

3.2 Städtebaulicher Entwurf

Für die Fortführung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105 wurde auf der Grundlage der Zielaussagen des Masterplans ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, aus dem die entsprechenden planerischen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne abgeleitet werden können.

Grundlegend ist die Erhaltung der stadtbildprägenden Baustrukturen der Stralsunder Straße und der Salinenstraße, die der sensiblen Reparatur bedürfen und deren Weiterentwicklung und Ergänzung vorgesehen ist.

Die naturräumliche Lage am Wasser, in weiter Landschaft und teilweise unter Meeresspiegelhöhe, die damit verbundenen geologischen und hydrogeologischen Bedingungen inkl. Moorschutz bestimmen die städtebauliche Figur entscheidend mit. Diese Gegebenheiten sollen im Zusammenhang mit der Anlage von Retentionsflächen und der Renaturierung von Gewässern für bessere Aufenthaltsqualität im Freiraum genutzt werden.

Vorhandene immissionsrechtlichen Konflikte sollen durch Verlagerung (u.a. Entsorgungsbetrieb, Baubetrieb, Veranstaltungsfläche) und bauliche Maßnahmen (u.a. Parkhaus, Einhausung Leergutlager) entspannt werden.

Kulturelles Zentrum der Steinbeckervorstadt im Kontext einer Szene mit gastronomischer, kultureller und wassersportlicher Ausrichtung ist die in der Sanierung befindliche Straße, flankiert u.a. von Promenade, Museumshafen, Museumswerft und Ruderclub.

Zur Stärkung öffentlicher Nutzungen an Promenade und Ryck sollen an der Nordseite der Salinenstraße ergänzende freizeitorientierte Angebote mit funktioneller Aufwertung, ergänzender Bebauung und potentiellen Entwicklungsflächen etabliert werden. Die potentiellen Entwicklungsflächen sollen für Dienstleistung und Tourismus und für einen Erlebnisraum Stadtgeschichte / Salzgewinnung zur Verfügung stehen. Die Fläche für den Erlebnisraum Stadtgeschichte ist ein möglicher Standort für den Nachbau eines Gradierwerks. Die potentiellen Entwicklungsflächen sollen im Weiteren eine Verbindung zum

für Erholung und Aktivität auszugestaltenden Deponieberg herstellen. Im besten Fall sollte das Erlebarmachen weiteren stadttypischen alten Gewerbes durch eine Einbeziehung des alten Seilereigebäudes gelingen.

Der städtebauliche Entwurf steckt einen Rahmen für die attraktive bauliche Entwicklung des Stadtteils ab, welche von öffentlichen und privaten Eigentümern getragen werden kann. Neubauten sollen zwei- bis viergeschossig, in der Regel dreigeschossig bemessen sein. Ansiedlungsmöglichkeiten für Gastronomie, Hotellerie, Dienstleistungen und maritimes Gewerbe ergeben sich in erster Linie mit der baulichen Fassung der Salinenstraße. In bis ca. 70-90 Mehrfamilienwohnhäusern können bei durchschnittlich 5-6 Wohnungen / Wohnhaus ca. 380-490 Wohnungen entstehen, damit Wohnraum für ca. 760-980 Einwohner. In der Stralsunder Straße einschließlich des neuen Stadteingangs und in der westlichen Salinenstraße ist geschlossene Bebauungsform vorgesehen, ansonsten insbesondere im Übergang zur Landschaft offene Bebauungsform. Die bauliche Fassung des nördlichen Stadteingangs ist gegenüber der auszubauenden Kreuzung und der Tankstelle zurückgesetzt und wirkt schallverschattend. Der östliche Teil der hier vorgeschlagenen Bebauung unterliegt der Planungshoheit der Nachbargemeinde Neuenkirchen. Eine mögliche Bebauung von in der Steinbeckervorstadt anzutreffenden Moorböden bedarf der weiteren Untersuchung und Abstimmung im Zuge der Fortführung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105. Die bisher unbebauten Flächen wurden daher nicht als konkrete Bebauungsvorschläge, sondern als potentiellen Entwicklungsflächen für Wohnen einbezogen.

Vom Zielkonflikt Bodennutzung für bauliche Entwicklungen versus Bodenschutz / Klimaschutz / Ökologie sind in erster Linie bisher unbebaute Flächen im Norden bzw. im Westen des Plangebiets betroffen:

Moorböden sollen, da sie eine wichtige Bedeutung für die Kohlenstoffbindung haben, grundsätzlich nicht durch Bebauung beeinträchtigt werden (Bodenschutz / Klimaschutz²⁴). Die Ausdehnung der Mooreböden kann im Weiteren auch bereits bebaute Flächen umfassen.

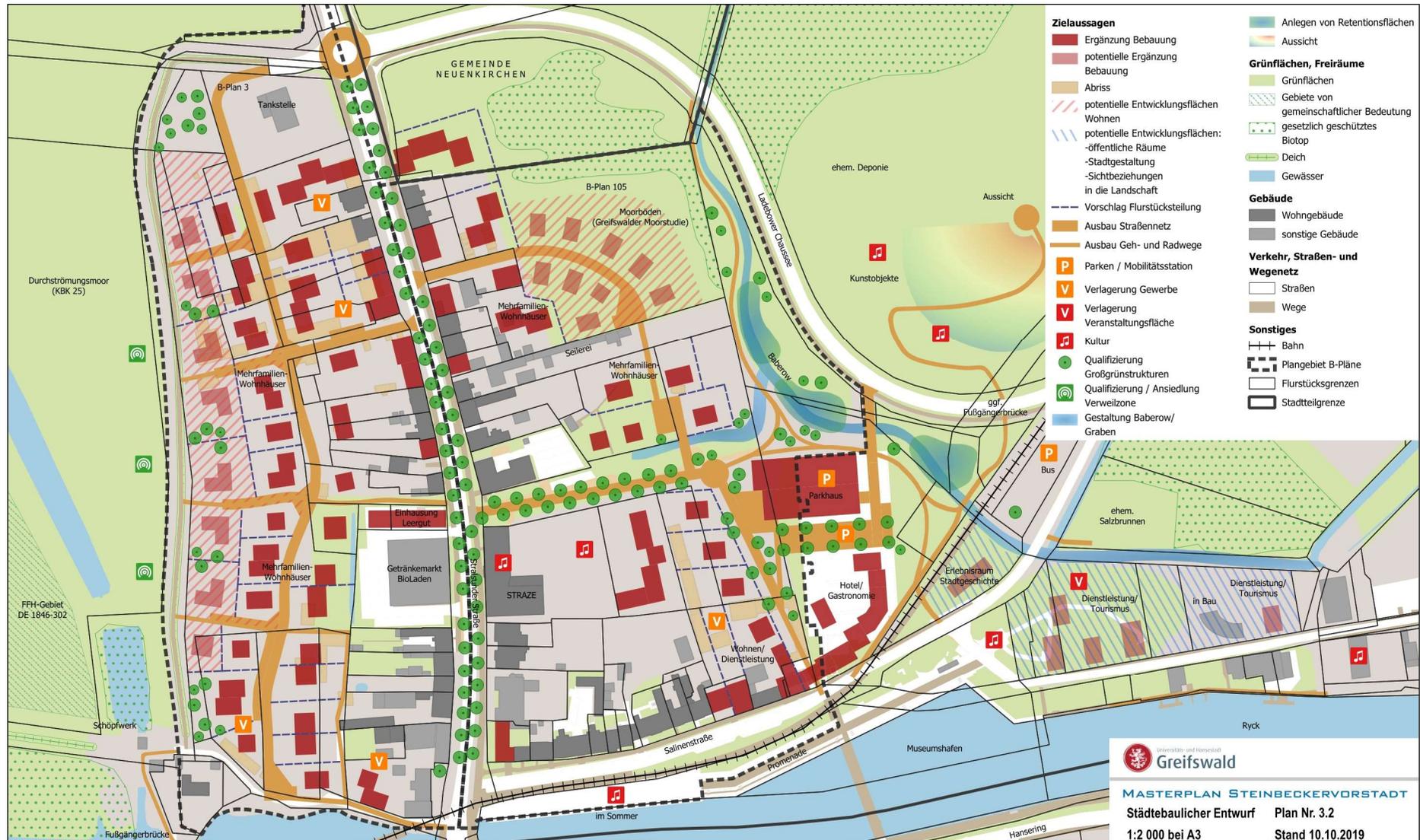
Der Schutz von Mooreböden ist mit entsprechenden Anforderungen an die Gründung verbunden. Unter anderem muss voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigten Flächen auf Austausch von Mooreböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden. Vermutlich werden auf diesen Flächen Gründungen von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Rohrleitungen punktförmig erfolgen müssen (Pfahlgründungen) und keine Keller und Tiefgaragen gebaut werden können. Im Norden und im Westen des Planungsgebiets können aus Kosten- bzw. Platzgründen damit auch standortspezifische individuelle Lösungen für den ruhenden Verkehr und eine veränderte Lage vorgesehener rückwärtiger Erschließung erforderlich werden.

Die Stralsunder Straße bedarf zur wesentlichen Verbesserung der Aufenthalts- sowie der Wohnqualität entlang der Straße der Beruhigung und verkehrlichen Umgestaltung, ggf. auch im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen wie der Beruhigung des Hanserings und der in das Auge gefassten Ostquerung des Rycks. Die Wiederherstellung der Stralsunder Straße als Allee wird bei Wurzelschutzmaßnahmen und bei der Verringerung der Fahrbahnbreite auf ca. 6 m möglich.

Rückwärtige Straßenerschließungen sollen zur Eingriffs- und Aufwandsminderung auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

Der bisherige Parkplatz „Museumshafen Nord“ wird überwiegend überbaut - im Südteil im Zuge der baulichen Fassung der Salinenstraße und im Nordteil mit einem dreigeschossigen Parkhaus mit Funktionen einer Mobilitätsstation.²⁵

Ein Netz an Verbindungen zwischen Ryck, Freizeitnutzungen, Wohnbebauung, Betrieben und Landschaft bewirkt eine gute Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer, wobei der durchgängige Wegeverlauf am Ryck inkl. einer neuen Brücke anstelle des Wehrs²⁶ die Erlebbarkeit des urbanen Freiraums in besonderer Weise steigert.



Plan Städtebaulicher Entwurf



Ideenskizze zur Dimensionierung von Bebauung in der Salinenstraße (vergl. Luftbild S. 4): Die ergänzende Bebauung der westlichen Salinenstraße (linke Seite) würde sich mit in der Regel drei Geschossen einfügen. Sie könnte Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistung und Wohnen aufnehmen. Für die östliche Salinenstraße erscheint eine überwiegend zweigeschossige Bebauung der potentiellen Entwicklungsfläche für Dienstleistung und Tourismus passend. Im Bereich der potentiellen Entwicklungsfläche für einen Erlebnisraum Stadtgeschichte betont der angestrebte Nachbau eines Gradierwerks einen in Richtung der ehemaligen Deponie und der offenen Landschaft verlaufenden Grünzug und verbindet wie ein Gelenk die beiden Teile der Salinenstraße. Auf dem Berg der ehemaligen Deponie ist ein Aussichtsturm positioniert, von dem eine beeindruckende Aussicht auf Stadt und Landschaft möglich wäre. Das obere Bild wurde ungefähr von diesem Standort aufgenommen.

4 Ergebnisse der Abstimmung und Beteiligung, Ausblick

Aus der Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung am 05. Mai 2018 wurden erste gebündelte Meinungsbilder zur Lesart und Entwicklung der Steinbeckervorstadt gewonnen - als sozialer Stadtteil, Wohn- und Arbeitsort an Wasser- und Altstadtseite, welcher durch Landschaftselemente, Wegebeziehungen und Begegnungsorte wesentlich geprägt ist.²⁷ Auf dieser Basis wurde die Aufgabenstellung des Masterplans formuliert, welche im Planungsprozess umgesetzt wurde.

Andere wesentliche Aspekte wurden im Ergebnis weiterer Abstimmung und Beteiligung in die Planung integriert: So wies die Untere Naturschutzbehörde bei einem Vororttermin am 07.03.2019 u.a. darauf hin, dass Moorflächen das Plangebiets tangieren und grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind. Im Ergebnis wurden bisher unbebaute Flächen im Norden bzw. im Westen des Plangebiets wegen erforderlicher weiterer Untersuchung nicht als konkrete Bebauungsvorschläge, sondern als potentielle Entwicklungsflächen für Wohnen einbezogen. Der Umfang des grundwasserbeeinflussten Bodens kann sich auf weitere Flächen erstrecken.



das Erleben Greifswalds als attraktive Stadt am Wasser bedarf auch der öffentlichen Zugänglichkeit des Ryckufers der Steinbeckervorstadt

Von Vertretern des Kultur- und Initiativenhauses Greifswald e.V (Straze) wurden in einer Stellungnahme vom 30.05.2019 als mögliche bzw. absehbare Konfliktpunkte - u.a. hochpreisiges Bauen bzw. Kommerzialisierung in den Bereichen Salinenstraße und an der Bleiche sowie negative Umweltauswirkungen des vorgeschlagenen Parkhauses - genannt. Das Parkhaus wurde bei der Weiterbearbeitung des Entwurfs in östliche Richtung abgerückt. Die bauliche Lösung als Parkhaus wird zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr und zur Stärkung der Freizeitnutzung an der Promenade durch Bebauung mit ergänzenden Nutzungen - wie Gastronomie - weiter verfolgt.

Hochpreisiges Bauen oder Kommerzialisierung bisher allgemein zugänglicher Räume entsprechen hingegen nicht den Zielen des Masterplans. Vielmehr wurde die 2018 bestimmte Grundrichtung zur Entwicklung der Steinbeckervorstadt untersetzt, so dass nunmehr zur planungsrechtlichen Umsetzung die Verfahren der beiden ruhenden Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105 fortgeführt werden können.²⁸



zum maritimen Flair der Vorstadt gehört das Winterlager des Museumshafen, im Sommer stellt diese Fläche eine Nutzungsreserve für Veranstaltungen dar

5 Quellen, Literatur, Anmerkungen

- ¹ Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Steinbeckervorstadt, Einblicke und Ausblicke! 4. Tag der Städtebauförderung, Dokumentation, Greifswald 2018.
- ² Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017.
- ³ Nördlich des Rycks wurden die Bastionen Phamphius (im Bereich des Wehrs), Hohes Werk (im Bereich des südlichen Drittels der Stralsunder Straße) und Neues Werk (im Bereich der Liegewiese am Ryck) angelegt, s. Baier, Gerd u.a.: Die Denkmale des Kreises Greifswald, Leipzig 1973, S. 49; Schindler, Giannina und Kaute, Peter: Archäologische Untersuchung am Greifswalder Museumshafen, S. 39, In: Greifswalder Beiträge zur Stadtgeschichte Denkmalpflege Stadtplanung, Greifswald 2011, S. 34-43. - U.a. wurden im Bereich der Vorstadt Kranke (neues Heiliggeisthospital / St. Spiritus), Schiffsballast (Lastadie) und Abfall (Deponie) untergebracht.
- ⁴ Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 164ff.
- ⁵ Die Geländesituation bzw. die Gewässerverläufe wurden vermutlich bereits seit der Stadtgründung mit der Anlage des Hafens verändert. Möglicherweise hatte bis dahin der Boltenhäger Teich weiter nördlich im Bereich der Steinbeckervorstadt einen Ausfluss zur Baberow.
- ⁶ Die bundesweite Anerkennung des Kultur- und Initiativenhauses Straze durch die Auszeichnung als Premiumprojekt des Städtebaus 2017 war ein Erfolg, welcher wesentlich auf den Einwohneraktivitäten basierte. Die Steinbeckervorstadt hat sich begünstigt durch ihre Frei- und Gestaltungsräume mit der Museumswerft, dem Haus für Kultur- und Bildung (HKB) und der Straze zunehmend als eine Keimzelle der Greifswalder Alternativ- und Soziokultur entwickelt.
- ⁷ Stand 31.12.2017, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Statistikstelle.
- ⁸ Stand 27.08.2018, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Statistikstelle.
- ⁹ Erhoben für die Stadtteile in: Universitäts- und Hansestadt Greifswald ((Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 43.
- ¹⁰ Unter Denkmalschutz stehen die Wohnhäuser Salinenstraße 46, 47 und 48 (Nr. 48 mit Büronutzung) sowie Stralsunder Straße 7/8 und 9. - Baudenkmale aus: Denkmalliste der Stadt Greifswald, Stand 2019.
- ¹¹ Zu prüfen ist, ob sich in den gewerblich genutzten Gebäuden Stralsunder Straße 47-48 Relikte des ehem. neuen Heiliggeisthospitals erhalten haben. Insbesondere die sichtigen Feldsteine im straßenseitige Sockel Gebäudes Stralsunder Straße 47 deuten auf ggf. denkmalwerte ältere Befunde hin.
- ¹² Die Seilerei ist ein Zeugnis der Geschichte der maritimen Wirtschaft Greifswalds.
- ¹³ Weitere Pläne und Konzepte für die Gesamtstadt sind der Landschaftsplan 1995, das Tourismuskonzept Greifswald 2016, das Maritime Grobkonzept für die Hansestadt Greifswald 1999, der Nahverkehrsplan 2017-2027 sowie weitere Fachplanungen und -konzepte, u.a. zu Einzelhandel, Sportstättenentwicklung, Verkehr und Klimaschutz.
- ¹⁴ Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 172f.
- ¹⁵ Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 83.
- ¹⁶ Nutzung durch den Landkreis endete im 2. Quartal 2019, Erwerb des städtischen Objektes nach Ausschreibung durch eine soziale Wohninitiative.
- ¹⁷ Prognose durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) 2025: Umbau KP Stralsunder Landstraße / Ladebower Chaussee zum Turbo-KVP, Hansestadt Greifswald / IPO GmbH Greifswald, Juli 2018, S. 12.
- ¹⁸ Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben „Wiederherstellung des Ketscherinbachs“ ist die Beseitigung des Wehrs geplant.
- ¹⁹ Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Konzeptbodenkarte KBK25, Arbeitsstand, <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff am 04.04.2019.

- ²⁰ Fläche 28 Röhricht Stralsunder Straße / Ladebower Chaussee, 1,5 ha. Greifswalder Moorstudie, Michael Succow Stiftung zum Schutz der Natur, Greifswald 2018, S. 25, Karten S. 25ff. - Durch Gräben o.a. entwässerte Moorböden werden Mooren zugeordnet.
- ²¹ Abbildung in den Karten und Plänen gemäß Erfassung vom 02.07.2019 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde, Mail vom 02.07.2019. Der im Greifswalder Stadtgebiet liegende Flächenanteil des mit Röhricht bestandenen Bereichs war 2018 deutlich größer und wurde zwischenzeitlich weitgehend gemäht. (Vergl. u.a. Greifswalder Moorstudie, Fläche 28 (1,5 ha), Vegetation Röhrichte gem. Karte Vegetationsausprägung.)
- ²² Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Schutzgebiete (Natur), <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff am 04.04.2019.
- ²³ Voraussetzung ist die in voraussichtlich in ca. 10 Jahren mögliche öffentliche Zugänglichkeit dieses technischen Bauwerks nach Abschluss der aktiven Entgasung. der ehem. Deponie. Die Errichtung eines Aussichtsturms auf der ehem. Deponie bedarf der Gründung in tragfähigem Baugrund (ggf. mit Pfahlgründung).
- ²⁴ Vgl. auch politische Beschlussvorlagen BS/2019/0006 und BS BV-P/07/0001-01 zum Klimanotstand.
- ²⁵ Parkhaus mit ca. 220 Stellplätze und Funktionen einer Mobilitätsstation (gem. Nahverkehrsplan 2017-2027 für den Landkreis Vorpommern-Greifswald und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, S. 181 ff., Mobilitätsstation der Priorität 2), u.a. wegen der Aufsicht vom Deponieberg mit Dachbegrünung. Auf den verbleibenden Flächen des gegenwärtigen Parkplatzes können ebenerdig ca. weitere 40 Stellplätze untergebracht werden.
- ²⁶ Der Ersatz soll als Fußgängerbrücke in nicht gewässerbeeinflussender Form verwirklicht werden.
- ²⁷ Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Steinbeckervorstadt, Einblicke und Ausblicke! 4. Tag der Städtebauförderung, Dokumentation, Greifswald 2018, S. 20ff.
- ²⁸ Als Bearbeitungsgrundlage sowie zur fachlichen Abstimmung der Bebauungspläne ist die Erstellung eines geologischen Gutachtens zur Auswertung der zahlreichen vorliegenden Bohrprofile des Plangebiets erforderlich. In diesem Gutachten sollen die wesentlichen Aussagen hinsichtlich der Mächtigkeit der Torfschichten und der Tiefe des tragfähigen Baugrunds in Form von Flächendarstellungen kartiert werden.