

Protokoll

Thema:	Masterplan „Steinbeckervorstadt“	Datum:	17.10.2019
	- Öffentliche Vorstellung des Entwurfes	Zeit:	18:00 Uhr
		Ort:	St. Spiritus
		Bearbeiter:	Ak/EW

Teilnehmer: Stadtverwaltung, Bürger/-innen (*Teilnehmerliste wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt*)

1) Begrüßung und Vorstellung

Frau von Busse, 1. Stellvertreterin des Oberbürgermeisters, begrüßt alle Anwesenden zur heutigen Vorstellung des Masterplans „Steinbeckervorstadt“. Sie stellt kurz die Mitarbeiter der Stadtverwaltung sowie das beauftragte Planungsbüro Morgenstern aus Greifswald, das bei der Planung mitgewirkt hat, vor.

2) Vorstellung der Planinhalte des Masterplans Steinbeckervorstadt

Herr Wilde (*Abteilungsleiter Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde*) stellt den Masterplanentwurf „Steinbeckervorstadt“ vor. Zunächst erläutert er die Hintergründe und Zielstellung für die Erarbeitung des Masterplanes. Hierbei wird auf das ISEK Greifswald 2030*plus* und auf die Ideenwerkstatt zur Stadtteilentwicklung im Rahmen des 4. Tags der Städtebauförderung am 05. Mai 2018 Bezug genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Masterplan eine strategische Grundlage für die künftige Entwicklung der Steinbeckervorstadt darstellt und dieser keine Verbindlichkeit nach außen entfaltet. Insofern dient er als Grundlage für die laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 3 - Stralsunder Straße - und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt -.

Weiterhin geht Herr Wilde auf den bisherigen Planungsprozess (*Auftakt zum 4. Tag der Städtebauförderung vom 05. Mai 2018, Bildung einer verwaltungsinternen Lenkungsgruppe, Gespräche mit Akteuren des Stadtteils, Vor-Ort-Begehungen und Meinungsaustausch innerhalb der Verwaltung*) ein. Anschließend erläutert er den Bestand im Untersuchungsraum strukturiert nach Handlungsfeldern (*Wohnen und Soziales, Arbeit und Wirtschaft, Umfeld und Umwelt*). Die Bewertung des derzeitigen Bestandes erfolgte mittels SWOT-Analyse nach Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken. Die Ergebnisse sind seitens des beauftragten Büros in entsprechenden Karten (*Bestand, Defizite-Missstände, Zielaussagen und städtebaulicher Entwurf*) grafisch dargestellt worden.

3) Diskussion und Ausblick

Bürger

Ein Anwohner im Plangebiet teilt mit, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne (Nr. 3 und 105) bereits auf den schlechten Baugrund westlich der Stralsunder Straße hingewie-

sen wurde. Er bezieht sich auf die frühere Baugrunduntersuchung. Es wird weiter ausgeführt, dass die politischen Gremien der Universitäts- und Hansestadt Greifswald aus diesem Grund eine ablehnende Haltung gegenüber den B-Plänen Nr. 3 und 105 gehabt haben. Der Boden ist nicht mehr tragfähig. Daher werden die im Masterplan (MP) vorgeschlagenen Bebauungen auf den Vernässungs- und Moorflächen sehr kritisch gesehen. Eine Bürgerin verweist auf die derzeitigen Bauschäden an den Hauswänden und fürchtet um eine weitere Verschlechterung durch die Entstehung neuer Wohnhäuser.

Antwort Stadtverwaltung

Der schlechte Zustand des Baugrunds im Plangebiet ist der Stadt grundsätzlich bekannt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Greifswald steigt und die Stadt möchte entsprechend Wohngebiete im innenstadtnahen Bereich ausweisen. Unter Berücksichtigung der heutigen technischen Möglichkeiten werden weitere Untersuchungen (z.B. hydrologisches/hydrogeologisches Gutachten) zu den relevanten Auswirkungen einer geplanten Bebauung im Rahmen der Fortführung der Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Vergleich zu vorherigen Konzeptionen bietet der vorliegende Masterplan jedoch wenig Einzelbebauungen. Dies wird eine andere Auswirkung auf die Baugrundsituation im Gesamtgebiet haben. Darüber hinaus wird zum Ausdruck gebracht, dass die Bauträger verpflichtet sind, entsprechende Baumaßnahmen hinsichtlich des Baugrundes für ihre Bauobjekte vorzusehen.

Antwort Planungsbüro Morgenstern

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vernässungs- und Moorflächen in den Unterlagen zum Masterplan grob dokumentiert worden sind. Die im Plan dargestellten Entwicklungsbereiche benötigen fachliche Auseinandersetzungen, die im weiteren Planverfahren durchzuführen sind.

Bürger

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind Moorflächen vorhanden. Deren Überplanung ist ein falsches Entwicklungsziel. Die geplanten Bebauungen führen zu einer aufwendigen Erschließung und Hochbebauung. Das ist nicht ökologisch und sozial gerecht verträglich. Weiterhin wird befürchtet, dass sich die Steinbeckervorstadt mit der Erschließung von neuen Wohngebieten verändert und die Mieter mit mittlerem Einkommen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Für die Schaffung von mehr Wohnräumen wird grundsätzlich Verständnis gezeigt. Es wird aber hierfür ein sozialverträgliches Konzept gefordert.

Antwort Stadtverwaltung

Der Masterplan ist als eine strategische Grundlage zu verstehen. Die im MP dargestellten Bebauungen/Potenzialflächen sind in erster Reihe ein Angebotsvorschlag für die Zukunft. Bei der weiteren Planung müssen Belange (z.B. Ökologie, Soziales und Ökonomie) berücksichtigt werden. Auf der Basis des MP können die städtebaulichen Ziele der Stadt in einem Bebauungsplan umgesetzt werden.

Bürger

Es wird angemerkt, dass mit der Überplanung der Flächen ein Teil seines Grundstückes betroffen ist. Eine Grundstücksenteignung wird hier befürchtet.

Antwort Stadtverwaltung

Das Eigentum ist ein bürgerliches Recht und geschützt. Mit dem Masterplan oder einem späteren Bebauungsplan erfolgt keine Enteignung von Grund und Boden.

Bürger

Die Stadt beabsichtigt, den Masterplan Steinbeckervorstadt per Beschluss durch die Bürgerschaft zu beschließen. Wie kann das gehen, wenn die schlechten Boden- und Grundwasserhältnisse noch nicht geklärt sind?

Antwort Stadtverwaltung

Der MP Steinbeckervorstadt ist eine strategische Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung dieses Stadtteiles. Auf dieser Grundlage können konkretere Planungen erstellt werden. Die Stadt braucht grundsätzlich die Entscheidung der politischen Gremien zur planerischen Zielsetzung sowie zum weiteren Vorgehen. Nochmals wird bekräftigt, dass der Masterplan eine informelle Planung ist und kein Baurecht entfaltet.

Bürgerin

Es wird gefragt, ob es zurzeit seitens der Stadt einige Lösungsansätze zum Klimawandel und zu Regenwasserhältnissen für das Plangebiet gibt?

Antwort Stadtverwaltung

Bei der Fortführung der B-Planverfahren für die B-Pläne Nr. 3 und 105 werden die Belange der Natur und Umwelt gründlich untersucht. Bei Bedarf werden die B-Pläne aufgrund der neuen Untersuchungsergebnisse angepasst.

Bürger

Es wird um Information über die Eigentumsverhältnisse und künftige Bevölkerungsentwicklung gebeten.

Antwort Stadtverwaltung

Die Stadt ist rechtlich nicht befugt, die Grundstückseigentümer zu benennen. Ein Großteil der im Plangebiet befindlichen Flächen ist in Privateigentum. Die städtischen Flächen sind anteilig gering und diese befinden sich auf der Ostseite der Stralsunder Straße im Bereich der Hochbau GmbH. Auf den Kaufverkehr von privaten Grundstücken hat die Stadt keinerlei Einfluss.

Antwort Planungsbüro Morgenstern

Je nach möglicher Bebauung werden 380 - 490 neue Wohnungen entstehen. Das entspricht eine Bevölkerungszahl von 760 - 1.000 Einwohnern.

Bürger

Die Verlagerung der störenden Gewerbe ist den Planunterlagen zu entnehmen. Es wird gefragt, wie die Stadt dieses Planungsziel einschätzt? Ergänzend wird vorgeschlagen, den Schwerlastverkehr aus der Stralsunder Straße herauszunehmen.

Antwort Stadtverwaltung

Die nicht störenden (Klein-)Gewerbe sind Bestandteil der Steinbeckervorstadt. Die Betriebe mit hohen Emissionen (wie der Entsorgungsbetrieb Veolia und Hochbau GmbH) sollen langfristig verlagert werden. Hierzu gab es bereits Verhandlungsgespräche mit den Eigentümern, die bisher noch zu keinem Ergebnis geführt haben. Zur Schaffung eines urbanen Gebietes werden die Bemühungen zur Verlagerung der störenden Gewerbe fortgesetzt. Zur Stärkung der bestehenden Mischnutzung im Plangebiet ist dies ein wichtiges Planungsziel. Im Hinblick auf eine mögliche Verlagerung der Veranstaltungsfläche an der Salinenstraße erfolgten verwaltungsinterne Abstimmungen, die noch weiter vertieft werden müssen.

In der gesamtstädtischen Planung zur Mobilität wird die Verkehrsbelastung der Stadtteile behandelt. Konzeptionelle Lösungsansätze werden diskutiert.

Bürgerin

Es werden Bedenken zur Veränderung der Wohnsituation und der sozialen Lage geäußert. Außerdem wird nach Wirksamkeit der derzeitigen B-Pläne gefragt und zeitgleich eine offene Bürgerbeteiligung erwünscht.

Antwort Stadtverwaltung

Im Rahmen der B-Planverfahren wird eine öffentliche Beteiligung nach gesetzlicher Grundlage (Baugesetzbuch) durchgeführt. Diese hat in einer bestimmten Frist (1 Monat) nach offizieller Bekanntmachung zu erfolgen. Die B-Pläne Nr. 3 und 105 sind nicht rechtskräftig und befinden sich noch in Aufstellung.

Bürgerin

Unter welchen Umständen lassen sich die Planungsziele realisieren? Auch wird gefragt, ob der Klimaschutz im Verfahren berücksichtigt wird?

Antwort Stadtverwaltung

Für die Umsetzung der planerischen Ziele ist Baurecht erforderlich. Im Rahmen der Fortführung der B-Planverfahren werden entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen. Die Erstellung von Fachgutachten gehört auch zur Durchführung des Verfahrens. Sämtliche Planunterlagen werden zur gegebenen Zeit öffentlich ausgelegt.

Im Laufe der B-Planverfahren werden bei Bedarf entsprechende Gutachten auch zum Thema Hydrologie und Baugrund erstellt. Die Ergebnisse werden bei der Bearbeitung der B-Pläne berücksichtigt. Außerdem hat die Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit, in dem die Planinhalte diskutiert und beraten werden. Die Plankonflikte mit Moorflächen, Vernässungsflächen oder aber Biotopen werden im Planungsprozess abgewogen.

Für das weitere Planverfahren wird seitens der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass die Planunterlagen zum Masterplan Steinbeckervorstadt zeitnah im Stadthaus öffentlich ausgestellt werden. Parallel werden diese ins Internet gestellt. Der Auslegungstermin wird öffentlich bekannt gemacht. Bedenken, Hinweise und Anregungen werden entgegengenommen.

Anschließend werden die entsprechenden Unterlagen zur Beratung und Entscheidung in den politischen Gremien, möglichst im 1. Quartal 2020, vorbereitet.

Gez.

J. Akrami