

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Postfach 31 53
17461 Greifswald

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des Masterplans Steinbecker Vorstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Steinbecker Vorstadt fühle ich mich von dem Entwurf des o. g. Masterplans betroffen und möchte gerne Anregungen und Hinweise dazu beitragen.

Es ist sehr schön, dass die Stadt Greifswald die kommende Entwicklung des Stadtteils fachlich und konzeptionell begleiten möchte.

Es existieren bislang bereits mehrere Konzepte, welche sich ebenfalls auf diesen Stadtteil beziehen, bspw. das ISEK 2030plus - Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der zweiten Fortschreibung in der Beschlussfassung vom 27.02.2017. (ISEK)

Die Präsentation (d. P.) zum Entwurf des Masterplanes ist in sich widersprüchlich. Auch ergeben sich Widersprüche zum ISEK.

Der Masterplan gibt Werte an mit Zuwachs von 760-980 Einwohnern. (S. 23 d. P.) Das ergäbe Werte von 4-5 Einwohnern je WE. Diese Werte sind unüblich und deutlich zu hoch. Gängige Werte sind 2-3 Einwohner je WE. Ungeklärt bleibt, wie sich grundlegend die massive Ver- und Entsorgung mit verschiedenen leitungsgebundenen Medien gestalten soll, wenn Geländehöhen bereits unter dem Meeresspiegelniveau liegen. Die Vernässung spielt bereits jetzt eine große Rolle und wird bei zunehmender Versiegelung noch deutlich größere Probleme bereiten. Diese Probleme können sicherlich in späteren Phasen der Bauleitplanung gelöst werden, aber konzeptionell sollten hier bereits Aussagen erfolgen. Schließlich werden ebenfalls Visualisierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksfläche ableitbar aus diesem Entwurf mit Konzept.

Diesen neuen Einwohnern kann nicht verwehrt werden, den motorisierten Individualverkehr zu nutzen. Obwohl an mehreren Stellen darauf hingewiesen wurde, dass bereits „erhebliche Verkehrslärmimmissionen in der Stralsunder Straße“ existieren (S. 15 d. P.), „teilweise erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Immissionen vor allem durch Verkehrs- und Gewerbelärm“ bestehen (S. 11 d. P.) und die „städtebauliche Situation der Stralsunder Straße als städtische Hauptverkehrsstraße übernutzt ist.“ (S. 14 d. P.), wird die eigene Zielaussage „Verbesserung der Immissionssituation, Beruhigung der Stralsunder Straße durch Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)“ ad absurdum geführt. Die Kapazitäten des Parkhauses reichen nicht aus zumal dieses vor allem für den ruhenden Verkehr der Einpendler und Gäste vorgesehen ist. Hier sollten Prioritäten gesetzt werden: Entweder mehr Einwohner oder weniger Emissionen. Das gilt genauso für die Nutzungsmischung mit kulturellen Veranstaltungen.

Dem Stadtteil und seiner Nutzung wird ein „enger Bezug zu Wasser und Landschaft“ bescheinigt, die „Naherholung durch Gärten, Spazierwege“ hervorgehoben. (S. 11 d. P.) Darüber hinaus wird die „überwiegend attraktive naturräumliche Umgebung“ als Stärke und die „mangelnde Aufenthaltsqualität“ als Schwäche beschrieben. (S. 18 d. P.) Deshalb wird ein „erhebliches Entwicklungspotential für Naherholung“ als Chance gesehen. Des Weiteren wurde die „Gestaltung von Gräben und Stadtrand für Erholung, Ausgleich und Retention, attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger mit Verweilmöglichkeiten“ und „Begegnungsmöglichkeiten in offenen und öffentlichen Räumen - im urbanen und im landschaftlichen Kontext“ als Zielaussage formuliert. (S. 20 d. P.) Das sind große Überschneidungen mit dem ISEK 2030plus der Stadt Greifswald, welches „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“ will (ISEK S.182) Im Planentwurf sind jedoch keine bedarfsgerechte Grünflächen zur Erholung oder zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Warum lassen sich diese Zielaussagen nicht im Planentwurf finden. Auch in so einem Rahmenplan müssten solche Aussagen getroffen werden können. Es sind keine Spielflächen für Kinder vorgesehen usw. Der Deponieberg reicht für die Anforderungen allein nicht aus und die Angebote am Hafen sind bei diesem angestrebten Einwohnerzugewinn viel zu gering bemessen.

Die Schwierigkeiten, die mit der Erschließung einhergehenden Grundung sind bekannt und es wurde an mehreren Stellen darauf hingewiesen. (S. 11, 15, 18, 24, 27 d. P.) Die Wohnbauflächen westlich der Stralsunder Straße (Bebauungsplan Nr. 3 – in

Aufstellung) werden nicht grundlos als nachrangige Priorität im ISEK aufgeführt. Natürlich müssen die erhöhten Erschließungskosten auf die späteren Mieter oder Käufer umgelegt werden. Das spricht gegen eine soziale Durchmischung und das angestrebte Ziel des ISEK 2030plus den zukünftigen Wohnbedarf entsprechend als Drittelung im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus (ISEK S. 170) umzusetzen. Neben den Erschließungskosten müssen dabei auch die enormen Kosten für die Kompensation betrachtet werden, die beim Zielkonflikt entstehen, wenn „voraussichtlich auf bisher nicht bebauten bzw. beeinträchtigen Flächen auf Austausch von Moorböden und Grundwasserabsenkung verzichtet werden“ muss (S. 24 d. P.) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde „grundwasserbeeinflussende Maßnahmen zu vermeiden sind.“ (S. 27 d. P.) Zumal „grundsätzlich die stadtbildtypische Bebauung aus der Zeit vor 1945 erhaltenswert ist“ (S. 7 d. P.) Auch die jüngst vorgestellten Maßnahmen der Stadt Greifswald das „Bezahlbares Wohnen Vorrang haben soll“ (Ostseezeitung vom 12.11.2019) werden dafür nicht ausreichen.

Der Entwurf des Masterplanes schafft in der jetzigen Fassung mehr Probleme als gelöst werden. Warum die „Entwicklungsflächen Wohnen“ nicht zu „Entwicklungsflächen“ reklassifiziert und mit Grüntönen signiert, um auf die Entwicklung dort offen zu halten und auch ggf. bedarfsgerechte andere Nutzung, bspw. Erholung oder Retention zu ermöglichen? Warum werden nicht verschiedene Varianten vorgestellt, über deren Vor- und Nachteile beratend abgestimmt werden kann?

Ich bitte um Beachtung meiner Anregungen in der Bearbeitung des Entwurfs und verbleibe

mit freundlichen Grüßen,

Stefan Schulz

20.11.2019