

# Stellungnahme der Bürgerinitiative Steinbeckervorstadt zu den Widersprüchen zwischen dem Bauvorhaben Stralsunder Straße 47/48 und dem Masterplan

Das Grundstück Stralsunder Straße 47/48 befindet sich am Ende des Museumshafens und direkt am Altstadtrand.

**Dies ist eine aus städtebaulicher Sicht sehr sensible Stelle.** Zum einen wegen der Bedeutung des Museumshafens als größte Einrichtung seiner Art in der Bundesrepublik Deutschland sowie seiner Beliebtheit als öffentlichem Raum für Freizeit, Kultur und Begegnung. Zum anderen wegen des aus historischer Zeit weitgehend unverändert erhaltenen Blicks von Norden auf den Altstadtrand (Caspar-David-Friedrich-Blick). Zum dritten wegen des bisherigen weitgehenden Erhalts der städtebaulichen Struktur der Steinbeckervorstadt, was nach Aussage der Altstadtinitiative Greifswald bundesweit außergewöhnlich für eine Vorstadt ist.

## Widersprüche zum Masterplan aus Sicht der Bürgerinitiative Steinbeckervorstadt

**1. Erhalt der Substanz:** Der Masterplan sieht unter Ziel C 1.3 „Erhalt vor Abbruch: Sicherung und Sanierung vom Verfall bedrohter Altbausubstanz, besonders der Gebäude mit stadtbildprägender Baustruktur“ vor. Die alte Gaststätte „Flora“ ist stadtbildprägend, was historische Fotos beweisen. Sie trägt zur Unverwechselbarkeit der Steinbeckervorstadt bei; das geplante Bauvorhaben könnte an beliebiger Stelle stehen und ist mit keinerlei positiver Ausstrahlung für die Stadt verbunden.

**2. Geschosshöhen und Baukultur:** Die Höhen geplanter Neubauten sollen laut Masterplan in der Regel zwei- bis dreigeschossig sein. Das Bauvorhaben sieht aber vier Vollgeschosse vor, wobei in Teilen sogar ein fünftes Geschoss hinzukommt. In der Beschlussvorlage der Stadtverwaltung heißt es dazu:

„Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Geschosshöhe geprägt. Damit werden unterschiedliche Bauhöhen erreicht. Die Wohnhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft haben zwar nur 1 bis 2 Geschosse, aber auf der gegenüberliegenden Straßenseite und weiter nördlich sind auch höhere Gebäude vorhanden. Soweit diese Gebäude Altbauten sind, weisen diese größere Geschosshöhen als jetzt üblich auf und erreichen damit eine beachtliche Bauhöhe. Des Weiteren stehen in der maßgeblichen näheren Umgebung an der Salinenstraße auch 3 und 4-geschossige Gebäude.

Die 5. Ebene an der Ecke springt im Wesentlichen 3,50 m hinter der Fassade zurück. Lediglich in zwei Bereichen der Rundung minimiert sich das Maß auf 2 m. Vom öffentlichen Raum wird lediglich das Geländer der Dachterrassen optisch wirksam sein. Die hier geplanten Bauhöhen werden also von der näheren Umgebung vorgegeben.“

Diese Darstellung ist falsch oder eine völlige Fehleinschätzung: Vom Museumshafen oder von der Fußgängerbrücke aus wird man das über 18 Meter hohe Gebäude deutlich und stets als dominanten Endpunkt der Blickachse wahrnehmen. Gleiches gilt für den Blick von Norden entlang der Stralsunder Straße bei der Einfahrt in die Stadt – eine Situation, der aus den in der Vorbemerkung genannten Gründen eine besondere städtebauliche Aufmerksamkeit zuteilwerden muss.

Hinzu kommt, dass sich die Bauweise keinesfalls in die nähere Umgebung einfügt - weder nach Art noch nach Maß der baulichen Nutzung: Das Gebäude hätte eine Größenordnung, die einzigartig in der gesamten Steinbeckervorstadt wäre und das Ortsbild dominieren würde. Ein positives Beispiel für das im Bauprozess geforderte Einfügegebot stellt die neue Universitätsbibliothek auf der südlichen Ryck-Seite dar.

**3. Erhalt von Grünstrukturen und Raumgestaltung:** Im Masterplan ist der Erhalt des Platzes vor der alten „Flora“ und der dort stehenden Linde vorgesehen, wie in der kartographischen Ausführung vermerkt ist (Erhalt und Ausbau Großgrünstrukturen). Baum und Platz sollen nach den jetzt vorliegenden Plänen überbaut werden.

**4. Autofreies Wohngebiet:** Laut Lageplan zum Bauantrag liegen Parkplätze und Einfahrt in die Tiefgarage dort, wo im Masterplan ein autofreies Wohngebiet vorgesehen ist. Da es zudem nicht möglich ist, auf dem Grundstück alle erforderlichen Pkw-Stellplätze zu schaffen, wurde ein Befreiungsantrag von der Herstellungspflicht und die Ablösung dieser Stellplätze beantragt. Zielsetzungen, wie „nachhaltige Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens“ und „gezielte Steuerung des ruhenden Verkehrs“ werden dadurch unterlaufen.

**5. Hochpreisiges Wohnen:** In der durch den Bürgerschaftsbeschluss am 2. Juli 2020 ergänzten Version des Masterplans ist unter Ziel A 1.5 für das Gebiet des Bauvorhabens und die daran anschließenden Flächen ein Modellprojekt für bezahlbares Wohnen vorgesehen: Mindestens 30 % der entstehenden Wohnungen sollen demnach diesem Anspruch gerecht werden. Die für das Bauvorhaben vorgelegten Unterlagen nehmen hierauf keinerlei Bezug. Aufgrund der Wohnungszuschnitte und des aufwändig vorzubereitenden Baugrundes (Pfahlgründung, Tiefgarage) darf davon ausgegangen werden, dass es sich um hochpreisiges Wohnen handeln wird.

**6. Begrenzung Anzahl der Wohnungen:** Der Masterplan sieht eine Begrenzung auf ca. 193 neue Wohnungen vor (Punkt 3.2, S. 23). Die im Vorhaben geplanten 48 Wohnungen würden ein Viertel davon beanspruchen. Ein derart hoher Prozentsatz engt den Handlungsspielraum für weitere Planungen enorm ein, wenn der Masterplan als Richtschnur für die Aufstellung von Bebauungsplänen weiterhin ernst genommen werden soll.

**Es entspricht nicht dem Gebot der Neutralität und fachlichen Redlichkeit von Verwaltungshandeln,** dass in der Beschlussvorlage für die Hauptausschusssitzung am 17. August 2020 kein einziges Wort zum Masterplan und den offenkundigen Widersprüchen des Vorhabens enthalten ist. Bürgerbeteiligungsprozesse wie der zum Masterplan werden dadurch zur Farce.

Die Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil sind wegen der Verdichtung der Bebauung und der steigenden Verkehrslast so groß, dass eine Beurteilung nach § 36 BauGB nicht ausreichen dürfte. Auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht verpflichtend vorgeschrieben. Deshalb müssen rechtsverbindliche Vorgaben festgelegt und eine Beteiligung der Öffentlichkeit ermöglicht werden.