

Bebauungsplan Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See"
Zum Antrag 00694/2016 der Fraktion der Grünen
Behandelt im Ortsbeirat Lankow am 17.05.2016

Zum Schreiben der Kleingärtner Ahornstraße vom 17.05.2016/Anlage zum Protokoll des
Ortsbeirates Lankow vom 17.05.2016

1. Grabeland

Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um „Grabeland“, nicht um Kleingärten oder um eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Die Landeshauptstadt Schwerin hat mit den Pächtern Grabelandüberlassungsverträge geschlossen. In Nr. 2 zu diesem Vertrag heißt es unter Art und Umfang der Nutzung: "Das Grabeland dient lediglich zum Anbau einjähriger Garten- und Feldfrüchte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Fläche nicht zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen wird. Die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes finden auf dieses Vertragsverhältnis keine Anwendung."

Sämtliche Nutzungsverträge datieren ab dem Jahr 2004 bis 2009. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.03.2003 über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept "Wohnen in Schwerin", wurde die Wiedernutzung der brachliegenden Teile des ehemaligen Internatskomplexes für den Eigenheimbau als Planungsziel beschlossen. Im gleichen Jahr wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Lankow-Süd" in das Städtebauförderungsprogramm des Landes aufgenommen, womit Mittel für den Rückbau der brachliegenden Gebäude zur Verfügung standen. Diese bereits zu diesem Zeitpunkt bestehenden städtischen Planungsabsichten einer städtebaulichen Neuentwicklung führten dazu, dass für die Flächen ab 2004 nur Grabelandüberlassungsverträge abgeschlossen wurden. Die Stadt Schwerin konnte sich so die Möglichkeit offenhalten, den westlichen Grünstreifen bei Bedarf in die Planungen einzubeziehen. Ein nutzungsintensiver sowie dauerhafter Gebrauch der Flächen hätte diesem Ziel entgegengestanden. Daher wurden die Verträge im Sinne einer temporären Zwischennutzung einschränkend gestaltet, insbesondere was die Bepflanzung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen angeht. Sie sind jährlich kündbar.

Bestandteil der Grabelandüberlassungsverträge waren auch die Allgemeinen Vertragsbedingungen der Stadt Schwerin für die Überlassung von Grabeländern (AVB/G). Den Pächtern war damit bekannt, dass die Stadt Schwerin gemäß Nr. 7 Kündigung, Räumung, Entschädigung, die Rückgabe der Fläche u.a. für den öffentlichen Bedarf hätte fordern können.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 11.05.2010 gefasst. Bestandteil des Plangeltungsbereiches ist auch der westliche Grünstreifen.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat Anfang 2015 mit Beschluss der Stadtvertretung dem Verkauf der Flächen des ehemaligen Internatskomplexes Lankow an die Walter-Wiese Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft zur Erschließung und Entwicklung eines Wohngebietes zugestimmt. Gemäß Aufstellungsbeschluss und weil der Bebauungsplan auf Grundlage des 1. Preisträgerentwurfes aus dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren "Neues Wohnen am Lankower See" (Jahr 2011) entwickelt werden soll, wurden auch weite Teile des westlichen Grünstreifens, auf dem sich die Grabelandflächen befinden, mitveräußert. Der Wettbewerbsentwurf sieht hier eine öffentliche Grünfläche mit parkähnlichem Charakter vor. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See" weist eine

1,2 ha große öffentliche Grünfläche aus, die parkähnlich begrünt und gestaltet werden soll. Die damit verbundenen Maßnahmen dienen auch der Eingriffskompensation.

Die Walter-Wiese Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft hat im Zusammenhang mit dem Erwerb der Flächen auch die bestehenden Pachtverträge übernommen. Änderungen an den Vertragsverhältnissen und Kündigungen seitens des Eigentümers sind bisher nicht erfolgt. Zwei Verträge wurden von Pächtern gekündigt.

2. Grabeland und Mischwaldflächen

Die Stadtverwaltung hat am 20.03.2012 auf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung den 1. Preisträgerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren "Neues Wohnen am Lankower See" vorgestellt, der als Grundlage für die weiteren Planungen dienen sollte. Zu dieser frühen Phase der Planung, es handelte sich um einen städtebaulichen Entwurf, war über planerische Einzelheiten noch nicht entschieden, so u.a. auch zu den Pachtflächen. Daher konnte die Verwaltung auch nur von der „derzeitigen“, d.h. von der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Planungssituation ausgehen, was zur protokollierten Aussage zu den Flächen führte. Erst mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes ergeben sich im Unterschied zu einem städtebaulichen Entwurf eine Vielzahl fachlicher Belange, die zu berücksichtigen sind, wie u.a. der Umfang an erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen oder der Bedarf an öffentlichen Grünflächen. Der westliche Grünstreifen ist aufgrund zahlreicher unterirdisch verlaufender Leitungen nicht für eine Bebauung geeignet. Hier bietet sich daher die Möglichkeit, die sich aus dem Ausgleichserfordernis ergebenden Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen in Form einer öffentlichen Parkanlage umzusetzen. Ein Großteil der Ausgleichsmaßnahmen wird somit innerhalb des Plangeltungsbereiches und im Siedlungsgebiet des Stadtteils abgedeckt. Die Fläche soll der Allgemeinheit vollständig zur Verfügung stehen. Die Entwicklung dieser Parkanlage dient aber nicht nur dem Ausgleich, sondern ist auch aus stadtgestalterischen Gründen und für eine bessere Einsehbarkeit der Wohngebietsflächen (Ziel der präventiven Stadtgestaltung) notwendig und sinnvoll.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes war eine Biotoptypenkartierung im gesamten Plangeltungsbereich und teilweise darüber hinaus zu erstellen. Des Weiteren war die Aufnahme und Bewertung des geschützten Gehölzbestandes vorzunehmen. Dieser wurde kartiert. Die Ergebnisse finden sich in der Anlage 6 der Vorlage 000735/2016 zum Offenlagebeschluss (Eingriffs-/Ausgleichsplanung). Die Unterlagen wurden durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft. Mischwaldähnliche Biotoptypen treten danach im gesamten Plangebiet nicht auf. Im westlichen Grünstreifen befinden sich insgesamt 9 geschützte Bäume, die erhalten werden. Die vorhandenen flächigen Zier- und Wildsträucher sowie Bäume sind nicht geschützt und nicht ausgleichspflichtig. Dieser Bestand kann durch tiefwurzelnde Gehölze den Leitungsbestand schädigen, weil er überwiegend nicht die erforderlichen Abstände einhält. Die im Erdreich verlegten Leitungen (Gas-Mitteldruckleitung, Schmutzwasser- und Regenwasserleitung) sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Anlagen der Stadt Schwerin und vor Beschädigung zu schützen. Daher ist der betreffende Bestand zu entfernen. Die Neupflanzungen berücksichtigen den erforderlichen Mindestabstand zu den Leitungen.

3. Wegeverbindungen und Notüberfahrt

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplanentwurf handelt es sich bei der westlichen Verbindung zwischen dem Wohngebiet Ahornstraße/Straße Am Neumühler See und neuem Wohngebiet um einen öffentlichen Fuß- und Radweg. Neben den bereits bestehenden nord- südlichen Verbindungen sollen auch die ost-westlichen Verbindungen gestärkt werden, um eine Vernetzung der Bebauungs- und Freiraumstrukturen zu erreichen. Diese Zielsetzung gehört zu den Planungsprämissen des 1. Preisträgerentwurfes aus dem Wettbewerbsverfahren und wird in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Der Eingriff wird im Rahmen der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen (Anlage Blühwiese, Pflanzung Hochstämme & Sträucher, Renaturierung Ägelpohl) vollständig ausgeglichen. Die gesamten Herstellungskosten übernimmt der Vorhabenträger.

Der Wettbewerbsentwurf sah eine straßenseitige Erschließung sowohl über die Ahornstraße wie auch die Eschenstraße vor. Die Verwaltung hat aber bereits frühzeitig die Bedenken und Wünsche der Anwohner berücksichtigt und auf diese Erschließungsstraßen verzichtet. Der Investor trägt diese Entscheidung mit. In diesem Zusammenhang war die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotens Gadebuscher/Rahlstedter Straße für die „einseitige“ Erschließung des neuen Wohngebietes zu prüfen. Diese ist nachweislich gegeben, wenn der Kreuzungsbereich mit einer Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage (stadtauswärts) ausgebaut wird. Die Kosten trägt allein der Investor.

Auf Grund der nunmehr „sackgassenartigen“ Erschließung besteht seitens der zuständigen Brandschutzdienststelle die Forderung nach einem 2.Rettungsweg in das neue Wohngebiet. Dieser wäre dann erforderlich, wenn wegen einer Havarie oder sonstigen Ereignisses die Erreichbarkeit der Hauptzufahrt im Knotenpunkt Gadebuscher/Rahlstedter Straße für Rettungsfahrzeuge nicht mehr gegeben ist. Abschließend sei hierzu auf den Punkt Verkehr 1. Absatz im Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.03.2012 verwiesen (Anlage 2).

In den Abstimmungen mit dem zuständigen Fachamt wurde geprüft, ob über den geplanten Rad- und Fußweg an der Ahornstraße im Havariefall die sogenannte Notüberfahrt in das neue Wohngebiet geführt werden kann. Das Fachamt hat dies bestätigt, wenn die entsprechenden Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr eingehalten werden. Im Wesentlichen sind das die befahrbaren Mindestbreiten, die ausreichende Dimensionierung der Zufahrt für Fahrzeuge mit einer 10 t Achslast und einem zulässigem Gesamtgewicht von mind. 16 t sowie die Befestigungsart. Der Verlauf sollte möglichst geradlinig sein und die erforderlichen Kurvenradien sind zu gewährleisten.

Der geplante Fuß- und Radweg ist daher, wie die übrigen Fuß- und Radwege im Gebiet auch, in einer befahrbaren Mindestbreite von 3m geplant. Der Unterbau und die Befestigung erfolgen gemäß der geforderten Tonnage. Er führt geradlinig über die Planstraße C in das Wohngebiet hinein und die Feuerwehr kann das bestehende Straßennetz mit den erforderlichen Breiten und Kurvenradien nutzen.

Von den vorgebrachten Alternativen einer Nutzung der bestehenden nord-südlichen Rad- und Fußwegverbindungen für die Notüberfahrt käme aus Sicht der Verwaltung nur der heutige asphaltierte Rad- Und Fußweg entlang der Hecke in Frage. In Abhängigkeit vom vorhandenen Unterbau ist für eine Notüberfahrt ein vollständiger Neubau der Trasse oder zumindest Teilneubau erforderlich. Dieser müsste auf einer Gesamtlänge von rd. 230 m ausgehend von der Einmündung Gadebuscher Straße, entlang des Ägelpohls in Richtung Süden bis zum Anschluss an den neuen Rad- und Fußweg erfolgen. Die alte asphaltierte Trasse ist zurückzubauen, die entsprechenden

Anschlüsse an der Einmündung Gadebuscher Straße sind herzustellen, ebenso der erforderliche Unterbau für die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr und eine asphaltierte Deckschicht für die Radfahrer (Forderung SDS). Die geschätzten Kosten liegen zwischen 20 Tausend Euro und bei vollständigem Neubau bei 50 Tausend Euro. Auf etwa 200 m Länge verläuft der Weg außerhalb des Plangeltungsbereiches. Eigentümerin ist hier die Landeshauptstadt Schwerin, die zumindest für diesen Teil die Kosten einer Erneuerung bzw. Neubaus übernehmen müsste.

Unabhängig von einer möglichen Mitnutzung für Rettungsfahrzeuge sollte aus Sicht der Verwaltung der jetzt westlich geplante Rad- und Fußweg zwischen den Wohngebieten zum Zwecke der Vernetzung und kurzen Wege beibehalten werden. Die Kosten für dessen Herstellung liegen vollständig beim Erschließungsträger und liegen je nach Befestigungsart zwischen 20 und 30 Tausend Euro.

Annegret Reinkober

Anlage 1: Grabelandüberlassungsvertrag mit den Allgemeinen Vertragsbedingungen der Stadt Schwerin für die Überlassung von Grabeländern (AVB/G)

Anlage 2: Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 21.03.2012

Grabelandüberlassungsvertrag

Die Landeshauptstadt Schwerin,
vertreten durch das Amt für Liegenschaften,
Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin

- nachstehend Stadt genannt -

und
Frau: [REDACTED], geb. am [REDACTED] in: Schwerin
und
Herr: [REDACTED], geb. am [REDACTED] in: Schwerin

wohnhaft in: [REDACTED] - nachstehend Nutzer genannt -

schließen folgenden Grabelandvertrag:

Die Stadt überlässt dem Nutzer (Parzelle, Nr. 18) eine Teilfläche von ca. 220 m² aus dem Flurstück 47/402 der Gemarkung Lankow Flur 2 , belegen östlich der Ahornstraße 2-16 ab dem 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007 und danach jeweils um ein weiteres Jahr, jederzeit widerruflich als Grabeland.

1. Nutzungsentgelt

Das jährliche Nutzungsentgelt beträgt 50,00 EUR (in Worten Fünfzig Euro).

Es ist jährlich, jeweils zum 30.04. eines Jahres an die Stadtkasse Schwerin Konto-Nr. 370 019 99 bei der Sparkasse Schwerin, BLZ 140 514 62, unter Angabe des Kassenz Zeichens 8810,14000/ PK 31124275 / Fischer zu zahlen.

2. Art und Umfang der Nutzung

Das Grabeland dient lediglich zum Anbau einjähriger Garten- und Feldfrüchte.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Fläche nicht zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen wird. Die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes finden auf dieses Vertragsverhältnis keine Anwendung.

3. Bebauung

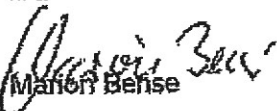
Die Errichtung von Baulichkeiten jeglicher Art ist nicht gestattet.

4. Allgemeine Vertragsbedingungen

Soweit keine ergänzenden oder abweichenden Vereinbarungen getroffen worden sind, gelten für das Mietverhältnis im übrigen die "Allgemeinen Vertragsbedingungen der Stadt Schwerin für die Überlassung von Grabeländern (AVB/G)", die angeheftet und Bestandteil dieses Vertrages sind.

Schwerin, den 02.04.2007

Landeshauptstadt Schwerin
Amt für Liegenschaften
i.A.


Marion Benise

Schwerin, den 01.04.07

Nutzer: [REDACTED]

Allgemeine Vertragsbedingungen der
Stadt Schwerin
für die Überlassung von Grabeländern
(AVB/G)

1. Beschaffenheit und Haftung

- 1.1 Der Nutzer übernimmt das Grabeland in dem bei Beginn des Vertragsverhältnisses bestehenden Zustand ohne besondere örtliche Übergabe. Die Grenzen des Grabelandes sind dem Nutzer bekannt.
- 1.2 Soweit im Vertrag nicht auf Mängel hingewiesen worden ist, sind der Verpächterin keine Mängel des Grundstücks, ins besondere solche des Untergrundes bekannt. Eine Schadensersatzpflicht der Stadt nach § 536 (1) BGB wird ausgeschlossen.

2. Nutzungsentgelt

2.1 Verzug

Wird das Nutzungsentgelt nicht termingerecht gezahlt, so werden Verzugszinsen in Höhe von 5 v. H. über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich erhoben; der bei Eintritt des Verzuges geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den ganzen Verzugszeitraum zugrunde gelegt. Für jedes Mahnschreiben können außerdem Mahnkosten von bis zu 5,00 EURO berechnet werden.

Darüber hinaus ist die Stadt berechtigt, bei nicht termingerechter Zahlung das Vertragsverhältnis zu kündigen.

Dem Mieter steht es frei nachzuweisen, dass kein oder nur ein geringer Schaden entstanden ist.

2.2 Überprüfung der Nutzungsentgelt

Die Stadt hat das Recht, jährlich die Angemessenheit des für das Grabeland vereinbarten Nutzungsentgeltes zu überprüfen und das Entgelt neu festzusetzen.

3. Abgaben, Lasten und Steuern

Alle auf das Grabeland entfallenden Abgaben, Lasten und Steuern trägt die Stadt.

4. Art und Umfang der Nutzung

- 4.1 Das Grabeland darf nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden.
- 4.2 Der etwa vorhandene Baum- und Heckenbestand darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt entfernt oder verändert werden. Die notwendige Pflege, insbesondere der ordnungsgemäße Schnitt, obliegt dem Nutzer.
- 4.3 Der Einsatz chemischer Unkrautbekämpfungsmittel auf der Fläche ist untersagt.
- 4.4 Die jeweils behördlich erlassenen Anordnungen zur Bekämpfung der Rattenplage sind auf Kosten des Nutzers durchzuführen.

4.5 Tierhaltung in jeglicher Form ist nicht gestattet.

5. Bebauung

Baulichkeiten irgendwelcher Art dürfen auf der Fläche nicht errichtet, andere Einrichtungen müssen zum Ende des Überlassungszeitraumes vom Nutzer beseitigt werden.

6. Verkehrssicherung, Ansprüche Dritter

Der Nutzer ist verpflichtet, das Grabeland ordnungsgemäß und verkehrssicher in-stand zu halten.

Die Stadt ist von jeglichen Ansprüchen Dritter freizuhalten, die sich aus dem Zustand der Fläche, deren Benutzung oder aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben.

7. Kündigung, Räumung, Entschädigung

Die Fläche kann von den Vertragsparteien mit einer Frist von 4 Wochen zum Jahresende gekündigt werden.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist die Fläche geräumt und in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben.

Irgendwelche Entschädigungs- oder Ersatzansprüche des Nutzers - insbesondere nach dem Kleingartenrecht - bestehen nicht. Dies gilt auch, wenn die Stadt die Rückgabe der Fläche für den öffentlichen Bedarf fordert.

8. Überlassung der Fläche an Dritte

Ein Überlassen oder Weitergeben der Fläche - ganz oder teilweise - an Dritte ist nicht zulässig.

9. Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Form. Mündliche Abreden sind für beide Vertragspartner nicht bindend.

10. Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrage ist Schwerin.

Protokoll

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Planung zum B-Plan Nr. 55.10 „Wohnen am Lankower See“

am 20.3.2012 ab 19.00 Uhr

in der Kirche der Versöhnungsgemeinde Lankow, Ahornstraße 2A

Anwesende:

Herr Thiele, Amt für Stadtentwicklung

Frau Cordes, Amt für Stadtentwicklung

Herr Mattenklott Amt für Verkehrsmanagement,

Herr Kirsten Büro mkk

Herr Leifels Büro mkk

Herr Kuske, Pastor der Versöhnungsgemeinde

Etwa 200 Bürgerinnen und Bürger

Herr Kuske begrüßt die Anwesenden und übergibt das Wort an Herrn Thiele.

Herr Thiele erläutert, dass die Stadtplanung seit 2003 mit der Plangebietsfläche beschäftigt sei. Über Fördergelder konnte nach und nach der gesamte alte Gebäudebestand des ehemaligen Internatskomplexes abgerissen werden, bis auf ein Gebäude, welches noch bis 2019 genutzt werden darf. Herr Thiele stellt die Vertreter der Planung vor. Diese frühzeitige Bürgerbeteiligung ist ein früher Arbeitspunkt im weiteren Planverfahren und der vorgestellte Entwurf stellt keine abschließende Planung dar. Erst im weiteren Verfahren wird die Planung präzisiert. Der Termin bietet die Möglichkeit, Anregungen frühzeitig einzubringen. Im weiteren Verfahren können die Bürger während der Auslegung erneut Stellung zur Planung nehmen. Herr Thiele erklärt, dass Herr Kirsten mit dem Büro mkk Gewinner eines städtebaulichen Auswahlverfahrens mit 4 weiteren Teilnehmern war und bittet Herrn Kirsten, die Planung vorzustellen.

Herr Kirsten weist darauf hin, dass die Planung Gemeinschaftsarbeit des Büros mkk ist und Herr Leifels daran maßgeblich beteiligt gewesen ist. Er erläutert die Planung anhand einer PowerPoint-Präsentation ausgehend von der bestehenden Erschließungsstruktur der Umgebung mit Straßen, Fuß- und Radwegen und der Lage im Grünraum. Er erklärt, dass die Verkehrserschließung zum Zeitpunkt des Auswahlverfahrens nach Rücksprache mit der Verkehrs- und Stadtplanung dahingehend abgeändert wurde, dass die Zufahrt nun nur über die Berufsschule geführt werden soll und zur Ahornsstraße nur eine Notüberfahrt vorgesehen ist. Zur Gestaltung erklärte er, dass ein Wohngebiet mit 3 Quartierstypen gestaltet werden soll, (Wohnhöfe, Einfamilienhäuser, Apartmentgebäude mit wohngebietstypischen Gewerbebereichen). Die Baugestaltung ist kubisch, mit Flachdach, mind. 2- bis max. 3-geschossig, mit roten bis dunklen Klinkersteinen (wie z.B. beim Demmlerhaus) in moderner Abwandlung der regional-traditionellen Bauweise vorgesehen.

Nach den Erläuterungen des Planentwurfes führt Herr Thiele durch die Diskussion mit den Gästen:

Verkehr:

Es wird mehrmals begrüßt, dass in die hier gezeigte Planung bereits eine veränderte Erschließung als im Wettbewerbsergebnis eingearbeitet worden war, nämlich dass die Zufahrt zur Ahornstraße nur als Notüberfahrt gestaltet werden soll und der Hauptverkehr über die Zufahrt zur Berufsschule abgewickelt wird. Herr Mattenklott erklärt, dass zur Ahornstraße nur eine Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen ist und diese nur für den unwahrscheinlichen Havariefall an der Hauptzufahrt als Überfahrt für den Kfz-Verkehr geöffnet werden könnte. Ansonsten soll sie z.B. mit einem Poller oder einem Felsstein versperrt sein.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass die Abgrenzung für den Fahrverkehr ins bestehende Gebiet wie eine Isolierung des Gebietes wirken würde.

Herr Mattenklopp berichtet, dass derzeit in der Spitzenstunde bereits rund 200 Fahrzeuge in die Straße zur Berufsschule hinein und rund 20 Fahrzeuge aus Straße heraus fahren würden. Nach seinen Berechnungen seien für das Wohngebiet mit nur etwa 90 Fahrzeugen pro Spitzenstunde zu rechnen. Dies wird von Einzelnen angezweifelt, aber Herr Mattenklopp versichert, dass die aufgeführten Zählungen wiederholt neutral durchgeführt wurden. Die geplante Straßenzufahrt Berufsschule ist daher als Hauptzufahrt geeignet.

Es wird aufgeführt, dass der Straßenzustand der Ahornstraße zu bemängeln sei.

Mehrmals wird genannt, dass die Straße „Am Neumühler See“ stark beansprucht ist und insbesondere bei Veranstaltungen zugestaut ist. Auf die enge Kurve der Straße „Am Neumühler See“ wird hingewiesen. Man wäre nahezu gezwungen, auf die Gegenfahrbahn zu fahren. (Anmerkung der Verkehrsplanung nach der Veranstaltung: Es ist nach Straßenverkehrsordnung nicht erlaubt, an engen und unübersichtlichen Stellen und scharfen Kurven zu Parken.)

Herr Thiele weist darauf hin, dass in dieser Öffentlichkeitsbeteiligung das neue Wohngebiet mit seinen zugehörigen Belangen erörtert werden soll und nicht die Verkehrsbelange des gesamten Gebietes Lankow besprochen werden können.

Der vorliegende Entwurf ist eine Entwurfsplanung und noch keine abschließende rechtsverbindliche Bebauungsplanung. So werden verschiedene Aufgaben der Erschließungsplanung erst im weiteren Verfahren weiter entwickelt und geprüft und der Entwurf dementsprechend ggf. angepasst.

Auf die Stellplatzproblematik für die Pkws der Berufsschule wird hingewiesen. Sie stehen sehr dicht geparkt und auch in Bereichen, die durch das neue Wohngebiet überplant sind. Die Verwaltungs- und Planungsvertreter erklären, dass diese Aufgabe im Rahmen der weiteren Planung bearbeitet wird. Z.B. könnte die Parkplatzfläche durch Umgestaltung noch intensiver genutzt werden und es müssen weitere Überlegungen zur Unterbringung von notwendigen Stellplätzen erfolgen.

Ein Bürger möchte erfahren, ob es notwendig ist, Gebäude über die Eschenstraße zu erschließen. Herr Kirsten erklärt, dass dies vorgesehen ist. Theoretisch wäre auch eine Erschließung der neuen Häuser von nördlicher Seite im Gebiet möglich. Herr Thiele weist darauf hin, dass durch einen zukünftigen Erschließungsträger die konkreten Belange der Erschließung geklärt werden müssen und auch erst dann die Erschließungs- und Anliegerbeiträge berechnet werden können. Von Seiten der Bürger wird von einer Person die Meinung geäußert, dass die Straße bleiben könne, wie sie ist.

Es wird gefragt, wie die Bauzufahrt geregelt werden soll.

Geantwortet wird, dass abzusehen ist, dass die Bauzufahrt voraussichtlich vorwiegend über die Zufahrt zur Berufsschule gewählt wird. Auch der Bauverkehr für die Abrisse der alten Internatsgebäude wurde über diese Zufahrt geregelt.

Für Baufahrzeuge könne der Anschluss von der Gadebuscher Straße von der westlichen Seite des Gebietes (am Aegelpohl) erfolgen, wird vorgeschlagen. Herr Thiele erwähnt, dass die Naturschutzbehörde dies nicht unterstütze, weil hier Naturschutzflächen direkt angrenzen.

Es wird vorgeschlagen, die Wiese hinter der Kirche (Richtung Osten) als Parkraum bereitzustellen, weil die Ahornstraße zugestaut sei.

Herr Kuske wünscht nicht, dass die ganze Fläche vor der Kirche nur für das Parken verwendet wird und dass noch Grünflächen übrig bleiben sollen. Er weist darauf hin, dass auch die Fläche vorm Altenheim zum Parken genutzt werden könne.

Baugestaltung, Bewohnerzusammensetzung / Soziale Mischung

Eine Bürgerin beschreibt die Bebauungsart als attraktiv. Sie fragt nach der geplanten Bewohnerzusammensetzung. Herr Kirsten erklärt, dass alle 3 Bebauungsarten für Ältere und Jüngere geeignet seien: Die Einfamilienstandorte sind für junge Familien angedacht, aber auch Ältere könnten dort bauen; in den Etagenwohnungen sind eher kleine Wohnungen vorgesehen, z.B. für Schüler der Berufsschule, ansonsten für alle Altersgruppen, insbesondere, wenn ein Fahrstuhl eingebaut würde; die Wohnhöfe sind für ein Zusammenwohnen von Alt und Jung geeignet.

Wasserabfluss

Es wird darauf hingewiesen, dass manchmal das Wasser auf oder an der Gadebuscher Straße anstehen würde und dass durch das neue Wohngebiet keine weitere Überlastung des Abwassersystems an der Gadebuscher Straße entstehen solle.

Ein Bürger fragt, inwieweit die Planung auch private Flächen betreffen würde, z.B. am nördlichen Rand. Herr Kirsten erklärt, dass die Neuplanungen sich nur auf die Fläche bezögen und die Wegeführung im Norden des neuen Gebietes auf der öffentlichen Fläche liegen würde.

Grünflächen

Bürger wollen erfahren, was mit den Grünflächen im Westen des Gebietes vorgesehen ist. Einige Flächen seien stark verwildert. Frau Cordes erläutert, dass derzeit geplant ist, die südlichen Kleingartenflächen zu erhalten und die nördlichen zu einer parkähnlichen Grünfläche zu entwickeln.

Es wird gefragt, was mit der Böschung nördlich der Eschenstraße passieren solle. Herr Kirsten berichtet, dass die Böschung erhalten werden soll und die Gebäude aufgrund des bestehenden Gefälles bewusst etwas zurückgesetzt von der Straße geplant seien. Nach derzeitiger Planung würde die Böschung erhalten bleiben.

Spielplätze

Es interessiert, ob bereits Spielplätze eingeplant seien und es wird angeregt, dass auch ein Bewegungsplatz der Generationen entstehen könne, so dass von vornherein auch die ältere Generation berücksichtigt würde.

Die Planer weisen auf die beiden eingetragenen Spielplätze in den städtebaulichen Entwürfen hin.

Herr Thiele schließt die Diskussion. Er formuliert den Eindruck, dass die Anwohner dem neuen Wohngebiet im Großen und Ganzen positiv gegenüberstehen bzw. keine wesentlichen Bedenken gegenüber dem Wohngebiet bestehen, wenn die verkehrliche Erschließung gelöst ist.

Herr Kuske erwähnt zum Abschluss, dass Plangebietsflächen früher der Kirche gehört hätten, bevor die Sport- und Wohnheimfläche dort entstand. Er stellt mit einem Augenzwinkern klar, dass er keine Rückübertragung anstrebe und brachte stattdessen die Idee ein, das neue Wohngebiet „Versöhnungsviertel“ zu nennen.

Nach der Diskussion werden an der Stellwand mit einem Planentwurf noch weitere Fragen in Einzelgesprächen geklärt. U.a. wird vorgeschlagen, Stellplätze für die Berufsschüler hinterm Umspannwerk einzurichten. Von anderer Seite wird dies als keine gute Lösung erachtet, weil es sich um Grünflächen handele und die Zufahrt nicht gesichert sei.

Zwei Bauinteressierte möchten erfahren, wo sie sich auf eine Warteliste setzen lassen können. Frau Cordes erklärt, dass es noch keinen Investor oder Bauentwicklungsträger gäbe und sie sich daher noch nicht in eine Liste eintragen lassen können.

Die Ansprechpartner der Verwaltung sind an der Pinnwand aufgeführt:

Andreas Thiele Tel. 0385-545-2656

Birgit Cordes Tel. 0385-545-2659

Protokoll: Birgit Cordes