

## **Abwägungsvorschläge**

zu eingegangenen Stellungnahmen

zum

### **Bebauungsplan Nr.55.10**

### **“Neues Wohnen am Lankower See“**

der Landeshauptstadt Schwerin

30.03.2017

## **STELLUNGNAHME 1**

### **INHALT**

Es wird angeregt, die Festsetzung zur Höhe der seitlichen Einfriedung von privaten Grundstücken von 1,20 m Heckenhöhe auf 1,50 m zu erhöhen. Das gestalterische Ziel könne nachvollzogen werden. Mit der derzeit festgesetzten Höhe sei die Privatsphäre gefährdet. Mit einer Höhe von 1,50 m wäre dem gestalterischen Ziel jedoch nicht widersprochen.

### **ERGEBNIS DER PRÜFUNG**

Die Festsetzung wird auf eine Höhe von 1,50 m geändert. Das gestalterische Ziel eines offenen und großzügigen Wohngebietes mit durchfließendem Grünraum bleibt dennoch gewahrt.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, den Inhalt der Stellungnahme zu berücksichtigen.

## **STELLUNGNAHME 2**

### **INHALT**

1. Es wird angeregt, die Festsetzung zur ausschließlichen Fassadengestaltung mit Klinker für Wohngebäude und Garagen zu lockern. Das Erscheinungsbild der Immobilie könne damit aufgelockert und die Kosten reduziert werden. Auch auflockernde Vor- und Rücksprünge bzw. Überdachungen, insbesondere für Wetterschutz, sollten zulässig sein.
2. Die Unzulässigkeit von dauerhaften Terrassenüberdachungen sowie von überdachten Stellplätzen (Carports) sei nicht nachvollziehbar, obwohl sie passend zur modernen Bauweise ausgestaltet werden können und im Fall von Carports kostengünstiger gegenüber den vorgeschriebenen Garagen sind.
3. Die Festsetzungen zu Einfriedungen der Baugrundstücke sollten vollständig überdacht werden. Der 20 cm hohe Sockel zur Straßenbegrenzung verteuere den Hauspreis zusätzlich. Die Heckenhöhe zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung sei mit 1,20 m zum Schutz der Privatsphäre zu gering und sollte auf 1,80 m erhöht werden. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die seitlichen Einfriedungen nicht bis zur vorderen Grundstücksgrenze geführt werden dürfen.

### **ERGEBNIS DER PRÜFUNG**

Zu 1.)

Zur Gestaltung der Fassaden wird ausschließlich der Ziegelsichtigkeit der Vorrang gegeben. Dieser Ansatz wurde im vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren durch die Stadt Schwerin favorisiert. Der Ziegelklinker als wertvolles und dauerhaftes Fassadenmaterial prägt neben der kubischen Gebäudeform wesentlich das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes. Die Hinzunahme weiterer Materialien weicht das einheitliche und geschlossene Erscheinungsbild der Gesamtsiedlung auf.

Die favorisierte kubische Hausarchitektur mit durchgehenden und gerade fluchtenden Wänden basiert auf dem Grundgedanken, dass die Gebäude in der Gesamtheit gleichwertig und klar strukturiert erscheinen sollen. Ruhige und klare Formen unterstützen die angestrebte Homogenität und gestalterische Qualität des Wohngebietes. Vor- und Rücksprünge, Balkone oder sonstige Anbauten lösen diese klaren Formen auf und führen zu gestalterischer Unruhe. Auch unter energetischen Gesichtspunkten ist die festgesetzte Gebäudekubatur ohne Vor- und Rücksprüngen sinnvoll.

Vordächer, insbesondere als Wetterschutz können in Material, Form und Größe gestalterisch so zurücknehmend und untergeordnet ausgebildet werden, dass sie die beabsichtigten klaren Gebäudeformen nicht stören. Daher wird zu den Vordächern folgende Festsetzung aufgenommen:

Vordächer sind als filigrane Konstruktionen aus Glas oder Edelstahl bis zu einer Tiefe von max. 1m zulässig.

Damit bleibt der gestalterische Ansatz gewahrt.

Zu 2.)

Mit dem Gesamtziel, dass Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen den gleichen gestalterischen Grundsätzen unterliegen wie dem Hauptbaukörper (kubisch und verklinkert), wurden Carports und dauerhafte Terrassenüberdachungen, die durch ihre Konstruktion grundsätzlich losgelöst vom Hauptgebäude wirken, ausgeschlossen. Zugleich wird damit der Entstehung gestalterisch verschiedenartigster Nebenkörper entgegen gewirkt und eine einheitliche Gestaltung gewahrt.

Dauerhafte Terrassenüberdachungen führen langfristig in der Mehrzahl auch zu fest umbauten Räumen bzw. Anbauten. Dies steht im Widerspruch zur festgesetzten Gebäudekubatur ohne jegliche Anbauten, Vorsprünge u.ä, die die klaren Formen auflösen und die angestrebte bauliche Einheit stören würden.

Zu 3.)

Außenanlagen prägen das Bild eines Quartiers ebenso wie die Architektur. Es ist deshalb sinnvoll, auch für diesen Bereich Grundmerkmale und markante Gestaltungsdetails zu definieren. Auf diese Weise ist es möglich, dass trotz individueller Ansprüche und Planungen das neue Quartier als ein Ganzes wahrgenommen wird, statt als eine bunte Mischung von unterschiedlichsten Gestaltungselementen.

Der 20 cm hohe Sockel schafft eine klare räumliche Zonierung zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Grundstück. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes ist damit gestalterisch einheitlich geprägt.

Die Festsetzung der Heckenhöhe zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung wird von derzeit 1,20 m auf eine Höhe von 1,50 m geändert. Damit wird mehr Privatsphäre berücksichtigt.

Ein Zurücksetzen der Einfriedungen ist insbesondere erforderlich, um ausreichende Sichtverhältnisse auf den öffentlichen Straßenraum, vor allem bei der Ausfahrt von den privaten Grundstücken zu gewährleisten. Hohe Heckenanpflanzungen bis zum Straßenraum schränken diese Sichtverhältnisse ein.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, den Inhalt der Stellungnahmen unter Punkt 1 sowie Punkt 3 teilweise zu berücksichtigen.

Der Inhalt der Stellungnahme unter Punkt 2 wird zur Kenntnis genommen.

### **STELLUNGNAHME 3** (2 Stellungnahmen mit thematisch gleichem Inhalt)

#### **INHALT**

Es wird angeregt, eine andere technische Lösung zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserableitung vorzusehen. Gegen die geplante Lösung, den Aegelpohl als natürliches Regenrückhaltebecken mit Überlauf in die Kanalisation zu nutzen, bestehen Bedenken. Insbesondere werden mit der geplanten Entwässerung umfangreiche Schäden in den Kellern der umliegenden Häuser wegen eindringendem Schichtenwasser befürchtet.

#### **ERGEBNIS DER PRÜFUNG**

Der "Aegelpohl" wird nicht als natürliches Regenrückhaltebecken genutzt. Der Investor hat sich während der Offenlage für eine andere technische Lösung zur Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet entschieden. Die Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt direkt über die im Zuge des Fahrbahnneubaus zu errichtende Regenwasserkanalisation. Die Abstimmungen mit dem Ver- und Entsorgungsträger (SAE) sind erfolgt.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, den Inhalt der Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

## **STELLUNGNAHME 4**

### **INHALT**

1. Es wird angeregt, die Festsetzung "A6" unter II. Grünordnerische Festsetzungen zu ändern. Die umweltfachlichen Untersuchungen für eine Renaturierung des "Aegelpohl" im Hinblick auf die Herstellung der Wasserflächen auf ihre ursprüngliche Größe seien nur unzureichend oder fehlten ganz. Auch die Flächengröße sei nicht definiert. Daher sollte zumindest der erste Teil des zweiten Satzes unter der Festsetzung: "..., die Wasserflächen auf ihre ursprüngliche Größe zu erweitern." gestrichen werden.
2. In der Eingriffs-/Ausgleichsplanung sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sei der "Aegelpohl" nicht berücksichtigt.
3. Auch wenn auf den "Aegelpohl" als Regenrückhaltebecken verzichtet werde, wie die Verwaltung vor der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes angekündigt hat, sollte die Renaturierung des geschützten Biotops außerhalb des Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren erfolgen.
4. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme "A3" zur parkartigen Gestaltung des westlichen Grünstreifens sollte in Etappen erfolgen. Die sich dort befindlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen seien im Abwasserbeseitigungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin in Schadensklassen mit kurzfristigem Handlungsbedarf eingestuft. Es sei eine Erneuerung in offener Bauweise zu erwarten. Daher sollten die Parkanlage und der dort querende Geh- und Radweg, der auch als Notzufahrt für die Rettung dienen soll, erst nach Erneuerung der Leitungen hergestellt werden. Es wird darum gebeten, den Erschließungsvertrag mit dem Investor entsprechend zu gestalten.

### **ERGEBNIS DER PRÜFUNG**

Zu 1.)

Der "Aegelpohl" ist nicht mehr Bestandteil der Planungen zur Regenrückhaltung für einen Teilbereich des neuen Wohngebietes. Der Investor hat sich während der Offenlage für eine andere technische Lösung zur Niederschlagsentwässerung entschieden. Ein Eingriff in den "Aegelpohl" erfolgt daher nicht. Damit entfällt auch die Festsetzung "A6 Renaturierung Aegelpohl", die u.a. die Vergrößerung der Wasserfläche des "Aegelpohls" auf seine ursprüngliche Größe vorsah.

Zu 2.)

Zum "Aegelpohl" wurden Angaben sowie Ausführungen in den entsprechenden Unterlagen ergänzt bzw. präzisiert.

Zu 3.)

Die ursprünglich geplante Renaturierung des "Aegelpohl" stand im unmittelbaren Bezug zum Planvorhaben. Vorgesehen war die naturschutzfachliche Sanierung des stehenden Kleingewässers mit seiner Ufervegetation als Kompensationsmaßnahme für die baulichen Eingriffe. Gleichzeitig sollte das sanierte Kleingewässer als natürliches Regenrückhaltebecken für einen Teileinzugsbereich des B-Plangebietes fungieren. Es wäre so kontinuierlich mit Niederschlagswasser aus dem Gebiet versorgt worden, was sich positiv auf einen konstanten Wasserstand des Biotops ausgewirkt hätte. Entwässerung und Naturschutz sollten so miteinander verknüpft werden. Die Kosten dieser Maßnahme hätte der Investor vollständig getragen. Da sich der Investor, nach Kritik von einzelnen Anwohnern an der Regenrückhaltung, für eine konventionelle Ableitung des Niederschlagswassers entschieden hat, fehlt die Grundlage für eine Renaturierung des "Aegelpohls" im Rahmen dieses oder eines anderen Planverfahrens.

Zu 4.)

Bereits auf der Sitzung des Ortsbeirates am 06.07.2016 zum Offenlagebeschluss wurde seitens eines Anwohners vorgetragen, dass die Leitungen der SAE in die Schadensklasse 5 mit umgehenden Handlungsbedarf eingestuft wären. Diese Aussage wurde durch das planende Ingenieurbüro zum Anlass genommen, die Schadensklasse bzw. den Zeitpunkt einer möglichen Erneuerung bei der SAE-Werkleitung abzufragen. Die SAE-Werkleitung informierte, dass Regen- und Schmutzwasserkanäle in einem besseren Zustand wie behauptet wären und eine Erneuerung in den nächsten 10 Jahren nicht zu erwarten ist. Zu diesem Gespräch liegt ein Protokoll vor.

Es bestand daher kein Anlass, die Planungen zur zeitlichen Umsetzung der Parkanlage sowie des Geh- und Radweges im Erschließungsvertrag zu ändern. Die Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen im vorgeschriebenen Schutzabstand, so dass bei einer Erneuerung des Leitungsbestandes keine oder ggf. nur geringe Beeinträchtigungen der Anpflanzungen zu erwarten sind.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, den Inhalt der Stellungnahmen unter Punkt 1 und Punkt 3 zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme unter Punkt 2 soll berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, den Inhalt der Stellungnahme unter Punkt 4 nicht zu berücksichtigen.

## **STELLUNGNAHME 5** (mehrere Unterzeichner)

### **VORBEMERKUNG**

In der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplanentwurf sind insgesamt drei Verkehrsflächen mit dem Einschrieb "Geh- und Radweg" festgesetzt, über die Verbindungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen hergestellt werden. Eine Verbindung befindet sich im Nordwesten des Plangebietes mit Anschluss an den bestehenden Geh- und Radweg Gadebuscher/Ahornstraße. Eine weitere liegt im Südwesten, im Übergang zur Eschenstraße. Eine dritte Verbindung liegt am westlichen Plangebietsrand und führt ausgehend von der Planstraße C, über die neue Parkanlage und die Wiese vor der Versöhnungskirche auf die Ahornstraße. Daneben liegt die Erschließungsstraße für die Reihenhausanlage Ahornstraße. Die westliche neue Verkehrsfläche enthält neben dem Einschrieb "G/R" für Geh- und Radweg den Einschrieb "Notein- /Ausfahrt". Die beiden anderen Geh- und Radwegverbindungen enthalten diesen Einschrieb nicht. Sie sind nicht für eine Notein- /Ausfahrt vorgesehen. Sie werden daher auch nicht in der erforderlichen Belastungsklasse hergestellt. Letztlich enthalten alle drei Verbindungen den Einschrieb "G" bzw. "H", der auf den jeweiligen Planungsquerschnitt hinweist. Die Planungsquerschnitte sind ergänzend auf der Planunterlage dargestellt.

### **INHALT**

Es wird angeregt, auf den Geh- und Radweg am westlichen Plangebietsrand, zwischen der Planstraße C und der Ahornstraße zu verzichten. Auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens sei ein dritter Geh- und Radweg über die Wiese nicht nötig. Es können die Verbindungen südlich, zwischen dem neuen Wohngebiet und der Eschenstraße, sowie im Nordwesten des Plangebietes mit Anschluss an den bestehenden Geh- und Radweg Gadebuscher/Ahornstraße genutzt werden. Über diesen könne auch die "Notein-/Ausfahrt" im Havariefall erfolgen. Diese Verbindung in der Fortführung zur Gadebuscher Straße müsse aufgrund von Forderungen der SAE zur Befahrbarkeit mit LKWs zur Revision auf 10t Achslast ausgebaut werden. Daher könne dieser Weg die Funktion "Notein-/Ausfahrt" bedienen. Es könne damit auf die insgesamt 150m lange Straße über die Wiese (vor der Versöhnungskirche) ganz verzichtet werden. Für diese Variante werden zusammenfassend folgende Vorteile genannt:

- Schnellere Zufahrt für Rettungsfahrzeuge durch direkte Anbindung an das Hauptstraßennetz; die enge Zufahrt über die Straße Am Neumühler See mit spitzwinkliger Einmündung in die Gadebuscher Straße entfällt,
- Geringere Investitionskosten in Wegebau und Werterhöhung für Grundstücke an der Planstraße C,
- Kosten zur späteren Straßenunterhaltung für SDS entfallen,
- weniger Eingriffe in die Natur und Ausgleichserfordernis,
- Erhalt der Wiese und ihrer Funktion als Spiel- und Erholungsfläche.

## **ERGEBNIS DER PRÜFUNG**

Die Verwaltung hat mehrfach zu den Planungen des westlichen Geh- und Radweges sowie der Funktion und Bedeutung als Notein-/Ausfahrt Stellung genommen (siehe Anlage 5.1 und 5.2 mit Verweis auf die Vorlage 00735/2016).

Die Verwaltung hatte zugesagt, nochmals eine Prüfung zu Alternativen vorzunehmen. Diese Prüfung ist erfolgt und protokolliert (Anlage 5.3). Es wurde festgestellt, dass auch die Alternativen nicht zielführend und geeignet sind.

Im Rahmen der jetzigen Abwägung der eingegangenen Stellungnahme ergibt sich kein neuer Sachverhalt.

Aufgrund der sackengassenartigen Erschließung des neuen Wohngebietes über den Kreuzungspunkt Gadebuscher/Rahlstedter Straße ist ein 2. Rettungsweg erforderlich. Für die Allgemeinheit ist ein Geh- und Radweg in ost-westlicher Richtung zur Verbindung von Siedlungsgebieten sinnvoll. Beide Nutzungen stehen im Interesse des Allgemeinwohls und können miteinander verbunden werden.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

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 Linksabbiegerspur 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

## 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 Mattenklopp 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 Mattenklopp erklärt, dass zur Ahornstraße nur eine Wegeföhrung 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 zugesperrt 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 zugesperrt 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 vorneherein 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 Bauentwicklungssträger 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

60.1.1

Datum: 12.07.2016/ 545-2662  
Bearbeiter/ -in: Frau Reinkober  
email: areinkober@schwerin.de

III

**Hauptausschuss 18.07.2016****Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See"**

Offenlagebeschluss/Beschlussvorlage 00735/2016

Stellungnahme zu den Anfragen aus dem Ortsbeirat und von Bürgerinnen und Bürgern

Stellungnahme zu Nachfragen zum Aegelpohl

Die technischen Planungen zur Regenentwässerung und Regenrückhaltung werden geändert. Der Investor plant, den Aegelpohl nicht mehr für die Regenrückhaltung eines Teiles des neuen Wohngebietes zu nutzen. Für diese Zwecke erfolgt kein Eingriff mehr. Die neuen Planungen erfolgen in Abstimmung mit der SAE als Träger öffentlicher Belange sowie der unteren Wasserbehörde der Stadt Schwerin als zuständiger Fachgruppe. Sie werden nach der Offenlage in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die abgestimmten technischen Planungen sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Der Beschluss über den Erschließungsvertrag ist Voraussetzung zur Erschließung des Gebietes sowie zur Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See".

Der Aegelpohl dient bereits jetzt als natürliches Regenrückhaltebecken. Durch Verschmutzung, Verschlammung und zu dichtem Uferbewuchs ist es in seiner Funktion jedoch stark eingeschränkt. Als Kompensationsmaßnahme war daher auch die Renaturierung, ähnlich wie beim Immensoll in Neumühle vorgesehen. Damit wären positive Auswirkungen insbesondere auf Amphibien verbunden. Vorerst sollen die Planungen zur Renaturierung noch weiter geprüft werden.

Stellungnahme zur Radwegverbindung zwischen Ahornstraße und der Planstraße C:

Die Verwaltung hat in ihrem Antwortschreiben auf den Brief der Kleingärtner vom 17.05.2016 die Hintergründe für den derzeitigen Verlauf und die Nutzung der Rad- /Fußwegverbindung erläutert. Sie hat eine Alternative für den 2.Rettungsweg, in der Anlage als rot markierte Linie gekennzeichnet, vorgeschlagen und die entsprechenden Kosten und deren Verteilung dargestellt. Diese Alternative wird in den Fachdiensten zur Diskussion gestellt werden. Darüber hinaus ist auf die Bedeutung der Ost-West-Verbindung, unabhängig von der Nutzung als 2.Rettungsweg, hingewiesen worden. Da es sich um einen öffentlichen Rad- und Fußweg handelt, sind mögliche Belange der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage zu hören.

Die vom Ortsbeirat vorgeschlagene Variante und in der Anlage als blaue Linie markiert, hat die zuständige Brandschutzdienststelle bisher nicht geprüft. Dies wird im Rahmen der Offenlage erfolgen. Sie erscheint jedoch insbesondere aufgrund der wenig geradlinigen Streckenführung und erforderlichen Kurvenradien für einen zügigen Rettungsweg eher nicht geeignet.

Stellungnahme zur Nutzung des Grabelandes:

Die Verwaltung hat in ihrem Antwortschreiben auf den Brief der Kleingärtner vom 17.05.2016 die rechtliche Situation zu den Grabelandflächen dargelegt. Es wurde die Relevanz der Flächen für eine künftige öffentliche Parkanlage sowie als Ausgleichsfläche erläutert. Die Parkanlage steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern offen. Insofern sind öffentliche gegenüber privaten Interessen gerecht abzuwägen. Eine Offenlage kann dazu beitragen,

diese Interessenslagen festzustellen. Von großer Bedeutung ist, dass auch der gesetzlich geforderte Ausgleich für die baubedingten Eingriffe durch die 1, 2 ha große Parkanlage mit unterpflanzter Blühwiese innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Grabelandflächen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit so gering einzustufen, dass eine Anrechnung auf den erforderlichen Ausgleich und somit der Fortbestand dieser Nutzung nicht möglich ist.

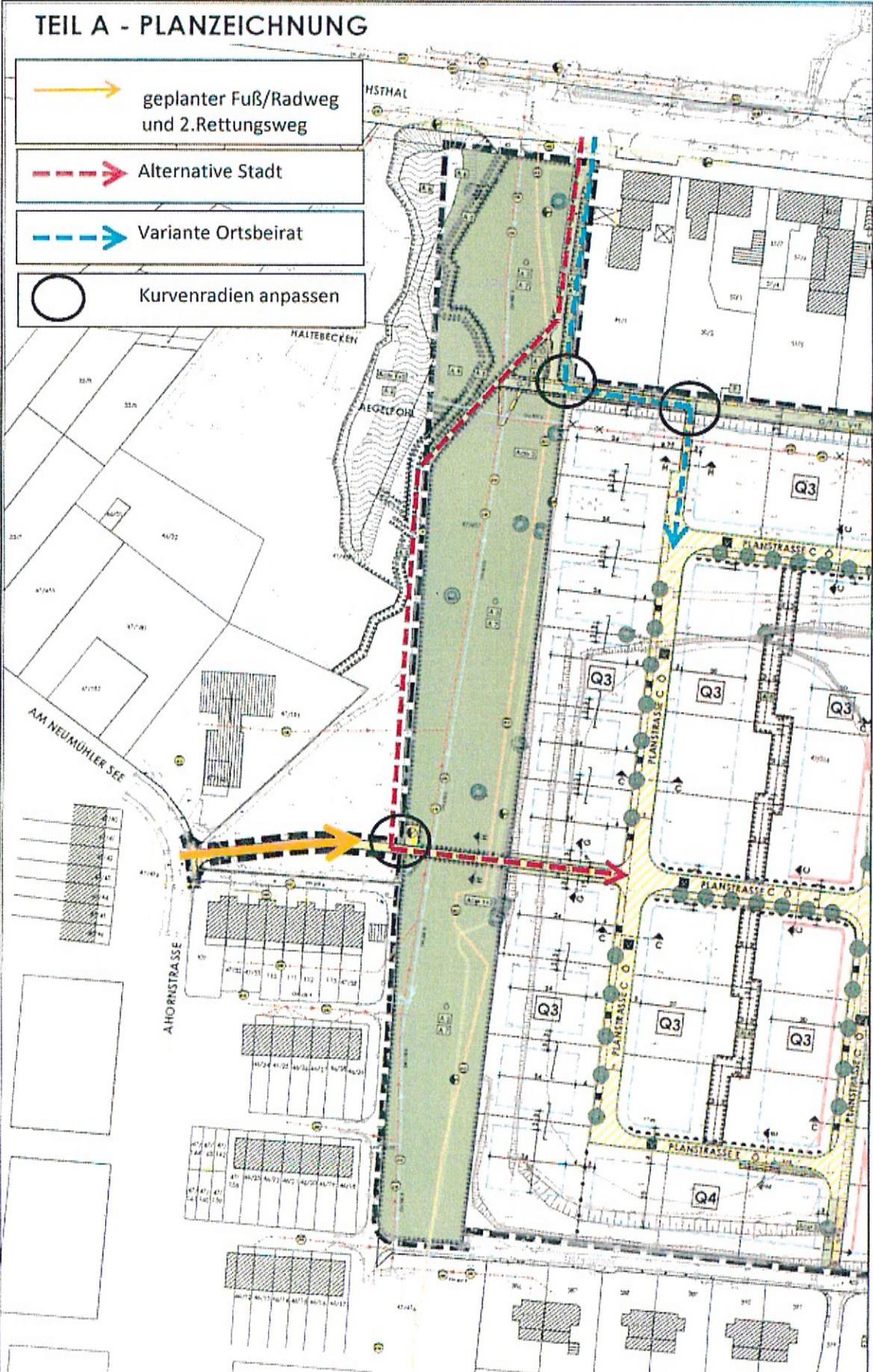
Der Eigentümer der Flächen, Herr Walter Wiese, hat auf der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung am 07.07.2016 seine Bereitschaft bekundet, die Pachtverträge zumindest so lange nicht kündigen zu wollen, bis diese Flächen für die Herstellung der geplanten öffentlichen Parkanlage und Ausgleichsfläche benötigt wird. Da diese Flächen erst gegen Ende der Baumaßnahmen hergestellt werden, könnte das Grabeland voraussichtlich aber mindestens noch in den nächsten 2 Jahren genutzt werden.

I.V.



Bernd Nottebaum

Varianten 2. Rettungsweg  
Anlage



60.1.1

Datum: 12.09.2016

Bearb.: A.Reinkober

e-mail: Areinkober@schwerin.de

**Bebauungsplanentwurf Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See"****Rad- und Fußwegverbindung zwischen Ahornstraße und der Planstraße C bzw. sogenannte Notein- und Ausfahrt für Rettungsfahrzeug****Vermerk****Abstimmungsgespräch zu o.g. Sachverhalt**

Stadthaus, 8. September 2016

## Anwesende:

|                |  |
|----------------|--|
| Herr Streil    | FD Feuerwehr und Rettungswesen/FG Gefahrenvorbeugung |
| Herr Schacht   | SDS  |
| Herr Winter    | Architekturbüro Stutz&Winter                         |
| Frau Reinkober | FD Stadtentwicklung und Wirtschaft                   |

Das Gespräch fand auf Einladung des FD Stadtentwicklung und Wirtschaft statt. Im Vorfeld der Offenlage zu o.g. Bebauungsplanentwurf gab es Anregungen von Anwohnern bzw. dem Ortsbeirat Lankow zu alternativen Varianten der Streckenführungen. Diese sind in der Anlage 1 dargestellt. Die Verwaltung hatte zugesagt, diese nochmal zu prüfen.

Beide zu prüfenden Varianten verlaufen auf der Trasse des dort bereits vorhandenen Fuß- und Radweges. Die Bebauungsplanung löst kein Erfordernis zur Erneuerung dieses Weges aus. Er ist für seine Funktion als Fuß- und Radweg ausreichend ausgebildet und kann in seinem heutigen Zustand verbleiben.

Da der Aegelpohl nicht zu einem natürlichen Regenrückhaltebecken ausgebaut wird, ist ein damit verbundener Ausbau des nördlichen Wegestückes für Pflege- und Wartungsfahrzeuge der SAE auch nicht mehr erforderlich.

Für den Rettungsweg sind die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten. Dazu gehören im Wesentlichen eine befahrbare Mindestbreite von 3,00 m, die ausreichende Dimensionierung des Unterbaus (Schottertragschicht für 16t), die Einhaltung der erforderlichen Kurvenradien für Löschfahrzeuge sowie die Befestigungsart.

Der heutige Fuß- und Radweg eignet sich auf Grund seiner Ausbildung nicht als Rettungsweg für die Feuerwehr. Zur Übernahme dieser Funktion wäre ein kompletter Neubau erforderlich. In Anlage 2 ist der Ausbau dargestellt.

Für beide Varianten ist zunächst die entsprechend ausgebildete Zufahrt (Breite, Radien, Bordabsenkungen, Unterbau) ausgehend von der Gadebuscher Straße auf den bestehenden Fuß/Radweg, herzustellen. Für die Variante rot muss dann ein Neubau des Weges auf einer Gesamtlänge von 230 m gemäß o.g. Anforderungen erfolgen. Im Vorfeld ist der heutige Weg vollständig rückzubauen. Ein Teil des Weges liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches und ist städtisches Eigentum. Die Kosten des Neubaus wären für diesen Teil vollständig von der Stadt zu tragen und in den Haushalt einzustellen. Überschlägig muss mit mind. 30 Tausend Euro gerechnet werden.

Die Variante blau ist ebenfalls entsprechend aufzubauen. Die Kosten für die Herstellung lägen beim Investor. Der mehrfach kurvige Verlauf erschwert jedoch die Anfahrbarkeit für die Feuerwehr. Die erforderlichen Kurvenradien berühren private Grundstücke.

Fazit:

Die Anforderungen an den 2. Rettungsweg erfüllt nach gegenwärtigem Stand der Planungen nur die als Rad- und Fußweg geplante Verbindung am westlichen Plangebietsrand, zwischen Ahornstraße und Planstraße C. Die Kosten trägt allein der Investor. Entsprechende Regelungen trifft der Erschließungsvertrag. In diesem Sinne sollte die in der Hauptsache als Fuß- und Radweg geplante Wegeführung beibehalten werden. Sie schafft eine sinnvolle Verbindung zwischen neuem und altem Wohngebiet. Der finanzielle und technische Aufwand der geprüften Varianten erscheint im Verhältnis zu einem tatsächlich eintretenden Rettungsfall zu hoch.

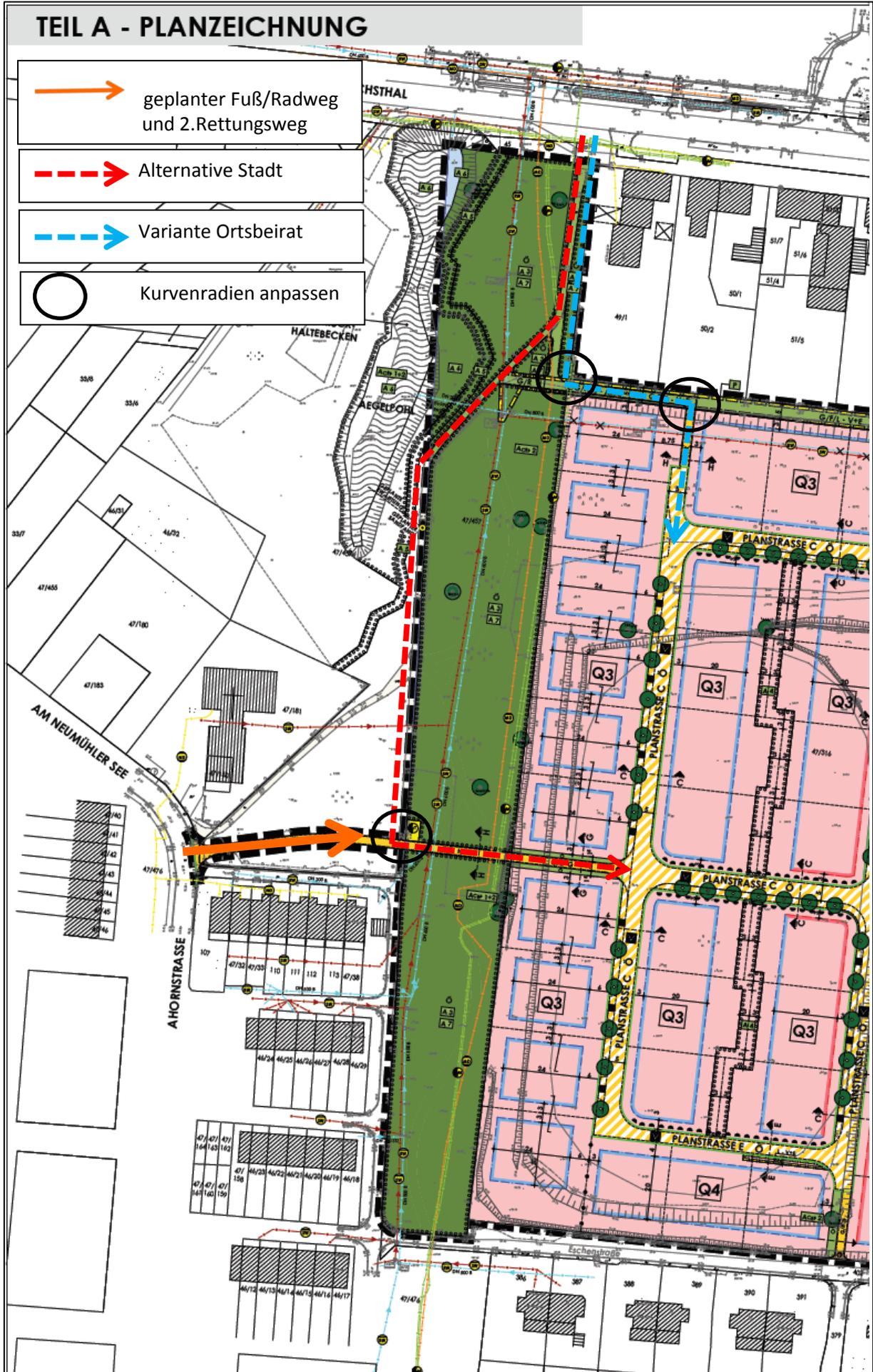
Eine Zusammenlegung des neuen Fuß- und Radweges mit dem Wohnweg vor dem Reihenhauses Ahornstraße wurde nicht weiter thematisiert. Von Anwohnern wird zwar die Häufung von Wegebeziehungen in diesem Bereich und auch die Zerschneidung der Grünfläche vor der Kirche kritisiert. Genauso wenig wird aber von den unmittelbaren Anwohnern eine Bündelung der Wege vor ihrer Haustür präferiert.

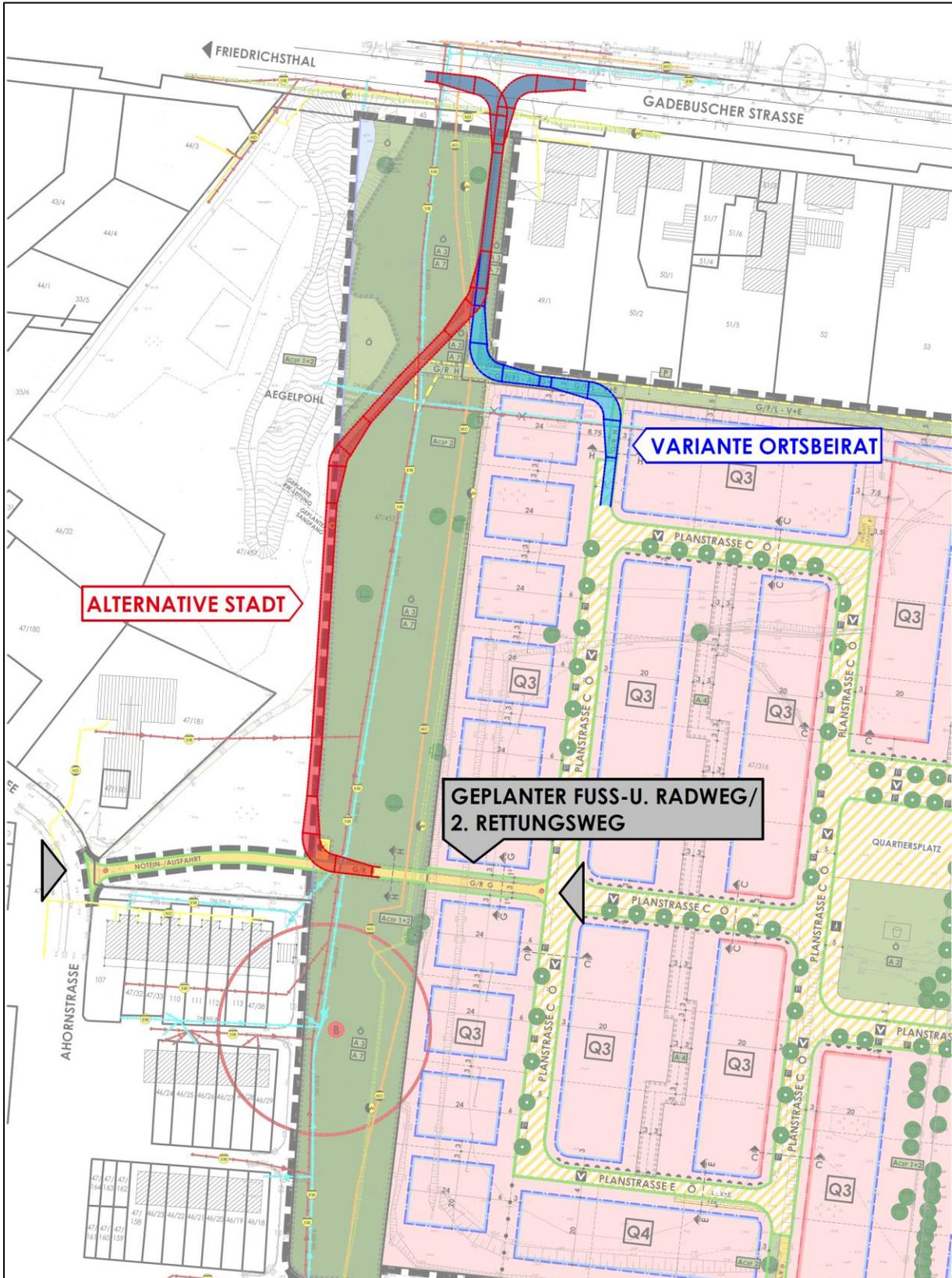
Annegret Reinkober

Anlage 1: zu prüfende Varianten 2. Rettungsweg  
Anlage 2: Varianten im Ausbau

# TEIL A - PLANZEICHNUNG

-  geplanter Fuß/Radweg und 2. Rettungsweg
-  Alternative Stadt
-  Variante Ortsbeirat
-  Kurvenradien anpassen





## **STELLUNGNAHME 6**

### **INHALT**

1. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Geschossen und 4 Aufgängen in einer Entfernung von 3 m oder 5m zur privaten Grundstücksgrenze der Stellungnehmerin sei nicht zumutbar. Es träte ein Verlust von Sonneneinstrahlung in ihrem Garten ein. Auch sei durch den Bau eines solchen übergroßen Gebäudes für ihr Privatgrundstück eine nicht reparable und sehr hohe Wertminderung verbunden.  
Für ein solches Mehrfamilienhaus sei nach § 70 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) eine Genehmigung bei den Nachbarn einzuholen.
2. In den bisherigen Planungen oder Veröffentlichungen sei von Mehrgeschossern im Bereich der Gärten Gadebuscher Straße nie die Rede gewesen. Es fehle am architektonischen Übergang der geplanten Mehrgeschosser in die von Doppel- und Einfamilienhäusern geprägte Umgebung. Das Anliegen der Stadtplaner, ein zukunftsweisendes Wohngebiet zu entwickeln, werde mit der Planung nicht umgesetzt. Es waren Kubushäuser mit 2 Geschossen geplant.
3. Die Bepflanzungen in der Planung seien absolut unzureichend. Es wird die Begrünung an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Gadebuscher 155-175 beantragt. Der vormalige Sichtschutz aus Kleingehölzen und einigen hochstämmigen Bäumen sei einfach vernichtet worden.
4. Durch den Bau des Wohngebietes mit Mehrgeschossern werden Parkplatzprobleme für die Anwohner der Gadebuscher Straße befürchtet. Diese könnten nicht mit dem Bau des kleinen Parkplatzes für die Schule gelöst werden. Auch fielen mit dem geplanten Bau des Geh- und Radweges in der Gadebuscher Straße fast alle Parkplätze weg.

## ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Zu 1.)

Das entsprechende, mit Q2 bezeichnete Baufenster im Bebauungsplanentwurf lässt grundsätzlich eine dreigeschossige Bebauung mit einer Höhe von max. 11,50 m zu. Die hintere Baugrenze liegt insgesamt 8 m vom Grundstück bzw. dem Garten der Stellungnehmerin entfernt. Gemäß § 6 Absatz 5 LBauO M-V muss die Abstandsfläche  $0,4 H$ , mindestens aber 3 m betragen. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen der Neubebauung wären zum privaten Grundstück der Stellungnehmerin eingehalten. Somit sind auch die gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung erfüllt. Da die Neubebauung nicht auf der Baugrenze, sondern auch zurückgesetzt errichtet werden darf, kann sich durchaus auch ein größerer Abstand zum privaten Grundstück ergeben. Dies liegt jedoch in der Entscheidung des Bauherrn.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes waren Umplanungen in der Trassenführung der neuen Schmutz- und Regenwasserkanalisation erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgte die Anpassung des Leitungsrechtes und der nördlichen Baugrenze. Die nördliche Baugrenze rückt nun stärker vom Grundstück der Stellungnehmerin ab.

Eine Wertminderung des Grundstückes der Stellungnehmerin ist durch die künftige Bebauung nicht erkennbar. Bisher ist das Plangebiet eine Brachfläche. Die Entwicklung der Fläche für hochwertigen Wohnungsbau wird sich eher positiv auf die Grundstücksbewertung der Nachbargrundstücke auswirken.

Bisher liegt für das Quartier Q2 kein Bauantrag vor. Damit fehlen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 70 LBauO M-V, hier zur Beteiligung der Nachbarn. Die Nachbarschaft wurde bisher im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 07.08.2016 bis 08.09.2016 beteiligt. Die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes lassen einen Eingriff in nachbarschützende Vorschriften nicht erkennen.

Zu 2.)

Der vorliegende Entwurf folgt den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens aus dem Jahr 2010 hinsichtlich der Wohnformen, Geschossigkeiten und Gestaltung. Im östlichen Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet und als städtebauliches Pendant zur Berufsschule konzentriert sich mehrgeschossiger Wohnungsbau in Apartmentgebäuden mit Miet- und Eigentumswohnungen. Daran schließt sich ein Bereich für verdichtete 3 geschossige Wohnformen (Einzel-, Ketten- oder Reihenhäuser) als Miet- oder Eigentumswohnungen an. Auf den übrigen Bauflächen ist die Bebauung mit individuellen 2- 3 geschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Auf variierenden Grundstücksgrößen entsteht eine offene Einzelhausbebauung. Mit der Bebauung wird ein harmonischer Übergang in die vorhandene Bebauung und Umgebung erreicht. Prägende Bauform ist das kubische Gebäude mit Flachdach und regionaltypischer Klinkerfassade.

Die städtebauliche Dichte des neuen Wohngebietes wurde jedoch reduziert. Damit hat sich auch die Anzahl der ursprünglich geplanten Wohneinheiten von 260 auf nun rd. 140 reduziert.

Zu 3.)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes unter III.2.2 sind die unbebauten privaten Grundstücksflächen zu begrünen. Das kann in Form von Baumpflanzungen sowie von Hecken und Sträuchern erfolgen. Darüber hinaus können die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksteile mit Hecken in einer Höhe bis 1,50 m eingefriedet werden. Unmittelbar südlich an die Grundstücke Gadebuscher Straße 155-175 verläuft ein Leitungstreifen mit neuen Schmutz- und Regenwasserkanälen. Die alten Kanäle befanden sich innerhalb der neuen Baufelder. Eine Neuverlegung war erforderlich. In diesem Zusammenhang mussten auch Hecken und Gebüsch bzw. Bäume im neuen Leitungskorridor gerodet werden. Dieser Leitungskorridor darf nicht bepflanzt werden, weil Wurzeln die Leitungen beschädigen können. Die Leitungen und Schächte müssen zur Wartung und Pflege befahrbar sein. Für die Rodung erfolgt ein entsprechender Ausgleich an Pflanzmaßnahmen im Plangebiet.

Zu 4.)

Eigentümer und Bewohner des neuen Wohngebietes müssen ihren privaten Stellplatzbedarf grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken nachweisen. Für die mehrgeschossige Bebauung in den Quartieren Q1 und Q2 (einschließlich für deren Besucher), erfolgt das in Tiefgaragen bzw. auf offenen Stellplätzen. Im öffentlichen Straßenraum des neuen Wohngebietes sind darüber hinaus weitere Besucherparkplätze in erforderlicher Anzahl ausgewiesen. Es kann daher zu keinen Konflikten mit Anwohnerparkplätzen in der Gadebuscher Straße kommen. Der Parkplatz vor der Berufsschule dient nicht dem neuen Wohngebiet. Er ist der Berufsschule zugeordnet und umfasst die erforderliche Anzahl von Stellplätzen gemäß den zu erwartenden Schülerzahlen nach Erweiterung der Berufsschule.

Der geplante Bau des Geh- und Radweges entlang der Gadebuscher Straße steht nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet. Bzgl. des Wegfalls von Anwohnerparkplätzen durch den geh- und Radweg wird auf Ausführungen der Verwaltung, aus dem Fachdienst Verkehrsmanagement aus dem Quartal I/2017 verwiesen. Hier heißt es u.a., dass der private Parkbedarf auf den eigenen Grundstücken abzudecken ist. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird als ausreichend zur Deckung des öffentlichen Parkbedarfs eingeschätzt.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, den Inhalt der Stellungnahme unter Punkt 1,2 und 3 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Inhalt der Stellungnahme unter Punkt 3 soll nicht berücksichtigt werden.

## **STELLUNGNAHME 7** (2 Stellungnahmen mit thematisch gleichem Inhalt)

### **INHALT**

Die Stellungnehmer schildern ihre Anteile an der Entstehung der Gärten vor 30 Jahren. Es wird auf die enorme Vielfalt an Pflanzen und Lebensräume für Tiere verwiesen. Diese könne als Ausgleich mitangerechnet werden. Es sei nicht nachvollziehbar, dass diese Vielfalt einer Rasenfläche bzw. Blühwiese weichen soll.

Die Gärten sollen erhalten bleiben. Die Stellungnehmer wünschen sich, dass die Gärten als Ausgleichsfläche berücksichtigt und in die Planung integriert werden. Auch könne mit der Neuordnung von Gartenflächen eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung bestehen bleiben.

### **ERGEBNIS DER PRÜFUNG**

Die Verwaltung hat mehrfach zu Gärten bzw. Grabelandflächen Stellung genommen (siehe Anlage 7.1 und 7.2 mit Verweis auf die Vorlage 00735/2016).

Im Rahmen der jetzigen Abwägung der eingegangenen Stellungnahme ergibt sich kein neuer Sachverhalt.

Es wird nicht verkannt, dass die Gärten einen besonders hohen persönlichen Wert für die Pächter besitzen. Auch findet sich, anders als nach den Pachtverträgen zulässig, mehr als nur der einjährige floristische Artenbestand. Gemäß der Biotoptypenkartierung wird der Bestand jedoch als strukturarme Kleingartenanlage mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit beschrieben. Eine Anrechnung auf den erforderlichen Ausgleich bei Fortbestand der Gärten kann daher nicht erfolgen. Der Lebensraum der vorhandenen Tierwelt wird sich erfahrungsgemäß an die Bebauung anpassen bzw. in andere Bereiche verlagern.

Die Art der Begrünung innerhalb der Gärten ist bestimmungsgemäß anders als die der künftigen Parkanlage. Blumen, Obstbäume und Gemüse haben sicher ihren eigenen Reiz. Demgegenüber bietet der weitläufige Park mit seiner Begrünung aber erheblich mehr an Stickstoff bindender und Sauerstoff produzierender Wirkung, als dies die kleingärtnerisch genutzten Flächen vermögen. Darüber hinaus kann die öffentliche Parkanlage auch von einem weitaus größeren Teil der erholungssuchenden Bevölkerung genutzt werden, als dies bei den Gärten der Fall wäre. Hier ist die Zahl der möglichen "Nutznießer" weitaus geringer. Die öffentliche Parkanlage steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Wohls der Allgemeinheit ist der Wert der öffentlichen Parkanlage höher einzustufen als der persönliche Freizeitwert für einige wenige Gartennutzer.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

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 Linksabbiegerspur 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: \_\_\_\_\_

- nachstehend Nutzer genannt -

schließen folgenden Grabelandvertrag:

Die Stadt überlässt dem Nutzer ( Parzelle, Nr. 18 ) eine Teilfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 47/402 der Gemarkung Lankow Flur 2 , belegen östlich de 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 Kassenzzeichens 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

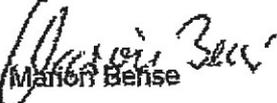
Soweit keine ergänzenden oder abweichenden Vereinbarungen getroffen worden sind, gelten für das Mietverhältnis im übrigen die "Allgemeinen Vertragsbedingungen der Stadt Schwerin für die Überlassung von Grabeländern (AVB/G)", die angeheftet und Bestandteil dieses Vertrages sind.

Schwerin, den 02.04.2007

Schwerin, den 01.04.07

Landeshauptstadt Schwerin  
Amt für Liegenschaften  
i.A.

Nutzer: [REDACTED]

  
Marion Benise

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 6 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.

60.1.1

Datum: 12.07.2016/ 545-2662  
Bearbeiter/ -in: Frau Reinkober  
email: areinkober@schwerin.de

III

**Hauptausschuss 18.07.2016****Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See"**

Offenlagebeschluss/Beschlussvorlage 00735/2016

Stellungnahme zu den Anfragen aus dem Ortsbeirat und von Bürgerinnen und Bürgern

Stellungnahme zu Nachfragen zum Aegelpohl

Die technischen Planungen zur Regenentwässerung und Regenrückhaltung werden geändert. Der Investor plant, den Aegelpohl nicht mehr für die Regenrückhaltung eines Teiles des neuen Wohngebietes zu nutzen. Für diese Zwecke erfolgt kein Eingriff mehr. Die neuen Planungen erfolgen in Abstimmung mit der SAE als Träger öffentlicher Belange sowie der unteren Wasserbehörde der Stadt Schwerin als zuständiger Fachgruppe. Sie werden nach der Offenlage in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die abgestimmten technischen Planungen sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Der Beschluss über den Erschließungsvertrag ist Voraussetzung zur Erschließung des Gebietes sowie zur Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See".

Der Aegelpohl dient bereits jetzt als natürliches Regenrückhaltebecken. Durch Verschmutzung, Verschlammung und zu dichtem Uferbewuchs ist es in seiner Funktion jedoch stark eingeschränkt. Als Kompensationsmaßnahme war daher auch die Renaturierung, ähnlich wie beim Immensoll in Neumühle vorgesehen. Damit wären positive Auswirkungen insbesondere auf Amphibien verbunden. Vorerst sollen die Planungen zur Renaturierung noch weiter geprüft werden.

Stellungnahme zur Radwegverbindung zwischen Ahornstraße und der Planstraße C:

Die Verwaltung hat in ihrem Antwortschreiben auf den Brief der Kleingärtner vom 17.05.2016 die Hintergründe für den derzeitigen Verlauf und die Nutzung der Rad- /Fußwegverbindung erläutert. Sie hat eine Alternative für den 2.Rettungsweg, in der Anlage als rot markierte Linie gekennzeichnet, vorgeschlagen und die entsprechenden Kosten und deren Verteilung dargestellt. Diese Alternative wird in den Fachdiensten zur Diskussion gestellt werden. Darüber hinaus ist auf die Bedeutung der Ost-West-Verbindung, unabhängig von der Nutzung als 2.Rettungsweg, hingewiesen worden. Da es sich um einen öffentlichen Rad- und Fußweg handelt, sind mögliche Belange der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage zu hören.

Die vom Ortsbeirat vorgeschlagene Variante und in der Anlage als blaue Linie markiert, hat die zuständige Brandschutzdienststelle bisher nicht geprüft. Dies wird im Rahmen der Offenlage erfolgen. Sie erscheint jedoch insbesondere aufgrund der wenig geradlinigen Streckenführung und erforderlichen Kurvenradien für einen zügigen Rettungsweg eher nicht geeignet.

Stellungnahme zur Nutzung des Grabelandes:

Die Verwaltung hat in ihrem Antwortschreiben auf den Brief der Kleingärtner vom 17.05.2016 die rechtliche Situation zu den Grabelandflächen dargelegt. Es wurde die Relevanz der Flächen für eine künftige öffentliche Parkanlage sowie als Ausgleichsfläche erläutert. Die Parkanlage steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern offen. Insofern sind öffentliche gegenüber privaten Interessen gerecht abzuwägen. Eine Offenlage kann dazu beitragen,

diese Interessenslagen festzustellen. Von großer Bedeutung ist, dass auch der gesetzlich geforderte Ausgleich für die baubedingten Eingriffe durch die 1, 2 ha große Parkanlage mit unterpflanzter Blühwiese innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Grabelandflächen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit so gering einzustufen, dass eine Anrechnung auf den erforderlichen Ausgleich und somit der Fortbestand dieser Nutzung nicht möglich ist.

Der Eigentümer der Flächen, Herr Walter Wiese, hat auf der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung am 07.07.2016 seine Bereitschaft bekundet, die Pachtverträge zumindest so lange nicht kündigen zu wollen, bis diese Flächen für die Herstellung der geplanten öffentlichen Parkanlage und Ausgleichsfläche benötigt wird. Da diese Flächen erst gegen Ende der Baumaßnahmen hergestellt werden, könnte das Grabeland voraussichtlich aber mindestens noch in den nächsten 2 Jahren genutzt werden.

I.V.



Bernd Nottebaum

Varianten 2. Rettungsweg  
Anlage

