

Abwägungsvorschläge

zu eingegangenen Stellungnahmen zum

Bebauungsplan Nr. 53.05
„Am Güstrower Tor“

der Landeshauptstadt Schwerin

Anlage 1

Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Wasser- und Schiffsamt Lauenburg
Dornhorster Weg 52, 21 481 Lauenburg (Anlage 3)

Anwohner der Straße „Am Güstrower Tor“
(6 Unterschriften) (Anlage 11)

Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel
Feldstraße 234, 24 106 Kiel (Anlage 2)

Bürgerinitiative Güstrower Tor
Ernst-Barlach-Str. 11, 19 055 Schwerin (Anlage 4)

Bürgerinitiative Werdervorstadt
Am Werder 11, 19 055 Schwerin (Anlage 5)

Pächter im Verein der
Kleingärten „Güstrower Tor“ (Anlage 6)

Joachim Isensee
Buchenweg 14, 19 055 Schwerin (Anlage 9)

Fam. Thormann
Ricarda-Huch-Str. 7, 19 055 Schwerin (Anlage 14)

Christiane Goethel
Ricarda-Huch-Straße 7, 19 055 Schwerin (Anlage 15)

Heidemarie und Günter Frehse
Ricarda-Huch-Straße 9, 19 055 Schwerin (Anlage 16)

Antje Theede
Ricarda-Huch-Straße 9, 19 055 Schwerin (Anlage 17)

Ingrid u. Peter Busch
Ricarda-Huch-Straße 7, 19 055 Schwerin (Anlage 18)

Tom Hartlöhner
Am Güstrower Tor 8, 19 055 Schwerin (Anlage 19)

Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Hartmuth Lorenz

Ernst-Barlach-Str. 11, 19 055 Schwerin (Anlage 7)

Herr Karl-Heinz Waschulewski

Am Güstrower Tor 2, 19 055 Schwerin (Anlage 8)

Fam. Kathrin u. Bernd Anders

Am Güstrower Tor 1, 19 055 Schwerin (Anlage 10)

Andrea Häfer u. Frank Müller

Am Güstrower Tor 3, 19 055 Schwerin (Anlage 12)

Fam. Jeanette u. Michael Geithner

Am Güstrower Tor 4, 19 055 Schwerin (Anlage 13)

Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen der Stadtvertretung Schwerin

Am Packhof 2-6, 19 055 Schwerin (Anlage 20)

Landeshauptstadt Schwerin

Ortbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder

Bornhövedstraße 58, 19 055 Schwerin (Anlage 21)

Zur Kenntnis genommen werden die Anregungen von:

Nr. 1 TÖB

Anlage 2

Beteiligter Wehrbereichsverwaltung Nord
 Außenstelle Kiel
 Feldstraße 234
 24 106 Kiel

mit Schreiben vom 04.10.2004

Anregungen

Der Beteiligte sieht seine Belange im Hinblick auf das Heranrücken eines Wohngebietes an die Werder-Kaserne berührt.

In der Liegenschaft befinden sich großräumige Hallen und Flächen für die Nutzung durch Kettenfahrzeuge.

Er macht für die Werder-Kaserne einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 db(A) tags und nachts geltend, bietet aber gleichzeitig an, angesichts der bestehenden Gemengelage (der umgebenden Nutzungen) und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Dienstbetriebes gegebenenfalls auf einen niedrigeren Wert abzustellen. Benannt werden als Beispiel Nutzungen (Spedition, Lager), die als gewerbe- bzw. mischgebietsähnlich anzusehen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Bestandssituation

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt das Gelände der Werder-Kaserne als Sondergebiet Bundeswehr, umgeben von Wohnbauflächen dar.

In der Örtlichkeit ist die Kaserne bereits bisher in nördlicher, südöstlicher und südlicher Richtung von einer teilweise dichten Wohnbebauung umschlossen. Dies gilt insbesondere für den Einfahrtsbereich zur Kaserne an der Walther-Rathenau-Straße.

Vom Kasernengelände ist in den 90er - Jahren zur Werderstraße hin ein für BW-Zwecke nicht mehr benötigtes Bürogebäude ausgegliedert worden und wird heute als zivile Landesbauverwaltung genutzt. Die Ostseite dieses Gebäudes orientiert sich unmittelbar zu den vom Beteiligten als für Panzer geeignet beschriebenen Hallen.

Die heutige Nutzung des Kasernengeländes stellt im wesentlichen auf die Bestandssituation mit der benachbarten Wohnbebauung ab, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Zum Umfang der Bundeswehreinrichtung gehört u. a. eine Lkw- Fahrschulung.

Bei mehreren Ortsbegehungen im Plangebiet und seinem unmittelbaren Zufahrtsbereich von der Ricarda-Huch-Straße aus konnten keine von der Kaserne ausgehenden beachtlichen Schallemissionen festgestellt werden. Auch liegen mündliche oder schriftliche Anwohnerbeschwerden nicht vor.

Bewertung

Geschützt ist die derzeit ausgeübte Nutzung. Diese ist zu den heute bereits benachbarten Wohnbebauungen verträglich.

Beabsichtigt die durch den Beteiligten vertretene Einrichtung eine Betriebsintensivierung, ist sie auch gegenüber den bestehenden Wohnanlagen zur Rücksichtnahme verpflichtet.

Die Neubebauung rückt nicht näher heran als die Bestandsbauten (s. unten). Eine Beeinträchtigung des von den Bestandsbauten vorgegebenen Nutzungsrahmens auf dem Kasernengelände wird infolge der größeren Entfernung des Plangebietes daher nicht ausgelöst.

Das neue Wohngebiet nähert sich dem Kasernengelände nur mit einem einzigen Wohngrundstück auf ca. 25 m. Bereits die nächsten beiden Wohngrundstücke sind 40 bzw. 50 m vom Kasernengrundstück entfernt, die Gebäude auf diesen beiden Grundstücken jeweils noch etwa 15 m weiter.

Der dem Plangebiet am nächsten gelegene Kasernenteil ist ein eingeschossiger Bürotrakt mit sehr geringem Lärmaufkommen. Die vom Beteiligten in Rede gebrachten Hallen sind auf dem Kasernengelände etwa 45 m zurückgesetzt, so dass von der Schallquelle bis zum nächstgelegenen neuen Wohnhaus im Plangebiet ein Abstand von $45 + 25 + 15 \text{ m} = 85 \text{ m}$ besteht, zu den zweit- und drittnächst gelegenen Wohngebäuden bereits je 100 m und mehr.

Die Hallentore sind vom Plangebiet abgewandt, die Fahrzeughallen selbst stellen zusammen mit einem benachbarten mehrgeschossigen Gebäude eine wirksame Schallabschirmung zum Plangebiet dar.

Zusätzliche Toleranzwerte für Lärmspitzen, die die Orientierungswerte nach DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1 überschreiten und auf diese Weise weiteren Nutzungsspielraum geben, sind hier nicht zum Ansatz gebracht.

Mit Rücksicht auf die benachbarte Kasernenanlage wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine Herabstufung des Gebietstyps im Plangebiet vom Reinen W. auf ein Allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Dies zieht nach sich, dass unmittelbar an der Plangebietsgrenze nicht wesentlich störende Nutzungen, entsprechend einem Mischgebiet, planungsrechtlich als verträglich einzustufen sind. Der angrenzende Bürotrakt nutzt diesen bestehenden Rahmen nicht voll aus.

Unter Einrechnung der flächenbezogenen Pufferfunktion des zur Plangebietsgrenze gelegenen Bürotraktes, der schallabschirmenden Wirkung der Fahrzeughallen und der Zulässigkeit von gelegentlichen Lärmspitzen sind auf dem eigentlichen Kasernenhof auch Schallemissionen unbedenklich, die etwas über denen eines Mischgebietes liegen.

In der Summe dieser Erörterungen werden keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine Unverträglichkeit der Nutzungen oder eine Einschränkung der betriebenen, zu erwartenden bzw. nach der Umgebungssituation zulässigen Nutzungen erkennen lässt.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nr. 2 TÖB

Anlage 3

Beteiligter Wasser- und Schiffsamt Lauenburg
Dornhorster Weg 52
21 481 Lauenburg

mit Schreiben vom 10.10.2005 und vom 23.03.2006

Anregungen

Der Beteiligte führt an, daß keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Jedoch sei im Bebauungsplan darauf abzustellen, daß auf dem Heidensee als Bundeswasserstraße keine Festsetzungen nach BauGB getroffen werden, da diese abschließend nach WaStrG geregelt werden. Lediglich eine nachrichtliche Darstellung sei zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan wird dahin geändert, daß der Bootsanleger mit öffentlich zugänglichem Stegteil ebenso wie das an das bestehende Bootshaus vor Baufläche 4.2 anzugliedernde neue Bootshaus im der zum Satzungsbeschluß vorliegenden Fassung unter den Darstellungen ohne Normcharakter geführt werden.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregung zu berücksichtigen.

Nr. 3

Anlage 4

Beteiligter Bürgerinitiative Güstrower Tor
Ernst-Barlach-Str. 11
19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 23.03.2006

Anregungen

1. Die Beteiligte weist darauf hin, dass eine Bebauung bis ans Ufer des Heidensees bis in die 70er Jahre aus ökologischen und ökonomischen Gründen nicht vorgenommen worden sei.

Sie wendet sich gegen eine Entwicklung, die durch eine Konzentration von Holzschuppen, unkontrollierten Bootsverkehr und eine Privatisierung der Uferzone gekennzeichnet ist. Dies führe zu einem erheblichen Rückgang von Fischen, Schilfbeständen, Fröschen, etc. Eine langsame Erholung in den letzten Jahren werde von unkontrolliertem Bootsverkehr, Konzentration von Holzschuppen, Privatisierung der Ufer und jetzt einer vorrückenden Bebauung zunichte gemacht.

Es liege ein Versäumnis der Stadt als Vor-Eigentümerin des geplanten Baugebietes vor, die Regelungen und Auflagen zur Verhinderung von Müll- und Schuttablagerungen nicht festgelegt habe.

Den Argumenten der Entwickler, im Bauwesen Arbeitsplätze zu sichern, steht das Vorrücken der Bebauung zum Seeufer (und später gegebenenfalls auf den See) entgegen und die einseitige Ausrichtung auf (teuren) Wohnungsbau. Gefordert wird für die Anwohner der Werdervorstadt eine gemischte Bebauung mit einem dauerhaften Arbeitsplatzangebot, Wohn- und Mischgebieten, verträglichem Gewerbe und kurzen Wegen.

Wieweit das neue Wohnen am See niveauvoll sein soll, wenn es gleichzeitig durch den Motorenlärm weiterer Bootshaltung auf dem Wasser gestört wird.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Stadterweiterung in Richtung Heidensee

Eine gewerbliche Bebauung wie sie im Bestand noch in Teilen vorhanden ist, hat am Standort bereits seit Jahrzehnten, auch in Ufernähe, existiert. Das Gelände wurde wie viele andere ufernahe Flächen nicht mit Wohnbauten besetzt, weil das frühere Leitbild der Stadtentwicklung nicht wie heute darin bestand, die Stadt zum Wasser zu öffnen und die Elemente Landschaft, Wasser und Stadt zu verbinden.

Gewerbliche Nutzungen in der vom Hauptstraßennetz etwas abgelegenen Situation würden zu einer Mehrbelastung des vorhandenen Straßennetzes im Wohngebiet Ricarda-Huch-Straße und angrenzend führen. Dies ist nicht erwünscht. Im Hinblick hierauf ist bereits im Rahmenplan Werdervorstadt als auch im Flächennutzungsplan auf Wohnbauflächen abgestellt worden.

Um einer Ausweitung der Bootsschuppenbebauung im Sinne einer Abriegelung zum Heidensee sowie einer unkontrollierten Entwicklung des Bootsverkehrs entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Baufenster sind untereinander mit Abständen von mind. 13 m vorgegeben (unter Einbeziehung der Stellplätze mind. 7 m), so dass eine Konzentration von Gebäuden im Uferbereich ausgeschlossen ist.

- Nebenanlagen sind nach Textl. Festsetzung (T.F.) I.4 nur angebaut an die uferabgewandt festgesetzten Stellplätze zulässig und somit auf den uferseitigen Freiflächen ausgeschlossen.
- Im Bereich des Uferstreifens (Geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V) sind nach Textl. Festsetzung (T.F.) III.] 2. vorhandene Röhrichtbestände zu erhalten und zu entwickeln sowie vorhandene ufertypische Gehölze zu erhalten. Diese Flächen sind dem gemäß zwar privatisiert, jedoch als Grünflächen geschützt und von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Angesichts eines Fehlbestandes an offenen Liegeplätzen (und wassertouristischer Infrastruktur) im Seengebiet Schweriner Seen, waren im Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz in 2002 - 2003 Wasserflächen für die Anlage einer größeren, stadtnahen Marina bewertet worden. Dabei stellte sich heraus, daß der Südteil des Heidensees nicht als zentrale, aber als ergänzende Liegefläche geeignet ist und das städtische Wassersportangebot erweitern könnte. Mit Festsetzung der neuen Steganlage werden für die Anwohner grundstücksnah Boots Liegeplätze vorgesehen. In Verbindung mit der im Grünordnungsplan (GOP) 8.1.3 formulierten Auflage, uferparallel eine Pollerreihe zu setzen, dient diese Maßnahme einer kontrollierten Entwicklung des Bootsverkehrs, indem z.B. inoffizielle Anlegestellen im Uferbereich und das Befahren der ufernahen Wasserzone unterbunden werden.

Die Stadt ist nicht Vor-Eigentümerin der Grundstücke, auf denen die vom Einwender genannten Müllablagerungen vorliegen.

Für die Unterhaltung von Privatgrundstücken ist zunächst grundsätzlich der Eigentümer zuständig. Nur im Falle eines Verstoßes gegen die allgemeine Sicherheit und Ordnung ist der Kommune ein Einschreiten vorbehalten. Stadtseitig ist das Bemühen um eine Erschließung und Bebauung entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans stets unterstützt worden. Dass die Vorhaben nicht abgeschlossen werden konnten, hat privatrechtliche Gründe, die sich der Zuständigkeit der Stadt entziehen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans und nachfolgender Realisierung des vorgelegten Bebauungsvorschlags wird der derzeit ungepflegte Zustand des Grundstücks nachhaltig abgestellt.

Anregungen

2. Die Bürgerinitiative bezieht sich in einer „rechtlichen Bewertung“ u. a. auf

a) das Verfassungsrecht, Landesverfassung M-V, Artikel 12:

Gemäß Abs. 2 wird der freie Zugang zur Landschaft mit Naturschönheiten, Wäldern, ... Binnengewässern durch das Land, die Gemeinden und Kreise gewährleistet. Die Beteiligte versteht hierunter einen generellen Zugang.

Gemäß Abs. 4 sollen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden..., ausgeglichen und bereits eingetretene Schäden ... behoben werden.

b) das Baurecht des Bundes, BauGB:

Die Beteiligte stellt auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.3 und 4 BauGB ab und unterstellt, dass Planungsvarianten nicht erarbeitet worden sind. Insoweit könne eine den Anforderungen des § 10 (3) und (4) BauGB entsprechende Abwägung gegenüber geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Planverfahren nicht erfolgt sein.

Laut BauGB müsse die Offenlage des Bebauungsplans die frühest-mögliche Einbeziehung mindestens der betroffenen BürgerInnen, darstellen und nachweisen. Der Beteiligte stellt fest, dass die Verwaltungsspitze, die Vertretungsspitze sowie der Ortsbeirat nicht zur Gruppe der betroffenen Bürger gehören. Auch seien Mitglieder im Bauausschuss und im Hauptausschuss zum Zeitpunkt ihrer Beschlussfassung zum Bebauungsplan nicht vollständig informiert worden.

Der Beteiligte weist darauf hin, dass die im § 9 BauGB geforderten Höchstmaße (Firsthöhe) nicht im Bebauungsplan festgesetzt seien.

Es fehlen ebenso erforderliche Darstellungen der Leitungswege und Markierungen der Bauverbotsflächen am Wasser.

Hier sei nur textlich informiert worden und insofern nicht umfassend und gründlich.

Es fehlen die zeichnerischen Darstellungen der Auswirkungen durch die 80-cm-Bodenauffüllungen. Auf diese Weise werde bewusst auf die optische Wirkung von Mauern, Böschungen, Kanten verzichtet.

Die Schwankung des Heidensee-Pegels um ca. 30 cm sei in den Auswirkungen nicht ausreichend berücksichtigt und kontaminiertes Straßen-Schmutzwasser müsse ordentlich geklärt werden.

c) Kommunalrecht

Der Beteiligte hebt den Rahmenplanbeschluss für die Werdervorstadt von 1997 hervor. Weder der Flächennutzungsplan noch der hier diskutierte Bebauungsplan berücksichtigen nach seiner Ansicht die Vorgaben des Rahmenplans. Dies betrifft schwerpunktmäßig die Forderung nach einem durchgängigen Fuß- und Radweg um den Heidensee einschließlich durchgängigem Grünzug und das Zulassen von Lückenbebauung.

Der Bebauungsplan erfülle nur Auflagen des Investors, ohne Rücksicht auf andere, durch die Baumaßnahme erheblich Betroffene und deren Interessen. Eine gerechte Abwägung wird eingefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 2. a) Landesverfassung M-V

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein öffentlicher Zugang zum Heidensee, am Standort gewährleistet. Bisher bestand aufgrund der Privatisierung der Grundstücke keine Möglichkeit für einen freien Zugang zum See. Der neue Zugang mit öffentlicher Steganlage wird in Verlängerung der Straße „Am Güstrower Tor“ hergestellt, so dass eine gute Anbindung und Erkennbarkeit für die Öffentlichkeit besteht. Die Planung verbessert die heutige Situation im Sinne der verfassungsrechtlichen Zielstellung. Eine Nichtberücksichtigung privater Eigentumsverhältnisse hat das benannte Gesetz nicht zum Ziel.

Im Zuge des Planverfahrens wurde auf Grundlage der geltenden Gesetze ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Im GOP werden mögliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt, der Kompensationsbedarf ermittelt und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Kompensation entwickelt.

Aufgrund der früheren Nutzung des Plangebietes als Betriebsfläche bzw. als intensiv gepflegte Gartenfläche sind die Konflikte, die durch das Vorhaben mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft hervorgerufen werden, gering. Einzelheiten zu den Kompensationsmaßnahmen und zur Bilanzierung können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

zu 2. b) Baugesetzbuch

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.3 und 4 BauGB steht am Ende des Planverfahrens. Sie kann, wie im BauGB erläutert, als Zusammenfassung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erst erstellt werden, wenn diese abgeschlossen sind. Aus diesem Grund wird diese textliche Darlegung der Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten erst im Rahmen des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorliegen.

Der in der Öffentlichkeit vorgestellte Bebauungsplan ist das Ergebnis der Überprüfung verschiedener Entwurfsvarianten. Es handelte sich hierbei u.a. um Konzepte, mit einer flächenintensiveren Erschließung (uferparallel 2 Stichstraßen), einer Wegeführung in Ufernähe oder einer ausschließlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern. Diese Varianten wurden aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und baupraktischen Erwägungen nicht weiter verfolgt. Nähere

textliche Erläuterungen dazu enthält der Umweltbericht unter 2.4 - Übersicht der in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten.

Die frühzeitige Information der Bürger hat mit der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 15.12.2006 stattgefunden. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auch Planungsvarianten erläutert.

Dem Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder wurde anlässlich der Erstellung einer Informationsvorlage ein städtebaulicher Entwurf zur vorgesehenen Planung mit den wesentlichen baulichen Grundzügen bereits mit Schreiben vom 18.02.2005 erstmals vorgelegt. Die Planung wurde vom Ortsbeirat zustimmend und mit einem Hinweis befürwortet. Eine weitere öffentliche Beteiligung liegt im eigenen Ermessen des Ortsbeirats.

Umweltbericht als auch GOP waren rechtzeitig zur Beschlussfassung für die Mitglieder des Haupt- und des Bauausschusses im Ratsinformationssystem zur Einsicht eingestellt. Ein Mangel an Informationen wurde von den Ausschüssen nicht angezeigt.

Die nachfolgenden Hinweise des Beteiligten beziehen sich auf das mögliche Spektrum der Festsetzungen nach BauGB. Die Nr. 1 - 26 des § 9 (1) BauGB geben den maximalen Rahmen möglicher Festsetzungen vor. Es ist gesetzlich nicht gefordert, diesen Rahmen voll auszunutzen. Sichergestellt muß sein, daß die Festsetzungen eindeutig und nicht gegeneinander widersprüchlich sind. Kann eine beabsichtigte Festsetzung über mehrere der benannten Möglichkeiten erreicht werden, steht die Auswahl des betreffenden ‚Werkzeugs‘ frei. Die in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können bedarfsweise eng sein oder dem Bauherren großen Spielraum einräumen. Vielfach besteht in Bebauungsplänen keine Notwendigkeit zu expliziten Höhenbegrenzungen, da die Gebäudehöhe über die festgesetzte Geschossigkeit hinreichend definiert wird.

Nach § 9 Abs.3 BauGB kann auch die Höhenlage festgesetzt werden. Eine rechtliche Bindung zur Festsetzung der Gebäudehöhen besteht demgemäß nicht. Um eine an dieser Stelle städtebaulich nicht zu vertretende Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern, enthält der Bebauungsplan jedoch Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe. In Verbindung mit der vorgeschriebene Dachneigung ergeben sich die maximal möglichen Firsthöhen. Angesichts einer Dachneigung von max. 23 Grad erübrigt sich eine zusätzliche Festsetzung der Firsthöhen. Die bisher nicht vorgenommene Höhenfestsetzung der OKEF der Geschossbauten in Bezug auf die umgebenden Erschließungsanlagen wurde nachgetragen.

Leitungswege werden im Bebauungsplan nicht dargestellt. Dies wird Bestandteil der Ausführungs- und Erschließungsplanung. Ein Bedarf für die Eintragung von Leitungsrechten außerhalb der herzustellenden Erschließungsanlagen wurde von den Versorgungsträgern nicht angezeigt.

Die vom Einwender geforderte „Markierung von Bauverbotsflächen am Wasser“ wird im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung der Baufenster und der geschützten Flächen gemäß § 20 LNatG M-V in Verbindung mit den Textl. Festsetzungen zum Schutz des Uferstreifens nach III.2. (zur Offenlage III.4.3) schließen eine Bebauung auf den uferseitigen Grünflächen aus.

Zeichnerisch sind die Auswirkungen durch die Bodenauffüllung im Rahmen des Bebauungsplans rein praktisch aufgrund der maßstäblichen Einschränkung (M 1:500) nicht aussagekräftig darstellbar. Die Gebietsausdehnung von ca. 70 m Breite in Ost-West-Richtung verhält sich zum Höhenzuwachs im Verhältnis 1 : 100. Kanten, Böschungen und Mauern werden als untergeordnete Bauteile in der Planzeichnung nicht wiedergegeben. Ihre differenzierte Darstellung ist nicht Bestandteil des Planverfahrens, sondern der Ausführungsplanung.

Schwankungen des Grundwasserpegels werden über die Geländeauffüllung um bis zu 80 cm aufgefangen. Die Eigentümer sind für eine ordnungsgemäße Entwässerung ihres Grundstücks im weiteren selbst verantwortlich.

Für die Ableitung von Oberflächenwasser in den Heidensee bedarf es einer Einleitgenehmigung. Dort werden gegebenenfalls erforderliche Auflagen formuliert.

zu 2. c) Kommunalrecht

Der Flächennutzungsplan stimmt mit der Zielstellung der Rahmenplanung von 1997 (2. Überarbeitung) überein. Beide stellen im Bereich des Plangebiets die Entwicklung von Wohnbauflächen mit Grünstreifen am Wasser dar. Ebenso berücksichtigt der Bebauungsplan die Entwicklungsgrundsätze des Rahmenplans. Der vom Einwender angeführte Fuß- und Radweg um den Heidensee wird in der Planung umgesetzt. Es liegt im Ermessen der Stadt, die Wegeführung entsprechend den konkreten Randbedingungen am Standort in den der Rahmenplanung nachfolgenden Planungsschritten anzupassen. Dies ist vorliegend erfolgt, um einerseits eine sinnvolle durchgängige Anbindung an bestehende Fuß- und Radwege herzustellen und andererseits die Nutzungs-/ Eigentumsverhältnisse der nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zu berücksichtigen.

Eine Lückenbebauung bleibt außerhalb von bauleitplanerischen Schritten Genehmigungen nach § 34 BauGB im Einzelfall vorbehalten.

Anregungen

3. Die Beteiligte wendet sich gegen die im Bebauungsplan formulierten Baugrundaufgaben. Den späteren Eigentümern fehlen Garantien, die negative Folgen wie Altlasten (nur 80 cm Überdeckung statt Bodenaustausch) Absenkungen, Durchspülung oder Bodenbruch ausschließen. Schadenersatzprozesse könnten die Folge sein. Dem Hauptausschuss habe bei Beschluss der Offenlage das „Umweltgutachten“ nicht vorgelegen.

Die Einwenderin befürchtet negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die Gebäudehöhe, Anzahl und Ausrichtung (Verschattung, Grundwasser). Dies betrifft insbesondere die Geschosswohnungsbauten mit dem aufgesetzten Staffelgeschoß. Die ausreichende Bemessung der Abstandsflächen, vor allem in westliche Richtung, wird angezweifelt.

Der Zugang zum Heidensee wird als zu schmal erachtet. Er sollte großräumiger angelegt sein. Es wird infrage gestellt, ob die neue Steganlage angesichts ihrer Festsetzung als private Anlage auch Bademöglichkeit für die heutigen Anwohner biete oder nur für die Neuansässigen.

Die Beteiligte hält die Anzahl der geplanten Parkplätze für zu gering. Sie bezweifelt, dass ausreichend Wendemöglichkeiten für Feuerwehr, Müllabfuhr und für den An- und Abtransport von Wasserfahrzeugen gegeben sind. Eine verkehrstechnische Lösung für die Anfahrbarkeit der angrenzenden Bootshäuser stehe nach wie vor aus.

Durch die Baumaßnahmen werden unzumutbare finanzielle Folgen für die Anwohner, besonders die der Straße Am Güstrower Tor befürchtet. Um diese auszuschließen, werden Regelungen zur Schadensverhinderung vor und während der Bauphase, zur Umlagekostenminimierung und zur Zustandssicherung des Bestands eingefordert. Es wird dies mit dem Bild eines festgefahrenen Sattelzugs in der Ricarda-Huch-Straße unterlegt.

Im Falle einer Erneuerung der Straße „Am Güstrower Tor“ erwartet die Beteiligte, dass sowohl der Bund (Werderkaserne), als auch die neuen und die alten Anlieger gleichermaßen beteiligt werden. Dies sei schriftlich zu garantieren.

Um einen qualitativen Abfall der an das neue Wohngebiet angrenzenden Straßen und Bürgersteige entgegenzuwirken werden „angepasste Sanierungsformen“ für die bestehenden Verkehrswege empfohlen.

Die Beteiligte weist auf einige das Landschaftsbild prägende Gehölze hin (Pappeln, große Birke u.a.), welche möglichst erhalten bleiben sollten, um u. a. Rückzugsmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten zu bieten. Der Umweltbericht enthalte wenig Aussagen zu Flora und Fauna.

Dem Schreiben ist eine geraffte Zusammenstellung zu Mißständen, Widersprüchen und bestehenden Anforderungen an die Planung als auch zu Zuständen im Stadtgebiet aus Sicht eines der Vertreter der Bürgerinitiative beigefügt, die keine über das zuvor Aufgelistete hinausgehenden planungsrechtlich relevanten Inhalte hat und vom Verfasser als Glosse bezeichnet wird.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3.

Den Festsetzungen, die aufgrund der Baugrundverhältnisse formuliert wurden, ist eine eingehende fachliche Prüfung durch die zuständigen Fachämter vorausgegangen.

Über die Qualität des Baugrundes wird in der Begründung zum Bebauungsplan als auch im Umweltbericht aufgeklärt.

Zur Prüfung der Gefahr des Grundbruches und möglicher Veränderungen des Grundwasserstandes wurde die Stellungnahme eines Sachverständigen eingeholt. Im Schreiben der hier beauftragten Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH vom 09.03.2006 wird bestätigt, dass durch die Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 80 cm keine Grundbruchprobleme zu erwarten sind. Ebenso ist mit Grundwasserstandserhöhungen nicht zu rechnen.

Inwieweit der Beteiligte unter dem Begriff „Umweltgutachten“ den Umweltbericht oder den Bericht zur Ersteinschätzung einer möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser meint, ist nicht erkenntlich. Der Umweltbericht war im Ratsinformationssystem zur Beschlussfassung eingestellt. Eine Beistellung weiterer Gutachten kann auf Anforderung erfolgen, war jedoch nicht beantragt worden. Die gutachterliche Ersteinschätzung der Schutzgüter hätte im Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Altlasten, eingesehen werden können.

Negative Auswirkungen der Geschosswohnungsbauten auf die Nachbarschaft in Form von Verschattung bestehen nicht. Auf dem in Rede stehenden Grundstück werden die erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung M-V (Abstand gleich Traufhöhe u. Nutzung des Schmalseitenprivilegs) nachgewiesen bzw. eingehalten. Rechtlich beachtliche Auswirkungen bestehen insbesondere auf die 50 m entfernten Wohngebäude an der Ricarda-Huch-Straße nicht.

Der öffentliche Zugang zum Heidensee ist in einer Breite (brutto) von 4,50 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht eine großzügige Nutzung als Fuß- und Radweg. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Öffnung zum Heidensee aufgrund der Abstände der Baufenster (im Bereich der Zuwegung Steg 16,50 m) durch private Grünflächen optisch aufgeweitet wird.

Bezüglich der vom Einwender in Frage gestellten Bademöglichkeit gilt für die Bewohner der Wassergrundstücke gleichermaßen wie für die Nutzer der öffentlichen Steganlage, das Baden an diesem Ort auf eigene Gefahr erfolgen kann.

Die Anzahl der Parkplätze wurde entsprechend der Richtzahlen gemäß Verwaltungsvorschrift zur LBauO M-V bemessen. Hier ist für Mehrfamilienhäuser eine Anzahl von 1-1,5 Stpl. je

Wohnung vorgeschrieben. Ausgehend von je 8 Wohneinheiten in den Geschosswohnungsbauten (gemischte Wohnungsgrößen) ergibt sich bei Faktor 1,5 eine erforderliche Anzahl von 24 Stellplätzen. Dies entspricht der im Bebauungsplan vorgesehenen Anzahl.

Die Stellplätze für die Einfamilienhäuser sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu verwirklichen. Die entsprechenden Flächen (gemäß Verwaltungsvorschrift zur LBauO M-V 1-2 Stpl. je Wohnung) sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zusätzlich sind 10 der am Eingang des Plangebietes festgesetzten Parkplätze als öffentliche Parkmöglichkeiten festgesetzt.

Somit ist für das Wohngebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen.

Ein Nachweis von Stellplatzzahlen, die über das bauordnungsrechtlich geforderte Maß hinausgehen, kann vom Entwickler aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht gefordert werden.

Die erforderlichen Wenderadien für Feuerwehrfahrzeuge und Müllabfuhr wurden in direkter Abstimmung mit der Feuerwehr und der Schweriner Abfallentsorgungs- und Straßenreinigungsgesellschaft mbH festgelegt und von diesen bestätigt. Das jetzt zu erstellende Straßen- und Wegenetz verbessert die Zugänglichkeit zu der vorhandenen Bootshausanlage gegenüber dem vorherigen Zustand. Der südliche Bootshauschuppen ist im Notfall im 50 m - Radius zur Wendeanlage bzw. zur Feuerwehraufstellfläche an den Geschossbauten erreichbar.

Die Feststellung, dass Möglichkeiten für den Transport von Wasserfahrzeugen nicht gegeben sind, ist, sofern es sich um größere motorisierte Transporte handelt, zutreffend. Die Möglichkeit des Bootstransports bis ans Wasser würde bauliche Voraussetzungen erfordern (Wendeplatz, Slipanlage), die zwangsläufig einen unangemessen hohen Eingriff in den geschützten Uferstreifen nach sich zögen. Weiterhin wären durch den Rangier- und Fahrverkehr störende Auswirkungen für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Deshalb ist die Wegeführung zur Steganlage nur als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Der Transport und das Einsetzen von tragbaren Booten wie Kanus oder Ruderbooten am Steg kann uneingeschränkt erfolgen.

Regelungen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs werden im Erschließungsvertrag festgelegt. Der Entwickler wird verpflichtet, vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Das beinhaltet die Dokumentation des Bauzustands der durch die Baumaßnahmen vorrangig beanspruchten Straße (Am Güstrower Tor) und der anliegenden Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass durch den Baustellenverkehr eingetretene Schäden zweifelsfrei festgestellt werden und dem Verursacher die Kosten zur Schadensbeseitigung übertragen werden können.

Die Zustandssicherung des Bestands liegt insofern im eigenen Interesse des Entwicklers, um spätere Wiederherstellungskosten zu minimieren.

Nur im Falle einer grundhaften Erneuerung der Straße „Am Güstrower Tor“ könnten die Anlieger über Ausbau- und Erschließungsbeiträge an den Kosten beteiligt werden. Eine solche Kompletterneuerung bedeutet die Sanierung des gesamten Straßenaufbaus einschließlich der Bordeinfassungen. Seitens der Stadt Schwerin ist eine solche Erneuerung der Straße „Am Güstrower Tor“ als auch der angrenzenden Straßen mittelfristig nicht geplant.

Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans wurde im einzelnen genau geprüft, ob und wo Bäume erhalten werden können. Die relativ geringe Anzahl der tatsächlich als zu erhalten vorgesehenen Bäume resultiert nur zum Teil aus der Beanspruchung der Baumstandorte für eine Bebauung, zum großen Teil aber aus Vorgaben des technischen Umweltschutzes, wonach der geforderte Bodenauftrag einen Erhalt der meisten Bäume nicht zulässt.

Der Eingriff in die Baum- und Gehölzbestände wird durch die Anzahl einer großen Anzahl von vor Ort zu pflanzenden Bäumen (66 Stück, Stammumfang mindestens 18-20 cm) ausgeglichen.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. bis 3. nicht zu berücksichtigen.

Nr. 4

Anlage 5

Beteiligter Bürgerinitiative Werdervorstadt
 Am Werder 11
 19055 Schwerin

mit Schreiben vom 15.03.2006

Dem Schreiben ist eine Anwesenheitsliste der Sitzung vom 15.03.2006 beigelegt.

Anregungen

1. Der Bebauungsplan widerspricht dem Rahmenplan-Beschluss für die Werdervorstadt. Die Bürgerinitiative fordert die konsequente Einarbeitung der Zielstellungen des Rahmenplans. Dies betrifft schwerpunktmäßig die Forderung nach einem durchgängigen Fuß- und Radweg um den Heidensee einschließlich Grünzug und das Zulassen von Lückenbebauung (keine neuen ans Wasser gedrängten Baugebiete).

Es wird hervorgehoben, daß der Heidensee wie kein anderer See bereits heute verbaut sei.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Rahmenplan

Die Übereinstimmung mit dem am 20.06.1997 beschlossenen Rahmenplan ist sehr weitgehend. Dort ist die uferbelegene Gewerbebrache als Stadtentwicklungsfläche vermerkt. Eine vom Ziegelinnensee zum Heidensee reichende stadträumliche Verknüpfung ist dargestellt. Lediglich bei der Führung des Uferweges wird abgewichen. Dieser soll nunmehr nicht unmittelbar an der Seekante, sondern zwei Häuserzeilen zurückgesetzt mitten durch das Plangebiet geführt werden.

Für die stadträumliche Verknüpfung von in west-östlicher Richtung ist ausdrücklich ein ‚städtisch‘ ausgebildeter Uferabschnitt in der Zeichenerklärung zum Rahmenplan vermerkt.

Zeichnerische Darstellungen aus der Phase der Rahmenplanung sind in den darauf aufbauenden weiteren Planungsschritten unter Bezugnahme auf die konkreten örtlichen Verhältnisse ausdifferenzieren und verträglich einzubinden.

Angesichts einer nachlassenden Nachfrage nach verdichtetem Wohnungsbau wird die ‚städtische‘ Ausprägung auf die beiden verbleibenden Mehrgeschosser und eine ‚städtische‘ Bauform der Einzelhäuser (zweigeschossig, flach geneigte Dächer) reduziert und der für die Öffentlichkeit zugängliche Teil des Bootsanlegers in Verlängerung der Straße ‚Am Güstrower Tor‘ als städtisch-axiales Element ausgebildet.

Die in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan im B-Plan ‚naturräumlich‘ entwickelte Uferkante stärkt trotz der nah am Ufer zulässigen Wohnbauten (‚städtisch‘) den Naturschutzgedanken. Eine ‚harte‘ Kante ist hier planerisch nicht zu begründen.

Insoweit ist in Bezug auf die Hochbauten eine ausgewogene und Belange des Naturschutzes berücksichtigende Verteilung der Baumassen und Planungsansätze gewährleistet.

Für die Führung des Uferweges wurde bei der Ermittlung der Randbedingungen, der örtlich vorzufindenden (kleinräumigen) Strukturen und bei Abwägung einer wirtschaftlich fundierten, sparsamen Neuerschließung auf folgende Faktoren abgestellt :

- Die Bootshausanlage nördlich des Plangebietes mit den landseitig tief einschneidenden Fahrgassen für die Boote ist ein auch langfristig nicht mit vertretbarem Aufwand zu beseitigendes oder zu verlagerndes Hemmnis für einen noch umfassenderen Planungsansatz.

- Über das südlich gelegene große Einfamilienhausgrundstück sind allenfalls langfristig Verbesserungen im Sinne eines durchgehenden Uferweges zu erreichen. Ausschlaggebend für die jetzt favorisierte Streckenführung ist indes
- das Vorhandensein eines Fuß- und Radweges zwischen Kasernengelände und dem uferseitig vorgelagerten Kleingartenareal.
- Dieser findet in nördliche Richtung seine Entsprechung in einem parallel rückwärtig der Ricarda-Huch-Straße geführten Gartenweg, der eine bedeutende (fußläufige) Erschließungsfunktion für die dort angesiedelten Naherholungsnutzungen erfüllt.

Damit stand eine Entscheidung an, ob parallel und in geringem Abstand zu diesen beiden letzteren erholungsnutzungsbetonten Erschließungsanlagen zusätzlich eine weitere Anlage ufernah errichtet werden soll - gegebenenfalls auf längere Sicht. Im Hinblick darauf, dass der neue Weg die beiden vorhandenen mit ihren vielfältigen Erschließungsfunktionen nicht ersetzen könnte und strukturell nur schwierig einzupassen wäre (siehe oben), wurde in der Abwägung über die Planungsziele darauf abgestellt, die beiden vorhandenen Teilverläufe von Fuß- und Radwegen durch ein kürzeres, auf möglichst direktem Wege zu führendes Zwischenstück zu ergänzen, - wobei die Anbindung nach Norden noch eines weiteren Planungs- und Bauschrittes bedarf.

Derartige, situationsbezogene Auslegungen eines Rahmenplanes sind zulässig. Die bevorzugte Lösung vermeidet Kosten, spätere aufwendige Umstrukturierungen und Flächenversiegelung. Insoweit wird kein Anlass gesehen, im Plangebiet auf eine langfristige ufernähere Verbindung zukünftig abzustellen und diese grundrechtlich zu sichern.

Angemerkt sei, daß auch der Franzosenweg nicht auf ganzer Länge unmittelbar am Ufer verläuft. Er wird dadurch abwechslungsreich und auf seine eigene Weise interessant und unverwechselbar. Gleiches wird sich für die hier in Rede stehende Verbindung einstellen.

Zusätzlich wird ein Uferzugang für die Öffentlichkeit (Bootsanleger) in diesem Uferabschnitt erstmalig und auf Kosten des Entwicklers geschaffen.

Eine Lückenbebauung bleibt außerhalb von bauleitplanerischen Schritten Genehmigungen nach § 34 BauGB im Einzelfall vorbehalten.

Anregungen

2. Die Beteiligte wendet sich gegen die im Bebauungsplan formulierten Baugrundaufgaben. Den späteren Eigentümern fehlen Garantien, die negative Folgen ausschließen (fehlender Austausch von Verunreinigungen, nur 80 cm Aufschüttungen, Gefahr von Absenkungen). Dem Hauptausschuss habe bei Beschluss der Offenlage das „Umweltgutachten“ nicht vorgelegen und die Gefahrenklassifikation Z 1.1 sei nicht bekannt gewesen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 2. Baugrund / Gutachten

Den Festsetzungen, die aufgrund der teilweise vorbelasteten Baugrundverhältnisse formuliert wurden, ist eine eingehende fachliche Prüfung durch die zuständigen Fachämter vorausgegangen.

Über die Qualität des Baugrundes wird in der Begründung zum Bebauungsplan als auch im Umweltbericht aufgeklärt. Die Ausführungen im Umweltbericht sind zum Satzungsbeschluss noch erweitert worden. Die Planzeichnung enthält bereits zur Offenlage einen gut lesbaren Hinweis auf die eingeschränkte Tragfähigkeit.

Der Baugrund (Torfschichten, Auffüllungen) bietet keine stabilen Voraussetzungen, die bautechnisch für die Realisierung eines Bodenaustauschs erforderlich wären. Aufgrund des

hohen Grundwasserstands würde außerdem eine unerwünschte Durchmischung des Bodens mit dem Grundwasser erfolgen. Als unbedenkliche Sicherungsmaßnahme fiel die Entscheidung in der Abwägung daher auf die Ausführung einer hohen Aufschüttung mit unbelastetem Boden. Zur Prüfung der Gefahr des Grundbruches und möglicher Veränderungen des Grundwasserstandes wurde die Stellungnahme eines Sachverständigen eingeholt. Im Schreiben der beauftragten Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH vom 09.03.2006 wird bestätigt, dass durch die Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 80 cm keine Grundbruchprobleme zu erwarten sind. Ebenso ist mit Grundwasserstandserhöhungen nicht zu rechnen.

Inwieweit die Beteiligte unter dem Begriff „Umweltgutachten“ den Umweltbericht oder den Bericht zur Ersteinschätzung einer möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser meint, ist nicht ersichtlich. Der Umweltbericht war im Ratsinformationssystem zur Beschlussfassung eingestellt. Eine Beistellung weiterer Gutachten kann auf Anforderung erfolgen, war jedoch nicht beantragt worden. Die gutachterliche Ersteinschätzung der Schutzgüter hätte im Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Altlasten, eingesehen werden können.

Boden, der die Anforderungen Z 0 nach LAGA erfüllt, steht nicht unbegrenzt zur Verfügung. Bereits für landwirtschaftlich genutzten (unbelasteten) Boden könnte die Festsetzung einer Qualität Z 0 im Hinblick auf erhöhte Nitratbelastung dazu führen, dass dieser nicht eingebaut werden dürfte. Zum Satzungsbeschluss wurde die entsprechende textl. Festsetzung dahingehend überarbeitet, daß Boden der Qualität Z 1.1 dann eingebaut werden kann, solange nur bestimmte Grenzwerte überschritten werden. Dies ist zum Satzungsbeschluss in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die überarbeitete Festsetzung zielt darauf, die Auffüllung mit landwirtschaftlich vorgemutetem Boden zu ermöglichen. Zur Klarstellung der Absichten wird in den Textl. Festsetzungen weiterhin die Bezeichnung unbelasteter Boden verwendet.

Anregungen

3. Die Einwenderin befürchtet negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke durch die Gebäudehöhe, Anzahl und Ausrichtung (Verschattung, Grundwasser, Zuparkung). Dies betrifft insbesondere die Geschosswohnungsbauten. Es würden zwei Dreigeschosser mit Mogelgeschoss zugelassen. Diese seien aus dem vorhandenen Ortsbild nicht ableitbar. Zwar werde innerhalb des Gebietes eine Staffelung berücksichtigt, nicht aber im Hinblick auf die ansässigen Anwohner.

Die ausreichende Bemessung der Abstandsflächen wird angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3. Auswirkungen auf Nachbargrundstücke

Abstandsrechtliche Einschränkungen für die bestehenden Nutzungen nach Landesbauordnung bestehen nicht. Auf dem neu zu bildenden Geschosswohnungsbaugrundstück werden die entsprechenden Vorschriften eingehalten (Abstand = Höhe, Nutzung des Schmalseitenprivilegs). Bei einer Trauffhöhe von ca. 12 m ist auf dem Grundstück ein nachbarschützender Abstand von ebenfalls 12 m einzuhalten. Diesbezügliche Auswirkungen auf die etwa 50 m entfernt an der Ricarda-Huch-Straße gelegenen Wohnbauten sind nicht gegeben.

Für das städtebauliche Konzept wurde angesichts der vorzulagernden Bebauung davon abgesehen, einen Gebäuderiegel zu erstellen. Es wird ein Punkthauskonzept angestrebt, mit zwei je max. 25 m breiten mehrgeschossigen Gebäuden, die seitliche Durchblicke für die

Bestandsbauten ermöglichen und in Verbindung mit einzelstehenden Bäumen und zwei Baumreihen eine aufgelockerte und abwechslungsreiche Stadtlandschaft bilden.

Im Hinblick auf die nur aufgelockerte und in großem Abstand zu Bestandsbauten (50 m) zu errichtende Mehrgeschossbebauung und deren Tieflage um 1,5 bis 2 m gegenüber den Bestandsbauten konnte dem Aufsetzen eines Staffelgeschosses zugestimmt werden. Die neuen Bauten überschreiten die Höhe der Altbauten nicht. Die Staffelung von den Bestandsbauten zum Ufer erfolgt nicht gleichmäßig linear, doch relativiert sich dies angesichts der geringen Grundfläche der beiden strittigen Bauten.

Auswirkungen auf den Grundwasserstand wurden im Planverfahren fachlich überprüft (siehe Stellungnahme zu 2.).

Im Plangebiet entstehen ca. 30 Wohnungen neu. Mit ihnen ist eine tägliche Verkehrsfrequenz von etwa 150 Pkw-Fahrten verbunden. Diese fallen bei der heutigen Belegung der Zufahrtsstraßen nicht ins Gewicht. Die Parkierung am Rande kann plangebietsintern zu einer Reduzierung der Verkehrsbewegungen führen. Die trotz der großen (uferschützenden) Einfamilienhausgrundstücke städtebaulich angestrebte innenstadtnahe Verdichtung mit Geschossbauten kann durch das Angebot kurzer Wege (Einkauf, Arbeitsplätze, Naherholung) stadträumlich gesehen zur Vermeidung von Pkw-Fahrten beitragen.

Die Anzahl der Parkplätze wurde entsprechend der Richtzahlen gemäß Verwaltungsvorschrift zur LBauO M-V bemessen. Somit ist für das Wohngebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen. Aufgrund der ausgewiesenen Parkplätze ist ein Zuparken durch die Bewohner des neuen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Die Besitzer der Kleingärten und Bootshäuser haben sich um eine ordnungsgemäße Parkierung ihrer Fahrzeuge selbst zu bemühen.

Ein Nachweis von Stellplatzzahlen im Plangebiet, die über das bauordnungsrechtlich geforderte Maß hinausgehen kann vom Entwickler aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht gefordert werden.

Anregungen

4. Der Zugang zum Heidensee wird als zu schmal erachtet. Er sollte für eine öffentliche Nutzung anders und geräumiger angelegt sein. Privater Steg und öffentliche Nutzung vertragen sich nicht.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 4. Zugang zum Heidensee / Bootsanleger

Die Wegeführung zum Heidensee ist in einer Breite von 4,50 m (brutto) festgesetzt. Diese Breite ermöglicht eine großzügige Nutzung als Fuß- und Radweg. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Öffnung zum Heidensee aufgrund der Abstände der Baufenster (im Bereich der Zuwegung Steg 16,50 m) durch private Grünflächen optisch aufgeweitet wird.

Der öffentliche Zugang zum See über die private Verkehrsfläche und die Steganlage ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche“ langfristig gesichert. Von einer Unverträglichkeit privater Flächen mit öffentlicher Nutzung ist daher nicht auszugehen.

Anregungen

5. Durch die Baumaßnahmen werden unzumutbare finanzielle Folgen für die Anwohner befürchtet. Um diese auszuschließen werden im Bebauungsplan Regelungen zur Schadensverhinderung vor und während der Bauphase und zur Umlagekostenminimierung eingefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 5. Baustellenverkehr

Regelungen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hierzu sind bedarfsweise im Erschließungsvertrag Festlegungen zu treffen. Der Entwickler wird verpflichtet vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Das bedeutet die Dokumentation des Bauzustands der durch die Baumaßnahmen vorrangig beanspruchten Straße (Am Güstrower Tor) und der anliegenden Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass durch den Baustellenverkehr eingetretene Schäden zweifelsfrei festgestellt werden und dem Verursacher die Kosten zur Schadensbeseitigung übertragen werden können. Die Zustandssicherung des Bestands liegt insofern im eigenen Interesse des Entwicklers, um spätere Wiederherstellungskosten zu minimieren.

Nur im Falle einer grundhaften Erneuerung der Straße „Am Güstrower Tor“ könnten die Anlieger über Ausbau- und Erschließungsbeiträge an den Kosten beteiligt werden. Eine solche Kompletterneuerung bedeutet die Sanierung des gesamten Straßenaufbaus einschließlich der Bordeinfassungen. Seitens der Stadt Schwerin ist eine solche Erneuerung der Straße „Am Güstrower Tor“ und anderer angrenzender Straßen mittelfristig nicht geplant.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. - 4. nicht zu berücksichtigen.

Nr. 5

Anlage 6

Beteiligte Pächter im Verein der Kleingärten „Güstrower Tor“
Fam. Nickel
Fam. Thormann
Fam. Wormstädt
Fam. Vinzing
Fam. Frehse
Fam. Schmidt

mit Schreiben vom 13.03.2006

Anregungen

Die Beteiligten machen darauf aufmerksam, daß an der Grundstücksgrenze zu den westlich ans Plangebiet angrenzenden Kleingärten ein Wiesengraben verläuft, der am nördlichen Grundstücksende in den Heidensee führt.

Dieser Graben muß erhalten und saniert werden, damit die Gärten nicht unter Wasser stehen. Das Plangebiet wird als Feuchtgebiet bezeichnet, das vollständig versiegelt wird. Die dort erfolgende Aufschüttung von 80 cm Boden könne verstärkte Überschwemmungslagen hervorrufen

Man wolle nicht durch ständige Staunässe in Folge einer Veränderung des Grundwasserspiegels und einer Verschattung durch die benachbarten Hochbauten dazu gezwungen werden, die geliebte Gartenpflege aufzugeben.

Ob die Planung darauf angelegt sei, die Kleingärtner zum Aufgeben zu bewegen und den Planern den Zugriff auf weitere Flächen zu gewähren ?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Existenz des vorhandenen Grabens und seiner Wasserableitung wird zur Kenntnis genommen. Der Graben außerhalb des Plangebietes wird von den Abriß- und Bauarbeiten nicht berührt.

Eine Sanierung des Grabens ist erforderlichenfalls von den von der Entwässerung Begünstigten selbst vorzunehmen. Sie berührt ebenfalls nicht das Planverfahren.

Das vorhandene Gewerbeareal ist bereits heute umfangreich versiegelt. Die Versiegelung wird im Zuge der Neubauung nicht wesentlich erhöht. Von einer zukünftig vollständigen Versiegelung kann angesichts von Grundflächenzahlen von großflächig 0,3 (Nebenanlagen bereits eingeschlossen) keine Rede sein.

Grundwasserspiegel

Aus einer ingenieurtechnischen Bewertung vom 09.03.2006 ergibt sich, dass eine Grundwasserspiegelerhöhung nicht zu erwarten steht. So soll der wasserdurchlässige Unterbau der zukünftigen Erschließungsanlagen im Plangebiet eine Drainagewirkung nach sich ziehen und entlastend wirken.

Das Interesse der Bewohner des neuen Geschosswohnungsbau-Grundstücks an einem trockenen Grundstück und der Einleitung überschüssigen Wassers in die Kanalisation wird in jedem Fall eine Entlastungsfunktion für das Kleingartengrundstück beinhalten, die zuvor nicht gegeben war.

Die in mündlichen Gesprächen angegebene bestehende Vernässung des Kleingartengeländes war den Nutzern bereits bei Anlage der Kleingärten bekannt.

Verschattung

Die Mehrgeschoss-Bauten stehen östlich des Kleingartengeländes. Eine Verschattung aus südlicher und westlicher Richtung (Sonne am Mittag und Nachmittag) erfolgt nicht.

Die Wohnbauten halten auf ihren Grundstücken die strengen, für ein Wohngebiet geltenden Abstandsvorschriften ein. Die intensive Nutzung der Kleingärten erfolgt in der wärmeren Jahreszeit mit hohem Sonnenstand. Eine maßgebliche Verschattung in dieser Jahreszeit durch die Wohnbauten wird wegen des hohen Sonnenstandes mithin auch aus östlicher Richtung nicht zu verzeichnen sein.

Absichten zu einer Bebauung auch des Kleingartengrundstücks bestehen nicht.

Soweit das Schreiben als Aufforderung zum Verzicht auf das neue Baugebiet oder zur Überarbeitung der Planung zu verstehen ist, wird vorgeschlagen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nr. 6

Anlage 7

Beteiligter Hartmuth Lorenz
Ernst-Barlach-Str. 11
19055 Schwerin

mit Schreiben vom 14.03.2006
und nahezu gleichlautend o. Datum (Eingang 08.03.2006)

Anregungen

1. Der Beteiligte wendet ein, dass der Bebauungsplan nicht dem Rahmenplan-Beschluss für die Werdervorstadt von 1997 entsprechen würde. Gefordert wird ein durchgängiger Fuß- und Radweg um den Heidensee und das Zulassen von Lückenbebauung. Eine zunehmende Privatisierung der Uferzonen und Versäumnisse bei der Sicherung der relevanten Flächen wird beklagt.

Die Notwendigkeit der Vielzahl parallel betriebener Verfahren für ‚Nobelgebiete‘ wird bezweifelt und Überlegungen für die Errichtung einer kleinen Marina vor Ort angestellt, die einige Arbeitsplätze auf Dauer bieten könne.

An anderer Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass weiter nördlich an der Käthe-Kollwitz-Straße ein Uferweg berücksichtigt sei, hier aber nicht und eine Gleichbehandlung angemahnt.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Rahmenplan / Uferweg

Der Bebauungsplan entspricht der Zielstellung der Rahmenplanung von 1997 (2. Überarbeitung). Der Rahmenplan stellt im Bereich des Plangebiets die Entwicklung von Wohnbauflächen mit Grünstreifen am Wasser dar. Die Nutzungsstruktur des Bebauungsplans ist entsprechend dem Flächennutzungsplan an dieser Vorgabe ausgerichtet. Ebenso wird die im Rahmenplan vorgesehene Entwicklung von Uferwegen im Bebauungsplan berücksichtigt. Der vom Einwender angeführte Fuß- und Radweg um den Heidensee wird in der Planung gesichert. Es liegt im Ermessen der Stadt, die Wegführung in den auf dem Rahmenplan aufbautenden Planungsschritten den kleinräumigen Standortbedingungen anzupassen. Dies ist an dieser Stelle erfolgt, um einerseits eine sinnvolle durchgängige Anbindung an bestehende Fuß- und Radwege herzustellen und andererseits die Nutzungs-/ Eigentumsverhältnisse der nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zu berücksichtigen.

Eine Lückenbebauung bleibt außerhalb von bauleitplanerischen Schritten Genehmigungen nach § 34 BauGB im Einzelfall vorbehalten.

Anregungen

2. Der Beteiligte wendet sich gegen die im Bebauungsplan formulierten Baugrundaufgaben. Die Aufschüttung von 80 cm hält er für ein Mittel zur Verschleierung der Verunreinigungen im Boden. Er führt das Risiko des Bodenbruchs als Folge dieser Maßnahme an und sieht eine Durchpflungsgefahr.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 2. Baugrund / Bodenaufschüttungen

Den Festsetzungen, die aufgrund der Baugrundverhältnisse formuliert wurden, ist eine eingehende fachliche Prüfung durch die zuständigen Fachämter vorausgegangen.

Über die Qualität des Baugrundes wird in der Begründung zum Bebauungsplan als auch im Umweltbericht aufgeklärt.

Zur Prüfung der Gefahr des Grundbruches und möglicher Veränderungen des Grundwasserstandes wurde die Stellungnahme eines Sachverständigen eingeholt. Im Schreiben der beauftragten Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH vom 09.03.2006 wird bestätigt, dass durch die Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 80 cm keine Grundbruchprobleme zu erwarten sind. Ebenso ist mit Grundwasserstandserhöhungen nicht zu rechnen.

Anregungen

3. Die Anzahl der neu zu errichtenden Gebäude sei zu hoch und ebenso die Geschossbauten. Es werden folgende negative Auswirkungen der neuen Bebauung befürchtet :

- Schatteneffekt der Geschosswohnungsbauten auf drei Einzelhäuser
- Grundwasserauswirkung auf die Nachbargrundstücke
- zu geringe Zahl der 35 Stellplätze und verkehrliche Überlastung der Straßenanbindung „Am Güstrower Tor“

Die Ausrichtung der Geschossbauten in Nord-Süd-Richtung lasse nicht die volle Aufnahme wärmer Sonnenenergie zu.

An anderer Stelle setzt sich der Beteiligte für eine Berücksichtigung der Abstandsflächen für die Grundstücke nördlich, westlich und südlich ein.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3. Gebäudeanzahl / Geschossigkeiten

Die Einfamilienhäuser stehen auf ungewöhnlich großen Grundstücken von ca. 700 - 1000 m². Dies soll u. a. den Nutzungsdruck auf die Uferflächen reduzieren. Diese ca. 12 Gebäude werden durch 2 Geschossbauten mit etwa 16 Wohnungen maßvoll nachverdichtet. Insgesamt entstehen im Plangebiet etwa 30 Wohneinheiten.

- Die festgesetzten Baugrenzen stellen auf den baurechtlich erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbargrenzen ab. Die Festsetzung der Traufhöhe verhindert eine über die Bestandsbauten hinausgehende Höhenentwicklung.

Die erforderlichen Abstandsflächen für die Geschossbauten sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Landesbauordnung ist einzuhalten.

Eine geringfügige Verschattung angrenzender Grundstücke gehört zwangsläufig zur Eigenschaft städtischer Dichte. Beispielsweise stehen die Einzelhaus-Bebauung der Straße „Am Güstrower Tor“ oder die straßenständigen Bauten an der Ricarda-Huch-Straße in wesentlich geringeren Abständen zueinander als letztere zu den geplanten Neubauten.

- Befürchtungen zu Grundwasserveränderungen mit Auswirkung auf Nachbargrundstücke wird im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH vom 09.03.2006 entkräftet (siehe Pkt. 2.).

- Die Anzahl der Parkplätze wurde entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur LBauO M-V bemessen. Hier ist für Mehrfamilienhäuser eine Anzahl von 1-1,5 Stpl. je Wohnung

vorgeschrieben. Ausgehend von je 8 Wohneinheiten in den beiden Geschosswohnungsbauten (gemischte Wohnungsgrößen) ergibt sich bei Faktor 1,5 eine erforderliche Anzahl von 24 Stellplätzen. Dies entspricht der im Bebauungsplan vorgesehenen Anzahl.

Die Stellplätze für die Einfamilienhäuser sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu verwirklichen. Die entsprechenden Flächen (gemäß Verwaltungsvorschrift zur LBauO M-V 1-2 Stpl. je Wohnung) sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zusätzlich sind 10 der am Eingang des Plangebietes festgesetzten Parkplätze als öffentliche Parkmöglichkeiten festgesetzt.

Somit ist für das Wohngebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen.

Ein Nachweis von Stellplatzzahlen, die über das bauordnungsrechtlich geforderte Maß hinausgehen kann vom Entwickler aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht gefordert werden.

Spürbare Verkehrsbelastungen werden von den 30 WE mit ca. 150 Fahrzeugbewegungen am Tag für die Zufahrtstraßen nicht ausgehen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind angesichts starken Baustellenverkehrs gegebenenfalls verkehrslenkende Maßnahmen in Zuständigkeit des städtischen Amtes für Verkehrsmanagement zu treffen.

Eine heizenergiesparende Gebäudetechnologie muß nicht zwangsläufig zu einer Ost-West-Stellung der Bauten führen. Über Luft-/Luft-Wärmepumpen oder Erdwärmesonden kann ein vergleichbarer Effekt auch bei einer anderen Baukörperstellung erreicht werden.

Anregungen

4. Der Bebauungsplan wird abgelehnt, wenn der schmale Zugang zum Steg und zum See so bleiben soll.

Es gebe zu wenige Möglichkeiten, in Schwerin Schlauchboote, Kanus, Paddelboote ins Wasser zu lassen.

Wo die am Steg liegenden Wasserfahrzeuge im Winter untergebracht werden, zumal nicht ausreichend Platz sei, sie auf dem Fahrzeug-Hänger auf- und abzunehmen.

Private Stege und öffentliche Nutzung seien konfliktfördernd und keine vernünftige Lösung.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 4. Zugang zum See / Wassersport

Der öffentliche Zugang zum Heidensee ist in einer Breite von 4,50 m (brutto) festgesetzt. Diese Breite ermöglicht eine großzügige Nutzung als Fuß- und Radweg. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Öffnung zum Heidensee aufgrund der Abstände der Baufenster (im Bereich der Zuwegung Steg 16,50 m) durch private Grünflächen optisch aufgeweitet wird.

Die vom Einwender in Frage gestellte Bademöglichkeit kann von den Bewohnern der uferangrenzenden Grundstücke gleichermaßen wie von der Allgemeinheit in Anspruch genommen werden. Das Baden an diesem Ort erfolgt auf eigene Gefahr.

Ein Einsetzen und Herausnehmen von Booten ist örtlich nicht vorgesehen und unverträglich. Hier wären zusätzliche versiegelte Flächen für eine Wendeanlage und ein Kran oder eine Slip-Anlage erforderlich. Dies ist mit dem Ziel der Entwicklung der Röhrichtzonen nicht vereinbar.

Die Winterlagerung der Boote ist von den Eigentümern jeweils selbst zu organisieren.

Ein Konflikt bezüglich der Nutzung des privaten Steges durch die Öffentlichkeit wird nicht gesehen. Die Unterhaltung des Steges durch den Privaten entlastet die Stadt von Aufgaben und Kosten.

Anregungen

5. Der Einwender hebt hervor, dass die parallelen Baumpflanzungen westlich der Geschosswohnungsbauten die Grundstücksflächen zu beiden Seiten verdunkeln würden. Er stellt in Frage, ob die das Landschaftsbild prägenden großen Pappeln und Birken unbedingt geopfert werden müssen und macht auf die negativen Auswirkungen auf Großvögel wie Nebelkrähen aufmerksam. Die Eingriffe seien zu minimieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 5. Landschaftsbild / Baumerhalt / Baumpflanzungen

Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans wurde im einzelnen genau geprüft, ob und wo Bäume erhalten werden können. Die relativ geringe Anzahl der tatsächlich als zu erhalten vorgesehenen Bäume resultiert nur zum Teil aus der Beanspruchung der Baumstandorte für eine Bebauung, zum großen Teil aber aus Vorgaben des technischen Umweltschutzes, wonach der geforderte Bodenauftrag einen Erhalt der meisten Bäume nicht zulässt.

Der Eingriff in die Baum- und Gehölzbestände wird durch die Anzahl einer großen Anzahl von vor Ort zu pflanzenden Bäumen (66 Stück, Stammumfang mindestens 18-20 cm) ausgeglichen.

Zu den Bäumen, die als Ausgleich dienen, zählt auch die Baumreihe westlich parallel zu den Geschosswohnungsbauten. Im Bebauungsplan sind diese Bäume als Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Baumart, die durch ein niedriges Wachstum mit lichtem Blattwerk gekennzeichnet ist. Einer unerwünschten Schattenwirkung und Verdunklung der angrenzenden Flächen wird somit entgegengewirkt.

Anregungen

6. Es werden unabhängige Baugrund-Untersuchungen und darauf beruhende Maßnahmen gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 6. Baugrunduntersuchungen

Die Gutachten zur Bodenqualität, die als Abwägungsmaterial im Planverfahren zugrunde gelegt wurden, stammen von unabhängigen Gutachtern. Es handelt sich hier um

- die Beurteilung des Baugrundes; Geologie und Umwelttechnik GmbH
- die Ersteinschätzung einer möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser durch umweltgefährdende Stoffe; Geologie und Umwelttechnik GmbH

Unter fachlicher Berücksichtigung dieser Gutachten wurden durch die Fachämter, Technischer Umweltschutz - Abt. Altlasten und Staatliches Amt für Umwelt und Natur die Auflagen für die Erschließung der Grundstücke als Wohnbauflächen erarbeitet. Insofern sind neue Erkenntnisse über die Baugrundqualität und daraus resultierende Maßnahmen durch weitere Gutachten nicht zu erwarten.

Die schlechte Baugrundqualität ist bekannt. Auf sie wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Die Bauherren haben ihre Gründung hierauf abzustellen.

Die Erstellung weiterer Baugrundgutachten im Zuge der Ausführungsplanung des Hoch- und Tiefbaus liegt im eigenen Ermessen der Entwickler bzw. der neuen Grundstückseigentümer.

Anregungen

7. Es wird angeregt, das Bauvolumen auf 12 Einzelhäuser zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 7. Gebäudeanzahl

Mit Größen von je 700 - 1000 m² für die 12 Grundstücke der Einfamilienhäuser sind diese bereits jetzt großzügig bemessen. Eine weitere Vergrößerung der Grundstücke wäre nicht nachfragegerecht und würde die Erschließungskosten anwachsen lassen.

Die großen Grundstücke sollen zu einer Reduzierung des Nutzungsdrucks auf die Uferflächen führen. Gleichzeitig wird aus städtebaulichen Gründen für die innenstadtnahe Lage eine angemessene Verdichtung angestrebt, die zur Festsetzung von 2 Geschosßbauten zusätzlich führt, die ihrerseits nur eine geringe Grundfläche haben (je ca. 25 x 11 m).

Der Festsetzung von 14 Einzelhäusern liegt eine wirtschaftliche und marktorientierte Prüfung in Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes zugrunde.

Anregungen

8. Der Beteiligte schlägt vor, die von ihm so benannten ‚Viergeschosser‘ auf effektive 2-Geschossigkeit zu reduzieren bzw. diese Bebauung auf die südliche Ost-West-Achse des Plangebietes (zwischen Planstraße B und die südliche Plangebietsgrenze) zu verlagern.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 8. Reduzierung Geschosßzahlen / Verlagerung der Geschosßbauten

Eine Anordnung der Geschosßwohnungsbauten auf der südlichen Ost-West-Achse parallel zur Planstraße B ist aus verschiedenen Gründen nicht praktikabel:

- Der Grundstückstreifen ist zu schmal, so dass bei einer funktionalen Gebäudetiefe zwangsläufig Abstandsflächen auf benachbarte Grundstücke fallen würden. Um dies zu vermeiden wäre eine Erweiterung der Fläche in nördlicher Richtung erforderlich. Die Planstraße B müsste stärker verschwenkt werden und die Geschosßwohnungsbauten würden in die Achse der Straße „Am Güstrower Tor“ rücken. Die Herstellung des städtebaulichen Bezugs in der Achse Ziegelsee/ Heidensee (siehe Zielstellung Rahmenplan von 1997) würde damit erschwert, ebenso die Erkennbarkeit der neuen Steganlage und des Seeufers.

- Mit Anordnung der Geschosßwohnungsbauten südlich der Planstraße B würde die 3-geschossige Bebauung nahe ans Ufer rücken. Dies entspricht nicht der Zielstellung einer moderaten Staffelung der Gebäudehöhen zum See hin. Im Sinne einer Öffnung und Auflockerung der Baustruktur zum Wasser, soll die ufernächste Bebauung durch niedrigere Höhen gekennzeichnet sein.

Anregungen

9. Weiterhin fordert der Einwender eine Verbreiterung der Zuwegung zum Wasser, mit Liegewiese, ohne Steg und einen offenen Weg am Ufer entlang zu allen Bootshäusern um das Plangebiet herum.

Der Anschluss der Wegeführung in nordwestlicher Richtung zwischen Gärten und Bootshäusern sollte nichtöffentlich, nur als „Schleichweg“ nutzbar sein.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 9. Ufernahe öffentliche Einrichtungen / Durchwegung

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan ein Wohngebiet unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes im unmittelbaren Uferbereich dar. Die Einordnung der öffentlich nutzbaren Steganlage ist daher als positives Ergebnis der Abwägung zwischen den Interessen des Städtebaus und des Naturschutzes zu werten. Mit einer Verbreiterung des Weges und einer Nutzung des Uferstreifens durch eine Liegewiese wären größere Störungen unvermeidbar (Verkehrslärm, Unterbrechung des geschützten Schilfstreifens). Dies steht im Konflikt zu den Zielen des Naturschutzes.

Die Umsetzung eines neuen öffentlichen Uferweges ist nur dann sinnvoll, wenn dieser als durchgängige Verbindung zwischen unterschiedlichen Orten zu nutzen ist. Dazu muss an bestehende Wegeführungen nördlich und südlich angeknüpft werden.

Anregungen

10. Es wird angeregt Pachtvereinbarungen für die innenliegenden Zuwegungen zu den Nachbar-Bootshäusern im Norden zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 10. Zuwegung zu Bootshäusern nördlich angrenzend

Zur Sicherstellung der Zuwegung zu den nördlichen Bootshäusern wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss geringfügig geändert. Der für die Erschließung der Bootshäuser erforderliche Grundstücksstreifen wird aus dem Geltungsbereich herausgelöst und geht in einem gesonderten Vertrag in städtisches Eigentum über.

Da der Abschluß des liegenschaftlichen Vertrages mit dem Entwickler nicht unmittelbar planungsbezogen ist, wird der Hinweis des Beteiligten zur Kenntnis genommen.

Die im Falle des Teilstück-Übergangs an die Stadt sind die Zugangsregelungen wie bisher zwischen den Bootshauseignern und dem Liegenschaftsamt zu vereinbaren. Die Anregung ist in dann auch berücksichtigt.

Anregungen

11. Der Beteiligte fordert Regelungen zur Vermeidung von Straßenbeschädigungen und zur Festlegung vertretbarer Umlagekosten bei anschließender Erneuerung ein.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 11. Baustellenverkehr / Straßenschäden

Der Entwickler wird verpflichtet vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren zur Zustandsdokumentation der Straße „Am Güstrower Tor“ als auch der anliegenden Gebäude durchzuführen. Damit wird sichergestellt, dass durch den Baustellenverkehr eingetretene Schäden zweifelsfrei festgestellt werden und dem Verursacher die Kosten zur Schadensbeseitigung übertragen werden können.

Die Zustandssicherung des Bestands liegt insofern im eigenen Interesse des Entwicklers, um spätere Wiederherstellungskosten zu minimieren.

Nur im Falle einer grundhaften Erneuerung der Straße „Am Güstrower Tor“ könnten die Anlieger im Regelfall über Ausbau- und Erschließungsbeiträge an den Kosten beteiligt werden. Eine solche Kompletterneuerung bedeutet die Sanierung des gesamten Straßenaufbaus einschließlich der Bordeinfassungen etc. Seitens der Stadt Schwerin ist eine solche Erneuerung der Straße „Am Güstrower Tor“ mittelfristig nicht geplant. Insofern sind Umlagekosten für die Anwohner nicht zu erwarten.

Anregungen

12. Es wird darauf gedrungen die große Birke (Mitte, West) und die großen Pappeln zu schützen, sofern die Gutachten dies hergeben.

* * *

Dem Schreiben ist eine geraffte Zusammenstellung zu Mißständen, Widersprüchen und bestehenden Anforderungen an die Planung als auch zu Zuständen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung beigelegt, die keine über das zuvor Aufgelistete hinausgehenden für das in Rede stehende Vorhaben planungsrechtlich bedeutsamen Inhalte hat und vom Verfasser als Glosse bezeichnet wird.

Das Schreiben ohne Datum (Eingang 08.03.2006) enthält ebenfalls keine zusätzlichen bedeutsamen planungsrelevanten Sachverhalte.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 12. Baumerhalt

Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans wurde im einzelnen genau geprüft, ob und wo Bäume erhalten werden können. Die relativ geringe Anzahl der tatsächlich als zu erhalten vorgesehenen Bäume resultiert nur zum Teil aus der Beanspruchung der Baumstandorte für eine Bebauung, zum großen Teil aber aus Vorgaben des technischen Umweltschutzes, wonach der geforderte Bodenauftrag einen Erhalt der meisten Bäume nicht zulässt.

Der Eingriff in die Baum- und Gehölzbestände wird durch die Anzahl einer großen Anzahl von vor Ort zu pflanzenden Bäumen (66 Stück, Stammumfang mindestens 18-20 cm) ausgeglichen.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 11. zu berücksichtigen, unter 10. zur Kenntnis zu nehmen und unter 1. - 9. und 12. nicht zu berücksichtigen.

Nr. 7

Anlage 8

Beteiligter Herr Karl-Heinz Waschulewski
 Am Güstrower Tor 2
 19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 15.03.2006

Anregungen

1. Die vorgeschlagene Lösung entspreche nicht dem städtebaulichen Rahmenplan Werdervorstadt, der am 20.06.1997 von den Stadtvertretern mehrheitlich beschlossen worden ist.

Dort sei die völlige Öffnung und Neugestaltung der ufernahen Anlagen für die gesamte Öffentlichkeit unter Hinzuziehung eines Fuß- und Radwanderweges auf der Grundlage landschaftsgärtnerischer Projekte vorgesehen.

Die Grobtrasse des obigen Fuß- und Radweges sei mit dem Entwurf des B-Planes nicht identisch.

Von einer ufernahen Lösung könne keine Rede sein. Die Begründung, die nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke gestatten keine durchgängige Weiterführung direkt am Ufer, wird als Scheinargument bezeichnet, das formal richtig sei, jedoch kein nachvollziehbarer Grund, den Rahmenplan der Volksvertretung zu ignorieren.

Die Durchsetzung des Rahmenplanes wird als nur langfristig und in Etappen realisierbar bezeichnet, mit Teillösungen jeweils beim Vorliegen entsprechender Voraussetzungen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Uferweg / Rahmenplan

Die Übereinstimmung mit dem am 20.06.1997 beschlossenen Rahmenplan ist sehr weitgehend. Dort ist die uferbelegene Gewerbebrache als Stadtentwicklungsfläche vermerkt. Eine vom Ziegelinnensee zum Heidensee reichende stadträumliche Verknüpfung ist dargestellt. Lediglich bei der Führung des Uferweges wird abgewichen. Dieser soll nunmehr nicht unmittelbar an der Seekante, sondern zwei Häuserzeilen zurückgesetzt mitten durch das Plangebiet geführt werden.

Für die stadträumliche Verknüpfung in ost-westliche Richtung ist ausdrücklich ein ‚städtisch‘ ausgebildeter Uferabschnitt in der Zeichenerklärung zum Rahmenplan vermerkt.

Zeichnerische Darstellungen aus der Phase der Rahmenplanung sind in den darauf aufbauenden weiteren Planungsschritten unter Bezugnahme auf die konkreten örtlichen Verhältnisse auszudifferenzieren und verträglich einzubinden.

Angesichts einer nachlassenden Nachfrage nach verdichtetem Wohnungsbau wird die ‚städtische‘ Ausprägung auf die beiden verbleibenden Mehrgeschosser und eine ‚städtische‘ Bauform der Einzelhäuser (zweigeschossig, flach geneigtes Dächer) reduziert und der für die Öffentlichkeit zugängliche Teil des Bootsanlegers in Verlängerung der Straße ‚Am Güstrower Tor‘ als städtisch-axiales Element ausgebildet.

Die in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan im B-Plan ‚naturräumlich‘ entwickelte Uferkante stärkt trotz der nah am Ufer zulässigen Wohnbauten (‚städtisch‘) den Naturschutzgedanken. Eine ‚harte‘ Kante ist hier planerisch nicht zu begründen.

Insoweit ist in Bezug auf die Hochbauten eine ausgewogene und Belange des Naturschutzes berücksichtigende Verteilung der Baumassen und Planungsansätze gewährleistet.

Für die Führung des Uferweges wurde bei der Ermittlung der Randbedingungen, der örtlich vorzufindenden (kleinräumigen) Strukturen und bei Abwägung einer wirtschaftlich fundierten, sparsamen Neuerschließung auf folgende Faktoren abgestellt :

- Die Bootshausanlage nördlich des Plangebietes mit den landseitig tief einschneidenden Fahrgassen für die Boote ist ein auch langfristig nicht mit vertretbarem Aufwand zu beraumendes oder zu verlagerndes Hemmnis für einen noch umfassenderen Planungsansatz.
- Über das südlich gelegene große Einfamilienhausgrundstück sind allenfalls langfristig Verbesserungen im Sinne eines durchgehenden Uferweges zu erreichen.

Ausschlaggebend für die jetzt favorisierte Streckenführung ist indes

- das Vorhandensein eines Fuß- und Radweges zwischen Kasernengelände und dem uferseitig vorgelagerten Kleingartenareal.
- Dieser findet in nördliche Richtung seine Entsprechung in einem parallel rückwärtig der Ricarda-Huch-Straße geführten Gartenweg, der eine bedeutende (fußläufige) Erschließungsfunktion für die dort angesiedelten Naherholungsnutzungen erfüllt.

Damit stand eine Entscheidung an, ob parallel und in geringem Abstand zu diesen beiden letzteren erholungsnutzungsbetonten Erschließungsanlagen zusätzlich eine weitere Anlage ufernah errichtet werden soll - gegebenenfalls auf längere Sicht. Im Hinblick darauf, dass der neue Weg die beiden vorhandenen mit ihren vielfältigen Erschließungsfunktionen nicht ersetzen könnte und strukturell nur schwierig einzupassen wäre (siehe oben), wurde in der Abwägung über die Planungsziele darauf abgestellt, die beiden vorhandenen Teilverläufe von Fuß- und Radwegen durch ein kürzeres, auf möglichst direktem Wege zu führendes Zwischenstück zu ergänzen, - wobei die Anbindung nach Norden noch eines weiteren Planungs- und Bauschrittes bedarf.

Derartige, situationsbezogene Auslegungen eines Rahmenplanes sind zulässig. Die bevorzugte Lösung vermeidet Kosten, spätere aufwendige Umstrukturierungen und Flächenversiegelung. Insoweit wird kein Anlass gesehen, im Plangebiet auf eine langfristige ufernähere Verbindung zukünftig abzustellen und diese grundrechtlich zu sichern.

Angemerkt sei, daß auch der Franzosenweg nicht auf ganzer Länge unmittelbar am Ufer verläuft. Er wird dadurch abwechslungsreich und auf seine eigene Weise interessant und unverwechselbar. Gleiches wird sich für die hier in Rede stehende Verbindung einstellen.

Zusätzlich wird ein Uferzugang für die Öffentlichkeit (Bootsanleger) in diesem Uferabschnitt erstmalig und auf Kosten des Entwicklers geschaffen.

Anregungen

2. Im abgeschotteten Wohngebiet sollen Badestege für die Bewohner der seeseitigen Wohngrundstücke errichtet werden. Die Idee sei als solches begrüßenswert. Abgelehnt wird, daß die Anwohner der näheren Umgebung ausgeschlossen und diskriminiert werden. Auch sie hätten das Recht, die Bademöglichkeiten in Anspruch zu nehmen.

Der öffentlich zugängliche Steg besitze lediglich eine Alibifunktion und diene der gewollten Abschottung des neuen Wohngebietes. Eine Erholungsfunktion bestehe dadurch nicht.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 2. Badestege

Der Heidensee ist ein flaches Gewässer mit starker Sedimentschicht. Es gibt am Heidensee keine förmlich ausgewiesenen (und durch Rettungsdienst gesicherte) Badestellen, aber einen

nennenswerten Bootsverkehr. Das Schwimmen im Heidensee erfolgt auf eigene Gefahr. Der Zugang zum Heidensee ist über den öffentlichen Teil des Bootsanlegers erstmalig gewährleistet, auch für das Einsetzen von Paddelbooten, Surfbrettern etc. Die Sichtweise einer Abschottung ist nicht nachvollziehbar.

Angesichts der moderaten Zahl hinterliegender Anwohner und der geringen Eignung des Heidensees als Schwimmgewässer besteht keine Notwendigkeit zur Ausweisung einer größer bemessenen Uferfläche als öffentliche Liegewiese, etc.

Aus Gründen einer wirtschaftlichen Unterhaltung solcher öffentlichen Grünflächen muß die Nutzerfrequenz in einem sinnvollen Verhältnis zu den Aufwendungen stehen.

Die Einrichtung einer Liegewiese hätte zudem einen konfliktträchtigen Nutzungsdruck auf den Röhrichtbestand als auch dessen geplante Erweiterung zur Folge.

Anregungen

3. In der Zusammenfassung ist folgender Satz formuliert : „Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, vielmehr“.

Dieser Teilsatz dokumentiere das ganze Dilemma zu diesem Punkt.

Nach den unqualifizierten Darstellungen sei davon auszugehen, dass es keine vollständigen und neueren Erkenntnissen entsprechende Analysen gibt.

Die Widersprüche und Unzulänglichkeiten an mehreren Stellen seien für jedermann augenscheinlich und lassen mangelhafte Recherchen vermuten.

Um Beantwortung folgender Fragen wird gebeten :

- Welchen Kontaminationsgrad besitzen die einzelnen Schadstoffe und welche Grenzwerte stehen diesen gegenüber.
- Was bedeutet wissenschaftlich exakt die Aussage, es bestünden keine wesentliche Beeinträchtigungen der Menschen.
- Gibt die Stadtverwaltung bzw. der Investor den zukünftigen Einwohnern eine Unbedenklichkeitsgarantie, daß sie hier ohne Gesundheitsschädigung wohnen und leben können.

Aus den Printmedien sind mehrere Beispiele bekannt, dass durch unzureichende Bodenuntersuchungen später Wohngebiete wieder geräumt werden mußten, um gesundheitliche Schäden von Menschen abzuwenden.

Der Wohnungsbau sollte nur erfolgen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen beim Schutzgut Boden zweifelsfrei vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3. Schutzgut Boden

Zitiert wird vom Beteiligten aus der Zusammenfassung des Umweltberichtes. Der Umweltbericht nimmt in zusammenfassender Weise eine Gesamtzusammenstellung der im Plangebiet vorzufindenden umweltrelevanten Merkmale, Auffälligkeiten oder Besonderheiten vor und setzt diese in Relation zu den Umweltschutzzielen.

Für den gewerblich vorgemerkten Teil des Plangebietes ist im November 1994 ein „Bericht über die Ersteinschätzung der möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser“ von einem Ingenieurbüro aufgrund von Bohrungen und Bodenproben erstellt worden. Die Proben wurden anschließend im Labor untersucht. Die Schadstoffgehalte wurden ermittelt und den Grenzwerten nach damals einschlägigen Listen gegenübergestellt. Besagter Bericht war zur öffentlichen Auslegung als umweltbezogene Information zur Einsichtnahme im Stadthaus hinterlegt.

Ohne hier im einzelnen auf den Inhalt des Berichtes einzugehen, werden dort Auffälligkeiten für Fluorid-Werte im Grundwasser, nicht aber im Boden festgehalten.

Die Belastung des Bodens mit den nach Vornutzung am ehesten zu erwartenden Schwermetallen liegt ‚weit unter dem jeweiligen Prüfwert der Brandenburger Liste Kategorie Ib‘

Der ermittelte Gehalt an extrahierbaren halogenierten Kohlenwasserstoffen „... liegt gering über der analytischen Bestimmungsgrenze ...“

Bezüglich der vormaligen Handhabung von Holzschutzmitteln und Mineralölen „... ist eine Überschreitung der Prüfwerte für die Sanierung von Boden der Brandenburger Liste, Kategorie Ib jedoch sowohl für Mineralölkohlenwasserstoffe als auch für das gehandhabte Holzschutzmittel (Arsen, Chrom, .. Fluoridpräparate) nicht gegeben.
etc

Die Nutzung war 1994 bereits aufgegeben. Anhaltspunkte für eine mittlerweile eingetretene Zustandsverschlechterung, die eine erneute Nachbewertung erforderlich machen würde, sind nicht gegeben.

Zum Umgang mit den Fluorid-Werten im Grundwasser wird in Absprache mit der Wasserbehörde eine Nutzung desselben als Brauchwasser nur nach vorheriger Beantragung und Prüfung unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung möglich.

Eine Bodensanierung war nach den damaligen Bewertungen nicht erforderlich. Der jetzt vorzunehmende Auftrag von 80 cm Boden, ermöglicht einen Freiflächenaufenthalt, ohne mit den vorhandenen Böden in Kontakt zu kommen und mindert die Empfindlichkeit der Wohnnutzung gegen schwankende Grundwasserstände. Dies ist einvernehmliche Position der beteiligten Fachbehörden.

Auf der Grundlage der vorgenannten Einzelbewertungen nach Stoffgruppen wird im Umweltbericht zusammenfassend eine Nichtbeeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festgestellt. Es ist nicht Gegenstand des Umweltberichtes, Bodenproben im Einzelnen zu zitieren.

Eine Vergleichbarkeit mit der vom Beteiligten angerissenen Beräumung neu errichteter Wohnsiedlungen ist hier nicht gegeben.

Anregungen

4. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolge über die Straße „Am Güstrower Tor“. Diese Straße besitze ein solides Kopfsteinpflaster mit denkmalwürdigem Charakter. Es gebe keinen Grund, die Straßenoberfläche zu verändern. Den Anwohnern genüge der jetzige Zustand.

Um die Straße in ihrer jetzigen Qualität zu erhalten, seien Maßnahmen erforderlich, denn durch die Schwerlasttransporte während der Bauphase seien Straßenschäden zu erwarten. Es sei deshalb erforderlich, zuvor den Straßenzustand zu dokumentieren. Es werden Vorschläge zur Beteiligung von Verwaltungsstellen und Anwohnern an der Dokumentation gemacht. Die Verursacher von Schäden seien zu deren unverzüglichen Beseitigung zu verpflichten.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 4. Straßenerschließung

Es wird in den Anregungen von Schwerlastverkehr gesprochen. Die Befahrung im Baustellenverkehr erfolgt überwiegend mit für den Straßenverkehr ohne Einschränkungen zugelassenen Baufahrzeugen. Nur gelegentlich werden Kranfahrzeuge mit erhöhten Achslasten oder Schwerlasttransporte zufahren.

Mit dem Vorhabenträger wird im Erschließungsvertrag ein Beweissicherungsverfahren zur Zustandsdokumentation der öffentlichen Erschließungsanlagen vereinbart. Damit sollen eventuelle, in der Bauphase entstehende Substanzverschlechterungen später noch nachvollziehbar sein. Die Dokumentation wird vom Entwickler vorzulegen sein. Die Auswertung erfolgt in Zuständigkeit der Stadtverwaltung. Eine förmliche Beteiligung weiterer Personen oder Personengruppen bezüglich der Bewertung des Straßenzustandes ist nicht vorgesehen.

Anregungen

5. Die Straße „Am Güstrower Tor“ sei mit 5 m Breite nicht für die Begegnung von Schwerlasttransporten geeignet. Es werde auf den Bürgersteig ausgewichen. Um der Zerstörung des Bürgersteiges zu entgehen, sollte von der Stadtverwaltung für die Bauphase ein verkehrsorganisatorisches Konzept (Lichtsignalanlage, Einbahnstraßenverkehr, Halte- und Parkverbot, Lastbegrenzung, etc. ..) erarbeitet werden. Dieses Konzept sollten alle beteiligten Baubetriebe zwecks Durchsetzung erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 5. Verkehrsorganisation

Die Zufahrtsstraßen sind in der Lage, den Baustellenverkehr kapazitativ aufzunehmen. Über die Abwicklung dieses Verkehrs im Hinblick auf mögliche Fahrzeugbegegnungen, Ausweichstellen, Beschilderung, Fahrtrichtungsbeschränkungen etc. ist straßenverkehrsrechtlich zu entscheiden. Sie betrifft nicht das Planverfahren. Vorbereitende Regelungen hierzu können im Ermessen der Fachbehörde gegebenenfalls im Erschließungsvertrag getroffen werden.

Die Anregungen des Beteiligten werden zur Kenntnis genommen und an das Amt für Verkehrsmanagement weitergeleitet.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1., 2. und 3 nicht zu berücksichtigen, unter 4. teilweise zu berücksichtigen und unter 5. zur Kenntnis zu nehmen.

Nr. 8

Anlage 9

Beteiligter Joachim Isensee
 Buchenweg 14
 19 055 Schwerin

mit Schreiben o. Datum (Eingang 23.03.2006)

Anregungen

1. Der Beteiligte regt an, sich am Rahmenplan (Werdervorstadt) nicht nur zu orientieren, sondern ihn einzuhalten. Der Rahmenplan sieht Uferwege vor. Sind diese zur Zeit nicht finanzierbar, sollte die Möglichkeit zur späteren Realisierung zumindest grundrechtlich möglich sein und dies im Planverfahren gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Rahmenplan

Die Übereinstimmung mit dem am 20.06.1997 beschlossenen Rahmenplan ist sehr weitgehend. Dort ist die uferbelegene Gewerbebrache als Stadtentwicklungsfläche vermerkt. Eine vom Ziegelinnensee zum Heidensee reichende stadträumliche Verknüpfung ist dargestellt. Lediglich bei der Führung des Uferweges wird abgewichen. Dieser soll nunmehr nicht unmittelbar an der Seekante, sondern zwei Häuserzeilen zurückgesetzt mitten durch das Plangebiet geführt werden.

Für die stadträumliche Verknüpfung in west-östliche Richtung (Ziegelinnen- zum Heidensee) ist ausdrücklich ein ‚städtisch‘ ausgebildeter Uferabschnitt in der Zeichenerklärung zum Rahmenplan vermerkt.

Zeichnerische Darstellungen aus der Phase der Rahmenplanung sind in den darauf aufbauenden weiteren Planungsschritten unter Bezugnahme auf die konkreten örtlichen Verhältnisse auszudifferenzieren und verträglich einzubinden.

Angesichts einer nachlassenden Nachfrage nach verdichtetem Wohnungsbau wird die ‚städtische‘ Ausprägung auf die beiden verbleibenden Mehrgeschosser und eine ‚städtische‘ Bauform der Einzelhäuser (zweigeschossig, flach geneigtes Dächer) reduziert und der für die Öffentlichkeit zugängliche Teil des Bootsanlegers in Verlängerung der Straße ‚Am Güstrower Tor‘ als städtisch-axiales Element ausgebildet.

Die in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan im B-Plan ‚naturräumlich‘ entwickelte Uferkante stärkt trotz der nah am Ufer zulässigen Wohnbauten (‚städtisch‘) den Naturschutzgedanken. Eine ‚harte‘ Kante ist hier planerisch nicht zu begründen.

Insoweit ist in Bezug auf die Hochbauten eine ausgewogene und Belange des Naturschutzes berücksichtigende Verteilung der Baumassen und Planungsansätze gewährleistet.

Für die Führung des Uferweges wurde bei der Ermittlung der Randbedingungen, der örtlich vorzufindenden (kleinräumigen) Strukturen und bei Abwägung einer wirtschaftlich fundierten, sparsamen Neuerschließung auf folgende Faktoren abgestellt :

- Die Bootshausanlage nördlich des Plangebietes mit den landseitig tief einschneidenden Fahrgassen für die Boote ist ein auch langfristig nicht mit vertretbarem Aufwand zu bäumendes oder zu verlagerndes Hemmnis für einen noch umfassenderen Planungsansatz.
 - Über das südlich gelegene große Einfamilienhausgrundstück sind allenfalls langfristig Verbesserungen im Sinne eines durchgehenden Uferweges zu erreichen.
- Ausschlaggebend für die jetzt favorisierte Streckenführung ist indes

- das Vorhandensein eines Fuß- und Radweges zwischen Kasernengelände und dem uferseitig vorgelagerten Kleingartenareal.
- Dieser findet in nördliche Richtung seine Entsprechung in einem parallel rückwärtig der Ricarda-Huch-Straße geführten Gartenweg, der eine bedeutende (fußläufige) Erschließungsfunktion für die dort angesiedelten Naherholungsnutzungen erfüllt.

Damit stand eine Entscheidung an, ob parallel und in geringem Abstand zu diesen beiden letzteren erholungsnutzungsbetonten Erschließungsanlagen zusätzlich eine weitere Anlage ufernah errichtet werden soll - gegebenenfalls auf längere Sicht. Im Hinblick darauf, dass der neue Weg die beiden vorhandenen mit ihren vielfältigen Erschließungsfunktionen nicht ersetzen könnte und strukturell nur schwierig einzupassen wäre (siehe oben), wurde in der Abwägung über die Planungsziele darauf abgestellt, die beiden vorhandenen Teilverläufe von Fuß- und Radwegen durch ein kürzeres, auf möglichst direktem Wege zu führendes Zwischenstück zu ergänzen, - wobei die Anbindung nach Norden noch eines weiteren Planungs- und Bauschrittes bedarf.

Derartige, situationsbezogene Auslegungen eines Rahmenplanes sind zulässig. Die bevorzugte Lösung vermeidet Kosten, spätere aufwendige Umstrukturierungen und Flächenversiegelung. Insoweit wird kein Anlaß gesehen, im Plangebiet auf eine langfristige ufernähere Verbindung zukünftig abzustellen und diese grundrechtlich zu sichern.

Angemerkt sei, dass auch der Franzosenweg nicht auf ganzer Länge unmittelbar am Ufer verläuft. Er wird dadurch abwechslungsreich und auf seine eigene Weise interessant und unverwechselbar. Gleiches wird sich für die hier in Rede stehende Verbindung einstellen.

Zusätzlich wird ein Uferzugang für die Öffentlichkeit (Bootsanleger) in diesem Uferabschnitt erstmalig und auf Kosten des Entwicklers geschaffen.

Anregungen

2. Der Bau von 2 Bootshäusern sei für den Heidensee nicht hinnehmbar, weil er gegen den Grundsatz unverbauter Uferlinien spricht. Sichtachsen werden in nicht vertretbarer Weise gebrochen. Die Bootshäuser und Bootsstege seien ein Bonbon an den Investor. Badestege und Bootsanleger passen schon aus Sicherheitsgründen nicht zusammen. Der nur lichte Röhrichtbestand sei kein Grund, selbiges noch weiter zu vernichten. Auch fehle eine Aussage der Unteren Naturschutzbehörde hierzu.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 2. Seeseitige Anlagen

Seeseitige Nutzungsverdichtung

Ein komplettes Freihalten des Uferabschnitts und die Wegeführung am Ufer statt 60 m rückwärtig hätte für die Anwohner der Ricarda-Huch-Straße und der näheren Werdervorstadt kaum zusätzlichen positiven Effekt auf deren Naherholungsverhalten.

Aus der Erlebbarkeit für die Wassersportler auf dem Heidensee wäre die erreichbare kleinräumige Verbesserung aus dem Verzicht auf wasserseitige Einrichtungen ebenfalls unbedeutend.

Für die Vielzahl der ufernahen Areale Schwerins sollen angemessene städtebauliche Lösungen gefunden werden. An einem Freihalten der Uferbereiche im Stadtgebiet wird grundsätzlich festgehalten. Dies schließt jedoch nicht aus, daß im Einzelfall der Örtlichkeit angemessene abweichende Lösungen angestrebt werden, um das gegebene Potential zu nutzen.

Der Wassersport gehört zu den Stärken, mit denen sich die Stadt Schwerin präsentiert. Traditionell handelt es sich hierbei um ein ausdifferenziertes und räumlich verteiltes Angebot, wobei offene Liegeplätze gegenüber Bootsschuppen noch in der Minderzahl sind. Wohnflächen mit einer Verknüpfung von Boots Liegeplätzen gibt es im Stadtgebiet nur in sehr geringer Zahl. Dieses Segment ist nachgefragt. Angesichts der Vorprägung der Örtlichkeit und seiner näheren Umgebung und der Vielzahl bestehender Liegeplätze (offen und in Bootsschuppen) am Heidensee treten Störwirkungen irgendwelcher Art nicht auf.

Wohl aber wird eine wohngebietsaufwertende Nutzungserweiterung aus der direkten Verknüpfung von Wohnen und Freizeitnutzung erwartet. Diese Verknüpfung benennen in anderen Zuschriften die ansässigen Bewohner der Ricarda-Huch-Straße als Standortvorteil für sich selbst. Der Aufwertungsfaktor strahlt gegebenenfalls positiv auf die dahinterliegende Wohnsiedlung an der Ricarda-Huch-Straße aus.

Dieses ortstypische Potential wurde vom Entwickler frühzeitig erkannt und deckt sich mit städtischen Zielsetzungen.

Die Eignung für eine wasserseitige Neunutzung bzw. Nutzungsverdichtung der Örtlichkeit, die über die rein landseitigen Darstellungen des FNP hinausgeht, ist auch an anderer Stelle ausgeführt. In einer Untersuchung des Amtes für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz aus dem Jahr 2004 / 05 werden das ehemalige Gewerbeareal und die vorgelagerten Wasserflächen als einer von 4 möglichen größeren Standorten für Schwimmende Häuser herausgestellt.

Bedeutsame Sichtachsen sind örtlich nicht vorhanden. Der öffentlich zugängliche Teil des Bootsanlegers als Verlängerung der Straße ‚Am Güstrower Tor‘ ist ein neu einzufügendes ‚städtisch-axiales‘ Element.

Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Mit ihr erfolgten detaillierte Erörterungen zu ufernahen Maßnahmen.

Der Röhrichtbestand ist heute unvollständig und durchlässig. Er soll ergänzt und wasserseitig ausgedehnt werden. Ein weiteres Zurückdrängen des Schilfbestandes ist nicht Ziel der Planung. Für das Röhricht besteht von der Landseite her eine Entwicklungschance, da wegen der großen Einfamilienhausgrundstücke nur ein geringer uferseitiger Nutzungsdruck entstehen wird. Die im Hinblick auf den nahegelegenen Bootsanleger nicht verbindlich einzuschätzende Entwicklungschance für die wasserseitige Ausdehnung des Röhrichts führte zu einem erheblichen Abschlag der naturschutzrechtlichen Wertigkeit der Maßnahme, so daß zusätzlich ein Ausgleich an anderer Stelle vom Entwickler noch zu leisten ist.

Der Verzicht auf eine Ausweisung einer öffentlichen Ufergrünfläche stützt den Erhalt und die Anwuchsbedingungen für das vorhandene Röhricht. Von den großflächigen privaten Ufergrundstücken geht ein geringerer Nutzungsdruck aus als von einer öffentlichen Grünanlage. Weiter nördlich an der Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße muß der Schilfgürtel vom Uferweg mit einem hohen Zaun abgetrennt werden.

Nach jetzigem Planstand wird lediglich ein weiteres Bootshaus zugelassen, das einem vorhandenen auf der Wasserfläche vorgelagert wird und somit keine zusätzlichen Uferflächen beansprucht.

Für die 6 ufernahen Grundstücke werden nur 3 private Stege zugestanden, von denen 2 an einer derzeitigen Schilfbestandslücke konzentriert sind und der dritte an einer offenen Gewässerfläche liegt.

Größte wasserseitige Einrichtung ist ein neu zu errichtender Bootsanleger. Dieser dient häufig der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und ist insoweit in jedem Fall ein städtischerseits

erwünschter Infrastrukturbestandteil (für den Heidensee). Er durchbricht den Ufersaum nur auf einer sehr geringen Breite. Dort werden keine Stellplätze, Bootsslip etc. zugelassen. Mit der kompromißlichen Lösung insbesondere zu den Privatstegen werden die Eingriffe in naturschutzrelevante Belange vertretbar.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit baulicher Anlagen wasserseitig abschließend geregelt. Weitere Anlagen sind nicht zulässig. Die vorliegende Planung stellt einen ausgewogenen Kompromiß unterschiedlicher wasserseitiger Nutzungsansprüche dar.

Der Heidensee ist ein sehr flaches Gewässer. Schwimmen im Heidensee ist nicht sehr verbreitet. Eine tatsächliche Nutzung der privaten Stege, um von dort ins Wasser zu gelangen, erfolgt jeweils auf eigene Gefahr.

Umweltbelastungen im Hinblick auf eine Seeverschmutzung ergeben sich aus den künftig zugelassenen baulichen Anlagen nicht. Die Eigner von Booten sind für eine den einschlägigen Vorschriften genügende Ausstattung und Wartung ihrer Boote selbst verantwortlich.

Anregungen

3. Die Wohnbebauung in nur 10 m Entfernung vom Ufer sei bei der Schaffung eines später angelegten öffentlichen Weges sehr gering. Hier sollte Planungssicherheit geschaffen werden.

4. Der Bauausschuß sollte diesen Planentwurf zum Wohle der Bürger der Stadt ablehnen. Ein vertrauensschaffender, ehrlicher Konsens wird angemahnt.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3. Uferabstand

Der Beteiligte hält sicherlich den Uferabstand der Baugrundstücke im Hinblick auf eine spätere dortige Wegeführung für zu gering. Hierzu wird auf die Ausführungen unter 1. verwiesen. Die Anlage eines Uferweges zu einem späteren Zeitpunkt wird angesichts der Vorprägung hier örtlich nicht angestrebt. Eine tragfähige, abschließende Lösung für das infrastrukturelle Angebot im Plangebiet ist mit der vorliegenden Planung erarbeitet.

zu 4. Ablehnung der Planung

Die Planung reagiert flexibel und sensibel auf die vor Ort vorzufindenden Umfeldbedingungen und die Anforderungen, die sich in städtebaulicher Hinsicht ergeben, - auch im Hinblick auf die „Hinterlieger“ an der Ricarda-Huch-Straße und deren Interesse, einen Wasserzugang zu erhalten. Eine über das vorliegende Maß hinausgehende Öffnung des Ufers hätte kaum positive Effekte auf bereits hier Wohnende, würde aber die Gelegenheit zur Etablierung eines im Stadtgebiet sonst wenig verbreiteten und andernorts auch nicht realisierbaren Wohnangebotes ungenutzt lassen.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. bis 4. nicht zu berücksichtigen.

Nr. 9

Anlage 10

Beteiligte Fam. Kathrin u. Bernd Anders
 Am Güstrower Tor 1
 19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 26.03.2006

Anregungen

1. Die Beteiligten weisen auf den schlechten Zustand der Zufahrtsstraße „Am Güstrower Tor“ hin. Es werden Schäden an der Straße und am eigenen Wohnhaus befürchtet. Die Beteiligten sind Anlieger an der Straße und bitten um Dokumentierung des Zustandes von Straße und Wohnhaus vor Baubeginn.
2. Die Straße sei für die Begegnung zweier Baufahrzeuge nicht ausreichend breit.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Schäden durch Baustellenverkehr

Mit dem Vorhabenträger wird im Erschließungsvertrag ein Beweissicherungsverfahren zum Zustand der öffentlichen Erschließungsanlagen als auch der an die Straße angrenzenden Wohnhäuser vereinbart. Damit sollen eventuelle, in der Bauphase entstehende Substanzverschlechterungen später noch nachvollziehbar sein.

zu 2. Ungenügende Straßenbreite

Die Zufahrtsstraßen sind in der Lage, den Baustellenverkehr kapazitativ aufzunehmen. Über die Abwicklung dieses Verkehrs im Hinblick auf mögliche Fahrzeugbegegnungen, Ausweichstellen etc. ist straßenverkehrsrechtlich zu entscheiden.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. zu berücksichtigen und unter 2. zur Kenntnis zu nehmen.

Nr. 10

Anlage 11

Beteiligte Anwohner der Straße „Am Güstrower Tor“
 (6 Unterschriften)

mit Schreiben vom 23.03.2006

Anregungen

Die Beteiligten geben an, daß an der Straße „Am Güstrower Tor“ seit ca. 50 Jahren keine nennenswerten Straßenbauarbeiten durchgeführt worden sind. Dennoch erfülle sie als akzeptable Anliegerstraße ihren Zweck.

Das vorhandene Kopfsteinpflaster wird als denkmalwürdig angesehen und sollte erhalten bleiben.

Es wird vorbeugend Widerspruch eingelegt für den Fall, daß die Straße im Zuge der Baumaßnahmen zum Bebauungsplan beschädigt und im Anschluß auf Kosten der Anlieger über Ausbaubeitragssatzung mit 75 % Anliegeranteil wiederhergestellt werden sollte.

Festgehalten wird, daß eine derartige Maßnahme aus Sicht der Beteiligten derzeit nicht notwendig ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem Vorhabenträger wird im Erschließungsvertrag ein Beweissicherungsverfahren zum Zustand der öffentlichen Erschließungsanlagen als auch der an die Straße angrenzenden Wohnhäuser vereinbart. Damit sollen eventuelle, aus dem laufenden Baubetrieb entstehende Substanzverschlechterungen später noch nachvollziehbar sein und nicht den am Baugeschehen unbeteiligten Anliegern in Rechnung gestellt werden.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregung zu berücksichtigen.

Nr. 11

Anlage 12

Beteiligte Andrea Häfer u. Frank Müller
 Am Güstrower Tor 3
 19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 20.03.2006

Anregungen

1. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden Baustellenverkehrs über die Straße „Am Güstrower Tor“ als Hauptzufahrtsstraße. Die Straße wird als hierfür wenig geeignet bezeichnet. Eine Kostenbeteiligung für Instandhaltung oder Wiederherstellung bzw. Ausbau nach Abschluß der Baumaßnahmen auf Kosten der Anlieger wird als nicht verursachergerecht abgelehnt.

Erwartet werden auch Rissbildungen am Wohnhaus durch Erschütterungen und Vibrationen. Die Abwendung der Schäden muß gewährleistet sein. Angeregt wird eine Dokumentation des Bauzustandes des Wohnhauses.

2. Aufgrund des bestehenden erhöhten Grundwasserspiegels werden zudem Schäden aus der Veränderung des Gebietes befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Baustellenzufahrt über die Straße ‚Am Güstrower Tor‘

Mit dem Vorhabenträger wird im Erschließungsvertrag ein Beweissicherungsverfahren zum Zustand der öffentlichen Erschließungsanlagen als auch der an die Straße angrenzenden Wohnhäuser vereinbart. Damit sollen eventuelle, in der Bauphase entstehende Bauzustandsverschlechterungen später noch nachvollziehbar sein.

zu 2. Grundwasserspiegel

Mögliche Veränderungen des Grundwasserstandes aufgrund der Bau- und Aufschüttungsmaßnahmen im Plangebiet wurden untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, daß eine Erhöhung des Grundwasserstandes nicht zu erwarten ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregung unter 1. zu berücksichtigen und den Hinweis unter 2. zur Kenntnis zu nehmen.

Nr. 12

Anlage 13

Beteiligte Fam. Jeanette u. Michael Geithner
Am Güstrower Tor 4
19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 20.03.2006

Anregungen

1. Baustellenverkehr über die Straße „Am Güstrower Tor“

1. Über die Straße „Am Güstrower Tor“ als Baustraße werden die An- und Abfahrten zum Baugebiet getätigt. Die Straße sei für diese Belastung nicht ausgelegt. Eine spätere Umlegung der Kosten für Instandsetzung oder Neubau (nach Ausbaubeitragssatzung) auf die Anlieger sei nicht verursachergerecht.

Am 1934 errichteten Wohnhaus werden ebenfalls Schäden (Rissbildungen) durch Erschütterungen und Vibrationen aus dem Bauverkehr und eventuellen Gründungsarbeiten im Baugebiet erwartet.

Die Erstellung einer Zustandsdokumentation für das Wohnhaus vor Beginn der Bau- / Abrißarbeiten wird angeregt.

2. Die Straße sei für die Begegnung zweier Baufahrzeuge nicht ausreichend breit.

3. Aufgrund von Erfahrungen mit anderen Baumaßnahmen wird ein Zuparken der Grundstückszufahrten durch wartende Baufahrzeuge befürchtet. Die ungehinderte Zufahrt sollte gewährleistet sein.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Baustellenverkehr über die Straße ‚Am Güstrower Tor‘

Mit dem Vorhabenträger wird im Erschließungsvertrag ein Beweissicherungsverfahren zum Zustand der öffentlichen Erschließungsanlagen als auch der an die Straße angrenzenden Wohnhäuser vereinbart. Damit sollen eventuelle, in der Bauphase entstehende Substanzverschlechterungen später noch nachvollziehbar sein.

Für Gründungsarbeiten im Baugebiet werden vom Entwickler hochfrequente, (erschütterungsfreie) Einbringungsverfahren angestrebt. Dies dient auch dem Schutz der im Plangebiet oder angrenzend jeweils nächstgelegenen Hochbauten.

zu 2. Straßenbreite

Die Zufahrtsstraßen sind in der Lage, den Baustellenverkehr kapazitativ aufzunehmen. Über die Abwicklung dieses Verkehrs im Hinblick auf mögliche Fahrzeugbegegnungen, Ausweichstellen etc. ist straßenverkehrsrechtlich zu entscheiden.

zu 3. Grundstückszufahrten

Es sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich vor dem Plangebiet Erweiterungen des Straßenraumes vorhanden, die grundsätzlich als vorübergehende Aufstellflächen für Lkw nutzbar wären.

Ein für die Anwohner nicht wesentlich störender Betriebsablauf ist von den beteiligten Bau- und Fuhrbetrieben im Hinblick auf die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung zu organisieren.

Dazu gehört das Freihalten von Zufahrten. Jeder Verkehrsteilnehmer ist zur Einhaltung der Verkehrsregeln als auch zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Sollten im Einzelfall unzumutbare Belastungen für Einzelgrundstücke entstehen, ist dies gegebenenfalls der Straßenverkehrsbehörde (zur Beschilderung) oder der Ordnungsbehörde zur Ahndung anzuzeigen.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregung unter 1. zu berücksichtigen, unter 2. und 3. zur Kenntnis zu nehmen.

Nr. 13

Anlage 14

Beteiligter Familie Thormann
 Ricarda-Huch-Str. 7
 19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 19.03.2006

Anregungen

1. Die Beteiligte wendet sich gegen die Errichtung der dreigeschossigen Bebauung vor den bestehenden Zweigeschossern, weil eine Sichtbeeinträchtigung zu erwarten sei.
2. Die neu einzurichtende Stellplatzanlage an der Plangebietszufahrt führe für die Beteiligten ganztägig zu Lärmbelästigungen, da sie einen Kleingarten unmittelbar an der Straße ‚Zum Güstrower Tor‘ haben. Hinzu kommen die Fahrzeuge, die die Zufahrtsstraße nutzen, um ihre Wohnungen und Boots Liegeplätze zu erreichen.
Die Beteiligten befürchten eine erhebliche Einschränkung ihrer Wohnqualität.
3. Es wird vorgeschlagen die Anordnung der beiden Geschosswohnungsbauten mit den drei Einzelhäusern rechts der Planstraße 3 (Anmerkung: gemeint ist vermutlich Planstraße B) zu tauschen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Sichtbeeinträchtigung

Die den Wohnbauten zum See hin vorgelagerten Flächen sind umfangreich durchgrünt und baumbestanden. Die Bäume erreichen Höhen von 10 m und mehr. Sie bilden im Sommer je nach Blickpunkt eine mehr oder weniger durchgehende grüne Wand zum See hin.

Die Traufhöhe der mehrgeschossigen Bauten wird auf maximal 12 m begrenzt. Die Bauten sind nur mit flach geneigtem Dach zulässig. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht ist eine Firsthöhe, die 12 m überschreitet, an den Außenwänden (z. B. beim Pultdach) nicht möglich. Die Bauten halten auf ihrem Grundstück die Abstandsflächen nach Landesbauordnung ein.

Das Gelände fällt von der Ricarda-Huch-Straße in Richtung Heidensee bis zum Standort der dreigeschossigen Neubauten um ca. 2,50 m ab. Das entspricht fast der Höhe eines Vollgeschosses, so dass die Neubauten sich hinsichtlich der Höhenentwicklung zur Ricarda-Huch-Straße wie Zweigeschosser plus Staffelgeschoss verhalten. Die Gebäude an der Ricarda-Huch-Straße weisen gartenseitig bis zu 4 Wohnebenen auf, liegen aber höher.

Die beiden mehrgeschossigen Bauten sind in der Längenausdehnung auf je 25 m begrenzt. Sie sind von den Bestandsbauten 50 m entfernt und werden den Fernblick von dort nur sektoral einschränken. Die Teilung verhindert die Abriegelung zum Heidensee und macht Durchblicke möglich. Rechte der Beteiligten werden nicht verletzt.

Die im Interesse der Altanwohner vorgenommene Längenbeschränkung dieser beiden Bauten führte in Verbindung mit der Geländeabstufung dazu, daß dem Aufsetzen eines Staffelgeschosses städtebaulich zugestimmt werden konnte. Es entstehen zwei prägende Baukörper bei moderater Höhenentwicklung. Der Neubau nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße weist 36 Wohnungen auf, die beiden hier entstehenden Neubauten zusammen knapp die Hälfte dieser Wohnungsanzahl bei ähnlichen Wohnungsgrößen.

Für eine Neubebauung an dieser Stelle waren bereits früher Planungsanläufe unternommen worden, die eine erheblich stärkere Verdichtung mit 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorsahen. Diese Planungsüberlegungen aus früheren Jahren sind modifiziert worden und kommen den Interessen der jetzigen Anwohner hinsichtlich realisierbarem Bauvolumen, Verkehrsbelastung etc. entgegen.

Im Flächennutzungsplan ist das aufgegebene Gewerbeareal als Wohnbaufläche bis nahe ans Ufer berücksichtigt und dargestellt.

zu 2. Lärmbelästigung durch Stellplatzanlage

Die Planung sieht ein Wohngebiet mit geringer Bebauungs- und Nutzungsdichte vor. Es entstehen etwa 16 Wohnungen im Geschosßbau und 12 Einfamilienhäuser, entsprechend knapp 30 Wohneinheiten insgesamt.

Die Bootsliegeplätze sollen großteils an Anwohner vermietet werden. Fremdvermietung in größerem Umfang läßt der gewählte Stellplatzschlüssel nicht zu. Zusätzlicher Verkehr zu den Bootsliegeplätzen ist allenfalls in geringem Umfang zu erwarten.

Die zulässige Nutzung beschränkt sich auf wohntypische Nutzungen wie Wohngebäude und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder nicht störende Gewerbebetriebe, sind nicht zugelassen. Damit sind verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen.

Die von den 30 Wohnungen ausgehenden Verkehrsbewegungen je Tag sind in Bezug auf die heutige Verkehrsfrequenz auf der Ricarda-Huch-Straße und der Straße Am Güstrower Tor unbedeutend. Der anstehende Baustellenverkehr beschränkt sich auf einen überschaubaren Zeitraum.

Die von der Beteiligten angeführte Nähe ihres Kleingartens zur geplanten Stellplatzanlage relativiert sich dahingehend, daß die dortige Fläche auch bisher in den Sommermonaten von Kleingartennutzern als Stellplatzfläche intensiv belegt war. Es ergibt sich eine nur unwesentliche Veränderung.

Einschränkungen der Wohnqualität für die Beteiligten aus der Zahl der zusätzlichen Verkehrsbewegungen entstehen nicht.

zu 3. Verschiebung der Geschosswohnungsbauten

Unter 1. werden Argumente angeführt, die die von den Beteiligten angeführten Sichtbeeinträchtigungen bei Beibehaltung der bisherigen Planung relativieren. Eine Anordnung der Geschosswohnungsbauten entlang der Planstraße B (parallel des südlichen Plangebietsrandes) ist aus verschiedenen Gründen nicht praktikabel:

- Der Grundstückstreifen ist zu schmal, so dass bei einer funktionalen Gebäudetiefe zwangsläufig Abstandsflächen auf benachbarte Grundstücke fallen würden. Ausreichend Raum für eine Verschiebung der Planstraße B nach Norden ist wegen des damit verbundenen stärkeren Straßenverschwenks nicht möglich.

- Die dreigeschossige Bebauung würde näher ans Ufer rücken. Im Sinne einer Öffnung und Auflockerung der Baustruktur zum Wasser, soll die ufernahe Bebauung durch kleinere Bauvolumen und größere Grünflächenanteile gekennzeichnet sein.

Dem interessanten Vorschlag kann insoweit nicht gefolgt werden.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. bis 3. nicht zu berücksichtigen.

Nr. 14

Anlage 15

Beteiligte Christiane Goethel
 Ricarda-Huch-Straße 7
 19 055 Schwerin

 mit Schreiben vom 20.03.2006

Anregungen

1. Die Beteiligte hebt hervor, dass die geplante dreigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss höher als die bestehenden Wohngebäude der Ricarda-Huch-Straße sein werden. Ihrer Ansicht nach entspricht dies nicht einer sich zur Wasserfläche öffnenden und Durchblick gewährenden Baustruktur. Eine Reduzierung auf zwei Geschosse wie bei den Bestandsbauten wird als sinnvoll erachtet.
2. Es wird hinterfragt, wie die Überdeckung um 80 cm entlang der Aufschüttungsgrenzen, besonders im Uferbereich, funktional und gestalterisch umgesetzt werden soll. Im Falle einer unzulässigen Bodenbelastung wäre nach Ansicht der Beteiligten der Boden auszutauschen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Sichtbeeinträchtigung / Höhenstaffelung der Gebäude
Dem Geländeschnitt, der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegt wurde, ist u. a. zu entnehmen, dass das Gelände von der Ricarda-Huch-Straße in Richtung Heidensee bis zum Standort der dreigeschossigen Neubauten abfällt. Diese Höhendifferenz von ca. 2.50 m entspricht fast der Höhe eines Vollgeschosses, so dass die Neubauten sich hinsichtlich der Höhenentwicklung zur Ricarda-Huch-Straße wie Zweigeschossler plus Staffelgeschoss verhalten.

In Anlehnung an die langgestreckte Baustruktur der bestehenden Wohngebäude, wäre anstelle der beiden neuen Einzelbaukörper der Geschosswohnungsbau auch als ungeteilter Gebäuderiegel denkbar. Mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung und unter der Zielstellung einer baulichen Auflockerung in Richtung See wurde das Bauvolumen auf 2 Baukörper verteilt.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Festsetzung einer aufgelockerten punktuellen Bebauung. Es entstehen vorgelagert der Ricarda-Huch-Straße kaum 30 WE. Das Aufsetzen eines Staffelgeschosses akzentuiert die Neubebauung und führt angesichts der Aufteilung in 2 Baukörper in großem Abstand zu den Bestandsbauten nur zu sektoralen Veränderungen des bisherigen Blickfeldes. Rechte der Beteiligten werden nicht verletzt.

zu 2. Bodenüberdeckung / Bodenaustausch

Regelungen zur technischen Umsetzung der Auffüllung in den Übergangsbereichen werden im Erschließungsvertrag getroffen. Sowohl zu den Nachbargrundstücken als auch im Uferbereich ist eine Abböschung auf einer Breite von 2.50 m vorgesehen. Im Bereich des geschützten Uferstreifens werden auf diese Weise geschützte Röhrichtbestände von Bodenauftrag freigehalten.

Den Festsetzungen, die aufgrund der teilweise vorbelasteten Baugrundverhältnisse formuliert wurden, ist eine fachliche Prüfung durch die zuständigen Fachämter vorausgegangen.

Der Baugrund bietet aufgrund seiner eingeschränkten Tragfähigkeit (Torfschichten, Auffüllungen) keine stabilen Voraussetzungen, die bautechnisch für die Realisierung eines Bodenaustauschs erforderlich wären. Aufgrund des hohen Grundwasserstands würde außerdem eine unerwünschte Durchmischung des Bodens mit dem Grundwasser erfolgen. Als unbedenkliche Sicherungsmaßnahme fiel die Entscheidung in der Abwägung daher auf die Ausführung einer Aufschüttung mit unbelastetem Boden.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nr. 15

Anlage 16

Beteiligte Heidemarie und Günter Frehse
 Ricarda-Huch-Straße 9
 19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 09.03.2006

Anregungen

Die Beteiligten befürchten eine Sichtverdeckung für die bestehenden Bauten an der Ricarda-Huch-Straße, u. a. angesichts einer addierten Höhe von 3 Geschossen plus Staffelgeschoß plus 80 cm Bodenüberdeckung für die zukünftig vorgelagerten Mehrfamilienhäuser. Die Höhe der Neubauten überschreite die Traufhöhe der Bestandsbauten. Eine Verschattung der Hausgärten und der vorgelagerten Kleingärten wäre die Folge.

Es wird auf die heutige städtebauliche Situation einer linearen Gebäudereihung in großem Abstand zum Heidensee verwiesen. Eine vorgelagerte Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern würde begrüßt, nicht aber das Vorstellen von zwei ‚hohen Klötzen‘. Diese seien Fremdkörper.

Die geplante Staffelung der Bauhöhen, abfallend in Richtung See und mit bestmöglicher Sicht sei zwar für die zukünftigen Bewohner vorteilhaft, aber zum Nachteil der Alteingesessenen.

Eine massive Einschränkung der Wohnqualität für die Häuser Ricarda-Huch-Straße 1- 9 sei die Folge.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verpflichtung des Bodenauftrags von 80 cm besteht im Bereich des Grundstücks der geplanten Geschosswohnungsbauten aus umwelttechnischen Gründen nicht. Folglich wird hier der Bodenauftrag eine Höhe von 80 cm nicht erreichen und die neuen Gebäude werden entsprechend nicht auf erheblich höherem Geländeniveau errichtet.

Dem Geländeschnitt, der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegt wurde, ist u. a. zu entnehmen, dass das Gelände von der Ricarda-Huch-Straße in Richtung Heidensee bis zum Standort der dreigeschossigen Neubauten abfällt. Diese Höhendifferenz von ca. 2.50 m entspricht fast der Höhe eines Vollgeschosses, so dass die Neubauten sich hinsichtlich der Höhenentwicklung zur Ricarda-Huch-Straße wie Zweigeschosser plus Staffelgeschoss verhalten.

Die Traufhöhe der mehrgeschossigen Bauten wird auf maximal 12 m begrenzt. Die Bauten sind nur mit flach geneigtem Dach zulässig. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht ist eine Firsthöhe, die 12 m überschreitet, an den Außenwänden (z. B. beim Pultdach) nicht möglich. Die Bauten werden auf ihrem Grundstück die Abstandsflächen nach Landesbauordnung einhalten.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Festsetzung einer aufgelockerten punktuellen Bebauung. Es entsteht vorgelagert der Ricarda-Huch-Straße nur ein geringes Bauvolumen mit kaum 30 WE. Das Aufsetzen eines Staffelgeschosses auf die beiden Mehrgeschosser akzentuiert die Neubebauung und führt angesichts der Aufteilung in 2 Baukörper in großem Abstand zu den Bestandsbauten nur zu sektoralen Veränderungen von deren bisherigem Blickfeld. Die Teilung verhindert die Abriegelung zum Heidensee und macht Durchblicke möglich. Rechte der Beteiligten werden nicht verletzt.

Die den heutigen Wohnbauten zum See hin vorgelagerten Flächen sind umfangreich durchgrünt und baumbestanden. Die Bäume erreichen Höhen von 10 m und mehr. Sie bilden im Sommer eine je nach Blickposition mehr oder weniger durchgehende grüne Wand zum See hin.

Für eine Neubebauung auf dem Gewerbeareal waren bereits früher Planungsanläufe unternommen worden, die eine erheblich stärkere Verdichtung mit 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorsahen. Diese Planungsüberlegungen aus früheren Jahren sind modifiziert worden und kommen den Interessen der jetzigen Anwohner hinsichtlich realisierbarem Bauvolumen, Verkehrsbelastung etc. entgegen.

Im Flächennutzungsplan ist das aufgegebene Gewerbeareal als Wohnbaufläche bis nahe ans Ufer berücksichtigt und dargestellt.

Der vom Beteiligten angenommenen Benachteiligung der Anwohner ist positiv die Steigerung der Wohnqualität aufgrund des neuen öffentlicher Seezugangs, der Neuordnung der Gewerbebrache sowie der Aufwertung des Uferbereiches gegenüberzustellen.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nr. 16

Anlage 17

Beteiligte Antje Theede
Ricarda-Huch-Straße 9
19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 09.03.2006

Anregungen

Die Beteiligte befürchtet, dass durch die neuen viergeschossigen Baukörper der Ausblick aus ihrer Dachgeschosswohnung auf den Heidensee verstellt wird. Sie hält eine zweigeschossige Bauweise an dieser Stelle für ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebaulich angestrebt wurde in der innenstadt- und seenahen Lage eine Bebauung mit einer Mischung von Wohnformen, wie sie im Umfeld ebenfalls vorhanden ist.

Einerseits sollten, um den Nutzungsdruck auf das Seeufer zu mindern, große Grundstücke entstehen. Andererseits sollte eine die Flächeninanspruchnahme mindernde Verdichtung Berücksichtigung finden.

Diese teilweise gegensätzlichen Anforderungen, die von den Projektentwicklern mitgetragen wurden, führten dazu, daß ein Konzept favorisiert wurde, das auf große Einfamilienhausgrundstücke abstellte, die eine moderate und gebietsverträgliche Nachverdichtung durch eine Appartement- / Mehrfamilienhausanlage erfahren.

Für letztere war eine Wohnungsanzahl angestrebt, wie sie die Einfamilienhäuser insgesamt aufweisen.

Bei einer reinen Zweigeschossigkeit hätte eine in der Wohnungsanzahl entsprechende Wohnanlage eine große Längenausdehnung erfahren, mit dem Eindruck eines Abriegelns vom See für die Altanwohner, - insbesondere für die tieferliegenden Bestandswohnungen.

Der vorgelagerten Örtlichkeit städtebaulich angemessen erschien indes eine eher punktueller Bebauung, die seitlich Durchblicke eröffnet und im Wechsel mit Baumbeständen und Neupflanzungen erlebt wird. Die Höhe der beiden akzentuierenden Mehrgeschosser wurde so gewählt, dass sie städtebaulich die Firsthöhe der Bestandsbauten nicht überschreiten und sich in das Bestandsbild einfügen. Auch die Bauten an der Ricarda-Huch-Straße weisen zur Seeseite bis zu 4 Wohnebenen auf, während die mit flachem Dach versehenen Neubauten bei gleicher Ebenenanzahl 1,5 bis 2 m tiefer liegen.

Eine abschnittsweise Beeinträchtigung der Aussicht in Richtung Heidensee ist nicht auszuschließen. Sie relativiert sich angesichts der großen Entfernung von 50 m zu den Bestandsbauten. Rechte der Beteiligten werden nicht verletzt.

Im unmittelbaren Abstand von bis zu 50 m zur Wohnung der Beteiligten ergeben sich aus der Baumaßnahme keine Veränderungen. Die vorgelagerte Haus- und Kleingartenlandschaft bleibt unangetastet.

Begünstigt wird die Beteiligte von der Steigerung der Wohnqualität aufgrund des neuen öffentlicher Seezugangs und dem Abriß und der Neuordnung der Gewerbebrache.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nr. 17

Anlage 18

Beteiligte Ingrid und Peter Busch
 Ricarda-Huch-Straße 7
 19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 23.03.2006

Anregungen

1. Es wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, und damit ein Anstieg des Lärmpegels erwartet. Der Straßenzustand sei nicht der Beste. Die Beteiligten halten die Anzahl der geplanten Gästeparkplätze für zu gering, da mit erhöhtem Besucherverkehr zu den künftigen Anwohnern und Bootsanliegern zu rechnen ist.

Schon jetzt bestehe Nachholbedarf, besonders in der Sommerzeit, wenn die Bootshausbesitzer die anliegenden Straßen zum Langzeitparken nutzen. Dazu komme die stetig wachsende Zahl an Firmenfahrzeugen, die Stellplätze blockieren.

2. Es sei absehbar, daß hier eine Parkzone geschaffen und die Anwohner zur Kasse gebeten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Lärmimmissionen / Stellplatzbedarf

Im Plangebiet entstehen etwa 30 Wohneinheiten neu. Die hieraus resultierenden 150 Fahrzeugbewegungen je Tag sind in Bezug auf die heutigen Belegungszahlen der Ricarda-Huch-Straße und der Straße „Am Güstrower Tor“ in relativen und absoluten Werten unbedeutend. Dies gilt besonders für die sommerliche Jahreszeit, wenn die Kleingärten und Bootshäuser belegt sind.

Verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen wie Beherbergungsgewerbe sind im Plangebiet nicht zugelassen. Der Bootssteg soll vor allem für die Anwohner die Möglichkeit zum Anlegen von Booten bieten. Eine Fremdvermietung von Liegeplätzen am Bootsanlieger ist vom Vorhabenträger über den vorzunehmenden Stellplatznachweis nicht abgesichert. Somit liegen auch keine Anhaltspunkte für eine maßgebliche Überschreitung der benannten 150 Fahrzeugbewegungen durch andere zusätzliche Nutzungen vor.

Die Nutzung öffentlicher Straßen unterliegt dem Gemeingebrauch. Die geringe Zahl der zusätzlichen Verkehrsbewegungen führt nicht zu einer relevanten Zunahme der Schallimmissionen. Die Notwendigkeit eines Schallgutachten wurde geprüft. Sie besteht nicht.

Für die Anzahl der gebietsbezogen einzurichtenden öffentlichen Stellplätze werden die Richtzahlen gemäß Verwaltungsvorschrift zur LBauO M-V herangezogen, die für Wohngebiete einen Schlüssel von 0,15 Stellplätze je WE für Besucherverkehr, etc. vorsehen. Für 30 neu errichtete Wohnungen wären dies etwa 5 Stellplätze ($30 \times 0,15 = 4,5$). Planerisch festgesetzt und vom Vorhabenträger zu erstellen sind im Plangebiet 10 öffentliche Stellplätze, also etwa das Doppelte.

Die Herstellung weiterer Stellplätze zugunsten einer Fremdnutzung (Kleingärtner, Bootshauseigner) ist dem Vorhabenträger nicht zuzumuten. Die benannten Nutzergruppen haben um die Bereitstellung einer Fläche für die ordnungsgemäße Parkierung ihrer Fahrzeuge selbst Sorge zu tragen.

Die heute am Ende der Straße Am Güstrower Tor in der Sommerzeit provisorisch genutzten Abstellflächen stehen teilmäßig im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Einrichtung öffentlicher Stellplätze auf dessen eigenen Flächen ist ebenfalls nicht zumutbar.

Die benannten Sachverhalte führten zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Die hier städtebaulich beabsichtigte maßvolle Verdichtung innenstadtnaher Lagen soll verkehrsentslastend wirken (kurze Wege für Arbeit, Einkauf, Naherholung). Der Nachweis der Stellplätze der Geschößbauten an der Gebietszufahrt kann zu einer Reduzierung des Fahrverkehrs innerhalb des Plangebiets beitragen.

zu 2. Parkzone

Die Einrichtung von Parkzonen erfolgt zur Bevorrechtigung des Anwohnerparkens. Absichten zur Einrichtung einer Parkzone an der Ricarda-Huch-Straße bestehen derzeit nicht.

Anregungen

3. Die Errichtung viergeschossiger Neubauten wird abgelehnt, da mit einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität der Anwohner zu rechnen ist. Eine Staffelung der Bebauung sollte veranlaßt werden, die allen Anwohnern gerecht wird. Der Bau von großen Wohnhäusern wird abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3. Geschossigkeiten

Eine viergeschossige Bauweise im Bebauungsplan nicht zugelassen. Es dürfen maximal drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss realisiert werden. Staffelgeschosse dürfen nicht mehr als 2/3 der Gebäudegrundfläche einnehmen, - wirken sich allerdings in der Ansicht aus.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt das in Rede stehende Plangebiet als Wohnbaufläche mit einem schmalen Grünstreifen zum See hin dar. Das städtebauliche Konzept basiert auf einer Mischung von Wohnformen - Einfamilienhäuser auf großen, (seeuferschonenden) Grundstücken und einer maßvollen Nachverdichtung durch eine Wohnanlage mit Eigentums- oder Mietwohnungen. Realisiert werden sollen dort etwa 16 WE zusätzlich zu den 12 Einfamilienhäusern.

Die Gebäude an der Ricarda-Huch-Straße weisen zur Seeseite bis zu 4 Wohnebenen auf. Das zum See hin abfallende Gelände läßt das Grundstück für die Geschößbauten 1,5 - 2 m tiefer liegen.

Statt einer Abriegelung zum See mit einem vorgelagerten durchlaufenden dreigeschossigen Baukörper (ähnlich den vorhandenen Bauten) wurde ein städtebauliches Konzept gewählt, das die Neubauten optisch bewußt vom Bestand absetzt (flach geneigtes Dach) und Aufgliederung in 2 Baukörper. Diese punktuelle Bebauung wird in Verbindung mit Einzelbäumen und Baumreihen eine abwechslungsreiche und wenig sichtbehindernde Einbindung der Bauten in das begrünte Vorgelände zum See sicherstellen. Die Blickbeziehungen werden aufgrund des großen Abstands von 50 m zu den 2 x 25 m langen Neubauten nur sektoral unterbrochen. Rechte der Beteiligten werden nicht verletzt.

Im Hinblick auf das Punkthauskonzept wurde auf eine gleichmäßig zum See abfallende Staffelung der Geschossigkeit verzichtet, und eine selbstbewußte Präsentation der Neubauten favorisiert. Es wurde darauf geachtet, dass die beiden Neubauten sich einfügen und die Gebäude an der Ricarda-Huch-Straße in der Höhe nicht überragen.

Die punktuelle Betonung und die Tieflage des Baugrundstücks führte dazu, daß proportionssichernd dem Staffelgeschoß zugestimmt werden konnte (25 m Länge / Breite, ~ 13 - 14 m Gesamthöhe).

Die Beteiligten werden von der Umsetzung der Planung im Hinblick auf die Beräumung des verwilderten Gewerbegrundstücks und der Zugänglichkeit zum Heidensee begünstigt.

Anregungen

4. Es wird angefragt, in welchem Abstand die Baumpflanzung westlich der Geschosswohnungsbauten zu den Häusern erfolgen soll, mit welcher Wuchshöhe zu rechnen ist und wer für die Sauberhaltung verantwortlich sein wird.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 4. Baumreihe

Der Abstand der Baumreihe zur Baugrenze, die den Standort der neuen Bebauung festsetzt, beträgt ca. 8.50 m. Die zur Anpflanzung festgesetzte Baumart (Ebereschen) ist durch eine niedrige Wuchshöhe von ca. 6 – 10 m Höhe und ein liches Blattwerk gekennzeichnet.

Der Eigentümer der Flächen auf denen die Bäume gepflanzt werden, ist unter Beachtung des einschlägigen Nachbarschaftsrechts für die Pflege der Bäume und die Vermeidung negativer Auswirkungen auf Nachbargrundstücke verantwortlich.

Anregungen

5. Die Einwender regen an, dass zur Entscheidungsfindung für eine städtebauliche Lösung ein Ideenwettbewerb hätte ausgelobt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 5. Ideenwettbewerb

Bei dem Plangebiet handelt es sich um private Grundstücksflächen. In den vergangenen 10 Jahren waren mehrere Planungsanläufe zu verzeichnen. Dabei zeichnete sich ab, daß gegenüber den Planfassungen aus den Jahren 1995 - 1998 eine erhebliche Reduzierung der damals vorgesehenen Baumassen (Viergeschossigkeit, 60 Wohneinheiten und mehr) stattgefunden hat. Dies begünstigt die Beteiligten hinsichtlich der von ihnen angesprochenen Blickbeziehungen und der Verkehrsbelastung im Umfeld.

Aus den nicht realisierten Vorprojekten war eine gute Vergleichbarkeit gegeben und eine Bewertung der Potentiale und Einschränkungen des Geländes und seiner Umgebung möglich. Der Vorschlag der Projektentwickler deckte sich mit den städtischen Vorstellungen nach einer sich zum Wasser öffnenden und wassersportoffenen Wohnnutzung, dauerhaftem Uferschutz mit geringem Nutzungsdruck bei gleichzeitig einer der innenstadtnahen Lage angemessenen Gesamtdichte für das Baugebiet. Eine Verträglichkeit der aufgelockerten Bebauung mit der bereits vorhandenen (Zeilen-)Bebauung und dem Kasernenkomplex ist gegeben.

Für die Durchführung eines Wettbewerbs bestand insoweit kein Anlaß mehr.

Anregungen

6. Im Hinblick auf eine erhöhte Lärmbelästigung für die Anwohner wird eingefordert über die Anzahl der vorgesehenen Bootsanlegeplätze Auskunft zu geben.

Es sei absehbar, dass der Steg langfristig nicht für alle Bürger zugänglich sein wird.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 6. Bootsanleger

Die Festlegung der Anzahl der Bootsliegeplätze erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung in Abhängigkeit vom Bedarf, der sich konkretisiert, wenn Grundstücke und Wohnungen in den Besitz der neuen Eigentümer übergegangen sind.

Die Vorgaben im Bebauungsplan begrenzen die Größe des Bootsanlegers. Insbesondere wird eine umfangreiche Fremdvermietung aufgrund der dann nachzuweisenden Stellplätze nicht möglich sein. Stellplatzreserven hierfür sind im Bebauungsplan absichtlich nicht ausgewiesen bzw. berücksichtigt.

Der öffentlich zugängliche Bereich der Steganlage ist aufgrund der Festsetzung als „mit Gefahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen“ langfristig frei zugänglich für die Allgemeinheit gesichert.

Anregungen

7. Die Beteiligten dringen darauf, den zunehmenden Belastungen des Heidensees durch Bootsverkehr und feste Bebauungen entgegenzuwirken, um einen fortschreitenden Rückgang der Zahl der Wasservögel und der Schilfbestände zu verhindern.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 7. Bootsverkehr und Bebauung auf dem Heidensee / Wasservögel und Schilfbestände

Wasservögel und Schilfbestände

Die in anderen Anregungen geforderte öffentliche Zugänglichmachung des gesamten Seeuferabschnitts könnte nur dann zugelassen werden, wenn wegen der hohen Störungswirkung zum Schutz des Schilfbestandes ein Zaun zwischen Uferweg und Schilf errichtet wird, wie dies an der Wohnanlage an der Käthe-Kollwitz-Straße realisiert ist. Öffentliche Zugänglichkeit und Uferschutz schließen sich weitgehend aus.

Favorisiert wird ein Konzept großer uferseitiger Einfamilienhausgrundstücke, die nur zu einem geringen Nutzungsdruck auf die röhrichtbestandenen Uferflächen führen. Auf eine Einzäunung kann dann verzichtet werden. 3 Private Stege werden ausdrücklich nur an zwei Stellen zugelassen, in denen der Schilfbestand heute ausgedünnt ist. Im Zuge der Neubebauung sind größere Verunreinigungen (Schrotteile, Abfälle) aus dem Schilf herauszulesen und die landseitig vorgelagerten Flächen von Schutt, Schrott und Abfällen zu säubern als Voraussetzung für die beabsichtigte Erweiterung der Schilfflächen sowohl landseitig als auch wasserseitig (siehe Textl. Festsetzung III.2, früher III.4.3, Maßnahmenfläche M 2). Die Pflege der Schilfbestände wird für die uferangelegenen Grundstücke mit Baulast festgeschrieben.

Gleichzeitig wird die besagte Röhrichterweiterung in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Planung dem Entwickler nicht voll angerechnet. Der Entwickler muß daher eine zusätzliche weitere Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes realisieren.

Am Heidensee sind heute wegen der Vorbelastung überwiegend störungsunempfindliche Wasservogelarten heimisch. Großräumige Verbesserungen zugunsten des Heidensees sind auf dem kleinen verfügbaren Areal generell nicht möglich.

Die beabsichtigte Ausdehnung des Schilfgürtels soll dazu beitragen, die vom Bootsanleger ausgehenden zusätzlichen Störungen zu minimieren und auszugleichen. Eine Befahrung der ufernahen Zone wird durch Setzen einer Pollerreihe im Wasser ausgeschlossen.

Mit den vorgeschlagenen großflächigen Einfamilienhausgrundstücken soll trotz Bebauung ein Maximum an Schutz für Vegetation und Fauna im naturschutzbedeutsamen Uferbereich erreicht werden.

Bootsverkehr und Bebauung auf dem Heidensee

Der Bebauungsplan regelt die maximal zulässige wasserbezogene Nutzung abschließend. Zugelassen wird ein einzelnes Bootshaus auf dem Wasser, 3 kurze Stege auf privaten Grundstücken und der Bootsanleger. Von Bedeutung im Sinne der Einwendungen der Beteiligten wird hier nur der Bootsanleger gesehen. Hierzu wird nachfolgend ausgeführt :

Aus dem Blickwinkel von Fremdenverkehr, Tourismus und Wirtschaft besteht im Seenrevier Schweriner Seen und für die Stadt Schwerin ein Defizit an offenen Bootsliegeplätzen (und sonstiger wassersportbezogener Infrastruktur). Dies wird unter anderen in regional und überregional angelegten Untersuchungen herausgestellt (u. a. Standortkonzept für Wassersportanlagen an Binnengewässern des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt von 1997, Regionales Wassertourismuskonzept Schweriner Seengebiet des Regionalen Planungsverbandes aus 2005). Vor diesem Hintergrund relativieren sich die Aussagen der Beteiligten.

Wassernahe Grundstücke mit Bootsanleger können im seenreichen Schwerin bisher überhaupt nicht angeboten werden, sind aber ein interessantes Segment des Wohnungsmarktes und nachgefragt. Diese Überlegungen wurden in die Entwicklung des wassernahen Geländes einbezogen.

Zwei Untersuchungen des Amtes für Bauen, Denkmalpflege und Wohnen aus den Jahren 2002 – 2005 haben das in Rede stehende Areal als möglichen zusätzlichen Standort zu einer zentralen innerstädtischen Marina ausgewiesen, vor allem aber seine Eignung für eine größere Anlage mit ‚Schwimmenden Häusern‘ herausgestellt. Von den ‚Schwimmenden Häusern‘ wurde im vorliegenden Fall unter anderem deshalb Abstand genommen, weil dann landseitig eine erweiterte Stellplatzanlage erforderlich geworden wäre.

Das Areal ist für eine Verbindung von Wohnen und Wassersport besonders geeignet. Angesichts des weiterhin bestehenden Grundsatzes, Uferflächen öffentlich zugänglich zu machen, wird sich ein vergleichbares Konzept im Stadtgebiet nur sehr vereinzelt an anderer Stelle verwirklichen lassen.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. bis 7. nicht zu berücksichtigen.

Nr. 18

Anlage 19

Beteiligter Tom Hartlöhner
Am Güstrower Tor 8
19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 21.03.2006

Anregungen

1. Der Beteiligte ist Eigentümer des Flurstücks 71/7, das unmittelbar an den neuen Fuß- und Radweg grenzt. Der Abstand des Wohnhauses zum Weg beträgt ca. 50 cm. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung des Fuß- und Radweges mit Belästigungen durch Schallemissionen (Lärm) und Schmutz verbunden ist. Damit trete eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität für den Einwender ein.

Es wird als unrechtmäßig erachtet, dass der Weg nachträglich in die von der Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen gelegt wurde. Der Beteiligte schlägt vor, den Weg ca. 3-4 m in östliche Richtung zu verschieben und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen einzurichten, bzw. den Weg in den Verlauf der Planstraße A zu verlegen. Damit könnte auch eine Baumgruppe aus vierstämmigen Gehölzen, u. a. Wildahorn, erhalten werden.

2. Der Einwender äußert seine Betroffenheit über die Errichtung von 34 Stellplätzen an der Vorderfront seines Hauses. Er erwartet, dass hier entweder eine Tiefgarage mit Gründach oder eine geeignete Lärmschutzmaßnahme zur Auflage gemacht wird.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Querschnittsskizze durch die Höhe der Mehrfamilienhäuser keine gleichmäßig abfallende Linie von der Ricarda-Huch-Straße zum Wasser zu erkennen und damit eine Anpassung an die vorhandene Bebauung bzw. Topografie nicht gegeben sei.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Gebäude auf Grundstücksgrenze

Der Sachverhalt ist bauordnungsrechtlich geprüft worden. Da das Wohngebäude des Beteiligten selbst auf der Grenze bzw. grenznah gebaut ist, besteht ein Schutz- und Abwehranspruch weder im Hinblick auf Abstandsflächen einer Nachbarbebauung noch auf die Führung eines öffentlichen Weges entlang der Grundstücksgrenze.

Die Führung von straßenzugehörigen Gehwegen unmittelbar entlang von Wohnhäusern (d. h. ohne Vorgarten als Puffer) ist in innerstädtischen Lagen durchaus üblich. Ansprüche sind hieraus nicht abzuleiten. Auch die Tieflage der Wohnung stellt hier keinen relevanten Sonderfall dar. Die gegebenenfalls später mit Reibungspunkten verbundene Grenzlage des Wohnhauses auf dem schmalen Grundstück muß dem Einwender als Käufer bewußt gewesen sein.

Der bestimmungsgemäße Gebrauch eines Fuß- und Radweges führt nicht zu einer übermäßigen Verschmutzung und jedenfalls nicht zu einer Lärmbelastung. Aufgrund der Nutzungseinschränkung auf Fußgänger und Radfahrer ist eine Störung durch motorisierten Fahrverkehr nicht zu erwarten. Eine geeignete Abgrenzung seiner privaten Außenbereiche gegen Einsichtnahme obliegt dem Beteiligten. Einfriedungen bis zwei Meter Höhe sind genehmigungsfrei.

Die Verlegung der Wegeführung in den Verlauf der Planstraße A wurde im Planungsprozess überprüft. In der Abwägung fiel die Entscheidung jedoch auf die vorliegende Lösung, da der Fuß- und Radweg auf diese Weise durchgängig an die bestehende südliche Verbindung zum Schwälkenberg anschließt und nördlich weiter geführt werden kann.

Eine Verschiebung der Wegeführung um 3-4 m würde bedeuten, dass die östlich angrenzenden Grundstücke erheblich verkleinert würden und zudem ein nicht nutzbarer Reststreifen verbliebe. In Abwägung der öffentlichen Belange einer übersichtlichen Wegeführung und der erschwerten Einpassung eines verschwenkten Weges wurde dieser Ansatz nicht weiterverfolgt. Dem mußte sich auch der nicht mögliche Erhalt der besagten Baumgruppen unterordnen. Die Bäume wurden bei der Bestandserfassung bewertet und werden in der Bilanzierung ausgeglichen.

Der durch den Beteiligten genannten Beeinträchtigung seiner Wohnqualität ist gegenüberzustellen, dass sein Wohnhaus derzeit von leerstehenden, verfallenden Gebäuden umgeben ist. Dort, wo zukünftig der Fuß- und Radweg verlaufen soll, steht jetzt ein abgängiger Wohnbau, durch den Ausblicke und Belichtung für den Einwander erheblich mehr beeinträchtigt sind, als durch einen Fuß- und Radweg. Der neue Weg wird durch eine niedrige lichte Baumreihe begleitet.

zu 2. Stellplätze an der Gebietszufahrt

Die in Rede stehende Fläche wird auch bisher als Stellplatz genutzt und ist im Sommerhalbjahr als provisorische Stellplatzanlage für die Kleingärtner und Bootshauseigner voll belegt.

Die Konzentration der Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser und die notwendigen öffentlichen Stellplätze am Gebietszugang mindert die Verkehrsfrequenz im Gebiet. Die Anlage von wohnungszugehörigen Stellplätzen ist der ausgeübten Nutzung angemessen und von den anderen Anwohnern hinzunehmen. Eine Unterbringung der Stellplätze rückwärtig auf dem Mehrfamilienhausgrundstück würde für den Beteiligten womöglich zu einer als größer empfundenen Störungswirkung auf die rückwärtige Gartenseite seines Grundstücks führen. Die Bündelung der Fahrzeugabstellung an der befahrenen Straße wird demgegenüber als vorteilhaft angesehen.

Von den 34 Stellplätzen geht keine erhebliche Lärmbelastung aus. Für die Erstellung eines Schallgutachtens und darin zu definierende Schallschutzmaßnahmen und die Festsetzung von Lärmpegelbereichen werden die hierfür einschlägigen Schwellenwerte nicht erreicht (vorliegend 30 Wohnungen mit ca. 150 Fahrzeugbewegungen / 24 h, Festsetzung Lärmpegelbereich III erst ab 1000 - 2000 Fahrzeugbewegungen / 24 h).

Die zulässige Nutzung im Plangebiet beschränkt sich auf Wohnnutzung und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder nicht störende Gewerbebetriebe, sind nicht zugelassen. Damit sind zusätzliche verkehrserzeugende Nutzungen weitgehend ausgeschlossen.

Zur Straße sind die Stellplätze durch eine neu zu pflanzende Baumreihe optisch abgegrenzt. Eine solche Abgrenzung ist für die bisherige provisorische Anlage nicht zu gegeben.

zu 3. Gebäudestaffelung

Dem Geländeschnitt, der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegt wurde, ist u. a. zu entnehmen, dass das Gelände von der Ricarda-Huch-Straße in Richtung Heidensee bis zum Standort der dreigeschossigen Neubauten abfällt. Diese Höhendifferenz von ca. 2,50 m entspricht fast der Höhe eines Vollgeschosses, so dass die Neubauten sich hinsichtlich der Höhenentwicklung zur Ricarda-Huch-Straße wie Zweigeschosser plus Staffelgeschoss verhalten.

Vor allem ist aufgrund der Dachform (Satteldach) überragt die Firsthöhe der bestehenden Wohnbauten jedenfalls die Firsthöhe der geplanten Neubauten.

Insoweit werden hier die Gebäudehöhen durchaus entsprechend dem zum See abfallenden Gelände Richtung Seeufer reduziert.

Maßstab für die Fortführung der Entwurfsüberlegungen war indes nicht eine gleichmäßig-lineare Abstufung der Höhen, sondern die Begrenzung der Längenausdehnung der beiden mehrgeschossigen Bauten unter Inkaufnahme einer stärkeren Höhenentwicklung. Die Neubauten sind je 25 m lang im Vergleich zu Ricarda-Huch-Straße 1-9 mit 85 m. Es werden sich zwei gegenüber dem Bestand wesentlich kompaktere, vorgelagerte Baukörper ergeben.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. bis 3. nicht zu berücksichtigen.

Nr. 19

Anlage 20

Beteiligter Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen der Stadtvertretung Schwerin
 Am Packhof 2-6
 19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 08.03.2006
und Ergänzung vom 31.03.2006

Anregungen - Schreiben vom 08.03.2006

Die Beteiligte schließt sich dem von Herrn Hartmuth Lorenz und Frau Sabine Lorenz formulierten Einwand an. Eine beigelegte Kopie entspricht inhaltlich dem Schreiben von Hartmuth Lorenz vom 08.03.2006 (Eingangsstempel), (siehe Abwägungsvorschlag Nr. 6, Anlage 7).

Zu den von Herrn und Frau Lorenz übernommenen Einwänden werden folgende Anregungen ergänzt:

1. Im Umweltbericht wird für den Bodenauftrag von 0,80 m ein Zuordnungswert Feststoff Z 0 - Z 1.1 vorgeschrieben. Der Beteiligte wendet sich gegen diese Vorgabe, mit der Begründung, dass bei einem Zuordnungswert Z 1.1 bereits Schadstoffwerte überschritten würden. Insofern sei die Bezeichnung „unbelastet“ fachlich falsch und ein Bodenauftrag mit dieser Klassifizierung auf einer ohnehin vorbelasteten Fläche verwerflich.

Es werden Ausführungen zur fehlenden Sicherung der Kontroll bzw. fehlenden Kontrolleffektivität gemacht und die Zuverlässigkeit der mit Abriß und sonstigen sensiblen Arbeiten befaßten Unternehmer bezweifelt.

2. Weiterhin wird eingewendet, dass der Umweltbericht zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Hauptausschusses nicht vorgelegen habe. Damit sei der Beschluss aufgrund unvollständiger Unterlagen rechtswidrig und nichtig.

3. Der Einwander spricht mit Verweis auf ein anderes Vorhaben von Unseriosität einer der beiden Entwickler und zweifelt seine Zuverlässigkeit bei der Durchführung des Planvorhabens an.

Der B-Plan dürfe nur mit gewerberechtlich zuverlässigen und persönlich wie fachlich geeigneten Partnern durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Bodenauffüllungen

Die Vorgabe der Bodenklassifikation mit dem Zuordnungswert Z 0 - Z 1.1 wurde zur Sicherstellung einer praktikableren Umsetzung des Bodenauftrags gewählt. Landwirtschaftlich genutzter Boden, der für einen unbedenklichen Bodenauftrag grundsätzlich geeignet wäre, überschreitet die Grenzwerte des Zuordnungswertes Z 0 gelegentlich aufgrund des Nitratgehaltes. Um auch die Verwendung einer solchen Bodenqualität zu ermöglichen, wurde das Spektrum Z 0 – Z 1.1 gewählt.

Zum Satzungsbeschluss ist die Festsetzung dahingehend präzisiert worden, dass von Z 1.1* gesprochen wird, die Überschreitungen des Z 0 - Wertes nur für das für landwirtschaftliche Böden typische Spektrum zulässt. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt und soll die Verwendung landwirtschaftlich vorge nutzter Böden ermöglichen.

zu 2. Umweltbericht

Der Umweltbericht war zu den jeweiligen Beschlußfassungen in das Ratsinformationssystem eingestellt. Fehlende Informationen waren von den Gremien nicht angezeigt worden.

zu 3. Zuverlässigkeit des Entwicklers

Aus dem bisherigen Planverfahren ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte, die auf Unseriosität des Entwicklers schließen lassen. Der Vorgang, an dem der Einwender seine Mutmaßung fest macht, steht nicht in sachlichem Zusammenhang mit dem Planverfahren.

Anregungen – Ergänzung vom 31.03.2006

4. Der Beteiligte gibt nach Einsichtnahme von Unterlagen an, dass durch den Entwickler in Angesicht des belasteten Bodens anfänglich lediglich ein oberflächlicher Bodenabtrag von 20-30 cm „angeboten“ worden sei.

Die Bezeichnung des Standortes als „ehemalige Mülldeponie“ hält er für gerechtfertigt, zumal der nördliche Bereich des Plangebietes gutachterlich noch nicht untersucht wurde und 1937 auf einem Teilgelände ausdrücklich ein Schuttabladeplatz genehmigt worden war.

5. Weiterhin wird eingewendet, dass der Bebauungsplan die Rahmenrichtlinie Werdervorstadt nicht einhält. Eine öffentliche Zugänglichkeit der Uferzone sei nicht gegeben. Hinterfragt wird, inwieweit der 100 m Uferschutzstreifen nach LNatSchG berücksichtigt wurde.

6. Der Einwender führt an, dass der Investor bereits Verpflichtungen gegenüber Käufern eingegangen sei. Dies mache ein konsensuales Miteinander fast unmöglich.

7. Zusätzlich zur Gefahr des Grundbruches und einer Wasserspiegelbeeinträchtigung durch die aufzubringende Auflast sieht der Beteiligte Unsicherheiten für die Gründung der Hochbauten (Pfahlgründungen, Bauten ohne Keller). Zusätze in den Baubeton zur Vermeidung von Angriffen durch das verseuchte Grundwasser seien Illusion.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 4. Bodenauffüllungen

Der als Sicherungsmaßnahme vorgesehene Bodenauftrag von 80 cm wurde nach gründlicher Abwägung unter Berücksichtigung der Gutachten durch die Fachämter, das STAUN Schwerin und den Technischen Umweltschutz, Abteilung Altlasten, der Stadt Schwerin festgesetzt. Welche Art der Maßnahme in diesem Zusammenhang vom Entwickler „angeboten“ wurde, ist zweitrangig und nicht entscheidend für das Ergebnis.

Die Bezeichnung „Mülldeponie“ für das Plangebiet ist unangemessen. Auffüllungen wie sie am Standort vorzufinden sind, bestehen vielerorts, da in früherer Zeit Abbruchmaterial nach Hausbränden oder Abriss häufig auf diese Weise unkontrolliert entsorgt wurde. Mit dem Wort „Mülldeponie“ wird heute ein organisierter Abladeplatz für sämtliche Abfälle assoziiert. Eine solche Einrichtung hat hier nicht bestanden. Dass sich der Entwickler gegen diesen Begriff wendet, ist nachvollziehbar und bleibt ihm freigestellt.

Der nördliche Teil des Plangebietes (außerhalb der ehemals gewerblich genutzten Fläche) wurde hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Bodens und des Grundwassers durch umweltgefährdende Stoffe nicht untersucht, da hier aufgrund der bisherigen Nutzung als Wohngrundstück und Gartenland kein Verdacht auf mögliche Bodenbelastungen besteht.

Besondere Auffälligkeiten der dortigen Bodenverhältnisse sind nicht bekannt. Da diese Fläche im Hinblick auf erfolgende Bodenüberdeckungen mit der südlichen, ehemals gewerblich genutzten Fläche gleichgestellt wird, ist sichergestellt, dass negative Auswirkungen für die Neunutzung aus der anzutreffenden Bodenbeschaffenheit nicht erwachsen.

zu 5. Rahmenplan Werdervorstadt / Bauverbot im Uferstreifen

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Entwicklungsgrundsätze der städtebaulichen Rahmenplanung Werdervorstadt (2. Überarbeitung). Hier ist beispielsweise die Aufwertung des Seeufers durch Uferrenaturierung (T. F. III. Grünordnung, 2.) oder die Verknüpfung mit „städtisch“ ausgebildeten Uferabschnitten durch Verlängerung der Achse „Am Güstrower Tor“ zum Heidensee in Verbindung mit der neuen Steganlage zu nennen. Die vom Einwender genannte öffentliche Zugänglichkeit der Uferzone wird partiell durch den Bau des Steges hergestellt. Aufgrund des eigentumsrechtlich und durch landseitige Einschnitte stark fragmentierten Südwestufers des Heidensees kann die an anderer Stelle im Stadtgebiet betriebene Erstellung uferbegleitender Wege hier auf lange Sicht nicht sichergestellt werden. Es wurde daher der Ansatz einer perspektivischen Verbindung zweier bereits bestehender Wege in einem Abstand von etwa 70 m uferparallel gewählt. Derartige situationsbezogene Interpretationen des Rahmenplans in den nachfolgenden Planungsschritten sind zulässig.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für den 100 m – Uferschutz eine Ausnahmegenehmigung auf der Grundlage von Abs. 3 Nr. 4 des § 19 LNatG M-V erteilt. Zum Schutz des Uferstreifens werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Verbot baulicher Einrichtungen für die uferseitigen Grundstücksflächen mit Ausnahme dreier kleiner Stege. Die Randstreifen sind in ihrer Nutzung insofern privaten Grünflächen gleichzusetzen.
- Vergrößerung des ufernahen Geländestreifens durch vorgelagerte zu schützende und zu entwickelnde Schilfbestände
- Abstand der Baugrenzen zur Uferlinie durchschnittlich 10 m und mehr.

Angesichts der bestehenden Situation am Standort, die durch eine für die Öffentlichkeit unzugängliche verfallene Gewerbebrache gekennzeichnet ist, bedeutet das gewählte und mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmende Bebauungs- und Erschließungskonzept aus planerischer Sicht einen ausgewogenen Kompromiss. Dieser stellt sich in Form eines flächensparenden, nachhaltigen Städtebaus unter Berücksichtigung der Belange der Allgemeinheit und des Naturschutzes dar.

zu 6. Zuverlässigkeit des Entwicklers

Es besteht kein Anlass, über etwaige Verpflichtungen des Entwicklers gegenüber potentiellen Käufern zu spekulieren, da die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Investor im Verlauf des Planverfahrens solche Abhängigkeiten nicht erkennen lassen.

zu 7. Grundbruch / Realisierung der Hochbauten

Zur Prüfung der Gefahr des Grundbruches und möglicher Veränderungen des Grundwasserstandes wurde die Stellungnahme eines Sachverständigen eingeholt. Im Schreiben der hier beauftragten Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH vom 09.03.2006 wird bestätigt, dass durch die Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 80 cm keine Grundbruchprobleme zu erwarten sind. Ebenso ist mit Grundwasserstandserhöhungen nicht zu rechnen.

Die Ermittlung der Betonqualität zur Vermeidung von betonangreifenden Auswirkungen des Grundwassers erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Gemäß DIN 1045-2 sind entsprechend der chemischen und physikalischen Umgebungsbedingungen, denen der Beton ausgesetzt ist, Expositionsklassen definiert. In Abhängigkeit von den geprüften Werten des Wassers kann die erforderliche Expositionsklasse für die jeweiligen Betonbauteile festgelegt und entsprechend ausgeführt werden. Diese Vorgehensweise entspricht dem Stand der Technik.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. zu berücksichtigen und unter 2. bis 7. nicht zu berücksichtigen.

Nr. 20

Anlage 21

Ortsbeirat Landeshauptstadt Schwerin
Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder
Bornhövedstraße 58
19 055 Schwerin

mit Schreiben vom 28.01.2006

Der Ortsbeirat stimmt dem Offenlagebeschluss einstimmig zu. Gleichzeitig gibt er zur Planung folgende Anregungen :

Anregungen

1. Der 100 m - Bereich zum Wasser ist grundsätzlich geschützt. Für die Baugrundstücke 1.1 und 4.2 ist der Abstand zu den Schilfbeständen mit 3 bzw. 6 m zu gering. Der Schutzzweck (Erhalt der Röhrichtbestände) wird durch den geringen Abstand gefährdet. Der Abstand sollte auf mindestens 10 m festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. 100 m Uferschutz

Das Erschließungskonzept und die Festsetzungen der Baufenster sichern insgesamt großzügige Grundstücksstrukturen von je 800 - 1100 m². Bei max. 1 Hauptwohnung je Grundstück entsteht kein erheblicher Nutzungsdruck auf die Uferflächen. Ein Pflege der Schilfbestände soll für die Ufergrundstücke über Baulasteintragung abgesichert werden.

Eine Rückverlegung der Grundstücke hätte Auswirkungen auch auf die Erschließungsstruktur, die ausgewogene, gleichwertige Grundstücksgrößen im Plangebiet erst möglich gemacht hat. Die drei Ufergrundstücke 4.4 bis 4.6 sind bereits jetzt ca. 1000 m² groß. Sie würden bei noch größerem Uferabstand der Planstraße A zulasten der Grundstücke 2.1 - 2.3 weiter anwachsen.

Die vom Beteiligten kritisierten Wohngebäude 1.1 und 4.2 weisen großzügige südseitig gelegene Freiflächen auf, so dass sich die Terrassen nicht zwingend nach Osten orientieren. Da Nebenanlagen nach Textl. Festsetzung (T.F.) I.4 nur angebaut an die uferabgewandt festgesetzten Stellplätze zulässig sind, sind Nebenanlagen auf den uferseitigen Freiflächen ausgeschlossen.

Anregungen

2. Für den Schutz und die Entwicklung der geschützten Landschaftsbestandteile (Schilfgürtel) sollte auf die Entwickler und das Schifffahrtsamt eingewirkt werden, eine Korrektur der Flurstücksgrenzen (ehem. Uferkante) entsprechend den tatsächlichen Nutzungsgrenzen (Bauland) vorzunehmen. Die Festsetzung ‚private Grünfläche‘ ist dann zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2. Korrektur der Eigentumsverhältnisse im Uferbereich

Bauleitplanung strebt nicht zwingend eine Änderung oder Anpassung von Eigentumsverhältnissen an. Ein Bedarf an einer Eigentumsänderung wird im vorliegenden Fall

nicht erkannt. Die getroffenen Festsetzungen des Planes schließen bodennutzungsbezogene Fehlentwicklungen in jeder Form aus.

An anderen Stellen im Stadtgebiet wird üblicherweise ein Erwerb der Uferflächen durch die Stadt angestrebt. Die hier geäußerte Verfahrensweise eines Erwerbs durch Private und die Ausweisung als Bauland steht dem entgegen und zielt in die falsche Richtung.

Eine Regelung für das Plangebiet allein führt nicht zu einer gleichartigen Regelung für die beiden Bootshäuser nördlich außerhalb des Plangebietes.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt verfügt im Stadtgebiet Schwerin über eine Vielzahl kleinerer Verhandlungsbereiche von z. T. nur wenigen Quadratmetern Größe.

Vorliegend geht es um eine Fläche von ca. 35 - 45 m². Der mit diesem einzelnen Grundbuchumtrag verbundene Aufwand und die Kosten sind hoch, der Sachverhalt im Verhältnis zur Vielzahl der Verhandlungsbereiche unbedeutend. Ein unmittelbarer Regelungsbedarf besteht nicht.

Bootshäuser sind keine Wohnanlagen. Eine Festsetzung der zugehörigen Flächen als Wohnbauland wäre ein falsches Signal und planungsrechtlich bedenklich bzw. irreführend. In anderen Planverfahren sind die zugehörigen landseitigen Flächen ebenfalls als Grünflächen festgesetzt (z. B. ehem. Molkereigelände).

Im vorliegenden Fall soll die Festsetzung als Grünfläche mit dem Flächensymbol Schilfbestand planerisch den in der Örtlichkeit zurückgedrängten Schilfbestand sichern und gegebenenfalls festigen. Eine Ausweisung als Bauland im Uferbereich wird abgelehnt.

Anregungen

3. Im Bauleitplan ist ein eindeutiger Höhenbezugspunkt (vor bzw. nach Aufschüttung) festzusetzen, um das Verhältnis der Höhenlagen zu Erschließungsflächen, Gelände und Gebäuden eindeutig zu definieren. Für den Geschosswohnungsbau fehle die (auf OKEF bezogene) Höhenfestsetzung.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3. Höhenlage der Gebäude

Der Vornahme des Bodenauftrags von 80 cm geht im Zuge der Abrissmaßnahmen ein örtlich mehr oder weniger starker Bodenabtrag (~ 0 - 30 cm) voraus.

Die Festsetzung einer verbindlichen Höhe (der Erschließungsanlagen) erschwert die Handhabung in der Realisierungsphase, wenn heute noch nicht bekannt ist, wo der Abtrag schwerpunktmäßig erfolgen soll. Es gibt für die Realisierung bereits genügend andere Einschränkungen und Anforderungen für die Erschließung.

Die mit einer solchen Höhenfestsetzung verbundene Eingriffstiefe ist hier nicht gerechtfertigt, insbesondere, da es sich um generell flaches Gelände handelt.

Die geforderte Überdeckung von 80 cm ist in Relation zu den zulässigen Gebäudehöhen von geringer Relevanz.

Die Erschließungsstraßen sind zum Zeitpunkt des Baubeginns der Wohnhäuser zumindest in Baustraßenqualität bereits hergestellt. Komplikationen in Bezug auf die Höhe OKEF sind daher nicht zu erwarten. In anderen Neubaugebieten reicht der Bezug auf die Geländehöhe der teils fertiggestellten Erschließungsstraßen ebenfalls aus.

Anregungen

4. Punkt I.6 der Textl. Festsetzungen ist zu ergänzen und in Punkt 6.2 der B-Plan-Begründung ist zu erläutern, dass sich die altlastenbezogene Festsetzung nur auf die Freiflächen bezieht, aber offensichtlich Gebäude- und Verkehrsflächen sowie Geländeangleichungen einbezieht.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 4. Bodenüberdeckung

Der Beteiligte hat Kenntnis darüber, dass aus Gründen der Praktikabilität die Entwickler eine Überdeckung des gesamten festgesetzten Auffüllungsbereiches anstreben, einschließlich der Erschließungsanlagen und Gebäudegrundflächen. Verbindlich geregelt wird dies erst in dem parallel zur öffentlichen Auslegung auszuhandelnden Erschließungsvertrag.

Der Bebauungsplan setzt im Textteil lediglich die planungsrechtlich für den Schutz der zukünftigen Anwohner notwendige Mindestanforderung fest. Diese bezieht sich auf die Überdeckung der dann noch zugänglichen Außenbereiche. Ein Regelungsbedarf und eine Rechtsgrundlage für eine durchgängige Abdeckung des gesamten Auffüllungsbereiches besteht nicht.

In der B-Plan - Begründung wird in gleicher Weise verfahren. Es wird auf die aus behördlicher Sicht notwendigen Maßnahmen der Überdeckung der Freiflächen Bezug genommen.

Die verwaltungsintern bekannte Position der Entwickler bezüglich der tatsächlichen Durchführung muss nicht Maßstab der Erläuterungen in der Planbegründung sein. Sie betreffen keine regelungsbedürftigen Sachverhalte und können sich in dem noch ausstehenden Zeitraum bis zur Ausformulierung des Erschließungsvertrages noch ändern. Es sollen daher auch keine Ergänzungen vorgenommen werden, die gegebenenfalls einer späteren erneuten Korrektur bedürfen, sondern die Begründung auf Tatsachen und Notwendigkeiten konzentriert werden.

Anregungen

5. In der Begründung (Pkt. 5.6) ist ein Hinweis aufzunehmen, dass das anfallende Oberflächenwasser nur vorgereinigt in den Heidensee gelangen darf.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 5. Einleitung von Oberflächenwasser in den Heidensee

Die Einleitung von Regenwasser in den Heidensee bedarf grundsätzlich einer Einleitgenehmigung des StAUN. An diese Einleitgenehmigung sind die zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Wasserqualität des Heidensees erforderlichen Auflagen geknüpft.

Infolge Kenntnis dieses Procederes bedarf es weiterer Erläuterungen in der B-Plan-Begründung nicht.

Die Formulierung .. und dem Heidensee entsprechend den Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde als Vorflut zuzuführen ist in Pkt. 5.6 der Begründung klarstellend aufgenommen worden.

Anregungen

6. Da die Straßenquerschnitte A - A und B - B identisch sind, kann eine der Darstellungen in der Planzeichnung entfallen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 6. Straßenquerschnitte

Die Feststellung der identischen Querschnitte ist zutreffend. Da aber die Darstellung jeder Straße mit einem eigenen Querschnitt eine bessere Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit gewährleistet, soll an der jetzigen Darstellung festgehalten werden.

Anregungen

7. Entsprechend Rahmenplan und Forderung des Ortsbeirates sei im Plangebiet eine Rad- und Fußwegeverbindung öffentlich-rechtlich zu sichern. Innerhalb des Plangebietes steht dies mittels Abschluss eines Erschließungsvertrages außer Frage.

Die tatsächliche Nutzungsfähigkeit dieser Verbindung ist nach derzeitigem Stand allerdings nicht gegeben, wenn die nördliche und südliche Weiterführung nicht nutzbar hergestellt und gesichert wird.

Die Verwaltung wird aufgefordert, mit Bund / Bundeswehr Verhandlungen über eine Verbreiterung im Süden aufzunehmen, um den Weg zum Schwälkenberg in ursprünglicher Breite (mind. 2,5 m) wieder herzustellen.

Im nördlichen Bereich ist durch das Liegenschaftsamt gemeinsam mit den Nutzern der Bootshausanlage ein Lösungsvorschlag für eine sinnvolle öffentliche Durchwegung zu erarbeiten.

Beides ist unabhängig vom B-Plan - Verfahren, aber abgestimmt durchzuführen mit dem Ziel der Durchgängigkeit bei abgeschlossener Realisierung des B-Plans.

Der Ortsbeirat bietet hierzu seine Unterstützung an.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 7. Anbindung des Fuß- und Radweges

Wie vom Beteiligten selbst herausgehoben, können die angesprochenen Maßnahmen nur außerhalb des B-Plans abgewickelt werden.

Es bedarf hierzu gesonderter Beauftragungen und Beschlüsse.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 3. zu berücksichtigen und unter 5. teilweise zu berücksichtigen, unter 7. zur Kenntnis zu nehmen und unter 1., 2. 4. und 6. nicht zu berücksichtigen.