

Abwägungsvorschläge

zu eingegangenen Stellungnahmen zum

Bebauungsplan Nr. 09.91.01 / 6a
„Hafen - Ehemaliges Molkereigelände“

der Landeshauptstadt Schwerin

Stand : 19. Juni 2006

Berücksichtigt werden die Anregungen von :

Bootshauseigentümer des Bootshausschuppens 6
W. Rahn, A. Kollmorgen, A. Jaschkowiak, G. Dück (Anlage 4)

Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von :

RA A. Lorenz für
Wassersportverein Schwerin Ziegelaußensee Süd e.V. (Anlage 3)

Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von :

IHK Industrie- und Handelskammer Schwerin
Schloßstraße 17, 19 053 Schwerin (Anlage 2)

G. und A. Krüger, Güstrower Straße 66, 19 055 Schwerin (Anlage 5)*

C.. und R. Suck, Güstrower Straße 62, 19 055 Schwerin (Anlage 5)*

S. und H. Stender, Güstrower Straße 64, 19 055 Schwerin (Anlage 6)*

* Anregungen jeweils mehrheitlich nicht berücksichtigt

Zur Kenntnis genommen werden die Anregungen von :

-

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 09.91.01/6 "Hafen-Ehem. Molkereigelände"**

Nr. 1 TÖB IHK Industrie- und Handelskammer Schwerin
Schloßstraße 17
19 053 Schwerin

vorgebracht mit Schreiben vom 15.07.2005

ANREGUNGEN

I. Bauweise / Dachneigung

Die Beteiligte spricht sich für die Zulässigkeit größerer Dachneigungen als 23 Grad für die Bauflächen nördlich der Planstraße D als auch zwischen den Planstraßen D und E aus. Dies eröffne für die Einzelhäuser mehr Gestaltungsspielraum und bessere Nutzungsmöglichkeiten.

II. Verkehrsanbindung / Brückensanierung

Zudem wird die Aufmerksamkeit auf die zur Verbesserung der Sicherheit und Durchlassfähigkeit für den Verkehr zwingende Instandsetzung und Ausbau der Straßenbrücke über den Ziegelsee im Verlauf der Möwenburgstraße gelenkt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu I. Bauweise / Dachneigung

Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzung der Dachneigung nicht begrenzt. Es ergeben sich allerdings andere Bauformen. Dies ist beabsichtigt und wird in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend dargelegt. Auch wenn für das Molkereigelände u. a. auf Einfamilienhäuser abstellende Festsetzungen getroffen werden, soll doch ein übergreifender und mit den bereits errichteten Neubauten an der Möwenburg- und Speicherstraße in Einklang stehender Gestaltungskanon für das Hafengebiet erreicht werden.

Anfragen zeigen, dass eine moderne Bauweise von den Bauinteressenten nachgefragt und der innerstädtischen Lage als angemessen erkannt wird.

An der Festsetzung wird daher festgehalten. Steiler geneigte Dächer können in anderen Baugebieten der Stadt realisiert werden.

zu II. Verkehrsanbindung / Brückensanierung

Der Hinweis auf die notwendige Brückensanierung bzw. deren Neubau wird zur Kenntnis genommen. Er berührt keine unmittelbaren planungsrechtlichen Belange.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird vorgeschlagen, die Anregungen unter I. nicht zu berücksichtigen und unter II. zur Kenntnis zu nehmen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 09.91.01/6 "Hafen-Ehem. Molkereigelände"**

Nr. 2 Beteiligte RA Anke Lorenz
August-Bebel-Straße 6
19 055 Schwerin

für
Wassersportverein Schwerin
Ziegelaußensee Süd e.V.

vorgebracht mit Schreiben vom 27.03.2006

ANREGUNGEN

I. Nachbarschaft von Bootshäusern und Wohngebiet
Der Beteiligte sieht sowohl die Belange des ansässigen Bootshausvereins als auch der betroffenen Eigentümer der Bootshäuser nur unzureichend berücksichtigt.

Zunächst sei unklar, warum die Belange des Wassersportvereins bzw. die Rechte der Bootshauseigentümer vom B-Plan überhaupt betroffen werden. In der B-Plan - Begründung sei unter Pkt. 4.2.2 ausgesagt, dass die Reihenbootshausgruppen dem Plangebiet vorgelagert seien.

Insofern habe die Reihenbootshaussiedlung letztlich keinen Einfluss auf die Beplanung nach dem hier vorliegenden B-Plan - Entwurf.

Es entstehe vielmehr der Eindruck, die Einbeziehung sei deshalb erfolgt, weil der Zugang zum Wasser auf der ganzen Länge des Plangeltungsbereiches verwehrt ist. Dies jedoch habe nichts mit der Bebauungsplanung zu tun, sondern vielmehr mit dem geplanten Uferwegenetz der Stadt Schwerin.

Bereits aus diesem Grund sollte im Rahmen der B-Planung nach dem hier vorliegenden B-Plan keine Berücksichtigung der Reihenbootshäuser vorgenommen werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu I. Nachbarschaft von Bootshäusern und Wohngebiet

Die Plangebietsabgrenzung reagiert auf eine Bestandssituation.

Die den Bootshäusern vorgelagerten Böschungsflächen sind aufgrund ihres räumlichen Zusammenhangs mit der im Uferbereich herzustellenden Grünanlage vollständig ins Planverfahren einbezogen worden.

Die Bootshäuser erstrecken sich auf Wasserflächen, die dem eigentlichen Bau- gebiet vorgelagert sind. Eine Überplanung dieser Wasserflächen kann nur im Einvernehmen mit der Bundeswasserstraßenverwaltung erfolgen bzw. umgesetzt werden.

Angesichts der Tieflage der Schuppen und einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der innewohnenden Erholungsnutzung mit den neu zu errichtenden Wohnbauten ist keine generelle Unverträglichkeit gegeben. Die Nichteinbeziehung von Bootshäusern in die Planung schließt auch bestandsschützende Überlegungen mit ein.

Zusammenfassend führten folgende Überlegungen zu der zur öffentlichen Auslegung getroffenen Plangebietsabgrenzung :

Nichteinbeziehung der Mehrzahl der Bootshäuser

- tiefergelegen
- zu tolerierende Bestandssituation
- Wasserfläche nur eingeschränkt überplanbar

Einbeziehung der Böschungsf Flächen

- Regelungsbedarf wegen der gestalterischen Auswirkungen auf die Erlebbarkeit der Ufergrünanlage
- befinden sich im Eigentum des Projektentwicklers, werden an die Stadt übertragen.

Eine Verklammerung bezüglich der Interessen des Bootshausvereins an einer Nutzung nicht nur der Bootsschuppen sondern auch der vorgelagerten Böschungsf lächen wird über den Abschluss eines Pachtvertrages für die Böschungsf lächen in Aussicht gestellt. Dieser Pachtvertrag berührt nicht die Ebene des Bebauungsplanes, berücksichtigt aber die Belange der Bootshauseigner.

Nähere Ausführungen zum Viererbootshaus, den dort abweichenden Planungsüberlegungen und den nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen an der Planung enthält der nachfolgende Pkt. 2 der Abwägungsvorschläge

Aus den planerischen Überlegungen zur Verlagerung dieses Viererbootshauses (Offenlagestand), zur Einbeziehung der Böschungsf lächen ins Plangebiet und Nichteinbeziehung der Mehrzahl der Bootshäuser ergaben sich in der Begründung zum Bebauungsplan unterschiedliche Aussagen zu Betroffenheiten im Planverfahren.

Einer bloßen Zitierung und Gegenüberstellung dieser Einzelaussagen aus der Begründung sind weiterführende Informationen nicht zu entnehmen. Die im Schreiben der Einwenderin unterstellte Konzeptionslosigkeit der B-Plan - Begründung besteht nicht. Es ergeben sich für die Böschungsf lächen, für die Mehrzahl der Reihenbootshäuser und zur öffentlichen Auslegung für das Viererbootshaus unterschiedliche Grade der Betroffenheiten bzw. Nichtbetroffenheit von der Planung. Das Entlassen des Viererbootshauses aus dem Plangeltungsbereich nach der öffentlichen Auslegung führte dazu, daß Aussagen in der Begründung zum Grad der Betroffenheiten / Nichtbetroffenheiten teilweise überarbeitet wurden, für die Böschungsf lächen und die bereits bisher aus dem Plan ausgegrenzten Bootshäuser sich aber inhaltlich keine neue Betrachtungsweise ergab.

ANREGUNGEN

II. Viererbootshaus

In jedem Falle erschließe sich nach dem vorliegenden B-Plan-Entwurf nicht, warum eine Vierergruppe Bootshäuser abgerissen werden soll. Aus städtebaulichen Gründen sei der Abriss nicht erforderlich.

Der Entwurf des B-Planes enthalte keinen Ansatz dazu, welche städtebaulichen Gründe erforderlich sind, die zum Abriss des Viererbootshausschuppens führen.

Die Tatsache der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kann nicht dazu führen, daß ein Abriss des Viererbootshausschuppens erforderlich wird.

Eines der städtebaulichen Kriterien der Landeshauptstadt sei die Tatsache, dass eine Prägung der Uferbereiche der Seen durch Bootshaussiedlungen entstanden ist. Es handele sich hierbei um historisch gewachsene Bebauungen der Uferkante. Keinen Einfluss hierauf habe die Tatsache der gesetzlichen Regelungen der Nichtbebaubarkeit der Uferkante. Sämtliche Bootshäuser unterfallen dem Bestandschutz. Im übrigen prägen sie das städtische Bild der Landeshauptstadt.

Bereits aus diesen Gründen sei es nicht nachvollziehbar, nunmehr ein anderes städtebauliches Bild darzustellen.

Der Abriss sei auch rein tatsächlich nicht erforderlich.

Der Abriss soll erfolgen, um eine Zugangsmöglichkeit an den See über den öffentlichen Steg zu nehmen. Dieser Steg kann an anderer Stelle errichtet werden, ohne dass hierbei die Bootshäuser weichen müssen.

Bereits aus diesem Grund wird angeregt, den Entwurf des B-Plans diesbezüglich zu überarbeiten.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu II. Viererbootshaus

Das Fehlen einer ausreichenden städtebaulichen Begründung für die zur Offenlage als notwendig erachtete Verlagerung des strittigen Viererbootshauses wird zurückgewiesen.

Das Viererbootshaus war bereits im früheren Planungsansatz aus den Jahren 1998 - 2000 als zukünftig fortfallende Anlage dargestellt. Die diesbezüglichen Überlegungen basierten auf der Freimachung einer über eine Strecke von mehr als 400 m durchgängig mit Bootshäusern belegten Uferlänge.

Bereits vor Planungsneuansatz war infolge Bootshausbrand ein größerer freier Uferabschnitt weiter westlich entstanden. Eine Verlagerung der Platzfläche an diesen Abschnitt ist in städtebaulicher Hinsicht nicht sinnvoll. Er ist zu abgelegen und vom Gebietszugang in Verlängerung der Speicherstraße nicht ausreichend wahrnehmbar. Eine Verdichtung des Bauvolumens zur Einfassung eines Platzes an dieser Stelle läßt sich städtebaulich schwerer begründen und aus der örtlichen Situation ableiten. Die städtebauliche Planung stellt bisher auf eine eingängige städtebauliche Verdichtung entlang der beiden Hauptzufahrten und eine Verästelung mit schmaleren Erschließungsquerschnitten ausgehend von den Hauptzufahrten ab.

Eine Beibehaltung der Platzsituation an der bisherigen Stelle in annähernder Verlängerung der Speicherstraße bei gleichzeitiger Beibehaltung des vollständigen verbliebenen Uferbesatzes mit Bootshäusern unter Einschluss des Viererbootshauses wurde nach der öffentlichen Auslegung erneut geprüft.

Hierbei wurde darauf abgestellt, dass der mittlerweile eröffnete Uferzugang an der durch Bootshausbrand entstandenen Stelle und der Rückgang der zu erwartenden zukünftigen Anwohnerzahlen die Inanspruchnahme der ufernahen Flächen soweit reduziert und räumlich entzerrt, dass eine Beibehaltung des Bootshauses vertretbar wird.

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Das strittige Viererbootshaus wird aus dem Plangebiet entlassen. Eine Verlagerung des Bootshauses steht nicht mehr im Vordergrund der Planung.

ANREGUNGEN

III. Reststoffentsorgung und Zufahrtsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan berücksichtige darüberhinaus nicht den sachgerechten Umgang mit Abfällen.

Nach dem Entwurf des B-Plans soll der Zugang zu den Bootshäusern zwar verbessert werden. Die Befahrbarkeit des Uferweges durch Notfallfahrzeuge soll sichergestellt werden. Allerdings sollen schwere Fahrzeuge, wie z. B. die Müllabfuhr, den Weg nicht befahren dürfen. Hier sei Nachbesserung geboten.

Aus anderen Gebieten der Stadt sei bekannt, dass die Müllabfuhr vor die jeweiligen Gebäulichkeiten zu fahren hat, um den Müll abzuholen. Nichts anderes könne für die Bootsschuppen gelten. Insofern sei durch das Wegenetz zu gewährleisten, dass ein Müllfahrzeug fahren kann. Die Straße sei entsprechend zu befestigen. Gegebenenfalls sollte ein kleineres Müllfahrzeug verwendet werden, welches ein geringeres Gewicht und dementsprechend eine geringere Unterbau- dicke der Straße erfordert.

In jedem Fall dürfte eine Nichtbefahrung für die Müllabfuhr rechtlich unzulässig sein.

Darüberhinaus sei es den Bootshausbesitzern zumindest etappenweise zu gestatten, mit Ihren privaten Fahrzeugen den Weg zu befahren. Dies müßte zumindest zu Saisonbeginn und -ende ermöglicht werden können. Auch diesbezüglich ist der B-Plan-Entwurf entsprechend abzuändern.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu III. Reststoffentsorgung und Zufahrtsmöglichkeiten

Die uferanliegenden Reihenbootsschuppen dienen dem sicheren Abstellen von Booten. Es handelt sich bei den Baulichkeiten um nicht privilegierte Bauten im Außenbereich.

Der Aufenthalt von Personen ist in den Bootsschuppen nur als untergeordnete Nebennutzung zulässig. Diese findet vorwiegend in der Sommersaison statt.

Eine individuelle Bedienung von Bootsschuppenanlagen, Kleingärten und Wochen

endhausgebieten durch die städt. Müllabfuhr ist für die vielen derartigen im Stadtgebiet bestehenden Anlagen nicht der Regelfall.

Soweit die Aufstellung von Sammelcontainern etwa an der Stellplatzanlage des Vereins gewünscht wird, sind hierzu unter Berücksichtigung der Abfall- und der Abfallgebührensatzung der Stadt Schwerin ggf. Vereinbarungen zwischen SAS und dem Verein zu treffen, die auf die Bedienung in der Hauptsaison abstellen. Einer bootsschuppenweise Entsorgung von Abfallstoffen mit Befahrung des Uferweges durch Müllfahrzeuge soll im Hinblick auf das zu erwartende geringe und nur saisonal anfallende Müllaufkommen und die vor Ort lediglich der Bootslagerung dienende Hauptnutzung nicht entsprochen werden.

Die Beteiligte spricht davon, dass die Straße zu befestigen sei. Der Uferweg ist keine Straße und er wird auch nicht zur öffentlichen Befahrung gewidmet.

Der anzulegende Uferweg ist ein Fuß- und Radweg in einer öffentlichen Grünanlage. Die Mitglieder des Bootshausvereins werden von der Anlage dieses Weges dahingehend begünstigt, dass sich ihr Zugang zu den Bootshäusern infolge der Neuanlage des breiteren und befestigten Weges verbessert. Die Bootshausanlagen werden mit dem Fahrrad erreichbar. In Notfällen können Rettungswagen und die Feuerwehr vorfahren. Die Neuerschließung des Molkereigeländes ermöglicht einen Anschluss an die städt. Abwasserentsorgung.

Das Befahren der Ufergrünanlage für Privatpersonen ist hingegen nicht vorgesehen. Die Bootsschuppeneigner haben notwendige Gerätschaften auch bisher über den vorhandenen schmalen Weg zu ihrem jeweiligen Schuppen verbracht. Das Befahren hätte zur Folge, dass Fahrzeuge in der Grünanlage parken würden. Dies verträgt sich nicht mit dem beabsichtigten Erholungszweck der Grünanlage.

ANREGUNGEN

IV. Landschaftsbild

Der Verein verwarft sich insbesondere gegen die Darstellung, dass die Bootshaus-siedlung eine Vorbelastung des Landschaftsbildes im Bereich der Uferkante darstellt.

Das Landschaftsbild auch dieser Uferkante ist durch die Reihenbootshäuser geprägt. Die Bootshäuser sind Bestandteil des Landschaftsbildes. Nach der Anzahl der Jahre, die sich die Bootshäuser auf dieser Fläche befinden, ist nicht mehr von einer Vorbelastung die Rede, sondern von einem Einfügen in das Gesamtbild.

V. Böschungsflächen

Eine Änderung des B-Plans wird sich auch daraus ergeben, dass die Reihenbootshäuser bezüglich der Grünflächenbeplanung in den B-Plan mit einbezogen worden sind, indem die Vorgärten der Reihenbootshäuser Berücksichtigung gefunden haben. Soweit die Bootshäuser im B-Plan nicht betroffen sind, da die Reihenhausbootssiedlung vorgelagert ist, kann im Grünflächenplan die Grünfläche der Reihenbootshäuser zwangsläufig auch nicht mit berücksichtigt werden. Insofern ist auch diesbezüglich eine Überplanung erforderlich.

VI. Landesnaturschutzgesetz M-V / Uferschutz

Die Reihenbootshaus-siedlung widerspricht auch nicht § 7 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Die Reihenbootshäuser stehen bereits an der Uferzone. Dementsprechend handelt es sich nicht um eine Neubebauung.

Es geht hier auch nicht vorrangig um eine öffentliche Nutzung der Uferzone. Vielmehr ist der derzeitige Zustand als bestandsschützend zu betrachten.

Im übrigen steht das Gebiet rein tatsächlich auch der Erholung offen.

In dem Gebiet verbringen die Bootshauseigentümer gemeinsam mit ihren Familien ihre Freizeit und erholen sich hier. Insofern ist den Belangen des Landesnaturschutzgesetzes Genüge getan.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu IV. Landschaftsbild

Das Naturschutzrecht unterscheidet zwischen Ortsbild (im bebauten Bereich) und Landschaftsbild (im Außenbereich). Die Bootshausanlage befindet sich im Außenbereich und ist daher in Bezug auf ihre Auswirkungen auf das Landschafts- und nicht auf das Ortsbild zu bewerten.

Zugestanden wird, dass die Eingrünung einer bestehenden Anlage die aus der Errichtung von Baulichkeiten entstandene Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mindern kann. Dass die Errichtung der Reihenbootshauschuppen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach sich zog und noch zieht, steht dagegen außer Zweifel.

Die in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan getroffene Aussage zur Vorprägung hat lediglich feststellenden Charakter. Es ergeben sich hieraus keine expliziten Anforderungen an die Bootshausanlage oder die in Rede stehende Planung.

In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu bewerten sind vorliegend (negative) Veränderungen des Landschaftsbildes. Dies bezieht sich auf die Planung und nicht auf die Bestandssituation.

zu V. Böschungsflächen

Der Bebauungsplan begrenzt seinen Geltungsbereich auf die landseitigen Flächen. Festsetzungen auf dem Wasser (Bundeswasserstraße) sind nur im Einvernehmen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt zulässig. Für die Mehrzahl der Bestands-Reihenbootsschuppen ergeben sich aus der Planung keine Auswirkungen. Deren Einbeziehung in die Planung ist nicht erforderlich. Zuwegungen zu den vorhandenen Anlagen etc. werden in der Planung berücksichtigt.

Die benannten Böschungsflächen sind Teil des früheren Hansano-Grundstücks. Dieses ist auf den Vorhabenträger übergegangen und wird als Teil der öffentlichen Ufergrünanlage nach der Fertigstellung ins Eigentum der Stadt Schwerin übertragen.

Aufgrund der Eigentumssituation und der planungsrechtlich in anderer Zuständigkeit liegenden Wasserflächen wurde die Abgrenzung des Plangebietes entlang des Seeufers unter Einbeziehung kleinflächiger Verlandungsbereiche des Seegrundstücks gewählt. Die ufernahen Flächen des Plangebietes werden in ihrer Gesamtheit als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es soll durch diese Festsetzung die Zusammengehörigkeit dieser Flächen betont werden und zugleich die Bedeutung der Böschungsflächen für das Erleben des Grüngürtels betont werden. Aus diesen Gründen sind Festsetzungen z. B. für die max. Höhe der böschungsfächenabgrenzenden Hecken getroffen worden.

Die wegen des starken Neigungswinkels der Böschungen und der vorgelagerten Bootshäuser bestehende faktische Einschränkung der Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit führt dazu, dass einer Verpachtung dieser Flächen an den Bootshausverein nach Herstellung des öffentlich nutzbaren Teils der Grünanlage probeweise zugestimmt werden kann.

Näheres hierzu regelt ein noch zu schließender Pachtvertrag.

Eine Beendigung dieses in Aussicht gestellten Pachtverhältnisses im Falle von später auftretenden, aber heute noch nicht absehbaren Nutzungsunverträglichkeiten bleibt vorbehalten und wird von den getroffenen Festsetzungen gedeckt. Die Einbeziehung der ‚Bootshausvorgärten‘ (= Böschungsf Flächen) in den Bebauungsplan, nicht aber der Bootshäuser selbst, ist eine ausgewogene und den örtlichen Gegebenheiten und den Planungsanforderungen entsprechende Lösung. Inhaltliche Veränderungen werden nicht erforderlich. Vergleiche hierzu auch Pkt. 1 der Abwägungsvorschläge zur Abgrenzung des Plangebietes.

zu VI. Landesnaturschutzgesetz / Uferschutz

Der in Pkt. 7.4. der Begründung angeführte § 7 LNatG M/V wird nach der öffentlichen Auslegung zutreffenderweise in den § 19 LNatG M/V abgeändert.

Die Bootshäuser sind Bestandsbauten. Eine weitergehende Diskussion über den Schutz der Uferzonen erübrigt sich in diesem Zusammenhang. Der Bebauungsplan sieht mit Ausnahme der Errichtung eines Steges zwischen schon bestehenden Bootshäusern keine weiteren Baumaßnahmen am Ufer vor. Für die Böschungsüberbauung und die Unterschreitung des 100 m - Uferabstandes durch die weiteren dem Ufer nächstgelegenen Wohnbauten ist eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Einen Bestandsschutz für die Böschungsf lächen als ‚Vorgartenflächen‘ der Bootshäuser gibt es nicht im planungsrechtlichen, vor allem aber nicht im eigentumsrechtlichen Sinn.

Die Verpachtung oder Nichtverpachtung dieser Flächen steht dem Grundeigentümer frei. Eine gemeinverträgliche Lösung für alle Beteiligten, einschließlich der Öffentlichkeit wird städtischerseits angestrebt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter II. zu berücksichtigen und unter I. und III. - VI. nicht zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 09.91.01/6 "Hafen-Ehem. Molkereigelände"**

Nr. 3 Beteiligte Bootshauseigentümer des Bootshausschuppen 6
W. Rahn, A. Kollmorgen, A Jaschkowiak, G. Dück
mit jeweils identischen Stellungnahmen

vorgebracht mit Schreiben vom 13.03.2006

ANREGUNGEN

I. Erhalt Bootshausschuppen 6

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Bootshausschuppen Nr. 6 weichen muss.
Es wird gefordert, die Planung dahingehend zu ändern, dass die Bootshausgruppe
erhalten werden kann. Der öffentliche Steg kann ohne Probleme neben dem
bestehenden Bootshausschuppen Nr. 6 errichtet werden.

II.

Der Standort hat eine hohe Bedeutung für die Freizeitgestaltung der Pächter.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu I. Erhalt Bootshausschuppen 6

Der betroffene Bootshausschuppen Nr. 6 wird aus dem Geltungsbereich
herausgenommen. Die Zielsetzung einer Verlagerung des Schuppens wird im
Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht weiter verfolgt. Der Steg wird an der
dargestellten Stelle errichtet.

zu II.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird vorgeschlagen, die Anregungen unter I. zu berücksichtigen und unter II. zur
Kenntnis zu nehmen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 09.91.01/6 "Hafen-Ehem. Molkereigelände"**

Nr. 4 Beteiligte Gerhard und Antje Krüger
 Güstrower Straße 66
 19055 Schwerin

 Christiane und Reinhard Suck
 Güstrower Straße 62
 19055 Schwerin

vorgebracht mit jeweils gleichlautendem Schreiben vom 27.03.2006

ANREGUNGEN

I. Badestelle

Es wird vorgeschlagen, die in früheren Planungsständen noch dargestellte freie Badestelle wieder in den Plan aufzunehmen.

II. Abfall und Recycling

Zur stadttechnischen Erschließung: Es wird kritisiert, dass keine Flächen für Abfall- und Recyclingbehälter im Plan festgesetzt sind. Es wird die Frage gestellt, ob das Plangebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen wird und ob keine abwassertechnische Erschließung über die Planstraße G an die alte Güstrower Straße erfolgt.

III. Schallschützende Bebauung an der Möwenburgstraße

Es wird bezweifelt, dass sich die Bebauung entlang der Möwenburgstraße realisieren lässt. Da die dahinterliegende Bebauung planungsrechtlich an die geschlossene Bebauung geknüpft ist, besteht die Gefahr, dass die vorderen Bauflächen nicht ausgelastet werden und damit die gewünschte Geschlossenheit des Baugebiets nicht erreicht wird. Es sollte daher bereits jetzt nach Alternativen gesucht werden, z. B. in Form eines begrünten Lärmschutzwalls.

IV. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte sollte im Baugebiet durch die Reduzierung von Reihenhausstandorten zugunsten von Doppel- und Einzelhäusern verringert werden. Angesprochen werden insbesondere die Baugebiete WA 22 und WA 24, die unmittelbar an die Bebauung der alten Güstrower Straße angrenzen.

V. Gehrecht

Zugunsten der Grundstücke an der alten Güstrower Straße 62 und 64 (Flst. 12 und 13) sollte ein zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinführendes Gehrecht in Verlängerung des zu dem Baugebiet 24.2 gehörenden privaten Wohnwegs festgesetzt werden. Eine Skizze hierzu ist den Schreiben vom 27.03.2006 beigefügt. (Anm : Das Gehrecht soll die privatrechtlich in Anspruch genommene Überwegung von den Flurstücken 12 und 13 über 14/1 auf die Planstraße G ersetzen.)

VI. Ableitung von Oberflächenwasser

Es ist darauf zu achten, dass von den höhergelegenen Grundstücken im Plangebiet kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Bestandsgrundstücke an der alten Güstrower Straße abfließt. Bei starken Regenperioden und Schneeschmelzen seien bisher für die Unterlieger große Beeinträchtigungen zu verzeichnen.

VII. Notwendigkeit der Planstraße G

Generell ist die Notwendigkeit der Planstraße G nicht hinreichend begründet. Zunächst sei auszuschließen, dass die Planstraße G nicht als Bauzufahrtsstraße genutzt werde.

Im weiteren wird Bezug genommen auf ein früheres Schreiben des Beteiligten vom 18.10.1998, in dem die zukünftige Anbindung der alten Güstrower Straße an den noch auszubauenden Verkehrsknoten Möwenburgstraße / Güstrower Straße, erörtert wird. (Anm. : Für diesen bestehen in Verbindung mit der Ausbauplanung für die Möwenburgstraße mehrere städtische planerische Varianten, teilweise unter Abkoppelung der alten Güstrower Straße).

Es werden Bedenken erhoben gegen den Bau der Planstraße G, die die vorhandene Bebauung der Güstrower Straße mit dem B-Plan-Gebiet verbindet. Sie sei nur notwendig, wenn verkehrstechnisch nachgewiesen und dadurch zwingend erforderlich ist, dass die Sackgasse der alten Güstrower Straße von der Möwenburgstraße abgetrennt werden muss. Diese Notwendigkeit sei bisher nicht nachgewiesen. Der Verkehrsfluss im jetzigen Zustand sei sehr gut, es gebe keine Staus und bei Realisierung des äußeren Verkehrsringes sei eine weitere Verkehrsentlastung zu erwarten. Es werden im Folgenden zwei Änderungsvorschläge für den Ausbau des Verkehrsknotens unter Berücksichtigung des Anschlusses der alten Güstrower Straße aufgezeigt, so dass die Anlage der Planstraße G gar nicht erforderlich wird.

Die nunmehr vorgesehene Planstraße G störe die Abgeschlossenheit und ruhige Lage auf den Grundstücken der Beteiligten.

VIII. Breite der Planstraße G

Es verbleibt in der Planstraße G eine zu geringe Durchfahrtsbreite von nur 3,0 m zwischen den Häusern Güstrower Straße 66 und 70, wenn einseitig ein Gehweg von 2 m und auf der anderen Seite ein Schutzabstand von 1 m zur Gebäudewand eingehalten wird.

IX. Schlechter Baugrund

Der Baugrund aller Gebäude an der Alten Güstrower Straße ist schlecht. Schäden sind hier vorprogrammiert, wenn der Verkehr nahe an den Gebäuden vorbeigeführt wird. Beispiel hierfür seien die Bauten Nr. 52 und Nr. 54 nahe der Möwenburgstraße, die bereits vor Jahren abgerissen werden mussten. In der Planstraße G bestehen Schäden an der Kanalisation und der Straßendecke, obwohl hier die Straße nur selten von größeren Fahrzeugen zur Versorgung der Molkerei benutzt wurde. Auf Drängen der Anlieger wurde die Straße schließlich für Fahrzeuge größer 3 to gesperrt.

X. Schallschutz

Die Gebäudesubstanz aus den 20er Jahren dieses Jahrhunderts wird mit ihrem nur 30 cm starken altdeutschen Sparmauerwerk den heutigen Schallschutzanforderungen nicht gerecht. Durch den geringen Abstand zwischen Schallquelle (Kfz) und Gebäude entsteht eine unzumutbare Lärmbelästigung für die Bewohner der Häuser. Die Vorschriften der 16. VO zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können nicht eingehalten werden.

XI. Anliegerbeiträge

Die Beteiligten möchten von Anliegerbeiträgen freigehalten werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Zu I. Badestelle

Die Kennzeichnung als Badestelle wurde aus dem Plan herausgenommen, damit nicht der Eindruck entsteht, es handele sich hier um eine offizielle Badestelle mit den daraus möglicherweise erfolgenden rechtlichen Pflichten (z.B. Badeaufsicht). Es handelt sich hier lediglich um einen offenen Bereich, an dem keine Baulichkeiten auf dem Wasser bestehen.

zu II. Abfall und Recycling

Die Aussage in der Begründung bezieht sich auf die Privatgrundstücke. Sofern ein direktes Anfahren der Grundstücke durch Müllfahrzeuge nicht möglich ist, wurden kleinere Flächen für die Aufstellung von Müllbehältern an den Straßeneinmündungen dargestellt. Ein Wertstoffcontainer-Stellplatz ist im Gebiet nicht vorgesehen. Eine Versorgung mit Fernwärme ist ebenfalls nicht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das Abwasserpumpwerk an der alten Güstrower Straße. Die Leitung wird in die Planstraße G gelegt.

zu III. Schallschützende Bebauung an der Möwenburgstraße

Die ersten schallschützenden Bauten entlang der Möwenburgstraße werden bereits errichtet.

Die Verantwortung für die Vollbelegung des Gebietes liegt zunächst beim Entwickler. Eine Veranlassung für Alternativkonzepte ist derzeit nicht gegeben. Die Errichtung eines Schallschutzwalls ist im Planverfahren mit dem Entwickler mehrfach erörtert worden. Er ist städtebaulich nicht erwünscht, da er das als innerstädtisch anzusehende Gebiet stadträumlich zu sehr isolieren würde.

zu IV. Bebauungsdichte

Von den jeweiligen Flächenanteilen her überwiegen im Plangebiet diejenigen Standorte, auf denen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich ist. Die angesprochenen Reihenhausstandorte werden ausschließlich der Planstraße C und dem südlichen Teil der Planstraße F zugeordnet. In diesen begrenzten Bereichen, die die beiden Gebietszugänge von der Möwenburgstraße aus flankieren, soll durch die Reihenhausbebauung eine prägnantere städtebauliche Gestaltung erreicht werden. Von einer hohen städtebaulichen Dichte kann in Bezug auf das Baugebiet insgesamt nicht gesprochen werden.

zu V. Gehrecht

Die Festsetzung von Gehrechten in Bebauungsplänen ist zulässig, wenn

die Festsetzung aus öffentlich rechtlichen Gründen erforderlich ist. Dies ist vorliegend nicht ersichtlich.

Eine Verknüpfung zwischen dem Wohnquartier an der alten Güstrower Straße und der Neubebauung wird bereits über die Verlängerung der heutigen Planstraße G ins Neubaugebiet angestrebt. Eine weitere Anbindung, zudem in geringer Entfernung zur parallel verlaufenden Planstraße G wird nicht erforderlich. Sie käme zudem nur einem sehr eingeschränkten Nutzerkreis zugute und schränkt den Nutzwert des östlichen Endgrundstücks der Baufäche 24.2 ein. Statt des erhöhten Nutzwertes der dortigen ruhigen Lage gäbe es im unmittelbaren Eingangsbereich dieser Reihenhausscheibe weitere Nutzungsberechtigte. Sollte eine entsprechende Regelung privatrechtlich vereinbart werden, bestehen hingegen keine planungsrechtlich relevanten Belange.

zu VI. Ableitung von Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgesetzte zukünftige Nutzung als Wohngrundstücke in den angrenzenden Bereichen zu einer dauerhaften Verbesserung der Situation führt. Die ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke sollte eine Beeinträchtigung der genannten Flächen durch abfließendes Oberflächenwasser ausschließen. Die Sorgfalt für eine geordnete und schadlose Ableitung des Oberflächenwassers obliegt nach Wasserrecht dem Eigner des jeweiligen Oberliegergrundstücks.

zu VII. Notwendigkeit der Planstraße G

Die Beibehaltung der Anbindung an die Möwenburgstraße oder deren Abkoppelung ist nicht der maßgebliche Grund für die hinsichtlich der Planstraße G getroffenen Festsetzungen. Die Verlängerung einer bereits vorhandenen und der Erschließung rückwärtiger Bereiche (Garagen- und Grundstückszufahrten) dienende öffentliche Erschließungsanlage ist vielmehr davon bestimmt, dass die nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung eine maßvolle Verknüpfung des Neubaugebietes „Molkerei“ mit dem unmittelbar benachbarten Gebäudebestand an der alten Güstrower Straße erfordert, nicht nur für Radfahrer und Fußgänger, sondern für alle Verkehrsteilnehmer. Die Festsetzung als verkehrsberuhigte Fläche stellt bereits darauf ab, dass diese Erschließungsanlage lediglich der Verbindung zweier Wohnquartiere dient und nur untergeordnete Funktionen im öffentlichen Erschließungsnetz erfüllt. Dies ergibt sich sowohl aus deren Lage, als auch ihrem kurvigen Verlauf und der aus der Bestandssituation resultierenden begrenzten Breite der Erschließungsanlage.

Weitere Erörterungen im Hinblick auf die Anbindung oder Nichtanbindung der alten Güstrower Straße an einen möglichen Knotenpunkt Möwenburgstraße / Güstrower Straße erübrigen sich vor diesem Hintergrund.

Wieweit für die Planstraße G Regelungen für die Befahrung durch Lkw zu treffen sind, bleibt der Bewertung in straßenverkehrsrechtlicher Sicht vorbehalten, abstellend sowohl auf die Tragfähigkeit des Unterbaus, Zustand des Leitungsnetzes als auch im Hinblick auf die Vermeidung von Schäden an der angrenzenden Bausubstanz.

Für die Neuerschließung des Molkereigeländes ist eine Befahrung durch Baufahrzeuge über die Planstraße G nicht vorgesehen.

zu VIII. Breite der Planstraße G

Die Festsetzung der Planstraße G erfolgt als verkehrsberuhigte Fläche. Hierfür ist die festgesetzte und für den Straßenausbau auch tatsächlich verfügbare Breite ausreichend. Ein separater Gehweg ist nicht erforderlich.

zu IX. Schlechter Baugrund

Der Hinweis zum schlechten Baugrund und der beschädigten Kanalisation wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken das max. zulässige Fahrzeuggewicht erforderlichenfalls auch weiterhin straßenverkehrsrechtlich zu beschränken, solange die Kanalisation nicht entsprechend verstärkt ist und einer vollen Belastung nicht standhält. Eine Befahrung mit PKW führt regelmäßig auch bei naher Vorbeifahrt an Gebäuden nicht zu Schäden. Hinsichtlich der Befahrung mit LKW ist nach Erneuerung der Kanalisation und des Straßenunterbaus in Abhängigkeit von der Gefährdungslage der angrenzenden Bauten gegebenenfalls eine neue Bewertung vorzunehmen. Da der vorgetragene Aspekt keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Planung entfaltet, soll er nur als Hinweis zur Kenntnis genommen werden.

zu X. Schallschutz

Für Erschließungsanlagen sind üblicherweise erst ab 1000 Fahrzeugbewegungen / 24 h (und bei zulässiger Geschwindigkeit von 50 km/h) Anhaltspunkte für einen schalltechnischen Bewertungsbedarf gegeben. Die Belegung einer Straße mit 1000 Fahrten / 24 h bedingt allgemein auch das Auftreten eines zu berücksichtigenden Lkw-Anteils. Vorliegend ist in der Örtlichkeit (selbst im Falle der Zulässigkeit einer Befahrung durch Lkw) allenfalls von sehr sporadischen Lkw - Fahrten auszugehen, da Ziel- und Quellpunkte für einen solchen Verkehr nicht auszumachen sind. Vereinzelt Fahrten sind als Lärmspitzen zu bewerten und zulässig. Die wenigen auf der kurvigen und schmalen Planstraße G verkehrenden Pkw erzeugen bei Einhaltung der zulässigen Geschwindigkeit keinen immissionsrechtlich relevanten Lärmpegel, auch nicht bei naher Vorbeifahrt. Dies gilt umso mehr, als für den Ausbau einer bestehenden Erschließungsanlage höhere Orientierungswerte anzusetzen sind als nach DIN 18 005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau, 55 / 45 dB (A) tags, nachts). Da mithin keine Anhaltspunkte für die Überschreitung von Orientierungs- oder Grenzwerten vorliegen, besteht auch keine Veranlassung, die beiden an die Planstraße G angrenzenden Wohnhäuser Güstrower Straße 66 und 70 (Flst. 14/1 und 15/15) zum Zweck der Festsetzung von Schallpegelbereichen in den Geltungsbereich einzubeziehen. Der Vornahme baulicher Verbesserungen zum Schallschutz an den beiden in Rede stehenden Gebäuden nach den Vorstellungen ihrer Eigentümer auf freiwilliger Basis steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

zu XI. Anliegerbeiträge

Soweit der Projektentwickler Veränderungen an der Planstraße G vornimmt, erfolgt dies auf seine eigenen Kosten. Städtische Straßenausbaumaßnahmen an der Planstraße G sind im Zusammenhang mit dem Planverfahren nicht vorgesehen und auch mittelfristig nicht beantragt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter II. teilweise zu berücksichtigen, unter I., III. – V., VII., VIII. und X. nicht zu berücksichtigen, und unter VI., IX. und XI. zur Kenntnis zu nehmen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 09.91.01/6 "Hafen-Ehem. Molkereigelände"**

Nr. 5 Beteiligte Sabine und Helmut Stender
Güstrower Straße 64
19055 Schwerin

vorgebracht mit Schreiben vom 27.03.2006

ANREGUNGEN

I. Badestelle

Es wird vorgeschlagen, die in früheren Planungsständen noch dargestellte freie Badestelle wieder in den Plan aufzunehmen.

II. Abfall und Recycling

Zur stadttechnischen Erschließung : Es wird kritisiert, dass keine Flächen für Abfall- und Recyclingbehälter im Plan festgesetzt sind. Es wird die Frage gestellt, ob das Plangebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen wird und ob keine abwassertechnische Erschließung über die Planstraße G an die alte Güstrower Straße erfolgt.

III. Schallschützende Bebauung an der Möwenburgstraße

Es wird bezweifelt, dass sich die Bebauung entlang der Möwenburgstraße realisieren lässt. Da die dahinterliegende Bebauung planungsrechtlich an die geschlossene Bebauung geknüpft ist, besteht die Gefahr, dass die vorderen Bauflächen nicht ausgelastet werden und damit die gewünschte Geschlossenheit des Baugebiets nicht erreicht wird. Es sollte daher bereits jetzt nach Alternativen gesucht werden, z. B. in Form eines begrünten Lärmschutzwalls.

IV. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte sollte im Baugebiet durch die Reduzierung von Reihenhausstandorten zugunsten von Doppel- und Einzelhäusern verringert werden. Angesprochen werden insbesondere die Baugebiete WA 22 und WA 24, die unmittelbar an die Bebauung der alten Güstrower Straße angrenzen.

V. Gehrecht

Zugunsten der Grundstücke an der alten Güstrower Straße 62 und 64 (Flst. 12 und 13) sollte ein zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinführendes Gehrecht in Verlängerung des zu dem Baugebiet 24.2 gehörenden privaten Wohnwegs festgesetzt werden. Eine Skizze hierzu ist den Schreiben vom 27.03.2006 beigelegt.
(Anm : Das Gehrecht soll die privatrechtlich in Anspruch genommene Überwegung von den Flurstücken 12 und 13 über 14/1 auf die Planstraße G ersetzen.)

VI. Ableitung von Oberflächenwasser

Es ist darauf zu achten, dass von den höhergelegenen Grundstücken im Plangebiet kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Bestandsgrundstücke an

der alten Güstrower Straße abfließt. Bei starken Regenperioden und Schneeschmelzen seien bisher für die Unterlieger große Beeinträchtigungen zu verzeichnen.

VII. Notwendigkeit der Planstraße G

Die Notwendigkeit der Planstraße G ist nicht hinreichend begründet. Es ist sicherzustellen, dass diese Straße nicht als Bauzufahrtsstraße genutzt wird.

VIII. Anliegerbeiträge

Die Beteiligten möchten von Anliegerbeiträgen freigehalten werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu I. Badestelle

Die Kennzeichnung als Badestelle wurde aus dem Plan herausgenommen, damit nicht der Eindruck entsteht, es handele sich hier um eine offizielle Badestelle mit den daraus möglicherweise erfolgenden rechtlichen Pflichten (z.B. Badeaufsicht). Es handelt sich hier lediglich um einen offenen Bereich, an dem keine Baulichkeiten auf dem Wasser bestehen.

zu II. Abfall und Recycling

Die Aussage in der Begründung bezieht sich auf die Privatgrundstücke. Sofern ein direktes Anfahren der Grundstücke durch Müllfahrzeuge nicht möglich ist, wurden kleinere Flächen für die Aufstellung von Müllbehältern an den Straßeneinmündungen dargestellt. Ein Wertstoffcontainer-Stellplatz ist im Gebiet nicht vorgesehen. Eine Versorgung mit Fernwärme ist ebenfalls nicht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das Abwasserpumpwerk an der alten Güstrower Straße. Die Leitung wird in die Planstraße G gelegt.

zu III. Schallschützende Bebauung an der Möwenburgstraße

Die ersten schallschützenden Bauten entlang der Möwenburgstraße werden bereits errichtet.

Die Verantwortung für die Vollbelegung des Gebietes liegt zunächst beim Entwickler. Eine Veranlassung für Alternativkonzepte ist derzeit nicht gegeben. Die Errichtung eines Schallschutzwalls ist im Planverfahren mit dem Entwickler mehrfach erörtert worden. Er ist städtebaulich nicht erwünscht, da er das als innerstädtisch anzusehende Gebiet stadträumlich zu sehr isolieren würde.

zu IV. Bebauungsdichte

Von den jeweiligen Flächenanteilen her überwiegen im Plangebiet diejenigen Standorte, auf denen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich ist. Die angesprochenen Reihenhausstandorte werden ausschließlich der Planstraße C und dem südlichen Teil der Planstraße F zugeordnet. In diesen begrenzten Bereichen, die die beiden Gebietszugänge von der Möwenburgstraße aus flankieren, soll durch die Reihenhausbebauung eine prägnantere städtebauliche Gestaltung erreicht werden. Von einer hohen städtebaulichen Dichte kann in Bezug auf das Baugebiet insgesamt nicht gesprochen werden.

zu V. Gehrecht

Die Festsetzung von Gehrechten in Bebauungsplänen ist zulässig, wenn die Festsetzung aus öffentlich rechtlichen Gründen erforderlich ist. Dies ist vorliegend nicht ersichtlich.

Eine Verknüpfung zwischen dem Wohnquartier an der alten Güstrower Straße und der Neubebauung wird bereits über die Verlängerung der heutigen Planstraße G ins Neubaugebiet angestrebt. Eine weitere Anbindung, zudem in geringer Entfernung zur parallel verlaufenden Planstraße G wird nicht erforderlich. Sie käme zudem nur einem sehr eingeschränkten Nutzerkreis zugute und schränkt den Nutzwert des östlichen Endgrundstücks der Baufläche 24.2 ein. Statt des erhöhten Nutzwertes der dortigen ruhigen Lage gäbe es im unmittelbaren Eingangsbereich dieser Reihenhausscheibe weitere Nutzungsberechtigte. Sollte eine entsprechende Regelung privatrechtlich vereinbart werden, bestehen hingegen keine planungsrechtlich relevanten Belange.

zu VI. Ableitung von Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgesetzte zukünftige Nutzung als Wohngrundstücke in den angrenzenden Bereichen zu einer dauerhaften Verbesserung der Situation führt. Die ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke sollte eine Beeinträchtigung der genannten Flächen durch abfließendes Oberflächenwasser ausschließen. Die Sorgfalt für eine geordnete und schadlose Ableitung des Oberflächenwassers obliegt nach Wasserrecht dem Eigner des jeweiligen Oberliegergrundstücks.

zu VII. Notwendigkeit der Planstraße G

Die Aufnahme der Planstraße G in den Bebauungsplan „Hafen - Ehemaliges Molkereigelände“ dient der nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen nördlich der Möwenburgstraße in Form einer maßvollen Verknüpfung des Neubaugebietes „Molkerei“ mit dem unmittelbar benachbarten Gebäudebestand an der alten Güstrower Straße, - nicht nur für Radfahrer und Fußgänger, sondern für Verkehrsteilnehmer.

Dies erfolgt flächen- und versiegelungssparsam unter Einbeziehung der teilweise bereits vorhandenen und zwischen den Grundstücken Güstrower Straße 66 und 70 hindurchführenden öffentlichen Erschließungsanlage.

Wieweit für die Planstraße G Regelungen für die Befahrung durch Lkw zu treffen sind, bleibt der Bewertung in straßenverkehrsrechtlicher Sicht vorbehalten, abstellend sowohl auf die Tragfähigkeit des Unterbaus, Zustand des Leitungsnetzes als auch im Hinblick auf die Vermeidung von Schäden an der angrenzenden Bausubstanz.

Für die Neuerschließung des Molkereigeländes ist eine Befahrung durch Baufahrzeuge über die Planstraße G nicht vorgesehen.

Zu VIII. Anliegerbeiträge

Soweit der Projektentwickler Veränderungen an der Planstraße G vornimmt, erfolgt dies auf seine eigenen Kosten.

Städtische Straßenausbaumaßnahmen an der Planstraße G sind im Zusammenhang mit dem Planverfahren nicht vorgesehen und auch mittelfristig nicht beantragt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter II. teilweise zu berücksichtigen, unter I., III. – V., und VII. nicht zu berücksichtigen und unter VI. und VIII. zur Kenntnis zu nehmen.