

Anlage 3

Abwägung über eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Schreiben der Bürgerinitiative Werdervorstadt vom 05.11.2007

Die Bürgerinitiative Werdervorstadt bezeichnet den Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen als völlig unzureichend. Auf dieser Grundlage könne eine formelle Festlegung als Sanierungsgebiet nicht erfolgen. Begründet wird diese Aussage wie folgt:

1.
 - Städtebauliche Missstände, was die Wohn- und Arbeitsverhältnisse betrifft, lägen offensichtlich nicht vor, abgesehen von einem fehlenden Nahversorger,
 - Die Formulierung bezogen auf die Aufgaben, die dem Gebiet hinsichtlich seiner Lage und Funktion zukommen, seien rein subjektiv und damit streitbar,
 - Das Wichtigste sei die Umgestaltung des Geländes des ehemaligen Klärwerkes, wofür jedoch kein Konzept erkennbar sei,
 - Das Vorhandensein von Garagenkomplexen als Missstand einzustufen sei befremdlich. Es würde in diesem Zusammenhang der Versuch gemacht, Bauland für eine Lobby auf Kosten nicht so wohlhabender Bevölkerungsteile zu schaffen. Man könne sich nicht auf den Rahmenplan von 1997 mit dem dort angegebenen Bevölkerungswachstum berufen. Außerdem sei der morastige Baugrund bei der Garagenanlage "Am Schwälkenberg" für so ein Vorhaben nicht beachtet worden.
2. Die Entwicklungsziele seien zumindest zeichnerisch nicht offen gelegt, so dass der Eindruck von "Geheimniskrämerei" entstehe.
3. Die Durchführbarkeit der Sanierung sei nicht beleuchtet worden, auch wenn es sich beim Komplex der ehemaligen Kläranlage aufgrund des städtischen Eigentumes als wenig problematisch erweisen dürfte. Die Geruchsproblematik bliebe dort aber für jegliche Entwicklungsabsichten brisant.
4. Die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sei nicht dargestellt bzw. die Betroffenen wären nicht gehört worden.
5. Die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange lägen nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Um festzustellen, ob städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen, wurden umfangreiche Begehungen und Kartierungen durchgeführt. Darüber hinaus haben Befragungen von Bewohnern oder Ortsansässigen Aufschluss über die Situation vor Ort gegeben. Weiterhin wurden vorliegende Daten von Grundstückseigentümern oder Pächtern, auch zu Garagenstandorten, ausgewertet. Bei den entsprechenden Fachämtern wurden vor allem bezüglich der Altlastensituation entsprechende Aussagen abgefragt und in den Bericht eingearbeitet.

Die Kriterien für städtebauliche Missstände enthält § 136 Abs. 3 BauGB, und zwar einmal für die Substanz- bzw. Zustandsmängel und zum anderen für die Funktionsmängel bzw. -schwächen. Die Aufzählung in § 136 Abs. 3 BauGB ist nur beispielhaft. Die genannten Kriterien müssen auch nicht jeweils in einem Gebiet vollständig vorliegen. Darüber hinaus können in einem Gebiet entweder Substanz- bzw. Zustandsmängel oder Funktionsmängel bzw. -schwächen überwiegen.

Der städtebauliche Zustand des Untersuchungsgebietes wurde anhand der Kriterien bewertet. Im Kapitel 2 des Berichtes über die Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Mängel nach Art und Bedeutung benannt und dargestellt. Kapitel 3 gibt eine zusammenfassenden

Betrachtung der maßgeblichen städtebaulichen Missstände und deren Auswirkungen auf das Gebiet. Festzustellen bleibt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel vorliegen, wobei in besonderem Maße Funktionsmängel und -schwächen überwiegen. Die infrastrukturelle Erschließung, hauptsächlich die Ausstattung mit Grünflächen sowie Sport- und Spielplätzen und die Versorgungssituation sind mangelhaft und wirken sich nicht allein auf das Untersuchungsgebiet, sondern den gesamten Verflechtungsbereich aus. So hat vor allem die Funktionsmängelsanierung besondere Bedeutung, weil davon in erster Linie ein ganzer Stadtteil profitieren wird. Eine Schlüsselstellung nimmt dabei richtigerweise die Fläche des ehemaligen Klärwerkes ein. Die Brachfläche ist entsprechend als Potenzialraum mit hoher Lagegunst am Wasser und quartiersübergreifender Bedeutung definiert worden, wobei der Maßnahmeschwerpunkt zunächst in der Erarbeitung von Entwicklungs- und Nutzungskonzeptionen liegen wird. Entsprechende Planungen werden dann in der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Garagenkomplexe werden nicht als Missstand an sich bewertet, sondern vielmehr deren baulicher Zustand, Lage, Funktion sowie Erschließung. Besonders problematisch stellt sich die Situation im Blockinnenbereich Bornhövedstraße/ Am Werder dar, der von größeren Anlagen sowohl auf städtischem wie privatem Grund geprägt ist. Neben dem schlechten baulichen Zustand und einer völlig unzureichend ausgebauten Erschließungssituation werden hauptsächlich die Auswirkungen der Anlage auf das Wohnumfeld kritisch bewertet. Zum einen betrifft es deren Erscheinungsbild, zum anderen die Tatsache, dass die Garagen nicht überwiegend von der ansässigen Wohnbevölkerung genutzt wird. Ein Teil der Garagen wird von Bürgern aus anderen Stadtteilen belegt. Darüber hinaus mangelt es in diesem Bereich an wohnungsnahem Freiraum. Bei der Neuordnung in diesem Bereich wird also u.a. zwischen den Interessen der Garagennutzer und denen der ansässigen Wohnbevölkerung abzuwägen sein. Der Verdacht, an Stelle der Garagen Bauland zu schaffen, ist unberechtigt und aus planerischer Sicht jedenfalls kontraproduktiv bezüglich des bestehenden Parkplatz - und Freiraumdefizites für diesen Blockbereich. Die Ziele von Sanierungsmaßnahmen beziehen sich vor allem auf die Verbesserung der Erschließungssituation und des Grün- und Freiflächenangebotes.

Die Anlage "Am Schwälkenberg" ist gemäß des Berichtes zu den Vorbereitenden Untersuchungen Bestandteil des Potenzialraumes "Neuordnungsbereich zur Aufwertung der Erholungsfunktion" am südlichen Heidenseeufer. Hier besteht die Zielsetzung der Aufwertung des Bereiches für die Erholungsnutzung, was auch den weiteren Bestand der Bootshausanlagen beinhaltet. Die Stärkung der Erholungsnutzung setzt in diesem Bereich umfangreiche Ordnungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen voraus, um sie mit der unmittelbaren Wohnnutzung verträglich und bzgl. der eigenen Erschließungsinfrastruktur funktionsfähig zu gestalten. Vor allem muss die Erschließungs- und Parkplatzsituation sowohl für die Bootshausanlagen wie auch die Kleingärten neu gestaltet und gebündelt werden. Damit kann die Wohnstraße Am Heidensee erheblich entlastet werden. Die Schaffung von Wohnbauland an Stelle der Garagen ist nicht Zielsetzung dieser Konzeption.

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen beruft sich nicht auf Planungsabsichten des 1997 durch die Stadtvertretung beschlossenen Rahmenplanes "Werdervorstadt". Der Rahmenplan wird ganz allgemein als eine bestehende Planungsgrundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen aufgeführt. Darüber hinaus werden lediglich Planungsabsichten bzw. -vorschläge aus dem Rahmenplan für bestimmte Bereiche des Untersuchungsraumes wiedergegeben.

Zu 2.: Im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurden die vorgefundenen städtebaulichen Missstände sowie die daraus resultierenden allgemeinen Ziele der Sanierung ausführlich textlich beschrieben. Die vorgefundenen städtebaulichen Missstände betreffen im Wesentlichen die städtebaulichen Kategorien "Stadtgestalt", "Verkehr", "Grün- und Freiflächen" sowie "Nutzung". Diesen Kategorien wurden die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen zugeordnet, die entsprechend den allgemeinen Zielen der Sanierung im Gebiet zur Beseitigung

der Missstände bzw. der wesentlichen Verbesserung der Situation beitragen sollen. Gleichzeitig wurden Potenzialräume gebildet, für die sich mit den genannten Maßnahmen große Chancen für eine nachhaltige, aufwertende Neuentwicklung verbinden. Entsprechend dieser Systematik wurde auch die Karte "Potenziale und Maßnahmen" aufgebaut. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung von Teilbereichen wird es detaillierte Konzeptionen und Planungen geben, zu denen wie bereits unter Punkt 4 dargestellt auch die entsprechenden Erörterungen mit den Sanierungsbetroffenen bzw. der Öffentlichkeit geben wird.

Zu 3.: Zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung wurden im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen allgemeine Aussagen über die Dauer, die Verfahrenswahl und die geschätzten Gesamtkosten der Sanierung gemacht. Im vorliegenden Abschlussbericht wurde eine Maßnahmen- und Kostenübersicht ergänzt. Aus den angeforderten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den Vorbereitenden Untersuchungen sowie Zielen und Zwecken der Planung ergaben sich keine Bedenken zur Durchführung der Sanierung. Die entsprechenden Aufgabenträger werden in die weiteren Planungen einbezogen.

Zu 4.: Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen regelt § 137 BauGB. Danach soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und beraten werden. Gegenstand der Erörterung ist die Sanierung, die sich entsprechend ihrem jeweiligen Stand auf die beabsichtigten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung einschließlich ihrer voraussichtlichen Auswirkungen bezieht. Die Gemeinde soll zur Mitwirkung an der Sanierung anregen, wofür insbesondere die Erörterung im Rahmen des § 137 Satz 1 BauGB, die Nutzung der vielfältigen Möglichkeiten und Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit, aber auch die gezielte Betreuung einzelner Sanierungsbetroffener in Betracht kommen.

Mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern wurden frühzeitig zunächst die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung erörtert. Hierzu diente die öffentliche Auslegung des Berichtes über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 08.10. bis 07.11.2007 im Stadthaus. Die öffentliche Auslegung wurde im Stadtanzeiger vom 28.09.2007 öffentlich bekannt gemacht. Es wurde zur Vorbringung von Anregungen und Hinweisen aufgerufen. Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen wurde gleichzeitig auf die Webseite der Landeshauptstadt Schwerin unter www.schwerin/buergerbeteiligung.de gestellt. Die während der Betroffenenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind gem. § 136 Abs.6 Satz 3 BauGB im Rahmen der sanierungsrechtlichen Entscheidung sachgerecht zu würdigen. Insgesamt sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Abwägungsrelevante Sachverhalte ergaben sich nur aus dem vorliegenden Schreiben der Bürgerinitiative Werdervorstadt.

Die Erörterung weiterer Planungen und Maßnahmen mit den Sanierungsbetroffenen wird nach dem Satzungsbeschluss in der Durchführungsphase der Sanierung fortgesetzt.

Zu 5.: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs.1 BauGB zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde durchgeführt. Gemäß § 139 Abs. 2 Satz 1 sind dabei die Vorschriften über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 und 4a BauGB sinngemäß anzuwenden. Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgte danach gemäß § 4a Abs. 2 mit der öffentlichen Auslegung des Berichtes über die Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße". Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte ergeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Es wird empfohlen, die in der Stellungnahme der Bürgerinitiative Werdervorstadt unter Punkt 1 bis 5 gemachten Ausführungen nicht zu berücksichtigen.