

**Abwägung der Stellungnahmen
aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Anlage 3

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin

vorgebracht mit Schreiben vom 27. Juni 2008

Inhalt der Stellungnahme des Trägers:

1. Naturschutz und Landschaftspflege

Es wird festgestellt, dass dem Landesnaturschutzgesetz M-V unterliegende Flächen nicht betroffen sind.

2. Wasser und Boden

Es bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken.

Sofern schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt werden, sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Staatl. Amt für Umwelt und Natur abzustimmen.

3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

3.1 Immissions- und Klimaschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach Bundes-Immissionsschutz genehmigten Anlagen und Betriebe

3.1.2 Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 seien einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte ‚Außen‘ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Kerngebiete(MK)	tags 65 dB (A)
	nachts 55 dB (A) bzw. 50 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzfristige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn die o.g. Richtwerte tags mehr als 30 dB (A) und nachts mehr als 20 dB (A) überschritten werden.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin

Der Hinweis zu den schalltechnischen Orientierungswerten wird dahingehend berücksichtigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für das Plangebiet als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Archäologie und Denkmalpflege –

vorgebracht mit Schreiben vom 06. Juni 2008

Inhalt der Stellungnahme des Trägers:

Das Landesamt teilt mit, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet mehrere Denkmale bekannt sind, die durch die geplanten Maßnahmen berührt seien. Es wird auf die Anlagen „Bodendenkmale“ und „Bau- und Kunstdenkmale“ verwiesen.

1. Bodendenkmale

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V ist erforderlich. Voraussetzung für eine Erteilung dieser Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde und das Einvernehmen des Landesamtes ist die Aufnahme folgender Nebenbestimmung:

„ Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals ‚Altstadt‘ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DschG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.“

2. Bau- und Kunstdenkmale

Gegen alle Festsetzungen, für deren Realisierung im B-Plangebiet die Abbrüche von Denkmalen Voraussetzung wären, werden erhebliche Bedenken vorgebracht. Es wird angeregt,

1. die Festsetzungen durch solche zu ersetzen, die den Denkmalerhalt sichern,
2. Festsetzungen zu treffen, die eine weitgehende Erhaltung der Bausubstanz des gesamten Quartiers sichern,
3. auf die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels zu verzichten.

Im Weiteren werden die vorgenannten Anregungen begründet und die Sicht des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zur Begründung des B-Planes, zum Umweltbericht und zur Wirkungsanalyse des Instituts GfK Prisma dargestellt. Der Anhang ‚Göttinger Appell‘ ist Bestandteil der Stellungnahme des Landesamtes.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin

zu 1. Bodendenkmale

Die vorgeschlagenen Nebenbestimmungen werden als Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 2. Bau und Kunstdenkmale

Der Bebauungsplan Nr. 61.08 ‚Block 18‘ dient insbesondere der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in der Innenstadt Schwerins. Dies ist das städtebauliche Ziel im öffentlichen Interesse der Entwicklung der Landeshauptstadt.

Festsetzungen, die den Denkmalerhalt sichern, sind im östlichen Teil des Plangebietes durch Darstellung als Denkmale getroffen.

Für den westlichen Plangeltungsbereich, der die Ansiedlung eines Einkaufszentrums ermöglichen soll, sind die Denkmale als künftig fortfallend dargestellt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren hat der Grundeigentümer Abrissanträge für diese Denkmale gestellt, die im Rahmen des Verfahrens zur

Abbruchgenehmigung abgewogen wurden. Im Ergebnis musste in Abwägung aller Belange und Interessen für die Genehmigung der Abbrüche entschieden werden.

Da die Abbruchgenehmigungen erteilt wurden, müssen die Denkmale im Bebauungsplan als künftig fortfallend dargestellt werden.

Beschluss

Die vorgebrachten Anregungen zu 1 ‚Bodendenkmale‘ werden berücksichtigt.

Die Anregungen zu 2 ‚Bau- und Kunstdenkmale‘ werden nicht berücksichtigt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
vorgebracht mit Schreiben vom 30. Juni 2008

Inhalt der Stellungnahme des Trägers:

1.

Es wird die Schaffung einer Passage durch das Einkaufszentrum zwischen Marienplatz und Mecklenburgstraße gefordert. Hierbei soll nicht nur eine Durchwegung des Centers möglich sein, sondern eine ‚echte‘ Einkaufspassagen-Lösung mit Bewerbung der Marienplatz-Galerie von der Mecklenburgstraße aus geschaffen werden.

2.

Es wird eine optimale Verkehrsführung angeregt.
Die Öffnung der Wismarschen Straße bis zur Martinstraße sei notwendig.
Ein Parkleitsystem für die Tiefgarage und Ausschilderung sei erforderlich.
Die Anlieferungen mit LKW sollen ausschließlich über die Martinstraße erfolgen.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin

zu 1.

Das Projekt Marienplatz-Galerie Schwerin sieht eine Verbindung zum und durch das Textilhaus Kressmann auf mehreren Etagen vor. Hierzu wird es privatrechtliche Vereinbarungen geben. Eine Durchwegung vom Marienplatz zur Mecklenburgstraße wird somit faktisch entstehen. Eine Festsetzung als öffentliche Einkaufspassage hingegen ist aufgrund des Baubestandes an der Mecklenburgstraße und der eigentumsrechtlichen Situation nicht möglich.

Zu 2.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die verkehrliche Situation durch Gutachter untersucht worden. In Auswertung dieses Gutachtens hat das Amt für Verkehrsmanagement Maßnahmen vorgeschlagen, die eine für die Ansiedlung des Centers geeignete Verkehrsführung ermöglichen. So wird die Wismarsche Straße bis zur Martinstraße für alle Verkehrsteilnehmer öffentlich befahrbar. Ein Parkleitsystem mit entsprechender Ausschilderung soll installiert werden (vgl. die Begründung zum Bebauungsplan) . Die Anlieferung mit LKW soll ausschließlich in der Martinstraße erfolgen, mit leichten Transportern jedoch auch über Mecklenburgstraße, Helenenstraße und Marienplatz entsprechend der geltenden ordnungsrechtlichen Regelungen.

Beschluss

Die Anregungen unter 1. werden nicht berücksichtigt und die Anregungen unter 2. werden berücksichtigt.

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Angela Zeitz

Schreiben vom 06. Juli 2008

Inhalt der Anregung

1. Einfluss auf den Verkehr im Bereich Wismarsche Str./Arsenalstr./Martinstr.:

Weil die bisherigen Erschließungsstraßen stark belastet seien, sei eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Investitionsobjekt unzumutbar.

2. Einfluss auf die Struktur der Schweriner Innenstadt

Die Bürgerin bezweifelt die Notwendigkeit eines Einkaufszentrums. Die Kaufkraft der Schweriner Innenstadt wird angezweifelt. Die Alternative des weiteren Verfalls im Areal ‚Block 18‘ gegenüber der Ansiedlung eines Einkaufszentrums wird bestritten.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin

Zu 1.

Der Einfluss des durch den Bebauungsplan bzw. der Marienplatz-Galerie zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde gutachterlich untersucht. Es wurde festgestellt, dass die betroffenen Verkehrsknotenpunkte zwar belastet, aber nicht überlastet, also funktionsfähig bleiben. Durch das Amt für Verkehrsmanagement sind Maßnahmen (Parkleitsystem, Ausschilderung, Verkehrsinsel) benannt worden, die mit dem Projektentwickler ‚Marienplatz-Galerie Schwerin‘ umgesetzt werden.

Zu 2.

Der Einfluss auf die Struktur der Schweriner Innenstadt wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes über eine Wirkungsanalyse des Instituts GfK Prisma, Hamburg, untersucht. Im Ergebnis kommt es zu Verschiebungen der Kundenströme, insgesamt aber profitiert die Innenstadt Schwerins von der durch das Vorhaben gesteigerten Attraktivität.

Hinsichtlich eventueller Alternativen ist festzustellen, dass seit nunmehr 18 Jahren Nutzungskonzepte für einen Erhalt der bestehenden Gebäude nicht gefunden wurden. Vielmehr wäre für den Fall, dass das Projekt ‚Marienplatz-Galerie Schwerin‘ nicht realisiert würde, voraussehbar, dass die Stadt in absehbarer Zeit einen Abbruch aufgrund der Baufähigkeit verfügen müsste. Dies ist bereits bei Gebäuden in der Martinstraße geschehen. Ein weiterer Verfall auf Grund mangelnder Investitionen kann in der besonders herausgehobenen Innenstadtlage am Marienplatz jedoch nicht hingenommen werden.

Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Dorothee Beger
und weiteren 48 Mitunterzeichnerinnen und Mitzeichner

vorgebracht mit Schreiben vom 7.7.2008 und vom 25.7.2008

Inhalt der Anregung

Die Bürgerinnen und Bürger wenden sich gegen eine Bebauungsmöglichkeit für ein 5-geschossiges ca. 21,5 m hohes Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 13 m. Es würde dem Wohngrundstück Mecklenburgstraße 27 die Belichtung und Belüftung genommen.

Es wird darauf verwiesen, dass die untere Bauaufsichtsbehörde festgestellt habe, dass eine abwägungsrelevante Wohnnutzung nur in den oberen Geschossen sein würde. Es wird angeregt, die Anbindung mittels Staffelung der oberen Geschosse IV und V an die vorhandene Bebauung auch an der östlichen Baulinie, zur Mecklenburgstraße, zu berücksichtigen, um eine ausreichende Belüftung und Sicht zum Himmelslicht zu gestatten. Weiter wird vorgeschlagen, die Technikgeschosse in Funktion und Konstruktion auf die Möglichkeit einer mittigen Teilung zu prüfen.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin

Die Abstandflächenproblematik wurde im Bauleitplanverfahren mit der unteren Bauaufsichtsbehörde eingehend erörtert hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit neuer baulicher Anlagen. Durch die Festsetzung einer Baulinie entstehen Abstandflächen auf den benachbarten Grundstücken der Anlieger Mecklenburgstraße.

Es wurde festgestellt, dass diese Abstandflächen auf Nebengebäude, Technikräume und untergeordnete Bauteile fallen.

Die Festsetzung einer Baulinie ermöglicht im Kerngebiet des ‚Block 18‘ die vollständige Überbaubarkeit des westlichen Blockbereiches und ist aus städtebaulichen Gründen gewollt.

Die Beteiligte ist von der Abstandflächenregelung nicht betroffen, da aus dem Vorhaben ‚Marienplatz-Galerie Schwerin‘ keine Abstandflächen auf ihr Grundstück fallen.

Im übrigen wird die Anregung, auch zu den Grundstücken Mecklenburgstraße eine Staffelung vorzusehen, berücksichtigt. Hier ist auf der Baulinie eine III-geschossige Bebauung möglich und die V-Geschossigkeit zurückversetzt.



Foto:
Blick von dem Gebäude Helenestraße 5 auf die Rückseite der Bebauung an der Mecklenburgstraße. In der Bildmitte das Gebäude Mecklenburgstraße 27.

Beschluss

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Herr Karsten, Juwelier Karsten GmbH;
Frau Beyerle für den Vorstand der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin;
Herr Sellmann und Hr. Sellmann jr., Apotheke am Marienplatz

jeweils vorgebracht zur Niederschrift am 15. Juli 2008

Inhalt der Anregung

Es wird angeregt, Zugänge zur Marienplatz-Galerie Schwerin nicht nur im Eckbereich Marienplatz/Helenenstraße vorzusehen, sondern auch Eingänge direkt in der Fassadenfront Helenenstraße einzuordnen.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin

Es ist städtebaulich beabsichtigt, den Haupteingang zum geplanten Center im Eckbereich Marienplatz/Helenenstraße anzuordnen und eine Durchwegung über das Center und das Kaufhaus Kressmann zur Mecklenburgstraße zu ermöglichen. Zu diesem Zweck kann im Eckbereich Marienplatz/Helenenstraße auf einer Breite von ca. 35 m von der Festsetzung der Baulinie abgewichen werden. Ein Zugang zur der Galerie zur Helenenstraße ist jedoch städtebaulich nicht zwingend notwendig, um das Einkaufscenter in die Strukturen von Fußgängern einzubeziehen.

Der Bebauungsplan schließt jedoch die Anordnung weiterer Eingänge in der Helenenstraße nicht aus. Ob weitere Zugänge möglich sind, kann der Projektentwickler nach den internen Erschließungen der Ladenflächen entscheiden.

Beschluss

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Handelsverband BAG M-V
Bei dem neuen Krahn 2
20457 Hamburg

vorgebracht mit Schreiben vom 10. Juli 2008

Inhalt der Anregung

Es wird angeregt, im Bebauungsplan festzulegen, dass das Projekt ‚Marienplatz-Galerie Schwerin‘ unter Einbindung des Bekleidungshauses Kressmann mit der Mecklenburgstraße zu verbinden ist. Dies solle Voraussetzung für eine Baugenehmigung sein.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin

Städtebaulich gewollt ist, den Haupteingang zum geplanten Center im Eckbereich Marienplatz/Helenenstraße anzuordnen und eine Durchwegung über das Center und das Kaufhaus Kressmann zur Mecklenburgstraße zu ermöglichen. Die Durchwegung von beiden Seiten wird durch die Grundeigentümer bilateral vertraglich geregelt. Aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte und vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigen der Projektentwickler ‚Marienplatz-Galerie Schwerin‘ und auch das Kaufhaus Kressmann eine Verbindung und Durchlässigkeit beider Häuser auf mehreren Ebenen.

Beschluss

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

ANREGUNGEN

Brügmann Rechtsanwälte

vorgebracht mit Schreiben vom 5. August 2008

Inhalt der Anregung

Die Kanzlei Brügmann Rechtsanwälte vertritt die Eigentümer des Grundstücks Wismarsche Straße 113/Martinstraße 1/1a. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes, viergeschossiges Eckgebäude, das als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird.

Der Anreger rügt, dass die Kombination einer bindend verpflichtenden Grenzbebauung im Zusammenhang mit der vollständigen Überbaubarkeit der innenliegenden Hofflächen bis zu einer Traufhöhe von 16,0 m den vorhandenen Gebietscharakter nach Art und Maß der baulichen Nutzung ganz erheblich zu Lasten des verbleibenden Bebauung verändere.

Der gebotene Mindestschutz hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung werde verletzt. Der Einwender regt an, die grenzständige Baulinie nur bis zum II. Obergeschoss festzusetzen und für die darüber hinaus gehenden Geschosse die zurückversetzte Baugrenze festsetzen zu lassen.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin

Die Festsetzung einer Baulinie und eine damit verbundene Abweichung von den Anforderungen des bauordnungsrechtlichen Abstandflächenrechts ist dann zulässig, wenn die Entscheidung im Rahmen der Abwägung bedacht und die Nachbarbelange berücksichtigt sind. Bezüglich des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts sind die Wahrung der Belange einer ausreichenden Belichtung und Belüftung zu bedenken. Das Gebäude Wismarsche Straße 113/Martinstraße 1 und 1a ist nur 7 bis 10 m tief und wurde historisch von der Martinstraße belichtet. Zur Hofseite waren nur Fenster des Treppenflurs und von Nebenräumen. Die ausreichende Belichtung und Besonnung bleibt also erhalten auch wenn die Bebauung des Hofes näher heranrückt.

Die Nutzung der Räumlichkeiten des Gebäudes Wismarsche Straße 113/Martinstraße 1 und 1a ist auch ohne jene Fenster zulässig, die offensichtlich nachträglich für Haupträume an der Südseite eingebaut wurden. Die Verringerung der Belichtungsverhältnisse und Belüftung führt nicht dazu, dass die Räumlichkeiten nicht mehr genutzt werden können.

Mit der Anordnung einer zurück gesetzten Baugrenze ab dem dritten OG werden Nachbarbelange berücksichtigt. Den Anforderungen des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Nachbarn ist damit hinreichend genügt.

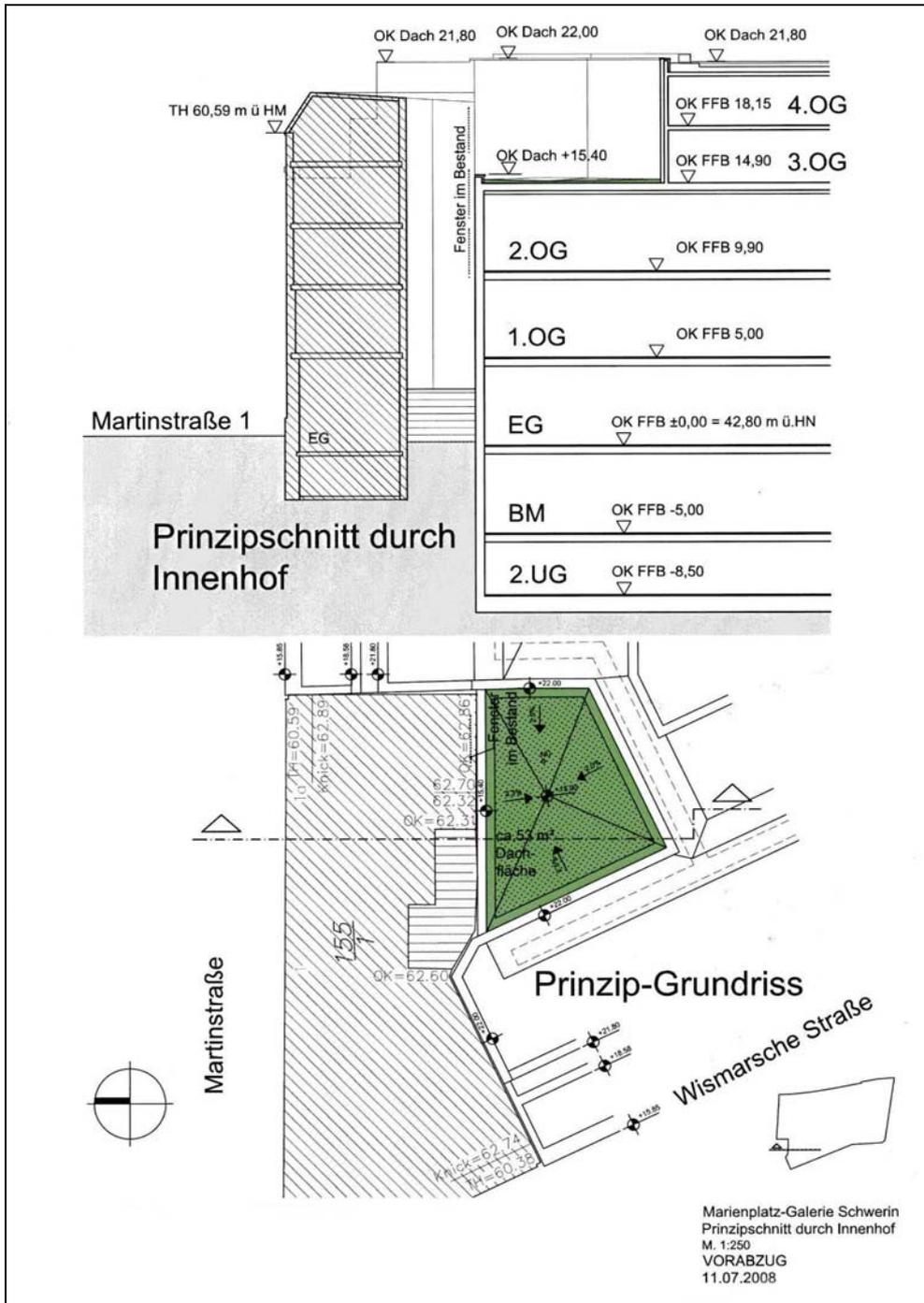


Bild: Prinzipschnitt

Durch die Rücknahme der Baugrenze für das 3. und 4. OG der Marienplatzgalerie werden auch die nachträglich eingebauten Fenster auf der Südseite im 4. und tlw. auch im 3. OG der Martinstraße 1/1a belichtet und belüftet.

Beschluss

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.