

**Bebauungsplan Nr. 46 "Naherholungs- und
Freizeitgebiet am Ploggensee" der Stadt
Grevesmühlen**
hier: Beratung der städtebaulichen Konzeptionen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 05.06.2023 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Entscheidung)	15.06.2023	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	22.06.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1) Durch das Planungsbüro Hufmann, Wismar, wurden nach den ersten Beratungen zum Bebauungsplan Nr. 46 „Naherholungs- und Freizeitgebiet am Ploggensee“ zwei städtebauliche Konzepte als Diskussionsgrundlage erarbeitet. Diese sind der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2) Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen das Gebiet am Ploggensee städtebaulich zu ordnen und durch ergänzende Nutzungen aufzuwerten. Der Bereich um den Ploggensee spielt eine wichtige Rolle für die zentrumsnahe Naherholung der Grevesmühlener Bevölkerung und soll deshalb als attraktiver Freizeitstandort gesichert werden.

Folgende Variante wird für die Vorbereitung des Vorentwurfes als Grundlage gewählt:
Variante _____

Sachverhalt

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Überlegungen, das Areal südlich des Ploggensees städtebaulich zu ordnen und aufzuwerten. Am 16. März 2023 fand diesbezüglich eine Sondersitzung des Bauausschusses statt, um verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu beraten.

Im Nachgang wurden durch das Planungsbüro Hufmann zwei Varianten einer städtebaulichen Konzeption erarbeitet. Diese sind als Diskussionsgrundlage für die intensive Auseinandersetzung in den politischen Gremien der Stadt zu verstehen. Sie sollen dazu beitragen, den Inhalt der angestrebten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu definieren, die dann Grundlage für den zu erstellenden

Bebauungsplan wird.

Variante 1 spiegelt die Beratungen der Sondersitzung des Bauausschusses wider. Variante 2 setzt sich zusätzlich mit den Flächenbedarfen der geplanten Nutzungen auseinander und versucht die notwendigen Verkehrsanbindungen zu optimieren.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:			
Deckung erfolgt über:			
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

Anlage/n

1	GVM_B 46_Projektbeschreibung Ploggensee (öffentlich)
2	GVM_B 46_Konzept Variante 1 (öffentlich)
3	GVM_B 46_Konzept Variante 2 (öffentlich)



Auszug aus dem digitalen Orthophoto, © GeoBasis DE/M-V 2023

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46
„Naherholungs- und Freizeitgebiet am Ploggensee“

- Projektskizze als Diskussionsgrundlage -

Stand Juni 2023

Projektbeschreibung:

Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt. Die Stadt Grevesmühlen hatte in den letzten Jahren konstante Einwohnerzahlen. Im Jahr 2022 waren es 10 440 (Stand: 30.09.2022).

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 27. Mai 2016 wird für Mittelzentren folgender Grundsatz aufgestellt: Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Das LEP weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

Die Stadt Grevesmühlen befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb des Stadtgebietes verläuft die Bundesstraße B 105, die Grevesmühlen direkt an die Hansestädte Lübeck und Wismar anbindet. Nördlich der Bundesstraße befindet sich nordöstlich der Innenstadt der Ploggenensee. Der 15 Hektar große Ploggenensee besitzt maximale Ausdehnungen von 1100 Meter in Ost-West-Richtung und 160 Meter in Nord-Süd-Richtung. Der See ist vollständig fußläufig umrundbar. Am südwestlichen Ufer befinden sich eine Badeanstalt, ein Fitnessstudio, ein Skatepark und gastronomische Angebote. Außerdem liegt die Festwiese, auf der zum Beispiel das Osterfeuer stattfindet und Zirkusse die Stadt besuchen, südlich des vorhandenen Wanderweges um den See. Im Osten und Norden befinden sich bewaldete Bereiche. Westlich und östlich des Seeufers schließt das Glockenmoor an.

Bereits in den vergangenen Jahrzehnten spielte der Bereich um den Ploggenensee für die Grevesmühlener Bevölkerung eine wichtige Rolle für die zentrumsnahe Naherholung. Aufgrund der Nähe zu größeren Wohngebieten und der Lage im direkten Anschluss an die Innenstadt bildet das Gebiet um den Ploggenensee einen attraktiven Freizeitstandort für die Einwohner der Stadt.

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Überlegungen, das Areal südlich des Ploggenesees mit einer Größe von rund sechs Hektar städtebaulich zu ordnen und aufzuwerten. Am 16. März 2023 fand diesbezüglich eine Sondersitzung des Bauausschusses statt, um verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu beraten. Im Nachgang wurden durch das Planungsbüro Hufmann zwei Varianten einer städtebaulichen Konzeption erarbeitet.

Die hier vorgestellten Varianten sind als Diskussionsgrundlage für die intensive Auseinandersetzung in den politischen Gremien der Stadt zu verstehen. Sie sollen dazu beitragen, den Inhalt der angestrebten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu definieren, die dann Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan wird.

Variante 1

Die erste Variante spiegelt die Beratungen der Sondersitzung des Bauausschusses wider. Es gibt einige Punkte, die unbedingt Beachtung finden müssen:

- Die Festwiese soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden und auch weiterhin für Veranstaltungen nutzbar sein.
- Der Skatepark bleibt erhalten.
- Die Wanderwege und Joggingstrecken rund um den Ploggensee sollen, wenn möglich, erhalten bleiben.

Zudem gibt es weitere Bereiche, die nicht für Änderungen zur Verfügung stehen. Diese umfassen überwiegend private Grundstücke. Dazu zählen das Hähnchen-Eck, die Wohnbebauung am Ploggensee, das Freibad und das Fitnessstudio sowie das Restaurant Seeschlösschen.

Als übergeordnete Ideen für ein Konzept werden ein Hotel sowie ein Schwimmbad genannt. Diese erscheinen zunächst im Westen des Plangebietes sinnvoll, um den notwendigen Verkehr in diesem Bereich zu bündeln. Nördlich der Bundesstraße und östlich des Hähnchen-Ecks wären ergänzend ein (Pendler-)Parkplatz sowie Wohnmobilstellplätze denkbar.

Anschließend an die vorhandene Wohnbebauung könnte auf der Fläche des DRK (ehemals Testzentrum) weitere Wohnbebauung z.B. mit Schwerpunkt auf senioren-gerechten Wohnraum entstehen. Entsprechende Ziele wurden durch den Träger bereits benannt.

In Ergänzung der Festwiese sollen im Bereich des Rondells ein Barfußpfad sowie auf der gegenüberliegenden Seite Flächen für einen Spielplatz zur Verfügung gestellt werden. Diese können als Erweiterung des vorhandenen Freizeitbereichs gedacht werden. Südlich der Bundesstraße B 105 befindet sich das Wohngebiet „Plog-genseering“ mit rund 1 000 Einwohnern. Zwischen den Wohnblöcken befinden sich zwei kleinere Spielflächen. Auch deshalb erscheint es wichtig und sinnvoll, das Angebot für Kinder und Familien am Ploggensee auszubauen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesstraße B 105 soll, östlich der Kreuzung mit der Santower Straße, eine Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Diese Flächen befinden sich derzeit (überwiegend) in privater Hand und werden durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt. In diesem Bereich können sich die Stadtvertreter einen Neubau einer Arztpraxis vorstellen. Im Bereich nördlich der Bundesstraße sollen Freizeit- und Erholungsnutzungen Vorrang haben.

Die Verbindung zwischen Stadt und Ploggensee soll ebenfalls analysiert und ggf. ausgebaut werden. Derzeit ist das Gebiet um den Ploggensee über drei Anbindepunkte fußläufig erreichbar. Dies sind die Fußgängerampel an der Bushaltestelle Kastanienallee im Osten, ein ungesicherter Übergang an den Treppen zur Mehrzweckhalle sowie die Ampelkreuzung am Hähnchen-Eck im Westen. Als Zukunftsvision wird hier an einen Brückenbau gedacht, der die jetzige, nicht inklusive Treppe bei der Mehrzweckhalle ersetzt und somit in der Lage wäre, das Wohngebiet „Plog-genseering“ sowie auch den im Bau befindlichen Schulcampus optimal an das Gebiet am See anzubinden.

Variante 2

Die zweite Variante orientiert sich ebenfalls an den von den Stadtvertretern genannten Eckdaten. Die Anbindung des Gebietes sowie die Aufnahme einer Fläche im Südwesten für einen Neubau einer Arztpraxis werden übernommen.

Innerhalb des Gebietes wurden die Flächen jedoch auf ihre Eignungen hin untersucht. Der Bau eines Hotels sowie eines Hallenbades ist mit einem erhöhten Flächenbedarf verbunden. Diese Nutzungen würden im westlichen Bereich des Plangebietes nicht den notwendigen Platz haben. Da diese Nutzungen aber ggf. verkehrintensiv sind, wurde über eine weitere Anbindung an die Bundesstraße B 105 nachgedacht. Im Bereich der jetzigen DRK-Fläche ist eine Zufahrt im Bestand vorhanden. Diese könnte ggf. auch weiterhin als Zufahrt genutzt werden. Notwendige Rahmenbedingungen sind im weiteren Planverfahren mit dem Straßenbauamt Schwerin abzustimmen.

In der Variante 2 wurden aufgrund der vorhandenen Zufahrt das Hotel sowie das Hallenbad in den zentralen Bereich vor der Festwiese verortet. Im Gegenzug wurde die geplante Wohnbebauung des DRK nach Westen verlagert. Gerade für seniorengerechten Wohnraum wäre es von Vorteil, näher an der Innenstadt, Lebensmittelgeschäften oder Arztpraxen zu sein. Die Anbindung über die Kreuzung mit der Santower Straße erscheint daher sinnvoll. Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm auf der Bundesstraße wären in jedem Fall zu prüfen und zu berücksichtigen.

Der (Pendler-)Parkplatz sowie Stellplätze für Wohnmobile würden an ihrem jetzigen Standort verbleiben und könnten durch notwendige Infrastruktur ergänzt werden. Dadurch wäre es möglich, den Wanderweg weiterhin entlang des Ploggensee zu führen. Zudem scheint dieser Standort gerade aufgrund der direkten Lage am See interessant für Wohnmobilisten zu sein.

Auch in der zweiten Variante wird als ergänzende Freizeitnutzung ein Spielplatz aufgenommen. Dieser kann im Anschluss an den Skatepark in Richtung Festwiese vorgesehen werden. Die Festwiese soll zwar grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden, im westlichen Bereich der Festwiese zwischen dem Baumbestand und der Zuwegung zur Festwiese sind jedoch Flächen vorhanden, die für eine solche Nutzung mit unterschiedlichen Spielgeräten geeignet wären. Da entlang der Bundesstraße in diesem Bereich die Böschung beginnt, können auch Sicherheitsaspekte gewährleistet werden.

Die Verkehrsführung muss aufgrund der Anordnung der Gebäude teilweise angepasst werden. Die Hauptzufahrt befindet sich wie bisher im Westen des Plangebietes und verläuft nach Osten bis zum Seeschlösschen. Das Rondell wird in diesem Bereich zugunsten des Hallenbades zurückgebaut. Eine Umfahrung ist in diesem Bereich nicht notwendig, da auf dem Vorplatz der Festwiese ausreichend Platz für eine Wendeanlage vorhanden ist.

Beispiel Fußgängerbrücke Würzburg:



Quelle: <https://www.lga.de/en/projektreferenzen/neubau-fussgaengerbruecke-hubland/>

Anlagen:

Gestaltungsskizzen als Diskussionsgrundlage, Bearbeitungsstand Juni 2023



Ploggensee

Freibad

Hotel

Hallenbad

Fitness

Restaurant

Parken

Parken Caravan

Bestand

DRK Wohnen

Arztpraxis u.a.

Wald

Spielplatz

Skatepark

Festwiese

Fußgängerbrücke

B 105

Ploggenseering

8 von 9 in Zusammenstellung



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbb-wismar.de

STADT GREVESMÜHLEN

B-Plan Nr. 46 „Naherholungs- und
Freizeitgebiet am Ploggensee“

- Gestaltungsskizze als Diskussionsgrundlage -
Variante 1

Bearbeitungsstand Juni 2023

Maßstab 1:1 250



Ploggensee

Freibad

DRK / Wohnen

Hotel

Restaurant

Hallenbad

Wald

Festwiese

Skatepark

Spielplatz

Fußgängerbrücke

B 105

9 von 9 in Zusammenstellung



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbb-wismar.de

STADT GREVESMÜHLEN

B-Plan Nr. 46 „Naherholungs- und
Freizeitgebiet am Ploggensee“

- Gestaltungsskizze als Diskussionsgrundlage -
Variante 2

Bearbeitungsstand Juni 2023

Maßstab 1:1 250