

## Beschluss über den Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Wohnpark am Ploggensee"

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Sachbearbeiter:</i> <b>Sandra Bichbäumer</b>	<i>Datum</i> <b>28.10.2024</b> <i>Verfasser:</i>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	11.11.2024	Ö
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	02.12.2024	Ö
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	07.11.2024	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	12.11.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtvertretung nimmt den beiliegenden städtebaulichen Rahmenplan „Ploggenseeering 2035“ zustimmend zur Kenntnis.

2. Die Stadtvertretung beschließt den Rahmenplan „Ploggenseeering 2035“ als städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 140 Nr. 4 BauGB.

3. Die Stadtvertretung beschließt den Rahmenplan als Grundlage der städtebaulichen Sanierung gem. C. 1 sowie als städtebauliche Planung gem. C. 2 der StBauF M-V.

### **Sachverhalt**

#### **Kurzbegründung:**

Seit 2021 werden städtebauliche Investitionen getätigt, um das Wohn- und Schulquartier Ploggenseeering aufzuwerten. Mit der fortschreitenden Realisierung des Schulcampus und dem Quartiersmanagement wurden erste Maßnahmen bereits umgesetzt. Um langfristig die über das Programm Sozialer Zusammenhalt der Städtebauförderung bereitgestellten finanziellen Mittel zur Behebung vorhandener städtebaulicher Missstände zielgerichtet einzusetzen, braucht es ein Maßnahmenkonzept. Dieses bietet der vorliegende Rahmenplan, basierend auf einer umfangreichen Beteiligung und Bestandsaufnahme und -analyse. Es wurde ein weitreichendes, integriertes Maßnahmenprogramm erarbeitet, das sowohl zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes, zu einer verbesserten Verkehrsanbindung und vor allem auf Grundlage des von der Stadtvertretung beschlossenen Leitbilds zur verkehrlichen Erschließung, den Verkehrsraum neuordnen und zur Verkehrsentspannung beiträgt. Durch den raum-, zeit- und kostenbezogenen Ansatz vertieft es die im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und der vorbereitenden Untersuchung (VU) gebrachten Vorschläge sowie Maßnahmen. Die Maßnahmen sind gegeneinander abgegrenzt und bieten ein großes Spektrum an durchführbaren Maßnahmen.

Städtebauliche Rahmenpläne sind zur weiteren sowie genaueren Vorbereitung der Gesamtmaßnahme etablierte Instrumente der städtebaulichen Sanierung und Förderung.

### **Hintergrund:**

Für das Wohn- und Schulgebiet Ploggenseering östlich der Innenstadt wurde ab 2019 eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt. Die dabei ermittelten städtebaulichen Missstände sollen langfristig behoben werden. Anhand derer erfolgte die Aufnahme des Ploggenseerings als Fördergebiet in die Städtebauförderung in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“.

Auf dieser Grundlage legte die Stadtvertretung den Ploggenseering am 25.05.2023 förmlich als Sanierungsgebiet nach §142 Abs. 3 BauGB fest. Um die Sanierung zielgerichtet durchzuführen, beauftragte die Stadtverwaltung die DSK Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft am 11.01.2024 mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans gemäß §140 Nr. 4 BauGB zur weiteren Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme Ploggenseering.

Maßgeblich für die Entwicklung des Rahmenplans war die von der Stadtvertretung am 19.02.2024 beschlossene, zukünftige verkehrliche Erschließung des Ploggenseerings. Diese diente als Grundlage für alle weiteren Planungen.

### **Anlass und Prozess:**

Der Rahmenplan für den Ploggenseering wurde benötigt, um mit der Durchführung der Sanierung des Ploggenseerings beginnen zu können. Flächenscharf grenzt er Nutzungen voneinander ab. Bei der Erstellung des Rahmenplans wurden die Bedürfnisse der Betroffenen in einem offenen Planungsprozess berücksichtigt und in passende Maßnahmen übersetzt. In zwei öffentlichen Beteiligungsterminen konnten die Anwohner:innen ihre Ideen und Wünsche einbringen, zunächst am Anfang des Planungsprozesses bei einem Quartiersspaziergang mit einer herausforderungsorientierten Planungswerkstatt und abschließend bei der Vorstellung des Rahmenplans beim Markt der Möglichkeiten. Beide Veranstaltungen wurden im Vorhinein durch Aushänge, Plakatierungen und Flyer beworben. Parallel fanden Beteiligungen mit den Trägern öffentlicher Belange statt. Mit diesen wurde das verkehrliche Leitbild erarbeitet, welches grundlegend für die weitere Planung war und in den öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen weiterentwickelt wurde. Zukünftig wird der Schul- und Anwohnerverkehr in zwei Schleifen getrennt, wobei eine einspurige Durchlässigkeit aus Richtung Wismarscher Straße fortbesteht. Zudem sind in die Planung die Erkenntnisse und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen wie dem ISEK und der Vorbereitenden Untersuchung für den Ploggenseering aus dem Jahr 2020 eingeflossen.

### **Inhalte des Rahmenplans:**

Der Rahmenplan teilt sich seinen Planungsbereich mit dem Satzungsgebiet der städtebaulichen Sanierung vom 25.05.2023.

Mit dem Rahmenplan „Ploggenseering 2035“ wird die städtebauliche Entwicklung am Ploggenseering geordnet, die nicht zuletzt durch die Neuplanung des

inklusive Schulcampus notwendig geworden ist, aber insbesondere durch die städtebaulichen Missstände wie nicht ausreichende Anzahl an Stellplätzen, wenig Aufenthaltsqualität im Freiraum, die ungenügende Anbindung an umgebende Grünräume, fehlende Begegnungsorte als auch die baulichen und funktionalen Zustände der Gebäude. Darauf aufbauend wurden Handlungsfelder und Leitbild definiert. Entsprechend der vier großen Handlungsfelder Wohnliches Quartier, Grünes Quartier, Bewegtes Quartier und Sauberes Quartier ermittelt. Die Wohngebäude erfahren eine Erweiterung um ein Staffelgeschoss und eine generelle Modernisierung. Hinsichtlich des Freiraums im Quartier wird ein Quartiersplatz vorgesehen und die gemeinschaftlichen Grünräume erhalten neue Nutzungen und eine funktionale sowie landschaftsarchitektonische Umgestaltung. Verkehrliche Verbesserungen erfolgen in Form einer Buswendeschleife, Quartiersgarage, weiterer Abstellflächen für PKWs und Fahrräder sowie eine Promenade. Zusätzlich soll die technische Infrastruktur modernisiert werden. Integriert in das Konzept wird der neue Schulcampus.

Mittels horizontaler Verdichtung wurden neue Nutzungen eingefügt und Brach- und Freiflächen umstrukturiert. Im Einzelnen sind folgende große Veränderungen vorgesehen und zeichnerisch im Entwurf festgehalten:

Umgestaltung des Ploggenseerings zum begrünten Verkehrsraum: Es erfolgt die verkehrliche Trennung in Form von zwei sich überlagernder Schleifen ausgehend von der Santower Straße. Davon eine Verkehrsfläche für den motorisierten Verkehr und eine begleitende besondere Verkehrsfläche für den Fuß- und Radverkehr in Form einer Promenade. Zwischenräume sind begrünt und baumbestanden. Durch die neue Anordnung der Stellflächen wirken diese, trotz Erhöhung der Anzahl, zukünftig weniger dominant. Zusätzlicher Stellflächenbedarf wird über eine Quartiersgarage bereitgehalten.

Neuer Quartiersplatz: Integriert in den Ploggenseering an der Schnittstelle zwischen Schulen, Sport- und Mehrzweckhalle und Wohngebäuden wird der Quartiersplatz als Aufenthaltsfläche geschaffen. Ausgestattet mit einem Quartiershaus, können hier nachbarschaftliche Treffen in- und outdoor durchgeführt werden.

Buswendeschleife am Schulcampus: Diese dient der Verkehrsberuhigung des Ploggenseerings und trägt maßgeblich dazu bei Lärm-, Geruch- und Feinstaubemissionen in den Wohnquartieren zu minimieren. Die Befahrung durch Schul- und Linienbusse ist nur im Bereich der Wendeschleife vorgesehen. Im Inneren der Wendeschleife sind Stellplätze für den Schulcampus vorgesehen.

Schulcampus: Laufende Planungen des Schulcampus wurden im Rahmenplan berücksichtigt und die Freiräume des Schulcampus wurden in ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept integriert. Im Umfeld der Gemeinbedarfseinrichtungen wird dem Schüler- und Fußverkehr zukünftig der Vorrang eingeräumt.

Vielfältige Freizeit- und Aufenthaltsflächen im Quartier: Flächen mit unterschiedlichen Funktionalitäten sprechen verschiedene Sinne und Interessen, Nutzer:innen unterschiedlichen Alters an. Durch ihre Ausstattung mit Sitzmobiliar und einladender Ausgestaltung dienen sie als Begegnungsorte. Dazu zählen verschiedene Spielplätze, Hundewiese sowie ein Fitnesspfad.

Ploggenseebrücke: Diese dient als barrierefreie Anbindung an den Naherholungsraum Ploggensee und stärkt den Freizeitverkehr in der Stadt.

Darauf aufbauend wurden die erforderlichen baulichen und konzeptionellen Tätigkeiten zu 25 Maßnahmen zusammengefasst bzw. voneinander je nach Erforderlichkeit und Umsetzbarkeit abgegrenzt. Alle Maßnahmen sind Teil eines Maßnahmenprogramms und in einzelnen Steckbriefen beschrieben. Teil des Rahmenplans ist eine Kostenübersicht. Dieses Maßnahmenprogramm enthält alle Inhalt des Rahmenplans und kann nach Wunsch der Gemeinde einer weiteren Priorisierung unterzogen werden.

## Weiteres Vorgehen:

Nach Beschluss des Rahmenplans dient dieser mit dem Maßnahmenprogramm als Grundlage zur Durchführung der städtebaulichen Sanierung. Dabei ist es dem Prozess der Durchführung der Sanierung überlassen, welche Maßnahmen umgesetzt werden.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Rahmenplanung verursacht keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Erst mit der Umsetzung der Einzelmaßnahmen entstehen Kosten. Welche Maßnahmen letztendlich umgesetzt und in die Städtebauförderung aufgenommen werden sollen, entscheidet die Stadt im Einzelfall. Sämtliche Aussagen zur Finanzierung in der im Rahmenplan enthaltenen Kosten- und Finanzierungsübersicht stehen unter dem Vorbehalt, dass zukünftige Preisentwicklungen und sich aus den Objektplanungen ergebende Sonderanpassungen sowie Betriebsfolgekosten noch nicht berücksichtigt sind. Gegebenenfalls ist durch die Umsetzung des Rahmenplans langfristig eine Fortschreibung des ISEKs erforderlich.

## Anlage/n

1	2024-10-28_DSK_Entwurf Ploggenseering 2035 (öffentlich)
2	2024-10-28_DSK_Maßnahmenprogramm Ploggenseering 2035 (öffentlich)