

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2021-432				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 23.02.2021 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
Vorbereitende Untersuchung "Wohnpark am Ploggenensee" Hier: Überarbeiteter Endbericht und Kosten- und Finanzierungsübersicht					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
04.03.2021	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
09.03.2021	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
29.03.2021	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Wohnpark am Ploggenseering“, Stadt Grevesmühlen werden beschlossen.
2. Die Gemeindevertretung wird beauftragt den Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung anzupassen.

Sachverhalt:

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Wohnpark am Ploggenseering“ hat die Stadt Grevesmühlen die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen des Gebietes nach §141 BauGB in Auftrag gegeben. Der Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wurde einstimmig in der Stadtvertreterversammlung am 09.12.2019 gefasst und mit Veröffentlichung am 13.11.2020 bekannt gegeben.

Der erste Beschluss über die Vorbereitende Untersuchung wurde am 14.12.2020 gefasst. Aufgrund der Rücksprache mit den zuständigen Akteuren des Ministeriums am 20.01.2021 wurden Änderungen der VU notwendig. Diese wurden in die aktuelle Fassung eingearbeitet.

Mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB wurden die Grundlage geschaffen, in ein Förderprogramm aufgenommen zu werden und perspektivisch Städtebauförderungsmittel vor Ort einsetzen zu können. Die Stadt Grevesmühlen stellt sich somit der Herausforderung den „Wohnpark am Ploggenseering“ in den kommenden Jahren zukunftsfähig zu entwickeln.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind als Ist-Analyse des Bestandes zu verstehen und identifizieren städtebauliche Missstände. Im hieraus abgeleiteten Erneuerungskonzept werden darüber hinaus Leitlinien, Entwicklungsziele und Maßnahmen in einen integrierten Zusammenhang gestellt, die im weiteren Umsetzungsverlauf konkretisiert werden. Um dieses Vorhaben gesamtheitlich betrachten und umsetzen zu können, wird im Anschluss an die Beschlussfassung der vorbereitenden Untersuchungen ein Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm angestrebt.

Hintergrund und Grundlagen für vorbereitende Untersuchungen nach BauGB
Die rechtlichen Grundlagen der Sanierung ergeben sich aus dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB). Für die vorbereitenden Untersuchungen gelten insbesondere §§ 140, 141 BauGB. Aus diesen wird die förmliche Festlegung eines

Gebietes zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme abgeleitet. Grundlage für die Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes sind die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Funktionsmängel und städtebaulichen Missstände. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass sich die durchzuführenden Maßnahmen zweckmäßig und innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens durchführen lassen.

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Im Rahmen der VU wurde überprüft, ob städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen. Dabei konnten sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt werden.

Zur Behebung der dargelegten funktionalen und substanziellen Schwächen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Akteure vor Ort wurde im Weiteren ein Erneuerungskonzept aufgestellt und 7 Leitlinien sowie 18 Entwicklungsziele formuliert. Das Erneuerungskonzept stellt den strategischen Handlungsrahmen der zukünftigen Entwicklung dar.

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Ziele der Sanierung im „Wohnpark am Ploggenseering“, Stadt Grevesmühlen sind sowohl Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig.

Diese beabsichtigen im Wesentlichen den Erhalt des Bestandes durch Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude, Erneuerung der Erschließungsanlagen sowie Qualifizierung der vorhandenen Bildungseinrichtungen. Durch die geplanten Maßnahmen ist nicht von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Für die Umsetzung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet sind keine gemeindlichen Grunderwerbe notwendig. Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Wohnpark am Ploggenseering“ Stadt Grevesmühlen als nicht erforderlich angesehen. Ein Ausschluss dieser Vorschriften wird die Durchführung der Sanierung nicht erschweren.

In Abwägung der vorgefundenen Mängel und Missstände, Notwendigkeiten zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme wird vorgeschlagen, dass der Bereich des Untersuchungsgebiets für die Umsetzung der Sanierung als förmliches Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt wird.

Die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Wohnpark am Ploggenseering“ Stadt Grevesmühlen, liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse, da sie der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel sowie der Verbesserung der städtebaulichen Gestalt, der Erhöhung der Funktionsfähigkeit und der Attraktivität des Ortes dient.

Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Aufgabenträger

Während der gesamten Bearbeitungszeit wurden regelmäßig Gespräche mit dem Bürgermeister und der Stadtverwaltung geführt. Es wurden mehrere Lenkungsgruppensitzungen mit Mitgliedern aus Verwaltung, Politik und den Wohnungsbaugenossenschaften als Großeigentümern im Gebiet durchgeführt. Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene wurden gemäß § 137 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Information und Beteiligung erfolgte über Flyer und Pressemitteilungen öffentliche Sitzungen sowie eine digitale online-Umfrage.

Gem. § 139 BauGB erfolgte im November 2020 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) bei der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen stehen den Entwicklungen nicht entgegen. Sie wurden abgewogen und in den Bericht integriert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind in Kapitel 6.3. (Kosten- und Finanzierungsübersicht) dargestellt.

Anlagen:

Vorbereitende Untersuchungen mit Erneuerungskonzept (Stand: 10.11.2020, inkl. Pläne und Anlagen)

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark „Am Ploggenseering“





Auftraggeber



Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen
www.grevesmuehlen.de

Ansprechpartner

Her Holger Janke, Frau Sandra Bichbäumer
T +49 3881/723-165
S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de

Auftragnehmer



DSK-BIG
Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg
T +49 40 3410678-33
andreas.kiefer@dsk-big.de
www.dsk-big.de

stadtbau.architekten^{nb}
stadtbau.architekten^{nb}
Architekt Lutz Braun
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
T +49 395 363171-55
braun@stadtbauarchitekten-nb.de
www.stadtbauarchitekten-nb.de

Stand: 09.11.2020



Inhalt

1. Anlass und Aufgabe	5
2. Vorgehensweise und Methode	6
2.1 Prozessorganisation und Partizipation.....	6
3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext	8
3.1 Stadt Grevesmühlen	8
3.2 Stadträumliche Lage und Einbindung	9
3.3 Planungsrechtliche Situation.....	10
3.4 Vorhandene Gutachten.....	10
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	10
Planungen zum Schulcampus.....	10
3.5 Bevölkerungsentwicklung Ploggenseeering	12
3.6 Wirtschaftsstandort	12
4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets	13
4.1 Das Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation	13
4.1.1 Geschichtliche Entwicklung	14
4.2 Gebäudebestand.....	17
4.2.1 Gebäudenutzung und Gebäudealter	17
4.2.2 Denkmalschutz	18
4.2.3 Nutzungen - Überblick	18
4.2.4 Leerstand	19
4.2.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	19
Beispielfotos.....	20
4.3 Eigentumsverhältnisse:.....	22
4.4 Einzelhandel und Gewerbe; Gastronomie und Tourismus	23
4.5 Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur	25
4.5.1 Schulen	25
4.5.2 Kindertagesstätten	26
4.5.3 Kultur- und Freizeitangebote	26
4.5.4 Tourismus	27
4.5.5 Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen	27
4.6 Grün- und Freiraumstruktur	28
4.6.1 Räume im Wohnumfeld, Grünflächen und Höfe	29
4.6.2 Räume im Wohnumfeld, Hauseingangszonen / Vorplätze	29
4.6.3 Grünflächen (Parks, Grünzüge etc.)	30
4.6.4 Brachflächen und Baulücken	31
4.7 Stadträume und Plätze.....	32
4.7.1 Plätze	32
4.8 Verkehr und Mobilität	33
4.8.1 Straßen- und Wegenetz.....	33
4.8.2 Barrierefreiheit	35
4.8.3 Öffentlicher Personennah- und Fernverkehr (ÖPNV).....	36



4.8.4	Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr	37
4.8.5	Zustand und Ausstattung der Verkehrsflächen	37
4.9	Technische Infrastruktur.....	39
5.	Untersuchungsergebnis	40
5.1	Zusammenfassende Bewertung	40
5.1.1	Städtebauliche Stärken Chancen und Potenziale	40
5.1.2	Städtebauliche Missstände, Mängel und Konflikte	42
5.1.3	Gestaltungs- Funktions- und Nutzungsdefizite	43
6.	Erneuerungskonzept	46
6.1	Teil 1: Leitlinien und Entwicklungsziele.....	46
6.2	Teil 2: Maßnahmen nach Handlungsfeldern	48
6.3	Teil 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	56
7.	Verfahrensrechtliche Abwägung	57
7.1	Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB.....	57
7.2	Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange.....	57
7.3	Abwägung zwischen umfassendem oder vereinfachtem Verfahren.....	59
7.3.1	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung	60
7.3.2	Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	60
7.3.3	Durchführbarkeit	60
7.3.4	Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen	61
7.3.5	Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	61
7.3.6	Gesamtabwägung.....	61
7.4	Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung.....	61
7.5	Empfehlung	61



I. Einleitung

1. Anlass und Aufgabe

Die Stadt Grevesmühlen stellt sich der Herausforderung das Wohngebiet „Ploggenseering“ in den kommenden Jahren zukunftsfähig zu entwickeln. Um dieses Vorhaben gesamtheitlich betrachten und umsetzen zu können, wird die Aufnahme in ein bundesweites Förderprogramm angestrebt. Mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB wurde die Grundlage geschaffen, in ein Förderprogramm aufgenommen zu werden und perspektivisch Städtebauförderungsmittel Vor-Ort einsetzen zu können. Die „Vorbereitende Untersuchung“ als Ist-Analyse des Bestandes, identifiziert städtebauliche Missstände und formuliert im Erneuerungskonzept Leitlinien, Entwicklungsziele und Maßnahmen, welche im weiteren Umsetzungsverlauf konkretisiert werden.

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen des Gebietes nach §141 BauGB wurde einstimmig in der Stadtvertreterversammlung am 09.12.2019 (Einleitungsbeschluss) getroffen. Die Bekanntmachung erfolgte 13.11.2020.

Hintergrund und Grundlagen für vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

(Rechtliche Grundlage der Stadtsanierung) ist das Besondere Städtebaurecht gem. Kapitel II des Baugesetzbuches, BauGB. Für die Vorbereitenden Untersuchungen gelten insbesondere §§ 140, 141 BauGB. Aus dieser Untersuchung heraus wird ein Gebiet für die förmliche Festlegung einer durchzuführenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorgeschlagen. Das liegt insgesamt im öffentlichen Interesse, da sie der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel sowie der Verbesserung der städtebaulichen Gestalt, der Erhöhung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortes dient. Grundlage für die Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes sind die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Funktionsmängel und städtebaulichen Missstände. Die Grenzen dieses Gebietes ergeben sich aus dem diesem Bericht als Anlage beigefügten Lageplan. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass sich die durchzuführenden Maßnahmen zweckmäßig und innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens durchführen lassen.

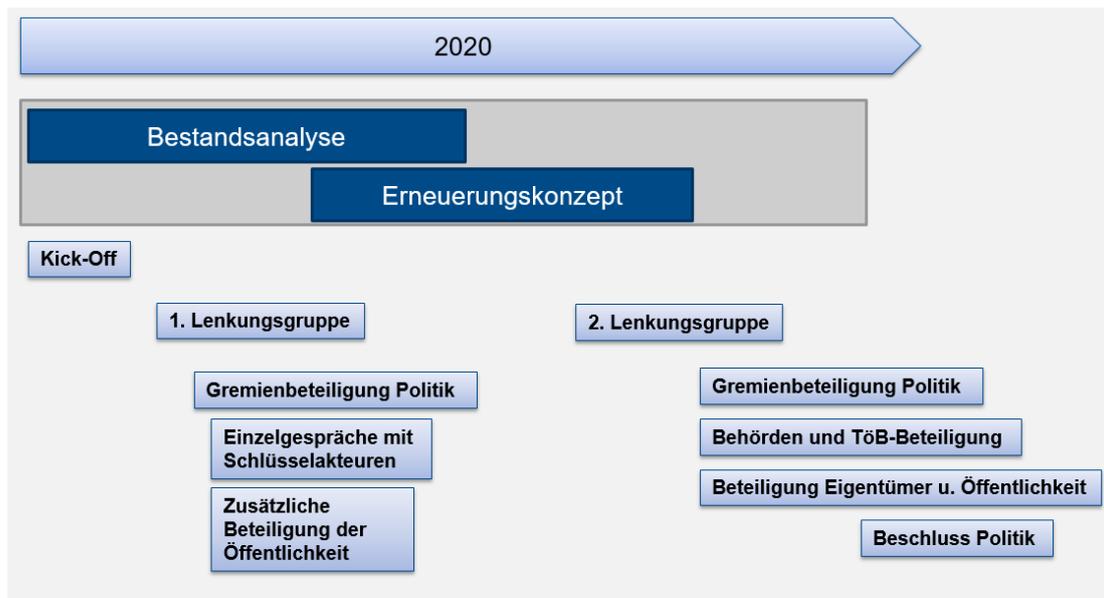


2. Vorgehensweise und Methode

Die vorliegende Unterlage dokumentiert die Vorbereitende Untersuchung nach den Anforderungen des besonderen Städtebaurechtes §§ 140, 141 BauGB.

2.1 Prozessorganisation und Partizipation

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde in Abstimmung mit der Stadt Grevesmühlen ein Projektplan erstellt, der die wesentlichen Arbeitsschritte der Bearbeitung beinhaltet.



Übersicht Prozess und Partizipation VU Wohnpark Am Ploggenseering Grevesmühlen

Während der gesamten Bearbeitungszeit wurden regelmäßig Gespräche mit dem Bürgermeister und der Stadtverwaltung geführt.

Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgte über mehrfache Vor-Ort-Begehungen, die Sichtung von Planunterlagen, Gesprächen mit Verwaltung, Bürgerschaft und Einzelgesprächen mit Schlüsselakteuren sowie der Auswertung von bereits vorhandenen Unterlagen, wie z. B. Planung Schulcampus sowie weiteren Gutachten.

Am 18.06.2020 wurde die Stadtvertretung in einer öffentlichen Sitzung über den Zwischenstand der VU beteiligt. Zusätzlich wurden die Öffentlichkeit und die Betroffenen im Untersuchungsgebiet analog über einen Flyer und eine Pressemitteilung sowie eine digitale online-Umfrage informiert und beteiligt sowie zu Meinungen und Hinweisen zum Untersuchungsgebiet gebeten. Die Dokumentation ist Anlage 1 zu entnehmen.

Um die Ergebnisse der Analyse und Beteiligung der Öffentlichkeit richtungsweisend einzuordnen und die Zielstellungen sowie Maßnahmen des Erneuerungskonzeptes abzuleiten, wurde eine Lenkungsgruppe aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung, dem Bürgermeister, Stadtvertretern und der Geschäftsleitung der im Gebiet aktiven Wohnungseigentümer initiiert. Die Lenkungsgruppensitzungen fanden am 14. Mai 2020 coronabedingt per Videokonferenz und am 24. August 2020 im Sitzungsraum des Rathauses Grevesmühlen statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) fand im Herbst 2020, nach Vorliegen des Berichtsentwurfs im November statt. Dabei wurde über



die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und das Erneuerungskonzept informiert sowie um fachspezifische Anmerkungen über das Untersuchungsgebiet gebeten. Eine Übersicht der Stellungnahmen ist diesem Bericht als Anlage 2 beigefügt. Darüber hinaus wurden die Eigentümer und die Öffentlichkeit über die Ergebnisse der VU informiert.

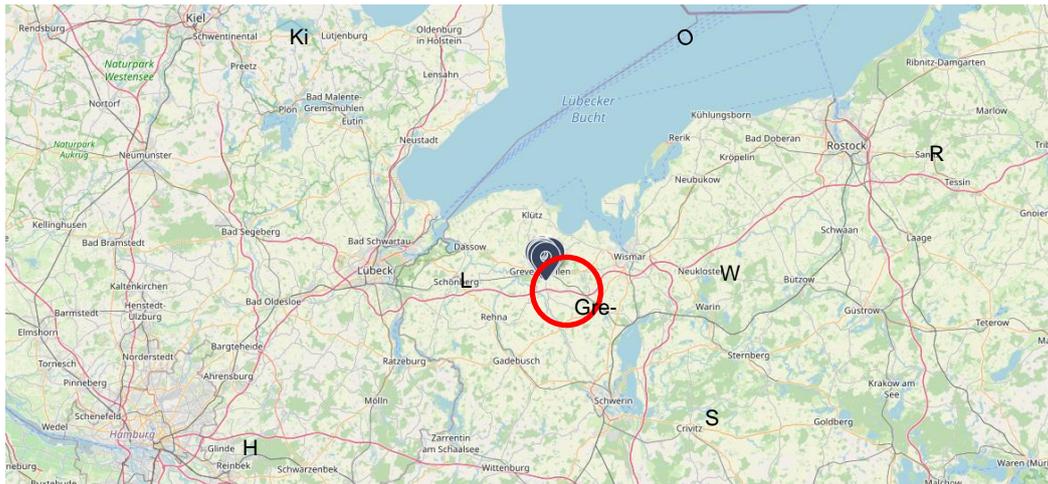
Durch die unterschiedlichen Prozessbausteine konnten die Interessen der verschiedenen Beteiligungsgruppen erörtert und abgewogen werden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser umfassenden Beteiligung die entwickelten städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen auf eine breite Akzeptanz stoßen und dadurch die Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft erhöht sowie Umsetzungen im weiteren Verfahren beschleunigt werden.



3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext

3.1 Stadt Grevesmühlen

Die Stadt Grevesmühlen zählt 10.431 Einwohner im Stadtgebiet. Grevesmühlen ist eines von 18 Mittelzentren im Land Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt gehört aufgrund ihrer Lage zur Metropolregion Hamburg und ist verkehrlich gut über die Bundesstraße 105 im Norden und die Autobahn 20 im Süden angebunden. Nächstgelegene größere Städte, die von hier aus erreichbar sind, sind Wismar (20km), Hamburg (110km), Lübeck (50 km) sowie die Landeshauptstadt Schwerin (30km).



Lage der Stadt Grevesmühlen in der Region



Quelle: <https://www.grevesmuehlen-erleben.de/interactive-map>

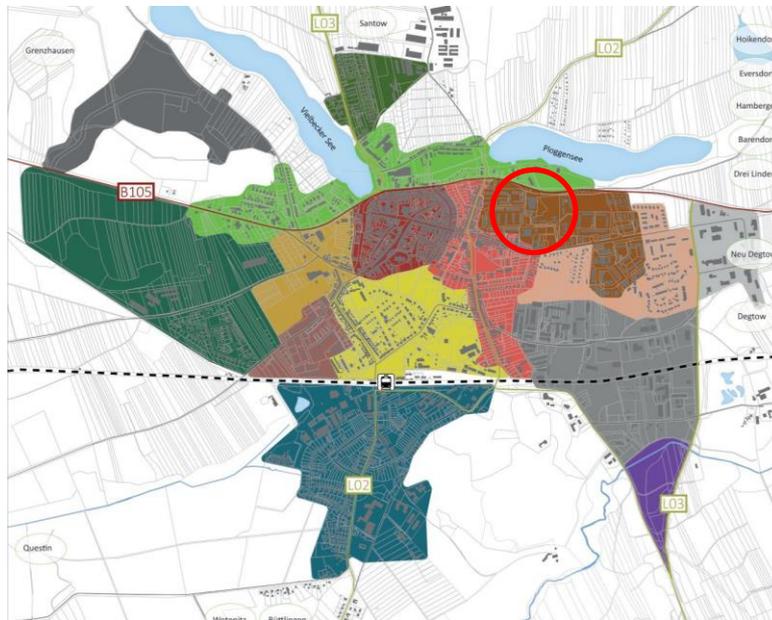
Lage des VU – Gebietes im Stadtgebiet

Grevesmühlen ist ein regionaler Bahnhaltepunkt auf der Eisenbahnstrecke RE4 Lübeck-Pasewalk. Zentrale Nord-Süd-Achse ist die Landesstraße 2, die zwischen Altstadt und der später entstandenen Wismarschen-Tor-Vorstadt verläuft.



3.2 Stadträumliche Lage und Einbindung

Das Untersuchungsgebiet „Am Ploggenseeing“ hat eine Größe von 10,8 ha, liegt unmittelbar östlich der Wismarschen-Tor-Vorstadt und unweit der historischen Altstadt. Im Norden verläuft die Bundesstraße 105. Weiter nördlich gelegen ist der Ploggensee mit städtischem Freibad.



Legende Stadtstruktur

- Historische Altstadt
- Wismarsche-Tor-Vorstadt
- Lübsche-Tor-Vorstadt
- Bahnhofsvorstadt
- Südstadt
- AWG-Siedlung
- Baugebiete nördlich und südlich der B105
- Geschosswohnungsbau im Osten
- Einfamilienhausbebauung im Osten
- Wohngebiet an der Klützer Straße
- Entwicklungsgebiet West
- Gewerbeflächen Grüner Weg | Degtower W
- Gewerbepark „Nordwest“
- Gewerbegebiet „Langer Steinschlag“
- Tourismus

Quelle: ISEK 2.Fortschreibung 2015



Quelle: Gaia-mv.de



3.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

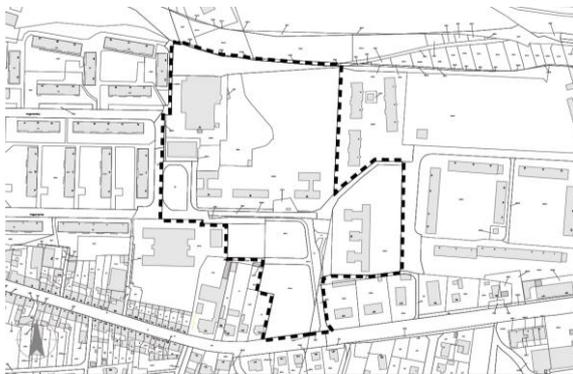
Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Grevesmühlen ist die untersuchte Fläche als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf (Schule und Sportanlagen), sowie Grünflächen dargestellt.

Raumentwicklungsprogramm

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm ist Grevesmühlen als Mittelzentrum ausgewiesen und innerhalb eines Tourismusentwicklungsraum gelegen. Die Mehrzweckhalle und der Schulstandort gehören zur infrastrukturellen Ausstattung des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Satzungen, Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Der B-Plan heißt: Bebauungsplan Nr. 44 „Schulcampus“ der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet am Ploggenseering. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2020 gefasst. Der Geltungsbereich ist nachfolgend abgebildet. Einen bereits rechtsgültig beschlossenen Bebauungsplan oder sonstige Satzungen im Untersuchungsgebiet gibt es nicht.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.44 „Schulcampus“ der Stadt Grevesmühlen

3.4 Vorhandene Gutachten

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für die Vorbereitenden Untersuchungen wurden das ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept - als informelles Planungsinstrument berücksichtigt. Im ISEK ist das Untersuchungsgebiet betrachtet und mit Handlungsempfehlungen der folgenden Leitbilder versehen worden.

- Leitbild 2: Grevesmühlen, die wachsende Stadt!
- Leitbild 4: Grevesmühlen, die Stadt der kurzen Wege!
- Leitbild 5: Grevesmühlen, die Stadt der Generationen!

Unter den Maßnahmen betrifft die Maßnahme lfd. Nr. 73 „Erneuerung Parkett Mehrzweckhalle Stadt“ aus der Partizipation ISEK 2014 das Untersuchungsgebiet.

Planungen zum Schulcampus

Aufgrund der zentralen Bedeutung wird bereits an dieser Stelle auf den Erhalt des Schulstandortes Am Ploggenseering und die Entwicklungsabsichten der Stadt verwiesen. Die Stadt Grevesmühlen plant durch umfangreiche Neuordnungen, Modernisierung und Errichtung von Neubauten die bestehenden funktionalen und substanziellen Mängel an den Bestandsgebäuden zu beheben und die vorhandenen Bildungseinrichtungen in einem inklusiven Schulcampus zusammenzuführen. Im ersten Bauabschnitt soll auf dem ungenutzten



Sportplatz ein Neubau für die Regionalschule entstehen. Mit dem Einzug der Regionalen Schule in das neue Gebäude wird das alte Schulgebäude am Wasserturm im Südosten des Untersuchungsgebiets aufgegeben. In den folgenden Bauabschnitten entsteht ein Zentralgebäude mit Mensa und weiterhin ein Neubau für die Mosaikschule und für die Grundschule auf dem künftigen Campus. Neben den umfangreichen Gebäudeplanungen für den Schulcampus werden auch die Außenanlagen für den Schulbetrieb und die halböffentliche Nutzung im Quartier überplant und neu organisiert.

Eine Bedarfsplanung liegt vor. Der Entwurf wird derzeit erarbeitet, ein Zwischenstand wurde vorgestellt.

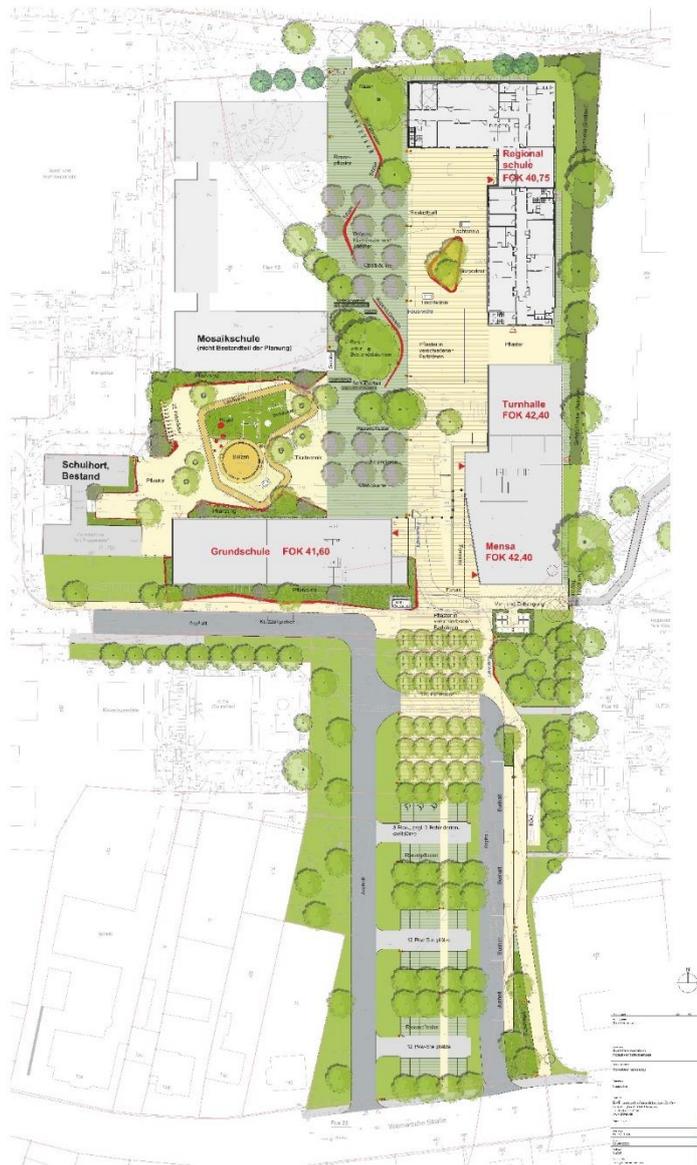


Abb. „Stadt Grevesmühlen - Inklusiver Schulcampus“ Vorentwurfsplanung September 2020 Bauherr: Stadt Grevesmühlen, Der Bürgermeister; Architekt: BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Ostorfer Ufer 4, 19053 Schwerin



3.5 Bevölkerungsentwicklung Ploggenseering

Aus den statistischen Angaben der Jahre 2015-2019 ist erkennbar, dass die Einwohnerzahl im Wohngebiet Am Ploggenseering nahezu stabil ist. Die Gesamtzahl der Einwohner ist in dem Zeitraum um 57 Menschen auf 949 gesunken.

	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner gesamt	1006	948	944	948	949

Der Ausländeranteil lag im Zeitraum von 2015-2019 bei etwa 6-8%. In der Zusammensetzung der Altersstruktur und bei der Bewegungsstatistik gibt es keine signifikanten Veränderungen.

3.6 Wirtschaftsstandort

Arbeitsplätze sind in den Bildungseinrichtungen vorhanden. Im Untersuchungsgebiet sind keine Wirtschaftsunternehmen ansässig.

II. Bestandsanalyse

4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets

4.1 Das Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation

Das 1970-1974 errichtete Neubauviertel „Am Ploggenseeing“ besteht aus einem Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern und Grün- und Gemeinbedarfsflächen, die mit Schul- und Sportanlagen sowie einer Sport- und Mehrzweckhalle bebaut sind. Das Wohngebiet ist im Zuge der östlichen Stadterweiterung in den 1970er Jahren gebaut worden. Es ist ein Gebiet mit typischem Geschosswohnungsbau in industrieller Bauweise. Das Wohngebiet „Am Ploggenseeing“ ist eine gute, zentrale Wohnlage. Jedoch hat das Gebiet einen „schlechten Ruf“, wozu zahlreiche Mängel beitragen, die diese Untersuchung aufzeigt.

Das Stadtzentrum und der Bürgerpark sind in etwa zehn Minuten zu Fuß schnell erreichbar. Unmittelbar nördlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Bundesstraße 105. Westlich verläuft die Landesstraße 2 zwischen Untersuchungsgebiet und Altstadt durch die Stadt. Das Gebiet ist an den überregionalen Verkehr sehr gut angebunden und liegt unweit eines wichtigen Naherholungsgebietes der Stadt.

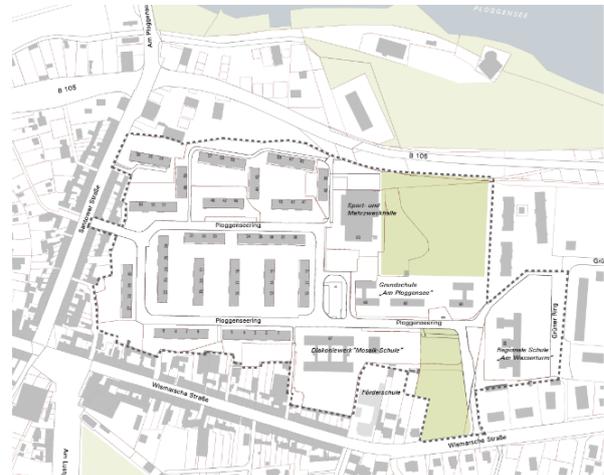


Abb. Eigene Darstellung



Quelle: Gaia-mv.de



4.1.1 Geschichtliche Entwicklung

1226 wurde *Gnevesmulne*, 1262 als oppidum (Stadt) erstmals urkundlich erwähnt. Das Dorf entstand bereits während der slawischen Siedlungsperiode. Deutsche Kolonisten bauten das slawische Dorf zur Stadt aus. Wesentliche Wachstumsepochen gab es durch die Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert, die eine entsprechende flächenhafte Ausdehnung des Wohnungsbaues und der Gewerbe- und Industrieentwicklung mit sich brachten. Innerhalb der DDR-Bezirksgliederung wurde Grevesmühlen zur Kreisstadt. Diesen Status verlor die Stadt in den 1990er Jahren, blieb jedoch weiterhin Verwaltungsstandort.

Die Karten im Folgenden zeigen die Veränderungen des VU-Gebietes ab Ende des 19. Jahrhunderts.



1888 Messtischblatt

Das Gebiet war nur im nördlichen Teil bebaut.
Gut zu erkennen sind die topografische Kante und ein Weg im oberen Teil des Gebietes.

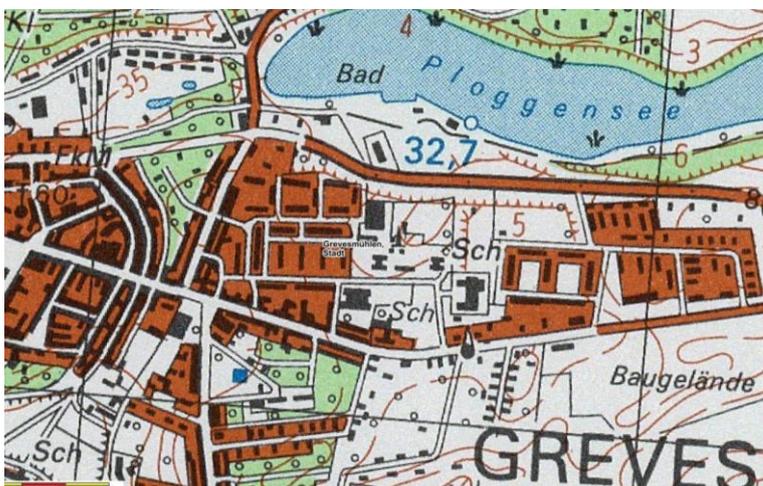


TK 25 Um 1900

Die Badeanstalt am Ploggensee ist vermerkt



Orthophoto 1953



TK 25 um 1980



Luftbild 1991



Luftbild 2003



Luftbild 8/2019

Quellen der Abbildungen in Kapitel 4.1.1.: Geoportal, ein Angebot des © Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen



4.2 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand weist eine homogene Großstruktur in Plattenbauweise auf. Es gibt viergeschossige Mehrfamilienhäuser im Osten und Solitärbauten mit Kultur- und Bildungseinrichtungen im Westen. Die Bebauung ist locker mit Abständen zueinander angeordnet.

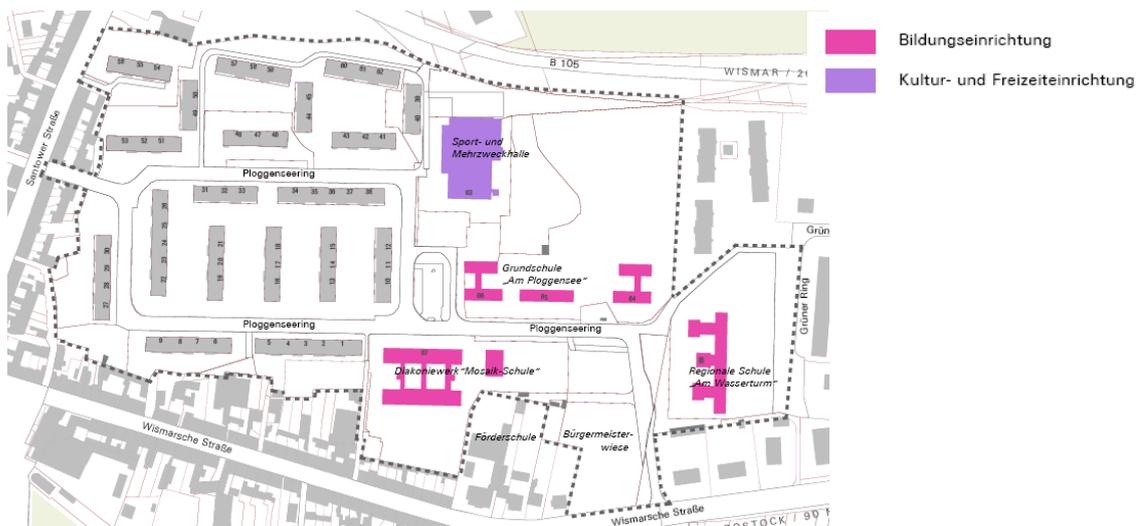
Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet stammt aus der Bauzeit 1969 bis 1974. In den 1990er Jahren wurden energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. In den Folgejahren wurden Bäder, Fenster, Türen sowie Fassaden erneuert und teilweise Balkone angebaut.

4.2.1 Gebäudenutzung und Gebäudealter

Gebäude der allgemeinen Versorgung/ Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gebäude der allgemeinen Versorgung bestehen aus drei Schulen, davon eine mit integrierter Kindertagesstätte, und einer Mehrzweckhalle. All diese Einrichtungen sind im Zuge des Wohngebietsneubau Ploggenseeing gebaut worden. Dabei entstand 1969 die Grundschule am Ploggenseeing in Plattenbauweise. Wenig später wurde 1972 die Mehrzweckhalle und 1973 die Wasserturmschule, sowie die Gebäude der heutigen Mosaik-Schule mit Kindertagesstätte erbaut. Somit kann das Gebiet Am Ploggenseeing als wichtiger Schulstandort subsumiert werden. Durch die Dichte und das aufeinander folgende Betreuungs- bzw. Bildungsangebot der Einrichtungen von Kita bis Regionalschule kann an diesem Standort der mittlere Bildungsweg lückenlos bestritten werden.

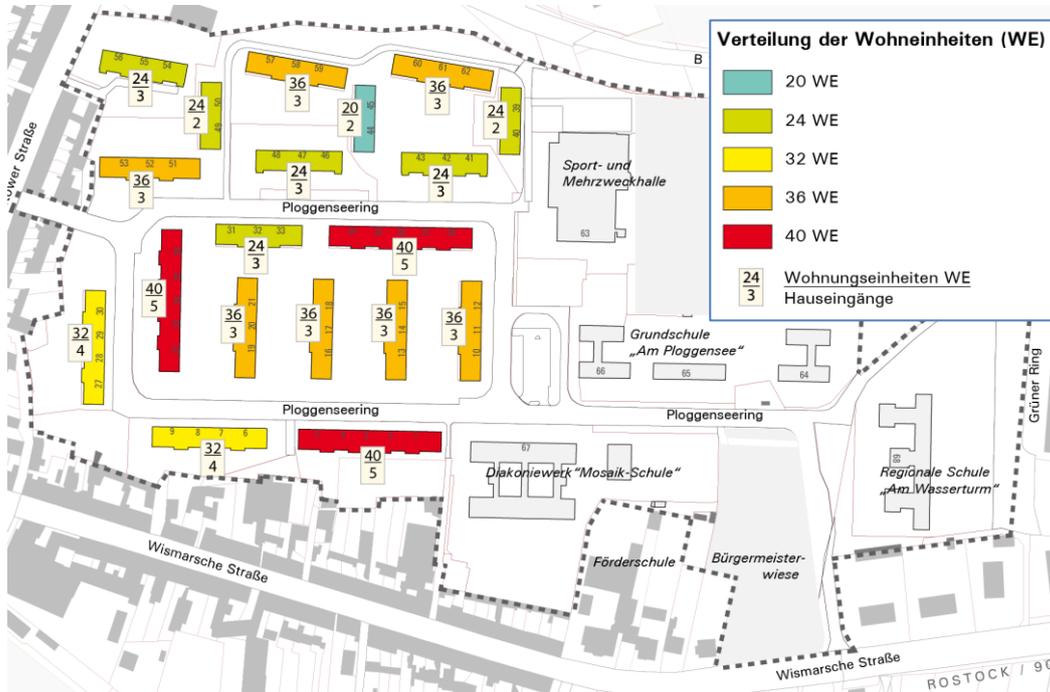
Weitere Versorgungseinrichtungen gibt es nicht.





Wohnnutzung

Am Standort gibt es 19 Mehrfamilienhäuser in Plattenbauweise mit insgesamt 600 Wohnungen. Die Mehrfamilienhäuser sind durchweg viergeschossig und variieren in ihrer Anzahl an Wohnungen und Hauseingängen pro Gebäude. Die Verteilung der Wohneinheiten sind in der folgenden Abbildung dargestellt:



4.2.2 Denkmalschutz

Für den Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet besteht kein Eintrag in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand 29.09.2017.

In der Nachbarschaft gibt es jedoch ein Objekt mit Eintrag in der Denkmalliste. Dabei handelt es sich um die Förderschule in der Wismarschen Straße, außerhalb des Gebietes. DL-Nr. 607; Ort: Grevesmühlen Straße: Wismarsche Straße 124, Name: Schule (Quelle: Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand 16.09.2020)

4.2.3 Nutzungen - Überblick

Die Nutzungen im Untersuchungsgebiet beschränken sich auf das Wohnen im Umfang von 600 Wohnungen aufgeteilt auf 19 Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Nebenanlagen wie Wegen, Grün- und Parkflächen. Als zweite wesentliche Nutzung sind die drei Bildungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung zu nennen. Diese beinhalten eine Grundschule, eine Regionale Schule und eine Förderschule mit Kita. Diese Einrichtungen haben jeweils eigene Freiflächen bestehend aus Schulhöfen, einer Sportanlage und Spielflächen. Für den Schulsport wird zudem die „Sport- und Mehrzweckhalle“ genutzt. Darüber hinaus gibt



es eine Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtung, die „Sport- und Mehrzweckhalle Grevesmühlen“ im Untersuchungsgebiet, die ebenfalls von überörtlicher Bedeutung ist. Im Freiraum ist weiterhin die Grünanlage, die sog. „Bürgermeisterwiese“, zu nennen. Neben der Freifläche, die ohne spezifische Nutzung ist, befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

4.2.4 Leerstand

Ein nennenswerter Leerstand in den Wohnungseinheiten besteht nicht. Das städtische Wohnungsbauunternehmen (WOBAG) gibt einen Leerstand von 3% bei über 500 Wohnungen an. Um die Flexibilität des Wohnungsmarktes zu sichern, gilt eine Leerstandreserve (Fluktuationsreserve) von ca. 3% als sinnvoll.

Im Zuge der Umsetzung des Projektes „Schulcampus“ ist eine Nutzungsaufgabe des Bestandgebäudes der Regionalen Schule „Am Wasserturm“ geplant. Sollte eine Umnutzung nicht gelingen, ist hier mit einem Leerstand zu rechnen.

4.2.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Zur Beurteilung des Gebäudezustandes wurde im Zeitraum von Mai bis September 2020 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Im Rahmen der Erfassung wurden verschiedene Angaben zu den Hauptgebäuden aufgenommen. Dazu gehörten unter anderem die Nutzung des Hauptgebäudes, der äußere Gebäudezustand, die Gebäudeart, die Wohneinheiten, die Zahl der Vollgeschosse und die Dachform. Bei den örtlichen Begehungen wurde auf der Grundlage von optischen Einschätzungen der äußerliche Gebäudezustand bestimmt. Er wurde in drei Kategorien (niedriger, mittlerer und hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf) unterteilt.

Die insgesamt 27 Gebäude im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung sind alle intakt. Sie befinden sich in einem unterschiedlichen Sanierungszustand: keines ist gänzlich unsaniert. Die 19 Wohngebäude sind in den 1990er Jahren saniert worden, jedoch in unterschiedlicher Tiefe. Die energetische Sanierung wurde in einem ersten Durchgang 1990-1993 durchgeführt. Dabei wurden die Fassaden gedämmt, der Fernwärmeanschluss vorgenommen, die Bäder, Fenster und Türen erneuert. In einem zweiten Durchgang wurden an einigen Blöcken Balkonbauten und Fassadenarbeiten in der Zeit von 2007-2012 vorgenommen. Ein Modernisierungsbedarf besteht in der Errichtung bzw. dem Umbau für barrierefreies Wohnen. So sind bspw. nur zwei Wohnungen (der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH) behindertengerecht. Außerdem ist eine Komforterrhöhung sinnvoll, z.B. der Anbau weiterer Balkone, evtl. Grundrissveränderungen usw. Die Wohnungsunternehmen stehen vor den Herausforderungen einer „erneuten Sanierungswelle“. Auch die Schulen sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Eine energetische Sanierung wurde Mitte der 1990er Jahre für die städtischen Schulen vorgenommen. Zudem ist anzumerken, dass die Gebäude im Sinne der Inklusionsstrategie des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht inklusionsgerecht sind. Ruinöse Gebäude beziehungsweise Gebäude mit einer Abbruchempfehlung sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Einen Gesamtüberblick über den Sanierungsstand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet vermittelt die Anlage Plan 07 „Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf“.

Die Gebäude wurden drei Kategorien zugeordnet und anhand folgender Kriterien bewertet: (Vgl. Plan 07 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf).

1. Niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: Bauteile, Fassade und Anstrich ohne Schäden oder nur leichte optische Makel
- Sockelbereich: ohne (Feuchtigkeits-) Schäden
- Fenster: intakte Verglasung, Rahmen
- Dachhaut: intakte Eindeckung



Entweder bestehen keine oder nur geringfügigen Mängel an den Gebäuden. Im letzteren Fall handelt es sich im Wesentlichen um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz oder die Konstruktion haben.

2. Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: leichte bis mittelschwere Putz- und Fugenschäden, mangelhafter oder verwitterter Anstrich,
- erkennbare Feuchteschäden, mittlere Schäden an Fassadenkonstruktion,
- Sockelbereich: erkennbare Feuchtigkeitsschäden, schadhafter Putz und Anstrich,
- Fenster: ältere zweifachverglaste Fenster mit leichten Schäden an Rahmen und Dichtung,
- Dachhaut: starke Vermoosung, leichte Schäden an der Eindeckung,

Die ermittelten Schäden betreffen mehrere Bauteile und wirken sich bereits auf die bauliche Substanz und Konstruktion aus. Diese müssen kurz- bis mittelfristig behoben werden, da andernfalls das Bauwerk gravierend geschädigt und sich die Lebensqualität der Bewohner verschlechtern würde.

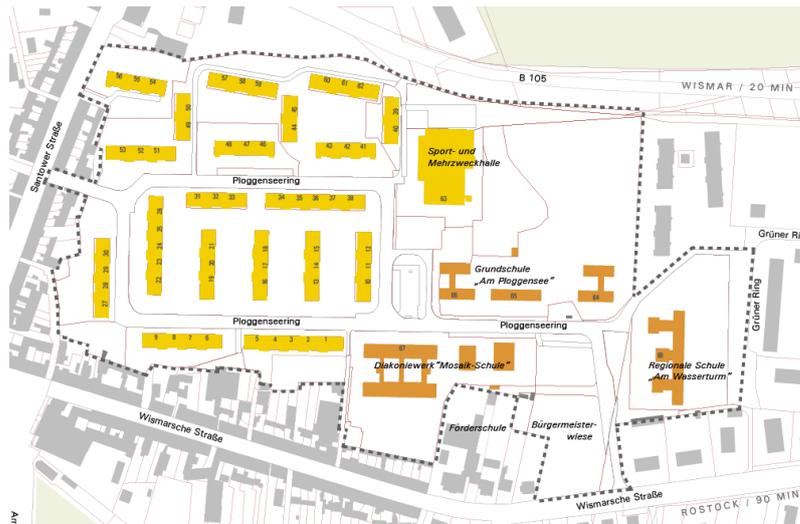
3. Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: deutliche Rissbildung, starke Sinter- und Feuchtigkeitsspuren, stark beschädigte Fassadenbekleidung und -konstruktion, großflächige Putzschäden und stark, verwitterter Anstrich,
- Sockelbereich: starke Feuchteschäden, Putzschäden,
- Fenster: einfachverglaste Fenster mit schadhafter Dichtung und starken Schäden am Rahmen,
- Dachhaut: lose und beschädigte Dachhaut

Der Gebäudezustand erfordert eine zeitnahe Sanierung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion bereits stark beeinträchtigt ist. Die Wohnbedingungen können als ungenügend angesehen werden. Die Mehrheit dieser Gebäude ist stark verfallend.



Beispielfotos



Karte Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Gebäude

-  mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
-  hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Die Analyse hat ergeben, alle 19 Wohngebäude haben in der Summe einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die acht Gemeinbedarfseinrichtungen haben bis auf die Mehrzweckhalle (mittlerer Bedarf) einen hohen Bedarf an Modernisierung und Instandsetzung. Die Bewertung erfolgt aufgrund der funktionalen Mängel in allen Schulen, die baulich bedingt dazu führen, dass eine inklusionsgerechte Beschulung nicht umsetzbar ist. Die Schulen bieten u.a. zu wenig Platz in den Räumen, die Treppenhäuser verfügen über keinen Aufzug und die Eingänge sind teilweise nur über Treppenanlagen erreichbar.





4.3 Eigentumsverhältnisse:

Eigentümer der Liegenschaften im Gebiet

Die Liegenschaften und Gebäude sind auf vier verschiedene Eigentümer verteilt:

- Stadt Grevesmühlen
- WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Grevesmühlen
- Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen eG
- Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg

Der überwiegende Teil der Fläche ist im Eigentum der Stadt und seines städtischen Wohnungsunternehmens. Auf die Stadt entfällt ein Großteil der öffentlichen Straßen und Wege, sowie die Bereiche der Schulen Grundschule und Regionale Schule. Das städtische Wohnungsunternehmen ist Eigentümer der Wohnungsbauten, mit Ausnahme von drei Wohnblöcken und den dazugehörigen Flächen, die der Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen eG gehören. Ebenfalls nicht im kommunalen Eigentum ist die Fläche der Mosaikschule. Diese gehörte dem Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg.



Kommunale Flächen und Gebäude

-  Stadt Grevesmühlen
-  WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Grevesmühlen

Private Eigentümer

-  Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen eG
-  Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg

4.4 Einzelhandel und Gewerbe; Gastronomie und Tourismus

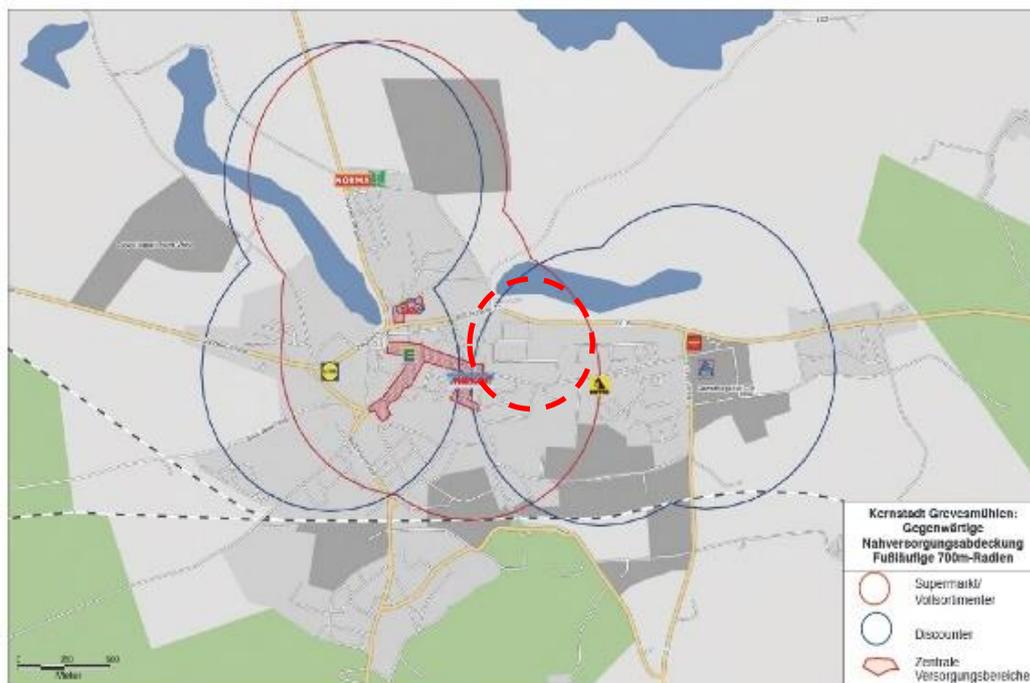
Im Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein Wohngebiet ohne Handels- oder Gewerbeeinheiten. Mietobjekte für Gewerbe oder touristische Freizeitinfrastruktur gibt es in diesem Stadtgebiet ebenfalls nicht. Eine Ausnahme hinsichtlich der Wirksamkeit über das Gebiet hinaus in Bezug auf dieses Kapitel bildet die Mehrzweckhalle. Sie besitzt stadtzentrale Bedeutung als Teil der Freizeitinfrastruktur, für Veranstaltungen, wie Messen und Kulturveranstaltungen. Sie wird von ortsansässigen Vereinen genutzt, wobei deren Sitz nicht im Untersuchungsgebiet liegt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine Einkaufsmöglichkeit.

Durch die zentrumsnahe Lage ist ein vielfältiges Versorgungsangebot in der nahen Umgebung vorhanden:

- Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Discounter befinden sich in etwa 500-1000 m Entfernung, darunter der Vollsortimenter Rewe in der Klützer Straße
- die innerstädtische Einzelhandels- und Gewerbelage Wismarsche Straße zwischen Kreuzung „Am Lustgarten“ und „Santower Straße“ sowie den zentral in der Altstadt gelegenen Rathausplatz, was zusammengenommen den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt ausmacht. (Einzelhandelskonzept, S 31)

Karte Nahversorgungsabdeckung



Hinweis: Der zentrale Versorgungspunkt „MARKANT“ entfällt, der Versorger ist inzwischen nicht mehr am Standort.

Quelle: Karte Nahversorgungsabdeckung – Ausgangslage, aus Einzelhandelskonzept für die Stadt Grevesmühlen, erstellt von BulwienGesa AG, Hamburg 2013



Zusammenfassende Bewertung: Gebäudebestand

Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none">– Mangelhafter Gebäudezustand, d.h. teilweise hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (Schulen), mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Wohngebäude– Mangelnde Funktionalität der Gemeinbedarfseinrichtungen (Gebäude sind barrierefrei, nicht inklusionsgerecht)– Mangelnde Übergänge zwischen den Baustrukturen (Maßstabsbruch) – zur gründerzeitlichen Straßenrandbebauung	<ul style="list-style-type: none">+ Wichtige Städtische Einrichtungen+ Traditioneller Schulstandort+ Sport- und Mehrzweckhalle+ erhöhte topografische Lage (interessante Blickbeziehungen)



4.5 Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Die Versorgung mit sozialer, kultureller, bildungs- und freizeitbezogener Infrastruktur ist durch die traditionelle Funktion als Schulstandort Am Ploggensee mit drei Schulen, Kita und der Mehrzweckhalle gesichert. Der Einzugsbereich der Schulen erstreckt sich über das Untersuchungsgebiet hinaus auf die Gesamtstadt und die umliegenden Gemeinden. Die Schulgebäude sind für den heutigen Bedarf nicht ausreichend dimensioniert und aufgrund ihres Modernisierungs- und Sanierungsbedarfes sowie der gestiegenen Anforderungen an die inklusive Beschulung und energieeffiziente Bauweise nicht mehr funktional ausreichend. Entstanden sind sie:

- Wasserturmschule 1973
- Grundschule am Ploggenseering 1969
- Mosaikschule, 1970-71
- Mehrzweckhalle 1972

Nachfolgend werden die Einrichtungen im Einzelnen betrachtet.

4.5.1 Schulen

Grundschule "Am Ploggensee"

Die Grundschule besteht seit 1969. Hier werden 265 Kinder in den Klassen 1-4 von 17 Pädagogen unterrichtet und betreut. Es gibt hier elf Regelklassen mit je 20 bis 24 Kindern sowie drei Diagnoseförderklassen mit je 10 Kindern. An die Schule ist ein Hort angegliedert. Auf dem Gelände befinden sich ein Schulhof und Spielflächen. Träger der Schule Am Ploggenseering ist die Stadt Grevesmühlen.



Freiflächen vor dem Gebäude der Grundschule „Am Ploggensee“

Regionale Schule „Am Wasserturm“

Die Regionale Schule "Am Wasserturm" besteht seit 1974. 467 Schüler werden von 36 Lehrern in 21 Klassen unterrichtet. Es gibt auf dem Gelände eine Sportanlage und einen Schulhof. Träger der Schule ist die Stadt Grevesmühlen.



Regionale Schule „Am Wasserturm“

Mosaik-Schule

Die staatlich anerkannte Ersatzschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung unterrichtet ca. 70 Kinder und Jugendliche, die aufgrund großer Lernprobleme, einer geisti-



gen Behinderung oder schweren Mehrfachbehinderung einer individuellen Förderung bedürfen. Die Schule gliedert sich in Unter-, Mittel-, Ober- und Abschlussstufe. Auch eine Kindertagesstätte ist am Standort integriert. Die Mosaik-Schule hat auf ihren Flächen einen Schulhof und einen Spielplatz. Das Außengelände der Kita ist großzügig gestaltet und bietet Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Es gibt eine separate Turnhalle und einen großen Mehrzweckraum. Träger der Mosaik-Schule sowie der Kita Am Ploggensee ist die Diakonie im nördlichen Mecklenburg GmbH.



Mosaik-Schule und Kindertagesstätte

4.5.2 Kindertagesstätten

Die evangelische Kindertagesstätte „Am Ploggensee“ ist auf dem Gelände der Mosaik-Schule integriert. Die Betreuungskapazitäten liegen bei 30 Krippenplätzen, 45 Kindergartenplätze und 40 Hortplätze. Teilweise erfolgt die Betreuung in Containern. Träger der Kita Am Ploggensee ist die Diakonie im nördlichen Mecklenburg GmbH.

4.5.3 Kultur- und Freizeitangebote

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die städtische „Sport- und Mehrzweckhalle Grevesmühlen“. Sie wird von den benachbarten Schulen im Wohngebiet für den Schulsport und von Vereinen der Stadt für Ballsportarten, Leichtathletik, Turn- und Tanzsport genutzt. Außerdem ist die Mehrzweckhalle Veranstaltungsort für Kultur, Fest- und Messveranstaltungen, Ausstellungen und weitere Veranstaltungen von regionaler Bedeutung. Bei voller Auslastung der Mehrzweckhalle ist die Parkplatzsituation im Wohngebiet angespannt, da es nur wenige öffentliche Stellflächen in der näheren Umgebung gibt und diese mit dem Bedarf des Wohngebietes konkurrieren.

Weitere Kultur- und Freizeitangebote gibt es im Gebiet nicht.



städtische „Sport- und Mehrzweckhalle Grevesmühlen am Ploggensee“



In der nahen Umgebung des Untersuchungsgebiets gibt es ein vielfältiges Angebot bestehend aus:

- **Freibad am Ploggensee:** In den 1970er Jahren fertiggestellte Badeanstalt. Sie wird betrieben durch „Unser Freibad Grevesmühlen e.V.“.
- Atlantis Fitness Club gelegen am Ploggensee:
- Fitnessangebote, u.a. Ausdauer- und Krafttraining, Gymnastik, Rückenschule, Pilates, Sauna
- **Skatepark am Ploggensee:** Skaten für Jugendliche (Inlineskates, Longboards und BMX-Räder)
- Waldgebiet um den Ploggensee sowie Vielbecker See: Ausdauersport, Wanderungen, Walken
- **Bürgerwiese:** Vielfältig nutzbarer Aufenthalts- und Erholungsort für
- Jung und Alt, Rasenfeld für Fußball und Liegewiese

4.5.4 Tourismus

Im Untersuchungsgebiet selbst sind keine touristischen Nutzungen verortet. Die Wohnungsgesellschaft WOBAG hält eine 4-Zimmer Gästewohnung im Untersuchungsgebiet vor.

4.5.5 Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet sind keine Ärzte, Pflegeeinrichtungen oder Einrichtungen für die medizinische Versorgung ansässig.

Jedoch sind medizinische Versorgungseinrichtungen in der näheren Umgebung „Am Waserturm“, „Am Lustgarten“ und in der „Wismarschen Straße“ fußläufig erreichbar (etwa 10 Minuten Fußweg).



4.6 Grün- und Freiraumstruktur

Die Grün- und Freiflächenstruktur gliedert sich in zumeist funktionale Flächen auf. So gibt es im Umfeld der Schulen zwei große Grünflächen, darunter die sog. „Bürgermeisterwiese“. Im Norden des Untersuchungsgebietes ist eine topografische Kante, die durch dichtes Strauchwerk und Großgrün geprägt ist.

Im Umfeld der Wohnbauten beschränkt sich das Freiflächenangebot auf begrünte Zwischenräume und Abstandsflächen. Zwischen den Gebäuden bilden Grünflächen zum Teil die Höfe. Außerhalb sind die Freiräume Abstandsgrün und Verkehrsflächen, bestehend aus Straßen, Wegen und Parkplatzflächen für PKW.



Flächen

	Schulhof		unversiegelte Fläche / Brache
	Spielfläche / Spielplatz		Abstandsgrün
	Sportanlage		Mieterhof
	Öffentlicher Platz / versiegelte Freifläche		Nebenfläche
			Parkanlage / öffentliche Grünfläche
			Böschung mit dichtem Großbaumbestand

4.6.1 Räume im Wohnumfeld, Grünflächen und Höfe

Die Grünflächen im Wohngebiet sind im Wesentlichen die Abstandsflächen der Wohnbauten zueinander und zu den Verkehrsflächen. Die Flächen zwischen den Wohnbauten sind funktional gestaltete Straßenräume oder Höfe mit Hauseingangszonen sowie Nebenanlagen.

Nebenanlagen sind vor allem die Müll- und Abfallsammelplätze auf befestigten und eingezäunten Flächen auf den Hof- und Nebenflächen. Der Zustand ist gut, die Gestaltung ist rein funktional und könnte durch Verkleidung eine bessere Ansicht erfahren. Die Standortwahl ist im Einzelnen zu überprüfen, da die Flächen teilweise ungünstig in den Straßenraum wirken. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Abfallunterstände von Mietern teilweise als belastend bewertet, da von den Plätzen häufig störende Geruchsemissionen mindestens für die Bewohner der nahegelegenen ersten beiden Geschosse ausgehen. Es ist aber auch zu vermuten, dass sich Passanten gestört fühlen.



4.6.2 Räume im Wohnumfeld, Hauseingangszonen / Vorplätze

Hauseingänge

Die Hauseingangszonen der Wohnhäuser sind funktional gestaltet. Die gepflasterten Bereiche weisen keine Vorgärten auf, sie gehen in die Hofflächen über.

An den Großteil der Hauseingangszonen schließen sich unmittelbar große begrünte Abstandsflächen, die bis zum Nachbargebäude reichen, an. Durch die lockere Stellung der Gebäude entstehen Zwischenräume, die als Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen, jedoch durch geringe Gestaltung wenig Qualität besitzen. Es sind wenige Spiel- und Aufenthaltsflächen mit Sandkästen, Spielgeräten und Bänken vorhanden. Die Ausstattung ist größtenteils nicht mehr zeitgemäß. Es besteht Erneuerungsbedarf.



Hofsituation



Abfallplätze Ploggenseeing 40/41)

Unterscheidung der Baustruktur in A und B

In den Höfen unterscheiden sich die Aneignungsqualitäten der Zwischenräume durch Abstand und Stellung der Gebäude.



Fall A:

Im nördlichen Teil (Hausnr. 39-56) weisen die Gebäude den größten Abstand von mindestens 31m zueinander auf. Die Gebäudestellung bildet eine geschlossene Raumwirkung, da die Bebauung den Raum zu allen Seiten begrenzt. Die Lücken an den „Ecken“ dienen als Zugänge.



Abstände der Gebäude Hausnr. 39-50; Nord-Süd (a): 31-39m, Ost-West(b): 63-69m

Fall B:

In Südlichen Teil (Hausnr. Nr. 1-38) liegt der Gebäudeabstand bei mindestens 27m. Die Zwischenräume sind im Süden offen und durch die Straßenführung gequert.



Abstände der Gebäude Hausnr. 1 - 38; Nord-Süd (a): 93 m, Ost-West (b) 27m

Durch die ineinanderfließenden, zu wenig gegliederten, Flächen entstehen Konflikte bei der Flächenaneignung. Die Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus z.B. durch Passanten schafft nicht die Intimität, die für einen Wohnhof notwendig ist, damit sich Bewohner dieser Flächen annehmen bzw. sie nutzen. Das Wohnumfeld mit den Wohnhöfen wird in die mittlere Bedarfskategorie für Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf eingestuft.

4.6.3 Grünflächen (Parks, Grünzüge etc.)

Im Gebiet gibt es eine große Grünfläche von etwa 5.000m². Sie wird auch „Bürgermeisterwiese“ genannt. Umgeben von den Schulbauten reicht die Fläche an die Wismarsche Straße heran. Nördlich befinden sich ca. 15 Stellplätze. Ein weiterer prägender Grünbereich ist die Böschung zur B105. Sie befindet sich am nördlichen Rand im Gebiet und überbrückt rund fünf Meter Geländeunterschied. Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen.



Bürgermeisterwiese



unbelaubtes Grün auf der Böschung

4.6.4 Brachflächen und Baulücken

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen gibt es zwei Flächen mit nicht vollständig ausgeschöpften Nutzungspotenzialen. Zum einen, die durch den Abriss einer Anlage, freigewordene unbefestigte Fläche, die (zweckmäßig) als Erweiterung der benachbarten Parkflächen dient (Abriss KITA ca. 2008). Zum anderen die ungenutzte ehemalige Sportplatzfläche an der Mehrzweckhalle oberhalb der Schulbauten.



Fläche vor der Sport- und Mehrzweckhalle

Zusammenfassende Bewertung: Grün- und Freiraumstruktur

Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> - Untergenutzte Flächen - Gestaltungsmangel „Bürgermeisterwiese“ - Gestaltungsmangel Höfe - Aufenthalts- und Aneignungskonflikte zwischen Bewohner und Besucher - Geringe Durchlässigkeit zum See - Verbindung zum Stadtzentrum gestört - Hangwäldchen wirkt als Barriere - Geringe Bepflanzung - Zwischenräume 	<ul style="list-style-type: none"> + Große Grünfläche (Bürgermeisterwiese) + Umgebung bietet erweitertes Naherholungsangebot (Freibad, See, Wald) + Exponierte Lage



4.7 Stadträume und Plätze

4.7.1 Plätze

Das Umfeld von Mehrzweckhalle, Grundschule „Am Ploggensee“ und Parkplatz kann als zentraler öffentlicher Platzraum im Gebiet gesehen werden. Hier befindet sich ein, vermutlich in den 1990er Jahren gestalteter, befestigter Platz mit zentral aufgestelltem Kunstwerk (Bildhauer Jo Jastram, Rostock) und Bänken. Der bauliche Zustand ist gut, jedoch wirkt der Platz karg, unbenutzt und wenig einladend. Es bedarf einer zeitgemäßen Neugestaltung des Platzes.

Am „Aufgang Santower Straße“ gibt es eine kleine befestigte Funktionalfläche mit Bänken ohne Rückenlehne. Auch hier macht die Fläche einen kargen Eindruck.

Der Freiraum weist einen wesentlichen Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf auf. Dabei wurden die Bereiche Vorplatz Mehrzweckhalle, Bürgermeisterwiese, Gebietseingänge von der Santower Straße und der Zugang von der B 105 mit einem hohen Bedarf eingestuft.



Straßenräume

Die Straßenräume sind durch die baustrukturelle Ordnung der Gebäude bedingt. Sie haben dadurch nicht an jeder Stelle Raumkanten durch flankierende Gebäude. Grünräume fließen in den Straßenraum hinein. Das gehört insgesamt zu den bauzeitlichen Qualitäten des Gebietes. Straßen sind im Trennprinzip (Wohnstraßen) und auch als Mischverkehrsflächen (Wohnwege) angelegt.

Zusammenfassende Bewertung: Stadträume und Plätze

Der Freiraum weist einen wesentlichen Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf auf. Dabei wurden die Bereiche Vorplatz Mehrzweckhalle, Bürgermeisterwiese, Gebietseingänge von der Santower Straße und der Zugang von der B 105 mit einem hohen Bedarf eingestuft.

Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsmangel Vorplatz des zentralen Gebäudes Sport- und Messehalle - hoher „Stellplatzdruck“ - Städtebaulich unangemessene, mangelhafte Zugangsorganisation ins Gebiet <ul style="list-style-type: none"> o Fußgänger werden auf schmalen Wegen zwischen Privatgrundstücken ins Gebiet geleitet 	<ul style="list-style-type: none"> + Zentrale Lage im Gebiet + Umfeld Mehrzweckhalle hat Potenzial einer funktionierenden Mitte (Kernbereich für einen gemeinsamen Treffpunkt von Bewohnern und Gästen) + bietet Potenzial als Puffer für beide Bereiche Wohnen und Schulstandort „Am Ploggensee“

4.8 Verkehr und Mobilität

Im Folgenden werden die Gegebenheiten des fließenden und ruhenden Verkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fuß- und Radverkehrs betrachtet (vgl. Plan 06 Verkehrsinfrastruktur).

4.8.1 Straßen- und Wegenetz

Der „Ploggenseering“ ist die innere Erschließungsstraße für das Wohngebiet „Am Ploggenseering“, worüber auch die Zufahrt zum Schulstandort und zur Mehrzweckhalle innerhalb des Untersuchungsgebietes organisiert ist. Weiterhin gehen vom Ploggenseering Erschließungswege für die von der Straße abgerückten Wohnblöcke ab. Es gibt mit dem Trennungsprinzip und dem Mischungsprinzip verschiedenartige Organisationsformen für den Verkehr, die insbesondere für den Aufenthalt im Straßenraum wesentlich sind. Bei der anstehenden Sanierung ist dieser Belang des Organisationsprinzips für alle Anforderungen des Verkehrs zu prüfen. Die Oberfläche der Straße Ploggenseering ist aus Beton. Sie weist altersbedingt starke Schädigungen auf, die die Funktionalität und Barrierefreiheit beeinträchtigen. Straßenbegleitend und in den Höfen befinden sich Gehwege aus Betonstein und Betonplatten.

Der Ploggenseering weist einen straßenraumbegrenzenden Gebäudeabstand von 25-27 m auf. Dieser weit dimensionierte Straßenraumquerschnitt bietet dennoch kaum Aufenthaltsqualität. Im Gebiet gibt es einen motorisierten Transitverkehr durch die An- und Abfahrt des Schülerverkehrs. Der bauliche Zustand der Wege und Straßen ist insgesamt sanierungsbedürftig. Die Betondecken der Fahrbahn weisen Löcher und Risse auf.



Fuß- und Radverkehr

Das Wegenetz beschränkt sich im Wesentlichen auf die straßenbegleitenden einseitigen Gehwege des Ploggenseeringes, die mit Hochborden von der Fahrbahn getrennt sind. Diese Hauptwege sind mit Gehwegplatten befestigt. Hinzu kommen mit Pflaster befestigten Fußwege, die von den Hauptwegen zu den jeweiligen Hauseingängen der Wohnhäuser führen.

Die Gehwegbeläge sind sanierungsbedürftig, teilweise unwegsam, die Plattenbeläge „holperig“ und nicht für den barrierefreien Fußgängerverkehr geeignet. Darüber hinaus sind zahlreiche unbefestigte Pfade bei der Begehung aufgefallen, die Fehlstellen im Wegsystem deutlich machen. Es gibt keine separaten Radwege.



Im Gebiet werden die Wege des Ploggenseeringes, auch sog. „Durchgangszonen“, von Fußgängern und Radfahrer aus dem benachbarten Wohngebiet „Grüner Ring“ genutzt, um in die Altstadt zu gelangen.



befestigte Pfade im Gebiet

un-

Es gibt nördlich der Schulflächen einen alleinartigen Promenadenweg (1), der jedoch in Höhe der Mehrzweckhalle an der Treppe (2) zur B105 endet. Zwischen Mehrzweckhalle und Schulgelände verläuft ein gepflasterter Weg (3), der in eine unbefestigte Fläche (hinter der Mehrzweckhalle) mit Anschluss an den Promenadenweg übergeht.



(1) Promenadenweg

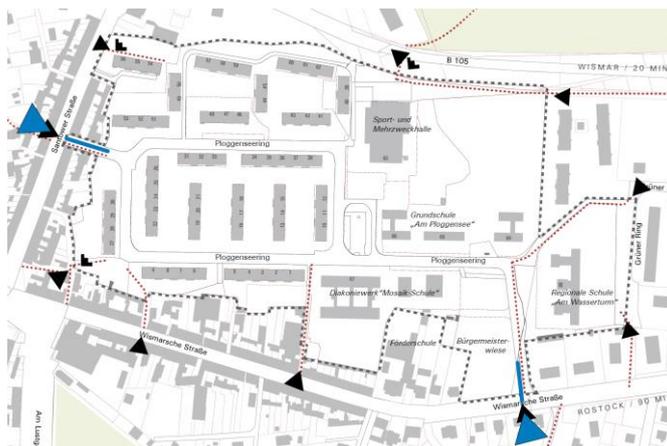


(2) Treppe zur B105



(3) an der Mehrweckhalle

Zugänge ins Gebiet



- Zugänge für Fußgänger
- Treppenanlage
- Zugänge für motorisierten Verkehr

Für den motorisierten Verkehr gibt es zwei Zufahrten zum Ploggenseeing. Eine im Westen von der „Santower Straße“ und eine im Süden von der „Wismarschen Straße“. Die Zufahrt von der Santower Straße ist untermaßig und im Kreuzungsbereich unübersichtlich für die Verkehrsteilnehmer. Hier führt die breite Betonstraße zwischen den Häusern auf die asphaltierte Santower Straße.



Zufahrt von Santower Straße



Zufahrt von Wismarsche Straße

Es wurden 10 Zugänge für Fußgänger gezählt.

Dabei verläuft der Zugang von der Stadtmitte aus etwas versteckt zwischen privaten Grundstücken. Auch andere Zugänge, wie die von der Wismarschen Straße aus, sind eher versteckt und wirken ungeplant.



Zugang zum Wohngebiet von der Stadtmitte über die Santower Straße und anschließender Weg zum Ploggenseering



Zuwegung vom benachbarten Wohngebiet „Grüner Ring“



Zugang von der B105, Ploggensee

4.8.2 Barrierefreiheit

Der Aspekt der Barrierefreiheit findet im Ploggenseering heute bisher kaum Berücksichtigung. Der allgemein schlechte Erhaltungszustand bereitet Unwegsamkeit durch Stolperkanten und Löcher im Gehweg, welcher zudem teilweise fehlt bzw. sind nicht ausgebaut ist.

Auch fehlen Bordabsenkungen für die stufenlosen Straßenübergänge. Die Zugangssituation im Gebiet erfolgt von der Santower Straße aufgrund des erhöhten Geländes über Treppenanlagen, die z.T. ohne oder mit nur sehr schmal angelegten Rampen ausgestattet sind. Das ist ein großes Problem, da es eine sichere und komfortable Benutzung durch die Enge nicht möglich macht. Auch Begegnungssituationen sind nicht möglich. Für einen Gebietszugang ist das eine defizitäre Situation. Zudem stellen Treppenanlagen für körperlich

eingeschränkte Benutzer eine wesentliche Hürde im Hinblick auf Ihre Mobilität im Stadt-
raum dar.



Treppenzugang von der B 105 ohne Rampe



Treppenzugang von der Santower Straße

4.8.3 Öffentlicher Personennah- und Fernverkehr (ÖPNV)

Im Untersuchungsgebiet gibt es drei ÖPNV-Haltepunkte. Ein Haltepunkt am Gebietszu-
gang „Santower Straße“ und ein weiterer Haltepunkt befindet sich vor der Grundschule,
sowie ein dritter vor der „Regionalen Schule“, was für die Verkehrssicherheit im Gebiet so-
wohl für die Schüler, als auch für die Anwohner und Passanten ein Problem darstellt. Der
ÖPNV wird im Ploggenseering nur während des Schulbetriebs unterhalten. Allerdings gibt
es die Möglichkeit den Anrufbus zu bestellen. Das heißt es erfolgt die Anfahrt der Halte-
stelle auf Verlangen, der Anrufbus bringt den Gast zu einer Umsteigehaltestelle, von der er
mit einer Taktlinie im Streckennetz weiterfahren kann.

Nächstgelegene Haltepunkte des ÖPNV (NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH) außer-
halb des Untersuchungsgebietes sind Kastanienallee auf der B 105 und „Am Lustgarten“.
Der Regional-Bahnhof Grevesmühlen liegt südöstlich etwa 1500 m entfernt vom Ploggen-
seering und ist fußläufig in ca. 15 Minuten oder mit der Buslinie 345 GVM Busbahnhof ab
Haltestelle „Am Lustgarten“ in wenigen Minuten erreichbar.



ÖPNV (nur während des Schulbetriebs)

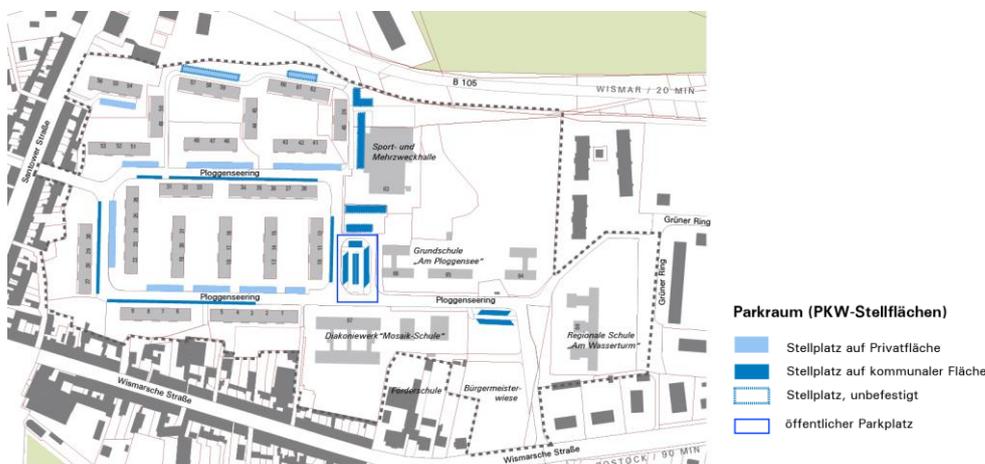
4.8.4 Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet ist ein ausgeprägter motorisierter Individualverkehr durch Bewohner und durch An- und Abfahrten der Nutzer der Gemeinbedarfseinrichtungen zu verzeichnen. Im Verkehrskonzept von 2007 ist für das Gebiet eine 30er-Zone ausgewiesen worden, was dem heutigen Status entspricht.

Ruhender Verkehr

Straßenbegleitend zum „Ploggenseering“ sind stellenweise Flächen für den ruhenden Verkehr aufgereiht. Zusätzlich gibt es zwei öffentliche Parkplätze im Gebiet.

Ein erhöhter Nutzungsdruck auf den ruhenden Verkehr entsteht durch einen gemeinsamen Bedarf, der von Bewohnern und Nutzern der Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere während des Veranstaltungsbetriebes der Mehrzweckhalle, ausgeht. Das geht aus den Bürgerbefragungen und den Aussagen der Vermieter hervor. Auch ist zu beobachten, dass Innenstadtbesucher die Flächen während Ihres Aufenthalts in der nahegelegenen Altstadt nutzen. Bereits im Verkehrskonzept von 2007 wird die Parkplatzsituation im Bereich Ploggenseering als problematisch bezeichnet.



Die Stellplätze am Ploggenseering zählen zu den „unbewirtschafteten Parkplätzen im Straßenraum der Innenstadt“. Es wurden 292 Parkplätze gezählt.

Die Stadt hat 2007 innerhalb ihres Verkehrskonzeptes die Parkraumsituation untersuchen lassen. Dabei wurde ermittelt, dass der Stellplatzbedarf im Gebiet nicht allein in den vorhandenen Flächen gedeckt werden kann. Auch wurde die Unterbringung der Mieterstellplätze auf den Flächen der Wohnungsunternehmen untersucht, jedoch nicht weiterverfolgt. In der Folge wurde der Parkplatz auf der Bürgermeisterwiese gebaut und die unbefestigte Fläche vor der Mehrzweckhalle eingerichtet.

4.8.5 Zustand und Ausstattung der Verkehrsflächen

Die Straßen und Wege, einschließlich dem ruhenden Verkehr weisen einen hohen Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf auf. Wobei die bisher befestigten Stellflächen einen mittleren Bedarf aufweisen und für das Gebiet zudem quantitativ nicht ausreichend sind.

Verkehrsflächen und Wege

Die Straße „Ploggenseering“ ist in Beton hergestellt und seit der Erbauung 1970 unverändert und nicht modernisiert worden. Der Zustand der Straße ist entsprechend schlecht. Sie weist starke Verwitterungsspuren, d.h. Versprünge im Belag, Löcher und Risse auf, die eine Beeinträchtigung der Funktionalität und der Barrierefreiheit bedeutet. Ebenso zeichnet sich das Bild der Gehwege. Diese sind mit Betongehwegplatten befestigt, die ebenfalls Versprünge und Schäden im Belag aufweisen. Teilweise wurden neu gepflasterte Gehwege zu den Hauseingängen im Zuge der Modernisierungen in den ersten Jahren der



Nachwendezeit angelegt. Trampelpfade weisen auf ein zu optimierendes Wegenetz hin. Jüngste Sanierungsarbeiten im Straßenraum beschränken sich auf die Erneuerung der Straßenbeleuchtung.



Ruhender Verkehr

Die vorhandenen Stellplätze sind in unterschiedlichem z.T. nicht ausgebauten Zustand. Es gibt zwei öffentliche Parkplätze im Gebiet. Diese sind in einem baulich soliden Zustand. Die Stellflächen auf den privaten Flächen des städtischen Wohnungsunternehmens sind überwiegend befestigt. Dies wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten der 1990er Jahre vorgenommen.

Auf den privaten Flächen der Wohnungsgenossenschaft ist ein erheblicher Anteil der Stellflächen nicht ausreichend ausgebaut. Die Oberfläche ist provisorisch mit Schotter befestigt. Aktuell wird eine dieser Stellplatzfläche durch den Eigentümer neu ausgebaut und befestigt. Weitere Stellflächen sind in die Straßenverkehrsflächen integriert und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das heißt die Betondecke weist starke Verwitterungserscheinungen auf, darunter Löcher und Risse.



Öffentlicher Parkplatz

Stellflächen im Wohnumfeld (unbefestigt (links), befestigt (rechts))



Einige (unbefestigte) Stellflächen im Umfeld der Sport- und Mehrzweckhalle



Zusammenfassende Bewertung: Verkehr und Mobilität

Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none">- Mangelhafter Zustand der Wege und Straßen- Teils fehlende Fußwege- Nördlicher „Promenadenweg“ endet abrupt- Keine Radwege- Zugang für den motorisierten Verkehr von Santower Straße ist unübersichtlich- Zugangssituation für Fußgänger und Radfahrer ist mangelhaft- Stellplatzmangel / Stellplatzdruck- Mangelnde Barrierefreiheit- Mangelhafte Verbindung des Gebietes in die Stadt- Mangelnde Vernetzung in die Umgebung (Stadtzentrum, See, „Grüner Ring“)- Breiter Straßenquerschnitt Ploggenseering	<ul style="list-style-type: none">+ Wegesystem im Gebiet+ Gute innere Gebietserschließung+ Gute Anbindung an Fernverkehr durch B105 / A 20+ relativ geringes Verkehrsaufkommen außerhalb der Schulzeiten+ Potenzial für Durchgangs- und Spazierwege

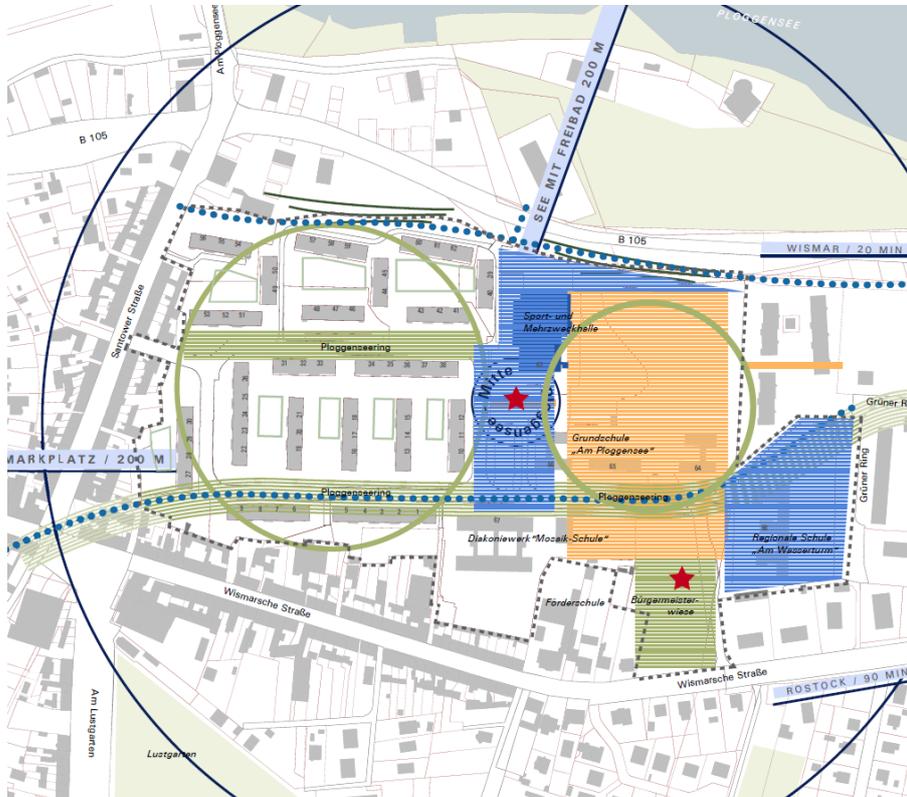
4.9 Technische Infrastruktur

Die stadttechnische Infrastruktur ist vorhanden. Im Zuge der Umsetzung einzelner Maßnahmen ist der Zustand der Leitungen zu prüfen.

5. Untersuchungsergebnis

5.1 Zusammenfassende Bewertung

5.1.1 Städtebauliche Stärken Chancen und Potenziale



Lagegunst im Stadtraum

Die zentrumsnahe Lage des Wohngebietes „Am Ploggenseering“ nahe des Altstadtkerns (Innenstadt) und zum Ploggensee zählt zu den wesentlichen Qualitäten des Gebietes. Das Gebiet ist durch seine Nutzung als Wohn- und Schulstandort erschlossen. Allerdings gibt es Mängel, insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit. In direkter Nachbarschaft sind weitere, vollständig erschlossene Wohnviertel zu finden, sodass Chancen für eine verbesserte stadträumliche Einbindung vorhanden sind. Denkbar ist eine engere Verknüpfung zum Wohngebiet „Grüner Ring“. Besonders hervorzuheben ist die räumliche Nähe zum Naturraum bzw. naturnahen Flächen (hier der Ploggensee), wo auch Angebote der Naherholung, wie das Freibad und der Seerundweg mit Waldsaum, vorhanden sind. Durch die Nähe zur Altstadt sind vielfältige Versorgungseinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden. Zu den Qualitäten zählt weiterhin die lagebedingt günstige Verkehrsanbindung für Autofahrer. Die überörtliche Anbindung ist durch die Bundesstraße 105, die Landesstraße 03 und die Autobahn 20 sehr gut.

Gebäudebestand und Wohnumfeld

Der Gebäudebestand, in den 1970er Jahren typischerweise in Plattenbauweise entstanden, ist größtenteils modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Insbesondere die Schulgebäude werden den heutigen Ansprüchen an eine inklusive Beschulung nicht mehr gerecht. Die Stadt Grevesmühlen plant daher die Entwicklung eines gemeinsamen Schulcampus für die drei im Gebiet befindlichen Schulen. Dabei sind Neubauten wie Umbauten geplant. Die Geschossigkeit der Wohngebäude entspricht einer gemäßigten Höhe von vier Geschossen, die Interaktionen der Bewohner untereinander in Ihrem Wohnumfeld zulassen. Die Mietpreise sind niedrig, ein nennenswerter Leerstand besteht nicht (Leerstand nur 3%).



Der Wohnstandort ist etabliert. In Grevesmühlen gibt es keinen Standort mit verfügbarem Wohnraum in dem Preissegment.

Entwicklungsflächen und -potenziale

Öffentliche Freiflächen sind teilweise untergenutzt und bieten Potenziale der Neuordnung und der Entwicklung eines zusammenhängenden Schulcampus. Die Flächen im Wohnbereich bieten Chancen für eine Neugestaltung zugunsten einer erhöhten Wohnqualität. Die im Gebiet gelegene Sport- und Mehrzweckhalle Grevesmühlen mit regelmäßigen Veranstaltungen ist zusammen mit den Schulen ein wichtiger, hoch frequentierter, städtischer Bereich für die Gesamtstadt. Mit dem entstehenden Schulcampus bietet sich die Chance, neben der Mehrzweckhalle inmitten des Gebietes, qualifizierte Freiflächen für die öffentliche Nutzung bereitzustellen und so einen attraktiven öffentlichen Ort der Kultur, des Sportes und der Bildung für die Gesamtstadt nah am See und am Stadtzentrum zu schaffen.

Die Topografie bietet Chancen für die Entwicklung des Wohnungsangebotes und für Freiraumgestaltung. Durch die erhöhte Lage kann eine optische Verbindung zum See genutzt werden und weitere Ausblicke in die Stadt sowie in den Naturraum geschickt inszeniert werden. Eine gute Voraussetzung für den Ausbau als Wohnlage mit Seeblick ist gegeben.

Potenziale bietet auch der Ausbau der Geh- und Spazierwege, die den Standort durch seine gute, fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt, in die Nachbarschaft und zum See attraktiver machen und Aufenthaltsanlässe generiert. Entwicklungspotenziale sind durch eine Neuordnung des Grundstückes der Schule „Am Wasserturm“ nach Freizug des Schulgebäudes (Umsetzung Schulcampus) gegeben.

Soziale, kulturelle und Bildungsinfrastruktur

Im Bereich Schule und Bildung ist eine gute Ausstattung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, durch Kita, Schulstandort Ploggensee mit Grund- und weiterführenden Schulen vorhanden. Die städtische Sport- und Mehrzweckhalle befindet sich im Untersuchungsgebiet und wird für vielfältige Veranstaltungen genutzt.

Funktionsstärken

zentrales städtebauliches Gefüge

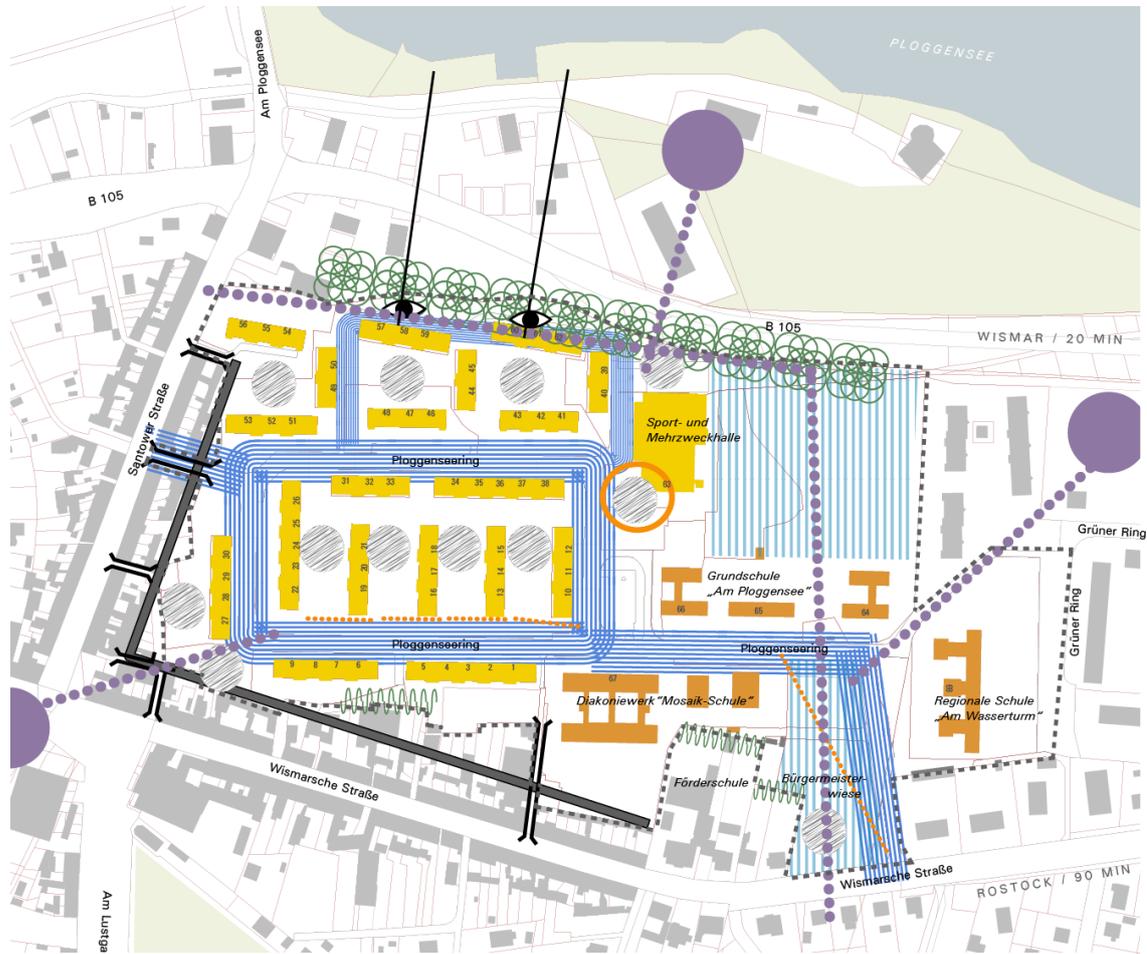
- Nähe zur Versorgungseinrichtungen in der Innenstadt
- Nähe zum Naturraum
- Gute Lage zu Einrichtungen der Naherholung (Freibad Ploggensee)
- Nähe zur Altstadt
- Gute Verkehrsanbindung
- Sehr gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (Betreuungs- und Bildungseinrichtungen)

Substanzstärken

Weitere Nutzbarkeit von Bestandsgebäuden, Verkehrsstrassen und Ver- und Entsorgungsanlagen

- Vorhandene innerstädtische Potenzialflächen

5.1.2 Städtebauliche Misstände, Mängel und Konflikte



weitere Misstände

- Gestaltungs- und Funktions- Nutzungsdefizite
- mangelnder Übergang der Baustrukturen
- fehlende Infrastruktur für Radfahrer und Fußgänger
- Zugänge / unklare Verzahnung der Baustrukturen
- mangelnde Einfassung
- geringe Durchlässigkeit
- mangelnde Durchblicke
- mangelnde Stadtraumvernetzung

Gebäude

- mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Verkehr und Freiraum

- Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf der Wege und Straßenräume
- Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf der Freiräume und Wohnhöfe
- untergenutzte Fläche

Öffentlicher Raum und Mobilität

Die mangelnde Qualität der fußläufigen Erreichbarkeit zählt zu den größten funktionalen Defiziten im Gebiet. Die Wege und Straßen sind größtenteils nicht barrierefrei und in ihrer Substanz in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Fehlende Gehwege zwischen den Wohnhäusern sind durch Spuren sichtbar (Trampelpfade). Die ungeordnete Parkraumsituation stellt im Bereich Wohnen, aber auch im Bereich der Mehrzweckhalle und Schulen, ein Problem dar. Das hemmt die Entwicklung der Freiraumqualitäten, die aufgrund der „luftigen“ baulichen Struktur im Gebiet potenziell vorhanden sind.



Die Bundesstraße 105 stellt für die fußläufige Erreichbarkeit des Ploggensees und seiner Naherholungsangebote eine massive Barriere dar. Die Topografie ist für die Zuwegung eine Herausforderung. Etwa fünf Meter Höhenunterschied sind auf geringer Distanz mittels Treppe zu überwinden, was mobil eingeschränkte Nutzergruppen ausschließt. Die bestehende Treppenanlage ist versteckt platziert und führt nur umständlich zum See. Die Herstellung einer sicheren und barrierefreien Verbindung in der Achse zwischen Freibad und Sport- und Mehrzweckhalle würde den Naherholungsraum für das Untersuchungsgebiet sowie die Gesamtstadt leichter zugänglich machen und die Attraktivität des innerstädtischen Wohn-, Kultur- und Schulstandortes „Am Ploggenseering“ potenziell deutlich steigern.

Durch die Lage der gesamtstädtisch bedeutsamen Einrichtungen (Schulen, Mehrzweckhalle) im Gebiet besteht periodisch ein hoher Nutzungsdruck auf den Wegen und Freiräumen. Die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen des Gebietes ist gering. Es gibt kaum interessante Wege, die zum Spazieren einladen. Die schöne Baumallee im Norden reißt in Höhe Mehrzweckhalle ab und endet dort in einer leeren ungestalteten Fläche. Es fehlt an differenzierten Räumen, die den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen der Bewohner und der Besucher aus der Gesamtstadt (Schule, Mehrzweckhalle, angrenzende Gebiete) jeweils gerecht werden. Es sind kaum Angebote zum Verweilen für Besucher vorhanden oder Spuren von Aneignung durch Mieter im gemeinschaftlichen Hof (Mieterhof) zu erkennen. Der Platz vor der Sport- und Mehrzweckhalle ist nicht einladend. Auf anderen Freiflächen wird, wenn möglich, geparkt. Dem Gebiet fehlen Begegnungsräume, die für das In-Kontakt-Kommen der Menschen wichtig sind und die Basis für ein gelebtes Miteinander im „Kiez“ bilden.

Die Lage und Größe der Zufahrts- und Eingangssituation zum Gebiet über die Santower Straße ist unzureichend. Der Eindruck einer Baulücke sorgt für ein negatives Erscheinungsbild des Gesamtgebietes „Am Ploggenseering“.

Bildungs-, soziale und freizeitbezogene Infrastruktur

Die Einbindung der Mehrzweckhalle als gesamtstädtische Einrichtung ist mangelhaft. Sowohl die Erschließung, als auch das Umfeld sind zu gering für die potenzielle Nutzung ausgebaut.

Gebäudebestand und Wohnumfeld

Der Modernisierungs- und Sanierungsbedarf der Gebäude ist relativ hoch. Eine vordergründige Aufgabe wird es sein, das Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen zu differenzieren, um den innerstädtischen Wohnstandort künftig für einen breiteren Nutzerkreis interessanter zu machen. Maßnahmen der Sanierung und Komforterhöhung werden die Attraktivität des Wohnstandortes erhöhen. Die viergeschossigen Wohnbauten verfügen nicht über Aufzüge und sind auch anderweitig nicht barrierefrei zugänglich. Die Vermietungsrate in den Wohngebäuden ist durch einen geringen Leerstand und hohe Fluktuationsquote (16%) gekennzeichnet. Neben einem großen Anteil von Erstmietern, die seit dem Bau der Siedlung dort leben, werden neue Mietverhältnisse wegen Wegzug in andere Quartiere rasch wieder gelöst. Das befördert eine Anonymität der Mieterschaft und beeinflusst die Wohnqualität negativ. Es besteht eine negative Außenwahrnehmung, sodass das Wohngebiet „Am Ploggenseering“ ein „schlechtes Image“ hat.

Die Gebäudestellung erzeugt unterschiedliche und durchaus interessante Raumqualitäten in den Wohnhöfen, wobei die Höfe qualitativ kaum für den Aufenthalt gestaltet sind. Große Höhenunterschiede der Bebauung im Verhältnis zur angrenzenden Nachbarbebauung im Süden und Osten erzeugen Enge an den Nahtstellen (Block zu Einfamilienhaus).

5.1.3 Gestaltungs- Funktions- und Nutzungsdefizite

Funktionsschwächen

Wohnungen



- Wohnraum in Zuschnitt und Größe größtenteils nicht mehr zeitgemäß
- Fehlender bedarfsgerechter, altersgerechter bzw. barrierefreier Wohnraum

Mobilität

- Mangelhafte Ausstattung ruhender Verkehr (Stellplatzangebot)
- Konflikte bei privater und öffentlicher Stellplatznutzung
- Großer Sanierungs- und Umgestaltungsbedarf der Straßen
- Wegeausbau teilweise lückenhaft und überwiegend nicht barrierefrei
- Mangelhafte Qualität der Zugänge ins Gebiet
- Konfliktbehaftete Verkehrsführung im Gebiet (Durchgangsverkehr, fehlende Verkehrsberuhigung)
- Fehlende sichere, barrierefreie und attraktive Verbindung zum Ploggensee

Gemeinbedarfseinrichtungen

- Mangelnde Einbindung von gesamtstädtischen Einrichtungen (Sport- und Mehrzweckhalle und Schulen) in den Stadtraum
- Fehlende Wege und Blickbeziehungen (z.B. Verbindung zum See, zum Wohngebiet „Grüner Ring“)

Freiraum

- Ungenutzte, große Grünfläche (Vorhaltefläche für Schulcampus)
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Fehlende Differenzierung
- Mangelhafte Ausstattung
- Fehlende Begegnungsräume

Substanzschwächen

- Sanierungsbedarf der Gebäude ist relativ hoch, unterschiedliche Sanierungsstände, Vollsanierung teilweise von 1990
- Mangelnder Zustand der Verkehrsinfrastruktur
- Mangelhafter Ausbau von wichtigen Fußwegeverbindungen
- Eingänge zum Gebiet sind mangelhaft



Maßstabsbruch





Mangelnde Einbindung der Mehrzweckhalle



Mangelhafte Zugänge von der Santower Straße: links für den motorisierten Verkehr, rechts für Fußgänger und Radfahrer



Ruhender Verkehr ist z.T. in einem unbefestigten Ausbaurzustand. Es fehlen ausreichend Stellflächen.



III. Konzept

6. Erneuerungskonzept

Im Erneuerungskonzept werden alle Maßnahmen für die künftige Entwicklung des Stadtteils Am Ploggensee mit Wohnpark und Schulcampus im Zusammenhang erläutert, die das Untersuchungsgebiet betreffen. Das Konzept gliedert sich in drei Teile:

- Teil 1 – Darstellung der Leitlinien und Entwicklungsziele
- Teil 2 – Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen nach Handlungsfeldern
- Teil 3 – Erläuterung der Kosten und deren Finanzierung

6.1 Teil 1: Leitlinien und Entwicklungsziele

In der Bestandsanalyse wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet identifiziert und detailliert herausgestellt. Zur Behebung der dargelegten funktionalen und substanzialen Schwächen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Akteure vor Ort wurden folgende Leitlinien und Entwicklungsziele formuliert:

„Wohnen mit Ausblick - Gutes Wohnen am Ploggenseering“

- Erhalt und Aufwertung des Gebäudebestandes und der Wohnkultur
- Ein qualifiziertes Wohnungsangebot - Schaffung zeitgemäßer, generationengerechter Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Digitalisierung"
- Attraktive nutzergerechte Freiräume für Mieter im Wohnumfeld

„Grünes Quartier - Freiraum öffentlich und gemeinschaftlich“

- Umfeldgestaltung stadtzentraler Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung
- Schaffung von Begegnungsräumen auf mindergenutzten Flächen

„Kurze Wege und eine gute Anbindung“

- Umwelt und Verkehr - Vernetzung des Quartiers und Einbindung in den Stadtraum
- Verknüpfung des Naherholungsgebietes Ploggensee mit Wohngebiet & Schulcampus
- Ein attraktives, barrierefreies und sicher gestaltetes Fuß- und Radverkehrsnetz durchzieht das Gebiet
- Abbau von Defiziten und Verkehrsberuhigung für eine wohnverträgliche Gebietserschließung

„Klimawandel im Blick“

- Gute Klimapraxis am Bau - Einsatz klimabegünstigender Technologien und Bauweisen - Natur-, Umwelt-, und Klimaschutz sowie Klimaanpassung werden im Quartier als Querschnittsziele verfolgt

„Schulcampus als multifunktionales Zentrum“

- Erhalt der vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Sport- und Mehrzweckhalle, Kita, Schule bis Berufsvorbereitung) und Ausbau und Vernetzung dieser zum zukunftsfähigen Veranstaltungs- und Schulstandort für die ganze Stadt und das Umland
- Traditioneller Schulstandort ist modern und zukunftsfähig für einen inklusiven Bildungsbetrieb
- Nachnutzung und Umgestaltung der Regionalen Schule "Am Wasserturm"- Sicherung adäquater Entwicklungsbedingungen

Ploggenseekiez - das Quartier hat Charakter

- Schulcampus wird zu einem quartiersbezogenen Kommunikations- und Begegnungsraum für interkulturellen Austausch
- Gebietsentwicklung als transparenter Beteiligungsprozess – neben Politik und öffentlichen Akteuren wird die Bevölkerung im Quartier informiert und beteiligt



- Eigenheit der Siedlung stärken, Adressbildung positiv besetzen - die Anziehungskraft der Einrichtungen Schulcampus, Sport- und Mehrzweckhalle als Bildungs- und Veranstaltungszentrum fördern

Ploggenseeering informiert und verbindet

- Quartiersmanagement - Kümmerer vor Ort
- Baukultur entfalten und Stadtstruktur weiterentwickeln (Querschnittsziel anderer Maßnahmen)

Zur inhaltlichen Abhandlung und weiteren Beschreibung der Maßnahmen wurden den Leitlinien Handlungsfelder zugeordnet, nach deren Struktur im weiteren Verlauf die Maßnahmen beschrieben werden.

Leitlinie >	Handlungsfeld
Wohnen mit Ausblick - Gutes Wohnen am Ploggenseeering	Wohnen und Wohnumfeld
Grünes Quartier – Freiraum öffentlich und gemeinschaftlich	Öffentlicher Raum
Kurze Wege und eine gute Anbindung	Umwelt und Verkehr
Klimawandel im Blick	Klimaschutz und Klimafolgeanpassung als Querschnittsziel
Schulcampus als multifunktionales Zentrum	Schule und Bildung Lokale Ökonomie
"Ploggenseekiez" - das Quartier hat Charakter	Stadtteilkultur Sport und Freizeit Gesundheitsförderung Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit
Ploggenseeering informiert und verbindet	Soziale Aktivitäten und soziale Infrastruktur Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen Stadtgestaltung und Adressbildung



6.2 Teil 2: Maßnahmen nach Handlungsfeldern

Handlungsfeld: Wohnen und Wohnumfeld

Das Gebiet Wohnpark „Am Ploggenseering“ befindet sich nahe der Innenstadt in zentraler Lage von Grevesmühlen. Aufgrund der Lagegunst und seiner grundsätzlich erkennbaren städtebaulichen Qualitäten ist der Ploggenseering ein sehr wichtiger Stadtbereich im gesamtstädtischen Gefüge, der jedoch während der vergangenen Jahre wenig Aufmerksamkeit erhalten hat. Mit dem Vorhaben Schulcampus steht der Ploggenseering vor großen Veränderungen. Der Erhalt des Wohnstandortes und die qualifizierte Aufwertung der vorhandenen Stadträume dienen dem sozialen, kulturellen und politischen Gedanken einer integrierten Stadtentwicklung Grevesmühlens.

Maßnahme >Modernisierung und Sanierung der Wohngebäude

Mit der Modernisierung und Sanierung der Wohngebäude soll der Wohnbestand „Am Ploggenseering“ gesichert und erhalten bleiben. Darüber hinaus soll das Image des Wohnparks aufgewertet und in der Wahrnehmung der Bevölkerung verbessert werden. Dafür sollen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe abgebaut sowie städtebauliche Missstände im Bereich der Bausubstanz der Wohngebäude behoben werden.

Maßnahme >Schaffung verschiedenartiger Wohnungsangebote durch Umbauten einzelner Wohnungen in geeigneten Lagen im Obergeschoss und Erdgeschoss

Die Mieterstruktur im Wohngebiet ist durch eine hohe Fluktuation der Neumieter geprägt. Langzeitmieter verfügen über ein hohes Durchschnittsalter (Altersstruktur über 60 Jahren). Segregationsprozesse einzelner Bevölkerungsgruppen aufgrund sozioökonomisch benachteiligter Strukturen und belasteten Lebensverhältnissen (z. B. SGB-Zuwendungsempfänger, Geflüchtete, Menschen mit Migrationshintergrund, Rentner etc.) werden durch unzeitgemäße Wohnangebote verstärkt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollen bedarfsorientierte und zeitgemäße Wohnungen geschaffen werden. Durch die Umstrukturierung der Wohnungsangebote soll der Wohnstandort für alle Zielgruppen und Bevölkerungsschichten attraktiviert werden. Dafür sollen einzelne Wohnungen im Bestand umgebaut und qualifiziert werden. Dies kann beispielsweise durch eine individualisierte Wohnraumgestaltung oder den Anbau von Balkonen und Terrassen realisiert werden. Im Rahmen eines Gestaltungskonzeptes sollen Möglichkeiten der geschossweisen Veränderung, partielle Aufsattelung oder andere bauliche Veränderungen der Gebäude aufgezeigt und die Machbarkeit untersucht werden. Eventuell kann die erhöhte Lage des Gebietes für gebietscharakterbildende besondere Angebote genutzt werden. So können perspektivisch Mieter- oder Gemeinschaftsflächen auf den Dächern mit Aussichtsbalkonen und -terrassen entstehen.

Maßnahme >Schaffung barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen

Den Wohnungen im Quartier mangelt es an barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum. Um Wohnraum, barrierefrei für Nutzer in allen Lebenslagen zu schaffen, ist die Zugänglichkeit zu und die Einrichtung von entsprechenden Wohnungen u. a. durch Änderung von Wohnungsgrundrissen und den Anbau von Aufzügen vorgesehen.

Maßnahme > Schaffung von intakten privat/halböffentlichen Mieter- und Gemeinschaftsbereichen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Nutzer

Das Wohnumfeld im Quartier weist gravierende Funktions- und Gestaltungsmängel auf. Es besteht überwiegend aus unattraktiven und unzeitgemäßen Parkflächen, Müll- und Abstellplätzen und ungestalteten Rasenflächen. Das wenige vorhandene Mobiliar wie Bänke, Spielgeräte und Sandspielkästen werden dem heutigen Anspruch an einladende Spiel- und Aufenthaltsflächen im Wohnumfeld nicht gerecht. Infolgedessen wird das direkte Wohnumfeld von Mietern nicht angenommen und kaum genutzt. Durch die mangelnde Differenzierung der Räume in öffentliche und halböffentliche Räume entstehen keine Aneignungswün-



sche bei den Nutzern, was zu einem Verlust an Raum- und Lebensqualität führt und Potenziale für ein lebendiges Viertel ungenutzt lässt. Das Konzept sieht daher vor, private- und halböffentliche Mieter- und Gemeinschaftsbereiche in den Wohnbereichen einzurichten, die sich von öffentlichen Bereichen deutlich abgrenzen. Die Gestaltung vorhandener Flächen in den Wohnhöfen wird dabei unter dem Aspekt der Uneinnehmbarkeit durch „Fremde“ (Nichtmieter) vorgenommen. Im Ergebnis entstehen im Quartier vielfältig nutzbare, qualitätsvolle Freiräume in individuell gestalteten Wohnhöfen für Mieter sowie halböffentliche und öffentlich genutzte Freiflächen für alle Nutzer. Berücksichtigung finden zudem Aufgaben der Flächenorganisation, um negative Beeinträchtigungen durch Nebenanlagen wie Müllplätze zu verringern. Die Erarbeitung eines Standortkonzeptes für Müll- und Abstellplätze ist zur Optimierung zu Gunsten von Abstellflächen für Mobilitätshilfen, Gehhilfen, Fahrräder vorgesehen. Auf die Stellplatzflächen wird im Abschnitt Handlungsfeld: Verkehr und Umwelt näher eingegangen.

Handlungsfeld: öffentlicher Raum

Maßnahme > Aufwertung und Umgestaltung zentraler und wegebegleitender Freiräume

Der öffentliche Raum im Quartier ist insbesondere an zentralen Bereichen, wie dem Vorplatz der Sport- und Mehrzweckhalle und den vorgelagerten Flächen zwischen Schul- und Wohnbereich, in seiner Funktion als Aufenthaltsort und Ort der Begegnung mangelhaft ausgebaut und gestaltet. Die Aufwertung der zentralen und wegebegleitenden Freiräume ist dringend geboten. Sie bilden die Verknüpfungsräume der unterschiedlichen Nutzungsbereiche Wohnen und Gemeinbedarf im Gebiet.

Als wesentliche Planungsaufgabe enthält das Erneuerungskonzept daher die „Ausbildung der Scharnier-Funktion“, die den Vorplatz der Sport- und Mehrzweckhalle als öffentliche Mitte im Gebiet definiert. Flankierend für die Schlüsselaufgabe Neugestaltung der „Mitte“ sind die Herstellung eines Parkdecks mit ca. 40 Stellplätzen und Qualifizierung der angrenzenden Erschließungsanlagen.

Maßnahme > Aufwertung der Quartierszugänge des Wohngebietes mit Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität

Die Quartierszugänge, ausgehend von der Innenstadt und von den umgebenden Nachbarschaften, sind nicht ausreichend ausgestaltet und erkennbar. Die bauliche Situation wirkt improvisiert. Der Eingang von der Santower Straße hinterlässt den Eindruck einer Baulücke. Für das städtebauliche Erscheinungsbild eines Quartiers sind die Zugangsräume ausschlaggebend. Daher sollen die Zugänge eine gestalterische Aufwertung erhalten sowie, sofern baulich umsetzbar, eine Neuordnung der Flächen erfolgen. An den Zugängen zum Wohnquartier „Am Ploggenseering“, Santower Straße, Wismarsche Straße sowie „Grüner Ring“ soll eine Willkommenskultur im Quartier zu spüren sein. In diesem Zuge ist die Einrichtung von einladenden Verweilorten an den Zugängen im öffentlichen Raum notwendig, beispielsweise durch die Installation von Sitzbänken.). Die Einrichtung von Aussichtspunkten an exponierten Stellen (z.B. nördliche Böschung mit Blickrichtung Ploggensee) im Freiraum erzeugen im Gebiet einen individuellen Charakter, der über die Gebietsgrenze hinaus auf Besucher anziehend wirken kann.



Handlungsfeld: Umwelt und Verkehr

Maßnahme > Erarbeitung Verkehrskonzept als vorbereitende Maßnahme

Das hohe Aufkommen an Durchgangsverkehr und die ungeordnete Stellplatzsituation dominieren das Erscheinungsbild des Quartiers. Als Folge dessen wird die Wohnqualität im Gebiet erheblich gemindert. Die Organisation des ruhenden und fließenden Verkehrs erfolgt unter der Maßgabe der Reduzierung von Verkehrsbewegungen im Quartier und Verlagerung des erforderlichen Individualverkehrs an die Peripherie der Wohnquartiere. Die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes als vorbereitende Maßnahme wird innerhalb des Erneuerungskonzeptes vorgesehen. Fragen der Busverkehrslenkung, der Ausschluss des Durchgangsverkehrs im Wohngebiet und der bedarfsgerechten Lösung für den ruhenden Verkehr sowohl im Bereich "Wohnen" als auch im Bereich "Schulcampus" stehen im Mittelpunkt. In diesem Zusammenhang ist die Qualifizierung der vorhandenen öffentlichen und privaten Stellplätze vorgesehen. Dabei soll die periodische Auslastung der öffentlichen PKW-Stellplätze unter Rücksichtnahme von Veranstaltungen in der Sport- und Mehrzweckhalle bzw. Besuchern der Altstadt erfolgen.

Lösungsansätze, sowie Maßnahmen sind stets hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Kontext der Digitalisierung zu untersuchen. Beispielsweise kann eine technische Lösung bei der Parkplatzsuche oder bei Informations- und Kommunikationsbedarfen der Benutzer im Gebiet eingerichtet werden. Auch die Installation von E-Ladestationen im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist ein Vorhaben dieser Kategorie.

Maßnahme > Ausbau des Schulcampus zur Mobilitätsdrehscheibe

Der Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur im Umfeld des Schulcampus weist funktionale und gestalterische Mängel auf. Insbesondere im Kontext an- und abreisender Schulnutzer und Nutzer der Sport- und Mehrzweckhalle entstehen Konflikt- und Gefahrensituationen für alle Verkehrsteilnehmer. Der geplante Ausbau des Schulcampus bietet den Anlass für die Stadt, die angrenzenden Flächen für die Mobilitätsdrehscheibe Ploggenseeing zu ordnen und auszubauen. Dieses Vorhaben nimmt einen Großteil der Potenzialflächen der sog. „Bürgermeisterwiese“ in Anspruch. Das Konzept sieht vor, neben dem ÖPNV, weitere Mobilitätsformen (wie den Radverkehr und den Hol- und Bringverkehr) am Standort zu organisieren.

Maßnahme > Aufwertung der innerstädtischen Verbindungswege

Derzeit ist die Einbindung und Vernetzung des Quartiers mit dem umgebenden Stadtraum nicht ausreichend ausgebaut. Vorhandene kurze Wege sind nicht durchgängig gestaltet (wie beispielsweise an der Anschlussstelle hinter der Sport- und Mehrzweckhalle oder im Norden der Promenade) und erzeugen Gefahrensituationen für die Nutzer. Mit einem Um- und Ausbau der Wegeverbindungen entstehen einerseits Gelegenheiten für einen wohnungsnahen Spaziergang im Quartier, andererseits fördert die Maßnahme die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs durch die Nutzung alternativer Mobilitätsformen im Sinne des Klimaschutzes. Dabei soll die Ost-West-Richtung durch Fortführung des „Promenadenweges“ bis zur Santower Straße als Spazierweg auf der Böschungskante mehr Aufenthaltsqualität bieten. Weiterhin ist durch eine Nord-Süd-Verbindung mittels öffentlicher Durchwegung des Schulcampus eine verbesserte Durchlässigkeit gegeben. Dadurch werden Transitwege auf gesamtstädtischer Ebene gefördert, von denen sowohl direkte Anwohner als auch die gesamte Bevölkerung Grevesmühlens profitieren kann.

Maßnahme > Neubau einer barrierefreien Verbindung zum Ploggensee für Fußgänger und Radfahrer

Eine barrierefreie Verbindung nach Norden zum Namensgeber des Quartiers, dem Ploggensee, ist auf kurzem, direkten Wege nicht gegeben. Die zu überquerende Bundesstraße und der Geländeunterschied von etwa fünf Metern sind eine massive physische Barriere für alle Besuchergruppen. Die derzeitige Treppenverbindung zur Bundesstraße und die anschließend unübersichtlich gestaltete Wegführung zum Ploggensee ist insbesondere unter dem Aspekt der Barrierefreiheit und hinsichtlich klimafreundlicher Mobilitätsformen



(Fuß- und Radverkehr) umzugestalten. Die baulichen Maßnahmen bilden die Voraussetzung, um das Potenzial des Wirkungsraums „Naherholungsgebiet Ploggensee“ für die Gesamtstadt zu erschließen. Die Herstellung einer komfortablen Wegeverbindung ist für das Zusammenwachsen der städtischen Einheiten Schulcampus, Sport- und Mehrzweckhalle sowie Wohnen am Ploggensee mit dem Ploggensee unablässig. Die Maßnahme stellt ein Meilenstein in der Schaffung attraktiver, gesamtstädtischer Wegeverbindungen in Grevesmühlen dar.

Maßnahme >Schaffung attraktiver Wegeverbindungen / sichere Fuß- und Radwegeverbindungen ins Gebiet

Mit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Quartiersräumen infolge der Verringerung des motorisierten Verkehrs soll ebenso das Angebot für barrierefreie Fuß und Radwege verbessert werden. Defizite sowie Um- und Ausbaubedarfe werden im Rahmen der Maßnahme „Herstellung zeitgemäßer Erschließungsanlagen“ (siehe unten) betrachtet bzw. können in der Argumentation der Maßnahme „Aufwertung der innerstädtischen Verbindungswege“ (siehe vorhergehenden Seite) entnommen werden.

Maßnahme >Beleuchtungskonzept für Straßen, Wege, Plätze erstellen und umsetzen (Sicherheitsbedürfnis im öffentlichen Raum)

Für das Sicherheitsempfinden der Menschen über die taghellen Stunden hinaus ist ein Beleuchtungskonzept für Straßen, Wege sowie Plätze zu erstellen und spätestens im Zuge der Umgestaltung der Verkehrswege umzusetzen. Darüber hinaus sind Belange der Energieeffizienz zu berücksichtigen, um dem Klimaschutz in vollem Umfang Rechnung zu tragen.

Maßnahme >Herstellen zeitgemäßer Erschließungsanlagen

Die verkehrliche Erschließung im Quartier weist wesentliche Funktionsdefizite und einen hohen Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf auf. Die Straße „Ploggenseering“ ist in einem unzeitgemäßen baulichen Zustand, die unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnstraße, Gebietszugänge/Transitraum, Schulverkehr etc.) funktions- und bedarfsgerecht um- bzw. ausgebaut werden soll. Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe bestehen ebenso im Kontext der Nebenflächen. Substanzielle Mängel in der Oberflächenbeschaffenheit der Fußwege sollen behoben werden, sodass die Barrierefreiheit, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, sichergestellt werden kann.

Separate Radwege oder –schutzstreifen sind im Quartier nicht vorhanden. Ob der Bedarf für den Ausbau einer entsprechenden Infrastruktur vorliegt, ist im Zuge der Verkehrsplanung zu prüfen.

Maßnahme >Umbau der Straßenräume zu Wohnstraßen mit Geschwindigkeitsreduzierung

Die qualitative Aufwertung der Wohnquartiere geht darüber hinaus mit einer geplanten Verkehrsberuhigung einher. Auf diese Weise soll die verkehrliche Sicherheit im Gebiet gesteigert und eine wohnverträgliche Gebietserschließung gesichert werden. Dafür werden im Rahmen des Konzeptes bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit vorgesehen. In diesem Zuge wird im Bereich des Wohngebiets der Charakter einer Wohnstraße hergestellt. Die beschriebene Maßnahme ist dabei im Einklang mit dem zu erstellenden Verkehrskonzept und den Aufwertungsmaßnahmen im straßenbegleitenden Freiraum umzusetzen.

Handlungsfeld Klima im Blick

Das Handlungsfeld „Klima im Blick“ ist ein Querschnittsziel in der Quartierserneuerung. Das Konzept sieht dabei vor, eine gute Klimapraxis für Bauaufgaben bereits während der Planungsprozesse zu verfolgen. Dabei wird der Einsatz klimabegünstigender Technologien und Bauweisen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit bevorzugt und Maßnahmen des Natur-, Umwelt-, und Klimaschutz sowie Klimaanpassung stets berücksichtigt. Themen wie



der Einsatz von Solarthermie bei Um- und Neubau von Gebäuden, die Potenziale für den Einsatz von Photovoltaik, Möglichkeiten für eine Grundstücksentwässerung, der Einsatz eines Regenwassermanagements sowie die ausreichende Verschattung und die genügende Durchlüftung (geringe Flächenversiegelung) sollen fortlaufend im Prozess geprüft werden. Darüber hinaus sollen nach Möglichkeit klimafreundliche Techniken im Bereich der Beleuchtung eingesetzt werden. Ein wichtiger Beitrag für das Klima im Stadtgebiet ist zudem die Pflege und Entwicklung der Grünstruktur. Dabei soll die Erarbeitung eines Grünkonzeptes, das insbesondere ein Baumpflege- und Entwicklungskonzept für das Gebiet enthält, ein wichtiger Leitfaden und Klimabeitrag im Quartier sein. Verbindliche Maßnahmen zur Pflege, zum Erhalt und der Entwicklung der Stadt- und Alleebäume sind notwendig, um einen wichtigen Co2 Filter im Gebiet zu erhalten. Auch können Carsharing Angebote den Ressourcenverbrauch durch weniger Autos pro Kopf senken. Weiterhin trägt der Ausbau der E-Mobilitäts-Infrastruktur im Gebiet durch Platzierung von Ladesäulen zu einem Klimafreundlichen Wohngebiet bei.

Handlungsfeld: Schule und Bildung

Maßnahme: Neuentwicklung Schulcampus

Der Bildungsstandort Ploggenseeing bleibt erhalten und wird für die Zukunft gestärkt. Die Ertüchtigung des traditionellen Schulstandortes ist im Hinblick auf die Inklusionsstrategie des Landes MV notwendig und der Anlass, einen modernen und zukunftsfähigen Campus für einen inklusiven Bildungsbetrieb einzurichten. Der geplante Schulcampus als multifunktionales Zentrum ist die wesentliche Maßnahme der Stadt, um die vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen zu erhalten. Zu diesen Einrichtungen zählen die Sport- und Mehrzweckhalle, die Kita und die Schulen von der Grundschule bis zur berufsvorbereitenden regionalen Schule.

Die untergenutzte, ehemalige Sportplatzfläche erhält eine neue Funktion und kann für die Nachverdichtung im Quartier bestmöglich genutzt werden. Die Neubauten stärken den Schulstandort und führen zu einer funktionalen Verbesserung der Einheiten am Standort. Die Neuentwicklung Schulcampus beinhaltet die Errichtung neuer Gebäude. Im Einzelnen: Neubau Regionale Schule „Am Wasserturm“ auf der Potenzialfläche ehem. Sportplatz, Neubau Grundschule und Mosaikschule, Neubau Mensa und Zentralgebäude. Die Neuanlage der Außenanlagen, die in Teilen der öffentlichen Mitnutzung zur Verfügung stehen, beinhaltet eine grundsätzliche Aufwertung des Freiraumangebotes für das Quartier und ermöglicht eine verbesserte Vernetzung der vorhandenen Strukturen im Gebiet. Dabei ist der Schulcampus ein über das Quartier hinaus bedeutsamer Veranstaltungs- und Schulstandort für die ganze Stadt und das Umland.

Maßnahme >Einrichtung eines Zentralgebäudes

Die Grundschule weist, wie die anderen Schulen im Quartier, wichtige Funktions- und Substanzmängel auf. Im Rahmen des Schulcampuskonzeptes werden diese Mängel behoben, die Schule erhält auf dem Campus ein neues Gebäude. Der aktuelle Standort dient zur Einrichtung eines Zentralgebäudes mit großer Aula und einer gastronomischen Einheit, die über eine halböffentliche Terrasse verfügen wird. Damit wird das Zentralgebäude zum öffentlichen Herzstück des Schulcampus.

Handlungsfeld: Lokale Ökonomie

Maßnahme >Erstellen eine Nachnutzungskonzepts/Machbarkeitsstudie für die Schule "Am Wasserturm"

Nach dem Umzug der Regionalen Schule wird das Schulgebäude und -gelände mit seinen Anlagen in seiner bisherigen Nutzung aufgegeben. Für das Quartier ist diese Fläche eine wertvolle, voll erschlossene, innerstädtische Potenzialfläche. Es wird dringend empfohlen ein Nachnutzungskonzept zu erstellen, um Wege der Stadtteilentwicklung frühzeitig sicherzustellen, die mit dem Umgang des Gebäudes und der Fläche untrennbar verbunden sind.



Ein langfristiger Leerstand soll verhindert werden. In Machbarkeitsstudien sind Potenziale der Entwicklung einer lokalen Ökonomie und die Möglichkeiten einer Nachverdichtung durch Wohnungsbau zu untersuchen.

Maßnahme >Umbau der freiwerdenden Gebäude und Flächen der Regionale Schule "Am Wasserturm"

Zur Sicherung adäquater Entwicklungsbedingungen am Schulstandort Regionale Schule Am Wasserturm, wird ein Umbau höchstwahrscheinlich notwendig, um das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Zur Prüfung wird das Konzept einer „Digitalfabrik“ empfohlen, das Arbeiten und Wohnen im selben Quartier ermöglicht. Dabei können Kleinstunternehmer quartiersrelevante Dienstleistungen, soziale Dienste oder auch Beratungen anbieten. Auf Büroflächen können internetbasierte Schreibtisch-Arbeitsplätze in die Fabrik verlagert werden und Gemeinschaftsräume in Kombination mit einem Quartierstreff einen Anlaufpunkt für die Bewohnerschaft bieten. Synergien mit dem Schulcampus liegen nahe.

Stadtteilkultur

Maßnahme > Einrichtung der technischen Voraussetzungen auf dem Vorplatz Sport- und Mehrzweckhalle für die Durchführung von Stadtteilfesten

Eine eigene Stadtteilkultur im Gebiet ist wenig bis kaum ausgeprägt. Eigene Stadtteilfeste werden nicht veranstaltet. Im Rahmen der Aufwertung des Vorplatzes der Sport- und Mehrzweckhalle und somit zukünftigen zentralen Platz im Quartier ist die Einrichtung der technischen Voraussetzungen für die Durchführung von Stadtteilfesten vorgesehen.

Maßnahme >Attraktive Freizeitangebote, z.B. Nachmittagsangebote für Kinder und Jugendliche

Das Betätigungs- und Freizeitangebot im Quartier ist unzureichend und soll zukünftig verbessert werden. Der Schulcampus wird durch seine neu anzulegenden öffentlichen Räume und die entstehende hohe Aufenthaltsqualität einen Ort der Begegnung darstellen. Es ist vorgesehen, attraktive Freizeitangebote an diesen Ort zu knüpfen, von denen insbesondere junge Nutzergruppen profitieren können.

Sport und Freizeit

Maßnahme >öffentliche (Mit-)Nutzung der entstehenden Sport- und Freiflächen des Schulcampus`

Die entstehenden Sport- und Freiflächen des Schulcampus werden ein zusätzliches Angebot der Freizeitnutzung im Quartier darstellen. Diese sollen für die Öffentlichkeit geöffnet und zur Verfügung gestellt werden.

Gesundheitsförderung

Maßnahme >Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatzes

Die Ausstattung des öffentlichen Raumes mit Freizeitinfrastruktur für Jugendliche, Erwachsene und Senioren ist nahezu nicht vorhanden. Die unattraktive Gestaltung der Wege und Freiräume setzt wenig Anreize, eine gesundheitsfördernde Freizeitgestaltung im Quartier wahrzunehmen. Daher ist es im Gebiet vorgesehen, diese Mängel zu beseitigen, u.a. durch den Einsatz von Ausstattungselementen im Freiraum, die alle Altersgruppen ansprechen. Im Sinne eines Mehrgenerationenspielplatzes ist es angedacht, Fittesselemente entlang der Promenade im Norden aufzustellen. Darüber hinaus wird der Aspekt der Gesundheitsförderung als Querschnittsziel verfolgt, indem durch vielfältige Aufwertungsmaßnahmen viele Anreize zur Bewegung im Gesamtgebiet „Am Ploggenseeing“ gegeben werden.



Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit

Maßnahme >Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation für Gesamtmaßnahme sowie Einzelprojekte

Die Gebietsentwicklung wird durch einen transparenten Beteiligungsprozess zur Förderung der aktiven Teilhabe, Akzeptanz und Wertschätzung der Erneuerungsarbeit begleitet. Dieser Prozess ist bereits angeschoben, indem die Bürger im Rahmen der Erstellung der VU beteiligt wurden. Im Kontext der Gebietsentwicklung sind weitere partizipatorische Veranstaltungen vorgesehen. Neben der Politik und den öffentlichen Akteuren wird die Bevölkerung im Quartier auch weiterhin angesprochen. Dazu sind Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit und die Ausgestaltung der Partizipation einzuplanen. Das betrifft die Gesamtmaßnahme und ist je nach Umfang auch für Einzelprojekte geplant. Diese Form des Dialoges soll vorhandenes Engagement aufnehmen und weitere Menschen im Quartier mobilisieren sich einzubringen.

Maßnahme> Imagekampagne entwickeln

Es gilt die Eigenheit der Siedlung zu stärken: sie für die Adressbildung „Ploggenseeing-Lernen und Wohnen mit Ausblick“ positiv einzusetzen (siehe Pkt. 5.1.1 Chancen). Die Anziehungskraft der Einrichtungen Schulcampus, Sport- und Mehrzweckhalle sowie die Wohnungsnähe zur Innenstadt und den Naherholungsangeboten muss deutlicher herausgestellt werden. Dabei ist an die zielgruppengerechte Vermittlung der Quartiersvorteile zu denken. Die Planung und Umsetzung einer Imagekampagne ist notwendig, um eine Kommunikationsstrategie für das Gebiet zu entwickeln, die auf das neue Wohnen und den entstehenden Stadtraum rund um die erneuerten städtischen Einrichtungen neugierig macht.

Soziale Aktivitäten und soziale Infrastruktur

Maßnahme >Quartiermanagement mit Stadtteilbüro vor Ort

Das Wohngebiet „Am Ploggenseeing“ entwickelt eine aktive Beteiligungskultur, indem seine Quartiersakteure gut informiert und auf kurzem Wege miteinander verbunden sind. Es ist geplant und auch von den Vermietern gewünscht, ein Quartiersmanagement in der Funktion als Kümmerer vor Ort zu installieren. Dabei soll ein Stadtteilbüro vor Ort der lokale Stütz- und Anlaufpunkt sein, um im Umsetzungsprozesse Informationsflüsse zu steuern und Bewohner zu aktivieren, sich einzubringen. Es dient der Koordination und Vernetzung aller am Quartiersumbau Beteiligten.

Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen

Maßnahme >Durch gemeinsame Betätigung Barrieren abbauen, Angebote für Interaktion schaffen

Durch Angebote zur gemeinsamen Betätigung ist es geplant kulturelle und soziale Barrieren im Miteinander abzubauen und Möglichkeiten für soziale Interaktion zu schaffen. Geeignet erscheint im durchgrünten Quartier neben Sport beispielsweise das Betätigungsfeld Garten. Ein niedrigschwelliges Angebot, das in Form eines Schul-, Stadtteilgarten oder Mieterbeet ökologische Kreisläufe veranschaulicht ist vorgesehen und wurde bereits von der Wohnungsgenossenschaft begrüßt. Dabei wird ein kultureller Austausch ermöglicht und die Ortsverbundenheit der Menschen im Quartier gefördert. Ein Garten kann Ausgangspunkt für weitere Projekte im Viertel sein, z.B. eine Stadtteilküche in Kooperationen mit dem Schulcampus. Die Gartenerzeugnisse werden lokal geerntet, verarbeitet und angeboten.



Stadtgestaltung und Adressbildung

Maßnahme >Baukulturelle Aspekte bei Bauaufgaben berücksichtigen

Bei der Stadtgestaltung spielt die Baukultur eine wichtige Rolle. Bei den geplanten baulichen Veränderungen sollen sich die Potenziale des qualitativollen Bauens entfalten. Durch die Thematisierung und Beurteilung der baukulturellen Qualitäten während der Planungsprozesse ist es vorgesehen, die Stadtstruktur im Sinne einer lebenswerten Wohnumgebung weiterzuentwickeln. Dies betrifft insbesondere die Vorhaben im Zusammenhang mit dem Schulcampus, der Klärung der Potenzialflächen (freie Fläche Regionale Schule), der Verkehrs- und Freiraumgestaltung im öffentlichen Raum und den Bauaufgaben im Wohngebiet. Auch die Entwicklung der Grünstruktur trägt zur Adressbildung bei, beispielsweise durch das Auslichten der Baumkronen auf der Böschung lässt sich der charakterstärkende Seeblick freistellen.



6.3 Teil 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht

6.3.1 Kostenübersicht

Die Kostenübersicht ist zur besseren Lesbarkeit auf A3 in Anlage 4 dargestellt.

6.3.2 Finanzierungsübersicht

Einnahmeart	Einnahmen	Summe
Zweckgebundene Einnahmen		34.114.179
Ausgleichsbeträge**	250.000	
Grundstückserlöse	0	
Mittel Dritter für Verfügungsfonds*	150.000	
Private Eigenanteile Dritter*	9.150.750	
Sondermittel (Regionalschule und Klimakonzept)	6.611.708	
Zusätzliche Eigenanteile für nicht förderfähige Kosten	17.951.721	
Städtebaufördermittel		23.982.363
Finanzhilfen Bund / Land	15.988.242	
Eigenmittel der Gemeinde (Komplementäranteil)	7.994.121	
	Gesamt	58.096.542

* Dient nur der vollständigen Darstellung der Finanzierungsübersicht der Gesamtkosten. Mittel werden nicht auf das Treuhandkonto gezahlt.
**angenommene Wertsteigerung von 5 Euro/m²



IV. Verfahrensrechtliche Abwägung

7. Verfahrensrechtliche Abwägung

7.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstands“. Im Rahmen der Bestandserhebung (Kapitel 3 und 4) wurden im Untersuchungsgebiet sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Die Substanzmängel offenbarten sich maßgeblich durch die teilweise schlechte bauliche Beschaffenheit der Gebäude und Grundstücke sowie den Zustand der Erschließungsflächen. Im Ploggenseering sind alle Gebäude modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig und weisen bauliche Missstände im Sinne der §§ 136 Abs. 3 Nr. 1b und 1e BauGB auf. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht vermutlich ebenfalls nicht den aktuellen Anforderungen an die energetische Gebäudebeschaffenheit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h). Die Substanzmängel in der vorhandenen Erschließung gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB die ergeben sich anhand von erheblichen Instandsetzungsbedarfen beispielsweise in Bezug auf die Oberflächenbeschaffenheit. Die Funktionsüberlastungen der Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehr sowie die daraus resultierenden Nutzungskonflikte für Besuchende und Bewohnende belegen weitere Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a). Die Verkehrsanlagen sind durch die in weiten Bereichen einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr für zu Fuß Gehende und Radfahrende nur mit Einschränkungen nutzbar. Eine barrierefreie Umgestaltung hat bisher nicht stattgefunden.

7.2 Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange

Das besondere Städtebaurecht der §§ 136 bis 191 BauGB kennt verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich maßgeblich in der Möglichkeit der Gemeinde, auf die Entwicklung der Bodenpreise und den Grundstücksverkehr Einfluss zu nehmen sowie auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen nach § 152 ff. BauGB.

Die Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren ist vom Gesetzgeber als Ausnahme vorgesehen. Die Gemeinde hat bei der Wahl des Sanierungsverfahrens kein Ermessensspielraum, sondern muss das für die Durchführung der Sanierung erforderliche Verfahren wählen, bzw. das Verfahren ausschließen, dass zu einer voraussichtlichen Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen würde (§ 142 Abs. 4 BauGB). Der Gemeinde steht aber ein weiter Beurteilungsspielraum zu.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,



- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung auszuschließen ist
- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Das klassische „umfassende“ Sanierungsverfahren

Das umfassende Verfahren ist i. d. R. bei Sanierungsmaßnahmen erforderlich, bei denen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, welche die Durchführung der Sanierung erschweren können. Bei der Einschätzung, ob es zu Bodenwertsteigerungen kommen wird und ob diese die Sanierung erschweren werden, handelt es sich um eine prognostische Entscheidung vor Beginn der Sanierung. Bodenwertsteigerungen können dabei bereits durch die Bekanntmachung der Sanierungsabsicht durch die Gemeinde ausgelöst werden. Eine Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen tritt insbesondere dann ein, wenn ein Erwerb von Grundstücken zur Erreichung der Sanierungsziele behindert wird und wenn private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen verhindert werden.

Im umfassenden Verfahren gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Nach § 154 f. sind die EigentümerInnen eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes verpflichtet, sich in Form eines Ausgleichsbetrags an den Kosten der Sanierung zu beteiligen. Der Ausgleichsbetrag entspricht in seiner Höhe der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts und wird zum Abschluss der Sanierung gutachterlich für jedes Grundstück individuell ermittelt. Im Gegenzug sind EigentümerInnen dafür von Beiträgen befreit, die ansonsten bei der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben werden (bspw. Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)). In Mecklenburg-Vorpommern sind Straßenausbaubeiträge per Beschluss des Landtages abgeschafft.

Um im „umfassenden“ Verfahren eine Preisberuhigung auch im privaten Bodenverkehr sowie eine Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung zu gewährleisten, bedarf nach § 144 Abs. 2 BauGB die Veräußerung eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (sog. Verfügungssperre). Sofern der Kaufpreis nach Maßgabe des § 153 BauGB mehr als nur geringfügig den Verkehrswert übersteigt, der sich ohne die Sanierungsmaßnahme ergeben würde, ist eine Genehmigung zu versagen, da hierin nach § 153 Abs. 2 BauGB eine wesentliche Erschwerung der Sanierung zu sehen ist.



Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren

Sofern durch den Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB die Sanierung nicht be- oder verhindert wird, also i.d.R. keine, die Sanierung erschwerenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, sind diese Vorschriften auszuschließen und somit das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen. In diesem Fall werden nach Abschluss der Sanierung keine Ausgleichsbeträge von der Eigentümerschaft erhoben, jedoch besteht die reguläre Beitragspflicht, wenn im Zuge der Sanierung Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden.

Neben einem obligatorischen Verzicht auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen, kann im vereinfachten Verfahren die Anwendung des § 144 BauGB in Gänze oder zu Teilen ausgeschlossen werden, was im umfassenden Verfahren nicht möglich ist. Somit kann nicht nur die oben genannte Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2, sondern auch die Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen werden.

Bei der Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB (vgl. auch § 14 Abs. 1 BauGB) bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, beispielsweise die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, aber auch die Beseitigung baulicher Anlagen oder die Vornahme wesentlicher wertsteigernder Änderungen von Grundstücken der Genehmigung der Gemeinde. Diese sanierungsrechtliche Genehmigung ist zusätzlich zu der Baugenehmigung vor der Baufreigabe einzuholen. Ebenfalls der Genehmigung bedürfen nach § 144 Abs. 1 BauGB Vertragsverhältnisse (bspw. Mietverträge), die befristet auf mehr als ein Jahr eingegangen werden. Ein Verzicht auf den § 144 Abs. 1 BauGB ist in der Regel im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nur vertretbar, wenn bspw. durch eine Erhaltungssatzung oder einen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung gelenkt werden kann.

7.3 Abwägung zwischen umfassendem oder vereinfachtem Verfahren

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Ziele der Sanierung im Wohnpark „Am Ploggenseering“ sind umfangreiche Ordnungs- als auch Bau-maßnahmen notwendig. Durch die geplanten Maßnahmen ist von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Insbesondere durch die vorgesehene umfassende Erneuerung und Aufwertung der Erschließungsanlage „Am Ploggenseering“, die beabsichtigte Neuordnung und attraktive Umgestaltung des öffentlichen Raums (Vorplatz Mehrzweckhalle, Bürgermeisterwiese, Promenadenweg), die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Schulcampus), die Verbesserung der Erschließungssituation (Optimierung der Quartierseingänge und Neuerschließung durch Fußgängerbrücke) ist von einer Wertsteigerung Grundstücke auszugehen.

Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Am Ploggenseering“ Grevesmühlen als erforderlich angesehen.



7.3.1 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet wird im gleichen Umgriff wie das Untersuchungsgebiet empfohlen und hat entsprechend die gleiche Größe von 10,8ha. Dies erfolgt im Wesentlichen aus zwei Erwägungen:

- Das Gebiet wird dabei auf die Bereiche begrenzt werden, in denen die vorgesehenen Maßnahmen liegen.
- Das Sanierungsgebiet soll als zusammenhängendes Gebiet zugeschnitten werden, um räumlich nicht miteinander verbundene Teilgebiete zu vermeiden.

7.3.2 Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

„Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.“ (§142 Abs. 1 S. 2 BauGB)

Bei der Größe des Sanierungsgebiets ist auf das Gebot der zügigen Durchführung genauso wie auf die i. d. R. beschränkten finanziellen und personellen Kapazitäten der Kommune sowie der Fördermittelgeber zu achten. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets liegt im Ermessen der Gemeinde. Im Sinne einer zweckmäßigen Durchführung wurden dabei die in den vorbereitenden Untersuchungen bzw. dem Erneuerungskonzept abgeleiteten Ziele der Sanierung und die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Bei der Einbeziehung von Grundstücken in das Sanierungsgebiet ist es dabei im Wesentlichen nicht ausschlaggebend, ob auf ihnen städtebauliche Missstände bestehen und bauliche Veränderungen erforderlich sind. Insbesondere bei einer Sanierung von Funktionsschwächen im umfassenden Sanierungsverfahren ist vielmehr der räumliche Bezug zum Sanierungsgebiet für eine Aufnahme des Grundstücks relevant. Somit können auch Grundstücke von der Sanierung betroffen sein, die keine städtebaulichen Missstände aufweisen.

7.3.3 Durchführbarkeit

Allgemeine Durchführbarkeit

Die Selbstverwaltung der Stadt Grevesmühlen hat am 09.12.2019 einstimmig beschlossen, für das Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde kann sich nach § 157 BauGB eines Sanierungsträgers bedienen und so weitere Aufgaben übertragen, um eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu gewährleisten.

In Hinblick auf die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. Die Stadt Grevesmühlen hat sich in den vergangenen Jahren mit der Schulcampusentwicklung und während der VU intensiv mit der Weiterentwicklung des Quartiers am Ploggenseering auseinandergesetzt. Dabei wurden Bewohnenden, EigentümerInnen, sozialen Institutionen und Politik beteiligt.

Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht konnte im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden. Die voraussichtlichen Kosten sind in Kapitel 6.3 dargestellt. Wie ebenfalls in Kapitel 6.3 dargestellt, ist die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164 a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern, StBauFR 2011).

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt einen Programmantrag im Januar 2021 in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen. Mit einer Aufnahme wäre ein wichtiger Finanzierungsbaustein für den geplanten Sanierungszeitraum grundsätzlich gesichert. Auf die generellen



förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird hingewiesen.

Wie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, werden darüber hinaus Mittel aus anderen Förderprogrammen für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme benötigt. Die Bereitstellung der Eigenmittel der Stadt Grevesmühlen ist im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

7.3.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Zur Sicherstellung der Mitwirkungsbereitschaft wurden bereits frühzeitig die Öffentlichkeit und die von der Sanierung Betroffenen in das Verfahren einbezogen. Während der Durchführung der vorbereiteten Untersuchungen fanden mehrere öffentliche Sitzungen zum Thema und eine gesonderte Beteiligung der Betroffenen statt.

Die privaten EigentümerInnen, BewohnerInnen und sonstige von der Sanierung im Gebiet Betroffene wurden so an der Aufstellung der Ziele des Erneuerungskonzeptes beteiligt und sollen im Laufe des Verfahrens durch die Beratung bei der Modernisierung und Instandsetzung der eigenen Immobilien sowie durch eine aktive Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit in das Sanierungsverfahren einbezogen werden.

Zusätzlich wurden Einzelgesprächen mit der Eigentümerschaft sowie Personen, die wichtige Vereine, Institutionen und Interessensverbände repräsentieren, geführt. Insgesamt konnte auf allen Seiten eine positive Grundeinstellung gegenüber der geplanten Sanierungsmaßnahme festgestellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Eigentümerschaft, im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten, durch die Investition in den eigenen Gebäudebestand an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme beteiligen wird.

7.3.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die öffentlichen Aufgabenträger und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen beteiligt. Abwägungsrelevante Belange wurden an den entsprechenden Stellen in den Untersuchungen berücksichtigt. Eine tabellarische Darstellung der Ergebnisse der Beteiligungen befindet sich im Anhang.

7.3.6 Gesamtabwägung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich, geeignet und
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

7.4 Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Der sachliche Umfang der geplanten Gesamtmaßnahme lässt eine lediglich kurzfristige Umsetzung der im Erneuerungskonzept enthaltenen Maßnahmen nicht zu. Angesichts des Gesamtmaßnahmenumfanges und der zu leistenden öffentlichen und privaten Aufwendungen wird daher ein Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahmen von 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

Den Anforderungen an eine zügige Durchführung gem. § 142 (3) BauGB wird damit Rechnung getragen.

7.5 Empfehlung

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB innerhalb des in Plan 13 „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ dargestellten Gebiets im



umfassenden Verfahren durchzuführen. Dieses Gebiet ist als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von 15 Jahren vorgeschlagen.





V. Karten, Pläne

Plan 01	Untersuchungsgebiet
Plan 02	Eigentümerstruktur
Plan 02.1	Kommunales Eigentum
Plan 03	Gebäudealter und Denkmalschutz
Plan 04	Gebäudetypologie und Raumbildung
Plan 04-1	Wohnungsdichte
Plan 05	Nutzungsstruktur
Plan 05.1	soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur
Plan 06	Verkehrsinfrastruktur
Plan 06.1	Parken
Plan 07	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Plan 09	Grün- und Freiflächenstruktur
Plan 10	Stärken Chancen Potenziale
Plan 11	Mängel, Missstände und Konflikte
Plan 12	Maßnahmenplan
Plan 13	Vorschlag zur Abgrenzung Sanierungsgebiet

VI. Anlagen

Anlage 1:	Dokumentation Bürgerbeteiligung
Anlage 2:	Behörden und TöB-Beteiligung
Anlage 3:	Leitlinien, Entwicklungsziele und Maßnahmen
Anlage 4:	Kostenübersicht A3

AUSWERTUNG BETEILIGUNG AM PLOGGENSEERING

Stadt Grevesmühlen



Einleitung

Das erste öffentliche Bürgerforum konnte bedingt durch die unvorhersehbare Corona-Pandemie und entsprechend erlassener bundesweiter Kontaktverbote- bzw. Einschränkungen nicht wie geplant mit BürgerInnen vor Ort durchgeführt werden.

Ersatzweise wurde eine Kombination aus analoger Befragung mittels Fragebogen und der Einrichtung von vier Echtzeit-Beteiligungsstationen im Internet aufgesetzt. Mit Hilfe von postalisch verschickten Fragebögen an die Bewohnerschaft Am Ploggenseering wurde um Mitwirkung gebeten. Der ausgefüllte Fragebogen konnte innerhalb eines Monats in den Briefkasten der Stadtverwaltung eingeworfen werden.

Insgesamt wurden ca. 600 Fragebögen verschickt. Die Befragung lief vom 22.06.2020 bis 22.07.2020. Der Rücklauf betrug insgesamt 24 handschriftlich ausgefüllte Fragebögen. Die Rücklaufquote beträgt somit 4 % und ist im Vergleich zu bisherigen Konzeptstellungen positiv zu bewerten und entsprechend gut auswertbar und verwertbar.

Ziel des Fragebogens war es die Bewohnerschaft des Ploggenseering mittels einer Postwurfsendung direkt zu erreichen und so eine niedrige Einstiegsschwelle zur Beteiligung zu ermöglichen. Der Fragebogen war generationsübergreifend konzipiert und konnte in wenigen Minuten ausgefüllt werden. Die Fragen deckten sich mit dem digitalen Stationen-Rundgang, sodass die Möglichkeit bestand sich analog, online oder sich über beide Medien zu beteiligen.

Die Stadt Grevesmühlen hat eine Online-Präsenz als Informations- und Beteiligungsplattform für die Bewohnerschaft und alle weiteren Interessierten geschaltet. Auf der Internetseite www.beteiligung-ploggenseering.de konnten sich Interessierte beteiligen. Im Rahmen eines digitalen Stationen-Rundgangs waren Interessierte dazu eingeladen, sich zu beteiligen um ihre Einschätzungen, Wünsche und Anregungen für die Entwicklung Am Ploggenseering einzubringen. Die Homepage bot somit eine Beteiligungsplattform in Echtzeit.

Das interaktive Angebot wurde gut angenommen: zwischen 10 und 40 Einträgen pro Station konnten verzeichnet werden. Im Zusammenhang mit dem Rücklauf der analogen Fragebögen ergibt sich eine vergleichbare generierte Informations- und Austauschmenge wie bei einem Bürgerforum, wo erfahrungsgemäß 60 bis 80 Personen teilnehmen. Die generierten Daten und Ergebnisse bilden eine wertvolle Grundlage für die im nächsten Schritt erforderliche Analyse und Bewertung der Bestandssituation im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen.

Analoge und online Beteiligung

22.06.2020 bis 22.07.2020

Ergebnisse aus den Rückläufen der Fragebögen sowie der Onlineplattform

24

Analoge Fragebögen

44

Online (über Homepage)

Stärken

+ Grünanlagen 6

Schwächen

- Abstellflächen für Mülltonnen 20
- Zustand Straßen 16
- Schlechter Zustand der Gebäudefassaden 16
- Fehlende Barrierefreiheit der Gehwege 10
- Zustand der Parkplätze 8
- Sauberkeit im Quartier 6

Was fehlt am Ploggenseering?

Parkplätze für Anwohner (23)

Sitzgelegenheiten mit Aufenthaltsqualität (12)

Balkone für alle Wohnungen (10)

Ansprechende Fassadengestaltung (8)

Spielgelegenheiten bündeln und einen neuen großen Spielplatz anlegen (7)

Mehr Bepflanzungen mit Blumen, Wildblumenwiesen (7)

Dachgärten (7)

Auswertung der Statements

Im folgenden wurden die Statements der Fragebögen und der Onlineplattform ausgewertet. Die elektronische Auswertung ermöglicht allerdings nur das Ablesen eines Durchschnittswerts als Ergebnis. Eine zusammengefasste Auswertung der Fragebögen und der Online-Statements ist somit nicht möglich.

Auf den nächsten Seiten wurden die ausgewerteten Statements (online/analog) jeweils gegenüber gestellt.

online



Bei 40 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "teils, teils". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 2,3 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

analog

Die Mehrheit („trifft zu“ 15 von 24) der Befragten gab auf den Fragebögen an, gerne im Wohngebiet Am Ploggenseering zu wohnen.

online

Ich finde den Zustand der Wohnungen gut.



Durchschnittliche Bewertung 2.7 / 5. Anzahl Bewertungen: 45

Bei 45 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "teils, teils". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 2,7 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

analog

Die Befragten gaben den Zustand der Wohnungen überwiegend als gut an („Trifft zu“ 10 von 24).

Ich finde ohne Probleme einen Parkplatz vor der Tür.

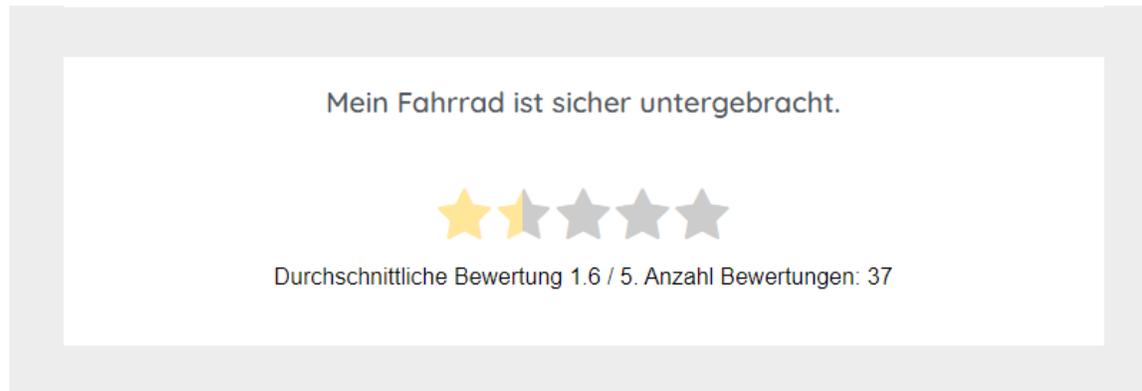


Durchschnittliche Bewertung 1.7 / 5. Anzahl Bewertungen: 41

Bei 41 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "trifft eher nicht zu". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 1,7 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

Die Befragten lehnten das Statement „Ich finde immer einen Parkplatz vor der Tür“ mit insgesamt 14 Stimmen von 24 ab. („Trifft nicht zu“ 8 / „trifft eher nicht zu“ 6)

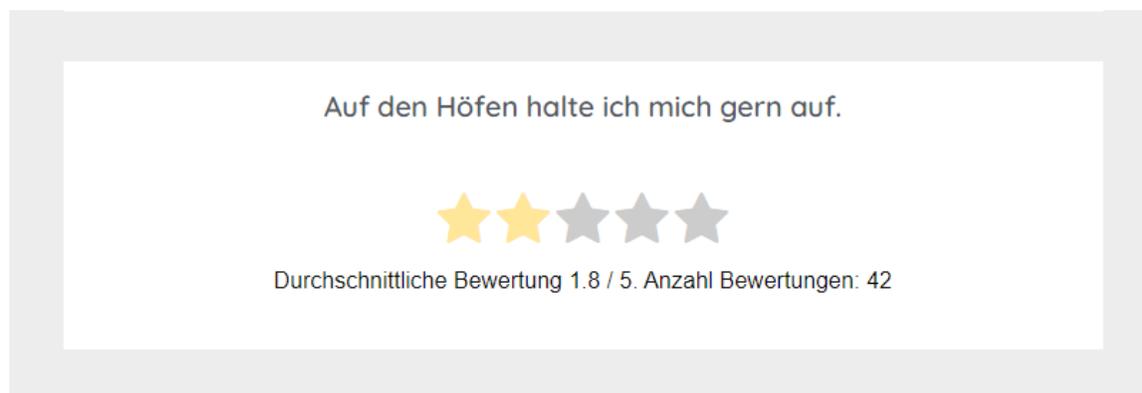
online



Bei 37 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "trifft eher nicht zu". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 1,6 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

analog

11 von 24 Befragten stimmten dem Statement zu „Mein Fahrrad ist sicher untergestellt“ („Trifft zu“ 9, „trifft eher zu“ 2).



Bei 42 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "trifft eher nicht zu". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 1,8 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

Die Befragten lehnten das Statement „Auf den Höfen halte ich mich gerne auf“ mit insgesamt 14 Stimmen von 24 ab. („Trifft nicht zu“ 8 / „trifft eher nicht zu“ 6)

online

Die Hauseingangsbereiche sind ansprechend gestaltet.



Durchschnittliche Bewertung 2.1 / 5. Anzahl Bewertungen: 44

Bei 44 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "trifft eher nicht zu". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 2,1 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

analog

Die Hauseingänge sind ansprechend gestaltet.

■ trifft zu ■ trifft eher zu ■ teil,teils ■ trifft eher nicht zu ■ trifft nicht zu ■ k.A.



Die analogen Fragebögen ergaben eine gemischte Meinung über den Zustand der Hauseingänge. „Trifft zu“, „teils, teils“ und „trifft nicht zu“ wurden gleich oft genannt.

online

Der nächste Supermarkt ist gut zu erreichen.



Durchschnittliche Bewertung 2.9 / 5. Anzahl Bewertungen: 41

Bei 41 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "teils, teils". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 2,9 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

analog

Es wurde überwiegend zugestimmt, dass der nächste Supermarkt gut zu erreichen ist. („Trifft zu“ 12 von 24).

Ich kann auch Dienstleister wie Friseure und Ärzte oder auch Bekleidungsäden gut erreichen.



Durchschnittliche Bewertung 2.9 / 5. Anzahl Bewertungen: 40

Bei 40 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "teils, teils". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 2,9 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

Dienstleister wie Friseure und Ärzte oder auch Bekleidungsäden sind für den Großteil der Befragten gut zu erreichen („Trifft zu“ 12 von 24).

online

Für die Freizeitgestaltung von Kindern- und Jugendlichen gibt es attraktive Räumlichkeiten und Freiflächen.



Durchschnittliche Bewertung 1.7 / 5. Anzahl Bewertungen: 36

Bei 36 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie „trifft eher nicht zu“. (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 1,7 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für „trifft nicht zu“ und 5 für „trifft voll zu“ steht).

analog

Attraktive Freiflächen und Räumlichkeiten sind für Kinder- u. Jugendliche vorhanden.

■ trifft zu ■ trifft eher zu ■ teil,teils ■ trifft eher nicht zu ■ trifft nicht zu ■ k.A.



Die analogen Fragebögen ergaben eine gemischte Meinung über attraktive Freiflächen und Räumlichkeiten für Kinder- und Jugendliche.

„Trifft nicht zu“ (5) und „trifft eher nicht zu“ (5) wurden am häufigsten genannt.

online

Die öffentlichen Räume und Einrichtungen sind gut zugänglich für alle Nutzer (Fußgänger, Senioren, Rollstuhlfahrer, Eltern mit Kindern etc.).



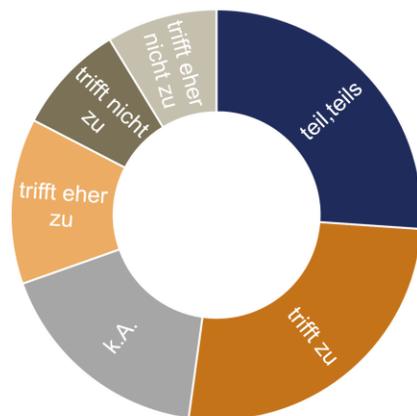
Durchschnittliche Bewertung 1.7 / 5. Anzahl Bewertungen: 35

Bei 35 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "trifft eher nicht zu". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 1,7 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

analog

Öffentliche Räume und Einrichtungen sind gut zugänglich für alle Nutzende.

■ trifft zu ■ trifft eher zu ■ teil,teils ■ trifft eher nicht zu ■ trifft nicht zu ■ k.A.



Die analogen Fragebögen ergaben eine gemischte Meinung über die Zugänglichkeit der öffentlichen Räume sowie Einrichtungen. „Trifft zu“ (6), „teils, teils“ (6) und „keine Angaben“ (4) wurden am häufigsten genannt.

online

Im Wohngebiet Ploggenseering gibt es einige Orte, an denen man gerne verweilt.



Durchschnittliche Bewertung 1.6 / 5. Anzahl Bewertungen: 38

Bei 38 digital abgegebenen Stimmen ist das Ergebnis der Beteiligung die Kategorie "trifft eher nicht zu". (Dies entspricht einem Durchschnittswert von 1,6 von möglichen 5 Punkten, wobei 1 für "trifft nicht zu" und 5 für "trifft voll zu" steht).

analog

Im Wohngebiet gibt es einige Orte, an denen man gerne verweilt.

■ trifft zu ■ trifft eher zu ■ teil,teils ■ trifft eher nicht zu ■ trifft nicht zu ■ k.A.



Die analogen Fragebögen ergaben eine ähnliche Tendenz wie die Onlinebeteiligung. Die meisten gaben an: „trifft nicht zu“ (7), „trifft eher nicht zu“ (4) und „teils, teils“ (5).

Ausblick

Die generierten Ergebnisse der Beteiligungsformate fließen in die aktuelle Erstellung der vorbereitenden Untersuchung ein und dienen dabei insbesondere der Erstellung der Stärken-Schwächen-Profile.

Weiterhin werden die Bewohnenden des Ploggenseerings über ortsübliche Bekanntmachungen über den weiteren Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen informiert.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – Prüfung und Abwägung

Beteiligung vom 02.11.2020 – 07.12.2020

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
50 Hertz Transmission GmbH	TG Netzbetrieb	05.11.2020	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Kein Abwägungserfordernis
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg		03.12.2020	zum Vorhaben „Wohnpark am Ploggenseering“ ist im Ergebnis festzustellen, dass raumordnerische Belange nicht berührt sind. Hinweis: Nach dem Anzeigerlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 06. Mai 1996 (jetzt Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V) ist Ihr angezeigtes Vorhaben nicht anzeigepflichtig. Bitte gehen Sie bei weiteren, ähnlichen Planungsabsichten davon aus, dass Belange der Raumordnung nicht berührt sind und Sie uns im Verlauf der Planung nicht beteiligen müssen. Link zum Anzeigerlass vom 06. Mai 1996: http://www.landesrecht-mv.de/iportal/page/bsmvprod.psm?showdoccase=1&doc.id=VVMV-VVMV000002434	
Amt Klützer Winkel	Gemeinde Damshagen			
Amt Klützer Winkel	Gemeinde Hohenkirchen			
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.	Landesverband M-V e.V.			
Deutsche Telekom AG	T-Com	16.11.2020	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.	Hinweise sind in den Bericht eingeflossen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
			<p>Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.</p> <p>Sollte sich die Notwendigkeit ergeben, dass im Planungsgebiet Anlagen der Telekom umverlegt werden müssen, sind diese dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) rechtzeitig, mindestens jedoch (8 Wochen) vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, da die erforderlichen Planungs- und Umbauarbeiten erhebliche Zeit in Anspruch nehmen werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist Darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p> <p>Hinweis auf Anhang: beigefügte Pläne vom Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, Zeichenerklärung</p>	
Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg gemeinnützige GmbH	(für Mosaik-Schule Ploggenseering)	27.11.2020	<p>Heske Hochgürtel Lohse Architekten: Im Anhang sende ich Ihnen wie gewünscht Informationen zu unserem in Ihrem Untersuchungsgebiet liegendem Projekt „Neubau Mosaikschule Grevesmühlen“.</p> <p>Zuerst einmal inhaltlich: "Die MOSAIK-SCHULE in Grevesmühlen ist eine staatlich anerkannte Ersatzschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung. Hier lernen bis zu 100 Kinder und Jugendliche, die aufgrund großer Lernprobleme, einer geistigen Behinderung oder schweren Mehrfachbehinderung einer individuellen Förderung bedürfen. Die Schule gliedert sich in Unter-, Mittel-, Ober- und Abschlussstufe. In jeder dieser Stufe lernen die Schülerinnen und Schüler drei Jahre. In jeder Klasse arbeitet ein multiprofessionelles Team aus Sonderpädagogen, Lehrkräften sowie Erziehern und Heilerziehungspflegerinnen. Zwei Physiotherapeuten sowie externe Logopäden und Ergotherapeuten ergänzen das schulische Angebot..." (Zitat von der Homepage)</p> <p>Die Mosaikschule wird vom Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg betrieben und befindet sich derzeit in Gebäuden südlich des Ploggenseerings. Es ist geplant, dass diese nach dem Umzug in den Neubau von der angrenzenden Kita (ebenfalls Diakoniewerk) genutzt werden. Das Gelände der jetzigen Containeranlage der Kita wird dann frei.</p> <p>Die Mosaikschule hat Gesamt Mecklenburg-Vorpommern als Einzugsgebiet, der Großteil der Schüler wird von einem Hol- und Bringedienst in Zeitfenstern von ca. 30min morgens gebracht und mittags geholt. Dafür sind bis zu 12 Kleinbusse -Typ „Sprinter“- im</p>	Abgegebene Hinweise sind in den Bericht eingeflossen

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
			<p>Einsatz. Da die Fahrer die Schüler auch bis ins Gebäude begleiten, wird vor Ort Aufstellfläche benötigt. Nur ein sehr geringer Anteil kommt selbstständig zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Einige wenige Besucherstellplätze sind erforderlich.</p> <p>Mit dem Bauamt wurde nach Vorlage von 2 Varianten abgestimmt, dass ein 3-geschossiger Baukörper L-förmig als städtebauliche Stärkung der Ensemblewirkung des Schulcampus errichtet werden soll. (siehe Lageplan im Anhang). Dies hat zur Folge, dass sich die Eingangssituation und somit die Vorfahrt und Anlieferung im Norden bzw. Nordwesten befinden muss und zwar zum großen Teil auf öffentlicher Fläche. Für einen Wendehammer ist dort nicht ausreichend Platz, eine Umfahrt um die Sporthalle ist sinnvoll. Dies muss bei weiteren Planungen berücksichtigt werden und befindet sich noch in der Abstimmung. Südlich der Mosaikschule soll ein weiterer Fußweg auf das Campusgelände führen.</p>	
E.Dis AG	Regionalbereich M-V	12.11.2020	<p>Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich keine 0,4 KV / 20KV / Fernmelde / Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Wir empfehlen Ihnen, zusätzliche Informationen bei anderen Versorgungsträgern, insbesondere bei Stadtwerken Grevesmühlen, Grüner Weg 26, 23936 Grevesmühlen einzuholen.</p>	Die Stadtwerke wurden beteiligt.
Ev.-luth. Landeskirche	Mecklenburg-Vorpommern			
Freiwillige Feuerwehr	über Stadt Grevesmühlen			
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation		05.11.2020	<p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p>	Kein Abwägungserfordernis

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung																				
			<p>Anlagenbetreiber</p> <table border="0"> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Hauptsitz Halle</td> <td>Betroffenheit nicht betroffen</td> <td>Anhang Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </table> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: Stadt Grevesmühlen, Untersuchungsgebiet "Wohnpark Am Ploggenseering": Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Reg.-Nr.: 11546/20 PE-Nr.: 11546/20 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage:</p>	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Hauptsitz Halle	Betroffenheit nicht betroffen	Anhang Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Hauptsitz Halle	Betroffenheit nicht betroffen	Anhang Auskunft Allgemein																					
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																					
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
			<p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.</p> <p>Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)</p> <p>Weitere Anlagenbetreiber</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Karten vom Untersuchungsgebiet</p>	
Handwerkskammer Schwerin				
Hanse Werk AG	Netzdienste MVP	06.11.2020	<p>gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine Leitungen der HanseGas GmbH.</p> <p>Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit unterirdischen Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern.</p> <p>Anmerkungen:</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich Gasversorgung Grevesmühlen befinden.</p>	Hinweise sind in den Bericht eingeflossen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Ludwig-Bölkow-Haus			
Katholische Kirche	Pfarramt			
Landesamt für innere Verwaltung	M-V	05.11.2020	<p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p>	<p>Hinweise wurden berücksichtigt</p> <p>Der Landkreis wurde beteiligt.</p>

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	FB Archäologie und Denkmalpflege	18.11.2020	<p>Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden vermutet (vgl. beiliegende Karte), die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann.</p> <p>Zuständige Genehmigungsbehörden sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte als untere Denkmalschutzbehörden bzw., sofern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG MV erfordern, die im jeweiligen Verfahren federführenden Behörden.</p> <p>Wichtiger Hinweis: Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den zuständigen Genehmigungsbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken (vgl. beiliegende Karte) und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei entweder als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen. Dabei ist bei den standardmäßig als Kreisflächen ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar und mit der exakt symmetrischen Form kenntlich gemacht, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmalsflächen handelt. Denn anderenfalls, also bei präzise bestimmten Bodendenkmalen, wäre eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten. In einem Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu L a s t e n d e s B a u h e r r n gibt. Im Einzelnen stellt das Gericht (im Folgenden wörtlich zitiert) fest: (Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht." (Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschützstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..." (Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern. Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden. Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden. Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunft-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)." Die zuständige Genehmigungsbehörde muss daher vor Ausstellung eines Bescheides zur vom Vorhabensträger beantragten Maßnahme gemäß dem vorstehenden Gerichtsurteil sorgfältig prüfen und eigenständig entscheiden, ob sie A u f l a g e n zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu L a s t e n d e s Vorhabensträgers über die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Vorhabensträgers (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV) hinaus als Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG MV in die Genehmigung aufnimmt. So hat beispielsweise die Stadt Rostock in der Folge des vorgenannten Gerichtsurteils nach sorgfältiger Prüfung eigenständig für ihren Verantwortungsbereich verfügt, dass Auflagen zu L a s t e n d e s Vorhabensträgers (über die §§ 9, Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV hinaus) nur dann in Betracht kommen, wenn die betroffenen Grundstücksflächen gemäß dem geltenden Recht ordnungsgemäß als Grabungsschutzgebiete, d.h.: bereits v o r konkreten Genehmigungsanträgen im Einzelfall in einem standardisierten Verfahren n a c h Anhörung potentiell betroffener Grundstückseigentümer (§ 14 in Verb. mit § 5 DSchG MV), ausgewiesen s i n d. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder</p>	

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
			<p>Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Karte mit Kennzeichnung der Bodendenkmäler, auch als XML-Datei</p>	
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Mecklenburg-Vorpommern	01.12.2020	<p>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bildet folgende Unterlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark „Am Ploggenseeing“ der Stadt Grevesmühlen, Plan 12 Maßnahmenplan, vom November 2020 <p>Nach Ansicht des LUNG ist bei der Umgestaltung des Plangebietes die Lärmsituation zu untersuchen.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Es ist zu prüfen, ob es durch Geräusche des geplanten Parkdecks zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schützenswerte Wohnbebauung kommen kann. Hinweis: Grundsätzlich sind in den Verwaltungsverfahren nach dem BauGB, dem BImSchG, der Landesbauordnung oder im Rahmen von Planfeststellungsverfahren der ruhende Verkehr und die dadurch verursachten Geräuschimmissionen auf die benachbarten Wohnbebauungen zu beachten¹. Daraus geht hervor, dass von einem Parkplatz eine Lärmbelastung ausgeht. b) Hinsichtlich einer möglichen Entwicklung der Sportanlagen im Plangebiet verweist das LUNG auf die 18. BImSchV² und die Freizeitlärmrichtlinie-MV³. <p>¹Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. Überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, August 2007</p> <p>²Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmverordnung – 18. BImSchV)</p> <p>³Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 03.07.1998 http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/freizeitlaerm_richtlinie.pdf</p>	Hinweise sind in den Bericht eingeflossen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Mecklenburg-Vorpommern	10.11.2020	<p>Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p>	Der Landkreis wurde beteiligt.

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
			Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	
Landesforstanstalt M-V	Anstalt des öffentlichen Rechts-Forstamt Grevesmühlen			
Landkreis Nordwestmecklenburg	Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	01.12.2020	<p>In unserem Hause wurden nachfolgende Fachdienste beteiligt:</p> <p>FD Bauordnung – und Umwelt FD Ordnung, Sicherheit und Straßenverkehr FD Bau- und Gebäudemanagement FD Bildung und Kultur Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</p> <p>Nachfolge Hinweise sind dazu eingegangen:</p> <p>1. FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr Seitens FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr wurde darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass in der Planungsphase auch straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten, wie beispielsweise Verkehrsregelungen bewertet und konzeptioniert werden, wird um rechtzeitige Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde gebeten.</p> <p>2. Stabsstelle SB ÖPNV Für den ÖPNV ist wichtig, dass Zufahrten auf 15 m-Fahrzeuge ausgelegt, geplant werden. Sofern ein Um- bzw. Ausbau von Haltestellen vorgesehen wird, gilt der Leitpfaden „Zum barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen in Nordwestmecklenburg“. https://www.nordwestmecklenburg.de/de/datei/anzeigen/id/110018,201/20190514_ausbaukonzept_final.pdf Ansonsten gehe ich davon aus, dass wir bei einer künftigen Feinplanung erneut beteiligt werden.</p>	Hinweise sind in den Bericht eingeflossen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung	Mecklenburg-Vorpommern			
NAHBUS	Nordwestmecklenburg GmbH			
Naturschutzbund Deutschland e.V.	Kreisverband NWM und Wismar e.V.			

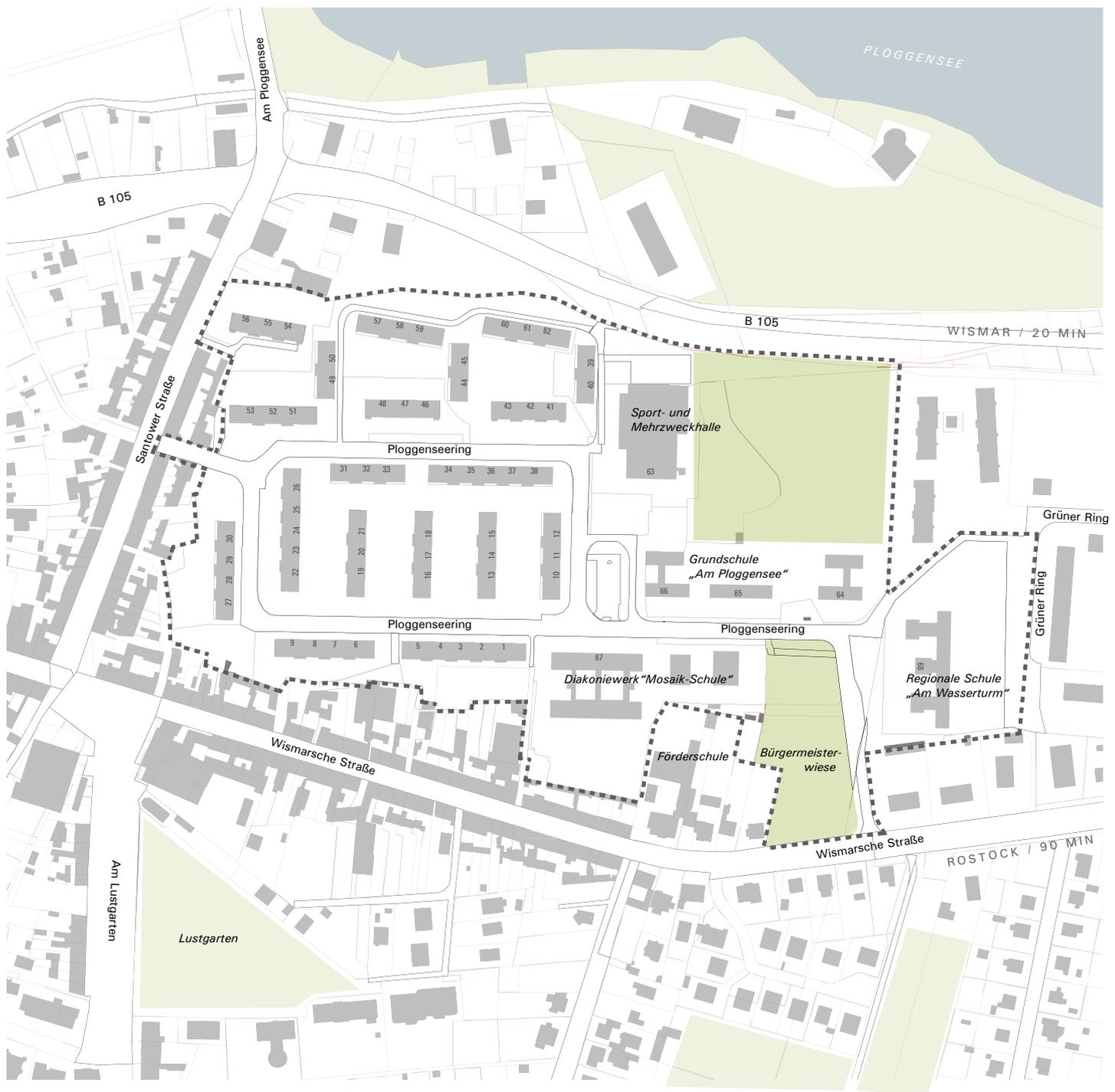
TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
Polizeipräsidium Rostock	Polizeiinspektion Wismar	04.12.2020	<p>aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen zum gegenwärtig bekannten Planungsstand keine Hinweise oder Forderungen. In der Anlage übersende ich Ihnen die aktuelle Unfallauswertung aus der 3-Jahrekarte für den o.g. Bereich.</p> <p>Anlagen: -Zusammenfassung Unfalldaten 1.11.2017-31.10.2020 - Auswertung der Verkehrsunfalldaten 1.11.2017-31.10.2020</p>	
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg		27.11.2020	<p>Ihr Schreiben vom 2. November 2020</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. In Grevesmühlen, im Untersuchungsgebiet „Wohnpark Am Ploggenseering“ sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Daher werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das geplante Vorhaben in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz Meine Belange nach §§ 5 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)) sind von den Vorhaben nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p> <p>3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p> <p>3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des im Land Mecklenburg-Vorpommern Landesbodenschutzgesetz (M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind nachfolgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden:</p>	Hinweise sind in den Bericht eingeflossen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
			<p>Anlagenbetreiber Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G.</p> <p>Anlage Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern</p> <p>Gemarkung Grevesmühlen Flur 18</p> <p>Flurstück 191</p> <p>Stadtwerke Grevesmühlen GmbH BHKW (2x) Grevesmühlen Flur 12 294</p> <p>Diese Anlagen genießen Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.</p>	
Stadt Grevesmühlen	Gemeinde Bernstorf		Keine Einwände	
Stadt Grevesmühlen	Gemeinde Warnow		Keine Einwände	
Stadt Grevesmühlen	Gemeinde Plüschow		Keine Einwände	
Stadt Grevesmühlen	Gemeinde Upahl		Keine Einwände	
Stadt Grevesmühlen	Gemeinde Gägelow		Keine Einwände	
Stadt Grevesmühlen	Gemeinde Stepenitztal		Keine Einwände	
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH				
Straßenbauamt Schwerin		07.12.2020	<p>zuständigkeitshalber habe ich Ihr Anschreiben zum o.g. Vorgang am 04.11.2020 erhalten. Die Unterlagen wurden in den verschiedenen Fachabteilungen geprüft. Dementsprechend kann ich Ihnen folgendes mitteilen: Gegen das vorliegende Untersuchungsgebiet bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein eventuell erforderlicher Lärmschutz ist durch den Vorhabenträger zu sichern. 2. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Form die straßenbegleitende Gehölzfläche und Bäume einer Baumreihe an der Bundesstraße 105 vom Vorhaben betroffen sind. Eingriffe in den Bestand der Straßenbaubehörde sind nicht ohne die Zustimmung der Behörde zulässig. 3. Sofern Flurstücke der Straßenbaubehörde berührt werden, ist das SBA Schwerin zu beteiligen. <p>Weitere Bedenken und Hinweise bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</p>	
Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine		06.11.2020	<p>Gegen die o. g. Maßnahme äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz - Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. In dem Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV. Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.</p>	Kein Abwägungserfordernis

TöB	Abteilung/Zusatz	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung/Abwägung
Zweckverband Grevesmühlen		01.12.2020	<p>Die Trinkwasserver-, und Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über vorhandene Anlagen des Zweckverbandes (ZVG). Diese sind teilweise über 50 Jahre alt und befinden sich teilweise auf den Wohngrundstücken. Die Bestandspläne sind beigefügt. Das Ergebnis der Befahrung der Schmutz-, und Niederschlagswasserbeseitigungssysteme zeigt das ein Sanierungsbedarf der Leitungsbestände besteht. Gleiches gilt für die vorhandenen AZ-leitungen im Bereich der Trinkwasserversorgung.</p> <p>Im Zuge des angedachten Erneuerungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet, insbesondere der Schaffung zeitgemäßer Erschließungsanlagen und Wegeverbindungen sowie der Gestaltung der Außenanlagen, sollte ebenfalls die Neuverlegung unserer Leitungsbestände berücksichtigt werden. Konzeptionell muss das gesamte Gebiet erschließungsmäßig überplant werden. Im Bereich der Planungen zum Schulcampus laufen die Abstimmungen bereits. Auch für den Wohnpark würde es aus unserer Sicht Sinn machen die Planungen auseinander abzustimmen und gemeinsam umzusetzen.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Bestandspläne Trinkwasser und Abwasser</p>	Hinweise sind in den Bericht eingeflossen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen

Leitlinien (Handlungsfelder der StäBFö)	Entwicklungsziele	Maßnahmen
Wohnen mit Ausblick - Gutes Wohnen am Ploggenseeing (Wohnen und Wohnumfeld)	Erhalt und Aufwertung des Gebäudebestandes und der Wohnkultur	1 Modernisierung und Sanierung der Wohngebäude > Abbau des Sanierungs- und Instandsetzungsbedarfs > Möglichkeiten durch Gestaltungskonzepte aufzeigen und umsetzen
	Ein qualifiziertes Wohnungsangebot entwickeln - Schaffung zeitgemäßer, generationengerechter Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Digitalisierung	2 Schaffung verschiedenartiger Wohnungsangebote durch Umbauten einzelner Wohnungen im Bestand in geeigneten Lagen OG, EG > Terrassen, Balkone, spezielle Lösungen (Aufsattelung, geschossweise Veränderung) > gemeinschaftliche Flächen auf den Dächern mit Aussichtsbalkon, Terrasse
		3 Schaffung barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen > Anbau von Aufzügen
		4 Implementierung geeigneter digitaler Quartierslösungen
	Attraktive nutzergerechte Freiräume für Mieter im Wohnumfeld	5 Schaffung von intakten privat/halböffentlichen Mieter- und Gemeinschaftsbereichen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Nutzer > Aufwertung der Mieterflächen in den Höfen zum Aufenthalt der Bewohner in Wohnungsnähe unter dem Aspekt Uneinnehmbarkeit durch Nichtmieter, Abstände, Schutz vor „fremden“ Blicken, soziale Kontrolle > "Hofplätzchen" > Standortkonzept für Abstellflächen f. Mobilitätshilfen, Gehhilfen, Fahrräder etc. > Standortkonzept Flächen für Müllplätze
Grünes Quartier - Freiraum öffentlich und gemeinschaftlich	Umfeldgestaltung stadtzentraler Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung	6 Aufwertung und Umgestaltung zentraler und wegebegleitender Freiräume Planungsaufgabe: „Scharnier“-Funktion Umfeld Mehrzweckhalle herstellen > Gestaltung des Umfeldes Mehrzweckhalle inkl. Platzgestaltung Vorplatz..... > Herstellung und/oder Qualifizierung der angrenzenden Erschließungsanlagen der Mehrzweckhalle hin zu einem "Platz in der Mitte" des Quartiers zwischen Schulcampus (Gemeinbedarf) und Wohnen
	Schaffung von Begegnungsräumen auf mindergenutzten Flächen	7 Aufwertung der Quartierszugänge des Wohngebietes "Am Ploggenseeing" von Santower Straße und Wismarsche Straße, Grüner Ring, Ploggensee mit Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität >Einrichtung von Verweilorten an den Zugängen (mindestens Aufstellung einer Bank auf Freifläche) > als Angebot für ein Pause / zum "Verschnaufen" > als Gelegenheit um ins Gespräch zu kommen > Aussichtspunkte an exponierten Stellen (z.B. auf der Böschung) im Freiraum schaffen
Kurze Wege und eine gute Anbindung (Umwelt und Verkehr)	Vernetzung des Quartiers und Einbindung in den Stadtraum	8 Ausbau des Schulcampus zur Mobilitätsdrehscheibe > Verlagerung der Funktionen ZOB "Am Lustgarten" zum Schulcampus
	Verknüpfung des Naherholungsgebietes Ploggensee mit Wohngebiet & Schulcampus	9 Aufwertung der innerstädtischen Verbindungswege („Transitbereiche“ Ploggenseeing“) > Ost-West-Richtung durch mehr Aufenthaltsqualität, Fortführung des „Promenadenwegs“ > Schaffung von Nord-Süd-Verbindungen (Durchwegung Schulcampus / Durchlässigkeit herstellen)
		10 Neubau einer barrierefreien Verbindung zum Ploggensee für Fußgänger und Radfahrer > Bau einer Überführung / Brücke über die B105 und barrierefreie Überwindung des Geländeunterschiedes
	Ein attraktives, barrierefreies und sicher gestaltetes Fuß- und Radverkehrsnetz durchzieht das Gebiet	11 Schaffung attraktiver Wegeverbindungen, sichere Fußwegeverbindungen ins Gebiet > Spazierweg auf der Böschungskante erweitern > Wegeausbau- Fortführung der Promenade bis zur Santower Straße > Ausbau Wegeverbindung zum Freibad Ploggensee und Stadtwald
		12 Beleuchtungskonzept für Straßen, Wege, Plätze erstellen und umsetzen (Sicherheitsbedürfnis im öffentlichen Raum)
	Abbau von Defiziten und Verkehrsberuhigung für eine wohnverträgliche Gebietserschließung	13 Herstellen zeitgemäßer Erschließungsanlagen > Sanierung der Straße "Ploggenseeing" > Maßnahmen zum Abbau von Barrieren auf Fußwegen und an Querungsstellen, Umgestaltung von Erschließungswegen
		14 Umbau der Straßenräume zu "Wohnstraßen" mit Geschwindigkeitsreduzierung
15 Erarbeitung Verkehrskonzept als vorbereitende Maßnahme Inhalt/Ergebniserwartung:;> Busverkehrlenkung; > Ausschluss des Durchgangsverkehrs im Wohngebiet; > Bedarfsgerechte Lösung für den ruhenden Verkehr "Wohnen" und Qualifizierung der vorhandenen Stellplätze > Bedarfsgerechte Lösung für den ruhenden Verkehr "Schulcampus" und Qualifizierung der vorhandenen Stellplätze		
Klimawandel im Blick	Gute Klimapraxis am Bau - Einsatz klimabegünstigender Technologien und Bauweisen (Natur-, Umwelt-, und Klimaschutz sowie Klimaanpassung werden im Quartier als Querschnittsziele verfolgt)	16 Einbindung in eine Klimaschutzkonzept (Klimaberatung) > Prüfung des Einsatzes der Solarthermie beim Um- und Neubau von Gebäuden > Prüfung von Potenzialen für den Einsatz von Photovoltaik > Prüfung der Möglichkeiten für eine Grundstücksentwässerung > Prüfung von Einsatz eines Regenwassermanagements, der ausreichenden Verschattung , und der genügenden Durchlüftung (geringe Flächenversiegelung) sichern
		17 Pflege und Entwicklung der Grünstruktur durch Erarbeitung eines Grünkonzeptes für das Quartier und Umsetzung > Baumkonzept für das Quartier (Pflege, Erhalt und Entwicklung der Stadtbäume) > Pflege und Erhalt der Alleebäume ("Promenade") im Norden > Seeblick herstellen durch Auslichten der Großbäume auf der Böschung "Waldchen am Hang" an der B105
Schulcampus als multifunktionales Zentrum (Schule und Bildung)	Erhalt der vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Mehrzweckhalle, Kita, Schule bis Berufsvor-bereitung) und Ausbau und Vernetzung dieser zum zukunftsfähigen Veranstaltungs- und Schulstandort für die ganze Stadt und das Umland	18 Neuentwicklung Schulcampus > Neubau Regionale Schule "Am Wasserturm" auf der Potenzialfläche ehem. Sportplatz > Neubau Mosaikschule > Neubau Grundschule
	Traditioneller Schulstandort ist modern und zukunftsfähig für einen inklusive Bildungsbetrieb	19 >Einrichtung eines Zentralgebäude Schulcampus mit großem Raum(Aula) und gastronomischer Einheit durch Umbau und Sanierung des Schul- und Hortgebäudes "Grundschule Am Ploggenseeing" für einen inklusiven Schulbetrieb
	Nachnutzung und Umgestaltung der Regionalen Schule "Am Wasserturm"- Sicherung adäquater Entwicklungsbedingungen	20 Umbau der freierwendenden Gebäude und Flächen der Regionale Schule "Am Wasserturm"
Lokale Ökonomie		21 Erstellen eine Nachnutzungskonzepts/Machbarkeitsstudie für die Schule "Am Wasserturm" > Potenziale für die Errichtung von Wohnbebauung prüfen > Potenziale für die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung prüfen z.B. Quartierstreff, welches verschiedenen Angebote verbindet z.B. neue Form der räumlichen Verbindung von Arbeit, Daseinsvorsorge, Dienstleistung und Handwerk, eine Art "Stationäre Digitalfabrik" Co-Working Space, gesundheitsfördernde Angebote wie Aquafitness, Rückenschule, Yoga u.v.m.
Ploggenseekiez - das Quartier hat Charakter (Stadtteilkultur)	Schulcampus wird zu einem quartiersbezogenen Kommunikations- und Begegnungsraum für interkulturellen Austausch	22 Attraktive Freizeitangebote, z.B Nachmittagsangebote für Kinder und Jugendliche, insbesondere für Kinder ab Klassenstufe 5
		23 Einrichtung der technischen Voraussetzungen auf dem Vorplatz Mehrzweckhalle für die Durchführung von Stadtteilfeesten
		24 öffentliche (Mit-)Nutzung der entstehenden Sport- und Freiflächen des Schulcampus'
	(Sport und Freizeit) (Gesundheitsförderung)	25 >Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatz >Errichtung öffentlicher Fitnessparcour entlang der Promenade > Fitness und Bewegungsstationen (für Erwachsene aller Altersgruppen)
	(Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit)	26 Gebietsentwicklung als transparenter Beteiligungsprozess – neben Politik und öffentlichen Akteuren wird die Bevölkerung im Quartier informiert und beteiligt
Ploggenseeing informiert und verbindet (Soziale Aktivitäten und soziale Infrastruktur)	Quartiersmanagement - Kümmerer vor Ort	28 Quartiermanagement mit Stadtteilbüro vor Ort > Aktivierung und Information der Bewohner über Umsetzungsprozess der Sanierung und Beteiligungsmöglichkeiten > Koordination und Netzwerkarbeit der Akteure vor Ort.
	(Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen) Stadtgestaltung und Adressbildung	29 Durch gemeinsame Betätigung Barrieren abbauen, Angebote für Interaktion schaffen z. B. Betätigungsfeld Garten
	Baukultur entfalten und Stadtstruktur weiterentwickeln (Querschnittsziel anderer Maßnahmen)	30 Baukulturelle Aspekte bei Bauaufgaben berücksichtigen > Entwicklung Schulcampus > Klärung der Potenzialflächen (freie Fläche Regionale Schule)

	Kosten insgesamt (brutto)	Annahme Fördersatz	Annahme Städtebau-fördermittel (brutto)	StBauFM Bund und Land	StBauFM Eigenanteil der Kommune	(weitere) Eigenanteile der Kommune	Sonstige Mittel	Trägerschaft dieser Mittel/ andere Fördermittel
Maßnahmen der Vorbereitung								
Erstellung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	15.000	100%	15.000	10.000	5.000			
Monitoring	8.600	100%	8.600	5.733	2.867			
Sanierungsträgerschaft	3.000.000	100%	3.000.000	2.000.000	1.000.000			
Aufstellen und Anpassen von Bebauungsplänen	65.000	100%	65.000	43.333	21.667			
Öffentlichkeitsarbeit	90.000	100%	90.000	60.000	30.000			
Verkehrskonzept	20.000	100%	20.000	13.333	6.667			
Beleuchtungskonzept	12.000	100%	12.000	8.000	4.000			
Klimaschutzkonzept	15.000	0%	0	0	0	2.250	12.750	KFW
Nachnutzungskonzept Regionalschule	15.000	100%	15.000	10.000	5.000			
Zwischensumme	3.240.600		3.225.600	2.150.400	1.075.200	2.250	12.750	
Maßnahmen der Durchführung								
Ordnungsmaßnahmen								
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen								
Erneuerung Ploggenseeing	2.150.255	100%	2.150.255	1.433.503	716.752			
Umgestaltung Vorplatz Mehrzweckhalle	633.070	100%	633.070	422.047	211.023			
Parkdeck Mehrzweckhalle	400.000	40%	160.000	106.667	53.333	240.000		
Umgestaltung Promenadenweg und Einrichtung Fitnessparcour	322.140	100%	322.140	214.760	107.380			
Neubau Fußgängerbrücke Ploggensee	1.000.000	100%	1.000.000	666.667	333.333			
Umgestaltung Bürgermeisterwiese (Einrichtung ZOB)	1.293.428	100%	1.293.428	862.285	431.143			
Aufwertung der Quartierszugänge des Wohngebietes "Am Ploggenseeing" von Santower Straße, Wismarsche Straße und Grüner Ring	720.390	100%	720.390	480.260	240.130			
Zwischensumme	6.519.283		6.279.283	4.186.188	2.093.094	240.000	0	
Baumaßnahmen								
Neubau Regionalschule	14.998.199	0%	0	0	0	8.398.991	6.599.208	
Neubau Grundschule	8.536.920	50%	4.268.460	2.845.640	1.422.820	4.268.460		
Zentralgebäude	10.084.040	50%	5.042.020	3.361.347	1.680.673	5.042.020		
Neubau Mosaikschule	8.000.000	50%	4.000.000	2.666.667	1.333.333		4.000.000	Diakonie
private Wohnumfeldverbesserungen	1.917.500	40%	767.000	511.333	255.667		1.150.500	Private Eigentümer
Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (Dargestellte Kosten nur Anteil Wohnraumförderung)	4.000.000	100%	0	0	0		4.000.000	Wohnraumförderung
Sonstige Maßnahmen der Durchführung								
Verfügungsfonds	300.000	50%	150.000	100.000	50.000		150.000	
Zwischensumme	47.836.659		14.227.480	9.484.987	4.742.493	17.709.471	15.899.708	
Maßnahmen der Abwicklung								
Quartiersmanagement	500.000	100%	500.000	333.333	166.667			
Zwischensumme	500.000		500.000	333.333	166.667	0	0	
Gesamtkosten	58.096.542		24.232.363	16.154.908	8.077.454	17.951.721	15.912.458	

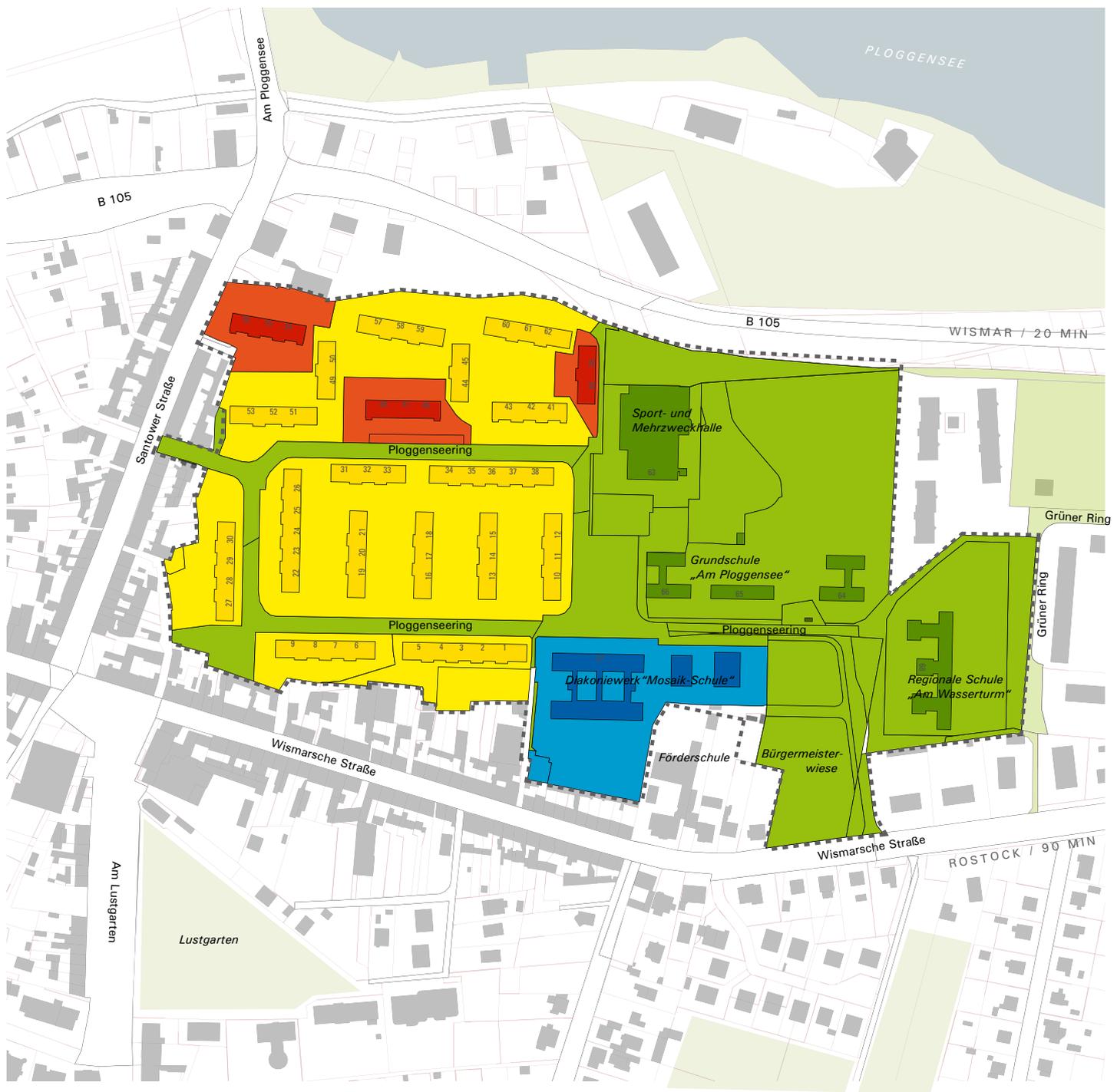


Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseering“

Plan 01
Untersuchungsgebiet

----- Grenze Untersuchungsgebiet





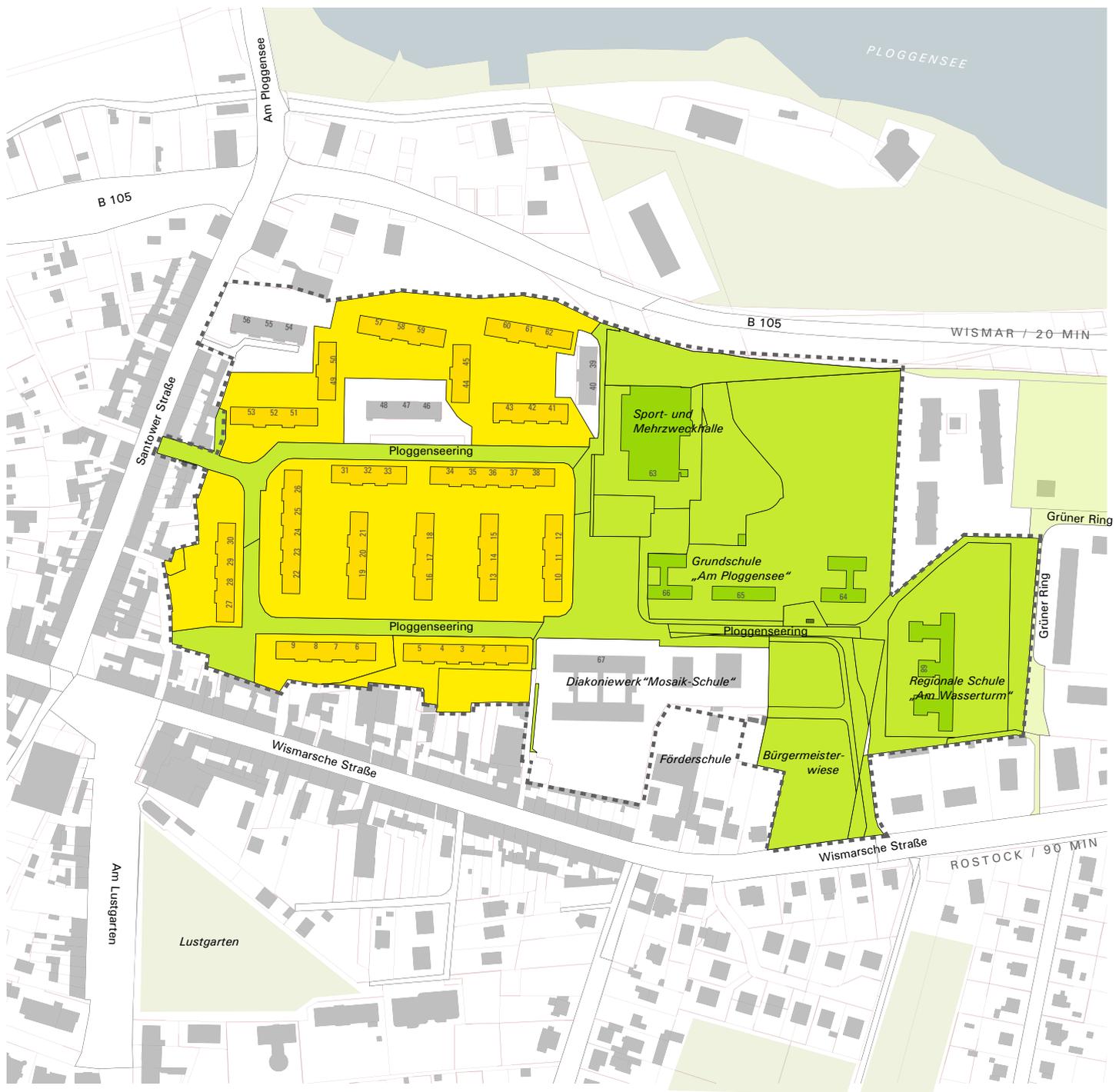
Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseering“

Plan 02
Eigentümerstruktur

Grundstücks- und Gebäudeeigentümer

- Stadt Grevesmühlen
- WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Grevesmühlen
- Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen eG
- Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg





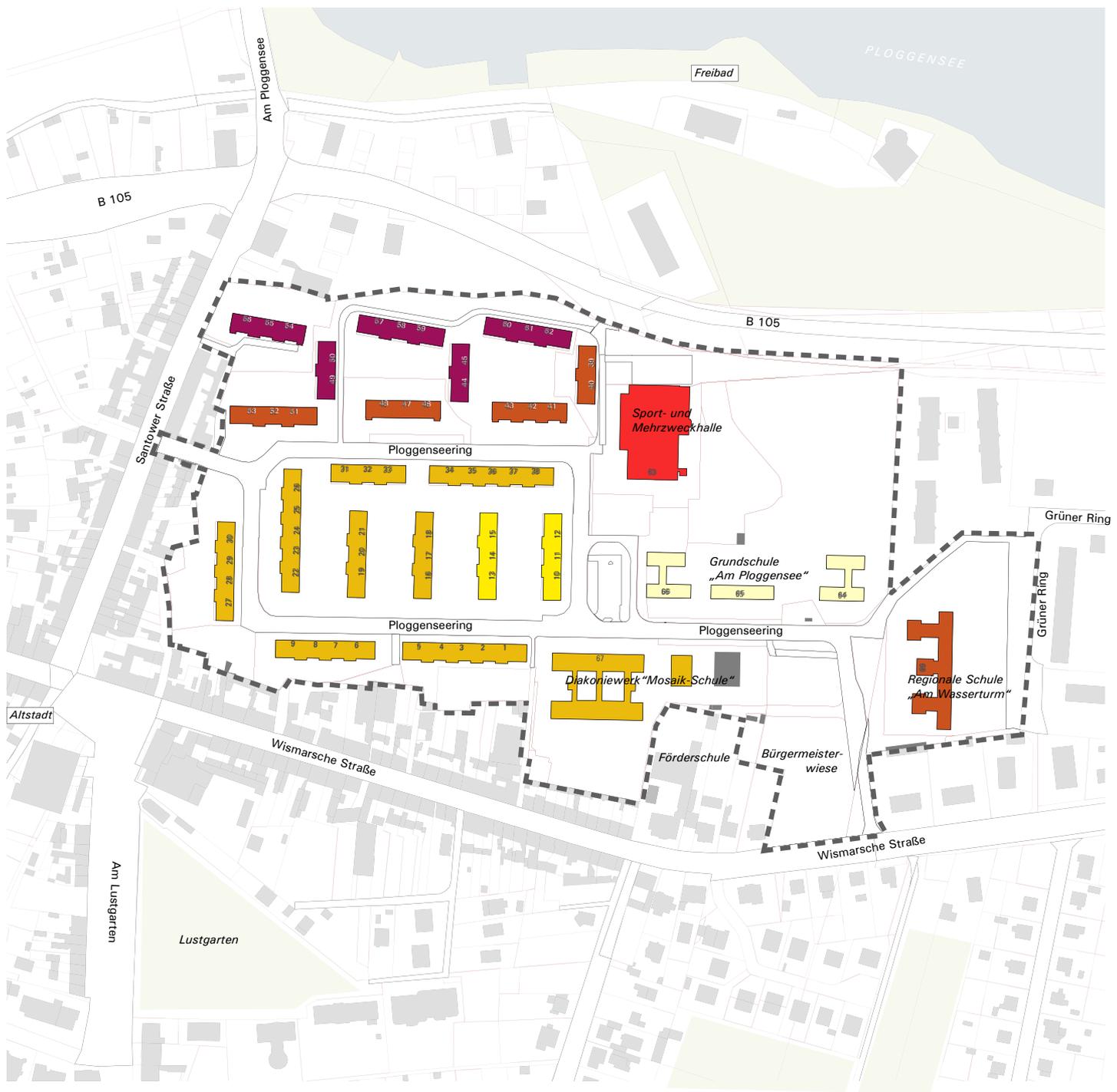
Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Plogenseering“

Plan 02.1
Kommunales Eigentum

Kommunale Flächen und Gebäude

- Stadt Grevesmühlen
- WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Grevesmühlen





Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseering“

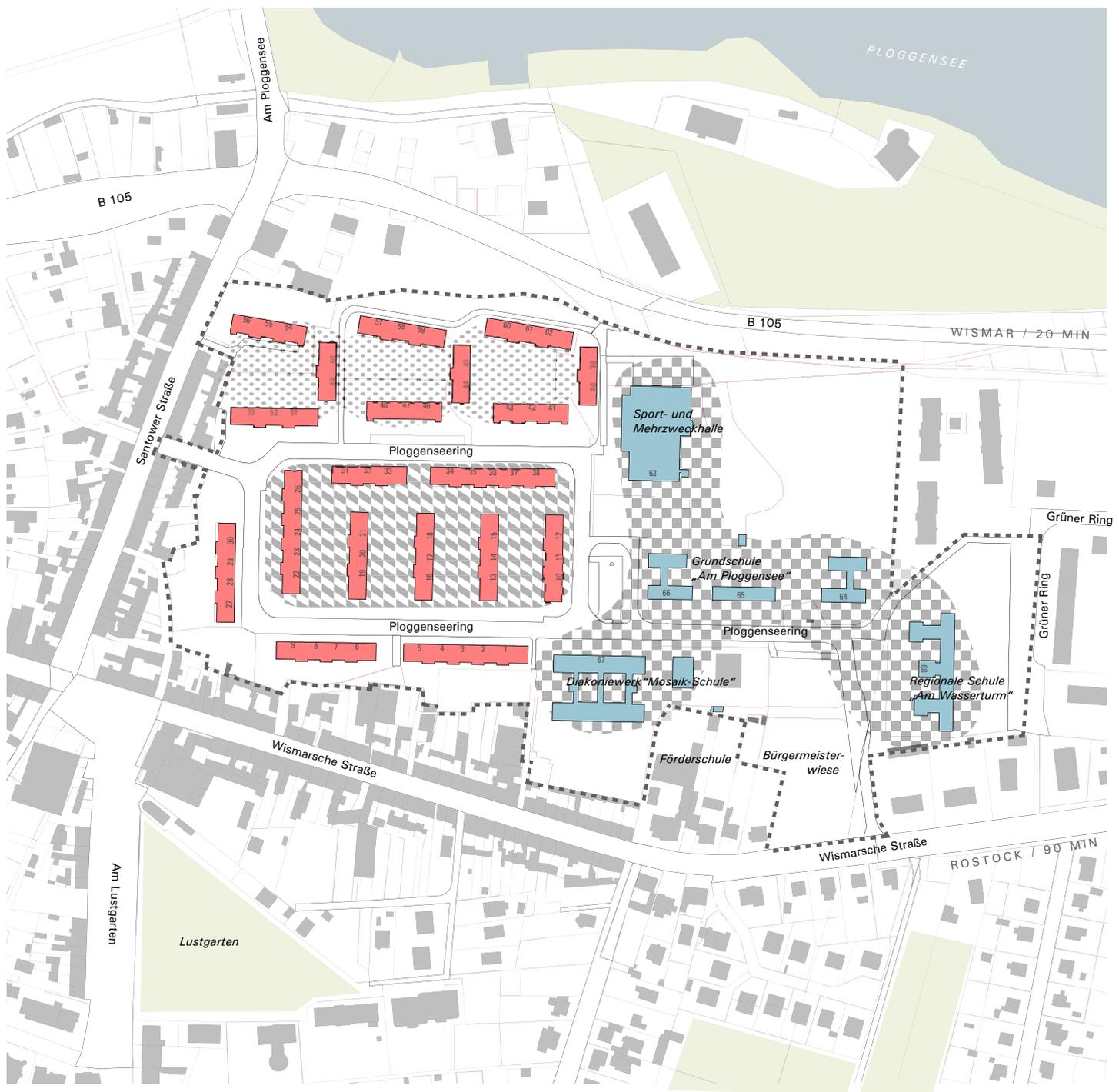
Plan 03
Baujahr und Denkmalschutz

Baujahr

- 1969
- 1970
- 1971
- 1972
- 1973
- 1974

kein Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet





Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseeing“

Plan 04
Gebäudetypologie und Raumbildung

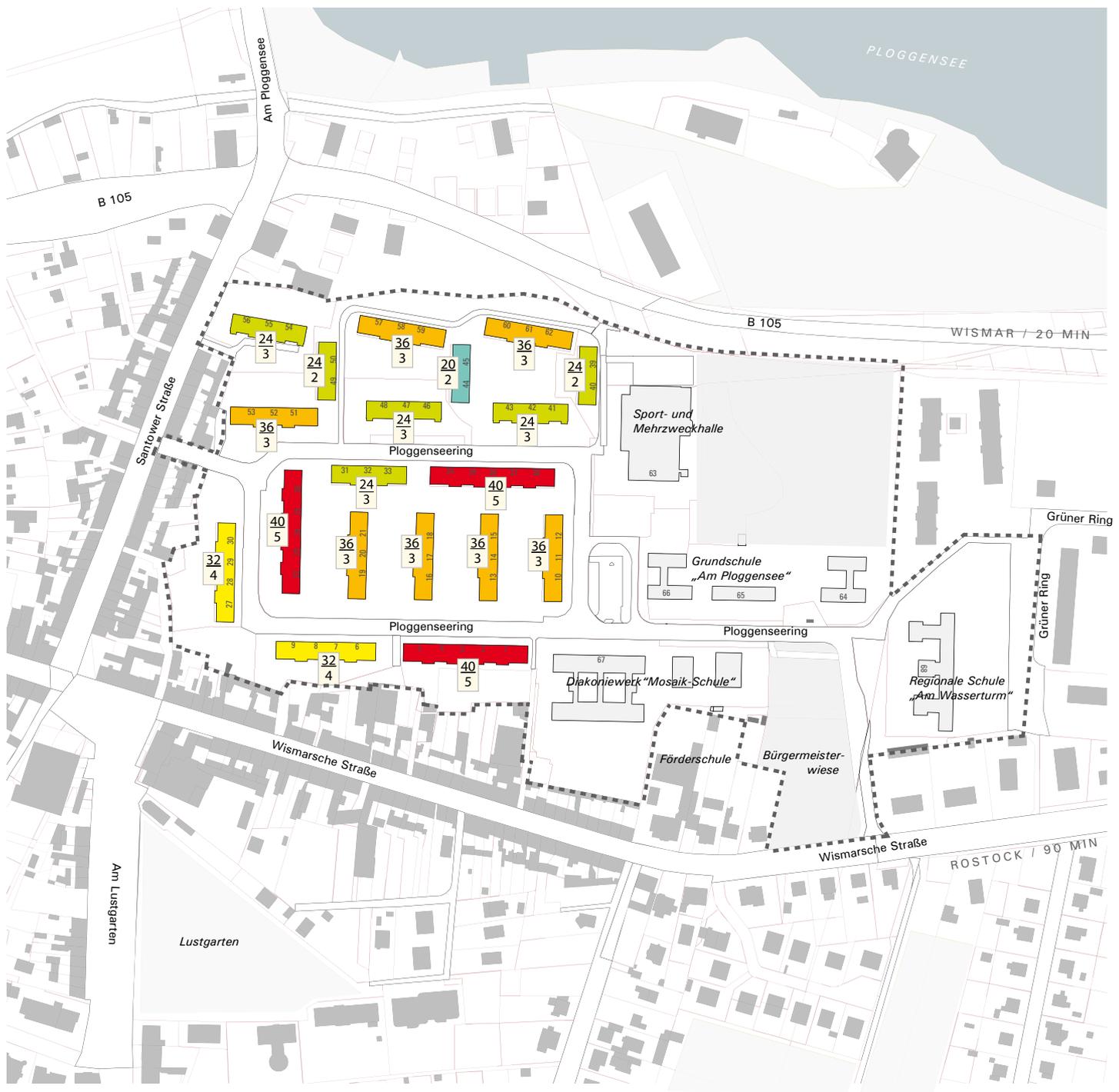
Raumbildung

-  Hofbildung im Wohnungsbau
-  Kammstellung im Wohnungsbau
-  Soliare im „Gemeinschaftsbau“

Gebäudetypologie

-  Wohnbauzeilen
-  Sonderbauten





Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseeing“

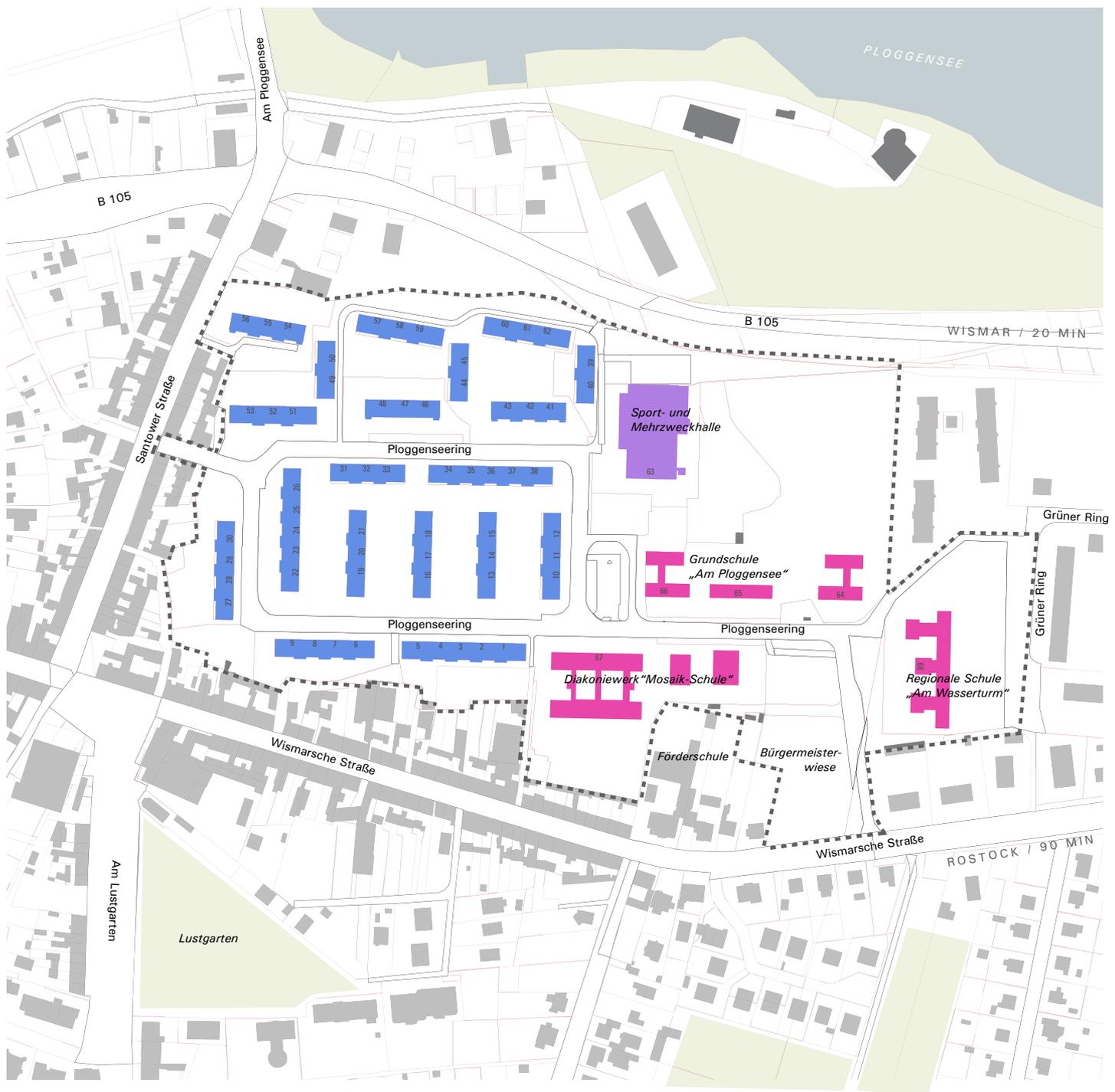
Plan 04 - 1
Wohnungsdichte

Verteilung der Wohneinheiten (WE)

- 20 WE
- 24 WE
- 32 WE
- 36 WE
- 40 WE

24
3 Wohnungseinheiten WE
 Hauseingänge





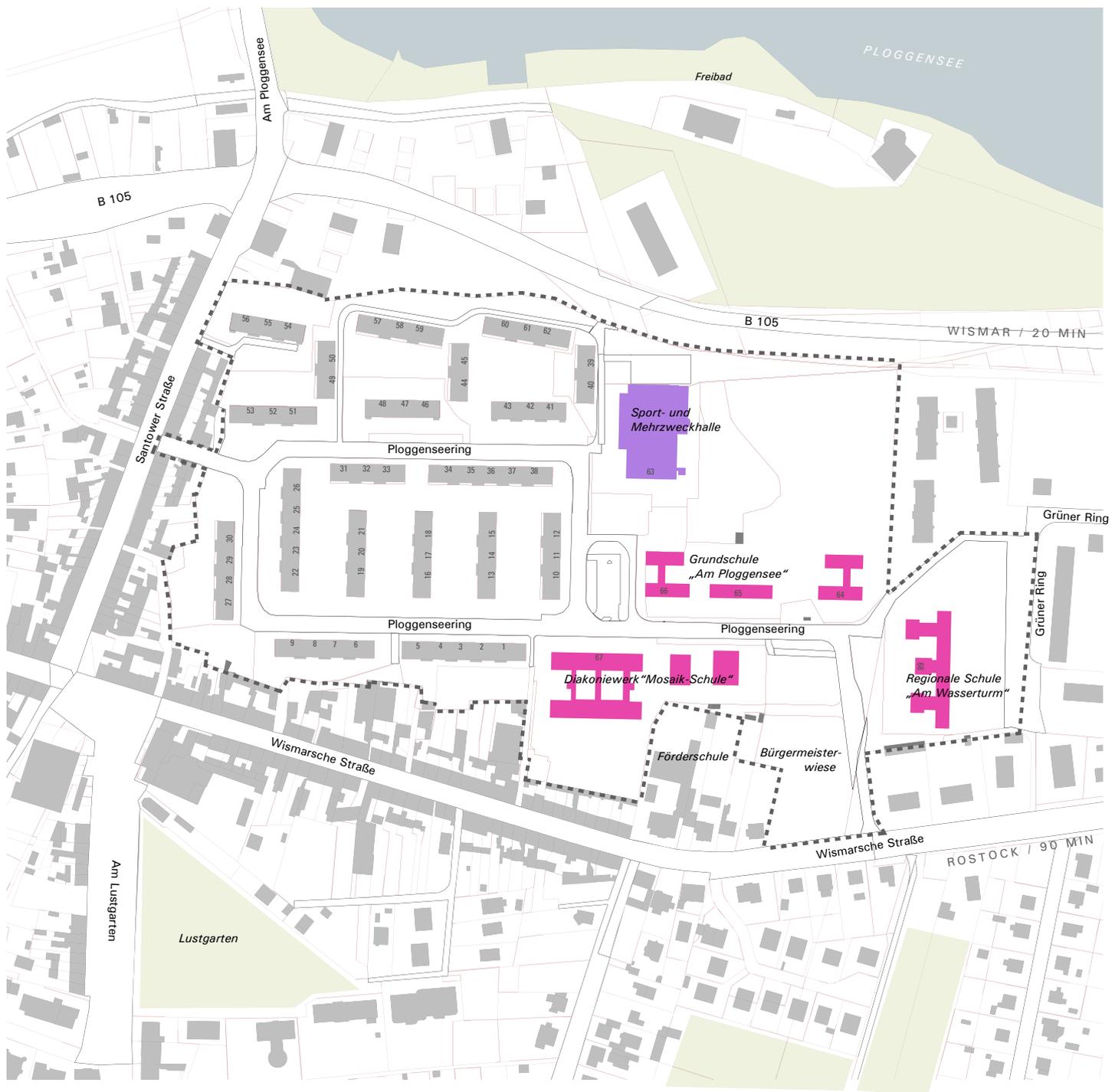
Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseering“

Plan 05
Nutzungsstruktur der Gebäude

Gebäude

- Wohnen
- Bildungseinrichtung
- Kultur- und Freizeiteinrichtung



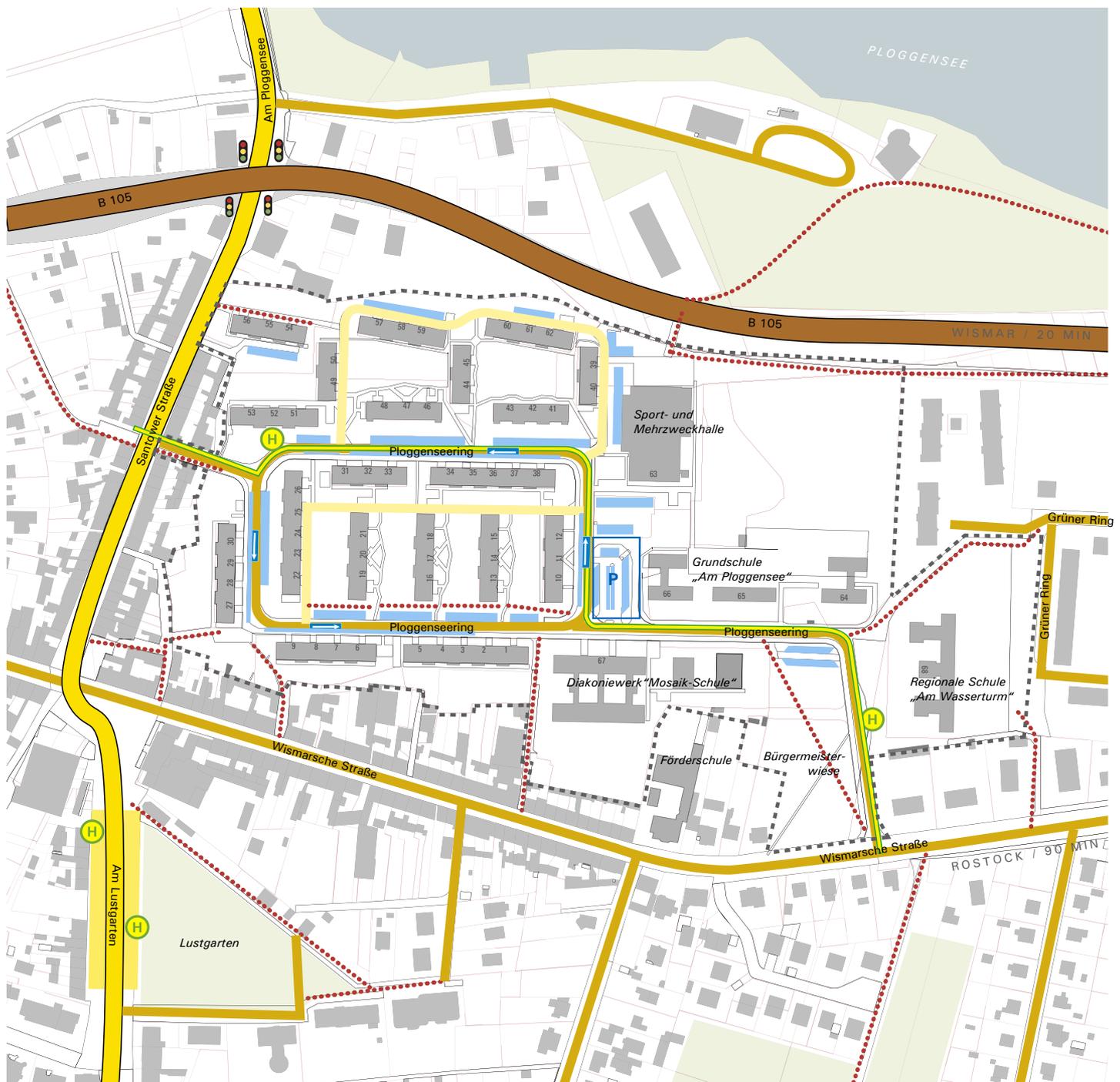


Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Plogenseering“

Plan 05.1
soziale, kulturelle, bildungs- und
freizeitbezogene Infrastruktur

- Bildungseinrichtung
- Kultur- und Freizeiteinrichtung





Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseering“

Plan 06
Verkehrsinfrastruktur

- | | | | |
|---|---------------------|---|--------------------------------------|
|  | Bundesstraße |  | Gehweg |
|  | Landesstraße |  | Radweg |
|  | Gemeindestraße |  | Fußwegeverbindung |
|  | private Straße |  | Fußgängerbedarfsampel |
|  | Einrichtungsverkehr |  | ÖPNV (nur während des Schulbetriebs) |
| | |  | ruhender Verkehr |
| | |  | Öffentlicher Parkplatz |

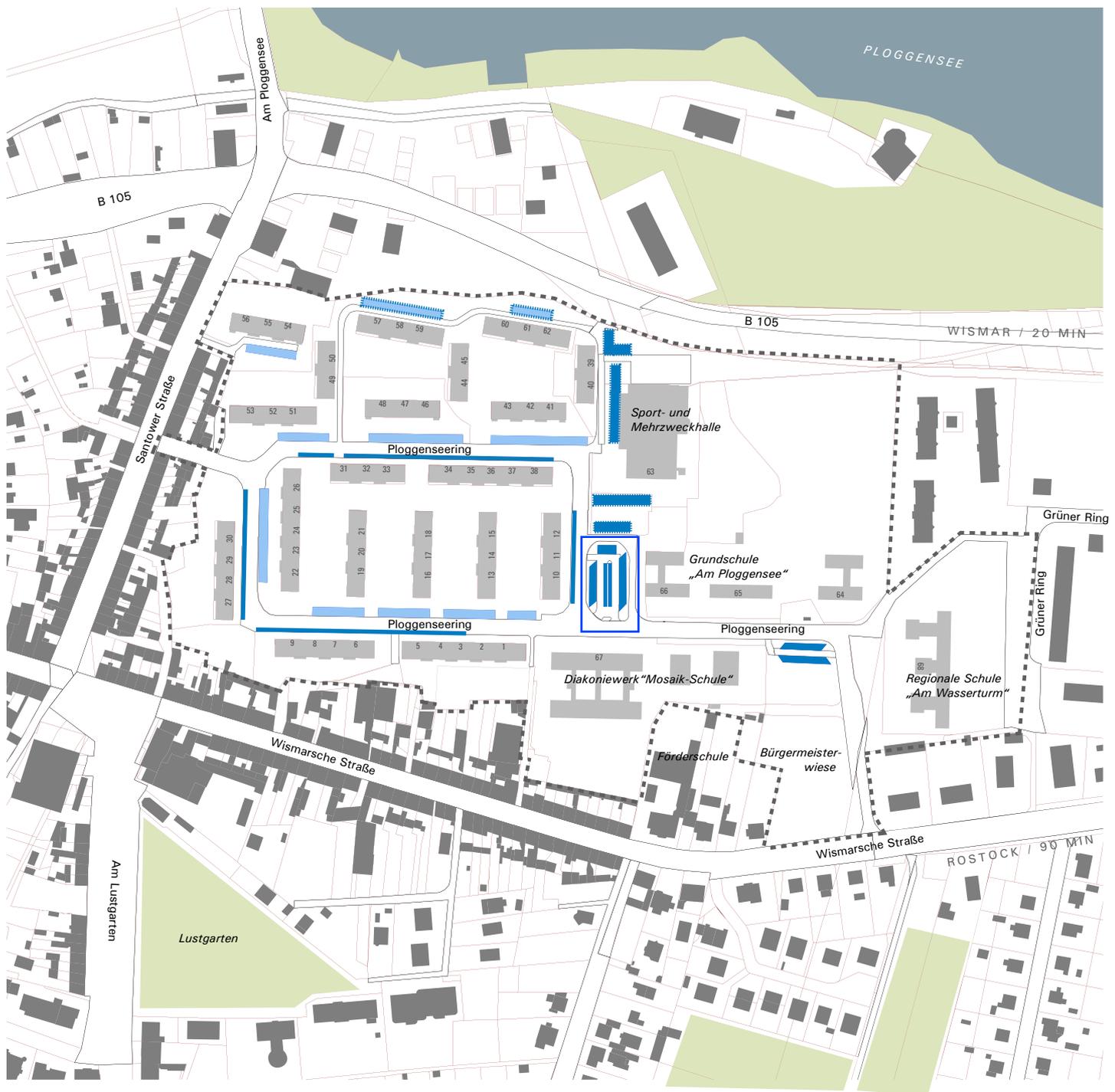
Stand: Juni 2020



stadtbau.architekten^{nb}



0 10 25 50 100



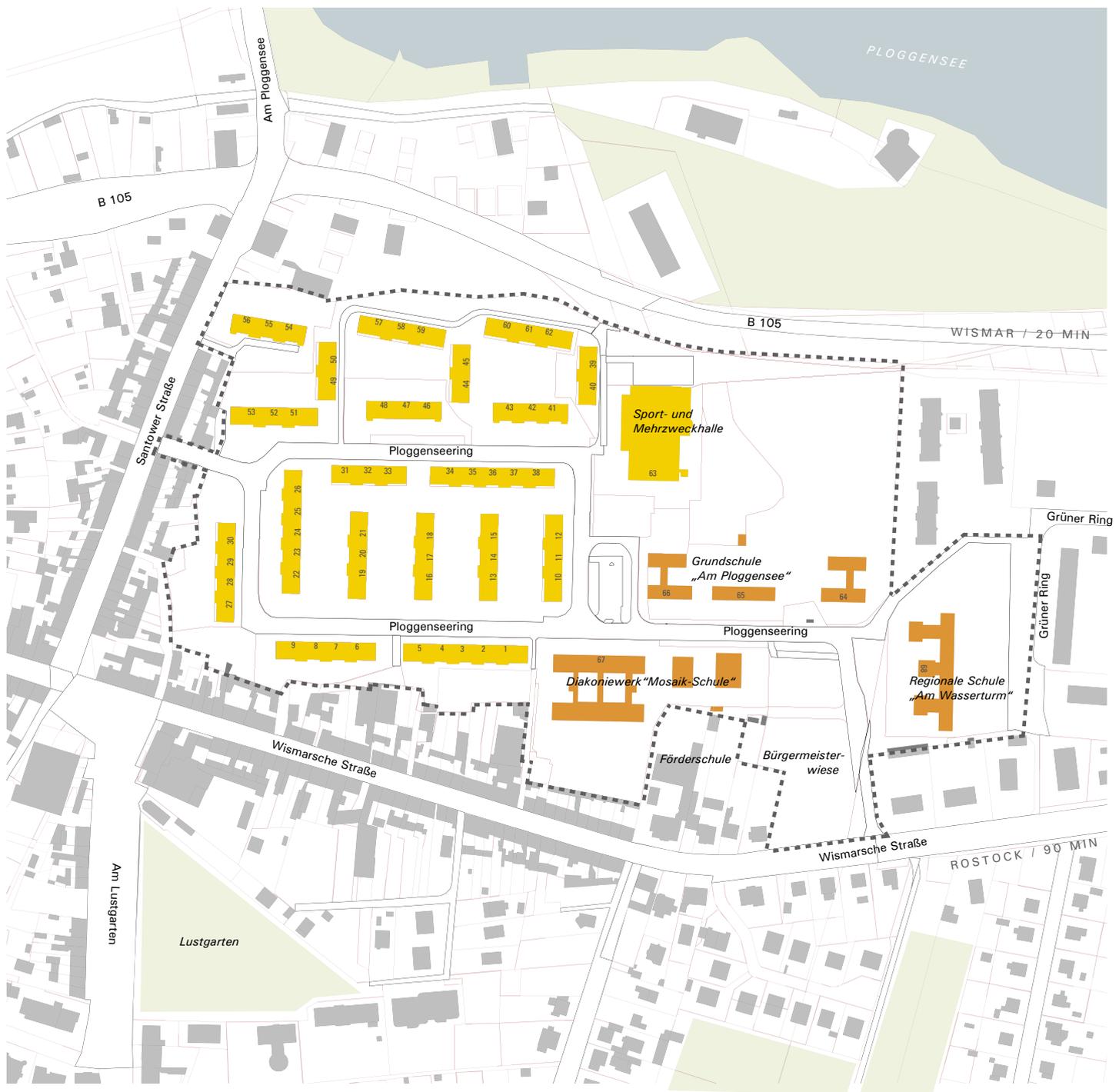
Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseering“

Plan 06.1
Parken

Parkraum (PKW-Stellflächen)

- Stellplatz auf Privatfläche
- Stellplatz auf kommunaler Fläche
- Stellplatz, unbefestigt
- öffentlicher Parkplatz





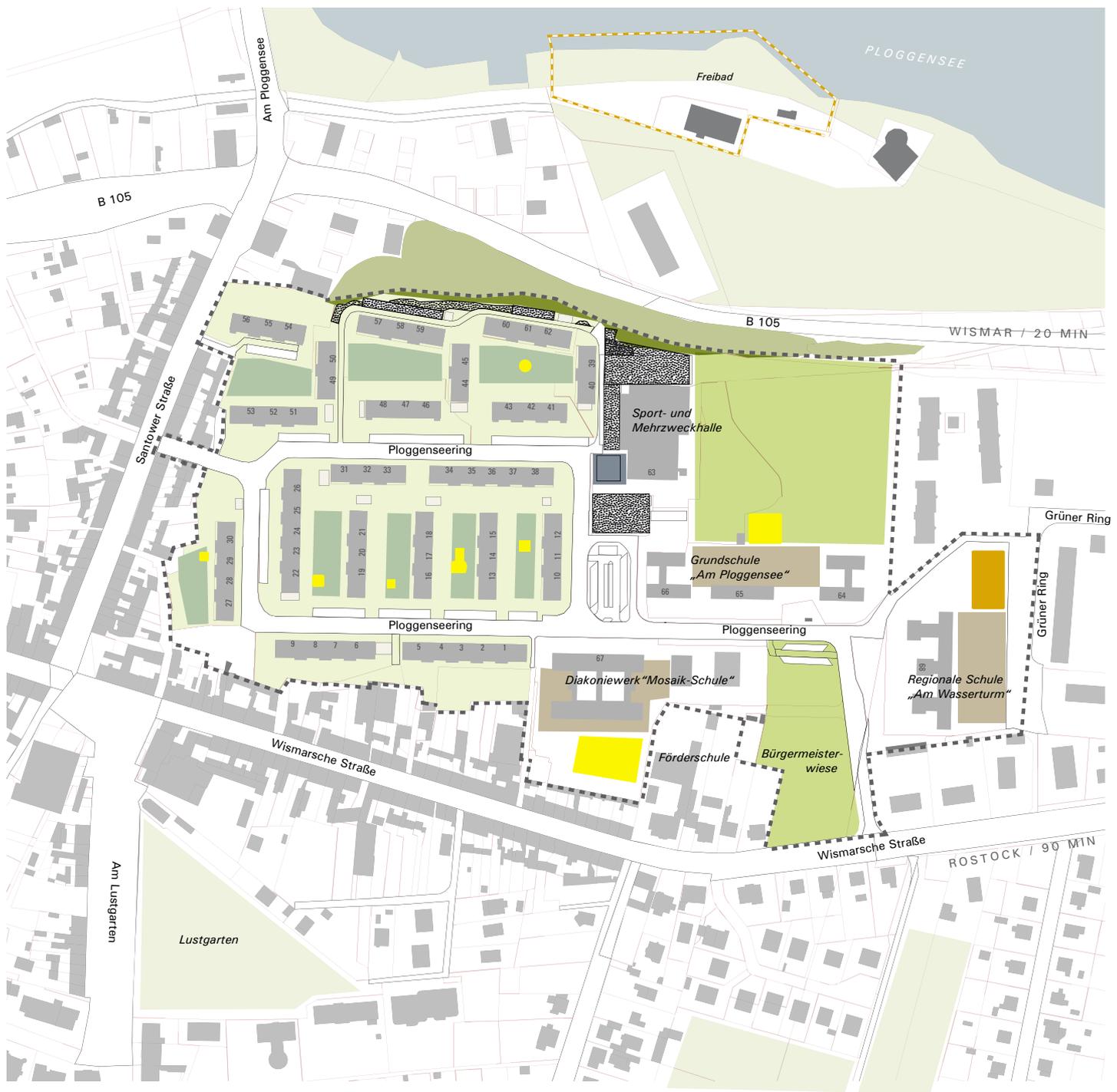
Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseering“

Plan 07
Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Gebäude

- mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf





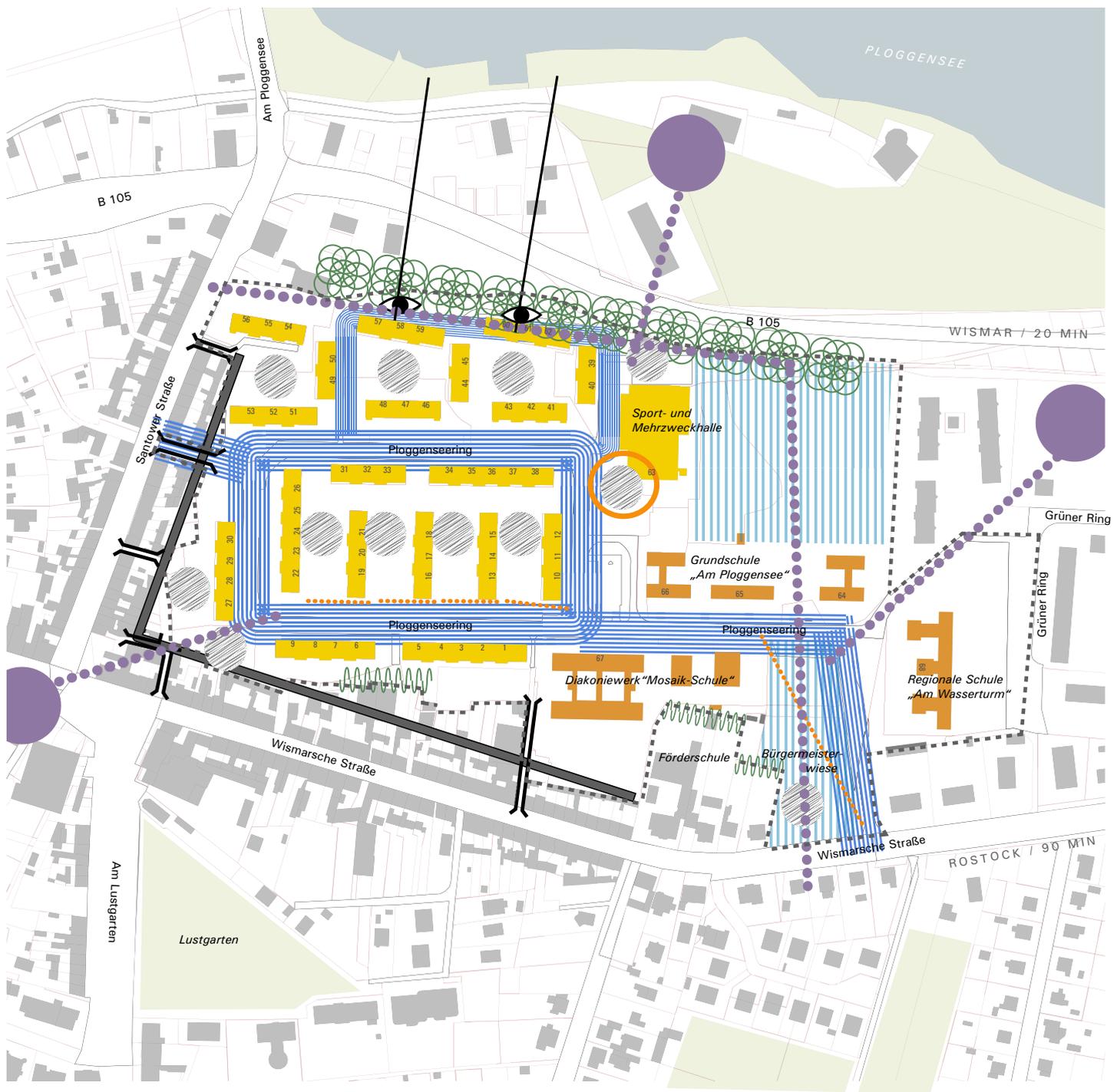
Stadt Grevesmühlen
Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
„Am Plogensee“

Plan 09
Grün- und Freiflächenstruktur

Flächen

- Schulhof
- Spielfläche / Spielplatz
- Sportanlage
- Öffentlicher Platz / versiegelte Freifläche
- unversiegelte Fläche / Brache
- Abstandsgrün
- Mieterhof
- Nebenfläche
- Parkanlage / öffentliche Grünfläche
- Böschung mit dichtem Großbaumbestand





Stadt Grevesmühlen
Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
„Am Ploggenseering“

Plan 11
Mängel, Missstände und Konflikte

weitere Missstände

-  **Gestaltungs- und Funktions- Nutzungsdefizite**
-  mangelnder Übergang der Baustrukturen
-  fehlende Infrastruktur für Radfahrer und Fußgänger
-  Zugänge / unklare Verzahnung der Baustrukturen
-  mangelnde Einfassung
-  geringe Durchlässigkeit
-  mangelnde Durchblicke
-  mangelnde Stadtraumvernetzung

Gebäude

-  mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
-  hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Verkehr und Freiraum

-  Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf der Wege und Straßenräume
-  Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf der Freiräume und Wohnhöfe
-  untergenutzte Fläche

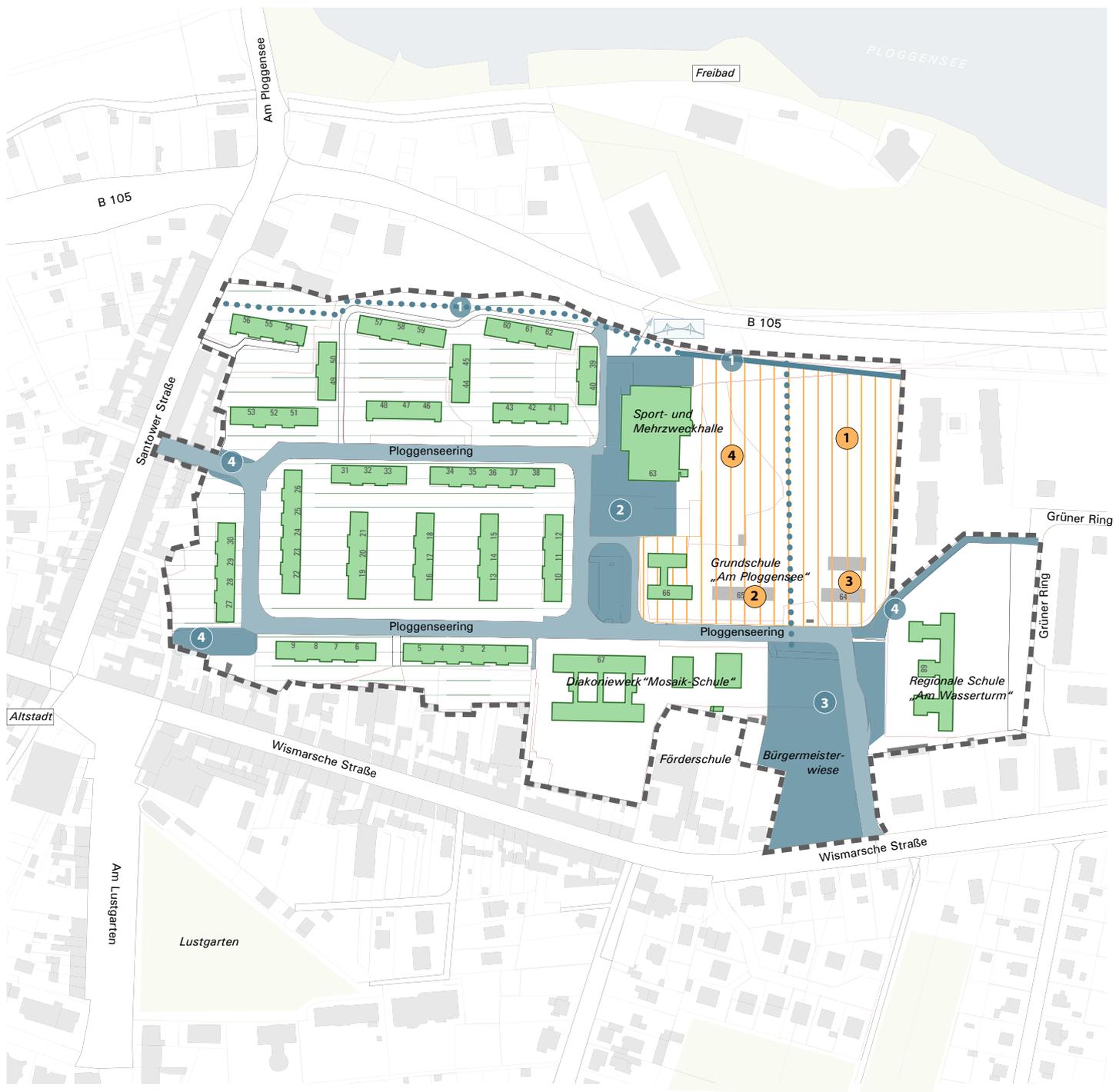
Stand: Juni 2020



stadtbau.architekten^{nb}



0 10 25 50 100



Stadt Grevesmühlen
Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
„Am Ploggenseering“

Plan 12 Maßnahmenplan

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

-  Erneuerung Ploggenseering
-  Plätze und andere Erschließungsanlagen
-  Umgestaltung und Fortführung Promenadenweg, Errichtung Fitnessparkour
-  Umgestaltung Vorplatz Mehrweckhalle, Errichtung Parkdeck
-  Umgestaltung Bürgermeisterwiese (Errichtung ZOB)
-  Aufwertung der Quartierszugänge des Wohngebietes „Am Ploggenseering“ von Santower Straße und Wismarsche Straße, sowie Grüner Ring
-  Neuanlage Wegeverbindung
-  Herstellen von Querungsmöglichkeiten, Neubau Fußgängerbrücke Ploggensee

--- Grenze des Untersuchungsgebietes

Baumaßnahmen

-  Entwicklung Schulcampus
-  Neubau Regionalschule
-  Neubau Grundschule
-  Zentralgebäude
-  Neubau Mosaikschule

 private Wohnumfeldverbesserung

Sonstige Maßnahmen

-  Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen

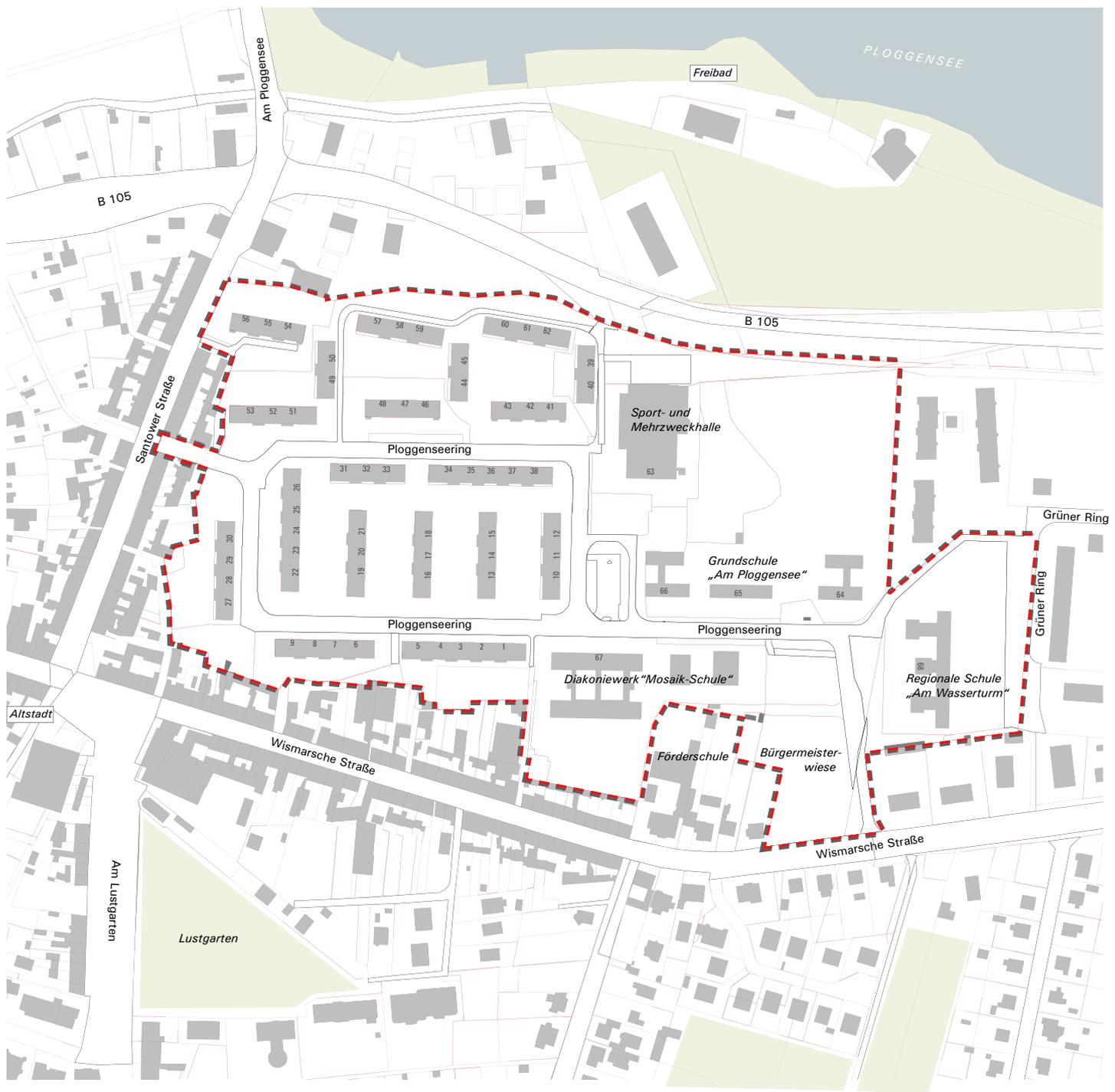
Stand: November 2020

DSK-BIG
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

stadtbau.architekten^{nb}



0 10 25 50 100



Stadt Grevesmühlen
 Vorbereitende Untersuchungen für den Wohnpark
 „Am Ploggenseering“

Plan 13 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- - - Grenze Sanierungsgebiet

