

Rahmenplan „Ploggenseering 2035“

Abschlussbericht der Rahmenplanung
für das Sanierungsgebiet „Ploggenseering“
der Stadt Grevesmühlen

Hamburg/Oktober 2024

Impressum

Auftraggeberin:	Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen
Ansprechpartner:innen:	Holger Janke, Leiter Bauamt Sandra Bichbäumer, SB Bauleitplanung
Auftragnehmerin:	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Fehlandtstraße 50 20354 Hamburg +49 40 182121-200 hamburg@dsk-gmbh.de
Ansprechpartner:innen	Niklas Trudrung Melanie Mohammadi Svea Helmers Benjamin Karl
Stand:	15.02.2025

Hinweis zur Genderformulierung:

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche oder weibliche Form steht.

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	10
2.	Einführung in den Planungsraum	11
2.1.	Lage und regionale Verflechtung	11
2.2.	Historie der Gebietsentwicklung	13
2.3.	Berührendes Planungsrecht	15
2.4.	Berührende Fachplanungen	20
3.	Beteiligung und Teilhabe	27
3.1.	Ausgangssituation	27
3.2.	Beteiligungs- und Teilhabeprozess	27
3.3.	Beschluss des Leitbilds	30
3.4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31
3.5.	Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner	32
3.6.	Beteiligung der lokalen Wohnungswirtschaft	34
4.	Bestandsaufnahme	35
4.1.	Bebauung und Nutzung	35
4.2.	Freiraum und Naherholung	42
4.3.	Verkehr und Mobilität	46
4.4.	Soziale und kulturelle Infrastruktur	50
4.5.	Daseinsvorsorge	55
4.6.	Ver- und Entsorgung	56
4.7.	Schutzgüter	59
4.8.	Demografie	63
4.9.	Zusammenfassende SWOT-Analyse	65
5.	Städtebauliche Missstände	71
5.1.	Bauliche Anlagen	71
5.2.	Frei- und Spielanlagen	75
5.3.	Erschließungsanlagen	77
5.4.	Ver- und Entsorgungsanlagen	81
5.5.	Einordnung der städtebaulichen Missstände	82
6.	Rahmenplanung	84
6.1.	Leitlinien zur Entwurfsplanung	84
6.2.	Handlungsfelder der Rahmenplanung	85
6.3.	Städtebauliches Leitbild „Ploggenseering 2035“	87
6.4.	Städtebaulicher Rahmenplan „Ploggenseering 2035“	88
6.5.	Vergleich der Flächenverteilungen und Entschichtung	94
7.	Maßnahmenprogramm	96
7.1.	Maßnahmen in der Übersicht	97
7.2.	Maßnahmen der Vorbereitung	99
7.3.	Maßnahmen der Durchführung	101
8.	Abbildungsverzeichnis	125
9.	Quellenverzeichnis	128
10.	Anlagenverzeichnis	130

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung
BA	Bauabschnitt
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BUND	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
DWA	Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.
EBV	Ersatzbaustoffverordnung
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive (EU-Richtlinie)
EWMA	Einwohnermeldeamt
FFH	Fauna-Flora-Habitat
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
GFZ	Geschossflächenzahl
Ggf.	Gegebenenfalls
GLRP	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan
GRZ	Grundflächenzahl
GVM	Grevesmühlen
LAGA	Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Abfall
LP	Landschaftsplan
LEP	Landesraumentwicklungsprogramm
LBauO	Landesbauordnung
MiD	Mobilität in Deutschland (bundesweite Verkehrsbefragung)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MV/M-V	Mecklenburg-Vorpommern
NABU	Naturschutzbund Deutschland
NWM	Nordwestmecklenburg
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RC-Baustoffe	Recyclingbaustoff
RREP	Regionales Raumentwicklungsprogramm
StBauFR	Städtebauförderrichtlinie
SWOT	Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken)
Tab.	Tabelle
VU	Vorbereitende Untersuchung
WE	Wohneinheiten
WM	Westmecklenburg
WOBAG	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Grevesmühlen
WSGVO	Wasserschutzgebietsverordnung

1. Anlass

Im Grevesmühlener Nordosten liegt das Quartier „Ploggenseering“, ein Quartier, das in den 1970er Jahren seinen Ursprung hat. Entsprechend der Entstehungszeit ist das Quartier geprägt durch Plattenbauten, einen hohen Anteil an Freiflächen sowie Betreuungs- und Bildungseinrichtungen.

Aufgrund der städtebaulichen Strukturen und architektonischen Typologien weisen Gebiete wie der „Ploggenseering“, die ihren Ursprung in den 1970er Jahren haben, meist bauliche, funktionale und soziale Mängel auf. Unter dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ wurde in der Planung dieser Gebiete wesentliche Fehler begangen, welche heute im Zuge der behutsamen Erneuerung dieser Gebiete begegnet werden muss. So sind seit den 1970er Jahren auch im Ploggenseering wesentliche Herausforderungen erwachsen.

Diesen Herausforderungen widmete sich die Stadt Grevesmühlen. Sie begann um 2020 mit der Vorbereitung der städtebaulichen Sanierung des Quartiers. Der Grundstein in diesem Erneuerungsprozess wurde am 09.12.2019 mit dem Einleitungsbeschluss für die vorbereitende Untersuchung (VU) gelegt. In der zum 06.09.2021 fertiggestellten VU wurde das Quartier hinsichtlich seiner baulichen sowie funktionalen Mängel untersucht und damit die städtebaulichen Missstände gemäß §136 BauGB festgelegt. Mit der gutachterlichen Bestätigung der Sanierungsbedürftigkeit des Quartiers konnten weitere Schritte im städtebaulichen Sanierungsprozess ergriffen werden und die Aufnahme des Gebiets in die Städtebauförderung des Bundes, der Länder und Kommunen 2021 vollzogen werden. Letztlich wurde das Gebiet 2021 in die Förderkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ (ehemals „Soziale Stadt“) aufgenommen und eine künftige Förderung durch den Bund und das Land Mecklenburg-Vorpommern planbar.



Abbildung 1: Abgegrenztes Sanierungsgebiet "Ploggenseering" mit zugehörigen Flurstücken

Quelle: DSK

Der formelle Beginn der Durchführung der städtebaulichen Sanierung wurde am 25.05.2023 mit dem Beschluss der Sanierungssatzung gelegt. In ihr wurden die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie das Verfahren festgelegt.

Die verfahrenstechnischen Voraussetzungen für eine Sanierung sind erfüllt. Die Ergebnisse aus der VU von 2021 sind strategischer Art und bedürfen einer Konkretisierung. Zu diesem Zweck dient dieser Rahmenplan. Auf Basis der vorbereitenden Untersuchung zeigt er die aktuellen Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven im Sanierungsgebiet auf und leitet darauf basierend konkrete Maßnahmen ab. Im Zuge des weiteren städtebaulichen Sanierungsprozesses sollen diese umgesetzt werden.

2. Einführung in den Planungsraum

2.1. Lage und regionale Verflechtung

Grevesmühlen ist ein Mittelzentrum im Landkreis Nordwestmecklenburg und liegt im Dreieck der benachbarten Zentren Schwerin, Wismar und Lübeck. Durch seine Lage ist der Landkreis Teil der Metropolregion Hamburg. Ende 2023 lebten laut Einwohnermeldeamt in der Stadt selbst 9136 Einwohnerinnen., davon 1000 Personen im Ploggenseering.

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der historischen Altstadt und wird von dieser noch durch die Wismarsche Tor-Vorstadt getrennt. Im Westen grenzt es an die L 02 (Santower Straße), im Norden schließt die B 105 an, im Osten das Wohngebiet ‚Grüner Ring‘ und im Süden wird es durch die Wismarsche Straße begrenzt. Nördlich durch die Bundesstraße getrennt befindet sich der namensgebende Ploggenensee mit städtischem Freibad und Naherholungsgebiet. Das Stadtzentrum ist fußläufig gut erreichbar.

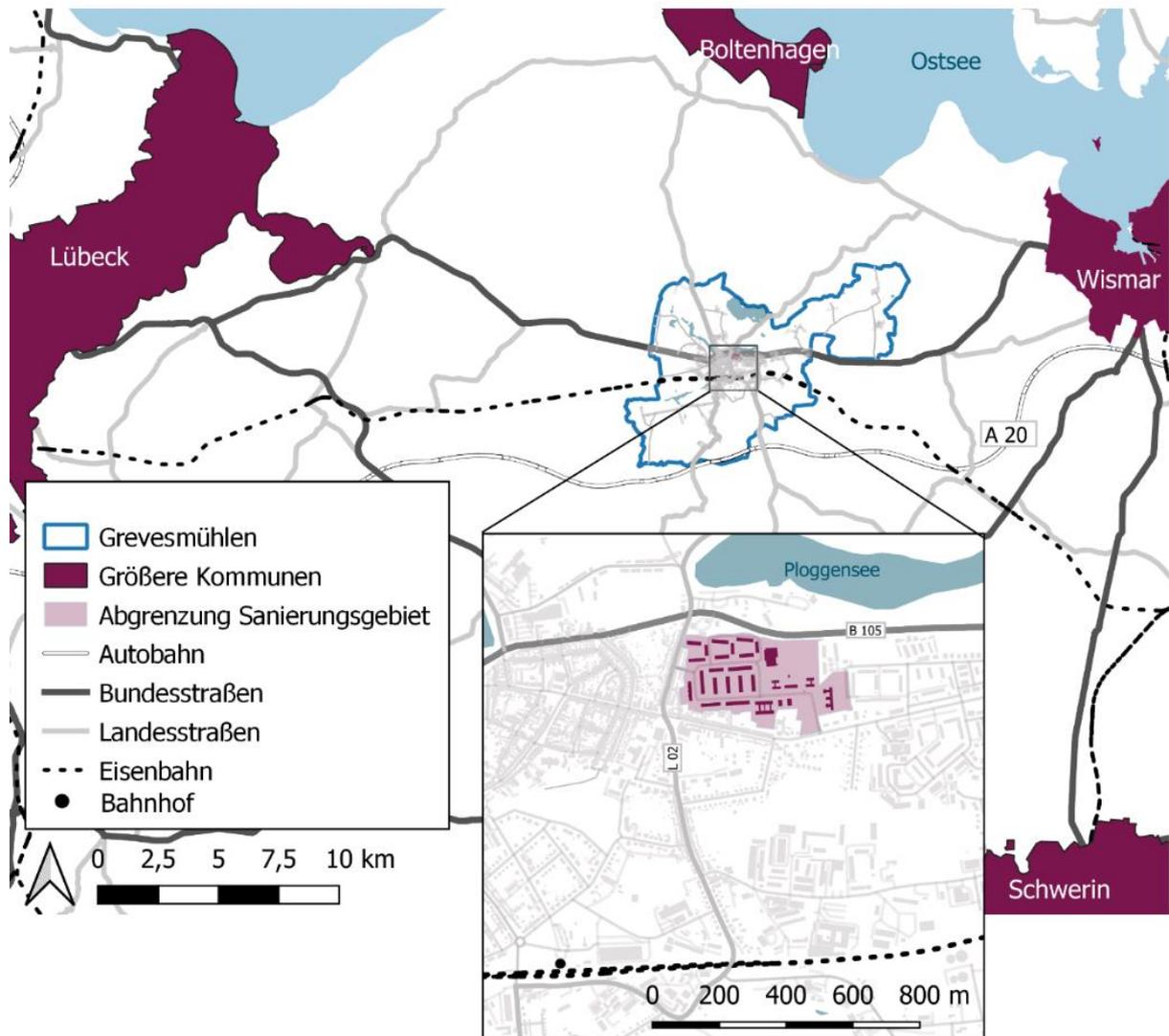


Abbildung 2: Räumliche Lage und regionale Verflechtung

Quelle: DSK

Die Stadt ist in das Fernstraßennetz gut eingebunden. Nördlich tangiert die Bundesstraße 105 das Wohngebiet. Südlich passiert die Bundesautobahn 20 das Stadtgebiet. Größere Städte befinden sich im näheren Umfeld (Wismar 20 km, Landeshauptstadt Schwerin 30 km, Lübeck 50 km, Hamburg 110 km). Die kürzeste Distanz zur Ostsee beträgt 12 km. Westlich entlang des Planungsgebietes verläuft die zentrale Nord-Süd-Achse des Ortes (L02- Santower Straße), entlang der in der Verlängerung die Ostsee und die Landeshauptstadt zu erreichen sind.

Grevesmühlen verfügt für eine Kleinstadt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Am im Süden der Stadt liegenden Bahnhof wird die Strecke Lübeck-Pasewalk stündlich bedient, der Bahnhof ist vom Quartier innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen. Die umliegenden Orte sind mittels 16 verschiedener Buslinien angebunden.

Grevesmühlen ist Wohn- und Arbeitsort gleichermaßen, wobei die Pendlerströme, wie nachfolgend dokumentiert, etwa ausgeglichen sind. Grevesmühlens Pendlerbewegungen sind ausgewogen mit einem negativen Pendlersaldo. Ziele der Auspendler sind mehrheitlich die umliegenden Zentren Wismar und Lübeck.

Ort	Anzahl der Pendler im Jahr 2023
Einpendler	1897
Grevesmühlen-Land	630
Klützer Winkel	493
Wismar	337
Schöneberger Land	280
Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen	157
Auspendler	1969
Wismar	502
Lübeck	470
Schöneberger Land	353
Schwerin	329
Grevesmühlen-Land	315

Abbildung 3: Pendlerverhalten

Quelle: pendleratlas.statistikportal.de

2.2. Historie der Gebietsentwicklung

BIS 1970

Im Zuge der Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert erfuhr die Stadt Grevesmühlen ein wesentliches Flächenwachstum durch Wohnungsbau, Gewerbe- sowie Industrieflächenentwicklung. Insbesondere in den Nachkriegsjahren ließ sich ein starker Anstieg der Einwohnerzahl durch zugezogene Flüchtlinge aus den Ostgebieten verzeichnen. Angestoßen durch diese Wachstumsperiode wurde Grevesmühlen im Rahmen der DDR-Bezirksgliederung 1952 zur Kreisstadt, verlor diesen Status jedoch 2011. Dennoch blieb der Sitz der Kreisverwaltung weiterhin teilweise in Grevesmühlen. Ende der 1960er Jahre begannen die ersten Erschließungsmaßnahmen im Neubaugebiet Ploggenseering, welches zuvor bis auf den nördlichen, bebauten Rand als Grünfläche genutzt wurde.

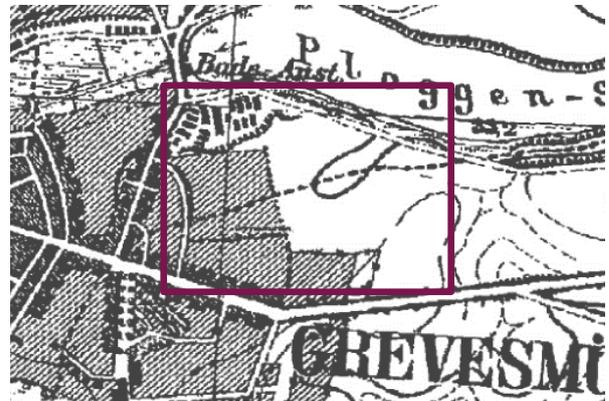


Abbildung 4: Topografische Karte um 1900

Quelle: VU Wohnpark am Ploggenseering, S. 14



Abbildung 5: Orthophoto von 1953

Quelle: LAiV MV Downloadportal Geobasisdaten.

1970 BIS 1990

Im Zuge der östlichen Stadterweiterung wurde von 1969 bis 1974 die Siedlung „Ploggenseering“ errichtet. Sie wurde vornehmlich der Wohnnutzung gewidmet. Begleitend wurden Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorgesehen. Wie für die Zeit um 1970 typisch, wurde die gesamte Siedlung in Plattenbauweise hergestellt. Auf den Flächen für die Gemeinbedarfseinrichtungen entstanden zunächst die Gebäude der Grundschule, bevor in den Jahren 1972 bis 1973 das Gebäude der Mehrzweckhalle, der heutigen Mosaik-Schule mit intrigierender Kindertagesstätte und der Wasserturmschule folgten.



Abbildung 6: Gebietskarte 1980

Quelle: VU Wohnpark am Ploggenseering, S. 15



Abbildung 7: Geschosswohnungsbau aus den 1970er Jahren am Ploggenseering

Quelle: WOBAG. Unsere Geschichte

AB 1990

Eine Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude im Gebiet verlief in zwei Maßnahmenabschnitten. Im ersten Abschnitt zur energetischen Sanierung wurden von 1990 bis 1993 die Fassaden gedämmt, ein Fernwärmeanschluss vorgenommen sowie Bäder, Fenster und Türen erneuert. In den Jahren 2007 bis 2012 folgte im zweiten Abschnitt der Anbau von zusätzlichen Balkonen und Fassadenarbeiten an einigen Blöcken. Eine vollumfängliche Sanierung des gesamten Gebietes wurde 2021 mit der Festlegung zum Sanierungsgebiet beschlossen. Ab 2023 erfolgte als erste Maßnahme die Errichtung der neuen Regionalschule.

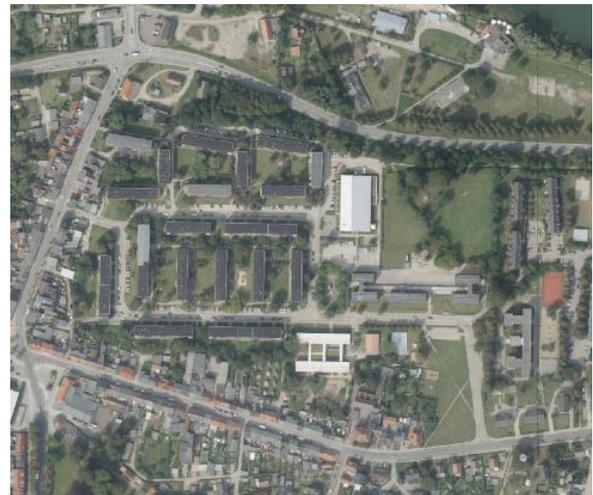


Abbildung 8: Luftbild Ploggenseering, Stand 2022

Quelle: Geoportal, Zweckverband Grevesmühlen

2.3. Berührendes Planungsrecht

LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG

Das deutsche Planungssystem funktioniert nach dem sogenannten „Gegenstromprinzip“ dementsprechend wirken sich Planungen verschiedener Planungsebene wechselseitig aufeinander aus. So beispielsweise die Landes- und Regionalplanung auf die kommunale Bauleitplanung.

An der für die Planung relevanten Planungen ist die oberste Ebene das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP). In diesem sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für Mecklenburg-Vorpommern niedergelegt und die Entwicklungsmöglichkeiten für die Kommune vorgezeichnet. Sowohl siedlungsstrukturelle, verkehrliche und wirtschaftliche Belange als auch die des Naturschutzes, des Tourismus, der Land- und Forstwirtschaft sowie der Wasser- und Energiewirtschaft sollen über die zentrale Steuerung in Einklang gebracht werden, um letztendlich die natürliche Lebensgrundlage zu erhalten.

Grevesmühlen ist im LEP als Mittelzentrum festgelegt. Innerhalb der Region Westmecklenburg und im Landkreis trägt Grevesmühlen eine Versorgungsfunktion für das ländlich-geprägt Umland. E versorgt die Umgebung hinsichtlich Arbeit, Ausbildung, Waren und Dienstleistungen. Insbesondere für die Orte Dassow, Klütz, Lüdersdorf, Rehna sowie Schönberg erfüllt es überörtliche Funktionen. Die Stadt liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus, deren Interessen bei der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Der Bereich im Süden entlang der Autobahn ist als Standort für die Ansiedlung von klassischer Industrie und Gewerbe vorgesehen. Neben der Autobahn ist die Stadt über eine Bundesstraße, die nördlich des Plangebiets verläuft und durch einen Bahnhof überregional angebunden.

Grevesmühlen wird dem ländlichen Raum zugeordnet, für den es gilt, die typische Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft genauso wie die Eigenständigkeit als Lebens- und Wirtschaftsraum zu bewahren. Erklärtes Ziel ist es, die Daseinsvorsorge aufrecht zu erhalten und die bedarfsgerechte Zugänglichkeit zu entsprechenden Einrichtungen zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur bedarfsgerecht aus- und umgebaut und Flächenpotenziale für die Energieerzeugung genutzt werden (LEP MV 2016, S. 32f.). Im Sinne des bundesweiten Flächeneinsparziels und der Nachhaltigkeit wird angestrebt, die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu reduzieren und den Bestand zu stärken. Wenn eine Siedlungsentwicklung erfolgen soll, dann an den zentralen Orten und in Form der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Handlungsleitend sollen dabei Klimaanpassung, demografische Entwicklung und Ressourceneinsparung sein (ebd., S. 46f). Im ländlichen Raum soll die Mobilität aller Bevölkerungsgruppen unter Einbeziehung verschiedener Verkehrsträger angemessen sichergestellt werden, um die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, aber auch die wirtschaftliche Entwicklung zu gewährleisten (ebd., S. 65). Die Entwicklung des Radverkehrs erfolgt auf Basis des Nationalen Radverkehrsplanes mit dem Ziel ein flächendeckendes, bedarfsgerechtes und sicheres Radverkehrsnetz zu schaffen (ebd., S. 67f.).

REGIONALPLANUNG

Abgeleitet aus dem Landesraumentwicklungsprogramm enthält das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für Grevesmühlen folgende konkrete Zielsetzungen: Grevesmühlen gehört nach regionalplanerischer Definition zum ländlichen Raum (RREP WM 2011, S. 28). Zusätzlich zur Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus gilt die Stadt und das östliche Umland als Vorbehaltsgebiet für Trinkwasserschutz. Größere Flächen nördlich der B 105, insbesondere am Santower See als auch östlich von Neu Degtow, sind als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Im Süden der Gemeinde sind zwei Vorranggebiete für Windenergie ausgewiesen, die aufgrund der aktuellen rechtlichen Situation nach dem Urteil des OVG Greifswald vom 15.11.2016 außer Kraft gesetzt sind. Mit einem Umspannwerk und nördlich der Stadt verlaufenden Ferngas- und Hochspannungsleitungen ist die Stadt zudem Energieknotenpunkt. Von Norden kommend verläuft westlich der Kommune ein überregional bedeutsamer Radweg. Zudem sind südlich der Stadt Flächen autobahnnahe für eine Industrie- und Gewerbegebiet vorgesehen, welches aktuell mit der Gemeinde Upahl als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt wird.



Abbildung 9: Raumordnerische Festlegungen für Grevesmühlen und Umland

Quelle: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, RREP WM 2011, Ausschnitt Karte West

LANDSCHAFTSPLANUNG

Die naturräumliche Gliederung der Landschaft, ihre Besiedlung durch Pflanzen und Tiere und für diese vorgesehene Lebens- und Schutzräume sowie die Naturgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und landschaftliche Freiräume werden im Gutachterlichen Landschaftsprogramm des Landes (GLP MV) von 2003 beschrieben und im Fall von Grevesmühlen im gutachterlichen Landschaftsprogramm der Planungsregion Westmecklenburg (GLRP WM) konkretisiert. GLP und GLRP bilden zugleich die Grundlage für den institutionellen Naturschutz, da eine Bewertung der verschiedenen Lebens- und Landschaftsräume hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit und potentiellen Entwicklung Bestandteil sind. Auf kommunaler Ebene ergänzt der Landschaftsplan (LP) von 2009 die Aussagen und begründet die örtlichen Erfordernisse. Landschaftspläne sind bei der Änderung und Anpassung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen.

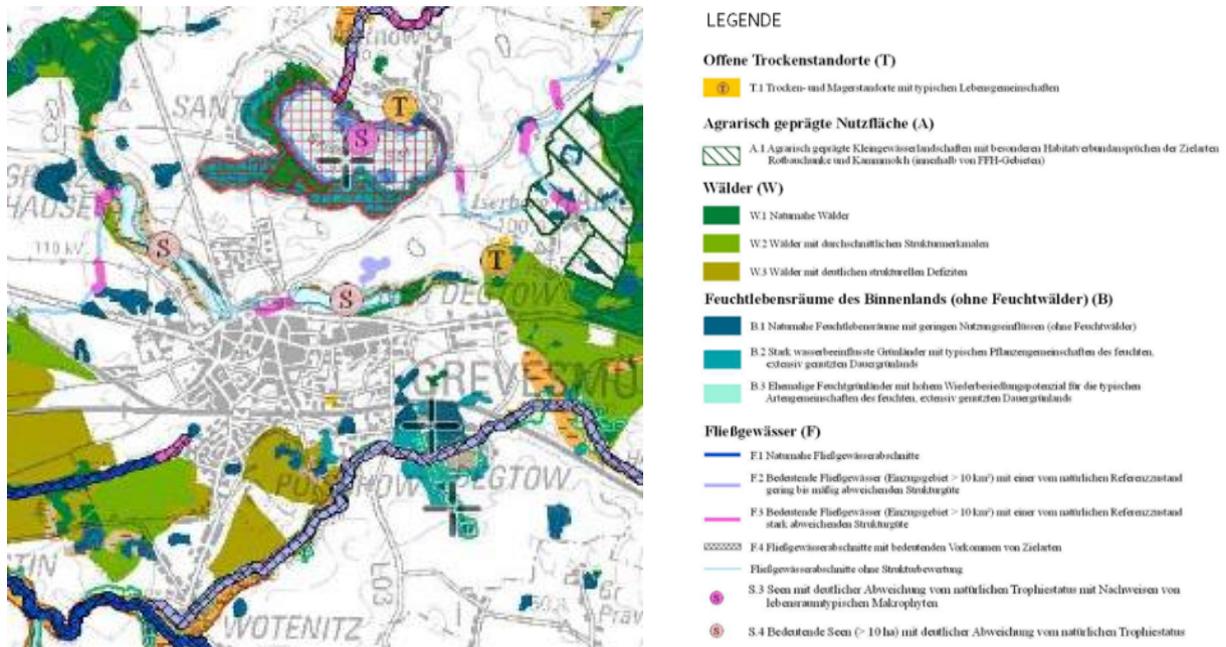


Abbildung 10: Natürliches Artenvorkommen und Lebensräume in der Umgebung von Grevesmühlen

Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, GLRP WM (1. Fortschritt) 2008, Ausschnitt Karte 1: Analyse der Arten und Lebensräume

Das Stadtgebiet von Grevesmühlen liegt am nördlichen Rand der während der mit der Endmoräne in der Weichsel-Kaltzeit entstandenen Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte im Naturraum Westliches Hügelland von Mecklenburg-Vorpommern und ist Teil der Westmecklenburgischen Seenlandschaft. Im Bereich von Grevesmühlen konkurrieren verschiedene Pflanzenarten. Während der Nordwesten rund um den Ploggensee natürlicherweise eher durch Traubenkirschen, Erlen und Eschen geprägt ist, dominieren im Osten und Westen Buchenwälder, entweder mit Waldmeister oder Flattergras durchsetzt. Im Südosten von Grevesmühlen lassen sich zusätzlich zu den reinen Buchenwäldern auf den kalkärmeren Flächen, die für Sander- und Endmoränengebieten typisch sind, gemischte Flächen mit Stieleichen und Hainbuchen auffinden. Buche ist die natürliche Hauptbaumart in Mecklenburg-Vorpommern.

Zu berücksichtigende Darstellungen zum Planungsgebiet „Ploggenseering“ liegen nicht vor. Relevant für die Planungen ist jedoch der nördlich ans Gebiet angrenzende Ploggensee, der vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie aufgrund seines Artenvorkommens und Bedeutung als natürlicher Lebensraum, aber auch aufgrund seines Landschaftsbildes als Bereich mit sehr hoher bzw. hoher Schutzwürdigkeit eingestuft wird (GLRP WM 2008, Karte 3 sowie 8). Zudem liegen nördlich und südöstlich der Stadt sowie in Richtung Wismar mehrere FFH-Gebiete, in denen verschiedene, meist ans Wasser gebundene Arten unter Schutz stehen (s. LP GVM 2009, S. 19-21). Das Grund- und Oberflächenwasser rund um den Ploggensee unterliegt einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit, hingegen stehen die Bereiche süd- und südöstlich der Stadt unter sehr hoher Schutzwürdigkeit (GLRP WM Karte 6). Der Ploggensee wies zum Zeitpunkt der Aufstellung des GLRP 2008 eine schlechte Wasserqualität durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft auf, die langfristig verbessert werden soll. Als Landschaftsschutzgebiet ist der Raum rund um den Ploggensee nicht ausgewiesen. Es ist jedoch landesweit erklärtes Ziel, Uferbereiche von Seen vor Bebauung und Überformung durch technische Bauten in der Landschaftszone Höhenrücken und Seenplatte freizuhalten (GLP MV 2003, S. 154).

Ergänzt wird die regionale Landschaftsplanung durch einen kommunalen Landschaftsplan. Für das Sanierungsgebiet als Siedlungsraum gibt es keine weiteren Festlegungen, jedoch wird auf den benachbarten Ploggensee als

Biotop mit seinem Uferbereich verwiesen. Dieser leistet einen wichtigen Beitrag für den Naturhaushalt und ist zugleich besonders zur Naherholung geeignet (LP GVM 2009, S. 11). Beim Ploggensee handelt es sich um eine Hochmoorlandschaft (ebd., Karte 4, VM 2009). Rund um den See kommen Buchen vor, insbesondere die Rotbuche ist hier heimisch (ebd. S. 52). Durch die Nähe zu anderen FFH-Gebieten (bspw. Santower See), werden auch Flächen südöstlich des Ploggensees als Rast- und teilweise als Überwinterungsquartiere von verschiedenen Vogelarten genutzt, wobei aber keine Beeinträchtigungen durch vorhandene Nutzungen in der Umgebung des Sees vermutet werden (ebd. S. 113).

VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan vom 19.02.1998 wird der westliche Bereich des Planungsgebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen, während im Osten Gemeinbedarfsflächen vorgesehen sind. Der Bereich östlich und nördlich der Zufahrtsstraße von der Wismarschen Straße ist für drei Schulen und eine Sportanlage reserviert, während südlich der Straße ein Schulgebäude und ein nicht weiter definiertes Sondergebiet auf der sogenannten Bürgermeisterwiese vorgesehen sind. Ebenfalls ist der Bereich nördlich des Wohnquartiers als Freizeitfläche ausgewiesen. Erklärtes Ziel ist, den Bereich rund um den Ploggensee als Naherholungsfläche zu erhalten. Bisher erfolgte Änderungen des Flächennutzungsplans nach Aufstellung berühren das Sanierungsgebiet nicht.

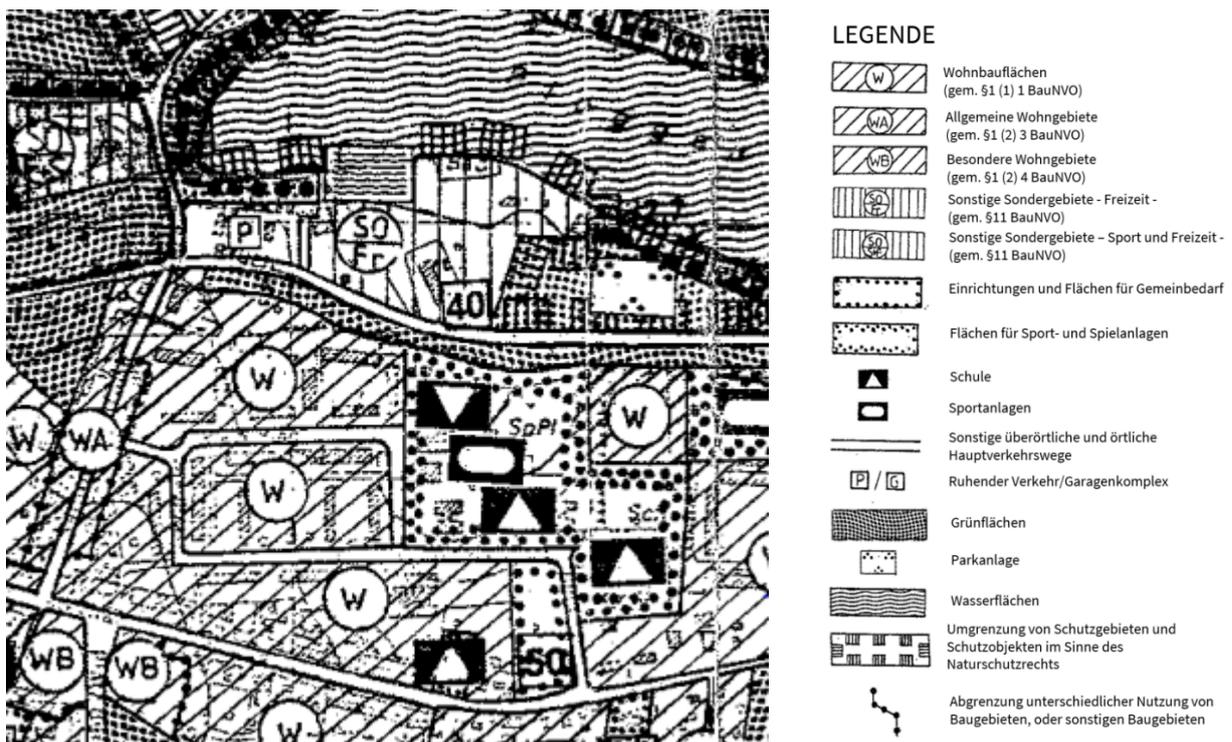


Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan für Grevesmühlen, Bereich Ploggenseering

Quelle: Stadt Grevesmühlen, Flächennutzungsplan von 1998

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den westlichen Teil des Sanierungsgebiets bzw. des Planungsraums „Ploggenseering“ existiert kein Bebauungsplan, bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten orientieren sich im Sinne von § 34 BauGB an der umliegenden Bebauung. Für den östlichen Bereich gilt der B-Plan Nr. 44 „Schulcampus“ vom 24.09.2021, der eine Neuordnung der Schulgebäude und eine Strukturierung der Verkehrsflächen und Freianlagen vorsieht. Er umfasst die Flächen nördlich, östlich und südlich der Zufahrtstraße von der Wismarschen Straße. Während der nördliche Bereich den Schulen vorbehalten ist, gibt es im Süden in Anlehnung an den Bestand zwei Baufelder für Kindertagesstätten. Ausgenommen von der Bebauungsplanung sind die Flächen rund um die ehemalige Regionalschule und die bisherige Mosaikschule (Förderschule). Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung wurde die Verkehrsfläche neu geordnet. Zukünftig soll die Straße am westlichen Rand (statt wie bisher am östlichen Rand) der sogenannten Bürgermeisterwiese verlaufen. Stellflächen für die Mitarbeitende sind östlich der Straße vorgesehen.



Abbildung 12: Zeichnerische Festsetzung des B-Plans Schulcampus

Quelle: Stadt Grevesmühlen, B-Plan 44 von 2021

Folgende, zu berücksichtigende Festsetzungen für den Schulcampus wurden getroffen:

- 

Der östliche Bereich ist als verkehrsberuhigter Bereich angedacht. Innerhalb dessen sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume (Feldahorn, Schwedische Mehlbeere oder Amerikanische Stadtlinde) als Hochstamm, dreimalig verpflanzt, aus extra weitem Stamm, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden Baum sind mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzusehen. Zudem sind eine Reihe von Bäumen zu erhalten, wie etwa die Baumreihe vor dem Kita-Gelände und der alten Regionalschule.
- 

Für das Schulhofgelände ist vorgesehen, mindestens 30 % der Oberflächen aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 

Vor Abriss der Schulgebäude muss eine weitere Besatzkontrolle erfolgen.
- 

Um Insektenschutz zu gewährleisten, sind auf den Freiflächen des Schulcampus nur LED-Lampen in vollständig geschlossener Bauweise mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K zulässig, wobei keine Abstrahlung nach oben und in Richtung Gehölze erfolgen darf. Die Lampen dürfen nicht höher als 8 m über Geländeoberfläche angebracht sein.

Für das an das Sanierungsgebiet angrenzende Gebiet nördlich der Bundesstraße bis zum Ploggenensee gibt es einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46 „Naherholungs- und Freizeitgebiet am Ploggenensee“, aufgestellt am 22.06.2023 im Hauptausschuss der Stadt (VO/12SV/2023-1879). Geplant ist eine städtebauliche Neuordnung, um die Fläche als Freizeitort für die Anwohner auszubauen. Durch die angrenzende Lage am Plangebiet sind mögliche Synergieeffekte zu berücksichtigen.

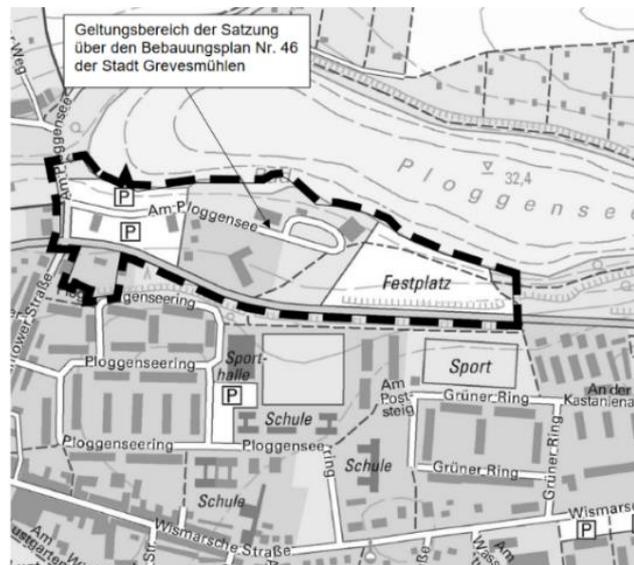


Abbildung 13: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 46

Quelle: Stadt Grevesmühlen

2.4. Berührende Fachplanungen

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Fortbestand des Wohngebiets Ploggenseering erfolgte durch die kommunalen Gremien bereits im Zusammenhang mit den Planungen zum Schulcampus, dabei wurde Handlungsbedarf für den Ploggenseering als Ganzes festgestellt. Am 09.12.2019 erfolgte der Beschluss der Stadtvertretersitzung, vorbereitende Untersuchungen für den Ploggenseering durchzuführen. Diese ist gemäß §141 Abs. 1 BauGB Voraussetzung, um ein Sanierungsgebiet ausweisen und damit Mittel der Städtebauförderung akquirieren zu können. Ziel ist, im Vorfeld die strukturellen und städtebaulichen Zusammenhänge vor Ort aufzuzeigen und darauf basierend die Abgrenzung des Sanierungsgebiets, den Sanierungszweck und die Sanierungsziele sowie erste Maßnahmenideen festzulegen und die Durchführbarkeit abzuwägen. Zu berücksichtigen ist, inwieweit die ansässige Bevölkerung durch die angestrebte Sanierung wirtschaftlich oder sozial Benachteiligungen erfährt. Die Abgrenzung orientiert sich neben der Zweckmäßigkeit an der Durchführbarkeit der Sanierung in einem überschaubaren Zeitraum und den beschränkten finanziellen und personellen Ressourcen an den festgestellten städtebaulichen Missständen und daraufhin vorgeschlagenen Maßnahmen, wobei nicht jedes Grundstück mangelbehaftet sein muss. Ziel ist es, über den räumlichen Bezug Funktionsschwächen zu beseitigen (VU, S. 60). Ähnlich wie im ISEK war die Beteiligung der Betroffenen und Öffentlichkeit integraler Bestandteil der Konzepterstellung.

In der Bestandsanalyse wurde herausgearbeitet, dass sowohl Gebäude als auch Erschließungsanlagen im Ploggenseering in einem schlechten baulichen Zustand sind und einer Instandsetzung und Modernisierung bedürfen. Neben einer nicht nach heutigen Standards ausreichenden energetischen Sanierung der Gebäude weist das Gebiet zahlreiche funktionelle Mängel auf. Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern, nicht ausreichende Stellflächen, fehlende Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität kennzeichnen das Gebiet. Darauf aufbauend wurde ein Erneuerungskonzept mit sieben verschiedene Leitlinien, 13 Handlungsfelder und in diesen insgesamt 28 Maßnahmen vorgeschlagen (s. VU Plan 13). Diese können nur mit umfassenden Ordnungs- und Baumaßnahmen behoben werden. Ziel ist dabei der Erhalt des Bestandes der Wohngebäude durch Instandsetzung und Modernisierung, die Erneuerung der Erschließungsanlagen sowie eine Qualifizierung der Bildungseinrichtungen (VU, S. 59).

VU-Handlungsfelder	Maßnahmen der VU-Handlungsfelder
Wohnen und Wohnumfeld <i>Leitlinie Wohnen mit Ausblick – Gutes Wohnen am Ploggenseeing</i>	Modernisierung und Sanierung der Wohngebäude Schaffung verschiedenartiger Wohnungsangebote durch Umbauten einzelner Wohnungen in geeigneten Lagen im Ober- und Erdgeschoss Schaffung barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen Schaffung von intakten privat/halböffentlichen Mieter- und Gemeinschaftsbereichen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Nutzer
Öffentlicher Raum <i>Leitlinie Grünes Quartier – Freiraum öffentlich und gemeinschaftlich</i>	Aufwertung und Umgestaltung zentraler und Wegbegleitender Freiräume Aufwertung der Quartierszugänge des Wohngebietes mit Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
Umwelt und Verkehr <i>Leitlinie Kurze Wege und eine gute Anbindung</i>	Erarbeitung Verkehrskonzept als vorbereitende Maßnahme Ausbau des Schulcampus zur Mobilitätsdrehscheibe Aufwertung der innerstädtischen Verbindungswege Neubau einer barrierefreien Verbindung zum Ploggensee für Fußgänger und Radfahrer Schaffung attraktiver Wegeverbindungen/sichere Fuß- und Radwegeverbindungen ins Gebiet Beleuchtungskonzept für Straßen, Wege, Plätze erstellen und umsetzen Herstellen zeitgemäßer Erschließungsanlagen Umbau der Straßenräume zu Wohnstraßen mit Geschwindigkeitsreduzierung
Klimaschutz und Klimafolgeanpassung <i>Leitlinie Klimawandel im Blick</i>	Querschnittsziel (Einsatz klimaverträglicher Technologien und Bauweisen, z. Bsp. Solarthermie, PV-Anlagen, Regenwassermanagement, sparsame Flächenversiegelung, Beleuchtung, Pflegekonzept Grünstruktur, Car-Sharing, E-Ladesäulen)
Schule und Bildung <i>Leitlinie Schulcampus als multifunktionales Zentrum</i>	Neuentwicklung Schulcampus Einrichtung eines Zentralgebäudes
Lokale Ökonomie <i>Leitlinie Schulcampus als multifunktionales Zentrum</i>	Erstellung eines Nachnutzungskonzepts/Machbarkeitsstudie für die Schule „Am Wasserturm“ Umbau der freiwerdenden Gebäude und Flächen der Regionalschule „Am Wasserturm“
Stadtteilkultur <i>Leitlinie „Ploggenseekiez“ – das Quartier hat Charakter</i>	Einrichtung der technischen Voraussetzungen auf dem Vorplatz Sport- und Mehrzweckhalle für die Durchführung von Stadtteilsten Attraktive Freizeitangebote, z. Bsp. Nachmittagsangebote für Kinder und Jugendliche
Sport und Freizeit <i>Leitlinie „Ploggenseekiez“ – das Quartier hat Charakter</i>	Öffentliche (Mit-)Nutzung der entstehenden Sport- und Freiflächen des Schulcampus
Gesundheitsförderung <i>Leitlinie „Ploggenseekiez“ – das Quartier hat Charakter</i>	Einrichtung eines Mehrgenerationenspielplatzes
Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit <i>Leitlinie „Ploggenseekiez“ – das Quartier hat Charakter</i>	Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation für die Gesamtmaßnahme sowie Einzelprojekte Imagekampagne entwickeln

Soziale Aktivitäten und Infrastruktur <i>Leitlinie Ploggenreering informiert und verbindet</i>	Quartiersmanagement mit Stadtteilbüro vor Ort
Zusammenleben unterschiedlicher soziale rund ethnischer Gruppen <i>Leitlinie Ploggenreering informiert und verbindet</i>	Durch gemeinsame Betätigung Barrieren abbauen, Angebote für Interaktion schaffen
Stadtgestaltung und Adressbildung <i>Leitlinie Ploggenreering informiert und verbindet</i>	Baukulturelle Aspekte bei Bauaufgaben berücksichtigen

Abbildung 14: Handlungsfelder und Maßnahmenpakete in der Vorbereitenden Untersuchung zum Ploggenreering

Ergebnis der VU war, dass es zur Beseitigung der aufgezeigten baulichen Missstände und funktionalen Mängel erheblicher finanzieller Mittel bedarf. Veranschlagt wurden insgesamt 58.858.430 €, wobei 5,3 Mio. € von Dritten und den Eigentümer aufgebracht werden sollen, 29 Mio. € über Fördermittel von Bund und Land sowie weitere 24,5 Mio. € von der Kommune. Der größte Anteil (reichlich 53,5 Mio. €) soll dabei über die Städtebauförderung finanziert werden, die zu je einem Drittel von Bund, Land und Kommune aufgebracht wird (s. VU, Anlage 4).

Für die Sanierung wird das vereinfachte Verfahren mit einer Laufzeit von 15 Jahren vorgeschlagen. Im Gesamtergebnis wird die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme als wirksam betrachtet, zum einen inhaltlich, da sie hilft die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, aber auch, da sie aufgrund des finanziellen Bedarfs und der politischen Unterstützung nach Ansicht der Autoren durchführbar ist. Zudem besteht ein nachgewiesenes, überwiegendes öffentliches Interesse (VU, S. 60f.). Die Gemeinde ist dem Vorschlag des Innenministeriums gefolgt und führt die Sanierung gemäß Satzungsbeschluss vom 25.05.2023 im umfassenden Verfahren durch.

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT

Erstmals wurde 2002 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Grevesmühlen erstellt, welches 2023 zum dritten Mal fortgeschrieben wurde. Es zeigt die Entwicklungspotentiale und Handlungsfelder für die Gesamtstadt auf. In der aktuellen Fortschreibung nimmt der Ploggenreering eine besondere Stellung ein, da bereits im Vorfeld Handlungsbedarf seitens der Gemeinde erkannt wurde. Im Zuge dessen wurden mehrere Beteiligungsverfahren zum Schwerpunkttraum Ploggenreering durchgeführt. Zu den zentralen Erkenntnissen, die für die Bewohnerin und Bewohner des Ploggenreerings relevant sind, gehören die Zielsetzungen für die Themen Wohnen, Verkehr, soziale, kulturelle und Bildungsinfrastruktur sowie Frei- und Grünflächen.

Ausschlaggebend für die weitere Entwicklung sind die im ISEK formulierten Handlungsempfehlung und dazugehörigen Leitbilder, an die der Rahmenplan anschließt. Dazu zählen für den Ploggenreering:

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

Folgende Schlüsselmaßnahmen wurden für den Ploggenseeing und den Schulcampus vorgesehen:

- Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen sowie Ausbau erneuerbarer Energien
- Stärkung des Wohnstandortes
- Verbesserung der innerstädtischen Mobilität
- Aufwertung des Stadtlebens
- Umsetzung des Schulcampus 2030

ALLGEMEINE MASSNAHMEN UND SCHLÜSSELPROJEKTE DES ISEK

WOHNEN		VERKEHR, STRASSEN UND WEGENETZ	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnangebote und Unterstützung für Junge Leute ▪ Mietpreise und Veränderung ▪ Gebäudegestaltung und Instandhaltung ▪ Energieeffizienz 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fußwege und Sicherheit ▪ Parkraummanagement und Parkmöglichkeiten ▪ E-Mobilität ▪ Verkehrsführung ▪ Beleuchtung ▪ Barrierefreie Wege ▪ Fahrrad- und Gehwegekonzept 	
SOZIALE, KULTURELLE UND BILDUNGS- RASTRUKTUR		INF-	FREI- UND GRÜNRÄUME
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Nachbarschaft ▪ Erweiterung der fußläufigen Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung) ▪ Umsetzung Schulcampus 		<ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreier Zugang zum Ploggenseeing • Stärkung der Aufenthaltsqualität • Qualifizierte Spielplätze • neues und weiteres Stadtmobiliar • Überdachte Aufenthaltsbereiche 	

Abschließend konnten in der Fortschreibung des ISEK sieben Schlüsselprojekte bzw. Maßnahmenpunkte ausgearbeitet werden:

1. Klimaschutz, Ausbau erneuerbarer Energien, Anpassungsmaßnahmen gegen Klimaveränderungen
2. Stärkung des Wohnstandortes
3. Stärkung und Diversifizierung der Wirtschaft
4. Verbesserung der innerstädtischen Mobilität
5. Aufwertung des Stadtlebens
6. Entwicklung von Naherholungsgebieten
7. Umsetzung Schulcampus 2030

Wobei die Stärkung des Wohnstandortes und die Verbesserung der innerstädtischen Mobilität als zentrale Maßnahmen für das Sanierungsgebiet „Ploggenseeing“ identifiziert werden konnten.

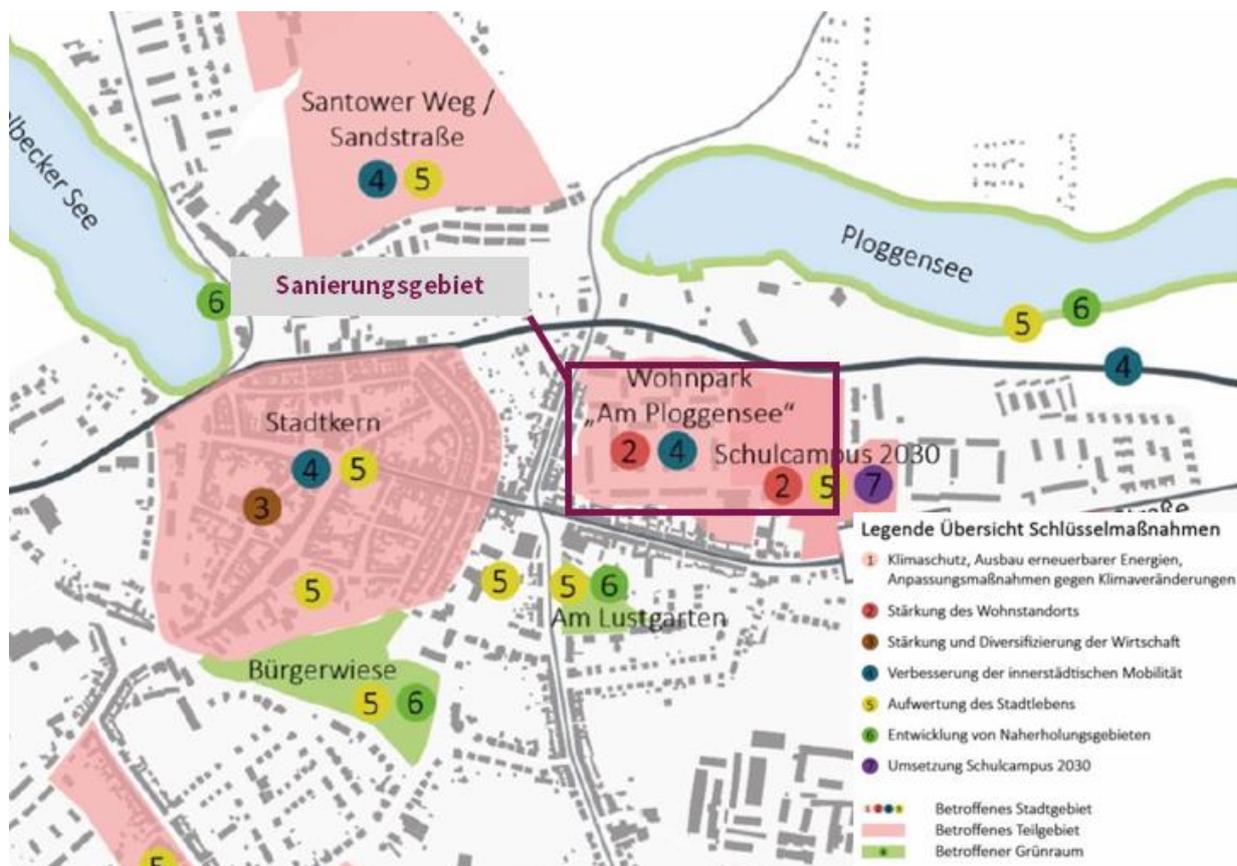


Abbildung 15: Schwerpunktmaßnahmen nach ISEK - 3. Fortschreibung

Quelle: die raumplaner, ISEK Grevesmühlen - 3. Fortschreibung 2022/2023

Handlungsbedarf für den Ploggenseering wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt festgestellt. Am 09.12.2019 erfolgte der Beschluss der Stadtvertretersitzung, vorbereitende Untersuchungen durchzuführen (VO/12SV/2019-202). Dies ist gemäß §141 Abs. 1 BauGB Voraussetzung, um ein Sanierungsgebiet ausweisen und damit Mittel der Städtebauförderung akquirieren zu können. Ziel war es, im Vorfeld die strukturellen und städtebaulichen Zusammenhänge vor Ort aufzuzeigen sowie darauf basierend die Abgrenzung des Sanierungsgebiets, den Sanierungszweck und die Sanierungsziele sowie erste Maßnahmenideen festzulegen und die Durchführbarkeit abzuwägen. Berücksichtigt werden musste zudem, inwieweit die ansässige Bevölkerung durch die angestrebte Sanierung wirtschaftlich oder sozial Benachteiligungen erfährt. Die Abgrenzung orientiert sich neben der Zweckmäßigkeit an der Durchführbarkeit der Sanierung in einem überschaubaren Zeitraum (VU, S. 5).

PLANUNGEN ZUM SCHULCAMPUS

Für den Schulbereich fand bereits im Vorfeld eine eigenständige Planung statt. Durch Modernisierungen, eine Neustrukturierung und vor allem durch Neubauten sollen bestehende substanzielle und funktionale Mängel behoben und der Schulstandort Ploggenseering gestärkt werden. Nachdem 2019 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt wurde, entschied sich die Gemeinde, die am Ploggenseering ansässigen Schulen stärker auf einer Fläche zu konzentrieren. Mittels dieser Neuordnung sollen Synergieeffekte über gemeinsam genutzte Gebäude und Flächen ge-

schaffen, aber auch ein intensiverer Austausch ermöglicht werden. Mit Integration der Förderschule auf dem Gelände wird ein weiterer Schritt zum inklusiven Lernen unternommen. Durch die Weiternutzung der Regionalschule „Am Wasserturm“ als Interimslösung während der Bauzeit konnte auf eine Containerlösung und andere Provisorien verzichtet werden. Bei der Alternative - eine Erweiterung der Bestandsgebäude – hätten zum Beispiel die hohen Anforderungen an den Brandschutz und Funktionsbeziehungen nicht zeitgemäß umgesetzt werden können. 2021 bis 2022 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 für den neuen Schulcampus. Dieser sieht den Abriss der zwei Grundschulgebäude und eine Umnutzung der bisher als Schulgarten und Spielfläche genutzten Bereiche im nördlichen Teil des Geländes vor.

Entstehen soll ein Gebäudekomplex, bei dem jede Schulform ein eigenes Gebäude für Unterrichtszwecke nutzt. Mensa, Bibliothek sowie weniger häufig genutzte Fachräume z. B. für Kultur und Sport werden in einem Zentralgebäude vereint und im Sinne der Nachhaltigkeit gemeinsam genutzt werden. Die Gebäude sind ähnlich einer Blockrandbebauung um einen Innenhof gruppiert. Erhalten bleiben soll in einer westlich davon liegenden Achse die Sport- und Mehrzweckhalle sowie das Hortgebäude im Westen des Campus-Geländes.



Abbildung 16: Freiraumplanung für den neuen Schulcampus Grevesmühlen

Quelle: BHF Landschaftsarchitekten

Teil der bisherigen Planung war ein erster landschaftsplanerischer Entwurf zur Einbindung der Zufahrt von der Wismarschen Straße und der Ausgestaltung der anliegenden Flächen als Stellplätze und Grünraum. In diesem Entwurf sind schon verschiedene, barrierefreie Spiel-, Ruhe- und Sportzonen sowie ein Schulgartengelände auf dem Schulhof bzw. vor dem neuen Zentralgebäude geplant, die ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden sollen. Eine größere Außensportfläche ist nicht Bestandteil der Planungen, da diese bereits vorhanden ist und hinter einem Gebäuderiegel nordöstlich fast an das Schulgelände anschließt. Diese Fläche ist innerhalb von fünf Minuten zu Fuß zu erreichen.

Der Bau des Schulcampus hat bereits begonnen. In drei Bauabschnitten soll der gesamte Schulcampus hergestellt werden. Zuerst wurde die Regionalschule als Backsteinbau im Nordosten hergestellt und im Frühjahr 2024 eröffnet. An diesen Bauprozess anschließend wurde der Bau des neuen Förderschulgebäudes (Mosaikschule) für die

Diakonie Nord-Nord Ost begonnen. Im September 2024 fand das Richtfest statt. Abschließend ist gleichzeitig der Neubau der Grundschule und des Zentralgebäudes des Schulcampus in der Planung.

Insgesamt wird der neue Schulcampus Platz für ca. 900 Kinder schaffen, welche in unterschiedlichen Altersstufen das umfangreiche Betreuungs- und Bildungsangebot wahrnehmen. In der neuen Grundschule können 280 Kinder Platz, in der Regionalschule 530 und in der Mosaikschule rund 70 Kinder beschult werden.



Abbildung 17: Ansicht Neubau Regionalschule

Quelle: DSK



Abbildung 18: Geplante Mosaik-Schule auf dem Schulcampus

Quelle: Diakonie Nord-Nord-Ost

3. Beteiligung und Teilhabe

3.1. Ausgangssituation

Die Rahmenplanung des Ploggenseerings wird wesentlich von Konzepten beeinflusst, die bereits in den vergangenen Jahren erstellt wurden. Sie soll deren Ergebnisse aufnehmen und sie in eine ganzheitliche Stadtentwicklung einfügen. In diesem Zusammenhang wurden folgende Konzepte und Planungen in der Rahmenplanung berücksichtigt:

Bezeichnung	Erstellungsjahr	Erstellt/verabschiedet von:
Einzelhandelskonzept Stadt Grevesmühlen , 1. Fortschreibung	2013	BulwienGesa AG
Planungen für den Inklusiven Schulcampus	Seit 2018	E. Schneekloth + Partner
Voruntersuchung Wohnpark „Am Ploggenseering“	2020	DSK-BIG, Stadtbau Architekten
B-Plan Schulcampus	2021	Stadt Grevesmühlen
Jahresberichte der Stadt Grevesmühlen 2020-2023	2023	Stadt Grevesmühlen
ISEK Grevesmühlen – 3. Fortschreibung 2022/2023	2023	slapa & die raumplaner GmbH
Sanierungssatzung für den Ploggenseering	2023	Stadt Grevesmühlen
Entwurf Monitoring Ploggenseering 2021-2023	2024	DSK

Abbildung 19: Bestehende Konzepte und Planungen

3.2. Beteiligungs- und Teilhabeprozess

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurden Ende 2020 die Stellungnahmen von folgenden Aufgabenträgern und Stellen eingeholt:

- Regionalplanungsbehörde
- Landkreises
- Institutionen der technischen Infrastruktur (Netzbetrieb, Telekommunikation, Wasser)
- Landesämter für Kultur und Denkmalpflege; Umwelt, Naturschutz und Geologie; Zentrale Aufgaben und Technik
- Landespolizei
- Brand- und Katastrophenschutz
- Landesamt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- Straßenbaubehörde, Straßenaufsicht
- Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz/Maurine
- Nachbargemeinden

Während die Nachbargemeinden keine Einwände hatten, wurden die der anderen Behörden abgewogen und in den Bericht integriert. Seitens der umliegenden Ämter, Kirchen, freiwilligen Feuerwehr Grevesmühlen, Landesforstanstalt, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Nahbus, Stadtwerke Grevesmühlen, Kammern für Handwerk, Industrie und Handel, BUND und NABU wurden im Rahmen der VU keine Stellungnahmen

abgegeben. Die eingebrachten Stellungnahmen wurden im Kontext dieser Rahmenplanung berücksichtigt und haben in den Rahmenplan Eingang gefunden. Zur Teilhabe und Berücksichtigung der Belange von Anwohnenden wurde ein Beteiligungsprozess gestaltet, welcher die Betroffenen zur Mitwirkung und Beteiligung im Sinne von §

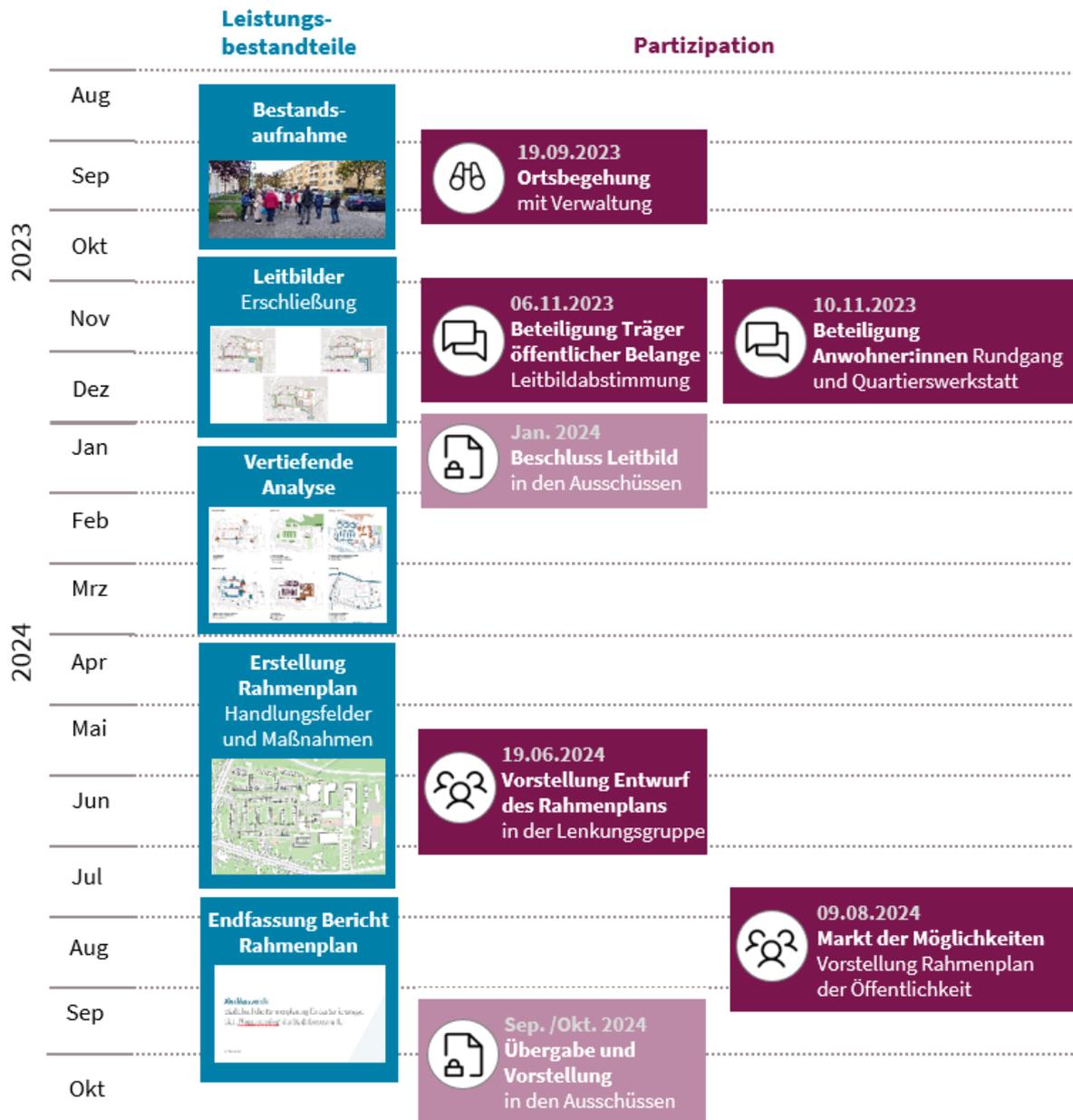


Abbildung 20: Arbeitspakete und Beteiligungen während der Erstellung des Rahmenplans

Quelle: DSK

142 BauGB animiert. Der Beteiligungs- und Teilhabeprozess des Rahmenplans fand in zwei Abschnitten statt. Nach einer ersten Ortsbegehung zwischen den Planenden und der Verwaltung wurden kurz aufeinander folgend eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine Beteiligung der Anwohner durchgeführt.

Den lokalen Akteuren wurden am 19.06.2024 die Leitbilder inklusive erster Vorentwürfe präsentiert, um ihnen die Möglichkeit zu geben, Einwände und Anmerkungen zu formulieren. Angemerkt wurde, dass sich die Busfahrzeiten bei geänderter Verkehrsführung erhöhen. Dieser Einwand wurde seitens der Stadtverwaltung mit der Begründung

relativiert, dass für eine Weiterentwicklung des Wohnstandorts „Ploggenseering“ eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs entscheidend ist. Dementsprechend wurde dieser Einwand nicht im weiteren Prozess berücksichtigt.

Zur ersten Bürgerbeteiligung im November 2023 wurde ein Quartiersspaziergang mit anschließender Quartierswerkstatt durchgeführt. An zwei Gruppentischen wurde der Vorentwurf der Planung diskutiert. Aus der am Termin teilnehmenden Anwohnerschaft wurden wenig Einwände gegen den Vorentwurf eingebracht. Neben einer Vielzahl von konstruktiven Anmerkungen überwog der kritische Einwand zur geänderten Verkehrsführung. Die Hinweise wurden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Befahrbarkeit im Einrichtungsverkehr zwischen Wismarscher und Santower Straße wurde vorgesehen.

Der zweite Beteiligungsschritt erfolgte ab Juli 2024. Nach einer Vorstellung des Rahmenplanentwurfs vor Trägern öffentlicher Belange, der lokalen Wohnungswirtschaft und der Stadt Grevesmühlen fand der „Markt der Möglichkeiten“ zur Präsentation des Rahmenplanentwurfs im Quartier (Höhe Ploggenseering 8/27) statt.

In der Präsentation des Entwurfs vor den öffentlichen Stakeholder wurde insbesondere das Thema Ver- und Entsorgung diskutiert. Anpassungsbedarf des Entwurfs wurde hinsichtlich der vorgesehenen Müllabstellräume und der Leitungsführung gesehen. Die Anzahl und Organisation der Müllabstellräume, welche als Nebengebäude vorgesehen sind, wurde kritisch betrachtet. Dementsprechend wurden diese zur Finalisierung gesondert auf ihre Anzahl geprüft und die Planung dementsprechend angepasst. Es wurde bestätigt, dass die Kanal- und Leitungsführung im Gebiet einen hohen Sanierungsbedarf aufweist, die aktuelle Führung jedoch in der Rahmenplanung berücksichtigt werden sollte. Auf die Ergebnisse wird in den folgenden Abschnitten näher eingegangen.

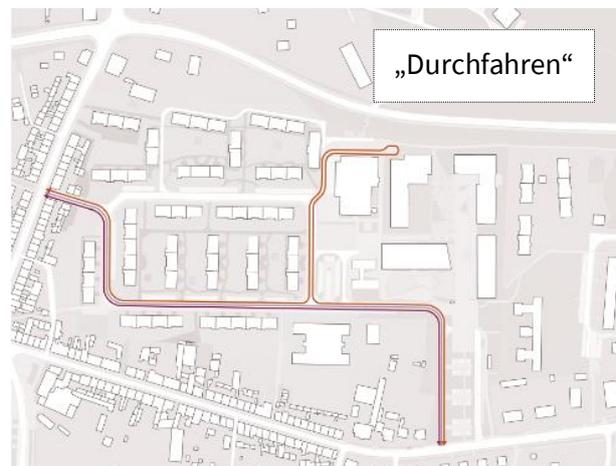
Am 2. Dezember 2024 wurde der Rahmenplan in der Stadtvertretung beschlossen. Der Beschluss wurde unter dem Vorbehalt beschlossen, den vorgesehenen Einrichtungsverkehr zwischen der Santower und Wismarschen Straße aufzuheben. Deshalb wurde die Planung der Verbindungsstraße zwischen der Ringerschließung des Wohngebiets „Ploggenseering“ und der Buswendeschleife am Schulcampus angepasst. In der überarbeiteten Planung lässt er einen Zweirichtungsverkehr zu. Gleichwohl wurde eine Verkehrsberuhigung berücksichtigt, bei der über Wartebereiche und eine kurze einspurige Fahrbahn (Zweirichtungsverkehr) eine Entschleunigung des Verkehrs erreicht werden soll.

3.3. Beschluss des Leitbilds

Im Laufe der Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass für die zukünftige Entwicklung des Gebiets die verkehrliche Erschließung entscheidend ist. Diese wirkt sich unmittelbar auf die Freiraumsituation als auch auf das Zusammenwirken von Wohn- und Schulbereich und auf die Positionierung weiterer, als dringend erforderlich erachteter Stellflächen aus. Aus diesem Grund wurden frühzeitig drei Varianten für die mögliche Verkehrsführung entwickelt.

Bei einem gemeinsamen Termin mit Verwaltung, Nahbus, Stadtwerken, Schulvertreterinnen sowie Wohnungseigentümern ergab sich eine Bevorzugung der Variante „Zwei Schleifen“, eine Schleife für den Anwohnerverkehr und eine für den Schulverkehr.

Diese Variante wurde als vorteilhaft erachtet. Sie hält den Bring- und Holverkehr durch Elterntaxis sowie den existierenden Durchgangsverkehr aus dem Wohnbereich heraus und hilft die aktuell hohe Belastung durch den MIV zu reduzieren. Lediglich die Vertreter von Nahbus sprachen sich für eine Beibehaltung der Situation „Durchfahren“ aus, da sich durch die Neukonzeption längere Fahrzeiten und –strecken der Schulbusse zwischen Schulcampus und dem im Süden der Stadt befindlichen Gymnasium ergeben und zudem höhere Emissionen durch Wartezeiten beim Einfädeln in die Wismarsche Straße befürchtet werden. Die von der Mehrheit favorisierte Variante wurde aber als vertretbar bewertet. Geklärt werden muss bei der Konkretisierung, inwieweit ein Durchfahren für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Die Vorzugsvariante wurde zudem durch die politischen Gremien (Bau-, Umwelt- und Hauptausschuss sowie Stadtvertretung, jeweils am 25.01.24/ 29.01.24/ 30.01.24/ 19.02.2024, VO/12SV/2023-1969) bestätigt. Seitens der Mitarbeitenden der Gemeinbedarfseinrichtungen wurde gefordert, ausreichend Stellplätze für sie vorzusehen, da viele nicht in Grevesmühlen leben.



Legende

- PKW-Verkehr
- Linienbus-Verkehr
- Kleinbus-Verkehr

Abbildung 21: Varianten der Verkehrsführung im Quartier für die frühzeitige Beteiligung

Quelle: DSK

3.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der vorbereitenden Untersuchung sowie bei der Erarbeitung des Rahmenplans eingebrachten, zu berücksichtigenden Stellungnahmen lassen sich in drei Kategorien einteilen. Zum einen handelt es sich um Hinweise technischer Art. Dazu zählen, wo sich bestimmte Anlagen im Boden befinden, in welchem Zustand bestimmte Anlagen sind und Zuständigkeiten geregelt sind.

Die zweite Kategorie zielt auf die Rechtewahrung einzelner Nutzer ab. So ist aus Sicht des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie beispielsweise im Falle eines Parkdecks ein Lärmgutachten zu erstellen, welches die Auswirkungen auf das Wohngebiet zeigt. Ebenfalls zu berücksichtigen sind Lärmimmissionen, die durch Spiel- und Sportplätze entstehen können. Eingriffe, die die Gehölze in Richtung B 105 betreffen, sind zudem von der Straßenbaubehörde zu genehmigen. Gleiches gilt für Planungen auf den Grundstücken dieser.

Bedeutsam für die Neuplanung waren vor allem drittens die Hinweise, welche Flächen zukünftig frei werden oder für bestimmte Zwecke benötigt werden. Diese sind in folgender Tabelle dargestellt.

	ZUKÜNFTIGE FLÄCHENBEDARFE	HINWEIS VON:
SCHULCAMPUS	Aufstellfläche für Sprinter in unmittelbarer Nähe der neuen Mosaik-Schule (aktuell 12 im Einsatz)	Diakonie Nord-Ost-Ost
	Bedarf einiger Besucherstellplätze an neuer Mosaik-Schule	Diakonie Nord-Ost-Ost
	Fußweg südlich der neuen Mosaik-Schule auf Campusgelände erforderlich	Diakonie Nord-Ost-Ost
	Zufahrt für Sprinter und Anlieferung der neuen Mosaik-Schule über Norden als Umfahrung der Sporthalle, schulnahes Aussteigen ermöglichen	Diakonie Nord-Ost-Ost
	25 Jahre Zweckbindungsfrist auf Grundschulgebäuden durch Sonderbedarfszuweisung für Brandschutzkonzept (Ablauf: 30.12.2038) (<i>zwischenzeitlich aufgehoben durch den Fördermittelgeber</i>)	Stadt GVM
	15 Jahre Zweckbindungsfrist auf Grundschulgebäude (Haus 3) durch Zukunftsinvestitionsgesetz für energetische Sanierung (Ablauf: 30.04.2026) (<i>zwischenzeitlich aufgehoben durch den Fördermittelgeber</i>)	Stadt GVM
FREIWERDENDE FLÄCHEN	Nach Nachnutzung der alten Regionalschule durch Grundschule, Freiwerden des Gebäudes/Geländes (keine Zweckbindungsfrist mehr)	Stadt GVM
	Mit Umzug der benachbarten Kita in alte Mosaik-Schule Freiwerden der Containerstellfläche der Kita	Diakonie Nord-Ost-Ost
VERKEHRSRAUM	Bushaltestellen mind. auf 15m lange Fahrzeuge auslegen + barrierefreier Umbau von Bushaltestellen, wenn Umbau angestrebt (Nutzung des Leitfadens des Kreises)	Landkreis NWM, Stabsstelle SB ÖPNV

Abbildung 22: Flächenbedarfe bestehender Nutzungen

Weitere Auflagen für die Maßnahmenplanung ergeben sich aus den Zuwendungsbescheiden zum Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Gesamtmaßnahme durch das Landesförderinstitut. Folgende Nebenbestimmung sind in den Bescheiden enthalten:

- Notwendigkeit der Verlegung von Leerrohren bei Erschließungsmaßnahmen (2021)
- bei umfangreicher Gebäudesanierung Netzanschluss für hochgeschwindigkeitsfähiges Internet bis ins Haus (2021)
- Ausschließliche Verwendung von insektenfreundlichen, einzeln austauschbaren LEDs für Straßenbeleuchtung (UV-frei, < 3220 K) (2021)
- Kein Kunststoffgranulat als Füllstoff für Kunstrasenplätze (2021)
- Berücksichtigung Belange Denkmalpflege und Barrierefreiheit (2022)
- PV-Anlagen und E-Ladesäulen sind nicht zuwendungsfähig (2023).

3.5. Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner

Mit den Anwohnenden wurde am 10.11.2023 ein gemeinsamer Rundgang durchgeführt. An mehreren, vorab ausgewählten Standorten wurden verschiedene Themenfelder veri- bzw. falsifiziert, die bereits in der vorbereitenden Untersuchung als Handlungsfelder definiert wurden. Die anwesenden Personen verwiesen auf die aus ihrer Sicht mangelnde Sauberkeit im Wohnumfeld, die sie auf die Ausgestaltung der Müllabstellflächen, als auch auf die fehlende Sorgfalt Einzelner zurückführten. Insgesamt wird der soziale Zusammenhalt als verbesserungswürdig wahrgenommen. Hohe Fluktuationen in vielen Aufgängen, mangelnder Kontakt untereinander und ein als Desinteresse der Neuzugezogenen wahrgenommenes Verhalten erschweren die Situation. Gezeigt hat sich aber auch, dass ein Teil der Bewohner schon seit Errichtung des Ploggenseerings hier lebt und stark mit diesem verbunden ist. Innerhalb dieses Personenkreises besteht ein nachbarschaftlicher Austausch.

Ein wichtiges Thema war die Organisation des Straßenraums bereits im Hinblick auf die später am Tag in der Quartierswerkstatt vorgestellte Vorzugsvariante der verkehrlichen Erschließung. Beklagt wurde insbesondere der Mangel an Stellflächen und die daraus resultierende lange Suche, die zu einem weiteren Verkehrsaufkommen beiträgt. In Stoßzeiten lässt sich aktuell nur mit Zeitaufwand in die vorrangige Santower Straße einbiegen und es gibt einen Rückstau ins Quartier. Der Straßenraum wird, auch aufgrund des ruhenden Verkehrs, für die Busse in den Kurven als zu eng eingeschätzt. Hin-gegen empfanden die Anwesenden die Lärmbelastung durch den Bus nicht höher als durch den MIV. Bei der Abstell-situation für Fahrräder wird sich eine oberirdische, transparente und gut gesicherte Lösung gewünscht, da aktuell die meisten Räder in nur über Treppen zugänglichen Gemeinschaftskellern abgestellt werden und es in der Vergangenheit zu Diebstählen kam. Daneben existiert vor jedem Hauseingang ein Anlehnbügel. Die Bügel werden jedoch kaum genutzt. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung und fehlender Radwege im Ploggenseering ist die Situation für den gegenläufigen Radverkehr, vor allem in Richtung Innenstadt unübersichtlich. Diese Strecke wird sehr stark durch den Schülerverkehr genutzt. Für den Fußverkehr fehlt eine ansprechende Wegeverbindung in das östlich gelegene Wohnquartier ‚Grüner Ring‘ sowie zur Santower Straße. An den Quartierseingängen ist die Situation für Mobilitätseingeschränkte nicht optimal. Als Barriere werden die steilen neugebauten Treppen empfunden, die einerseits Gebäude 54-56 mit dem



Abbildung 23: Eindrücke aus der Beteiligung Quartierswerkstatt am 10.11.2023

Quelle: DSK/Handta/Janke

Quartier und andererseits nach Querung der B 105 den Naturraum Ploggenseering mit dem Sanierungsgebiet verbinden. Positiv aufgenommen wurde die Idee einer Brücke für den Fuß- und Radverkehr, die das Sanierungsgebiet über die Bundesstraße barrierefrei mit dem Naturraum Ploggensee verbindet.

Ein weiteres Thema war der öffentliche Raum. Insbesondere unter den weiblichen Teilnehmerinnen wurden die zu Fuß erreichbaren Zugänge zum Quartier als Angsträume eingeschätzt. Unübersichtliche Situationen als auch eine unzureichende Beleuchtung tragen dazu bei. Ebenso mangelt es im Quartier zwischen den Wohnblöcken und im nördlichen Bereich an Straßenbeleuchtung. Trotz zahlreicher Grünflächen fehlt es nach Einschätzung der Anwohnenden an Aufenthaltsqualität. In der Nähe der Spielplätze gibt es keine Bänke, die Grünanlagen laden nach Ansicht der Anwohnenden aktuell nicht zum längeren Verweilen ein. Die Spielgeräte sind größtenteils veraltet und werden nur sporadisch genutzt.

Bedauert wurde, dass bestimmte Vorzüge bei der Versorgung des Quartiers weggefallen sind. Zum einen gab es früher einen Kiosk auf der Freifläche in Richtung Innenstadt, dessen Betrieb aber als nicht wirtschaftlich eingeschätzt wurde. Zudem hat vor einigen Jahren der zentral in Richtung Innenstadt gelegenen Supermarkt geschlossen (Kreuzung Wismarsche Straße/L02).

Die Teilnehmenden bilden keinen repräsentativen Durchschnitt des Quartiers ab. Der offenen Einladung per Briefkasteneinwurf folgten primär schon länger im Quartier wohnende Senioren.



Abbildung 24: Öffentlichkeitsbeteiligung zur Vorstellung der Ergebnisse des Rahmenplans und Ideen für die konkrete Ausgestaltung der Spielflächen seitens der Kinder im Quartier sowie Modell für die künftige Aufteilung des Straßenraums am 09.08.2024

Quelle: DSK

Eine zweite Beteiligung fand am 09.08.2024 als „Markt der Möglichkeiten“ statt. An einzelnen Thementischen wurden den Anwesenden, die im Rahmenplan angestrebten Lösungen präsentiert. Neben der Erläuterung der Planungen für den Schulcampus, ging es vorwiegend um die in der Rahmenplanung erarbeiteten Vorschläge. Besprochen wurden die zukünftige verkehrliche Erschließung und die vorgesehenen Stellflächen sowie Verbesserungen im Wohnumfeld, die neue technische Infrastruktur und die neue Quartiersmitte. Zudem erhielten die Kinder an einem separaten Tisch die Möglichkeit, ihre Wünsche für die zukünftigen Spielflächen als Knetmodelle zu formulieren. Die Veranstaltung wurde gut angenommen, über 30 Personen verschiedener Altersgruppen erschienen.

Insgesamt wurden die Planungen positiv aufgenommen. Folgende Punkte wurden noch angeregt:

- Ausweisung und Abgrenzung einer Hundeauslauffläche
- Organisation der Zugänglichkeit der Müll- und Fahrradabstellflächen nur noch blockweise und nicht mehr über quartiersweit passende Generalschlüssel
- Ausweisung von personalisierten Stellflächen

- Größeres Angebot an Spielgeräten als bisher, die farbenfroh gestaltet sowie stärker in die Natur integriert sind und zum Toben und Planschen einladen und verschiedene Altersgruppen ansprechen

Mit der Durchführung von Beteiligungen zu verschiedenen Zeitpunkten im Planungsprozess sowie der engen Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement wurde sichergestellt, unterschiedlichen Personen und Personengruppen die Möglichkeit zur Äußerung zu geben und unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse zu erfassen. Alle getätigten Aussagen fanden Einzug in den Planungsprozess, wurden umfassend abgewogen und wenn den Sanierungszielen entsprechend, integriert. Es ist davon auszugehen, dass sich die Bekanntheit der geplanten Sanierung durch die Beteiligungsveranstaltungen sowie die Umsetzung von Ideen aus dem Quartier erhöht und eine breitere Akzeptanz für ihre Realisierung und die damit möglicherweise verbundenen Einschränkungen bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erreicht wird. Voraussetzung ist ebenfalls die zügige Umsetzung erste Maßnahmen, so dass Beteiligung und Umsetzung in einem zeitlichen Zusammenhang wahrgenommen werden. Zudem erscheint eine vorrangige Durchführung von Maßnahmen gegen Missstände, wie etwa die Stellflächensituation oder die Müllproblematik erstrebenswert, da diese als besonders gravierend angesehen wurden.

3.6. Beteiligung der lokalen Wohnungswirtschaft

Die Eigentümer der Wohnungen wurden in die verschiedenen Beteiligungsformate eingebunden. Insbesondere zur WOBAG als Haupteigentümer im Gebiet besteht ein enger Kontakt, auch weil das, über die Städtebaufördermittel finanzierte, Quartiersmanagement dort angesiedelt ist.

Die letzten Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden fanden in den 1990er Jahre statt. Laufend erfolgen Instandsetzungen in freigewordenen Wohnungen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft vermietet zu sozialverträglichen Preisen im unteren Spektrum der marktüblichen Kaltmiete, Sozialwohnungen gibt es im Quartier nicht. Die Wohnungen liegen Hochparterre bzw. im 1. bis 3. Obergeschoss. Sie sind weder altersgerecht umgebaut noch barrierefrei erreichbar. Innerhalb der Häuser gibt es keine Fahrstühle. Die Keller sind in private Stellflächen und gemeinschaftliche Flächen in Form von Waschkeller mit Trockenmöglichkeiten und Fahrradabstellmöglichkeiten unterteilt. Die Keller lassen sich sowohl von innen als auch von der Rückseite über Treppenanlagen erreichen. Knapp $\frac{3}{4}$ der Wohnungen verfügt über einen Balkon, häufig fehlt er bei den Einzimmerwohnungen im mittleren Aufgang.

Zeitweise gab es eine Gästewohnung im Quartier. Diese wird aufgrund des Wohnraumbedarfs aktuell dauerhaft vermietet. Ein Teil der Wohnungen wird über den Landkreis direkt an Flüchtlinge vermittelt. Während zwischen 2017 und 2021 noch ein Leerstand im Ploggenseering zu verzeichnen war, nimmt dieser seit Beginn des Ukraine-Krieges weiter ab. Gemäß dem durchgeführten Monitoring lag er 2021 noch bei 2,3 %, 2023 nur noch bei 1,5%. Dauerhaft stehen nach Angabe der Eigentümer keine Wohnungen leer. Der fehlende Leerstand verhindert aktuell quartiersinterne Umzüge zum Zwecke der Sanierung ebenso wie den Wohnungstausch, um eine bedarfsgerechtere Nutzung zu erreichen.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Bebauung und Nutzung

BEBAUUNGSSTRUKTUR

Die Bebauung im Westen besteht aus homogenen, viergeschossigen industriell errichteten Mehrfamilienhäusern. Die Fassaden sind vorwiegend in hellen, meist gelben Farbtönen gehalten. Die 19 Gebäude stehen in offener Bauweise zueinander, zum Teil als Reihen-, zum Teil als Zeilenbauten, zusammengefasst in übergeordneten Block- oder Kammstrukturen. Im als letzten errichteten, nördlichen Teil sind die Häuser hufeisenförmig gruppiert, so dass sich halböffentliche Höfe bilden.



Abbildung 25: Bebauung des Ploggenseerings, links Wohnbauten, rechts Gemeinbedarfseinrichtungen

Quelle: DSK

Der Gemeinbedarfsbereich im Osten ist durch Solitärbauten, aufgereiht entlang der bisherigen Straßenführung, geprägt. Jedoch stehen die Häuser nicht auf einer einheitlichen Baulinie, so dass keine einheitliche Raumkante als Orientierungsmaßstab gegeben ist. Durch den Neubau der Regionalschule auf dem zukünftigen Schulcampus ergibt sich bereits eine an eine Hofstruktur angelehnte Bebauung, die durch die Umsetzungen der Planungen zum Schulcampus weiter verstärkt werden soll. Der Zugang zum Hof erfolgt zur Wismarschen Straße von Süden. Eine zweite Zuwegung erfolgt von Norden.

Durch die offene Anordnung der Wohnblöcke und zahlreiche Grünflächen zwischen diesen handelt es sich trotz Viergeschossigkeit um eine wenig dichte Bebauung und liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,25 weit unter dem nach BauNVO § 17 vorgegebenen Orientierungswert von 0,4 für eine maximale Dichte in allgemeinen Wohngebieten. Um die maximal mögliche Dichte zu erreichen, wäre es rechnerisch denkbar, noch 6.870, 2 m² der Flächen, die für Wohnbebauung vorgesehen sind, (ohne Bürgermeisterwiese) nach zu verdichten bzw. noch alle Wohngebäude um ein Stockwerk zu erhöhen, um die maximale in der BauNVO mögliche Geschossflächenzahl von 1,2 zu erreichen.

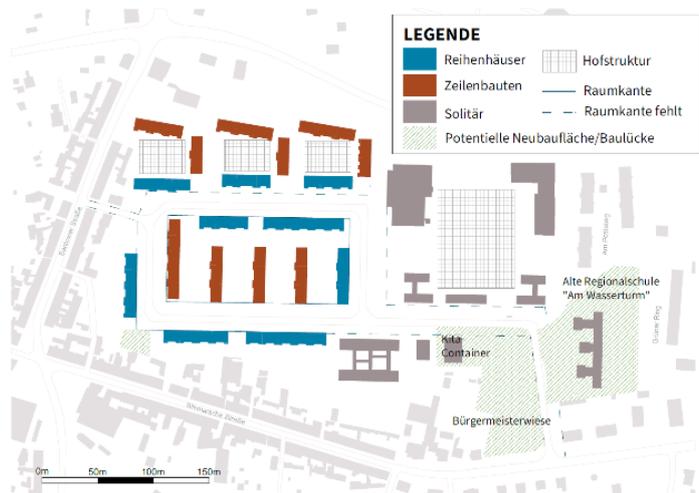


Abbildung 26: Bebauungsstruktur im Ploggenseering (Stand Frühjahr 2024)

Quelle: DSK

KENNWERTE WOHNEN

Anzahl der Gebäude	19
Anzahl der Wohneinheiten	600
Bruttogrundfläche	10.624 m ²
Bruttogeschossfläche	42.496 m ²
Grundstücksfläche	43.808 m ²
GRZ	0,24
GFZ	0,97

KENNWERTE GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Anzahl der Gebäude	9
Anzahl Nebengebäude	3
Bruttogrundfläche	7.922 m ²
Bruttogeschossfläche	19.200 m ²
Grundstücksfläche	39.086 m ²
GRZ	0,26
GFZ	0,46

Abbildung 27: Kennwerte im Bestand

Die Bebauungsstruktur unterscheidet sich stark von der umliegenden Bebauung im Westen und Süden des Sanierungsgebiets. Hier dominiert eine geschlossene, zum Teil als Blockrand errichtete Bebauung. Diese ist charakterisiert durch eine traufständige Stellung der Häuser zur Straße sowie vorwiegend zweigeschossige Häuser mit Satteldächer. Nordöstlich wurde zwischen Schulgelände und Grüner Ring bzw. Sportplatz eine Baulücke geschlossen. Diese Am Poststeig gelegene Zeilenbebauung weist eine ähnliche Gebäudehöhe wie der Ploggenseering auf, unterscheidet sich in der Optik aber durch die Backsteinfassade und Zwerchgiebel. Hingegen weist das Wohnquartier Ploggenseering Ähnlichkeiten mit dem östlichen, ebenfalls in Plattenbauweise errichteten, Wohngebiet „Grüner Ring“ auf. In diesem sind die Baukörper jedoch stärker um Höfe gruppiert als dies im Ploggenseering der Fall ist. Außerhalb des Stadtzentrums von Grevesmühlen sind Ein- und Zweifamilienhäuser die vorherrschende Bebauung.



Abbildung 28: Wohnbebauung in der Umgebung des Ploggenseerings (v. l.: Santower Straße, Wismarsche Straße, Am Poststeig, Grüner Ring)

Quelle: DSK

Im Gemeinbedarfsbereich sind durch die Zusammenführung der Schulen auf einem zusammenhängenden Campus folgende bauliche Veränderungen angestrebt:

- Abriss der zwei östlichen Grundschulgebäude
- Errichtung jeweils eines neuen Grundschul- sowie Regional- und Förderschulbaus auf einem Gelände
- Bau eines gemeinsam nutzbaren Schulhofs und Zentralgebäudes im Zentrum des Schulcampus

Innerhalb des betrachteten Gebiets gibt es nur wenige zusammenhängende unbebaute Bereiche, die eine Nachverdichtung im größeren Maßstab ermöglichen. Zum einen existiert am Quartierseingang in Richtung Innenstadt eine kleine Fläche, die inzwischen u. a. verstärkt für Veranstaltungen des Quartiersmanagements genutzt wird und zugleich die Zufahrt zum benachbarten Grundstück sichert (Flur 9, Flurstücke 89/1 + 92/27). Ein entsprechendes Wegerecht wurde im Grundbuch eingetragen. Das größte Potential weist die bisher ungenutzte Bürgermeisterwiese an der Gebietszufahrt von der Wismarschen Straße mit einer Fläche von knapp 6.000 m² auf. Langfristig fällt zudem die alte Regionalschule aus der Nutzung, die aktuell durch die Grundschule bis zur Fertigstellung des Neubaus temporär genutzt wird. Je nach Erhaltungsabsichten ständen 7.000 m² Grundstücksfläche oder knapp 4.000 m² erschlossene Bruttogeschossfläche zur Verfügung. Ebenso wird mit dem Rückzug der ausgelagerten Kita in die jetzige Mosaikschule die Fläche mit dem provisorischen Containerstandort im Osten des Geländes der Mosaikschule frei.

BAUALTER

Die Gebäude am Ploggenseering wurden (bis auf den Neubau der Regionalschule 2024) zwischen 1969 und 1974 errichtet und weisen bauzeit- und witterungsbedingte Mängel auf. Äußerlich sind die Fassaden durch großflächige Verfärbungen, Feuchtigkeitsschäden und in geringen Maße durch Risse gekennzeichnet. Zum Teil ist die Dämmung durch die Oberfläche sichtbar.

Energetische Sanierungsmaßnahmen fanden in den Wohngebäuden letztmals in den 1990er Jahren vor Inkrafttreten der ersten Energieeinsparungsverordnung (EnEV) statt. Ein Energieausweis liegt bisher für die

Gebäude nicht vor. Nach ersten Schätzungen liegt der Energiebedarf in der Effizienzklasse E-G. Im Kellerbereich sind zum Teil noch einfach verglaste Fenster mit Holzrahmen verbaut, im Wohnbereich wurden Kunststofffenster mit Zweifachverglasung verbaut. Die Fassade und Kellerdecken wurden nach damaligen Standard gedämmt. Die Ausstattung der Gebäude entspricht nicht aktuellen Standards. Alle Wohnungen liegen Hochparterre und sind nur über Treppenanlagen zugänglich. Bisher sind sie nicht barrierefrei ausgebaut. Bäder und Küchen wurden in den 2000ern letztmalig modernisiert. Zudem erfolgte an einigen Häusern die Nachrüstung von Balkonen.

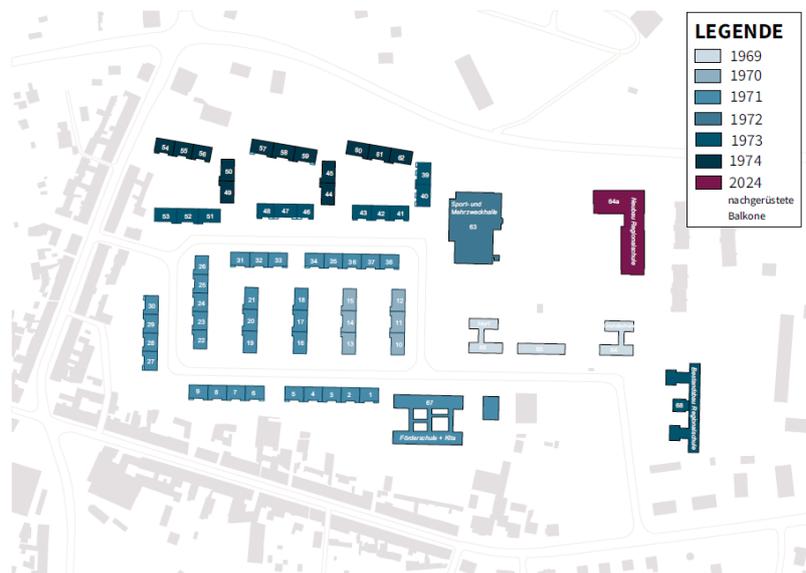


Abbildung 29: Baujahre der Gebäude

Quelle: DSK

NUTZUNG DER GEBÄUDE UND FLÄCHEN

Das Sanierungsgebiet ist in zwei große Nutzungseinheiten gegliedert, im Westen herrscht Wohnbebauung vor, im Osten schließt sich ein Bereich mit verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen an, bestehend aus einer Kindertagesstätte, einer Grundschule, einem Hort, der Regionalschule, der Mosaikschule sowie der Sport- und Mehrzweckhalle. Alle diese Versorgungseinrichtungen entstanden im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohngebietes.

Zunächst wurden die Gebäude der Grundschule und des Hortes errichtet, bevor Mosaikschule und Sport- und Mehrzweckhalle folgten. Im vorletzten Baujahr erfolgte die Errichtung der Regionalschule „Am Wasserturm“. Diese wurde mit Fertigstellung des Neubaus 2024 aus der eigentlichen Nutzung genommen und dient vorübergehend während der Bauzeit der neuen Grundschule als Unterbringung für die Klassen 1-4. Da in der Orientierungsstufe in Klasse 5 und 6 alle Kinder in Grevesmühlen die Regionalschule besuchen, bevor der weiterführende Bildungsweg entschieden wird, hat sie als einzige Regionalschule im Ort eine gesamtstädtische Bedeutung. Die Mosaikschule als Förderschule hat einen noch größeren regionalen Einzugsbereich. Der Schulstandort Ploggenseering ist durch seine Dichte an Bildungseinrichtungen und regionale Reichweite ein sehr bedeutsamer. Der mittlere Bildungsweg kann hier ab Kitabesuch lückenlos an einem Standort absolviert werden.

Zudem stärkt die Sport- und Mehrzweckhalle den Standort. Hier finden neben dem Schulsport sowohl Trainingseinheiten des größten lokalen Sportvereins als auch kulturelle Großveranstaltungen statt. Seit 2023 nutzt das Quartiersmanagement das Foyer für Veranstaltungen. Weitere Versorgungseinrichtungen gibt es im Gebiet nicht.

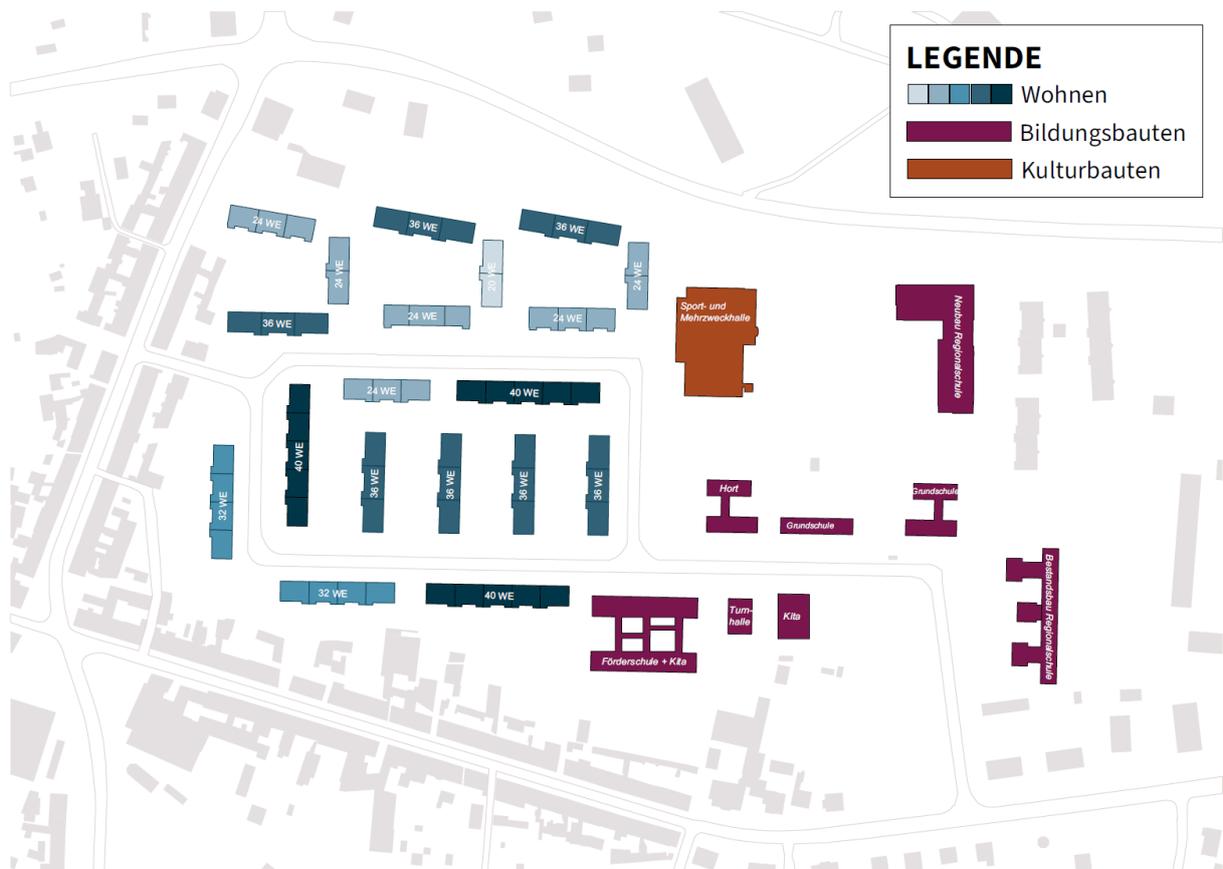


Abbildung 30: Gebäudenutzung im Sanierungsgebiet (Stand 2024)

Quelle: DSK



Abbildung 31: Bestand und Erhaltungsabsichten der Gemeinbedarfseinrichtungen im Ploggenseering

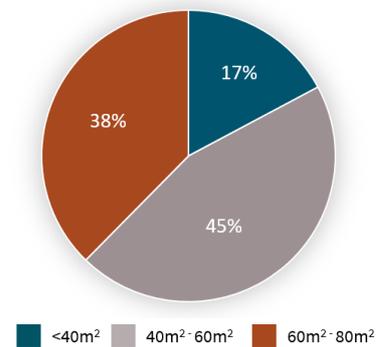
Quelle: DSK

In den 19 Mehrfamilienhäusern in industrieller Bauweise sind 600 Wohneinheiten integriert, wobei die Anzahl pro Eingang und Gebäude variiert (s. Abb. 30). Dabei handelt es sich um Ein- bis Vierzimmerwohnungen, von denen keine größer als 80 m² ist. Mehrheitlich handelt es sich um Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. 168 WE verfügen nicht über einen Balkon. In jedem Haus ist ein Wasch- und Fahrradkeller integriert, zudem gibt es Mieterkeller. Weitere Gemeinschaftsräume sind in den Wohnhäusern und im Gebiet nicht vorhanden.

ÜBERSICHT WOHNUNGSBESTAND IM PLOGGENSEERING

Wohnungsgröße	Wohnungsanzahl
1-Zi.-Whg.	96
2-Zi.-Whg.	170
3-Zi.-Whg.	209
4-Zi.-Whg.	125

Wohnungsgrößen im Ploggenseering

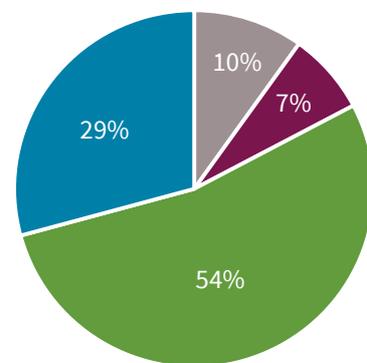


Quelle: DSK

In der 2019 durchgeführten vorbereitenden Untersuchung wurde eine als gesund bewertete Leerstands-Reserve, die Flexibilität und Zeit für Instandsetzungsmaßnahmen zulässt, seitens des Mehrheitseigentümers WOBAG mit 3 % angegeben (VU, S. 19). Diese hat infolge des Ukrainekrieges weiter abgenommen, da leerstehende Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen angemietet wurden. Im Laufe des Jahres 2023 standen temporär nur neun Wohnungen leer (1,5 %), wobei die Wohnungseigentümer angeben, dass es sich dabei nur in ein bis zwei Fällen um langanhaltende Leerstände handelt (Monitoring-Bericht 2021-2023).

ÜBERSICHT FLÄCHENNUTZUNG DER GRUNDFLÄCHE

Wohngebäude	10.624 m ²
Gemeinbedarfseinrichtungen (Gebäude)	7.922 m ²
Grün- und Freiflächen	57.443 m ²
Verkehrsflächen	31.364 m ²
Gewerbeflächen	0 m ²
Gesamt	107.353 m²



Quelle: DSK

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Die Flächen im Wohngebiet lassen sich vier Eigentümern zuordnen, wobei die Stadt Grevesmühlen über die Hälfte der Flächen verfügt. Auf ihren Flächen befinden sich vorwiegend die Gemeinbedarfseinrichtungen und der öffentliche Verkehrsraum. Die Mosaikschule und integrative Kita sowie angrenzende Flächen sind im Eigentum der gemeinnützig tätigen Diakonie Nord-Nord-Ost.

Die Wohngebäude und anliegende Flächen verteilen sich auf die kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Grevesmühlen (WOBAG) und die Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen e. G. Beide Eigentümer bieten vorwiegend im unteren Preissegment Wohnungen an und haben noch an weiteren Standorten in Grevesmühlen und Umland Eigentum. Zudem sind sie die beiden größten Wohnungseigentümer in Grevesmühlen, die sich nicht in privater Einzelhand befinden. Die Stadt Grevesmühlen ist bei der WOBAG die alleinige Gesellschafterin.

In beiden Unternehmen bildet der Bestand im Ploggenseering einen erheblichen Teil des Gesamtbestandes, bei der WOBAG knapp ein Viertel, bei der Genossenschaft in etwa ein Achtel. Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft ist nicht zusammenhängend, sondern verteilt sich nördlich der Erschließung zwischen den Häusern der WOBAG (s. Abbildung 32). Letztere ist mit über 500 Wohneinheiten Haupteigentümer des Wohnungsbestandes im Gebiet ist.

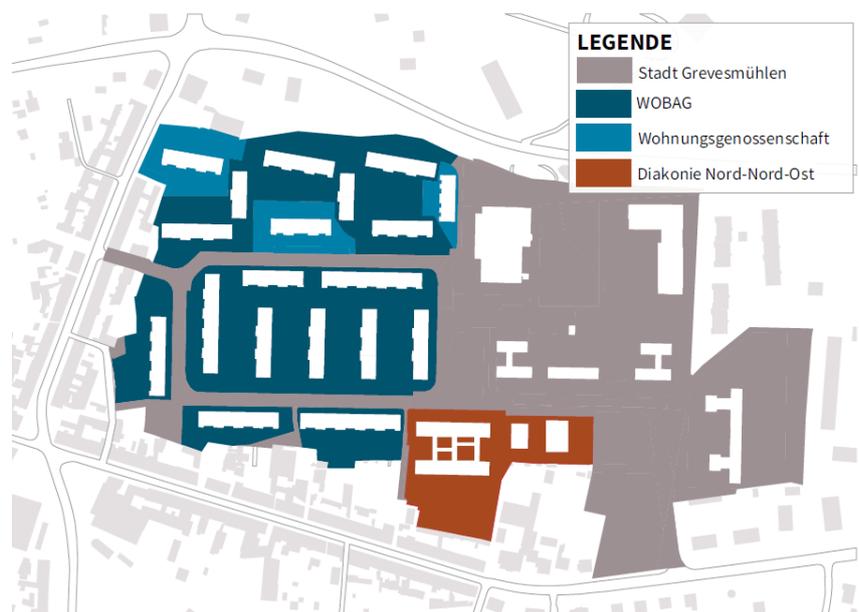
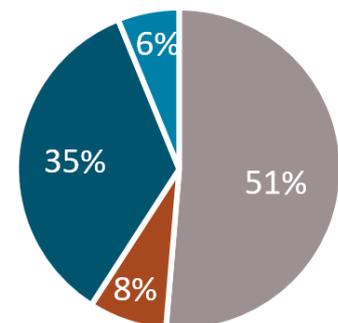


Abbildung 32: Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet

Quelle: DSK

ÜBERSICHT VERTEILUNG DER GRUNDFLÄCHEN

Stadt Grevesmühlen	55.088 m ²
Diakonie Nord-Nord-Ost	8.333 m ²
Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen eG	6.578 m ²
WOBAG	37.354 m ²
GESAMT	107.353 m²



Quelle: DSK

4.2. Freiraum und Naherholung

GRÜNANLAGEN

Die prägenden Grün- und Freiflächenstrukturen im Gebiet bestehen aus zweckmäßig angelegten Grünflächen. Die größte zusammenhängende Grünfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schulen, die sogenannte Bürgermeisterwiese, die mit etwa 5.000 m² bis an die Wismarsche Straße heranreicht. Diese Freifläche weist aktuell keine spezifische Nutzung auf, lediglich in der Nähe der Schulen befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

Eine weitere kleinere Grünfläche in öffentlichem Eigentum findet sich am südwestlichen Quartierseingang in Richtung Innenstadt. Das Umfeld der Wohngebäude ist durch begrünte Zwischenräume und Abstandsflächen geprägt. Zwischen den Gebäudekomplexen bilden die Grünflächen teilweise Höfe bzw. Innenhöfe, während außerhalb der Gebäude die Freiräume als Abstandsgrün sowie als Verkehrsflächen genutzt werden. Die grünen Zwischenräume sind bis auf eingelassene Sandkästen oder Spieltürme nicht weiter in ihrer Nutzung spezifiziert. An mehreren Stellen existieren noch gemeinschaftlich nutzbare Wäschetrockenstangen aus der Entstehungszeit des Gebietes. Die vorhandenen Grünstrukturen sind wesentlicher Bestandteil des Quartiers und tragen zur Gestaltung des Wohnumfeldes bei.



Abbildung 33: Freiflächen im Gebiet, links Bürgermeisterwiese, rechts Quartierseingang Innenstadt

Quelle: DSK

Die Grünflächen sind vorwiegend Rasenflächen, die zum Teil mit Einzelgehölzen bepflanzt sind. An den Außengrenzen und zum Teil an den Spiel- und Entsorgungsflächen erfolgt die Abgrenzung mit Hecken oder größerem Baumbestand (s. Abb. 34). Gehölzreihen, die den Straßenraum strukturieren und als Sicht- bzw. Lärmschutz dienen, befinden sich entlang der Grundstücke der Diakonie Nord-Nord-Ost, an der Wasserturmschule sowie entlang des oberhalb der B 105 parallel verlaufenden Weges.

Im Norden des Gebiets verläuft eine markante topographische Kante, die einen Geländeunterschied von ca. fünf Metern aufweist. Diese Böschung ist dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und grenzt an die B105. Sie bildet eine natürliche Barriere und trennt das Gebiet optisch und räumlich von der umliegenden Umgebung und dient als Lärmschutz. Neben diesem Geländesprung trennt auch die Bundesstraße das Sanierungsgebiet stark vom Naherholungsgebiet um den Ploggenensee ab.

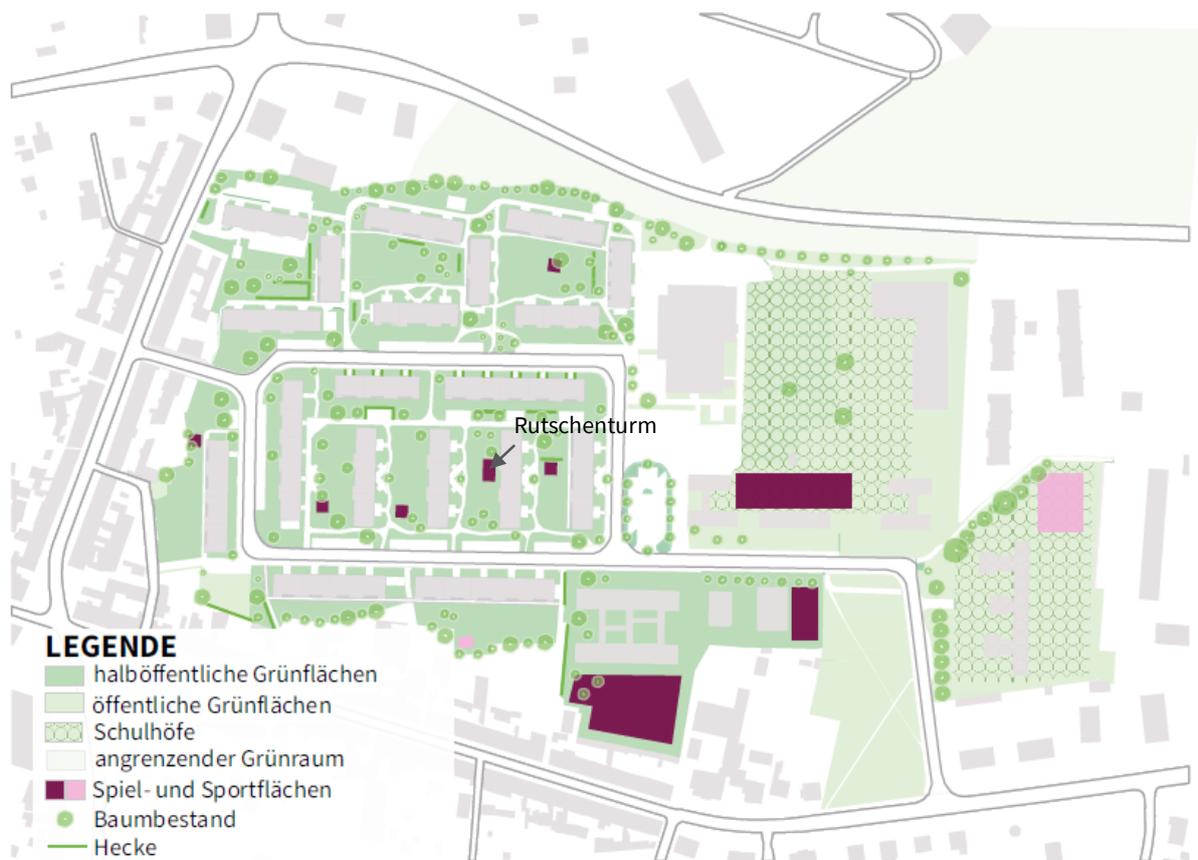


Abbildung 34: Grün- sowie Spiel- und Sportflächen im Sanierungsgebiet Ploggenseeing

Quelle: DSK

SPIEL- UND SPORTFLÄCHEN

Sowohl auf den privaten Wohnbauflächen als auch auf den Flächen der Gemeinbedarfseinrichtungen sind Spiel- und Sportplätze vorhanden (s. Abb. 34). Insgesamt befinden sich im Wohnbereich fünf Flächen mit Sandkästen und einem Wipp-Tier. Hinzu kommt, zentral im Quartier gelegen, eine etwas größere Spielfläche mit Rutschen-Turm (s. Abb. 35). Die quantitativ gute Ausstattung spiegelt sich nicht in der Qualität der Spielflächen wieder, da es sich primär um sich wiederholende Elemente und Standardlösungen handelt. Im Schulbereich werden die Spielflächen langfristig durch die laufenden Arbeiten zum neuen Schulcampus umgestaltet und im zur Straße zugewandten, südlichen Bereich liegen. Geplant ist ein stärker naturräumlich gestalteter Spielbereich, der sowohl einen Bolzbereich als auch eine Rutsche und Wippe vorsieht. Entsprechend der bisherigen Planungen wird die Gemeinschaftsanlage nicht sehr groß. Zusätzlich befinden sich auf dem Gelände der Mosaikschule noch zwei Spielplätze, die eingezäunt sind.



Abbildung 35: Rutschen-Turm im Ploggenseeing

Quelle: DSK

Für Indoor-Aktivitäten bietet sich die Sport- und Mehrzweckhalle mit einer Grundfläche von knapp 4.000 m² an, die regelmäßig auch von lokalen Sportvereinen zum Training genutzt wird. Hier werden Schulsport, Ballsportarten

sowie Leichtathletik betrieben. Sportliche Aktivitäten im Freien sind im Ploggenseering bislang nur in den Randbereichen vorgesehen. Hinter dem Häuserblock Nr. 1-6 befinden sich zwei Tischtennisplatten. Auf der Rückseite der Wasserturmschule befindet sich ein Sportfeld, welches in den Schulpausen und für Unterrichtszwecke genutzt wird. Oberhalb der B 105 verläuft ein Spazierweg von Osten, der allerdings auf Höhe der Mehrzweckhalle endet. Dieser ist als Fitnesspfad mit einigen Sportgeräten ausgestattet und soll im Zuge der Umgestaltung der Flächen im Quartier Richtung Westen fortgeführt werden. Der am Grünen Ring befindliche Sportplatz ist nur mit Genehmigung nutzbar und nicht allgemein öffentlich zugänglich. Das Wohngebiet profitiert von seiner zentralräumlichen Lage. Zahlreiche Sportanlagen, wie etwa das Freibad am Ploggensee, das Waldgebiet am Ploggensee sowie der benachbarte Skatepark und Fitnessclub sind nah. Ebenso befindet sich in 800 m Entfernung an der Sandstraße der neugeschaffene Mountainbike Funpark als Angebot insbesondere für Jugendliche.

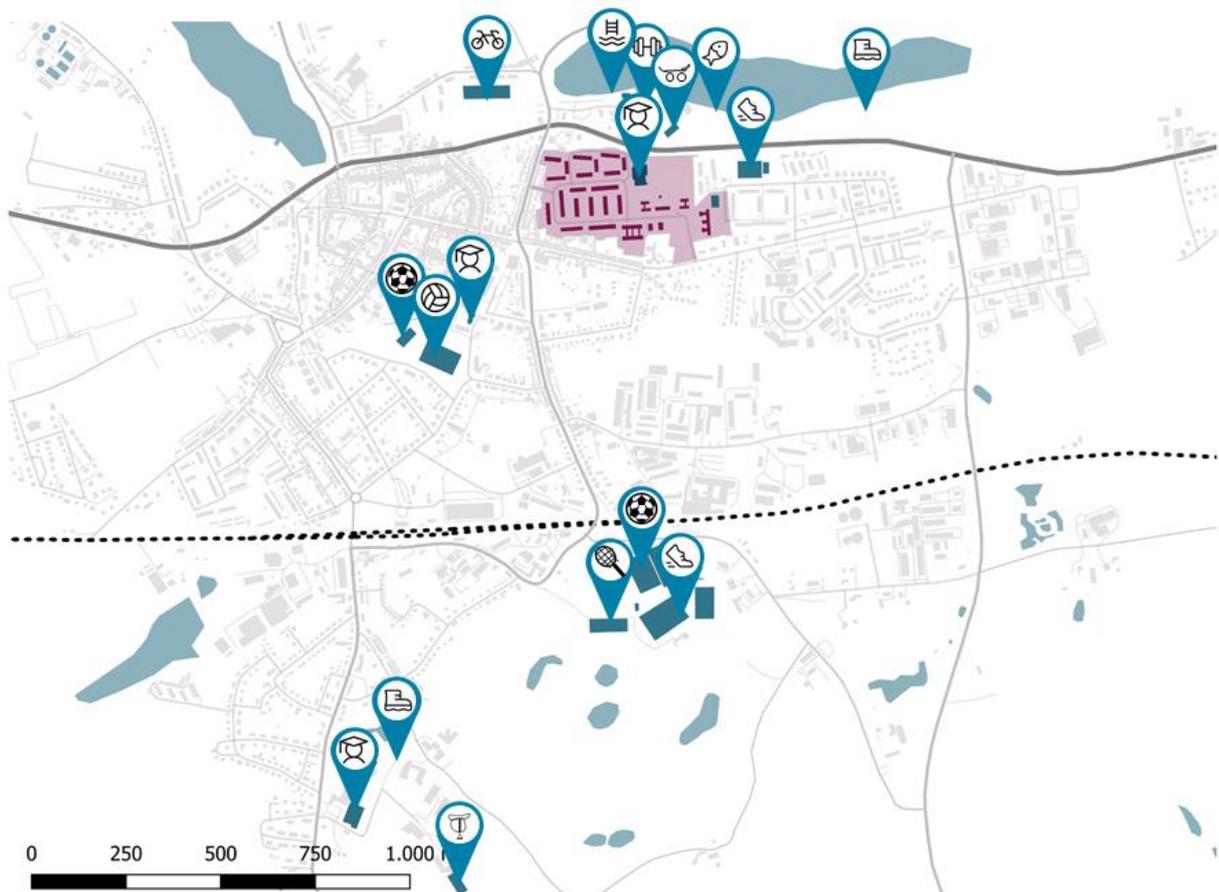


Abbildung 36: Größere Sportanlagen in Grevesmühlen

Quelle DSK

ÖFFENTLICHE PLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Im Gebiet gibt es mehrere öffentliche Plätze, die verschiedene Funktionen erfüllen und das Umgebungsbild prägen. Der Raum vor der Mehrzweckhalle und der angrenzende Parkplatz weisen durch ihre zentrale Lage den Charakter eines Quartierstreffpunktes auf. Er wurde vermutlich in den 1990er Jahren gestaltet und ist größtenteils gepflastert und mit zwei schlichten Sitzbänken ausgestattet. Zudem wird das Erscheinungsbild durch ein Kunstwerk des Rostocker Bildhauers Jo Jastram geprägt. Durch die Abtrennung mit Metallbarrieren und fehlendes Grün wirkt der Platz wenig einladend. Bisher wird diese Fläche kaum für Veranstaltungen genutzt.

Ein weiterer öffentlicher Raum befindet sich am südwestlichen Quartierseingang zur Innenstadt. Diese Funktionsfläche ist mit zwei Bänken ohne Rückenlehnen und einer kleinen angrenzenden Grünfläche eher schlicht gestaltet. Bemerkenswert ist das an der angrenzenden Hausfassade angebrachte Mural. Dieses führt verschiedene Grevesmühler Unternehmen auf und wurde vom eng mit dem Künstlerhaus Schloss Plüschow verbundenen Künstler Udo Radtke Anfang der 1990er Jahre gestaltet. Ansonsten wirkt die Gestaltung der Freifläche sehr zurückhaltend und zweckmäßig. Früher befand sich an dieser Stelle ein Kiosk, der aber aufgrund von Unrentabilität schließen musste und beseitigt wurde. Seit 2023 wird die Fläche für Veranstaltungen des Quartiersmanagements genutzt. Sie liegt am zentralen Durchgang und wird deshalb gut frequentiert. Auch bietet der befestigte Untergrund im vorderen Bereich die Möglichkeit, Mobiliar standsicher aufzustellen. Ein zentraler Platz für Veranstaltungen fehlt bisher im Quartier.



Abbildung 37: Platz vor der Sport- und Mehrzweckhalle mit Plastik von Jo Jastram

Quelle: DSK



Abbildung 38: Freifläche am Quartierseingang Innenstadt während der Vorbereitung des Quartiersweihnachtsfestes

Quelle: DSK

Die Bürgermeisterwiese, eine öffentliche Grünfläche im Südosten des Gebietes, verfügt über keine Aufenthaltsqualität und wird als Durchgangsraum genutzt, wie Trampelpfade erkennen lassen. Spielplätze wirken als Begegnungsorte nur unzureichend. Die Möblierung reicht nicht aus. Lediglich die Kleinkinderspielplätze sind jeweils mit einer Bank ausgestattet. Hingegen gibt es fast vor jedem Hauseingang eine oder mehrere Bänke, die aber kaum genutzt werden.

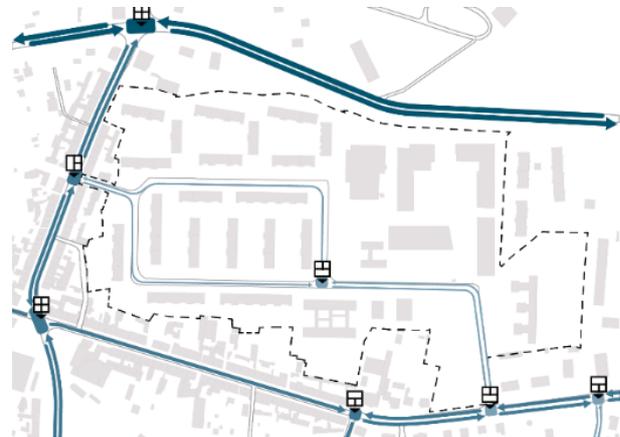
Die Wohnblöcke verfügen nicht über Gemeinschaftsräume. Beim Foyer der Sport- und Mehrzweckhalle, welches zunehmend für Veranstaltungen insbesondere im Rahmen des Quartiersmanagements genutzt wird, handelt es sich noch nicht um ein niederschwelliges Angebot, da zuvor eine Nutzung bei der Stadt zu beantragen ist.

4.3. Verkehr und Mobilität

FLIESSENDER MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Das Untersuchungsgebiet wird durch die namensgebende, ringförmige Straße „Ploggenseering“ erschlossen. Diese durchzieht das Gebiet in Ost-West-Richtung. An Knotenpunkten mit der Santower Straße im Westen und mit der Wismarschen Straße im Südosten erfolgt die Einbindung ins lokale Verkehrsnetz. Im Kern des Gebietes bildet die Straße einen Ring, der nur entgegen des Uhrzeigersinns befahrbar ist. Die Fahrbahn ist durchgehend zweistreifig, wobei wegen abgestellter Fahrzeuge mehrheitlich nur ein Richtungsfahrstreifen befahrbar ist. Im Bereich des Ringes ist sie als Einbahnstraße ausgewiesen. Die Fahrbahn besteht aus Segmenten aus Ortobeton und ist mit Hochborden eingefasst. Der Norden des Gebietes ist über die Nutzung von mit Betonplatten befestigten Wegen erreichbar. Diese werden zugleich vom Fußverkehr genutzt und sind nicht mit Borden eingefasst. Für den nordwestlichen Block (Nr. 54-56) wurde eine eigene Erschließung von der Santower Straße hergestellt, da dieses Gebiet deutlich tiefer liegt als der Rest des Quartiers.

Zur Verkehrsstärke im Quartier liegen keine Zählraten vor. Für die das Gebiet tangierende Landesstraße 02 sind knapp 6.900 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden ausgewiesen (Schwerverkehr-Anteil ca. 7,5 %). Das Aufkommen zur Spitzenstunde läge entlang der L 02 demnach bei etwa 700 Kraftfahrzeugen. Nach stichprobenhafter Zählung ist innerhalb des Untersuchungsgebietes auch zur Hauptverkehrszeit von deutlich weniger als 100 Kfz pro Stunde auszugehen. Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.



LEGENDE

- ↑ Straßen überregionaler Bedeutung
- ↑ Straßen regionaler Bedeutung
- ↑ Straßen örtlicher Bedeutung
- ⊠ Anbindungen an Knotenpunkt
- Knotenpunkt

Abbildung 39: Erschließungsstruktur

Quelle: DSK

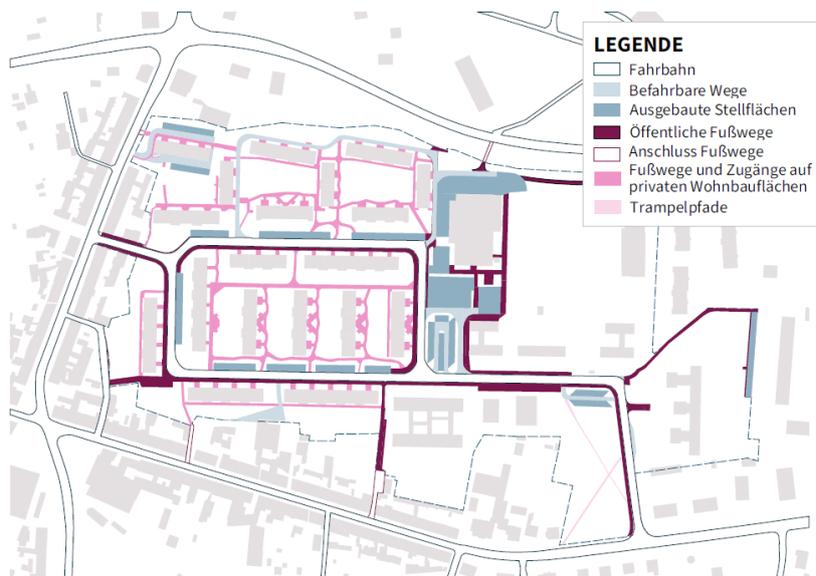


Abbildung 40: Erschließung im Ploggenseering

Quelle: DSK

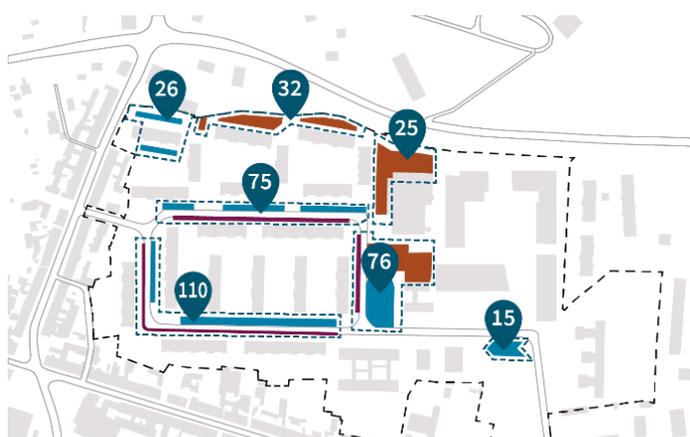
Dies ist angemessen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben etwa 1.000 Menschen. Ausgehend von ca. 3 Wegen pro Tag und Person (nach MiD) werden diese insgesamt 3.000 täglich Verkehre nachfragen. Der Anteil des MIV im ländlichen Raum liegt im Bereich von 60%. Das entspricht etwa 1.800 Pkw-Fahrten. Menschen bilden üblicherweise Wegketten. Es sei angenommen, dass nur zwei Drittel der Fahrten (ca. 1.200) im Quartier starten bzw. enden. Das entspräche einer Stärke von knapp 120 Fahrzeugen zur Spitzenstunde, d.h. etwa zwei Fahrzeug pro Minute.

RUHENDER MOTORISIERTER UND INDIVIDUALVERKEHR

Kraftfahrzeuge können ohne Einschränkungen abgestellt werden. Das ist sowohl am Fahrbahnrand als auch auf Querständen im Seitenraum möglich. Hinzu kommen Flächen, auf denen wild geparkt wird. Diese befinden sich in der Regel auf den Flächen mit wassergebundener Decke. Insgesamt wurden für das gesamte Gebiet im Bestand 359 Stellplätze gezählt. In die Gesamtbilanz sind auch 77 ordnungswidrig beanspruchte Stellflächen einbezogen.

Für Schulcampus und Mehrzweckhalle werden etwa 55 Stellplätze beansprucht. Alle übrigen 304 Stellplätze sind vorrangig zur Benutzung durch Anwohnende. Hieraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,5. Würden nur jene 211 Stellplätze eingerechnet, die befestigt und als solche gewidmet sind, ergäbe sich ein Schlüssel von 0,35.

Für Großveranstaltungen in den Schulen/in der Sport- und Mehrzweckhalle bieten sich zudem Parkflächen rund um das Freibad am Ploggensee sowie entlang der Wismarschen Straße an, wobei bei Beanspruchung der letzteren der Nutzungsdruck auf das dortige Wohngebiet steigt. Allerdings sind Flächen am Freibad nur über eine Treppenanlage und die Querung der B105 ohne Querungshilfe erreichbar.



LEGENDE

- 90-Grad Aufstellung außerhalb Straßenkörper
- Parallel Aufstellung im Straßenkörper
- Ungeordnet/ Wildparken

Abbildung 41: Stellplatzangebot

Quelle: DSK

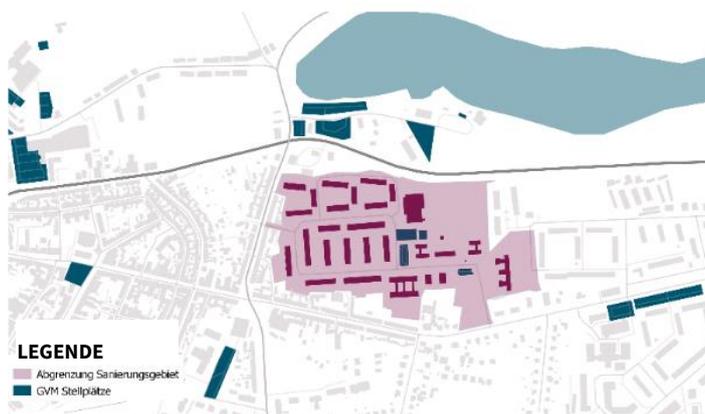


Abbildung 42: Stellplätze für Großveranstaltungen im Quartier und in der Umgebung

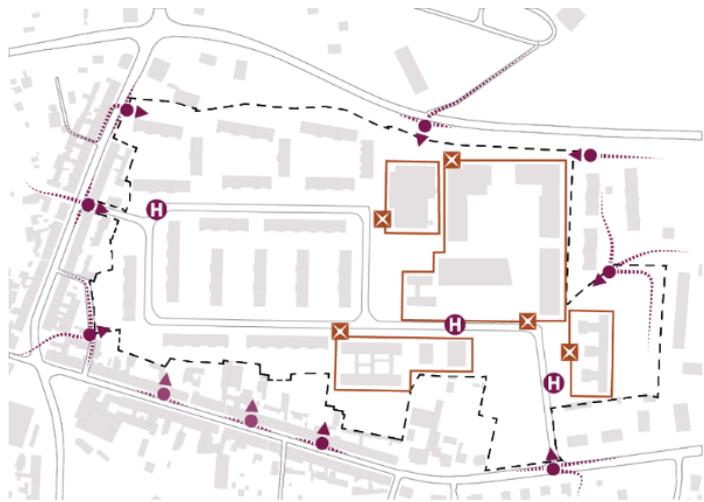
Quelle: DSK

RAD- UND FUßVERKEHR

Für den Fußverkehr ist das Gebiet neben der Hauptverkehrsachse Ploggenseering über zahlreiche Twieten und Durchgänge zu erreichen. Insbesondere im Westen und Süden gibt es in kurzen Abständen mehrere Wege die zwischen der Wohnbebauung ins Quartier führen. Zentrale Zugänge sind der Quartierseingang im Südwesten in Richtung Innenstadt sowie die Wege entlang der Bürgermeisterwiese und der Mosaikschule. Diese werden besonders stark durch den Schülerverkehr frequentiert. Zum Teil werden die Wege, wenn auch nicht immer verkehrsregelkonform, durch den Radverkehr mitgenutzt.

Fußwege sind mit Großbetonpflaster belegt. In der Regel sind sie einseitig entlang der Fahrbahn geführt, immer dort, wo die unmittelbare Erschließung der Häuser von der straßenzugewandten Seite erfolgt.

Hinzu kommen Wegeverbindungen zwischen den Wohnblöcken. An den querständigen Stellflächen fehlen sie hingegen oder sind als Trampelpfade ausgebildet. Im Quartier gibt es keine Radverkehrsanlagen. Der Quartierseingang Innenstadt, der durch einen Höhenversatz geprägt ist, ist mit einer Rampe ausgestattet, so dass von dieser Seite eine Zufahrt mit dem Rad möglich ist. An allen Hauseingängen sind Radabstellanlagen in Form eines Anlehnbügels vorhanden. An zwei Standorten sind temporär abschließbare Fahrradgaragen zum Mieten aufgestellt. Des Weiteren verfügt jeder Hauseingang über einen Fahrradkeller, der aber nur über Treppen zu erreichen ist und die nur in Einzelfällen mit einer Führungsschiene für Räder ausgestattet sind. Ladestationen für E-Bikes gibt es nicht.



LEGENDE

-  Quartierseingänge
-  Eingangspunkte
-  Ziele

Abbildung 43: Eingänge und Ziele im Quartier

Quelle: DSK

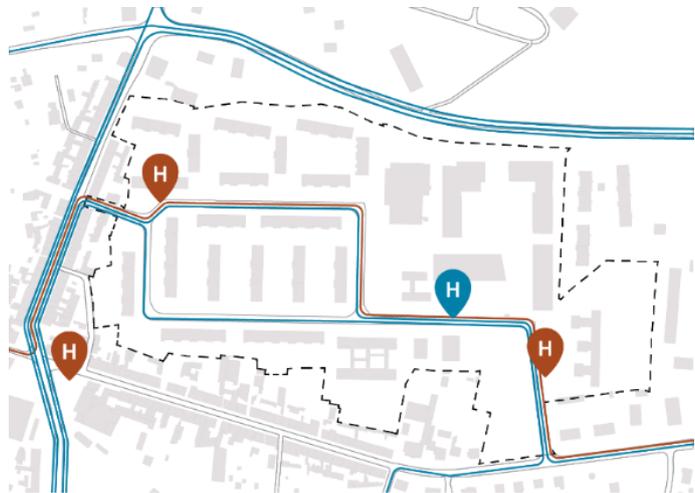
ÖFFENTLICHE VERKEHRSANGEBOTE

Das Quartier bzw. das unmittelbare Umfeld verfügen über vier Bushaltestellen (s. Abb. 44). Diese werden von einer Vielzahl an Buslinien bedient, die sich in ihrer Verbindungsfunktion unterscheiden lassen. Regionale Buslinien binden das Quartier hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs an die nächstgelegenen Städte und an die restlichen Grevesmühlener Stadtteile an. Lokale Buslinien schaffen in erster Linie eine Verbindung zu bedeutenden Orten der Stadt Grevesmühlen und verbinden diese mit dem Quartier.

Des Weiteren gibt es eine Haltestelle nahe der westlichen Zufahrt die einen Rufbus bedient, welcher montags bis freitags verkehrt. Vor der Nutzung des Rufbusses erfolgt eine telefonische Anmeldung. Im Bereich der Schulen gibt es zwei Haltestellen für Schulbusse. Deren Abfahrten sind naturgemäß auf die Unterrichtszeiten abgestimmt. Die Schulbusse sind öffentlich nutzbar.

SCHALLEMISSION

Die Santower Straße (L02) und die B105 lassen sich als hauptsächliche Quelle für Lärm im Sanierungsgebiet ausmachen, wobei die Messung des Umweltbundesamtes zeigt, dass für die Mehrheit der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet der höchstzulässige Lärmpegel nach TA Lärm von 55 dB (A) am Tag nicht überschritten wird. Lediglich einzelne gen Norden ausgerichtete Wohnungen in Nr. 60-62 sind mit Lärmschutzfenstern ausgestattet. Für eine zukünftige Bauleitplanung gilt es, die entsprechenden Richtwerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau zu beachten.



LEGENDE

- Regionale Haltestellen
- Lokale Haltestellen (Linie 30 und Kleinbus)
- Regionale Bus-Linienverläufe
- Lokale Bus-Linienverläufe

Abbildung 44: Bushaltestellen in und am Ploggensee

Quelle: DSK

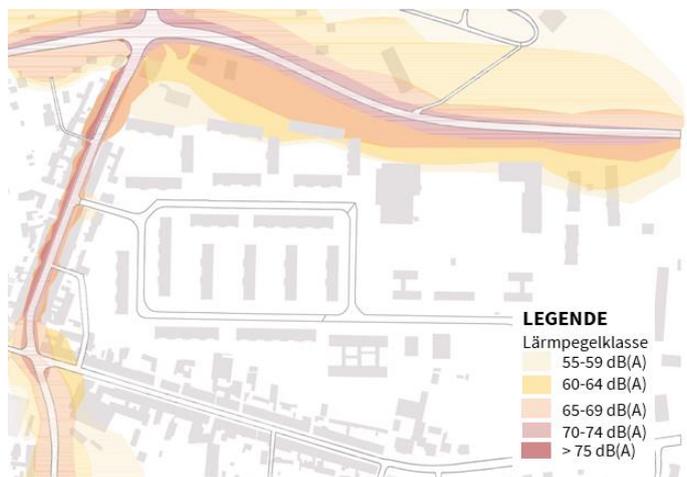


Abbildung 45: Lärmkarte des Umweltbundesamtes für Hauptverkehrsstraßen

Quelle: DSK

4.4. Soziale und kulturelle Infrastruktur

BETREUUNGSANGEBOTE

In Grevesmühlen kümmern sich sechs Kindertagesstätten um die Betreuung der Kinder während des Tages und am Nachmittag. Im Ploggenseering betreibt die Diakonie Nord-Nord Ost eine inklusive Kindertagesstätte. Über ein Hortangebot verfügen die Kita Am Ploggenseering in Trägerschaft der Diakonie Nord-Nord-Ost sowie die städtische Kita Am Lustgarten. Rund zwei Fünftel der Grundschul Kinder, die den Hort besuchen, werden am Ploggenseering nach dem Unterricht betreut. In den letzten Jahren ergänzten 5-6 Tagesmütter in Grevesmühlen das Betreuungsangebot für Kleinkinder. Keine dieser ist im Ploggenseering ansässig.

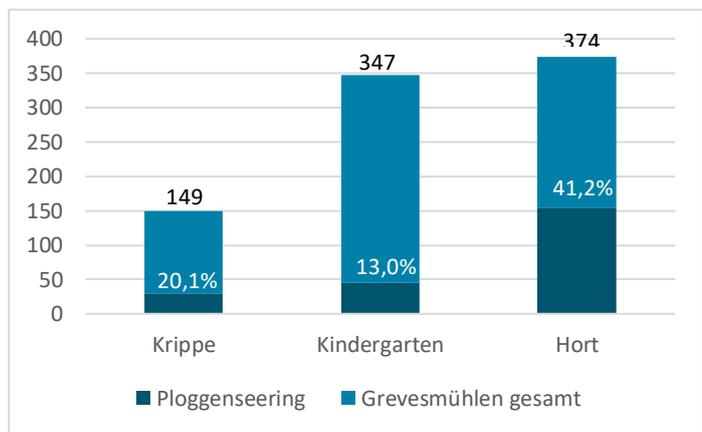


Abbildung 46: Betreuungskapazitäten 2023 im Ploggenseering im Vergleich zur Gesamtstadt

Quelle: DSK

BILDUNGSANGEBOTE

Im Sanierungsgebiet Ploggenseering befindet sich der Schulcampus mit drei Schulen unterschiedlicher Schwerpunkte. Damit weist das Gebiet ein ausreichendes und vielfältiges Bildungsangebot auf. Zu den Schulen gehören die Grundschule am Ploggenseering, die Regional Schule und die Mosaikschule.

Die Grundschule besteht seit 1969, Träger der Schule ist die Stadt Grevesmühlen. Hier werden 265 Kinder in den Klassenstufen 1 bis 4 unterrichtet und betreut. Die Schule verfügt über 11 Regelklassen mit jeweils 20 bis 24 Schülern sowie drei Diagnoseförderklassen mit je 10 Kindern, die besondere Unterstützung benötigen. Insgesamt sorgen 17 Lehrkräfte für die Bildung und Betreuung der Schüler und Schülerinnen. Ergänzend zum Unterricht bietet die Schule einen Hort für die Nachmittagsbetreuung. Zum Gelände der Schule gehört außerdem einen Schulhof mit Spielfläche, der den Kindern Raum für Bewegung und Erholung bietet. Zur Vorbereitung des Gebäudeabbruchs erfolgt im Schuljahr 2024/25 der Aus- und Umzug in die Wasserturmschule.

Die 1974 gegründete Regionale Schule bietet im neuen Gebäude Platz für 560 Schüler und Schülerinnen. Im Schuljahr 2024/25 besuchen 490 Schüler, die in 23 Klassen aufgeteilt sind, die Schule. Als zusätzlichen Schwerpunkt bietet die Schule ab der 8. Klasse auch Produktives Lernen an. Der Unterricht sowie die Betreuung der Kinder und Jugendlichen werden von 39 Lehrkräften gestaltet. Das alte Schulgelände umfasst neben dem Schulhof eine Sportanlage. Auch diese Schule wird von der Stadt Grevesmühlen getragen und stellt eine wichtige Bildungsstätte im Gebiet dar. Im Frühjahr 2024 erfolgte der Umzug aus der Wasserturmschule in den Neubau auf dem Schulcampus.

Die dritte Schule im Gebiet stellt die Mosaikschule dar, welche eine staatlich anerkannte Ersatzschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung ist. Diese Schule betreut 70 Kinder und Jugendliche, die aufgrund stark ausgeprägter Lernprobleme, geistiger Behinderungen oder schwerer Mehrfachbehinderungen eine individuelle Förderung benötigen. Die Mosaikschule gliedert sich von der 1. bis zur 12. Klasse in Primar-, Sekundar- und Berufsbildungsstufe und bietet eine umfassende Betreuung. Ergänzt wird das Betreuungsangebot durch die integrierte Kindertagesstätte. Zum Schulgelände gehören ebenfalls ein Schulhof und ein Spielplatz, die den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung stehen. Träger der Mosaikschule und der Kindertagesstätte ist die Diakonie Nord-Nord-Ost. Aktuell erfolgt der Neubau für die Mosaikschule auf dem Schulcampus. Nach Fertigstellung dieses übernimmt die Kita alleiniger Nutzer des Bestandsgebäudes.

ANGEBOTE FÜR ÄLTERE BEWOHNER:INNEN UND PERSONEN MIT UNTERSTÜTZUNGSBEDARF

Im Gebiet selbst gibt es keine expliziten Treffpunkte für Seniorinnen. Austausch ermöglichen bisher die Veranstaltungen des Quartiersmanagements, allerdings wurde bisher noch kein regelmäßiges Angebot geschaffen. Soziale Teilhabe ermöglichen auch verschiedene Vereine und Kulturinstitutionen vor Ort. Speziell für Senior:innen gibt es bisher zwei Zusammenschlüsse, zum einen die Interessengemeinschaft von Senioren für Senioren, die in der Nachbarschaft des Ploggenseerings am Lustgarten sitzt, sowie den Kreihnsdörper Seniorenverein e.V. Letzter führte in der Vergangenheit seine Jahrestagungen im Foyer der Sport- und Mehrzweckhalle durch und veranstaltet regelmäßig Spiel- und Handarbeitsnachmittage sowie gemeinsame Wanderungen und Ausflüge. Die Vereinsräumlichkeiten liegen 5 min fußläufig vom Ploggenseering entfernt in der Wismarschen Straße. Zudem setzt sich der Seniorenbeirat bei der Stadt für die Belange der älteren Bevölkerung ein und führt in unregelmäßigen Abständen selbst kulturelle Veranstaltungen durch. Spezielle Bildungs- und Sport- bzw. Bewegungsangebote bieten darüber hinaus die lokalen Sportvereine sowie die Volkshochschule. Einen speziellen Fitness-Parcours für Senioren gibt es bisher nur am Tannenberg in der Nähe des dortigen Seniorenwohnheims.

Pflegebedürftige Personen erhalten Unterstützung von lokalen ambulanten Pflegediensten. Eine Vermittlung bietet der in Grevesmühlen stationierte Pflegestützpunkt für Nordwestmecklenburg an. In Grevesmühlen sind mit der Diakonie, dem DRK sowie der AWO mehrere soziale Träger aktiv, die sich der Bedürfnisse älterer Mitmenschen annehmen und zum Teil Senioren- und Pflegeheime betreiben. Das Seniorenzentrum „Am Wasserturm“ befindet sich fast in Sichtweite vom Ploggenseering. Ein weiteres existiert in der Tannenbergstraße in der Nähe des Gymnasiums. Grevesmühlen versteht sich seit 2023 als demenzfreundliche Stadt und möchte im Rahmen der gesunden Stadtentwicklung eine Vorreiterrolle bei diesem Thema einnehmen. Dazu werden regelmäßig Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen angeboten und langfristig soll die Gestaltung des städtischen Umfeldes mehr den Bedürfnissen von Demenzkranke angepasst werden.

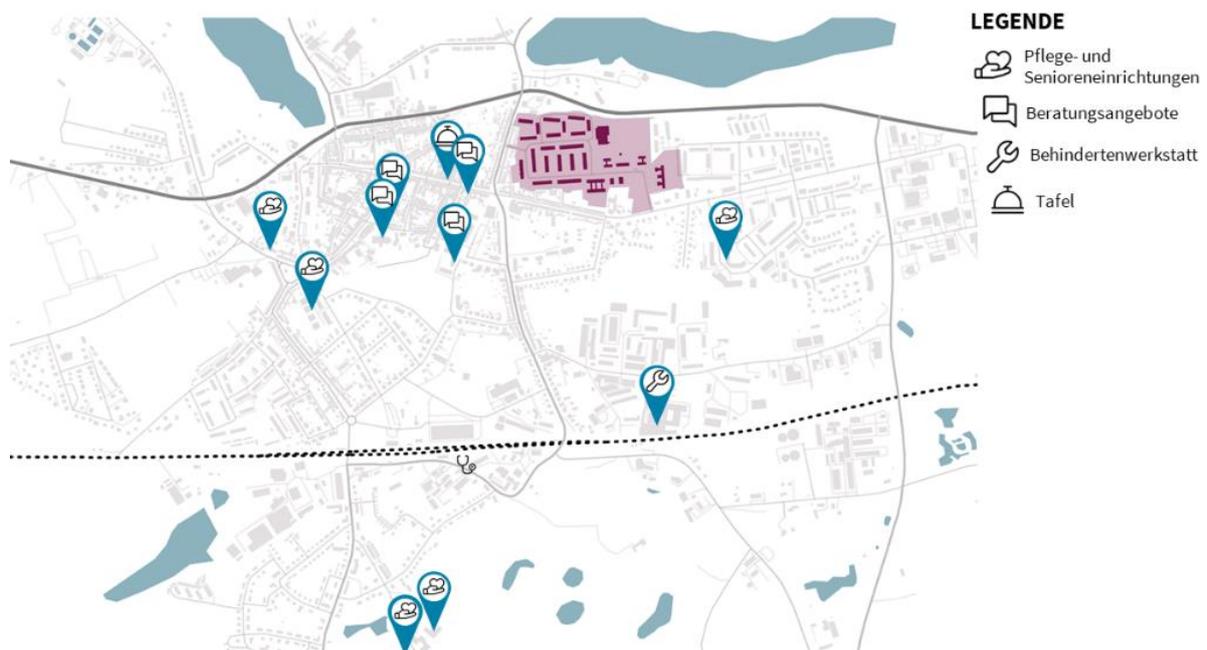


Abbildung 47: Soziale Einrichtungen für Personen mit Unterstützungsbedarf

Quelle: DSK

KULTURELLE ANGEBOTE

Im Ploggenseering existiert kein institutioneller Anbieter für Kulturveranstaltungen. Die im Quartier vorhandene Sport- und Mehrzweckhalle dient jedoch als Anlauf- und Treffpunkt für verschiedene Zielgruppen. Zum einen bietet der ortsansässige Sportverein "Blau-Weiß-Grevesmühlen e.V." ein breites Sportangebot für verschiedene Altersgruppen an, zum anderen organisieren verschiedene externe Akteure in unregelmäßigen Abständen größere Events. So werden beispielsweise die Jugendweihen oder Veranstaltungen (z. Bsp. Musikensembles der Ostseeklänge e.V.) durchgeführt. Eine weitere Belebung findet durch das Quartiersmanagement statt. Seit der Einrichtung des Quartiersmanagements finden im Foyer ein bis zwei Veranstaltungen monatlich statt.

Ziel des Quartiersmanagements, welches mit Aufnahme des Ploggenseerings in die Städtebauförderung ab August 2023 initiiert wurde, ist es, die Gemeinschaft im Quartier zu stärken, um zum einen die bestehenden Fluktuationen zu reduzieren, den Bewohnerinnen mehr Austausch zwischen Nachbarn unterschiedlichen Alters und Herkunft zu bieten und Einsamkeit vorzubeugen. Dazu fanden sowohl im Foyer der Mehrzweckhalle als auch im öffentlichen Raum verschiedene Feste und Mitmachaktionen statt. Zum einen richten sich die Angebote speziell an Kinder, wie beispielsweise Bastelangebote, andererseits zielt beispielsweise ein regelmäßiger Frühstückstreff mit Gesundheitsinformationen eher auf die ältere Bewohnerschaft ab. Zudem waren die Anwohner und Anwohnerinnen aufgefordert, sich an der Verschönerung des Wohnumfeldes, wie etwa bei Pflanz- oder Müllsammelaktionen, zu beteiligen.

Stärkung der Nachbarschaft	Verbesserung des Wohnumfeldes	Jahreszeitbezogene Aktivitäten	Bewegungsangebote	Kulturangebote
<ul style="list-style-type: none"> • Quartiersfeste (zur Einweihung/Tag des Nachbarn) • Nachbarschaftsfrühstück • Spielenachmittag • Sprachcafé 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzaktion • Briefkästen und Schaukästen • Hundekotbeutelspender • Müllsammelaktion • Hochbeete • Gärtnerfrühstück 	<ul style="list-style-type: none"> • Weihnachtsbasteln und Plätzchenaktion • Weihnachtsbaum • Weihnachtsfeier • Osterbasteln • Eier färben • Maibaum • Kinderbasteln Ferienprogramm 	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrrad fit für den Frühling • Hula-Hopp-Workshop 	<ul style="list-style-type: none"> • Lesung und Workshop (Erinnerungen im Ploggenseering) • Spielebox • Nachbarschaftskino

Abbildung 483: Übersicht über Veranstaltungen des Quartiersmanagements (Aug. 23-Aug. 24) Quelle: Quartiersmanagement Ploggenseering

Permanente Kulturangebote wie Stadtbibliothek, das ECK als offener Kunsttreff am Bahnhof oder das Stadtmuseum sind fußläufig durch ihre Lage im Zentrum zu erreichen. Die Volkshochschule, die unter anderem Kurse im Bereich Kreatives Gestalten oder Fremdsprachen anbietet, hält diese in den Räumlichkeiten des zwei Kilometer vom Ploggenseering entfernten Gymnasiums ab. Ebenso führt dort die Kreismusikschule als auch eine Ballettschule ihre Angebote durch. In der unmittelbaren Umgebung von Grevesmühlen bietet das Künstlerhaus Schloss Plüschow regelmäßig Kunstausstellungen an. Grevesmühlen verfügt sowohl über zwei freikirchliche, eine evangelische als auch eine katholische Kirchgemeinde. Letztere verfügt erst seit der Wende, geplant durch den Grevesmühlener Architekten Rolf Meyer, über einen eigenen Kirchenbau (s. Kultur-App Mecksikon). Diese ergänzen mit eigenen Veranstaltungen das Kulturangebot und bieten eine Möglichkeit zum gesellschaftlichen Austausch.

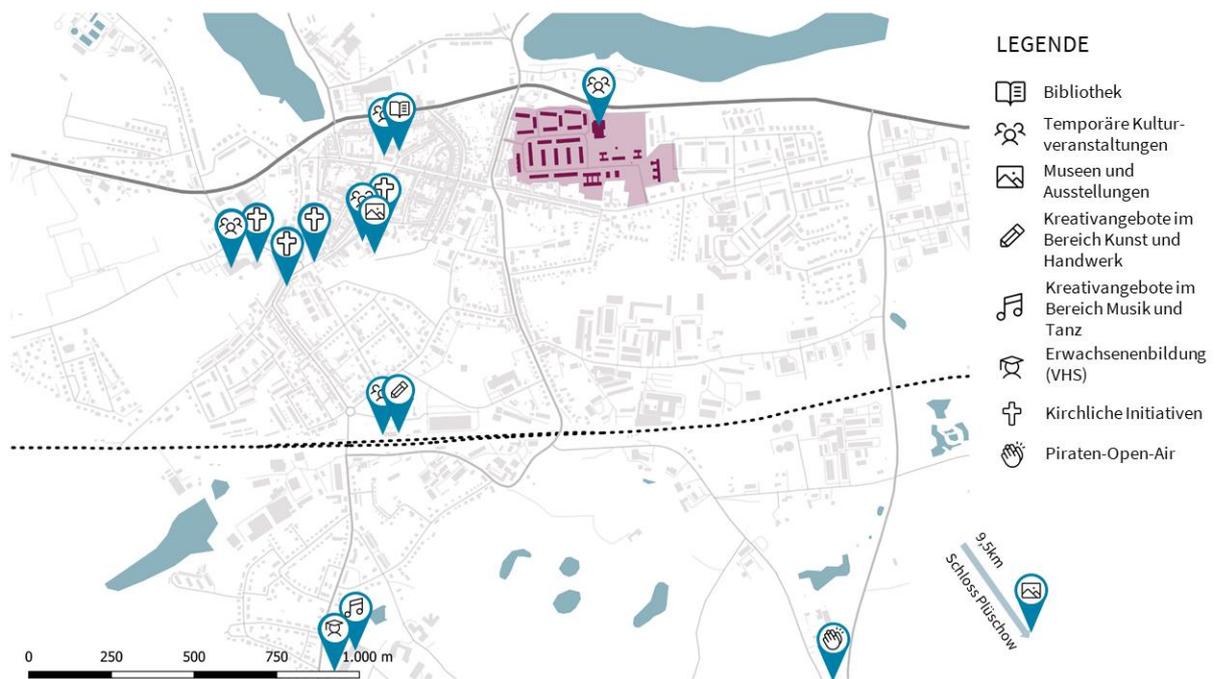


Abbildung 49: Institutionalisierte Kulturrorte und Räumlichkeiten für Kulturveranstaltungen in und bei Grevesmühlen

Quelle: DSK

Grevesmühlen verfügt über kein Kino mehr, der ortsansässige Filmpalast wurde Anfang der 2000er Jahre geschlossen. Das nächstgelegene Kino befindet sich in Wismar. Jedoch wird der Saal im Bürgerbahnhof in unregelmäßigen Abständen für Filmvorführungen genutzt. Ebenso gibt es in Grevesmühlen kein Theater. Aufführungen der Vereine finden in den oben benannten Lokalitäten statt.

Temporäre Veranstaltungen von externen Kulturakteuren, aber auch private Zusammenkünfte finden zusätzlich zur Sport- und Mehrzweckhalle vorwiegend im Saal im Bürgerbahnhof oder im Luise-Reuter-Saal im Museums- und Vereinshaus statt (Jahresbericht der Stadt Grevesmühlen 2023, S. 71). Vereinzelt wird zu kommunalen oder regional bedeutsamen Veranstaltungen, wie etwa bei Themenwochen oder dem Plattsnacktreffen, der Kreistagssaal in der Malzfabrik oder der Rathaussaal in Grevesmühlen genutzt.

Kapazitäten für Veranstaltungen

Foyer Sport- und Mehrzweckhalle	35 bis 40 Personen	ca. 100 m ²
Sport- und Mehrzweckhalle	Bis 250 Personen (Tribüne)	900m ²
	Bis 350 Personen (separate Bestuhlung)	
Luise-Reuter-Saal im Museums- und Vereinshaus	Bis 100 Personen	k. A.
Saal im Bürgerbahnhof	30-45 Personen	65 m ²
Rathaussaal	100-150 Personen	140 m ²
Kreistagssaal Malzfabrik	60-80 Personen	k. A.

Abbildung 50: Räume und Kapazitäten für Veranstaltungen in Grevesmühlen

Quelle: grevesmuehlen-erleben.de/Veranstaltungsräume

Überregional bekannt ist das jährlich in den Sommermonaten stattfindende Piraten Open Air, mit dessen Hilfe auch Ostseeferienurlauber angelockt werden. Das Gelände des seit 2007 und privatwirtschaftlich organisierten Theaters befindet sich in der Nähe der Autobahnzufahrt südlich in Grevesmühlen. Die jährlich neu inszenierten Piratenerzählungen knüpfen daran an, dass Grevesmühlen Mitglied im Sagen- und Märchenstraßen e. V. ist. (ISEK 3. Fortschreibung, S. 40). Zudem finden jährlich das Kirchstraßfest (April), das Straßenfest im Langen Steinschlag am östlichen Ortsrand, das Stadtfest mit Festumzug (Juni), eine Musikknacht mit Live-Konzerten (September) und eine Kulturnacht (Oktober) in der Innenstadt sowie am ersten Adventswochenende der Kreihnsdörper Adventsmarkt zur Einstimmung auf die Weihnachtszeit statt (s. Jahresberichte). Die Feste sind in 15 bis 20 Gehminuten für die Anwohner des Ploggenseeerings zu erreichen.



Abbildung 51: Übersicht der Vereine in Grevesmühlen

Quelle: Darstellung DSK basierend auf interactive map von grevesmuehlen-erleben.de

Im Stadtgebiet Grevesmühlen bereichern aktuell 59 Vereine das soziale Leben und zeugen von einem hohen zivilgesellschaftlichen Engagement (s. grevesmuehlen-erleben.de, interactive map). Bei knapp der Hälfte handelt es sich um Vereine, die Sportmöglichkeiten anbieten oder sich mit Tieren sowie Grünflächen beschäftigen. Beispielsweise gibt es sechs Kleingartenvereine. Bei der Mehrheit der Vereine, die sich Kindern und Jugendlichen widmen, handelt es sich um den Schulen angeschlossene Fördervereine. So etwa auch bei dem einzigen im Ploggenseeering ansässigen Verein, dem Förderverein der Mosaikschule. Zudem ist der mitgliederstärkste Verein des Ortes, der „Blau-Weiß-Grevesmühlen e.V.“, durch die Nutzung der Sport- und Mehrzweckhalle im Gebiet aktiv. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zudem der „Rehasportverein Ploggensee e.V.“, „Unser Freibad Grevesmühlen e.V.“ sowie der „Behinderten- und Rehabilitationssportverein GVM e.V.“ im benachbarten Wohngebiet Grüner Ring. Ähnlich nah liegen der einzige im Kreativbereich tätige Verein, der „Fotoclub 82 Grevesmühlen e.V.“, in Richtung Innenstadt und die „Grevesmühlener Schützenzunft 1653 e.V.“ am Lustgarten.

4.5. Daseinsvorsorge

NAHVERSORGUNG

Aktuell sind sechs Discountmärkte und zwei Voll-Sortiment Läden im Umfeld vertreten. Anzumerken ist jedoch, dass sich die Bestandssituation der Lebensmittelmärkte in den letzten 11 Jahren verändert hat. So wurden, für die Bewohner und Bewohnerinnen besonders relevante Anbieter, geschlossen (Markant und EDEKA).

Für den Weg zum nächstgelegenen Nahversorger östlich des Quartiers sind mindestens 10 Minuten (800 m) zu Fuß erforderlich. Das Wohngebiet wird bei einem Radius von 500m nicht komplett abgedeckt. Dies ist erst ab 750 m der Fall. Bis auf eine Ausnahme liegen alle Nahversorger mehr als einen Kilometer Gehdistanz entfernt.

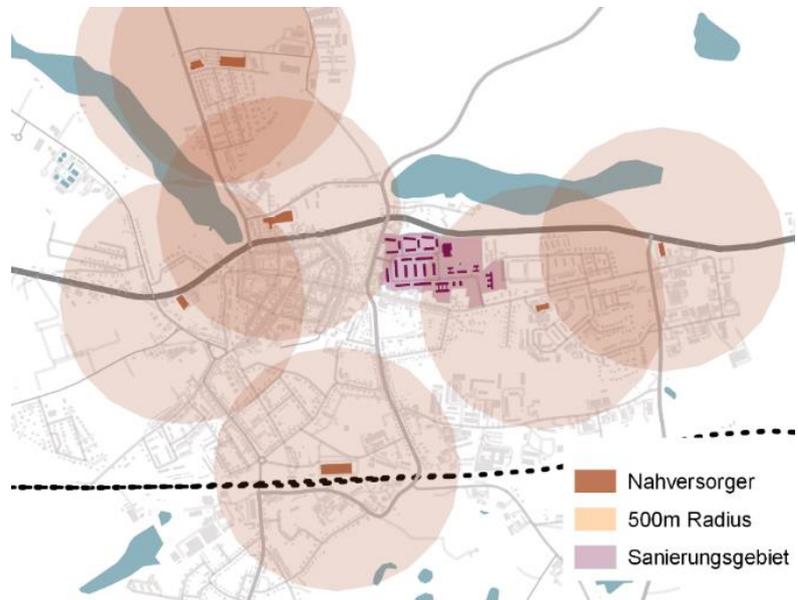


Abbildung 52: Lage der umliegenden Nahversorger

Quelle: DSK

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Im Gebiet sind keine Arztpraxen ansässig. Dennoch ist die medizinische Grundversorgung für den ländlichen Raum gut, denn in einer Entfernung von 600-800 m befinden sich drei Hausarztpraxen. Zudem gibt es nördlich der Innenstadt das Krankenhaus, in dessen Umfeld mehrere Facharztpraxen angesiedelt sind.



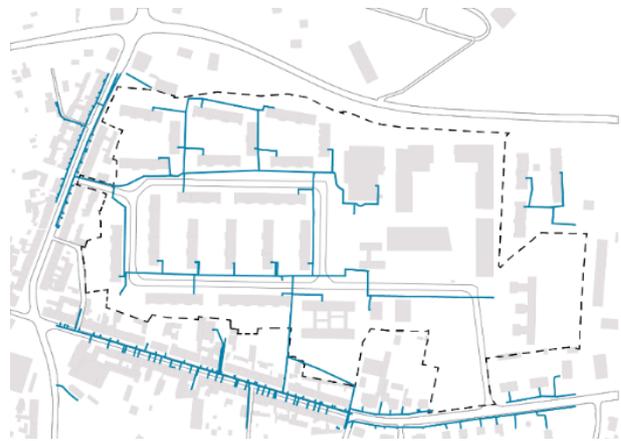
Abbildung 53: Medizinische Versorgung in Grevesmühlen

Quelle: DSK

4.6. Ver- und Entsorgung

TRINK-, SCHMUTZ- UND ABWASSER

Die Trinkwasserver-, und Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Für die Abwasserentsorgung liegt ein Trennsystem in Schmutzwasserkanälen und Niederschlagskanälen vor, welches parallel geführt wird. Im Rahmen der VU wurde ein Sanierungsbedarf der Schmutz-, und Niederschlagskanäle sowie der Leitungsbestände der vorhandenen AZ-Leitungen im Bereich der Trinkwasserversorgung ermittelt. Die Abwasserkanäle liegen nicht wie nach DIN 1998:2018-07 vorgesehen unter der Fahrbahn, sondern vorwiegend unter den Gehwegen und zum Teil auf den privaten Wohngrundstücken und verlaufen zentral durch den Schulcampus. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen der Grundschule findet aktuell eine Verlegung der Versorgungsleitungen statt.

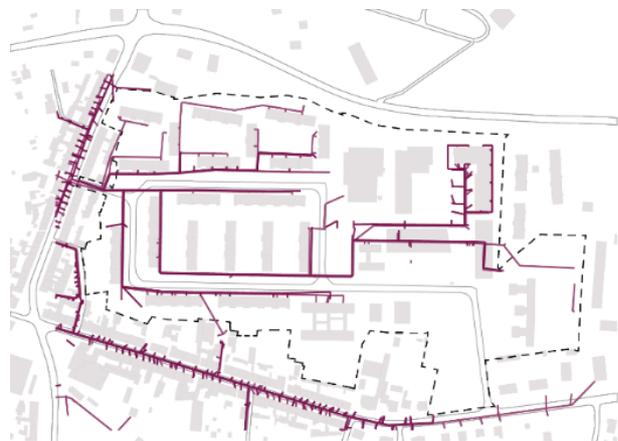


LEGENDE

- Trinkwasserleitungen

Abbildung 54: Trinkwasserleitungen

Quelle: DSK



LEGENDE

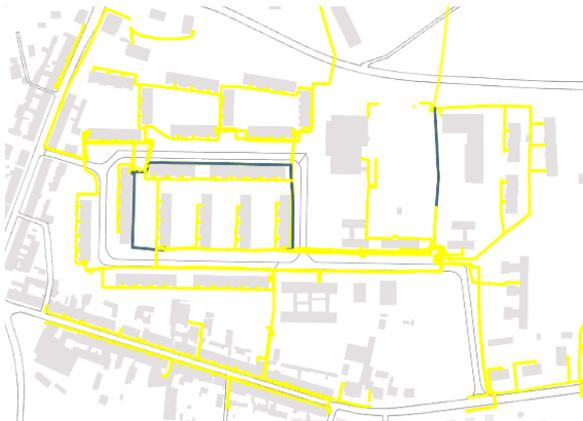
- Regen- und Schmutzwasserleitungen

Abbildung 55: Regen- und Schmutzwasserkanäle

Quelle: DSK

STROM UND WÄRME

Die Gebäude des Ploggenseerings sind an das Strom- und Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen und werden zentral versorgt (s. Abb. 56 und 57). Die Leitungsführung erfolgt nicht, wie nach DIN 1998:2018-07 vorgesehen unter der Fahrbahn, sondern unter privaten Grünflächen oder Gehwegen. Im Zuge des Abbruchs der Grundschule werden bereits die dort verlaufenden Leitungen umverlegt. Hauptenergieträger ist noch Erdgas. Eine Energieerzeugung und -verwendung aus erneuerbaren Energieträgern findet im Quartier abgesehen von PV-Anlagen auf den Schulgebäuden bisher nicht statt. Um langfristig eine CO₂-Reduzierung im Quartier zu erwirken, wird aktuell ein integriertes energetisches Quartierskonzept erstellt.



LEGENDE

- Stromleitungen
- Stromleitungen, stillgelegt

Abbildung 56: Stromleitungen

Quelle: DSK



LEGENDE

- Fernwärmeleitung

Abbildung 57: Fernwärmeleitungen

Quelle: DSK



LEGENDE

- Trinkwasserleitungen
- Regen- und Schmutzwasserleitungen
- Fernwärmeleitung

Abbildung 58: Übersicht Kanäle und Leitungen (ausgenommen Telekommunikation und Signalkabel)

Quelle: DSK

ABFALLENTSORGUNG

Im Stadtgebiet von Grevesmühlen befinden sich 13 Standorte für Wertstoffsammelcontainer, wobei die Anzahl der einzelnen Container variiert. Davon befinden sich zwei Sammelstellen an der Straße Ploggenseering. Die erste liegt im nordöstlichen Bereich und umfasst insgesamt sechs Container: drei für Papier sowie je einen für Braunglas, Weißglas und Grünglas. Die zweite befindet sich westlich und hat die gleiche Aufteilung der Wertstoffcontainer. An beiden Standorten ist zudem ein Altkleidercontainer vorhanden. Die Entsorgung des privaten Hausmülls findet über Sammelanlagen im Wohnumfeld statt. Diese stehen vorwiegend blockweise zur Verfügung, lassen sich aber quartiersweit mit einem Einheitsschlüssel öffnen.

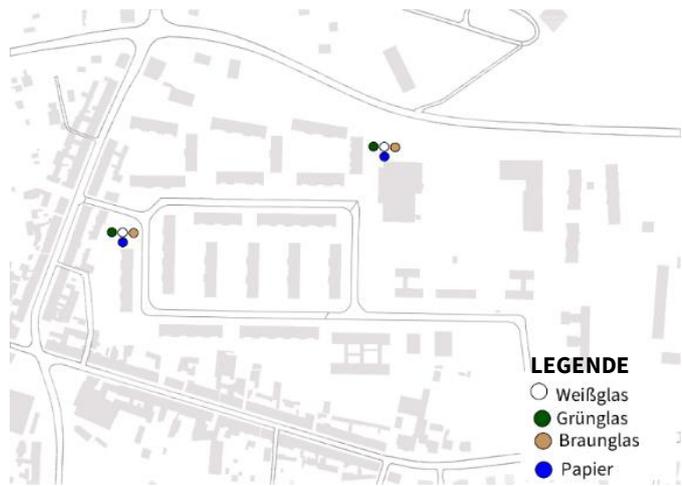
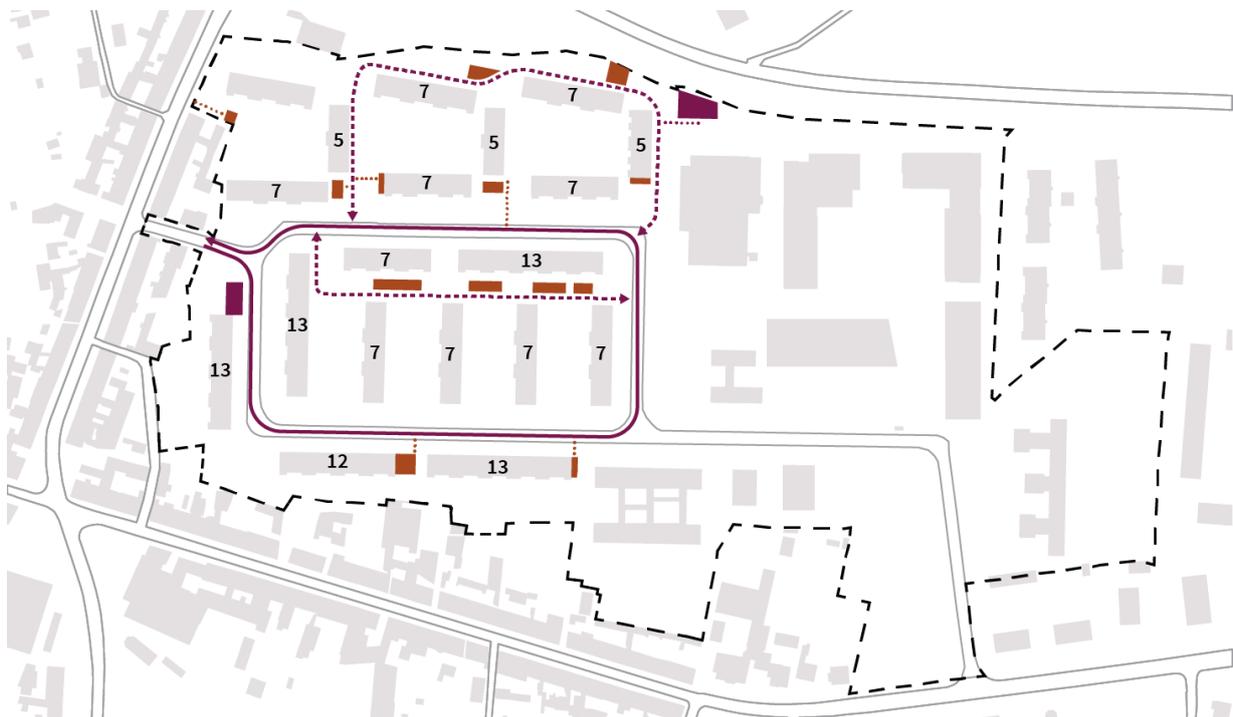


Abbildung 59: Wertstoffcontainer im Quartier

Quelle: DSK



LEGENDE

- Haupt-Fahrweg des Müllfahrzeugs
 - - - Neben-Fahrweg des Müllfahrzeugs
 - ⋯ Fußwege der Müllentsorger
 - Private Müllabstellflächen (Plastik, Restmüll)
 - Öffentliche Entsorgungspunkte (Papier, Glas, Sperrmüll, Kleidung)
- 7 Privater Müllplatzbedarf (Gesamt: 149)

Abbildung 60: Flächen für Müllentsorgung im Quartier

Quelle: DSK

4.7. Schutzgüter

BODEN

Das Wohnquartier liegt weitestgehend auf einem ähnlichen Höhenniveau bei 40 bis 50 m über HN, laut Geo-Basisdaten mehrheitlich bei 42,5m. Lediglich die Hauseingänge 54-56 sind aus dem Quartier nur über Treppenanlagen zu erreichen. Die Höhenunterschiede betragen zwischen fünf und sieben Metern. Am Nordrand des Quartiers fällt das Relief zur Bundesstraße und zum Ploggenseering hin stark ab. Die Höhendifferenz liegt bei mehr als fünf Metern. Ebenso liegt die westlich gelegene Santower Straße tiefer als das Wohngebiet am Ploggenseering. Ein in Abbildung 61 vermerkter Höhenunterschied im Bereich des Schulcampus existiert nicht mehr. Im Bereich der Erschließungsmaßnahmen wurde die Fläche eingeebnet.

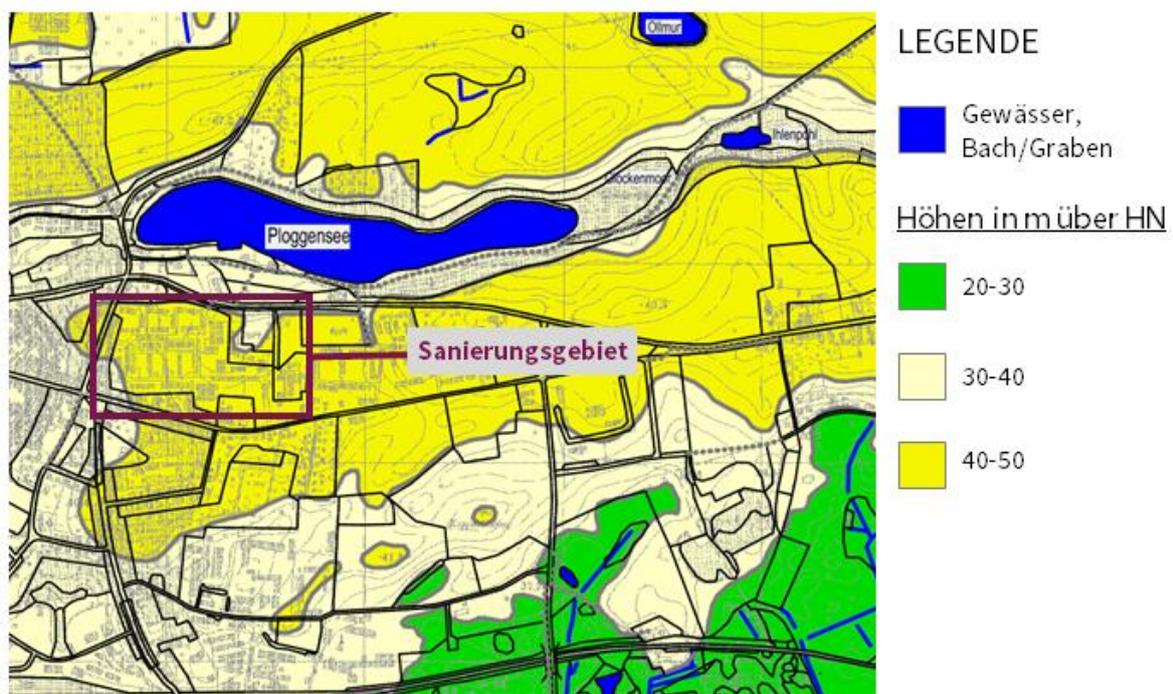


Abbildung 61: Höhenrelief im Bereich des Sanierungsgebietes

Quelle: Planungsbüro Mahnel, LP GVM 2009, Karte 1 Relief

Die Wohnbebauung und Schulgebäude sind auf sandigen, sickerwasserbestimmten Böden, die typischerweise im Sander- und Endmoränengebiet vorkommen, errichtet (LP GVM, Karte 4 Geologie). Neben seiner Bedeutung als Lebensgrundlage spielt der Boden insbesondere für den Wasserhaushalt eine entscheidende Rolle, da die Beschaffenheit Einfluss auf die Grundwasserneubildung, den Oberflächenabfluss und das Retentionspotenzial hat und Starkregenereignisse in ihrer Wirkung beeinflusst werden.

Der Boden im Stadtgebiet wird im Landschaftsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit einer sehr hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung bewertet ebenso wie das nutzbare Grundwasserangebot. Das Gebiet wird als Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIB geführt. Es gilt für den Einsatz von Recyclingbaustoffen eine besondere Anzeige- und Dokumentationspflicht, gemäß der Ersatzbaustoffverordnung von 2023 in Trinkwasserschutzgebieten.

Ebenfalls zu beachten ist die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz. Bei Errichtung oder Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Bei Errichtung oder Erweiterung von Regen- und Mischwasserentlastungsbauwerken sind lediglich Anlagen, die nach Bedarf, geringstenfalls alle fünf Jahre, durch Inspektion auf Schäden überprüft werden, ausnahmsweise zulässig. Generell erlaubt ist im Gebiet eine Versickerung oder Versenkung des Niederschlagswassers, welches von Dachflächen abfließt. Somit ist die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung und Versenkung des von Dachflächen abfließenden Regenwassers ebenfalls zulässig. Hingegen muss bei Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser geprüft werden, ob die Entwässerungsanlagen entsprechend den Anforderungen des ATV-DVWK A 142 errichtet und betrieben werden, anderweitige oder nicht entsprechende Anlagen gelten als unzulässig. Sollte im Gebiet eine Einleitung von Schmutzwasser in Oberflächengewässer angedacht werden, müsste geprüft werden, ob das Gewässer anschließend die Schutzzone II durchfließt. In diesem Fall wäre eine Einleitung verboten (siehe WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz 2010, Anlage 3.4.1 - 3.4.8).

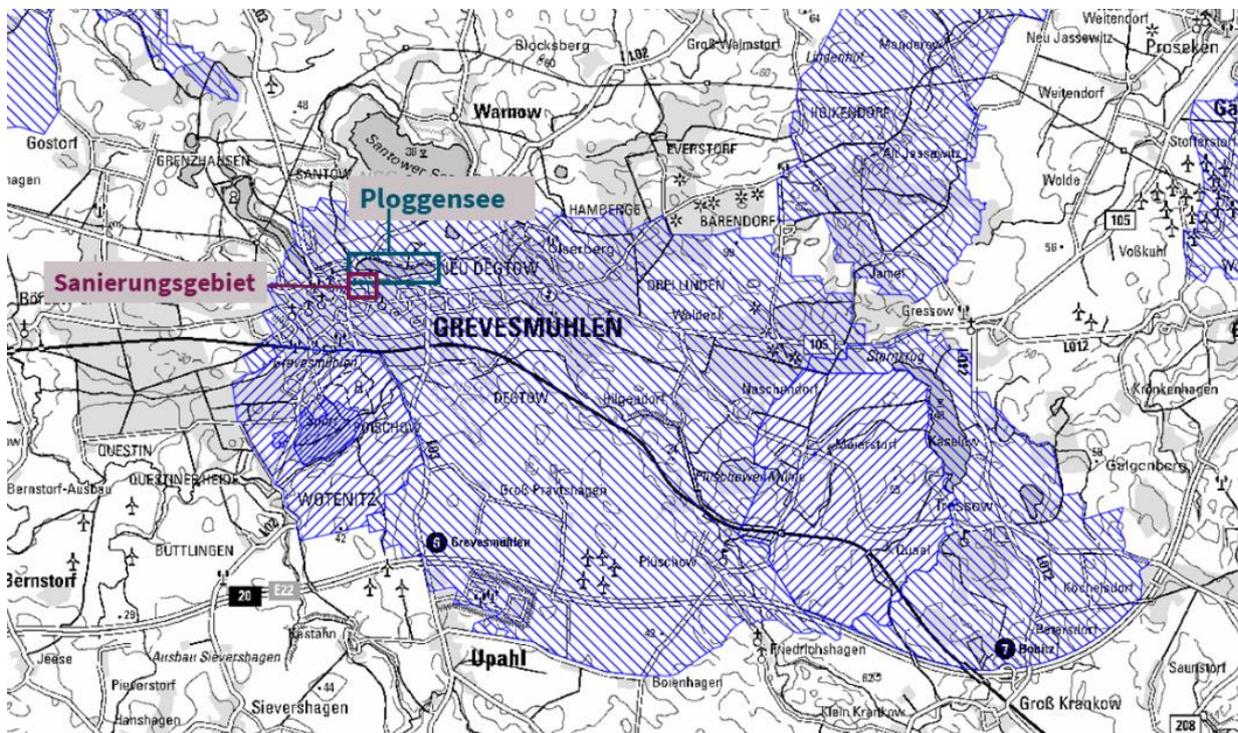


Abbildung 62: Wasserschutzgebiet Grevesmühlen Wotenitz

Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Umweltkarten MV: Wasserschutzgebiet

Für die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen muss die Richtlinie für bautechnische Maßnahme an Straßen in Wasserschutzgebieten beachtet werden. Ausnahmsweise zulässig sind Wege. Bei der Verwendung wassergefährdender auslaug- oder auswaschbarer Materialien im Zuge vom Straßen-Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau sowie zur Errichtung von Lärmschutzwällen müssten die Vorgaben des § 12 der BBodSchV1, bzw. der LAGA- Mitteilung eingehalten werden. Die Durchführung von Bohrungen sind mit Ausnahme von Baugrunduntersuchung verboten. Eine Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden im Gebiet wäre je nach Einzelfallentscheidungen möglich, unter Beachtung entsprechender geologischer und hydrogeologischer Voraussetzungen sowie unter Ausschluss einer Gewässergefährdung. Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen oder wesentliche Änderung in der Nutzung muss die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gemäß Nummer 4.8 des WSGVO beachtet werden. Bei einer Ausweisung neuer Baugebiete, im Rahmen der Bauleitplanung für

das Gebiet, würden lediglich Industrie und produzierendes Gewerbe als unzulässig gelten (ebd., Anlage 3.5.1. - 3.6.2)

Im Gebiet liegen keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Ebenso gehört es nicht zu den erhöht schutzwürdigen Bodenfunktionsbereichen und es bestehen keine besonderen Bodenschutzanforderungen über die allgemeinen Vorgaben hinaus.

KLIMA UND FRISCHLUFT

Das Klima, resultierend aus Niederschlag, Lufttemperatur, Bewölkung, Windverhältnissen und Großwetterlagen, wirkt sich entscheidend auf die Lebensqualität vor Ort aus. Mittels der Anordnung der Bebauung als auch der Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie der Materialwahl kann zudem das Mikroklima vor Ort beeinflusst werden.

Grevesmühlen liegt mit einer Entfernung von weniger als 15km zur Küste im Einflussgebiet des milderen Ostseeklimas, so dass die Vegetationsperiode im Schnitt länger als der landesübliche Durchschnitt dauert und bei mindestens 227 Tagen liegt. Zudem fallen die Jahresschwankungen der Lufttemperatur geringer aus und auch die mittlere Jahrestemperatur fällt niedriger, die Luftfeuchtigkeit hingegen höher aus, als im eher durch Kontinentalklima geprägten Binnenlands Mecklenburg-Vorpommerns. (GLP MV 2003, S. 87 sowie Karte 6). Greves-



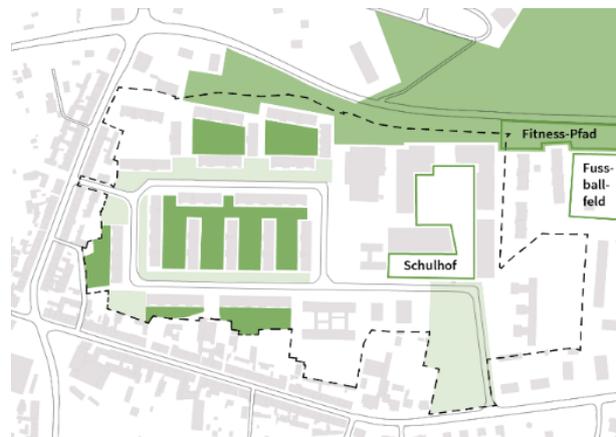
Abbildung 63: Luftbild Ploggenseering

Quelle: google earth, bearbeitet

mühlen liegt in einem niederschlagsnormalen Gebiet (GLRP WM 2008, Karte 7). Mehrheitlich herrschen Westwinde vor, wodurch die Stadt von den vom Atlantik ausgehenden Tiefdruckgebieten beeinflusst wird. Gemessen zwischen 1991 und 2021 liegt die Temperatur im Jahresdurchschnitt bei 9,6 °C und es fallen 717 mm Niederschlag (climate-data.org). Durch den Klimawandel ist langfristig mit milderen Wintern und regenreicheren und zugleich wärmeren Sommern zu rechnen.

Ein Kaltluftreservoir bildet der nahegelegene Ploggensee. Zudem sorgt die Vegetation im Quartier für Frischluft- bzw. mildern die Gehölze entlang B 105 die Feinstaub- und sonstige Schadstoffbelastung im Quartier. Bisher gibt es keine dezidierten, auf den Ploggensee ausgerichteten Kaltluftschneisen. Etwas Luftzirkulation wird zwischen Wohnbebauung und Mehrzweckhalle ermöglicht. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, die durch Viehhaltung oder Düngerausbringung die Luftqualität beeinträchtigen. Zu prüfen wäre, inwieweit die entwässerte Hochmoorfläche am Ploggensee noch Methan abgibt bzw. ob eine Verwässerung als CO₂-Speicher absehbar ist.

Die Grünräume im Sanierungsgebiet haben einen relevanten Einfluss auf die klimatische Situation im Gebiet. Sie tragen unter anderem zur Temperatur- und Wasserregulierung bei. Es gibt zwar viele Grünräume im Gebiet, jedoch sind diese qualitativ weniger wertvoll für die klimatische Situation. Es fehlt an ausreichend Versickerungsflächen, die das Regenwassermanagement im Quartier effektiver gestalten und die Überflutungsgefahr bei Starkregen minimieren könnten. Maßnahmen wie Mulden oder Regenwassergärten sind wenig bis gar nicht vorhanden. Ebenso fehlt es an einem Konzept zur Nachnutzung von Regenwasser, das zur Verbesserung der klimatischen Situation sowie zur Schaffung eines zukunftsgerichteten und klimaresilienten Quartiers beitragen könnte. Bisher gibt es auch kein städtisches Klimaschutz- bzw. Klimaanpassungskonzept (ISEK 2023, S. 66).



LEGENDE

- Grünraum Landschaft
- Gemeinschaftliche Grünanlagen
- Abstandsgrün/ ungenutzte Grünflächen
- Freiraumnutzungen

Abbildung 64: Grünräume im Sanierungsgebiet

Quelle: DSK

DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Nordwestmecklenburg liegen keine Baudenkmale im Sanierungsgebiet. Jedoch werden auf der Flur 12 Bodendenkmale vermutet. Teile des Bodendenkmals „Grevesmühlen Fpl. 12“ befinden sich u.a. auf den Flurstücken 282/8, 292/5, 298/47 (letzteres zum Teil außerhalb des Gebiets) und 298/56. Als nächst gelegenes Baudenkmal ist das Gebäude der Förderschule, an der Wismarschen Straße 124 zu erwähnen. Hier gilt ein entsprechender Umgebungsschutz des Gebäudes.

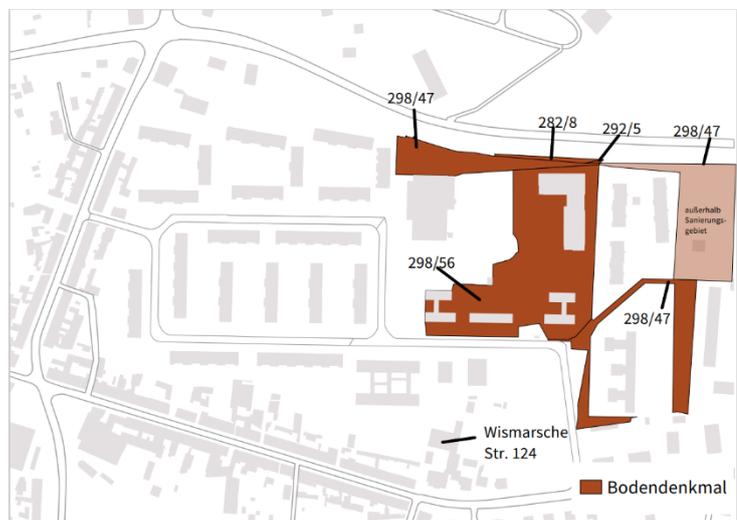


Abbildung 65: Bodendenkmäler

Quelle: DSK

4.8. Demografie

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Der Ploggenseering ist tendenziell von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang betroffen. So sank die Bevölkerung von 2011 von 979 Personen bis 2020 auf 904 Personen. Gegenläufige Entwicklungen standen immer im Zusammenhang mit dem Zuzug von Flüchtlingen. So nahm die Bevölkerung sowohl 2015 als auch 2022 sprunghaft zu, insbesondere der Zuzug 2022 führte zu einem Anstieg von über 10%. Jedoch konnten die Zugewinne in den Folgejahren nicht gehalten werden bzw. wurden durch natürliche Bevölkerungsentwicklungen wieder ausgeglichen. Ende 2023 lebten 1001 Person im Ploggenseering.

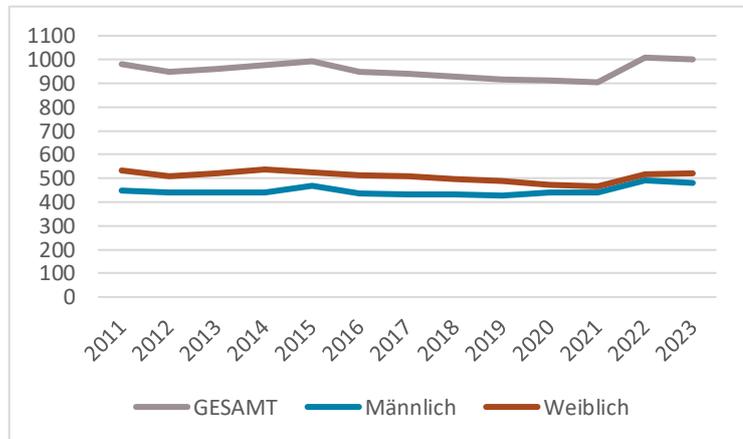


Abbildung 66: Bevölkerungsentwicklung im Ploggenseering

Quelle: Stadt Grevesmühlen

Im Schnitt leben 61 mehr Frauen als Männer im Quartier, wobei der Unterschied im 2022 nur noch bei 26 lag. In diesem Zeitraum zogen vermehrt wieder Männer ins Quartier bzw. wurden vorwiegend Jungen geboren. Den größten Frauenanteil gab es im Betrachtungszeitraum bis 2014, in dem Jahr betrug er 54,9%.

ZUSAMMENSETZUNG

Im Ploggenseering ist die Bevölkerung deutlich jünger als in der Gesamtstadt. Während knapp 11% der Einwohnenden von Grevesmühlen im Ploggenseering leben, liegt der Anteil der bis 25-Jährigen deutlich darüber. 2023 lebten jedes sechste Kind bzw. junger Erwachsener zw. 16 und 25 Jahre der Stadt im Ploggenseering. Hingegen ist der Anteil der Personen im Rentenalter niedriger als in der Gesamtstadt, auch wenn noch mehr als 50 Erstbezieher im Quartier leben. Lediglich knapp 8% der Senior:innen von Grevesmühlen lebten 2023 im Ploggenseering.

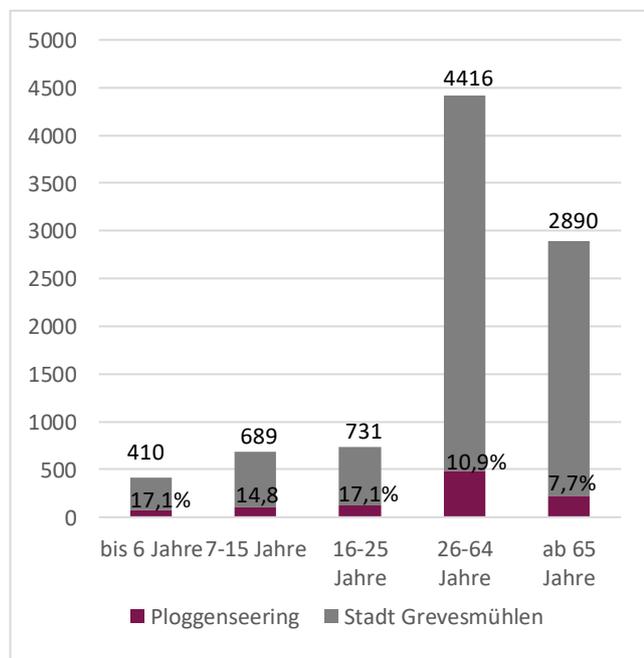


Abbildung 67: Bevölkerungszusammensetzung in der Stadt Grevesmühlen und im Ploggenseering 2023

Quelle: Stadt Grevesmühlen

2023 hatten insgesamt 766 Einwohnende einen deutschen Pass. Der Anteil der 234 Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft betrug dementsprechend rund 23%. Im Vergleich zu Beginn des Betrachtungszeitraums hat er sehr stark zugenommen, 2011 lebten lediglich 12 Personen (1,2% der Einwohnenden) ohne deutschen Pass im Gebiet. In der Gesamtstadt betrug der Anteil an Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft 2023 5,4%.

Im Ploggenseering waren im Jahr 2023 Personen mit einem Migrationshintergrund aus 21 verschiedenen Nationen vertreten. Die Mehrheit der Menschen mit Migrationshintergrund kommt aus Polen und der Ukraine.

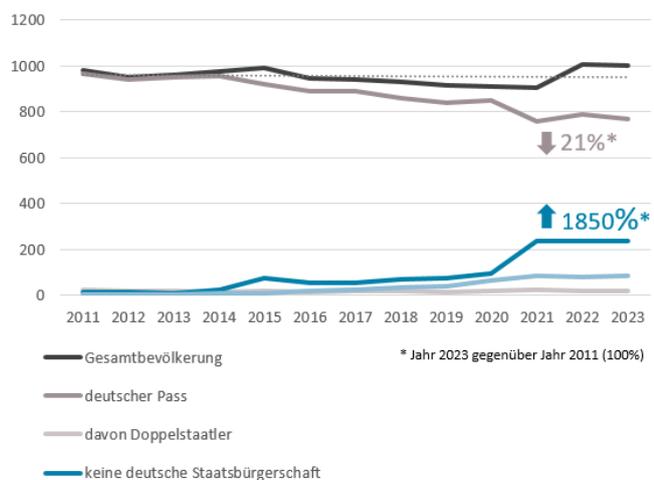


Abbildung 68: Herkunft der Bevölkerung im Ploggenseering im zeitlichen Verlauf

Quelle: Stadt Grevesmühlen

4.9. Zusammenfassende SWOT-Analyse

Die folgenden Übersichten zeigen für jedes Themenfeld noch mal auf, in welchen Bereichen Potentiale und wo Handlungsbedarfe bestehen. Begleitet wird dies von einer Risikoabschätzung einmal für den Fall, dass eine Sanierung erfolgt und einmal, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden. Diese SWOT- (Strengths, Weakness, Opportunities, Threads)-Analyse fasst die spezifischen Bedingungen am Ploggenseering zusammen und dient als strategische Grundlage für den Rahmenplan. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden darauf basierend entwickelt und sollen dabei helfen, die identifizierten Schwächen zu beseitigen.

BEBAUUNG UND NUTZUNGEN

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäude intakt und funktionsfähig ▪ Großer Bestand an kleinen, bezahlbaren Wohnungen ▪ Wohnungsangebot für Auszubildende, Singles und Kleinfamilien ▪ Wohnungsangebot für Geringverdiener ▪ Kein signifikanter Leerstand ▪ Niedrige Mietpreise ▪ Nähe zu weiteren voll erschlossenen Wohnquartieren ▪ Nördliche Wohngebäude durch erhöhte Lage Sichtverbindung zum Naturraum Ploggensee ▪ hohe Dichte an Bildungseinrichtungen ▪ etablierter Schul- und Kitastandort ▪ vielfältige Nutzbarkeit der Sport- und Mehrzweckhalle: Schul- und Vereinssport, Kulturveranstaltungen, Messen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau- und Modernisierungszustand der Gebäude nicht zeitgemäß ▪ Hoher Sanierungsbedarf ▪ Häufige Mieterwechsel, dadurch teilweise hohe Anonymität, fehlende Identifikation ▪ Nicht alle Wohnungen mit Freisitz ausgestattet ▪ Fehlende Barrierefreiheit/Handläufe in den Treppenhäusern und Wohnungen ▪ Aktuell keine Gästewohnung ▪ Gemeinbedarfseinrichtungen z. T. barrierearm, aber nicht inklusionsgerecht ▪ Mangelhafte Einbindung der Sport- und Mehrzweckhalle ins gesamtstädtische Gefüge (Erschließungssituation und wenig einladende Platzgestaltung im Eingangsbereich)
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einflussnahme der Kommune möglich, da mehrheitliche Eigentümerin ▪ Weitere Nutzbarkeit des Wohnungsbestandes gegeben ▪ Anpassung der Wohnungsgrundrisse an moderne Wohnformen ▪ Durch Umbau und Diversifizierung des Wohnungsangebots Gewinnung neuer Gruppen ▪ Aufwertung des Wohnstandorts Ploggenseerings und höhere Nachfrage am Wohnungsmarkt für dortige Wohnungen ▪ Schließen von Baulücken ▪ Belebtheit durch Nutzungsmischung von Wohnen und Bildung ▪ Moderner Schulcampus (Größe und Ausstattung) ▪ Identifikationsort für Grevesmühlen, da Besuch durch alle Schüler ▪ Nachnutzung freiwerdende Regionalschule ▪ Dachflächen für Nutzung mittels regenerativer Energien/von Gründächern ▪ Aufstockung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellung der Wohngebäude fördert potentielle Angsträume ▪ Gefahr der Gentrifizierung + Verlust günstigen Wohnraums ▪ Fehlende soziale Durchmischung ▪ Nachfragerückgang ▪ Verwahrlosung ▪ Stigmatisierung ▪ Keine langfristige Entsprechung Bedarf und Kapazität bei den Schulbauten durch veränderte Bevölkerung ▪ Leerstand alte Regionalschule (Wasserturmschule) ▪ Identitätsverlust

FREIRAUM UND NAHERHOLUNG

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünes Quartier ▪ Zahlreiche öffentlich zugängliche Grünflächen ▪ Sitzgelegenheiten vor den Häusern ▪ Verschiedene Raumqualitäten durch unterschiedliche Gebäudestellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Aufenthaltsqualität ▪ Lediglich funktionale Gestaltung der Grünflächen zwischen den Gebäuden ohne verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden ▪ Zahlreiche untergenutzte Freiflächen (inkl. Bürgermeisterwiese) ▪ Fehlende Begegnungsräume, die zum Verweilen einladen ▪ Einsehbarkeit der Flächen, kaum Aneignung möglich ▪ Fehlende Gestaltungsqualität Vorplatz Sport- und Mehrzweckhalle ▪ Keine Flaniemöglichkeiten ▪ Mangelnde Ausstattung der Spielplätze ▪ Identische Gestaltung der Kleinkindspielplätze ▪ Herumliegender Abfall ▪ Steile Treppenanlagen zu B105/Gebäude 54-56 ▪ B105 als Barriere zum Naherholungsraum Ploggensee ▪ Z. T. mangelnde Beleuchtung des öffentlichen Raumes ▪ Keine Klimaanpassungsmaßnahmen bisher ▪ Wegfall Grünfläche durch Bau des Schulcampus 2030
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltungsmöglichkeiten für ungenutzte, größere Grünflächen (Bürgermeisterwiese, Quartierseingang) ▪ Kleinräumigkeit zwischen den Wohnblöcken für Schaffung unterschiedlicher Angebote und Verbesserung des Aufenthaltsqualität ▪ Gemeinschaftsgärten ▪ Vernetzung zum Naherholungsraum Ploggensee und Sportplatz ▪ Anbindung an Fitnesspfad ▪ Wechselseitige Nutzung der Spielflächen im Wohngebiet und auf den Schulcampus durch Schulkinder und anwohnende Kinder ▪ Nutzen der Topographie: Stärkung des Seeblicks aus dem Quartier ▪ Schaffung von Lebensräumen für stadtaffine Tierarten (animal aided design) ▪ Möglichkeit zur Gestaltung mit resilienten Pflanzen ▪ Wasser-Kreislaufwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überangebot an Aufenthaltsflächen ▪ Lärmzunahme durch neue Nutzungen ▪ Dichte Bepflanzung kann Angsträume erzeugen ▪ Verwahrlosung und Vandalismus ▪ Nichtnutzen der Spiel- und Sportflächen ▪ Geänderte Bedürfnisse der Bewohnerschaft

VERKEHR UND MOBILITÄT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr gute überregionale und regionale Verkehrsanbindung (A20, B105, L02) ▪ Zwei Knotenpunkte als Quartierszugänge und innenliegende Erschließungsstruktur erlauben andere Verkehrsführung ▪ kaum Lärmbeeinträchtigung durch B105 ▪ Bushaltstellen in weniger als 300m Reichweite ▪ Radabstellanlagen vor den Häusern ▪ Mietbare Fahrradgaragen ▪ Radfahren auf dem Gehweg geduldet ▪ Verknüpfung der Wohngebäude durch naturnahes Wegesystem ▪ Fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Ploggensees 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohes Verkehrsaufkommen und viel Durchgangsverkehr ▪ Verkehrliche Erschließung im Norden Provisorium ▪ Fahrbahnoberbau und Eindeckung der Wege abgängig ▪ Ungeordnete Parkraumsituation (straßenbegleitendes Parken, Wildparken an Sport- und Mehrzweckhalle) ▪ Fehlende Stellflächen für PKW und zu niedriger Stellplatzschlüssel, daraus resultierender Suchverkehr ▪ Zusätzlicher nicht vorhandener Parkraumbedarf bei Großveranstaltungen in der Sport- und Mehrzweckhalle ▪ Kein flüssiger Verkehrsabfluss in Santower Straße ▪ Periodischer Nutzungsdruck im Wohngebiet durch Schüler- und Lieferverkehr sowie Elterntaxis ▪ Nutzen von Stellflächen als Alternative zu gebührenpflichtigen Innenstadtparkplätzen ▪ Zusätzlicher Lärm im Wohngebiet durch Busverkehr ▪ Keine Ladesäulen für Elektroautos ▪ Keine Radwege ▪ Unebene Fahrbahn mindert Fahrkomfort für Radfahrende ▪ Einbahnstraßenregelung führt zu längeren Wegen/Konfliktsituationen für Radfahrende ▪ Kapazität der oberirdischen Radabstellanlagen nicht ausreichend, fehlende Überdachung ▪ Nur einseitige Fusswegführung ▪ Fehlende Barrierefreiheit der Wege ▪ Abruptes Ende des Fußweges entlang der B105 an der Sport- und Mehrzweckhalle ▪ Mangelhafte Gestaltung des Quartierseingangs aus Richtung Innenstadt (Wahrnehmung als Angsträume) ▪ Mangelnde Vernetzung mit Umgebung
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientierung am Schülerverkehr, um Verkehrssicherheit zu erhöhen ▪ Zusammenhängendes Fahrrad- und Fusswegesystem zw. Innenstadt, Ploggenseering und Naturraum Ploggensee sowie benachbarten Wohngebieten ▪ Bedarfsgerechte Stellflächenzuweisung (Mietsystem) ▪ Verkehrsberuhigung durch bauliche Maßnahmen und Zugangsbeschränkungen ▪ Doppelnutzung der Stellflächen durch Berufs- und Anwohnerverkehr ▪ Naturnahe Wegeführung gewünscht ▪ Anstoß gesamtstädtisches Radverkehrskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzen der Durchfahrt vor der Schule führt ggf. zu Konflikten mit Schülerverkehr ▪ Ungewissheit Entwicklung Nachfrage E-Mobilität ▪ Verkehrliche Mehrbelastung durch Schulcampus 2030, wenn auch Anbindung über das Wohngebiet ▪ Temporäre verkehrliche Mehrbelastung durch Sanierungsmaßnahmen und zugehörige Straßensperrungen im Umfeld ▪ Beharren auf Hauseingangsnahes Parken seitens der Bewohnerschaft

SOZIALE UND KULTURELLE EINRICHTUNGEN

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit Quartiersmanagement Möglichkeit zur Teilhabe und Mitgestaltung des Quartiers ▪ Sehr gute Ausstattung an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen im Quartier: Bildungskarriere durchgängig bis mittlerer Reife vor Ort möglich ▪ Planungen zum Inklusiven Schulcampus ▪ Gute Abdeckung an Einrichtungen für Senioren und für kulturelle Betätigung in der Umgebung ▪ Zahlreiche, vielfältige Vereine in der Nähe des Ploggenseerings ▪ Abwechslungsreiches Sportangebot im und um den Ploggenseering ▪ Großes Angebot an Räumen für kulturelle/Vereinsveranstaltungen im Umfeld bzw. mit Sport- und Mehrzweckhalle auch im Quartier 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisherigen Schulgebäude erfüllen heutige Ansprüche an inklusive Beschulung nicht mehr ▪ Keine kleineren, familiären Orte für Begegnungen ▪ Wenig sozialer Zusammenhalt im Quartier ▪ Keine Beratungsangebote im Ploggenseering ▪ Mangel an außerschulischen, nicht sportlich orientierten Freizeitangebot (insbesondere für Jugendliche) im Gebiet ▪ Einzige offizielle Jugendtreffpunkt am Bahnhof ▪ Keine dezidierten Flächen im Gebiet, die zivilgesellschaftlich genutzt werden können ▪ Kein regelmäßiges Theater und Kino in Grevesmühlen ▪ Piraten Openair sehr teuer ▪ Große Entfernung zum Angeboten der VHS zum lebenslangen Lernen und einigen Altenpflegeeinrichtungen (vorwiegend Am Tannenbergl) ▪ Kaum Angebot für Migranten/Flüchtlinge
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrzweckhalle wirkt als Veranstaltungsort über das Quartier hinaus ▪ Hohes, abwechslungsreiches Veranstaltungsangebot durch vorhandene Sport- und Mehrzweckhalle möglich ▪ Mehr Freizeitangebote in Zusammenarbeit mit Schulen ▪ Nur minimaler Ortswechsel, wenn Bezug Seniorenanlage „Am Wasserturm“ erforderlich ▪ Gemeinsame Programme zwischen älteren Bewohnerschaft und (Grund)schulen und Kitas (bspw. Leseförderung) ▪ Umnutzung alte Regionalschule z.B. als Kulturort 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publikumsverkehr durch Großveranstaltungen in der Sport- und Mehrzweckhalle ▪ Veränderte Nutzungsansprüche

DASEINVORSORGE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zahlreiche Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Supermärkte) in weniger als 1km Reichweite ▪ Ausreichende medizinische Grundversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für Teile der Bewohnerschaft Supermärkte nur bedingt fußläufig gut zu erreichen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alte Regionalschule als neuer Arbeitsort 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Älter werdende Bevölkerung

VER- UND ENTSORGUNG

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voll erschlossenes Wohngebiet ▪ Fernwärmenetz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende öffentliche Beleuchtung im nördlichen Teil ▪ Veraltete und falsch angeordnete Wasserleitungen ▪ Unzureichende Kapazität Müllsammelplätze ▪ Schlechter Pflegezustand Müllentsorgungsanlagen ▪ Versorgung mit Gas ▪ Keine regenerative Energiegewinnung im Quartier ▪ Kein Breitbandanschluss
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ganzheitliche Modernisierung der technischen Infrastruktur ▪ Normgerechte und voll funktionsfähige Kanäle und Leitungen ▪ Ästhetische Aufwertung des Wohnumfeldes durch Umstellung auf Unterflurcontainer seitens der Entsorgungsbetriebe ▪ Nutzen der Dachflächen und Balkone zur Erzeugung von Energie aus Solarenergie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verschleiß Ausfall der Verkehrsanlagen ▪ Keine dauerhafte Versorgung mit Wasser, Strom etc. ▪ Neue technische Anforderungen und Richtlinien

SCHUTZGÜTER

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Bedeutung für die Grundwasserbildung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. (Beispielsweise für die Widerstandsfähigkeit bzw. Klimaresilienz im Bezug auf Dürreperioden) ▪ Nähe zum Ploggenseering für Klima und Frischluft (Kaltluftreservoir) ▪ Hoher Anteil an Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliche Einschränkungen durch Bauvorschriften im Bereich der Bodendenkmäler ▪ Beachtung von mögliche Umweltschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Trinkwasserschutzgebiet ▪ Qualitative Mängel des vorhandenen Grünraums ▪ Fehlendes Regenwassernutzungskonzept sowie kein Klimaanpassungskonzept
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung der vorhandenen Grünflächen zur Verbesserung der klimatischen Situation sowie Anpassung ▪ Nutzung des Grundwasserschutzgebiets zur Entwicklung nachhaltiger Wassermanagementstrategien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodendenkmäler (z.B. durch behördliche Auflagen, mögliche Verzögerung im Bau, erhöht möglicher Weise die Komplexität und Kosten der Vorhaben) ▪ Das Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIB (hohe Umweltanforderung, viel zu berücksichtigen und beachten um das Grundwasser vor Verschmutzung zu schützen)

DEMOGRAFIE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevölkerung deutlich jünger als im Ortsdurchschnitt ▪ Besonders hoher Anteil unter 25-Jährigen ▪ Gemischte Bevölkerung hinsichtlich Alter und Herkunft ▪ Langfristiger Trend des Bevölkerungsrückgangs durch Zuzug von Flüchtlingen gestoppt ▪ Noch über 50 Mieter, die seit Errichtung des Wohngebietes dort leben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leerstehende Wohnungen an Flüchtlinge durch das Land vermietet ohne Zusammenarbeit mit WOBAG/Bewohner (bspw. Patenschaft) und Integrationskonzept ▪ Ungenügende Integrationsangebote
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kulturelle Vielfalt ▪ Langfristige Mieterbindung, bspw. zirkuläres Wohnen je nach Lebensphase, wenn vielfältiges Wohnungsangebot 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristige Überalterung ▪ Bevölkerungsrückgang ▪ Kulturelle Konflikte ▪ Scheitern der Integration ▪ Konflikte aufgrund unterschiedlicher Lebensphasen/Werthaltungen ▪ Einsamkeit ▪ Zuzug durch junge Familien bedarf ggf. weitere Betreuungskapazitäten

5. Städtebauliche Misstände

Städtebauliche Misstände sind bauplanungsrechtlich in § 136 BauGB definiert und gliedern sich in Substanz- (§ 163 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und Funktionsmängel (§ 163 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Ihre gutachterliche Bestätigung legt die formellen Sanierungsbedarfe eines Gebietes fest.

Aus ihnen werden im folgenden Schritt die Maßnahmen der Durchführung abgeleitet. Diese sind getrennt in Bau- (§ 148 BauGB) und Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB). Ordnungsmaßnahmen beschränken sich dabei im Wesentlichen auf Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums. Baumaßnahmen hingegen beziehen sich auf die Aufwertung und Neubau privater und gemeindlicher Gebäude, wie Kitas, Schulen und Quartierszentren.

5.1. Bauliche Anlagen

Der Bau der Siedlung „Ploggensee-ring“ wurde um 1969 begonnen. Beginnend wurde die soziale Infrastruktur, in Form dreier Gebäude für Grundschule und Hort hergestellt. Nachgehend wurde der Rest der Siedlung bis 1974 hergestellt.

Typologisch lassen sich so alle Bauten des Ploggenseeerings der Baualterstufe 1970 - 1980 zuordnen. Die dort entstandene und im „Ploggensee-ring“ angewandte Bauweise ist industriell geprägt. Es wurden in diesem Zusammenhang standardisierte Stahlbetonteile und standardisierte Grundrissraster verwendet.

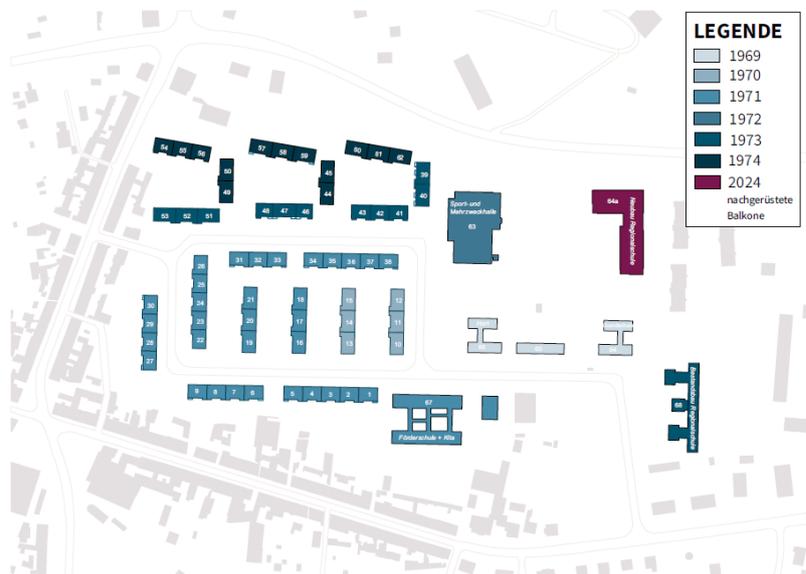


Abbildung 69: Baujahre der Gebäude

Quelle: DSK

Der Zweck war die schnelle Schaffung von Wohnraum. Durch diesen Zweck und die damals geringeren Baustandards wurden weder Belange wie Wärme- und Lärmschutz noch die Anbringung von Balkonen und energieeffizienten technischen Anlagen nach heutigen Anforderungen vorgesehen.

Diese Bau- und Planungsweise führt heute zu einer Vielzahl an generellen Herausforderungen für die Zukunftsfähigkeit. Entsprechend ihres Alters und des veralteten Standards dieser Bauten sind ein Großteil der Plattenbausiedlungen in Deutschland heute sanierungsbedürftig.



Abbildung 70: Detailaufnahme Kellergeschossfenster

Quelle: DSK



Abbildung 71: Detailaufnahme vorgehängte Balkone

Quelle: DSK

Auch der „Ploggenseering“ ist von diesen Mängelerscheinungen betroffen. In der Begehung des Quartiers ließ sich in Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsgesellschaft die bauliche Entwicklung der Bauten näher erörtern und feststellen. Die viergeschossigen Plattenbauten wurden in zwei Abschnitten saniert. Im ersten Schritt wurden bei allen Gebäuden für einen Großteil der Wohnungen Balkone angehängt. Der zweite Schritt der Sanierung ergänzte bei allen Gebäude eine außenliegende Wärmedämmung ab Erdgeschoss. Die Erdgeschosswohnungen wurden als Hochparterre hergestellt wurden. Die Kellergeschosse weisen demnach den ursprünglichen Standard der Bauten auf und lassen den ursprünglichen Baustandard erahnen.

Die Wohngebäude am Ploggenseering weisen vor dem beschriebenen Hintergrund einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Die nachträglich angebrachte äußere Wärmedämmung ist bei einem Großteil der Gebäude von Algen befallen und weist zum Teil Vermoosung auf. Dies führt zu einer unansehnlichen äußeren Erscheinung der Bauten und lässt auf eine erhöhte Feuchtigkeitsbelastung der Bauteile schließen. Neben der Beeinträchtigung der Dämmfunktion wirkt sich die innenwohnende Feuchtigkeit negativ auf die anliegenden Wohnräume aus. Sie haben durch die Feuchtigkeitsbelastung des des Wärmeverbundsystems ein erhöhtes Risiko für Schimmelbildung.



Abbildung 72: Detailaufnahme Kellereingang

Quelle: DSK

An den Wohngebäuden lassen sich an Verbindungspunkten zu weiteren Bauteilen wie Vordächern und Balkonen weitere Mängel feststellen. Die Mehrheit der Verbindungspunkte weisen Risse und Anzeichen von Staunässe und hoher statischer Belastung auf. Die Risse an Verbindungspunkten zwischen den Bauteilen der Bauten sind unterschiedlich zu bewerten. Die Mehrheit der sanierungsbedürftigen Verbindungen zwischen den Vordächern und dem Hauptgebäude wirken sich primär auf die beschriebene Funktion der Wärmedämmung und das Risiko der Schimmelbildung im Innenraum aus.

Die vorgehängten Balkone sind in diesem Zusammenhang kritischer zu betrachten. Risse und Verformungen an Verbindungspunkten sowie Punkten hoher statischer Belastung sind Anzeichen dafür, dass das Bauteil an diesen Punkten hohen Belastungen ausgesetzt ist. Langfristig geben diese Anzeichen Anlass die bauliche Integrität des Bauteils zu untersuchen.

Ein genereller Mangel ist die Sanierungsbedürftigkeit der Dacheindeckung und die Erneuerungsbedürftigkeit der technischen Anlagen. Beide haben ihre Lebenserwartung überschritten und nicht mehr heutigen Standards. Um weitere Wetterschäden am Gebäude und ‚Energieverluste‘ abzuwenden, empfiehlt sich eine dringende Sanierung.

Im Rahmen der Sanierung Anfang der 1990er Jahre wurden die Fenster ab dem Erdgeschoss (Hochparterre) erneuert und zweifachverglast. Die fortbestehende Einfachverglasung in den Kellergeschossen kann bautechnisch zu einer erhöhten Feuchtebelastung der Decke zwischen Keller- und Erdgeschoss führen.

Der Zustand der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Hort, Grundschule, Regionalschule, Mosaikschule, Kita und Mehrzweckhalle ist ähnlich dem der Wohngebäude im Quartier zu beurteilen. Auch sie sind um 1970 hergestellt worden. Wesentlicher Unterschied zwischen den Wohngebäuden und den Bildungs- und Kulturbauten ist, dass letztere nicht im gleichen Maße saniert wurden. Insbesondere hinsichtlich der Funktion der Gebäude kann dies als äußerst negativ betrachtet werden. Sie entsprechen weder in ihrer Ausstattung noch städtebaulichen Qualität den Anforderungen an heutige Schulbauten gemäß der mecklenburg-vorpommerischen Schulbauempfehlungen für öffentliche allgemeinbildende Schulen von 2021. Gefordert wird ein Flächenbedarf in vierzügigen Grundschulen von mindestens 5,9 m² pro Kind und in Regionalen Schulen von 7,0 m². In den Bestandsgebäuden liegen die Werte darunter.



Abbildung 73: Ansicht Zustand Wärmedämmfassade

Quelle: DSK



Abbildung 74: Fassadenbeeinträchtigungen am westlichen Grundschulgebäude am Ploggenseering

Quelle: DSK

Durch den geringen Sanierungs- bzw. Modernisierungsstand ist der Sanierungsbedarf der Bildungsbauten als hoch zu beurteilen. Die Mängel in den Funktionen Schall- und Wärmeschutz beeinträchtigen die Gebrauchsfunktion der Gebäude im wesentlichen Maße. Aufgrund der Planung des Schulcampus werden bereits die ehemaligen Gebäude der Grundschule zurückgebaut und durch moderne Bauten ersetzt. Die verbleibenden Schulgebäude sind umfangreich zu sanieren und geltenden Baustandards anzugleichen.

Ausgenommen von dieser Beurteilung sind die „Mehrzweckhalle“, das Gebäude der Mosaikschule und das Gebäude des Horts. Diese Gebäude wurden bereits einer Sanierung unterzogen und weisen einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Hinsichtlich ihres baulichen Zustands entsprechen sie ihrem Alter und den vorgenommenen Maßnahmen. Ihre grundlegende Gebrauchsfunktion ist gewährleistet. Langfristig ist die dauerhafte Nutzung allerdings bedingt durch die Planung des neuen Schulcampus in Frage gestellt. Mit der Umsetzung der Planung des neuen Schulcampus entsteht ein Zentralgebäude mit einem weiteren Mehrzweckraum für Sport und Theater sowie ein neues Gebäude für die Mosaikschule. Inwieweit die alten Gebäude weiterhin effizient genutzt werden können, bleibt offen. Das Gebäude der Mosaikschule soll zunächst durch die Kindertagesstätte allein genutzt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die aufgeführten Mängel die Gebäude in Ihrer Gebrauchs- sowie Geltungsfunktion wesentlich beeinträchtigen und mit ihnen eine Vielzahl an bauphysikalischen Risiken verbunden sind. Eine Sanierungsbedürftigkeit ist gegeben und wird objektabhängig als mittel- bis hoch beurteilt.

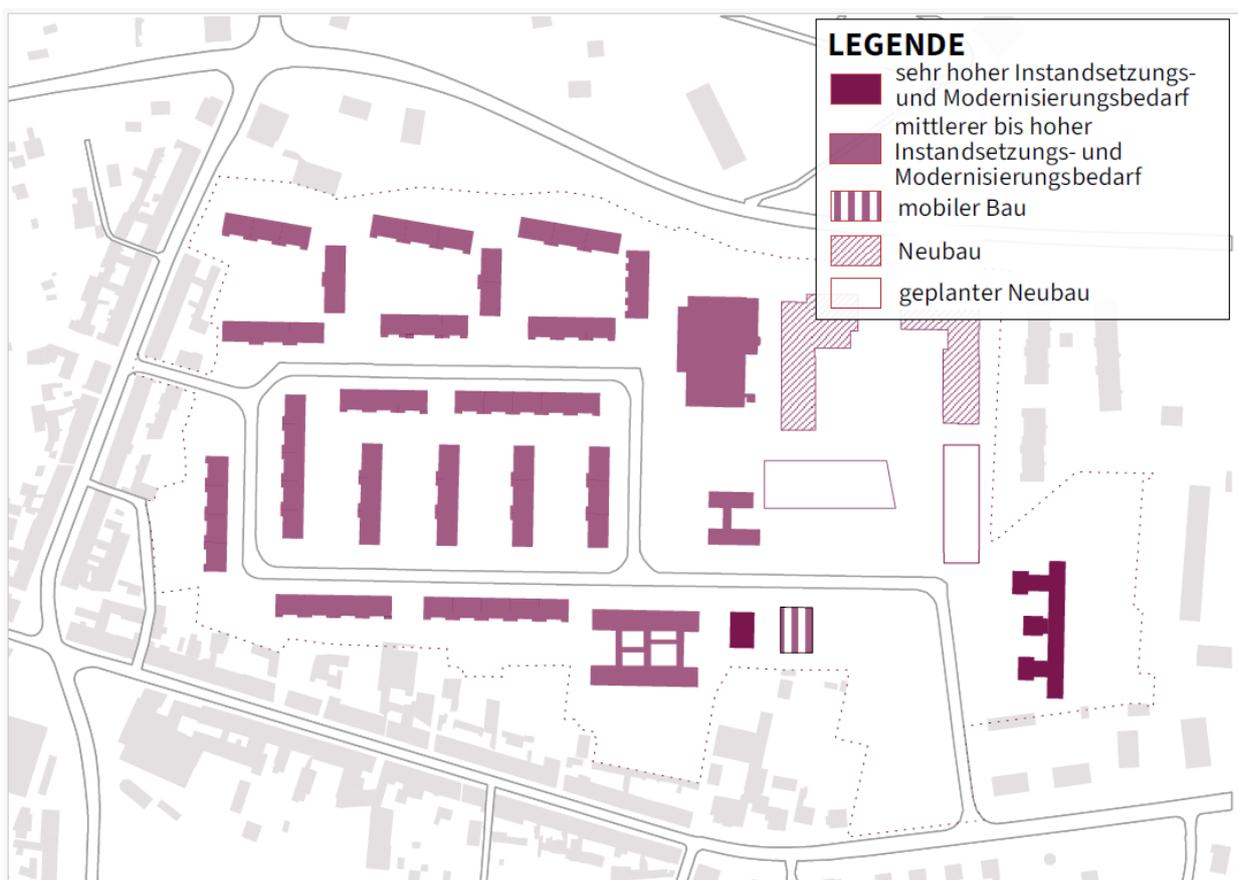


Abbildung 75: Sanierungsbedarf im Ploggenseering

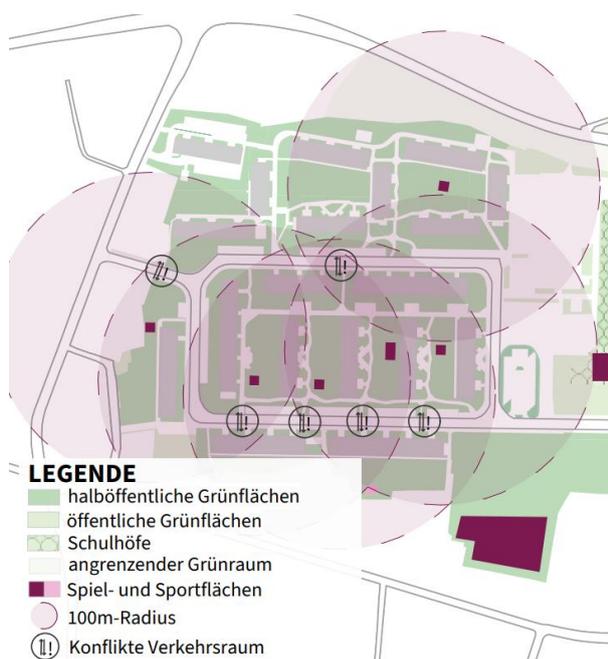
Quelle: DSK

5.2. Frei- und Spielanlagen

Das Wohnquartier ist durch zahlreiche Grünräume geprägt. Entsprechend der städtebaulichen Struktur ist insbesondere der Anteil an öffentlich zugänglichen Grünflächen sehr hoch. Zugleich bietet diese Struktur aber kaum Rückzugsmöglichkeiten. Privat genutzte Grünflächen, zum Beispiel in Form von Terrassen, existieren bisher nicht.

Der Grünraum ist Teil eines größeren Verbundsraumes, der sich im Norden bis zum Ploggenensee und gen Osten bis zum Iserberg streckt. Eine direkte Wegeverbindung zum Ploggenensee existiert trotz Treppenanlage nur theoretisch, da die befahrene B 105 eine Barriere bildet und Querungshilfen fehlen. Der angrenzende Landschaftsraum wirkt sich positiv auf das Quartier aus. Insbesondere von den oberen Etagen der Gebäude im Norden besteht eine Blickbeziehung zum Ploggenensee. Diese kann aber nur eingeschränkt genutzt werden, da Balkone durch die Lärmbelastung der B105 ausschließlich auf der seeabgewandten Seite angebracht wurden.

Trotz regelmäßiger Pflege in Form von Grünschnitt wirkt der Grünraum nur mässig einladend. Zum einen sind die Flächen bis auf vereinzelte Spielflächen nicht strukturiert, zum anderen befinden sich kaum Sitzmöglichkeiten auf den Grünflächen. Diese sind vorwiegend vor den Hauseingängen platziert und bieten keine Privatsphäre. Immer wieder kommt es zu illegalen Müllentsorgungen im Wohngebiet. Diese resultieren einerseits aus der Anonymität im Quartier, andererseits sind die Entsorgungsanlagen knapp bemessen. Auch mangelt es nach Auskunft der Bewohner zum Teil an Kenntnis über ordnungsgemäßes Entsorgen.



Quelle: DSK

Das Quartier weist eine sehr dichte Abdeckung an Spielanlagen für Kleinkinder auf. Die WOBAG kommt damit ihrer Pflicht gemäß Landesbauordnung nach, nach der ab drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder vorzusehen ist (§8 Abs. 2 LBauO M-V). In den letzten Jahren lebten zwischen 70 und 80 Kindern unter sieben Jahren im Ploggenseering, so dass rechnerisch 12 bis 13 Kinder auf jede Spielfläche kommen. Anzumerken ist, dass Sandkastenangebote vorzugsweise von unter Dreijährigen genutzt werden und sich die Nutzerzahl reduziert. Die Flächen sind uniform gestaltet, bestehend aus einer Sandkiste und einem Reittier und werden lediglich auf den Flächen der WOBAG vorgehalten. Sie bieten wenig Impulse für eine vielfältige motorische Entwicklung.

Die Anordnung der Kleinkindflächen orientiert sich in erster Linie am Nahbereich der Häuser. Alle Sandkästen liegen in einem 100m-Radius. Für unter Sechsjährige soll ein Spielplatz nicht weiter als 200m entfernt liegen (DIN 18034-1). Diese Forderung ist im gesamten Gebiet eingehalten. Im Nordwesten wird die Vorgabe sogar übererfüllt, wurde bis auf den nordwestlichen Bereich übererfüllt, denn alle Sandkästen liegen in einem 100m Radius. Jedoch besteht durch fehlende bauliche Abgrenzungen zwischen den Übergängen der Grünflächen und dem Verkehrsraum ein gewisses Risiko, dass Kinder auf die Straße laufen. Kinder aus den beiden südlichen Wohnblöcken müssen den Verkehrsraum queren, um zu den Spielflächen zu gelangen. Trotz Tempo 30 ist das Erreichen der Spielplätze aufgrund der Unübersichtlichkeit durch beidseitiges Parken konfliktbehaftet. Für die meisten kleinen Kinder sind die Spielflächen allerdings selbstständig zu erreichen sind. Für größere Kinder existiert ein Standardspielturm, der wenig Erlebnisqualität bietet. Aufgrund

größerer zurücklegbarer Distanzen ist für diese Altersgruppe eine Spielfläche gemessen an der Quartiersgröße ausreichend. Die Spielflächen der angrenzenden Schulen und Kita sind abgezäunt und können deshalb gegenwärtig nicht mitgenutzt werden.

Obwohl die vorhandenen Freiräume und öffentlichen Plätze funktional sind und wichtige Aufgaben als zentrale Treffpunkte oder auch Pufferzonen zwischen Wohn- und Schulbereichen erfüllen, lässt sich insgesamt ein erheblicher Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf feststellen. Insbesondere in Bezug auf die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Plätze gibt es Potenzial für Verbesserungen.



Abbildung 77: v.l.n.r.: Kleinkindspielplatz, Müll im Quartier, Treppenanlage zur B 105

Quelle: DSK

Langfristig empfiehlt sich eine abwechslungsreichere Gestaltung der Grün-, Spiel- und Sportflächen und eine stärkere Ausrichtung mit multifunktional nutzbaren Elementen. Kindern ermöglicht dies, verschiedene Motorik-Abläufe zu trainieren und in rollenspielerischen Aktivitäten kreativ zu werden. Die Anzahl der Flächen für ein Kleinkindangebot könnte auf drei bis vier Standorte reduziert werden, sofern eine Abdeckung im 200m-Radius gewährleistet bleibt. Zur Vermeidung von Querungen ist ein Angebot im nördlichen, mittleren und südlichen Bereich sinnvoll. Denkbar ist zudem eine barrierefreie Spiel- und Sportfläche, um an den inklusiven Schulcampus anzuknüpfen. Alternativ wären auch Absprachen mit dem Schulcampus, um außerhalb der Schulzeiten ein solches Angebot bereitzuhalten und über Mehrfachnutzungen finanzielle Mittel und Versiegelungsflächen einzusparen. Die Spielplätze sollten ein deutlich breiteres Angebot an Sitzmöglichkeiten erhalten, um ihrer Funktion als Begegnungsort nicht nur für Kinder, sondern auch für Eltern gerecht zu werden. Es empfiehlt sich zudem die Aufstellung von Fitnessgeräten für ältere Bewohner, um diese niederschwellig im unmittelbaren Umfeld zur Bewegung zu animieren.

Um die umliegenden Freizeitmöglichkeiten und Naturräume zu nutzen, ist eine bessere verkehrliche Anbindung unabdingbar. Insbesondere ist die Verbindung zum Ploggensee aufzuwerten, um eine schnelle und barrierefreie Erreichbarkeit herzustellen. Diese kommt nicht nur den Bewohnerinnen des Ploggensees zu Gute, sondern auch den Schülern und den Anwohnern der Innenstadt, des Grünen Rings sowie der südlich gelegenen Wohnquartiere. Eine durchgehende Anbindung verbessert den Radfreizeitverkehr. Zudem bietet die Fortführung des Weges oberhalb der B 105 ins Quartier eine weitere Vernetzungsmöglichkeit. Mit einer wegbegleitenden Sportgeräten kann der Fitnesspfad erweitert werden. Ein breiteres Angebot an Sport- und Erholungsmöglichkeiten trägt zur Gesundheit der Bevölkerung bei. Auch die unmittelbar in der Nähe ansässigen Reha-Sportvereine werden davon profitieren.

5.3. Erschließungsanlagen

STRAßEN

Die Eindeckung der Fahrbahn zeigt deutliche Spuren von Verschleiß und Verwitterung. Segmente sind gebrochen, die Fahrbahn ist uneben. Aus- und Abbrüche wurden mit Bitumen provisorisch gefüllt. Ebenfalls sind die Oberflächen durch Wildparken beschädigt.



Abbildung 78: Fahrbahn-/Oberflächenzustand in Höhe des Schulbereichs sowie an der Sport- und Mehrzweckhalle

Quelle: DSK

Im nördlichen Bereich werden Fahrzeuge neben der Fahrbahn auf unbefestigtem Grund abgestellt. Dies ist in dieser Form nicht erlaubt, wird jedoch geduldet. Der Zustand impliziert ein Fehlen von Stellplätzen. Gängig ist ein Stellplatzschlüssel von 0,5 bis 0,7 pro Wohneinheit in Mittelzentren, im ländlichen Raum oftmals darüber (ARGE, Stellplatzleitfaden, S. 19). Das entspricht einem Mindestbedarf von 300 Stellplätzen im Wohngebiet. Das erfordert die Schaffung von wenigstens 77 zusätzlicher Stellplätze. Die Stellflächen rund um die die Sport- und Mehrzweckhalle sind auch außerhalb von Veranstaltungszeiten gut belegt. Für größere Veranstaltungen bedarf es zusätzlicher Flächen und eines Nutzungskonzeptes. Denkbar sind eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch Schulmitarbeiter und Besucherinnen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es bislang keine Ladestationen. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der nächsten Jahre die Anschaffungskosten für Elektroautos weiter sinken werden. Die letzte Hürde im Systemwechsel bleibt dann das Fehlen von Ladeinfrastruktur. Dieses Manko muss ausgeglichen werden, soll der Wechsel gelingen.

Elektroautos haben Fahrleistungen von etwa 300 bis 400 Kilometer pro Ladehub. Bei den aktuellen durchschnittlichen Distanzen im Berufsverkehr reicht demnach ein wöchentlicher Ladevorgang. An einer Schnellladesäule dauert dieser von wenigen Minuten bis zu einer knappen Stunde. Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen soll die Ladeinfrastruktur bevorzugt auf einer zusammenhängenden Fläche entstehen. Gegenüber der Bestromung individueller Stellplätze kann so die nötige technische Ausrüstung an einem Standort konzentriert werden. Perspektivisch kann diesem Ansatz auch das Etablieren von Mobilitätsstationen mit Leihangeboten katalysiert werden.

FUßVERKEHR

Die Eindeckung der Gehwege zeigt Spuren von Verschleiß und Verwitterung. Anlagen des Fußverkehrs sind nicht barrierefrei. Es fehlen mehrheitlich abgesenkte Borde, auch im Bereich der Einmündungen. Querungsfurten sind nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar. Taktile Leiteinrichtungen fehlen gänzlich.



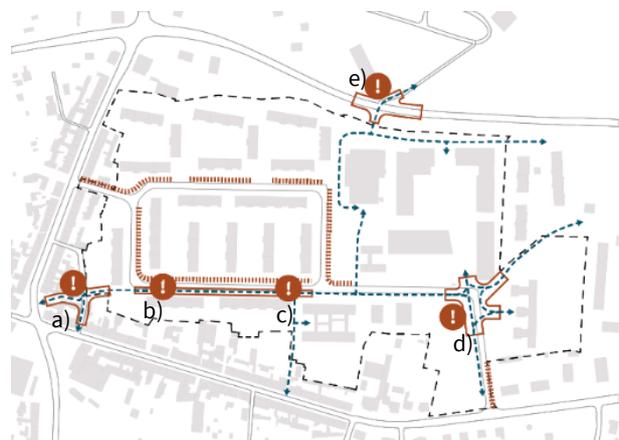
Abbildung 79: links Fußweg am südl. Ploggenseering in Richtung Schulcampus, mittig unbefestigter Pfad an den Stellflächen, rechts Quartierszugang Richtung Innenstadt

Quelle: DSK

Wegen fehlender Verbindungswege weichen Fußgänger auf unbefestigte Pfade aus. Menschen bevorzugen naturnahe Räume. Die eingelaufenen, etablierten Pfade führen durch Grünräume.

Aus der Nutzung ergeben sich verschiedene Konfliktbereiche im Verkehrsraum.

- Am südwestlichen Quartierseingang Richtung Innenstadt, entstehen von der Wismarschen Straße kommend, regelmäßig Begegnungskonflikte. Dieser Abschnitt wird trotz einer Straßenraumbreite von zum Teil unter 3,50 m vom Fuß- und motorisierten Individualverkehr gleichermaßen genutzt, da sich im hinteren Bereich Garagen befinden. Der von der Lichtsignalanlage Santower Straße kommende Fuß- und Radverkehr ist durch die vorhandene Bebauung nicht einsehbar.
- Der Übergangsbereich in den Ploggenseering ist oftmals durch widerrechtlich zugesperrt. Insbesondere der Schülerverkehr, der über den Quartierseingang Innenstadt ins Gebiet gelangt, müsste an dieser Stelle aufgrund fehlender Radverkehrsanlagen auf die gen Osten geführte Einbahnstraße wechseln. Die Nutzung des seitlichen Verkehrsraums als Parkstreifen führt zudem zu einer Unübersichtlichkeit für querende Fußgänger mit dem Ziel mittlere Wohnblocks. Zugleich ist der Fußweg Zufahrt für das Grundstück mit der Flurnummer: 92/27.
- Aufgrund der Einbahnstraßenregelung kommt es zum Begegnungskonflikt mit dem radelnden Quellverkehr aus der Schule, der das Gebiet verkehrswidrig entgegengesetzt der vorgesehenen Fahrtrichtung vorzugsweise auf dem kürzesten Weg über den südwestlichen Quartierseingang Innenstadt verlässt.



LEGENDE

- Räume mit Verkehrs- und Modalitätskonflikten
- ➔ Zielverkehre zu öff. Nutzungen
- Fehlende straßenbegleitende Fußwege

Abbildung 80: Konflikte Verkehrsführung

Quelle: DSK

Zudem treffen auf dem Fußweg Fußgängerströme aus Westen, Osten und Süden aufeinander. Insbesondere zu Stoßzeiten im Schulbetrieb sind die Wegbreiten gering bemessen.

- d) Im Bereich der südwestlichen Kurve des Ploggenseerings treffen verschiedene Verkehrsteilnehmer aus unterschiedlichen Richtungen aufeinander. Zum einen ist die Einsehbarkeit zeitweise durch den hier verkehrenden Bus nicht gegeben, zum anderen ist dies die Stelle, an der der Fußverkehr aus dem Grünen Ring natürlicherweise die Straße quert, um die Gemeinbedarfseinrichtungen auf der anderen Straßenseite zu erreichen. Der Fußverkehr aus dem Ploggenseering quert, um das Gebäude der Wasserturmschule zu erreichen. Eine bisher vorhandene Lichtsignalanlage, die eine gefahrlose Querung des Ploggenseerings ermöglicht und sich westlicher im Wohngebiet befindet wird mit der Neuplanung des Schulcampus obsolet. Langfristig ist der Schülerhauptverkehr auf Höhe der Kurve zu erwarten. Hier bedarf es einer Konfliktschärfung bzw. -vorbeugung.
- e) Am nördlichen Rand des Quartiers verläuft die B 105. Diese bildet eine Barriere zu den Sportangeboten und dem Naturraum Ploggensee auf der anderen Straßenseite. Aktuell ist eine gefahrlose Querung nicht möglich, da es weder eine Lichtsignalanlage noch eine Querungshilfe gibt. Für mobilitätseingeschränkte Personen oder jene mit Kinderwagen ist diese Wegführung nicht nutzbar, da die tiefer liegende B 105 nur über eine steile Treppenanlage erreichbar ist.

Auf mobilitätseingeschränkte Personen wurde bei der Quartiersgestaltung nur bedingt Rücksicht genommen. Am südwestlichen Quartierseingang in Richtung Innenstadt und zum mittleren Hof im nördlichen Teil wurden Höhenversätze mittels Rampen ausgeglichen. Hingegen fehlt diese Maßnahme an der neugebauten Treppe, die eine Wegverbindung zwischen Nr. 54-56 und den darauffolgenden Hauseingängen bildet.



LEGENDE

-  Treppenanlage
-  Topolinie
-  Höhenversprung

Abbildung 81: Barrieren

Quelle: DSK

Innenstadt und Wohngebiet sind nur wenige Gehminuten voneinander entfernt. Entlang des Weges gibt es für vulnerable Gruppen jedoch eine Barriere. Entlang einer Gasse bilden wechselnde Gebäudefluchten nicht einsehbare Bereiche. Bei Dämmerung und künstlicher Beleuchtung gibt es undefinierbare Schattenwürfe. Teilweise fehlt die Beleuchtung komplett. Der gesamte Bereich entzieht sich einer sozialen Kontrolle. Auch werden diese Bereiche als Angstraum wahrgenommen. Fehlende Fußwege, diffuse Beleuchtung lediglich durch die Eingangsbeleuchtung sowie kein Durchgangsverkehr rufen Unwohlsein hervor. Eine Umgestaltung des gesamten Quartiereingangs zur Innenstadt wirkt dem entgegen. Dies impliziert den Ankauf von Grundstücken und Abriss der Gebäude. Gleichzeitig kann für den Rad- und Fußverkehr eine neue Verbindung entlang der Wismarschen Straße geprüft werden.

Um Barrierefreiheit im Quartier herzustellen, empfiehlt sich die komplette Umgestaltung des Verkehrsraumes. Idealerweise weisen die Furt und Bord taktile Leiteinrichtungen und differenzierte Bordhöhen auf. In der Abbildung rechts ist die Furt für Sehbehinderte mit ertastbarem Bord, Aufmerksamkeitsfeld (Punkte) und Richtungsfeld (in Gehrichtung laufende Rillen) ausgestattet. Rechts ist die Furt für Rollstühle usw. mit vollständig eingelassenem Bord und Sperrfeld (quer laufende Rillen) ersichtlich. Die Furt selbst ist gegenüber der Fahrbahn farblich abgesetzt. Die taktilen Leitelemente sind zum besseren Kontrast mit dunklem Pflaster eingefasst. Insbesondere am inklusiven Schulcampus sollte solch eine Maßnahme vorgesehen werden. Zudem gilt es, barrierefreie Übergänge oder Alternativen an den steilen Treppenanlagen zu schaffen, um eine funktionierende Wegeverbindung zu ermöglichen.



LEGENDE

-  Angstraum
-  Schlecht belichtete und schlecht einsehbare Orte/Räume

Abbildung 82: Identifizierte Angsträume im Umfeld des Quartiers

Quelle: DSK



Abbildung 83: Beispiel einer barrierefreien Furt

Quelle: DSK

RADVERKEHR

Radfahrende sollen die Fahrbahn nutzen, was aufgrund der geringen Verkehrsstärken unproblematisch ist. Wegen der abgängigen Fahrbahneindeckung ist der Fahrkomfort für Radfahrende jedoch spürbar gemindert. Die Bereiche der Einbahnstraßen sind für Radfahrende in Gegenrichtung nicht freigegeben.

Radfahrende nutzen mehrheitlich Gehwege bzw. Seitenräume. Dies ist nicht ausdrücklich erlaubt, wird aber geduldet. Alternativ weichen Radfahrende auf unbefestigte Pfade aus, die durch Grünräume führen.

Radabstellanlagen in Form von Anlehnbügel begünstigen die Nutzung des Fahrrades. Die Möglichkeit, abschließbare Fahrradgaragen zu mieten, begünstigt die Anschaffung von (hochpreisigen) Fahrrädern mit elektrischen Hilfsantrieben. Bei der Errichtung ebenerdiger Fahrradabstellanlagen ist die Einsehbarkeit zu berücksichtigen, um mittels sozialer Kontrolle Diebstähle zu erschweren. Überlegenswert ist die Unterbringung einer Lademöglichkeit für E-Bikes, um den Freizeitradverkehr zu fördern.



Abbildung 84: Zwischen der Innenstadt und dem Wohngebiet liegt diese Gasse. Diese ist abschnittsweise nicht vollständig einsehbar.

Quelle: DSK

5.4. Ver- und Entsorgungsanlagen

LEITUNGEN UND KANÄLE

Die Mehrheit der Kanäle und Leitungen bestehen schon über 50 Jahre. Die Abwasser- und der Fernwärmeleitungen liegen nicht im Straßenraum. Bei einer Erneuerung und Neustrukturierung des Straßenraumes ist zu überlegen, ob eine Neuverlegung in Betracht kommt. Eine moderne Straßenplanung orientiert sich an den Vorgaben der DIN 1998. Hierbei ist auch eine neue Aufteilung des unterirdischen Straßenraumes zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Sanierungsprozesses ist darauf zu achten, dass Altleitungen fachgerecht verschlossen und verfüllt werden, um sicher zu stellen, dass die im Boden verbleibenden Grundstücksanschlussleitungen zukünftig nicht zu Absackungen im öffentlichen Bereich führen oder als Behausung für Ungeziefer dienen. Zudem müssen ausreichend Revisionsschächte vorgesehen werden.

ABFALLENTSORGUNG

Die privaten Abfallsammelanlagen liegen bis auf den nördlichen Bereich ungünstig. Sie befinden sich weder an den Durchgängen zu den Stellflächen noch entlang der unmittelbaren Wege in Richtung Innenstadt. Zudem reichen die Kapazitäten oft nicht aus, wie sich an überquellenden Containern und im Quartier herumliegendem Müll sehen lässt. Ebenfalls fehlen Ablagestellen für Sperrmüll. Die Entsorgungsplätze wirken sich zudem durch ihre Gestaltung negativ auf die Wahrnehmung des Quartiers aus. In der Regel sind sie voll einsichtig. Bei oberirdischer Lagerung empfiehlt sich eine vollständige Einhausung nur, wenn der Personenkreis, der Zugang zu den Anlagen hat, deutlich verkleinert wird. Zudem hat sich andernorts die unmittelbare Nähe zu Gebäuden wegen möglicher Folgeschäden von Vandalismus als ungünstig erwiesen.

Die öffentlichen Wertstoffsammelplätze liegen vorwiegend auf Nebenflächen, die sich der sozialen Kontrolle entziehen. Diese Randlage erleichtert zwar das Anfahren mit dem PKW, ist aber aufgrund der Nahräumigkeit nicht unbedingt erforderlich. Insgesamt wirken sie ungepflegt und verwahrlost. Nicht optimal ist zudem die enge Aufstellung, die die Erreichbarkeit erschwert und das Sicherheitsgefühl beeinflusst.



Abbildung 85: links öffentliche Wertstoffsammelanlage, rechts Entsorgungsfläche an den Wohngebäuden

Quelle: DSK

Langfristig beabsichtigt die Kommune, unterirdische Wertstoffsammelbehälter einzuführen (VO/12SV/2023-1877). Diese Lösung mindert sie im Zweifelsfall Geruchsbelästigungen und trägt bei ordnungsgemäßer Nutzung zu einem gepflegteren Erscheinungsbild bei, wodurch die Aufenthaltsqualität maßgeblich gesteigert wird. Für die Errichtung ist eine Baugenehmigung nach Landesbauordnung erforderlich. Zudem sind ausreichend Flächen unterirdisch vorzusehen, die nicht durch Kanäle und Leitungen belegt sind. Zu überprüfen ist, ob sich diese Lösung auch für den privaten Hausmüll realisieren lässt.

5.5. Einordnung der städtebaulichen Misstände

Das BauGB unterscheidet die städtebaulichen Misstände nach §136 zwischen Substanz- und Funktionsmängel. Substanzmängel liegen in der Regel vor, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Menschen nicht gewährleistet ist. Dazu zählen auch die Anpassungen an den Klimawandel. Funktionsmängel meint das Fehlen einer bestimmten Ausstattung oder Konflikte in einem bestimmten Bereich. Ziel sollte das Funktionieren des Verkehrs, der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur, der Versorgung mit Wirtschaftsgütern, Arbeitsplätzen sowie Spiel, Sport- und Freizeitmöglichkeiten genauso wie eine intakte Daseinsvorsorge sein.

Zusammenfassend lassen sich die im Ploggenseering aufgezeigten Misstände folgendermaßen einordnen:

ORT UND ART DES MANGELS	SUBSTANZ- MANGEL	FUNKTIONS- MANGEL
BAULICHE ANLAGEN		
Grünbeläge an den Fassaden	X	
Risse, Verformungen und Staunässe an Verbindungspunkten zwischen einzelnen Bauteilen (va. Balkone, Vordächer an den Eingängen zu Hauptfassade)	X	
Minimaler Dachüberstand		X
Lebenserwartung der Dacheindeckung erreicht	X	
Einfachverglasung der Kellergeschosse der Wohngebäude	X	
Beschädigte Eingangsbereiche und Flure	X	

Fehlende Barrierefreiheit		X
Schlechte Gesamtenergieeffizienz der Gebäude	X	
Veraltete technische Anlagen	X	
Keine Energieversorgung aus regenerativen Quellen	X	
Zu geringe Flächenkapazitäten der Bestandsschulbauten		X
Fehlender Wärme- und Schallschutz in den Bestandsschulbauten	X	
Sinnvolle Nachnutzung der alten Regionalen Schule offen		X
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN		
Keine privat nutzbaren Grünflächen		X
Fehlende Sitzgelegenheiten		X
Überangebot an uniform gestalten Spielflächen		X
Keine Barrierefreiheit der Spielflächen		X
Spielflächen nicht von überall verkehrssicher zu erreichen		X
Kein Bewegungsgeräteangebot für Ältere		X
Fehlende gemeinschaftliche Begegnungsorte (Bsp. Quartierstreff)		X
Keine barrierefreie Anbindung an den Naturraum Ploggensee		X
Fehlende Vernetzung: keine Querungshilfe an B105 in Richtung Ploggensee	X	
ERSCHLIEßUNGSANLAGEN		
Verschleiß und Verwitterung von Fahrbahnen und Wegen	X	
Fehlende legale (oberirdische) Stellflächen für motorisierten und Radverkehr		X
Keine E-Ladesäulen und Lademöglichkeiten für Fahrräder		X
Verkehrslärm durch Stellflächensuchverkehr, Fahrbahnbeschaffenheit und Busse	X	X
Fehlende Barrierefreiheit der Wege		X
Fehlende Wegeverbindungen		X
Fehlende Radwege		X
Verkehrskonflikte (insbesondere Schulbereich, Quartiereingang Innenstadt, Fußgängerquerung B105)		X
Angsträume		X
VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN		
Lebenserwartung der Wasserleitungen erreicht	X	
Lage der Leitung und Kanäle entspricht nicht heutigen Standards	X	
Unzureichende Kapazitäten der Abfallsammelanlagen		X
Ungepflegter Zustand der Abfallsammelanlagen		X
Ungünstige Lage und Organisation der öffentlichen Wertstoffsammelplätze		X

Abbildung 86: Übersicht der Misstände im Quartier

Quelle: DSK

6. Rahmenplanung

6.1. Leitlinien zur Entwurfsplanung

Bereits die vorbereitende Untersuchung hat Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Gebietes formuliert (VU, S. 46f.), welche den Grundstein für die Handlungsfelder der Rahmenplanung legten. An sie wird im Zuge der städtebaulichen Planung angeknüpft. Die VU formulierte dabei folgende Leitlinien der Entwicklung:

Wohnen mit Ausblick – Gutes Wohnen am Ploggenreering: Ziel ist die Herstellung moderner Wohnformen für unterschiedliche generationelle Ansprüche in einem attraktiven Wohnumfeld unter Berücksichtigung einer zukunftsgerichteten Klimaanpassung. Grundlage ist der bestehende Gebäudebestand. Baulücken werden geschlossen und Raumstrukturen verbessert.

Grünes Quartier – Freiraum öffentlich und gemeinschaftlich: Der grüne Charakter soll erhalten bleiben. Neben einer Neugestaltung des öffentlichen Raumes und Aufwertung der Grün- und Freiraumanlagen steht insbesondere die Schaffung von ansprechenden zielgruppenspezifischen sowie generationsübergreifenden Begegnungsorten im Vordergrund, um den sozialen Austausch zu ermöglichen. Ein Quartierszentrum soll stärker herausgebildet werden. Bisher untergenutzte Freiräume sollen stärker einer Nutzung zugeführt werden.

Kurze Wege und eine gute Anbindung: Ziel ist eine bessere, fuß- und radverkehrsfreundliche und barrierefreie Vernetzung innerhalb des Wohngebietes und des Schulcampus sowie zur Innenstadt, den umliegenden Wohngebieten und vor allem zum Naturraum Ploggenreering. Die Nutzung des Umweltverbundes soll gefördert werden. Zugleich soll der ruhende Verkehr besser ins Quartier integriert und das Wohnquartier verkehrsberuhigt werden.

Klimawandel im Blick: Überall dort, wo Veränderungen vorgenommen werden, sollen Klimaresilienz und Energieneutralität handlungsleitend sein. Dabei handelt es sich um eine Querschnittsaufgabe.

Schulcampus als multifunktionales Zentrum: Die Vielfalt an Gemeinbedarfseinrichtungen besteht fort und durch die stärkere Konzentration der Einrichtungen auf einer Fläche können Synergieeffekte genutzt werden. Der moderne und inklusive Schulstandort Ploggenreering verfügt über regionale Strahlkraft und ist ein Ort, wo Kinder jeder Herkunft gern mit- und voneinander lernen. Für im Rahmen der Errichtung des Schulcampus leer werdende Gebäude und Flächen werden adäquate Nutzungen gefunden, die das gesamte Quartier stärken.

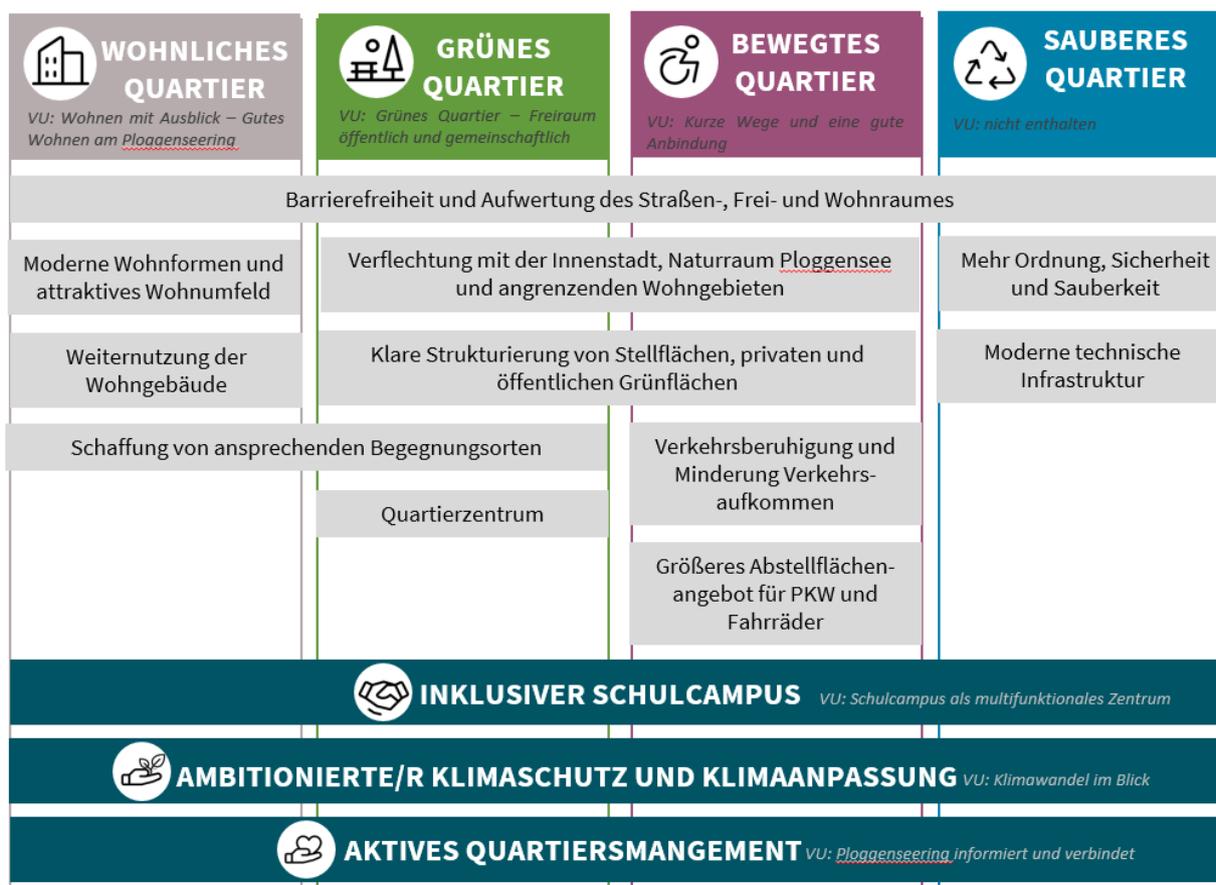
Ploggenreekiez – das Quartier hat Charakter: Die Maßnahmen führen zu einer positiven Wahrnehmung des Quartiers und der Ploggenreering wird zum Identitätssort. Die vorhandene Bebauung und seine Bewohner werden als integraler Bestandteil der Stadtstruktur und -gesellschaft betrachtet. Das baukulturelle Erbe wird wertgeschätzt. Insbesondere die gelebte kulturelle Vielfalt im Ploggenreering, der Schulcampus und das Angebot an Grünräumen bereichert die Gesamtstadt. Die Sport- und Mehrzweckhalle ist als Bildungs- und Veranstaltungsort stark nachgefragt und zieht Gäste aus dem Umland an.

Ploggenreering informiert und verbindet: Die Bewohner sind im Austausch miteinander und respektieren sich gegenseitig. Das Zusammenleben wird von gemeinsamen Veranstaltungen und Aktivitäten getragen. Insbesondere das Quartiersmanagement unterstützt dabei und wirkt in den ersten Jahren als Initiator, in den Folgejahren als Begleiter und ermuntert zur Selbsthilfe. Dafür stehen entsprechende Räume und Plätze zur Verfügung. Die Menschen leben gern im Ploggenreering. Ihre Anregungen werden in Planungsprozessen berücksichtigt und sie werden während der Umsetzung des Rahmenplans über Fortschritte informiert.

6.2. Handlungsfelder der Rahmenplanung

Gemäß der Analyse und abgeleitet aus den Leitlinien der VU ergeben sich vier große Handlungsfelder hinsichtlich der baulichen und freiräumlichen Entwicklung des Ploggenseerings.

Keines der Handlungsfelder steht für sich, sondern sie bedingen sich gegenseitig, um langfristig eine höhere Aufenthaltsqualität, mehr soziales Miteinander und das Gefühl von Sicherheit sowie Ordnung auf einem modernen Lebensstandard zu erzielen.



Quelle: DSK

Abbildung 87: Übersicht Umsetzung der Leitlinien der VU in den Handlungsfeldern und Maßnahmen zum Rahmenplan

WOHNLICHES QUARTIER

Im Zuge der Bestanderhebung und Analyse wurde ein erhebliches Handlungserfordernis in Bezug auf die wohnlichen Qualitäten des Quartiers identifiziert. Zu den wohnlichen Handlungsbedarfen gehören sowohl die baulichen wie gestalterischen Mängel der Wohngebäude als auch das fehlende Angebot an werthaltigen öffentlichen Aufenthaltsräumen. Der städtebauliche Rahmenplan soll vor diesem Hintergrund Maßnahmen aufzeigen, die zur Behebung dieser Mängel dienen. Die Planung setzt sich dabei zum Ziel, ein Geflecht aus öffentlichen Räumen zu entwickeln, welches eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität aufzeigt.

GRÜNES QUARTIER

Eine der Stärken des Quartiers ist sein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen, diese Stärke gilt es als Chance wahrzunehmen. Die hohe Anzahl der Freiflächen wird beeinträchtigt von ihrer minderen Gestalt- sowie Nutzungsqualität. Dementsprechend hat sich die Rahmenplanung das Ziel gesetzt, eine differenzierte und qualitative Freiraumstruktur zu entwerfen, welche ein einheitliches Gesamtbild erzeugt, aber individuelle, abwechslungsreiche und spezialisierte Freiraumnutzungen vorsieht.

Wesentlichen Einfluss wird dabei der benachbarte Ploggenseering haben, welcher durch seine lokale sowie regionale Bedeutung in der Planung berücksichtigt werden soll.

BEWEGTES QUARTIER

Bedingt durch die Entstehungszeit des Quartiers entspricht die Verkehrs- und Straßenplanung nicht mehr den modernen Ansprüchen an Mobilität. Die in der Analyse ermittelten Schwächen und Risiken, wie beispielsweise konfliktträchtige Begegnungssituationen zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern, geben Anlass dazu, das Quartier hinsichtlich seiner Verkehrs- und Straßenplanung neu zu denken. Herausforderungen, denen dabei räumlich begegnet werden muss, sind die Beruhigung des Verkehrs, das Entschärfen von gefährlichen Begegnungssituationen zwischen Verkehrsarten und die Ordnung des außerordentlich hohen Parkdrucks.

SAUBERES QUARTIER

Die Analyse im Vorfeld hat offenbart, dass das Quartier nicht zuletzt durch stetig sichtbare vermüllte Abstellflächen für Abfallbehälter, veraltete Kanal- und Leitungsführung in den Grünflächen sowie unansehnliche Hausfassaden einen verschmutzten und ungepflegten Eindruck erweckt. Im Zuge der Rahmenplanung soll dabei ein ganzheitlicher Versuch unternommen werden, diese Missstände im Rahmen von baulichen Maßnahmen zu beheben. Ziel dabei soll es sein: Elemente, welche den sauberen, gepflegten bzw. organisierten Eindruck des Quartiers (bspw. Abfallbehälter) beeinträchtigen zu verkleiden und die bisher ungeordnet wahrnehmbare Kanal- sowie Leistungsführung einer Ordnung zuzuführen.

6.3. Städtebauliches Leitbild „Ploggenseering 2035“

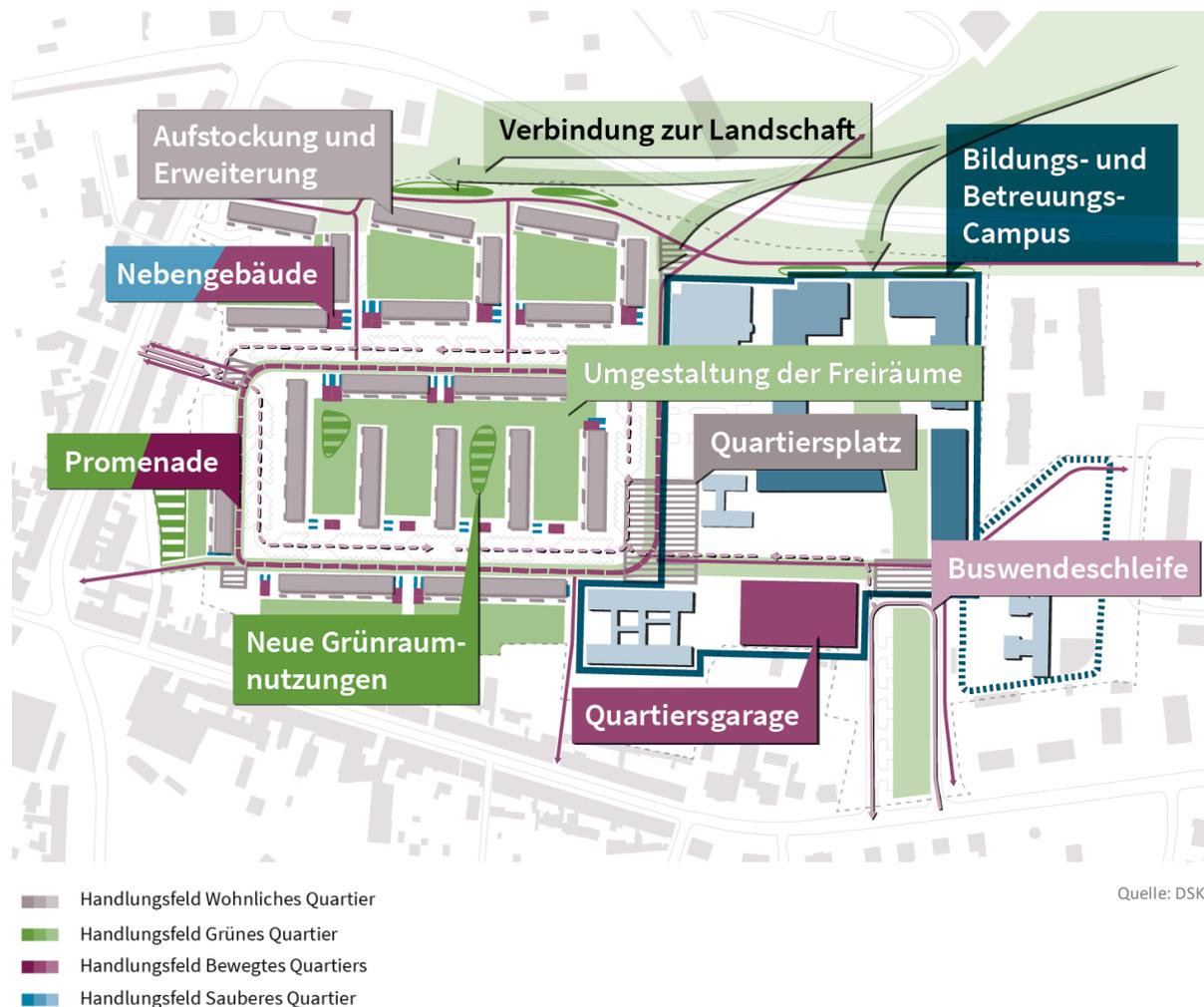


Abbildung 88: Leitbild Entwicklung Quartier Ploggenseering

Auf Grundlage der identifizierten und hergeleiteten Handlungsfelder wurden im weiteren Entwurfsprozess Varianten von städtebaulichen Leitbildern erarbeitet und mit der Stadt abgestimmt. In diesem Zusammenhang ist das Leitbild „Verkehr“ herauszustellen, welches in den Gremien der Stadt präsentiert und als Grundlage zur Fortführung der Rahmenplanung beschlossen wurde (Bau-, Umwelt- und Hauptausschuss sowie Stadtvertretung, jeweils am 25.01.24/ 29.01.24/ 30.01.24/ 19.02.2024, VO/12SV/2023-1969). Nähere Ausführungen sind im Kapitel „3.3 Beschluss des Leitbildes“ ersichtlich.

Als Vorzugsvariante wurde das dargestellte Leitbild festgelegt. Überzeugen konnte es Bürgerinnen, Politik, Verwaltung und weitere Akteure sowohl durch seine einzelnen gestalterischen sowie funktionalen Entwurfs Elemente als auch die klare Trennung der Nutzungen (Bildung/Betreuung und Wohnen).

Besonders prägend für den Vorzug dieser Variante waren die Verortung und Dimensionierung des Quartiersplatzes (Schnittpunkt zwischen Wohngebiet und Schulcampus), die Promenade im Zentrum des Quartiers, die Verbindung zur Landschaft (Grünachsen) sowie die sinnvolle vertikale wie horizontale Nachverdichtung.



Abbildung 89: Rahmenplan Plogenseeering 2035

Quelle: DSK

6.4. Städtebaulicher Rahmenplan „Plogenseeering 2035“

Der Rahmenplanentwurf stellt das Produkt der Harmonisierung aller Zielvorstellungen der beteiligten Akteure dar. Stadt, Wohnungswirtschaft, Versorgungsträger, Sanierungsträger und die Anwohnenden wurden – wie im Prozess dargestellt – in die Rahmenplanung einbezogen und beteiligt. So wurden in der Rahmenplanung eine Vielzahl von Einwänden bedacht und eine Vielzahl von Ideen eingearbeitet.

Das Ergebnis ist eine belastbare Flächenplanung, welche die strategische Vorbereitung für die folgenden Fachplanungen liefert. Insbesondere die Themen der Verkehrsführung und des ruhenden Verkehrs waren Themen, die im Kontext der Rahmenplanung von herausgestellter Bedeutung waren, da die dargestellte Planungstiefe diesbezüglich genaue Rückschlüsse zulässt und Wirkungen bis in die Objektplanung hat.

Im Folgenden wird der städtebauliche Entwurf weitergehend entlang seiner städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Entwurfsgedanken sowie -elemente erläutert.

Bezüglich der städtebaulichen Struktur sieht der Rahmenplan vor, den Bestand behutsam zu erweitern und zu ordnen. Diese Erweiterung und Ordnung erfolgt mit Hilfe von Nebengebäuden, Anbauten und der Erweiterung um ein Staffelgeschoss. Die Nebengebäude bilden eine klar wahrnehmbare räumliche Grenze zwischen gemeinschaftlich und öffentlich genutzten Freiräumen, sie bilden dadurch eine schützende gegenseitige Grenze zwischen den unterschiedlich geprägten Räumen aus. Die Erweiterung der Wohngebäude um ein Staffelgeschoss generiert die Chance, ein neues und ggf. anderes Wohnungsangebot zu bieten. In der Planung dieser vertikalen Gebäudeerweiterung könnten beispielsweise neue Grundrisstypen vorgesehen werden, welche wiederum neue Nutzergruppen in das Quartier ziehen.



Abbildung 90: Städtebauliche Anpassungen

Des Weiteren ist vorgesehen, die sanierungsbedürftigen vorgehängten Balkone zu erneuern und im Zuge dieser Notwendigkeit eine direkte Verbindung zwischen Wohnung und Freiraum herzustellen. Durch die Ergänzung und den Umbau der bestehenden Balkone sollen die Wohnungen in den Erdgeschossbereichen direkten Zugang zu den anliegenden Grünflächen erhalten. Da diese bauliche Maßnahme näherer objekt- und lagebezogener Planung bedarf, wird offen gelassen, in welcher Form diese Zugänglichkeit hergestellt wird. Grundsätzlich können zwei Alternativen identifiziert werden. Erstens die Herstellung einer Böschung mit Umbau der Kellergeschosse und zweitens der Anbau von vorgehängten Loggien mit Treppen in den anliegenden Freiraum.

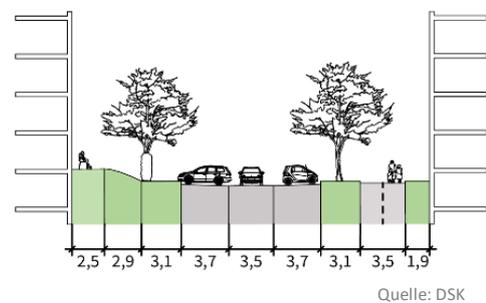


Abbildung 91: Private Wohnzimmer mit Abgrenzung zum Straßenraum durch Böschung, Schnitt A-A'

Als Teil der städtebaulichen Struktur soll unter dem Ziel, ein wohnliches Quartier herzustellen, ein Geflecht von öffentlichen Aufenthaltsräumen entstehen. Diese betonen einerseits die städtebauliche Struktur sowie Nutzung des Gebiets, schaffen Orientierungspunkte sowie Adressen im Quartier und weisen in ihrer Dimensionierung sowie Lage auf ihre stadträumliche Funktion hin. So wurde in der städtebaulichen Planung versucht, sogenannte „Abfolgen“ von Räumen zu schaffen, die jeweils aus einem „Auftakt“, einem „Hochpunkt“ und einem „Ausklang“ bestehen. Anders formuliert bedeutet dies: Dies bedeutet nichts anderes, als dass eine Raumfolge aus drei Orten, Räumen bzw. Plätzen besteht. Diese drei Räume werden im Quartier wie folgt angeordnet: klein und initiierend, gefolgt von groß und bedeutend, gefolgt von klein und beendend. Dabei steht die neue Quartiermitte als zentraler Platz und „Hochpunkt“ klar im Fokus der Planung und wird von dem Großteil der im Quartier bestehenden und absehbaren axialen Verbindungen gekreuzt

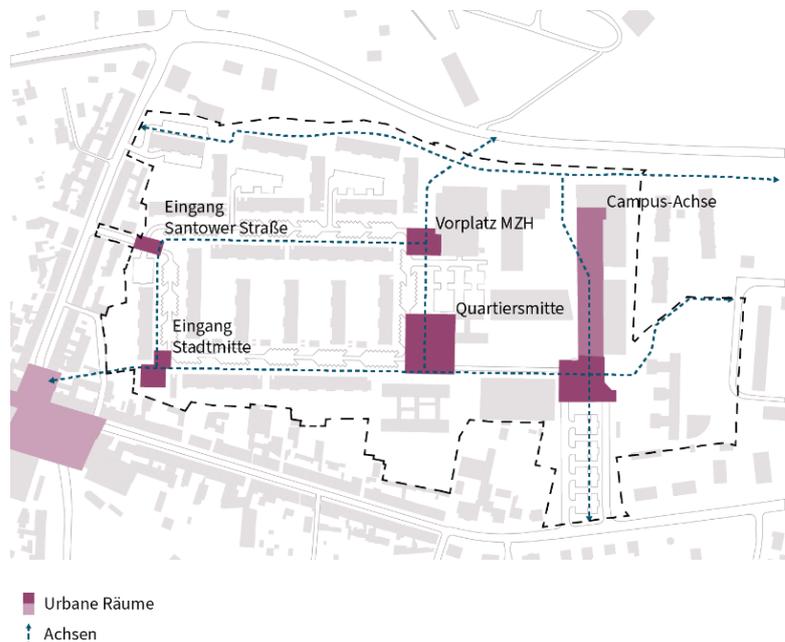


Abbildung 92: Organisation der Plätze

Quelle: DSK

Der besonders hohe Flächenanteil an gemeinschaftlichen Grünflächen, welcher in der Analyse festgestellt wurde, wurde strukturiert und um Nutzungsangebote ergänzt. Der im Norden angrenzende Landschaftsraum – Umfeld Ploggensee – grenzt über die B 105 an die nördliche Grenze des Quartiers um die Qualität dieses angrenzenden Landschaftsraumes erlebbar zu machen wurde ein Landschafts-begleitender „Fitnesspfad“ vorgesehen, welcher Ausblicke gen Ploggensee eröffnen und Platz für Sport- und Freizeitangebote beinhalten soll. Die gemeinschaftlichen Frei- und Grünräume sollen neu gegliedert werden. Drei neue Spielflächen mit unterschiedlichen



Abbildung 93: Strukturierung der Grünräume

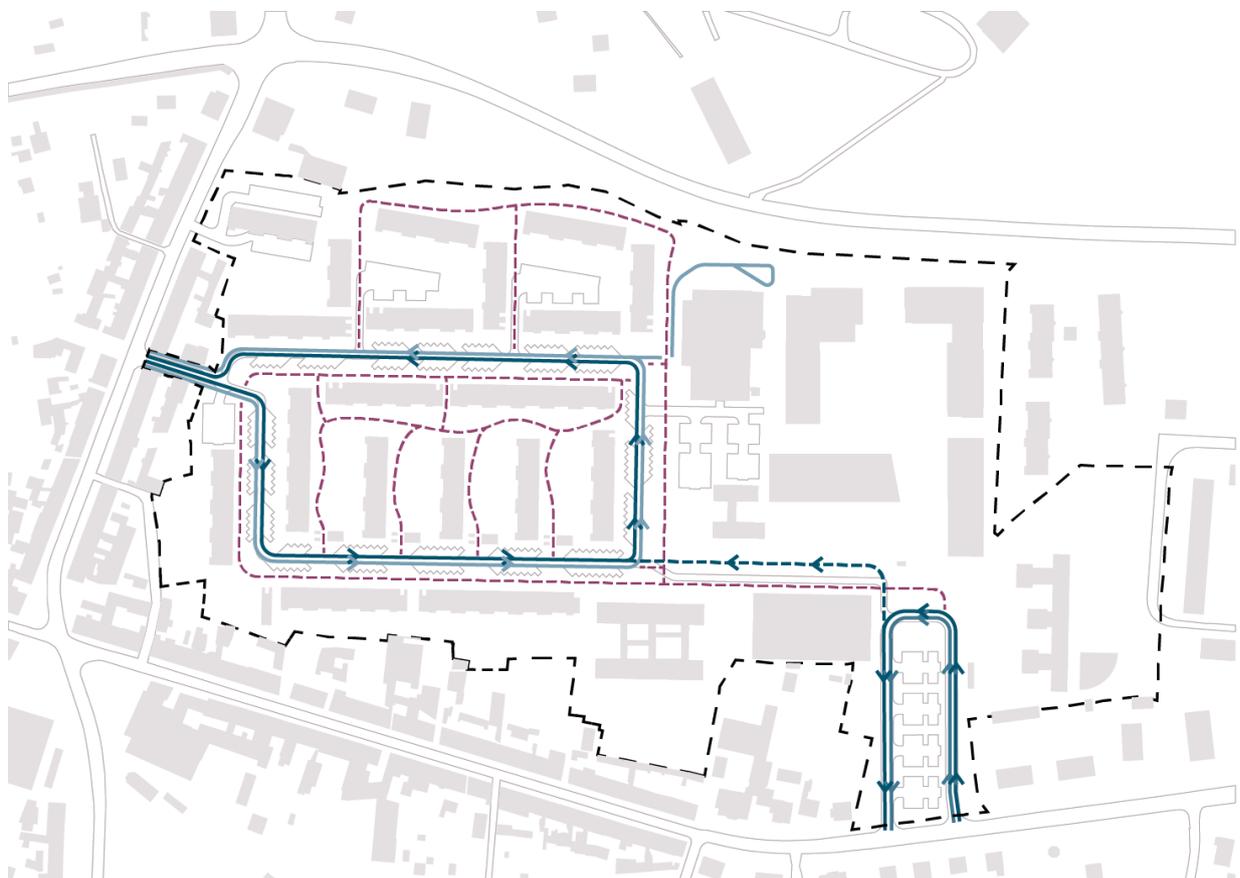
Quelle: DSK

Spielangeboten sollen den anwohnenden Kindern und den Schüler:innen ein weitreichendes und altersspezifisches Spielangebot bieten. Ergänzend ist vorgesehen, den Erdgeschosszonen der Hochparterre-Wohnungen einen direkten Zugang zu den anliegenden Freiräumen zu eröffnen. In diesem Zusammenhang sind in der

landschaftsarchitektonischen Gestaltung grüne Wohnzimmer in privaten Kleingärten im Anschluss an die Gebäude vorgesehen.

Abseits der gemeinschaftlich genutzten Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden wird das Quartier durch straßenbegleitendes Grün und Alleen geprägt. Die vorgesehenen Alleen tragen mit dem Straßenbegleitgrün zur Abkühlung des Quartierklimas, der Verdunstung und Versickerung von Oberflächenwasser als auch zur Stärkung der Biodiversität im Quartier bei. Neben diesen Klimaanpassungs- und Klimaschutzwirkungen dienen sie des Weiteren zur Trennung der unterschiedlichen Flächennutzungen, denn sie bilden eine schützende Abgrenzung zwischen dem motorisierten Individualverkehr und den Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer.

Das übergeordnete Ziel der Trennung der Verkehrsarten bzw. -träger wird nicht nur in der Grünraumstruktur der Planung verfolgt, sondern wird besonders in der Verkehrsplanung des Quartiers sichtbar.



Quelle: DSK

- Individualverkehr
- Busverkehr
- OnDemand-Verkehr
- Rettungsverkehr

Abbildung 94: Erschließung für den motorisierten Verkehr

Der Ploggenseering dient als Erschließungsanlage aktuell in zwei Funktionen. Er stellt primär die Erschließung der im Gebiet liegenden Wohngebäude sicher und verbindet sekundär die Santower und die Wismarsche Straße. Der Rahmenplan sieht diesbezüglich eine wesentliche Änderung vor und reduziert den Durchgangsverkehr auf die Verkehrsarten Individualverkehr und Rettungsverkehr. Das Quartier wird dabei für den motorisierten Individualver-

kehr weiterhin zu durchqueren sein. Ein Verbindungsweg zwischen dem Ploggsenseering und der Buswendeschleife des Schulcampus wird sowohl aus Richtung Wismarsche Straße, als auch aus Richtung Santower Straße befahrbar sein. Wesentliches Entwurfselement ist jedoch eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Verbindung. Diese ist an ihren Anschlusspunkten zum Ploggsenseering und zur Buswendeschleife des Schulcampus mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 Metern angelegt, sodass Begegnungsverkehr auf einer zweispurigen Fahrbahn möglich ist. Auf halber Länge zwischen Ploggsenseering und Buswendeschleife ist ein einspurig befahrbarer Bereich mit ver-schränkter Fahrbahn und Wartebereichen eingerichtet. Damit wird der Durchgangsverkehr entschleunigt. Mit die-ser Änderung zum verkehrlichen Leitbildes wird dem Beschluss der Stadtvertretung Rechnung getragen.

Busse sollen nach der Planung nicht mehr durch das Quartier fahren und den Ploggsenseering nicht mehr als Verbindung zwischen Wismar-scher und Santower Straße nutzen. Ergänzend zu dieser Maßnahme ist vorgesehen, die zukünftige Anliegerstraße, die ausgehend von der Santower Straße alle Wohngebäude des Gebiets erschließt, in einer Breite von 3,5 Metern herzu-stellen, sodass nur ein Einrichtungsverkehr mög-lich ist.

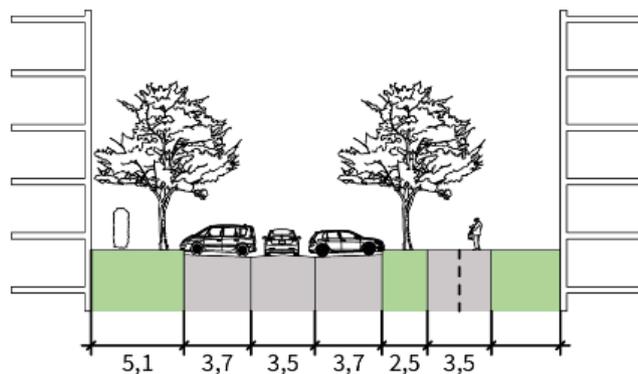
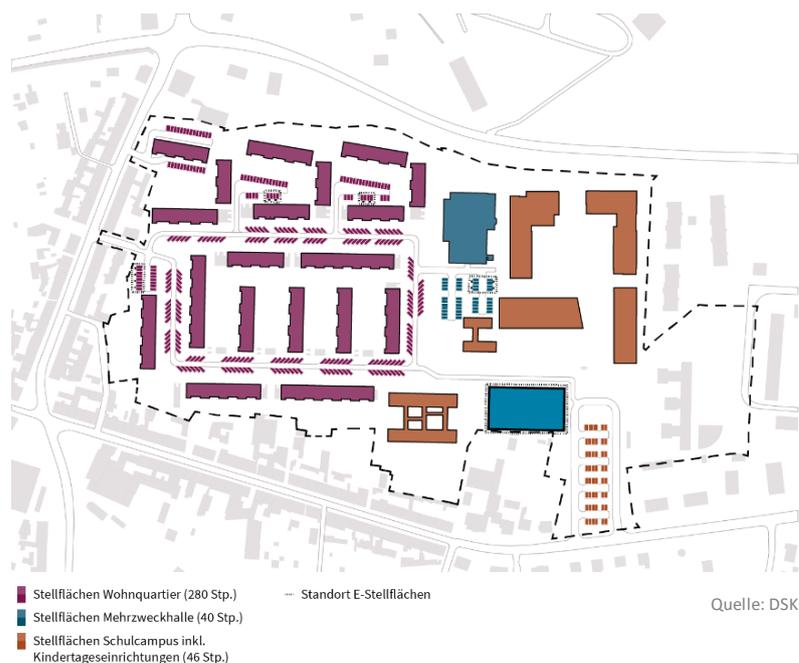


Abbildung 95: Regelschnitt Anliegerstraße mit diagonalen Anordnung der Parkplätze, Schnitt B-B'

Quelle: DSK

Diese bauliche Veränderung des Ploggsenseerings in seinem westlichen Bereich verhindert neben einem Begeg-nungsverkehr das Wildparken in paralleler Aufstellung zur Fahrbahnmitte. Des Weiteren trägt die Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche zur Verkehrsberuhigung bei.

Der ermittelte hohe Parkdruck im Ge-biet wird über die neue Organisation der straßenbegleitenden Stellplätze und ergänzenden Stellflächen berück-sichtigt. Zur Gewährleistung des fließenden Verkehrs und zur Verbesserung der Si-cherheit im Straßenraum wurde eine di-agonale Stellplatzanordnung für die straßenbegleitenden Stellplätze ge-wählt. Diese ermöglichen einerseits schnelle Ein- und Ausparkvorgänge so-wie das Einsehen der Parkräume durch die Verkehrsteilnehmer. In der folgen-den Abbildung ist das Teilbereich-bezo-gene Konzept für die Stellplatzflächen ersichtlich.



Quelle: DSK

Abbildung 96: Stellplatzorganisation und Zuordnung

Parallel zur Änderung der Verkehrs- und Straßenplanung ist die Kanal- und Leitungsführung zu nennen. Die im Quartier vorliegende Kanal- und Leitungsführung ist nicht auf dem neuesten Stand der geltenden Regeln der Technik. Im Zuge des Umbaus des Ploggenseerings als Erschließungsanlage sind die Kanäle und Leitungen im Straßenkörper (Oberbau) zu führen. Vor diesem Hintergrund hat die Rahmenplanung diesbezüglich eine erste strategische Netzplanung ausgeführt. Diese sollte eine Lösung für Ordnung in der Kanal- und Leitungsführung aufzeigen. So sollen die Kanäle und Leitungen nach der Rahmenplanung nicht, wie bisher – in den straßenbegleitenden Grünflächen – sondern im Straßenkörper oder straßenbegleitenden Wegen geführt werden. Dieses Ordnen der Leitungen soll gemeinsam mit den bereits erwähnten Nebengebäuden unter dem Abschnitt zur städtebaulichen Struktur dazu beitragen, die Wahrnehmung und Funktionsfähigkeit des Stadtraums zu optimieren sowie aufzuwerten.



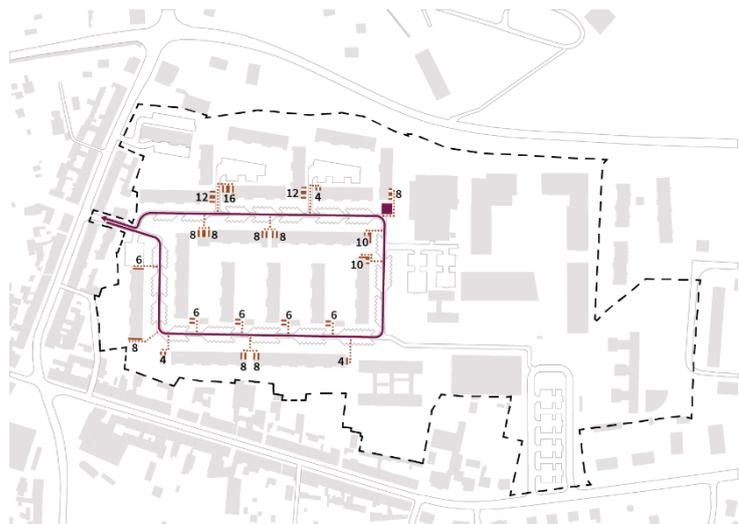
- Trinkwasserleitungen
- Regen- und Schmutzwasserleitungen
- Fernwärmeleitung

Quelle: DSK

Abbildung 97: Lösungsvorschlag zur Kanal- und Leitungsführung

Die soeben dargestellten Nebengebäude sind Teil der neuen Entsorgungs-Organisation der Wohnsiedlung Ploggenseering. In Ihnen sollen Radabstellplätze für die Bewohnenden sowie gebäudebezogene fahrbare Abfallbehälter untergebracht werden. Eingehaust und überdacht sollen in diesen Nebengebäuden Elemente wie Fahrräder und Abfallbehälter untergebracht werden. Zweck dieser Einhausung ist es, die negative Wahrnehmung, die durch ihre Alters- und Abnutzungserscheinungen erzeugt werden kann, frühzeitig zu bedenken und sie demnach dem Auge des Betrachters zu entziehen.

Die Einhausungen der Abfallbehälter und Räder liegen in direkter Nähe zur Erschließungsstraße des Wohngebiets und sind in einer Entfernung von bis zu 15 Meter zur Fahrbahnbegrenzung angeordnet, wodurch eine gute Erreichbarkeit für die lokalen Entsorgungsunternehmen gewährleistet werden soll. Die Planung der Nebengebäude ist ausgelegt auf die Unterbringung von Abfallbehältern für Plastik-, Rest- und Papiermodell und bietet jeweils Platz für fahrbare Müllgroßbehälter gem. DIN EN 840 Teil2.



- Haupt-Fahrweg des Müllfahrzeugs
- Fußwege der Müllentsorger
- Private Müllabstellflächen (Plastik, Restmüll, Papier)
- Öffentliche Entsorgungspunkte (Glas, Sperrmüll)
- 4 Privates Müllplatz-Angebot (Gesamt: 166)

Abbildung 98: Entwurf - Organisation des Fuß- und Radverkehrs

Quelle: DSK

6.5. Vergleich der Flächenverteilungen und Entschichtung

Da es sich bei der Rahmenplanung um eine Flächenplanung handelt, ist es möglich die Flächenverteilung des Bestands mit der Flächenverteilung der Rahmenplanung zu vergleichen. In diesem Vergleich der absoluten und relativen Verteilung der Flächen innerhalb des Sanierungsgebiets werden im Vorhinein ermittelte qualitative Aspekte um quantitative Kennzahlen ergänzt. Mit diesen Kennzahlen können die bestehende Flächenverteilung im Gebiet sowie die geplante Flächenverteilung einzeln oder miteinander gewertet und verglichen werden.

Flächenverteilung	Bestand (Frühjahr 2024)		Entwurf		Veränd.
	Absolut (m ²)	Relativ (v.H.)	Absolut (m ²)	Relativ (v.H.)	Relativ (v.H., gerundet)
Bruttogrundflächen	18.546	17,3	24.552	22,9	+ 32
<i>Wohn- und Wohnnebengebäude</i>	10.624	9,9	11.621	10,8	+ 9
<i>Gemeinbedarfsgebäude (inkl. Quartiersgarage und Quartiershaus)</i>	7.922	7,4	12.931	12,0	+ 63
Unversiegelte Flächen	57.443	53,5	48.837	45,5	- 14
<i>Spiel- und Sportfläche</i>	1.185	1,1	3.078	2,9	+ 59
<i>Öffentliche und private Grünflächen</i>	56.258	52,4	45.759	42,6	- 19
Versiegelte Fläche	31.364	29,2	33.964	31,6	+ 8
<i>Öffentliche Straßen</i>	6.747	6,3	4.318	4,0	- 36
<i>Private Straßen</i>	1.249	1,2	600	0,6	- 51
<i>Ausgebaute Stellflächen und zugehörige Zufahrten</i>	4.423	4,1	7.442	6,9	+ 71
<i>Öffentliche Wege</i>	6.677	6,2	8.727	8,1	+ 30
<i>Private Wege</i>	5.176	4,8	3.636	3,4	- 30
<i>Sonstige versiegelte Flächen (Plätze, wassergebundene Flächen, Schulhöfe, Müll- und Radabstellfläche, Brücke)</i>	7.292	6,8	10.006	9,3	+ 37
GESAMTFLÄCHE <i>exkl. Bruttogeschossfläche</i>	107.353	100	107.353	100	
Bruttogeschossfläche	61.696	100	86.669	100	+ 40
<i>Wohn- und Wohnnebengebäude</i>	42.496	68,9	53.120	61,3	+ 25
<i>Gemeinbedarfsgebäude</i>	19.200	31,1	33.549	38,7	+ 75

Abbildung 99: Flächenverteilung im Vergleich

Wie bereits in der Analyse festgestellt, liegt im Quartier ein äußerst hoher Anteil an unversiegelten Flächen vor, 53,5 Prozent des gesamten Gebiets sind vor dem Zeitpunkt der Herstellung des Schulcampus unversiegelt. Die Bruttogrundfläche der Gebäude nimmt dementsprechend mit 17,3 Prozent nur einen relativ geringen Anteil an der Gesamtfläche an. 29,2 Prozent des Gesamtgebiets sind versiegelte Flächen, davon sind in Summe 17,8 (der Gesamtfläche) der öffentlichen Erschließung des Gebiets zuzuordnen. Die Verteilung von – gerundet – 17, 54 und 29 ist eine Verteilung, welche für Quartiere der 70er Jahre in Plattenbauweise typisch ist; ihre Planung verfolgte oft den Ansatz, hohe Gebäude in ein grünes Umfeld zu setzen. Diese Quartiere entwickelten, wie bereits in der Bestanderhebung und Analyse dargestellt, Herausforderungen hinsichtlich ihrer sozialen Diversität, der Freiraumnutzung und der Gebäudezustände.

Betrachtet man die Flächenverteilungen im groben Vergleich untereinander, kann der Eindruck entstehen, dass von einer Verteilung von 17/54/29 zu einer Verteilung von 23/45/32 keine große Veränderung erfolgt ist. Nimmt man jedoch die genauere Verteilung der Flächen in Betracht, fallen wesentliche Veränderungen auf.

Bedingt durch den Umbau des Ploggenseerings (Reduzierung der Straßenbreite) und den neuen Straßenquerschnitt reduziert sich die Fläche für öffentliche Straßen um 36 Prozent. Der Flächenanteil der PKW-Stellplatzflächen verzeichnet im Vergleich ein Wachstum von 71 Prozent, dies ist unter anderem durch diagonal zur Straße angeordnete Stellplätze bedingt.

Dies spiegelt sich im Vergleich des Stellplatzangebots wider. Durch die Maßnahmen der Planung wird die Flächeninanspruchnahme für wildparkende PKW entfernt und ein ganzheitlich geordneter Straßenraum erstellt, welcher das Stellplatzangebot im Ploggenseering ausbaut.

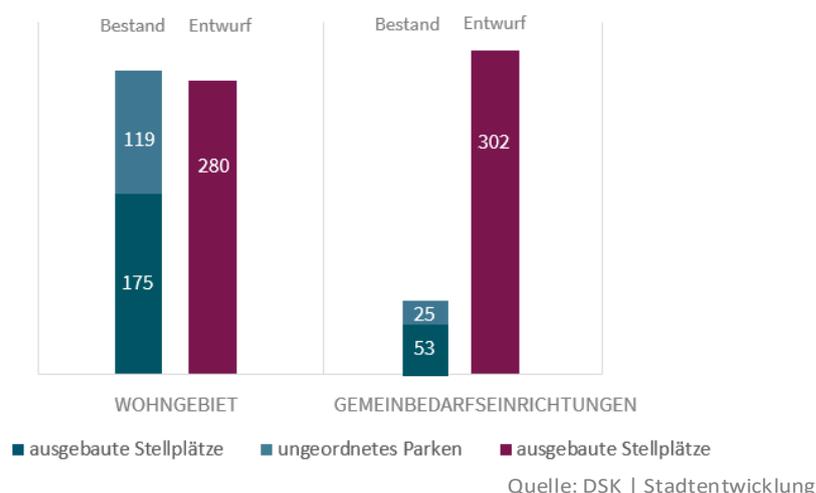


Abbildung 100: Vergleich des Stellplatzangebots

Im Zusammenhang ist zudem klar der Umbau der nördlichen privaten Erschließungsstraßen zu öffentlichen Wegen ersichtlich, private Wege und Straßen zeigen eine negative Flächenentwicklung auf, wobei öffentliche Wege und Straßen ein Wachstum verzeichnen. Die außerordentlich hohe Zunahme der Stellplätze bzgl. der Gemeinbedarfs-einrichtungen lässt sich auf die vorgesehene Quartiersgarage zurückführen.

Im Vergleich der Entwicklung der Bruttogrundflächen lassen sich die bereits bestehende Entwicklung der Schulcampus als auch die Planung der Nebengebäude für Abfall- und Radabstellflächen erkennen. Insbesondere hinsichtlich der Flächenveränderung bezogen auf Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen lässt sich, bedingt durch den Schulcampus, ein äußerst hohes Wachstum von 63 Prozent Bruttogrundflächenveränderung feststellen. Im Kontext der Schulcampus-Entwicklung ist zudem die Zunahme der Entwicklung der sonstigen versiegelten Flächen zu nennen, welche sich durch den größtenteils versiegelten Schulhof des Campus ergibt. Die Planung der Nebengebäude für Abfall- und Radabstellplätze wirkt sich mit einem Wachstum von 9 Prozent eher in geringem Maße auf die Flächenveränderung der Bruttogrundflächen aus.

Um eine diese qualitativ dargestellten Merkmale des Bestands und des Entwurfs sowie ihrer Veränderung untereinander darzustellen, wird sich einer sogenannten städtebaulichen Entschichtung bedient, welche die Bestands- und Entwurfs-elemente Grundflächen (Gebäude), unversiegelte Flächen (Grünflächen) und versiegelte Flächen (Wege- und Straßenflächen) getrennt voneinander darstellt. Diesen Flächenbezogenen bildhaften Vergleich sehen sie auf der folgenden Seite.



Abbildung 101: Maßnahmenprogramm

Quelle: DSK

7. Maßnahmenprogramm

Das Maßnahmenprogramm greift die einzelnen Elemente der städtebaulichen Rahmenplanung auf und formuliert vorbereitend auf die Durchführung der städtebaulichen Sanierung einzelne Maßnahmen. Dabei lassen sich grob zwei Maßnahmenarten unterscheiden.

Weitere Maßnahmen der Vorbereitung und Maßnahmen der Durchführung. Weitere Maßnahmen der Vorbereitung sind Maßnahmen welche eine genauere planerische oder rechtliche Vorbereitung bedürfen. Im Fall des städtebaulichen Rahmenplans am Ploggenseering sind eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Wasserturmschule (Maßnahmennummer 20), die Anpassung und Aufstellung von Bebauungsplänen sowie ein Beleuchtungskonzept maßgeblich zu nennende vorbereitende Maßnahmen.

Die Maßnahmen der Durchführung gliedern sich in Ordnungs- und Baumaßnahmen. Ordnungsmaßnahmen werten die städtebauliche, verkehrliche oder freiräumliche Ordnung eines Gebietes auf. Sie sind dabei meist Aufgabe der Städte und Gemeinden und begrenzen sich auf den öffentlichen Raum. Baumaßnahmen obliegen in allererst den jeweiligen Eigentümern (privaten Dritten) dienen jedoch auch der Aufwertung oder Herstellung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Von hoher Bedeutung für die ganzheitliche und langfristig positive Entwicklung des Gebiets sind die Ordnungsmaßnahmen 7, 9, 10 und 11 welche die Erneuerung und Umgestaltung des Ploggenseerings vorsehen. Eine besondere Stellung in der langfristigen Entwicklung des Quartiers „Ploggenseering“ zu einem lebenswerten Wohn- und

Bildungsstandorts nimmt die Maßnahme 13 „Ploggenseebrücke“. Sie stellt eine hochattraktive Verbindung zwischen dem Naherholungsgebiet Ploggensee und dem Quartier her.

Der Schulcampus „Ploggenseering“ welcher sich im Jahr 2024 bereits im Bau befindet wird ein Bildungs- und Betreuungsangebot bieten welches einen Großteil der bestehenden Bildungs- und Betreuungsbauten ihre Bedarfe nimmt. Folge dieses neuen Bildungs- und Betreuungsangebots wird die Herausforderung sein die Mosaikschule, Wasserturmschule und ggf. auch die Mehrzweckhalle effektiv, wirtschaftlich sowie langfristig nachzunutzen. Die Rahmenplanung reagiert hier individuell mit Maßnahmen welche eine langfristige Planung und eine langfristige Nutzung vorbereiten.

Neben dem Schulcampus sind bestimmende Baumaßnahmen die Herstellung eines Quartier-Hauses zur Unterbringung des Quartiersmanagements ggf. mit gemeinnützig mietbaren Räumen für die Anwohnenden, die Herstellung einer Quartiersgarage zur Bedarfsdeckung des Parkdrucks im und um das Quartier sowie die Sanierung und Erweiterung der Wohngebäude am Ploggenseering.

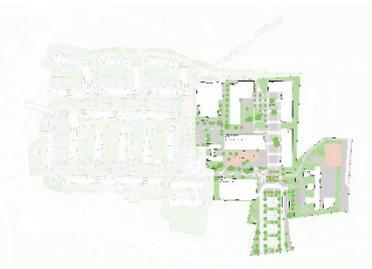
7.1. Maßnahmen in der Übersicht

Lfd. Nr.	Maßnahmenart		Maßnahmenbezeichnung	Gesamtkosten
	BauGB	StBauFR M-V		
1	Maßnahme der Vorbereitung	C.2	Änderung B-Plan Nr. 44 Schulcampus	20.000€
2	Maßnahme der Vorbereitung	C.2	Aufstellung B-Plan Ploggenseering	80.000€
3.1	Ordnungsmaßnahme	D.2	Grunderwerb Besucherparkplatz (Santower Straße)	68.000€
3.2	Ordnungsmaßnahme	E.6	Besucherparkplatz (Santower Str.)	235.000€
4	Ordnungsmaßnahme	E.6	Mietergärten	151.000€
5	Ordnungsmaßnahme	E.6	Aufwertung südwestl. Eingang Ploggenseering	350.000€
6.1	Ordnungsmaßnahme	D.2	Grunderwerb Fitnesspfad	189.000€
6.2	Ordnungsmaßnahme	E.6	Fitnesspfad Ploggenseering Ost (1. BA)	1.025.000€
6.3	Ordnungsmaßnahme	E.6	Fitnesspfad Ploggenseering West (2. BA)	631.000€
7	Ordnungsmaßnahme	E.6	Erneuerung Ploggenseering BA 1 „Buswendung“	4.942.000€
8	Ordnungsmaßnahme	D.2	Grunderwerb Straßenraum Ploggenseering für BA 2-4	560.000€
9	Ordnungsmaßnahme	E.6	Erneuerung Ploggenseering BA 2 „Quartierszentrum“	1.506.000€
10	Ordnungsmaßnahme	E.6	Erneuerung Ploggenseering BA 3 „Brückenschlag Santower Straße“	1.758.000€
11	Ordnungsmaßnahme	E.6	Erneuerung Ploggenseering BA 4 „Schleifenanschluss“	1.830.000€
12	Baumaßnahme	F.3	Quartiershaus am Quartiersplatz	432.000€
13	Ordnungsmaßnahme	E.6	Herstellung Ploggenseebrücke	2.974.000€
14.1	Ordnungsmaßnahme	E.6	Neugestaltung Außenflächen Sport- und Mehrzweckhalle	572.000€
14.2	Baumaßnahme	F.4	Sanierung Sport- und Mehrzweckhalle	100.000€
15	Baumaßnahme	F.4	Sanierung Hortgebäude	22.000€
16.1	Ordnungsmaßnahme	D.2	Grunderwerb für Quartiersgarage im Südosten	234.000€
16.2	Ordnungsmaßnahme	E.5	Freilegung Fläche Quartiersgarage	80.000€
16.3	Ordnungsmaßnahme	E.6	Herstellung Quartiersgarage	2.940.000€
17	Ordnungsmaßnahme	E.6	Herstellung Hundewiese	30.000€

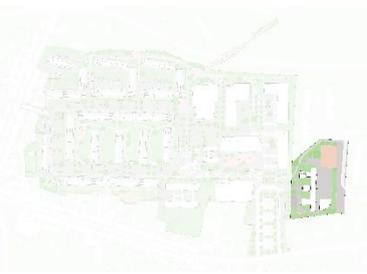
Lfd. Nr.	Maßnahmenart		Maßnahmenbezeichnung	Gesamtkosten
	BauGB	StBauFR M-V		
18	Baumaßnahme	F.4	Umbau und Instandsetzung alte Mosaik-Schule	42.000€
19	Erwerb; Bodenordnung ohne Grundstückserwerb; Freilegung von Grundstücke; Ordnungsmaßnahme; Baumaßnahme: Gemeinbedarfs und Folgeeinrichtung	D.2, E.3, E.5, E.6, F.4	Herstellung Schulcampus Ploggenseering	61.700.000€
20.1	Vorbereitung (Städtebauliche Planung)	C.2	Nachnutzungskonzept Wasserturmschule (städtebaul. Machbarkeitsstudie)	55.000€
20.2	Baumaßnahme: Gemeinbedarfs und Folgeeinrichtung	F.4	Umbau und Sanierung Wasserturmschule	1.231.000€
21	Vorbereitung (Städtebauliche Planung)	C.2	Beleuchtungskonzept	30.000€
22.1	Ordnungsmaßnahme	E.6	Neugestaltung Wohnumfeld Ploggensee „Nord“	3.178.000€
22.2	Ordnungsmaßnahme	E.6	Neugestaltung Wohnnebenanlagen Ploggensee „Nordwest“	50.000€
22.3	Ordnungsmaßnahme	E.6	Neugestaltung Wohnumfeld Ploggensee „Insel“	3.832.000€
22.4	Ordnungsmaßnahme	E.6	Neugestaltung Wohnumfeld Ploggensee „Süd/Südwest“	1.624.000€
23	Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen im privaten Eigentum	G.3	Modernisierung von privaten Wohngebäuden mit hohem Modernisierungsbedarf	20.686.000€
			Anbringung neuer Balkone	3.268.000€
			Dachausbau (Staffelgeschoss)	10.710.000€
			Sanierung der Fassaden (Putzerneuerung und Anstrich)	6.708.000€
24	Förderung des Quartiersmanagement	I.3	Quartiersmanagement	750.000€
25	Car-Sharing	nff. StBauF	Sachbestellung eines Quartiersautos zur Miete durch die Anwohnenden	Keine Angabe
			Gesamtkosten:	136.593.000€

Abbildung 102: Kostenübersicht

7.2. Maßnahmen der Vorbereitung

M 1: Änderung B-Plan Nr. 44 Schulcampus	INKLUSIVER SCHULCAMPUS 	
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig		
Beschreibung der Maßnahme: Durch die geänderte Erschließungssituation ausgehend von der Wismarschen Straße (Buswendeschleife) ist die Erforderlichkeit gegeben, den aktuellen Bebauungsplan in seinen Festsetzungen anzupassen. Vorrangig ist die festgesetzte Verkehrsfläche zu erweitern. Im zeitlichen Ablauf der Gesamtmaßnahme ist weitergehend zu prüfen, ob weitere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 44 notwendig sind. Die vorgesehene Quartiersgarage sowie eine abzusehende Nachnutzung der ehemaligen Wasserturmschule sind nach aktuellem Stand nicht planungsrechtlich zulässig. Maßnahmenziel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zulässigkeit und Ermächtigung zur Herstellung der Buswendeschleife ▪ Zulässigkeit der Quartiersgarage 		
Maßnahmenart: C.2 Maßnahme der Vorbereitung (Städtebauliche Planung) Akteure: Stadt Grevesmühlen Kostenschätzung: 20.000€		

M 2: Aufstellung B-Plan Ploggenseering	WOHNLICHES QUARTIER 	BEWEGTES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig		
Beschreibung der Maßnahme: Aufstellen eines neuen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung. Der Bebauungsplan wird voraussichtlich im Regelverfahren aufgestellt werden müssen, eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Maßnahmenziel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermächtigungsgrundlage zum Aus- und Umbau der Erschließungsanlage „Ploggenseering“ ▪ Sicherung der städtebaulichen Planung ▪ Zulässigkeitsvoraussetzung für bauliche Maßnahmen und Anlagen 		
Maßnahmenart: C.2 Maßnahme der Vorbereitung (Städtebauliche Planung) Akteure: Stadt Grevesmühlen Kostenschätzung: 80.000€		

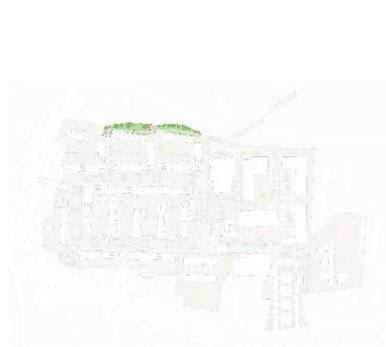
M 20.1: Nachnutzungskonzept Wasserturmschule	INKLUSIVER SCHULCAMPUS 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Mit dem Umzug der Grundschule in den Neubau wird das Gebäude der ehemaligen Wasserturmschule, welches ursprünglich als Regionalschule genutzt wurde, dauerhaft frei. Langfristig muss entschieden werden, ob ein Erhalt mit neuer Nutzung sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dafür bedarf es einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie, die klärt, in welchem Umfang das Gebäude am Standort zukünftig genutzt wird aber auch, welcher Sanierungsaufwand dafür erforderlich ist. Geklärt werden muss auch, in wieweit die vorhandenen Nebenanlagen und Sportflächen weiter bestehen sollen.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Klärung möglicher Folgenutzung der ehemaligen Wasserturmschule 	
<p>Maßnahmenart: C.2 Maßnahme der Vorbereitung (Städtebauliche Planung)</p> <p>Größe: 9.603 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 55.000€</p>	

M 21: Beleuchtungskonzept	SAUBERES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Im Rahmen der Straßensanierung ist eine Verbesserung der Beleuchtung im Quartier geplant, da der Norden bisher nur durch Eingangsbeleuchtungen erhellt wird. Zur Kostenoptimierung sollen Leitungsnetz und Lichtmasten gleichzeitig erneuert werden. Ein Beleuchtungskonzept ist erforderlich, um Standorte für zusätzliche Leuchten zur Verbesserung von Sicherheit und Verkehrssicherheit zu bestimmen. Ziel ist der Einsatz energieeffizienter, UV-freier, neutral bis warmweißer LED-Lampen (< 3220 K), um Lichtverschmutzung und Insektensterben zu minimieren. Knotenpunkte, Überquerungen und Bereiche mit hohem Schülerverkehr sowie baumbestandene Zonen sind speziell zu berücksichtigen.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Feststellen des Beleuchtungsbedarfes ▪ Feststellen der erforderlichen technischen Anlagen und Voraussetzungen 	
<p>Maßnahmenart: C.2 Maßnahme der Vorbereitung (Städtebauliche Planung)</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 30.000€</p>	

7.3. Maßnahmen der Durchführung

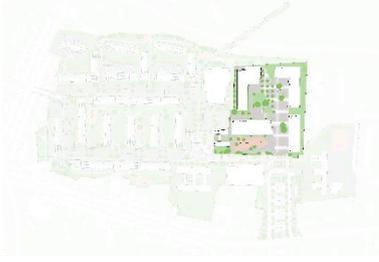
Maßnahmen des Grundstückserwerbs

M 3 : Grundstückserwerb Fläche Besucherparkplatz (Zufahrt Santower Straße)	BEWEGTES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Im Laufe des Sanierungsverfahrens ist der Erwerb von Grundstücken zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Dieser dient zur Vorbereitung der Baumaßnahme Besucherparkplatz. Mit dem Erwerb der Fläche sichert sich die Stadt eine zentrale, innenstadtnahe Fläche für den Ausbau der E-Ladinfrastruktur.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Herstellung der notwendigen Eigentumsverhältnisse, um Baumaßnahme Besucherparkplatz durchzuführen 	
<p>Maßnahmenart: D.2 Grundstückserwerb</p> <p>Größe: 585 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 68.000€</p>	

M 6.1: Grundstückserwerb Flächen für den Fitnesspfad	BEWEGTES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Um die angedachte vernetzte Wegestruktur herzustellen, ist die öffentliche Sicherung des nördlich des Quartiers verlaufenden Pfades erforderlich. Gesichert wird außerdem, dass die auf der Fläche geplanten Fitnessgeräten der Allgemeinheit zugänglich sind. Zudem kann durch den Eigentümerwechsel seitens der Kommune besser gesteuert werden, dass es in diesem Bereich nicht mehr zum Wildparken kommt. Um einen durchgängigen Weg herzustellen, braucht es auf den Anschlussflächen gen Süden und Westen ein eingetragenes Wegerecht.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Herstellung der notwendigen Eigentumsverhältnisse, um öffentlichen Weg nördlich des Quartiers, der als Fitnesspfad der Allgemeinheit dient, zu bauen Sicherung der städtebaulichen Planung 	
<p>Maßnahmenart: D.2 Grundstückserwerb</p> <p>Größe: 2.092 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 189.000€</p>	

M 8: Grundstückserwerb für den Straßenraum Ploggenseeing Baub Abschnitt 2-4 (folgend „BA“ abgekürzt)	BEWEGTES QUARTIER 
<p>Zeithorizont Realisierung: kurzfristig</p> <p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Eine Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen ist vorgesehen. Statt straßenbegleitender Fußwege sind diese zukünftig mittels baumbestandenem Grünstreifen von der Fahrbahn räumlich getrennt, um mehr Verkehrssicherheit, Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Lage der Fahrbahn des Ploggenseeings und zugehöriger Stellplätze verschiebt sich dadurch nach Norden. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Wohnungseigentümer und müssen zur Sicherung der Neuaufteilung des Verkehrsraumes erworben werden. Der Grunderwerb dient der Vorbereitung der Bautätigkeiten.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung der notwendigen Eigentumsverhältnisse, um Fahrbahn und Stellflächen sowie Boulevard zu bauen ▪ Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität ▪ Sicherung der städtebaulichen Planung 	
<p>Maßnahmenart: D.2 Grundstückserwerb</p> <p>Größe: 4.280m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 560.000€</p>	

M 16:1: Grundstückserwerb Flächen für Quartiersgarage	BEWEGTES QUARTIER 
<p>Zeithorizont Realisierung: kurzfristig</p> <p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Eine dreigeschossige Quartiersgarage wird gebaut, um Stellplätze zu schaffen und Flächenversiegelung zu minimieren. Aufgrund des Flächenbedarfs und der notwendigen Zufahrten stehen nur wenige Flächen zur Verfügung. Mit dem Wegfall der mobilen Bauten der Kita und der Turnhalle der alten Mosaik-Schule wird eine geeignete Fläche frei. Diese liegt verkehrsgünstig und zentral für Wohnquartier, Schule sowie Sport- und Mehrzweckhalle. Ein Eigentümerwechsel ist notwendig, um die Garage für die Öffentlichkeit zu realisieren und die Baumaßnahme vorzubereiten.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung der notwendigen Eigentumsverhältnisse, um eine zentrale und geeignete Fläche für Quartiersgarage zu erhalten ▪ Sicherung der städtebaulichen Planung ▪ Begrenzung der Flächenversiegelung 	
<p>Maßnahmenart: D.2 Grundstückserwerb</p> <p>Größe: 2.597 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 234.000€</p>	

M 19: Herstellung des Schulcampus: Grundstückserwerb von Flächen im Eigentum anderer	INKLUSIVER SCHULCAMPUS 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig	
Beschreibung der Maßnahme: <p>Einzelne Flurstücke auf dem Gelände des Schulcampus gehörten in der Vergangenheit den Stadtwerken. Bereits im Vorfeld des Rahmenplans fand ein entsprechender Erwerb statt, so dass die Fläche des Schulcampus öffentlich gesichert ist und sich jetzt im Eigentum der Stadt befindet.</p> Maßnahmenziel: <ul style="list-style-type: none"> Maßnahme abgeschlossen (vollständige Eigentumsübertragung der Fläche des Schulcampus an die Stadt) 	
Maßnahmenart: D.2 Grundstückserwerb Akteure: Stadt Grevesmühlen Kostenschätzung: keine weiteren Kosten	

Ordnungsmaßnahmen

M 3.2: Herstellung Besucherparkplatz	BEWEGTES QUARTIER 	AMBITIÖNIERTER KLIMASCHUTZ 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig		
Beschreibung der Maßnahme: <p>Der Besucherparkplatz dient der Verkehrsberuhigung des Ploggenseerings, indem der Zielverkehr am Quartiersrand Santower Straße aufgefangen wird. Die Hälfte der Stellplätze ist mit E-Ladesäulen ausgestattet, um zukünftigen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden. Zudem bietet der Platz Potenzial für eine Carsharing-Station. Zur Vermeidung von Hitzeinseln wird die Umgebung begrünt. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich von Westen mit einem vorgeschriebenen Linksabbiegersignal (VZ 209-10) beim Verlassen. Die 16 Stellplätze sind in Standardmaßen, teils verbreitert, auszuführen.</p> <p>E-Ladesäulen sind nicht Teil der Städtebauförderung.</p> Maßnahmenziel: <ul style="list-style-type: none"> Errichtung des öffentlichen Besucherparkplatzes inklusive vier Stück E-Ladesäulen mit Normalladefunktion. 		
Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen Größe: 585 m ² Akteure: Stadt Grevesmühlen Kostenschätzung: 235.000€ (davon 15.000 € je Normalladepunkt)		

M 4: Mietergärten	GRÜNES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Zur Förderung der Selbstversorgung, Gesundheit und Belebung der Randflächen wird die ungenutzte Fläche im Westen des Ploggenseerings in Mietergärten umgewandelt. Geplant sind sieben Pachtgärten zwischen 55 und 125 m² mit einem gemeinschaftlichen Gerätehaus. Die Maßnahme umfasst die Verbesserung der Bodenqualität und die Abgrenzung durch Zäune. Der Zugang erfolgt ausschließlich zu Fuß von Süden. Im Bebauungsplan ist ggf. festzulegen, ob und wo weitere Nebenanlagen erlaubt sind. Die Erstbepflanzung und Bewirtschaftung übernehmen entweder die Mieter oder das Quartiersmanagement.</p> <p>Pachteinnahmen müssen den Fördermitteln gegenübergestellt werden.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung sieben privat nutzbaren und vom Flächeneigentümer zu mietenden Gärten ▪ Förderung privaten Engagements ▪ Belebung des Quartiers 	
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 792 m²</p> <p>Akteure: WOBAG</p> <p>Kostenschätzung: 151.000 €</p>	

M 5: Aufwertung südwestlicher Quartierseingang	GRÜNES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Die Außenanlagen am Quartierseingang wirken ungeordnet und ungenutzt. Durch die Neugestaltung wird die Fläche aufgewertet und dient zukünftig als zentraler Treffpunkt. Zudem wird sie in ein Konzept dezentraler Bewegungsstationen eingebunden, indem Fitnessgeräte aufgestellt werden. Die 3,50 m breite barrierefreie Zuwegung für Fuß- und Radverkehr, die von der Innenstadt kommend über diese Fläche verläuft, darf eine Neigung von 6 % nicht überschreiten, um Rollstuhlfahrern den Zugang zu ermöglichen. Für den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks im Südwesten ist eine breitere, befahrbare Fläche vorgesehen, da ein Wegerecht besteht.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines Begegnungsortes an zentraler Stelle ▪ Aufwertung der Eingangssituation ▪ Belebung des Quartiers 	

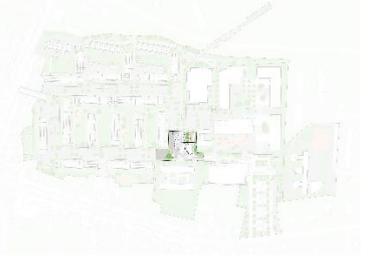
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 862 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 350.000 €</p>	
---	--

M 6.2: Herstellung Fitnesspfad Ost		BEWEGTES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig		
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Die Umgestaltung des Raumes ist notwendig, da der von Osten kommende Spazier- und Fitnessweg abrupt im Quartier endet und die Flächen bisher unstrukturiert zum Wildparken genutzt wurden. Ziel ist ein durchgängiges Wegenetz mit integrierten kleinen Sportflächen zur Fortsetzung des Fitnessaspekts. Zukünftig werden Verkehrskonflikte vermieden, da die Zufahrt auf den Anlieferverkehr der Mosaik-Schule und Rettungsfahrzeuge beschränkt wird. Die Fläche wird vorrangig für den Fuß- und Radverkehr genutzt und an die Ploggenseebrücke angebunden. Archäologische Voruntersuchungen sind wegen eines Bodendenkmals möglicherweise erforderlich.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermöglichung der Herstellung eines durchgängigen, öffentlichen Weges nördlich des Quartiers, der als Fitnesspad der Allgemeinheit dient ▪ Anschluss an bestehenden Fitnesspfad ▪ Harmonisches Zusammenspiel Fitnesspfad, Brückenzugang und beschränkter Zufahrt zur Mosaikschule 		
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 3.342 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 1.025.000 €</p>		

M 6.3: Herstellung Fitnesspfad West	BEWEGTES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme: Der nördliche Rand des Quartiers weist kaum Aufenthaltsqualität auf und wird vorwiegend zum Wildparken genutzt. Um dieses zu unterbinden, wird der Weg zum Spazierweg ausgebaut und ist zukünftig nur noch für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Eine entsprechende Pollerung ist vorzusehen. Der Spazierweg wird Teil eines Freizeitwegenetzes, welches als fortgeführter Fitnesspfad sportliche Aktivitäten ermöglicht, aber auch die nördliche Achse zu den angrenzenden Wohnquartieren bildet.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung eines durchgängigen, öffentlichen Weges nördlich des Quartiers, der als Fitnesspad der Allgemeinheit dient ▪ Anschluss an bestehenden Fitnesspfad ▪ Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld 	
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 2.092 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 631.000 €</p>	

M 7: Erneuerung Ploggenseering BA1 „Buswendung“	BEWEGTES QUARTIER  AMBITIONIERTER KLIMASCHUTZ 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Die Flächen vor der Schule und auf der Bürgermeisterwiese werden neugestaltet, um den Verkehr besser zu organisieren. Ziel ist die Verkehrsberuhigung des Wohnquartiers und sichere Wege für Schüler. Eine Buswendeschleife mit insgesamt 48 Stellplätzen für den Bring- und Holverkehr sowie die Angestellten versorgt den neuen Schulcampus mit genügend Parkraum. Mittig innerhalb der Buswendeschleife wird die zentrale Achse des Schulcampus in Form eines Gehweges fortgeführt. Am östlichen Rand der Verkehrsfläche sind ein überdachter Wartebereich sowie vier Aufstellflächen für Busse vorgesehen. Neben dem Halt am Lustgarten ist dies zukünftig die nächstgelegene Haltestelle für die Anwohner. Im westlichen Teil der Buswendung erfolgt die Zufahrt zur Quartiersgarage. Die umlaufende Fahrbahn ist mit einer Straßenbreite von sechs Metern zweispurig im Begegnungsverkehr für PKW befahrbar. Der Busverkehr ist im Einrichtungsverkehr organisiert. Der Halt und Start verschiedener Linien zu Stoßzeiten ins Umland ist gleichzeitig möglich.</p> <p>Vor dem Schulcampus wird das Halten und Parken von jeglichem Verkehr ausgeschlossen.</p>	

<p>Der Durchgangsverkehr zwischen Ploggenseering und Buswendeschleife wird über einen Verbindungsweg sichergestellt. Der Verkehr wird für Anwohner- und Anlieger zugelassen. Der Verkehr ist dabei im Zweirichtungsverkehr organisiert. Durch ein „Verschränken“ der Fahrbahn in Kombination mit Wartebereichen wird die Beruhigung des Verkehrs bewirkt. Die Verkehrszeichen 250 (Durchfahrt verboten) in Kombination VZ 1020-30 (Anlieger frei) sowie VZ 1022-10 (Radfahrer frei) regeln die Durchfahrt. Auf der Fläche sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Durch die hochwertige Pflasterung und fehlende Borde wird baulich auf die geänderte Verkehrsführung und die Bedeutung des Schulcampus als besonderer Ort hingewiesen. Die Geschwindigkeit wird auf 20 km/h begrenzt.</p> <p>Radstellplätze vor dem Schulcampus werden begrünt und auf wasserdurchlässigem Material angelegt. Der Schulcampus selbst bleibt für Radfahrer gesperrt. Gehwege verlaufen östlich und westlich der Buswendeschleife. Die Lichtsignalanlage im Westen wird aufgrund der Umgestaltung entfernt.</p> <p>Durch die Verlegung des zentralen Eingangs auf die Ostseite des Schulcampus und die Umgestaltung des Verkehrsraumes ist die vorhandene Lichtsignalanlage im Westen obsolet.</p> <p>Die Buswendung ist als erste große verkehrliche Baumaßnahme erforderlich, um die Funktionsfähigkeit des neuen Schulcampus zu gewährleisten und eine unmittelbare Verkehrsberuhigung im Wohnquartier zu erzielen.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trennung des Schul- und Anwohnerverkehrs ▪ Verkehrsberuhigung ▪ Schaffung Stellflächen für Schüler, Eltern und Schulpersonal ▪ Sichere Wege für Schüler im Umfeld des Schulcampus 	
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 8.318 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 4.942.000 €</p>	

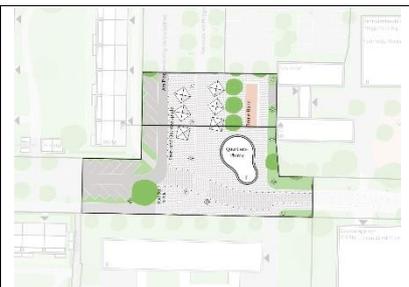
<p>M 9: Erneuerung Ploggenseering BA2 „Quartierszentrum“</p> <p>Zeithorizont Realisierung: mittelfristig</p>	<p>BEWEGTES QUARTIER </p> <p>AKTIVES QUARTIERSMANAGEMENT </p>
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Im Quartier fehlte bisher eine zentrale Veranstaltungsfläche für Nachbarschaftsfeste u.dgl.. Die Fläche eignet sich besonders, da sie an alle wichtigen Nutzungen des Quartiers angrenzt. Durch die Pflasterung und Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, Bäumen, Boule-Bahn und Sonnenschirmen wird eine hochwertige Aufenthaltsfläche geschaffen. Ein Quartiershaus (M12) bietet Infrastruktur für Feste und Veranstaltungen. Große Baumscheiben verhindern die</p>	

Aufwölbung des Pflasters. Die Schulzeiten werden abgestimmt, um Verkehrskonflikte zu vermeiden. Stellflächen sind westlich der Ringstraße vorgesehen.

Integriert in den als Shared-Space-Fläche gestalteten Platzes ist die Zuwegung in Richtung Schulcampus und Ploggenseebrücke. MIV ist auf der zur ringförmigen Erschließung gehörenden Straße westlich des Platzes zulässig, das Überfahren des Platzes in Ost-West-Richtung ist für PKW zulässig. Auf dem Platz ist es das Ziel, die Verkehrsarten gleichberechtigt verkehren zu lassen, Verkehrliche Anordnungen sind dementsprechend zu treffen. Es bedarf der Ausweisung mit den Verkehrszeichen 250 (Durchfahrt verboten) in Kombination VZ 1020-30 (Anlieger frei) sowie VZ 1022-10 (Radfahrer frei). Durch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen erhalten die Kinder eine erhöhte Sicherheit und mehr Fläche.

Maßnahmenziel:

- Schaffung eines zentralen Begegnungsortes
- Multifunktionale Nutzung des Platzes für Verkehr, Spiel und Veranstaltungen
- Sichere Wege für Schüler im Umfeld des Schulcampus
- Belebung des Quartiers



Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Größe: 2.534 m²

Akteure: Stadt Grevesmühlen

Kostenschätzung: 1.506.000€

M 10: Erneuerung Ploggenseering BA3 „Brückenschlag Santower Straße“

Zeithorizont Realisierung: mittelfristig

BEWEGTES QUARTIER



SAUBERES QUARTIER



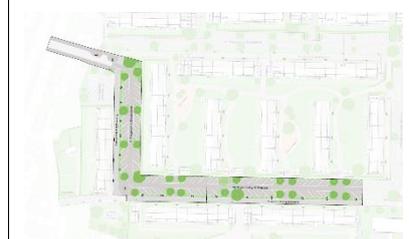
AMBITIÖNIERTER KLIMASCHUTZ



Beschreibung der Maßnahme

Der Ploggenseering soll nur für Anwohner und berechtigte Personen befahrbar sein, um eine Verkehrsberuhigung zu erzielen. Einbahnstraßenregelung und Ringerschließung bleiben erhalten. Ab den Besucherparkplatz ist die Zufahrt mit den Verkehrszeichen 250 (Durchfahrt verboten) in Kombination VZ 1020-30 (Anlieger frei) zu regeln. Bis Besucherparkplatz ist die Fahrbahn zweispurig, der Ring selbst ist einspurig und nur entgegen des Uhrzeigersinns einseitig befahrbar. Begleitend entstehen 98 Stellplätze in 45°-Ausrichtung beidseitig der Straße in kleineren Einheiten zusammengefasst, um den Eindruck eines zugeparkten Quartiers zu vermeiden. Dazwischen schützen Bäume vor Hitzeinseln.

Während die Erschließung für den MIV als innerer Ring verläuft, ist die als 3,50m breiter Boulevard für den Fuß- und Radverkehr gestaltete Erschließung räumlich durch Grünflächen getrennt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Auf-



enthaltsqualität. Das auf diesen Wegen anfallende und mehrheitlich unbelastete Regenwasser kann ggf. bei entsprechender Neigung über die angrenzenden Grünflächen ortsnah und natürlich versickert werden, um die Kanalisation zu entlasten. Eine Prüfung und Erlaubnis ist seitens des Beseitigungspflichtigen, dem Zweckverbandes Grevesmühlen, erforderlich.

Im Süden erfolgt in diesen Zwischenräumen orientiert an den Wegen zwischen den Gebäuden die Querung für Fußgänger. Die Hochborde sind in diesen Bereichen entsprechend abzusenken.

In der südwestlichen Kurve ist der Bereich zwischen Fahrbahn und Boulevard eine befestigte Verbindung vorzusehen, um dem Grundstückseigentümer im Südwesten die eingetragene Zufahrt zu sichern.

An Knotenpunkten sind die Verkehrszeichen 220 (Einbahnstraße) bzw. in der Gegenrichtung VZ 267 (Verbot der Einfahrt) anzubringen. Der Rad- und Fußweg kann sowohl getrennt als auch geteilt vorgenommen werden. In Abschnitten, wo mit viel Radverkehr zu rechnen ist, wie auf der Südachse zum Schulcampus, empfiehlt sich eine Trennung.

Die Neugliederung des Straßenraums macht eine Verlegung der Fahrbahn erforderlich. In diesem Zusammenhang sind die veralteten und oftmals nicht in ihrer Lage - heutigen Standards - entsprechenden Leitungen und Kanäle neu zu planen und zu errichten.

Die Baumaßnahme sollte nicht zeitgleich mit M11 sowie M7 und M9 erfolgen, um die Erreichbarkeit der Wohngebäude zu gewährleisten.

Maßnahmenziel:

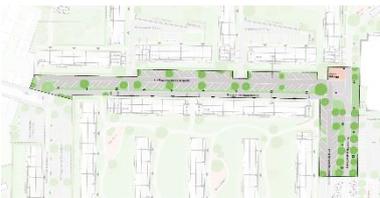
- Ausgestaltung Ploggenseering als Anliegerstraße
- Verkehrsberuhigung
- Trennung des Schul- und Anwohnerverkehrs
- Deckung des Stellflächenbedarfs
- Räumliche Trennung des MIV vom Fuß- und Radwegeverkehr
- Mehr Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radverkehr
- Herstellung einer heutigen Standards entsprechenden technischen Infrastruktur

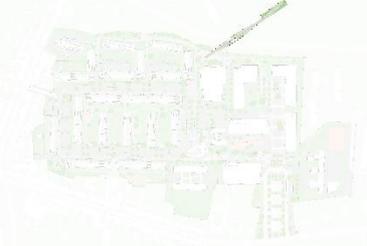
Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

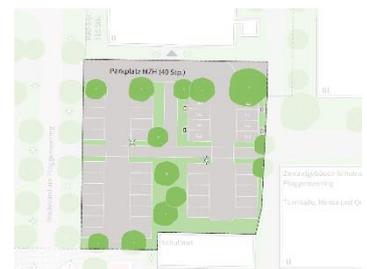
Größe: 5.267 m²

Akteure: Stadt Grevesmühlen

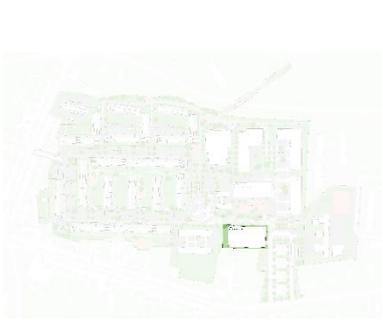
Kostenschätzung: 1.758.000 €

M 11: Erneuerung Ploggenseering BA4 „Schleifenanschluss“	BEWEGTES QUARTIER	SAUBERES QUARTIER	AMBITIO- NIERTER KLI- MASCHUTZ
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig			
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Als letzter Bauabschnitt ist der Schleifenanschluss vorgesehen, um die Ringschließung herzustellen. Die Gestaltungsprinzipien sind dieselben wie in M10.</p> <p>Die 91 Stellflächen sind in diesem Abschnitt in kleineren Einheiten zusammengefasst und mittels Bäumen zur Vermeidung von Hitzestau getrennt. Im Norden erfolgt in den Zwischenräumen orientiert an den Wegen zwischen den Gebäuden die Querung für Fußgänger. Die Hochborde sind in diesen Bereichen entsprechend abzusenken.</p> <p>Zukünftig befindet sich die öffentliche Abfallsammelfläche für Glas, Papier und Altkleider in der nordöstlichen Kurve des Ringes. Sie sollen als Unterflurcontainer installiert werden, sofern dies den gesamtstädtischen Planungen entspricht und die Entsorgungsbetriebe über entsprechende kranbestückte Fahrzeuge verfügen. Für die Anfahrt und Aufstellung erfolgt davor eine Befestigung.</p> <p>Südlich der Abfallsammelfläche ist die Zufahrt zum Parkplatz an der Sport- und Mehrzweckhalle vorgesehen. Die Ausfahrt von diesem ist mit VZ 209 (Rechtsabbiegen) zu kennzeichnen.</p> <p>Die Neugliederung des Straßenraums macht eine Verlegung der Fahrbahn erforderlich. In diesem Zusammenhang sind die veralteten und oftmals nicht in ihrer Lage nicht heutigen Standards entsprechenden Leitungen und Kanäle neu zu planen und zu errichten.</p> <p>Die Baumaßnahme darf nicht zeitgleich mit M10 sowie M7 und M9 erfolgen, um die Erreichbarkeit der Wohngebäude zu gewährleisten.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgestaltung Ploggenseering als Anliegerstraße ▪ Verkehrsberuhigung ▪ Trennung des Schul- und Anwohnerverkehrs ▪ Deckung des Stellflächenbedarfs ▪ Räumliche Trennung des MIV vom Fuß- und Radwegeverkehr ▪ Mehr Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radverkehr ▪ Herstellung technischen Infrastruktur nach heutigen Standards 			
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 5.483 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 1.830.000 €</p>			

M 13: Herstellung „Ploggenseebrücke“	BEWEGTES QUARTIER 	GRÜNES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: langfristig Beschreibung der Maßnahme: <p>Die B 105 stellt aktuell eine räumliche Barriere zu den ans Wohngebiet und den Schulcampus angrenzenden Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am Ploggensee dar. Um den fuß- und fahrradläufigen Verkehr in diese Richtung zu stärken, aber vor allem, um eine barrierefreie Wegeverbindung zu schaffen, ist ein direkter Anschluss an den Naturraum Ploggensee mittels Brücke erforderlich. Die Brücke ist zugleich die Fortsetzung der Idee des Schulcampus aber auch des Wohngebietes, inklusiv zu wirken. Eine ausreichende Beleuchtung der Brücke ist vorzusehen.</p> Maßnahmenziel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindung zur Landschaft ▪ Schnelle und barrierefreie Querung der B105 ▪ Stärkung des Freizeitverkehrs und der Naherholungsmöglichkeit 		
Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen Größe: 792 m ² Akteure: Stadt Grevesmühlen Kostenschätzung: 4.942.000 €		

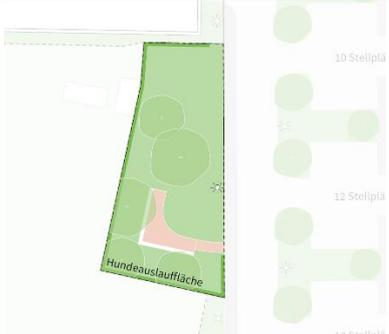
M 14.1: Neugestaltung der Außenflächen der Sport- und Mehrzweckhalle	BEWEGTES QUARTIER 	AMBITIÖNIERTER KLIMASCHUTZ 
Zeithorizont Realisierung: kurz - mittelfristig Beschreibung der Maßnahme: <p>Mit der Sport- und Mehrzweckhalle existiert ein zentraler Veranstaltungsort in Grevesmühlen. Neben sportlichen und kulturellen Großveranstaltungen finden regelmäßige Trainings statt. Für den Besucherverkehr sind Stellflächen erforderlich, die es bisher nicht gibt. In kleinerem Umfang (40) werden diese in unmittelbarer Nähe bereitgestellt. Hierbei handelt zum Teil um behindertengerechte Stellplätze aber auch um welche mit E-Ladesäulen. Die Stellflächen sind zur Vermeidung von Hitzeinseln zu kleineren Einheiten zusammengefasst.</p> <p>Die Herstellung des Parkplatzes kann unabhängig von den anderen Straßenbaumaßnahmen erfolgen. Sicherzustellen ist die Anbindung an die Straße.</p> Maßnahmenziel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung Besucherparkplätze für die Sport- und Mehrzweckhalle ▪ Schnelle und barrierefreie Querung der B105 		
Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen Größe: 8.318 m ²		

<p>Akteure: Stadt Grevesmühlen, ggf. Stadtwerke, private Anbieter</p> <p>Kostenschätzung: 572.000 € + je 15.000€ je Ladesäule (insg. 4 vorgesehen)</p>	
--	--

M 16:2: Freilegung der Flächen für Quartiersgarage		BEWEGTES QUARTIER	
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig			
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Um den Stellplatzbedarf zu decken, wird eine Quartiersgarage an der südlichen West-Ost-Achse vorgesehen. Um die Baumaßnahme durchzuführen, müssen die vorhandenen Bauten abgetragen werden. Dabei handelt es sich um den temporären aufgestellten Container der Kita sowie um die alte Turnhalle der Mosaik-Schule. Diese werden im Rahmen der Neuschaffung des Schulcampus nicht mehr benötigt.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abriss der Turnhalle der alten Mosaik-Schule und Entfernung der mobilen Räumlichkeiten der Kita ▪ Schaffung Baufreiheit für Quartiersgarage 			
<p>Maßnahmenart: E.5 Freilegung von Grundstücken</p> <p>Größe: 581 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 80.000€</p>			

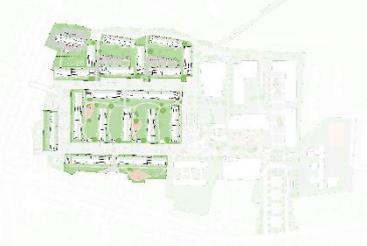
M 16:3: Herstellung der Quartiersgarage		BEWEGTES QUARTIER		AMBITIÖNIERTER KLIMASCHUTZ	
Zeithorizont Realisierung: langfristig					
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Um den großen Stellflächenbedarf im Quartier zu decken, entsteht an zentraler Stelle der Bau einer Quartiersgarage. Genutzt wird sie für Großveranstaltungen auf dem Schulcampus, in der Sport- und Mehrzweckhalle sowie von den Nutzern der alten Regionalschule. Zur Flächeneinsparung sollen sich 216 Stellflächen auf drei Etagen konzentrieren. Langfristig ist bei geänderten Mobilitätsverhalten auch die Umwidmung von Stellflächen möglich.</p> <p>Es besteht dadurch die Möglichkeit, Stellflächen einzelnen Nutzer zuzuordnen. Sie kann zur Mobilitätsstation weiterentwickelt werden. 18 Ladesäulen decken den künftigen Bedarf von Elektroautos ab. Im Erdgeschoss oder im direkten Umfeld der Garage können Leihautos oder Leihräder angesiedelt werden. Die Quartiersgarage hilft, das Mobilitätsverhalten zu ändern. Anzustreben ist, dass der Weg zum Auto in der Garage länger ist als der zum eigenen Fahrrad, so dass für kurze Strecken das Fahrrad oder die Füße bevorzugt werden.</p> <p>Die zu erwartenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung der Stellflächen sind den Fördermitteln gegenüber zu stellen.</p>					

<p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzentration der Stellplätze im Quartier an zentraler Stelle ▪ Abdeckung Stellflächenbedarf bei Großveranstaltungen ▪ Langfristig Veränderung des Mobilitätsverhaltens 	
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 1.947 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen, Stadtwerke, private Anbieter</p> <p>Kostenschätzung: 2.940.000€, 15.000 € je Normalladepunkt (geplant 18),</p>	

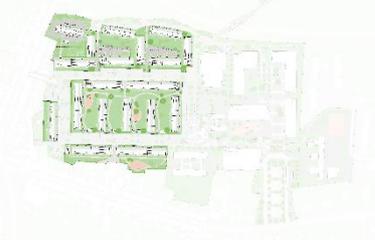
M 17: Herstellung einer Hundewiese		GRÜNES QUARTIER 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig		
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Bisher gibt es keine Hundenausläuflächen in Grevesmühlen. Die Anwohner nutzen die Bürgermeisterwiese inoffiziell als Auslaufläche mit Leinenpflicht. Die Fläche südlich der Quartiersgarage soll zukünftig als Freilauffläche ohne Leinenpflicht und für die Hundebesitzer als sozialer Treffpunkt dienen. Aufenthaltsqualität entsteht dadurch, dass die Besitzer auf Bänken verweilen können.</p> <p>Es sind hinreichend Abfallbehälter und Kotbeutel bereitzustellen. Die regelmäßige Bestückung und Entleerung ist mit den Entsorgungsbetrieben zu klären.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung einer Freilauffläche für Hunde ▪ Schaffung eines Treffpunktes 		
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 552 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen, Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg</p> <p>Kostenschätzung: 30.000 €</p>		

M 19: Schulcampus: Freilegung Flächen Grundschule und Zentralgebäude		INKLUSIVER SCHULCAMPUS 
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig		

<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Um die Planungen für den Schulcampus umsetzen zu können, ist einerseits der Rückbau der Grundschulgebäude, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, erforderlich und zugleich die Umverlegung von auf dem Gelände befindlichen Leitungen, um Baufreiheit zu schaffen.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von Baufreiheit für den Schulcampus 	
<p>Maßnahmenart: E.5 Freilegung von Grundstücken</p> <p>Größe: 18553 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: Rückbau: 680.000€, Schaffung von Baufreiheit: 820.000€</p>	

M 22.1: Neugestaltung Wohnumfeld Ploggenseering „Nord“	WOHNLICHES QUARTIER	GRÜNES QUARTIER	SAUBERES QUARTIER
<p>Zeithorizont Realisierung: mittelfristig</p>			
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Trotz der durch die Gebäudestellung vorhandenen Höfe werden die dortigen Grünflächen kaum genutzt. Sie weisen wenig Aufenthaltsqualität auf. Da im Norden die zum Wildparken genutzten Flächen wegfallen, werden für die zwei nördlichen Blöcke, wohnortnah und zugleich in der Nähe Stellflächen in Form von Blockparkplätzen entstehen. Einmal handelt es sich um 23 und einmal 26 Stellplätze. Um Lärm zu reduzieren, werden diese nach Norden hin überdacht und mit Gründächern versehen. Zudem entstehen an den östlichen Seiten zentral Radstellplätze. Bis zu den Blockparkplätzen ist die Befahrbarkeit mit Asphalt herzustellen. Danach handelt es sich um wassergebundene Flächen. Diese weisen aber auch eine Breite von 3,50m auf, um die Befahrbarkeit durch die Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten und zugleich weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden.</p> <p>Für den westlichen Wohnblock ist der nach Norden verlaufende Weg zum tiefer gelegenen Block (M 22.2) neu herzustellen. Dieser umfasst eine Treppenanlage und ist bisher nicht durchgängig befestigt.</p> <p>An den südlichen Wohngebäuden sind eingehauste und abschließbare Müllsammelanlagen und hochwertige Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Diese sind, um kurze Wege zu ermöglichen, an zentralen Durchgängen oder unmittelbar neben den Wohngebäuden platziert. Auch die Eingänge 57-62 der zwei nördlichen Wohnblocks erhalten hier eigene Müllsammelanlagen, da dadurch die Abholung durch die Entsorgungsbetriebe gewährleistet bleibt, die nur bis zu 15m Entfernung vom Straßenrand stattfindet.</p> <p>Im Nahbereich der Wohnhäuser entstehen auf der erschließungsabgewandten Seite private, abgegrenzte als Freisitz nutzbare Grünräume. Der Wohnkomfort</p>			

<p>für die Anwohnenden wird dadurch signifikant gesteigert. Dafür ist eine Anböschung an die Häuser oder alternativ das Anbringen von vorgesetzten Loggien mit Freitreppen erforderlich.</p> <p>Die Erschließung der Häuser erfolgt über mehrheitlich geradlinige geformte, wassergebundene Wege., um die Strecken kurz zu halten.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu den Abfallsammel- und Fahrradabstellflächen ist über begrenzte Zugänglichkeiten zu regeln, um Missbrauch zu vermeiden.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass auf der Fläche Bodendenkmale vermutet werden. Gegebenenfalls ist eine archäologische Voruntersuchung vor den Baumaßnahmen erforderlich.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigerung des Wohnkomforts und der Aufenthaltsqualität ▪ Langfristigere Mieterbindung ▪ Schaffung von Treffpunkten ▪ Abwechslungsreiche Spiel- und Bewegungsflächen ▪ Freisitze als bezahlbare Alternative zum Haus mit Garten ▪ Schaffung ebenerdiger, sicherer Abstellflächen für Fahrräder für alle ▪ Schaffung ausreichend, wohnortnaher, ästhetisch ansprechender Abfallsammelflächen ▪ Verminderung der Durchlässigkeit gen Süden ▪ Einheitliche Gestaltung der Nebenanlagen 	
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 8.827 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 3.178.000 €</p>	

<p>M 22.2: Neugestaltung Wohnumfeld Ploggenseering „Nordwest“</p>		<p>WOHNLICHES QUARTIER</p> 	<p>GRÜNES QUARTIER</p> 	<p>SAUBERES QUARTIER</p> 
<p>Zeithorizont Realisierung: mittelfristig</p>				
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Da ein Großteil des Wohnumfeldes des niedriger liegenden Blocks in den letzten Jahren bereits gestaltet wurde, beschränkt sich die Maßnahme auf das Errichten einer Abfallsammel- und Radabstellanlage südlich der bestehenden Stellflächen. Erreicht wird dadurch eine einheitliche Gestaltung im Quartier zur Stärkung der Identifikation.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung von Abfallsammel- und Radabstellanlagen ▪ Einheitliche Gestaltung des Quartiers 				

Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Größe: 73 m²

Akteure: Stadt Grevesmühlen

Kostenschätzung: 50.000 €

M 22.3: Neugestaltung Wohnumfeld Ploggenseering „Insel“

Zeithorizont Realisierung: mittelfristig

WOHNLICHES
QUARTIER



GRÜNES
QUARTIER



SAUBERES
QUARTIER



Beschreibung der Maßnahme:

Aufgrund der Gebäudestellung und landschaftlichen Gestaltung weist das Wohnumfeld der Gebäude innerhalb des Ploggenseerings kaum Aufenthaltsqualität auf. Es fungiert als Durchgangsraum, an den Stellflächen angrenzen. Mithilfe von kleinen Wohnnebenanlagen wird zwischen den Gebäuden eine Hofstruktur ausgebildet. Zusätzlich wird der Straßenraum über Hecken abgegrenzt, um die Verkehrssicherheit der in den Höfen spielenden Kinder und die Privatheit zu erhöhen.

An Wohnnebengebäuden entstehen an allen Blöcken in Nord-Süd-Ausrichtungen eingehauste Müllabstellanlagen und hochwertige Fahrradabstellanlagen. Diese sind, um kurze Wege zu ermöglichen, an zentralen Durchgängen oder unmittelbar neben den Wohngebäuden platziert.

Im westlichen Hof ist ein Motorik-Spielplatz und zentral ein Abenteuerspielplatz vorgesehen. Beide Aufenthaltsflächen sind mit Bänken eingefasst.

Im Nahbereich der Wohnhäuser entstehen private, abgegrenzte und als Freisitz nutzbare Grünräume. Der Wohnkomfort für die Anwohnenden wird dadurch signifikant gesteigert. Dafür ist eine Anböschung an die Häuser oder alternativ das Anbringen von vorgesetzten Loggien mit Freitreppen erforderlich.

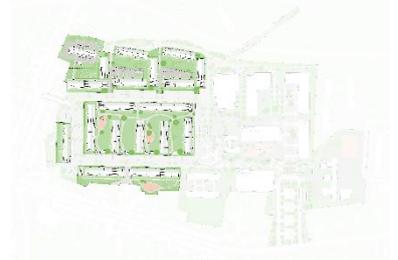
Die Erschließung der Häuser erfolgt über organisch geformte, wassergebundene Wege.

Es empfiehlt sich eine landschaftsplanerische Fachplanung für die Grün- und Spielflächen, um eine Vielfalt an Bewegungs- und Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen. Einzubeziehen sind auch naturräumliche Elemente, um den grünen Charakter des Quartiers zu unterstreichen. Die Wohnumfeld-Flächen im Süden und Norden müssen in die Konzeption einbezogen werden.

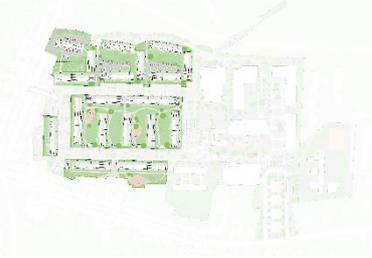
Die Zugänglichkeit zu den Müllflächen und Fahrradabstellflächen ist über begrenzte Zugänglichkeiten zu regeln, um Missbrauch zu vermeiden.

Maßnahmenziel:

- Steigerung des Wohnkomforts und der Aufenthaltsqualität
- Langfristigere Mieterbindung
- Schaffung von Treffpunkten
- Abwechslungsreiche Spiel- und Bewegungsflächen

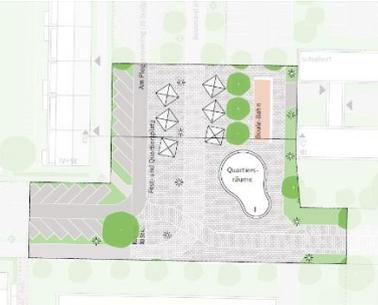


<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freisitze als bezahlbare Alternative zum Haus mit Garten ▪ Schaffung ebenerdiger, sicherer Abstellflächen für Fahrräder für alle ▪ Schaffung ausreichend, wohnortnaher, ästhetisch ansprechender Abfallsammelflächen ▪ Verminderung der Durchlässigkeit gen Süden 	
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 10.643 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 3.832.000 €</p>	

M 22.4: Neugestaltung Wohnumfeld Ploggenseering „Süd/Südwesten“	WOHNLICHES QUARTIER	GRÜNES QUARTIER	SAUBERES QUARTIER
<p>Zeithorizont Realisierung: mittelfristig</p>			
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Für das Wohnumfeld der Häuser im Süden und Südwesten des Ploggenseerings sind private Freisitze ähnlich der in M 22.1 und M 22.3 vorgesehen. Dafür ist ebenfalls eine Anböschung oder der Vorbau von Loggien erforderlich.</p> <p>An Wohngebäuden entstehen seitlich eingehauste Müllabstellanlagen und hochwertige Fahrradabstellanlagen. Diese sind, um kurze Wege zu ermöglichen, an zentralen Durchgängen oder unmittelbar neben den Wohngebäuden platziert.</p> <p>Auf der Rückseite des östlichen Wohngebäudes ist ein Kleinkindspielplatz mit großer Sandfläche vorgesehen. Durch die straßenabwärtsgewandte Seite ist hier ein besonders sicherer Raum für diese vulnerable Gruppe gegeben. Die Aufenthaltsfläche ist mit Bänken eingefasst.</p> <p>Die Erschließung hinter den Häuserblöcken erfolgt mehrheitlich über geradlinig geformte, wassergebundene Wege. Zwischen den zwei südlichen Gebäuden ist die Zufahrt zu den dahinterliegenden Grundstücken zu erhalten.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu den Müllflächen und Fahrradabstellflächen ist über begrenzte Zugänglichkeiten zu regeln, um Missbrauch zu vermeiden.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigerung des Wohnkomforts und der Aufenthaltsqualität ▪ Langfristigere Mieterbindung ▪ Schaffung von Treffpunkten ▪ Abwechslungsreiche Spiel- und Bewegungsflächen ▪ Freisitze als bezahlbare Alternative zum Haus mit Garten ▪ Schaffung ebenerdiger, sicherer Abstellflächen für Fahrräder für alle ▪ Schaffung ausreichend, wohnortnaher, ästhetisch ansprechender Abfallsammelflächen 			

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verminderung der Durchlässigkeit gen Süden 	
<p>Maßnahmenart: E.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</p> <p>Größe: 4.513 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 1.624.000 €</p>	

Baumaßnahmen

M 12: Herstellung Quartiershaus am Quartiersplatz	AKTIVES QUARTIERSMANAGEMENT 
<p>Zeithorizont Realisierung: mittelfristig</p>	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Mit Etablierung des Quartiersmanagements wurde deutlich, dass es an Räumen im Quartier für die dort arbeitenden Mitarbeiterinnen fehlt. Provisorische Räume in der Sport- und Mehrzweckhalle bieten weder die für die Beratung erforderliche Privatsphäre noch genügen sie den Anforderungen für Veranstaltungen, da es keine Möglichkeit gibt, Verbrauchsmaterial vor Ort sicher aufzubewahren.</p> <p>Im Quartiershaus kann das Quartiersmanagement Büroräume erhalten und die Flächen für Beratungen und Veranstaltungen nutzen können. Eine integrierte Küche, Toiletten und ein kleinerer Veranstaltungssaal erlauben die Vermietung der Flächen an Bewohner und externe Veranstalter. Mit dem Bau des Quartiershaus an einem Knotenpunkt soll durch die Einsehbarkeit besser auf Aktivitäten des Quartiershauses hingewiesen werden.</p> <p>Im Rahmen der Baumaßnahmen ist der Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur herzustellen.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines zentralen Treffpunkts und Anlaufstelle für die Bewohner ▪ Zentrale Anlaufstelle für das Quartiersmanagement ▪ Veranstaltungsräume für Kurse und Beratungsgespräche ▪ vermietbare Räume für private und kleinere öffentliche Veranstaltungen ▪ Belebung des Quartiers und des Quartiersplatz 	
<p>Maßnahmenart: F.3 – Neubau von baulichen Anlagen</p> <p>Größe: 144 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 432.000 €</p>	

M 14.2: Sanierung der Sport- und Mehrzweckhalle	INKLUSIVER SCHULCAMPUS 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig	
Beschreibung der Maßnahme: Für die Sport- und Mehrzweckhalle sind für ein einheitliches Gesamtbild Putz- und Anstricharbeiten erforderlich. Im Inneren empfiehlt sich eine Neugestaltung des Foyers. Das Foyer kann durch die örtlichen Sportvereine genutzt werden. Maßnahmenziel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erneuerung der Fassade ▪ Ggf. Umgestaltung des Foyers 	
Maßnahmenart: F.4 Baumaßnahmen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Größe: 1987 m ² Akteure: Stadt Grevesmühlen Kostenschätzung: 100.000€	

M 15: Sanierung Hortgebäude der Grundschule	INKLUSIVER SCHULCAMPUS 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig	
Beschreibung der Maßnahme: Mit dem Neubau des Schulcampus empfiehlt sich für ein einheitliches Gesamtbild auch die Fassadenerneuerung. Vorgesehen sind Putz- und Malerarbeiten außen und innen. Ggf. ist langfristig eine energetische Sanierung des Gebäudes erforderlich, die in der Kostenkalkulation noch nicht berücksichtigt ist. Maßnahmenziel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einheitliches Gesamtbild Schulcampus 	
Maßnahmenart: F.4 Baumaßnahmen: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Größe: 432 m ² Akteure: Stadt Grevesmühlen Kostenschätzung: 66.000€	

M 18: Umbau und Instandsetzung alte Mosaik-Schule	INKLUSIVER SCHULCAMPUS 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig	
Beschreibung der Maßnahme: Mit dem Neubau der Mosaik-Schule auf dem Schulcampus wird die Kindertagesstätte alleiniger Nutzer des Gebäudes. Erforderlich ist die altersgerechte Umgestaltung und Einrichtung der Räumlichkeiten. Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist die Instandsetzung der Fassade notwendig. Ggf. ist langfristig eine energetische Sanierung des Gebäudes erforderlich, die in der Kostenkalkulation noch nicht berücksichtigt ist.	

Maßnahmenziel:

- Herstellung der Funktionalität als Kindertagesstätte
- Einheitliches Gesamtbild



Maßnahmenart: F.4 Baumaßnahmen: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Größe: 1.342 m²

Akteure: Stadt Grevesmühlen

Kostenschätzung: 42.000€

M 19: Herstellung des Schulcampus: Neubau der Grund-, Regional- und Mosaikschule sowie des Zentralgebäudes	INKLUSIVER SCHULCAMPUS 
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Bereits im Vorfeld der Rahmenplanung wurde die Neuplanung des Schulcampus entschieden. Geplant wurde der Neubau einer Regionalschule, einer Grundschule sowie Mosaikschule, die in ihren Maßen und in ihrer Ausstattung und Raumanordnung heutigen Standards und Vorgaben entsprechen. Ergänzt werden die Bauten um ein gemeinsam genutztes Zentralgebäude. Die Bauten sind im östlichen Teil des Planungsgebietes um einen gemeinsamen Hof gruppiert.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Moderne Schulbauten nach heutigen Standards ▪ Gelebte Inklusion 	
<p>Maßnahmenart: F.4: Baumaßnahmen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</p> <p>Größe: 18.553 m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 60,2 Mio. € inkl. Außenanlagen (davon 13,4 Mio. € Grundschule, 16,3 Mio. Zentralgebäude, 14 Mio. € Mosaikschule, 16,5 Mio. € Regionalschule)</p> <p>Die Kosten für die Außenanlagen belaufen sich auf rund 6 Mio. €.</p>	

M 20.2: Sanierung und Umbau der Wasserturmschule	INKLUSIVER SCHULCAMPUS 
Zeithorizont Realisierung: langfristig	
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Entsprechend der Ergebnisse der vorgeschalteten Machbarkeitsstudie (M20.1) ist ggf. ein Umbau und zugleich in dem Zuge die energetische Sanierung erforderlich.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung des alten Regionalschulbaus für die sich aus der Machbarkeitsstudie ergebende Nutzung ▪ Energetische Sanierung ▪ Wenn möglich: Einsparung grauer Energie 	
<p>Maßnahmenart: F.4: Baumaßnahmen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</p> <p>Größe: 8.234m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 1.231.000€</p>	

M 23: Modernisierung von privaten Wohngebäuden	WOHNLICHES QUARTIER 
<p>Zeithorizont Realisierung: langfristig</p> <p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine Aufstockung der Wohngebäude um ein Staffelgeschoss vorgesehen. Mit dieser Nachverdichtungsmaßnahme wird eine weitere Flächenversiegelung vermieden. Weiterhin ist eine energetische Sanierung erforderlich, um heutigen Standards zu genügen und Wärmeenergie einzusparen. Mit der Aufstockung empfiehlt sich die Ausstattung der Dächer mit Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen, um die Betriebskosten langfristig zu senken und eine Energieversorgung dezentral und aus regenerativen Quellen zu ermöglichen.</p> <p>Im Rahmen der Modernisierung ist zu prüfen, inwieweit Wohnungen geteilt oder zusammengelegt werden können, um ein attraktives Angebot mit modernen Grundrissen, die beispielsweise offene Wohnküchen ermöglichen, bereit zu stellen. Die Grundrisse sind auch dahingehend zu überprüfen, welche Wohnungen sich besonders für Familien oder für Singles eignen.</p> <p>Alle Wohnungen werden barrierearm hergerichtet und sind barrierefrei zugänglich, indem in allen Gebäuden Fahrstühle integriert werden. Alle Wohneinheiten, bei denen noch ein Balkon fehlt, erhalten einen angebauten Balkon. In den anderen Fällen werden sie modernisiert.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Moderne Wohnformen und Grundrisse ▪ Erweiterung des Wohnungsbestandes ▪ Barrierefreiheit ▪ Außensitzfläche an allen Wohnungen (Loggia, Balkon oder Terrasse) ▪ Energetische Sanierung 	
<p>Maßnahmenart:</p> <p>Größe: 10.624m²</p> <p>Akteure: Stadt Grevesmühlen</p> <p>Kostenschätzung: 41.372.000€</p> <p>(Davon Modernisierung der Wohngebäude: 20.868.000€, Balkonanbau: 3.268.000€, Staffelgeschoss: 10.710.000€, Fassadensanierung: 6.708.000€)</p>	

M 24: Quartiersmanagement inkl. Verfügungsfond	AKTIVES
Zeithorizont Realisierung: kurzfristig	QUARTIERSMANAGEMENT 
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Begleitend zu der städtebaulichen Sanierung wurde bereits ein Quartiersmanagement initiiert. Als zentrales Instrument der Städtebauförderung hat es bei personeller Kontinuität sowohl eine aktivierende, moderierende, koordinierende und organisierende Funktion als auch die eines Brückenbauers zwischen Bewohnern, Verwaltung, Eigentümern und anderen lokalen Akteuren. Es unterstützt bei der Umsetzung und Kommunikation der städtebaulichen Maßnahmen. Mittels sozialräumlichen Handelns und durchgeführten, gemeinschaftlichen Veranstaltungen stärkt es den Zusammenhalt der Bewohner und trägt zur Belebung und Aufwertung des Quartiers bei.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortführung des Quartiersmanagements bis mindestens zum Ende der Sanierungsmaßnahme ▪ Kommunikation der geplanten städtebaulichen Maßnahmen ▪ Bei weiteren Fachplanungen Unterstützung bei der Umsetzung von Beteiligungsformaten ▪ Verbesserung Außen- und Eigenwahrnehmung des Quartiers ▪ Stärkung privaten Engagements und nachbarschaftlichen Zusammenhalt im Quartier 	
<p>Maßnahmenart: I.3 – Förderung des Quartiersmanagements Projektlaufzeit: bis 2034 Akteure: Stadt Grevesmühlen Kostenschätzung: 750.000€ (zzgl. Verfügungsfond)</p>	

M 25: Car-Sharing	BEWEGTES QUARTIER	AMBITION-IERTER KLIMA-SCHUTZ
Zeithorizont Realisierung: mittelfristig		
<p>Beschreibung der Maßnahme:</p> <p>Die Maßnahme fördert die Akzeptanz alternativer Mobilitätsformen und reduziert den Stellplatzbedarf. In der Quartiersgarage und auf dem Besucherparkplatz können dafür vorgesehene Flächen entstehen. Während der private Pkw im ländlichen Raum weiterhin wichtig bleibt, können selten genutzte Autos durch Leihautos ersetzt werden. Ein Leihauto ersetzt 4 bis 10 private Pkw, was Stellplätze spart und Fahrzeuge effizienter nutzt. Private Pkw stehen etwa 22 Stunden pro Tag und Leihautos üblicherweise kaum 60 Minuten ungenutzt im Straßenraum. Zudem entlastet Carsharing einkommensschwache Haushalte. Gemeinfinanzierte Angebote könnten im ländlichen Raum eine Lösung sein in Kooperation mit privaten Anbietern oder ausschließlich in öffentlicher Hand. Idealerweise sind sie stadt- oder kreisweit organisiert. Ein Beispiel ist BARshare im Landkreis Barnim – ein Angebot der dortigen Stadtwerke.</p>		

<p>Eine Refinanzierung wäre über die Mieten möglich. Eine Verwaltung könnte über das Quartiersmanagement erfolgen. Eine Förderung über Städtebauförderungsmittel ist hingegen nicht möglich.</p> <p>Maßnahmenziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablieren eine Leihangebots für Autos 	
<p>Maßnahmenart: ohne Einsatz von Städtebauförderung</p> <p>Größe: 1-3 Autos im Quartier</p> <p>Akteure: WOBAG, Stadtwerke, ggf. private Anbieter</p>	

8. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgegrenztes Sanierungsgebiet "Ploggenreering" mit zugehörigen Flurstücken	10
Abbildung 2: Räumliche Lage und regionale Verflechtung	11
Abbildung 3: Pendlerverhalten.....	12
Abbildung 4: Topgrafische Karte um 1900.....	13
Abbildung 5: Orthophoto von 1953.....	13
Abbildung 6: Gebietskarte 1980.....	14
Abbildung 7: Geschosswohnungsbau aus den 1970er Jahren am Ploggenreering	14
Abbildung 8: Luftbild Ploggenreering, Stand 2022.....	14
Abbildung 9: Raumordnerische Festlegungen für Grevesmühlen und Umland.....	16
Abbildung 10: Natürliches Artenvorkommen und Lebensräume in der Umgebung von Grevesmühlen	17
Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan für Grevesmühlen, Bereich Ploggenreering.....	18
Abbildung 12: Zeichnerische Festsetzung des B-Plans Schulcampus	19
Abbildung 13: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 46	20
Abbildung 14: Handlungsfelder und Maßnahmenpakete in der Vorbereitenden Untersuchung zum Ploggenreering	22
Abbildung 15: Schwerpunktmaßnahmen nach ISEK - 3. Fortschreibung.....	24
Abbildung 16: Freiraumplanung für den neuen Schulcampus Grevesmühlen	25
Abbildung 17: Ansicht Neubau Regionalschule.....	26
Abbildung 18: Geplante Mosaik-Schule auf dem Schulcampus.....	26
Abbildung 19: Bestehende Konzepte und Planungen	27
Abbildung 20: Arbeitspakete und Beteiligungen während der Erstellung des Rahmenplans	28
Abbildung 21: Varianten der Verkehrsführung im Quartier für die frühzeitige Beteiligung.....	30
Abbildung 22: Flächenbedarfe bestehender Nutzungen.....	31
Abbildung 23: Eindrücke aus der Beteiligung Quartierswerkstatt am 10.11.2023	32
Abbildung 24: Öffentlichkeitsbeteiligung zur Vorstellung der Ergebnisse des Rahmenplans und Ideen für die konkrete Ausgestaltung der Spielflächen seitens der Kinder im Quartier sowie Modell für die künftige Aufteilung des Straßenraums am 09.08.2024	33
Abbildung 25: Bebauung des Ploggenreerings, links Wohnbauten, rechts Gemeinbedarfseinrichtungen	35
Abbildung 26: Bebauungsstruktur im Ploggenreering (Stand Frühjahr 2024).....	35
Abbildung 27: Kennwerte im Bestand	36
Abbildung 28 Wohnbebauung in der Umgebung des Ploggenreerings (v.l.: Santower Straße, Wismarsche Straße, Am Poststeig, Grüner Ring)	36
Abbildung 29: Baujahre der Gebäude.....	37
Abbildung 30: Gebäudenutzung im Sanierungsgebiet (Stand 2024).....	38
Abbildung 31: Bestand und Erhaltungsabsichten der Gemeinbedarfseinrichtungen im Ploggenreering	39
Abbildung 32: Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet	41
Abbildung 33: Freiflächen im Gebiet, links Bürgermeisterwiese, rechts Quartierseingang Innenstadt..	42
Abbildung 34: Grün- sowie Spiel- und Sportflächen im Sanierungsgebiet Ploggenreering.....	43
Abbildung 35: Rutschenturm im Ploggenreering	43

Abbildung 36: Größere Sportanlagen in Grevesmühlen	44
Abbildung 37: Platz vor der Sport- und Mehrzweckhalle mit Plastik von Jo Jastram.....	45
Abbildung 38: Freifläche am Quartierseingang Innenstadt während der Vorbereitung des Quartiersweihnachtsfestes	45
Abbildung 39: Erschließungsstruktur.....	46
Abbildung 40: Erschließung im Ploggenseering	46
Abbildung 41: Stellplatzangebot.....	47
Abbildung 42: Stellplätze für Großveranstaltungen im Quartier und in der Umgebung.....	47
Abbildung 43: Eingänge und Ziele im Quartier.....	48
Abbildung 44: Bushaltestellen in und am Ploggenseering.....	49
Abbildung 45: Lärmkarte des Umweltbundesamtes für Hauptverkehrsstraßen	49
Abbildung 46: Betreuungskapazitäten 2023 im Ploggenseering im Vergleich zur Gesamtstadt	50
Abbildung 47: Soziale Einrichtungen für Personen mit Unterstützungsbedarf	51
Abbildung 48: Übersicht über Veranstaltungen des Quartiersmanagements (Aug. 23-Aug.24).....	52
Abbildung 49: Institutionalisierte Kulturorte und Räumlichkeiten für Kulturveranstaltungen in und bei Grevesmühlen	53
Abbildung 50: Räume und Kapazitäten für Veranstaltungen in Grevesmühlen	53
Abbildung 51: Übersicht der Vereine in Grevesmühlen	54
Abbildung 52: Lage der umliegenden Nahversorger	55
Abbildung 53: Medizinische Versorgung in Grevesmühlen	55
Abbildung 54: Trinkwasserleitungen	56
Abbildung 55: Regen- und Schmutzwasserkanäle.....	56
Abbildung 56: Stromleitungen	57
Abbildung 57: Fernwärmeleitungen	57
Abbildung 58: Übersicht Kanäle und Leitungen (ausgenommen Telekommunikation und Signalkabel) 57	
Abbildung 59: Wertstoffcontainer im Quartier	58
Abbildung 60: Flächen für Müllentsorgung im Quartier	58
Abbildung 61: Höhenrelief im Bereich des Sanierungsgebietes.....	59
Abbildung 62: Wasserschutzgebiet Grevesmühlen Wotenitz.....	60
Abbildung 63: Luftbild Ploggenseering	61
Abbildung 64: Grünräume im Sanierungsgebiet	62
Abbildung 65: Bodendenkmäler	62
Abbildung 66: Bevölkerungsentwicklung im Ploggenseering.....	63
Abbildung 67: Bevölkerungszusammensetzung in der Stadt Grevesmühlen und im Ploggenseering 2023	63
Abbildung 68: Herkunft der Bevölkerung im Ploggenseering im zeitlichen Verlauf	64
Abbildung 69: Baujahre der Gebäude.....	71
Abbildung 70: Detailaufnahme Kellergeschossfenster	72
Abbildung 71: Detailaufnahme vorgehängte Balkone.....	72
Abbildung 72: Detailaufnahme Kellereingang.....	72
Abbildung 73 Ansicht Zustand Wärmedämmfassade.....	73
Abbildung 74: Fassadenbeeinträchtigungen am westlichen Grundschulgebäude am Ploggenseering .. 73	

Abbildung 75: Sanierungsbedarf im Ploggenseering	74
Abbildung 76: Erreichbarkeit der Kleinkindspielplätze	75
Abbildung 77: v.l.n.r.: Kleinkindspielplatz, Müll im Quartier, Treppenanlage zur B 105	76
Abbildung 78: Fahrbahn-/Oberflächenzustand in Höhe des Schulbereichs sowie an der Sport- und Mehrzweckhalle	77
Abbildung 79: links Fußweg am südl. Ploggenseering in Richtung Schulcampus, mittig unbefestigter Pfad an den Stellflächen, rechts Quartierszugang Richtung Innenstadt.....	78
Abbildung 80: Konflikte Verkehrsführung.....	78
Abbildung 81: Barrieren.....	79
Abbildung 82: Identifizierte Angsträume im Umfeld des Quartiers	80
Abbildung 83: Beispiel einer barrierefreien Furt.....	80
Abbildung 84: Zwischen der Innenstadt und dem Wohngebiet liegt diese Gasse. Diese ist abschnittsweise nicht vollständig einsehbar.....	81
Abbildung 85: links öffentliche Wertstoffsammelanlage, rechts Entsorgungsfläche an den Wohngebäuden.....	82
Abbildung 86: Übersicht der Missstände im Quartier	83
Abbildung 87: Übersicht Umsetzung der Leitlinien der VU in den Handlungsfeldern und Maßnahmen zum Rahmenplan.....	85
Abbildung 88: Leitbild Entwicklung Quartier Ploggenseering.....	87
Abbildung 89: Rahmenplan Ploggenseering 2035.....	88
Abbildung 90: Städtebauliche Anpassungen.....	89
Abbildung 91: Private Wohnzimmer mit Abgrenzung zum Straßenraum durch Böschung, Schnitt A-A'	89
Abbildung 92: Organisation der Plätze	90
Abbildung 93: Strukturierung der Grünräume	90
Abbildung 94: Erschließung für den motorisierten Verkehr	91
Abbildung 95: Regelschnitt Anliegerstraße mit diagonalen Anordnung der Parkplätze, Schnitt B-B'.....	92
Abbildung 96: Stellplatzorganisation und Zuordnung	92
Abbildung 97: Lösungsvorschlag zur Kanal- und Leitungsführung.....	93
Abbildung 98: Entwurf - Organisation des Fuß- und Radverkehrs	93
Abbildung 99: Flächenverteilung im Vergleich.....	94
Abbildung 100: Vergleich des Stellplatzangebots	95
Abbildung 101: Maßnahmenprogramm	96
Abbildung 102: Kostenübersicht	98

9. Quellenverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Stellplatzleitfaden für Schleswig-Holstein, Kiel 2022.

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur. Mobilität in Deutschland – MiD. Ergebnisbericht, Bonn 2019. Online unter: https://www.mobilitaet-in-deutschland.de/archive/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf [letzter Zugriff: 20.08.2024].

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. – Arbeitsblatt 142: Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hennef 2003.

Diakonie Nord-Nord-Ost, Mosaikschule, o. D., online unter: [Diakonie Nord-Nord-Ost: Spenden für unsere Schule \(diakonie-nordnordost.de\)](https://www.diakonie-nordnordost.de) [letzter Zugriff: 16.07.2024].

die raumplaner, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Grevesmühlen. 3. Fortschreibung 2022/2023, Berlin 2023.

DSK-BIG/stadtbau-architekten, Vorbereitende Untersuchung für den Wohnpark „Am Ploggenseering“, Hamburg/Neubrandenburg 2020.

Landesamt für innere Verwaltung. Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, MV Downloadportal Geobasisdaten, online unter: <https://laiv.geodaten-mv.de/afgvk/Luftbilder/Download?produkt=HDOP> [letzter Zugriff: 09.07.2024].

Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern, Verkehrsmengenkarte 2021, Schwerin 2022, online unter: <https://strassen-mv.de/static/LSBV/Dateien/Downloads/Verkehrsmengenkarten/vmk2021.pdf> [letzter Zugriff: 20.08.2024].

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM). Erste Fortschreibung, Güstrow 2008, online unter: [Download des GLRP WM - LUNG \(mv-regierung.de\)](https://www.mv-regierung.de) [letzter Zugriff: 18.06.2024].

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, 2024, online unter: umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php [letzter Zugriff: 05.09.2024].

Land Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur, Schulbauempfehlungen für öffentliche allgemein bildende Schulen, Schwerin 2021, online unter: [Schulbauempfehlungen für öffentliche allgemein bildende Schulen \(ganztag-mv.de\)](https://www.ganztag-mv.de) [letzter Zugriff: 18.09.2024].

Land Mecklenburg-Vorpommern, Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016), vom 09.06.2016, online unter: [Aktuelles Programm \(LEP M-V 2016\) - Regierungsportal M-V \(regierung-mv.de\)](https://www.mv-regierung.de) [letzter Zugriff: 08.01.2024].

Land Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung, Leitlinien zum Quartiersmanagement und Verfügungsfonds. Eine Arbeitshilfe, Schwerin 2021, online unter: <https://www.regierung-mv.de/static/Regierungsportal/Ministerium%20f%C3%BCr%20Energie%20Infrastruktur%20und%20Digitalisierung/Dateien/Downloads/Leitlinien%20zum%20Quartiersmanagement%20und%20Verf%C3%BCgungsfonds%20M-V.pdf> [letzter Zugriff: 19.09.2024].

Land Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung, Zuwendungsbescheide für das Sanierungsgebiet „Ploggenseering“. Nebenbestimmungen, 2021-2023, Schwerin 2022-2024.

o.A., Katholische Pfarrei Seliger Niels Stensen Grevesmühlen, in: Mecksikon, online unter: <https://mecksikon.de/?p=article&aid=195>. [letzter Zugriff: 18.06.2024].

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011 (RREP WM 2011), vom 31.08.2011, online unter: [Regionales Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg \(RREP WM 2011\) / Regionaler Planungsverband Westmecklenburg \(region-westmecklenburg.de\)](#) [letzter Zugriff: 08.01.2024].

Schneekloth Architekten: Inklusiver Schulcampus Grevesmühlen, o. D., online unter: <https://schneekloth-architekten.de/portfolio/inklusiver-schulcampus-grevesmuehlen/> [letzter Zugriff: 11.01.2024].

Stadt Grevesmühlen, Landschaftsplan (LP), Grevesmühlen 2009.

Stadt Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 44 „Schulcampus“ der Stadt Grevesmühlen, Satzungsbeschluss vom 24.09.2021, online unter: https://www.grevesmuehlen.de/files/gvm/dokumente/bau_und_flaechenpläne/Grevesm%C3%BChlen/Bebauungspl%C3%A4ne/B-Plan%20Nr.%2044%2C%20Schulcampus.pdf [letzter Zugriff: 11.01.2024].

Stadt Grevesmühlen, Satzung der Stadt Grevesmühlen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ploggenseering“, Grevesmühlen 25.05.2023, online unter: [2023-05-26 Sanierungssatzung Ploggenseering \(PDF\).pdf \(grevesmuehlen.de\)](#) [letzter Zugriff: 08.01.2024].

Stadt Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 46 „Naherholungs- und Freizeitgebiet am Ploggensee“ der Stadt Grevesmühlen, Aufstellungsbeschluss vom 22.06.2023, VO/12SV/2023-1879, online unter: https://grevesmuehlen.sitzung-mv.de/public/to020?TOLFDNR=1013052#showHideLink_id34d [letzter Zugriff: 11.01.2024].

Stadt Grevesmühlen, VO/12SV/2023-1969 Rahmenplan „Ploggenseering“ Grevesmühlen: Wahl des zugrundeliegenden Leitbildes, 25.01.2024, online unter: [ALLRIS - Vorlage \(sitzung-mv.de\)](#) [letzter Zugriff: 20.05.2024].

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. Referat Landschaftsplanung und integrierte Umweltplanung, Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Schwerin 2003, online unter: [Gutachtliches Landschaftsprogramm \(GLP\) - LUNG \(mv-regierung.de\)](#) [letzter Zugriff: 18.06.2024].

Mecklenburg-Vorpommern. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenit, Gliederungsnummer 753-2-67, Anlage 3, Katalog der Verbote und Nutzungseinschränkungen in den Schutzzonen, vom 22.09.2010. Online unter: <https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-GrevWotWasSch-GebVMVpAnlage3> [letzter Zugriff: 27.09.2024].

WOBAG, Unsere Geschichte. Der Weg von der KWV bis zur WOBAG, online unter: <https://www.wobaggvm.de/geschichte.html> [letzter Zugriff: 07.05.2024].

10. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Rahmenplan, Zeichnerischer Entwurf des „Ploggenreering 2035“ im Maßstab 1:500

Anlage 2: Maßnahmenprogramm „Ploggenreering 2035“, maßstabslos

