

# Nutzungskonzept Halbinsel Ostorf mit Krösnitz



## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	3
2	Bestand und Bewertung .....	3
2.1	Halbinsel Ostorf – zentraler Teil.....	3
2.2	Krösnitz.....	4
2.3	Verkehrerschließung .....	4
2.4	Ver- und Entsorgung.....	5
2.5	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.6	Schutzgebiete und –objekte.....	5
2.7	Altlasten.....	5
3	Entwicklungspotentiale .....	6
3.1	Krösnitz.....	6
3.2	Ehemaliges Postgelände Stadionstraße .....	6
4	Entwicklungsvarianten .....	7
4.1	Krösnitz.....	7
4.2	Ehemaliges Postgelände Stadionstraße .....	9
5	Nutzungskonzept.....	9
6	Weiteres Verfahren.....	11
6.1	Krösnitz.....	11
6.2	Ehemaliges Postgelände Stadionstraße .....	11

## 1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 27.6.11 hat die Stadtvertretung die Verwaltung beauftragt, ein Nutzungskonzept für die Halbinsel Krösnitz vorzulegen. Hintergrund dafür ist die geplante Aufgabe der Nutzung des Sportstadions durch Sportvereine bei gleichzeitiger Konzentration auf den Sportpark Lankow gemäß der aktuellen Sportentwicklungsplanung. Damit sind die Ziele der Stadtentwicklung für diesen Bereich neu zu formulieren. Das betrifft neben dem Sportstadion, das im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, insbesondere auch die nördlich angrenzenden Grundstücke, die als Gemeinbedarfsflächen mit der Zusatzsignatur »Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/-Freizeiteinrichtungen« dargestellt sind. Dazu gehört auch das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei (Krösnitz 38), das gemäß Rahmenplan für die Halbinsel Ostorf aus dem Jahr 1995 als Stellplatzanlage für die Sportstätten vorgesehen war.

Durch die Aufgabe der Nutzung des Verwaltungsgebäudes an der Stadionstraße durch die Post ergibt sich gleichzeitig auch im zentralen Bereich der Halbinsel Ostorf die Notwendigkeit, die Ziele für die Stadtentwicklung neu zu bestimmen. Auch diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Da die Formulierung neuer Ziele für die genannten Bereiche insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssituation über die Krösnitz hinaus Auswirkungen hat, wird die gesamte Halbinsel in die Nutzungskonzeption einbezogen.

## 2 Bestand und Bewertung

### 2.1 Halbinsel Ostorf – zentraler Teil

Der zentrale Teil der Halbinsel Ostorf gliedert sich in den Siedlungskern im Nordosten, einen westlich und südlich daran anschließenden Kleingartengürtel sowie einen weitgehend unzugänglichen sehr naturnahen Landschaftsraum im Süden der Halbinsel, der durch Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung entstanden ist.

Die **Siedlung Ostorf** besteht überwiegend aus ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern entlang der Straßen Krösnitz, Stadionstraße und Osterberg. Trotz der zahlreichen baulichen Ergänzungen nach der Wende ist hier ein Kleingartenbestand im Blockinnenbereich erhalten geblieben. Das weitgehend leer stehende ehemalige Verwaltungsgebäude der Post am westlichen Rand der Siedlung ist inzwischen im Besitz einer Immobiliengesellschaft und steht zum Verkauf. Zu diesem Grundstück gehört eine größere Freifläche mit einem Landschaftsbild prägenden, alten Pappelbestand.

Die die Siedlung umgebenden **Kleingärten** sind eine dominierende Nutzung auf der Halbinsel. Überwiegend handelt es sich um ältere, strukturreiche Anlagen mit ausgeprägten (Obst-) Gehölzbeständen. Allerdings gehört nur die Anlage des KV Ostorf e. V. auf städtischem Grund südlich der Stadionstraße zum Kreisverband der Gartenfreunde. Im Südwesten und Norden der Halbinsel erstrecken sich die Gärten bis in die Uferzonen des Ostorfer Sees. Im Süden der Halbinsel grenzen sie an die gehölzreichen bzw. verbuschenden Brachen ehemaligen Feuchtgründlandes bzw. einer Ackerfläche, deren intensive Nutzung Anfang der 1990er Jahre im Zuge von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgegeben wurde.

Der Südteil der Halbinsel Ostorf ist ein weitgehend unzugänglicher, **naturnaher Landschaftsraum**, geprägt durch Brachen des Feuchtgrünlandes und einer Ackerfläche. Durch die fortschreitende Sukzession in Folge der Nutzungsaufgabe sind die Flächen größtenteils verbuscht. In den Uferzonen zum Ostorfer See dominieren Gehölzbestände mit Arten der Feucht- und Nasswälder (Erlen, Eschen u.a.) Der gesamte Bereich hat aufgrund seiner Na-

turnähe und Störungsarmut eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

## 2.2 Krösnitz

Die Krösnitz ist der westliche Teil der Halbinsel Ostorf. Dominierend ist das in den 1950er Jahren erbaute **Sportstadion**, das durch hohe überwiegend dicht mit Gehölzen bewachsene Wallanlagen eingefasst ist. Nördlich und westlich angrenzend prägen mehrere Baracken mit größeren Freiflächen das Bild. Nutzer sind hier der Schützenverein Schwerin, der die Anlagen bis 2027 von der Stadt gepachtet hat, sowie ein Motorsportclub und ein Segelverein. Eine Baracke dient als Aufenthalts- bzw. Umkleideraum für die das Stadion nutzenden Sportler der Vereine. Hier besteht ein Nutzungsrecht vorerst bis 2013. Östlich der Baracken an der Kreuzung von Stadionstraße und Krösnitz befinden sich zwei Grundstücke mit Einfamilienhäusern. Mit dem Ausbau des Sportpark Lankow ist geplant, die Nutzung des Stadions durch die Stadt und die Vereine hier vollständig aufzugeben und in den Sportpark nach Lankow zu verlagern.

Mittelbar davon betroffen ist auch das **Gelände der ehemaligen Gärtnerei** im Eingangsbereich zur Krösnitz. Seit Aufgabe der Nutzung Anfang der 1990er Jahre liegt das Grundstück brach. Die gärtnerischen Anlagen sind weitgehend durch Gehölze überwachsen. Durch die Aufgabe der Nutzung als Gärtnerei ist der Bestandsschutz erloschen und wegen der Lage im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB) besteht hier auch kein Baurecht. Im Rahmenplan für die Halbinsel aus dem Jahr 1995 wurde dieses Gelände für eine Stellplatzanlage mit ca. 200 Plätzen für die Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen. Dementsprechend ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als »Fläche für den Gemeinbedarf« mit der Zusatzsignatur »Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/-Freizeiteinrichtungen« dargestellt. Derzeit besteht für eine derartige Anlage kein Bedarf.

Die **Uferzonen** der Krösnitz sind überwiegend mit standorttypischen Gehölzen (Erlen, Eschen) bewachsen. Ausnahmen bilden zwei Grünlandbrachen, eine südlich des Stadions im Bereich einer Badestelle sowie eine am Nordzipfel der Krösnitz, Diese Bereiche haben eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftserleben und die Erholung. Überwiegend sind sie allerdings nur schwer, über meist schmale Pfade zugänglich.

## 2.3 Verkehrserschließung

Die Halbinsel Ostorf ist lediglich über die Stadionstraße an das Hauptstraßennetz der Stadt angebunden. Trotz Verdichtung der Bebauung im östlichen Teil der Halbinsel in den vergangenen Jahren hat sich die Verkehrsbelastung auf der Hauptzufahrt nicht wesentlich verändert. Größere Schwankungen ergeben sich allerdings durch die in Abhängigkeit von den Jahreszeiten, sehr unterschiedliche Kleingartennutzung. Bei der Zählung im September 2003 wurde die Stadionstraße in 24 Stunden im Querschnitt (= Summe beider Fahrtrichtungen) von 1700 Kraftfahrzeugen, im November 2008 außerhalb der Kleingartensaison aber nur noch von 1200 Kraftfahrzeugen befahren. Bei der aktuellen Zählung auf der Stadionstraße am 9.5.2012 lag die Querschnittbelastung wieder bei 1800 Kraftfahrzeugen, was auf die hohe Kleingartennutzung bei sonnigem Wetter an diesem Tag zurückzuführen ist. Insgesamt bewegen sich die Verkehrsmengen aber in einem für eine Tempo 30-Zone üblichen Rahmen. Außerdem wurden im Jahre 2005 verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von Bauminseln auf der Stadionstraße realisiert, um die für die Anwohner mit dem Verkehr verbundenen Lärmbelastungen zu reduzieren.

Die Straße »Krösnitz« erschließt den nördlichen Teil der Halbinsel zwischen Ludwigsluster Chaussee, an die sie allerdings nicht angebunden ist, und dem Sportstadion. Im Bereich der Kleingärten ab Haus Nr. 36 verengt sich die zuvor zweispurige Straße auf einen einspurigen Weg mit teilweise wassergebundener Decke ohne Gehweg und wird erst hinter der Kreuzung

zung mit der Stadionstraße kurz vor dem Sportstadion wieder zweispurig mit Asphaltbelag. Die Stadionstraße ist dagegen bis zur Krösnitz durchgängig zweispurig und asphaltiert, im Bereich der Kleingärten aber ebenfalls nur in einem schlechten Zustand mit unbefestigten Randstreifen ohne Gehweg.

Im Zusammenhang mit der Planung eines Wohnmobilstellplatzes auf der Krösnitz im Jahr 2010 wurde die Schaffung einer zweiten Anbindung der Halbinsel über die Straße »Krösnitz« an die Ludwigsuster Chaussee geprüft. Im Ergebnis würde diese zusätzliche Anbindung der Halbinsel zu einer Entlastung der Stadionstraße um ca. 25% führen, wobei zu berücksichtigen ist, dass nur die aus nördlicher Richtung kommenden Kraftfahrzeuge diese Zufahrt nutzen könnten. Entsprechend würden die Anwohner der Straße »Krösnitz« zusätzlich belastet. Insgesamt bliebe die Verkehrsmenge aber auch hier in einem für Tempo 30 - Zonen üblichen Rahmen. Nach grober Schätzung wären für diese zusätzliche Zufahrt Kosten in Höhe von ca. 90.000 € zu veranschlagen.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Halbinsel Ostorf ist an das städtische Wasserversorgungsnetz angebunden. Bei der Abwasserentsorgung ist nur der östliche Teil, die Siedlung Ostorf, an das zentrale Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Gebäude auf der Krösnitz sind bei der Abwasserentsorgung auf Sammelgruben angewiesen. Innerhalb des Sportstadions befindet sich ein Brunnen für die Notwasserversorgung, der in jedem Fall zu erhalten und bei weiteren Planungen zu berücksichtigen ist.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Große Teile der Halbinsel Ostorf befinden sich in städtischem Besitz. Dazu gehören die gesamte Krösnitz mit Ausnahme der Uferzonen und der beiden Einfamilienhausgrundstücke, die Kleingartenanlagen im südwestlichen Teil der Halbinsel und die daran anschließenden Feuchtgrünlandbrachen einschließlich der ehemaligen Ackerfläche.

## **2.6 Schutzgebiete und –objekte**

Im Bereich der Uferzonen der Krösnitz und des südlichen Teils der Halbinsel Ostorf sind die Ufergehölze, Gehölze und Röhrichte auf feucht-nassem Standort im Bereich von Verlandungszonen sowie alle Feuchtgrünlandbiotope, deren Brachestadien sowie die Kleingewässer geschützte Biotope nach Naturschutzrecht. Die Uferzonen und die naturnahen Bereiche der Krösnitz sowie der südlichen Halbinsel Ostorf sind darüber hinaus Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Schweriner Seenlandschaft.

Schutzgebiete nach Wasserrecht gibt es im Bereich der Halbinsel Ostorf und der Krösnitz nicht.

Bodendenkmäler wurden ausgewiesen im Bereich des Nordzipfels der Krösnitz und im Südteil der Halbinsel Ostorf.

## **2.7 Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdacht gibt es auf dem Standort der ehemaligen Gärtnerei sowie dem westlichen Teil des ehemaligen Postgeländes. Bei der ehemaligen Gärtnerei resultiert der Altlastenverdacht aus der ehemaligen gärtnerischen Nutzung (z. B. Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). Auf dem hinteren Teil des ehemaligen Postgrundstücks gibt es Hinweise auf eine alte Hausmülldeponie.

Der Bereich des Stadions sowie die angrenzenden Flächen des Schützenvereins wurden im Jahr 2004 im Rahmen von Planungen zur Bundesgartenschau auf Altlasten untersucht. Im Ergebnis konnte der sich aus den Nutzungen ergebende Altlastenverdacht bei den Bodenun-

tersuchungen nicht bestätigt werden, so dass eine Gefährdung des Menschen und des Grund- oder Oberflächenwasser diesbezüglich ausgeschlossen werden kann. Oberflächlich bestehen Gefährdungen insbesondere durch Asbest im Bereich der bestehenden Gebäude. Weiterhin wurden kleinflächig Abfallablagerungen gefunden. Die Aufwendungen für die Beseitigung von Abfall- und Asbestberäumung schätzten die Gutachter 2004 auf ca. 15000.-€ (zzgl. MwSt.).

### **3 Entwicklungspotentiale**

#### **3.1 Krösnitz**

**Potentiale** der Krösnitz im Hinblick auf eine Nachnutzung der Sportanlagen und der ehemaligen Gärtnerei bestehen insbesondere in

- dem hohen Naherholungswert durch die Lage am Ostorfer See und die Grünflächenausstattung sowie
- der Nähe zur Innenstadt.

**Restriktionen und Risiken** ergeben sich aus

- den Lärmemissionen durch die Schießanlage des Schützenvereins,
- der unzureichenden Erschließung mit Anlagen der Ver- und Entsorgung (fehlender Anschluss an das Abwassernetz) sowie der Verkehrsanlagen (Sackgassensituation, schlechter Straßenzustand),
- der nicht geklärten Altlastensituation im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und
- dem Bestand an unsanierten, baufälligen Gebäuden,

#### **3.2 Ehemaliges Postgelände Stadionstraße**

**Potentiale** des ehemaligen Postgeländes im Hinblick auf eine Nachnutzung bestehen insbesondere in

- der guten Erschließung,
- der Nähe zur Innenstadt und
- dem hohen Naherholungswert durch die Nähe zum Ostorfer See und Grünflächen.

**Restriktionen** ergeben sich insbesondere durch den Gebäudebestand, der z. B. für eine moderne Wohnnutzung ungeeignet ist, sowie eventuell durch Altlasten im westlichen Teil des Grundstücks

## 4 Entwicklungsvarianten

Auf der Grundlage der beschriebenen Potentiale sowie der gleichzeitig bestehenden Restriktionen wurden für die einzelnen Standorte verschiedene Entwicklungsvarianten geprüft.

### 4.1 Krösnitz

- Entwicklung von Wohnbauflächen

Grundsätzlich würden sich der Innenraum des Sportstadions und die angrenzenden Flächen mit Ausnahme der Anlagen des Schützenvereins sowie die ehemalige Gärtnerei als Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, Ferien- oder Wochenendhäuser eignen. Eine Nutzung als Wohnstandort würde besonders von dem hohen Naherholungswert durch die Lage im Grünen, die Nähe zum Ostorfer See und zur Innenstadt profitieren.

Andererseits bestehen folgende, teilweise erhebliche Einschränkungen:

- Lärmemissionen durch den Schießstand des Schützenvereins

Im Rahmen von Planungen zur BUGA 2009, die Tennisplätze vom Franzosenweg auf die Krösnitz zu verlagern, wurde im Jahr 2005 eine Schallimmissionsprognose zur Abschätzung der Pegelminderung durch Lärminderungsmaßnahmen bei der Schießanlage des Schützenvereins erstellt. Die ermittelten Lärmausbreitungsspiegel zeigen, dass selbst bei Anlage eines Lärmschutzwalls von 5m Höhe um den Schießstand die gemittelten Messwerte noch weit über den Richtwerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen. Das betrifft nicht nur die westlich angrenzenden Flächen sondern auch noch den Innenbereich des Stadions.

- Altlastenverdacht auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei

Als Folge der früheren gärtnerischen Nutzung besteht auf dem Gelände ein Altlastenverdacht, der bisher nicht geklärt wurde.

- Fehlender Abwasseranschluss

Derzeit besteht auf der Krösnitz kein Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt. Die derzeitigen Nutzungen sind auf Sammelgruben angewiesen. Nach Planungen der SAE sind für die Herstellung eines Abwasseranschlusses der Krösnitz Kosten in Höhe von ca. 105.000.- bis 110.000.- € zu veranschlagen.

- Unzureichende Verkehrserschließung

Die Straße »Krösnitz« ist außerhalb der Ortslage Ostorf in westlicher Verlängerung aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und des fehlenden Gehweges zur Erschließung neuer zusätzlicher Nutzungen ungeeignet. Problematisch ist insbesondere die Engstelle bei Haus Nr. 36 (ca. 3 Meter Fahrbahn plus ein Meter Gehweg), die nicht ohne Grunderwerb und größeren baulichen Aufwand veränderbar ist. Auch im westlich daran anschließenden Abschnitt könnte eine Straße, die zur Erschließung neuer zusätzlicher Nutzungen geeignet wäre, nur durch einen grundhaften Ausbau mit Eingriffen in die anliegenden Gartengrundstücke hergestellt werden.

Die westliche Verlängerung der Stadionstraße weist zwar eine etwas großzügigere Dimensionierung auf. Es bestehen jedoch ebenfalls erhebliche Mängel durch das weitgehende Fehlen eines Gehweges und den schlechte Zustand der Fahrbahnoberfläche. Für die Erschließung eines Wohngebietes auf der Krösnitz wäre aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auch hier ein grundhafter Ausbau der Straße mit Erneuerung der Fahrbahn und Anlage eines Gehweges erforder-

lich. Im westlichen Verlauf vor der Kreuzung mit der Straße Krösnitz wäre auch ein Eingriff in die Kleingartenanlage notwendig, da das Wegegrundstück hier nur eine Breite von 5 Meter aufweist und damit zur Herstellung von Fahrbahn plus Gehweg nicht ausreichend ist.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass neue Wohnbauflächen im Bereich der Krösnitz auch zu einer erhöhten Verkehrsbelastung im östlichen Teil der Halbinsel Ostorf mit Beeinträchtigungen insbesondere der Anwohner der Stadionstraße in diesem Abschnitt führen werden. Diese könnten durch die unter Pkt. 2.3 beschriebene zweite Anbindung zwar gemindert werden, hätten aber auch höhere Lärmbelastungen im Bereich des östlichen Teils der Straße »Krösnitz« und des Nord-Süd verlaufenden Abschnittes der Stadionstraße zur Folge, da die Straße »Krösnitz« in ihrem westlichen Teil durch die oben erwähnten Engstellen für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs und als Zufahrt für die Krösnitz ungeeignet ist.

- Renaturierung der Sportanlagen und der ehemaligen Gärtnerei

Bei dieser Variante endet die bauliche Entwicklung auf der Halbinsel Ostorf im Bereich des ehemaligen Postgeländes an der Stadionstraße. Nach Aufgabe der bisherigen Nutzungen im Sportstadion und auf den angrenzenden Flächen mit Ausnahme des Schützenvereins werden diese renaturiert. Da sich die Flächen im städtischen Besitz befinden, bietet es sich an, diese zum Beispiel im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen naturnah zu entwickeln. Möglich ist in diesem Rahmen auch die Anlage eines »Klimawaldes«. Zur Verbesserung der Erholungsfunktion wird ein Rundweg im Uferbereich unter Einbeziehung der vorhandenen Badestelle an der Südspitze und Berücksichtigung des Uferschutzes geschaffen. Dieser Weg kann weitgehend im Bereich des bestehenden Pfades geführt werden. Westlich des Schützengeländes ist die Uferzone teilweise allerdings so schmal, dass hier für den Ausbau des bestehenden Pfades nur wenig Platz bleibt. Nach Osten könnte der Weg durch die Kleingärten und über die ehemalige Ackerfläche zur Hagenower Straße geführt werden. Es bietet sich an, geeignete Abschnitte des Weges als Naturerlebnispfad zu gestalten. Offen gehalten wird eine im Rahmen der »Schwerin-Line« geplante Wegeverbindung zwischen Krösnitz und Dwang.

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ist nach Aufgabe der Nutzung in den 1990er Jahren inzwischen fast vollständig zugewachsen. Hier sollten die verbliebenen baulichen Anlagen beräumt werden.

- Erhalt des Stadions und der angrenzenden Flächen für Nutzungen aus dem Bereich Sport und Freizeit

Bei dieser Variante werden auch nach der geplanten Verlagerung des Schul- und Vereinssports nach Lankow, die Flächen weiterhin für eine andere mögliche Nutzung aus dem Bereich Sport und Freizeit offen gehalten. Einen neuen Standort benötigen z. B. der »Schweriner Boßel, Boule, Cricket und Croquet Club« und der Schweriner Baseball-Verein (»Schwerin Diamonds«), wenn in circa drei Jahren der Sportplatz im Bereich des ehemaligen Internatskomplexes Lankow für Wohnbauflächen erschlossen wird. Für sie könnten hier neue Übungsflächen entstehen. Gleichzeitig sollte eine partielle Öffnung der Anlagen für eine sportliche Nutzung durch die Bevölkerung in die Planungen miteinbezogen werden.

Zur Verbesserung der Erholungsfunktion wird auch in diesem Fall ein Rundweg im Uferbereich unter Einbeziehung der vorhandenen Badestelle an der Südspitze und Berücksichtigung des Uferschutzes mit Wegeverbindung zur Hagenower Straße geschaffen.



Die wohnbauliche Nutzung würde ebenfalls auf die Ortslage Ostorf beschränkt, so dass das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei im baurechtlichen Außenbereich verbleiben würde.

## **4.2 Ehemaliges Postgelände Stadionstraße**

### Entwicklung von Wohnbauflächen

Der bestehende Gebäudekomplex wird abgerissen und die gesamte Fläche als Einfamilienhausstandort entwickelt. Bei einer Flächengröße von knapp 1,5 ha könnten unter Berücksichtigung des Baumbestandes ca. 10 Einfamilienhäuser entstehen. Sofern dieser Wohnbaustandort nicht nur über den nach Norden zur Krösnitz verlaufenden Teil der Stadionstraße erschlossen werden soll, sondern auch über den westlich Richtung Krösnitz verlaufenden Teil dieser Straße, wäre dort die Fahrbahn zu erneuern und ein Gehweg herzustellen. Das Wegegrundstück wäre dafür ausreichend breit.

Einschränkungen der baulichen Nutzung ergeben sich durch den ausgeprägten Baumbestand an der Südseite des Grundstücks sowie eventuell durch den noch nicht vollständig aufgeklärten Altlastenverdacht.

Ein Fortbestand der gewerblichen Nutzung in dem vorhandenen Gebäude erscheint derzeit wenig aussichtsreich, so dass diese Variante hier nicht weiter untersucht wird.

### **Fazit**

Eine Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Krösnitz scheidet aufgrund der dargestellten Restriktionen (v.a. Lärmbelastung, verkehrliche Erschließung) aus. Damit sollte die wohnbauliche Entwicklung auf den Ostteil der Halbinsel Ostorf beschränkt bleiben und mit der Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes im Bereich des ehemaligen Postgeländes abgeschlossen werden. Aufgrund der Lage am Ostorfer See, der Naturausstattung sowie der vorhandenen Sportanlagen bietet es sich an, das vorhandene Potential für die Naherholung, Sport und Freizeit weiter zu nutzen. Der Schützenverein ist dabei aufgrund des Pachtvertrages bis 2027 als Bestand zu berücksichtigen.

## **5 Nutzungskonzept**

Im Ergebnis der Prüfung der Entwicklungsvarianten sowie der dargestellten Entwicklungspotentiale werden für die weiteren Planungen auf der Halbinsel Ostorf die folgenden Schwerpunktbereiche mit Entwicklungszielen und Maßnahmen definiert:

### **Schwerpunktbereich Wohnen**

Ortslage Ostorf im Ostteil der Halbinsel

#### Entwicklungsziel:

Ausbau der Wohnnutzung im Bereich des ehemaligen Postgrundstücks

#### Maßnahmen:

- Abriss des ehemaligen Postgebäudes an der Stadionstraße
- Erschließung des Grundstücks für Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung des Baumbestandes mit Prüfung des Altlastenverdachts und ggf. Sanierung
- Aufstellung eines Bebauungsplans einschließlich Änderung des Flächennutzungsplans
- Prüfung der Anlage eines Spielplatzes im Rahmen der Bebauungsplanung

### **Schwerpunktbereich Kleingärten/Gartennutzung**

Kleingartengürtel im zentralen Teil der Halbinsel

#### **Entwicklungsziel:**

Erhalt der Kleingartennutzung

### **Schwerpunktbereich Naherholung, Sport und Freizeit**

Krösnitz

#### **Entwicklungsziele:**

- Verbesserung der Funktion für die Naherholung,
- Erhalt der Anlagen für Sport und Freizeit unter Berücksichtigung des Notwasserbrunnens innerhalb des Stadions
- Renaturierung des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei

#### **Maßnahmen:**

- Erhalt der sportlichen Übungsflächen im Bereich des Stadions für eine mögliche Verlagerung von Sportvereinen (z.B. »Schweriner Boßel, Boule, Cricket und Croquet Club«, Schweriner Baseball-Verein) und Öffnung der Anlagen für eine sportliche Nutzung durch die Bevölkerung
- Abriss der Baracken nach Aufgabe der Nutzung
- Anlage eines Rundweges unter Einbeziehung der Badestelle
- Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Krösnitz und Dwang
- Veranlassung des Eigentümers zur Sicherung und Beräumung des Grundstücks Krösnitz 38 mit Überprüfung des Altlastenverdachts
- Änderung des Flächennutzungsplans

### **Schwerpunktbereich Naturschutz**

Verbuschte Feuchtgrünlandbrachen und ehemalige Ackerfläche im Südteil der Halbinsel

#### **Entwicklungsziele:**

- Wald mit offenen Wiesenbereichen
- Erhalt der Störungsarmut

#### **Maßnahmen:**

- Zulassen der Sukzession auf dem größten Teil der Fläche, Offenhalten von Teilbereichen durch Mahd.
- Anlage eines Verbindungsweges für Fußgänger und Radfahrer von der Krösnitz zur Hagenower Straße am Rande der ehemaligen Ackerfläche auf bestehenden Pfaden

Sobald Art und genauer Umfang der neuen Nutzungen auf der Krösnitz sowie im zentralen Bereich der Halbinsel feststehen, können die sich daraus ergebenden Verkehrsmengen prognostiziert werden. Darauf aufbauend sollte die Zweckmäßigkeit einer zusätzlichen Anbindung der Straße »Krösnitz« an die Ludwigscluster Chaussee noch einmal geprüft werden.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass alle vorgeschlagenen Maßnahmen, soweit sie von der Stadt durchzuführen sind, unter Finanzierungsvorbehalt stehen.

## **6 Weiteres Verfahren**

### **6.1 Krösnitz**

Da derzeit noch ungewiss ist, wann eine Verlagerung des Schul- und Vereinsports in den Sportpark Lankow erfolgen kann, ist von einer Nutzung des Sportstadions und der angrenzenden Flächen mit Ausnahme des Schützenvereins bis mindestens 2013 auszugehen. Insofern besteht hier aktuell kein Handlungsbedarf. Es sollte allerdings zeitnah geprüft werden, ob eine Verlagerung der genannten Sportvereine vom Sportplatz am ehemaligen Internatskomplex in Lankow realisiert werden kann und inwieweit z.B. das Stadion bzw. angrenzende Flächen für eine sportliche Nutzung der Bevölkerung geöffnet werden können. Die Vereine haben grundsätzlich ihre Bereitschaft für eine Verlegung der Übungsflächen auf die Krösnitz erklärt.

Unabhängig davon sollten zur Verbesserung der Naherholungssituation die Möglichkeiten zur Anlage eines Rundweges geprüft werden.

Auf dem Grundstück Krösnitz 38 besteht Handlungsbedarf zur Beräumung der baulichen Anlagen bzw. zur Sicherung des Grundstücks angesichts der Gefahren, die von den baufälligen Gebäuden und Gewächshausanlagen ausgehen.

### **6.2 Ehemaliges Postgelände Stadionstraße**

Handlungsbedarf für die Stadt besteht hier aktuell nicht. Erst wenn ein Investor bereit ist, das Grundstück für den Bau von Einfamilienhäusern zu erschließen, ist mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans und paralleler Änderung des Flächennutzungsplans das erforderliche Baurecht zu schaffen.