

Vermerk: Wickendorf-West
Gespräch mit OBR und Bürgerinitiative

<u>Teilnehmer:</u>	Herr Köppl	Bürgerinitiative - Bewahrung der Natur in Wickendorf West
	Frau Köppl	Bürgerinitiative - Bewahrung der Natur in Wickendorf West
	Herr Michaelis	Bürgerinitiative - Bewahrung der Natur in Wickendorf West
	Frau Michaels	Bürgerinitiative - Bewahrung der Natur in Wickendorf West
	Frau Döring	OBR Wickendorf, Medewege
	Herr Winkler	OBR Wickendorf, Medewege
	Herr Baerens	OBR Wickendorf, Medewege
	Herr Wiese	Walter Wiese Grundstücks GmbH
	Herr Winter	Architekten und Stadtplaner - Stutz & Winter
	Herr Nottebaum	Dezernat III - Wirtschaft, Bauen und Ordnung
	Herr Thiele	FDL Stadtentwicklung und Wirtschaft
	Frau Music	FG Stadtplanung

Datum: 17.08.2017Ort: Stadthaus, R. 4021

Der Hauptausschuss hat am 25.07.2017 festgelegt, dass ein Gespräch zwischen dem OBR, der Bürgerinitiative, dem Investor und der Verwaltung stattfinden soll. Ziel ist es, die Inhalte des Beschlusses des OBR vom 19.07.2017 zu diskutieren und gemeinsame Lösungen zu finden.

Herr Nottebaum leitet die Veranstaltung ein. Er erläutert den Verfahrensstand des aufzustellenden Bebauungsplans.

Einzelhandel und soziale Infrastruktur

Herr Thiele erläutert, dass sich Flächen südlich des Paulsdammer Weges im Eigentum der Stadt Schwerin befinden. Die Stadt wird ein Interessenbekundungsverfahren durchführen, um Investoren für die Ansiedlung von Einzelhandel und sonstigen Dienstleistungen zu gewinnen. Herr Köppl bevorzugt die Infrastruktur im Plangebiet anzusiedeln. Herr Thiele erklärt, dass Flächenvorsorge für eine Kindertagesstätte nördlich des Bolzplatzes vorgesehen ist. Hierfür wird eine Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen. Herr Köppl begrüßt den Vorschlag mit der Kindertagesstätte und kann sich auch andere soziale Infrastruktur (z.B. Tagespflege für Senioren oder ambulante medizinische Dienste) vorstellen.

Nahverkehr - Buslinie

Des Weiteren stellt sich die Frage nach dem Nahverkehr (Buslinie). Herr Nottebaum erklärt, dass eine höhere Taktung nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Aber im Planverfahren findet eine Beteiligung und Abstimmung mit den dazugehörigen Akteuren statt.

Technische Infrastruktur - Abwasser

Herr Winkler berichtet, dass die Bewohner Wickendorfs die Befürchtung haben, dass sich die Abwasserentsorgungsproblematik mit dem neuen Wohngebiet verschärfen wird. Herr Thiele kommentiert, dass das Abwasser an Pumpstationen im Entsorgungsnetz zu lange in den Rohren stehe und das Abwasser kann nur abgepumpt werden, wenn eine gewisse Mindestmenge an Abwasser sich gesammelt hat. Somit handelt es sich nicht um ein Kapazitätsproblem des bestehenden Abwassernetzes.

Flächeninanspruchnahme

Frau Köppl und Frau Michaels greifen das Ziel der Bundesregierung die Flächeninanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu begrenzen auf und stellen dar, dass die Erweiterung Wickendorfs dieses Ziel nicht berücksichtigt.

Herr Nottebaum erläutert, dass die Stadt auch andere Aufgaben hat, wie beispielsweise Arbeitsplätze zu schaffen. Menschen, die in Schwerin arbeiten, sollen auch hier wohnen.

Vorkaufsrecht für Eigentümer

Herr Thiele teilt mit, dass alle Eigentümer der Seehofer Straße (Nr. 3-20) bis Ende August von der Stadt angeschrieben werden. Die Stadt erfragt, ob Interesse besteht die rückwärtigen Flächen zum Preis des Bauerwartungslandes von 16,10 € zu erwerben. Verbindliche Rückantworten müssen innerhalb von 4 Wochen (bis 29.09.2017) erfolgen.

Die erworbenen Flächen müssen nicht bebaut werden und können auch weiterhin als Grünfläche bzw. Garten genutzt werden. Ebenfalls kann auch die rückwärtige Fläche des direkten Nachbarn erworben werden, wenn dieser keinen Gebrauch vom Kaufangebot macht. Das Kaufangebot ist nur für die Anwohner und nicht für Dritte.

Frau Köppl begrüßt das „Vorkaufsrecht“ für alle Eigentümer der Seehofer Straße.

Herr Thiele erläutert, dass nach der Auswertung der Rückmeldungen die Auswirkungen auf den städtebaulichen Entwurf diskutiert werden. Es wird gemeinsam nach städtebaulichen Lösungen gesucht.

Grenzfeststellung

Herr Thiele informiert, dass das Vermessungsamt mit den Grenzfeststellungen beauftragt ist, um die tatsächlichen Verhältnisse (Grundstücksnutzungen) festzustellen. Die Grenzfeststellungen werden voraussichtlich im Oktober erfolgen.

Erschließungs- und Ausbaukosten

Herr Köppl fragt, ob die Aussage zu den Erschließungskosten aus der OBR-Sitzung vom 19.07.2017 immer noch gültig ist. Herr Thiele bestätigt, dass es keine Beteiligung der Anwohner an den Erschließungs- bzw. Ausbaukosten geben wird. Die Kosten für neue Straßen und neue Versorgungs-/Entsorgungsleistungen werden zu vollen Lasten an den Erschließungsträger übertragen. Dies gilt auch für den Stich der Seehofer Straße, der die Zufahrt zur Freiwilligen Feuerwehr Wickendorf sichert, sowie die Fußgängerwege zwischen den Grundstücken. Herr Wiese ergänzt, dass die Stadtwerke die Dimensionierung der neuen Leitungen bestimmen. Private Hausanschlüsse fallen nicht in den Bereich des Erschließungsträgers.

Beweissicherungsverfahren

Frau Köppl fragt, ob vor Bauarbeitsbeginn ein Beweissicherungsverfahren an den privaten Gebäuden an der Seehofer Straße erfolgt. Herr Wiese erläutert, dass die Bau- bzw. Erschließungsstraße geprüft wird. Die privaten Gebäude an der gesamten Seehofer Straße werden nicht geprüft, es erfolgt vereinzelt eine Prüfung in Abhängigkeit davon wo die Bautätigkeiten stattfinden. Herr Thiele ergänzt, dass der Fachdienst Verkehr der Landeshauptstadt vor Beginn, während und nach den Bautätigkeiten den Straßenzustand prüft.

Erschließungssystem

Herr Köppl fürchtet, dass der Verkehrslärm an den beiden HAUPTerschließungsstraßen (Stich der Seehofer Straße im südlichen Geltungsbereich und die Straße Henningshof) zunimmt. Herr Köppl fragt, ob es möglich wäre, die Erschließung während der Bauphase von „hinten“ durchzuführen. Herr Wiese kommentiert, dass während der Bauphase bestimmt eine andere Erschließungsmöglichkeit für die Baufahrzeuge gefunden werden kann. Aber generell braucht das neue Wohngebiet zwei Zufahrten. Herr Thiele fügt hinzu, dass die Verkehrserschließung abschließend im Verfahren geklärt werden muss. Wahrscheinlich wird der Kreisverkehr deutlich kleiner werden oder voraussichtlich wegfallen. Die nördlichste Erschließungsstraße (hier auch ein Stich der Seehofer Straße) dient als Notzufahrt und ist nicht Teil des HAUPTerschließungssystems.

Kreuzung Groß Medewege

Herr Winkler weist daraufhin, dass die Verkehrsbelastung an der Kreuzung Groß Medewege auch berücksichtigt werden müsse. Herr Nottebaum meint, dass das Verkehrsamt die Belastung an der Kreuzung recherchieren wird. In einem weiteren Schritt kann dargelegt werden, um wie viel höher die Belastung tatsächlich an der Kreuzung durch das neue Wohngebiet ist und welche Lösungsansätze möglich sind.

13. Änderung des Flächennutzungsplans

Herr Michaelis führt an, wieso die Stadt nicht die Fläche zwischen Groß Medewege und Carlshöhe für Wohnbauzwecke ausweist. Herr Thiele erläutert, dass die Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wurde (Anmerkung: 13. Änderung des FNP). Der Grund dafür ist, dass die Fläche als europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen wurde. Ein Vogelschutzgebiet und Bauflächenentwicklung sind nicht miteinander vereinbar. Frau Köppl kritisiert, dass die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung erfolgt ist und stellt damit das gesamte Verfahren in Frage. Die Landeshauptstadt wird aufgefordert zu prüfen, ob eine Umweltprüfung doch hätte durchgeführt werden müssen. Herr Nottebaum stellt klar, dass die Stadt dies ablehnt. Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan und dieser ist vom Land genehmigt. Herr Köppl erläutert, dass die Bürgerinitiative prüfen lassen wird, ob rechtliche Voraussetzungen bestehen um gegen den Flächennutzungsplan vorzugehen. Herr Thiele weist daraufhin, dass der Flächennutzungsplan behördenverbindlich ist und von Dritten nicht beklagt werden kann. Des Weiteren fällt das neue Gebiet in Wickendorf nicht in den Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Begrenzung der Wohneinheiten

Herr Köppl sagt, dass das neue Wohngebiet eine Obergrenze bezüglich der Wohneinheiten erhalten muss. Die Bürgerinitiative ist mit max. 80 Wohneinheiten einverstanden. Herr Nottebaum erklärt, dass die Stadt bereit ist die Wohneinheiten auf max. 160 zu beschränken. Optional kann diese Anzahl über die „Vorkaufrechte“ der Eigentümer an der Seehofer Straße begrenzt werden. Die Stadt ist auch bereit eine schriftliche Zusage bezüglich der 160 Wohneinheiten zu machen. Damit wäre sichergestellt, dass im neuen Wohngebiet auf keinen Fall mehr Wohneinheiten entstehen können.

Herr Köppl erfragt, was passiert, wenn die Politik beschließt, dass es nur max. 80 Wohneinheiten sein dürfen. Herr Nottebaum erläutert, dass die Verwaltung dies prüfen und folglich die neue Situation bewerten müsste. Ggf. müsse die Verwaltung auch Beschlüsse der Gremien beanstanden.

Herr Baerens stellt klar, dass er das Bauvorhaben am äußersten Rand des Stadtgebiets grundsätzlich aus ökologischen und infrastrukturellen Gründen (Verkehrsanbindung u.a.) nicht für sinnvoll hält - es also ablehnt. Seine Zustimmung zu einer Begrenzung der Wohneinheiten ist lediglich als ein Votum für eine Schadensbegrenzung zu verstehen, wenn das Vorhaben nicht insgesamt abgelehnt wird.

Grundstücksgrößen

Frau Döring fragt, wie groß die Grundstücksflächen werden sollen. Herr Wiese erklärt, dass die Zielgruppe für das neue Wohngebiet junge Familien sind und dementsprechend liegt die Grundstücksgröße bei etwa 500 bis 600 m². Es besteht aber auch die Möglichkeit zwei Grundstücke zu erwerben und dies als eines zu bebauen und zu nutzen. ~~Die Bürgerinitiative kritisiert, dass das neue Wohngebiet „nur“ für junge Familien sein soll und somit eine Durchmischung der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen fehlt.~~ Die Bürgerinitiative wünscht, dass mit dem neuen Baugebiet nicht nur kleine Grundstücke geplant werden, sondern eine Mischbebauung mit kleinen und größeren Grundstücken geplant wird, und eine soziale Durchmischung der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen erfolgen kann.

Grundstückspreis

Es wird allgemein der Wunsch geäußert zu erfahren, zu welchem Preis die Grundstücke verkauft werden sollen. Herr Wiese berichtet, dass in Lankow der Grundstückspreis bei 139€/m² liegt. Für Wickendorf ist ein Grundstückspreis von 110€/m² vorgesehen.

Alternative Wohnformen

Herr Baerens möchte erfahren, ob auch andere Wohnformen wie beispielsweise Gemeinschaftsprojekte möglich sind. Herr Thiele führt aus, dass es ein Selbstnutzerprojekt in der Feldstadt gab. Dies hat gut funktioniert, doch bereits die Wiederholung eines solchen Projekts hat keinen Anklang in der Bevölkerung gefunden. Nach Erfahrung der Verwaltung ist die Nachfrage innerhalb der Landeshauptstadt gering. Des Weiteren bestimmt nicht Herr Wiese als Erschließungsträger die Wohnform.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Frau Köppl merkt an, dass die Bürgerinitiative nicht damit einverstanden ist, dass das Soll (ehemaliger Henningshof) „umgestaltet“ wird und als Ausgleichsfläche dient, weil es für die Natur schlecht ist. Herr Nottebaum führt an, dass die Untere Naturschutzbehörde, die u.a. die Abteilung für Altlasten beherbergt, darauf verwiesen hat, dass sich im Bereich des ehemaligen Henningshofs Altlasten im Boden befinden, welche saniert werden müssen. Herr Thiele ergänzt, dass ein Umweltbericht im Verfahren erstellt wird. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird angewendet.

Fazit

Im Gespräch werden alle Inhalte aus der OBR-Sitzung vom 19.07.2017 besprochen. Die Anwesenden sind sich in allen Punkten einig, bis auf die Begrenzung der Wohneinheiten im neuen Wohngebiet. Frau Köppl sagt, dass die Bürger sich bezüglich der max. 160 Wohneinheiten und dem „Vorkaufsrecht“ für die Eigentümer der Seehofer Straße beraten werden. Eine Annäherung der unterschiedlichen Akteure hat stattgefunden.

Vereinbart wurde, dass dieses Protokoll den Mitgliedern des Hauptausschusses zur Verfügung gestellt wird.

Ferida Music