
Ortsbeirat Friedrichsthal
Protokoll über die Sitzung am 09.01.2019

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.46 Uhr
Ort: Alt Meteler Str. 1b, 19057 Schwerin

Teilnehmer:

Mitglieder:	Gerner, Sybille Rösler, Günther Bemmann, Rolf Böhm, Jörg	Unabhängige Bürger CDU SPD LINKE
Stellvertr. Mitglieder:	Schmal, Uwe Rochow, Astrid Brinker, Udo Meincke, Rena	Unabhängige Bürger CDU SPD B 90/Die Grünen
Gäste:	Cordes, Birgit Heese, Ulrike Hassner, Maria Bartlau, Andreas Lederer, Rigo	Stadt Schwerin Stadt Schwerin Stadt Schwerin Fa. Bartlau Fa. ZBO Grevesmühlen
Besucher:	ca. 30 Bürger	siehe Anwesenheitsliste (Anlage 1a,b)
Sitzungsleitung:	Frau Gerner	
Schriftführer:	Herr Bemmann	

Tagesordnung:

1. Bauvorhaben Ginsterweg/Weißdornweg, Parksituation
2. Sonstiges

TOP 1 Bauvorhaben Ginsterweg/Weißdornweg, Parksituation

Frau Gerner eröffnet die Sitzung und begrüßt die zahlreich erschienenen Bürger. Leider sei für dieses enorme Interesse an der Arbeit des Ortsbeirates der Tagungsraum viel zu klein. Doch in Friedrichsthal steht nun mal eine andere Tagungsmöglichkeit nicht zur Verfügung.

Zur Einführung in das Thema erteilt sie **Herrn Archut** als Sprecher der interessierten Bürger das Wort.

Herr Archut, selbst wohnhaft seit 24 Jahren im Ginsterweg, stellt grundsätzlich fest, dass die Anlieger von Ginsterweg und Weißdornweg die Bauvorhaben, soweit sie bekannt sind, nicht akzeptieren können und wollen. Die geplante Bebauung füge sich nicht in die Umgebung ein, den vorhandenen Satteldächern würden Pultdächer gegenübergestellt. Die Lärchenallee würde mit einer Betonmauer verschandelt in der die Fenster wie Schießscharten wirkten. Dagegen sei der jetzige Wildwuchs der Vegetation, die auch beseitigt werden solle, noch besser zu ertragen.

Im Übrigen seien das größte Ärgernis für alle die wegfallenden Parkplätze auf dem Grundstück entlang des Ginsterweges. Für die hier genutzten 20 – 25 Parkplätze sei nirgendwo Ersatz ersichtlich. Insbesondere die Mieter aus der Schlehenstraße 1 hätten keine Möglichkeit, anderweitig zu parken. Anderweitige Parkmöglichkeiten gäbe es in der gesamten Siedlung nicht. Sein Vorschlag sei, mindestens einen Teil der zur Bebauung anstehenden Flächen kompakt mit Parkplätzen zu bebauen; das jetzige Vorhaben könne in keiner Weise akzeptiert werden.

Frau Cordes entgegnet, dass aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem in Rede stehenden Grundstück schon immer Baurecht bestanden habe. Nur früher für gewerbliche Bebauung, für die sich aber niemand gefunden habe. Die Bauplanung habe immer eine gewisse Lärmschutzfunktion für die restliche Siedlung gehabt, was jetzt erhalten bliebe. Auf Nachfrage eines **Bürgers**, dass die jetzige Bebauung aber völlig anders aussehe als die nach dem früheren Plan zulässige entgegnet sie, dass nach Aufhebung des Planes nunmehr keine besonderen Vorgaben hinsichtlich der Baugestaltung mehr beständen, das Vorhaben müsse sich aber „einfügen“. Auf Kritik eines **Bürgers** wegen der Dichte der Bebauung entgegnet sie, dass z.B. in der Innenstadt noch deutlich dichter gebaut sei und es im Übrigen nicht Sache der Stadt sei, für private Stellplätze zu sorgen. Das sei jedermanns eigene Aufgabe.

Von **Herrn Bemmann** wird erläutert, dass die Stadt schon bei Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom Ortsbeirat Hinweise auf die negativen Auswirkungen hinsichtlich der Stellplatzsituation erhalten habe und auch in die gleiche Richtung gehende private Einwendungen vorgebracht worden seien. Auf alle diese Hinweise sei bisher in keiner Weise reagiert worden. Fakt sei nun einmal, dass in der Siedlung Stellplätze fehlten und für das Haus Schlehenstraße 1 mit 16 Wohneinheiten nur 5 Stellplätze zur Verfügung ständen, ohne dass hier die Stadt etwas unternommen habe. Auch nach den Planungsvorgaben der Verwaltung selbst (30% öffentliche Stellplätze bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten) bestehe in der Siedlung eine „Unterdeckung“, dies erst recht und verschärft, wenn die neuen Bauvorhaben verwirklicht würden.

Von einer **Bürgerin** wird vorgebracht, dass der Ausbau der Dachgeschosse zur Lärchenallee wegen des fehlenden Lärmschutzes früher abgelehnt worden sei. Wenn jetzt die neue Bebauung käme, bedeutete dies zwar Lärmschutz für die vorhandene Bebauung, wo aber sei der Lärmschutz für die neuen Wohnungen bzw. deren Bewohner? **Frau Cordes** erläutert, dass gerade aus Lärmschutzgründen in der neuen Bebauung zur Lärchenallee hin nur kleine Fenster vorgesehen seien und diese auch technisch besseren Schutz gewährleisten könnten, als dies vor ca. 20 Jahren der Fall gewesen sei. Sie betont nochmals, dass für das früher vorgesehene Gewerbe eben keine Nachfrage bestanden habe, für Wohnen jedoch von einer Nachfrage auszugehen sei. Von **Herrn Böhm** wird die Frage danach gestellt, was denn eigentlich genau geplant sei, was an den Planungen noch veränderbar wäre und ob die Straße durch die neue Bebauung nicht zu sehr eingeengt würde. Ausserdem möchte er wissen, ob die Stadt bereit sei, das Grundstück „zurück“ zu kaufen. Hierauf äussert **Frau Cordes**, dass allen Anwohnern bekannt gewesen sei, was geplant gewesen ist und das sei im Wesentlichen nichts Anderes, als heute beabsichtigt sei. Eine besondere Enge der Bebauung sieht sie auch

im Hinblick auf die Verhältnisse in der Innenstadt hier nicht als gegeben an. Eine **Bürgerin** zieht diese Argumente in Zweifel, da bereits jetzt bei Parkern auf der Schlehenstraße die Verkehrssicherheit kaum noch gegeben sei, weil Straße dann zu eng wird und insbesondere sie sich Sorge um die Sicherheit der Kinder mache. Wenn in Zukunft ein erhöhter Parkdruck durch die neue Bebauung entstehe sei die Zugänglichkeit der vorhandenen Grundstücke aufgrund der engen Straßenverhältnisse in Gefahr.

Von **Herrn Lederer** wird ausgeführt, dass er das Grundstück zum großen Teil von **Herrn Bartlau** erworben habe und das weitere Verfahren als Eigentümer-Gemeinschaft erfolge. Maßgabe für den Erwerb war eine Bebauung mit Wohneigentum. Dabei wird jeder Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück zwischen den Häusern zugeordnet. Das Grundstück sei lastenfrei erworben worden, insbesondere gebe es kein eingetragenes Recht zum Parken, das damit „wild“ erfolge. Insofern würden sie nichts Illegales planen. Im Folgenden erläutert er die Bebauung im Einzelnen, wobei zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m eingehalten werden soll. Man halte sich dabei an die Baugrenzen des aufgehobenen Bebauungsplanes und das Wurzelwerk der Lärchen würde nur sehr wenig in Anspruch genommen. Wenn behauptet werde, dass die Häuser „zu klein“ wären, sei das schließlich die Entscheidung der Investoren bzw. Bauherren, die die Häuser kaufen würden.

Auf Nachfrage eines **Bürgers** führt **Herr Lederer** weiter aus, dass die Bebauung „von hinten nach vorne“ erfolgen solle, so dass die Baufahrzeuge auf dem Baugrundstück fahren würden und weitgehend nicht die Straßen in Anspruch nähmen. Eine Baugenehmigung liege bisher nicht vor. Dies bestätigt **Frau Hassner**, die auch meint, dass entsprechende Auflagen wohl kommen würden.

Hinsichtlich der Parkflächenproblematik bei dem Haus Schlehenstraße 1 führt **Frau Hassner** aus, dass hier bei der Erteilung der Baugenehmigung die „Maßgabe“ erteilt worden sei, mehr Stellplätze zu schaffen als die jetzt vorhandenen 5 Stellplätze. Dies sei nicht geschehen. Die Erfüllung dieser Maßgabe sei von der Stadt aber mangels personeller Kapazität nicht überprüft bzw. nachgehalten worden. Frau Cordes ergänzt, dass nach ihrer Kenntnis seinerzeit dem Bauherrn Schlehenstr. 1 oder anderen Anwohnern Teilflächen aus dem jetzt zur Bebauung anstehenden Grundstück als Parkflächen angeboten worden seien. Näheres sei ihr aber nicht bekannt.

Auf Nachfrage von **Frau Bemann**, ob es für die Erstellung der Stellplätze eine örtliche Festlegung gegeben habe, verneint **Frau Hassner** dies. Jetzt wolle man der Sache aber nachgehen und auf die Erfüllung der Maßgabe drängen.

Herr Brinker erklärt, dass aufgrund des Umstandes, dass die Baugenehmigung bisher nicht erteilt worden sei, die betroffenen Bürger jetzt „bessere Karten“ hätten. Die Bedenken müssten formuliert und bei der Stadt eingereicht werden. Die Verwaltung solle die Bauakten den Anwohnern im Ginsterweg zur Verfügung stellen.

Von **Herrn Böhm** wird nochmals nach den Einflussnahmemöglichkeiten des Ortsbeirates oder der Anlieger auf eine von der Stadt ggf. zu erteilende Baugenehmigung gefragt. Über die Gestaltung des Bauvorhabens könne verhandelt werden; fraglich sei, inwieweit die Eigentümer gesprächsbereit seien. Ausserdem fragt er nochmals nach der Möglichkeit des „Rückkaufs“ des Grundstücks durch die Stadt. Ein **Bürger** schließt an und ergänzt um die Frage, warum der Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgehoben wurde und welche Einwirkungsmöglichkeiten es überhaupt gäbe, auf dem Grundstück z.B. Carports anzulegen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, so **Frau Cordes**, habe ausschließlich gewerbliche Bebauung vorgesehen. Da diese nicht gekommen sei, wäre der Plan nicht ausgeführt gewesen und in diesem Falle gäbe es eine „Soll“-Regelung, die die Planaufhebung verlange. „Soll“-Regelungen seien im Verwaltungsrecht aber immer „Muß“-Regelungen, wenn keine

besonderen Gesichtspunkte entgegen ständen. Dies war hier nicht der Fall. Das Grundstück ist Privateigentum. Der Eigentümer kann nach Aufhebung des Planes eine Bebauung im Rahmen des „Einfügens“ vornehmen. Selbstverständlich könne er auch Flächen z.B. für Stellplätze privat verkaufen. **Frau Hassner** ergänzt, dass das Grundstück jetzt „unbeplanter Innenbereich“ nach § 34 BauGB sei und auf ihm Wohnbebauung eindeutig möglich sei.

Frau Bemann fragt nach, warum in der Vergangenheit seitens der Stadt auf die mehrfach vorgetragene Bedenken des Ortsbeirates hinsichtlich der Stellplatzsituation nicht eingegangen worden sei. Könne es sein, dass die Durchsetzung der „Maßgaben“ bei der Baugenehmigung Schlehenweg 1 wegen der örtlichen Situation sich aufschiebend auf die Bebauung der hier in Rede stehenden Fläche auswirke. Denn diese sei praktisch die einzige, wo noch Stellplätze angelegt werden könnten.

Frau Hassner verneint letzteres da jeder nur für sein eigenes Grundstück verantwortlich sei und es keine Handhabe gebe, hier eine rechtliche Verbindung herzustellen. **Frau Cordes** ergänzt, dass ein Ankauf des Grundstücks durch die Stadt nicht in Frage käme. Die Bedenken des Ortsbeirates seien nicht berücksichtigt worden weil die Stadt keinen Anlass zum Tätigwerden gesehen habe, dies könne nur bei „Gefahr im Verzug“ geschehen, was hier aber nicht vorgelegen habe. Die Stadt musste nicht tätig werden, weil bisher keine Probleme bestanden. Bei der Frage von Stellplätzen sei es insofern noch etwas anders, da hier jeder Grundstückseigentümer zunächst einmal selbst verantwortlich sei und nicht die Stadt.

Eine **Bürgerin** bestreitet, dass es hier keine Problemlage gäbe. Kaum ein Haushalt, insbesondere wer als Pendler unterwegs ist, habe nur 1 Kfz. Wie sollten denn die verdrängten Kraftfahrzeuge der jetzigen Bewohner und zusätzlich diejenigen der hinzukommenden Bewohner untergebracht werden? Und, an die Investoren gerichtet, wann denn mit dem Bau begonnen werden solle. Letzteres beantwortet **Herr Lederer** mit der Aussage, dass dies bei Vorliegen einer Baugenehmigung erfolge. Zu den übrigen Fragen bemerkt **Frau Hassner**, dass dazu Aussagen nicht möglich seien.

Herr Böhm stellt fest, dass nach seiner Ansicht die Stadt ihre eigenen Vorgaben hinsichtlich der Parkplatzsituation nicht eingehalten habe und der Ortsbeirat die Bereitstellung zusätzlicher Parkflächen erwarte, soweit es nach Baurecht möglich sei. Ausserdem sei für jeden betroffenen Bürger eine Widerspruchsmöglichkeit gegenüber den Bauvorhaben gegeben.

Auf weitere Nachfrage von **Herrn Brinker** betont **Frau Cordes** nochmals, dass für die Genehmigung der Bebauung ein Bebauungsplan hier nicht vorhanden, weil aufgehoben sei und im Weiteren auch nicht erforderlich wäre, da es lediglich auf das Gebot des „Einfügens“ nach § 34 BauGB ankäme. **Herr Bemann** ergänzt, dass genau diese Frage, ob die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der konkreten Situation rechtmässig war, wohl in Klageverfahren durch das Verwaltungsgericht geprüft würde. Denn er könne sich nicht vorstellen, dass die betroffenen Anwohner im Weiteren ohne Widerspruchsverfahren bzw. auch Klageverfahren die durch die Stadt geschaffene Situation klaglos hinnehmen würden.

Nach weiteren Beiträgen von **Bürgern** stellt **Frau Gerner** fest, dass alles gesagt sei, was heute gesagt werden könne. Sie dankt allen, die sich an der Diskussion beteiligt haben.¹

Für den Ortsbeirat stellen dessen Mitglieder einvernehmlich fest, die Sache unmittelbar weiter zu verfolgen und in einem Schreiben an die Verwaltung laufend einzufordern und den Bauausschuss der Stadtvertretung zu informieren:

¹ Anmerkung des Schriftführers: Ein Foto vom Beginn der Sitzung ist als **Anlage 2** beigefügt.

- a) Auskunft über den Stand des Genehmigungsverfahrens; Information über eine ggf. erteilte Genehmigung,
- b) Auskunft über den Stand des „Nachforderungsverfahrens“ bezüglich Stellplätze für das Grundstück Schlehenstr. 1,
- c) Überprüfung, ob das Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB hier statthaft ist oder ob ein Bedürfnis nach ordnender Bauleitplanung wegen der die gesamte Siedlung betreffenden Stellplatzproblematik gegeben ist.

TOP 2 Sonstiges

- 2.1 Die in einer der letzten Sitzungen des Ortsbeirates erbetene Besichtigung des Lärchenweges mit Herrn Nottebaum findet statt am Sonnabend, 12.01.2019, 10.00 Uhr, Treffpunkt: Kehre.²
- 2.2 Die diesjährige Fahrplankonferenz des Fachdienstes Verkehrsmanagement und des Nahverkehrs Schwerin findet statt am Mittwoch, 30. 01. 2019, 17.30 Uhr im Gebäude des Nahverkehrs Schwerin GmbH, Ludwigsluster Chaussee 72, Raum 220 (Einladung: **Anlage 4**).

gez. Rolf Bemann

Anlagen: Lfd. Nr.	Bezeichnung	zu TOP
1a, b	Anwesenheitsliste	-
2	Foto Sitzung Ortsbeirat	1
3	Presseartikel SVZ v. 14.1.1019	2.1
4	Einladung Fahrplankonferenz	2.2

² Anmerkung des Schriftführers: Der Presseartikel SVZ v. 14.01. ist als **Anlage 3** beigefügt