

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag B-Plan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“

Nr. 1 Stellungnahme von: Familie Milimonka

mit Schreiben vom: 09.02.2007

1.

Die Familie ist „entschieden“ gegen die östliche Zufahrt zum geplanten Wohngebiet „Mühlenscharrn“, weil die Zufahrt unmittelbar vor dem Grundstück der Familie in das neue Wohngebiet führt. Die erneute Inbetriebnahme der bereits vorhandenen Ampelanlage lehnt die Familie strikt ab. Sie sehen die Zufahrt nur über den Kreisel als vollkommen ausreichend an. Das vor kurzem erschlossene Baugebiet „Am Mühlenberg“ verfüge auch nur über eine Zufahrt, führen sie an.

Als „Kompromiss“ schlägt die Familie vor, die Planstraße B beginnend von der Planstraße C in Richtung Neumühler Straße als Einbahnstraße auszuführen. Somit wäre die Planstraße B keine Zufahrtstraße (von der Neumühler Straße), sondern nur für den Verkehr aus dem Wohngebiet heraus zugelassen.

2.

Durch das neue Wohngebiet würde die Belastung (Lärm, Abgase) deutlich zunehmen. Besonders schwerwiegend empfindet die Familie die an der Ampel stehenden Autos mit laufendem Motor. Die Belastung mit Abgasen (insbesondere Feinstäube) werde um ein Vielfaches steigen.

3.

Die Familie merkt an, dass sie beim Verlassen ihres Grundstücks bereits beim vorhandenen starken Verkehr Probleme habe. Die Ampelanlage würde zur Folge haben, dass sie ihr Grundstück noch schlechter verlassen könnten.

4.

Bei einer Vielzahl von Spaziergängen im Bereich des ausgewiesenen Wohngebietes hat die Familie wiederholt seltene besonders geschützte Tierarten beobachtet. So würden dort u.a. die Haubenlerche und der Grauammer brüten. Beide Vogelarten stehen lt. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) unter besonderem Schutz. Dies sollte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Inwieweit es dadurch zu Einschränkungen bzgl. des geplanten Bebauungsplanes kommen kann, würde die Familie unter Zuhilfenahme u.a. des Naturschutzbundes prüfen lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Die Grundstückszufahrt der Familie befindet sich unmittelbar westlich der derzeit abgeschalteten Lichtsignalanlage zu der östlichen Einfahrt ins geplante Wohngebiet „Mühlenscharrn“. Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat für den Knotenpunkt Kassenärztliche Vereinigung (KV) ergeben, dass die Ampel wieder in Betrieb genommen werden muss. Dies kann mit geringem Aufwand geschehen.

Das verkehrliche Konzept des Bebauungsplanes sieht eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Verkehre auf die westliche und die östliche Haupteinbahnstraße vor. Die Ausbildung einer der beiden Haupteinbahnstraßen als Einbahnstraße oder der völlige Verzicht auf eine der beiden Anbindungen an die Neumühler Straße würde zwar die dortigen Anwohner von

der Verkehrsemission entlasten, gleichzeitig würden aber die Anwohner der anderen Haupterschließungsstraße entsprechend mehr belastet. Eine derartige Unausgewogenheit wäre nicht zu vertreten.

Die beiden Haupterschließungsstraßen dienen zusammen mit der sie verbindenden Planstraße F als Trasse für die Führung von Linienbussen durch das Plangebiet. Bei der Ausweisung einer der Haupterschließungsstraßen als Einbahnstraße oder bei gänzlichem Verzicht auf eine der beiden Anbindungen an die Neumühler Straße wäre die Linienbusführung gar nicht mehr oder nur noch in einer Richtung möglich, was zu einer unvermeidbaren Verschlechterung der ÖPNV-Bedienungsqualität führen würde.

Es wurde alternativ geprüft, ob ein Linksabbiegeverbot an der Ausfahrt Planstraße B / Neumühler Straße sinnvoll ist. Es sprechen allerdings mehrere Gründe dagegen:

- a) Die Durchsetzbarkeit an der Stelle ist sehr zweifelhaft. Es müsste mit relativ häufigen Verstößen bzw. mit hohem Überwachungsaufwand gerechnet werden.
- b) Unter der Annahme, dass das Linksabbiegeverbot durchgesetzt werden könnte, würden die Verkehrsströme von der Planstraße B in Richtung Neumühler Straße stadtauswärts zwangsläufig durch die Querstraßen zwischen den Planstraßen A und B umgelenkt. Mehrbelastungen der dortigen Anwohner wären die Folge (Problemverlagerung).
- c) Unter der Annahme, dass das Linksabbiegeverbot durchgesetzt werden könnte, würden die Verkehrsströme von der Neumühler Str. aus Richtung Stadtzentrum zur Planstraße B über die Neumühler Straße (zwischen den Planstraßen B und A), über die Planstraße A und über eine der Querstraßen zwischen den Planstraßen A und B umgelenkt. Dies betrifft insbesondere Verkehre zum Sondergebiet und zur Kassenärztlichen Vereinigung, für die sich Umwege ergeben würden. Durch diese Umwegfahrten würden sich Mehrbelastungen für die Anwohner ergeben, insbesondere für die Anwohner der Neumühler Str. im Abschnitt zwischen den Planstraßen A und B.
- d) Für den linksabbiegenden Linienbusverkehr aus Richtung Stadtzentrum zur Planstraße B wäre eine Ausnahme vom Linksabbiegeverbot erforderlich. Ob diese Ausnahme realisiert werden könnte, ist nicht gesichert.
- e) Aus den Punkten b) und c). ergibt sich, dass der Knotenpunkt Neumühler Straße / Planstraße A / Straße „An den Wadehängen“ mit zusätzlichen Verkehrsmengen in erheblichem Ausmaß belastet würde. Die Aufnahmekapazität und Leistungsfähigkeit nur eines Knotenpunktes ist nicht gesichert.

Aus den verschiedenen genannten Gründen ist nicht vorgesehen, ein Linksabbiegeverbot auszuweisen. Und es ist notwendig, die Ampelanlage wieder in Betrieb zu nehmen.

Vom Straßenbau unabhängige Verkehrsregelungen, wie z.B. die nächtliche Abschaltung der Ampelanlage, können unabhängig von der Bebauungsplanung nach dem Bau des Wohngebietes geprüft und umgesetzt werden.

Zu 2.

Im Jahre 2002 erfolgte im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung des ehemaligen „Medicom-Vorhabens“ eine Erstattung der Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund baulicher Maßnahmen an der Neumühler Straße auch für die Familie Milimonka. Dieses galt bereits für mögliche Beeinträchtigungen der Außenwohnbereiche, die durch Verkehrsschallemissionen der Neumühler Straße, der Erschließungsstraße, das Anlegen der Lichtsignalanlage sowie weiterer straßenbaulicher Maßnahmen zum Anschluss der geplanten Bürogebäude und der bereits damals geplanten Wohnbebauung auf dem Mühlenscharrn. Zum Thema Abgasbelastung ist bei Verkehrsbaumaßnahmen zu prüfen, ob die Werte der 22. BImSchV (Bundes-Immissions-Schutz-Verordnung) überschritten werden. Der Grenzwert im Jahresmittel beträgt $40 \mu\text{g} / \text{m}^2$ Feinstaub. Dieser Wert wurde im Jahresbericht 2006 zum Luftmessnetz an keiner Messstation in Mecklenburg-Vorpommern (M-V) überschritten. In M-V herrscht von allen Bundesländern die geringste Belastung vor. Zum Vergleich: An der stark befahrenen Kreuzung Bürgermeister-Bade-Platz wurde 2006 mit $27 \mu\text{g} / \text{m}^2$ der zweithöchste Jahresmittelwert in Mecklenburg-Vorpommern gemessen. Eine Überschreitung des

Grenzwertes ist durch die wesentliche geringere Belastung an der Neumühler Straße gegenüber dem Mühlenscharrn daher nicht zu befürchten.

Zu 3.

Mit Wiederinbetriebnahme der Lichtsignalanlage wird das Rechtsabbiegen aus der Grundstücksausfahrt nicht erschwert, da die ampelbedingte Pulkbildung auf der Neumühler Straße regelmäßig Zeitlücken bieten wird, die zur Ausfahrt aus dem Grundstück genutzt werden können. Nicht zu bestreiten ist, dass das Linksabbiegen aus der Grundstücksausfahrt schwierig bleibt. Allerdings besteht für Anlieger kein Rechtsanspruch darauf, ihre Grundstücksausfahrt jederzeit in jeder Fahrtrichtung nutzen zu können. Ggf. sind kleinere Umwegfahrten in Kauf zu nehmen. Die Ausfahrt vom Grundstück nach rechts wird mit der Erschließungsplanung gesichert.

Zu 4.

Angeregt durch die Stellungnahme der Familie Milimonka wurde 2007 eine faunistische (die Tierwelt betreffende) Erfassung durchgeführt. Grauammer und Haubenlärche stehen nach Bundesartenschutzverordnung nicht nur unter allgemeinem, sondern unter strengem Schutz. Um diesem Aspekt ausreichend Geltung zu verschaffen, wurde die ornithologische Erfassung aller Brutvögel in dem Bereich des B-Plangebietes veranlasst.

Das Untersuchungsgebiet bietet potentiell geeignete Bruthabitate für die Arten Haubenlerche und Grauammer, wobei aus Sicht der Gutachter für die Haubenlerche nur der Bürokomplex (kassenärztliche Vereinigung), der durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt wird, und dessen Umfeld nutzbar erscheinen. Brutstätten dieser beiden Arten wurden allerdings nicht im Untersuchungsgebiet aufgefunden. Nach den Untersuchungsergebnissen zu urteilen ist davon auszugehen, dass diese Arten im Jahr 2007 keine Brutvögel im Bebauungsplangebiet einschließlich des Umfeldes waren. Von einer Beeinträchtigung dieser Arten wird dementsprechend nicht ausgegangen.

Der größte Teil des Plangebietes wird von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen. Diese hat überwiegend nur einen unterdurchschnittlichen Artenbestand. Aufgrund des geringen Anteils der extensiv genutzten Strukturen weisen die Flächen faunistisch nur eine sehr geringe Bedeutung auf. Aus avifaunistischer (die Vogelwelt betreffender) Sicht ist der Geltungsbereich insgesamt von mittlerer bis überwiegend geringer Bedeutung. Von geschützten bzw. gefährdeten Arten wurde der Mäusebussard und das Braunkehlchen in Teilen des Untersuchungsgebietes beobachtet und es bestand der Brutverdacht des Flußregenpfeiffers. Landesweit gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes besteht aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der nachgewiesenen Brutvogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen, wenn alternative Möglichkeiten im Umfeld vorhanden sind oder im Zuge der Herstellung von Kompensationsflächen im Plangebiet angeboten werden.

Beschluss:**Zu 1.**

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 2.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:**Zu 1.**

Um die Naturschutzfläche im Süden des Bebauungsplangebietes nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu vergrößern und weil keine so große Mischgebietsfläche benötigt wurde, wurde die Fläche des Mischgebietes, der Kirche und des Sondergebietes verkleinert und der Wohngebietsbereich konnte auf die frei gewordenen Flächen weiter in den Norden verschoben werden. Der Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Neumühler Straße wurde auf Wunsch von Bürgern in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vergrößert: Es wurde ein Grünstreifen für die Mehlbeerbaumreihe entlang der Neumühler Straße in die Planung eingefügt. Der Abstand von der bestehenden Bebauung zur Baulinie des Mischgebietes beträgt jetzt bereits ca. 34 m (Straßenbreite, Fuß- und Radweg, 2 Baumreihen mit Pflanzstreifen).

Eine breitere öffentliche Grünfläche ist u.a. nicht vorgesehen, weil öffentliche Grünflächen an Hauptverkehrsstraßen schnell ungepflegt und vermüllt in Erscheinung treten können. Zudem ist die Fläche in Privatbesitz. Auch ist der Nahversorger darauf angewiesen, von der Straße gesehen zu werden. So ist die Wahrscheinlichkeit wesentlich größer, dass dort tatsächlich ein Nahversorger entsteht. Im Bereich An den Wadehängen hat sich im Mischgebiet bisher insbesondere deshalb kein Einzelhandel entwickelt, weil die Entfernung zur Hauptstraße zu groß ist und dort ein Einzelhandel von der Neumühler Straße nicht gesehen werden würde.

Zu 2.

Die geplante Bebauung an der Neumühler Straße stellt vordringlich keine Lärmschutzbebauung dar. Um die nördlichen und westlichen Wohngebäude im Bebauungsplangebiet Mühlenscharn zu schützen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an diesen Wohngebäuden selbst vorgesehen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungselemente).

Eventuell auftretende Reflexionen von Straßenlärm an den geplanten Gebäuden an der Neumühler Straße können 1-2 dB betragen. Diese Lärmwerte sind für das menschlich Ohr nicht wahrnehmbar und daher vernachlässigbar, da sich die schon bestehende Grundbelastung für die Anwohner faktisch nicht ändert. Eine rechtliche Verantwortlichkeit für Verkehrslärmreflexionen der Gebäude an der Neumühler Straße ergibt sich weder aus §34 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) (Zulässigkeit von Vorhaben) noch aus einer entsprechenden Anwendung von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Allgemeine Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen). Hier ist ausdrücklich von Störungen, die von baulichen Anlagen ausgehen, die Rede und dies ist hier nicht der Fall.

Zu 3.

In der Bebauungsplanung ist die Zufahrt bereits mit einem Gehweg vorgesehen. Die Fahrräder können die Fahrbahn nutzen und benötigen keinen eigenständigen Radweg. Eine Sperrung für den Kfz-Verkehr auf der vorhandenen Zufahrtsstraße zur KV ist nicht vorgesehen (siehe Pkt. 6).

Zu 4.

Eine solche Änderung der Erschließung des Plangebietes wäre unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkten nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Sie hätte den Vorteil, dass der ca. 250m lange Abschnitt der Neumühler Straße zwischen Zufahrt kassenärztliche Vereinigung (KV) und Schwalbenstraße von Verkehren zwischen dem Plangebiet und der Innenstadt entlastet würde. Außerdem hat eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Knotenpunkt Neumühler Straße/Schwalbenstraße ergeben, dass ein Ausbau dieses Knotens auch erforderlich wird (Linksabbiegespur auf der Neumühler Straße), wenn das Plangebiet über den Knotenpunkt Neumühler Straße / Zufahrt KV erschlossen wird.

Diesen Vorteilen stehen jedoch folgende Nachteile entgegen:

- Die Länge der Erschließungsstraße zwischen Neumühler Straße und Planstraße C beträgt ab Knoten KV ca. 100m. Die Länge der alternativen Verkehrserschließungsstraße beträgt ab Knotenpunkt Schwalbenstraße bis zur Planstraße D jedoch ca. 300m, was einen entsprechend erhöhten Bau- und Erhaltungsaufwand bedeuten würde.

- Die Kfz-Zufahrt zum Sondergebiet KV würde nicht mehr direkt über die Zufahrt KV, sondern nur noch über Umwege über die westliche oder östliche Plangebietszufahrt möglich sein. Nachteilig wäre auch, dass Verkehre aus östlicher Richtung zum Sondergebiet / zur KV unmittelbar an den nordöstlichen Teilen der geplanten Wohnbebauung verlaufen würden.
- Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat für den Knotenpunkt KV ergeben, dass die bereits vorhandene – derzeit ausgeschaltete – Ampel wieder in Betrieb genommen werden muss. Dies kann mit geringem Aufwand geschehen. Würde die östliche Plangebietszufahrt jedoch an die Schwalbenstraße verlegt, würde sich zusätzlicher (auch finanzieller) Aufwand ergeben, weil die Ampel dann abgebaut werden müsste.

In Abwägung der Vor- und Nachteile ist es sinnvoll, die Erschließungsplanung über die Anbindung „An den Wadehängen“ und westlich angrenzend an die KV beizubehalten.

Die Errichtung eines Verkehrskreisels an der Kreuzung „An den Wadehängen“ / Neumühler Straße wird zu einem gleichmäßigen Verkehrsfluss auf niedrigem Geschwindigkeitsniveau führen. Auch die vorgesehene Linksabbiegespur vor der Schwalbenstraße in Richtung Stadt wird die Verkehrssituation optimieren.

Es ist nachgewiesen, dass die Zufahrt KV zusammen mit dem Kreisverkehr „An den Wadehängen“ für das neue Wohngebiet ausreichend ist. Der Investor ist in diesem Zusammenhang nicht bereit, die wesentlich teurere und aufwendigere Erschließung über einen Knotenpunkt an der Schwalbenstraße zu übernehmen, weil es nicht verhältnismäßig ist. Der Investor kann im Erschließungsvertrag nicht verpflichtet werden, die wesentlich teurere und aufwendigere Erschließung über die Zufahrt eines Knotenpunktes von der Schwalbenstraße zu übernehmen. Die Stadt Schwerin müsste diese erheblichen Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung selbst zahlen. Dies ist unter der derzeitigen Haushaltssituation nicht tragbar.

Zu 5.

Es ist von der SDS (Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin) vorgesehen, mindestens einen Standort für Wertstoffcontainer im Gebiet Mühlenscharrn einzurichten. Es ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und nicht notwendig, einen Wertstoffcontainerstandort im Bebauungsplan festzusetzen. Damit wird eine flexible Standortfestlegung ermöglicht, die den jeweils konkreten Erfordernissen entspricht. Sehr geeignet ist die Fläche des Nahversorgungszentrum. Falls es dort nicht möglich ist, ein Wertstoffcontainersystem unterzubringen, sind genügend geeignete öffentliche Flächen im Bebauungsplangebiet vorhanden, auf denen Wertstoffcontainer aufgestellt werden können.

Zu 6.

Das Bauleitplanverfahren mit der Öffentlichen Auslegung und der Abwägung berücksichtigt die Umgebung des neuen Baugebietes. Dies wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gemacht. Darüber hinaus enthält der gesamtstädtische Flächennutzungsplan und das gesamtstädtische Wohnbaukonzept das Gebiet Mühlenscharrn als Wohnbaugebiet. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Neumühler Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt und auch das städtische Gesamtverkehrskonzept stellt die Neumühler Straße als eine Hauptzufahrtstraße dar. Da es sich um eine Hauptzufahrtsstraße zur Innenstadt handelt, ist sie stark befahren. Durch das neue Baugebiet wird das gesamte Verkehrsaufkommen nur zu einem Bruchteil erhöht. Es ergibt sich keine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, kurz: 16. BImSchV). Daher bestehen auch keine gesetzlichen Verpflichtungen, für die Anwohner Schallschutzmaßnahmen zu finanzieren oder eine Umgehungsstraße zu bauen. Im gesamtstädtischen FNP und Verkehrskonzept ist keine Umgehungsstraße für das Gebiet Neumühle vorgesehen. Insgesamt betrachtet, entspricht die Verkehrsführung den genannten gesamtstädtischen Konzepten. Allerdings widerspricht sie den Wünschen vieler direkt an der Neumühler Straße gegenüber dem Mühlenscharrn wohnenden Bürgern. Würde der Knotenpunkt von der Zufahrt KV zur Zufahrt Schwalbenstraße verschoben, wären voraussichtlich die Bürger, die dort wohnen, gegen die Verkehrsführung. Die zusätzlichen Planungs- und Baukosten wären darüber hinaus von den Bürgern der Gesamtstadt Schwerin zu zahlen.

Es wurde bereits eine Parallelstraße zur Neumühler Straße im Mischgebiet zur Erschließung und zur Entlastung der Neumühler Straße vorgesehen, der Grünstreifen an der Neumühler Straße wurde im Rahmen der Planung verbreitert und ein Kreisel an der Straße „An den Wadehängen“ vorgesehen. Dies ist bereits u.a. zum Wohle der Bewohner an der Neumühler Straße geschehen. Eine gesamtstädtische Entscheidung für einen Verkehrskreisel an der Schwalbenstraße / Lilienthalstraße liegt nicht vor. Daher kann die geplante Erschließung des Gebietes Mühlenscharrn nicht im vollen Einvernehmen aller Neumühler Bürger (insbesondere einiger Bürger an der Neumühler Straße) gebaut werden.

Zu 7.

Das bestehende Wohngebiet Neumühle (alt) wird im Rahmen dieses Planverfahrens nicht umgebaut oder neu bebaut. Daher wird auch nicht das alte Baugebiet selbst untersucht und es werden z.B. keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Gebiet berechnet. Bei einem neuen Bebauungsplan wird allerdings geprüft, ob er wesentliche Auswirkungen auf die Umgebung hat, also auch auf die Bebauung an der Neumühler Straße. Das Wohngebiet Neumühle, insbesondere die bestehende Bebauung an der Neumühler Straße wurde im Lärmschutzgutachten berücksichtigt. Da es sich bei der Neumühler Straße um eine bestehende Straße handelt, fallen nur bei Neubau oder wesentlicher Änderung der Straße Erstattungsleistungen für passiven Schallschutz an. Auch der Bau der Kreisverkehrsanlage „An den Wadehängen“ löst keine Lärmschutzansprüche aus. Daher sind keine Lärmschutzmaßnahmen für die Bebauung an der Neumühler Straße notwendig. Darüber hinaus wurden einigen Bürgern realisierte Lärmschutzmaßnahmen bereits im Rahmen der vorausgegangenen Planungen zum Medicom-Zentrum erstattet. Inzwischen hat sich nur die geplante Nutzung des Gebietes, nicht aber das dadurch entstehende Verkehrsaufkommen wesentlich verändert. Ursprünglich war die Neumühler Straße sogar eine gepflasterte Straße, die später asphaltiert und damit leiser wurde. Die Sicherheit der Anwohner wird verbessert, indem die Ampel an der Kassenärztlichen Vereinigung wieder eingeschaltet wird und die Querung der Neumühler Straße regelt.

Beschluss:**Zu 1.**

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 2.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.

Die Anregung ist bereits teilweise berücksichtigt worden. Eine eigenständige Ausweisung als kombinierter Fuß- und Radweg ist nicht vorgesehen.

Zu 4.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 5.

Die Anregung wird teils berücksichtigt und teils nicht berücksichtigt.

Zu 6.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7.

Die Anregungen werden teils berücksichtigt und teils nicht berücksichtigt.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“**

Nr. 3 Stellungnahme von: Anwaltskanzlei Schröder & Partner
Dänische Strasse 15
24103 Kiel

mit Schreiben u.a. vom: 06.02.2007

1.

Die Anwaltskanzlei der Eigentümerinnen des Rohbaus einer Tiefgarage im Gebiet benennt, dass die Zufahrt im offen gelegten Bebauungsplan festgesetzt sei und dass zur Kenntnis genommen worden sei, dass die Tiefgarage Bestandsschutz genießen würde.

2.

Es wird davon ausgegangen, dass die Entwürfe gegen Planungsleitlinien verstoßen würden und das Gebot der gerechten Abwägung verletzt worden sei:

Die Tiefgarage sei baurechtlich zulässig, würde einen das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieb darstellen und würde daher vom Verkehrsaufkommen und Lärm, nicht im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebietsflächen neben der Tiefgarage würde dem Grundsatz der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse widersprechen. Den Eigentümerinnen der Tiefgarage stände grundsätzlich ein Abwehranspruch gegen die heranrückende Wohnbebauung und dadurch zu erwartende Beeinträchtigungen eines ordnungsgemäßen Betriebes zu. Darüber hinaus sei die Straße vom Querschnitt her nicht ausreichend für die Tiefgarage.

Die unmittelbare Nähe zum Wohngebiet ließe - aufgrund der zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Auflagen - einen wirtschaftlichen Betrieb auf Dauer nicht mehr zu. Dies führe zu Entschädigungsansprüchen bis hin zu einem Anspruch auf Übernahme des gesamten Grundstücks.

Es wird angeführt, dass das Gebot der Abwägung grob verletzt sei. Die Auswirkungen des Betriebes der Tiefgarage seien nicht oder nicht ausreichend in der Bebauungsplanung mit seinen Fachunterlagen untersucht und berücksichtigt worden. Es fehle zudem die Abwägung bezüglich der Entschädigung der Mandantinnen, schon allein deshalb, weil sie die wirtschaftliche Kalkulation und damit die Durchführbarkeit der Planung beeinflussen würde.

3.

Die Einwander merken an, dass aus den ihnen bekannten und vorliegenden Unterlagen nicht hervorgehen würde, welche Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung Grundlage der aktuellen Planung mit Misch-, Sonder- und Allgemeinem Wohngebiet ist. Ihnen sei nur der Aufstellungsbeschluss vom 30.11.1990 bekannt und dass für ein Teilgebiet der VEP XII/92 am 9. Juli 1993 beschlossen worden sei. Es sei demnach zweifelhaft, ob der vorliegende Plan (B-Plan Mühlenscharrn) Ausdruck des städteplanerischen Willens des zur Entscheidung berufenen Organs der Landeshauptstadt Schwerin, nämlich der Stadtverordnetenversammlung, sei.

4.

Die Anwälte behaupten, dass einige der Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf rechtlich zweifelhaft oder nicht zulässig seien:

- a) Der Ausschluss der Nutzung „Einzelhandel“ im Mischgebiet.
- b) Der Ausschluss der Wohnnutzung und damit einer das Gebiet prägenden Hauptnutzung.
- c) Festsetzung des gesamten Gebietes als allgemeines Wohngebiet. Es wird vermutet, dass, der „planerisch Wille tatsächlich auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) geht und die entsprechende Festsetzung nur deshalb unterlassen worden ist, weil aufgrund der

Lärmbelästigung sowohl durch die angrenzenden Straßen als auch die im nördlichen Plangebiet anzusiedelnden Betriebe sich die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) nicht hätte verwirklichen lassen.

5.

Die Planung sei nicht im Einklang mit einer im Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der TLG eingegangenen Verpflichtung hinsichtlich der Sicherstellung der weiteren wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist der Rohbau einer „Tiefgarage“ vorhanden. Der Rohbau der „Tiefgarage“ wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ errichtet. Das Medicom-Zentrum sollte aus den Verwaltungsgebäuden der kassenärztlichen Vereinigung, mehreren Rehabilitationskliniken und einem „Kommunikationszentrum“ (Hotel mit Tagungskapazitäten) bestehen. Der VEP wurde für den Teil der (kurz genannt:) Reha-Kliniken und des Kommunikationszentrums, zu dem auch die „Tiefgarage“ gehörte, nicht durchgeführt. Am 18.01.2008 wurde die Aufhebung dieses Teil des VEP auf Grundlage des §12 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) bekannt gemacht und der VEP trat damit außer Kraft.

Auf Wunsch der Eigentümer des Rohbaus der „Tiefgarage“ sollte eine Anfahrt ermöglicht werden. In der neuen Bebauungsplanung „Mühlenscharrn“ ist eine öffentliche Straße nahe des Rohbaus der „Tiefgarage“ vorgesehen. Im Bebauungsplan ist von dieser Straße abgehend die Bezeichnung „Zufahrt Tiefgarage“ eingetragen. Die direkte Zufahrt wurde allerdings nicht als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplanung und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nicht bestätigt, dass die „Tiefgarage“ Bestandschutz hat, sondern es wurde lediglich der Bestand bzw. die mögliche Zufahrt zeichnerisch dargestellt. Der Rohbau der „Tiefgarage“ ist nie in Nutzung gegangen.

Zu 2.

Es gab und gibt bisher keine Genehmigung für den Betrieb der Tiefgarage. Bisher wurde nur eine Rohbauabnahme am 08.11.1996 durchgeführt. Faktisch besteht ein Rohbau, der für eine Tiefgarage vorgesehen war, ohne technische Geräte, Beleuchtung, Markierungen oder Schranke. Inzwischen wachsen bereits Grünpflanzen und kleine Bäume auf der vorgesehenen Zufahrt. Der Entwurf des Bebauungsplans Mühlenscharrn setzt eine Wohngebiets- und Grünfläche über der Tiefgarage fest. Die Tiefgarage wird im Bebauungsplan nachrichtlich als vorhanden dargestellt. Sie ist im Bebauungsplan nicht als zulässige Nutzung festgesetzt.

Aufgrund der baurechtlichen Situation ist der Betrieb der „Tiefgarage“ bisher nicht zulässig gewesen. Es war keine ausreichende Erschließung vorhanden, u.a. weil die im VEP „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ dargestellte zuführende Straße aufgrund des Insolvenzverfahrens nicht bis zur „Tiefgarage“ gebaut wurde. Die „Tiefgarage“ wurde bisher nicht baurechtlich zulässig betrieben. Daraus kann demnach auch kein Bestandsschutz abgeleitet werden. Also besteht auch kein Abwehranspruch gegen die heranrückende Wohnbebauung. Und es müssen keine Nutzungskonflikte bezüglich einer möglicherweise gewerblichen Nutzung der „Tiefgarage“ im Rahmen der Bebauungsplanung gelöst werden. Der Rohbau, der ehemals als Tiefgarage vorgesehen war, darf nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 06.90 Mühlenscharrn im Rahmen dessen genutzt werden was die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulassen. Durch die Aufhebung des VEP u.a. für den Bereich des bestehenden Rohbaus der „Tiefgarage“ besteht hier keine Entschädigungspflicht nach §42 BauGB.

Unabhängig von der Zulässigkeit der „Tiefgarage“ ist die Straße, die in Nähe des Rohbaus der „Tiefgarage“ vorbeiführt, völlig ausreichend für den Fahrzeugverkehr. Die Breite von 4,75m ist für den Begegnungsfall Pkw/Pkw ausgelegt und reicht bei verminderter Geschwindigkeit sogar für den Begegnungsfall Pkw/Lkw aus. Die Geschwindigkeit ist ohnehin im gesamten Gebiet auf

30 km/Std entsprechend der „Konzeption flächendeckende Verkehrsberuhigung in Wohngebieten für Schwerin“ festgelegt.

Der Rohbau einer Tiefgarage wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des VEP Nr. XII/92 „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ errichtet. Das Vorhaben wurde für den Bereich der ehemals geplanten Reha-Kliniken und des Kommunikationszentrums, für den auch die Tiefgarage vorgesehen war, nicht durchgeführt. Nach §12 BauGB Abs. 6 soll die Gemeinde einen VEP aufheben, wenn er nicht fristgerecht durchgeführt wird. Entschädigungsansprüche können aufgrund der Aufhebung nach §12 Abs. 6 BauGB nicht geltend gemacht werden.

Zu 3.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Mühlenscharrn wurde am 30.11.1990 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Beschluss formulierte bereits Wohnungsbau und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als Planungsziel. Für einen Teil der Fläche wurde der VEP „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ aufgestellt und letztendlich am 21.04.1996 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Auslegung des Entwurfs der Teilaufhebung dieses VEPs „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ und die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Mühlenscharrn“ wurde vom Hauptausschuss am 21.11.2006 beschlossen. Damit wurden die Auslegungen vom durch die geltende Hauptsatzung bestimmten Organ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans „Mühlenscharrn“ enthält die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes und eines Sondergebietes. Der Beschluss der Aufhebung des VEPs und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgen durch die Stadtvertretung. „Stadtvertretung“ ist die aktuelle Bezeichnung des gesamtstädtischen Entscheidungsgremiums, welches vormals „Stadtverordnetenversammlung“ genannt wurde.

Zu 4.

- a)** Die Nutzung „Einzelhandel“ wurde im Mischgebiet ausgeschlossen, weil das direkt angrenzende Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ausreichend Möglichkeiten bietet, Einzelhandel im Gebiet anzusiedeln. Gleichzeitig soll entsprechend dem für Schwerin erarbeiteten Einzelhandelskonzept kein weiteres großes Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten über das Sondergebiet hinaus angeboten werden können, weil dies die zentrenrelevante Innenstadtfunktion schwächen kann. Darüber hinaus wurden erst auf Anregung des übergeordneten Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in der landesplanerischen Stellungnahme die Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet komplett ausgeschlossen.
- b)** Die Wohnnutzung wurde im Mischgebiet ausgeschlossen, weil im gesamten Plangebiet genügend Wohngebiete vorhanden sind. Es handelt sich um eine sinnvolle Aufteilung der Flächen des Bebauungsplangebietes. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach §§2, 4 bis 9 und 13 BauGB (u.a. §6 Mischgebiet) allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die unmittelbare Nähe zu Wohngebietsflächen innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes ist die Zweckbestimmung des Mischgebietes auch ohne Wohngebäude gewahrt. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes kam nicht in Frage, weil ansonsten Nutzungskonflikte mit den umliegenden Wohngebieten zu erwarten wären. Es sollten bewusst Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich an der Stelle des Mischgebietes festgesetzt werden, statt nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“, wie dies für Gewerbegebiete vorgegeben ist. Auch damit dient diese Mischgebietsfläche dem Wohnen der anliegenden Wohngebiete.
- c)** Es war Ziel, eine Vielfalt von Anlagen ermöglichen zu können, ohne die Wohnnutzung zu stören. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerkbetriebe zulässig. Die Möglichkeit des Verbindens von Wohnen und Arbeiten in großer Nähe wird dadurch erhöht. Auch ist eine größere Vielfalt bei Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften möglich. Diese Nutzungen können im Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise und auch nur zum Teil zugelassen werden.

Zu 5.

Im Rahmen der Abwicklung des insolventen Medicom-Vorhabens wurde mit der Stadt Schwerin vereinbart, dass die Schaffung von Rahmenbedingungen anzustreben ist, welche eine weitere Nutzung der Tiefgarage ermöglicht. Die „wirtschaftliche“ Nutzbarkeit des Grundstücks ist nicht festgelegt worden. Auch ist die „Tiefgarage“ bzw. der Rohbau nie als Tiefgarage im eigentlichen Sinne genutzt worden, so dass es sich selbst bei einer zukünftigen Nutzung nicht um die „weitere“ Nutzung einer Tiefgarage handeln kann.

Unabhängig davon entscheidet die Stadtvertretung über die Inhalte eines Bebauungsplans. Vorentscheidungen, z.B. mit einem Vertrag, sind rechtlich bedenklich. Nach § 2 Abs. 3 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit auch kein Anspruch auf die Aufstellung eines bestimmten Inhalts eines Bebauungsplans.

Im Rahmen der Konzepterstellung für den Mühlenscharrn wurde nach einer geeigneten, realistischen und wirtschaftlichen Nachnutzung für eine Tiefgarage mit 180 Plätzen gesucht, aber keine gefunden. Das zunächst angedachte Altenwohnen hat nur einen geringen Stellplatzbedarf und es besteht kein größerer Bedarf nach Altenwohnangeboten auf dem Mühlenscharrn. Größerer Einzelhandel, dessen Besucherverkehr die Menge der Tiefgaragenstellplätze ausnutzen könnte, will sich vermarktbar an den Haupterschließungsstraßen mit Parkplätzen an der Oberfläche präsentieren und benötigt daher auch keine Tiefgarage. Auch die Insolvenzverwalterin des Projektes Medicom hatte bereits versucht, eine geeignete Nutzung zu finden. Auch ihr ist das nicht gelungen.

Den Eigentümern des Rohbaus der „Tiefgarage“ steht frei, ihr Grundstück mit zulässigen Nutzungen zu bebauen, die den Bau des ursprünglich als Tiefgarage geplanten Tiefbaus nutzen können. Die Zufahrtsmöglichkeit wird gewährleistet und auch die geplante Zufahrtstraße ist ausreichend für den Fahrverkehr dimensioniert.

Beschluss:**Zu 1.**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 3.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 5.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“**

Nr. 4 Stellungnahme von: BUND M-V (Bund für Umwelt und Naturschutz)
Zum Bahnhof 20
19053 Schwerin

mit Schreiben vom: 14.02.2007

1.

Der BUND kritisiert, dass an dem Planungsziel des Bebauungsplanes festgehalten wird, obwohl der Aufstellungsbeschluss von 1990 17 Jahre zurückliege. Dies sei vor dem Hintergrund der städtebaulichen und demographischen Entwicklung der Landeshauptstadt mit einem Überhang an neu gebauten und leerstehenden Eigenheimen (siehe Gartenstadt) nicht nachvollziehbar. Es wird kritisiert, dass der zwischenzeitlich erlassene Flächennutzungsplan nicht an die reale Situation der Stadt und der Einwohner angepasst worden sei. Das Vorhaben wird als vermeidbare Vernichtung landschaftlicher Freiräume, als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in einem Landschaftsschutzgebiet und als vermeidbare und in dieser Form unverantwortliche Behandlung des Schutzgutes Boden mit seinen zahlreichen positiven Funktionen für Menschen und andere Schutzgüter angesehen.

2.

Die naturschutzrechtliche Würdigung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) fände mit dem B-Plan quasi nicht statt. Die Lagebeziehungen in einem LSG würden zwar erwähnt werden, aber nicht als Hinderungsgrund angesehen werden, eine Eigenheimsiedlung sowie zum wiederholten Male Flächen für die Ansiedlung von Versorgern (Kaufhalle etc.) auszuweisen. Das LSG würde von der Stadt Schwerin seit Jahrzehnten fragmentiert und damit in seinem Schutzziel völlig ausgehöhlt, ohne einen entsprechenden Ausgleich über die Neuausweisung von LSG Flächen zu bieten.

Zu 3.**Zu 3.1**

Es wird auf die hohe Bedeutung des landschaftlichen Freiraums am Ostorfer See für die Grundwasserneubildungsrate verwiesen und darauf, dass in der Trinkwasserschutzzone III A die Aufstellung eines Bebauungsplanes untersagt sei.

Zu 3.2

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ausnahmebeschluss aus der Trinkwasserschutzzone III A nicht erfolgt sei.

Stellungnahme der Verwaltung:**Zu 1.**

Es bleibt Ziel der Stadt Schwerin, auf der Fläche Mühlenscharrn ein Wohngebiet zu entwickeln, weil auch in den nächsten Jahren vor allem ein Bedarf an individuellen privaten Wohnungsbaumöglichkeiten, vorwiegend im Einzelhausbau, besteht. In diesem Segment wird es auch in den nächsten Jahren eine Nachfrage geben und es sind weitere Einwohnerverluste in diesem Segment vorauszusehen, wenn hier nicht genügend attraktive Angebote auf Stadtgebiet angeboten werden. Die beiden realisierten Bauabschnitte der „Neuen Gartenstadt“ sind nahezu vollständig gefüllt. Lediglich vereinzelte Grundstücke sind noch nicht verkauft, aber zum Teil vorreserviert. Vereinzelte Leerstände können selbst in Gebieten mit dringendem Wohnungsbedarf vorkommen. Die in der Stadtvertretung vorgestellte und zur Kenntnis genommenen Wohnbauflächenpotentiale enthalten das Gebiet Mühlenscharrn als einen kurzfristig zu entwickelnden Standort.

Es ist auch Ziel der Stadt Schwerin, Wohnbauflächen stadtnah und gut an den ÖPNV angebunden anzubieten - was hier der Fall ist. Damit können Verkehrsströme des Individualverkehrs (Auto) in und aus dem Umland vermindert werden. Mit dem Angebot von Wohnflächen auf Schweriner Stadtgebiet wird auch der Versiegelung in ländlichen Gemeinden mit größeren und ökologisch ggf. wertvolleren Freiflächen entgegengewirkt.

Boden hat auch die Funktion von Baugrund für den Menschen. Natürlich sind Beeinträchtigungen oder Veränderungen der natürlichen Bodenfunktionen und des Landschaftsbildes, wenn das Gebiet bebaut wird, nicht vollständig zu vermeiden. Im Verfahren werden die Umweltauswirkungen beurteilt und es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Im Randbereich werden Erholungsflächen ausgewiesen und auch im Gebiet werden breite Grünstreifen u.a. zu Erholungszwecken vorgesehen.

Zu 2.

Der Großteil der Baufläche ist nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Seenlandschaft“. In dem vorausgegangenen 12. Rechtssetzungsverfahren wurden Bereiche aus dem alten LSG von 1958 herausgelöst, in denen bereits Wohngebiete bestanden oder konkret geplant waren. Bei der 13. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung werden lediglich Randbereiche des LSG herausgelöst. Das Landschaftsschutzgebiet erfährt dadurch keine gravierenden Veränderungen, die auf das Schutzziel hinwirken. Zumal auch Flächen im Randbereich für die Naherholung erhalten bleiben. Der Hangbereich östlich des Plangebietes bleibt unbebaut als offene Verbindung erhalten, soll der Naherholung dienen und weiterhin eine Verbindungsfunktion im Sinne des Artenschutzes erfüllen. Demgegenüber wurden im Rahmen der Neuausweisungen zum LSG „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“ bereits erhebliche Erweiterungen von LSG-Flächenanteilen im Bereich Medewege/Wickendorf vorgenommen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gesondert berücksichtigt und die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnungsplanung festgelegt.

Der Standort Neumühle wurde nicht willkürlich für ein Sondergebiet Nahversorgung ausgewählt. Es besteht nachgewiesener Bedarf nach einem Nahversorger im Bereich Neumühle, der insbesondere von Neumühler Bürgern immer wieder nachgefragt wurde.

Zu 3.

Zu 3.1

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWS) III A. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des im B-Plangebiet anstehenden Geschiebemergels und der stark wechselnden topographischen Verhältnisse ist die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildungsrate der Wasserfassung (Neumühler See / Nuddelbach) als gering einzuschätzen. Das anfallende Regenwasser kann natürlicher Weise nur schwer in den Boden einsickern und fließt vergleichsweise schnell in die umliegenden Oberflächengewässer ab. Es dringt nur ein geringer Teil in den Boden ein und steht zur Anreicherung des Grundwasserdargebotes zur Verfügung.

Zu 3.2

Die Ausnahmegenehmigung für die Ausweisung des Baugebietes sowie zur Errichtung baulicher Anlagen in dem Wasserschutzgebiet liegt seit dem 09.10.2008 vor.

Beschluss:

Zu 1.

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 2.

Die Stellungnahme wurde zum Teil berücksichtigt und zum Teil nicht berücksichtigt.

Zu 3.1

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.2

Die Anregung wurde berücksichtigt.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“**

Nr. 5 Stellungnahme von: Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin

mit Schreiben vom: 14.02.2007

1.**1.1**

Es wird eingewandt, dass die Nullvariante nicht ausreichend beurteilt und mit untauglichen Argumenten ausgeschlossen worden sei.

1.2

Die Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ geht davon aus, dass auf dieses Wohngebiet zu verzichten sei, denn es existieren weitere Bebauungsflächen für Wohngebiete und es bestehe keine Wohnungsnot in Schwerin. Die Nachfrage nach „Wohnraum“ bestehe nicht wegen des Mangels an Wohnraum, sondern einem Mangel an Wohnmöglichkeiten „im Grünen“ und im möglichen Eigenheim. Ein Mangel an solchem Wohnraum hätte vor 15 Jahren bestanden. Heutzutage würde er bei rückläufiger Bevölkerungszahl jedoch nicht mehr bestehen, zumal großflächige Wohngebiete in der Gartenstadt ausgewiesen sind, die noch nicht „gefüllt“ seien.

2.**2.1**

Die Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ wendet ein, dass erhebliche Auswirkungen auf den Menschen stattfinden würden, so dass von dem Vorhaben Abstand zu nehmen sei. Die Entwicklung eines „derart“ konventionellen Wohngebietes mit 280 Wohneinheiten mit erheblichen Versiegelungen und Negativeinwirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Klima, die Verlärmung des Gebietes und des Neumühler Altkernes dürfe nicht erfolgen.

2.2

Es würden konventionelle Häuser gebaut, statt welche mit zukunftssträchtigen Energiemaßstäben, die längst Stand der Technik seien. Es wird kritisiert, dass die Nord-Süd-Ausrichtung nicht erwähnt und / oder festgesetzt würde und das hervorgehoben würde, dass die Nutzung der Solarenergie nicht verhindert würde.

2.3

Auch wird kritisiert, dass ein verkehrspolitisch nachhaltiges Konzept fehle, welches von der „völligen Autofreiheit bis zum Zonenmodell“ reicht. Im Gegenteil, der Verkehr würde in das Gebiet hereingezogen werden.

2.4

Es wird eingewandt, dass der Verkehrslärm ins Gebiet gezogen würde, statt ihn zu reduzieren. In der Begründung zum Bebauungsplan seien keine Ausführungen zum damaligen Normenkontrollverfahren (VEP „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“) aufgeführt worden. Die Messpunkte, Abstände und Vorschläge der „Lärmverminderung“ werden in Frage gestellt. Als Argument wird genannt, dass eine zusätzliche Verlärmung für Altneumühle entstehen müsste, wenn im geplanten neuen Wohngebiet die Lärminderung u.a. durch eine 50 Meter Entfernung zur Neumühler Straße notwendig ist.

3.**3.1.**

Die Aufstellung eines B-Planes sei in der Trinkwasserschutzzone III A untersagt und ein entsprechende Ausnahmebeschluss sei nicht erfolgt.

3.2

Es verbiete sich, in der Trinkwasserschutzzone III A einen Bebauungsplan auszuweisen und eine Bebauung vorzunehmen. Es sei sowohl die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt als auch nicht auszuschließen, dass Schadstoffe in eine der wichtigsten Grundwasserschöpfungsquellen der Stadt Schwerin eingetragen werden können. „Nicht umsonst“ sei das Gebiet, welches unmittelbar an die Trinkwasserschutzzone II anschließt, zum Trinkwasserschutzgebiet III A erklärt worden und nicht zur Trinkwasserschutzzone III B, in der Bebauungsplanung möglich ist.

4.

Die zutreffende und objektive Auswertung der zugrunde liegenden „Umweltexpertisen und -gutachten wird angezweifelt und die Fraktion weist darauf hin, dass sie sie noch eingehend studieren werde.

5.

In der Stellungnahme wird die Verwaltung aufgefordert, für das Bauvorhaben nochmals eine durch die EU vorgegebene strategischen Umweltprüfung mit der entsprechenden Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:**Zu 1.****Zu 1.1**

Im Umweltbericht ist nur die „Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“, also bei der sogenannten „Nullvariante“ darzustellen. Dafür ist eine ungefähre Prognose der wahrscheinlichen Entwicklung ausreichend. Dies ist im Umweltbericht erfolgt.

Im Umweltbericht sind anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen und zu bewerten. Dies beschränkt sich jedoch auf plankonforme Alternativen, wobei Ziele und Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans zu beachten sind. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebiets ggf. realisierbare, vernünftige Planungsalternativen zu prüfen waren, die dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit Nahversorger entsprechen. Im Umweltbericht wurde auf anderweitige Planungsmöglichkeiten eingegangen, die sich insbesondere auf Ausnutzungsintensität und räumliche Anordnung innerhalb des Plangebietes richten.

Da der Plan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist keine Standortdiskussion erforderlich. Darüber hinaus ist in den Prioritäten der Vorbereitung von Wohnbaustandorten der Standort Mühlenscharrn als sofort zu entwickelnder Wohnstandort dargestellt (Kenntnisnahme in der Stadtvertretung vom 26.02.2007).

Zu 1.2

Es ist richtig, dass derzeit keine Wohnungsnot in Schwerin insgesamt besteht. Allerdings besteht weiterhin vor allem ein Bedarf an individuellen privaten Wohnungsbaumöglichkeiten, vorwiegend im Einzelhausbau. In diesem Segment wird es auch in den nächsten Jahren weiterhin eine Nachfrage geben und es sind weitere Einwohnerverluste in diesem Segment vorzusehen, wenn hier nicht genügend attraktive Angebot auf Stadtgebiet angeboten werden. Die ersten beiden Bauabschnitte der Bebauungsplangebiete „Gartenstadt“ sind bereits nahezu vollständig gefüllt. Lediglich vereinzelte Grundstücke sind noch nicht verkauft, aber zum Teil bereits vorreserviert. Vereinzelte Leerstände können allerdings selbst in Gebieten mit dringendem Wohnungsbedarf vorkommen.

Zu 2.**Zu 2.1**

Man kann das Gebiet so einschätzen, dass es sich um ein konventionelles Wohngebiet handelt. Eine Versiegelung ist bei jedem Wohngebiet unvermeidbar. Allerdings wird in diesem Gebiet auf allen Allgemeinen Wohngebietsflächen nur eine Grundflächenzahl von 0,25 statt der möglichen 0,4 festgesetzt und damit einer intensiven Versiegelung entgegengewirkt. Das Bebauungsplangebiet Mühlenscharrn weist die Besonderheit der Grünzüge auf, die für viele

Bewohner wie eine Vergrößerung der Gartenfläche wirkt und gleichzeitig für die Allgemeinheit zugänglich ist. Mit dem Angebot von Wohnflächen auf Schweriner Stadtgebiet wird der Versiegelung in ländlichen Gemeinden mit größeren und ökologisch ggf. wertvolleren Freiflächen entgegengewirkt. Auch können durch Ausweisung von Bauflächen auf Stadtgebiet Verkehrsströme in und aus dem Umland vermindert werden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht wesentlich belastet, denn aufgrund der geringen Durchlässigkeit des im Gebiet anstehenden Geschiebemergels und der stark wechselnden topografischen Verhältnisse ist die Bedeutung dieser Fläche für die Grundwasserneubildungsrate als gering einzuschätzen. Das Grundwasser kann natürlicher Weise nur schwer in den Boden einsickern und fließt vergleichsweise schnell in die umliegenden Oberflächengewässer ab.

Der Umweltbericht gibt Auskunft darüber, dass klimatisch negative Einflüsse auf andere Teile des Stadtgebietes nicht zu erwarten sind. Es liegt in der Natur der Sache, dass versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen, wie Wohnbauflächen, nicht die gleiche klimatischen Funktionen wie landwirtschaftliche Freiflächen einnehmen können. Allerdings haben die Grünpflanzungen, die Grünschneisen und die geplante Oberflächenwasserrückhaltung des geplanten Baugebietes eine ausgleichende Funktion auf den Temperatur- und Feuchtigkeitshaushalt im Gebiet und vermindern die Beeinträchtigungen.

Zu 2.2

Um den Energieverbrauch eines Gebäudes zu reduzieren, ist die Dämmung ein wesentlicher Faktor. Die bundesweit geltende Energiesparverordnung schreibt bereits Dämmstandards verpflichtend vor, die einem Niedrigenergiestandard entsprechen. Noch darüber hinausgehendes energieeinsparendes Engagement von Bauherren (Solarenergie, Nullenergiehaus) ist mit dem bestehenden Bebauungsplanentwurf möglich und es können Bundes-, Landes- und Umweltförderungen in Anspruch genommen werden. Es war nicht vorgesehen hervorzuheben, dass eine Solarenergienutzung nicht verhindert wird, sondern es soll in den textlichen Festsetzungen sichergestellt werden, dass eine Solarenergienutzung neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Dächern rechtlich zulässig bleibt. Die Festsetzungen müssen in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert werden.

Zu 2.3

Die Grundlage der verkehrlichen Festsetzungen ist die aktuell gültige bundesdeutsche Rechtsnorm. Dem Bebauungsplan liegt ein verkehrliches Konzept zugrunde, welches eine Gliederung des Gebietes in verschiedene Zonen aufweist:

- Es gibt zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraßen, die jeweils mit Fahrbahn und Gehweg hergestellt werden sollen. Diese beiden Straßen sammeln den Verkehr aus dem Plangebiet und führen ihn zur Neumühler Straße.
- Zwischen den beiden Haupterschließungsstraßen sind zwei Querstraßen C und F geplant; die nördliche dient ausschließlich der Erschließung des Misch- und Sondergebietes und hält somit Fremdverkehre vom Wohngebiet fern; die südlichere dient der Aufnahme des in das Wohngebiet hineinführenden Linienbusverkehrs, der somit eine attraktive Alternative zum Kfz-Verkehr darstellt.
- Zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen sind ansonsten mehrere verkehrsberuhigte Wohnwege geplant, die die Grundstücke erschließen, darüber hinaus aber keine Verkehrsbedeutung haben.

Zu 2.4

Es ist richtig, dass durch das neue Baugebiet kein Verkehr und damit kein Lärm am Standort reduziert wird, sondern, dass dadurch mehr Autos auf der Neumühler Straße fahren werden. Allerdings wird der Straßenverkehr auf der Neumühler Straße nur um einen Bruchteil des bestehenden Verkehrsaufkommens durch das neue Wohngebiet wachsen. Die Neumühler Straße ist bereits jetzt eine stark befahrene innerstädtische Hauptstraße und „erzeugt“ Lärm, der allerdings bereits in der Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ berücksichtigt wurde.

Für die damalige Planung des Medicom-Zentrums wurde für die Lärmberechnung eine prognostische Verkehrsbelastung von 15900 Kfz/24 Std auf der Neumühler Straße und 3000

Kfz/24 Std auf der Erschließungsstraße in die ehemalige VEP-Fläche des Medicom-Zentrums angenommen. In den damaligen Berechnungen war bereits das Verkehrsaufkommen für ein zukünftiges Wohngebiet auf dem Mühlenscharrn enthalten. Die aktuelle verkehrstechnische Stellungnahme zum Plangebiet weist eine Verkehrsbelastung der Neumühler Straße von 12550 Kfz/24 Std (ohne Neuverkehre für das Prognosejahr 2015) auf. Mit den erwarteten Neuverkehren wird etwa wieder bzw. nicht ganz der damalige Prognosewert erreicht. Der von der Neumühler Straße abgestrahlte Emissionspegel wird sich damit tags/nachts von 62,7/55,3 dB (bis 2015 prognostizierte Lärmbelastung ohne Neuverkehre) auf 63,7/56,4 dB (bis 2015 prognostizierte Lärmbelastung mit Neuverkehren) erhöhen.

Der Gesetzgeber hat Lärmschutz nur für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen vorgesehen (Lärmvorsorge). Gesetzliche Regelungen und Ansprüche auf Lärmschutz gegenüber bereits vorhandenen Verkehrswegen (Lärmsanierung), wie der Neumühler Straße, bestehen nicht und damit auch nicht für das bestehende Gebiet Neumühle (alt). Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen bereits für die betroffenen Anwohner an der Neumühler Straße im Ausbaubereich für das geplante Medicom-Zentrum realisiert worden (Prognosewert 15900 Kfz/24 Std). Dies ist damit - wegen der ähnlichen bzw. etwas geringeren Verkehrsprognosewerte - gleichzeitig ausreichend für das prognostizierte Verkehrsaufkommen für das geplante Gebiet des Bebauungsplans Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“. Der Bau des Kreisverkehrs „An den Wadehängen“ löst keine Lärmschutzansprüche an der Altbebauung aus.

Bei Neuplanungen von Gebieten mit bestehenden Verkehrsvorbelastungen gilt es, schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern. Daher müssen im geplanten Neubaugebiet Mühlenscharrn Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Dies geschieht, indem entweder ausreichende Abstände eingehalten werden oder indem passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden (die denen ähneln, die in die privaten Gebäude an der Neumühler Straße gegenüber der Zufahrt zur Kassenärztlichen Vereinigung im Rahmen von Erstattungsleistungen bereits eingebaut wurden, z.B. Lärmschutzfenster und schallgedämmte Lüftungselemente).

Zu 3.

Zu 3.1

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWS) III A. Für die Ausweisung des Baugebietes sowie zur Errichtung baulicher Anlagen in dem Wasserschutzgebiet liegt seit dem 09.10.2008 die Ausnahmegenehmigung vor.

Zu 3.2

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des im B-Plangebiet anstehenden Geschiebemergels und der stark wechselnden topographischen Verhältnisse ist die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildungsrate der Wasserfassung (Neumühler See / Nuddelbach) als gering einzuschätzen. Das anfallende Regenwasser kann natürlicher Weise nur schwer in den Boden einsickern und fließt vergleichsweise schnell in die umliegenden Oberflächengewässer ab. Es dringt nur ein geringer Teil in den Boden ein und steht zur Anreicherung des Grundwasserdargebotes zur Verfügung.

Zur Risikominimierung ist vorgesehen, das im Plangebiet gesammelte Niederschlagswasser in abgedichteten Regenrückhaltebecken zu sammeln und vorzubehandeln, bevor es in die natürliche Vorflut (hier Ostorfer See) geleitet wird.

Zu 4.

Die Umweltgutachten wurden behördlich und fachamtlich ausgewertet. Konkrete Anregungen und Bedenken wurden von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen nach ihrer Stellungnahme vom 14.02.2007 dazu nicht vorgebracht, so dass konkrete Anregungen oder Bedenken nicht vorliegen.

Zu 5.

Mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG-Bau) wurden u.a. die Anforderungen der Richtlinie 2001/42/EG und der Richtlinie 2003/35/EG in das Bauleitplanungs- und Raumordnungsrecht

umgesetzt. Danach findet die strategische Umweltprüfung für betroffene Bebauungspläne und deren Änderungen durch die Umweltprüfung im Planverfahren statt. Deren Kernstück bildet der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, der im Planverfahren B-Plan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“ bereits öffentlich ausgelegt wurde. Den Anforderungen zur strategischen Umweltprüfung wie auch zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde damit bereits entsprochen. Eine erneute strategische Umweltprüfung erscheint daher weder sinnvoll noch ist sie notwendig.

Beschluss:

Zu 1.1

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.2

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 2.1

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 2.2

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.3

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.4

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.1

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Zu 3.2

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu 5.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“**

Nr. 6 Stellungnahme von: Gemeinde Wittenförden

mit Schreiben vom: 13.04.2006 und 15.02.2007

1.

Die Gemeinde Wittenförden sieht in der Planung einen Verstoß gegen das Abstimmungs- und Kooperationsgebot in den Stadt-Umland-Räumen gemäß LEP M-V (Landesentwicklungsprogramm M-V). Damit solle eine abgestimmte Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung gesichert werden; konkurrierende Flächennutzungen sollen vermieden und vorhandene Einrichtungen rationell ausgelastet werden. Gegen diese Grundsätze werde mit der Planung verstoßen. Das geplante Nahversorgungszentrum an der Neumühler Straße trete in direkte Konkurrenz zu einer vergleichbaren Einrichtung in Wittenförden, die derzeit auch Versorgungsfunktion für den Stadtteil Neumühle übernehme. Damit werde der schon bestehende Verdrängungswettbewerb bei Lebensmitteldiscountern zum Nachteil der Infrastruktur in Wittenförden gefördert. Es werde um Prüfung gebeten, ob dieser zusätzliche Nahversorger mit dem neu aufgelegten Einzelhandelskonzept der Stadt vereinbar sei. Darin müssten auch die umliegenden Gemeinden Berücksichtigung finden. Es könne nicht Ziel der Landeshauptstadt und der Raumordnung sein, durch die Errichtung zusätzlicher Versorgungseinrichtungen andere bestehende Versorgungsstandorte zu gefährden.

2.

Der Ausweisung eines Wohngebietes mit rund 280 Wohneinheiten direkt vor den Toren der Gemeinde Wittenförden werde nicht zugestimmt, da sie vorrangig auf Kosten der weiteren Entwicklung Wittenfördens erfolge. Die Wohneinheiten seien lediglich sehr geringfügig gegenüber der vorherigen Planung reduziert worden. Wittenförden ist Siedlungsschwerpunkt und eine Entwicklungsgemeinde im Ordnungsraum Schwerin. Sie soll auch Wohnfunktionen über den Eigenbedarf hinaus übernehmen. Dementsprechend sind Planungen und Infrastruktur in den letzten Jahren entwickelt worden. Derzeit verfüge die Gemeinde Wittenförden noch über ein bereits realisiertes Entwicklungspotential von über 100 Wohneinheiten, welches bei Umsetzung der vorgelegten Planung der Landeshauptstadt kaum zeitnah wirtschaftlich vermarktet werden könne. Die vorgelegte Planung belaste einseitig die Infrastruktur der Gemeinde Wittenförden und wird daher von der Gemeinde abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:**Zu 1.**

Der geplante Nahversorger hat die Aufgabe, die Grundversorgung im Stadtteil Neumühle sicherzustellen. Durch die in den vergangenen Jahren entstandenen neuen Wohngebiete besteht hier ein Defizit, das sich mit dem geplanten neuen Wohngebiet noch erheblich verschärfen würde. Die vorgebrachten Argumente gegen die Planung sind daher aus folgenden Gründen nicht stichhaltig:

- Derzeit befinden sich die nächsten Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet in einem Abstand von 2-3 Kilometern in der Innenstadt und im Stadtteil Lankow. Die Nahversorgungseinrichtung in Wittenförden weist ungefähr die gleiche Entfernung auf und ist damit nicht schneller zu erreichen. Insofern ist zu bezweifeln, dass Wittenförden derzeit nennenswert Versorgungsfunktion für Neumühle übernimmt. Durch die Beschränkung auf die Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils wird mit dem hier geplanten Nahversorger auch keine Konkurrenzsituation zur Nahversorgungseinrichtung in Wittenförden entstehen.

- Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt formuliert als Ziel u.a. eine „flächendeckende Versorgung mit Nah- und Grundversorgungszentren“. Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum an der Neumühler Straße wird diesem Ziel voll entsprochen, da in diesem Teil des Stadtgebietes derzeit noch eine erhebliche Unterversorgung besteht.
- Vor diesem Hintergrund fällt diese Planung auch nicht unter das Abstimmungs- und Kooperationsgebot des LEP M-V. Gemäß Pkt. 3.1.2, Abs. 3 gilt dieses Gebot nur für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum. Wie dargestellt wird diese Auswirkung von der Verwaltung auf die Gemeinde Wittenförden nicht gesehen. Diese Auffassung wird offensichtlich auch von der unteren Landesplanungsbehörde, die diesen Abstimmungsprozess initiieren müsste, geteilt. In seiner Stellungnahme beurteilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung, dass der Bebauungsplan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Zu 2.

In vorangegangenen Planungen wurden über 500 Wohneinheiten für den Mühlenscharrn vorgesehen und auch der Flächennutzungsplan wies den gesamten Bereich als Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Planung weist nur noch rund 280 Wohneinheiten auf und in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Wohngebietsfläche im südlichen Bereich reduziert und als Landwirtschaftliche Fläche sowie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Argumentation der Gemeinde ist daher nicht nachvollziehbar. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäß LEP M-V (Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern) die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist. In den anderen Gemeinden - und dazu gehört zukünftig auch Wittenförden - ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf zu konzentrieren. Als Oberzentrum erfüllt die Landeshauptstadt mit der Entwicklung des Wohngebietes die landesplanerischen Vorgaben.

Beschluss:**Zu 1.**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.