

## **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 112 „Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Datum: 05.02.2020

Ort: Aula Neumühler Schule, Am Treppenberg 44, Neumühle

---

### Teilnehmende:

Herr Martin Frank	Vorsitzender des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Herr Olaf Karger	Stellvertreter des Vorsitzenden des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Herr Walter Heinrich	Mitglied des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Herr Udo Pohl	Mitglied des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Herr Roland Brandt	Mitglied des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Frau Marion Sönnichsen	Mitglied des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Herr Hans-Joachim Scheffler	Stellvertretendes Mitglied des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Herr Frank-Peter Schönfeld	Stellvertretendes Mitglied des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Herr Heiko Schröder	Stellvertretendes Mitglied des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen
Herr Andreas Thiele	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft
Frau Ferida Music	Fachgruppe Stadtplanung
Frau Cindy Rensch	Fachgruppe Stadtplanung

ca. 85 Bürgerinnen und Bürger

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat zum Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern den aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens für „Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße“ vorzustellen und diese frühzeitig in das Verfahren mit einzubeziehen.

Herr Frank eröffnet die Sitzung und erteilt Herrn Thiele das Wort. Herr Thiele führt in die Thematik zum Bebauungsplanverfahren „Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße“ ein. Anschließend stellt Frau Rensch in Form einer Präsentation den derzeitigen Stand des Verfahrens vor.

Zunächst wird der Ablauf des Bauleitplanverfahrens erläutert. Hierfür fand bereits eine Ämterbeteiligung in Form einer Anlaufberatung statt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2019 gefasst. Demnach wurde das Verfahren eingeleitet. Mit der Stufe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung befindet sich das Verfahren in einer frühen Phase.

Anschließend werden der Anlass und das Ziel der Planung vorgestellt: Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, auf der ehemals für Garagen genutzten Fläche eine Wohnbebauung zu errichten und ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Hierfür wurde ein vorläufiger städtebaulicher Entwurf durch den Fachdienst Stadtentwicklung erarbeitet. Dieser sieht als einen ersten Entwurf die Realisierung von circa 12 freistehenden Einfamilienhäusern vor. Zusätzlich ist es geplant, die Lerchenstraße als Durchfahrtserschließung auszubauen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Hierfür sind folgende Voraussetzungen gegeben: Das Plangebiet ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> (circa 8000 m<sup>2</sup>). Die städtebauliche Branche soll als Wohnstandort wieder nutzbar gemacht werden und stellt demnach eine Nachnutzung dar. Dies entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung. Dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung wird dadurch gefolgt.

Bei einem beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, einer Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Eine Wiedernutzbarmachung verringert eine zusätzliche Neuinanspruchnahme von Flächen, sodass ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden wird.

Die Landeshauptstadt Schwerin trägt das Bebauungsplanverfahren alleine und schafft Planungsrecht für die Fläche. Ob die Landeshauptstadt Schwerin nach Abschluss des Verfahrens die Fläche veräußert oder selbst erschließt, wird in einer späteren Phase des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Nach der Einführung zum aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens wird von Herrn Frank Bezug auf die Anregungen vom Ortsbeirat Neumühle, Sacktannen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (zweigeschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss) genommen. Herr Frank erläutert, dass durch den Mietwohnungsbau eine Wohnnutzung für ältere Bürgerinnen und Bürger in Neumühle geschaffen werden kann, die nicht mehr ihre Einfamilienhäuser bewirtschaften möchten/können. Diese können im bisherigen Wohnumfeld in Neumühle bleiben. Die anschließend freigewordenen Einfamilienhäuser könnten durch neue Familien erworben werden. Laut Herrn Frank wäre durch den Umzug der älteren Menschen in die Mietwohnungen eine deutlich höhere Anzahl an Einfamilienhäusern als die geplante Anzahl auf der Fläche vorhanden.

Anschließend wird die Diskussion mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern eingeleitet. Nachfolgend werden die Anregungen und Hinweise unterteilt in die Kategorien „Bebauung“ und „Verkehr“ zur besseren Übersicht dargestellt.

#### Hinweise und Anregungen zur Bebauung:

- *Für ältere Menschen muss in den Mietwohnungen ein Fahrstuhl vorhanden sein. Die Wohnungen müssen finanziell tragbar sein. Es ist sicherzustellen, dass lediglich Neumühler Bürgerinnen und Bürger in diese Mietwohnungen ziehen.*

Für die Mietwohnungen können generell keine Bürgerinnen und Bürger ausgeschlossen werden, sodass es nicht sicherzustellen ist, dass ausschließlich Neumühlerinnen und Neumühler die Wohnungen beziehen (Herr Frank).

- *Die Mehrfamilienhäuser würden eine weitere Verdichtung in kleinerer Fläche bedeuten, da hierfür auch Parkplätze bereitgestellt werden müssten.*
- *Die Geschossigkeit der Mietwohnungen ist aufgrund der Höhe der Gebäude als schwierig zu bewerten. Die künftige Bebauung muss sich in das Ortsbild einfügen.*
- *Die Bebauung muss in die Gegend reinpassen.*
- *Auf dem Plangebiet sind Einfamilienhäuser zu realisieren. Die Sanierung bzw. der Abriss der vorhandenen Häuser würden zu hohe Preise bedeuten. Diese Gebäude sind meist Doppelhäuser und/oder ältere Immobilien.*
- *Eine Durchmischung wäre für den Stadtteil sehr positiv. Viele ältere Neumühler Bürgerinnen und Bürger haben Interesse an Mietwohnungen.*
- *Das Gebiet „Am Leuschenberg“ sollte in diesem Zusammenhang gesehen werden. Hier könnten andere Geschosshöhen umgesetzt werden.*

#### Hinweise und Anregungen zum Verkehr:

- *Für die Verkehrsgestaltung ist ein Durchgangsverkehr problematisch.*
- *Die Verkehrsführung ist bei dem Plangebiet zu beachten, da hier schmale Straßen vorhanden sind.*
- *Die „Fansanenstraße“ sollte in diesem Zusammenhang mitsaniert werden.*
- *Bei einer Durchfahrtserschließung der Lerchenstraße würde ab der Ecke der Zufahrt zur „Nachtigallenstraße“ eine „Rennstrecke“ entstehen.*

Die Anregungen und Hinweise werden von Herrn Thiele und Frau Rensch entgegengenommen und werden mit in das weitere Verfahren einbezogen. Zum Abschluss der Bürgerbeteiligung ist eine Interaktion geplant, damit die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Planung mit eingebunden werden. Die Anregungen und Hinweise werden auf Karteikarten und in den Luftbildern durch die Bürgerinnen und Bürger festgehalten.

#### Auswertung der Interaktion (Grafiken siehe Präsentation):

Die Interaktion stellt keine repräsentative Umfrage dar. Insgesamt wurden 31 Nennungen entgegengebracht. Hierbei wurden Mehrfachnennungen zu unterschiedlichen Thematiken auf einer Karteikarte aufgeführt. Zur besseren Übersicht sind diese in 3 Kategorien unterteilt.

- Hinweise zur Bebauung mit Einfamilienhäusern (16 Nennungen)
- Hinweise zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (4 Nennungen)
- Hinweise zur Verkehrsführung (11 Nennungen)

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass vordergründig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf dem Plangebiet präferiert wird. Die Bebauung sollte sich an das Ortsbild von Neumühle anpassen. Besonders für junge Familien ist der Neubau mit Einfamilienhäusern attraktiv.

Bei den Mehrfamilienhäusern wird die Problematik der Geschossigkeit und des größeren Platzbedarfes gesehen. Die Mehrfamilienhäuser sollten lediglich für Neumöhlerinnen und Neumöhler sein und sollten finanziell bezahlbar sein. Eventuell wäre auf dem Gebiet „Am Leuschenberg“ der Bau von Mehrfamilienhäusern umsetzbar.

Einer Durchfahrtserschließung der „Lerchenstraße“ wird nicht zugestimmt. Die Straßenbreiten sind zu schmal und es kann die Gefahr einer „Rennstrecke“ entstehen.

Die Anregungen und Hinweise der Interaktion werden ebenfalls mit in den weiteren Planungsprozess aufgenommen.

Cindy Rensch