

Vermerk: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 137 „Wickendorf - Nahversorger Seehofer Straße“ der Landeshauptstadt Schwerin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

| | |
|----------------------------------|--|
| <u>Teilnehmer:</u> Frau Schröder | Vorsitzende Ortsteilvertretung Wickendorf, Medewege |
| Herr Baerens | Mitglied Ortsteilvertretung |
| Herr Bürger | Mitglied Ortsteilvertretung |
| Frau Göschel | Mitglied Ortsteilvertretung |
| Herr Göschel | Mitglied Ortsteilvertretung |
| Frau Graben | Mitglied Ortsteilvertretung |
| Herr Thiel | Mitglied Ortsteilvertretung |
| Frau Music | FG Stadtplanung |

ca. 50 Bürgerinnen und Bürger

Datum: 21.05.2025

Ort: Freiwillige Feuerwehr Wickendorf

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 137 „Wickendorf – Nahversorger Seehofer Straße“ fand im Rahmen der Sitzung der Ortsteilvertretung Wickendorf, Medewege statt.

Gegenstand der Veranstaltung ist die Vorstellung der ersten Planungsideen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Frau Schröder eröffnet die Sitzung und erteilt Frau Music das Wort.

Zunächst erläutert Frau Music den Ablauf des Abends. Anschließend legt sie dar, in welchem Verfahrensschritt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eingeordnet wird. Zudem beschreibt sie die aktuelle Bestandssituation und stellt das Konzept vor.

Im Stadtteil Wickendorf ist die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren durch das neue Wohngebiet „Wickendorf-West“ gestiegen und der Wunsch der Einwohnerinnen und Einwohner nach einem Nahversorger wuchs. Am 25.02.2025 hat der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin beschlossen, der Bestellung eines Erbbaurechtes zugunsten der G+H Zweite Invest GmbH für die Errichtung eines Nahversorgers zuzustimmen. Die Gesellschaft arbeitet mit dem Unternehmen Netto („roter Netto“) zusammen. Netto wird zukünftig als Pächter fungieren.

Um an dem Standort einen Nahversorger errichten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stellt dabei einen wichtigen Verfahrensschritt dar.

Im Vorfeld fand ein interner Beratungstermin mit den verschiedenen Fachdiensten statt. Dabei wurden deren Anforderungen an das Plangebiet dargelegt. Zu den geforderten Unterlagen zählen unter anderem eine verkehrstechnische Untersuchung, ein Lärmgutachten, ein Umweltbericht etc. Ferner erfolgte ein Gespräch mit Vertretern der G+H Zweite Invest GmbH. Diese wurden über die Anforderungen im Bauleitverfahren informiert und haben bereits die notwendigen Gutachten in Auftrag gegeben.

Geplant ist ein Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Zusätzlich soll ein Dienstleistungsbereich entstehen, sofern hierfür Bedarf besteht. Dafür ist es wichtig, geeignete Mieterinnen und Mieter zu finden. Im Dienstleistungsbereich könnten beispielsweise ein Bäcker, ein Getränkemarkt, eine Packstation, eine Physiotherapie, eine Arztpraxis oder ähnliche Nutzungen untergebracht werden. Auch eine Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf ist denkbar.

Auf den Dächern sind Dachbegrünung und Solaranlagen vorgesehen. Um das Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, sind Fassadenbegrünung und Hecken geplant. Die Stellplatzanlage wird mit Rasengittersteine hergestellt. Die E-Mobilität für Pkw und Fahrräder wird durch die Einrichtung von Ladestationen unterstützt.

Nach der Vorstellung der Entwurfsidee werden Fragen von den Bürgerinnen und Bürgern gestellt.

Diskussion und Fragerunde

Frage: *Wie ist das Planverfahren aufgebaut und wie lange dauert es bis der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt? Besteht die Möglichkeit sich nochmals zur Planung zu äußern?*

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 137 „Wickendorf - Nahversorger Seehofer Straße“ im Vollverfahren aufgestellt. Im Vollverfahren werden zwei Beteiligungsrounden durchgeführt: Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie anschließend eine öffentliche Auslegung des Entwurfs. In beiden Beteiligungsrounden können Bürgerinnen und Bürger ihre Stellungnahmen und Anmerkungen einbringen.

Der Bebauungsplan erlangt Rechtskraft, sobald er durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen und anschließend bekannt gemacht wird. In der Regel dauert es zwei bis drei Jahre bis ein Bebauungsplan im Vollverfahren die Rechtskraft erlangt.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass die Ortsteilvertretung die Verwaltung zur Teilnahme an ihrer Sitzung einlädt, um über den jeweiligen Sachstand zu informieren.

Frage: *Wie sieht der Zeitplan aus? Wann kann in Wickendorf eingekauft werden?*

Der Zeitplan für den Nahversorger in Wickendorf sieht wie folgt aus:

Die Erfassung und Bewertung der umweltrechtlichen Belange werden voraussichtlich etwa ein Jahr in Anspruch nehmen, sodass im ersten Quartal 2026 alle notwendigen

Gutachten vorliegen sollten. Anschließend kann auf deren Grundlage ein Bebauungsplanentwurf erstellt werden.

Im nächsten Schritt wird dieser Entwurf mit einer Beschlussvorlage für die öffentliche Auslegung in die städtischen Gremien eingebracht. Geplant ist, dass die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Sommer 2026 erfolgt.

Der Bebauungsplan könnte dann im besten Falle bis Ende 2026 rechtskräftig werden. Darauf aufbauend würde der Neubau des Nahversorgers im Jahr 2027 stattfinden. Die Eröffnung ist voraussichtlich für Ende 2027 oder Anfang 2028 vorgesehen.

Frage: Standortentscheidung – warum diese Fläche in Wickendorf?

Die Entscheidung für diese Fläche in Wickendorf wurde getroffen, da es im Stadtteil keine andere geeignete Möglichkeit gibt. Viele Bereiche sind durch das Landschaftsschutzgebiet sowie das europäische Vogelschutzgebiet geschützt und somit für eine Bebauung ausgeschlossen. Die geplante Fläche ist davon nicht betroffen, befindet sich im städtischen Eigentum und eignet sich aufgrund der verkehrlichen Lage an der Seehofer Straße als Standort für den geplanten Nahversorger.

Hinweis und die Bitte um ein Gespräch:

Die Bewohnenden des Postweges bitten um einen Gesprächstermin mit der Stadtentwicklung, dem Investor und gegebenenfalls dem zuständigen Fachdienst, sobald das Lärmgutachten vorliegt. Es bestehen Bedenken, dass der Anlieferverkehr sowohl Lärm- als auch Lichtemissionen verursachen könnte, da die Anlieferung direkt gegenüber des Postweges erfolgt.

Die Stadt möchte diesem Wunsch entgegenkommen.

Hinweise und die Bitte um Prüfung im Verfahren:

Die Bewohnenden schätzen die aktuelle Verkehrsführung als schwierig und unfallgefährdend ein. Als Lösung schlagen sie vor, einen größeren Kreisverkehr einzurichten, der den bestehenden kleineren ersetzt und alle Zu- und Abfahrten von der Seehofer Straße, der Straße Zur Feuerwache, dem Paulsdammer Weg, dem Nahversorger sowie von Carlshöhe berücksichtigt.

Zwar entfielen dadurch die Buswendeschleife, doch kann man den Kreisverkehr so gestalten, dass die Buslinie weiterhin im Kreisverkehr wenden kann und die Haltestelle auf Höhe des künftigen Nahversorgers an der Straße Carlshöhe eingerichtet wird.

Sollte man diesen Vorschlag nicht realisieren können, muss man zwingend eine Linksabbiegespur aus Richtung Seehof zum Nahversorger einplanen sowie einen Fußgängerüberweg einrichten. Diese zweite Variante kann jedoch in Verbindung mit dem kleinen, bestehenden Kreisverkehr zu Verkehrsbehinderungen führen.

Die verkehrstechnische Untersuchung prüft beide Varianten.

Ferner sollte man der Ein- und Ausfahrt zum Postweg besondere Aufmerksamkeit schenken. Das Gutachten soll hier Lösungen bieten.

Weiteres Vorgehen

- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
- Öffentliche Auslegung - hier können Stellungnahmen vorgebracht werden
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Entscheidung über Stellungnahmen (Abwägung)
- Fassung eines Satzungsbeschlusses durch die Stadtvertretung