

City-Haus Immobilien GmbH

Zweigniederlassung:

Freienwalder Str. 20 (B 158), 16356 Werneuchen

City-Haus Immobilien GmbH, Freienwalder Str. 20, 16356 Werneuchen

Stadt Werneuchen
Bürgermeister / Bauverwaltung
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Partner für



eingetr. Markenzeichen beim Deutschen Patentamt unter Nr. 399 81 882.0/19
- Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Hamburg, Berlin, Brandenburg -
Internet: <https://www.city-haus.de> E-mail info@city-haus.de

vorab per Mail: hupfer@Werneuchen.de

14. Juli 2022

Bauplangebiet „Wesendahler Str.“

Bauausschusssitzung am 14.06.2022

Tagesordnungspunkt 9 „Beratung zum Entwurf B-Plan Wesendahler Straße“

Stellungnahme / Ergänzung zur Ausführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kulicke,

wir möchten vorab der nächsten Ausschusssitzung zur Ergänzung eine Stellungnahme und Erklärung zur Aussage aus der Beratung vom 14.06.2022 eines Ausschussmitgliedes zur Ausführung des Ingenieurbüro abgeben und Sie bitte um Verteilung an die betreffenden Gemeindemitglieder und Abgeordnete.

1. Es wurde wiederholt die Errichtung einer Verbindungsstraße vom Taxi-Way auf dem Flugplatz zum Geltungsbereich des B-Planes und weiter bis zur Wesendahler Straße angesprochen.

Hierfür wäre zunächst die Inanspruchnahme von Fremdgrundstücken erforderlich, deren Eigentümer jedoch nicht mitwirkungsbereit sind. Zudem wird in der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Zu den Hangars“ davon abgeraten, eine solche Verbindung herzustellen, da dann der Lkw-, Kunden- und Beschäftigtenverkehr des Gewerbegebietes Hangar zu einer endgültigen Überlastung der Einmündung Wegendorfer Straße / B158 führen würde. Gleichwohl wird im Bebauungsplan eine Trasse freigehalten (Grünfläche G2), um eine zukünftige Verbindungsstraße bzw. eine mögliche Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen nicht zu verbauen.



Sitz:

Vogelbeerweg 5
24963 Tarp
Freienwalder Str. 20
16356 Werneuchen
Tel.: 033438/7197-11
Mobil: 0170/56 56 500
Fax: 033438/7197-19

Bankverbindungen

Berliner Sparkasse
Konto-Nr. 190 056 770
BLZ 100 500 00
IBAN: DE13 1005 0000 0190 0567 70
BIC: BELADEBEXX

Sparkasse Barnim
Konto-Nr. 30 000 33504
BLZ 170 52 000
IBAN: DE61 1705 2000 3000 0335 04
BIC: WELADED1GZE

Eintragung: AG Flensburg HRB 6379 FL
Gesellschaftskapital: € 3.007.500,00
GF: Michael Gall (E*)
Prokurist: M. Eng. Thomas Gall (E*)
(E*) = Einzelvertretungsberechtigt
Ust.-IdNr.: DE244158995
St-Nr.: 364 100 00758



Es wird jedoch die Forderung abgelehnt, dass im Bereich der Grünfläche G2 bereits ein Straßenabschnitt auf Kosten des Investors gebaut wird. Dieser Abschnitt dient weder der Erschließung der künftigen Baugrundstücke noch ist er im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung für die Ableitung des Verkehrs erforderlich und steht somit auch nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung des Wohngebietes.

2. Die Schaffung eines gesonderten Schulweges von der geplanten Wohnsiedlung zur Grundschule Am Rosenpark ist mangels verfügbarer Flächen nicht realisierbar. Die Grundschule ist über den auf der Südseite der Wesendahler Straße liegenden Geh- und Radweg erreichbar, der derzeit auch von allen sonstigen Anliegern außerhalb der Zubringerfahrten (Eltern Schulfahrten) genutzt wird.

Um aus dem Wohnpark eine sichere Querung der Wesendahler Straße zu ermöglichen, ließen sich gekennzeichnete Übergänge einrichten, wie schon im Kreuzungsbereich Goethestr./ Wesendahler Straße.

Weiterhin sollte ein neuer Gehweg auf dem Grünstreifen an der Nordseite der Wesendahler Straße geprüft werden, der von der Planstraße A4 bis zur Straße Am Rosenpark führt. Eine Querung der Wesendahler Straße wäre dann nicht mehr erforderlich und die Kinder könnten über die kaum befahrene Robinienstraße den Schulweg fortsetzen. Durch den Investor wird eine Kostentragung für den ca. 100 m langen Gehweg, sowie für etwaige Ausgleichspflanzungen angeboten, falls Baumfällungen erforderlich werden.

3. In der Ausschusssitzung wurde vorgetragen, dass die neuen Planstraßen des Wohnparks an die bestehenden Straßen südlich der Wesendahler Straße und insbesondere an die Zetkinstraße anbinden sollten. Dazu solle das Plangebiet gespiegelt werden, so dass der Geschosswohnungsbau auf der Ostseite neben der Rosenparksiedlung angeordnet wird. Dies steht jedoch der Zielstellung entgegen, den Geschosswohnungsbau so nah wie möglich an das Werneuchener Zentrum heranzurücken. Zudem haben sich auch die Anwohner der Straße Am Rosenpark gegen eine höhere Bebauung in ihrer Nachbarschaft gewandt.

Unabhängig davon ermöglichen die vorgesehenen dreiarmigen Einmündungen in die Wesendahler Straße eine sicherere Straßenquerung für Fußgänger, da es keinen abbiegenden Verkehr aus gegenüberliegenden Straßen gibt.

4. Weiterhin wurde die Meinung vertreten, dass das geplante Erschließungssystem mit privaten Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken (Hammergrundstücke) aufgrund von Parkplatzproblemen ungeeignet sei. Als Beispiel wurde die Klawitterstraße angeführt, in der ebenfalls Hammergrundstücke bestehen. Es sollte stattdessen eine Ringstraße geplant werden.

Die angeführten Parkplatzprobleme in der Klawitterstraße sind haltlos und unzutreffend. In diesem Fall kann der Investor selbst als Anlieger diesen Punkt entkräften und eher auf positive Effekte verweisen. Aus den hinteren Grundstücken „Hammergrundstücke“ stehen keine Fahrzeuge auf der Klawitterstraße, denn hier liegt

es schon in der Natur des Menschen aus Bequemlichkeit auf den Grundstücken zu parken! Wenn Fahrzeuge auf der Straße stehen sollten, sind die derzeit noch auf mehreren Grundstücken in Arbeit befindlichen Außenanlagen die Ursache.

Außerdem sind im Wohnpark Wesendahler Straße neben den Parkmöglichkeiten auf der Straße 2 öffentliche Parkplätze mit insgesamt 24 Stellplätzen vorgesehen, so dass ein deutlich größeres Parkraumangebot als in der Klawitterstraße besteht.

5. Mit Blick auf die Ringstraße sei noch mal angeführt, dass dadurch zusätzlich ca. 3.000 m² Verkehrsfläche erforderlich werden und sich die künftig von der Stadt Werneuchen zu unterhaltende öffentliche Verkehrsfläche nahezu verdoppelt. Gemäß der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches aber auch laut Aussagen der Bundesregierung sollten wir eher sparsam mit Bauland umgehen und nicht immer mit mehr öffentlichen und kostenintensiven Straßen versiegeln.
6. Zusätzliche Erschließungskosten führen letztlich zu einer Verteuerung der Grundstückspreise, die sich bei einer etwaigen Verzögerung der Planung aufgrund der steigenden Baukosten noch wesentlich erhöhen würden. Es sollen sich aber nicht nur zahlungskräftige Bauherren im Gebiet ansiedeln können. Bereits jetzt sind weitere Kosten durch z.B. eine neue Pumpstation für Abwasser und ein sehr kostenintensives Entwässerungskonzeptes entstanden, die erst später aufgeschlüsselt werden können, um den späteren neuen Bürger zu erklären, warum Baugrundstücke so teuer werden.
7. Der Investor hat eine Einladung zur Besichtigung einer modernen Wohnanlage versendet, die als Beispiel zum Konzept zu den Mehrfamilienhäusern mit eingebracht werden sollte. Leider sind der Einladung nur 4 Personen gefolgt, wo der Inverstor an dieser Stelle einen großen Dank an die 4 Interessenten zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Werneuchen ausgeben möchte. Es war eine sehr aufschlussreiche Besichtigung für alle Anwesenden, die zudem auch viel Spaß machte. Der Inverstor würde gerne auf Nachfrage diese Besichtigung wiederholen, bei Interesse bitte an den Geschäftsführer Herrn Michael Gall unter der Mail info@city-haus.de oder Telefon 033438 / 7197-11 wenden.

Für weitere Fragen und Erklärungen steht der Unterzeichnende selbstverständlich gerne zur Verfügung und dankt für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

City-H

Michael Gall

- Geschäftsleitung -