BV/08/23-057
Beschlussvorlage
öffentlich

Beratung und Beschlussfassung zur Auswertung des Ergebnisses einer alternativen Tiefgaragenzufahrt für das "Nördliche Mühlengelände" Bad Kleinen

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauamt	25.05.2023

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen (Vorberatung)	28.06.2023	Ö
Gemeindevertretung Bad Kleinen (Entscheidung)	29.06.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen stimmt der Variante … zu

Sachverhalt

Durch das Planungsbüro „Merkel Ingenieur Consult“ wurden 3 Varianten für eine Tiefgaragenzufahrt erarbeitet. Die Gemeindevertretung wird gebeten sich für eine der Varianten zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Alternativenprüfung f. Anbindung Parkdeck (öffentlich)
2	alte_muehle (öffentlich)
3	PräsentationSV (öffentlich)

1 Vorbemerkung *2*
2 Variantenuntersuchungen *2*
2.1 Variante 1 östlicher Anschluss **2**
2.2 Variante 2 zentrale Anbindung über das Mühlenforum **3**
2.3 Variante 3 Randlage Mühlenforum **3**
3 Fazit *4*

1 Vorbemerkung

Der B-Plan 28 teilt sich in 3 Abschnitte:

-den Kornspeicher,

-den Mühlenpark (Eigentumswohnungen) und

-die Alte Mühle

Während der Kornspeicher eine separate Anbindung am westlichen Ende des B-Planes erhält, benötigen die 2 anderen Bestandteile des Mühlenquartiers gesonderte Zufahrten.

Für das Abstellen der Anliegerfahrzeuge ist ein Parkhaus westlich der Alten Mühle vorgesehen, welches über die Zufahrt zum Kornspeicher erschlossen wird. Für die Alte Mühle und einen Großteil der vorgesehen Eigentumswohnungen ist eine Tiefgarage am östlichen Ende des B-Planes vorgesehen. Um diese an das öffentliche Straßennetz anzuschließen, sind im Wesentlichen 3 Varianten denkbar:

1. Variante östlicher Anschluss,
2. Variante zentrale Anbindung über das Mühlenforum,
3. Variante Randlage Mühlenforum,

2 Variantenuntersuchungen

2.1 Variante 1 östlicher Anschluss

Eine Anbindung unmittelbar hinter der Eisenbahnbrücke muss so weit von der Einbindung „An der Brücke“ abgerückt werden, dass die Sichtweiten von 30 m Länge ohne Beeinträchtigung durch die Lage in der Innenkurve des Uferweges möglich sind.

<u>Vorteil der Variante</u>:

-ausreichender Abstand zur zentralen Anbindung Mühlenforum,

-minimale Mehrbelastung von 100 m Uferweg durch PKW-Verkehr,

-keine Zerschneidung der Grünfläche zwischen dem Bestandsensemble,

-ausreichend Abstand zur Veranstaltungsfläche Mühlenforum

Nachteil der Variante

-höhere Baukosten durch Überdachung da Rampenneigung 10 bis 15 %,

-Wartepflicht auf Fußgänger im Gehweg,

-2 öffentliche Parkplätze sowie ein Baum in der Verkehrsberuhigung müssen versetzt werden.

2.2 Variante 2 zentrale Anbindung über das Mühlenforum

Es wird keine 3. Anbindung an den Uferweg benötigt, wenn der gesamte 2. BA über die zentrale Zufahrt erschlossen wird.

Vorteil der Variante

-geringe Baukosten, da eine direkte Abfahrt von der vorgesehenen Verkehrsfläche Mühlenforum realisiert wird,

-nur geringer baulicher Eingriff in den Uferweg nötig,

-keine Zerschneidung der Grünfläche zwischen dem Bestandsensemble

Nachteil der Variante

-Mehrbelastung von195 m Uferweg durch PKW-Verkehr,

-ständiger Verkehr auf Veranstaltungsfläche Mühlenforum,

-Der geplante Spielplatz befindet sich unmittelbar an der Hauptzufahrt zur Tiefgarage.

2.3 Variante 3 Randlage Mühlenforum

Um die Querung des Gehweges mit einer flacheren Rampe zu realisieren, wird die Zufahrt zur Tiefgarage zwischen der Variante 1 und 2 angesiedelt.

Vorteil der Variante

-geringere Baukosten als in Variante 1, da keine Überdachung der Zufahrtsrampe nötig wird,

-Die nördliche Parktasche mit Baumpflanzung ist nicht betroffen.

Nachteil

-Mehrbelastung von137m Uferweg durch PKW-Verkehr,

-relativ kurzer Abstand zweier Zufahrten aus dem Mühlenpark auf den Uferweg,

-ständiger Verkehr entlang der Veranstaltungsfläche Mühlenforum,

-Der geplante Spielplatz muss hinter die Hauptzufahrt zur Tiefgarage gelegt werden. Damit ist die Verbindung zur Veranstaltungsfläche unterbrochen und es würde ein Konflikt zwischen Kind und Auto entstehen.

-Der Gehweg endet unmittelbar in der Zufahrt.

-Es kommt zu Problemen bei der Ausfahrt durch die gegenüberliegende Parktasche mit der Baumpflanzung.

3 Fazit

Aus der Wertungsmatrix in der Anlage geht hervor, dass die Variante 1 die meisten Vorteile mit sich bringt. Die alternative Variante 3 zur Anlage einer Tiefgaragenzufahrt, stellt mit den ungünstigsten Einflüssen auf die geplante Nutzung des Mühlenforums die ungünstigste Alternative dar, auch hinsichtlich des Eingriffs in den neu ausgebauten Uferweg sind keine Vorteile gegenüber Variante 1 zu erkennen.

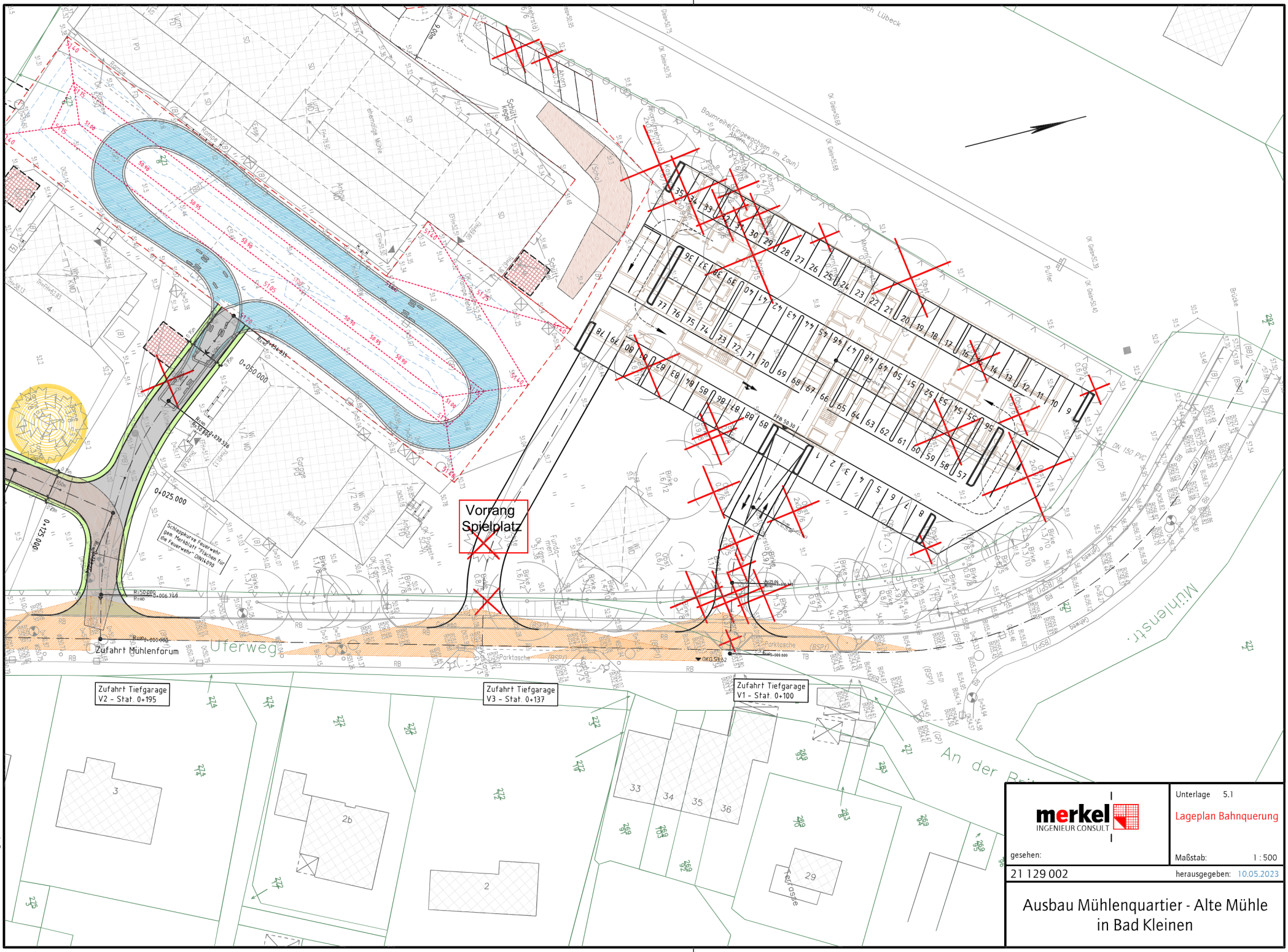
Die Variante 2 hat bautechnisch die günstigsten Voraussetzungen aller Alternativen, widerspricht aber der architektonischen Zielsetzung, das Mühlenforum als Aufenthaltsfläche zu entwickeln.

merkel INGENIEUR CONSULT

Variantenvergleich

2 = sehr gut	1 = gut	0 = neutral	-1 = negativ	-2 = sehr negativ

	Wichtung	Variante 1	Variante 2	Variante 3 FG-Querung in Ri. Hohe Düne
Eingriff in die Fahrbahneinengung 1		Rückbau -2	keine 2	keine 2
	1	**-2**	**2**	**2**
Eingriff in die Fahrbahneinengung 2		keine 2	keine 2	eventuell Rückbau 0
	1	**2**	**2**	**0**
Anzahl der Zufahrten		2 -1	1 0	2 -1
	1	**-1**	**0**	**-1**
Abstand der Zufahrten untereinander		Abstand über 100m 0	keine 2. Zufahrt 2	Abstand unter 60 m -1
	1	**0**	**2**	**-1**
Beeinträchtigung der Veranstaltungsfläche		keine 2	sehr groß -2	Randlage -1
	2	**4**	**-4**	**-2**
Auswirkung auf den geplanten Standort Spielplatz		keine 2	direkt an der Zufahrt -1	Spielplatz wird ganz an den Rand gedrängt -2
	2	**4**	**-2**	**-4**
Behinderung Fußgänger Uferweg		mitten im Fußweg -2	keine 0	erst am Ende -1
	1	**-2**	**0**	**-1**
Komfort Zufahrt Tiefgarage		große Steigung -2	Zufahrt über Veranstaltungsfläche -1	direkter Weg ohne nennenswerte Steigung 1
	1	**-2**	**-1**	**1**
Baukosten		Hoch -2	gering 0	mittel -1
	1	**-2**	**0**	**-1**
GESAMT		**1**	**-1**	**-7**



Datei: N:\2021\21129002_Bad Kleinen_MQ_BA2\02_CAD\02_Vorplanung\Plan\5.1 Slp-V-A3.dwg
zuletzt bearbeitet und vorgeprüft am: 10.05.2023 durch: N. Lahser

merkel INGENIEUR CONSULT

gesehen:

Unterlage 5.1

Lageplan Bahnquerung

Maßstab: 1 : 500

21 129 002

herausgegeben: 10.05.2023

Ausbau Mühlenquartier - Alte Mühle in Bad Kleinen

merkel ingenieur consult

Planung, Bauleitung, Gutachten und Vermessung

Gemeinde Bad Kleinen
Bebauungsplan Nr. 28
„Nördliches Mühlengelände“

Variantenuntersuchung Zufahrt Tiefgarage

Erschließung Mühlenquartier

zeichnung

Mühlenstr.
Bahntrasse DB
MU9
MU10
MU8
MU6
D
VI
Campus
MU7
D
MU5
D
SO
Parkhaus
III
F+R
MU3
MU2
MU4
MU1
D
GH 31,5
VIII
GH 37,5
X
GH 19,5
V
St (MU1)
Lärmschutzwand 2
mind. 13,0 m ü. Gelände
Lärmschutzwand 1
mind. 9,45 m ü. Gelände
A
V
3,0
5,0
6,0

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1365 · 23966 Wismar

Auskunft erteilt Frau Heike Glatzer
Zimmer 2.219 · Rögnitz Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3045 6314 Fax 03841 3045 66314
E-Mail h.glatzer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr, 13:30 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 13.01.2023

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Für die Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

B-Plan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände" der Gemeinde Bad Kleinen gem. § 13 a BauGB
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 06.12.2022, hier eingegangen am 07.12.2022

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände" der Gemeinde Bad Kleinen gem. § 13 a BauGB mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 29.11.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde	**FD Umwelt und Kreisentwicklung** • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur • Hoch- und Straßenbau	**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	**FD Kommunalaufsicht**
FD Kataster und Vermessung	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Hinweis:
Sofern öffentlicher Verkehrsraum in Anspruch genommen wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrs-Ordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist die Sondernutzungserlaubnis des jeweiligen Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen.

FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau

Als Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Es werden nur Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsflächen, für die die Straßenaufsichtsbehörde nicht zuständig ist, festgesetzt.

Als Straßenbaulastträger

Zum B-Plan Nr. 28 gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

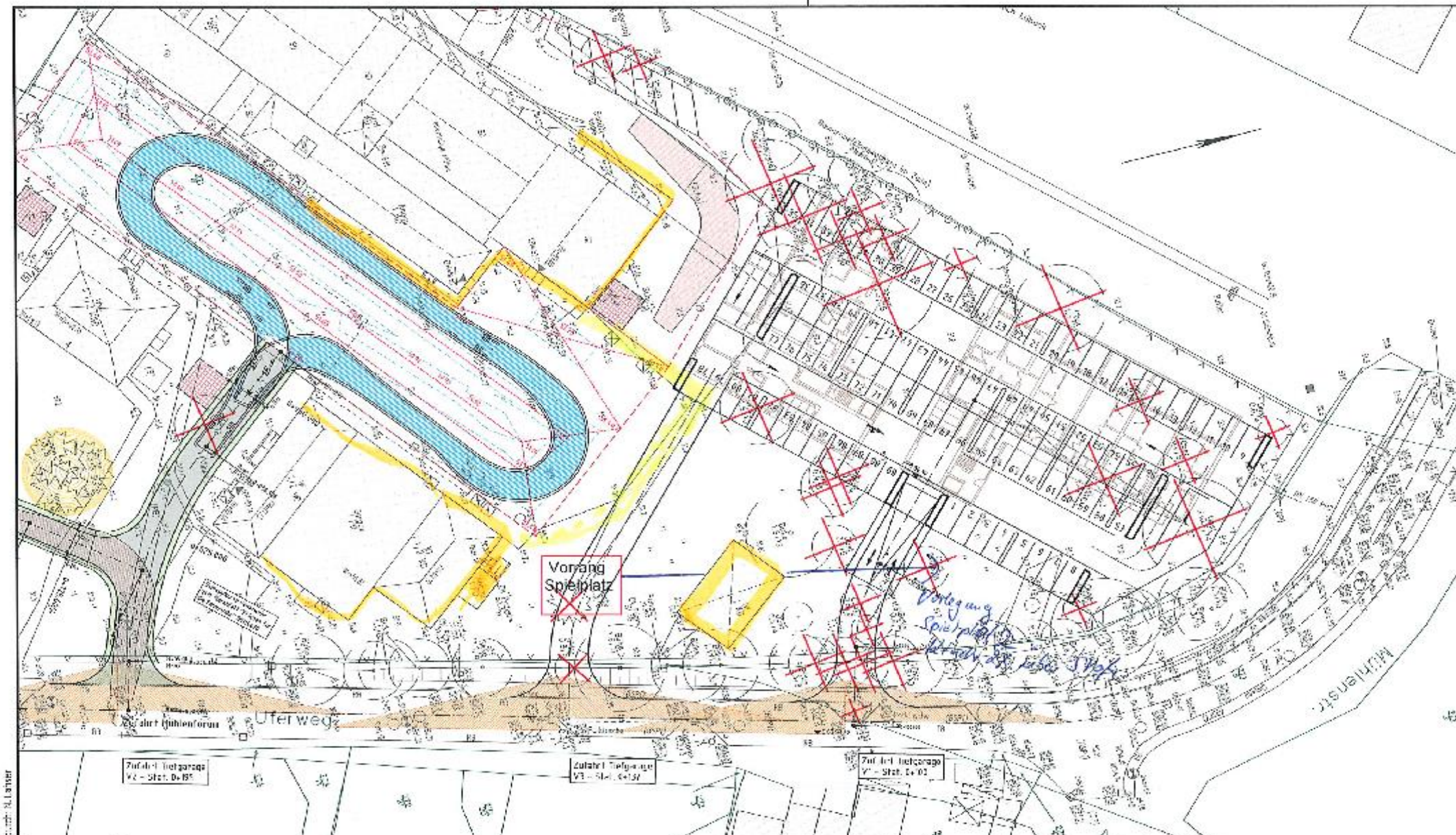
Abfallwirtschaftsbetrieb

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes NWM kann der vorliegenden Bauleitplanung nur bedingt zugestimmt werden, da eine Befahrung derzeit nicht zulässig wäre.

Durch die Ausweisung der inneren Verkehrserschließung des Plangebietes als „private Verkehrsflächen" können diese nicht mit den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, da die einschlägigen UVV die Befahrung solcher Straßen ausschließen. Zur Lösung dieses Umstandes müsste ein entsprechendes GFLR zugunsten der Abfallentsorgung ausgewiesen werden. Zudem müsste eine entsprechende Haftungsfreistellung gegenüber dem Abfallwirtschaftsbetrieb und den von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen für etwaige Schäden, die infolge der Abfallentsorgung entstanden sind (z.B. Form von Spurrillen, Absenkungen an Gehsteigen) abgegeben werden. Diese Erklärung ist dauerhaft zu sichern. Andernfalls sind entsprechende Behältersammelplätze am Uferweg auszuweisen bzw. die Behälter sind dort bereitzustellen.

Sofern diese rechtliche Hürde geklärt ist, wäre eine Befahrung des Plangebietes anhand der vorliegenden Unterlagen grds. möglich. An den ausgewiesenen Behältersammelplätzen kann die Abfallentsorgung sichergestellt werden. Für den Bereich des „Campus" muss geklärt werden, wie dieser befahren werden kann und ob hier die erforderlichen Flächen zur gefahrlosen Wendung des Sammelfahrzeuges vorgehalten werden können.

Für die weitere Planung wird in diesem Zusammenhang auch um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

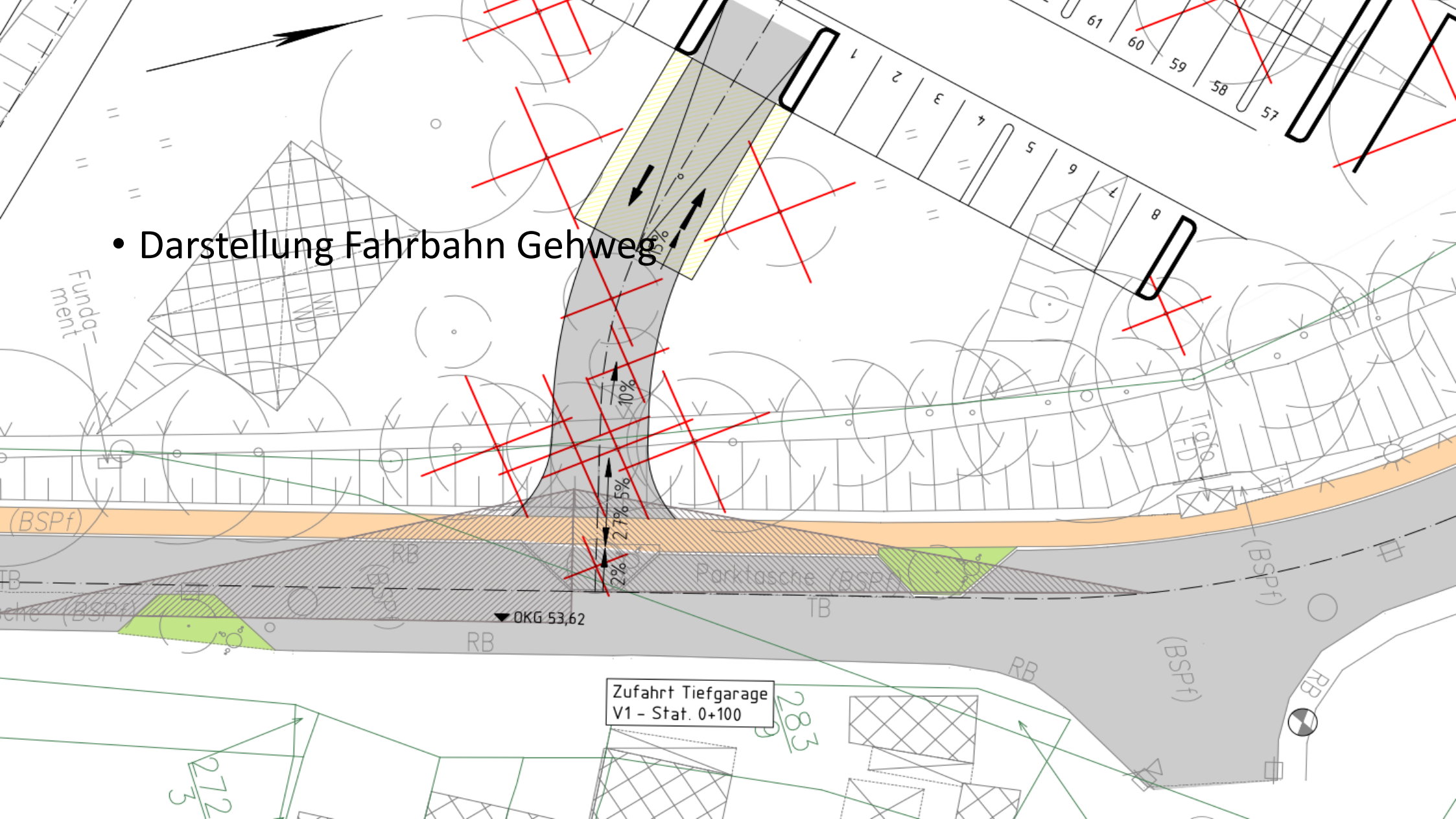

Vorrang
Spielplatz
Uferweg
Zufahrt Tiefgarage
Zufahrt Tiefgarage
Zufahrt Tiefgarage
Zufahrt Kühlenforum
Mühlenstr.

ZONE

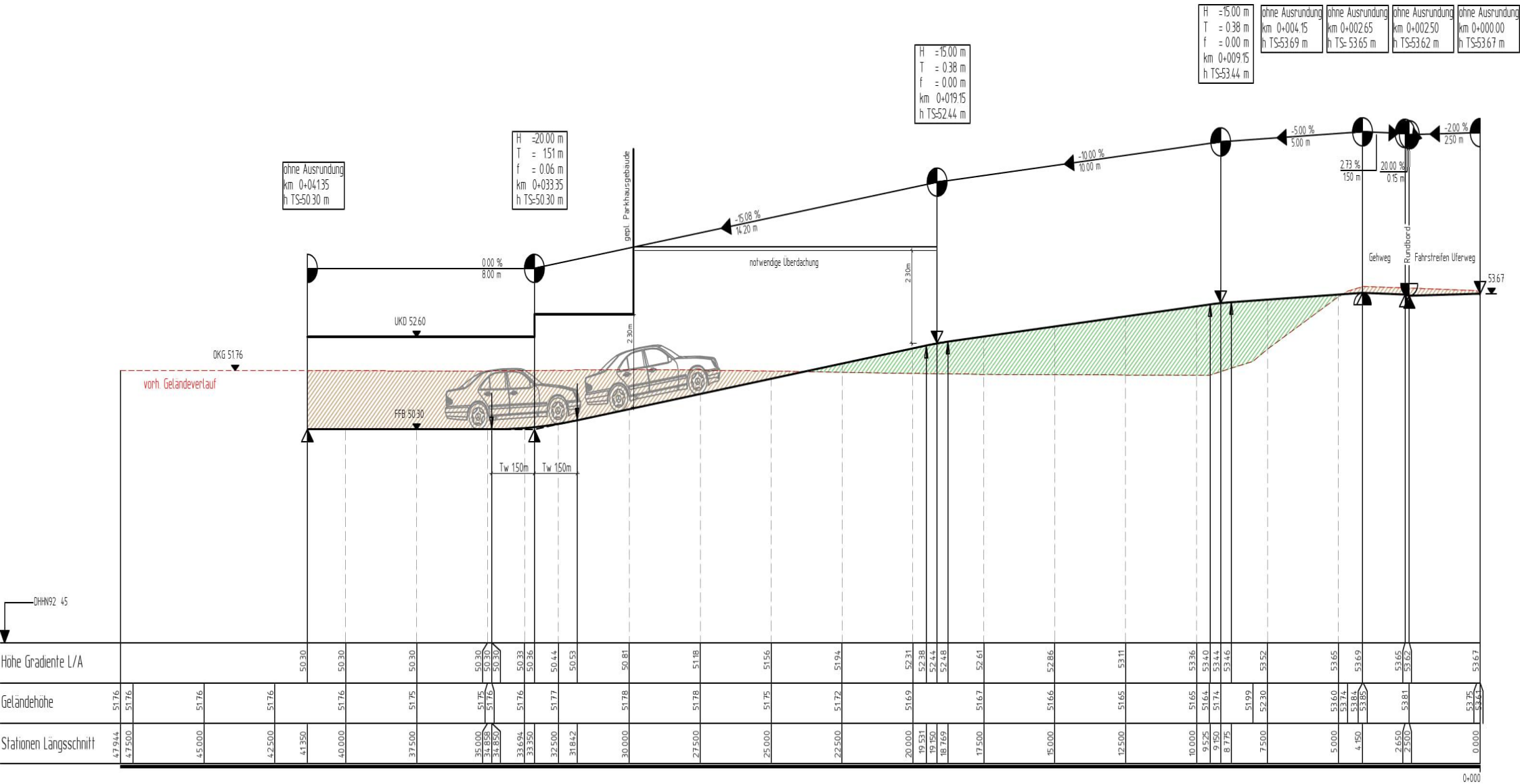
- Angrenzende Straßen, wie Mühlenstraße, Uferweg und Seeweg sind 30ziger Zonen und damit gleichrangige Straßen insofern sind untergeordnete Straßen nicht üblich

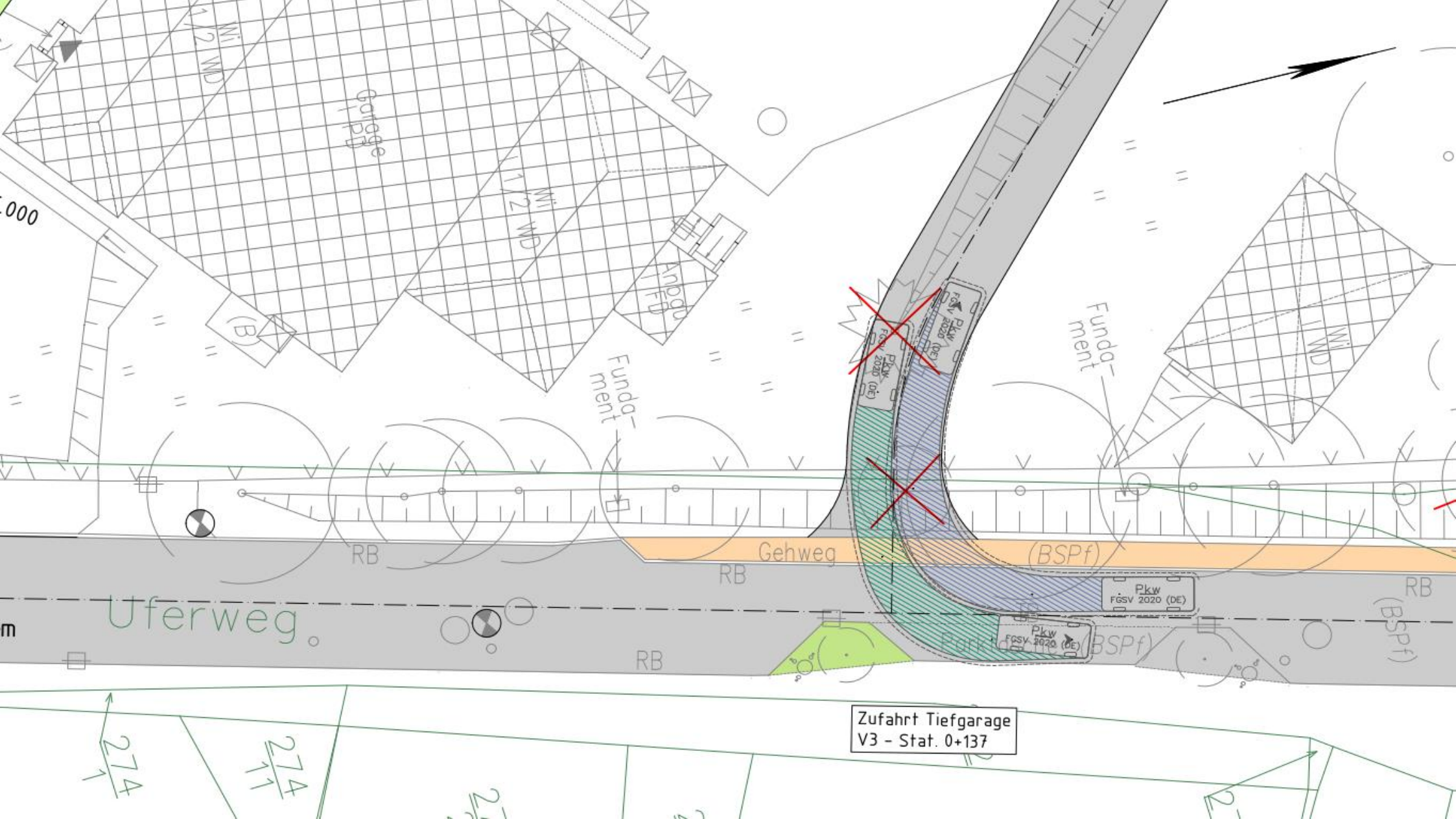
- Problemsituation rechts vor links aus dem Seeweg kommend, könnte eingeschränkt werden, indem 2 STOP-Schilder links und rechts aus dem Seeweg kommend aufgestellt werden, da zukünftig und m.E. auch aktuell der Hauptverkehr auf dem Uferweg stattfindet

- Darstellung Fahrbahn Gehweg



STOP-Schilder werden jeweils an der Ausfahrt links und rechts vor dem Gehweg aufgestellt




Zufahrt Tiefgarage
V3 - Stat. 0+137
Uferweg
Gehweg
(BSPf)
RB
Fundament
Garage
Pkw
FGSV 2020 (DE)
274
274/11

	Variante 1	Variante 2
	östlicher Anschluss	**Randlage Mühlenforum**
Eingriff in die Fahrbahneinengung	Rückbau Parktasche	Rückbau Parktasche
Eingriff in die Verkehrssicherheit	gering	gering
	Gehweg bleibt, Sicherheit durch STOP-Schild, sonst wie allgemeine Grundstücksausfahrt	Gehweg bleibt, Sicherheit durch STOP-Schild, sonst wie allgemeine Grundstücksausfahrt
Zufahrtslänge	60 m	100 m
Lärmemission	im Gutachten berechnet	höher, weil längerer Fahrweg höhere Anforderung, da an mehreren Wohngebäuden angrenzend
	Überbauung der Zufahrt kurz	Überbauung der Zufahrt länger
Beeinträchtigung der Veranstaltungsfläche	keine	deutlich
	Spielplatz verbleibt am Planort	Spielplatz müsste hinter der Straße liegen, welche die Kinder überqueren müssten
Denkmalpflege	**Abgestimmt**	**Eingriff in das historische Ensemble, nach heutiger Aussage von Frau Dr. Dornbusch nicht zustimmungsfähig**