

Abwägungsvorschläge

zu eingegangenen Stellungnahmen zum

Bebauungsplan Nr. 43.03

„Warnitz - Wiesengrund“

der Landeshauptstadt Schwerin

Stand : 17.01.2006

Berücksichtigt werden die Anregungen von :

- - - -

Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von :

- Wasser- und Bodenverband „Schweriner See / Obere Sude“
Rogahner Straße 96, 19 061 Schwerin (Anlage 2)
- Ortsbeirat Warnitz
c / o Bahnhofstraße 14, 19 057 Schwerin (Anlage 5)

Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von :

- Industrie- und Handelskammer
Schloßstraße 17, 19 053 Schwerin (Anlage 3)
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin
Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10 115 Berlin (Anlage 4)

Zur Kenntnis genommen werden die Anregungen von :

- - - -

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 43.03 „Warnitz - Wiesengrund“**

Nr. 1 TÖB Wasser- und Bodenverband
 „Schweriner See / Obere Sude“
 Rogahner Straße 96
 19 061 Schwerin

mit Schreiben vom 25.04.2005
unter Verweis auf weitere Schreiben vom 03.11.2004
und vom 24.08.2004

ANREGUNGEN

Der Beteiligte wendet sich gegen die Einleitung von zusätzlichem Regenwasser in eine (in nördliche Richtung verlaufende) Leitung, die nach seiner Auffassung nur ein Ackerdränagesystem darstellt. Diese wiederum entwässert in den vom Beteiligten unterhaltenen Kommunalen Vorfluter (KV) 12, der in den Pingelshäger Aubach (ZV 04) mündet. Das Gewässersystem ZV 04 / KV 12 bezeichnet er unter den derzeitigen Ableitbedingungen als hydraulisch überlastet.

Zusätzlichen Einleitungen in dieses System kann er derzeit nicht zustimmen. Sie könnten nur nach Vornahme von Investitionen erfolgen.

Der Beteiligte kündigt an, eventuelle Schadenersatzforderungen bei Überschwemmungen von Grundstücksanliegern am KV 12 und insbesondere am ZV 04 gegen die Stadt Schwerin geltend zu machen.

Der Beteiligte macht auf eine weitere, bereits am 24.08.04 abgegebene Stellungnahme aufmerksam. Dort werden die notwendigen Investitionen einzeln aufgeführt und einer Einleitung bei Vornahme derselben auf Kosten des Entwicklers zugestimmt.

Alternativ wird auf eine große, nicht genutzte Leitung verwiesen, die in westlicher Richtung ebenfalls in den Pingelshäger Aubach mündet.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Entwässerung des neuen Wohngebietes soll angesichts schlechter Versickerungswerte in ein nordöstlich am Gewerbegebiet „Zum Kirschenhof“ gelegenes Regenrückhaltebecken erfolgen, das, wie vom Beteiligten angegeben, seinerseits in nördliche Richtung über den Kommunalen Vorfluter 12 in den Pingelshäger Aubach entwässert.

Der Sachverhalt des im Bereich der Birkenstraße bei Starkregenfällen überlasteten Pingelshäger Aubachs ist bekannt.

Das vorgenannte Rückhaltebecken wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt betrieben und ist mit einem Drosselorgan ausgestattet, welches nur eine Ablaufmenge von 62 l / s in die

Vorflut gestattet. Hierzu wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis am 02.04.1992 erteilt. Das Rückhaltebecken ist ausreichend bemessen, um die aus dem Baugebiet anfallende Regenwassermenge zusätzlich aufzunehmen.

Die aus dem Rückhaltebecken abgehende Wassermenge wird auch zukünftig 62 l / s nicht überschreiten. Insoweit wird es nicht zu einer Mehrbelastung im Vorflutsystem ZV 04 / KV 12 gegenüber den vergangenen Jahren kommen.

Die vom Beteiligten geforderte Nichteinleitung in das benannte System käme einem Verzicht auf das Baugebiet gleich, da andere Lösungen aus wirtschaftlichen Gründen ausscheiden :

- So ist ein Anschluß an die vom Beteiligten erwähnte große Entwässerungsleitung mit freien Kapazitäten in westliche Richtung aufgrund topographischer Gegebenheiten als ‚kleine Lösung‘ zugunsten eines Wohngebietes von nur 4 ha Fläche wirtschaftlich nicht darstellbar. Nur zur Ableitung größerer Niederschlagsmengen wäre der zu betreibende Aufwand vertretbar. Die nicht geklärten Eigentumsverhältnisse an dieser Leitung seien nur am Rande erwähnt.
- Andere Ableitungsmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung und eine Versickerung lassen die Bodenverhältnisse nicht zu.

Ein Verzicht auf das Baugebiet vor dem Hintergrund hydraulisch stark belasteter bzw. zeitweise überlasteter Teilabschnitte des Pingelshäger Aubachs soll angesichts der bereits bestehenden Durchflußbegrenzung des Rückhaltebecken-Auslaufs nicht erfolgen. Der Verzicht wäre unverhältnismäßig angesichts der in den vergangenen Jahren bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen in Warnitz.

Über die Durchflußbegrenzung ist sichergestellt, daß eine über das jetzige Maß hinausgehende Mehrbelastung der Vorfluter nicht erfolgt. Das neue Baugebiet führt nicht zu einer wesentlichen Veränderung an einer bereits bestehenden Situation.

Grundlegende strukturelle Veränderungen am Regenwasserableitungskonzept für Warnitz sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und gegebenenfalls mit anderem Beteiligten-kreis unter längerfristigen Gesichtspunkten zu erörtern.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 43.03 „Warnitz - Wiesengrund“**

Nr. 2 Beteiligter Industrie- und Handelskammer
Schloßstraße 17
19 053 Schwerin

mit Schreiben vom 24.05.2005

ANREGUNGEN

1. Der Beteiligte hebt den - resultierend aus dem Bau der Umgehungsstraße - zukünftig stark veränderten Verkehrsfluß in Warnitz hervor. Der Quellverkehr aus der Ortslage als auch der Durchgangsverkehr (aus Herren Steinfeld und Friedrichsthal) fließe zukünftig vor allem über die nördliche Bahnhofstraße zur Grevesmühlener Straße ab.

Es wird ein schlüssiges Verkehrskonzept für Warnitz eingefordert. Über dieses sei sicherzustellen, daß die Grenzwerte der Lärmbelastung nach TA Lärm in Warnitz eingehalten werden.

2. Innerhalb des Plangebietes sind die Radien der Erschließungsstraßen ausreichend zu bemessen, um Not- sowie Ver- und Entsorgungsdiensten eine ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken zu ermöglichen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1 : Der zukünftig veränderte Verkehrsfluß in Warnitz ist bekannt.

Ein Verkehrskonzept für Warnitz, das bereits auf die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbewegungen abstellt, ist erarbeitet.

Die nach derzeitigem Stand zu erwartende stärkere Verkehrsbelastung der nördlichen Bahnhofstraße resultiert vor allem aus der mit dem Bau der Ortsumfahrung B 106 und den begleitenden Maßnahmen (Unterbrechung Kirschenhöfer Weg) ausgelösten großräumigen Verkehrsumlenkung. Diese ist durch das Planverfahren nicht steuerbar.

Hingewiesen wird an dieser Stelle, daß das Verkehrskonzept lediglich dazu beitragen kann, bestehende Verkehrsströme zu lenken oder zu deren Verminderung an neuralgischen Straßenabschnitten beizutragen. Eine immissionsschutzrechtliche Verbindlichkeit mit Einhaltung bestimmter Grenz- bzw. Orientierungswerte, wie im Schreiben des Beteiligten eingefordert, geht auch von einem beschlossenen Verkehrskonzept nicht aus.

zu 2 : Die erforderliche Größe der Kurvenradien wurde im Planverfahren geprüft. Bei einer verfügbaren Breite von 4,75 m jeweils im Ein- und Auffahrquerschnitt bestehen in Verbindung mit den für die Ausbauplanung beauftragten Kurvenradien von 8,0 m für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge keine Einschränkungen in der Benutzbarkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregung unter 1. zur Kenntnis zu nehmen und die Anregung unter 2. zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 43.03 „Warnitz - Wiesengrund“**

Nr. 3 Beteiligter DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Berlin
Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11
10 115 Berlin

mit Schreiben vom 02.05.2005

ANREGUNGEN

Der Beteiligte gibt Hinweise zu seinem Aufgabenbereich und zu liegenschaftlichen Belangen der Planung, die ein bereits an den Projektentwickler verkauftes, nicht betriebsnotwendiges Bahngrundstück umfaßt.

Der fehlende Anspruch auf eine Lärmsanierung wird herausgestellt und auf mögliche infrastrukturelle Bestände an Kommunikationsanlagen und Entwässerungsanlagen auch auf bahnfremden Anliegergrundstücken verwiesen.

Planungsrelevant sind die beiden nachfolgenden Anforderungen des Beteiligten :

1. Bepflanzungen unmittelbar neben Bahnanlagen bergen Konfliktpotentiale. Angeführt werden lichtzeichenverdeckende Baumkronen und stark wuchernde Brombeerbüsche, die das Schotterbett durchdringen und Signalanlagen in ihrer Funktion beeinträchtigen können. Insoweit sei der im B-Plan festgesetzte bahnlinienebegleitende Streifen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern als konfliktträchtig anzusehen.
2. Angesichts des Gefahrenpotentials, das von in Betrieb befindlichen Bahnanlagen ausgeht, sollte sichergestellt sein, daß ein unbefugtes Betreten bzw. Befahren der Bahnanlagen der DB Netz AG sicher ausgeschlossen werden kann.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1 : Um Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs zu vermeiden, wird im Bebauungsplan für die bahnnah gelegenen Grünflächen u. a. folgende Festsetzung getroffen :

- Das Pflanzen von Bäumen wird in einer Entfernung von 5 m zum Bahngrundstück ausgeschlossen. Auf dieser Fläche sollen ausschließlich Anpflanzungen von Sträuchern vorgenommen werden. (Brombeeren sind in der zugehörigen Pflanzliste nicht enthalten.) Angesichts eines mehrere Meter breiten, zum Bahngrundstück gehörigen Böschungsverlaufes, der selbst teilweise mit Sträuchern bewachsen ist, besteht ein Abstand der privaten Grundstücke zum eigentlichen Gleiskörper, der Sicherheitsbeeinträchtigungen oder sonstige Auswirkungen auf diesen und eventuelle Signalanlagen am Gleiskörper ausschließt.

zu 2 : Um ein Queren des Bahnkörpers von den privaten Grundstücken aus auszu-schließen, wird unter den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften eine rück-wärtige Einzäunung zur Bahn hin festgesetzt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. teilweise zu berücksichtigen und die Anregungen unter 2. zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 43.03 „Warnitz - Wiesengrund“**

Nr. 4 Beteiligter Ortsbeirat Warnitz
 c / o Frau K. Cornils
 Bahnhofstraße 14
 19 057 Schwerin

mit Schreiben vom 14.09.2005

ANREGUNGEN

1. Der Beteiligte dringt auf eine verbindliche Sicherung der Abpollerung zwischen dem neuen Baugebiet und dem Forstweg. Nur im Ausnahmefall (Straßensperrung) dürfe eine Befahrung über den Forstweg erfolgen.
2. Die ÖPNV-Anbindung wird in der Begründung als ‚gesichert‘ bezeichnet, obwohl die Omnibus-Linienführung nach Schließung des Kirschenhöfer Weges noch ungeklärt sei. Dies betreffe auch für die Schülerbeförderung.
3. Gefordert wird eine aktualisierte Verkehrszählung, da das Datenmaterial aus 2002 von den Realitäten nicht mehr gedeckt sei. Dabei sollten auch die Fahrtziele erhoben werden (Margarethenhof, Innenstadt, ..), um zu haltbaren Schlußfolgerungen über zukünftige Entwicklungen zu kommen.
4. Der Beteiligte hat weiterhin Zweifel am prognostizierten Rückgang des Durchgangsverkehrs aus Herren Steinfeld infolge schwindender Attraktivität bei Umlenkung über die nördliche Bahnhofstraße. Daher seien zusätzliche 330 Fahrzeuge aus dem neuen Baugebiet nicht zu bagatellisieren. Der Ortsbeirat fordert klarere Aussagen zur beabsichtigten Schließung von Straßen und deren Terminen.
5. Zwar sei von einer zukünftig sicheren Nutzung des Erschließungsnetzes im neuen Baugebiet auszugehen. Die Straßen und Gehwege im bereits bebauten Ortsteil seien hingegen unvollständig. Sie müßten in einen besseren Zustand gebracht werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1 : Anbindung Forstweg

Im Bebauungsplan können die geforderten Poller oder ähnliche Absperrungen nicht festgesetzt werden. Dies kann erst im Ausbaustadium parallel zu einer entsprechenden Anordnung der Verkehrsbehörde erfolgen. Allerdings wird im Planverfahren über die Festsetzung des Übergangsbereichs zwischen Plangebiet und Forstweg als Fußgängerbe-

reich die planerische Zielsetzung hinreichend verdeutlicht und der Verkehrsbehörde die Anordnung und Durchsetzung der vorgenannten Maßnahme ermöglicht. Hingewiesen wird zusätzlich auf den starken Verschwenk in der Gehwegfläche bei einer Ausbaubreite von nur 3,0 m, der einer dauernden Befahrung bereits verkehrstechnisch entgegensteht.

Zu 2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Ortsteils Warnitz an den öffentlichen Personennahverkehr läßt sich nicht im Bebauungsplan regeln. Für den Schülerverkehr als Teil der ÖPNV-Leistungen gilt dies in gleicher Weise.

Der Ortsteil gilt als erschlossen, wenn er vom ÖPNV angefahren wird und über ein flächendeckendes Haltestellennetz in zumutbarer Entfernung verfügt.

Änderungen des ÖPNV-Netzes sind ebenfalls nicht Gegenstand der Planung und werden separat umgesetzt.

Wichtig ist, daß das neue Baugebiet an das bestehende bzw. anzupassende Netz angeschlossen ist. Dies ist hier der Fall.

Zu 3. Aktualität der Verkehrszählung

Die am 18. Juni 2002 durchgeführte Zählung an der Kreuzung Kirschenhöfer Weg / Bahnhofstraße ist hinreichend aktuell für die im Bauleitplanverfahren zu prüfenden Belange der Schallbelastung und der Verkehrsfrequenzen auf einzelnen Straßenabschnitten.

Äußere Anlässe, die eine weitere klein- und großräumige Verlagerung von Verkehren in den vergangenen 3 Jahren erwarten lassen, sind nicht eingetreten.

Die benannte Zählung läßt insbesondere auch die an der Kreuzung erfolgte Ablenkung der jeweiligen Verkehrsströme in die verschiedenen Befahrungsrichtungen erkennen und ermöglicht auf diese Weise auch eine Abschätzung der nach Bau der Ortsumfahrung wegfallenden bzw. verlagerten Verkehre.

Insoweit besteht derzeit kein planungsrechtliches Erfordernis an weiter aktualisierten Daten. Gegen die Erhebung dieser Daten und Ergänzung des bestehenden Materials, zur Verwendung beispielsweise für das Verkehrskonzept Warnitz, bestehen indes keine Einwände. Bezogen auf das Planverfahren wird eine Nichtberücksichtigung der Anregung empfohlen.

zu 4 : Durchgangsverkehr aus Herrensteinfeld und zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem neuen Baugebiet

An der Einschätzung eines spürbaren Verkehrsrückgangs aus Herren Steinfeld nach Unterbrechung des Kirschenhöfer Weges bzw. spätestens bei Inbetriebnahme der Ortsumfahrung B 106 wird festgehalten.

Die lt. Begründung rechnerisch überschlägigen 182 - 330 Fahrten aus dem neuen Baugebiet (Mittelwert : 256 Fahrten) stellen in absoluten Zahlen und im Verhältnis zu den derzeit zu verzeichnenden Fahrten in der Straße ‚Zum Kirschenhof‘ (1770 Fahrten, 18. Juni 2002) nur eine untergeordnete zusätzliche Belastung dar.

Eine Festschreibung von Straßenschließungen ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, ebensowenig zugehörige Termine.

zu 5. schlechter Zustand von Straßen und Gehwegen

Die erhöhte ‚Abnutzung‘ der Straßen und insbesondere der vorhandenen Gehwege in Warnitz durch Fahrzeugverkehr oder Fußgänger und Radfahrer aus dem neuen Baugebiet ist von einer zu vernachlässigenden Größenordnung.

Ein kausaler Zusammenhang aus der geplanten Siedlungserweiterung mit ca. 55 Einfamilienhäusern und dem schlechten Zustand des Erschließungsnetzes des Ortes besteht nicht.

Bereits aus den bisherigen Erörterungen zum Verkehrskonzept Warnitz ergibt sich, daß eine generelle und schnelle Aufwertung des bestehenden Verkehrsnetzes des Ortsteils angesichts des im gesamten Stadtgebiet bestehenden Investitionsbedarfes nicht möglich ist. Zu leisten ist nur eine schrittweise Aufwertung, die bezüglich früher angesprochener beidseitiger Gehwege zudem mit zeitaufwendigem Grunderwerb belastet sein kann. Über Kostenumlegung im Ausbaubeitragsverfahren wird der genannte Ausbau in wesentlichen Teilen von den Anliegern mitzutragen sein.

Da wie in der B-Plan - Begründung betont, für Warnitz mittelfristig von einer Entlastung von Durchgangsverkehren mit Verlagerung von Teilen dieser Verkehre auf die Ortsumfahrung B 106 auszugehen ist und Verkehrszunahmen in der Ortslage nur partiell zu verzeichnen sein werden, erscheint es angemessener, Verbesserungen an der Erschließungsinfrastruktur ebenfalls an den unmittelbaren, bzw. zu erwartenden Notwendigkeiten zu orientieren. Hierzu sei ein weiteres Mal auf das Verkehrskonzept verwiesen, das eine gute Ausgangsbasis zur Grobsteuerung von eventuellen Investitionsvorhaben in kurz-, mittel- und langfristige Projekte bietet.

Außerdem wird das neue Baugebiet mit seinem vollständigen Erschließungssystem den Ortsteil in ähnlicher Weise positiv prägen, wie dies die beiden im Bau befindlichen Wohngebiete rückwärtig von Kirschenhöfer Weg und Bahnhofstraße tun. Es leistet insoweit selbst einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsteils.

Dies bezieht sich auch auf abschnittsweise Leistungen an der bestehenden Straßeninfrastruktur. In der Bahnhofstraße wurden in Bahnhofsnähe Teile des östlichen Gehweges vom Projektentwickler des Plangebietes „Warnitz - Bahnhofstraße“ wiederhergestellt. Die Planung „Warnitz - Wiesengrund“ beinhaltet lt. Erschließungsvertrag plangebietsbezogen die Befestigung des südlichen Gehwegabschnittes der Straße ‚Zum Kirschenhof‘.

Ein Aufschieben der bisherigen und laufenden Planungen („Wiesengrund“, „Silberberg“) wird daher insbesondere unter dem Gesichtspunkt der damit verbundenen Auflösung ortsteilabwertender Gewerbebrachen als dem Ortsteil nicht dienlich erachtet.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1. bis 5. nicht zu berücksichtigen.