

Abwägungsvorschläge

zu eingegangenen Stellungnahmen zum

Bebauungsplan Nr. 44.03

„Warnitz - Silberberg“

der Landeshauptstadt Schwerin

Stand : 13.04.2006

Berücksichtigt werden die Anregungen von :

- GDMcom, Maximilianallee 4, 04 129 Leipzig
(im Auftrag der Verbundnetz Gas AG, Leipzig)

Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von :

- Ortsbeirat Friedrichsthal
c / o Alt Meteler Straße 1 b, 19 057 Schwerin (Anlage 4)

Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von :

- Ortsbeirat Warnitz
c / o Bahnhofstraße 28, 19 057 Schwerin (Anlage 3)

Zur Kenntnis genommen werden die Anregungen von :

- - - -

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 44.03 „Warnitz - Silberberg“**

Nr. 1 TÖB GDMcom
 Maximilianallee 4
 04 129 Leipzig

im Auftrag der Verbundnetz Gas AG, Leipzig

mit Schreiben vom 29.09.2005
sowie vom 27.03.2006

ANREGUNGEN

1. Maßnahmen im Plangebiet

Den Planungen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes wird zugestimmt und um nähere Abstimmung bezüglich der querenden Gastrasse in der Ausführungsplanung bzw. Bauausführung gebeten.

2. Versickerungsbecken

Nicht zugestimmt wird den Maßnahmen auf dem Flurstück 41/1 (Ausgleichsfläche mit Versickerungsbecken östlich der Bahnhofstraße). Auf diesem Flurstück befindet sich ebenfalls eine Gasleitung, eine Kabelschutzrohranlage sowie eine Armaturengruppe mit Entspannungseinrichtung.

Es werden Hinweise zu einzuhaltenden Mindestabständen gegeben und wird ein Verzicht auf eine Einzäunung gefordert.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Zu 1.

Die Zustimmung zur innergebietlichen Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Zu den vorgesehenen Maßnahmen auf dem Flurstück 41/1 erfolgte eine detailbezogene Erstabstimmung zwischen dem Erschließungsplaner und dem Beteiligten. Nach Auskunft des Planungsbüros können die Hinweise des Beteiligten in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Stichpunktartig sind wesentliche Anforderungen des Beteiligten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

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

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 44.03 „Warnitz - Silberberg“**

Nr. 2 Beteiligter Ortsbeirat Warnitz
 über Ortsbeiratsvorsitzende(n)
 Bahnhofstraße 14 bzw. 28
 19 057 Schwerin

mit Schreiben vom 01.03.2006
sowie vom 30.12.2005 und vom 17.11.2003

ANREGUNGEN

1. Anbindung Warnitz nur über Bahnhofstraße
Die Anbindung des neuen Baugebietes mit 100 - 110 WE soll ausschließlich über die Bahnhofstraße erfolgen. Der erfreulichen Zunahme der Wohnbevölkerung im Ortsteil muß auch verkehrstechnisch entsprochen werden. Die Stadt trage die Verantwortung, daß bei Anbindung neuer Baugebiete die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gewahrt werden, auch für die Zufahrtsstraßen. Perspektivisch den gesamten Ortsteil mit nur einer für Anwohnerverkehr ausgelegten Tempo-30 - Straße mit der Innenstadt zu verbinden, genüge nicht den Voraussetzungen des § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Ortsbeirat erwartet klare planerische Vorstellungen, die sich im Bebauungsplan widerspiegeln und in die Abwägungsentscheidung einfließen.

Im Schreiben vom 30.12.2005 wird dies im Hinblick auf das Schließen der einzelnen Straßen detaillierter beschrieben und festgehalten, daß die (nördliche) Bahnhofstraße als Tempo-30 - Anwohnerstraße nicht geeignet sei, die Zufahrtsfunktion für vier neue Baugebiete zu übernehmen.

Im Schreiben vom 17.11.03 wird auf die damals ungewisse zeitliche Einordnung des Baus der Umgehungsstraße (B 106) mit der daraus resultierenden Verkehrsminderung für Warnitz und der Realisierung der neuen Baugebiete abgestellt. Befürchtet wird, daß der Quellverkehr aus den neuen Baugebieten zur bestehenden Verkehrsbelastung noch hinzukommt.

2. Trassenvorbehalt für Ortsumfahrung Friedrichsthal
Die Stadtverwaltung habe die Ortsbeiräte Friedrichsthal, Lankow, Neumühle und Warnitz zu Beratungen über mögliche Trassenverläufe einer Umgehungsstraße für Friedrichsthal eingeladen. Alle beteiligten Ortsbeirate haben eine Trassenführung präferiert, die nahe dem Plangebiet zwischen Warnitz und Friedrichsthal verläuft. Bei Weiterverfolgung dieser Trassenvariante müsse bereits für die Planung des neuen Baugebietes beachtet werden, daß der spätere Straßenbau nicht beeinträchtigt wird. Dies betrifft nicht nur die Freihaltung der benötigten Flächen, sondern auch Hinweise für potentielle Bauwillige im Bebauungsplan, um spätere Streitigkeiten und eventuell unerwartet notwendig werdende und Kosten verursachende Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden.

3. Unzureichende ÖPNV - Anbindung

Die künftige ÖPNV-Anbindung ist auch nach Beschluss des Verkehrskonzeptes für den Ortsteil noch ungeklärt. Die Angaben, in der Entwurfsfassung der Begründung zum Bebauungsplan sind zu kurz gegriffen. Dies betreffe besonders die zu große Entfernung zu den zur Zeit bestehenden Haltestellen. Zudem stoße die Schülerbeförderung mit den planmäßigen Bussen der Linie 18 bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen.

4. Notwendige Straßensanierung wegen starkem Baustellenverkehr

Die vorhandenen Straßen sind in den letzten Jahren massiv durch Baufahrzeuge in der Anfahrt zu den Gebieten „Kirschenhöfer Weg / Bahnhofstraße“ und „Bahnhofstraße“ beschädigt worden. Dies ist auch für die in Vorbereitung befindlichen Baugebiete „Warnitz - Wiesengrund“ und „Warnitz - Silberberg“ zu erwarten, weil die Zufahrt für größere Fahrzeuge nur durch den Ortsteil möglich sind (Zufahrten aus / in Richtung Friedrichsthal und Herren Steinfeld für größere Fahrzeuge gesperrt). Im Falle der Sanierung der Bahnhofstraße und des Kirschenhöfer Weges sind daher auch die Bewohner der neuen Baugebiete angemessen an den entstehenden Kosten zu beteiligen, weil eine Umlage nur auf die Anwohner nicht sachgerecht wäre. Die Bauplätze wären also als berücksichtigungsfähige Grundstücke im Sinne von § 4 der Ausbaubeitragssatzung zu qualifizieren. Sollte das nicht möglich sein, müßten die Verursacher schon jetzt und in den folgenden Bauphasen für die Beseitigung der von Ihnen verursachten Schäden in Anspruch genommen werden. Auch hierauf sollte bereits im Bebauungsplan hingewiesen werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

5. Wertstoffbehälterstellplatz

Der in der Begründung zum Bebauungsplan angeführte Wertstoffbehälterstellplatz im Gewerbegebiet zum Kirschenhof wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben.

Weitere zum heutigen Zeitpunkt noch bedeutsame und über die obigen Anregungen hinausreichende planungsbezogene und abwägungsrelevante Belange enthalten die Schreiben vom 30.12.05 und vom 17.11.03 nicht.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1. Anbindung Warnitz über Bahnhofstraße

Die Ortsumfahrung B 106 wird eine erhebliche Abnahme des Durchgangsverkehrs in Warnitz nach sich ziehen.

Der von den neuen Wohngebieten ausgelöste zusätzliche Verkehr wird insgesamt nicht die Größenordnung des wegfallenden Durchgangsverkehrs erreichen, so daß sich für die gesamte Ortslage Warnitz in den kommenden Jahren tendenziell eine Verkehrsentlastung ergeben wird.

Im Einzelnen sind zu verzeichnen :

Wiesengrund	300 Fahrten (jeweils Mittelwerte)
Silberberg	520 Fahrten
Kirschenhöfer Weg / Bahnhofstraße	260 Fahrten
Bahnhofstraße	180 Fahrten

Gesamt : < 1300 Fahrten

Demgegenüber fahren heute ca. 3600 Fahrzeuge am Tag durch den Kirschenhöfer Weg, von denen nach dessen Sperrung ein Anteil von zumindest 50 % (ca. 1 800 Fahrzeuge) als entfallend oder als großräumig auf andere Strecken verteilt anzunehmen ist. Bei Sperrung der Bahnhofstraße (Süd) für den Fahrzeugverkehr in Richtung Friedrichsthal fällt die Verkehrsreduzierung noch größer aus.

Die sich abzeichnende Bündelung des Warnitzer Verkehrs in der nördlichen Bahnhofstraße hat ihre Ursache nicht in den neuen Wohngebieten, sondern in der Neuordnung der Verkehrsbeziehungen nach Bau der Ortsumfahrung B 106. Insoweit kann sie den Baugebieten auch nicht alleine angelastet werden.

Die lt. Verkehrskonzept aktuell zu erwartenden 3300 Kfz / 24 h liegen im Rahmen üblicher Tempo-30 - Zonen. Die nördliche Bahnhofstraße wird auch bei Verkehrsbündelung damit voraussichtlich unter der Befahrungsdichte des heutigen Kirschenhöfer Weges bleiben.

Trotz der neuen Wohngebiete werden die verbleibenden (Durchgangs- und Quell-)Verkehrsanteile, die sich dann in der nördlichen Bahnhofstraße bündeln, mithin keine unzumutbare Größenordnung erreichen. Sie werden auch kein Ausmaß erreichen, das für sich alleine genommen den Bau einer Entlastungsstraße o. ä. für die Bahnhofstraße rechtfertigen würde.

Im Verkehrskonzept für Warnitz werden parallel zur Weiterverfolgung der Wohngebietsplanungen Verkehrslenkungs- und -vermeidungsmaßnahmen für die nördliche Bahnhofstraße gemacht. Durch Fortschreibung besteht die Möglichkeit, auf zukünftige, eventuell unerwartete Anforderungen gezielt zu reagieren.

Ausführungen zur zeitlichen Divergenz des Baus der Ortsumfahrung B 106 und der neuen Baugebiete erübrigen sich. Der Bau der Ortsumfahrung hat mittlerweile begonnen und wird in einem überschaubaren Zeitraum abgeschlossen sein.

zu 2. Trassenvorbehalt zur Ortsumfahrung Friedrichsthal

Die Aufnahme der Ortsumfahrung Friedrichsthal erfolgte im Bundesverkehrswegeplan unter „Weiterer Bedarf“. Eine Unterlegung des Vorhabens mit Trassenvarianten seitens des Straßenbaulastträgers ist in diesem Stadium noch nicht verbunden.

Nach dem derzeitigen Stand der stadträumlichen Planung ist der freie Korridor zwischen Friedrichsthal und Warnitz im Flächennutzungsplan der Stadt als Ausgleichsfläche dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 14.01.01 „Friedrichsthal“ mit dieser Nutzung auch festgesetzt. In gleicher Weise stellt der Flächennutzungsplan die ehemalige LPG-Fläche als Wohnbaufläche dar. Die benannten Darstellungen und Festsetzungen sind bindendes Ortsrecht.

Außer der Trassenvariante zwischen Friedrichsthal

- sind noch andere Varianten in der Diskussion,
- darunter eine, die mit ihrer Streckenführung gegebenenfalls geeignet ist, eine noch bessere Entlastung der nördlichen Bahnhofstraße vom Durchgangsverkehr zu erreichen (Streckenführung nordwestlich von W. mit Anbindung an die Grevesmühlener Straße).

Maßgeblich für die spätere Trassenpräferenz seitens des Baulastträgers wird die heute von diesem noch nicht verifizierte Kostengegenüberstellung sein.

Die vorliegende Bebauungsplanung verhindert eine mögliche spätere Durchbindung der in Rede stehenden Ortsumfahrung zwischen Friedrichsthal und Warnitz in technischer Hinsicht nicht.

Von einem Hinweis in den Bebauungsplanunterlagen für die zukünftigen Anwohner soll angesichts des heute noch wenig verdichteten Stadiums der Straßenplanung ebenfalls abgesehen werden.

zu 3. ÖPNV - Anbindung

Die Streckenführung der Buslinie 18 durch Warnitz und die für eine ausreichende Bedienung bereitzuhaltenden Kapazitäten sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Im Bebauungsplanverfahren wurde die Zumutbarkeit der Wegelänge zur nächstgelegenen Haltestelle geprüft. Unter Heranziehung des beschlossenen Verkehrskonzeptes wird dort unter Punkt 3.2 (S. 6) nach Fertigstellung der Ortsumfahrung B 106 folgende Linienführung angestrebt. :*Stichstrecke über die Bahnhofstraße zu einem Wendepplatz in der Straße ‚Zum Kirschenhof‘ im Höhe Haus Nr. 16 und Einrichtung einer neuen Haltestelle in der gleichen Straße in Höhe Haus Nr. 2a* . Diese Aussage ist weiterhin zutreffend. Der notwendige Ausbau der Verkehrswege (Wendeschleife) für diese Linienführung ist beantragt.

Das Plangebiet wird damit zur Hälfte innerhalb des üblichen 350 m - Einzugsbereichs der Haltestelle liegen.

Das Plangebiet liegt zudem unmittelbar am Regionalbahnhaltdepunkt.

zu 4. Notwendige Straßensanierung wegen starkem Baustellenverkehr

Die Nutzung vorhandener Straßen unterliegt dem Allgemeingebrauch.

Da die Lebensdauer einer innerörtlichen Straße üblicherweise mit etwa 25 Jahren und mehr anzusetzen ist, sind eventuelle Straßenschäden nicht alleine dem neuen Baugebiet bzw. dessen Entwickler zuzurechnen, sondern auch einem heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechenden Unterbau oder Überalterung.

Eine ausdrückliche Heranziehung der Entwickler bzw. der Anwohner der neuen Baugebiete ist daher nicht zu begründen.

Die Fahrzeugbelastung aus dem neuen Baugebiet wurde geprüft. Überschlägig ist dabei festzuhalten, daß je Einfamilienhaus im Durchschnitt etwa 40 LkW - Lasten bei der Abfuhr von Erdboden und Lieferung von Baumaterial zu verzeichnen sind. Dies entspricht 80 Fahrten, die Hälfte davon mit leerem oder nur noch teilbeladendem Lkw. Für ein Wohngebiet mit 110 EFH kommen etwa 8800 Fahrten zusammen, dazu weitere für den Bau der Erschließungsanlagen, so daß vereinfacht mit etwa 15 000 Fahrten für 110 EFH gerechnet wird.

Die nördliche Bahnhofstraße war nach der Verkehrszählung vom 18. Juni 2002 mit 1640 Fahrten am Tag belastet. Bei einem durchschnittlichen LKW-Anteil von 5 % an diesen Fahrten sind dies etwa 80 Fahrten / d bzw. 20 000 Fahrten an 250 Werktagen im Jahr. Somit liegt die zusätzliche Schwerverkehrsbelastung aus dem Baugebiet „Silberberg“ jedenfalls unter derjenigen einer durchschnittlichen Befahrung innerhalb eines Jahres. Insoweit stellt sie keine außergewöhnliche Belastung dar.

Straßenausbaumaßnahmen sind derzeit nicht erforderlich. Etwaige im Laufe der Zeit erforderliche Erneuerungsmaßnahmen aufgrund langjähriger Vorbelastung unterliegen der Kostenregelung der städtischen Ausbaubeitragssatzung. Diese sieht einen bestimmten Prozentsatz der Ausbaukosten als von der Stadt, d. h. der Allgemeinheit, zu tragen vor. Dies berücksichtigt die nicht alleine vom Anlieger zu vertretende Befahrung der Straßen.

Mit Sperrung des Kirschenhöfer Weges und der Bahnhofstraße (Süd) nehmen die Durchgangsfunktionen des Warnitzer Straßennetzes zukünftig stark ab und relativieren über einen längeren Zeitraum die jetzige vermehrte Schwerverkehrsbelastung.

zu 5. Wertstoffbehälterstellplatz

Die Aussage zu den Reststoffbehälterstellplätzen ist in dem zum Satzungsbeschluß vorliegenden Planungsstand überarbeitet. Die jetzige Fassung der B-Plan-Begründung enthält auch eine kurze Erläuterung zu dem von der Abfallbehörde favorisierten Behälterstellplatz östlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 5. zu berücksichtigen und unter 1., 2., 3. und 4. nicht zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 44.03 „Warnitz - Silberberg“**

Nr. 3 Beteiligter Ortsbeirat Friedrichsthal
 c / o Herrn Erhard Kunack
 Alt Meteler Straße 1 b
 19 057 Schwerin

mit Schreiben vom 14.02.2006
(sowie gleichlautenden Schreiben
vom 04.10.2005 und vom 05.12.2005)

ANREGUNGEN

Der Beteiligte sieht mehrere Beschlüsse und Festlegungen städtischer Gremien nicht berücksichtigt und führt hierzu aus :

1. Auftrag der Stadtvertretung vom 01.03.1996
In der 18. Stadtvertretung vom 01.03.1996 wurde beschlossen, eine Ortsumgehung Friedrichsthal der B 104 in das Gesamtverkehrskonzept aufzunehmen und dazu eine verkehrsplanerische Studie zu erstellen.
Diese Studie des Amtes für Verkehrsanlagen favorisiere die sogenannte ‚mittlere Variante‘, in der jetzt Teile des Bebauungsplanes liegen.
2. Flächennutzungsplan
In Anlage B, Seite 2 zum Flächennutzungsplan von 1998 sei festgehalten : „Langfristig werden Optionen für eine Ortsumgehung Friedrichsthal offengehalten.“
3. Bundesverkehrswegeplan
Im Jahr 2003 wurde die Ortsumgehung B 104 Friedrichsthal mit der mittleren Variante In den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. Der Beteiligte setzt sich dafür ein, bis zu einer Entscheidung die in der Studie ausgewiesenen Korridore, insbesondere den mittleren, freizuhalten.
4. Bauausschuss der Stadtvertretung
Am 20.01.2005 beauftragte der Bauausschuss den Oberbürgermeister, die günstigste Trassenvariante mit dem Straßenbauamt festzuschreiben und dabei die Ortsbeiräte Warnitz und Friedrichsthal einzubeziehen. Ziel ist es hierbei, die Umgehungsstraße in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes aufzunehmen.
Zwischen der Verwaltung und den Ortsbeiräten fanden am 27.06.2005 und am 27.09.2005 Gespräche statt, in denen die mittlere Variante als optimal bestätigt wurde und für die weitere Planung zugrunde zu legen ist. Dieses wurde auch dem Straßenbauamt durch das Amt für Verkehrsanlagen mitgeteilt.

Der Ortsbeirat ist der Meinung, daß der vorliegende Bebauungsplan keinen der genannten Punkte berücksichtigt. Eine Überarbeitung wird für erforderlich gehalten.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Zu 1. bis 5.

Die zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplan sehen für die ehemalige LPG-Fläche eine Wohnbaufläche vor.

Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird für die Ortsumfahrung Friedrichsthal (B 104) in jedem Fall notwendig, - wenn auch gegebenenfalls an anderer Stelle.

Ganz im Sinne einer Option ist der dortige schriftliche Hinweis aus Anlage B zu verstehen, da sich die Behördenverbindlichkeit zunächst über die jetzigen zeichnerischen Darstellungen regelt. Insoweit kann der Flächennutzungsplan nicht als der Planung entgegenstehend angeführt werden.

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan schließt die Trassenführung der ‚mittleren Variante‘ nicht aus und erschwert ihre Durchführung nur unwesentlich. Selbst wenn eine bereits erarbeitete Variante unmittelbar über die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche führen sollte, so wäre deren geringe Verschiebung nach Süden auf baulich nicht genutzte Flächen (Ausgleichsflächen) ohne große Einschränkungen jedenfalls möglich.

Die Ortsumfahrung ist im Bundesverkehrswegeplan im „Weiteren Bedarf“ aufgenommen. Mit der Aufnahme in den ‚Weiteren Bedarf‘ ist weder eine Trassenuntersuchung noch gar eine Trassenfestlegung des späteren Baulastträgers verbunden. Trassenvarianten des städt. Amtes für Verkehrsanlagen (heute : Verkehrsmanagement) entfalten keine bindende Wirkung für den späteren Baulastträger. Ebenso wenig sind eventuelle Kostenschätzungen des Amtes für diesen bindend. Er wird Kostenschätzungen und -kalkulationen nach eigenem Kriterienkatalog vornehmen.

Soweit sich die mittlere Variante auch in den Überlegungen des späteren Baulastträgers als die Vorzugslösung herausstellen sollte, steht dem der Bebauungsplan bzw. die Realisierung des Baugebietes nicht entgegen. Gegebenenfalls sind erhöhte Schallschutzaufwendungen für den Straßenbau erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG

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