

Erläuterung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin – Teilbereich A –

I. Ausgangslage für das Änderungsverfahren

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lankow“ wurde 1997 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 28.97.01 „Gewerbegebiet Lankow“ wurden drei eigenständige Teilbereiche gebildet: der Bebauungsplan Nr. 28.97.01/1 „Verkehrshof“, der Bebauungsplan Nr. 28.97.01/2 „Ziegeleiweg Mitte“ und der Bebauungsplan Nr. 28.97.01/3 Ziegeleiweg/Büdnerstraße.

Die vorgenannten Entwürfe der Bebauungspläne sehen in großen Teilen Gewerbeflächen vor und weichen damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

In der Erarbeitungsphase des Flächennutzungsplans bestand das Ziel, eine Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten in der Nachbarschaft zum vorhandenen Wohnstandort Lankow sowie in der Nähe zum Stadtzentrum zu schaffen. Dieses Entwicklungsziel, unterstützt durch die Bestrebungen eines damaligen Projektentwicklers, konnte nicht erreicht werden, u.a. durch starke Einschränkungen im Sinne des Schallschutzes.

In der Folge haben die nun in Bearbeitung befindlichen drei Bebauungspläne das Ziel, mit den derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen auf den benachbarten Flächen eine homogene, konfliktarme und umsetzbare Lösung anzubieten.

Durch dieses Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll die Darstellung einer gemischten Baufläche im Stadtteil Lankow - mit einer Größe von etwa 46 Hektar - zugunsten einer gewerblichen Baufläche geändert werden. Damit wird eine wichtige Grundlage geschaffen, um das vorgenannte neue Entwicklungsziel realisieren zu können.

II. Lage, Darstellung und Kennzeichnungen des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Lankow und liegt zwischen der Eisenbahnlinie Parchim – Rehna – im Norden - und der Grevesmühlener Straße/Lübecker Straße – im Süden – sowie zwischen dem Ziegeleiteich und der Verlängerung der Edgar-Bennert-Straße – im Westen – und dem Sodemannschen Teich und einer abstrakten Luftlinienbegrenzung etwa 100m westlich der Büdnerstraße - im Osten.

Teile des Änderungsbereichs tragen die Kennzeichnung „Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ sowie die entsprechende Einzelstandortkennzeichnung mit gleichlautender Bedeutung. Der gesamte Änderungsbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt und soll in die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

III. Planung und weitere Vorgehensweise

Im Norden des Stadtgebietes von Schwerin stehen nicht ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung. Es besteht ein Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen, die näher an der Innenstadt und an Wohngebieten liegen als an den großen autobahnorientierten Gewerbegebieten im Süden der Stadt.

Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan, soll ermöglicht werden, dass diese Fläche zukünftig von gewerblichen Mittel- und Kleinbetrieben genutzt wird, die sich im Stadtnorden, in der Nachbarschaft zum Wohnstandort Lankow, ansiedeln möchten. Dieses Ziel beinhalten die oben genannten drei Bebauungspläne ebenso, wie den Ausschluss von reinen Einzelhandelsbetrieben sowie die Verdichtung und Neustrukturierung des Änderungsbereichs, ermöglicht vor allem durch eine neu geplante innere verkehrliche Erschließung.

IV. Aussagen zur Erschließung und zum Umwelt- und Naturschutz

Erschließung:

Die äußere und zum Teil innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lübecker Straße, die Grevesmühlener Straße, den Ziegeleiweg und die Büdnerstraße. Zur Verbesserung der unzureichenden inneren Erschließung sollen die drei Bebauungspläne die Grundlage bilden. Die technische Erschließung ist durch vorhandene Versorgungsanlagen für Fernwärme, Strom, Gas und Wasser sowie Abwasseranlagen gewährleistet.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Da es sich bei den gewerblichen Bauflächen um eine Bestandssituation gemäß § 34 BauGB handelt und vorrangig städtebauliche Ordnungsmaßnahmen unter Erhalt und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungen durchgeführt werden, wird von einer über den Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hinausgehenden Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Umwelt- und Naturschutz:

Zu den drei Bebauungsplänen wird jeweils ein Grünordnungsplan erstellt. Durch eine maximale Versiegelung in den drei Plangebieten von 80 % wird eine Verbesserung der bisher teilweise sogar vollständig versiegelten Flächen erreicht. Eine Festlegung von Ausgleichsflächen im Rahmen dieser Änderung zum Flächennutzungsplan wird daher nicht notwendig.

In den laufenden o.a. Bebauungsplanverfahren wurden die vorgesehenen Nutzungen bereits immissionsschutzrechtlich geprüft. In den drei Bebauungsplänen wurden Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Untersuchungen haben gezeigt, dass für den Änderungsbereich die Kennzeichnung „Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zukünftig eher geringer ausfallen wird, als bisher im Flächennutzungsplan vorgenommen. Die entsprechende Kennzeichnung wird in diesem Verfahren dem Untersuchungsstand angepasst. Für die als Verdachts- und Altlastenflächen gekennzeichneten Bereiche ist eine gutachtliche Begleitung im Rahmen des Rückbaus erforderlich, um sicherzustellen, dass durch die ordnungsgemäße Entsorgung kontaminierte Abfälle und Böden keine Einschränkungen für die spätere gewerbliche Nutzung besteht. Diese Auflage in den Baugenehmigungen wird bereits als Hinweis in den drei Bebauungsplänen aufgenommen.

Für den gesamten Änderungsbereich gilt die Wasserschutzzone IIIA. Die Trinkwassergewinnung der Stadt Schwerin erfolgte ehemals vorwiegend vom Wasserwerk am Medeweger See aus, welches an den Änderungsbereich angrenzt. Obwohl heute die Trinkwasserversorgung von anderen Standorten erfolgt, sollen die Wasserschutzzonen um den Medeweger See nicht aufgehoben werden, denn es ist beabsichtigt, die Möglichkeit der Wassergewinnung für Notfälle zu erhalten. Potentielle Einschränkungen durch die Schutzzone IIIA beziehen sich vor allem auf spezielle Düngemittel sowie Abwasserbeseitigungsanlagen.