

Begründung zur 9. Änderung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin, Teil 1

1. Ausgangslage und Anlass des Planänderungsverfahrens

Eine im Jahr 1998 auf der Grundlage eines prämierten Wettbewerbsentwurfes erarbeitete Planung sah auf der Fläche des ehemaligen Molkereigeländes entlang der Möwenburgstraße Baukörper in bis zu 5-geschossiger Bauweise vor allem für Büronutzung oder sonstige Dienstleistungen vor. Diese Planung entsprach den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gleichzeitig sollte dieser Gebäuderiegel Schallschutzfunktionen für die nördlich anschließende Wohnbebauung übernehmen. Wegen der fehlenden Nachfrage nach Büroraum konnten die betreffenden Flächen bis heute aber nicht entsprechend vermarktet werden.

Seit 2004 ist die »LGE – Landesgrunderwerb MV« Eigentümer der Fläche. Sie möchte auf der gesamte Fläche bis zur Möwenburgstraße ausschließlich Wohnbebauung entwickeln. Günstige Aussichten für die Vermarktung sieht sie aufgrund der insgesamt für Wohnungsbau begünstigten Lage des von drei Seen umschlossenen Gebietes »Hafen«, der Verzahnung mit den dahintergelegenen Wohnbauflächen sowie der Attraktivität der zu schaffenden Naherholungsmöglichkeiten entlang des Ufersaums des Ziegelaußensees.

2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Möwenburgstraße in einem straßenbegleitenden Streifen mit einer Breite von ca. 30 m. Er wird östlich vom alten Verlauf der Güstrower Straße begrenzt und reicht westlich bis an das ehemalige Rangiergleisfeld in Höhe der Einmündung der Hafenstraße in die Möwenburgstraße.

Die Fläche ist weitgehend beräumt. Altlastenverdacht besteht nicht. Da der Abriss der Baulichkeiten der ehemaligen Molkerei bereits mehrere Jahre zurückliegt, hat sich auf dem Gelände Ruderalvegetation und stellenweise Gehölzaufwuchs entwickelt.

Nur in Verlängerung der Speicherstraße steht an der Möwenburgstraße noch ein eingeschossiges Doppelhaus in unsaniertem Zustand, das aber noch bewohnt ist.

3. Ziel der Planung

Mit der Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche entlang der Möwenburgstraße soll die Grundlage geschaffen werden, hier ausschließlich Wohngebäude zu errichten.

Dabei ist im Bebauungsplanverfahren die von der Straße ausgehende Lärmbelastung für die Bauzeile unmittelbar entlang der Straße besonders zu berücksichtigen.

4. Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

Aus der Änderung des FNP ergeben sich keine Auswirkungen auf die Infrastruktur. Die Darstellung einer Wohnbaufläche wird in der Tendenz zu einer geringeren baulichen Dichte führen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt statt der bis zu 5-geschossigen verdichteten Bauweise (Geschossflächenzahl 2,7) jetzt max. 2-geschossige Wohngebäude zu. Für die Möwenburgstraße ist dadurch mit einer geringeren Verkehrszunahme zu rechnen.

Sonstige infrastrukturelle Auswirkungen, Zustandsverschlechterungen oder Mehrbelastungen an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Ergebnis ist mit voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planänderung insbesondere beim Schutzgut Mensch zu rechnen. Durch die Verkehrsbelastung der Möwenburgstraße ist eine Wohnnutzung entlang der Möwenburgstraße nur unter Vorname geeigneter flankierender Maßnahmen zum Schallschutz möglich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« am Tag und in der Nacht überschritten werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter ergeben sich auch durch Bodenversiegelung und Biotopverlust, die durch die Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan zu kompensieren sind.

Die Alternativenprüfung umfasst einen größeren Bereich südlich der Möwenburgstraße zwischen Güstrower Straße und Ziegelinnensee, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Diese Flächen liegen überwiegend brach. Größtenteils bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist der Bereich aus Umweltsicht günstiger zu beurteilen als der Planänderungsbereich, da die Lärmbelastung gemäß Schallimmissionsplan der Stadt hier niedriger liegt als im Planänderungsbereich an der Möwenburgstraße und die Orientierungswerte der DIN 18005 ohne besondere Schutzmaßnahmen eingehalten werden können. Die Wertigkeit und Empfindlichkeit der anderen Schutzgüter ist ähnlich zu beurteilen wie im Planänderungsbereich.

Im Rahmen der Überwachung erheblicher, unvorhergesehener Umweltauswirkungen der Planung erfolgt eine Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen durch Messungen nach Realisierung der Bebauung an der Möwenburgstraße.

6. Begründung zur Änderung der Darstellungen

Auf der Grundlage der Zielstellung, die Fläche der ehemaligen Molkerei bis an die Möwenburgstraße ausschließlich für Wohnbebauung zu nutzen, erfolgt eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von einer »Gemischten Baufläche« zu einer »Wohnbaufläche«. Die Untersuchung von Alternativen im Rahmen der Umweltprüfung hat zwar ergeben, dass derzeit noch ungenutzte Wohnbauflächen südlich der Möwenburgstraße im Hinblick auf die Lärmbelastung günstiger zu beurteilen sind. Die Anforderungen an den Immissionsschutz lassen sich aber auch im Änderungsbereich durch entsprechende baugestalterische und technische Maßnahmen erfüllen.

Außerdem sprechen weitere Gründe für die Ausweisung einer Wohnbaufläche bis an die Möwenburgstraße.

- Der Projektentwickler sieht aufgrund der attraktiven Lage der gesamten Fläche in unmittelbarer Nähe zum Ziegelaußensee auch für Wohngebäude an der Möwenburgstraße gute Vermarktungschancen.
- Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, die Bebauung bis an die Straße heranzuführen.

In der Abwägung aller Belange soll daher eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.