

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin, Teil 1

1. Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens

Der Ortsteil Warnitz ist in den vergangenen Jahren vor allem infolge zunehmender Bautätigkeit im Einfamilienhausbau gewachsen. Eine kleine Gewerbefläche von etwa 3 ha Größe nordöstlich des Ortsausgangs in Richtung Herren Steinfeld, die in der Mitte der 90er Jahre erschlossen wurde, ist hingegen bis heute nicht voll belegt.

Die heterogene Nutzungsstruktur am westlichen Ortsrand mit der Gärtnerei, dem genannten kleinen Gewerbegebiet sowie älterer Wohnbebauung und Kleingärten zur Bahnhofstraße hin führte zur Darstellung des gesamten westlichen Ortsrandes als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan.

Insbesondere das brachgefallene Gelände der ehemaligen Gärtnerei war als Erweiterungsstandort für Handwerksbetriebe und kleines nicht störendes Gewerbe geplant. Mit der großen gemischten Baufläche am westlichen Ortsausgang von Warnitz sollte die Entwicklung einer ausschließlichen Gewerbenutzung, die für den kleinen Ort unverträglich und zudem nicht nachfragegerecht wäre, vermieden werden. Die gemischte Baufläche erlaubt die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im jeweils erforderlichen Ausmaß und beschränkt die Wohnnutzung nicht.

Das seit mehr als 10 Jahren in der Nutzung aufgegebene Gärtnereigelände gehört zu den am stärksten vernachlässigten Arealen im Stadtteil Warnitz und prägt die Ortseingangssituation von Westen her. Der Ortsbeirat Warnitz spricht sich seit längerem für eine Aufbereitung dieses Standortes im Stadtteil aus. Die frühere Gärtnerei ist das einzige, in der Nutzung derzeit nicht definierte größere Areal innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche. Alle anderen Flächen haben sich in ihrer heutigen Nutzung stabilisiert.

Während seit Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten besteht, ist eine Nachfrage nach wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen, für die diese Fläche geeignet wäre, nicht zu verzeichnen. Im Jahr 2003 scheiterte zuletzt die Ansiedlung eines Reiterhofes auf einer etwa 1 ha großen Fläche unmittelbar am westlichen Ortsausgang innerhalb des jetzigen Planänderungsbereichs.

2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird nach Norden begrenzt von der Straße ‚Zum Kirschenhof‘, nach Süden von der Bahnlinie Schwerin - Rehna, nach Westen beschreibt die Flächendarstellung den bestehenden Ortsrand, der an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt. Nach Osten schließt sich ein zugewachsener Dorf- oder Feuerlöschteich an, um den herum sich eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung am Forstweg und an der Bahnhofstraße erstreckt. Entlang der Straße ‚Zum Kirschenhof‘ stehen Einfamilienhäuser mit großen Gartenanteilen

Mehr als 50 % des Änderungsbereiches werden von der ehemaligen Gärtnerei eingenommen.

3. Ziel der Planung

Das Angebot eines privaten Projektentwicklers zum Bau einer Wohnsiedlung auf der Gärtnereifläche soll angesichts des langjährigen Leerstands und Zerfalls der vorhandenen Baulichkeiten aufgegriffen werden. Dazu ist eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich von einer »Gemischten Baufläche in eine »Wohnbaufläche« erforderlich.

Durch diese Änderung der städtebaulichen Zielsetzung entstehen hinsichtlich der Nutzflächenausweisungen im Nordwesten des Stadtgebietes keine Ungleichgewichte oder Spannungen.

Die zukünftigen Wohnbauflächen liegen außerdem in guter räumlicher Zuordnung zum Schienenverkehrshaltepunkt Warnitz der Bahnstrecke Schwerin - Rehna und sind damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

4. Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur sind aus der Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten, da mit einem höheren Verkehrsaufkommen bei einer ausschließlichen Wohnnutzung gegenüber der bisher zulässigen Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe nicht zu rechnen ist.

5. Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt.

Im Ergebnis ist durch die Planänderung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Partielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch entsprechende Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen werden.

Die Schallimmissionsprognose zeigt auf, dass der durch einen kleinen Grünzug vergrößerte Gebäudeabstand von der Bahnlinie ausreichend ist, um an den Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18 005 »Schallschutz im Städtebau« einzuhalten.

Für die unmittelbar an der Straße »Zum Kirschenhof« gelegenen Gebäudefassaden sind Vorkehrungen gegen Schallimmissionen zu treffen.

Die Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben ergab, dass die Inanspruchnahme anderer Wohnbauflächen in dem Bereich aus Umweltsicht keine günstigere Lösung darstellen würde. Dies gilt auch für einen Verzicht auf die Planänderung, da damit eine noch intensivere bauliche Nutzung der Fläche mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich ist.