

Erläuterung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Wüstmark soll durch diese Änderung ein etwa 3,5 Hektar großer Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden, um diese den Gewerbetreibenden anbieten zu können, die ein Betriebsareal von 2 bis 4 Hektar benötigen.

Der Änderungsbereich liegt südöstlich der Pampower Straße und inmitten eines Gewerbe- und Industriegebietes, der dadurch vergrößert wird sowie der Nähe zum überregional bedeutsamen Industriegebiet „Göhrener Tannen“.

Durch die gute Lage im Stadtgebiet besteht die Möglichkeit, die bereits vorhandene Standortgunst noch effektiver zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Arbeitsstätten zu nutzen. Das Industriegebiet „Göhrener Tannen“ kann diesem Nachfrageklientel nicht angeboten werden, da diese Fläche für Unternehmen mit sehr großem Flächenbedarf vorgehalten ist und derzeit entsprechend überregional vermarktet wird. Die übrigen gewerblichen Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans in Wüstmark, Görries, Sacktannen und Medewege Nord/Carlshöhe können aufgrund von vorliegenden Hemmnissen (Eigentum, Erschließung etc.) z.Zt. nicht realisiert werden.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird der betroffene Bebauungsplan geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03.90.01/2 „Schwerin Süd – Baufeld I“, wird im gleichen Teilbereich wie der Flächennutzungsplan zugunsten der Vergrößerung des Gewerbegebietes verändert und der gesamte Bebauungsplan wird in „Gewerbegebiet Babenkoppel“ umbenannt.

2. Bauliche Nutzung und Aussagen zum Verkehr sowie zur technischen Infrastruktur

Im Flächennutzungsplan wird der geänderte Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit vergrößert sich das Gewerbe- und Industriegebiet um etwa 3,5 Hektar. Aufgrund der günstigen Lage inmitten einer gewerblichen Baufläche, die verkehrstechnisch bereits erschlossen ist, soll dieser Bereich zugunsten der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zukünftig genutzt werden können.

Neben den sehr guten Standortbedingungen ist auch die versorgungstechnische Erschließung als optimal zu bezeichnen. Die bereits vorhandenen Leitungsnetze und -kapazitäten können bei einer entsprechenden Ansiedlung von Betrieben besser ausgelastet werden.

Auf die ehemalige Planungsvariante für eine Straßenbahntrasse – im Zusammenhang mit der Erschließung des Industriegebietes „Göhrener Tannen“ – wird in diesem Bereich verzichtet. Die Linienführung der Straßenbahntrasse wird nun östlich – in Richtung der Carl-von-Linde-Straße – als potentielle Planungsvariante vorgesehen. Eine entsprechende Darstellung ist für diese Planungsvariante nicht erforderlich.

3. Umwelt und Naturschutz

Der Änderungsbereich für die gewerbliche Baufläche innerhalb des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Babenkoppel“ ordnet sich flächenmäßig den bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen unter. Dadurch ist an den maßgeblichen Immissionsorten nicht mit einer wesentlichen Änderung der Immissionssituation zu rechnen.

Nahe dem Änderungsbereich befindet sich die Kläranlage Schwerin-Süd. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die in den letzten Jahren an der Kläranlage durchgeführten emissionsmindernden Maßnahmen keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen in diesem Bereich auftreten.

Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft werden in Medewege – östlich des Aubachs – festgelegt (siehe Anlage). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ dargestellt.