

ANREGUNGEN

Einreicher: Dieter Lönnes
Erich-Weinert-Strasse 14
19059 Schwerin

Anregungen:

Die Anlage des geplanten Baugebietes ist aus folgenden Gründen nicht durchdacht.

1. Die Verkehrssituation ist ungünstig.
Während der Bauphase aber auch später ist mit Problemen bei der verkehrlichen Erschließung des Gebietes zu rechnen, da die Straße »Vor dem Wittenburger Tor« stark befahren ist. Wenige Meter weiter ist außerdem eine Zufahrt zu den Kleingärten und dem Lankower See sowie auf der anderen Seite zu den Kleingärten und einem Gewerbebetrieb Richtung Ostorfer See.
2. Die geplante Bebauung beeinträchtigt die Tier- und Pflanzenwelt des direkt angrenzenden Niederungsbereichs.
3. Das bestehende Gewerbegebiet sollte erhalten bleiben, weil es stadtnah liegt und daher günstig für kleinere Handwerksbetriebe ist. Wohnbauflächen sind an anderer Stelle ausreichend vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Zur Regelung des Verkehrsflusses aus und in das neue Wohngebiet ist folgendes geplant. Im Bebauungsplan werden die notwendigen Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße auf die Straße »Vor dem Wittenburger Tor« festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass aus dem Plangebiet ausfahrende Fahrzeuge in beiden Richtungen ausreichend Sicht haben, um sicher auf die Hauptstraße fahren zu können. Die Bemessung der Sichtdreiecke entspricht der zulässigen Geschwindigkeit auf der Straße »Vor dem Wittenburger Tor«.
Das Rechtsabbiegen von der Straße »Vor dem Wittenburger Tor« (aus Richtung Stadtzentrum) kann ohne weitere bauliche oder verkehrsregelnde Vorkehrungen erfolgen.
Um das Linksabbiegen von der Straße »Vor dem Wittenburger Tor« (aus Richtung Neumühle) zu ermöglichen, soll mittels entsprechender Fahrbahnmarkierung eine Linksabbiegehilfe realisiert werden. Ein Linksabbieger kann damit den Gegenverkehr aus Richtung Zentrum abwarten, während ein Geradeausfahrer rechts davon langsam vorbeifahren kann
2. Im Zuge des Planänderungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden auch die Auswirkungen der Umwandlung der derzeitigen Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche auf die Tier- und Pflanzenwelt insbesondere im angrenzenden Niederungsbereich des Lankower Aubachs untersucht.
Im Randbereich zur Niederung wird in geringem Umfang Ruderalvegetation sowie eine Kleingartenparzelle überbaut. Da die betroffenen Biotoptypen nur eine mittlere Lebensraumbedeutung aufweisen und auch nur kleinflächig in Anspruch genommen werden, ist insgesamt nur von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Dabei ist auch

die bereits erfolgte Beseitigung von Kleingärten im Niederungsbereich und die damit erfolgte Aufwertung der Lebensraumfunktion in diesem Bereich zu berücksichtigen, die im Rahmen dieses Verfahrens durch die Änderung der Darstellung berücksichtigt wird. Die kleinflächig erheblichen Beeinträchtigungen, z.B. der Gehölze, werden durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen im B-Planverfahren ausgeglichen.

Ansonsten ist durch die allgemein geringere Nutzungsintensität bei einer Wohnbaufläche gegenüber einer Gewerbefläche auch mit einer Aufwertung der Schutzgüter zu rechnen. Verbesserungen ergeben sich insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser durch die geringere Versiegelung des Standorts und die geringere Gefährdung von Schadstoffeinträgen. Positive Effekte können sich auch beim Landschaftserleben durch die stärkere Durchgrünung eines Wohngebietes und kleinklimatisch durch die geringere Überwärmung im Bereich der Frischluftschneise ergeben.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auch festgestellt, dass eine Beibehaltung der Darstellung einer »Fläche für die Landwirtschaft« im Flächennutzungsplan für die Schutzgüter und damit auch für die Tier- und Pflanzenwelt keine Verbesserung bringen würde.

Die bestehenden Betriebe des Gewerbestandes hätten Bestandsschutz, auf absehbare Zeit würde die gewerbliche Nutzung auf der Fläche mit Risiken auch für die Tier- und Pflanzenwelt im Bereich der angrenzenden Niederung erhalten bleiben. Im Fall einer kompletten Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf der Fläche, wäre bei unveränderter Darstellung als »Fläche für die Landwirtschaft« zwar eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen, so dass langfristig theoretisch sogar eine Renaturierung der Fläche mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich wäre. Aufgrund der für eine bauliche Nutzung attraktiven Lage im Stadtgebiet wird eine solche Entwicklung des Standortes allerdings ausgeschlossen.

3. Das derzeitige Gewerbegebiet ist durch die Lage zwischen Kleingärten und der naturnahen Niederung des Lankower Aubachs isoliert und fügt sich daher nur unzureichend in die Umgebung ein. Die Fläche eignet sich damit aus Sicht der Stadtentwicklung nicht als Gewerbebestandort.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden mit den geplanten bzw. in der Realisierung befindlichen Wohnbaustandorten auf dem Mühlenscharrn und am Mühlenberg westlich des Planänderungsbereichs in den Stadtteilen Neumühle und Lankow auch alternative Wohnbauflächen geprüft. Hier stehen zwar Alternativen auf im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zur Verfügung. Im Gegensatz zu diesen Standorten, wo die Erschließung auf bisher unversiegelten ackerbaulich genutzten Flächen erfolgt, wird mit den im Änderungsbereich geplanten Wohnbauflächen ein bereits weitgehend versiegelter, ehemaliger Gewerbebestandort umgenutzt. Es kommt also zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Durch die zu erwartende, geringere Versiegelung in einem Wohngebiet ist vielmehr von einer Aufwertung des Bereichs auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.