

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin »Krebsförden Grabenstraße«

1. Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens

Im Bereich Krebsförden stellt der Flächennutzungsplan westlich der Umgehungsstraße derzeit gewerbliche und gemischte Bauflächen, eine Sonderbaufläche »Einzelhandel« sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Die gewerblichen und gemischten Bauflächen umfassen Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen, die Sonderbaufläche das Sieben-Seen-Zentren mit großflächigem Einzelhandel sowie einen Einrichtungsmarkt. Als Fläche für die Landwirtschaft mit der Trasse einer Straßenbahn als Planungsoption ist u.a. eine Brachfläche an der Kreuzung Grabenstraße/B106 dargestellt, die bisher als Vorhaltefläche für eine Straßenbahnwendeschleife vorgesehen war. Die Planung einer Straßenbahntrasse in diesem Bereich wurde bereits in den 2000er Jahren aufgegeben, so dass auch das Vorhalten der Fläche für eine Wendeschleife an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist. Bereits 2004 war an dieser Stelle die Ansiedlung eines Möbelmarktes geplant. Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der Bekanntmachung vom 11.3.2005 parallel zum Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Vorhaben wurde damals vom Investor dann aber nicht mehr weiterverfolgt.

Auf der Brachfläche ist jetzt erneut die Errichtung eines Möbelhauses geplant, so dass das damals begonnene Änderungsverfahren parallel zur Aufstellung des B-Plans mit den erforderlichen Verfahrensschritten 2021 wieder aufgenommen wurde. Durch die Planung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf einem derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Standort ist die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2. Lage des Änderungsbereichs und Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Krebsförden. Im Norden wird er begrenzt durch einen Zufahrtsweg zu einer Kleingartenanlage, im Osten durch die Umgehungsstraße, im Westen durch ein Schnellrestaurant und im Süden durch die Grabenstraße. Die Fläche selbst ist eine unversiegelte Brache. Es dominieren nitrophile Ruderalfluren. Naturnahe Gebüsche sowie einzelne Gehölze weisen auf eine Tendenz zur Verbuschung der Fläche hin.

3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die geplanten Nutzungen in diesem Bereich. Das bedeutet eine Änderung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentrum«. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 »Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße«.

4. Vorgaben der Regionalplanung und des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts

Das regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Westmecklenburg stellt die Landeshauptstadt als Oberzentrum dar. Gemäß Pkt. 4.3.2 (1) RREP sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer hier nicht relevanten Ausnahme nur in zentralen Orten zulässig. Die Planänderung entspricht damit den Zielen des RREP.

Gemäß der Zielvorgaben des Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin und der definierten Zentrenstruktur mit der zugehörigen Sortimentsliste ist die vorliegende Planung in die städtebauliche Zielvorstellung der Landeshauptstadt Schwerin integriert, da die Zielzentralität des Einzelhandels im Stadt-Umland-Raum Schwerin noch Entwicklungsspielräume für Möbel zulässt.

5. Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

Durch die Planänderung sind Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur zu erwarten. Das Sondergebiet wird separat über die Grabenstraße angebunden. Dafür wird der neue Knotenpunkt Grabenstraße/Tankstelle, Ausfahrt Möbelmarkt mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Gleichzeitig wird der Knotenpunkt B106/Grabenstraße für das zweispurige Linksabbiegen in Richtung Norden ausgebaut. Die entstehende Verkehrsanlage kann damit leistungsfähig betrieben werden.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Planänderungsbereich untersucht.

Zusammenfassend sind folgende erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §2 Abs.4 BauGB zu erwarten:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Realisierung der Planung führt zu einem vollständigen Verlust des Vegetationsbestandes auf der Brache in einem Umfang von 1,3 ha. Biotope mit einer mittleren Bedeutung für Tiere und Pflanzen werden dadurch beseitigt. Betroffen davon sind auch die Bruthabitate einiger ubiquitärer Vogelarten sowie Reptilien.

Schutzgut Boden

Auf knapp einem Hektar wird der vorhandene Boden vollständig überbaut. Auf der restlichen Fläche wird die Bodenfunktion durch die Erschließungsarbeiten erheblich verändert. Gemäß Landschaftsplan ist Boden mit besonderen Funktionen nicht betroffen.

Bei den anderen Schutzgütern (Wasserhaushalt, Landschaft/Landschaftsbild, Erholung, Klima/Luft menschliche Gesundheit, Kulturgüter) werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden sind über die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehenen Maßnahmen zu kompensieren. Das flächige Kompensationserfordernis im Umfang von ca.3,35 ha soll durch eine Kombination mehrerer Ökokonto-Maßnahmen erbracht werden, zwei Maßnahmen zur Aufwertung von Offenland-Biotopen - darunter eine Maßnahme im Schweriner Stadtgebiet - und eine im Naturwaldbereich. Die Anpflanzung von Ausgleichsbäumen soll teilweise im Bereich des Planänderungsbereichs erfolgen und wegen der beengten Platzverhältnisse teilweise außerhalb, vorzugsweise im Stadtteil Krebsförden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde ein weiterer Standort im Stadtgebiet überprüft. Dabei handelt es sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt im B-Plan Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal". Der B-Plan ist seit 1997 rechtskräftig. Die zulässige Verkaufsfläche für einen Möbelmarkt beträgt dort 30.000 m². Über einen Zeitraum von bislang 23 Jahren ist eine Umsetzung der Planung aber nicht erfolgt. Die Fläche befindet sich im Eigentum eines in der Gemeinde Pampow beheimateten großen Möbelhauses, das sich dort auch mehrfach erweitert hat. Damit hat sich der Eigentümer für Investitionen am Standort in dieser Gemeinde positioniert. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Unternehmen kein Investitionsinteresse in der Landeshauptstadt Schwerin mehr hat. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 „Sondergebiet Grabenstraße/Ellerried“ besteht zudem Planungs- und Baurecht für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes am Standort Sieben-Seen-Centrum, so dass aus Sicht der Stadtentwicklung schon dadurch die Errichtung eines Möbelhauses an der Ludwigsluster Chaussee ausscheidet.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der im B-Plan Nr. 58.14 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen fachlich zu begleiten.