

Stellungnahmen

8 Anwohner der Neumühler Straße

Stellungnahme:

Im Planentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird zu der Änderung einer Wohnbaufläche in eine »Gemischte Baufläche« an der Neumühler Straße Folgendes vorgebracht:

1. Durch die Ausweisung einer »Gemischten Baufläche« wird die Grundlage für eine zusätzliche Lärmbelastung der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Neumühler Straße geschaffen. Im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet (55 dB(A)) sei bei einer gemischten Baufläche ein höherer Schallpegel (64 dB(A)) zulässig. Parkplätze, technische Anlagen und die Gestaltung der Gebäude mit möglichen Schallreflexionen würden die bestehende Belastung der Straße verstärken. In der Begründung zum Planentwurf werde dagegen lediglich auf den Schutz der geplanten neuen Wohnbebauung auf dem Mühlenscharrn eingegangen und im Rahmen der Umweltprüfung z.B. die Abschirmwirkung der geplanten Mischbebauung an der Neumühler Straße behandelt. Die Ansiedlung einer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtung werde zwar grundsätzlich befürwortet, die Auswirkungen dürften aber nicht zu Lasten der Bewohner des bestehenden Wohngebietes gehen.
2. Die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtung sollte wegen der Lärmproblematik südlich des Wasserwerks geplant werden. Sofern dies nicht möglich sei, sollte
 - wegen des geringeren zulässigen Schallpegels ein allgemeines Wohngebiet dargestellt,
 - die geplante Bebauung in einer Flucht mit den Gebäuden der kassenärztlichen Vereinigung und dem Wasserwerk angeordnet werden und
 - der Bebauungsplan eindeutige Festsetzungen enthalten, um abweichende Bauungen auszuschließen.Für die Ansiedlung unter diesen Voraussetzungen nicht möglicher Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gäbe es in dem Baugebiet »An den Wadehängen« oder in anderen Gewerbegebieten des Stadtgebietes Standorte.
3. Die östliche Anbindung des Plangebietes sollte von der Neumühler Straße, Höhe Schwalbenstraße, aus erfolgen. Dazu sollte die Fläche östlich der kassenärztlichen Vereinigung in das Änderungsgebiet miteinbezogen werden. Entsprechende Forderungen wurden schon im Zusammenhang mit der Informationsvorlage »Konzept für die Straßenverkehrsführung auf der Neumühler Straße und ihren Nebenstraßen im Ortsteil Neumühle« erhoben.
4. Es sei zu fragen, welche konkreten, aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Bewohner an der Neumühler Straße im Zusammenhang mit der Bebauung geplant würden.
5. Zur Gewährleistung der Lebensqualität müssten im Zuge der Erschließung und Bebauung folgende Ziele abgesichert werden:
 - Vermeidung von zusätzlichem Verkehr
 - beruhigte Verkehrsführung

- Verhinderung von Schmutz und Erschütterungen
- Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit auf der Straße und für die Anwohner.

Stellungnahme der Verwaltung:**Zu 1.:**

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Lärmgutachten hat auch die Auswirkungen des in der gemischten Baufläche u. a. geplanten Nahversorgungszentrums (im B-Planentwurf »Sondergebiet«) auf die bestehende Wohnbebauung nördlich der Neumühler Straße untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Abstände des geplanten Nahversorgers zu den geplanten und vorhandenen Wohnbebauungen keine grundsätzlichen Lärmimmissionskonflikte zu erwarten sind. Dies gilt auch für die zukünftigen Dienstleistungseinrichtungen bzw. Gewerbebetriebe in den anderen Teilen der gemischten Baufläche (im B-Planentwurf »Mischgebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche«), Im Lärmgutachten wurden weiterhin die Lärmbelastungen durch die Änderungen der Verkehrsführung im Bereich der Neumühler Straße (Kreisverkehr) sowie den zusätzlichen Verkehr durch den geplanten Nahversorger auf das bestehende Wohngebiet untersucht. Konflikte durch Verkehrslärm können auch hier ausgeschlossen werden, sofern durch die Lage und Gestaltung der Verkehrsanlagen die Lärmimmissionen minimiert werden. Dies ist Gegenstand der Bauungs- und

Zu 2.: Erschließungsplanung.

Aufgrund dieser Sachlage ist es nicht erforderlich die Planung zu ändern. Den Vorschlägen für eine Planänderung kann aber auch aus anderen Gründen nicht gefolgt werden.

- Eine Planung des Versorgungs- und Dienstleistungszentrum südlich des Wasserwerks ist schon deshalb auszuschließen, weil ein solcher Standort abseits der Hauptverkehrsstraße für derartige Unternehmen nicht attraktiv ist.
- Der vorgeschlagene Alternativstandort »Wadehänge« ist z.B. für Nahversorgungseinrichtungen durch die Lage abseits der Hauptverkehrsstraße ebenfalls unattraktiv. Das Ziel, im Stadtteil Neumühle einen Nahversorger anzusiedeln, würde damit verfehlt.
- Die Festlegung von Standorten bzw. Ausrichtung einzelner Gebäude ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

Zu 3.:

Im »Konzept für die Straßenverkehrsführung auf der Neumühler Straße und ihren Nebenstraßen im Stadtteil Neumühle«, das von der Stadtvertretung am 25.9.06 beschlossen wurde, sind Varianten zur Erschließung des geplanten Baugebietes Mühlenscharrn untersucht worden. Aus verkehrlicher Sicht ist danach der Anschluss des Baugebietes über die Zufahrten »An den Wadehängen und an der kassenärztliche Vereinigung zu bevorzugen. Ein Anschluss in Höhe der Schwalbenstraße hätte zwar den Vorteil, dass der ca. 250m lange Abschnitt der Neumühler Straße zwischen Zufahrt zur kassenärztlichen Vereinigung und Schwalbenstraße von Verkehren zwischen dem zukünftigen Plangebiet und der Innenstadt entlastet würde. Dem stehen jedoch gravierende Nachteile der Erschließung innerhalb des neuen Plangebietes gegenüber, die im Ergebnis zu erheblich höheren Baukosten und einer ungünstigen Verkehrsführung mit vermeidbaren Belastungen für das neue Wohngebiet führen würden. Im Detail ist das in dem Konzept ausgeführt.

In Abwägung der genannten Vor- und Nachteile wird daher die östliche Zufahrt über den bestehenden Anschluss an der kassenärztlichen Vereinigung bevorzugt. Eine Einbeziehung weiterer Flächen östlich des Grundstücks der kassenärztlichen Vereinigung in die Planänderung ist daher nicht erforderlich.

Zu 4.:

Wie zu Pkt. 1 ausgeführt, sind Lärmkonflikte bei entsprechender Planung der baulichen Anlagen auf der Ebene der Bebauungs- und Erschließungsplanung auszuschließen, so dass weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich werden.

Zu 5.:

Durch die Ansiedlung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in der Folge der Ausweisung einer »Gemischten Baufläche« an der Neumühler Straße wird zusätzlicher Verkehr in diesem Bereich nicht zu vermeiden sein. Wie zu Pkt.1 ausgeführt wird es dadurch aber nicht zu Lärmimmissionskonflikten kommen. Vielmehr wird die Einrichtung eines Kreisverkehrs am zukünftigen Knotenpunkt Neumühler Straße/ An den Wadehängen auch zu einer Verkehrsberuhigung auf der Neumühler Straße beitragen. Die Vermeidung bzw. Verhinderung von Schmutz, Erschütterungen sowie die Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit auf der Straße ist kein Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplans,

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Gemeinde Wittenförden**Stellungnahme:**

1. Die Gemeinde Wittenförden sieht in der Planung einen Verstoß gegen das Abstimmungs- und Kooperationsgebot in den Stadt-Umland-Räumen gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP MV). Damit solle eine abgestimmte Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung gesichert, konkurrierende Flächennutzungen vermieden, und vorhandene Einrichtungen rationell ausgelastet werden. Gegen diese Grundsätze werde mit der Planung verstoßen. Das geplante Nahversorgungszentrum an der Neumühler Straße trete in direkte Konkurrenz zu einer vergleichbaren Einrichtung in Wittenförden, die derzeit auch Versorgungsfunktion für den Stadtteil Neumühle übernehme. Damit werde der schon bestehende Verdrängungswettbewerb bei Lebensmitteldiscountern zum Nachteil der Infrastruktur in Wittenförden gefördert. Es werde um Prüfung gebeten, ob dieser zusätzliche Nahversorger mit dem neu aufgelegten Einzelhandelskonzept der Stadt vereinbar sei. Darin müssten auch die umliegenden Gemeinden Berücksichtigung finden. Es könne nicht Ziel der Landeshauptstadt und der Raumordnung sein, durch die Errichtung zusätzlicher Versorgungseinrichtungen andere bestehende Versorgungsstandorte zu gefährden.
2. Der Ausweisung von 283 WE direkt vor den Toren der Gemeinde Wittenförden wird nicht zugestimmt, da sie vorrangig auf Kosten der weiteren Entwicklung von Wittenförden ginge. Wittenförden sei Siedlungsschwerpunkt und Entwicklungsgemeinde im Ordnungsraum Schwerin und solle damit auch Wohnfunktionen über den Eigenbedarf hinaus übernehmen. Planungen und Infrastruktur der Gemeinde seien in den vergangenen Jahren dementsprechend entwickelt worden. Ein bereits realisiertes Wohngebiet mit über 100 WE könne bei Umsetzung der vorgelegten Planung nicht mehr zeitnah wirtschaftlich vermarktet werden. Die Planung führe zu einer einseitigen Belastung der Infrastruktur der Gemeinde Wittenförden und werde daher abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:**Zu 1.:**

Der geplante Nahversorger hat die Aufgabe, die Grundversorgung im Stadtteil Neumühle sicherzustellen. Durch die in den vergangenen Jahren entstandenen neuen Wohngebiete besteht hier ein Defizit, das sich mit dem geplanten neuen Wohngebiet noch erheblich verschärfen würde. Die vorgebrachten Argumente gegen die Planung sind daher aus folgenden Gründen nicht stichhaltig:

- Derzeit befinden sich die nächsten Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet in einem Abstand von 2-3 Kilometer in der Innenstadt und im Stadtteil Lankow, Die Nahversorgungseinrichtung in Wittenförden weist ungefähr die gleiche Entfernung auf und ist damit nicht schneller zu erreichen. Insofern ist zu bezweifeln, dass Wittenförden derzeit nennenswert Versorgungsfunktion für Neumühle übernimmt. Durch die Beschränkung auf die Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils wird mit dem hier geplanten Nahversorger auch keine Konkurrenzsituation zur Nahversorgungseinrichtung in Wittenförden entstehen.
- Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt formuliert als Ziel u. a. eine »flächendeckende Versorgung mit Nah- und Grundversorgungszentren«. Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum an der Neumühler Straße wird diesem Ziel voll

entsprochen, da in diesem Teil des Stadtgebietes derzeit noch eine erhebliche Unterversorgung besteht.

- Vor diesem Hintergrund fällt diese Planung auch nicht unter das Abstimmungs- und Kooperationsgebot des LEP MV. Gemäß Pkt. 3.1.2, Abs. 3 gilt dieses Gebot nur für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum. Wie dargestellt sehen wir diese Auswirkungen auf die Gemeinde Wittenförden nicht. Diese Auffassung wird offensichtlich auch von der unteren Landesplanungsbehörde, die diesen Abstimmungsprozess im übrigen initiieren müsste, geteilt. In seiner Stellungnahme stimmt das Amt der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ohne Einschränkungen zu.

Zu 2,:

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt weist den Mühlenscharm bereits als Wohnbaufläche aus. Durch die beabsichtigte Planänderung wird die Wohnbaufläche sogar reduziert. Die Argumentation der Gemeinde ist daher nicht nachvollziehbar. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäß LEP MV die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist. In den anderen Gemeinden - und dazu gehört zukünftig auch Wittenförden - ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf zu konzentrieren. Als Oberzentrum erfüllt die Landeshauptstadt mit der Entwicklung des Wohngebietes die landesplanerischen Vorgaben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.