

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2019-02-26

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Oertel, Holger  
Telefon: 545 - 2466

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

01672/2018

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung  
Ortsbeirat Neumühle, Sacktannen  
Ortsbeirat Gartenstadt, Ostorf  
Ortsbeirat Mueß  
Ortsbeirat Krebsförden  
Kleingartenbeirat  
Hauptausschuss

### Betreff

Änderungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, die Verfahren zur 18., 19. und 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin einzuleiten.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

In verschiedenen Stadtteilen haben sich in den vergangenen Jahren kleinräumig die Ziele für die städtebauliche Entwicklung geändert. Das geschah im Rahmen der Erarbeitung von Nutzungs- bzw. Entwicklungskonzeptionen für die Bereiche der Halbinsel Ostorf, die Ortslage Mueß, Neumühle West (Am Leuschenberg, Habichtweg, Kranichweg) sowie die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet. Mit den Beschlüssen der Stadtvertretung zum »Nutzungskonzept Halbinsel Ostorf mit Krösnitz« (2012), dem »Entwicklungskonzept Mueß und Zippendorf« (2014), dem »ISEK Schwerin 2025« (2015) sowie dem »Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin« (2018) wurden diese Zielsetzungen Grundlage für die weitere Stadtentwicklung im jeweiligen Bereich. Dementsprechend sind die folgenden Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen.

### Kleingartenanlagen Nuddelbach und Lang Wisch

Die Kleingartenanlage »Nuddelbach« und die ehemalige Kleingartenanlage »Lang Wisch« sind im Flächennutzungsplan als »Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten« dargestellt. Im Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, das am 10.9.18 von der Stadtvertretung beschlossen wurde, ist die Anlage »Nuddelbach« aufgrund ihrer Lage in der Wasserschutzgebietszone II für einen prioritären Rückbau vorgesehen. Die Fläche soll nach dem Rückbau renaturiert werden. Der Kleingartenanlage »Lang Wisch« wurde im Jahr 2017 die Gemeinnützigkeit aberkannt. Die Kleingärten dort werden ebenfalls zurückgebaut. Damit ist die Kleingartennutzung an beiden Standorten nicht mehr Ziel der Stadtentwicklung und der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

### Neumühle

Der Flächennutzungsplan stellt nördlich der Straße Am Leuschenberg eine »Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz« dar. Diese Darstellung ist Grundlage einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan 05.90.01/1 »Wohngebiet Neumühle« aus dem Jahr 1997. Dieser Sportplatz sollte als Erweiterung für den bestehenden Sportplatz an der Kuckuck- bzw. Kastanienstraße geschaffen werden. Durch die Verlagerung von Teilen der Polizeidirektion an der Straße An den Wadehängen ergibt sich die Möglichkeit den bestehenden Sportplatz in westliche Richtung zu erweitern, so dass ein neuer Sportplatz an der Straße Am Leuschenberg entbehrlich wird. Diese Fläche soll für den Wohnungsbau erschlossen werden. Dementsprechend sind im Flächennutzungsplan diese Fläche und die Fläche der Polizeidirektion in eine Wohnbaufläche zu ändern. Der zu erweiternde Sportplatz an der Kuckuckstraße wird weiterhin mit dem Planzeichen »Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Freizeiteinrichtungen« gekennzeichnet. Schließlich wird die Fläche zwischen der Straße An den Wadehängen und der Umgehungsstraße in eine Wohnbaufläche geändert, da dort anders als ursprünglich geplant ein allgemeines Wohngebiet (Habichtweg) entstanden ist.

### Halbinsel Ostorf

Das Nutzungskonzept Halbinsel Ostorf mit Krösnitz setzt u.a. folgende Ziele für die weitere Entwicklung der Halbinsel:

- Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung auf das ehemalige Postgelände im zentralen Bereich der Halbinsel
- Erhalt der Kleingartennutzung
- Erhalt des Schützengeländes sowie des Stadions für eine sportliche Nutzung
- Renaturierung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei

Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Schule« im Bereich des ehemaligen Postgeländes wird in eine Wohnbaufläche geändert. Auf der Grundlage einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB »Krösnitz – Alte Postschule« (Abrundungssatzung) ist hier inzwischen ein Einfamilienhausgebiet entstanden.

Südlich der Stadionstraße im Bereich der Kleingartenanlage »Ostorf« wird die Wohnbauflächendarstellung zurückgenommen und stattdessen eine »Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten« dargestellt.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Krösnitz 38 sowie der Grundstücke Krösnitz 40, 42 und 44 wird die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Kennzeichnung »Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Freizeiteinrichtungen« in »Fläche für die Landwirtschaft« geändert. Über den Bestand hinaus sind bauliche Erweiterungen an diesen Standorten nicht mehr Ziel der Stadtentwicklung.

### Ortslage Mueß

Östlich der alten Dorflage Mueß stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des an die bestehende Bebauung anschließenden Gartenlandes auf einer Teilfläche Wohnbauflächen dar. Das ermöglicht eine bauliche Erweiterung der alten Ortslage nach Osten. Durch eine Überbauung der weitläufigen Gärten würde aber der nur hier in der Stadt noch erlebbare Übergang von historischem Dorf in die freie Landschaft verlorengehen. Daher sieht das Entwicklungskonzept vor, diese Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.

### Weiteres Verfahren

Die beschriebenen Änderungen des Flächennutzungsplans werden als separate Verfahren fortgeführt:

18. Änderung Teilbereiche Nuddelbachtal und Krebsförden

19. Änderung Neumühle

20. Änderung Teilbereiche Halbinsel Ostorf und Mueß

### **2. Notwendigkeit**

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen im Kleingartenentwicklungskonzept (Nuddelbach) und für die Aufstellung eines Bebauungsplans (Neumühle - West)
- Anpassung von Darstellungen des Flächennutzungsplans an geänderte Ziele der Stadtentwicklung in Teilräumen (Halbinsel Ostorf, Ortslage Mueß) auf der Grundlage von Beschlüssen der Stadtvertretung

### **3. Alternativen**

keine

### **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

keine

### **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

keine

### **6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität**

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes

(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

#### **über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: --

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: --

#### **Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

Anlage 1 - 18. Änderung FNP Teilbereiche Nuddelbachtal und Krebsförden

Anlage 2 - 19. Änderung FNP Neumühle

Anlage 3 - 20. Änderung FNP Teilbereiche Halbinsel Ostorf und Mueß

---

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister