

Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin

1. Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens

Nördlich der Mettenheimer Straße stellt der Flächennutzungsplan in einem Streifen entlang der Ludwigsluster Chaussee eine »Gemischte Baufläche« dar. Mit dem rechtskräftigen B-Plan »Gartenstadt – Mitte« entstand hier ein Wohngebiet sowie ein Nahversorgungszentrum in einem Sondergebiet. Südlich anschließend wird der Wohnungsbau auf der Grundlage des im Verfahren befindlichen B-Plans »Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße« fortgesetzt. Dementsprechend werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit diesem Änderungsverfahren angepasst.

Südlich der Mettenheimer Straße stellt der Flächennutzungsplan derzeit »Wohnbaufläche« und in einem Streifen entlang der Ludwigsluster Chaussee »Gemischte Baufläche« dar. Der Bereich wurde an der Ludwigsluster Chaussee bis zur Wende durch einen landwirtschaftlichen Betrieb (Besamungsstation) und westlich davon bis zum Abzug der GUS-Truppen 1994 militärisch genutzt. Seitdem liegen die Flächen überwiegend brach. Auf zwei kleineren Teilflächen im westlichen Abschnitt befinden sich noch eine von einem Baubetrieb sanierte und genutzte Lagerhalle sowie direkt an der Hagenower Straße eine kleine Garagenanlage aus DDR-Zeiten.

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans in den 1990er Jahren war es Ziel der Planung, diesen Bereich, wie die Konversionsflächen nördlich der Mettenheimer Straße, als »Wohnbaufläche« zu entwickeln. Entlang der Ludwigsluster Chaussee sollte im Rahmen einer »Gemischten Baufläche« zusätzlich Raum für Büroflächen geschaffen werden. Das hat sich inzwischen geändert. Die Flächen nördlich der Mettenheimer Straße haben sich für den Wohnungsbau als ausreichend erwiesen und der Büroflächenbedarf war aufgrund des Bevölkerungsrückgangs im Stadtgebiet weit geringer als der damals angenommene Bedarf. Bereits 2003 sollte der Bereich im Rahmen eines 4. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan als »Gewerbliche Baufläche« ausgewiesen werden, um Erweiterungsflächen für das angrenzende Technologiezentrum (TGZ) zu schaffen.

Wegen Unklarheiten über den tatsächlichen Flächenbedarf des TGZ wurde das Verfahren für diesen Teilbereich der Änderung damals aber nicht mehr weitergeführt. Planungen des Flächeneigentümers für ein Factory-Outlet-Center im Rahmen eines Sondergebietes aus dem Jahr 2007 wurden wegen Unvereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt ebenfalls nicht weiterverfolgt.

Mit dem jetzt geplanten Änderungsverfahren soll im östlichen Teilbereich eine Sonderbaufläche für die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes sowie eines Möbelmarktes und westlich davon eine »Gewerbliche Baufläche« als Erweiterungsfläche für das TGZ sowie einen Standort für das Technische Hilfswerk dargestellt werden.

2. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Gartenstadt. Er umfasst nördlich der Mettenheimer Straße einen ca. 650 Meter langen und ca. 130 Meter breiten Streifen entlang der Ludwigsluster Chaussee. Südlich der Mettenheimer Straße wird der Änderungsbereich begrenzt durch die Ludwigsluster Chaussee im Osten, durch die Hagenower Straße im Westen und durch überwiegend Gehölz bestandene Flächen im Süden.

11. Änderung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin

Begründung

3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist nördlich der Mettenheimer Straße die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Entwicklung.

Südlich der Mettenheimer Straße sollen im östlichen Teilbereich eine Sonderbaufläche für die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes (Verlagerung des OBI - Baumarktes aus Görries) sowie einen Möbelmarkt (Grundstücksgröße 10000 m², Bruttogeschossfläche 8000 m², zwei Vollgeschosse) dargestellt werden. Die Sonderbaufläche wird durch eine bestehende Fernwärmetrasse, eine geplante parallele fuß- und radläufige Wegeverbindung in das südlich angrenzende Haselholz sowie ein angrenzendes, erhaltenswertes Gehölz unterteilt. Im Flächennutzungsplan wird diese „Grünzäsur“ aufgrund ihres geringen Flächenumfangs nicht dargestellt.

Im Rahmen der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts 2004 wurde ermittelt, dass bei der Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf/Möbel der derzeit höchste Kaufkraftabfluss besteht. Die Kaufkraftbindung liegt hier derzeit bei lediglich 45%. Dieser Bereich gehört außerdem zu den wenigen Warengruppen, bei denen die Kaufkraftbindung seit 1997 gesunken ist. Gleichzeitig ist hier der Kaufkraftzufluss aus dem Umland im Vergleich zu allen anderen Warengruppen am geringsten. Das verdeutlicht, dass bei dieser Sortimentsgruppe ein Kaufkraftpotential im Stadtgebiet besteht. Da es sich um kein zentrumsrelevantes Sortiment handelt, ist darüber hinaus nicht mit einer Konkurrenz zum Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt zu rechnen. Ein weiterer noch nicht genutzter Standort für großflächigen Einzelhandel besteht zwar im nahe gelegenen B-Plangebiet »Ludwigsluster Chaussee«. Die Fläche, die ursprünglich auch für die Ansiedlung eines Möbelmarktes vorgesehen war, wird aber seit Jahren durch den Eigentümer Möbel Rück nicht genutzt, so dass eine entsprechende Entwicklung hier nicht absehbar ist.

Im westlichen Teilbereich sollen mit der Darstellung einer »Gewerbliche Baufläche« Erweiterungsmöglichkeiten für das TGZ sowie ein Standort für das Technische Hilfswerk geschaffen werden.

4. Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

Der Planänderungsbereich ist über die Mettenheimer Straße bzw. direkt an die Ludwigsluster Chaussee und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die Straßenbahn an der Ludwigsluster Chaussee sowie eine Buslinie an der Hagenower Straße ist auch eine Versorgung durch den ÖPNV gewährleistet.

5. Umweltprüfung

Für das Änderungsverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. Der entsprechende Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.