

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2009-02-10

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Herr Oertel
Telefon: 545 - 2466

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

02390/2008

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Hauptausschuss

Betreff

11. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin -
Einleitungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, das Verfahren zur 11. Änderung des
Flächennutzungsplans einzuleiten

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft den Bereich nördlich und südlich der Mettenheimer Straße im Stadtteil Gartenstadt

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. Die Sonderbaufläche wird durch eine bestehende Fernwärmetrasse, eine geplante parallele fuß- und radläufige Wegeverbindung in das südlich angrenzende Haselholz sowie ein angrenzendes, erhaltenswertes Gehölz geteilt. Im Flächennutzungsplan wird diese „Grünzäsur“ aufgrund ihres geringen Flächenumfangs nicht dargestellt.

Im westlichen Teil der Sonderbaufläche ist über einen Projektentwickler die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit zwei Vollgeschossen (Grundstücksgröße 10000 m², Bruttogeschossfläche 8000 m²) geplant. 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. Die Darstellung einer weiteren Sonderbaufläche in diesem Bereich der Gartenstadt zur Ansiedlung eines Möbelmarktes entspricht damit den Zielen der Stadtentwicklung.

Nach Mitteilung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Planung nicht entgegen.

2. Notwendigkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, mit dem das Baurecht für die geplanten Ansiedlungen geschaffen wird.

3. Alternativen

Keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Direkt keine

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Direkt keine

6. Finanzielle Auswirkungen

Keine

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle:

--

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle:

--

Anlagen:

1. Begründung
2. Planzeichnung

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin