

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2013-02-19

Dezernat/ Amt: III / Amt für  
Stadtentwicklung  
Bearbeiter/in: Herr Oertel  
Telefon: 545 - 2466

**Beschlussvorlage**

**Drucksache Nr.**

**öffentlich**

01401/2013

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

11. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin "Gartenstadt - Haselholz" - Offenlagebeschluss- -

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans »Gartenstadt-Haselholz« mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.

### 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 Teil-

flächen im westlichen Abschnitt befinden sich die seit 2010 errichteten Gebäude des Technischen Hilfswerks sowie eines aus dem TGZ nördlich der Mettenheimer Straße verlagerten IT-Betriebes, eine von einem Baubetrieb sanierte und genutzte Lagerhalle aus den 1990er Jahren 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 die tatsächliche Büroflächennachfrage im Stadtgebiet war weit geringer als der damals prognostizierte 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.

Mit der am 3.3.2009 vom Hauptausschuss beschlossenen Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes (Bebauungsplan Nr. 63.09/02 »Fachmarktzentrum Am Haselholz«) sowie eines Möbelmarktes im östlichen Teilbereich und für die Erweiterung des TGZ sowie einen Standort für das Technische Hilfswerk im westlichen Teilbereich geschaffen werden. Mit der Einleitung eines Planverfahrens zur Änderung des B-Plans »Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal« für die Ansiedlung eines Möbelmarktes auf dem Eckgrundstück Ludwigsluster Chaussee/ Karl-Marx-Allee im Jahr 2010 entfiel die Grundlage für die Darstellung einer Sonderbaufläche zur Errichtung eines Möbelmarktes südlich der Mettenheimer Straße. Stattdessen hat das TGZ in diesem Bereich Flächen für die Erweiterung seines Standortes erworben. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 63.09/02 »Technologie- und Gewerbepark am Haselholz« befindet sich seit 2012 im Verfahren. Zwischen diesem Plangebiet und dem bereits realisierten Betriebsgelände des Technischen Hilfswerks im westlichen Teilbereich der 11. Änderung wurde ebenfalls 2012 mit dem Bebauungsplan Nr. 76/10 »IT-Zentrum Am Haselholz« (rechtskräftig seit Oktober 2012) die planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung eines IT-Betriebes aus dem Bereich des bestehenden TGZ nördlich der Mettenheimer Straße geschaffen. Im Bereich des Garagenstandortes an der Hagenower Straße ist schließlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Die sich daraus ergebenden Anpassungen der Darstellungen im Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans machten es erforderlich, das Verfahren entsprechend den geänderten Planungszielen auf der Grundlage eines erneuten Einleitungsbeschlusses (November 2011) fortzuführen. Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans »Fachmarktzentrum Am Haselholz« an der Ludwigsluster Chaussee soll mit der öffentlichen Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans jetzt auch dieses Verfahren weitergeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 14.09.2011 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.4.2012.

## **2. Notwendigkeit**

Die 11. 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. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität**

Keine

**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:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin