

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2013-07-23

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

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01533/2013

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

11. Änderung zum Flächennutzungsplan "Gartenstadt-Haselholz" - Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans „Gartenstadt – Haselholz“ mit der Planzeichnung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.

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 den rechtskräftigen B-Plänen »Gartenstadt – Mitte« und »Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße« entstand hier ein Wohngebiet sowie ein Nahversorgungszentrum in einem Sondergebiet. Dementsprechend werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit diesem Änderungsverfahren angepasst.

Südlich der Mettenheimer Straße stellt der Flächennutzungsplan derzeit »Wohnbaufläche« und ebenfalls 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 Teilflächen im westlichen Abschnitt befinden sich die neu errichteten Gebäude des IT-Zentrums, des Technischen Hilfswerks, 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 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 Planverfahren 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. Die Satzung zu dem entsprechenden Bebauungsplan Nr. 63.09/02 »Technologie- und Gewerbepark am Haselholz« wurde von der Stadtvertretung am 22.04.2013 beschlossen. 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.

Ziel der 11. Änderung ist die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die derzeitigen und geplanten Nutzungen in diesem Bereich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt. Dabei ergeben sich erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere durch die Überbauung von Biotoptypen überwiegend mittlerer Lebensraumbedeutung einschließlich ihrer faunistischen Funktionsbeziehungen, den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen mit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Beeinflussung des Lokalklimas. Durch im Rahmen der Bebauungsplanverfahren festgelegte Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebiete sowie an anderer Stelle innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung verbleiben.

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung stehen der Planänderung nicht entgegen.

Die Öffentlichkeit wurde am 14.09.2011 frühzeitig über das Vorhaben informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte am 24.08.2009, das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.04.2012. Im Beteiligungsverfahren hat das Forstamt Gädebehn auf den Waldstatus des in der Begründung zum Änderungsentwurf erwähnten Gehölzes an der Grenze zwischen Sonderbau- und Gewerbefläche hingewiesen und die Darstellung im Plan gefordert. In der Begründung wurde ausgeführt, dass der Gehölzbestand wegen seiner geringen Größe unterhalb der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplans liegt. Darüber hinaus wurde von der Forstbehörde im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 63.09/02

»Fachmarktzentrum Am Haselholz« im Januar 2013 die erforderliche Umwandlungserklärung gemäß § 15a Landeswaldgesetz M – V in Aussicht gestellt, da das Gehölz im Zuge der Planung des Fachmarktzentruns nicht erhalten werden konnte.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 29.04.2013 bis zum 31.05.2013 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Einwände zur Planänderung wurden nicht vorgebracht.

2. Notwendigkeit

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist planungsrechtlich erforderliche Grundlage für die genannten Bebauungspläne.

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

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. i.V. Dr. Wolfram Friedersdorff
1. Stellvertreter der Oberbürgermeisterin