

# **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 B-Plan »Gartenstadt – Mitte« entstand hier ein Wohngebiet sowie ein Nahversorgungszentrum in einem Sondergebiet. Südlich anschließend wird der Wohnungsbau auf der Grundlage des B-Plans »Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße« fortgesetzt. Dementsprechend sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan anzupassen.

Südlich der Mettenheimer Straße stellt der Flächennutzungsplan derzeit »Wohnbaufläche« und in einem Streifen entlang der Ludwigsluster Chaussee »Gemischte Baufläche« dar. Der Bereich an der Ludwigsluster Chaussee wurde 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 kürzlich neu errichteten Gebäude 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 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 den angrenzenden Technologiepark zu schaffen.

Wegen Unklarheiten über den tatsächlichen Flächenbedarf für die Erweiterung des Technologieparks 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 die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes sowie weiterer verträglicher Fachmärkte im östlichen Teilbereich und für die Erweiterung des Technologieparks sowie den Standort eines IT-Zentrum im westlichen Teilbereich geschaffen 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 nördlich der Mettenheimer Straße ist die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Entwicklung. Dabei bleibt ein schmaler Streifen entlang der Mettenheimer Straße, der im B-Plan »Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße« als Mischgebiet dargestellt ist, aufgrund der geringen Flächengröße (0,56 ha), die weit unterhalb der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplans von 1,5 ha liegt, bei der Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt und wird daher ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Südlich der Mettenheimer Straße soll im östlichen Teilbereich mit der Darstellung einer Sonderbaufläche im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes sowie weiterer vertraglicher Fachmärkte geschaffen werden. Die Sonderbaufläche wird im Osten durch die Ludwigsluster Chaussee und im Westen durch eine bestehende Fernwärmetrasse, eine geplante parallele fuß- und radläufige Wegeverbindung in das südlich angrenzende Haselholz sowie ein angrenzendes, erhaltenswertes Gehölz begrenzt. Im Flächennutzungsplan wird diese „Grünzäsur“ aufgrund ihres geringen Flächenumfangs ebenfalls nicht dargestellt. Daran anschließend sollen mit der Darstellung einer »Gewerbliche Baufläche« u. a. Erweiterungsmöglichkeiten für den Technologiepark geschaffen werden. Darüber hinaus ist die Darstellung planungsrechtliche Grundlage für ein IT-Zentrum, für das der Bebauungsplan sich derzeit im Verfahren befindet.

#### **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.