

# **Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin, Teil 1**

## **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 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 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 vertraglicher Fachmärkte und für die Erweiterung des Technologieparks 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, im Änderungsverfahren unberücksichtigt und wird ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, da er aufgrund der geringen Flächengröße (0,56 ha) weit unterhalb der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplans von 1,5 ha liegt,

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 (Bebauungsplan Nr. 63.09/02 »Fachmarktzentrum Am Haselholz«) geschaffen werden. Die Sonderbaufläche wird im Osten durch die Ludwigsluster Chaussee und im Westen durch eine bestehende Fernwärmetrasse und eine geplante parallele fuß- und radläufige Wegeverbindung in das südlich angrenzende Haselholz begrenzt. Anschließend werden mit der Darstellung einer »Gewerbliche Baufläche« Erweiterungsmöglichkeiten für den Technologiepark (Bebauungsplan Nr. 63.09/02 »Technologie- und GewerbePark am Haselholz«) geschaffen. Westlich daran angrenzend wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans wiederum eine Anpassung an die tatsächliche Entwicklung vollzogen (IT-Zentrum Am Haselholz, Technisches Hilfswerk).

#### **4. Vorgaben der Regionalplanung**

Das regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Westmecklenburg stellt die Landeshauptstadt als Oberzentrum dar. Entsprechend den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung sind gewerbliche Siedlungsflächen auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind nur in zentralen Orten zulässig. Die Planänderung entspricht damit den Grundsätzen und Zielen des RREP.

#### **5. 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.

#### **6. Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Planänderungsbereich untersucht. Dabei beschränkt sich die Untersuchung der Umweltauswirkungen auf den Planänderungsbereich südlich der Mettenheimer Straße sowie die nördlich und südlich direkt angrenzenden Flächen, da die Planänderung nördlich der Mettenheimer Straße an der Ludwigsluster Chaussee lediglich eine Anpassung an die vorhandene Nutzung darstellt. Im Ergebnis ist von folgenden erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen:

- Lärmimmissionen auf die nördlich und südlich angrenzenden Flächen
- Verlust von Biotoptypen überwiegend mittlerer Lebensraumbedeutung einschließlich ihrer faunistischen Funktionsbeziehungen sowie mehrerer nach der städtischen Baumschutzsatzung bzw. dem Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützter Bäume
- Verlust von Bodenfunktionen, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Beeinflussung des Lokalklimas durch Versiegelungen

## **11. Änderung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin**

### **Begründung**

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.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung wäre entsprechend den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans weiterhin eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen südlich der Mettenheimer Straße möglich, die durch die geringere Versiegelung zumindest beim Boden und beim Wasserhaushalt zu geringeren Funktionsverlusten führen würde.

Bei der Alternativenprüfung war zu berücksichtigen, dass in diesem Fall die Konversion bereits genutzter Flächen eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich vermeidet und damit entsprechend dem Leitbild der Stadt Vorrang hat. Darüber hinaus bietet der Standort Erweiterungsmöglichkeiten für den Technologiepark in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort nördlich der Mettenheimer Straße. Freie Bauflächen z.B. im Bereich der Gewerbegebiete »Babenkoppel« oder »Am Fährweg« in Schwerin – Süd scheiden daher als Alternative aus.

Im Rahmen der Überwachung der Maßnahmen nach Realisierung der Planungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und der Bebauungspläne sollen unvorhergesehene Auswirkungen auf die Schutzgüter frühzeitig erkannt werden. Dazu gehört im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere die Überprüfung der Lärmimmissionen durch die neu entstehenden Verkehre, vor allem auf die angrenzende Wohnnutzung nördlich der Mettenheimer Straße.