

Hamburg, 04.10.2016  
Le/GA

## **Kurzerläuterung zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boizenburg/Elbe**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Änderungsflächen, die parallel zu zwei im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen aufgestellt werden sollen, damit sich die Bebauungspläne später aus dem dann geänderten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln werden.

Dieses ist die Änderungsfläche 6.1 westlich des Stadtparks im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ und im Nordosten der Kernstadt die Änderungsfläche 6.2 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“.

### **Änderungsfläche 6.1 „westlich des Stadtparks“**

Nachdem mit dem Grundeigentümer des Geländes des ehemaligen Heizkraftwerkes der ehemaligen Elbwerft westlich des Stadtparks und nördlich der Hamburger Straße Einvernehmen darüber erzielt wurde, dass der dortige Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ so geändert werden soll, dass die noch vorhandenen und leestehenden gewerblichen Gebäude abgerissen werden sollen und stattdessen auch dort Wohngebäude errichtet werden sollen, ist es auch notwendig in diesem Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern.

Das wesentliche Ziel dieser Planänderung ist anstelle des dort noch dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietes zukünftig eine Wohnbaufläche darzustellen. Die Änderungsfläche 6.1 hat eine Flächengröße von ca. 3 ha. Der nördliche Teil des Sondergebietes „Gartenbaumarkt“, der ursprünglich als potentielle Erweiterung des Gartenbaumarktes vorgehalten wurde, und die gesamte ehemalige gewerbliche Baufläche werden zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt, die in dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 dann als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Entsprechend der geänderten Entwurfskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 24 soll die stark mit Großgehölzen bewachsene Hangfläche zwischen ehemaligem Heizwerk und der Hamburger Straße dauerhaft als Grünfläche, sozusagen als „fingerartige Verlängerung des Stadtparks“ erhalten bleiben. Daher wird im Rahmen der 6. FNP-Änderung dort eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **Änderungsfläche 6.2 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“**

Auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.05.2016 wurde beschlossen im Bereich des ehemaligen Klärwerkes östlich der Schwartower Straße, östlich der Einmündung der Dr.-Alexander-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort das verbindliche Baurecht für einen neuen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit 1.800 qm Verkaufsfläche

zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes in kleinem Umfang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ und in überwiegendermaßen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Feuerwehr, THW“ dargestellt.

Die Änderungsfläche 6.2 ist insgesamt 3,9 ha groß. Davon wird eine Fläche von ca. 1,2 ha als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt. Eine ca. 0,6 ha große Fläche im Norden des früheren Klärwerkgeländes wird auch weiterhin benötigt für ein Regenrückhaltebecken und ein Pumpwerk, so dass dort eine ca. 0,6 ha große Fläche als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt wird.

Für die im Süden und Südosten des zukünftigen Vollsortimenter-Einkaufsmarktes geplanten ökologischen Kompensationsmaßnahmen soll eine ca. 0,3 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen für Natur und Landschaft (SPE) dargestellt werden.

Die östlich angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, so dass dies im Rahmen der 6. FNP-Änderung wieder als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden sollen. Im weiteren Planverfahren ist zu klären, ob es möglich ist, dort ebenfalls ökologische Kompensationsmaßnahmen zu realisieren, da die SPE-Fläche südlich und südöstlich des Sondergebietes „Handel“ als Kompensationsfläche für den Neubau des Einzelhandelsmarktes und die erforderlichen Stellplätze nicht ausreicht.

Zusätzlich soll die Lücke von ca. 0,3 ha zwischen der Wohnbauflächendarstellung an der Südseite der Schwartower Straße bis zu dem Verkehrsknoten Schwartower Straße / Dr. Alexander-Straße geschlossen werden und somit die dortige Kleingartendarstellung auf ca. 0,3 ha in eine Wohnbauflächendarstellung geändert werden.

Texterstellung durch

Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg/Neuruppin

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

In Abstimmung mit der Stadt Boizenburg/Elbe, Fachbereich Bau und Ordnung, Kirchplatz 6,  
19258 Boizenburg/Elbe