

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 93.15**  
**"Südlich der Möwenburgstraße"**

Schwerin, Juni 2016

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.2 Bestand/Nutzungen im und um das Plangebiet.....	4
<b>4. Übergeordnete Planung</b> .....	<b>4</b>
4.1 Landesplanung.....	4
4.2 Flächennutzungsplan .....	5
4.3 Einzelhandelskonzept .....	5
<b>5. Formelles Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
6.1 Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel.....	6
6.2 Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente.....	7
6.3 Planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB .....	7
<b>7. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
7.1 Versorgungsbereiche .....	7
7.2 Umweltbelange .....	8
<b>8. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>8</b>

## **1. ANLASS DER PLANUNG**

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93.15 „Südlich der Möwenburgstraße“ ist eine Anfrage zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs (hier: Discounter) im Plangeltungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst Grundstücksflächen, die bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant, aber Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind. Innerhalb des Plangebiets bestehen weitere Flächenpotenziale für Einzelhandel. Allerdings würde jede weitere Zulassung von Einzelhandel zu einer städtebaulich unkontrollierten Ansiedlung führen, in dessen Folge bestehende Versorgungsbereiche gefährdet sind. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist daher eine Steuerung des Einzelhandels erforderlich.

## **2. ZIEL DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93.15 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Mit dem Zweck, die Funktion der Schweriner Innenstadt und der anderen Versorgungsbereiche, insbesondere den benachbarten Standort „Güstrower Straße“, zu schützen und zu stärken. Damit wird die Entwicklung der Versorgungsbereiche gesichert und unerwünschten Ansiedlungen entgegengewirkt. Die Landeshauptstadt Schwerin ist bestrebt die Funktion der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten. Bestehende zentrale Versorgungsbereiche werden im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und einer nachhaltigen geordneten städtebaulichen Entwicklung gesichert.

## **3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Werdervorstadt und ist im Norden, Nordwesten und Osten von Seen und Grünflächen umsäumt. Die Distanz zur Schweriner Innenstadt beträgt etwa zwei Kilometer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst eine Fläche von ca. 4,9ha und wird wie folgt räumlich eingegrenzt:

- im Norden durch die Möwenburgstraße
- im Osten durch die Güstrower Straße
- im Süden durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Erweiterung Hanse-Center“, „Hafen, Güstrower Straße“ und „Speicherstraße, Hafenstraße, Kranweg“
- im Westen durch eine Freifläche (Gemarkung Schwerin, Flur 18, Flurstück 5/6)

Die eindeutige Abgrenzung des Plangebiets ist der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

### **3.2 BESTAND/NUTZUNGEN IM UND UM DAS PLANGEBIET**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken sich südlich entlang der „Möwenburgstraße“ bis zur „Güstrower Straße“ gewerbliche Nutzungen und beräumte Grundstücke. Ein Großteil der Anlagen wird als Gewerbehallen und zugehörige Büroeinheiten genutzt. Es handelt sich um Gewerbe des Kraftfahrzeug- und Bootshandels. Im Plangebiet sind Brach- bzw. Grünflächen vorhanden. Die Bauweise ist offen.

Im Stadtteil Werdervorstadt befindet sich das Nahversorgungszentrum „Güstrower Straße“. Ein Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt fungieren als Magnetbetriebe des Standorts und werden durch einen Drogeriemarkt sowie kleinere Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe ergänzt.

## **4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **4.1 LANDESPLANUNG**

Die Planung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Das Ziel und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Einer Anpassung des Flächennutzungsplans bedarf es daher nicht.

## **4.3 EINZELHANDELSKONZEPT**

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Schwerin aus dem Jahr 2006 stellt die Grundlage zur Lenkung bestehender und künftiger Einzelhandelsvorhaben dar. Das Konzept formuliert u.a. folgende übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung:

- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Identifikation des Hauptgeschäftszentrums von Schwerin
- Flächendeckende Versorgung mit Nah- und Grundversorgungszentren
- Eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte
- Planungsrechtliche Umsetzung in der Bauleitplanung

Die Schweriner Innenstadt ist als zentraler Versorgungsbereich mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Standort „Güstrower Straße“ ist als ein zufriedenstellendes und zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete ist sowohl quantitativ als auch qualitativ ausreichend, sodass für das Nahversorgungszentrum kein Handlungsbedarf besteht.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist eine Schweriner Sortimentsliste beschlossen worden. Diese stellt heraus, welche Einzelhandelsbranchen für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche maßgeblich verantwortlich sind und unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, inklusive der ermittelten Sortimentsliste, stellt die planerische Grundlage für die Aufstellung und somit die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB dar.

## **5. FORMELLES VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erläuterung wird verzichtet, weil gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich.

## 6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In den nachfolgenden Abschnitten sind die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans erläutert.

### 6.1 AUSSCHLUSS VON ZENTRENRELEVANTEM EINZELHANDEL

Gegenstand der Festsetzung ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit ganz oder teilweise nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten. Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Die Schweriner Sortimentsliste listet folgende nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente:

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - Nahrungs- und Genussmittel | - Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) |
| - Getränke                   | - pharmazeutische Artikel, Arzneimittel            |

#### Zentrenrelevante Sortimente:

- |  |   |
|--|---|
| - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien                                  | - Geschenkartikel, Verpackungsmaterial  |
| - Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe, Gardinen                                  | - Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)   |
| - Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle; Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf | - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)  |
| - Kunstgewerbe und Antiquitäten; Bilder und Bilderrahmen                         | - Elektroartikel  |
| - Schuhe und Lederwaren, Taschen   | - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör) |
| - Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)                                 | - Computer und Zubehör  |
| - Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale                                  | - Teppiche (Einzelware; keine Auslegware, keine Bodenbeläge)  |
| - Sportgroßgeräte  | - Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)  |
| - Sportbekleidung, -schuhe   | - Campingartikel  |
| - Uhren und Schmuck  | - Hausrat; Einrichtungszubehör (ohne Möbel)   |
| - Optik- und Fotoartikel   | - (Schnitt-)Blumen  |
| - Fahrräder und Zubehör  | - Jagdartikel und Waffen  |
| - medizinische und orthopädische Artikel   | - Erotikartikel   |
| - Glaswaren, Porzellan und Keramik   | - Boote und Zubehör   |
| - Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)              | - Leuchten und Lampen   |
| - Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf          |   |

Die Zulassung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet des Bebauungsplans wäre geeignet, in erster Linie den Standort- und Wettbewerbsdruck auf das Nahversorgungszentrum „Güstrower Straße“ zu erhöhen und Kaufkraft abzuziehen. Laut

Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Schwerin ist diese Entwicklung nicht angestrebt. Das Nahversorgungszentrum ist in seinem aktuellen Angebot zufriedenstellend und zukunftsfähig.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin zulässig. Das Einzelhandelskonzept sieht durch Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment keine wesentliche Gefährdung für die Funktion zentraler Versorgungsbereiche, sodass im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einen Ausschluss nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels verzichtet wird.

## **6.2 ZULÄSSIGKEIT ZENTRENRELEVANTER RANDBSORTIMENTE**

Gegenstand der Festsetzung ist die flächenbeschränkte Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die Randsortimente dürfen 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht nur von einem Sortiment belegt werden. Einzelne Randsortimentsgruppen dürfen eine Verkaufsflächengrößenordnung von maximal 300m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

Damit wird den Betrieben die Möglichkeit gegeben, ein über ihr Kernsortiment hinausgehendes zentrenrelevantes Sortiment anzubieten. Gleichzeitig wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen, da die in dieser Größenordnung zugelassenen Randsortimente die Zentrenentwicklung nicht beeinträchtigen.

## **6.3 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT NACH § 34 BAUGB**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Demnach ist vor allem die Eigenart der näheren Umgebung Maßstab der Beurteilung von Vorhaben. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen. Dabei erfolgt keine Ausweisung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

# **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **7.1 VERSORGUNGSBEREICHE**

Durch den differenzierten Umgang mit den verschiedenen Einzelhandelssortimenten wird gewährleistet, dass zum einen die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche gesichert und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gestärkt werden. Zum anderen bleiben die im Plangebiet vorhandenen Betriebe weiterhin zulässig und bei zukünftigen Einzelhandelsvorhaben ist trotz der Reglementierungen ein breites Spektrum an Nutzungen vorstellbar. Der Bebauungsplan dient somit der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Schwerin.

Der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet verhindert einen Kaufkraftabfluss und trägt zur Stabilisierung sowie Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bei.

## **7.2 UMWELTBELANGE**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die alleinige Beschränkung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB führt zu keinen erkennbaren Umweltauswirkungen. Es muss demnach keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

## **8. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Die Landeshauptstadt Schwerin trägt die Planungs- und Verwaltungskosten, die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehen. Externe Planungskosten fallen nicht an. Es sind lediglich verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Folgekosten durch die Inkraftsetzung des Plans sind nicht zu erwarten.