

Begründung
zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Südlich der Möwenburgstraße“



Stand März 2026

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis.....	2
1 Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens	3
2 Lage des Änderungsbereiches und Bestandssituation	4
3 Ziel der Planung	5
4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
5 Auswirkungen der Planung auf die zentralörtliche Gliederung	7
6 Alternative Standortprüfung	8
7 Planbezogene Umweltbelange.....	11
7.1 Mensch und Gesundheit	11
7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume.....	11
7.3 Boden und Fläche	11
7.4 Schutzgut Wasser	11
7.5 Lokalklima und Luftqualität.....	11
7.6 Schutzgut Landschaft.....	12
7.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	12
7.8 Wechselwirkungen.....	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prüfung von Alternativstandorten	9
---	---

1 Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin wird der Bereich an der südlichen Möwenburgstraße derzeit als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche soll eine Sonderbaufläche für Einzelhandel und eine Grünfläche entstehen. In weiterer Folge soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgers zu schaffen.

Der Stadtteil Werdervorstadt verzeichnete in den vergangenen Jahren das stärkste Wachstum aller Schweriner Stadtteile. Zwischen 2017 und 2022 stieg die Bevölkerungszahl um insgesamt 1.062 Personen. Diese positive Entwicklung setzte sich auch in den Jahren 2023 (+275) und 2024 (+217) fort. Aufgrund dieses anhaltenden Bevölkerungszuwachses und der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude ist eine Erweiterung der infrastrukturellen Versorgung erforderlich, insbesondere im Bereich des großflächigen Einzelhandels.

Die Nahversorgung im Stadtteil wird derzeit durch das Hanse-Center als Nahversorgungszentrum Güstrower Straße bedient. Das Hanse-Center ist integraler Bestandteil des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REHK) für den Stadt-Umland-Raum Schwerin. Die aktuelle Größenordnung des Hanse-Centers entspricht jedoch nicht mehr der Nachfrage der gestiegenen Bevölkerungszahl im Stadtteil. Ferner bestehen innerhalb des Hanse-Centers nur begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Daher ist der Planungsanlass die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes im Stadtteil.

2 Lage des Änderungsbereiches und Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Werdervorstadt etwa 1,4 km nordöstlich der Innenstadt und umfasst eine Fläche von rund 1,35 ha. Das Änderungsgebiet wird räumlich durch die Möwenburgstraße im Norden begrenzt. Im Osten und Westen grenzen gemischte gewerbliche Bebauung und brachliegende Freiflächen an. Im Süden schließt eine Wohnbebauung an.

Der östliche Änderungsbereich ist durch einen Gehölzbestand geprägt. Das restliche Areal wird derzeit durch Hallen und Werkstätten mit Schwerpunkt Kfz-Services genutzt. Ein Teil der Gebäude steht leer oder wurde bereits rückgebaut oder geräumt. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten mit Flächenversiegelungen. Das Änderungsgebiet ist überwiegend versiegelt und gewerblich vorgeprägt.

Die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld des Änderungsgebietes ist an der Möwenburgstraße durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude, im Süden durch das Hanse-Center sowie dreigeschossige Reihenhäuser und im Osten durch einen großflächigen Drogeriemarkt geprägt. Im Westen befinden sich eine Lackiererei, die Produktionsstätten eines Catering-Services sowie ein Handel für gebrauchte Boote und Yachten. In einem restaurierten Teil der ehemaligen Gewerbebebauung befindet sich ein Restaurant mit angeschlossener Pension.

3 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.985 m² nördlich des bestehenden Hanse-Centers. Der Neubau soll die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes verbessern.

Mit dem neuen Nahversorger an der Möwenburgstraße wird sich die verbrauchernahe Versorgung im Stadtteil Werdervorstadt verbessern. Die Planung hat den Zweck, Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Stadtteils zu erweitern und somit der gestiegenen Nachfrage gerecht zu werden.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von gemischter Baufläche und Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sowie Grünfläche erforderlich. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu erfüllen.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Landeshauptstadt Schwerin stellt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) ein Oberzentrum dar. Oberzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Planungsabsicht der Landeshauptstadt Schwerin ist gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 des Landesplanungsgesetzes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt worden. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind berücksichtigt worden.

5 Auswirkungen der Planung auf die zentralörtliche Gliederung

Im Verfahren ist eine Auswirkungsanalyse durchgeführt worden. Bei der Untersuchung sind insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Schwerin sowie mögliche Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Versorgungssystems untersucht worden.

Der geplante Nahversorger stellt ein Potenzial zur Arrondierung des Nahversorgungszentrums Güstrower Straße (Hanse-Center) dar. Der Standort für den neuen Nahversorger liegt ca. 100 m vom Hanse-Center entfernt. Der neue Nahversorger wird aufgrund seiner Funktion als Magnetbetrieb und der räumlichen Nähe zum Hanse-Center dazu beitragen, diesen bestehenden zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern.

Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Schwerin bzw. im Einzugsgebiet sind ausgeschlossen. Das Vorhaben wird im Stadtteil Werdervorstadt dazu beitragen, den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Güstrower Straße durch den Neubau zu erhalten und zu stärken. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch den neuen Nahversorger an der Möwenburgstraße nicht zu erwarten.

6 Alternative Standortprüfung

Die Im Stadtteil Werdervorstadt und dessen unmittelbarer Umgebung wurden potenziell geeignete Flächen für einen zusätzlichen Einzelhandelsstandort systematisch untersucht. Grundlage der alternativen Standortprüfung waren einheitliche Kriterien, die für eine tragfähige Darstellungsentscheidung im Flächennutzungsplan maßgeblich sind:

- **Größe:** Der Standort muss eine Fläche aufweisen, die den Anforderungen eines großflächigen Einzelhandels entspricht und einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht.
- **Lage:** Die Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete sowie die Nähe zu Wohnquartieren und anderen Versorgungszentren sind entscheidend für die Erreichbarkeit und Kundenfrequenz.
- **Verkehrsanbindung:** Der Standort muss verkehrstechnisch gut erschlossen sein, um zusätzliche Verkehrsbelastungen zu minimieren und den Kundenverkehr aufzunehmen. Zudem muss die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet sein.
- **Eigentum und Verfügbarkeit:** Nur wenn die Flächen verfügbar sind und die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, ist eine Realisierung möglich.
- **Realisierbarkeit:** Vorhandene Flächennutzungspläne, Bebauungspläne sowie weitere relevante Planungen (z. B. Landschaftsschutzgebiete) sind zu berücksichtigen.

Bei der Prüfung der Alternativstandorte wurde auch eine Erweiterung des bestehenden Hanse-Centers in Betracht bezogen. Dabei wurde insbesondere die Möglichkeit betrachtet, zusätzliche Verkaufsflächen auf Kosten von Stellplatzflächen zu schaffen. Dazu hat die Landeshauptstadt Schwerin der Grundstückseigentümerin am 14.12.2023 einen Vorbescheid zur Erweiterung erteilt.

Auf den Flächen ließe sich nur eine begrenzte Erweiterung realisieren, die den zusätzlichen Versorgungsbedarf des stark wachsenden Stadtteils nicht vollumfänglich decken könnte. Auch eine bauliche Aufstockung ist aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur, der statischen Rahmenbedingungen und der betrieblichen Abläufe nur eingeschränkt möglich. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen zu Lasten von Stellplatzflächen würde die ohnehin angespannten Parkraumverhältnisse verschärfen und die Erreichbarkeit beeinträchtigen. Aufgrund baulich-konstruktiver Rahmenbedingungen ist auch eine vertikale Erweiterung nur eingeschränkt möglich und städtebaulich nicht zielführend.

Das Hanse-Center allein kann den zusätzlichen Nahversorgungsbedarf daher langfristig nicht aufnehmen. Es bedarf eines ergänzenden Angebotes. Die Option, den zusätzlichen Nahversorgungsbedarf ausschließlich durch eine Erweiterung des Hanse-Centers abzudecken, scheidet damit als tragfähige Alternative aus.

Neben der Prüfung der Erweiterung des Hanse-Centers wurden fünf Alternativstandorte näher nach den oben genannten Kriterien betrachtet:

Tabelle 1: Prüfung von Alternativstandorten

Prüfung von Alternativstandorten					
Kriterien	Mögliche Flächen				
	1) Teilfläche Gemark.SN, Flur 19, Fl.st. 27/18	2) Teilfläche Gemark.SN, Flur 19, Fl.st. 27/34	3) Fläche Gemark.SN, Flur 19, Fl.st. 1/114 + 1/123	4) Flächen Gemark.SN, Flur 19, Fl.st. 23/1, 24/1 + 25/1	5) Fläche Gemark.SN, Flur 32, Fl.st. 5/10
Größe	zu klein	zu klein	sehr gut	sehr gut	sehr gut
Lage	sehr gut	sehr gut	sehr gut	gut	gut
Verkehrsverbind.	sehr gut	sehr gut	sehr gut	gut	gut
Eigentum bzw. Verfügbarkeit	private Fläche: Einigung mit Eigentümer evtl. möglich	private Fläche: keine Einigung mit Eigentümer	private Fläche: keine Einigung mit Eigentümer	1 private Fläche und 2 städtische Flächen: eine Teileinigung mit Eigentümern evtl. möglich	städtische Fläche: keine Einigung, da Denkmal und die größte Grünfläche im Stadtteil
Realisierung (FNP, B-Plan, etc.)	FNP (+), B-Plan notwendig	FNP (+), B-Plan notwendig	FNP (+), B-Plan notwendig	FNP (-), B-Plan notwendig	FNP (-), B-Plan notwendig
Sonstiges	Teilfläche westl. Tankstelle	Teilfläche SWS Schulen gGmbH	schwieriger Eigentümer	Kleingärten	Schelfpark
Gesamtergebnis	kein geeigneter Standort, da Fläche zu klein	kein geeigneter Standort, da Fläche zu klein und keine Einigung mit Eigentümer	geeigneter Standort, jedoch schwieriger Eigentümer – Einigung nicht möglich	kein geeigneter Standort, da Kleingärten	kein geeigneter Standort, da Grünfläche

Fazit der alternativen Standortprüfung

Der Standort an der Möwenburgstraße ist im Ergebnis der Alternativenprüfung der einzige Standort in der Werdervorstadt, der die relevanten Kriterien erfüllt. Die Fläche ist ausreichend groß, um die Funktion eines großflächigen Einzelhandels einschließlich notwendiger Stellplätze aufzunehmen, liegt in unmittelbarer Nähe dicht bewohnter Quartiere und in räumlicher Beziehung zum bestehenden Hanse-Center sowie weiteren Versorgungsangeboten.

Die verkehrliche Anbindung über die Möwenburgstraße ist leistungsfähig, ohne zusätzliche Wohnstraßen maßgeblich zu belasten, und die fußläufige sowie radverkehrliche Erreichbarkeit ist gesichert. Es handelt sich um eine bereits versiegelte, gewerblich vorgeprägte Innenbereichsfläche, so dass keine neuen Außenbereichs- oder Frei- bzw. Grünflächen in Anspruch genommen werden. Die Eigentümerin steht der Entwicklung positiv gegenüber.

Der Standort an der Möwenburgstraße ist damit der geeignetste und zugleich städtebaulich verträglichste Standort. Der Standort erfüllt die Anforderungen an einen zusätzlichen Nahversorger im Stadtteil Werdervorstadt am besten und unterstützt zugleich die Ziele einer flächensparenden Innenentwicklung.

7 Planbezogene Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht beschreibt die Umweltverhältnisse im Änderungsgebiet systematisch nach Schutzgütern und prognostiziert deren Auswirkungen. Nachfolgend ist ein Überblick über die Schutzgüter dargestellt. Weitere nähere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.1 Mensch und Gesundheit

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch sind insbesondere die Schallimmissionen von Belang. Es sind keine akuten Umweltprobleme identifiziert worden, die die menschliche Gesundheit unmittelbar gefährden könnten.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume

Bei allen betroffenen Vegetationsbeständen im Gebiet handelt es sich um anthropogen stark überprägte Biotoptypen. Dadurch ist weder mit Verlusten hochwertiger Biotope noch mit erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen. Der östliche Bereich ist durch einen Gehölzbestand geprägt. Dort stehen einzelne geschützte Bäume. Faunistisch sind siedlungstypische Brutvögel und mehrere Fledermausarten nachgewiesen. Die östliche Grünfläche dient als wichtiges Jagd- und Nahrungsgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

7.3 Boden und Fläche

Im Änderungsgebiet sind überwiegend anthropogen vorbelastete Böden betroffen. Eine orientierende Altlastenuntersuchung sowie eine Altlastenbewertung sind erarbeitet worden. Die durchgeführte historische Recherche ergab Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Eine detaillierte Gefährdungsbeurteilung wurde durchgeführt.

7.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer in Form von Stand- und Fließgewässern sowie Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist durch die geplante Überbauung nicht zu erwarten.

7.5 Lokalklima und Luftqualität

Das Änderungsgebiet ist durch versiegelte Gewerbeflächen mit mäßiger Überwärmungstendenz geprägt. Das Änderungsgebiet leistet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt. Im Ergebnis sind durch Änderung des Flächennutzungsplanes keine relevanten Beeinträchtigungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

7.6 Schutzgut Landschaft

Im Änderungsbereich wird das Landschaftsbild durch die Siedlungsbereiche mit Gebäuden und Verkehrsflächen geprägt. Aufgrund der Bebauung und der Versiegelung sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen kann das Landschaftsbild als vorbelastet eingestuft werden.

7.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter vorhanden.

7.8 Wechselwirkungen

Im Änderungsbereich sind die Wechselwirkungen in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

• • • • • • • • • • • • • •

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schwerin am
..... gebilligt.

Schwerin, den

L.S.

.....

Der Oberbürgermeister

Impressum

Landeshauptstadt Schwerin
Der Oberbürgermeister
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin
+ 49 (0) 385 545-0
info@schwerin.de
www.schwerin.de

Kontakt

Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung
stadtplanung@schwerin.de



Landeshauptstadt
Schwerin