

- Landeshauptstadt Schwerin -

Satzung der  
Stadt Schwerin  
über den  
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 124  
„Nahversorger Möwenburgstraße“

# B e g r ü n d u n g

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

# Inhaltsverzeichnis

|                |                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.0</b>     | <b>Vorbemerkungen</b>                                                           |
| <b>2.0</b>     | <b>Planungsgrundlagen</b>                                                       |
| <b>3.0</b>     | <b>Rechtsgrundlagen</b>                                                         |
| <b>4.0</b>     | <b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>                                         |
| <b>5.0</b>     | <b>Planungsanlass und Ziel der Planung</b>                                      |
| 5.1            | Bebauungsplan der Innenentwicklung                                              |
| 5.2            | Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls                                           |
| 5.3            | Raumordnerische Beurteilung                                                     |
| 5.4            | Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan                                     |
| <b>6.0</b>     | <b>Das Plangebiet</b>                                                           |
| 6.1            | Die räumliche Lage                                                              |
| 6.2            | Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen                                     |
| 6.3            | Bestehende Rechtsverhältnisse/Bisherige Nutzung des Plangebietes                |
| 6.4            | Topografische Verhältnisse                                                      |
| 6.5            | Vorhandene Bebauungen und Strukturen                                            |
| 6.6            | Naturraum                                                                       |
| 6.7            | Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit                                      |
| <b>7.0</b>     | <b>Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes</b>                      |
| 8.1            | Städtebauliches Konzept                                                         |
| 8.2            | Planungsrechtliche Festsetzungen                                                |
| 8.2.1          | Zweckbestimmung                                                                 |
| 8.2.2          | Art und Maß der baulichen Nutzung                                               |
| 8.2.3          | Bauweise                                                                        |
| 8.2.4          | Überbaubare Grundstücksfläche                                                   |
| 8.2.5          | Nebenanlagen                                                                    |
| 8.2.6          | Parkplätze                                                                      |
| 8.2.7          | Leitungsrechte                                                                  |
| 8.3            | Erschließung                                                                    |
| 8.3.1          | Äußere Verkehrserschließung                                                     |
| 8.3.2          | Innere Verkehrs- und Mediierschließung                                          |
| 8.4            | Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen                         |
| 8.5            | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen                                  |
| 8.6            | Hinweise                                                                        |
| <b>9.0</b>     | <b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>                                |
| <b>10.0</b>    | <b>Bodenschutz</b>                                                              |
| <b>11.0</b>    | <b>Immissionsschutz</b>                                                         |
| <b>12.0</b>    | <b>Klimaschutz</b>                                                              |
| <b>13.0</b>    | <b>Flächenbilanz</b>                                                            |
| <b>14.0</b>    | <b>Kosten und Finanzierung</b>                                                  |
| <b>Anlage:</b> | Bericht zu Belangen von Natur, Umwelt und Landschaft und Artenschutzfachbeitrag |

## 1.0 Vorbemerkungen

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am **31.08.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Planungsabsicht der Stadt Schwerin ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Stadt die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde am ..... durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Stadtanzeiger Nr. .... der Landeshauptstadt Schwerin am .....

Auf der Sitzung des Hauptausschusses der Landeshauptstadt Schwerin am ..... wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" zugestimmt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung bestimmt. Der Ausführungen zur Umwelt und zum Artenschutz sowie die Planbegründung wurden gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gemäß § 4 Abs.2 BauGB, erfolgt ab der ..... KW. 2023.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Stadtanzeiger Nr. .... der Landeshauptstadt Schwerin am ..... Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis zum ..... statt.

## 2.0 Planungsgrundlagen

Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000

Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Gudat  
Obotritenring 17  
19053 Schwerin  
Stand: 04/2021  
Tel.: 0385/761100

Umweltplanungen zum Bebauungsplan  
Steinhausen Justi Landschaftsarchitekten GmbH  
Jungfernstieg 6  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385/716538

Lageplanentwurf Hochbau  
Stand 04/2022  
Hempel Architekten  
Scheuerstraße 3  
23966 Wismar  
Tel.: 0384172461699

Schallimmissionsprognose  
Lärmschutz Seeburg  
Joachim Jungius Straße 9  
18059 Rostock

Tel.: 0381/44441300  
Standortbewertung des Projektstandortes  
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
NL Hamburg  
Poststraße 25  
20354 Hamburg  
Tel.: 040/3099778-0

Baugrundgutachten  
M&S Umweltprojekt GmbH  
Feldstraße 25a  
29410 Salzwedel  
Tel.: 0390133156

### **3.0 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl.I.S.1041), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

## 4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A –Planzeichnung im M 1 : 500 sowie Teil B-Text – textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken

- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

- Landschaftsplanerische Betrachtungen vom 19. Juni 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 19. Juni 2023

## 5.0 Planungsanlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ in Schwerin ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung einer bereits seit Jahren gewerblich genutzten Fläche. Das zu überplanende Areal wird derzeit von mehreren Gewerbebetrieben mit dem Schwerpunkt Kfz-Dienstleistungen genutzt und steht teilweise bereits leer bzw. ist beräumt.

Bisher agiert ein Nahversorger am Bestandsstandort im über 20 Jahre alten Hauptgebäude des Hanse-Centers als integraler Bestandteil des gemäß Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin ausgewiesenen „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ auf einer Fläche von aktuell ca. 1.680 m<sup>2</sup>. Da die aktuelle Größenordnung nicht mehr der gestiegenen Kundennachfrage sowie den aktuellen Erfordernissen des Betreibers bzw. des aktuellen Marktlayouts entspricht und innerhalb des Hanse-Centers keine Möglichkeiten zur Erweiterung des Marktes bestehen, soll der Standort rund hundert Meter nördlich des Bestandsstandorts durch einen modernen Neubau an der Möwenburgstraße mit ca. 1.985 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundlegend neu aufgestellt werden.

Ziel des geplanten Neubaus ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums, die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Gegenüber dem Bestandsmarkt mit ca. 1.680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und mehr Übersichtlichkeit des Raums geschaffen werden, was vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung und nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie (Abstand halten) zu sehen ist. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung. Mit dem neuen Supermarkt an der Möwenburgstraße wird sich die Versorgung der Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs wesentlich verbessern.

## 5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Schwerin ist es notwendig, die zukünftige Bebauung über das Planungsinstrument eines Bebauungsplanes zu steuern. Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Mit dem Planverfahren werden ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet. Gemäß § 13a Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 13.500 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht erreicht.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes bestehen solche Beeinträchtigungen nicht.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Stadt Schwerin wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB am **31.08.2021** eingeleitet. Der Beschluss wurde am **27.05.2022** im Stadtanzeiger Nr. **11 / 2022** öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs.1 BauGB und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

## **5.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Mit dem Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegen. Die Errichtung des Nahversorgungsmarktes fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz M-V). Gemäß § 1 Abs. 1 UVP MV ist entsprechend der Anlage 1 für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, wenn der in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz bestimmte Prüfwert erreicht ist. Nach Nr. 18.6.2 dieser Anlage ist bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

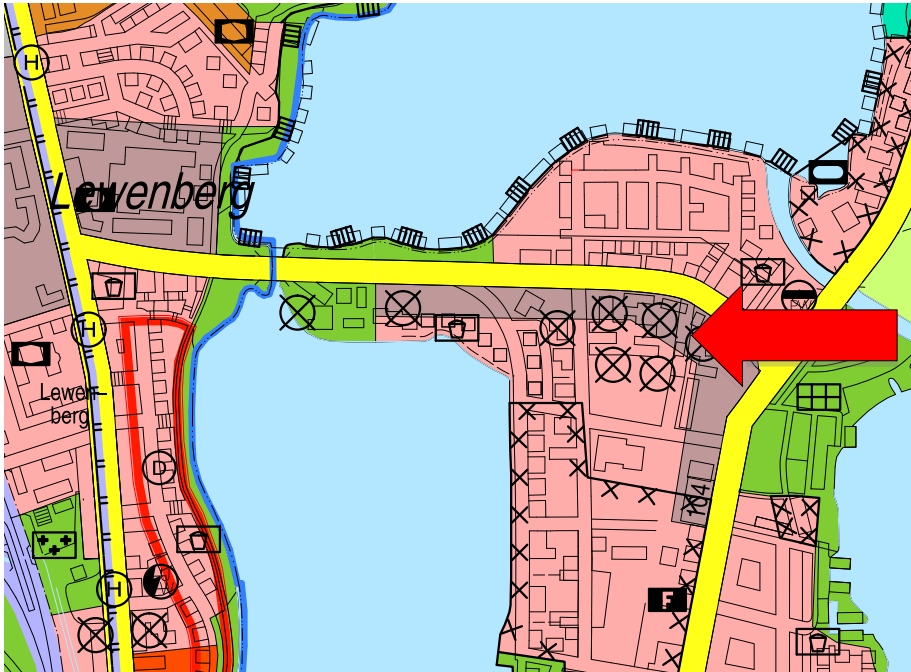
Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und anthropogenen Nutzung des Siedlungsteils von Schwerin unterliegt der geplante Nahversorgungsmarkt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Ergebnis der inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem vorgeprägten Standort wurde festgestellt, dass infolge der Realisierung des geplanten Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **5.3 Raumordnerische Beurteilung**

Am ..... hat die Stadt Schwerin dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Planungsabsicht gem. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) angezeigt. Die Stadt Schwerin stellt gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm 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 vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen. Da der Bebauungsplanes Nr. 124 der Stadt Schwerin zu einer weiteren Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung führen wird, wird das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Dies wird durch die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom ..... bestätigt.

## **5.4 Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Schwerin verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin ist der betreffende Plangebietsteil momentan als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO bzw. Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen worden. Demzufolge handelt es sich um eine Fläche, welche bereits vor Jahren mit der Aufstellung des F-Planes für eine zukünftige gemischte bauliche Nutzung durch die Stadt geprüft wurde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich einer beabsichtigten baulichen Entwicklung aus dem F-Plan grundsätzlich abgeleitet werden, auch wenn die momentan ausgewiesene Flächennutzung zzt. von der neuen Zielausrichtung (Sonstiges Sondergebiet Nahversorger) der Stadt Schwerin abweicht. Diese Abweichung wird die Stadt Schwerin über eine **Berichtigung des Flächennutzungsplanes** korrigieren.

Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Stadt Schwerin die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches erneut geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ in Schwerin der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

## 6.0 Das Plangebiet

### 6.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Stadtrandlage von Schwerin, südlich der „Möwenburgstraße“ und westlich der Güstrower Straße.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch die Möwenburgstraße,
- östlich durch Siedlungsflächen an der Güstrower Straße“,
- südlich durch Siedlungsflächen an der Handelsstraße und
- westlich durch Siedlungsflächen an der Speicherstraße begrenzt.

### 6.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ der Stadt Schwerin umfasst eine Vielzahl von Flurstücken.

**Landeshauptstadt Schwerin  
Gemarkung Schwerin  
Flur 19**

**Flurstücke: 30/12; 30/13; 30/14; 29/6; 29/4; 29/7.**

Die angrenzenden Hauptnutzungen, sind bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen, durch eine Bebauung mit Wohnbauten und Versorgungseinrichtungen geprägt. Grün- und Wiesenflächen unterliegen der jeweiligen Bewirtschaftung der Eigentümer.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

### **6.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Nutzung des Plangebietes**

Das betreffende Plangebiet an der Möwenburgstraße befindet sich seit Jahrzehnten in der intensiven Siedlungs- und gewerblichen Nutzung. Entlang der Möwenburgstraße befinden sich hauptsächlich Flächen mit dem Schwerpunkt Kfz-Dienstleistungen. Für die Neugestaltung des Nahversorgers stehen die entsprechenden Grundstücke nach dem Abriss der vorhandenen Bebauung grundsätzlich zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich im Zugriff des zukünftigen Investors.

### **6.4 Topographische Verhältnisse**

Das Gelände weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Mittel eine Höhe von ca. 41 m – 43 m ü. DHHN auf. Das Geländere Relief steigt leicht von Norden (Möwenburgstraße) in Richtung Süden (Bahnhofstraße) und von Osten (Güstrower Straße) nach Westen (Speicherstraße) an.

#### **Baugrund**

Die Fa. M&S Umweltprojekt GmbH wurde mit der Begutachtung der Baugrundverhältnisse für den geplanten Neubau eines Nahversorgers an der Möwenburgstraße, in 19055 Schwerin, auf den Flurstücken 30/12, 30/13 und 30/14 beauftragt. Es ist der Bau eines Einkaufsmarktes sowie zugehöriger Verkehrsflächen geplant.

Zur geotechnischen Erkundung wurden 14 Kleinrammbohrungen (7 Kleinrammbohrungen am Gebäude [KRB1 bis 6 und KRB2a] bis ca. 5,00 m u. GOK sowie 7 Kleinrammbohrungen im Bereich der Verkehrsflächen [KRB7 bis 13] bis 3 m Tiefe) abgeteuft. Weiterhin wurden im Gebäudebereich zwei schwere Rammsondierungen bis 5 m u. GOK ausgeführt.

Die ingenieurgeologischen Eigenschaften der im Gründungsbereich anstehenden Bodenarten wurden anhand visueller und manueller Prüfverfahren eingeschätzt. Es wurden weiterhin zwei Bodenproben hinsichtlich ihrer bodenmechanischen Eigenschaften labortechnisch analysiert. Zusätzlich wurde eine Bodenprobe auf Betonaggressivität nach DIN 4030, T.1 untersucht.

Der Standortbereich liegt auf quartären Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit, die überwiegend aus Geschiebemergel bestehen. An der Oberfläche treten teilweise zwischen dem Mergel und den anthropogenen Auffüllungen geringmächtige Einschaltungen von Schwemmsanden auf. Weiterhin wurde in einer Bohrung (KRB3) im Liegenden des Geschiebemergels Feinsand erbohrt. Da keine Wasserführung in den Sanden festzustellen war, ist davon auszugehen, dass es sich um eine Einlagerung im Geschiebemergel handelt. Sonstige sandige Einlagerungen im Mergel, die im Rahmen von [3 + 4] in den südlich angrenzenden Flächen vorgefunden wurden, traten am aktuellen Untersuchungsstandort nicht auf.

Die Oberfläche des Geschiebemergels wurde zwischen 0,35 und 2,20 m u. GOK angeschnitten. Hinsichtlich der Schicht- und Grundwassersituation ist für den aktuellen Untersuchungsstandort festzustellen, dass kein Grundwasser angetroffen wurde. Schichtwasser auf der Oberfläche des Geschiebemergels wurde in den Bohrungen KRB3, KRB6 und KRB13 angeschnitten. Es handelt sich vermutlich um Einsenkungen der Oberfläche, wo sich Niederschlagswasser sammeln kann.



Am Standort wurde folgende Bodenschichtung angetroffen:

#### Schicht 1: Auffüllungen

In allen Aufschlüssen wurde eine ca. 30 bis 200 cm mächtige Auffüllungsschicht angetroffen. Es handelt dabei einerseits um die Oberflächenbefestigung aus Beton oder Granitpflaster sowie andererseits um Ablagerungen von Bauschutt und wechselnden, jedoch meist sandigen Erdaushub.

#### Homogenbereich I / Schicht 2: Sand

Unter den Auffüllungen tritt sehr lokal Schwemmsand des Holozäns bis Pleistozäns auf. Hierbei handelt es sich um grobsandigen, schwach kiesigen Fein- und Mittelsand. Diese Sande reichen maximal bis 1,5 m u. GOK.

#### Homogenbereich II / Schicht 3: Geschiebemergel

Der weichselzeitliche Geschiebemergel tritt durchgängig auf. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um schwach sandigen, tonigen Schluff. Teilweise sind auch Übergänge zu schwach sandigen Schluff oder schwach sandigen, schluffigen Ton festzustellen. Eine signifikante Feinsand-Einlagerung wurde nur in KRB3 von 3,5 bis 5,0 m angetroffen.

Die in dem Gutachten getroffenen Festlegungen und Gründungsempfehlungen sind zu beachten.

## **6.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen**

### **Gebäude**

Das Plangebiet ist im Bereich des neu geplanten Nahversorgers zzt. mit einem ein- zweigeschossigen Gewerbebauten und großflächigen Flächenbefestigungen bebaut und befestigt. Die Gewerbebauten werden im Zuge der Neubebauung abgerissen und die Flächenbefestigungen umgestaltet. Die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist an der Möwenburgstraße durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude, im Süden durch das Hansecenter und im Osten durch einen großflächigen Drogeriemarkt geprägt. Im Westen grenzt eine drei bis viergeschossige Reihenanlage an das Plangebiet an.

### **Verkehrsstrukturen**

Die Möwenburgstraße ist eine zentrale Verkehrsachse im Nordosten von Schwerin. Sie verbindet die zentralen Verkehrsachsen Schwerin-Güstrow und Schwerin-Wismar.

## **6.6 Naturraum**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist bis auf den nordöstlichen Plangebietsteil fast vollständig versiegelt ist durch ein Gewerbezentrum im Kfz-Dienstleistungsgewerbe gekennzeichnet. Im zu bebauenden Gebiet sind vereinzelt Siedlungsgehölze vorhanden. Einzelbäume unterschiedlichen Alters und Baumgruppen stocken auf bisher unbebauten Flächen.

### **Gehölze**

Im Rahmen der Erstellung eines Lageplanes aus dem Jahr 2021 wurden die relevanten Gehölze vermessungstechnisch aufgenommen. Diese sind in der Planung als Gehölzbestand (flächig und Einzelbäume) dargestellt. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Siedlungsgehölze schnellwüchsiger Bäume. Jüngere Einzelbäume stocken auf der östlich gelegenen Grünfläche. Im zukünftigen Baubereich des Bebauungsplanes befindet sich kein wertvoller alter Gehölzbestand.

## **Wald**

Im Plangebiet selber als auch in den Randbereichen befindet sich kein Wald gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

## **Biologische Vielfalt**

Da es sich bei dem Vorhabengebiet um einen bebauten bzw. überwiegend versiegelten Siedlungsbereich handelt und aufgrund des beschränkten Arteninventars sind durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu prognostizieren.

## **6.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Durch die in der Vergangenheit bis in die Gegenwart praktizierte siedlungstechnische Nutzung ist der Planungsraum als vollständig anthropogen beeinflusst einzustufen. Durch die bestehende Einrahmung des Plangebiets durch die Stadtbebauung an der Möwenburgstraße, der Güstrower Straße und der Speicherstraße/Handelsstraße und durch die territoriale Begrenzung des Plangebietes durch die Möwenburgstraße im Norden ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens im Plangebiet gegeben.

In dem zu überbauenden Bereich des B-Plans befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop- und Naturdenkmäler. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur werden Siedlungsgehölze und Freiflächen des Siedlungsbereiches mit allgemeiner Funktionsausprägung überplant. Das Gebiet ist bereits jetzt von den baulichen Anlagen geprägt. Die Erweiterungsfläche im Westen des B-Plans ist mit einigen schnellwüchsigen Gehölzen bestanden. Markante Einzelbäume, die den Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V erfüllen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Im Rahmen der zu erwartenden Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm, kommen. Geruchsemissionen werden durch die spätere Nutzung des Verbrauchermarktes nicht signifikant zunehmen.

Ein weiterer Betrachtungsfaktor ist dem Siedlungsbild beizumessen. Da es sich um einen bestehenden innerörtlichen Siedlungsraum mit bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen handelt, wird das Siedlungsbild in diesem Bereich nicht negativ beeinflusst. Die Höhenentwicklung des Plangebietes wird für den Verbrauchermarktes nicht signifikant verändert.

Durch den Neubau des Verbrauchermarktes mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Da es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt, der mit seinem Versiegelungsgrad unter dem Schwellenwert bleibt, sind keine Kompensationsmaßnahmen für Versiegelungen durchzuführen. Gehölzfällungen werden ausgeglichen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu geringfügigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden und der Verlust von Gehölzflächen des Siedlungsraumes im Vordergrund steht.

## **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die potentiellen baulichen Entwicklungsflächen und die angrenzenden Gehölz- und Gebüschstreifen in Richtung der Güstrower Straße sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im UG, die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der nicht vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

## **7.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Städtebauliches Konzept und Standortbewertung**

#### **Städtebauliches Konzept**

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Vollsortimenters vorgesehen. Dabei rückt der Baukörper in Richtung Süden, so dass die freiwerdenden Grundstücksflächen für die Gestaltung der Parkplatzsituation bis an die Möwenburgstraße genutzt werden kann. Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung des Verbrauchermarktstandortes für den Kunden über die Möwenburgstraße vor. Der Lieferverkehr erfolgt über eine neu zu errichtende Ein- und Ausfahrt an der Möwenburgstraße.

Das städtebauliche Konzept sieht die Neugestaltung eines Nahversorgungszentrums südlich der Möwenburgstraße vor. Es gilt eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Grundversorgung im Lebensmittelbereich mit Randsortimenten sicherzustellen. Hierbei sind folgende planerischen Zielausrichtungen maßgebend:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau eines Vollsortimenters an einem prädestinierten Standort;
- Durchsetzung einer städtebaulichen Ordnung und Vermeidung einer funktionellen und nutzungstechnischen Fehlentwicklung im Quartier;
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung;
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Siedlungscharakters sowie Steuerung und Sicherung eines Ausgleichs für die mit Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Siedlungsbereich

Mit dem Bebauungsplan wird die Stadt Schwerin die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Insbesondere gilt es auch die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf den Siedlungsraum zu untersuchen und die Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich der geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG getroffen. Die wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Stadt Schwerin einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung des in der wohnbaulichen Entwicklung befindlichen Stadtquartiers leisten.

#### **Standortbewertung (Zusammenfassung)**

Die Standortbewertung der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, aus der hier zitiert wird, dient als Beurteilungsgrundlage für das geplante Ansiedlungsvorhaben am Standort an der Möwenburgstraße in Schwerin.

#### **Ausgangssituation**

„Das zu überplanende Areal wird derzeit von mehreren Gewerbebetrieben mit dem Schwerpunkt Kfz-Dienstleistungen genutzt und steht teilweise bereits leer bzw. ist beräumt. Zzt. befindet sich ein Nahversorger am Bestandsstandort im über 20 Jahre alten Hauptgebäude des Hanse-Centers „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ auf einer Fläche von aktuell ca.

1.680 m<sup>2</sup>. Da die aktuelle Größenordnung nicht mehr der gestiegenen Kundennachfrage sowie den aktuellen Erfordernissen des Betreibers entspricht und innerhalb des Hanse-Centers keine Möglichkeiten zur Erweiterung des Marktes bestehen, soll der Standort rund hundert Meter nördlich des Bestandsstandorts durch einen modernen Neubau an der Möwenburgstraße mit ca. 1.985 m<sup>2</sup> VK (inkl. einer im Markt integrierten Bäckerei, o. Ä.) neu aufgestellt werden.

Das Vorhaben ist daher auf Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Entsprechend sind bei der Untersuchung insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Schwerin bzw. im Einzugsgebiet bzw. mögliche Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems zu untersuchen. Weiterhin sind bei der Prüfung auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.“

### **Makrostandort**

„Die kreisfreie Landeshauptstadt Schwerin liegt am Südwestufer des Schweriner Sees und weist derzeit ca. 95.609 Einwohner auf (Stand: 31.12.2020). Raumplanerisch gehört das Oberzentrum Schwerin zur Region Westmecklenburg.

Die Bevölkerungsentwicklung in Schwerin verlief in den letzten 5 Jahren stabil mit einer nur leichten Abschwungtendenz. Die Einwohnerzahl ist seit Ende 2016 um 79 Personen bzw. weniger als rd. - 0,1 % gesunken, damit fiel die Einwohnerentwicklung in Schwerin im Vergleich zum Land Mecklenburg-Vorpommern (- 0,3 %) etwas günstiger aus. Der Stadtteil Werdervorstadt hatte im Jahr 2019 mit 146 Einwohnern das stärkste Einwohnerwachstum aller Schweriner Stadtteile zu verzeichnen. Auch 2018 (+ 165 Einwohner), 2017 (+ 200 Einwohner) und 2016 (+ 272 Einwohner) ist die Bevölkerungszahl im Stadtteil deutlich angestiegen.

Im März 2021 waren in Schwerin 50.730 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert. Der Beschäftigtenbesatz (= Beschäftigte je 1.000 Einwohner) betrug ca. 531 und liegt deutlich über dem vergleichbarer Städte in Mecklenburg-Vorpommern. Die für eine Stadt dieser Größenordnung hohe Arbeitsplatzzentralität wird nicht zuletzt durch die oberzentrale Funktion der Stadt sowie hohe touristische Bedeutung erzeugt.

Die Einzelhandelsstruktur von Schwerin wird durch mehrere Standortbereiche geprägt. In Anlehnung an das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin 2017 sind hier neben dem Hauptzentrum Schweriner Innenstadt sieben Nahversorgungszentren (Kieler Straße, Lessingstraße, Güstrower Straße, Dreescher Markt, Berliner Platz, Hamburger Allee und Pampow) sowie vier Sonderstandorte des Einzelhandels (Margaretenhof, Am Fasanenhof, Sieben Seen Center und Köpmarkt) zu nennen.“

### **Mikrostandort**

„Im nordöstlichen Siedlungsgebiet Schwerins befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Werdervorstadt sowohl der Bestands- als auch der Planstandort des zu verlagernden und in diesem Zuge zu erweiternden Nahversorgers.

Der Planstandort des Nahversorgers an der Möwenburgstraße befindet sich unmittelbar nördlich des Hanse-Centers, das im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raum Schwerins als „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ ausgewiesen ist. Im Hanse-Center teilt sich der Markt in der Nachfolge eines ehemaligen Sky-Marktes bislang den Standort mit Aldi im Hauptgebäude. Nördlich des Hauptgebäudes ist die Drogeriekette Rossmann in einem eigenen Gebäude ansässig. Ergänzt wird das Angebot um eine Filiale der Bäckereikette Kaddatz, einen Dönerimbiss, einen Handyladen, einen Friseur und einen Kiosk. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich der Zugang zu einem Fitnessstudio.

Die Erschließung des neuen Standortes erfolgt weitgehend über die Möwenburgstraße, wobei zusätzlich eine südliche Erschließung über die Hansestraße hin zum Hanse-Center erhalten bleiben soll, die bereits heute als rückwärtige Zufahrt für das Hanse-Center und als Anlieferung fungiert. Der Vorhabenstandort stellt damit eine Potenzialfläche zur Arrondierung des Nahversorgungszentrums Güstrower Straße dar.

Das Areal für den Neubau wird derzeit durch Hallen und Werkstätten mit Schwerpunkt Kfz-Services genutzt. Ein Teil der Bebauung steht derzeit leer oder wurde bereits rückgebaut und beräumt. Direkt westlich an das zu bebauende Grundstück anschließend befinden sich eine Lackiererei, die Produktionsstätten eines Catering-Services sowie ein Handel für gebrauchte Boote und Yachten, die auch weiterhin am Standort verbleiben sollen. In einem restaurierten Teil der ehemaligen Industriebebauung befindet sich ein Restaurant mit angeschlossener Pension.

Das erweiterte Standortumfeld ist vor allem durch Wohngebiete geprägt. Sowohl der Bestands- als auch der Planstandort befindet sich in städtebaulich integrierten Lagen mit direktem Wohngebietsbezug. Im Kreuzungsbereich zur Speicherstraße wurde vor einigen Jahren eine Seniorenresidenz errichtet. Direkt im Norden des Planstandortes und in Richtung des Ziegelsees fügt sich auf einem ehemaligen Molkereigelände eine Wohnbebauung an. Entlang der Möwenburgstraße befinden sich Reihenhäuser, die in Richtung Norden hin zum Ufer des Ziegelsees durch eine Mischung aus aufgelockerter Bungalowbebauung und flacher Doppelhausbebauung abgelöst wird. Im östlichen Teil des ehemaligen Molkereigeländes entstanden Geschosswohnbauten. Lediglich im westlichen Teil des Areals entlang des Werderkanals ist noch Altbebauung anzutreffen. Eine Besonderheit stellen jedoch die Bootshäuser im Uferbereich des Ziegelsees dar.

Südlich des Hanse-Centers liegt eine Aral Tankstelle, sowie die Gebäude und Freiflächen des SWS-Campus. Neben einer Schule befinden sich hier auch eine Berufsschule für Pflegeberufe und Therapiepraxen für Logopädie und Ergotherapie. Direkt westlich des Hanse-Center bzw. südlich des Planstandortes entstehen zwischen Hansestraße, Ziegelseestraße und Speicherstraße zurzeit weitere Wohnblöcke. Bereits in den vergangenen Jahren entstand insbesondere in Ufernähe des Ziegelinnensees zwischen Lagerstraße, Speicherstraße, Hafenpromenade, Hafenstraße und entlang der Möwenburgstraße Richtung Lewenberg moderne Geschosswohnbauten, größtenteils mit Blick aufs Wasser.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes aus dem motorisierten Individualverkehr heraus ist als ausgezeichnet einzustufen. Sowohl der Bestandsstandort an der Güstrower Straße, die im Bereich des Hanse-Centers als Bundesstraße B 104 in Nord-Süd Richtung verläuft, als auch der Planstandort an der Möwenburgstraße liegen an stark frequentierten Routen in bzw. aus der Stadt heraus. Für die Zufahrt zum Hanse-Center besteht eine eigene Abbiegespur, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Sowohl die Güstrower als auch die Möwenburgstraße sind zweispurig ausgebaut. Nördlich des Hanse-Centers mündet die Möwenburgstraße durch einen Kreisverkehr geregelt in die Güstrower Straße/B104. Die Bundesstraße B104 verläuft mäandrierend durch das Stadtgebiet und verbindet Schwerin im weiteren Verlauf mit dem nordöstlich gelegenen Güstrow und dem nordwestlich gelegenen Lübeck. Der Anschluss der Stadt an die in Nord-Süd Richtung verlaufende Bundesautobahn BAB 14 erfolgt ebenfalls über die B 104 in Richtung Güstrow (Anschlussstelle Schwerin-Nord).

Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Haltepunkte mehrerer Buslinien befinden sich in allen Himmelsrichtungen rund um den Bestands- und Planstandort in nur geringer Entfernung (Haltestellen Möwenburgstraße / Güstrower Straße, Hansestraße, Speicherstraße, Maria-Hankel-Straße)

Sowohl entlang der Güstrower Straße, als auch entlang der Möwenburgstraße befinden sich zu beiden Seiten durchgängig ausreichend breite Fußgänger- und Fahrradwege, letztere teilweise fahrbahnbegleitend und von den Fußwegen entkoppelt. Entlang der Neubaugelände rund um das Hanse-Center werden diese zum Teil erst noch eingerichtet. Ampelgesicherte Querungen fehlen jedoch fast gänzlich oder befinden sich in deutlicher Entfernung zu den Standorten

(südlich des Hanse-Centers an der Güstrower Straße). Abgesehen davon ist somit aber auch für weiter entfernte Bereiche des Kerneinzugsgebietes eine gute fußläufige und fahrradseitige Anbindung zu konstatieren.

Es bleibt festzustellen, dass der Planstandort für den geplanten Nahversorger nur rd. 100 m vom derzeitigen Standort im Hanse-Center liegt und die überplanten Flächen teilweise im zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgungslage Güstrower Straße liegen. Der geplante Nahversorger wird auf Grund seiner Funktion als Magnetbetrieb und der räumlichen Nähe zum Hanse-Center auch weiterhin dazu beitragen können, diesen zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern. „

### **Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen**

„Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit max. 4 % auf einem niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Schwerin bzw. im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Vielmehr wird das Vorhaben im Stadtteil Werdervorstadt dazu beitragen den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ durch den größeren Neubau zu erhalten und zu stärken und ermöglicht damit voraussichtlich Aldi im Hanse-Center ebenfalls eine Verkaufsflächenerweiterung.

Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum sowie eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben auszuschließen. Für das Gesamtvorhaben konnte nachgewiesen werden, dass die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen, das städtebauliche Gefüge sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind auszuschließen.

Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i.S. des §11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.“

Nähere Angaben und weitere spezielle Informationen sind der Unterlage „**Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Nahversorgers in Schwerin, Möwenburgstraße**“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zu entnehmen.

## **8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **8.2.1 Zweckbestimmung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ der Stadt Schwerin werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung eines Nahversorgers für Einzelhandel wird der beabsichtigte Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich ermöglicht. Der Nahversorger soll die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und Frischwaren in der Stadt Schwerin, auch für nicht motorisierte Kunden, sichern. Insgesamt wird damit eine qualitative Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes bewirkt.

### **8.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1BauGB, §§ 6a,11,16,17,18 19,20 BauNVO)**

#### **Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>NAHVERSORGER</sub>)**

Um für den ausgewiesenen Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den städtischen Anforderungen zu ermöglichen, wird für den Nahversorger ein

**Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung Nahversorger (**SONAHVERSORGER**) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur begrenzt, um negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die bestehende Einzelhandelsstruktur zu vermeiden. Nach Betreiberangaben ist die Erweiterung der **Verkaufsfläche** auf ca. **1.985 m<sup>2</sup>** geplant. Die Beschränkung sonstiger Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist dem Nutzungszweck angemessen.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl für Sonstige Sondergebiete 0,8. Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Aufgrund der Ausweisung einer großflächigen Parkplatzanlage für den Verbrauchermarkt im Plangebiet des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die maximal zulässige GRZ von 0,8 überschritten werden könnte. Durch die Notwendigkeit der Parkplatzflächen ist die städtebauliche Begründung zur Anhebung der GRZ gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des großen Flächenverbrauches von Einkaufsmärkten wird für die optimale Ausnutzung des Baugrundstückes die max. zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** auf **0,9** festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Auf der begrenzt zur Verfügung stehenden innerörtlichen Fläche müssen alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden können. Zu den erforderlichen Funktionen zählen u.a. insbesondere die festgesetzten Stellplätze für Kunden. Zudem erfordert der Belieferungsverkehr größere Fahrgassenbreiten in den Zufahrtbereichen.

Unter der Berücksichtigung der Besonderheiten einer innerstädtischen Lage wird die Zahl der **Vollgeschosse mit 2** festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit **0,9** festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die **maximale Baukörperhöhe** der zukünftigen baulichen Anlagen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe wird auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Lage- und Höhenplan wurde auf Basis Normalhöhennull erstellt, so dass für die bauliche Realisierung ein einheitlicher Höhenbezugsplan vorliegt. Die Höhenfestsetzung dient der Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Gebäudehöhe des Nahversorgers. Das bauliche Umfeld an der Möwenburgstraße sowie an der Güstrower Straße wird durch bis zu zweigeschossigen Bebauungen mit ca. 7 m – 8 m hohen Traufkanten der Gebäude gebildet. Die Dachformen im baulichen Umfeld sind flach ausgebildet. Somit wird der geplante Nahversorger mit der flachen Dachlandschaft zu keiner relevanten Überschreitung der bestehenden Siedlungshöhe führen. Ausnahmsweise wird für eine Werbeanlage an der Möwenburgstraße eine größere Höhe für einen Werbepylon zugelassen.

## **Urbanes Gebiet (MU)**

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher sich noch in wohn- und gewerblicher Nutzung befindet, wird als Urbanes Gebiet festgesetzt. Urbane Gebiete dienen u. a. dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben, Geschäftsgebäuden, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen des Einzelhandels oder kirchlichen, sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Somit verbleibt an dieser Stelle die Möglichkeit, weiterhin die vorhandene Nutzung fortzuführen bzw. in der Zukunft, im Rahmen der Zulässigkeiten, andere Nutzungen auszuführen. Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6a (2) BauNVO sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) BauNVO werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht gebietstypisch sind.

Um die Flexibilität in der Nutzung aufrechtzuerhalten, wird die **GRZ** auf **0,8** festgesetzt. Unter der Berücksichtigung der Besonderheiten einer innerstädtischen Lage wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Eine Höhenfestsetzung sichert das verträgliche Einfügen der Baukörper in das städtebauliche Umfeld.

### 8.2.3 Bauweise (§9 (1) 2, 2a BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Sonstige Sondergebiet **SO NAHVERSORGER** wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, das Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten. Diese Festsetzung ermöglicht die Bebauung mit großflächigen Gebäudestrukturen, die für Lebensmittelmärkte typisch sind.

Für das Urbane Gebiet wird ebenfalls die **abweichende Bauweise** festgesetzt, hier nur für den Fall der Unterschreitung der Grenzabstände zum Nachbarflurstück 29/4. Die auf dem Flurstück 30/14 vorhandene Bestandsbebauung hält die nach LBauO M-V geregelten Mindestabstände zu Nachbargrundstücksgrenzen nicht ein. Die Bestandsbebauung befindet sich im Osten und Süden dichter als 3 m zu vorhandenen Grundstücksgrenzen und würden somit gegen den § 6 LBauO M-V verstoßen. Es wird aufgrund der städtebaulichen Bestandssituation im Urbanen Gebiet von der Abstandsflächenregelung nach Landesrecht für die Bestandsbebauung abgesehen. Für das urbane Gebiet gilt der § 86 (1) Nr. 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Örtliche Bauvorschriften des B-Planes). Die planende Gemeinde kann durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über von § 6 LBauO M-V abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

§ 6 (5) LBauO M-V findet keine Anwendung, da durch die Festsetzungen der städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen werden, vor denen Abstandflächen geringerer Tiefe als 3 m liegen (Bestand). Der Abstand von Gebäuden untereinander darf 5 m nicht unterschreiten (Brandschutz).

### 8.2.4 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Regelung der max. zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauungsstruktur des Plangebietes wird maßgebend auch aus den einzelnen vorhandenen Grundstückszuschnitten beeinflusst. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan **Baugrenzen** festgelegt. Das Baufenster für die Errichtung der Gebäude und der weiteren Anlagen wurden großzügig gezogen, um Spielraum bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Planungsraumes zu erzielen. Der Neubau oder die Erweiterung von baulichen Anlagen hat sich im Einklang mit den zu beachtenden Gesetzen und Vorschriften, z.B. der Landesbauordnung M-V, zu vollziehen. Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Konzept der Entwicklung eines Nahversorgers in einer innerörtlichen Lage festzuschreiben, dass in Übereinstimmung mit den bereits vorhandenen Baustrukturen steht und gewisse Erweiterungen in einem vorgegebenen Gestaltungsrahmen ermöglicht. Die Entwicklung des Plangebietes hat im Einklang mit einer siedlungsbildverträglichen Bebauungsgröße und den Ressourcen schonenden Umgang mit der Natur zu erfolgen. Die geplante Bebauung wird dem Anspruch gerecht und wird keine negativen stadtplanerischen Auswirkungen auf das Umfeld entfalten. Die Baugrenzen für den Nahversorger dürfen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach LBauO M-V durch vortretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

### 8.2.5 Nebenanlagen (§9 (1) 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung des Nahversorgers stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzungen dienen der wirtschaftlichen Umsetzung der Investitionen und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben sowie der Sicherstellung der beabsichtigten Gebietsnutzung. Die festgesetzten Dachneigungen gelten aus Gründen der Praktikabilität nicht für Nebenanlagen.



## **8.2.6 Parkplätze (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Parkplätze für den Kundenbedarf sind ausschließlich innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die Festsetzung der für Stellplätze umgrenzten Flächen erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Insgesamt wird die Errichtung von ca. **110 Stellplätzen** festgesetzt. Ein Teilbereich der Parkplätze wird mit Elektroladestationen ausgestattet. Die notwendigen Fahrradstellplätze erhalten ebenfalls Ladestationen. Dem Stellplatzbedarf des Nahversorgungsmarktes wird damit in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Die Festsetzungen führen im Ergebnis zu einer deutlichen Entspannung der Stellplatzsituation am Nahversorgungsstandort.

## **8.2.7 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)**

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers/ Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter.

## **8.3 Erschließung**

### **8.3.1 Äußere Verkehrserschließung**

#### **Allgemeines**

Die Stadt Schwerin wird von der Bundesstraße B104 Schwerin - Güstrow von West nach Ost verlaufend durchquert. Damit ist das Plangebiet über den Möwenburgstraße (B104) direkt an die überregionale Verkehrsachse angebunden. Das Plangebiet wird über die vorhandenen Stadtstraßen, wie die Möwenburgstraße, Speicherstraße, die Hansestraße und die Güstrower Straße an die B 104 angebunden.

#### **Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.124 wurde für die Errichtung des neuen Nahversorgers eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) durchgeführt. Das Gutachten liegt seit dem 21.04.2022 vor. Im Verlauf dieser Untersuchung war die verkehrliche Erschließung des Nahversorgers über die Möwenburgstraße zu untersuchen. Es war zu ermitteln, ob ein Linksfahrstreifen von Osten in Richtung Markt-Zufahrt im mittleren Fahrstreifen integrierbar ist. Hierzu wurden die Prognoseverkehrsmengen mit den nach BOSSERHOFF erzeugten Verkehrsmengen des Verbrauchermarktes kombiniert, um eine Leistungsfähigkeitsprüfung des unsignalisierten Knotenpunktes durchzuführen und die Rückstaulänge zu ermitteln.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wird festgestellt:

Der untersuchte Knotenpunkt ist unter den prognostizierten Verkehrsmengen für 2035 leistungsfähig (QSV A). Die Rückstaulänge beträgt kalkulatorisch 6 m. Es wird eine Aufstelllänge von 18,75 m notwendig (Lastzug im Anlieferungsfall). Im Bestand beträgt die Länge des vorhandenen mittleren Fahrstreifens ca. 58 m, erlaubt aber nur das Einbiegen in das nördlich gelegene Wohngebiet. Um das Einbiegen Richtung Süden zum Nahversorger zu ermöglichen und eine Warteposition für Fahrzeuge inkl. Lastzüge zu schaffen, muss der vorhandene mittlere Fahrstreifen in seiner Länge halbiert werden. Zusätzlich sind neue Markierungen für die Neuaufteilung des Fahrstreifens auf den Straßenkörper aufzubringen. Abzüglich einer notwendigen Verschwenkung zur Neuaufteilung verbleiben in jeder Richtung ca. 27 m Fahrstreifen.

### **8.3.2 Innere Verkehrs- und Medienschließung**

#### **Bestandssituation Verkehr:**

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Erschließungsstraßen gesichert. Der Standort des bestehenden Nahversorgers an der Möwenburgstraße wird durch eine Zufahrt über die Möwenburgstraße und über die Hansestraße verkehrlich erschlossen. Die Hansestraße bindet in die Ziegelseestraße und diese in die Güstrower Straße ein.

#### **Planung Verkehr:**

Die Anbindung des Nahversorgers erfolgt für die Anlieferung über die bestehende Zufahrt der Möwenburgstraße. Die Leistungsfähigkeit der Möwenburgstraße selbst ist für die zu erwartenden Verkehrsströme in hinreichender Qualität gegeben. Hierzu fanden Abstimmungen mit der Verkehrsbehörde der Stadt Schwerin, dem Straßenbaulastträger und dem Inverstor statt. Somit wird die Warenanlieferung über die Möwenburgstraße abseits der Wohnquartiere an der Hansestraße, Ziegelseestraße und Speicherstraße erfolgen.

Auch der Kundenverkehr zum Parkplatz des Nahversorgers wird über die auszubauende Zufahrt von der Möwenburgstraße aus erfolgen. Die zweite Zufahrt von der Hansestraße aus, wird eine untergeordnete Rolle spielen, diese dient nur der besseren Anfahrbarkeit des Nahversorgers für die Kunden.

#### **Fußwege/Radwege**

Das bestehende Plangebiet ist fußläufig gut mit der Stadt Schwerin vernetzt. Damit ist der Nahversorger auch für die Bewohner der Innenstadt von Schwerin über Wegeverbindung erreichbar.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr:**

Die ÖPNV-Anbindungen des Standortes werden durch ca. 100 m bzw. 300 m entfernt liegende Bushaltestellen an der Möwenburgstraße und an der Güstrower Straße sichergestellt. Die Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe des Nahversorgers. Die Haltestellen werden durch den Nahverkehr Schwerin bedient.

#### **Regenwasser**

Das mengenmäßig stark anfallende Regenwasser in einem hochversiegelten Planbereich des Nahversorgers (Dachflächen und Parkplatzanlage) wird sich nicht versickern lassen. Somit ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Parkplatzanlage über eine Kanalisation einer Vorflut zuzuführen.

Die oberflächennahen Bodenschichten sind ausweislich der vorliegenden Schichtenprofile der durchgeführten Baugrunduntersuchung im B-Plangebiet von ca. 0,5 bis 1,0 m mächtigen, mäßig wasserdurchlässigen, lehmig-sandigen Auffüllungen geprägt, welche von sehr wassergeringleitendem tonigem Geschiebelehm unterlagert werden. Die Voraussetzungen für eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser sind somit stark eingeschränkt. Daher ist eine anteilige kanalisierte Ableitung des Niederschlagswassers zu einem Vorflutgewässer erforderlich.

Für das B-Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten für das gesammelte Niederschlagswasser u.a. in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Möwenburgstraße vorhanden, welche in östlicher Richtung am Kreisverkehr der Güstrower Straße in die dortige Regenwasserleitung einmündet und von dort in nördlicher Richtung nach einer Passage in einer Lang-Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhalt in den Werderkanal entwässert. Aus zurückliegenden Abstimmungen mit der

Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) ist jedoch bekannt, dass auch diese Regenwasserleitung bei Starkregen an Ihre Kapazitätsgrenzen stößt. Daher darf der Anschluss für überschüssiges, nicht verdunstendes und nicht versickerndes Niederschlagswasser, u.a. für die Parkplatzfläche des Nahversorgers, nur über Drosselleitungen im Durchmesser DN150 erfolgen, welche die Einleitmenge in die öffentliche Regenwasserkanalisation auf max. 15 l/s begrenzen soll.

Aus diesem Grund sind die oberflächlich gesammelt abfließenden und nicht versickernden Niederschlagswassermengen in gemäß dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A138 auf der Grundlage eines 5-jährigen Starkregenereignis nachweislich ausreichend bemessenen Regenrückhalteeinrichtungen, z.B. unterirdische Füllkörperrigolen-Anlagen oder Stauraumkanälen zwischen zu speichern. Zusätzlich sind zum weiteren Regenwasserrückhalt die PKW-Stellplatzflächen mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit breiten Fugen wasserdurchlässig herzustellen. Auch der Einbau von sog. Baumrigolen in die Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen tragen wesentlich zur erforderlichen deutlichen Reduzierung der oberflächlichen Regenwasserabflüsse bei.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Niederschlagsmengen nicht auf fremde Grundstücke eingeleitet werden, noch zu einer Verschlechterung der angrenzenden Grundstücksverhältnisse führen dürfen.

### **Schmutzwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung**

Für die Abwasserentsorgung ist die Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) und für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Schwerin zuständig. Die Stadt Schwerin verfügt über eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Kläranlage befindet sich in Schwerin-Süd. Der bauliche Bestand im Umfeld des Plangebietes ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Schwerin angeschlossen. Somit ist die Abwasserentsorgung des Nahversorgers abgesichert. Die Neubaufächen sind über ein entsprechendes Erschließungssystem an die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Stadt Schwerin anzuschließen. Dies betrifft die Trinkwasserversorgung als auch die Schmutzwasserentsorgung. Es wird davon ausgegangen, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung durch die vorhandenen Leitungen abgesichert werden kann. Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß Abstimmung vom 08.02.23 mit der Feuerwehr Schwerin, vorbeugender Brandschutz, ist zur Brandbekämpfung eine Löschwasserversorgung von min. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden notwendig. Im Bereich der Möwenburgstraße verläuft eine Trinkwasserleitung PE d225 mit 2 Unterflurhydranten sowie eine Wasserleitung mit einem Hydranten in der Hansestraße. Alle Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und sind im B-Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Sollte ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf notwendig werden, ist die Löschwasserbevorratung auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

### **Gasversorgung/Wärmeversorgung**

Die Stadt Schwerin wird mit Erdgas versorgt. Eine Wärmeversorgung des Nahversorgers wäre somit unproblematisch möglich. Im Plangebiet selber befinden sich weiterhin auch Fernwärmeversorgungsleitungen. Somit wäre auch eine ökologische Beheizung des Verbrauchermarktes über Fernwärme möglich. Es sollte angestrebt werden den Verbrauchermarkt vollständig über Luftwärmepumpen und Nutzung der Abwärme der Kühlaggregate zu beheizen. Somit kann auf fossile Energieträger verzichtet werden.

## **Elektroenergie**

Für die Versorgung mit Elektroenergie wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Stromnetz des bereits in Nutzung befindlichen Planungsraumes ausreichend dimensioniert ist. Hierzu sind im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der Netzgesellschaft Schwerin, aufzunehmen. Es wird erwartet, dass der Planbereich komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann.

## **Telekommunikation**

Die im Umfeld des Bebauungsplanes vorhandenen Einrichtungen sind in der Regel telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des Plangebietes medientechnisch sichergestellt sein wird.

## **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Schwerin. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Der gewerbliche Müll, der aus dem Betrieb des Nahversorgers entsteht, wird über firmeneigene Müllpressen verdichtet und nach einem Betriebsplan durch Entsorgungsunternehmen entsorgt.

## **8.4 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Zum vorliegenden Bebauungsplan ist keine Umweltprüfung erforderlich, da es sich nach § 13 a BauGB um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bei dem auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden kann. Dazu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der erarbeitete Fachbeitrag dient aber dazu, die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wird für die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schwerin als nicht notwendig angesehen. Im Ergebnis der Standortbetrachtung wurde festgestellt, dass infolge der Realisierung des geplanten Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die zukünftige bauliche Entwicklung wird auf bereits in Nutzung befindlichen Flächen (Strukturen des Kfz-Dienstleistungsgewerbes) und Freiflächen des Siedlungsbereiches, die mit schnellwüchsigen Gehölzstrukturen bestanden sind, vollzogen. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beträgt damit ca. 1,35 ha. In einer Relevanzprüfung wurden alle durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sowie alle wildlebenden, europäischen Vogelarten einbezogen. Durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Durch die nachfolgenden Maßnahmen wird dieser gesetzlichen Forderung entsprochen:

### **Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durch:**

#### **Schutzmaßnahme S1:**

Erhalt und Sicherung von Bäumen außerhalb der zu bebauenden Bereiche durch Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) auf Polsterung während der Bauausführung. Durch diese Maßnahme wird die Beschädigung des Baumbestandes minimiert bzw. verhindert.

## **Schutzmaßnahme S2:**

Sicherung der öffentlichen Grünfläche/Spielfläche vor unberechtigtem Befahren während der Bauphase durch Absperrungen. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz.

## **Vermeidungsmaßnahme V1:**

### **Zeitliche Beschränkung der Fäll- und Rodungsarbeiten**

Mit Einhaltung einer Fällzeitenregelung (keine Fällarbeiten während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten der Gehölze vermieden werden.

## **Vermeidungsmaßnahme V2:**

### **Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten, CEF-Maßnahme „Fledermaus- und Vogelnistkästen an Gebäude/Baumbestand“**

Bei den Baumaßnahmen kann es zur Beeinträchtigung der die Gebäude nutzenden Brutvögel und Fledermäuse kommen. Um dies auszuschließen, ist der Abriss der Gebäude nur außerhalb der Brut-/Reproduktionszeit der Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Die CEF-Maßnahmen sind vor der Baumaßnahme durchzuführen. In der Zeit vom 01.12. bis 28.02. sind uneingeschränkt Abrissarbeiten der Gebäude möglich. Voraussetzung dafür ist die Durchführung der CEF-Maßnahmen.

## **Vermeidungsmaßnahme V3:**

### **Tageszeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen**

Zum Schutz der Fauna sind die Baumaßnahmen nicht in der Dämmerung und Nachtzeit durchzuführen.

## **Vermeidungsmaßnahme V4:**

### **Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche**

Um den Reproduktionsprozess von Vögeln und Fledermäusen nicht zu stören, sind Baumaßnahmen in der nordöstlichen Grünfläche nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

## **Vermeidungsmaßnahme V5:**

### **Fledermaus- und Insektenfreundliches Lichtmanagement**

Im Plangebiet sind für Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.400 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Es ist möglichst anzustreben die nächtliche Beleuchtung zu reduzieren, indem mindestens jede 2. Laterne in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr ausgeschaltet bleibt.

## **Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

Aufgrund der Lage im Innenbereich entfällt eine Eingriffsbilanzierung.

## **Regelwerke und Normen:**

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, die Bestimmungen der § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die DIN-Vorschriften und andere geltende Rechtsvorschriften einzuhalten.

- DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
- ZTV-Baumpflege 2006 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung
- Die genauen Pflanzstandorte sind der technischen Erschließung (Leitungsbau) während der Ausführung anzupassen.

## **8.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

Gestalterische Festsetzungen wurden für die Fassaden- und Dachgestaltung, die Verkehrsflächen/Parkplatzflächen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen und Werbeanlagen getroffen. Diese Festsetzungen setzen nur einen Rahmen für die Gestaltung und lassen ausreichend Raum für eigene Vorstellungen. Farb- und Oberflächengestaltung der Außenwände/Dachflächen lassen eine Vielzahl von Möglichkeiten offen.

### **Fasadengestaltung/Dachgestaltung**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Fassaden und Dachlandschaften getroffen. Die Regelungen orientieren sich am baulichen Bestand in Schwerin und sollen ein Einfügen der neuen Baukörper in das Siedlungsbild gewährleisten. Gleichzeitig orientieren sich die Festsetzungen der Fassaden-, und Dachgestaltung auch am üblichen Baukonzept des geplanten Nahversorgers.

### **Gestaltung der Verkehrsflächen/Parkplatzflächen**

Die Regelungen der Flächenbefestigung dienen der flexiblen städtebaulichen Gestaltung des Erschließungsraumes und der Minimierung der Vollversiegelung sowie der Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes.

### **Regelungen zu Sichtfeldern/Einfriedungen und Sichtschutzanlagen**

Zur Sicherstellung des gefahrlosen Zu- und Abfahrverkehrs wurden Regelungen zur Aufrechterhaltung von Sichtfeldern in Bezug auf Grundstückseinfriedungen vorgenommen. Um das städtische Siedlungsgebiet nicht negativ zu beeinflussen wurde festgelegt, Müll- oder Abfallbehälter durch Sichtschutzanlagen abzudecken.

### **Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Stadtbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen. Das Anbringen von Werbung am Objekt ist an den Gebäudefassaden zulässig. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig. Diese Festsetzungen ermöglichen die aus Sicht des Nahversorgungsmarktes erforderliche Außenwirkung in ausreichendem Maße. Das Anbringen von Beleuchtung ausschließlich mit verdeckter Lichtquelle ist im Rahmen der Werbung zumutbar. Die verdeckte Lichtquelle soll sicherstellen, dass von der Beleuchtung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch übermäßigen Lichteinfall insbesondere während der Nachtstunden ausgehen. Damit wird einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes entgegengewirkt und nicht zuletzt die Wohnzufriedenheit der unmittelbaren Anwohner gefördert. An der Möwenburgstraße ist ein Werbepylon geplant. Dieser ist über die Festsetzungen der Nebenanlagen und Höhenfestsetzung städtebaulich geregelt.

## 8.6 Hinweise

### Denkmalschutz

#### Naturdenkmale:

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt der Stadt Schwerin sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass im Planbereich keine Naturdenkmale vorhanden sind.

#### Bodendenkmale:

Im Plangebiet ist zzt. kein Bodendenkmal bekannt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### Baudenkmale:

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

### Bauökologie

Die Hinweise zur Bauökologie dienen der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe verursacht werden.

### GREEN-BUILDING MARKT

Der geplante Nahversorger wird nach dem Green-Building Prinzipien errichtet. So werden nachwachsende ökologische Baustoffe verwendet, eine transparente Tageslichtarchitektur wird zum Senken des Energieverbrauches beitragen, modernste Heizungs-, Lüftungs-, Beleuchtungs-, Klima und Kälteanlagen in Kombination mit bester Dämmung verringern den Energieverbrauch eines Green Buildings im Vergleich zum Standardbau um bis zu 40 %. Verglaste Kühlregale, klimafreundliche Kühlmittel, LED-Beleuchtung sorgen dafür, dass die Märkte und Läger energiesparend betrieben werden.

Durch große Fensterfronten an bis zu vier Gebäudeseiten sowie zusätzliche Lichtkuppeln im Dach wird ein Green Building durch viel natürliches Tageslicht beleuchtet, ergänzt durch energieeffiziente LEDs. Durch Helligkeitssensoren wird das Licht je nach Bedarf gedimmt und nur dann eingeschaltet, wenn es wirklich gebraucht wird. Der natürliche Lichteinfall sorgt zudem für eine wohlige Markt-Atmosphäre.

Die Green Buildings bestehen zu einem Großteil aus Holz aus nachhaltiger, zertifizierter Holzwirtschaft. Wird das Holz im Gebäude 30 Jahre genutzt, ist der Bauteil klimaneutral, denn in diesem Zeitraum ist die gleiche Menge Holz der verwendeten Nadelbäume wieder nachgewachsen. Holz bindet außerdem CO<sub>2</sub>, solange es genutzt und nicht verbrannt wird oder verrottet. Mit der in einem Green Building verbauten Menge Holz wurden der Atmosphäre dauerhaft bis zu 435 Tonnen CO<sub>2</sub> entzogen. Auch bei allen weiteren Materialien wird darauf geachtet umweltverträgliche und recycelbare Baustoffe zu verwenden.

Die Green Building-Märkte werden mit 100 Prozent zertifiziertem Grünstrom versorgt. An vielen Green Buildings sind zusätzlich Photovoltaikanlagen installiert, um eigenen Strom zu erzeugen.

Für die Wärmeversorgung der Green Buildings kommen Wärmepumpen und die Nutzung der Abwärme aus den Kälteanlagen zum Einsatz. So kann auf fossile Energieträger verzichtet werden.

Für die Fußbodenreinigung, WC-Spülung und Außenbewässerung wird in den Märkten nach Möglichkeit Regenwasser in Auffangbehältern gesammelt.

Green Building-Märkte sind weitgehend barrierefrei und mit Toiletten für Menschen mit Behinderung sowie Wickelplätzen ausgestattet. Zudem werden Faktoren wie der visuelle Komfort, die Raumluft oder eingangsnaher Fahrradstellplätze beachtet.

Die Kühlmöbel der Green Buildings betreibt der Nahversorger energiesparend mit natürlichen Kältemitteln wie CO<sub>2</sub> oder Propen, um so den Stromverbrauch zu verringern. Pufferspeicher werden zur Wärmerückgewinnung eingesetzt, durch die Verglasung von Kühlregalen für Fleisch- und Molkereiprodukte entweicht weniger Kälte. Integrierte LED-Beleuchtung, Energiesparventilatoren und der Verzicht auf Scheibenheizung erhöhen die Energieeffizienz der Kühlmöbel zusätzlich.

## **Leitungsrechte**

Da das Plangebiet in den letzten Jahren einer anthropogenen Nutzung unterlag und die Leitungsdokumentationen unvollständig sind, gilt der geführte Hinweis auf eventuell weitere vorhandene Leitungen der Sicherheit der Bauherren bei den Bauarbeiten innerhalb des Baugeländes.

## **9.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schwerin, der Ver- und Entsorgungsträger bzw. im privaten Eigentum. Es wird davon ausgegangen, dass die jeweiligen Grundstücke grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht angezeigt.

## **10.0 Bodenschutz**

Gemäß Flächennutzungsplan und dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) sind im Plangebiet Einzelstandorte bekannt und ggf. weitere zu vermuten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Mit Schreiben vom 13.03.2018 des Fachdienstes Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, wurde diese Aussage bestätigt. Da das Plangebiet jahrzehntelang gewerblich genutzt wurde, ist mit wasser- und umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden, welche lokal zu Bodenverunreinigungen führten. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet eine orientierende Altlastenuntersuchung sowie eine Altlastenbewertung erarbeitet worden.

Die durchgeführte historische Recherche sowie die organoleptische Bewertung der abgeteufften Aufschlüsse mit Untersuchung von Bodenmischproben ergaben für den Bereich des Plangebietes Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG. Bei den durchgeführten Sondierungen handelt es sich um punktuelle Untersuchungen. Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen andere Verhältnisse angetroffen werden, ist zur Klärung ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Die Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Gemäß §§ 4 (1,7) BBodSchG i. V. m. § 1 LBodSchG M-V besteht für jeden, der in den Boden eingreift, eine gesetzliche Pflicht zur Vorsorge und Gefahrenabwehr gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen. Unnötige Beeinträchtigungen und Schädigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen stets zu vermeiden bzw. auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Dies gilt insbesondere in unversiegelten und bewachsenen Bodenbereichen. Hierzu gehören v. a. Bodenverdichtungen und die Zerstörung der



Vegetationsdecke und des Oberbodens durch unsachgemäßes und unnötiges Befahren mit schweren Baufahrzeugen (v. a. bei nassen Witterungs- und Bodenverhältnissen) und erhebliche mechanische Belastungen (z. B. Lagerflächen), die Durchmischung der unterschiedlichen Bodenhorizonte bei Aushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Böden sowie Verunreinigungen durch Schadstoffe.

## 11.0 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Als relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die auf das Plangebiet wirken, ist die Bundesstraße B 104 und die Stadtstraßen zu nennen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße. Aufgrund der nicht sensiblen Nutzung des Nahversorgers ist aus dem Verkehr keine Beeinträchtigung auf den Nahversorger zu erwarten.

Umgekehrt führt der Ausbau des Nahversorgungsstandortes ggf. zu einer Mehrbelastung des Wohnumfeldes an der Möwenburgstraße bzw. Hansestraße. Um sicherzustellen, dass es nicht zu einer unzulässigen Zunahme von Beeinträchtigungen für die Anwohner kommt, wurde im Zuge der Planung eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese liegt seit Januar 2023 vor.

### Schalltechnisch Untersuchung (Auszüge aus der SIP des Gutachters Lärmschutz Seeburg)

Die Stadt Schwerin wird mit dem Bebauungsplan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorger mit einer Größe von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schaffen. Durch die Planungen bestehen Rückwirkungen auf die Nachbarschaft durch die Betriebsabläufe eines Lebensmittelmarktes.

Für einen typischen Lebensmittelmarkt werden auf der Basis von Erfahrungswerten und den Planungen die Emissionswerte der immissionsrelevanten Betriebsvorgänge ermittelt. Mit diesen Emissionswerten werden die Beurteilungspegel im Tagzeitraum und Nachtzeitraum berechnet und gemäß der DIN 18005 beurteilt.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen werden sieben Immissionsorte betrachtet. Von den Immissionsorten befinden sich:

- - drei Immissionsorte nördlich des Plangebietes und nördlich der Möwenburgstraße (IO 1, IO 2 und IO 6),
- - ein Immissionsort südöstlich des Plangebietes in der Hansestraße (IO 3),
- - zwei Immissionsorte südwestlich des Plangebietes in der Ziegelseestraße (IO 4 und IO 5).
- - ein Immissionsort innerhalb des Plangebietes an der westlichen Baugrenze des MU (IO7).

Folgende Aussagen lassen sich für einen Nahversorger im B-Plan Nr. 124 treffen:

- Die **Geräuschimmissionen** werden für die Immissionsorte nördlich der Möwenburgstraße und an der Baugrenze des urbanen Gebietes maßgeblich durch den Kundenparkplatz, für den Immissionsort in der Hansestraße maßgeblich durch die Anlieferung und Entladung und für die beiden Immissionsorte in der Ziegelseestraße durch die beiden Wärmepumpen des Marktes bestimmt.
- Für den **Tagzeitraum** berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 51 und 61 dB(A). Die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte werden überwiegend eingehalten bzw. um bis zu 4 dB unterschritten. Nur am Immissionsort IO 2 wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um 2 dB überschritten.
- Im **Nachtzeitraum** berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 42 und 59 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. von 45 dB(A) für urbane Gebiete wird für alle Zeiträume an allen Immissionsorten um 1 bis 12 dB überschritten.

Für den Nahversorger werden organisatorische, technische und bauliche **Schallschutzmaßnahmen** untersucht. Der Umfang der Schallschutzmaßnahmen ist abhängig von der Lageanordnung der maßgebenden Schallquellen und deren Bezug zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen.

**Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für den Nahversorger mit der betrachteten Lageanordnung mit folgenden Lärmschutzmaßnahmen eingehalten bzw. unterschritten:**

- Öffnungszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr begrenzt;
- keine Anlieferung im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr);
- Einkaufswagensammelbox ist einzuhausen mit einer nach Süden offenen Seite;
- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen;
- Die Schallleistungspegel der Wärmepumpen für den Markt sind am Tage auf insgesamt 81 dB(A) und in der Nacht auf insgesamt 66 dB(A) zu begrenzen;
- Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn durch geänderte Betriebsabläufe, bauliche und / oder organisatorische Maßnahmen sowie technische Vorkehrungen eine vergleichbare Schallminderung erreicht wird. Der Nachweis über die Wirksamkeit ist durch eine Schallprognose gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) zu erbringen. Die Beurteilungspegel müssen die Immissionsanteile der Teilflächen A, B und C unterschreiten, die sich mit den folgenden I F S P (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) tags / nachts berechnen:

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Teilfläche 1: | 63 / 48 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| Teilfläche 2: | 58 / 43 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| Teilfläche 3: | 62 / 47 dB(A)/m <sup>2</sup> |

Die Berechnung der Immissionsanteile erfolgt nach DIN 45691 Kapitel 4.5.

Diese Lärmschutzmaßnahmen sind wirksam bei der zugrunde gelegte Lageanordnung des Nahversorgers mit dem Anlieferbereich, den raumlufttechnischen Anlagen und dem Parkplatz. Für eine andere Lageanordnung ergeben sich andere Abstands- und Abschirmverhältnisse und es berechnen sich andere Beurteilungspegel. Es muss von den Maßnahmen abgewichen werden. Durch die Planungen ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte mit Maßnahmen vergleichbarer Wirkung eingehalten werden. Der Nachweis über die Wirksamkeit der Maßnahmen kann über eine Schallausbreitungsrechnung mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) erfolgen.

Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan im Hinblick auf bodenrechtlich relevante Flächen, Anlagen oder Einrichtungen getroffen werden. Mit den im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Geräuschemissionen von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft führen.

Den in der Schallimmissionsprognose durchgeführten Berechnungen wurde eine mögliche Standortplanung zugrunde gelegt. Die genaue Lage der Anlieferzone sowie der Kälte- und Raumlufttechnik kann im B-Plan nicht festgelegt werden. Änderungen sind hinsichtlich der Lageanordnung der maßgebenden Aggregate und Betriebsvorgänge, der Kundenfrequenz und der baulichen Ausführung möglich. Die o.g. Lärmschutzmaßnahmen sind wirksam bei der dem B-Plan zugrunde gelegten Lageplananordnung des Lebensmittelmarktes mit dem Anlieferbereich, den Kälteaggregaten und dem Parkplatz.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und den Möglichkeiten für die Anordnung eines Nahversorgers ist eine Gliederung in 3 Teilflächen denkbar. Sie umfassen den Parkplatz im nördlichen Bereich (Teilfläche 1) sowie den südöstlichen und südwestlichen Bereich des Marktgebäudes mit der Anordnung der Ladezone und den raumluftechnischen Anlagen/Kühltechnik (Teilflächen 2 und 3). Die Teilflächen und die Lage der Immissionsorte sind in Anhang 4.1 der Schallimmissionsprognose (SIP) dargestellt. Die IFSP, die Größe der Teilflächen und die Schalleistungspegel sind in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

| Bezeichnung<br>g | Fläche           |                         | Schallemissionen          |       |                         |       |
|------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|-------|-------------------------|-------|
|                  | Mögliche Nutzung | Größe [m <sup>2</sup> ] | IFSP dB(A)/m <sup>2</sup> |       | L <sub>WA</sub> [dB(A)] |       |
|                  |                  |                         | Tag                       | Nacht | Tag                     | Nacht |
| TF 1             | Parkplatz        | 4.134                   | 63                        | 48    | 99                      | 84    |
| TF 2             | Ladezone         | 2.401                   | 58                        | 43    | 92                      | 77    |
| TF 3             | Raumluftechnik   | 2.164                   | 62                        | 47    | 95                      | 80    |

Aus den IFSP werden über das Abstandsmaß die Immissionsanteile an den Immissionsorten (analog zu Kapitel 4.5 der DIN 45691) berechnet. Die IFSP werden für die Teilflächen so bemessen, dass an den Immissionsorten die Orientierungswerte durch die Summe der Immissionsanteile eingehalten werden.

Mit den IFSP der Teilflächen werden die Orientierungswerte an den Immissionsorten am Tage und in der Nacht um bis zu 4 dB unterschritten. Die Flächen sind im B-Plan gekennzeichnet. Die IFSP und das Berechnungsverfahren zum Nachweis, dass die Orientierungswerte bei geänderten Situationen eingehalten werden, sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

## 12.0 Klimaschutz

Das Plangebiet ist über die Radwege an der Güstrower Straße und der Möwenburgstraße gut an das Schweriner Radwegenetz angebunden. Die Buslinie 10 ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Durch die beiden Einkaufszentren „Nahversorger an der Möwenburgstraße“ und das „Hansecenter an der Güstrower Straße“ ist eine fußläufige Versorgung für die umliegenden Wohnquartiere möglich. Damit sind Grundlagen für einen CO<sub>2</sub>-reduzierten (autofreien) Kundenzustrom gelegt.

Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Aus energetischer Sicht sind alle Möglichkeiten zur Einbindung regenerativer Energieformen auszuschöpfen. Siehe auch Pkt. 8.6 - Bauökologie.

## 13.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ der Stadt Schwerin umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

### Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes:

|                                        |            |                             |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|
| • Sonstiges Sondergebiet Nahversorger: | ca.        | 8.650 m <sup>2</sup>        |
| • Urbanes Gebiet                       | ca.        | 425 m <sup>2</sup>          |
| • Flächen für Verkehrsfläche (Gehweg): | ca.        | 350 m <sup>2</sup>          |
| • private Grünflächen                  | ca.        | 1.200 m <sup>2</sup>        |
| • öffentliche Grünflächen              | ca.        | 2.925 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt:</b>                         | <b>ca.</b> | <b>13.550 m<sup>2</sup></b> |

## 14.0 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt der Erschließungsträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Erschließungsträger.

• • • • • • • • • • • • • • •

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

Schwerin, den .....

L.S.

.....

Der Oberbürgermeister