

Protokoll zur Informationsveranstaltung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 88.13 „Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke“



Landeshauptstadt
Schwerin

Sitzung der Ortsteilvertretung Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Lewenberg

Datum: 18.03.2026, 18.30 Uhr – 20.15 Uhr
Ort: Raum 1.029, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin

Teilnehmende

Ordentliche und stellvertretende Mitglieder der Ortsteilvertretung

Herr Haring	Herr Jahn	Herr Bagemihl	Frau Hartrampf-Yovogan
Frau Schulze	Herr Möller	Frau Janew	Herr Hafemeister
Herr Günther	Herr Tardel		

Verwaltung

Herr Grundmann Sachbearbeiter der Bauleitplanung
FD Stadtentwicklung und Stadtplanung

Frau Kues Referendariatin
FD Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geladene Fachplaner

Jens Winter	Stadtplaner	ASSW, Schwerin
Herr Leirich	Verkehrsplaner	Ingenieurbüro Leirich GbR, Schwerin
Claus Steinhausen	Umweltplaner	Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin

Gäste

ca. 60 Bürgerinnen und Bürger

Sachverhalt

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat am 10.02.2026 die Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88.13 „Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke“ an die zuständigen politischen Gremien zur Vorberatung verwiesen. Die Ausschüsse für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung, für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung sowie für Bauen, Liegenschaften und Verkehr haben die Vorlage jeweils in öffentlicher Sitzung beraten. Zusätzlich fanden Anhörungen im Kinder- und Jugendrat sowie in den Ortsteilvertretungen Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt und Lewenberg statt. Die Ergebnisse dieser Beratungen und Anhörungen wurden anschließend dem Hauptausschuss vorgelegt, der daraufhin über die öffentliche Auslegung entschied.

Um die Öffentlichkeit vor der förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB frühzeitig zu informieren, fand eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 88.13 „Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke“ statt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 27.02.2026 auf der Internetseite der Landeshauptstadt Schwerin sowie im Stadtanzeiger (Ausgabe 05/2026). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Planungsunterlagen zum Bauleitverfahren im Vorfeld über das Bürgerinformationssystem der Landeshauptstadt Schwerin eingesehen werden können, um sich über das Vorhaben in Verbindung mit der Informationsveranstaltung zu informieren.

Die Veranstaltung wurde im Rahmen der Sitzung der Ortsteilvertretung am Mittwoch, den 18.03.2026, um 18:30 Uhr im Stadthaus (Raum 1.029) durchgeführt. Die Vorstellung der Planung erfolgte durch den Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie durch die beauftragten Fachbüros.

Protokoll

Der Vorsitzende der Ortsteilvertretung, Herr Haring, eröffnete die Sitzung und erläuterte den Ablauf der Veranstaltung. Nach Behandlung der vorangegangenen Tagesordnungspunkte leitete er zum Bauvorhaben auf dem Areal der ehemaligen Möbelwerke über und erteilte Herrn Grundmann das Wort. Herr Grundmann begrüßte die Mitglieder der Ortsteilvertretung sowie die anwesenden Gäste und dankte den geladenen Fachplanern für ihr Erscheinen. Nach einer kurzen persönlichen Vorstellung gab er einen Überblick über die Themenblöcke der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88.13 „Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“.

Zu Beginn stellte Herr Grundmann die Eigentümergeschichte des Areals dar. Diese begann im Jahr 1922 mit den Deutschen Holzwerken unter Leitung von Fritz Dettmann. Im Jahr 1948 erfolgte die Umwandlung in den VEB Möbelwerke Schwerin. Im Jahr 1994 verkaufte die Treuhand das Areal an die Firma Bestwood. In der Folge kam es zur Schließung des Betriebes sowie zu einem Weiterverkauf und zu einer Zwangsversteigerung der Flächen. Die bauliche Entwicklung nach der Wiedervereinigung war in den Jahren 1991 bis 1996 durch erste Abriss- und Neubaumaßnahmen geprägt. In diesem Zeitraum entstanden westlich und östlich der Wismarschen Straße unter anderem mehrere Büro- und Geschäftsgebäude. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entstand ein Edeka-Gebäude, das heute als Fitnessstudio genutzt wird. In den Jahren 2015 und 2016 erfolgten umfangreiche Abrissarbeiten auf dem Kernareal der Möbelwerke. Teile der Schutthalden sowie ehemalige Betriebswege sind bis heute vorhanden.

Im weiteren Verlauf erläuterte Herr Grundmann das bisherige Planverfahren. Ausgangspunkt war der Aufstellungsbeschluss vom 24. September 2013. In den folgenden Jahren kam es zu mehreren Eigentümerwechseln. Dadurch änderten sich die Planungsideen und Konzepte für das Areal wiederholt und wurden grundlegend angepasst. Schließlich übernahm die Lindhorst Gruppe einen Großteil der Flächen und führte die Planung federführend fort. Das städtebauliche Gesamtkonzept erarbeitete das Architekturbüro SKAI aus Hamburg. Nachdem die Öffentlichkeit im Oktober 2023 per Pressemitteilung über den neuen Investor sowie dessen Pläne auf dem Areal informiert worden war, folgten im Mai 2024 die offizielle Bekanntmachung beziehungsweise Einladung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese fand am 21. Mai 2024 im Demmlersaal des Rathauses der Stadt Schwerin in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt.

Anschließend präsentierte Herr Grundmann den aktuellen städtebaulichen Entwurf sowie den darauf abgestimmten Bebauungsplan. Er ging insbesondere auf die Änderungen gegenüber dem Stand vom Mai 2024 ein. Die Ergebnisse verschiedener Fachbeiträge wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und planungsrechtlich festgesetzt. Herr Grundmann erläuterte, dass aus dem Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Bauausschuss, dem Kinder- und Jugendrat sowie der Ortsteilvertretung insbesondere die Themen Spiel- und Freizeitflächen, Barrierefreiheit sowie staatlich geförderter Wohnungsbau benannt wurden. Zu diesen Punkten nahm er im Folgenden Stellung.

Im Bereich Spiel- und Freizeitflächen im Stadtteil Lewenberg wird durch die Planung eine Erweiterung von derzeit 5700 Quadratmetern auf 6500 Quadratmeter planungsrechtlich vorbereitet. Dem stellte er den bestehenden sowie künftig erforderlichen Flächenbedarf für Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren im Stadtteil Lewenberg gegenüber. Die Auswertung zeigte, dass der Bedarf sowohl im Bestand als auch in der Prognose flächenmäßig gedeckt ist. Herr Grundmann wies darauf hin, dass die konkrete Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten nicht Gegenstand der aktuellen Planung ist. Er führte aus, dass aufgrund eines bereits bekannten Defizits in der Spielplatzkonzeption für die Jahre 2025 bis 2029 dieses Thema in nachgelagerten Verfahren eine zentrale Rolle einnimmt. In Zusammenarbeit mit dem Investor soll sichergestellt werden, dass dieser an der künftigen Ausstattung beteiligt wird. Zur Barrierefreiheit führte Herr Grundmann aus, dass die barrierefreie Gestaltung des Straßenraums sowie des Wohnens durch geltende Vorgaben sichergestellt wird. Dazu zählt unter anderem die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Zusätzlich ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Rampeanlage zur Möwenburgstraße vorgesehen, die einen barrierefreien Zugang zum See ermöglicht. Zum staatlich geförderten Wohnungsbau erklärte Herr Grundmann, dass im Plangebiet grundsätzlich ein Nutzungsmix aus Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Sozialwohnungen vorgesehen ist. Die Umsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Abschließend stellte Herr Grundmann die nächsten Verfahrensschritte dar. Nach der Beschlussvorlage im Hauptausschuss am 24. März 2026 soll im Zeitraum vom 17. April bis zum 29. Mai 2026 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Im weiteren Verfahren erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie aus den Fachämtern. Daran schließen sich die Fortführung des Bauordnungsverfahrens, die Ausarbeitung städtebaulicher Verträge sowie der abschließende Satzungsbeschluss zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans an.

Nachdem Herr Grundmann seine Präsentation beendet hatte, übernahm Herr Haring erneut das Wort. Er bedankte sich bei Herrn Grundmann für die Ausführungen und leitete in die offene Dialogrunde über. Herr Haring wies darauf hin, dass Fragen aus dem Publikum direkt an Herrn Grundmann oder an die einzelnen Fachplaner gerichtet werden können.

Offene Fragen

Angesprochene Punkte der Bürgerinnen und Bürger zu den folgenden Themenschwerpunkten:

Eigentümerstruktur

- 1. Im Plangebiet gibt es Bestandsgebäude auf Grundstücken verschiedener Eigentümer. Um wie viele Eigentümer handelt es sich? Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig wird, müssen dann alle bestehenden Gebäude von den Grundstückseigentümern sofort abgerissen werden? Besteht die Möglichkeit, dass das Gebiet abschnittsweise entwickelt und nur Teile des Bebauungsplans umgesetzt werden?**

Herr Grundmann bestätigte, dass es mehrere Eigentümer im Plangebiet gibt. Aktuell sind im Plangebiet, die nördliche Grünfläche als städtische Fläche außen vorgelassen, insgesamt etwa sechs bis sieben private Eigentümer beteiligt. Aufgrund der besonderen Eigentümerstruktur läuft parallel zum Bauleitverfahren ein sogenanntes Bodenordnungsverfahren. Der Verfahrensstand sowie die Eigentümerflächen sind – ohne Nennung von Namen – auf der städtischen Internetseite öffentlich einsehbar. Grundsätzlich gilt, dass alle Bestandsgebäude, die rechtmäßig errichtet oder genutzt werden, Bestandsschutz genießen. Werterhaltende bauliche Maßnahmen, zum Beispiel kleinere Modernisierungen oder Reparaturen, sind zulässig. Bei einem Abriss eines Gebäudes greifen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan legt den planungsrechtlichen Rahmen für das gesamte Gebiet fest, während die tatsächliche bauliche Entwicklung innerhalb des Gebiets je nach Eigentümerstruktur und weiteren Faktoren unterschiedlich schnell erfolgen kann. Eine abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplans ist somit grundsätzlich möglich.

- 2. Besteht durch die Eigentümerstruktur des Plangebietes die Gefahr, dass einzelne Eigentümerinnen oder Eigentümer ihre Zustimmung zum Bebauungsplan zurückhalten oder dadurch Verhandlungsspielräume gegenüber der Stadt Schwerin gewinnen könnten?**

Herr Grundmann schilderte, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich für das gesamte Plangebiet gelten. Die tatsächliche Umsetzung der Bebauung kann jedoch erst erfolgen, nachdem die Eigentumsverhältnisse durch das laufende Bodenordnungsverfahren geordnet wurden. Solange die Umlegung nicht abgeschlossen ist, ist eine bauliche Entwicklung auf einzelnen Grundstücken noch nicht möglich. Das Planungsrecht legt also den rechtlichen Rahmen fest, die bauliche Realisierung hängt jedoch von der geordneten Eigentumssituation ab.

3. Wer trägt die Kosten für die Erstellung der Planungsunterlagen einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten? Wie stellt die Stadt Schwerin sicher, dass auf dem Plangebiet letztendlich auch die geplante Bebauung umgesetzt wird?

Herr Grundmann führte aus, dass die Lindhorst Gruppe seit dem Erwerb der Flächen vor etwa vier Jahren federführend bei der Planung ist. Sie übernimmt sämtliche Kosten für die Planungsunterlagen und Fachgutachten. Die Stadt Schwerin trägt bei der Planung keine Kosten. Aufgrund des erkennbaren Interesses des Vorhabenträgers, die Planung voranzubringen, sieht Herr Grundmann derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Bebauung nicht umgesetzt wird. Die mögliche Bebauung ist planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich werden auf vertraglicher Ebene, in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag, weitere Regelungen getroffen und vertraglich gesichert, um die Umsetzung zu gewährleisten. Herr Haring merkte nochmal an, dass die Lindhorst Gruppe durch ihre federführende Rolle und die erheblichen Investitionen dafür gesorgt hat, dass der aktuelle Planungsstand überhaupt erreicht werden konnte.

4. Aus privatwirtschaftlicher Sicht wird angemerkt, dass bereits erhebliche finanzielle Mittel in die Planung investiert wurden, obwohl die Eigentumsverhältnisse noch nicht abschließend geklärt sind. Ist ein solches Vorgehen üblich, und wie ist dieses finanzielle Engagement zu bewerten?

Herr Grundmann erläuterte, dass es sich bei einem solchen Vorgehen im Rahmen größerer Projektentwicklungen nicht um einen ungewöhnlichen Einzelfall handelt. Projektträger übernehmen häufig bereits in einem frühen Stadium erhebliche Planungskosten und lassen erforderliche Fachgutachten erarbeiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung überhaupt erst zu schaffen. Er führte aus, dass diese Investitionen Teil des unternehmerischen Risikos sind. Ein Anspruch auf Umsetzung der Planung ergibt sich daraus nicht. Die Bauleitplanung ist ein ergebnisoffenes Verfahren, in dem die Stadt Schwerin die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abwägt. Das finanzielle Engagement des Vorhabenträgers ist insofern als Ausdruck eines entsprechenden Entwicklungsinteresses zu bewerten. Die tatsächliche Umsetzung des Vorhabens hängt jedoch weiterhin von den planungsrechtlichen Entscheidungen sowie von der Klärung der Eigentumsverhältnisse im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens ab.

5. Welcher Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Lindhorst Gruppe?

Herr Grundmann stellte klar, dass das Planungsrecht vom Eigentumsrecht zu unterscheiden ist. Bodenrechtliche Festlegungen innerhalb des Bebauungsplans sind unabhängig von den Eigentumsstrukturen und haben daher für die Planung keine Relevanz. Aus Datenschutzgründen können zudem keine detaillierten Eigentumsangaben gemacht werden. Grob lässt sich jedoch sagen, dass die zentrale Fläche des Plangebiets, innerhalb des künftigen Erschließungsringes, sowie die daran angrenzenden Bereiche im Norden und Osten zur Lindhorst-Gruppe gehören.

Wohnbebauung

6. Die geplante Bebauung wirkt im Vergleich zum nördlich angrenzenden Wohngebiet sehr kompakt. Kann man sich die Gebäude ähnlich vorstellen wie das neue Wohnquartier an der Speicherstraße in der Werdervorstadt? Wie verhält sich in diesem Zusammenhang die Anzahl der Wohneinheiten?

Herr Grundmann bestätigte, dass sich die künftige Bebauung deutlich von der Baustruktur der nördlich angrenzenden Wohnbebauung unterscheidet. Während dort überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie vereinzelt Hausgruppen bestehen, entsteht auf dem Plangebiet moderner Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Leitlinien der Europäischen Stadt. Alle gesetzlichen Rahmenbedingungen werden beachtet und eingehalten. Ziel der Planung ist es, der aktuellen Wohnungsnot entgegenzuwirken, was mit kleinteiligem Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern nicht möglich wäre. Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten können derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden, da diese erst im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Die Gestaltung der Grundrisse auf einem Baugrundstück liegt grundsätzlich beim Grundstückseigentümer.

7. Wird das neue Wohngebiet neben Eigentums- und Mietwohnungen auch staatlich geförderten bzw. sozialen Wohnungsbau umfassen, und wie viele Wohneinheiten davon sind ungefähr vorgesehen?

Herr Grundmann verwies auf die Folie in der Präsentation und betonte, dass staatlich geförderter Wohnungsbau im Zuge der Planung eine wichtige Rolle spielt. In den einzelnen Ausschüssen bestand hierzu ebenfalls Interesse. Anfang des Jahres fand ein erstes Abstimmungsgespräch mit der Lindhorst Gruppe statt. Die Verwaltung hat zunächst einen Richtwert von etwa 20 % Sozialwohnungen genannt; die konkrete Umsetzbarkeit wird von der Lindhorst Gruppe im weiteren Planungsverlauf geprüft. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden in diesem Zusammenhang weitere Abstimmungen zwischen Verwaltung und Investor stattfinden. Auch die Verteilung des geförderten Wohnraums innerhalb des Plangebietes – ob anteilig in allen Gebäuden oder eher konzentriert auf einem Baufeld – ist noch nicht festgelegt und wird im weiteren Abstimmungsprozess konkretisiert. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen sogenannten städtebaulichen Vertrag. Herr Grundmann verdeutlichte, dass staatlich geförderter Wohnungsbau grundsätzlich von der Höhe der verfügbaren Fördermittel und der Ausgestaltung der Fördertöpfe durch Bund und Land abhängt. Die Umsetzung vor Ort wird grundsätzlich über Bebauungspläne und städtebauliche Verträge geregelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsetzung zusätzlich durch die unterschiedlichen wohnungspolitischen Leitlinien der regierenden Parteien auf Bundes- und Landesebene beeinflusst wird, da Förderhöhen, Einkommensgrenzen und Bindungsfristen sowie die Priorisierung von Eigentums-, Miet- und staatlich geförderten Wohnungen je nach politischer Ausrichtung variieren.

8. Wird die Bebauung entlang des Böschungsbereiches zum Ziegelaußensee eine ähnliche Skyline aufweisen wie die Bebauung an der östlichen Uferpromenade am Ziegelinnensee?

Herr Grundmann verneinte die Frage. Er erläuterte, dass die Geschossigkeit der Gebäude im Böschungsbereich des Ziegelaußensees planungsrechtlich verbindlich festgesetzt ist, sodass eine Terrassierung von fünf auf drei Vollgeschosse zum See hin abfallend sichergestellt wird. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlich geschützten Grünstruktur mit großkronigen Bäumen im Böschungsbereich ist daher eine Skyline wie an der östlichen Uferpromenade des Ziegelinnensees nicht zu erwarten.

Spiel- und Freizeitflächen

9. Die Nutzung des Bolzplatzes hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen, insbesondere durch Personen aus anderen Teilen des Stadtgebiets. Trotz des Fangzauns am Bolzplatz und des Zauns auf den angrenzenden Grundstücken kommt es weiterhin zu Konflikten, da die Bälle regelmäßig auf die Nachbargrundstücke gelangen. Hinzu kommt die Belästigung durch Lärm, insbesondere beim Schießen gegen den Fangzaun. Wurde bei der Planung und den Fachgutachten für die Ertüchtigung bzw. Erweiterung des Bolzplatzes um einen Spielplatz sowohl die derzeitige als auch die künftige Nutzung in der Planung und in den Fachgutachten berücksichtigt?

Herr Grundmann erläuterte, dass die derzeitige Nutzung des Bolzplatzes sowie die geplante Erweiterung um eine Spielplatzfläche im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt wurde. Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor, das die Geräuschsituation innerhalb und rund um das Plangebiet untersucht. Dabei wird festgestellt, dass Geräusche durch Kinder nach § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz grundsätzlich keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Eine Belästigung liegt unter Berücksichtigung von Gesetzen und Verordnungen somit nicht vor. Die Planung sieht vor, den bisherigen Bolzplatz zu einer öffentlichen Freizeit- und Spielanlage umzustrukturieren, einschließlich einer Ballspielfläche und Spielgeräten für Jugendlichen sowie Sport- und Fitnessgeräten für Senioren. Die Konzeption geht davon aus, dass die Fläche künftig von allen Altersgruppen genutzt wird, sodass eine Zunahme der Nutzung wahrscheinlich ist. Planungsrechtlich ist es nicht möglich, die Nutzung auf bestimmte Altersgruppen oder ausschließlich für Personen aus dem Stadtteil Lewenberg zu beschränken.

Spielplätze gelten als grundlegender Bestandteil von Wohngebieten und werden planungsrechtlich als öffentliche Grün- und Spielbereiche festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung der Einfriedung auf der Grünfläche, einschließlich Art, Lage und Höhe, wird in einem nachgelagerten Freiraum- bzw. Spielplatzplanungsprozess geregelt, um die Nutzung zu ermöglichen und Beeinträchtigungen für Anlieger möglichst gering zu halten. Bezüglich der Zuständigkeiten für die aktuelle und künftige Spiel- und Freizeitfläche verweist Herr Grundmann auf den Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement (ZGM) der Landeshauptstadt Schwerin und den Eigenbetrieb Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin (SDS), die als zuständige städtische Fachstellen insbesondere für Planung, Pflege und Unterhaltung öffentlicher Freiflächen, Spiel- und Sportanlagen zuständig sind.

- 10. Bezüglich der vorhandenen Brombeerhecke auf der Bolzfläche wurden die städtischen Eigenbetriebe ZGM und SDS bereits informiert. Da bislang keine Rückmeldung erfolgt ist, welche Möglichkeiten bestehen, die Hecke zu entfernen oder soweit zurückzuschneiden, dass sie nicht mehr auf mein Grundstück wächst?**

Herr Grundmann wies darauf hin, dass diese Thematik gesondert und unabhängig vom Bauleitverfahren zu behandeln ist. Die Zuständigkeit liegt bei den städtischen Eigenbetriebe. Der Ortsteilvorsitzende ergänzte, dass sich die Ortsteilvertretung direkt an ZGM und SDS wenden wird, um den Sachverhalt zu klären.

- 11. Die Planung sieht einen Quartiersplatz im südwestlichen Bereich, einen zentralen Wohninnenhof, eine Freizeit- und Spielplatzfläche im nördlichen Bereich sowie eine kleinteilige Platzsituation im Bereich der Treppenanlage zum Ziegelaußensee vor. Ist das im Verhältnis zum Wohngebiet nicht eher zu großzügig dimensioniert, insbesondere mit Blick auf die Befürchtung, dass die öffentlichen Räume von Jugendlichen genutzt werden könnten, um sich dort zu treffen und „vorzutrinken“, bevor sie anschließend in den nahegelegenen Club Zenit gehen?**

Herr Grundmann erläuterte, dass die öffentlichen Räume im Bebauungsplan auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts festgesetzt wurden. Sie dienen der angemessenen Versorgung aller Bewohnerinnen und Bewohner mit öffentlich zugänglichen Freiräumen. Eine konkrete Steuerung der Nutzerinnen und Nutzer, etwa durch Altersgruppen oder bestimmte Freizeitaktivitäten, ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Flächen sind so gestaltet, dass sie sowohl die Spielbedürfnisse von Kindern als auch den Erholungsbedarf Erwachsener abdecken, was eine breite Nutzung zulässt. Potenzielle private Nutzungsabsichten, wie das Treffen und Konsumieren von Alkohol, fallen in den Bereich des Ordnungsrechts und werden nicht über den Bebauungsplan reguliert. Insgesamt gewährleistet die planungsrechtliche Festsetzung, dass die öffentlichen Räume dauerhaft gesichert sind und die städtebauliche Funktion innerhalb des Wohngebiets erfüllt wird, unabhängig von kurzfristigen Nutzungsspitzen.

Soziale Infrastruktur

- 12. Wie wird der zukünftige Bedarf an sozialen Einrichtungen, beispielsweise Kindertagesstätten oder Jugendclubs, im Rahmen der Planung berücksichtigt?**

Herr Grundmann stellte klar, dass im Bebauungsplan die Zulässigkeiten gemäß den gesetzlichen Vorgaben festgesetzt sind. Rein planungsrechtlich wären im gesamten Plangebiet soziale Einrichtungen als sogenannte ‚Anlagen für soziale Zwecke‘ zulässig. Dies schließt auch die Tätigkeit von Tagesmüttern ein, da diese gemäß § 13 BauNVO als freiberufähnliche Tätigkeit in Wohngebieten grundsätzlich zulässig sind. Herr Grundmann weist zudem darauf hin, dass in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet bereits mehrere Kitastandorte existieren. Die tatsächliche Ansiedlung weiterer Einrichtungen auf den einzelnen Baufeldern obliegt letztlich den jeweiligen Grundstückseigentümern; der Bebauungsplan schafft hierfür lediglich den rechtlich zulässigen Rahmen.

13. Städte wie München machen den Investoren sehr klare Vorgaben, was zusätzlich zur Wohnbebauung an sozialer Infrastruktur errichtet werden muss, bevor Flächen vergeben werden. Warum wird dieses Steuerungsinstrument in Schwerin für dieses Baugebiet nicht angewendet?

Herr Grundmann verdeutlichte, dass die Landeshauptstadt Schwerin nicht Eigentümer der künftigen Bauflächen ist, was die Einflussmöglichkeiten im Vergleich zu städtischen Grundstücken einschränkt. Er erläuterte zudem, dass es planungsrechtlich nicht sinnvoll wäre, dem Investor zum jetzigen Zeitpunkt starre Verpflichtungen für Nutzungen aufzuerlegen, deren tatsächlicher Bedarf in fünf oder zehn Jahren noch gar nicht sicher absehbar ist – insbesondere im Bereich der Kindertagesstätten. Stattdessen schafft die Stadt mit dem Bebauungsplan und den darin getroffenen Festsetzungen den notwendigen rechtlichen Rahmen. Damit wird die Ansiedlung sozialer Einrichtungen ermöglicht und flexibel offengehalten, sodass auf künftige Bedarfe reagiert werden kann, ohne eine rechtlich unsichere Vorab-Festlegung zu treffen.

Versorgung

14. Gibt es im Plangebiet Pläne für einen Supermarkt, damit die künftigen Bewohner auch vor Ort einkaufen können?

Herr Grundmann stellte klar, dass derzeit keine Planungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, eines sogenannten Vollsortimenters, direkt im Plangebiet bestehen. Planungsrechtlich sind lediglich Läden zulässig, die der unmittelbaren Nahversorgung des Gebiets dienen, wobei die Verkaufsfläche auf 800 Quadratmeter begrenzt ist. Diese Grenze markiert nach der aktuellen Rechtsprechung den Übergang zum großflächigen Einzelhandel, ab dem regelmäßig erhebliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzung beispielsweise kleinere Einheiten wie eine Bäckerei, ein Bio-Laden, ein Kiosk oder ein Nachbarschaftsladen zulässig, jedoch kein klassischer Supermarkt. Ergänzend hierzu hat der Vorsitzende der Ortsteilvertretung darauf hingewiesen, dass durch den geplanten Neubau eines großen Rewe-Marktes an der Möwenburgstraße das bereits bestehende Versorgungsnetz erweitert und ausgebaut wird.

Entsorgung

15. Sind die Abwasserleitungen ausreichend dimensioniert, um die Entwässerung der geplanten rund 600 Wohneinheiten im neuen Quartier zuverlässig sicherzustellen?

Herr Grundmann hat Herrn Leirich als zuständigen Verkehrsplaner das Wort übergeben. Dieser führte aus, dass bei der Fragestellung grundsätzlich zwischen Regen- und Schmutzwasser zu unterscheiden ist: Regenwasser stammt von Niederschlägen und wird nach einer Vorreinigung überwiegend in den Ziegelsee eingeleitet, da die bindigen Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung erschweren und eine Einleitung in bestehende Regenwasserleitungen aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist. Zur Reduzierung der oberflächlichen Abflüsse werden im Rahmen des Schwammstadtprinzips Dachbegrünung, wasserdurchlässige Stellplatzflächen sowie Baumrigolen und Mulden in Grünstreifen vorgesehen; optional können Zisternen zur Bewässerung genutzt werden. Das Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen in das bestehende zentrale Abwassersystem der Stadt Schwerin angeschlossen. Unter dem Fernradweg verläuft eine leistungsfähige Schmutzwassertrasse, Schmutzwasserpumpwerke sind nicht erforderlich. Auch die städtischen Eigenbetriebe der Stadt Schwerin waren im Zuge der Fachämterrunden beteiligt. Bezüglich einer Überlastung des Leitungsnetzes bestehen keine Bedenken. Die Planung erfolgt unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben, einschließlich des Trinkwasserschutzes und der Wasserrahmenrichtlinie.

Erschließung

- 16. Ist das gesamte Wohngebiet ausschließlich über eine Zufahrtsstraße an die Wismarsche Straße angebunden? Reicht diese Anbindung aus, und wie wird sichergestellt, dass der Verkehr im Falle eines Unfalls oder einer Sperrung der Zufahrtsstraße weiterhin abgewickelt werden kann?**

Herr Grundmann schilderte, dass im Zuge der Planung für die Erschließung des Wohngebiets eine detaillierte Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurde. Das Fachgutachten ist Bestandteil der Bauleitplanung. Herr Leirich ergänzte die Aussage von Herrn Grundmann dahingehend, dass die zentrale Anbindung des Quartiers über die Wismarsche Straße am neuen Knotenpunkt Wismarsche Straße / Pappelgrund / Planstraße erfolgt und durch eine Lichtsignalanlage geregelt wird. Das Gutachten bestätigt, dass alle Verkehrsströme des Wohngebiets über diese Zufahrt leistungsfähig abgewickelt werden können – sowohl in der Früh- als auch in der Nachmittagsprognose. Eine zweite Zufahrt im südwestlichen Bereich des Plangebiets gewährleistet die Erreichbarkeit des Wohngebiets im Notfall.

- 17. Die nördlich des Plangebietes angrenzende Wohnsiedlung ist derzeit nur über die Straße Am Friedensberg erschlossen. Die vorhandenen Straßen Robert-Blum-Straße und Siedlerweg sind lediglich über Gehwege an die Wismarsche Straße angebunden. Ist eine zusätzliche Erschließung der bestehenden Wohnsiedlung für den PKW-Verkehr durch einen direkten Anschluss der Robert-Blum-Straße oder des Siedlerwegs an die Wismarsche Straße geplant bzw. wäre das möglich?**

Herr Grundmann verneinte die Frage. Die genannten Straßen und Wege liegen außerhalb des Plangebiets und sind daher nicht Bestandteil der Planung. Darüber hinaus ist eine verkehrliche Notwendigkeit nicht erkennbar. Das künftige Wohngebiet wird über eine separate Zufahrt an die Wismarsche Straße im nordwestlichen Bereich des Plangebiets erschlossen. Eine direkte PKW-Anbindung zwischen dem bestehenden und dem neuen Wohngebiet ist nicht vorgesehen.

- 18. Angesichts der hohen Anzahl an geplanten Wohneinheiten ist mit einem entsprechend hohen Stellplatzbedarf zu rechnen. Wie wurde dieser Bedarf in der vorliegenden Planung berücksichtigt und wie soll die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sichergestellt werden?**

Herr Grundmann erläuterte hierzu, dass auf der konzeptionellen Ebene aktuell von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgegangen wird, was auch planungsrechtlich so im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Es ist jedoch festzuhalten, dass im Rahmen des Bebauungsplanes keine verbindlichen Vorgaben zur genauen Wohnungsstruktur – also zur exakten Aufteilung in Ein-, Zwei-, Drei- oder Mehrraumwohnungen – gemacht werden können. Die Entscheidung hierüber obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und richtet sich maßgeblich nach dem Marktumfeld sowie dem aktuellen Verhältnis von Angebot und Nachfrage. In diesem Zusammenhang wies Herr Grundmann darauf hin, dass je nach Wohnungsgröße und Haushaltstyp ein unterschiedlicher Stellplatzbedarf besteht. Dies verdeutlicht auch der Mobilitätssteckbrief für Schwerin der Fakultät Verkehrswissenschaften „Friedrich List“ der Technischen Universität Dresden aus dem Jahr 2024. Abschließend erwähnte Herr Grundmann, dass es aufgrund der notwendigen Flexibilität in der Grundrissgestaltung zum jetzigen Zeitpunkt schwierig ist, eine endgültige Zahl der erforderlichen Stellplätze exakt zu beziffern. Dennoch stellt der gewählte konzeptionelle Ansatz einen wichtigen Steuerungsschritt dar. Grundsätzlich ist vorgesehen, die Stellplätze des Quartiers auf dem jeweiligen Baugrundstück in Tiefgaragen unterzubringen. Darüber hinaus sind im Straßenraum der künftigen Planstraße rund 80 Parkplätze vorgesehen, die zusätzlich von Bewohnern, Besuchern und dem Lieferverkehr genutzt werden können.

19. Wie wird sichergestellt, dass die ohnehin stark belastete Wismarsche Straße den zusätzlichen Verkehr der rund 600 neuen Wohneinheiten aufnehmen kann, ohne dass es an der geplanten Zufahrt zum Verkehrschaos kommt?

Herr Grundmann schilderte erneut, dass im Rahmen des Bebauungsplanes eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt wurde, die die Leistungsfähigkeit der Wismarschen Straße bestätigt. Die Erschließung der ehemaligen Möbelwerke erfolgt über einen neuen, ampelgeregelten Knotenpunkt (Wismarsche Straße / Pappelgrund / Planstraße), der auch den Vorrang des ÖPNV sowie die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet. In der Prognose wurden neben den vorgesehenen 600 Wohneinheiten auch pauschale Mehrbelastungen von 30 % im schlimmsten Fall berücksichtigt. Zudem wurde für die Wismarsche Straße ein Prognosewert der Verkehrsbelastung für das Jahr 2035 angesetzt. Durch separate Abbiegespuren sowie die Einbindung in die bestehende „Grüne Welle“ wird ein Rückstau vermieden. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass alle Verkehrsströme leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden können; eine Überlastung des Knotenpunkts wird nicht erwartet.

20. Wie wird die künftige Führung des Radverkehrs angelegt sein – sowohl innerhalb des Plangebietes als auch entlang der Wismarschen Straße?

Herr Grundmann beschrieb, dass im Zuge der Planung das Plangebiet im nördlichen und südlichen Bereich durch Wegeführungen sowie im westlichen Bereich durch Zufahrtsstraßen und ergänzende Wegeverbindungen über den Quartiersplatz für den Radverkehr erschlossen wird. Der südliche Bereich wurde dabei insgesamt als barrierearme Anbindung konzeptionell ausgearbeitet und entsprechend planungsrechtlich festgesetzt. Gegenüber der vorgesehenen Treppenanlage im östlich gelegenen Böschungsbereich zum Ziegelaußensee wurde die Wegeführung in Richtung Möwenburgstraße bewusst barrierearm ausgebildet, um eine alternative, möglichst hindernisfreie Erschließung zu gewährleisten. Grundsätzlich sind sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet und entsprechend berücksichtigt worden. Die Straßenraumgestaltung der Wismarschen Straße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, da es sich um eine bereits bestehende Verkehrsanlage handelt und die Straße außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.

21. Die aktuelle Radwegführung im Bereich der Haltestelle Kinderzentrum, auf der Seite der Deutschen Apotheker- und Ärztebank, ist für Radfahrer und Fußgänger gleichermaßen problematisch. Da der Radweg direkt durch den Wartebereich der Fahrgäste verläuft und die Radfahrer aufgrund des Gefälles oft mit hoher Geschwindigkeit eintreffen, kommt es regelmäßig zu gefährlichen Situationen. Aktuell weichen Radfahrer sogar auf die hinter der Haltestelle liegende Rasenfläche aus, da die Aufteilung von Gehweg, Radweg und Wartezone unzureichend gelöst ist. Kann diese Gefahrenstelle im Zuge der Neuplanung des Knotenpunktes grundlegend umgestaltet und verbessert werden?

Bezüglich der Situation im Bereich der Haltestelle Kinderzentrum auf der Seite der Deutschen Apotheker- und Ärztebank ist festzuhalten, dass der Haltestellenbereich aufgrund der Entfernung von etwa 60 Metern zum künftigen Knotenpunkt nicht Bestandteil dessen Neugestaltung ist. Die Wegbreite für Radfahrer und Fußgänger im Bereich der besagten Haltestelle ist aufgrund der bestehenden Straßenraumaufteilung und der dortigen Straßenbäume mitsamt ihren Baumscheiben auf rund 2 Meter begrenzt. Aufgrund der Aufteilung von Gehweg, Radweg und Wartezone sowie der hohen Geschwindigkeiten durch das Gefälle kann der Bereich insbesondere im Wartebereich als Gefahrenstelle angesehen werden. In diesem Zusammenhang ist auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzuweisen, welches grundsätzlich für alle Verkehrsteilnehmenden gilt. Da sich diese Konfliktsituation räumlich außerhalb des Plangebiets befindet, ist sie rechtlich nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Der Fachdienst Verkehrsmanagement teilte Herrn Grundmann mit, dass die Situation bereits bekannt ist. Eine offizielle Wegeführung hinter der Haltestelle ist aktuell nicht möglich, da die Landeshauptstadt Schwerin nicht Eigentümerin der Fläche ist. Langfristig ist jedoch geplant, durch Grundstücksankauf den Radverkehr hinter dem Wartebereich zu führen.

Nachdem keine Fragen mehr gestellt wurden, bedankte sich der Vorsitzende der Ortsteilvertretung für die eingegangenen Beiträge und beendete die Fragerunde gegen 20.15 Uhr.

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
Aaron Grundmann
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung

+49 (0) 385 545-2614 agrundmann@schwerin.de

Stand vom März 2026



Landeshauptstadt
Schwerin