

## **Protokoll Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 54.08/1 „Werdervorstadt - Am Stadthafen“**

Datum: 16.07.2025, 18:00 Uhr bis ca. 20:00 Uhr (im Rahmen der Ortsteilvertretung Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder)

Ort: Demmlersaal, Rathaus, Am Markt 14

### Teilnehmende:

Silvia Rabethge	Vorsitzende der Ortsteilvertretung
Andreas Thiele	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft
Cindy Rensch	Fachgruppe Stadtplanung
Bentje Büttner	E&P Stadtplanung aus Hamburg
Randy Sämrow	Investor und Eigentümer von den Flächen

Ordentliche und stellvertretende Mitglieder der Ortsteilvertretung

Anzahl Gäste insgesamt: ca. 56

---

Am 16.07.2025 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 54.08/1 „Werdervorstadt - Am Stadthafen“ im Demmlersaal des Rathauses im Rahmen der Ortsteilvertretung Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder statt.

Nach einer kurzen Begrüßung führt Herr Thiele in die Thematik ein und stellt den Verfahrensstand zum Bebauungsplan (siehe Präsentation, Seite 3) vor. Für den Bebauungsplan hat der Hauptausschuss 2010 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Aktuell befindet sich das Verfahren in einer frühen Phase. Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit steht das Verfahren am Anfang und die Bürgerversammlung bildet einen Auftakt. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit frühzeitig Ihre Anregungen, Hinweise und Bedenken zu äußern.

Anschließend stellt Frau Büttner den vorläufigen städtebaulichen Entwurf (siehe Präsentation, Seite 9) vor. In der Skizze sind die groben Kubaturen der Gebäude eingezeichnet, d.h. der Entwurf stellt nicht die feststehenden Gebäude dar. Planungsziel ist es, auf der Fläche eine Wohnbebauung und einen Beherbergungsbetrieb an der Schlosspromenade zu errichten. Mit Beherbergungseinrichtung ist die Art einer Unterkunft (Hotel oder Ferienapartments) für

Touristen gemeint. Der prägende Grünbestand (geschütztes Biotop) auf der Fläche soll erhalten bleiben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll genutzt werden, um die Ideen, Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger in den Prozess einzuarbeiten und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Das weitere Verfahren (siehe Präsentation, Seite 10) sieht vor, dass nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Anregungen ausgewertet, die erforderlichen Fachgutachten erarbeitet sowie die Fachämter/Behörden und die Nachbargemeinden beteiligt werden. Die Belange und Anregungen fließen mit in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein und die Öffentlichkeit wird erneut im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf beteiligt.

## **Fragen/Anregungen und Antworten**

Nachfolgend sind die Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die entsprechenden Antworten der Verwaltung (Herr Thiele, Frau Rensch) und der Planerin von E&P Stadtplanung aus Hamburg (Frau Büttner) aufgeführt. Die Fragen sind in sechs Kategorien zusammengefasst:

### **Kategorie 1: Hotel**

- **Frage 1 zum Hotel: Warum ist im Internet auf einer Seite einer Immobilienagentur (Name wird nicht genannt) ein Plan mit einer anderen Kubatur (großer Riegel an der Schlosspromenade, Ausschreibung für über 100 Zimmer) veröffentlicht?**

*Antwort zur Frage 1: Die Veröffentlichung auf der Seite der Immobilienagentur ist nicht Gegenstand einer Veröffentlichung von der Landeshauptstadt Schwerin. Die Verwaltung hat im Zuge der Bekanntmachung für die Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausschließlich den Lageplan und das Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Stadtseite sowie im Stadtanzeiger veröffentlicht. Andere Entwürfe wurden nicht von der Stadt veröffentlicht und sind nicht Bestandteil des Planungsprozesses. Ausschließlich der in der Veranstaltung gezeigte vorläufige städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für den weiteren Prozess (siehe Präsentation, Seite 9).*

- **Anregung 2 zum Hotel: Die Baumasse soll reduziert werden. Die Fläche soll nicht so dicht bebaut werden.**

*Antwort zur Anregung 2: Der vorläufige städtebauliche Entwurf bildet die Basis für die weitere Entwicklung. Die Anregung zur Reduzierung der Baumasse wird mit in die weitere Planung aufgenommen und berücksichtigt.*

- **Frage 3 zum Hotel: Gibt es eine Bedarfsanalyse für die Errichtung eines Hotels? Ein Standardhotel passt nicht in das Gebiet rein. Das Hotel wäre nicht ausgelastet. Die Touristen bleiben nicht für eine Übernachtung in der Stadt.**

*Antwort zur Frage 3: Der Bedarf nach Übernachtungsangeboten ist nach Einschätzung des Fachdienstes für Stadtentwicklung und Wirtschaft im Welterbegebiet hoch. Zum Abgleich mit der öffentlichen Situation beteiligt der Fachdienst im Nachgang die DEHOGA M-V (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.). Die Botschaft, dass kein Standardhotel mit 100 Betten errichtet werden soll, ist mit aufgenommen. Laut dem Investor sind anstelle eines Hotels auch kleinere Ferienapartments vorstellbar.*

- **Anregung 4 zum Hotel: Ein Riegel zur Schlosspromenade wirkt sich negativ auf das Gebiet aus. Zu berücksichtigen ist das denkmalgeschützte Gebäude und die Struktur des Altenheims an der Amtstraße. Weitere Gebäude zum Beutel hin sind falsch.**

*Antwort zur Anregung 4: Die Anregung wird mit aufgenommen und in der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfes berücksichtigt. Anhand der Anzahl der Wohneinheiten des Beherbergungsbetriebes ergibt sich die Kubatur des Gebäudes.*

- **Frage 5 zum Hotel: Warum muss ein Hotel errichtet werden? Es sollen Angebote für die Anwohnenden geschaffen werden, wie ein Dienstleistungszentrum mit einem Friseur, einem Café oder einem Raum für Kurse. Statt eines Hotels soll ein modernes Kulturhaus, wie in Groningen errichtet werden. Wohnraum für zusätzliche Anwohnende soll nicht entwickelt werden.**

*Antwort zur Frage 5: Seitens der Stadtvertretung wurde mit dem Verkauf der Fläche an den Investor das klare Ziel im Kaufvertrag gefasst, dass ein Beherbergungsbetrieb auf der Fläche geschaffen werden soll. Welche Form der Beherbergung (Hotel oder Ferienapartments) steht nun zur Diskussion. Der erste Auftakt der Bürgerveranstaltung dient dazu alle Anregungen und Bedenken abzuwägen. Vorstellbar ist ein Café/Bäcker in das Erdgeschoss des Gebäudes an der Schlosspromenade zu integrieren und dies der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.*

- **Frage 6 zum Hotel: Steht die Geschosszahl des Gebäudes schon intern fest?**

*Antwort zur Frage 6: Die Anzahl der Geschosse steht noch nicht fest, da das Verfahren sich in einer frühen Phase befindet. Im vorläufigen städtebaulichen Entwurf sind ausschließlich die groben Kubaturen der Gebäude aufgezeichnet. Die genaue Anzahl der Geschosse ergibt sich im Laufe des Prozesses anhand der Anzahl der Wohneinheiten und dem Maßstab der umgebenden Bebauung.*

- **Frage 7 zum Hotel: Wie wird das Hotel beliefert? Fahren die Schwerlasttransporte über die Schlosspromenade und wie läuft die Baustellenlogistik ab?**

*Antwort zur Frage 7: Die Zulieferung zum Hotel erfolgt über die Amtstraße mit der Zufahrt westlich vom ehemaligen Polizeigebäude und nicht über die Promenade. Es fahren keine Belieferungsfahrzeuge oder Schwerlasttransporte über die Promenade. Da das Vorhaben sich in einer frühen Phase befindet kann aktuell keine Aussage zur genauen Baustellenlogistik getroffen werden. Die geplanten Gebäude werden nicht gleichzeitig errichtet und laut dem Investor soll es zu keinen umfangreichen Sperrungen der Amtstraße kommen.*

- **Frage 8 zum Hotel: Bestehen Schwierigkeiten in der Versorgung des Gebietes (aufgrund der zu erwartenden Anzahl an zusätzlichen Wohnungen)?**

*Antwort zur Frage 8: Zur Versorgung des Gebietes bestehen keine Schwierigkeiten. Im Bebauungsplanverfahren sind die Stadtwerke beteiligt, welche den Bedarf hinsichtlich der Versorgung konkret ermitteln.*

- **Frage 9 zum Hotel: Wie sehen die Gebäude an der Schlosspromenade konkret aus?**

*Antwort zur Frage 9: Die Vorsitzende der Ortsteilvertretung Frau Rabethge legt während der Veranstaltung fest, dass in der Novembersitzung am 19.11.2025 ein Zwischenbericht zu dem Verfahren durch die Verwaltung vorgestellt werden soll. Hier ist es geplant, die genaueren Pläne mit einem Modell zu visualisieren. In der Novembersitzung können konkretere Aussagen zur Geschossigkeit und zu offenen Fragen getroffen werden.*

## **Kategorie 2: Geschütztes Biotop und Bäume**

- **Frage 1 zum geschützten Biotop: Das Biotop soll erhalten bleiben. Wo darf genau gebaut werden (Bezug auf das Gebäude im Innenbereich)?**

*Antwort zur Frage 1: Das Biotop bleibt erhalten und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das geplante Gebäude im Innenbereich, nördlich vom Biotop, befindet sich außerhalb des Biotops. Die genaue Abgrenzung des Biotops wird mittels eines Fachgutachtens durch die externe Umweltplanerin und die Untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin festgelegt.*

- **Anregung 2 zu den Bäumen: Die Bäume an der Schlosspromenade müssen erhalten bleiben und begutachtet werden. Fallen die Bäume weg, entsteht ein „dunkles Loch“ und es ist nur eine Häuserschlucht vorhanden.**

*Antwort zur Anregung 2: Die Frage zu den Bäumen auf der Schlosspromenade werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu dem Vorhaben an der Amtstraße geklärt. Die Anregung ist mit aufgenommen. Sollten die Bäume aufgrund der Bautätigkeit (Bau einer Tiefgarage) zu dem Bauvorhaben des Gebäudes an der Amtstraße wegfallen, ist der Investor bereit, diese Bäume wieder zu ersetzen. Der genaue Standort der neu zu pflanzenden Bäume ist festzulegen.*

- **Frage 3 zum geschützten Biotop: Warum muss die Fläche überhaupt bebaut werden? Vorschlag: Gesamte Fläche als Grünfläche und keine Bebauung.**

*Antwort zur Frage 3: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Verkauf der Fläche an den Investor hat die Stadtvertretung entschieden, dass diese Fläche bebaut werden soll. Grundsätzlich handelt es sich auch um eine Maßnahme der sogenannten Innenentwicklung, die eine bauliche Nutzung auf ehemals bebauten Flächen umfasst.*

### **Kategorie 3: Verkehr, Tiefgarage und Baugrund**

- **Frage 1 zum Verkehr: Wird die Schlosspromenade zu einer privaten Straße? Über die Schlosspromenade soll kein Pkw-Verkehr fahren.**

*Antwort zur Frage 1: Nein, die Schlosspromenade bleibt in öffentlicher Hand. Die Schlosspromenade wird nicht als Straße für die Zufahrt oder Ausfahrt der geplanten Bebauung durch den Pkw-Verkehr genutzt. Das Gebiet wird von der Amtstraße mit der Zufahrt westlich von dem ehemaligen Polizeigebäude erschlossen.*

- **Anregung 2 zum Verkehr: Aktuell sind zu viel Verkehr und zu viele volle Parkplätze in der Amtstraße vorhanden. Durch den zusätzlichen Verkehr mit Hotel und Wohnbebauung ist die Amtstraße zu überlastet. Der zusätzliche Verkehr ist nicht verträglich.**

*Antwort zur Anregung 2: Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein verkehrstechnisches Gutachten durchgeführt, um die Auslastung des Straßennetzes und den Verkehrsfluss zu untersuchen. Der zusätzliche Verkehr ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten (WE). Durch die Errichtung von Ferienapartments (mit geringeren WE) entsteht weniger Verkehrsaufkommen.*

- **Anregung 3 zur Tiefgarage: Es sollen keine oberirdischen Stellplätze entstehen, sondern eine Tiefgarage oder ein Parkhaus. Es fehlt mehr öffentlicher Parkraum im Stadtteil.**

*Antwort zur Anregung 3: Für das Gebäude an der Amtstraße (sozialer Wohnungsbau) ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Es werden keine zusätzlichen oberirdischen Stellplätze errichtet.*

*Seitens der Stadtplanung ist es denkbar, ein öffentliches Parkhaus auf der Parkfläche des Werderhofes zu errichten. Hierfür sind Abstimmungen mit dem dortigen Eigentümer zu führen.*

- **Anregung 4 zum Verkehr: Der Verkehr soll nicht über die Amtstraße geleitet werden, sondern durch eine weitere Zufahrt von der Werderstraße.**

*Antwort zur Anregung 4: Aus Sicht der Fachgruppe Verkehrsplanung ist eine Zufahrt von der Werderstraße verkehrstechnisch nicht zulässig. Der Verkehrsfluss der Werderstraße darf nicht durch eine weitere Zufahrt beeinträchtigt werden.*

- **Anregung 5 zum Baugrund: Auf der Fläche befindet sich ein zu weicher Baugrund, besonders für die Errichtung einer Tiefgarage ist dies zu beachten.**

*Antwort zur Anregung 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der Erschließung wird ein Baugrundgutachten erstellt und dies berücksichtigt.*

#### **Kategorie 4: Schlosspromenade**

- **Anregung 1 zur Schlosspromenade: Die Schlosspromenade soll erhalten bleiben. Sie ist eine sehr belebte Passage. Die Schlosspromenade soll weiterhin öffentlich zugänglich sein und es sollen keine Autos darauf fahren.**

*Antwort zur Anregung 1: Die Schlosspromenade bleibt als öffentlicher Weg erhalten und ist weiterhin zugänglich für die Öffentlichkeit. Über die Schlosspromenade wird kein zusätzlicher PKW-Verkehr fahren.*

- **Anregung 2 zur Schlosspromenade: Die Beschaffenheit der Schlosspromenade ist zu berücksichtigen, besonders die Traglast der Feuerwehr.**

*Antwort zur Anregung 2: Der Hinweis wird berücksichtigt. Durch den Investor wird eine Probefahrt der Feuerwehr durchgeführt, um die Traglast zu testen.*

#### **Kategorie 5: Gebäude Amtstraße (sozialer Wohnungsbau)**

- **Anregung 1 zum Gebäude Amtstraße: Durch das Gebäude gibt es keine Sonne auf der Schlosspromenade und durch den Wegfall der Bäume entsteht eine verschattete Häuserschlucht.**

*Antwort zur Anregung 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, hinsichtlich der Abstandsflächen, sind einzuhalten. Dies ist von der Bauordnung zu prüfen.*

- **Frage 2 zum Gebäude Amtstraße: Die Geschosse des Gebäudes sind zu viel. Wie werden die Ausführung und die Qualität des Gebäudes sein?**

*Antwort zur Frage 2: Im Bauantrag sind vier Vollgeschosse und vorne an der Amtstraße fünf Vollgeschosse vorgesehen. Die Anzahl der Geschosse wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Das Gebäude wird verlinkert und fügt sich von der Ausführung sowie von der Qualität in die umliegende Bebauung ein. Es wird nicht sichtbar, dass das Gebäude ein sozialer Wohnungsbau ist.*

- **Anregung 3 zum Gebäude Amtstraße: Im Bauantrag ist eine blaue Umfahrung über die Schlosspromenade vorgesehen. Es soll laut Bauantrag der Verkehrsabfluss über die Schlosspromenade geführt werden.**

*Antwort zur Anregung 3: Im Bauantrag ist die blaue Umfahrung für die Feuerwehr gekennzeichnet. Eine Zu-oder Ausfahrt für die PKWs sind nicht über die Schlosspromenade vorgesehen.*

- **Frage 4 zum Gebäude Amtstraße: Wie kann ein Gebäude ohne einen Bebauungsplan entstehen?**

*Antwort zur Frage 4: Es gibt auch Bauvorhaben, die ohne einen Bebauungsplan gebaut werden können. Konkret kann das Gebäude an der Amtstraße nach § 34 Baugesetzbuch (Bauen in bereits bebauten Bereichen/Innenbereichen) von der Bauordnung genehmigt werden. Die Bauordnung setzt sich nicht über den Bebauungsplan hinweg. Das Gebäude ist zwar Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, allerdings kann dieses Vorhaben unabhängig vom Bebauungsplan von der Bauordnung genehmigt werden. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.*

- ➔ Weitere Fragen zu dem Bauantrag „Gebäude Amtstraße Sozialer Wohnungsbau“ können gerne in einem Gesprächstermin gemeinsam mit dem Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft sowie der Bauordnung geklärt werden. Bitte geben Sie hierzu Frau Rensch Bescheid ([crensch@schwerin.de](mailto:crensch@schwerin.de)). Zudem soll in der Ortsteilvertretung am 15.10.2025 der Bauantrag durch die Bauordnung vorgestellt und mit der Öffentlichkeit besprochen werden.

## **Kategorie 6: Anregungen und Wünsche**

- **Anregung: Wünschenswert sind Solar auf den Dächern, Gründächer und E-Ladesäulen.**

*Antwort zur Anregung: Die Hinweise werden in der weiteren Planung mitberücksichtigt. Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind Bestandteil des Bebauungsplanes. E-Ladesäulen werden mit den Stadtwerken abgestimmt.*

Zum Abschluss richtet der Investor, Herr Sämrow, das Wort an die Teilnehmenden der Veranstaltung: *Aktuell befindet sich das Vorhaben in einem Findungsprozess. Zunächst war es das Ziel, das ehemalige Polizeigebäude zu sanieren und zu vermarkten. Es wird Stück für Stück weitergehen. Als Nächstes ist der soziale Wohnungsbau, samt Tiefgarage, vorgesehen. Bei dem Prozess stehen die Qualität und die Klasse über der Masse. Für das Gebäude an der Schlosspromenade soll kein geschlossenes Areal vorgesehen werden, sondern Ferienwohnungen mit z.B. einem Café im Erdgeschoss für die Öffentlichkeit. Die Gebäude an der Schlosspromenade und westlich des ehemaligen Polizeigebäudes an der Amtstraße befinden sich in einem Wachstumsprozess. Zudem soll das Biotop erhalten bleiben. Sollten die Bäume an der Schlosspromenade wegfallen, sind Neupflanzungen vorgesehen. An dem ehemaligen Polizeigebäude wurden zusätzliche Bäume gepflanzt.*

Vielen Dank für die Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und für die Fragen sowie Anregungen. Diese werden mit im weiteren Planungsprozess aufgenommen. Als einen nächsten Schritt wird der vorläufige städtebauliche Entwurf mit Hilfe der Anregungen und Belange aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden ausgearbeitet. Die Ortsteilvertretung begleitet diesen Prozess. In der Novembersitzung am 19.11.2025 wird der städtebauliche Entwurf erneut der Öffentlichkeit als ein Zwischenbericht, samt einer Visualisierung, vorgestellt. Hier soll der Diskurs weiter fortgeführt werden und es können gerne weitere Fragen gestellt und Anregungen mit in das Bebauungsplanverfahren eingebracht werden. Zur Offenlage hat die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Für weitere Rückfragen steht Ihnen Frau Rensch ([crensch@schwerin.de](mailto:crensch@schwerin.de)) gerne zur Verfügung.

gez. C. Rensch