

Protokoll Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 138 „Weststadt - Johannes-Brahms-Straße“
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Protokoll

Datum: 20.01.2026, 18.00 Uhr
Ort: SWG-Nachbarschaftstreff, Lessingstraße 26 a, 19059 Schwerin

Teilnehmende:

Herr Munzert	Vorsitzender Ortsteilvertretung Weststadt
Frau Rensch	FD Stadtentwicklung und Stadtplanung
Herr Stutz	Architekt
Herr Winter	Stadtplaner

Ordentliche und stellvertretende Mitglieder der Ortsteilvertretung
ca. 85 Bürgerinnen und Bürger

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 138 „Weststadt - Johannes-Brahms-Straße“ fand im Rahmen der Sitzung der Ortsteilvertretung Weststadt statt. Gegenstand der Veranstaltung war die frühzeitige Vorstellung der ersten Planungsideen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Herr Munzert eröffnet die Sitzung und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Nach der Abarbeitung der Tagesordnung erteilt Herr Munzert Frau Rensch das Wort. Frau Rensch gab einen kurzen Einstieg in die Thematik zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 138 „Weststadt - Johannes-Brahms-Straße“ durch eine Präsentation des Planvorhabens.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Weststadt, westlich von der „Johannes-Brahms-Straße“ gelegen. Die Fläche ist der Standort der ehemaligen beruflichen Schule für Technik. Die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG (SWG) beabsichtigt, ein neues Wohnquartier im Stadtteil zu entwickeln, das sich in die vorhandene Wohnbebauung einfügen soll. Geplant sind unterschiedliche Wohnformen, Gebäudetypen und Freiflächenbereiche. Die Sporthalle im südwestlichen Teil des Gebietes soll saniert und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Anschließend wird dargelegt, in welchem Verfahrensschritt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eingeordnet wird, welche weiteren Verfahrensschritte folgen werden und wie die angestrebte Zeitschiene der Bauleitplanung aussehen wird (siehe Präsentation).

Nach der Vorstellung der Entwurfsidee werden Fragen von den Bürgerinnen und Bürgern gestellt und beantwortet.

Frage: Welche Möglichkeiten sieht die Stadt Schwerin für das geplante Bauvorhaben den „Bau-Turbo“ anzuwenden, um hier schneller zum Baurecht zu gelangen.

Der „Bau-Turbo“ (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) ist Ende Oktober 2025 in Kraft getreten. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 138 „Weststadt- Johannes-Brahms-Straße“ wurde am 03.06.2025 gefasst. Somit liegt das laufende Planverfahren vor dem Inkrafttreten des „Bau-Turbos“. Es sind bereits im Zuge der Bauleitplanung im Jahr 2025 vielfältige Planungsleistungen erfolgt, die nunmehr bereits zu einer Beschleunigung des Planungsprozesses führen werden. Die Stadt Schwerin hat sich dafür ausgesprochen, das Bauleitplanverfahren weiterzuführen, da es sich gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) bereits um ein beschleunigtes Planverfahren handelt. Die Anwendung des „Bau-Turbo“ würde keine zeitlichen Vorteile eröffnen.

Frage: Ist es richtig, dass 200-300 WE an dem Standort geplant sind? Warum werden die beiden Blöcke an der Johannes-Brahms-Straße abgerissen? Es erfolgt der Hinweis auf die „graue Energie“. (gesamte Energiemenge des Lebenszyklus eines Produktes, hier Gebäudes)

Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wird davon ausgegangen, dass ca. 200-300 WE im Quartier realisierbar sein werden. Die genaue Anzahl wird sich im weiteren Planungsprozess herauskristallisieren. Da der ruhende Verkehr für das Wohnquartier die Errichtung von Tiefgaragen notwendig macht, ist es angebracht, die beiden Wohnblöcke an der Johannes-Brahms-Straße zurückzubauen, um auch dort Gebäude mit ausreichendem Parkraum zu errichten. Diese Entwurfslösung wird zu einer spürbaren Entlastung der Parkplatzsituation im Umfeld führen, da die entstehenden Wohnungen über zugeordnete Tiefgaragenplätze verfügen werden.

Es ist von einer langfristigen Nutzung der neuen Gebäudestrukturen auszugehen, womit auch die energetische Nachhaltigkeit der neuen Gebäude sichergestellt wird. Es wurde seitens der SWG im Vorfeld der Planung eine Kosten-Nutzen-Rechnung aufgestellt, um die Vor- und Nachteile einer Gebietsentwicklung, auch unter Betrachtung des Gebäudeabisses sowie des -erhaltes, herauszuarbeiten. Im Ergebnis ist der Rückbau der Gebäude rentabler und trägt zur Förderung der Flächenentwicklung bei.

Frage: Warum ist das Flurstück 30/5 an der Johannes-Brahms-Straße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingebunden?

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um das Flurstück 30/5 erweitert. Die gezeigte Umgrenzung basiert auf dem Umriss aus dem Aufstellungsbeschluss. In der zu erarbeitenden Entwurfssfassung des Bebauungsplanes wird dieses Grundstück mit einbezogen. Es laufen diesbezüglich bereits planerische Überlegungen zur Nutzung des Grundstücksteiles.

Frage: Warum sind in den zur Verfügung gestellten Unterlagen noch keine Angaben über die Geschossigkeit, Blockgrößen und die geplante Höhenentwicklung enthalten. Es fehlt die Angabe eines Maßstabes in den Unterlagen.

Die Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung können diese Angaben noch nicht enthalten, da der Bebauungsplan sich erst in der Erarbeitung. Die Veranstaltung dient der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, in dem diese möglichst früh über die allgemeinen Planungsziele informiert werden. Die angefragten Angaben werden im Zuge der Entwurfserarbeitung der städtebaulichen Leitidee und des Bebauungsplanentwurfes in die Planung einfließen und der Öffentlichkeit vorgestellt sowie erläutert. Im Moment befindet sich die Planung noch in einer zu frühen Phase, um verlässliche Aussagen treffen zu können.

Bitte: Es wird darum gebeten, die Visualisierung im Internet zur Verfügung zu stellen. Der Bitte wird nachgekommen. Die Visualisierung ist im Internet auf der Seite der Landeshauptstadt Schwerin unter www.schwerin.de/buergerbeteiligung zur Verfügung gestellt.

Hinweis: Es wird das Bedauern geäußert, dass die beiden Blöcke an der Johannes-Brahms-Straße abgerissen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Frage: Wo befinden sich innerhalb des Quartiers die 20 % anteiligen Sozialwohnungen?

Auf diese Frage kann momentan keine abschließende Antwort gegeben werden. Es ist möglich, dass sich die Sozialwohnungen im gesamten Wohnquartier verteilen.

Frage: Bekommen die Gebäude Aufzugsanlagen?

Ja, alle Gebäude werden mit Aufzugsanlagen versehen. Die Wohnungen werden barrierearm bis barrierefrei und schwellenfrei ausgeführt.

Hinweis: 300 WE bedeuten ca. 300 Autos. Daraus resultiert eine erhebliche Belastung des Wohnumfeldes.

Das Wohnquartier befindet sich an einer öffentlichen Straße, auf der öffentlicher Verkehr stattfindet und die vorhandenen Wohnblöcke sind bereits schalltechnisch durch Verkehrslärm vorbelastet. Um die Auswirkungen des Verkehrs auf das neue Wohnquartier und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten im Umfeld bestimmen zu können, wird ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Beurteilung im Planverfahren erarbeitet.

Frage: Wie ist der Umgang mit dem Regenwasser geplant. Wird es Solaranlagen auf den Gebäuden geben?

Innerhalb des neuen Wohnquartiers wird unter Berücksichtigung der anstehenden Baugrundverhältnisse das Schwammstadtprinzip angewendet. Das bedeutet, dass das anfallende Niederschlagswasser soweit es geht, vor Ort gespeichert, gefiltert und

zeitlich verzögert an die Umwelt abgegeben wird. Alle Gebäude erhalten Gründächer, um Regenwasser bereits auf den Dachflächen zu verwerten und zwischenzuspeichern. Sollte der Baugrund versickerungsfähig sein, werden innerhalb der geplanten Grünzonen und Baumstandorten Versickerungsstrecken aufgebaut. Dadurch kann das Kanalsystem entlastet werden und das Stadtklima verbessert werden.

Die Gebäude werden ggf. mit PV-Anlagen ausgestattet, um die solaren Einstrahlungsgewinne einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Die Verwertung ist zu klären.

Frage: Können schon Aussagen zur Höhenentwicklung der Gebäude getroffen werden? Es sind Staffelgeschosse in der Visualisierung dargestellt, bitte um Erläuterung.

Es können momentan noch keine Angaben zur Höhenentwicklung des Wohnquartiers getroffen werden. Es wird von einer Geschossigkeit von vier bis sechs Geschossen ausgegangen, wobei die sechs Geschosse nur an stadtbildprägenden Punkten im Quartier angestrebt werden, um eine städtebaulich verträgliche Siedlungsstruktur zu entwerfen. Die in der Visualisierung dargestellten Staffelgeschosse verdeutlichen die Idee, dass im obersten Geschoss die Ausbildung von Dachterrassen möglich sein könnten.

Hinweis: Bei der geplanten Geschossigkeit, die diskutiert wurde, wird um Reduzierung der Geschoßhöhe (max. 3 Geschosse) gebeten, damit Sichtachsen aus dem Quartier „Leonhard-Frank-Straße“ nicht eingeschränkt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Frage: Werden in den Gebäuden und im Quartier Fahrradstellplätze/Fahrradunterstellmöglichkeiten geschaffen?

Ja, innerhalb des Wohnquartiers werden Bereiche in den Gebäuden ausgewiesen, die der Unterbringung von Fahrrädern, Lastenfahrrädern, Rollern, Rollatoren, etc. dienen. Innerhalb des Verkehrserschließungssystems sind ebenfalls Stellflächen für Fahrräder vorgesehen, z. B. im Bereich der Sporthalle. Damit wird der angestrebten Mobilitätswende Rechnung getragen und ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Frage: Sind Ladestationen für Elektroautos im Quartier vorgesehen?

Ziel ist es, auch Elektrofahrzeuge vor Ort Lademöglichkeiten anzubieten. Diese könnten innerhalb der geplanten Tiefgaragen der Gebäude für die Bewohner und außerhalb im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Hierzu müssen sich die entsprechenden Anbieter noch positionieren.

Frage: Werden die neuen Wohnungen mit offenen Küchen geplant oder gibt es auch Wohnungen mit geschlossenen Küchenbereichen?

Wohnungen mit offenen Küchen, aber auch Wohnungen mit geschlossenen Küchenbereichen sind in der Planung.

Frage: Wie wird die Müllabfuhr im Plangebiet organisiert? Müssen die Müllbehälter zu zentralen Abfuhrstellen gebracht werden?

Es ist geplant, dass die Müllfahrzeuge im Bereich der Haupterschließungsstraße im Quartier den Restmüll einsammeln. Das bedeutet, dass die Anwohnenden den Müll an speziell für diesen Zweck ausgewiesenen Bereiche bringen müssten.

Frage: Haben die Bäder der Wohnungen Fenster oder sind die Bäder alle innenliegend geplant?

Wohnungen mit innenliegenden Bädern aber auch Wohnungen mit Bädern mit Fenstern sind in der Planung.

Frage: Woher resultiert der Wohnungsbedarf? Gibt es einen nachgewiesenen Bedarf an der geplanten Wohnungsanzahl?

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Landeshauptstadt Schwerin geht von einem Wohnungsbedarf von rund 300 Wohneinheiten pro Jahr aus.

Frage: Wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen?

Geplant ist es, bis zum Ende des Jahres 2026 den Offenlagebeschluss für den Entwurf des Bebauungsplanes zu erzielen. Derzeit befindet sich das Verfahren noch in einer frühen Phase und ein verbindlicher Termin für den Baubeginn kann nicht benannt werden. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden zuerst Erschließungsleistungen im Plangebiet notwendig, voraussichtlich kann Ende 2027 mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden.

Frage: Wie hoch wird der m2-Preis der Mietwohnungen sein?

Diese Frage kann noch nicht beantwortet werden.

Frage: Sind nur kleine Wohnungen geplant oder wird auch bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern angeboten (4-Raum-Wohnungen)?

Für die Wohngebäude sind 2-4 Raum-Wohnungen geplant. Der SWG ist es bewusst, dass 4- Raumwohnungen für Familien mit Kindern nachgefragt sind. Dieses Segment wird in der laufenden Planung Berücksichtigung finden.

Frage: Gibt es bei der geplanten Quartiersgröße auch Bestrebungen in der Stadt, die Einkaufsmärkte in der Weststadt zu erweitern bzw. neue Einkaufsmärkte zu etablieren?

Im Einkaufszentrum (EKZ Lessingstraße) in der Weststadt ist die Entwicklung eines Supermarktes in Vorbereitung.

Frage: Warum wird das Wohnquartier in der Geschossigkeit nicht wesentlich höher entwickelt? 8-10 Geschosse wären durchaus sinnvoll, um das Bauland wohnungstechnisch besser auszulasten.

Das Wohnquartier soll sich in die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils Weststadt einfügen. Dies wäre an der Johannes-Brahms-Straße in der angesprochenen Geschossigkeit nicht gegeben.

Frage: Wie hoch werden die 3 geplanten Punkthäuser im Westen des Plangebietes?

Die Anzahl der Gebäudegeschosse wird hier voraussichtlich zwischen 4 bis 6 Geschossen variieren.

Frage: Was bedeutet die Aussage, die Nachbargemeinden sind im Planverfahren zu beteiligen?

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Nachbargemeinden der Stadt Schwerin gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Nachbargemeinden werden im Zuge der kommunalen Planungshoheit über die Planungsziele der Stadt Schwerin in Kenntnis gesetzt und geben hierzu ggf. eine Stellungnahme ab. Nachbargemeinden der Stadt Schwerin sind u.a. die Gemeinde Wittenförden, Gemeinde Raben Steinfeld, Gemeinde Leezen oder Gemeinde Seehof.

Frage: Wann wird die angekündigte erneute Infoveranstaltung zur Quartiersentwicklung stattfinden?

Die zweite Informationsveranstaltung zum B-Plan Nr. 138 der Innenentwicklung „Weststadt - Johannes-Brahms-Straße“ der Landeshauptstadt Schwerin wird voraussichtlich im Herbst 2026 stattfinden.

Nachdem keine Fragen mehr gestellt wurden, beendete der Vorsitzende der Ortsteilvertretung die Fragerunde gegen 19.15 Uhr.

Weiteres Vorgehen

- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
- Erneute Vorstellung der Planung im Ortsteilvertretung für die Öffentlichkeit
- Öffentliche Auslegung - hier können Stellungnahmen vorgebracht werden
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Abwägung über die Stellungnahmen
- Entscheidung über die Stellungnahmen und Fassung des Satzungsbeschlusses durch die Stadtvertretung
- Mit Bekanntmachung im Stadtanzeiger Rechtskraft des Bebauungsplanes

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
Cindy Rensch
Fachdienst Stadtentwicklung und
Stadtplanung

+49 (0) 385 545-2639
crensch@schwerin.de

Stand vom Januar 2026



Landeshauptstadt
Schwerin