

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 21.04.2026

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Stadtplanung
Bearbeiter/in: Frau Music
Telefon: 545 2663

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01760/2026

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Liegenschaften und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung
Ortsteilvertretung Warnitz
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan Nr. 118 „Warnitzer Feld“
- Veröffentlichungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Warnitzer Feld“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Um die Attraktivität Schwerins als Wohnstandort zu stärken, beabsichtigt die Landeshauptstadt Schwerin im Stadtteil Warnitz Wohnbauflächen auszuweisen. Zur Einleitung des Verfahrens hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 23.06.2020 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Warnitzer Feld“ ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung einer Fläche an den bestehenden Siedlungsraum von Warnitz.

Ziel der Planung ist es, im gesamten Plangebiet durch die Bildung von acht räumlich ablesbaren Quartieren, in denen jeweils sowohl Doppel-, Reihen-, Kettenhäuser und ähnliche Gebäudetypen als auch mehrgeschossige Wohngebäude in jeweils unterschiedlicher Anzahl errichtet werden, strukturell gemischte Nachbarschaften zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt Schwerin im Stadtteil Warnitz. Der Bereich des Bebauungsplanes ist ca. 5,6 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24,4 ha und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Grevesmühlener Chaussee“,
- im Osten durch die Bundesstraße 104,
- im Süden durch die vorhandene Bebauung entlang des „Kirschenhöfer Weges“ sowie
- im Westen durch die vorhandene Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers geschaffen. Das Quartier gliedert sich in sieben Wohnquartiere, die sich um eine urbane Mitte gruppieren. In dieser Quartiersmitte ist eine durchmischte Bebauung mit Flächen für Dienstleistungen, soziale Infrastruktur, Wohnen sowie ein Quartiersplatz vorgesehen.

Die sieben Wohnquartiere sind durch großzügige, vielfältig gestaltete Freiflächen räumlich separiert, die unterschiedliche Freiraumfunktionen übernehmen. Gleichzeitig werden sie durch ein integriertes Netz aus Geh- und Radwegen miteinander verbunden. Dies schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und gewährleistet darüber hinaus den Anschluss an den umliegenden, bereits bebauten Siedlungsbestand des Stadtteils.

Eine ringförmige Erschließung und zentrale Gemeinschaftsgaragen (HUB) optimieren den Flächenbedarf und reduzieren den Stellplatzbedarf in den Wohnquartieren. Damit steigt die Freiraumaufenthaltsqualität und soll so das soziale Miteinander sowie umweltverträgliche Mobilität fördern. Diese Struktur ermöglicht eine lebendige und multifunktionale Nutzung der Quartiere.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Schwerin 2030 (Stand: Mai 2024, 4. Fortschreibung) ist das Plangebiet als „Siedlungsentwicklung Wohnen in gemischten Quartieren“ dargestellt. Das Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“ sieht für das Projekt „Wohngebiet Warnitzer Feld“ die „Entwicklung eines neuen, nachbarschaftsorientierten Wohnquartiers mit gemischten Bauformen in suburbaner Lage einschließlich Zertifizierung der Nachhaltigkeit“ vor. Das Vorhaben entspricht somit den Planungszielen und dem Handlungsprogramm der Landeshauptstadt Schwerin.

Die geplante Entwicklung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, welcher im betreffenden Bereich „Wohnbaufläche“ und „gemischte Baufläche“ darstellt.

In der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Es ist ein unabhängiges Qualitätssiegel für nachhaltige Gebäude, Quartiere und Bauprozesse. Die Bewertung erfolgt ganzheitlich nach Kriterien aus Ökologie, Ökonomie, Soziokultur, Technik, Standort und Prozess. Die zu erreichenden Stufen reichen von Bronze bis Platin. Für das Warnitzer Feld ergibt sich ein Potenzial für die Stufe Gold.

Mit dem Beschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats im Stadthaus öffentlich ausgelegt und auf der Webseite der Landeshauptstadt Schwerin veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden parallel dazu beteiligt.

2. Notwendigkeit

Das Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um bedarfsgerecht Wohnbauflächen zu entwickeln.

3. Alternativen

Ohne einen Bebauungsplan kann die Fläche nicht für Wohnbebauung genutzt werden, da es sich um einen Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien: Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien. Doch durch den zukünftigen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird ein Wohnbaugebiet geschaffen, welches auch positive Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien haben kann.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt: Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt. Der zukünftige Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz der Landeshauptstadt Schwerin aus, indem die Wirtschaft gestärkt und Arbeitsplätze dauerhaft etabliert werden.

Klima / Umwelt: Mit der Eingebundenheit in die Systeme des Umweltverkehrsverbundes (ÖPNV, Radwegenetz, Mobilitätskonzepte) und die Einplanung von Angeboten für die Nahversorgung, Dienstleistungen und handwerklich-gewerblichen Betriebe, die der Versorgung des Gebietes und darüber hinaus dem Stadtteil Warnitz dienen, leistet das Plangebiet einen Beitrag zum Klimaschutz der Landeshauptstadt Schwerin.

Gesundheit: Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesundheit.

Kinder und Jugendliche: Der Bebauungsplan sieht mehrere großflächige Spielplätze bzw. Spielflächen vor. Im Rahmen einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wird geklärt, wie diese Spielflächen im Detail ausgestaltet werden sollen.

5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

ja

nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ----- keine -----

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ----- keine -----

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 4: Geotechnischer Bericht

Anlage 5: Verkehrsuntersuchung

Anlage 6: Schalltechnische Stellungnahme

Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 8: Umweltbericht

gez. Bernd Nottebaum

1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters