Rahmenplanung Schwerin Güterbahnhof

Überarbeitung Wettbewerbsergebnis

Auftraggeber:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Ost
FRI K22(0)
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin

Auftragnehmer:

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH

Michael Bergholter
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL

Barbara Ettinger-Brinckmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

Hessenallee 2
D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 707 75-0
Fax +49 (0)561 707 75-23
eMail: info@anp-ks.de
www.anp-ks.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Michael Bergholter
Dipl.-Ing. Ulrike Maier
Dipl.-Ing. Fabian Schäfer
Paul Treumann

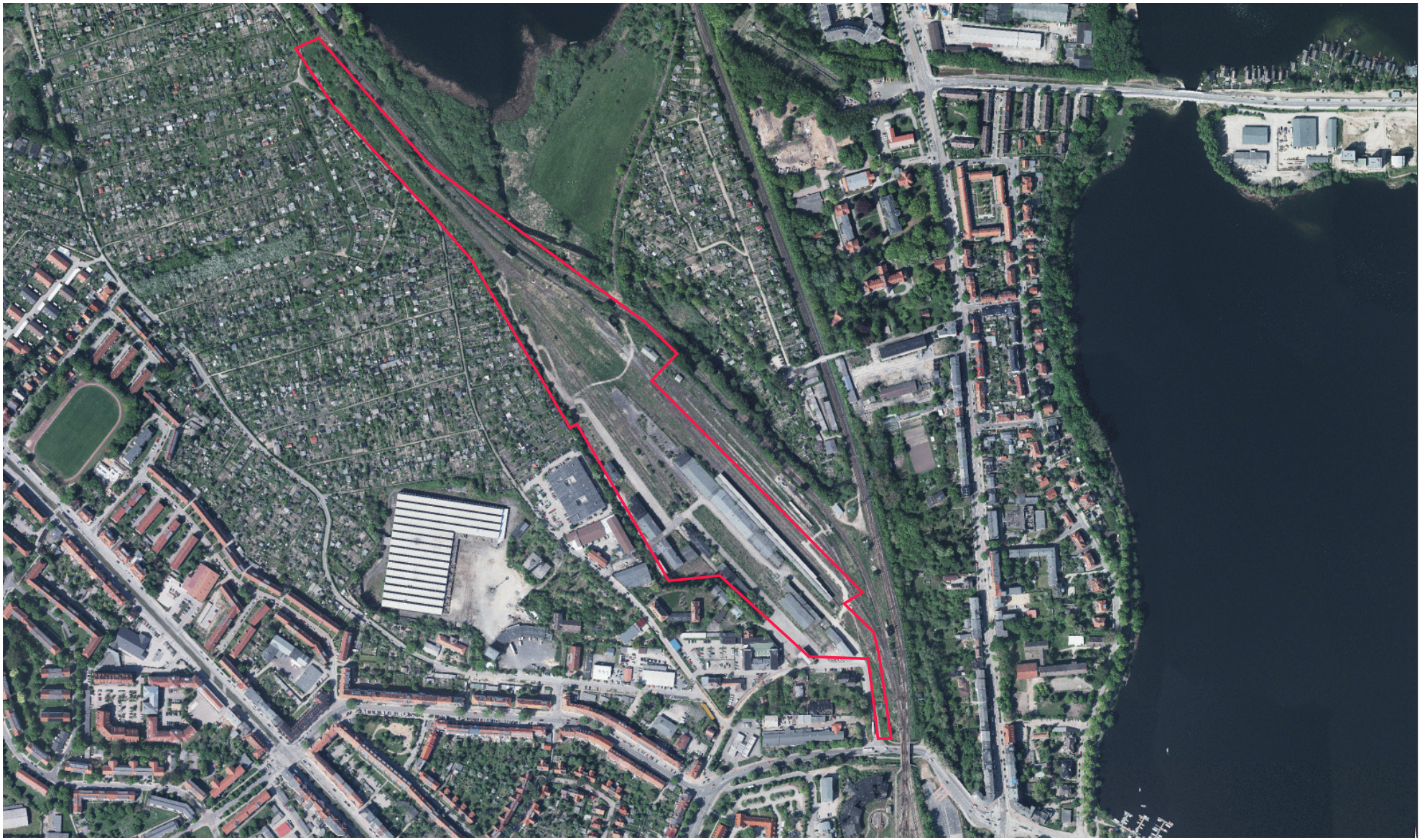
Träger der Planungshoheit:

Landeshauptstadt Schwerin
Amt für Stadtentwicklung
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin

Stand: Januar 2015

Inhalt

1.	Anlass und Ziel	5
2.	Wettbewerbsergebnis	6
3.	Überarbeitung 1	8
4.	Überarbeitung 2	17
5.	Überarbeitung 3	25
6.	Qualitätssicherung	29
7.	Weiteres Verfahren	29
8.	Gesamtergebnis	29



Lage des Untersuchungsgebietes

1. Anlass und Ziel

Die Deutsche Bahn, vertreten durch DB Immobilien, Berlin, beabsichtigt die Entwicklung des rund 10,5 ha großen ehemaligen Güterbahnhofs in Schwerin. Als Grundstückseigentümerin hat die Deutsche Bahn von August 2013 bis Januar 2014 den „Städtebaulichen Wettbewerb Güterbahnhof Schwerin“ durchgeführt.

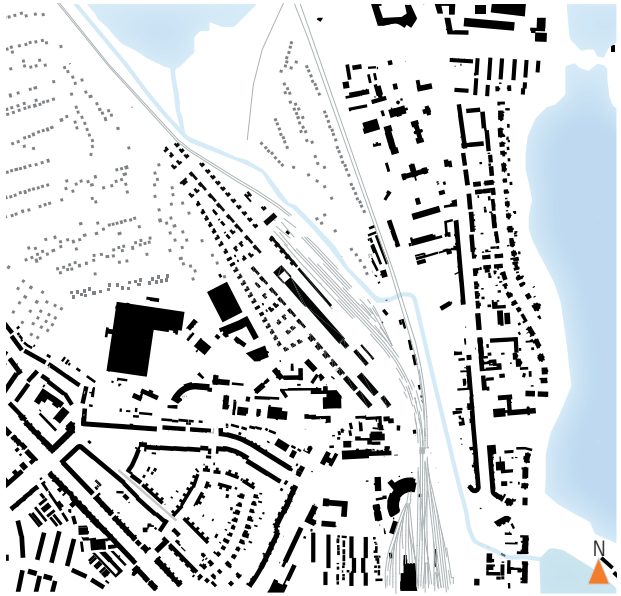
In Zusammenarbeit mit der Stadt Schwerin ist nun auf Grundlage des Wettbewerbsbeitrages von der ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH die Aufstellung eines Bebauungsplanes geplant. Hierfür wurde der Wettbewerbsbeitrag auf Grundlage eines gemeinsamen Abstimmungsgespräches am 09. Mai 2014 in folgenden Punkten überprüft und optimiert:

- Verringerung der Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen zur Flächenoptimierung
- Öffnung der Baufelder 13 und 14 zum Medeweger See, Schaffung von Blickbeziehungen, ggf. Vergrößerung des Baufeldes
- Erhalt des ehemaligen Stellwerks
- Konkretisierung der Folgenutzungen des Güterschuppens (gesonderte Studie)
- Überprüfung des Gebäudes am Nordende des Güterschuppens hinsichtlich Geschossigkeit und Nutzung
- Auflockerung der Bebauung in Baufeld 4
- Überprüfung einer optionalen Erschließung des Plangebietes über den Hopfenbruchweg

Kapitel 3 (Überarbeitung 1) stellt diese erste Überarbeitungsstufe dar. Die Überprüfung/Optimierung erfolgt planerisch und erläutert Vor- und Nachteile sowie ökonomische, städtebauliche und verfahrensrechtliche Auswirkungen.

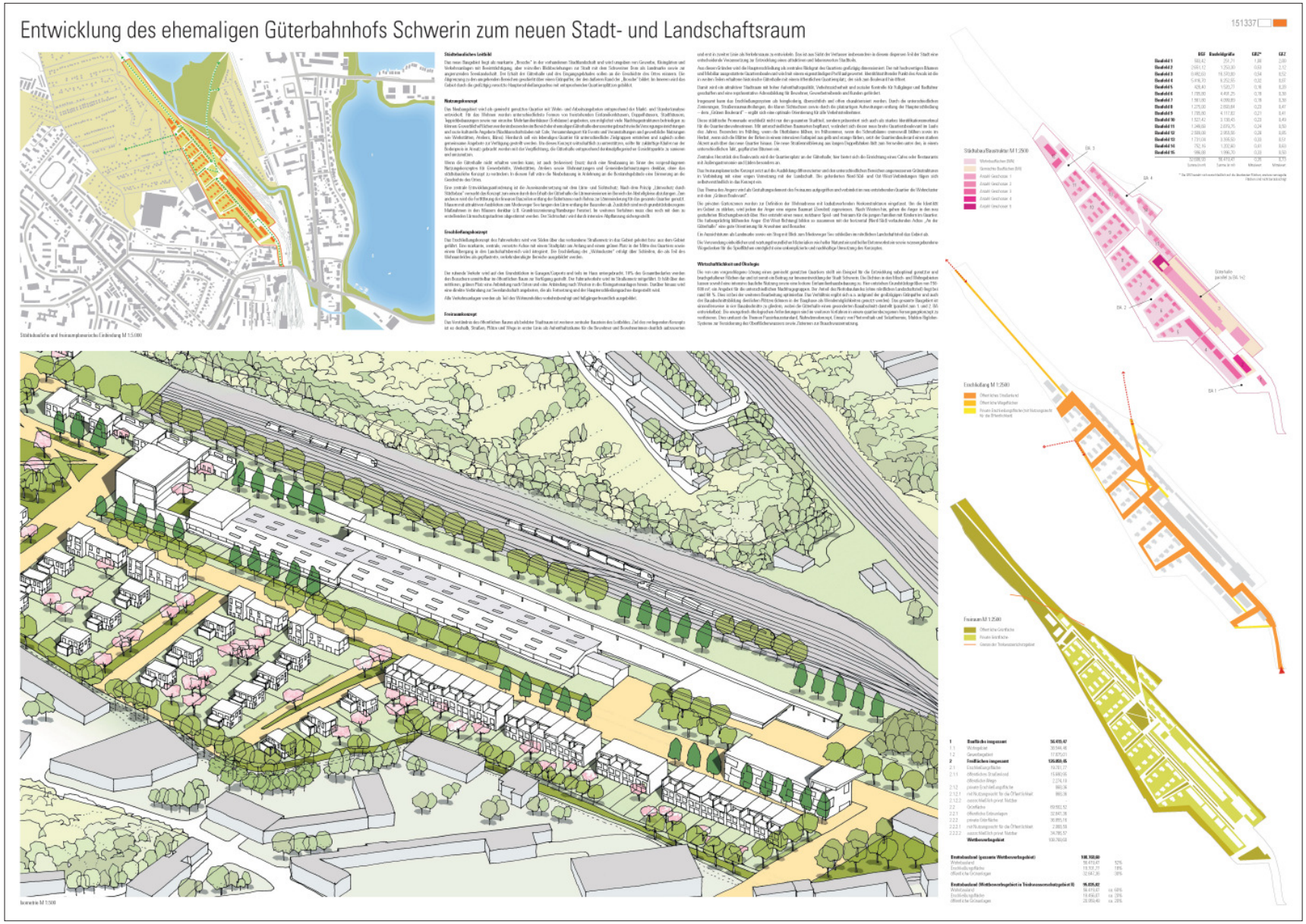
In Kapitel 4 (Überarbeitung 2) wird eine weitere Optimierung vorgenommen, die auf einem Abstimmungsgespräch basiert, das am 11. August 2014 stattfand. In Kapitel 5 (Überarbeitung 3) werden letzte Änderungen aus der verwaltungsinternen Abstimmung der Stadt Schwerin (Dezember 2014) berücksichtigt.

Im Ergebnis mündet die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses in dem vorliegenden Rahmenplan, der als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB genutzt werden kann.



Vergleich Wettbewerbsergebnis/Endergebnis Überarbeitung

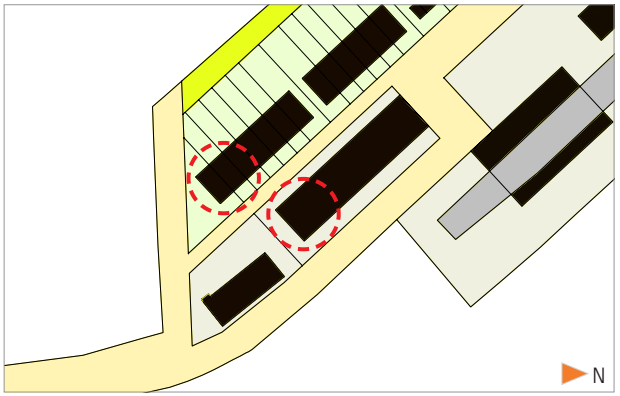
2. Wettbewerbsergebnis


Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Schwerin zum neuen Stadt- und Landschaftsraum
151337
Stadtbaulicher und freiraumplanerischer Entwurfsansatz M 1:5.000
Isometrie M 1:500
Stadtbauliches Raumkonzept M 1:2500
Erschließung M 1:2500
Freiraum M 1:2500

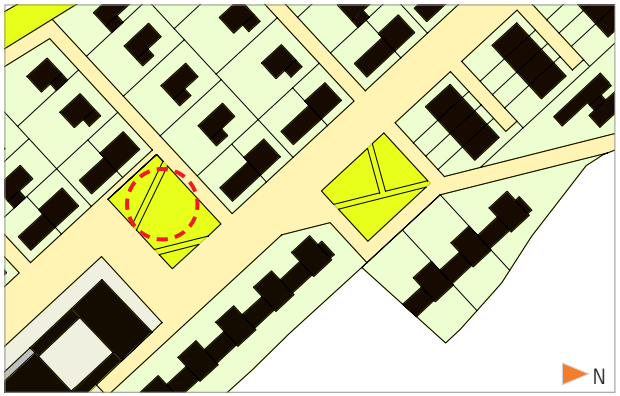
3. Überarbeitung 1

3.1 Flächenoptimierung

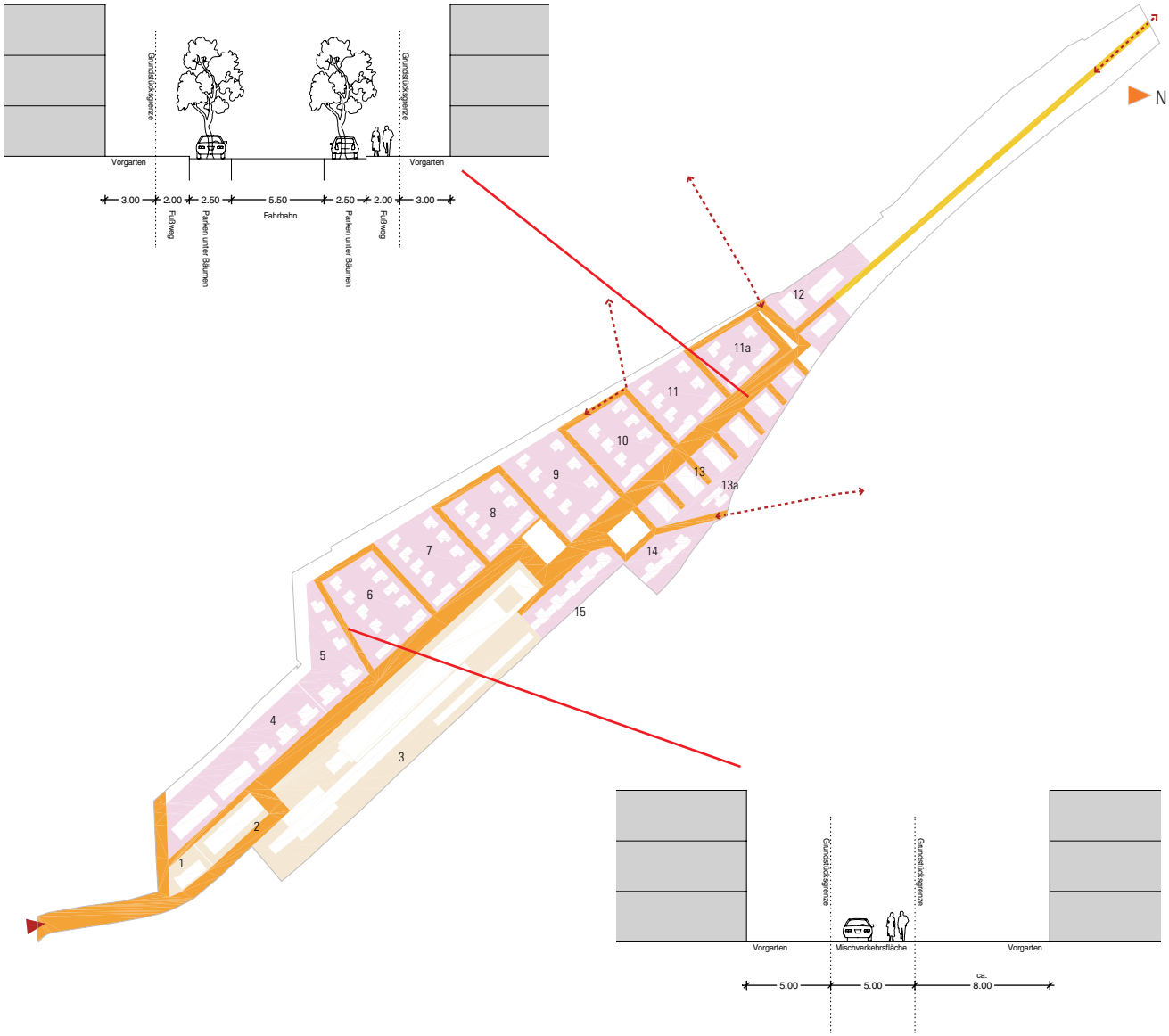
Die geforderte Verringerung der Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen kann durch punktuelle Maßnahmen/Anpassungen sowie bezogen auf die öffentlichen Straßenräume durch eine Reduzierung der Straßenprofile im Sinne eines flächigen Ansatzes erreicht werden.
Die punktuellen Maßnahmen zur Reduzierung der Grünflächen beziehen sich auf den „Auftaktplatz" am Quartierseingang sowie auf den „Grünen Platz" im zentralen Bereich des Areals, am nördlichen Ende der Güterhalle.
Auf den Auftaktplatz wird zugunsten der Baufelder 1, 2 + 4 verzichtet. So besteht die Möglichkeit das Torhaus geringfügig zu vergrößern und weitere Stadthäuser vorzusehen.



Am „Grünen Platz" wird entsprechend des dargestellten Lösungsvorschlages die öffentliche Grünfläche im Wesentlichen zugunsten des vermarktbaren Baulandes reduziert. Die Ausmaße der Platzes werden von ca. 2.000 m² (36 m x 55 m) auf ca. 700 m² (22 m x 31 m) verkleinert.

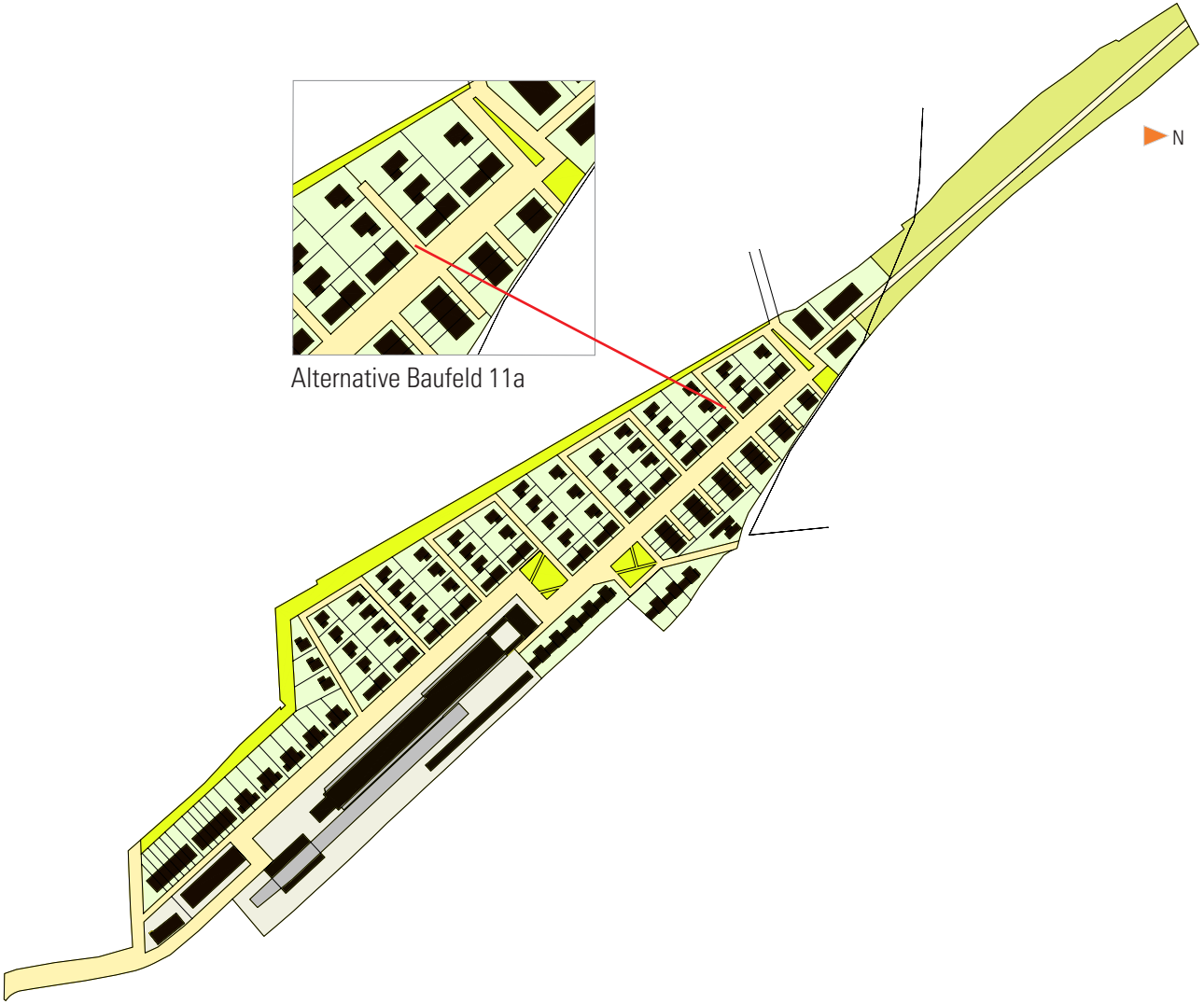


Die Straßenprofile werden in der Hauptachse „An der Güterhalle“ von 16 m auf 14,5 m zugunsten der Baufelder verkleinert. Die im Wettbewerb vorgeschlagen Gehwegsbreiten von 3,5 m auf der Ostseite und 2,5 m auf der Westseite der Hauptachse werden auf jeweils 2 m reduziert. Im Bereich der Güterhalle erfahren dadurch die Baufelder westlich der Hauptachse eine Vergrößerung. Nördlich der Güterhalle werden die Baufelder östlich der Hauptachse vergrößert.
Durch die Reduzierung der Straßenräume in den Angern (Wohnerschließungen Ost-West) von 12 m auf ein Minimum von 5 m kann insgesamt ein zusätzliches Baufeld geschaffen werden (Baufeld 11a). Die Baufelder erhalten eine durchgehende Tiefe von 55 m. In den entstehenden Wohnwegen (Mischverkehrsfläche) ist Parken nicht mehr möglich. Jedoch ist dies aufgrund der vorhandenen Parkmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken vertretbar. In der Regel können zwei Pkw auf einer Parzelle parken, sodass für Bewohner und Besucher ein entsprechendes Angebot zur Verfügung steht.

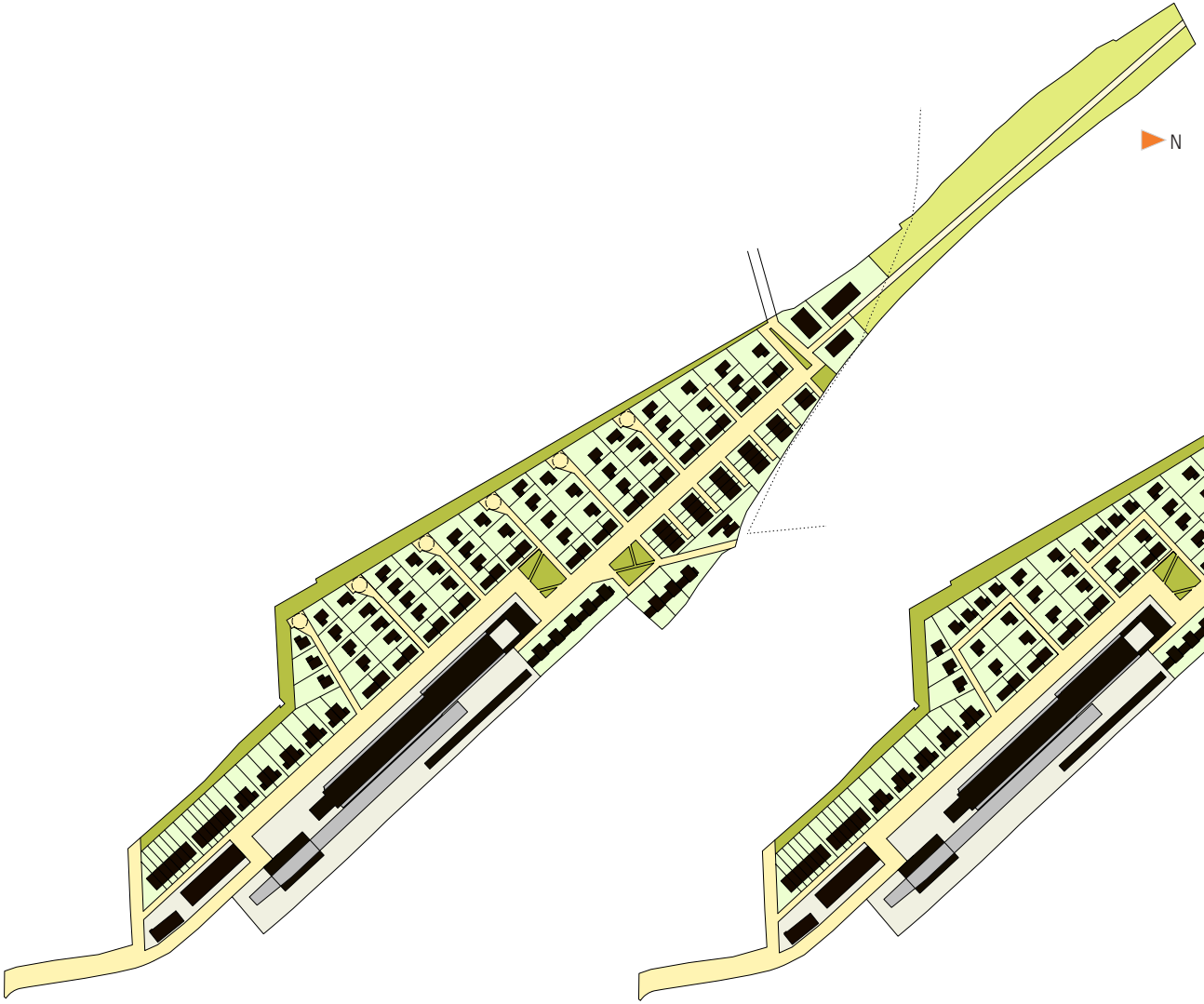


Im Rahmen der Untersuchung wurden hinsichtlich des Gesamterschließungssystems der Wohnbaufelder im Westen des Plangebietes verschiedene Varianten überprüft. Dabei weicht die Variante „Umfahrung außerhalb Baufeld“ am wenigsten vom Wettbewerbsergebnis ab. Die Lösungen „Wendekreis“ und „Umfahrung innerhalb Baufeld“ verfolgen ein anderes Grundkonzept hinsichtlich der Erschließung. Die sich daraus ergebenden Flächenersparnisse mit 390 bzw. 885 qm sind jedoch marginal.
Zur weiteren Reduzierung von öffentlichen Erschließungsflächen könnte die Umfahrung im Bereich des Baufeldes 11a zugunsten eines ggf. als private Verkehrsfläche zu erstellende Stichstraße entfallen (vgl. Ausschnitt). Auch die Stichstraße im Baufeld 13 könnte als private Erschließungsflächen realisiert werden.

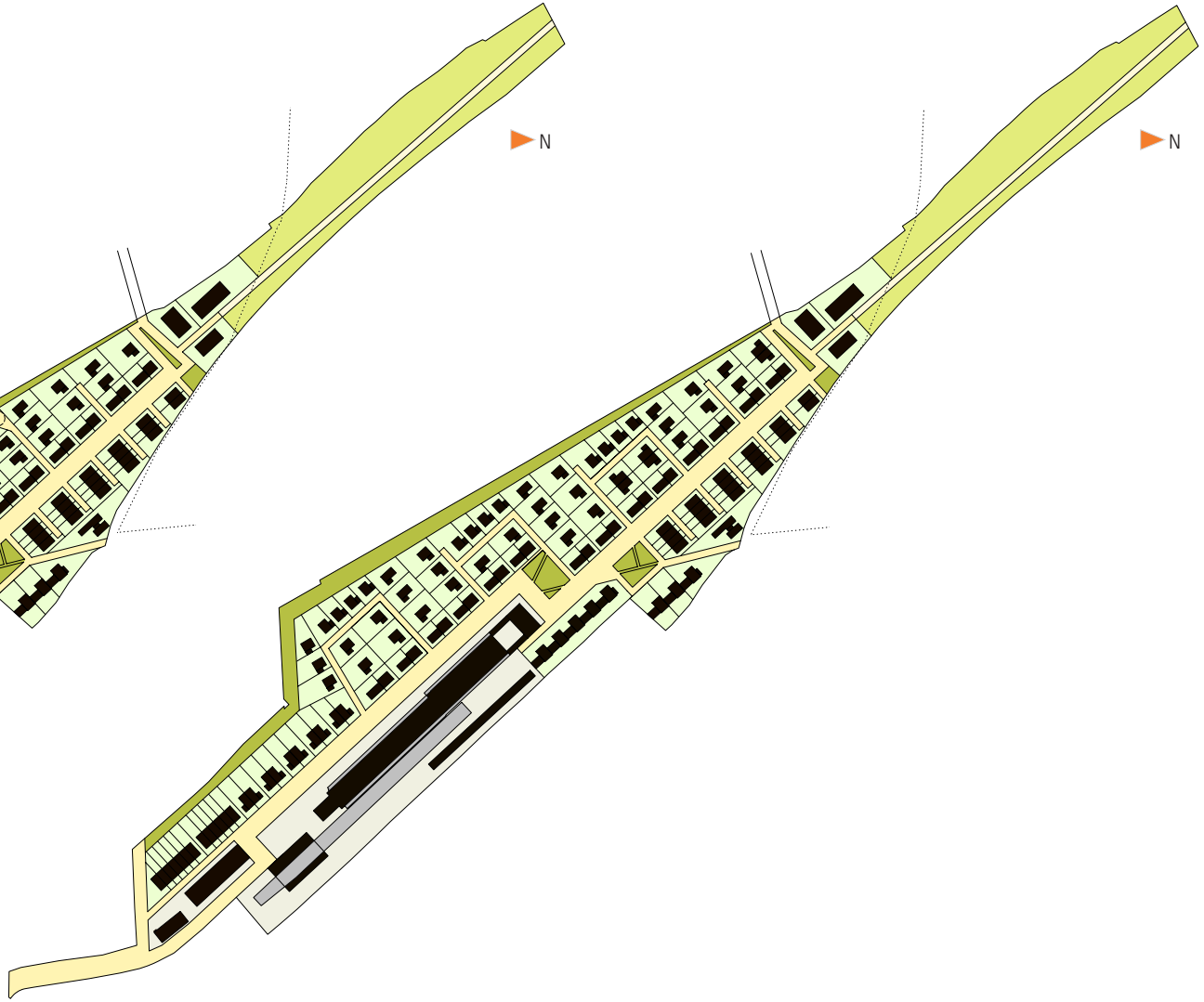
Im weiteren Verfahren sollte eine Abstimmung über den Umgang mit den Flächen des sog. „Sonnenhangs“ erfolgen (vgl. Kapitel 4 Überarbeitung 2, 4.5 Grünflächen am Hang/Erschließung). Der Grünstreifen entlang der Böschung an der westlichen Plangebietsgrenze kann, wie im Wettbewerb vorgeschlagen, als Grünpuffer zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung sowie als Spielzone dienen. Der Grünstreifen könnte jedoch auch den privaten Grundstücken zugeschlagen werden. In den dargestellten Erschließungsvarianten „Wendekreis“ und „Umfahrung innerhalb Baufeld“ ist dies möglich.



Variante „Umfahrung außerhalb Baufeld“



Variante „Wendekreis“



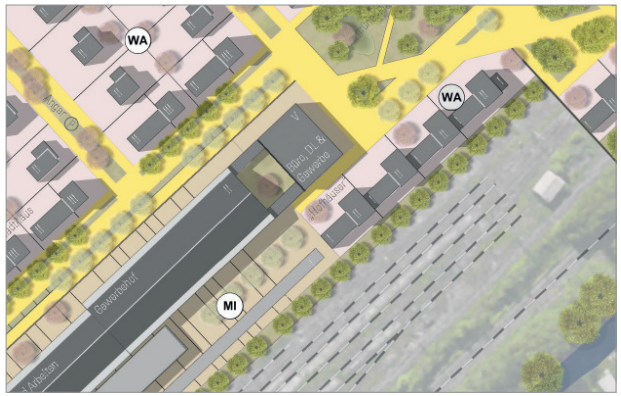
Variante „Umfahrung innerhalb Baufeld“

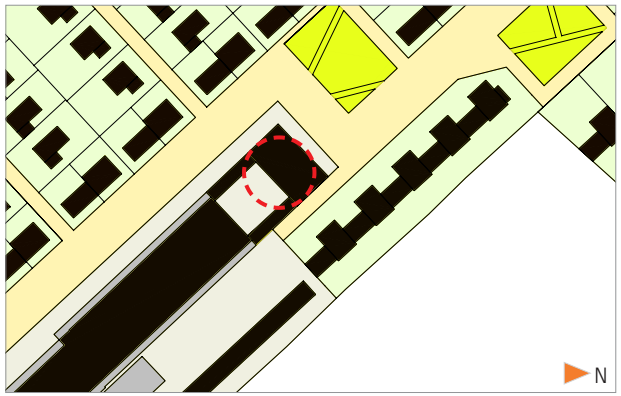
3.2 Baufelder 13 + 14 / Stellwerk

Die parallel zur Hauptachse „An der Güterhalle“ verlaufende Häuserzeile in den Baufeldern 13 + 14 wird durch orthogonal zur Hauptachse stehende und über private Wohnwege erschlossene Stadthäuser ersetzt. Dadurch kann zum einem wiederum ein Teil der öffentlichen Grünfläche als Bauland ausgewiesen und zum anderen die Öffnung zum Medeweger See erzielt werden. Es entstehen somit von der Straße „An der Güterhalle“ attraktive Blickbeziehungen auf die nahegelegene Seenlandschaft.
Darüber hinaus wird der Erhalt des Stellwerks vorgesehen. Um hier ein attraktives, individuelles Wohnangebot gewährleisten zu können, wird ein angemessener Anbau mit Verbindungstrakt vorgeschlagen. Alternative Nutzungen wie z. B. ein Café in Verbindung mit Spielangeboten oder einem Quartierstreff sind ebenso denkbar.

3.3 Güterschuppen

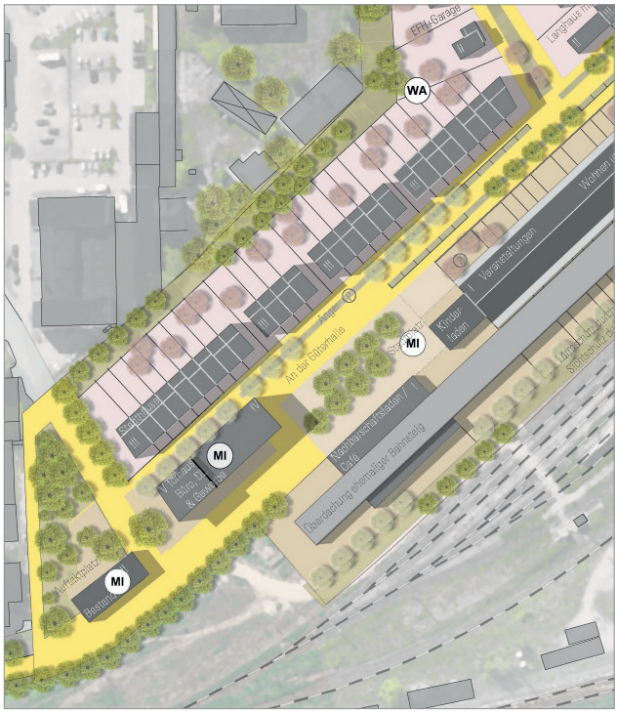
Die Konkretisierung der Folgenutzungen des Güterschuppens erfolgt in einer gesonderten Machbarkeitsstudie. Auf städtebaulicher Ebene kann bereits eine Reduzierung des nördlichen Güterhallenanbaus auf vier Geschosse bestätigt werden. Zudem ist eine Verkleinerung der Grundfläche auf 14 m x 24 m zugunsten des vorgeschlagenen Innenhofes möglich. Der Gebäudeteil kann damit gut als Zweispänner mit Wohnnutzung und ggf. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss belegt werden.

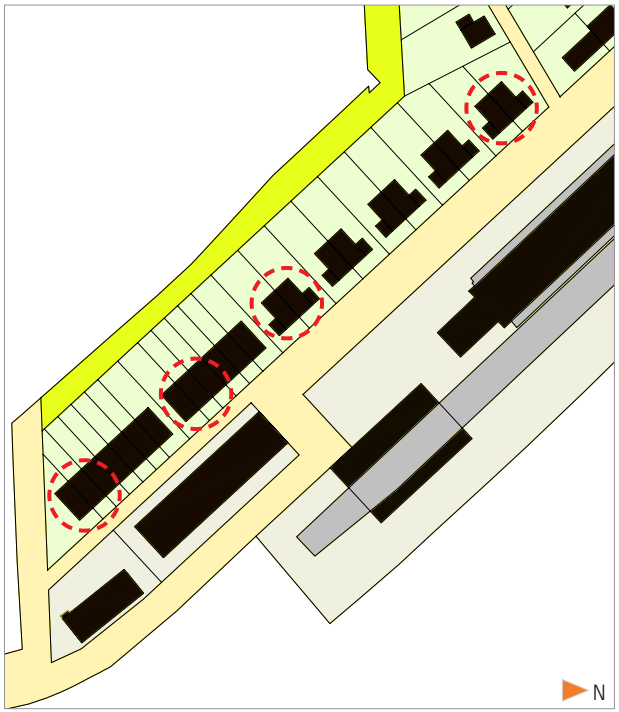




3.4 Baufeld 4

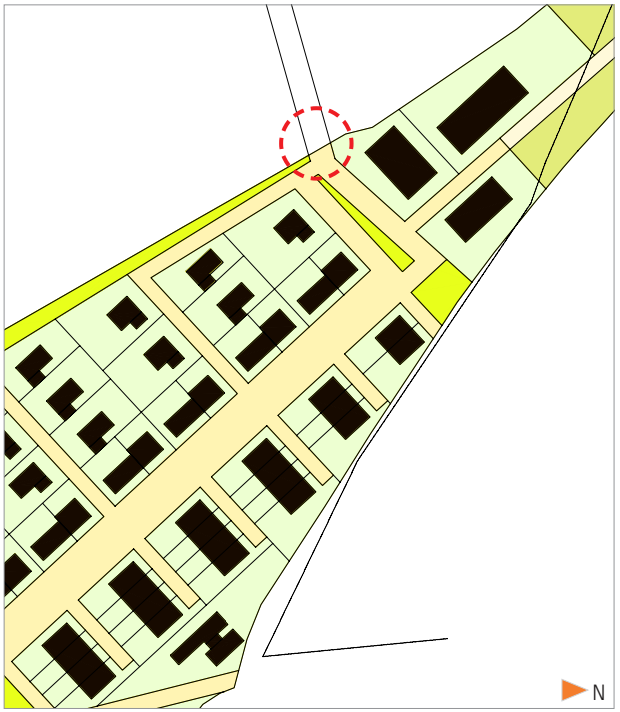
Die im Wettbewerb vorgeschlagene Bebauung in Baufeld 4 kann beliebig aufgelockert werden. Die nun vorgeschlagene Lösung sieht als Auftakt im Süden aus städtebaulichen Gründen weiterhin zwei kompakte Reihen aus ingesamt 13 Stadthäusern vor. Nach Norden werden diese in Doppelhäuser auflöst.





3.5 Erschließung Hopfenbruchweg

Die bereits vorgeschlagene Anbindung an den Hopfenbruchweg als langfristige Option kann weiterhin ermöglicht werden. Zur Sicherung dieser Option wird jedoch eine Trasse von mindestens 8 m (vorher 5 m) vorgeschlagen.
Durch die vorgeschlagene öffentliche Grünfläche nördlich des Baufeldes 13 wird zudem eine optionale Anbindung in Richtung Osten berücksichtigt.

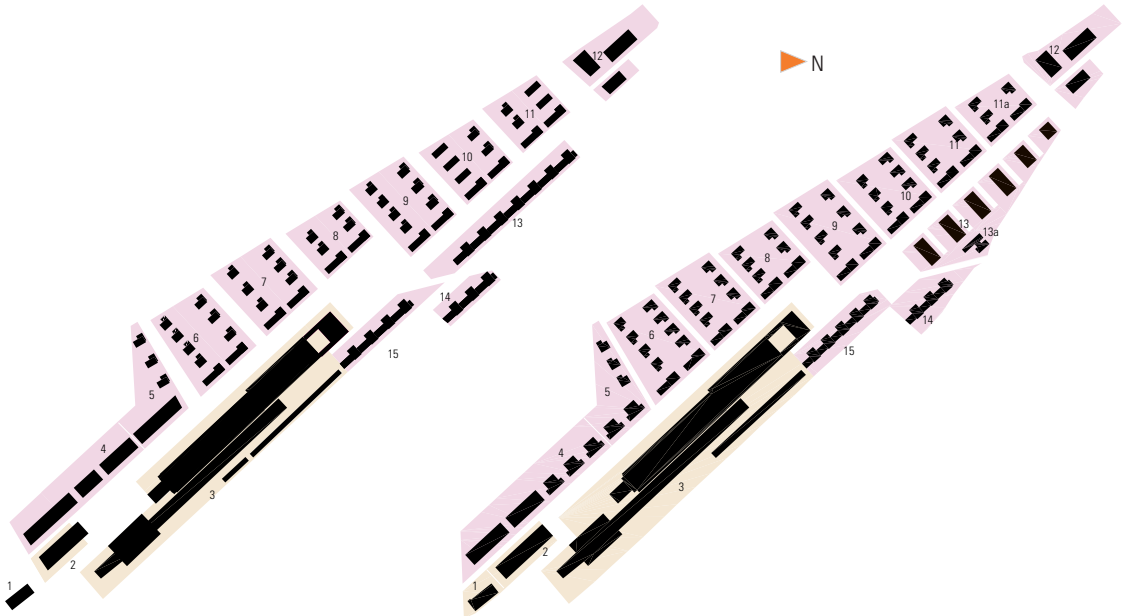


3.6 Ergebnis Überarbeitung 1

Durch die Überarbeitung können im Ergebnis die in der nachstehenden Übersicht dargestellten Flächenbilanzen erzielt werden. Die Gegenüberstellung des Wettbewerbsbeitrages mit der Überarbeitung stellt durch die Reduzierung der Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen sowie eine höhere Ausnutzung des Plangebietes (Zuordnung von Restflächen zu Bauland) rund 10.800 qm mehr Bauland zur Verfügung.

Flächen Wettbewerb

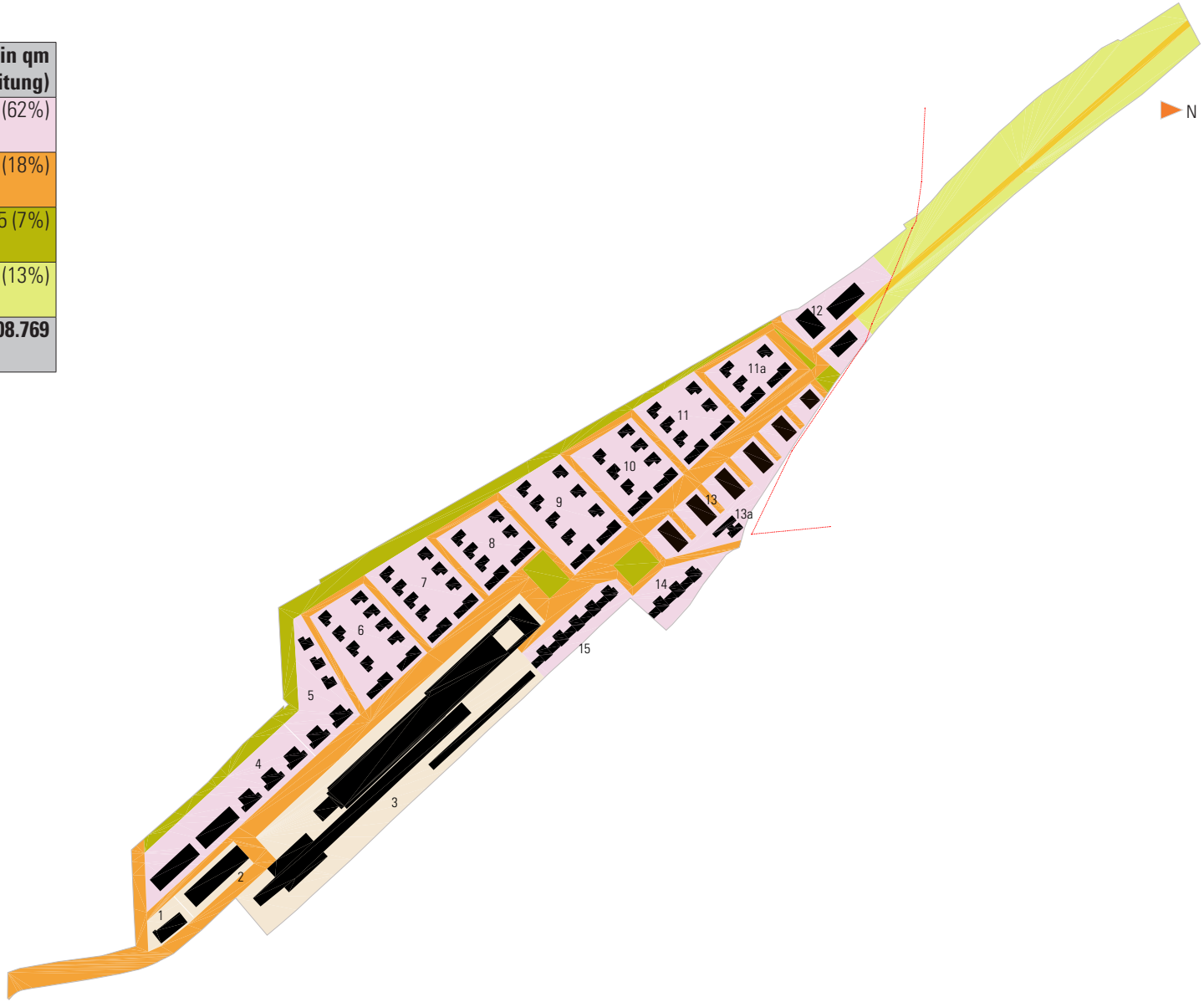
	Baufeldgröße
Baufeld 1	266
Baufeld 2	1.259
Baufeld 3	16.286
Baufeld 4	4.532
Baufeld 5	3.169
Baufeld 6	4.530
Baufeld 7	4.089
Baufeld 8	2.648
Baufeld 9	4.135
Baufeld 10	3.128
Baufeld 11	2.692
Baufeld 12	2.934
Baufeld 13	3.074
Baufeld 14	1.209
Baufeld 15	1.832
	55.783
	Summe (in m²)



Flächen Überarbeitung 1

	Baufeldgröße
Baufeld 1	851
Baufeld 2	1.459
Baufeld 3	18.047
Baufeld 4	5.713
Baufeld 5	3.087
Baufeld 6	4.493
Baufeld 7	3.972
Baufeld 8	3.050
Baufeld 9	4.523
Baufeld 10	3.602
Baufeld 11	3.241
Baufeld 11a	2.320
Baufeld 12	3.187
Baufeld 13	4.313
Baufeld 13a	1.005
Baufeld 14	1.983
Baufeld 15	2.358
	67.204
	Summe (in m²)

Bereich	Größe in qm (Wettbewerb)	Größe in qm (Überarbeitung)
Wohnbauland	55.783 (51%)	67.204 (62%)
Erschließungsfläche	21.287 (20%)	19.970 (18%)
Öffentliche Grünanlagen	17.919 (16%)	7.815 (7%)
Bereich Trinkwasserschutz	13.780 (13%)	13.780 (13%)
Bruttobauland	**108.769**	**108.769**



Flächenübersicht Überarbeitung

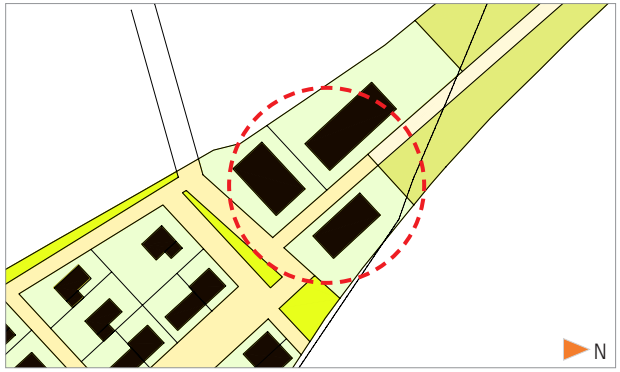
4. Überarbeitung 2

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der ersten Überarbeitungsstufe weiter optimiert und vergleichend dargestellt. Die Überarbeitsstufe 2 umfasst die nachstehenden Teilräume:

- Kleinteiligere Bebauung Baufeld 12
- Öffentliche Platzfläche zwischen Baufeld 11a + 12
- Kleinteiligere Bebauung Baufeld 13
- Abgrenzung Baufeld 14 zu Gleisanlagen + Öffentliche Platzfläche vor Baufeld 14
- Grünflächen am Hang/Erschließung

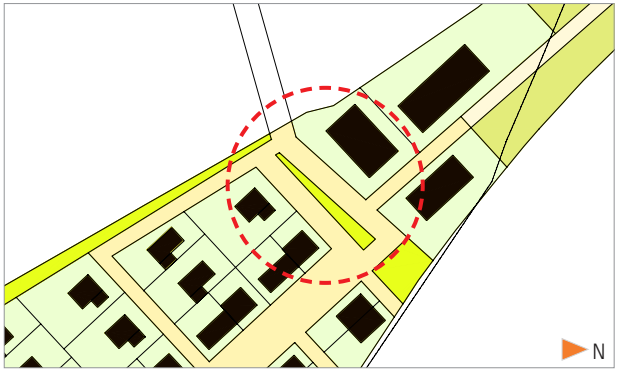
4.1 Bebauung Baufeld 12

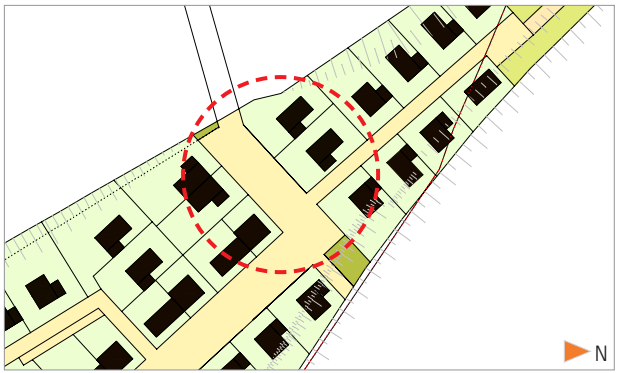
Im Wettbewerbsbeitrag und in Überarbeitungsphase 1 wurden in Baufeld 12 drei Geschosswohnungsbauten als „Torhäuser" dargestellt. Diese markierten einen klaren und verhältnismäßig dominanten Abschluss zur Landschaft. Die nun dargestellte Lösung schlägt eine kleinteiligere Bebauung mit zehn Einfamilienhäusern vor. Diese erzeugen einen weniger dominaten Abschluss und schaffen einen behutsameren Übergang zur Landschaft. Diese Bautypologie setzt sich im weiteren Plangebiet fort.



4.2 Platzfläche zwischen Baufeld 11a + 12

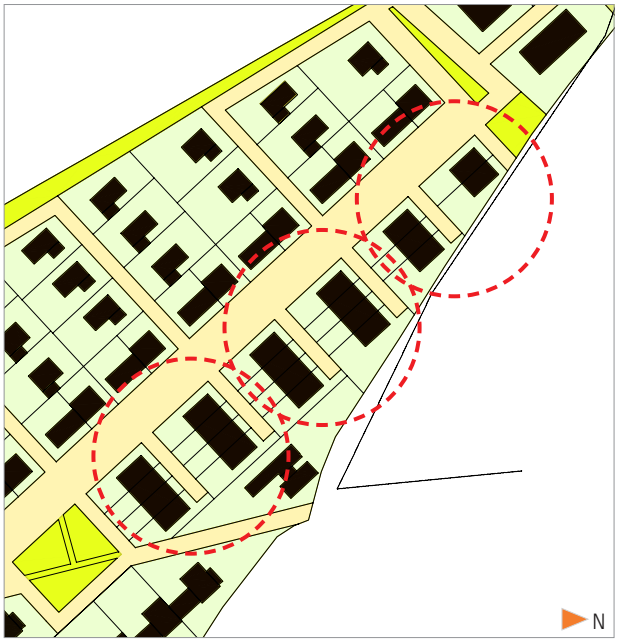
Die sowohl im Wettbewerbsbeitrag als auch in Überarbeitungsphase 1 keilförmig angelegte Platzfläche zwischen den Baufeldern 11a und 12 wird durch eine geringe Anpassung optimiert. Die mittig angeordnete Grünfläche entfällt und die Verkehrsfläche erhält eine durchgehende Breite von 14,5 m. Diese entspricht dem bereits bestehenden Profil der Hauptachse. Weiterhin werden die potentielle Anbindung an den Hopfenbruchweg sowie eine potentielle Nord-West-Verbindung (ursprünglich im FNP) berücksichtigt.

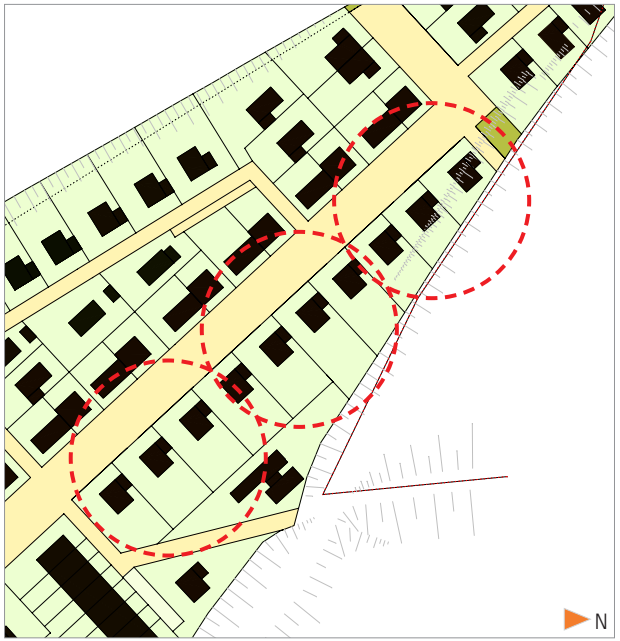




4.3 Bebauung Baufeld 12

Der Wettbewerbsbeitrag sah in Baufeld 13 sogenannte „Hofhäuser“ vor. Diese geschlossene Bauweise wurde in Überarbeitungsstufe 1 durch 21 Reihen-/Stadthäuser ersetzt, die sich zum Medeweger See orientieren. Überarbeitungsstufe 2 sieht eine kleinteiligere Bebauung mit 10 Einfamilienhäusern vor, die sich noch stärker zum Medeweger See orientieren. Die Gebäude werden weiterhin direkt über die Hauptachse „An der Güterhalle“ erschlossen.



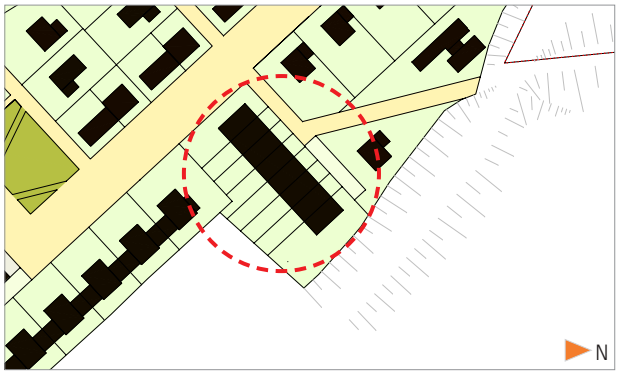


4.4 Abgrenzung Baufeld 14 zu Gleisanlagen + Platzfläche vor Baufeld 14

Die aus dem Wettbewerbsbeitrag hervorgegangenen „Hofhäuser“ in Baufeld 14 wurden auch in der Überarbeitungsstufe 1 erhalten. Aus städtebaulichen Gründen, zur besseren Abschirmung zu den bestehenden Abstellgleisanlagen mit den Emissionen Lärm und Licht sowie zur höheren Sicherheit werden in der Überarbeitungsstufe 2 anstatt der drei Hofhäuser acht Reihen-/Stadthäuser sowie ein Einfamilienhaus vorgeschlagen. Im Übergang zu den Bahnflächen wird zur Abgrenzung eine gestaltete Mauer als architektonisches Element vorgeschlagen.

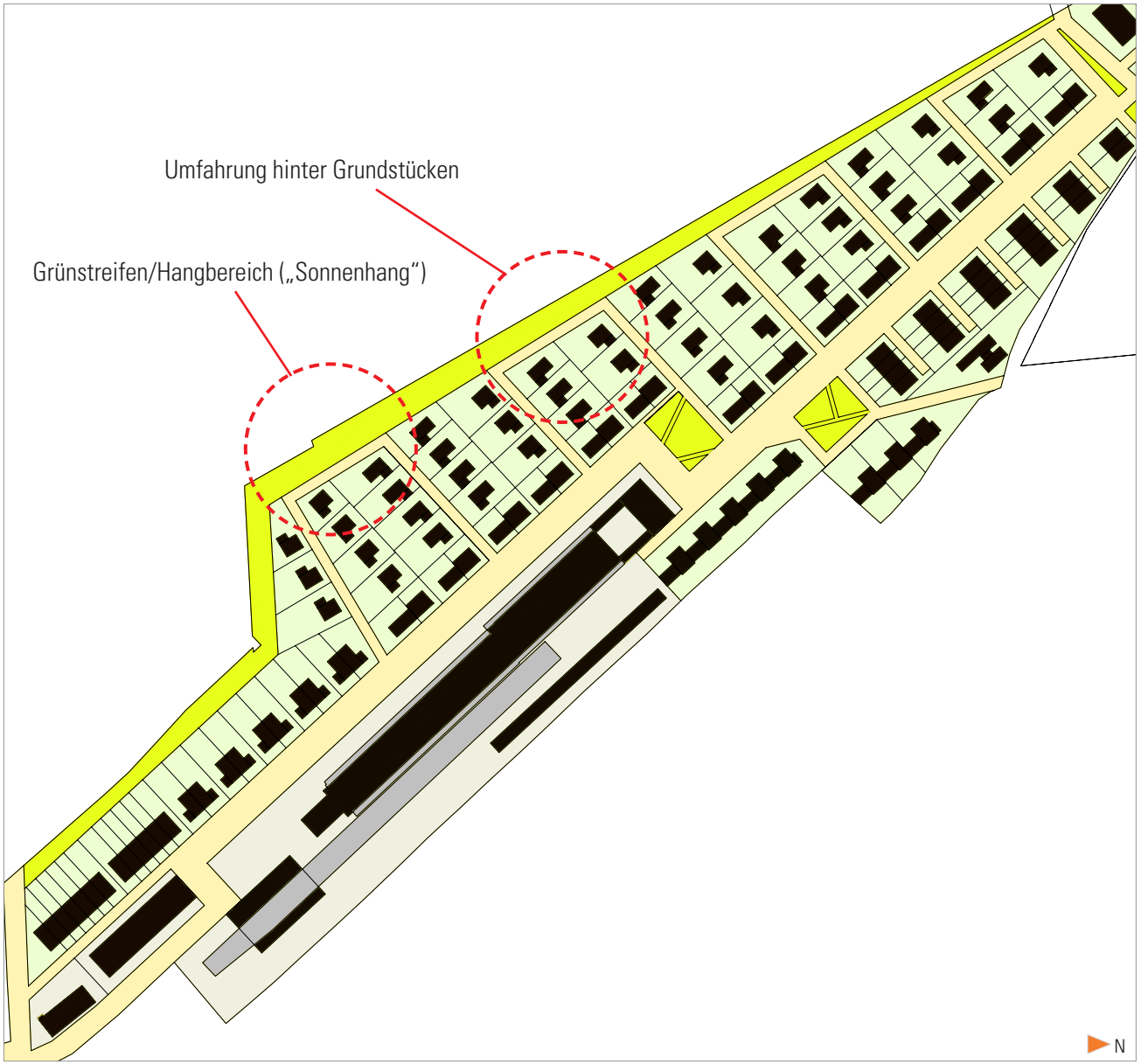
Zugleich wird zur Reduzierung der öffentlichen Grünflächen die Platzfläche vor Baufeld 14 durch Bauflächen ersetzt.

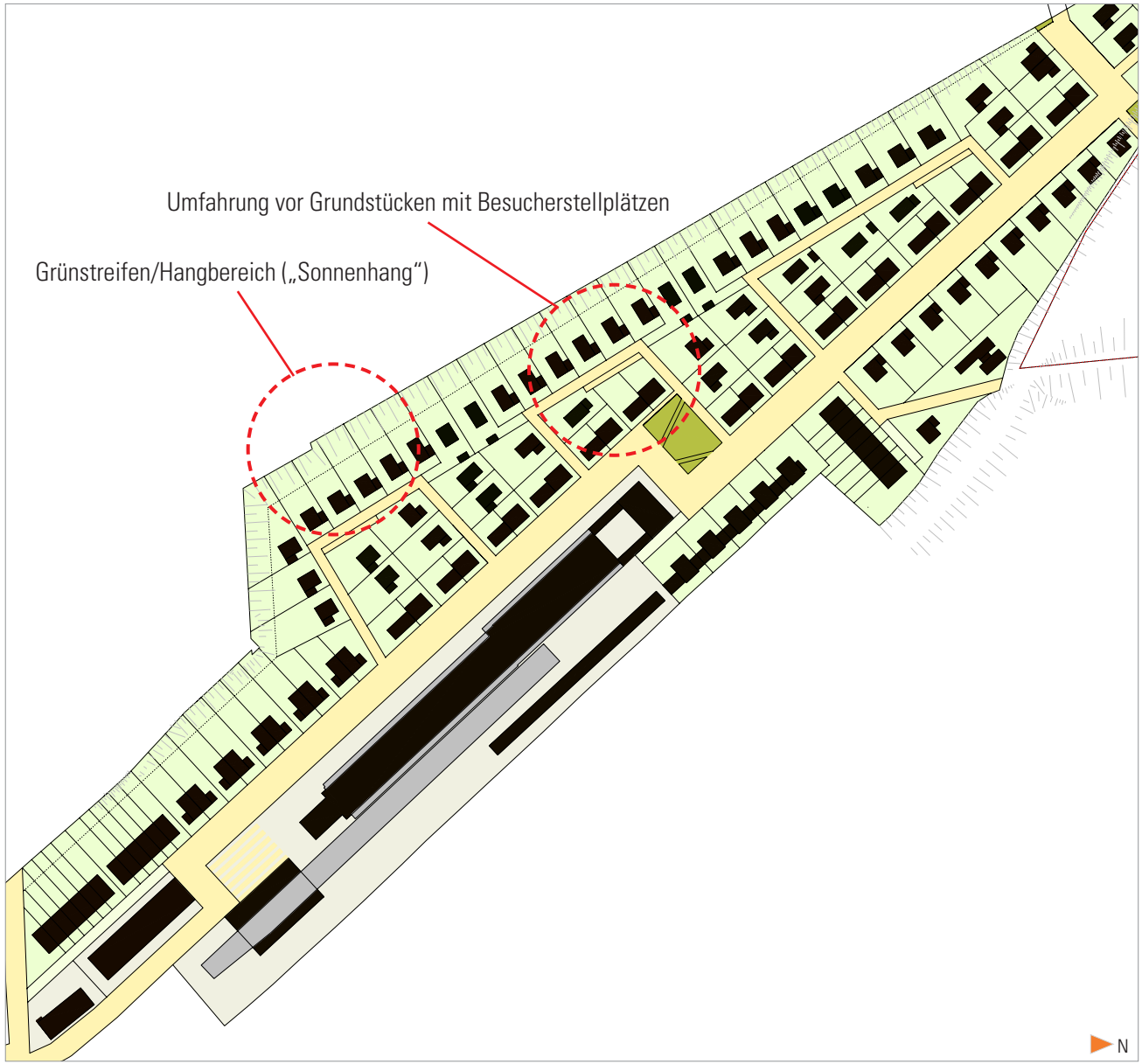
Die Erschließung erfolgt über einen Stich von der Hauptachse. Der Stich ist teilweise zugleich Fuß- und Radweg der potentiellen Verbindung zum Medeweger See.



4.5 Grünflächen am Hang/Erschließung

Zur weiteren Flächenoptimierung und Reduzierung öffentlicher Grünflächen wird im dargestellten Lösungsvorschlag der gesamte Grünstreifen/Hangbereich („Sonnenhang") entlang der westlichen Plangebietsgrenze den privaten Grundstücken zugeschlagen. Um dies zu ermöglichen, wird die Erschließung neu organisiert. Erste Ansätze wurden bereits in Überarbeitungsphase 1 geprüft (vgl. Kapitel 3.1). Durch die Verlagerung der einzelnen „Umfahrungen" vor die jeweils letzten Grundstücke, besteht nun die Möglichkeit die privaten Grundstücke um den Hangbereich zu erweitern. Die dargestellte Variante berücksichtigt an bestimmten Stellen Aufweitungen zur Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze.



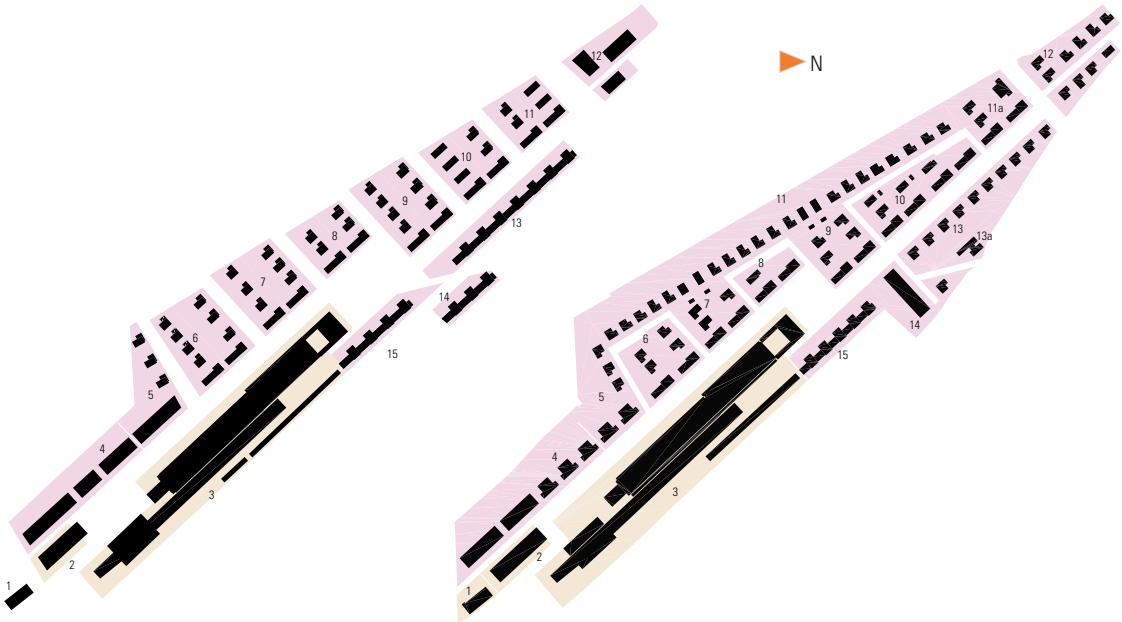


4.6 Ergebnis Überarbeitung 2

Durch die zweite Überarbeitung können im Ergebnis die in der nachstehenden Übersicht dargestellten Flächenbilanzen erzielt werden. Die Gegenüberstellung des Wettbewerbsbeitrages mit der Überarbeitung 2 stellt durch die Reduzierung der Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen sowie eine höhere Ausnutzung des Plangebietes (Zuordnung von Restflächen zu Bauland) 20.557 qm mehr Bauland zur Verfügung.

Flächen Wettbewerb

	Baufeldgröße
Baufeld 1	266
Baufeld 2	1.259
Baufeld 3	16.286
Baufeld 4	4.532
Baufeld 5	3.169
Baufeld 6	4.530
Baufeld 7	4.089
Baufeld 8	2.648
Baufeld 9	4.135
Baufeld 10	3.128
Baufeld 11	2.692
Baufeld 12	2.934
Baufeld 13	3.074
Baufeld 14	1.209
Baufeld 15	1.832
	55.783
	Summe (in m²)

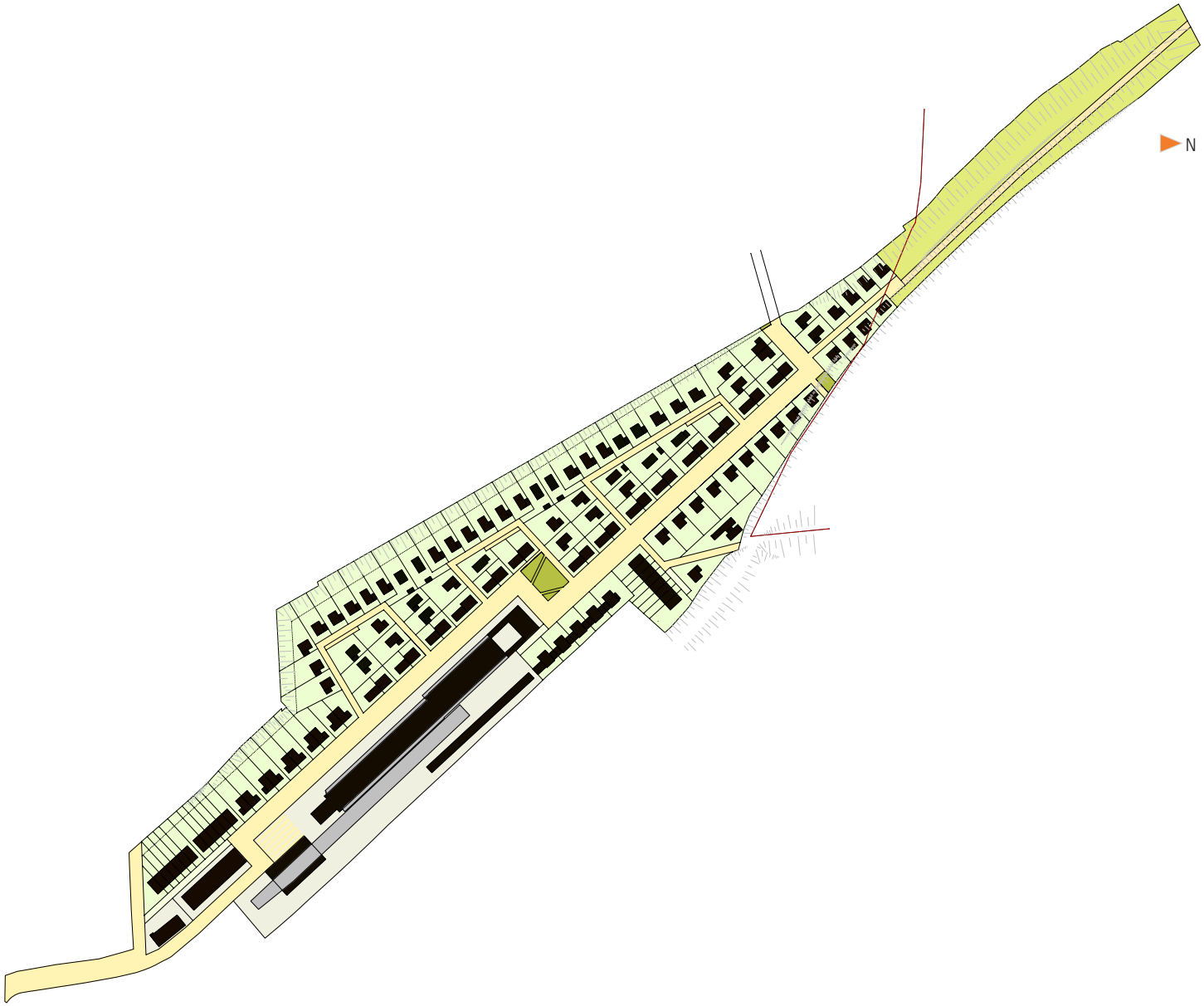


Flächen Überarbeitung 2

	Baufeldgröße
Baufeld 1	851
Baufeld 2	1.459
Baufeld 3	18.047
Baufeld 4	6.945
Baufeld 5	4.153
Baufeld 6	3.109
Baufeld 7	2.287
Baufeld 8	1.561
Baufeld 9	2.843
Baufeld 10	3.839
Baufeld 11	13.277
Baufeld 11a	2.938
Baufeld 12	3.910
Baufeld 13	4.989
Baufeld 13a	1.005
Baufeld 14	2.630
Baufeld 15	2.497
	76.340
	Summe (in m²)

Bereich	Größe in qm (Wettbewerb)	Größe in qm (Überarbeitung)
Wohnbauland	55.783 (51%)	76.340 (70 %)
Erschließungsfläche (öffentlich)	21.287 (20%)	17.965 (17 %)
Erschließungsfläche (privat)	oben enthalten	728 (0,5 %)
Öffentliche Grünanlagen	17.919 (16%)	831 (0,5 %)
Bereich Trinkwasserschutz	13.780 (13%)	12.905 (12 %)
Bruttobauland	**108.769 (100 %)**	**108.769 (100 %)**

Flächenübersicht Überarbeitung 2



Überarbeitungsstufe 2

5. Überarbeitung 3

Während der Abstimmung der Rahmenplanung innerhalb der Stadt Schwerin wurden weitere Anregungen vorgebracht, die Berücksichtigung finden sollen:

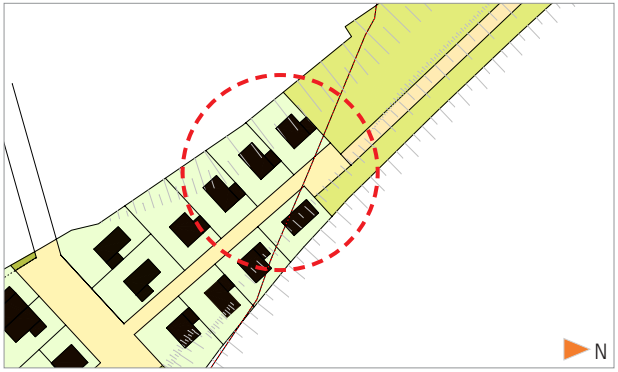
- Reduzierung der Bauflächen in Baufeld 12
- Betonung der Verbindung zum Medeweger See
- Berücksichtigung einer Fußwegeverbindung zur Kleingartenanlage

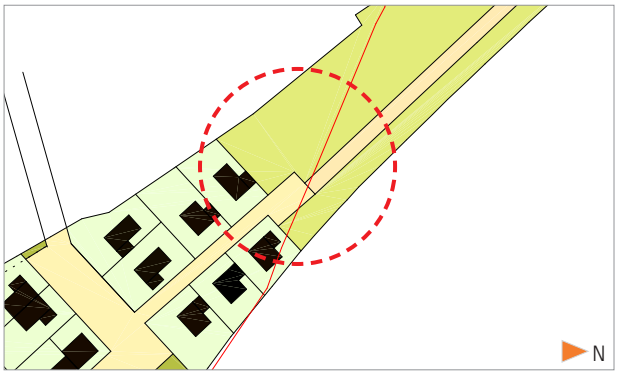
5.1 Bebauung Baufeld 12

Die Bauflächen im Baufeld 12 wurden reduziert, um den Anteil der im Norden anschließenden öffentlichen Grünflächen zu erhöhen.

5.2 Verbindung zum Medeweger See

Um die Verbindung zum Medeweger See zu betonen, wurde die Wegeverbindung wieder direkt auf den zentralen Hauptachse geführt. Entsprechend erfolgte eine Anpassung der Bebauung in den Baufeldern 13 und 14.





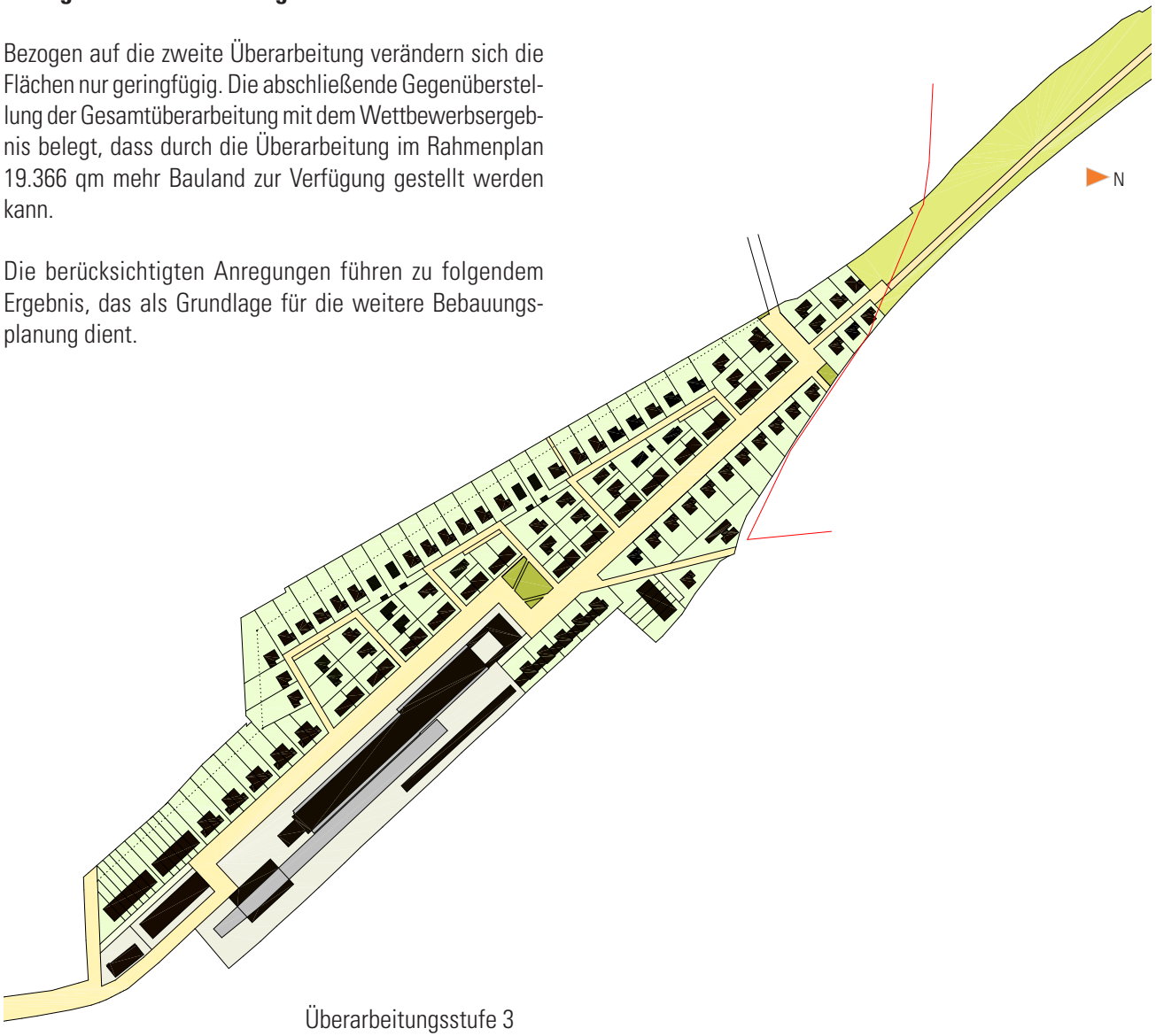
5.3 Fußwegeverbindung zu den Kleingärten

Die Planung berücksichtigt nun eine mögliche Anbindung an die nördlich angrenzenden Kleingartenanlage. Die genaue Lage der Anbindung in die Kleingärten ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

5.4 Ergebnis Überarbeitung 3

Bezogen auf die zweite Überarbeitung verändern sich die Flächen nur geringfügig. Die abschließende Gegenüberstellung der Gesamtüberarbeitung mit dem Wettbewerbsergebnis belegt, dass durch die Überarbeitung im Rahmenplan 19.366 qm mehr Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

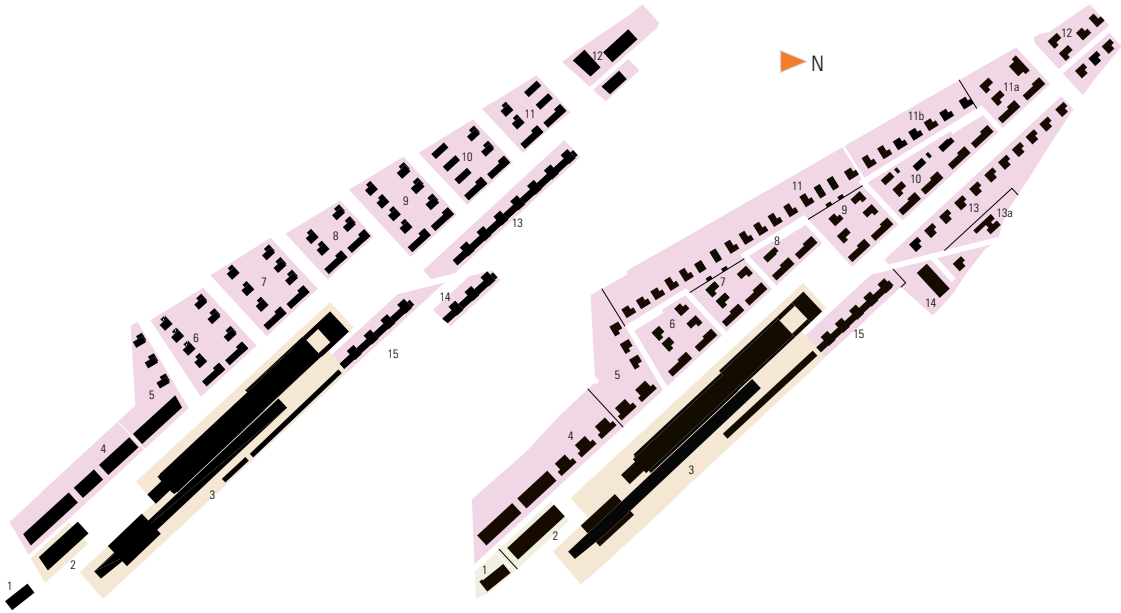
Die berücksichtigten Anregungen führen zu folgendem Ergebnis, das als Grundlage für die weitere Bebauungsplanung dient.



Überarbeitungsstufe 3

Flächen Wettbewerb

	Baufeldgröße
Baufeld 1	266
Baufeld 2	1.259
Baufeld 3	16.286
Baufeld 4	4.532
Baufeld 5	3.169
Baufeld 6	4.530
Baufeld 7	4.089
Baufeld 8	2.648
Baufeld 9	4.135
Baufeld 10	3.128
Baufeld 11	2.692
Baufeld 12	2.934
Baufeld 13	3.074
Baufeld 14	1.209
Baufeld 15	1.832
	55.783
	Summe (in m²)



Flächen Überarbeitung 3

	Baufeldgröße
Baufeld 1	851
Baufeld 2	1.459
Baufeld 3	18.047
Baufeld 4	6.945
Baufeld 5	4.153
Baufeld 6	3.109
Baufeld 7	2.287
Baufeld 8	1.561
Baufeld 9	2.843
Baufeld 10	3.839
Baufeld 11	9.573
Baufeld 11a	2.938
Baufeld 11b	3.621
Baufeld 12	2.851
Baufeld 13	5.530
Baufeld 13a	1.033
Baufeld 14	2.096
Baufeld 15	2.413
	75.149
	Summe (in m²)

Bereich	Größe in qm (Wettbewerb)	Größe in qm (Überarbeitung)
Wohnbauland	55.783 (51%)	75.149 (69 %)
Erschließungsfläche (öffentlich)	21.287 (20%)	17.989 (17 %)
Erschließungsfläche (privat)	oben enthalten	734 (0,5 %)
Öffentliche Grünanlagen	17.919 (16%)	831 (0,5 %)
Bereich Trinkwasserschutz	13.780 (13%)	14.066 (12 %)
Bruttobauland	**108.769 (100 %)**	**108.769 (100 %)**

Flächenübersicht Überarbeitung 3

6. Qualitätssicherung

Instrumente zur Qualitätssicherung setzen in erster Linie auf Sensibilisierung und Beratung potentieller Bauherren, um Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu erzeugen. Flankiert werden diese „weichen" Maßnahmen durch rechts- und liegenschaftspolitische Instrumente.

- Frühzeitige Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und des Standortmarketings, in denen die städtebaulichen und ökonomischen Qualitäten und Vorteile hervorgehoben werden (besonders Standortprofil im Gegensatz zu anderen Neubaugebieten/Sensibilisierungstrategien)
- Bauherrenberatung für die vorgesehenen Bau- und Freiflächenmaßnahmen (Sicherung siedlungsprägender Elemente im Rahmen der Baufreiheit)
- ggf. Gestaltfibel/Gestaltungshandbuch als Orientierungsrahmen
- Grundstücksvergabe nach Vorlage der Bauprojekte, unterstützt durch einen Gestaltbeirat (kein Aufsichts- sondern Beratungsgremium für den Weg zu einem attraktiven Quartier)
- Öffentlich-rechtliche Absicherung im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen und Anforderungen an die Baugestaltung und die Freiflächen

7. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Rahmenplan dokumentiert das Interesse der Deutschen Bahn und der Stadt Schwerin an einer positiven Entwicklung des Güterbahnhofareals. Die Rahmenplanung ist ein wichtiger Baustein für die zivile Umnutzung sowie die baulich-räumliche Eingliederung und Vernetzung in den Stadtgrundriss und die angrenzenden Stadtteile.
Der Rahmenplan beschreibt ein städtebauliches Gesamtkonzept, das unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Betrachtung die Entstehung eines lebendigen und attraktiven Stadtquartiers zum Ziel hat. Das neue Quartier an der Güterhalle bietet auf dieser Ebene eine realistische Entwicklungschance, die aus stadt- und wohnungswirtschaftlicher Betrachtung innovativ und marktfähig ist.

Die städtebauliche Rahmenplanung soll nach Zustimmung der Stadt Schwerin den Orientierungsrahmen für die weitere kommunale Abstimmung sowie die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bilden.

Folgende weitere Arbeitsschritte sind zum Erreichen dieses Ziels erforderlich:
- Abstimmung der weiteren Arbeitsschritte zur Umsetzung zwischen der Deutschen Bahn und der Stadt Schwerin
- Vorstellung der Rahmenplanung in den städtischen Gremien
- Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Planungsrecht.

8. Gesamtergebnis

Auf den folgenden Seiten wird der abgestimmte Rahmenplan dargestellt. Er ist Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

SCHWERIN

Unterführung
Bahnstrecke nach Altona
neue Verbindung mit Lankow
Medeweger See
Verbindung mit Ehingerbrücke und Stadtmitte/Westerstadt
Auf Angermannung mit Ehingerbrücke
EFH/Garage
Langhaus mit Stadthaus
An der Gizatstelle
Stadthaus
neue Brücke
neue Vernetzung mit Medeweg und Löwenberg
Anwohn Garten
Platz
Büro, Dienstl. & Gewerbe
Hochhäuser
Gewerbehof
Wohnen und Arbeiten
Doppelhäuser/Garage
Veranstaltungen
Kreuz-Haten
Stadtplatz
Nachbarschaftshäuser / Café
Überdachung ehemaliger Bahnsteig
Stadthäuser
Torhaus Büro, Dienstl. & Gewerbe
Bahnsteig
Asterhäuser
Langhäuser Stadthäuser Stadthäuser durch Hochhäuser
Abstellgleise
Aubach
Bahnsteig nach Bad Kleinen
Hauptbahnhofanbindung Gebiet
Güterbahnhofstraße
Hauptbahnhof
Hofmeisterweg
Mittelweg
Hobeck-Berlin-Straße