



**Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB
für das Untersuchungsgebiet
„Güterbahnhof / Mittelweg“**
TEIL 1: Abschlussbericht

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet
„Güterbahnhof / Mittelweg“ im Stadtteil Schwerin-Weststadt

TEIL 1: Abschlussbericht

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Schwerin

Dezernat I

Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft

Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner: Annegret Reinkober, Andreas Thiele



Auftragnehmer:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Bearbeitung: Victoria Hoedt, Franziska Kluge, Francesca Guarascio, Birte Alpen



Berlin, Dezember 2023

Bildquellen Titelseite:

Fotos links von oben nach unten: Fertigungshalle KIW „Vorwärts“, Güterbahnhofsgebäude, Hopfenbruchweg, Feuerwehr, Güterbahnhofstraße © S.T.E.R.N. GmbH

Foto rechts: Luftbild KIW „Vorwärts“ mit Blick über Kleingärten und Medeweger See © Maik Gleitsmann-Frohriep

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
bspw.	beispielsweise
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
Hrsg.	Herausgeberin / Herausgeber
i. V. m.	in Verbindung mit
insb.	Insbesondere
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
KGA-Kleingartenanlage	
KIW	Kraftfahrzeuginstandsetzungswerk
km	Kilometer
KoFi	Kosten- und Finanzierungsübersicht
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
Lkw	Lastkraftwagen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
S.	Seite
TÖB	Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem
VU	Vorbereitende Untersuchungen
v. a.	vor allem

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Abschlussbericht

1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen	6
1.2	Vorgehensweise und Methodik.....	8
2	Analyse und Bewertung	10
2.1	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	10
2.1.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, stadträumliche Einbindung	10
2.1.2	Historische Entwicklung	11
2.1.3	Gesamtstädtische Planungen	12
2.2	Bestandsanalyse	13
2.2.1	Stadtbild und Bebauung	13
2.2.2	Nutzungsstruktur.....	24
2.2.3	Eigentums- und Grundstücksstruktur	28
2.2.4	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	30
2.2.5	Wohnen	33
2.2.6	Gewerbe	36
2.2.7	Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	43
2.2.8	Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	48
2.2.9	Verkehr und Mobilität, Öffentlicher Raum	53
2.2.10	Umwelt, Natur und Stadtklima.....	64
2.2.11	Technische Infrastruktur	76
2.3	Zusammenfassende Analyse der Stärken und Schwächen – Chancen und Risiken	79
3	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	88
3.1	Leitbild und Ziele	88
3.1.1	Leitbild	88
3.1.2	Ziele	93
3.2	Städtebaulicher Rahmenplan	98
3.3	Maßnahmenkonzept	99
3.3.1	Maßnahmenübersicht	99
3.3.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	110
4	Mitwirkung und Beteiligung	113
4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	113
4.2	Beteiligung der Betroffenen	114

4.3	Beteiligung der Verwaltung und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB).....	115
5	Verfahrensrechtliche Abwägung.....	118
5.1	Vorliegen städtebaulicher Missstände.....	118
5.2	Erforderlichkeit einer städtebaulichen Fördermaßnahme	123
5.3	Vorschlag zur Verfahrenswahl.....	123
5.4	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung.....	124
5.5	Durchführbarkeit und Dauer der städtebaulichen Fördermaßnahme.....	126
5.5.1	Öffentliches Interesse.....	126
5.5.2	Zeitliche Begrenzung	126
5.5.3	Finanzierbarkeit.....	126
5.5.4	Kommunalpolitische Durchsetzbarkeit	127
5.5.5	Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft.....	128
6	Verzeichnisse	129
6.1	Quellenverzeichnis	129
6.2	Abbildungsverzeichnis	132

Teil 2 – Kartenanhang

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen

Das Gebiet um den ehemaligen Güterbahnhof im Nordwesten der Stadt, zwischen dem Obotritenring und dem Medeweger See, steht bereits seit vielen Jahren im Fokus der Schweriner Stadtentwicklung. Im Jahr 2022 konnte die Stadt Schwerin durch Ausübung des Vorkaufsrechtes einen Teil der nicht mehr betriebenen Güterbahnflächen erwerben. Zusammen mit der städtischen Liegenschaft des früheren Kraftfahrzeuginstandsetzungswerkes "KIW Vorwärts" am Mittelweg verfügt sie damit über die zwei größten und bedeutendsten Flächenpotenziale in Schwerin für eine nachhaltige und soziale Quartiersentwicklung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit in unmittelbarer innerstädtischer Lage. Beide Flächen sind von gewerblich genutzten und überwiegend privaten Grundstücken am Hopfenbruchweg, Mittelweg und der Straße "Am Güterbahnhof" umringt. Der Untersuchungsbereich umfasst darüber hinaus auch städtische sowie private Kleingärten.

Nach vorläufiger Einschätzung liegen für den Bereich städtebauliche Missstände nach § 136 Baugesetzbuch (BauGB) vor, die es rechtfertigen, eine städtebauliche Gesamtmaßnahme als Sanierungsgebiet oder Stadtumbaugebiet zu beschließen. Sanierungs- und Stadtumbaugebiete sind auch die Voraussetzung dafür, um in die Kulisse der Städtebauförderung aufgenommen zu werden und Fördermittel in Anspruch nehmen zu können.

Die Stadt Schwerin hat daher mit Beschluss vom 07. November 2022 für das Gebiet "Weststadt-Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg" die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet. Sie dienen der Stadt als Entscheidungsgrundlage, ob für die künftige Entwicklung des Gebietes eine städtebauliche Fördermaßnahme beschlossen werden kann.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen werden die Beschaffenheit des Gebiets ermittelt, Erkenntnisse über die Eigentümerstruktur und die fachplanerischen Rahmenbedingungen gewonnen sowie das Vorliegen städtebaulicher Missstände nach BauGB geprüft. Daraus wird ein Leitbild für das Untersuchungsgebiet entwickelt, welches die langfristige Entwicklungsperspektive einer Zukunftsvision beschreibt. Es werden Ziele und Maßnahmen definiert, wo und wie die Situation im Gebiet zukünftig verbessert werden kann. Im vorliegenden TÖB-Bericht sind diese Arbeitsschritte als Entwurf zusammenfassend dargestellt. Die Maßnahmen werden mit Kostenannahmen und Fördermöglichkeiten konkretisiert und ein Vorschlag zur Abgrenzung eines möglichen Fördergebietes unterbreitet. Zum Schluss werden die Ziele in einem „Rahmenplan“ grafisch dargestellt.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH beauftragt.

Seit Februar 2023 erfolgte die Bestandsaufnahme. Im März/April fanden dazu auch schriftliche Befragungen der Betroffenen vor Ort statt. Im April wurde ein fachdienstübergreifender Abstimmungstermin zur Erörterung des Arbeitsstandes mit Analyse sowie des Entwurfs eines Leibildes und erster Ziele durchgeführt. Bei einer öffentlichen Veranstaltung am 21. Juni 2023 wurde der Arbeitsstand des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes den Betroffenen vor Ort vorgestellt und diskutiert.

Im Juli 2023 lagen ausreichende Erkenntnisse vor, um die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchzuführen. Die Hinweise aus der Beteiligung der Betroffenen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung flossen in den nachfolgenden Bericht ein.



Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet, Luftbild 2022

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin

1.2 Vorgehensweise und Methodik

Auswertung vorhandener Daten und Konzepte

In einem ersten Schritt wurde das Gebiet in seinem heutigen Zustand analysiert. Dies umfasste eine gezielte Auswertung der bereits vorliegenden Planungen, Konzepte und sekundärstatistischen Daten – insbesondere von übergeordneten Planungen (bspw. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025) sowie Gutachten mit konkretem Bezug zum Untersuchungsgebiet (bspw. Vorbereitende Untersuchungen Hopfenbruchweg / Güterbahnhof 2005). Gleichzeitig diente die Auswertung der übergeordneten Planungen der Erfassung und Überprüfung weiterer städtebaulicher Komponenten in den Bereichen soziale und grüne Infrastruktur (u. a. Kleingartenentwicklungskonzept), Wohnen (u. a. Wohnbauflächenpotenziale), Verkehr (u. a. Radverkehrskonzept 2030) oder Klima (u. a. Landschaftsplan). Die Sekundärauswertung statistischer Daten wurde vor allem zur Beschreibung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie zur Darstellung des Wohnungs- und Gebäudebestandes hinzugezogen. Die sekundärstatistischen Grundlagen und Gutachten beziehen sich in der Regel auf einen größeren Bereich und bilden nicht ausschließlich die Situation im Untersuchungsgebiet ab. Da im Untersuchungsgebiet der Anteil der Wohnnutzung gering ist, können hierzu nur bedingt konkrete Aussagen gemacht werden. Der Fokus liegt stattdessen auf den gesamtstädtischen Bedarfen hinsichtlich eines neuen Wohnquartieres.

Bestandsaufnahme vor Ort

Mittels einer Begehung und Gebäudekartierung vor Ort wurde der bauliche Zustand der Gebäudesubstanz nach einer äußerlichen Inaugenscheinnahme eingeschätzt. Anhand eines Erfassungsbogens erfolgte eine grobe Bewertung des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs bezogen auf den Zustand von Dächern, Fassaden, Fenstern und Hauseingangstüren. Zudem wurden die Gebäudeart, Baualtersklasse, Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten, die Nutzungen in den einzelnen Gebäuden, die Geschosshöhe, der Gebäudetyp und erfassbare Leerstand erhoben. Weitere Themen der Inaugenscheinnahme waren der Dachausbau, Photovoltaik, Dach-/Fassadenbegrünung und barrierefreie Zugänglichkeit. Des Weiteren wurden die privaten Freiflächen hinsichtlich ihrer Nutzungen, Versiegelungsgrad, Aufenthaltsqualität und Erneuerungsbedarf eingeschätzt.

Alle Daten wurden tabellarisch aufbereitet. Anschließend erfolgten eine Kategorisierung des Gebäudezustandes hinsichtlich der Sanierungs- und Modernisierungsanforderungen sowie eine kartographische Aufbereitung der Ergebnisse.

Um darüber hinaus ein genaueres Bild von den konkreten Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erhalten, wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 137 BauGB im März 2023 Fragebögen an die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter verschickt – zur Erhebung des Bestands und vorhandener Missstände sowie auch zur Erforschung der Mitwirkungsbereitschaft und zur Aufnahme von Anregungen für die Erneuerung und Entwicklung des Gebietes. Die Ergebnisse wurden mit den Ergebnissen aus der Vor-Ort-Begehung abgeglichen.¹

¹ Zu berücksichtigen ist, dass der Rücklauf der Fragebögen relativ gering war und die Fragebögen nicht immer vollständig ausgefüllt wurden. In Fällen, in denen ein Vergleich der erhobenen Daten mit den Daten der Fragebögen nicht möglich war, wurden die von der Stadt Schwerin zur Verfügung gestellten Flurstücks- und Eigentümerdaten herangezogen.



Abbildung 2: Einschätzung zur Entwicklung des Untersuchungsgebietes aus schriftlicher Befragung

Quelle: Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet. März/April 2023.

Mitwirkung und Beteiligung

Um ergänzend zur Analyse vorliegender Daten, Konzepte und Gutachten ein möglichst breites Spektrum zusätzlicher Informationen, lokalem Wissen und fachlicher Expertise in die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit einfließen zu lassen, wurden (siehe Kapitel 4 Mitwirkung und Beteiligung)

- die Betroffenen vor Ort sowie die interessierte Stadtgesellschaft durch einen Flyer, Pressemitteilungen auf der Website der Landeshauptstadt sowie in der lokalen Presse informiert,
- gemäß § 137 BauGB Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter schriftlich mit einem Fragebogen zur Einschätzung zum Gebäude/ Grundstück sowie zum Untersuchungsgebiet befragt,
- Betroffene und Interessierte bei einer öffentlichen Veranstaltung am 21.06.2023 im Untersuchungsgebiet informiert und beteiligt,
- mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der zuständigen städtischen Fachämter Gespräche geführt,
- regelmäßige Abstimmungsgespräche (Steuerungenrunden mit der Auftraggeberin) durchgeführt,
- gemäß § 137 BauGB Gespräche mit unmittelbar betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Interessengruppen geführt und
- gemäß § 137 BauGB die Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2 Analyse und Bewertung

2.1 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, stadträumliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/ Hopfenbruchweg/ Mittelweg“ liegt nur etwa 1 km nordwestlich der Innenstadt der Landeshauptstadt Schwerin, im Norden des Stadtteils Weststadt. Es wird begrenzt durch den Obotritenring und die Blockrandbebauung an der Robert-Beltz-Straße im Süden, Kleingartenanlagen im Westen und das Südufer des zum Teil vom Untersuchungsgebiet einsehbaren Medeweger Sees im Norden. Östlich des Gebietsrandes verläuft eine Regionalbahntrasse der Deutschen Bahn und der Aubach. Das Untersuchungsgebiet ist fußläufig vom Stadtzentrum erreichbar. Die Barrierewirkung der angrenzenden Bahntrasse verhindert trotz Zentrumsnähe die Anbindung Richtung Osten zum Stadtteil Lewenberg.

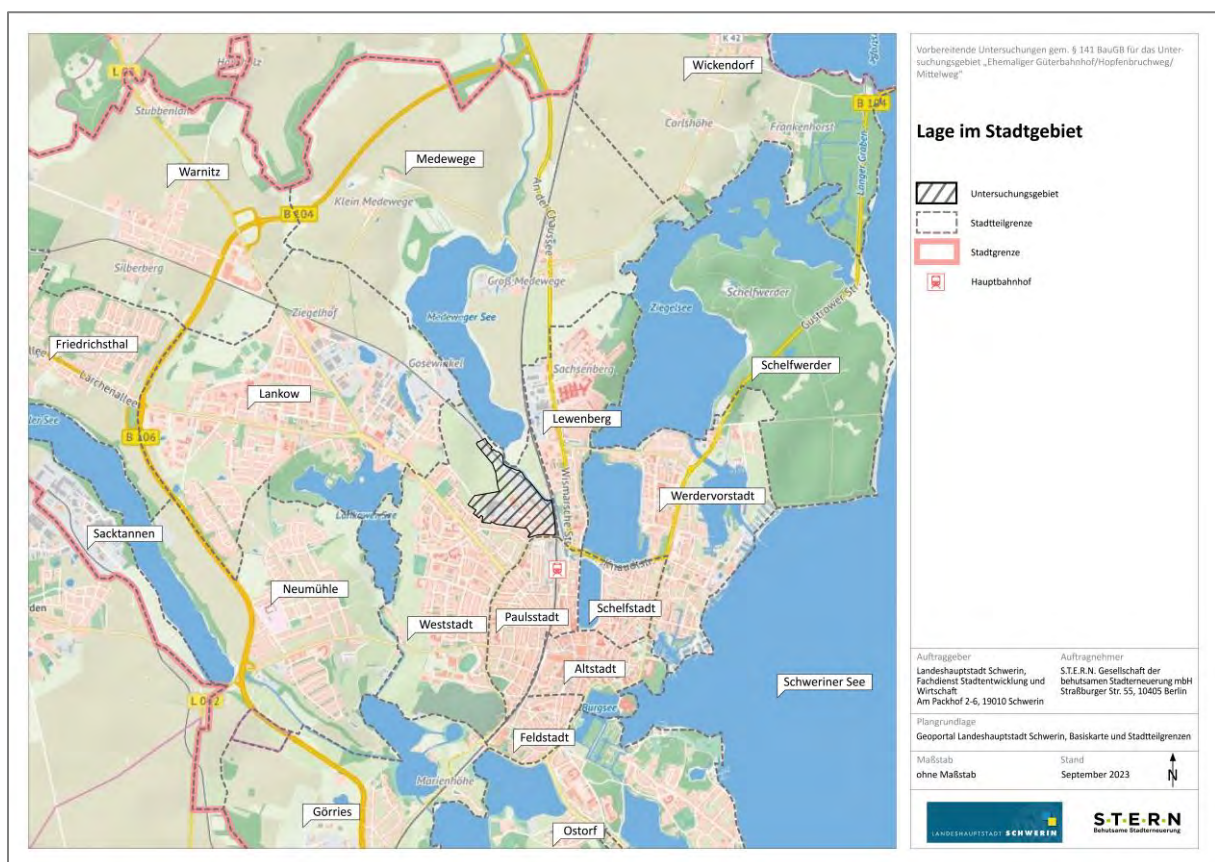


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Das Untersuchungsgebiet ist rund 39 ha groß. Erschlossen wird das Gebiet vom Obotritenring über die Straßen Mittelweg, Hopfenbruchweg und Güterbahnhofstraße.

In unmittelbarer Nähe, südlich des Obotritenrings, befinden sich das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Paulsstadt-Bahnhofscampus“ und – östlich daran anschließend – das Stadtumbaugebiet „Östliche Paulsstadt“.



Abbildung 4: Räumliche Struktur des Untersuchungsgebietes

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

2.1.2 Historische Entwicklung

Die Namen „Hopfenbruchweg“ und „Hopfenbruchwiese“ im Untersuchungsgebiet gehen zurück auf das Sammeln wilden Hopfens für die Hausbrauereien auf den Wiesen vor den damaligen Toren der Stadt Schwerin.²

² BUGA-Planungsgruppe (2002) / Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH (2003.): Arbeitspapier „BUGA 2009 Schwerin in polyzentraler Form“, Hamburg in: Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2005): Vorbereitende Untersuchung „Hopfenbruchweg / Güterbahnhof“ Endbericht, Schwerin, S. 4.

Mit dem Anschluss der Stadt Schwerin an das Eisenbahnnetz 1847³ setzte auch die bahntechnische Erschließung des Untersuchungsgebietes ein. Ein Vorläufer der aktuellen Bahntrasse, das Güterbahnhofsgebäude (Baujahr 1897⁴) und Bahnwerkstätten entstanden. Sich wandelnde Bedarfe an die Bahninfrastruktur führten zu Anpassungen und Erweiterungen des Bahnhofsgeländes und seiner Bebauung. Das heute denkmalgeschützte Güterbahnhofsgebäude und die dazugehörigen Gleisanlagen als auch die am östlichen Gebietsrand verlaufende Bahntrasse befinden sich weiterhin in Nutzung durch die Deutsche Bahn. Das restliche Bahngelände mit einer Vielzahl an Gebäuden liegt brach.

Mit dem Beschluss des Magistrats von Schwerin 1849, städtisches Land an bedürftige Einwohnerinnen und Einwohner zu verpachten, begann die Entwicklung des Schweriner Kleingartenwesens. 1885 gab es im Stadtgebiet auf einer Fläche von 112 ha bereits ca. 2500 Gärten, überwiegend im Bereich der heutigen Weststadt. Im Zuge dieses Prozesses wurde die sogenannte Hopfenbruchwiese für Dauerkleingärten zur Eigenversorgung mit Gartenbauprodukten zu Gunsten der wachsenden Wohnbevölkerung parzelliert. Einen besonderen Aufschwung erlebte die Kleingartenbewegung in Schwerin mit dem Bevölkerungswachstums und dem Bau der großen Plattenbausiedlungen in den 1970er und 1980er Jahren.⁵

Eine entscheidende Prägung als Industrie und Gewebestandort erhielt das Untersuchungsgebiet mit der Errichtung des Kraftfahrzeuginstandsetzungswerkes (KIW) „Vorwärts“ am Mittelweg zwischen 1954 und 1963. Der heute denkmalgeschützte Gebäudekomplex (siehe Kapitel 3.2.1 Stadtbild und Bebauung) war der größte Werkstattbetrieb dieser Art in der DDR. Mit mehr als 800 Beschäftigten wurden hier vor allem Lkws der Typen IFA W50 und Robur LO für die Nationale Volksarmee repariert, ebenso zivile Pkws und Lkws.⁶ Herzstück der Anlage ist die rund 14.000 m² große Halle, welche ursprünglich Werkstattplätze und Betriebsbereiche wie Lackiererei und Polsterei beinhaltete. Nach der Wiedervereinigung wurde das KIW-Gelände noch vorübergehend durch verschiedene Fahrzeughändler genutzt. Seit 1997 liegt das Gelände brach.⁷ Für das fünfgeschossige Verwaltungsgebäude im Eingangsbereich des KIW-Geländes und die angrenzenden Garagen ist eine denkmalgerechte Sanierung mit Mitteln des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ und eine Nutzung als Schaumagazin für moderne und zeitgenössische Kunst geplant.

Dem KIW „Vorwärts“ folgten weitere gewerbliche Nutzungen entlang der Erschließungsstraßen Mittelweg, Hopfenbruchweg und Güterbahnhofstraße. Insbesondere nach 1990 siedelten sich hier Unternehmen und einzelne Infrastruktureinrichtungen an. Mit dem Abriss einer alten Berufsschule konnte 2021/2022 eine neue Feuerwache im Hopfenbruchweg 3 errichtet werden.

2.1.3 Gesamtstädtische Planungen

Der Flächennutzungsplan (Stand 4/2021) stellt das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs als Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) und die Kleingartenanlagen als Grünfläche

³ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.): <https://www.schwerin.de/kultur-tourismus/kunst-kultur/volkshochschule-literatur-bibliotheken-archive-00001/stadtarchiv/stadtchronik-stadtgeschichtliche-sammlungen/> (Zugriff am 24.02.2023).

⁴ Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Landesdenkmalpflege (Hrsg.): Denkmalliste Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 13.

⁵ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 8.

⁶ Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg (Hrsg.): <https://metropolregion.hamburg.de/industriekultur/route-schwerin/16078598/kraftfahrzeuginstandsetzungswerk/> (Zugriff am 27.02.2023).

⁷ Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Landesdenkmalpflege (Hrsg.) (2019): Das Baudenkmal Kraftfahrzeuginstandsetzungswerk „Vorwärts“, Schwerin, S. 2f.

(Zweckbestimmung Dauerkleingärten) dar. Die restlichen Flächen im Untersuchungsgebiet sind als gemischte Bauflächen gekennzeichnet. Die Darstellung als Parkanlage auf dem ehemaligen Güterbahnhof entstammt den Bestrebungen der Stadt Schwerin, hier den „Hopfenbruchpark“ für die Bundesgartenschau (BUGA) Schwerin 2009 zu realisieren. Diese Planungen wurden nicht umgesetzt. Eine Berichtigung der Flächenausweisung ist im Zuge der Gebietsentwicklung (Bauleitplanverfahren) vorgesehen.

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92.14 „Quartier am Hopfenbruchweg“ aus dem Jahr 2015.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025 (ISEK) (Stand der 3. Fortschreibung 04/2015) weist für die ehemalige Güterbahnhofsfläche im Untersuchungsgebiet ein Potenzial für Siedlungsentwicklung Wohnen und Wohnen in Stadtumbaugebieten aus.

Gegenwärtig erfolgt die 4. Fortschreibung des ISEK Schwerin 2030. Die Beschlussfassung ist für das Jahresende 2023 vorgesehen.

Im Sommer 2023 fand ein offener hochbaulich-innenarchitektonisch-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil für das ehemalige Kraftfahrzeuginstandsetzungswerk (KIW) „Vorwärts“ statt. Im Realisierungsteil wurden die beteiligten Büros zu einem Entwurf für den Bereich des zukünftigen Schaumagazins im denkmalgeschützten Eingangsbereich mit fünfgeschossigem Verwaltungsgebäude, angrenzendem Garagengebäude sowie vorgelagerter Freifläche am Mittelweg aufgefordert. Für diesen Bereich sind Fördermittel des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit einer Fördersumme von 4,7 Millionen Euro gesichert. Im Rahmen des Ideenteils wurde Konzepte für die städtebauliche Entwicklung des dahinterliegenden Areals des KIW unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude gesucht. Preisträger des Wettbewerbs ist in beiden Teilen der Beitrag des Büros Max Dudler GmbH (Berlin) mit Studiofutura – Basta Smerghetto Veronese GbR (Berlin).⁸ Die detaillierte Ausführung wird in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs stehen den Zielen und Maßnahmen der Gesamtmaßnahme der vorbereitenden Untersuchungen nicht entgegen.

2.2 Bestandsanalyse

2.2.1 Stadtbild und Bebauung

Die städtebauliche Struktur des Untersuchungsgebietes ist vor allem durch seine Heterogenität gekennzeichnet. Die Gebäude unterscheiden sich deutlich sowohl in Typologie, Kubatur und Geschossigkeit als auch hinsichtlich ihres Baualters.

Gebäudetypologie

Bei einem Großteil der Bestandsgebäude handelt es sich um reine Gewerbegebäude, reine Geschäftsgebäude oder Gewerbe- und Geschäftsgebäude. Daneben gibt es neun reine Wohngebäude, zwei Wohn- und Geschäftsgebäude sowie fünf Gebäude in Sonderbauweise. Darüber hinaus finden sich Gartenlauben und einzelne Garagen.

⁸ Büro Luchterhandt & Partner, Öffentliche Ausstellungsplattform: <https://ausstellungen.luchterhandt.de/wettbewerb/schaumagazin-kiw-schwerin/#beitragsgalerien> (Zugriff am 01.11.2023)

Alter der Gebäude

Die Mehrheit der Gebäude entstand zwischen 1949 und 1990 (siehe Abbildung 5: Baualtersklassen Gebäude). Ältere Gebäude sind vor allem auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände zu finden. Ab 2010 konzentriert sich die Bautätigkeit vor allem im mittleren, gewerblich geprägten Teilbereich des Untersuchungsgebietes. Bei den nach 1990 errichteten Gebäuden handelt es sich überwiegend um gewerbliche Zweckbauten. Am Hopfenbruchweg entstand 2021/2022 ein Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Schwerin-Mitte.

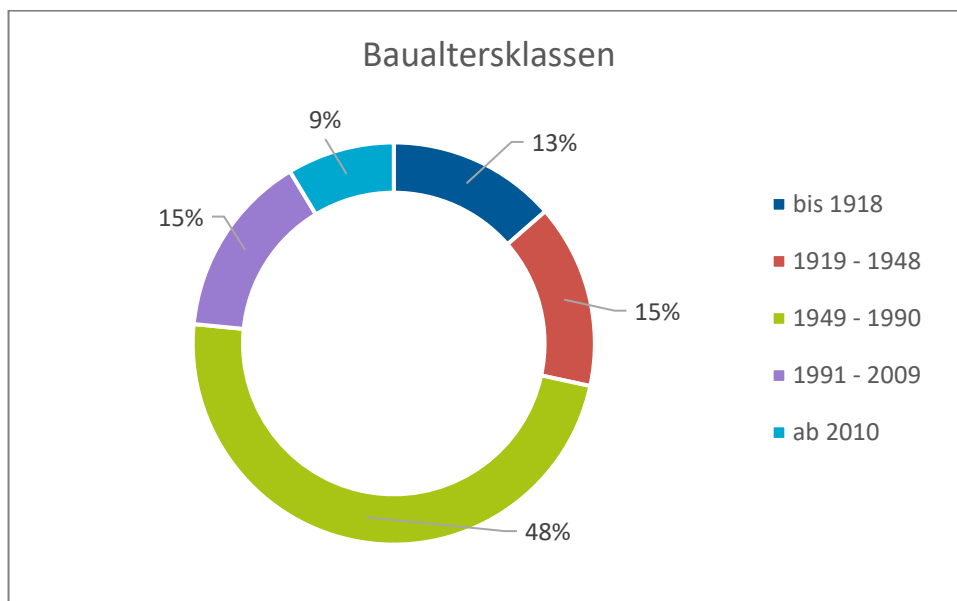


Abbildung 5: Baualtersklassen Gebäude

Quelle: Inaugenscheinnahme, Begehung am 09.02.2023 durch S.T.E.R.N. GmbH

Dichte und Geschossigkeit

Parallel zur Lage des Gebietes zwischen mehrgeschossiger Blockrandbebauung der Weststadt im Süden sowie Kleingartenanlagen, Landschaftsraum und Medeweger See im Norden verringert sich die bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet Richtung Norden stetig.

Nachverdichtungspotenzial findet sich vor allem auf dem stark untergenutzten Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs sowie zum Teil auch kleinteilig auf dem Gelände des früheren KIW „Vorwärts“. Einzelne bereits bebaute Grundstücke am Hopfenbruchweg und an der Güterbahnhofstraße sind ebenfalls untergenutzt. Mit dem sich am Mittelweg, gegenüber des früheren KIW „Vorwärts“ liegenden Flurstück 6/7 findet sich im Untersuchungsgebiet eine kleinere, weitere Fläche für eine mögliche Nachverdichtung.

Die Geschossigkeit der Gebäude verteilt sich weitgehend auf ein bis drei Vollgeschosse, wobei Gebäude mit einem Vollgeschoss deutlich überwiegen (siehe Abbildung 6: Verteilung der Vollgeschosse). Lediglich das Verwaltungsgebäude des ehemaligen KIW „Vorwärts“ sticht mit fünf Vollgeschossen hervor.

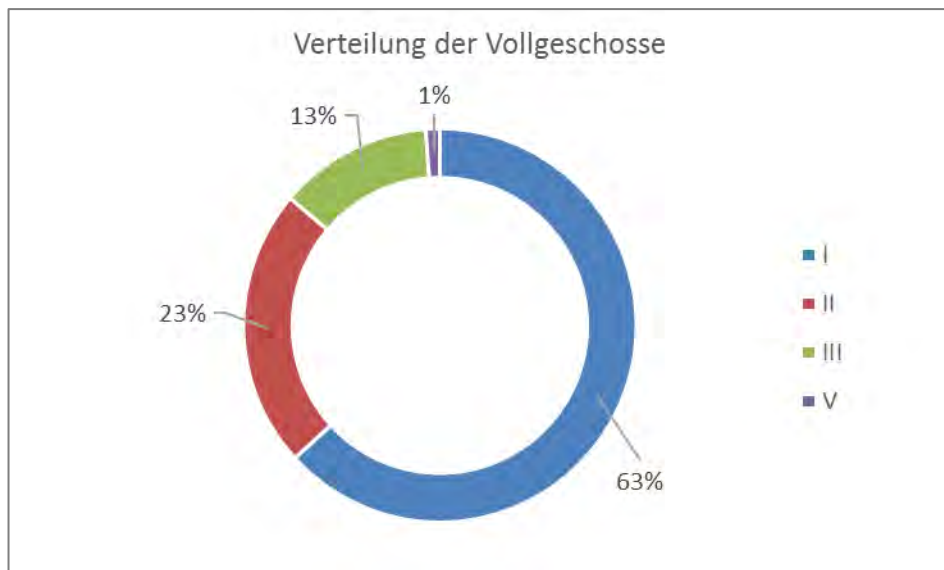


Abbildung 6: Verteilung Vollgeschosse

Quelle : Inaugenscheinnahme, Begehung am 09.02.2023 durch S.T.E.R.N. GmbH

Städtebauliche Struktur

Im Gegensatz zur südlich angrenzenden, einheitlichen Bebauung an der Robert-Beltz-Straße, besteht im Untersuchungsgebiet keine Blockstruktur. Klare Raumkanten zur Straße sind nur vereinzelt vorhanden. Überwiegend ist die Bebauung auf unterschiedliche Weise zurückgesetzt. Solitärbauten überwiegen. Eine bewusste städtebauliche Fassung der Räume ist lediglich auf dem Gelände des ehemaligen KIW „Vorwärts“ zu erkennen.



Abbildung 7: Blick vom Obotritenring auf die westliche Güterbahnhofstraße und die Tankstelle (links), Blick vom Obotritenring in die östliche Güterbahnhofstraße (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.



Abbildung 8: Eingangsbereich mit Blick von der Güterbahnhofstraße in den Hopfenbruchweg

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.



Abbildung 9: Eingangsbereich mit Blick in Mittelweg (links) und Hopfenbruchweg (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.

Die beiden Eingangsbereiche in das Untersuchungsgebiet vom Obotritenring in die Güterbahnhofsstraße sind stark zurückgenommen. Eine Eingangssituation ist städtebaulich nicht gestaltet. Die Eingänge sind geprägt durch den Kreuzungsbereich am Obotritenring (östlicher Eingang) sowie eine Tankstelle mit davorliegender Brachfläche und dem gegenüberliegenden Autohaus (westlicher Eingang).

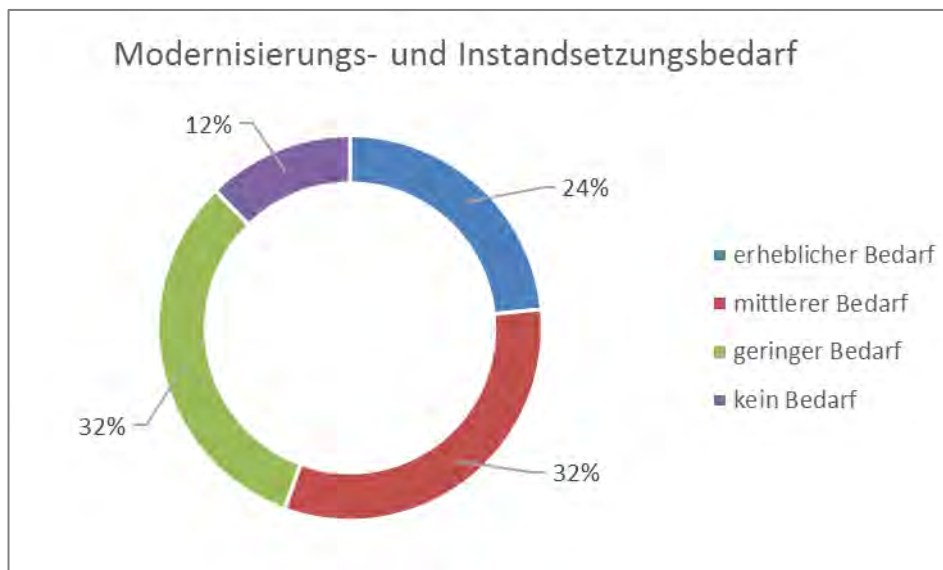
Gebäudezustand - Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Abbildung 10: Gebäudezustand - Verteilung Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Quelle: Inaugenscheinnahe, Begehung am 09.02.2023 durch S.T.E.R.N. GmbH

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Bestandsgebäude spiegelt den Zustand der Gebäudesubstanz wider. Dieser ist nach Inaugenscheinnahe sehr unterschiedlich. Rund 56 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen schlechten bis sehr schlechten Zustand auf. Das heißt, es besteht mittlerer bis erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (siehe Abbildung 10: Gebäudezustand - Verteilung Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf). Insbesondere die derzeit ungenutzten Gebäude auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände und des früheren KIW „Vorwärts“ sind in ihrer Substanz gefährdet (siehe Abbildung 11: Gebäudezustand - Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf). Für einzelne Gebäude auf dem Güterbahnhofsareal scheint die Bausubstanz ruinös und einsturzgefährdet. Entsprechend der Wirtschaftlichkeit und weiteren Nutzbarkeit der Flächen scheinen Abrisse sinnvoll. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

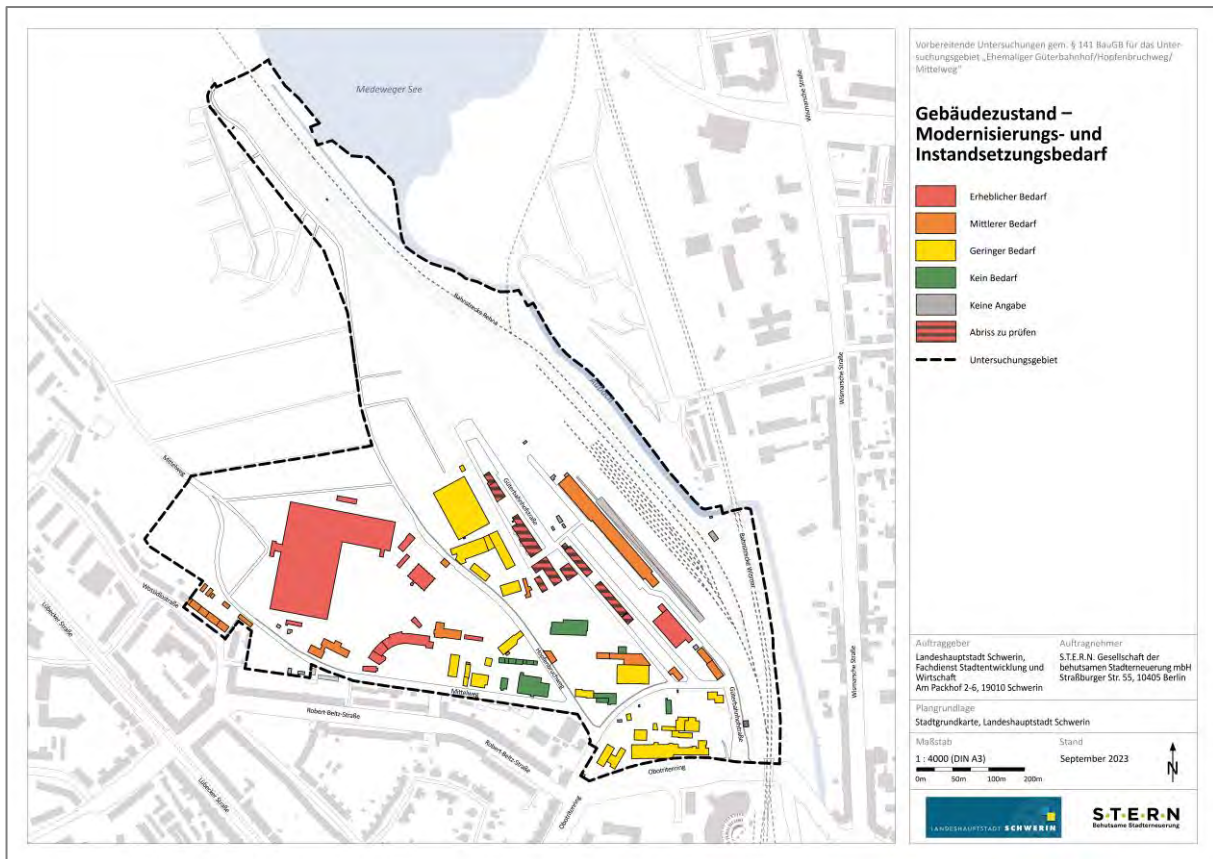


Abbildung 11: Gebäudezustand - Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Aufschlüsselung der Gebietsstruktur

Die städtebauliche Struktur und Bebauung des sehr heterogenen Untersuchungsgebietes lassen sich in unterschiedliche Räume aufschlüsseln:

Das **ehemalige Güterbahngelände** wird im Osten von den Bahnanlagen, im Süden und Westen von der Güterbahnstraße begrenzt. Die Bebauung konzentriert sich auf die südliche Hälfte und endet in etwa auf Höhe des ehemaligen Güterbahnhofsgebäudes. Das Gelände ist geprägt durch größtenteils brachliegende Reste der Gewerbegebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende, insbesondere das unter Denkmalschutz stehende, eingeschossige ehemalige Güterbahnhofsgebäude sowie leerstehende ergänzende Gewerbe- und Geschäftsbauten aus den Jahren 1949-90. Zwei Gebäude entstanden im Zeitraum 1919-49, ein einzelnes Gebäude am südlichen Rand wurde nach 1991 erbaut. Die Bestandsgebäude sind an der das Areal in mehreren Schleifen erschließenden Güterbahnstraße ausgerichtet und verlaufen annähernd parallel zum ehemaligen Güterbahnhof. Die Geschossigkeit variiert größtenteils zwischen ein und zwei Geschossen, zwei Gebäude sind dreigeschossig konstruiert. Der Modernisierungsbedarf der Gebäude variiert nach Inaugenscheinnahme zwischen mittlerem und erheblichem Bedarf. Mit Ausnahme des Güterbahnhofs, konzentriert sich der sehr schlechte Gebäudezustand vorwiegend auf die Gebäude mit einer Entstehungszeit bis 1919.



Abbildung 12: Luftbild nördliches Güterbahnhofsgebäude (links), Gebäude Güterbahnhofsgebäude (rechts)

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin 2021 (links), S.T.E.R.N. GmbH 2023 (rechts).

Das **Gelände des ehemaligen KIW „Vorwärts“** grenzt im Nordwesten an Dauerkleingärten und bildet den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Es umfasst das denkmalgeschützte, sich um einen großen Werkplatz gruppierende brachliegende Ensemble des ehemaligen KIW „Vorwärts“ (siehe dazu Abschnitt Denkmalschutz und baukultureller Wert) und dazugehörige eingeschossige, gewerbliche Nebengebäude. In nächster Nähe des ehemaligen Industriearials stehen vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in Reihenbauweise (Bauklassen 1919-48) an der Wossidlostraße sowie ein freistehendes, für soziale Infrastruktur konzipiertes Gebäude (derzeit Wohnungslosenunterkunft) mit einem Vollgeschoss (Bauklassen 1949-90) am Mittelweg. Angrenzend finden sich einzelne Gartenlauben und Garagen, ebenfalls am Mittelweg. Der Modernisierungsbedarf der genannten Gebäude variiert nach Inaugenscheinnahme zwischen gering (Infrastrukturgebäude am Mittelweg) und erheblich bei allen Gebäuden auf dem ehemaligen KIW-Gelände. Eine Ausnahme bildet das zweigeschossige, ehemalige Kultur- und Sozialgebäude mit einem mittleren Bedarf. Der Modernisierungsbedarf der Wohngebäude an der Wossidlostraße wird ebenfalls mit mittel eingeschätzt.



Abbildung 13: Luftbild KIW „Vorwärts“ (links), Gebäude für soziale Infrastruktur (Wohnungslosenunterkunft) am Mittelweg (rechts)

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin 2021 (links), S.T.E.R.N. GmbH 2023 (rechts).



Abbildung 14: Innenliegender Werkplatz mit Blick auf Reparaturhalle und Flutlichtmast (links), Mast und Schornstein des ehemaligen Heizhauses (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.

Das ehemalige Güterbahngelände und das Gelände des ehemaligen KIW „Vorwärts“ rahmen einen vom Obotritenring ausgehenden **Bereich mit vorwiegend gewerblicher Nutzung** und heterogener Bebauung ein. Die von der Güterbahnstraße, von Hopfenbruchweg und vom Mittelweg erschlossenen Grundstücke variieren in ihrer Größe. Kleinere Grundstücke finden sich vor allem im Süden an der Güterbahnstraße und Mittelweg, größere vermehrt am Hopfenbruchweg. Im Vergleich zu den Teilbereichen KIW-Gelände und Güterbahnsareal ist die Grundstücksstruktur hier deutlich kleinteiliger und die bauliche Dichte höher. Die in ihrer Gestaltung und Größe sehr unterschiedlichen Gebäude sind in der Regel freistehend konzipiert und nur zum Teil an den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Neben Gewerbe- und Geschäftsgebäuden finden sich hier auch einzelne Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude, Garagen und Gebäude in Sonderbauweise, u. a. der Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Schwerin-Mitte. Die Geschossigkeit variiert zwischen ein und drei Vollgeschossen. Mehr als die Hälfte der Gebäude besitzen ein Vollgeschoss. Nur drei Gebäude sind dreigeschossig. Die Baualtersklassen variieren ebenfalls stark. Jeweils rund 20 % der Gebäude sind den Baujahren 1990 bis 2009 und ab 2010 zuzuordnen. Einzelne Gebäude stammen aus den Jahren bis 1918, 1919 bis 1948 sowie 1949-90. Die Gebäudestruktur ist damit in diesem Bereich deutlich jünger als auf dem ehemaligen Güterbahngelände und dem KIW-Areal. Der Modernisierungsbedarf ist größtenteils gering, einzelne Gebäude weisen einen mittleren oder – bei Neubauten – keinen Modernisierungsbedarf auf.



Abbildung 15: Gewerbegebäude am Mittelweg (links), Gewerbegebäude am Hopfenbruchweg (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.

Denkmalschutz und historisches Erbe



Abbildung 16: ehemaliges Güterbahnhofsgebäude

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.

Das langgestreckte, eingeschossige ehemalige Güterbahnhofsgebäude von 1897 ist ein Einzeldenkmal, welches auf die langjährige Bahnnutzung verweist (siehe Kapitel 2.1.2 Historische Entwicklung sowie Abbildung 19: Denkmalschutz).⁹ Mit brachliegenden historischen Schienen finden sich, neben den historischen Gebäuden, noch weitere Spuren der Geschichte des Areals.

Prägend für das Untersuchungsgebiet sind auch die denkmalgeschützten, zwischen 1960 und 1962 errichteten Gebäude auf dem 6ha großen Gelände des ehemaligen Kraftfahrzeuginstandsetzungswerkes (KIW) „Vorwärts“ am Mittelweg. Sie sind ein herausragendes Beispiel der Industriearchitektur der DDR und ein wichtiges Zeitzeugnis der Industriegeschichte

⁹ Bei einer geplanten Entwicklung auf dem Gelände des Güterbahnhofs ist der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Güterbodens zu berücksichtigen.

Schwerins. Die funktional gestaltete Anlage diente zu seiner Zeit der staatlichen Demonstration von Fortschritt und Modernität (siehe Abbildung 19: Denkmalschutz).¹⁰

Im Eingangsbereich befindet sich das in Stahlskelettbetonbauweise errichtete fünfgeschossige Verwaltungsgebäude des ehemaligen KIW „Vorwärts“. Das Gebäude ist unterkellert. Das Verwaltungsgebäude bildet den südwestlichen Abschluss zum angrenzenden eingeschossigen Garagenkomplex und ist über einen eingeschossigen Anbau und eine Durchfahrt mit diesem verbunden.¹¹



Abbildung 17: Eingangsbereich KIW „Vorwärts“ (links), Verwaltungsgebäude (rechts)

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin 2021 (links), S.T.E.R.N. GmbH 2023 (rechts).

Der Garagenkomplex in Stahlbetonskelettbauweise besitzt einen bogenförmigen Grundriss mit Teilunterkellerung in der Gebäudemitte und wird durch ein flaches Satteldach abgeschlossen. Das Gebäude setzt sich aus drei Durchfahrten, zwei ehemaligen Büro- und Sozialräumen und zehn Garagenräumen zusammen. Neben den als Garagen und vom Wasch- und Pflegedienst des KIW „Vorwärts“ genutzten Räumen befanden sich hier auch Lager- und Abstellräume für Fahrzeugzubehör und Ersatzteile sowie Räume für Kundendienst und Pförtner. Ostseitig grenzt der Garagenkomplex an einen eingeschossigen Anbau von 1985, die ehemaligen Kundendienstzentrale. Auf der Rückseite des Garagenkomplexes befindet sich ein nachträglich hinzugefügter Hofanbau aus Betonfundamenten und Ziegelmauerwerk, welcher einen Teil der Garagenräume verlängert und über drei Stahlblechtreppen vom Hof aus zugänglich ist.¹²

Die nach Entwürfen des VEB Industrieprojektierung Berlin unter der Leitung des Architekten Rolf Heinze, gebaute Reparaturhalle befindet sich im rückwärtigen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes. Eine zweischiffige Sheddachkonstruktion überspannt die rund 14.000 m² große Halle. Im Inneren der

¹⁰ Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Landesdenkmalpflege (Hrsg.) (2019): Das Baudenkmal Kraftfahrzeuginstandsetzungswerk „Vorwärts“, Schwerin, S. 2f.

¹¹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2023): Schaumagazin im KIW-Quartier, Schwerin, Offener hochbaulich-innenarchitektonisch freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil, S. 12f.

¹² Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2023): Schaumagazin im KIW-Quartier, Schwerin, Offener hochbaulich-innenarchitektonisch freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil, S. 12f.

denkmalgeschützten Halle haben sich einzelne technische Elemente, wie bspw. eine Einschienenkatzenbahn für die LKW-Reparatur, erhalten.¹³



Abbildung 18: Innenansichten Reparaturhalle

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.

Des Weiteren gehören ein Transformatoren- und ein Heizhaus und ein zweigeschossiges Kultur- und Sozialgebäude zum denkmalgeschützten Gebäudeensemble (siehe Abbildung 19: Denkmalschutz).¹⁴

Die Gebäude der Industrieanlage sind um einen offenen, ebenfalls denkmalgeschützten, Werkplatz mit weit sichtbarem Flutlichtmast (siehe Abbildung 14: Innenliegender Werkplatz) gruppiert. Der Flutlichtmast ermöglicht eine eindeutige Orientierung hin zum KIW-Quartier. Der Schornstein des ehemaligen Heizhauses ist – wenn auch von deutlich geringerer Höhe – ebenfalls aus der Ferne sichtbar (siehe Abbildung 14: Innenliegender Werkplatz). Zudem sind Reste der Schienen für zwei Portalkrananlagen für die Lkw-Reparatur auf dem Platz erhalten.¹⁵

Von den Denkmälern in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes gehen keine Einschränkungen für eine potenzielle Neubebauung im Untersuchungsgebiet aus.

¹³ Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Landesdenkmalpflege (Hrsg.) (2019): Das Baudenkmal Kraftfahrzeuginstandsetzungswerk „Vorwärts“, Schwerin, S. 2f.

¹⁴ Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Landesdenkmalpflege (Hrsg.) (2019): Das Baudenkmal Kraftfahrzeuginstandsetzungswerk „Vorwärts“, Schwerin, S. 2f.

¹⁵ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2023): Schaumagazin im KIW-Quartier, Schwerin, Offener hochbaulich-innenarchitektonisch freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil, S. 12f.

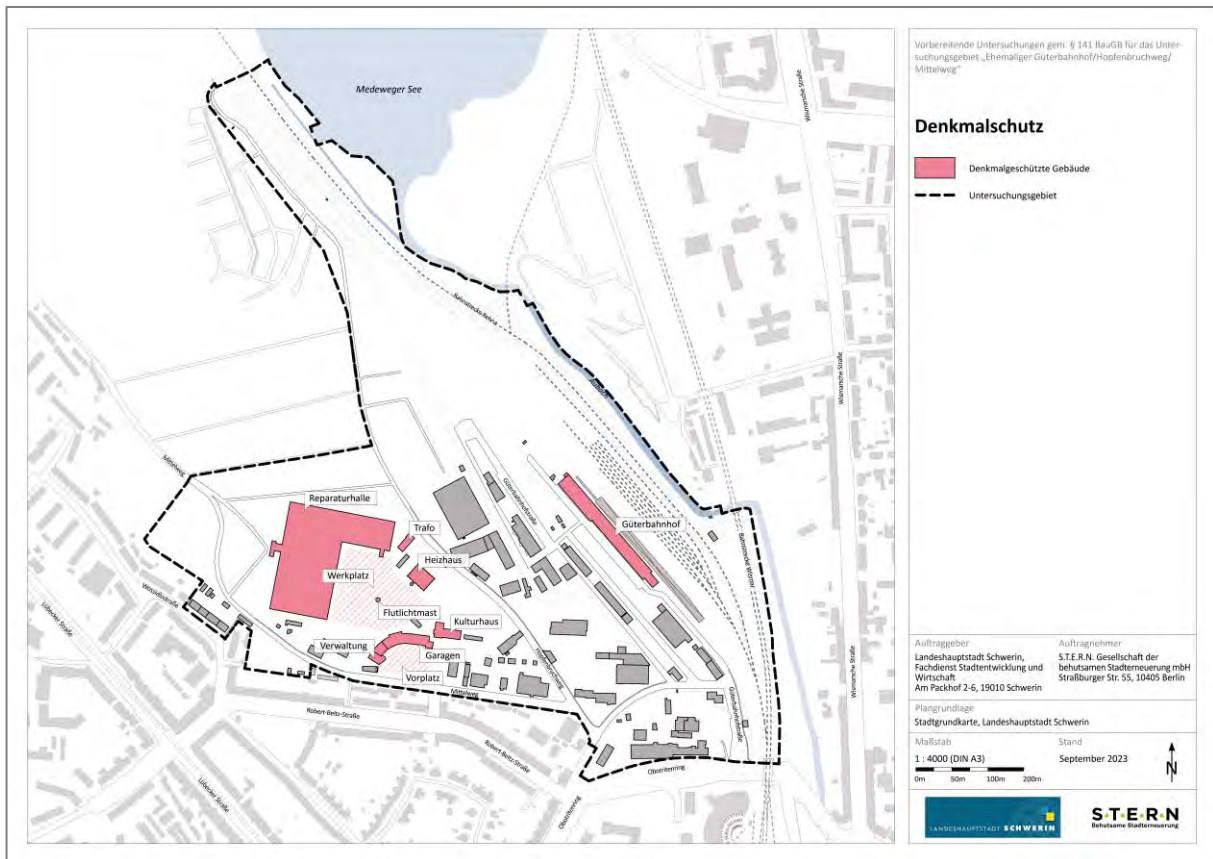


Abbildung 19: Denkmalschutz; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Resümee

Die Städtebauliche Struktur und Bebauung des Untersuchungsgebietes sind sehr heterogen.

Es überwiegt ein diffuses städtebauliches Bild; eine städtebauliche Fassung der Räume ist nur vereinzelt gegeben. Eine bewusst gestaltete Eingangssituation besitzt das Gebiet nicht.

Die historischen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude sowie weitere noch vorhandene Spuren der früheren Nutzungen des Geländes sind stadtbildprägend und können identitätsstiftend für ein neues Quartier wirken.

Rund 56 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen erheblichen oder mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Insbesondere die historischen, derzeit leerstehenden Gebäude auf dem ehemaligen Güterbahhofsgelände und dem Gelände des ehemaligen KIW „Vorwärts“ sind in ihrer Substanz gefährdet. Für einzelne Gebäude auf dem Güterbahofsareal scheint eine Modernisierung und Instandsetzung nicht wirtschaftlich. Ein Abriss ist zu prüfen.

2.2.2 Nutzungsstruktur

Nutzungsverteilung

Aus der Analyse geht hervor, dass ein Großteil des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet gewerblich genutzt wird (37 %). Rund 40 % der Gebäude stehen leer: Dies betrifft das gesamte Gelände des ehemaligen KIW „Vorwärts“ und einen wesentlichen Teil des ehemaligen

Güterbahnhofsgeländes. Eine geringe Zahl an Gebäuden dient dem Wohnen (15 %) oder wird für Infrastruktur (8 %) genutzt (siehe Abbildung 20: Hauptnutzung der Gebäude)¹⁶.

Darüber hinaus sind für 25 kleinere Gebäude sonstige Nutzungen, wie Gartenlaube, Garage, Schuppen und Trafohäuser etc. erfasst.

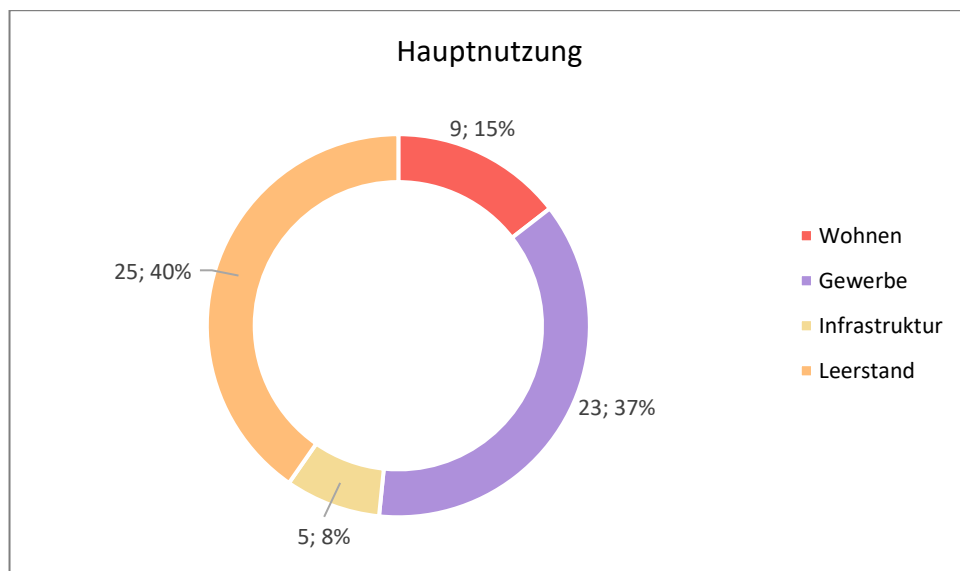


Abbildung 20: Hauptnutzung der Gebäude im Gebiet

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Feb/März 2023

Auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände, zwischen der Güterbahnhofstraße und dem Südufer des Medeweger Sees, befinden sich östlich des denkmalgeschützten und nur in einem Teilbereich von DB-Service (Notfalltechnik) genutzten ehemaligen Güterbahnhofsgebäudes kleinere Gebäude der Bahninfrastruktur. Westlich des Bahnhofsgebäudes stehen die Gebäude leer. Zwei Bürogebäude an der Güterbahnhofstraße werden weiterhin, u. a. von der Deutschen Bahn, gewerblich genutzt.

Im mittleren Teilbereich, an der Güterbahnhofstraße, am Hopfenbruchweg und am Mittelweg, befindet sich eine Gemengelage aus größtenteils gewerblicher und zum Teil industrieller Nutzung:

Zwischen der Güterbahnhofstraße und dem Obotritenring finden sich überwiegend gemischte gewerbliche Nutzungen, eine großflächige Tankstelle mit Waschanlage sowie ein Wohnhaus. Das Gebäude am Obotritenring 19 beherbergt, neben einem Handwerksbetrieb, Ferienwohnungen.

Am Hopfenbruchweg sind größere Gewerbeeinheiten, u. a. mit Büronutzung und dazugehörigen großflächigen Parkplätzen, sowie Lagerflächen und der Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Schwerin-Mitte angesiedelt. Ein einzelnes Gebäude mit Wohnnutzung grenzt östlich an das Grundstück des Feuerwehrgebäudes. Im südlichen Abschnitt befindet sich eine private Kindertagesstätte.

Der östliche Abschnitt des Mittelwegs ist mit einem Autohaus inkl. Werkstatt und Bürogebäuden ebenfalls gewerblich geprägt. Am Mittelweg weiter westlich befindet sich neben dem aktuell ungenutzten Gelände des KIW „Vorwärts“ eine städtische Wohnungslosenunterkunft. Zwischen dem

¹⁶ Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Feb/März 2023

nördlichen Abschnitt des Mittelweges und der Wossidlostraße stehen fünf Geschosswohnungsbauten der 1930er Jahre.¹⁷ (siehe Abbildung 21: Nutzungsstruktur).

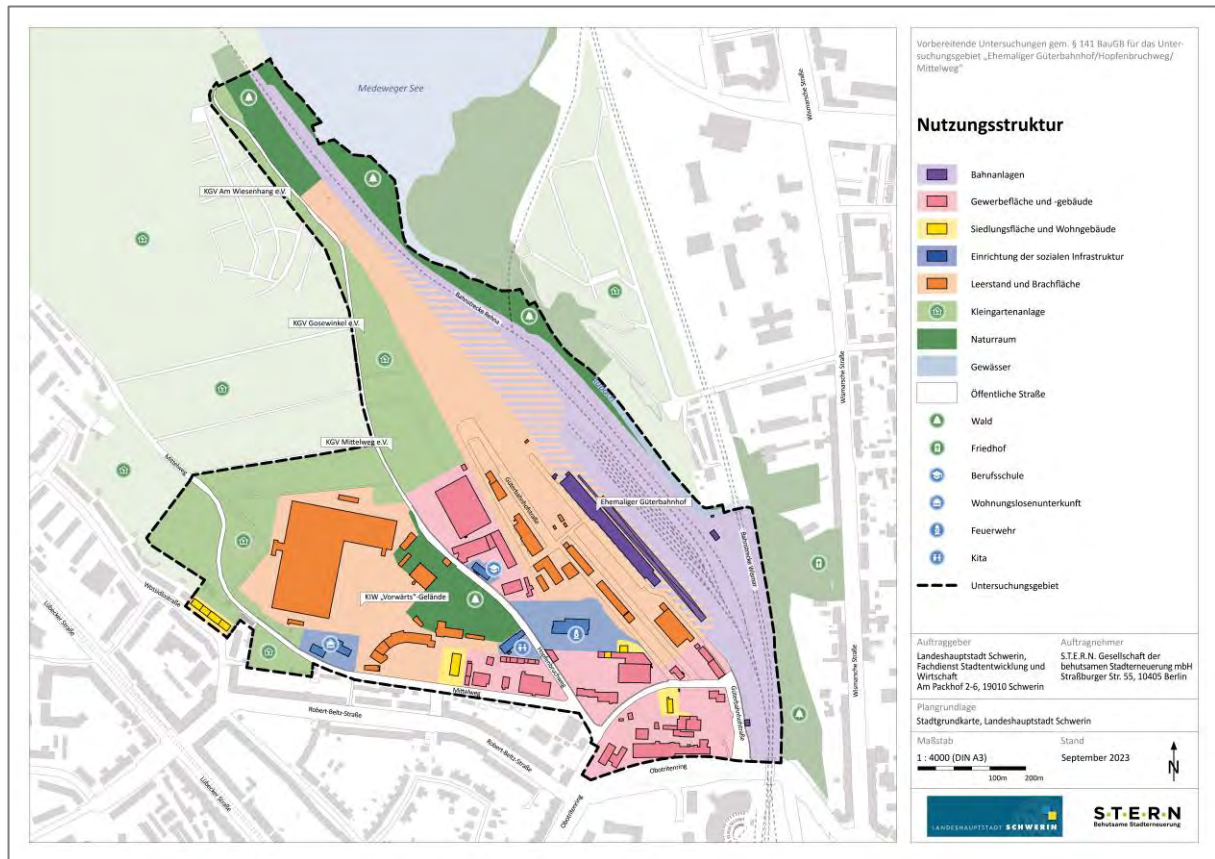


Abbildung 21: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Leerstand

Im Gebiet sind 25 Gebäude von Leerstand betroffen (siehe Abbildung 21: Nutzungsstruktur).

Die Leerstände betreffen insbesondere die Gebäude auf den Grundstücken des ehemaligen Güterbahnhofs und des KIW „Vorwärts“.

¹⁷ Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH (2005) / Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2005): Vorbereitende Untersuchung „Hopfenbruchweg / Güterbahnhof“ Endbericht, Schwerin.

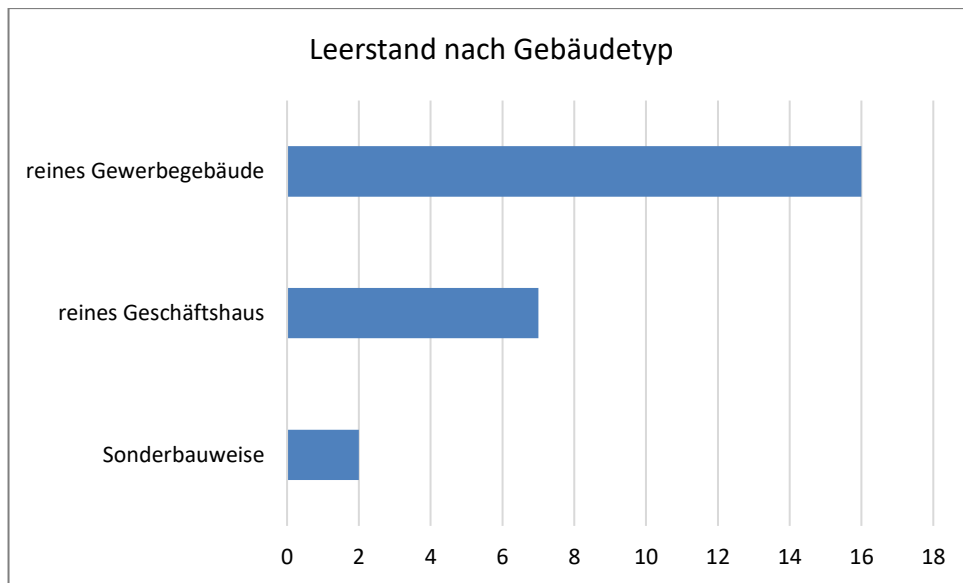


Abbildung 22: Leerstand nach Gebäudetyp (zu Sonderbauweise zählen auch die Gebäude der ehem. DDR-Kaufhalle und der ehem. KIW-Reparaturhalle)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Feb/März 2023

Ein Großteil der Leerstände befindet sich in Gebäuden mit mittlerem bis erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (siehe Abbildung 23: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von leerstehenden Gebäuden). Aufgrund des teils sehr schlechten Gebäudezustands auf dem Güterbahnhofsareal scheinen Abrisse alternativlos.

Eine nähere Betrachtung gewerblicher Leerstände erfolgt in Kapitel 2.2.6 Gewerbe.

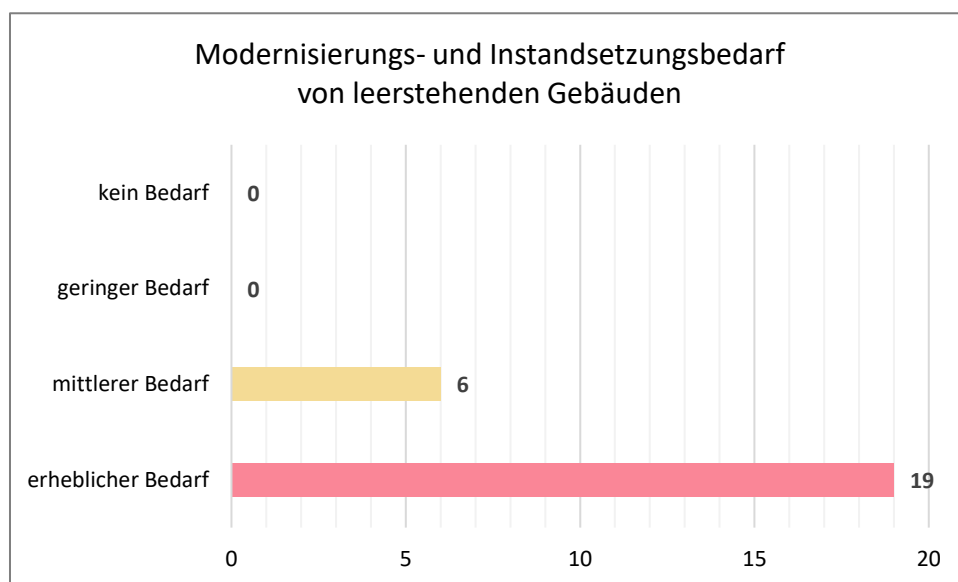


Abbildung 23: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von leerstehenden Gebäuden

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Feb/März 2023

Resümee

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine überwiegende gewerbliche Nutzung der Gebäude.

40 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen komplett leer. Der Leerstand betrifft insbesondere die Gebäude auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände und auf dem Areal des ehemaligen KIW „Vorwärts“. Einige Gebäude auf dem Güterbahnhofsgelände können als einsturzgefährdet oder abrisssreif bezeichnet werden.

2.2.3 Eigentums- und Grundstücksstruktur

Das Untersuchungsgebiet weist eine differenzierte Eigentümerstruktur auf. Der überwiegende Anteil der Grundstücke mit gewerblicher Nutzung im Bereich des Mittelwegs und Hopfenbruchwegs befindet sich in privater Hand (privates Eigentum und Eigentümergemeinschaften). Das Wohngrundstück Wossidlostraße 9-11-13-15-17 befindet sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG. Im Untersuchungsgebiet liegen außerdem Parzellen der Kleingartenanlage KV „Hopfenbruchweg-Wiese“, Kreisverband der Gartenfreunde Schwerin e. V. – auf städtischen Flächen, aber auch auf Flächen anderer Eigentümerinnen und Eigentümer. Teilgrundstücke südwestlich des Medeweger Sees sind im Grundbesitz städtischer Gesellschaften.

Die Deutsche Bahn AG war Eigentümerin des gesamten Areals des ehemaligen Güterbahnhofs, einschließlich der nördlich angrenzenden Brachflächen, des überwiegend leerstehenden Güterbahnhofsgebäudes und der westlich angrenzenden Kleingärten KV „Immergrün“. Ein größeres Teilgrundstück hat die Landeshauptstadt Schwerin im Jahr 2022 mit der Ausübung des Vorkaufsrechts von der Deutschen Bahn AG erworben. Ein eigenes Flurstück wird nach der Vermessung gebildet. Die Kleingärten („Immergrün“) sowie das ehemalige denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude und die östlich angrenzenden Gleisanlagen befinden sich weiterhin im Eigentum der Deutschen Bahn AG (siehe Abbildung 24: Eigentumsverhältnisse).

Mit dem Großteil des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes, der städtischen Liegenschaft des früheren Kraftfahrzeuginstandsetzungswerkes "Vorwärts" am Mittelweg sowie einem Teil der im Untersuchungsgebiet verorteten Kleingartenparzellen, dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Mitte im Hopfenbruchweg, den Straßen und Gehwegen besitzt die Landeshauptstadt Schwerin wesentliche Flächen für die Steuerung der zukünftigen Gebietsentwicklung (siehe Abbildung 24: Eigentumsverhältnisse).

2.2.4 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Im Untersuchungsgebiet finden sich bisher nur eine geringe Zahl an Wohngebäuden. Ende 2022 lebten 101 Personen im Untersuchungsgebiet.¹⁸ Da Wohnen bisher nur eine untergeordnete Rolle im Untersuchungsgebiet spielt und eine Betrachtung des gesamten Stadtteils Weststadt als Bezugsraum nicht zielführend ist¹⁹, wird von einer vertiefenden Untersuchung der sozialen Struktur und der Bevölkerungsentwicklung für das Untersuchungsgebiet abgesehen. Da das Gebiet die größte potenzielle Entwicklungsfläche in innerstädtischer Lage der Landeshauptstadt umfasst, liegt der Fokus der nachfolgenden Analyse auf der Bevölkerungsprognose für die gesamte Stadt Schwerin.

Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Zum 31.12.2022 lebten 98.939 Menschen in Schwerin.²⁰ Nach stetigem Bevölkerungsrückgang bis in die Jahre 2009-2012 auf rund 93.100 Einwohnerinnen und Einwohnern steigt die Bevölkerungszahl in Schwerin seither kontinuierlich (siehe Abbildung 25: Einwohnerentwicklung).

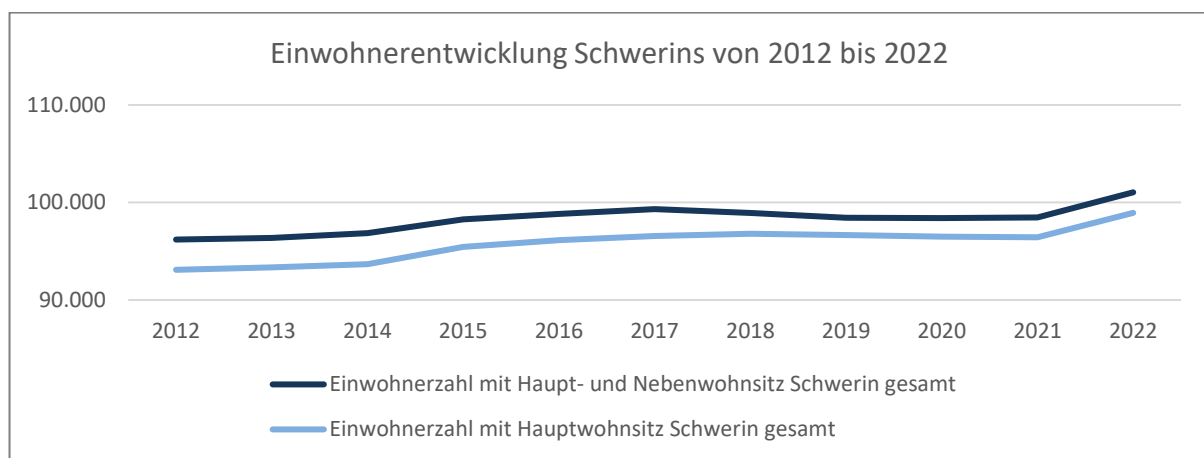


Abbildung 25: Einwohnerentwicklung Schwerins von 2012 bis 2022

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Hauptverwaltung und Digitalisierung (2023): Melderegisters der Landeshauptstadt Schwerin (Kommunalstatistik) in Zeitreihe ab 1996 bis 2022²¹

Die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019 prognostiziert ein Anwachsen der Bevölkerung Schwerins von 96.780 (2018) auf 99.674 bis zum Jahr 2040. Dies entspricht einem Wachstum von

¹⁸ Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Bürgerservice (2023): Kommunalstatistik. Stichtag 31.12.2022 (Hauptwohnsitz).

¹⁹ Da das Untersuchungsgebiet nur einen sehr kleinen Bereich des Stadtteils Weststadt einnimmt, bilden die statistischen Daten hier keine zielführende Grundlage.

²⁰ Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Hauptverwaltung und Digitalisierung (2023): Ortsteilbezogene Statistik 31.12.2022, Ausgabe 22.02.2023.

²¹ Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Hauptverwaltung und Digitalisierung (2023): Melderegisters der Landeshauptstadt Schwerin (Kommunalstatistik).

Stellungnahme des Fachdienstes Hauptverwaltung und Digitalisierung, Fachgruppe Zentrale Dienste, Kommunale Statistikstelle (Landeshauptstadt Schwerin); Interview mit Frau Päbke; Mail vom 13.04.2023.

Erläuterung: Die dargestellten Bevölkerungszahlen werden aus dem Melderegister der Kommunalverwaltung generiert. Die Abweichungen der Bevölkerungsdaten seitens der Landeshauptstadt Schwerin (Kommunalstatistik) und des Statistischen Amtes M-V (amtliche Statistik) resultieren aus unterschiedlichen Quellen und Berechnungsverfahren.

3 %.²² Die prognostizierte Entwicklung wird nach Alterskategorien unterschieden (siehe Abbildung 26: Bevölkerungsprognose), wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

„Die Bevölkerung unter 40 Jahren wird bis zum Jahr 2040 um 11,5 % zunehmen. Ein umgekehrter Trend lässt sich bei den 40- bis 59-Jährigen erkennen. Bis zum Jahr 2040 wird die Anzahl der Personen in dieser Altersgruppe von ursprünglich 25.435 auf 21.616 sinken (-15,0 %). Die Zahl der „jungen Seniorinnen und Senioren“ im Alter von 60 bis 74 Jahren wird dagegen von 18.001 Personen im Jahr 2018 zunächst auf rund 19.925 Personen im Jahr 2030 steigen und danach wieder zurückgehen auf etwa 17.288 Personen im Jahr 2040. Insgesamt ist in dieser Altersgruppe zwischen 2018 und 2040 ein Rückgang von -4,0 % zu erwarten. Bei der Bevölkerung im hohen Alter ab 75 Jahren ist der Prognose zufolge mit einem Anstieg um +20,8 % zu rechnen. Hier steigt die Bevölkerungszahl von 13.971 Personen im Jahr 2018 auf rund 16.900 Personen im Jahr 2040.“²³

Die Prognose greift auf Daten von 2019 zurück. Vor dem Hintergrund des Ukrainekrieges und dem Zuzug geflüchteter Menschen ist davon auszugehen, dass die Gesamtzahl der Zuzüge und damit die positive Einwohnerentwicklung deutlicher als prognostiziert zugenommen haben.

²² Dr. Engels D., Faldani F. und Froese L. (2020) / ISG GmbH (Hrsg.) (2020): Pflegesozialplanung der Landeshauptstadt Schwerin. Bericht im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin zum Stand 31.12.2018, Köln.

Prognoseansatz des Berichtes: „Daten zur Prognose auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise liegen vom Statistischen Amt in Form der 5. Landesprognose vor, die sich auf den Bevölkerungsstand zum Jahresende 2017 bezieht und im Jahr 2019 erschienen ist. Um die Prognose auf den Datenstand der Bevölkerung zum Jahresende 2018 abzustimmen, werden daraus nicht die vorausberechneten absoluten Bevölkerungszahlen herangezogen, sondern die Veränderungsdaten. Damit werden auch die für eine Prognose erforderlichen Annahmen des Statistischen Amtes zur zukünftigen Entwicklung von Lebenserwartung, Geburtenraten und Wanderungsbewegungen übernommen. Diese vom Statistischen Amt berechneten relativen Veränderungen werden hier auf die aktuellen Bevölkerungsdaten der Landeshauptstadt Schwerin (fortgeschrieben zum 31.12.2018) bezogen.“

²³ Dr. Engels D., Faldani F. und Froese L. (2020) / ISG GmbH (Hrsg.) (2020): Pflegesozialplanung der Landeshauptstadt Schwerin. Bericht im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin zum Stand 31.12.2018, Köln, S. 22.

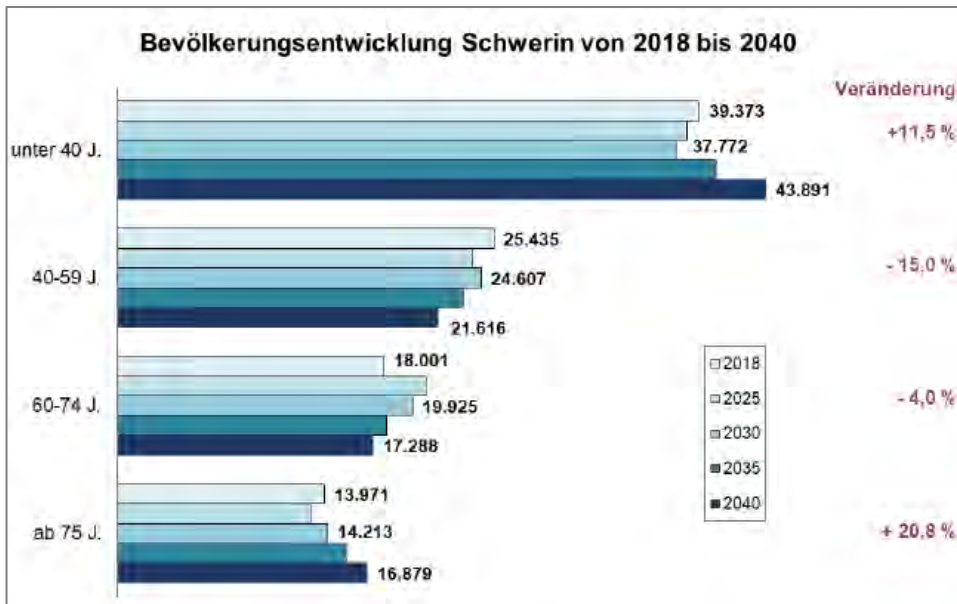


Abbildung 26: Bevölkerungsprognose Schwerin von 2018 bis 2040

Ursprung: Dr. Engels D., Fakdani F. und Froese L. (2020) / ISG GmbH (Hrsg.) (2020): Pflegesozialplanung der Landeshauptstadt Schwerin. Bericht im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin zum Stand 31.12.2018, Köln, S. 22; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: 5. Bevölkerungsvorausberechnung 2019, Fachgruppe Grundsatzangelegenheiten, Controlling und Statistik Schwerin, Bevölkerungsstatistik 2018, Berechnungen des ISG 2019

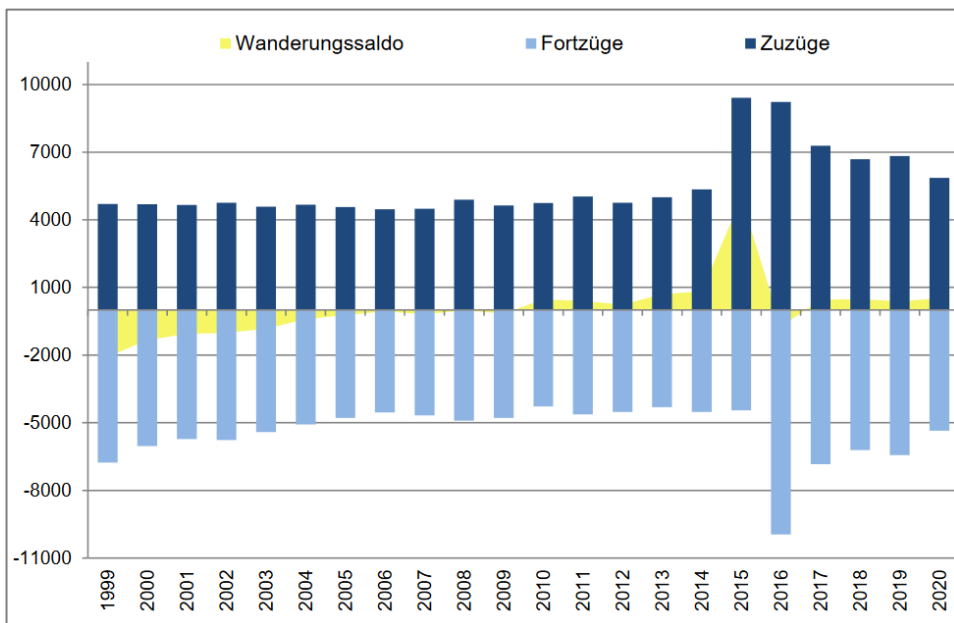


Abbildung 27: Wanderungsbewegungen im Zeitverlauf

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2021. 2.5.1. Wanderungsbewegungen im Zeitverlauf - Grafik; Hrsg.: Landeshauptstadt Schwerin; Ausgabe 29.06.2022; Seite 39, Quelle: Statistisches Amt M-V

Resümee

Die gesamtstädtische Bevölkerungsprognose lässt auf einen zunehmenden Bedarf an Wohnraum und damit verbunden begleitender sozialer Infrastruktur (zunehmend ältere Bevölkerung und damit verbundener Bedarf an Pflege- und Betreuungsangeboten) schließen. Dies bestätigen die entsprechenden Bedarfsplanungen der Landeshauptstadt (siehe Kapitel 2.2.5 Wohnen und 2.2.7

Soziale und kulturelle Infrastruktur). Beim Wohnraumbedarf sind auch besondere Wohnformen wie zum Beispiel betreutes Wohnen für Kinder- und Jugendliche sowie Pflegebedürftige entsprechend der demografischen Entwicklung zu berücksichtigen.

Für das Untersuchungsgebiet bestätigt sich hiermit der Bedarf für eine innenstadtnahe Wohnraumentwicklung.

2.2.5 Wohnen

15 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet werden ausschließlich für Wohnen genutzt (siehe Abbildung 21: Nutzungsstruktur)²⁴. Insgesamt handelt es sich um neun Gebäude mit 46 Haushalten. Zwei Wohneinheiten waren zum Zeitpunkt der Erhebung von Leerstand betroffen. Die Einwohnerzahl dieser Gebäude beträgt 101²⁵.

Wohnungsbestand und Entwicklung

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes, in der Wossidlostraße 9, 11, 13, 15 und 17, befindet sich eine Wohnanlage der Neuen Lübecker Norddeutschen Baugenossenschaft eG, bestehend aus fünf Geschosswohnungsbauten. Die Rückfassaden der Gebäude sind direkt auf das Gelände des KIW „Vorwärts“ ausgerichtet. Die Wohngebäude bestehen aus insgesamt 41 Wohneinheiten, von denen eine zum Zeitpunkt der Erhebung leer steht.²⁶ Nach Inaugenscheinnahme weisen die Wohngebäude einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (siehe Abbildung 11: Gebäudezustand - Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf).

Vier weitere, einzelnstehende Wohngebäude befinden sich in direkter Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung, in der Güterbahnhofstraße 13 und 20, am Hopfenbruchweg 1 und am Mittelweg 5 (siehe Abbildung 21: Nutzungsstruktur).

Das dreigeschossige Wohngebäude in der Güterbahnhofstraße 20 grenzt im Norden direkt an das Gelände der neuen Feuerwehr und im Süden an ein gewerblich genutztes Gebäude. Das Wohnhaus besteht aus drei Wohneinheiten.

In der Güterbahnhofsstraße 13 befindet sich ein Einfamilienhaus, bestehend aus einem Haupt- und einem Nebengebäude.

Das Gebäude am Hopfenbruchweg 1 ist eines der wenigen Beispiele für eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung im Untersuchungsgebiet. Das Gebäude besteht aus einer Wohneinheit, einem Büro und einer Lagerfläche.

Das zweigeschossige Gebäude am Mittelweg 5 besteht aus einer Wohneinheit und einer Gewerbeeinheit. Das Gebäude stand zum Zeitpunkt der Erhebung im März/ April 2023 teilweise leer.

Nach Aussage der befragten Bewohnerinnen und Bewohner sowie Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgt in fünf Gebäuden die Wärmeversorgung der Wohngebäude hauptsächlich über Fernwärme mit einem Zentralheizungssystem.

²⁴ Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Feb/März 2023

²⁵ Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Bürgerservice (2023): Kommunalstatistik. Stichtag 31.12.2022.

²⁶ Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet. März/April 2023.

Aufwertungs- und Neubaupotenziale

Von August 2013 bis Januar 2014 fand der Wettbewerb „Güterbahnhof Schwerin“ zur Entwicklung des rund 10,5 ha großen ehemaligen Güterbahnhofgeländes statt²⁷. Die Deutsche Bahn AG als Grundstückseigentümerin beabsichtigte die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit verschiedenen Gebäudetypen sowie Mischnutzung in Bestandsgebäuden und eine gewerbliche Nutzung im südlichen Teil des Gebietes. Insgesamt war die Entwicklung von ca. 200 WE geplant. Die Erstellung des notwendigen Bebauungsplans für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs wurde von der Deutschen Bahn jedoch eingestellt.

Im Jahr 2015 wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtstadt Schwerin für das Jahr 2025 fortgeschrieben. Die Ergebnisse für das Handlungsfeld „Wohnen“ sehen eine Erweiterung des Angebotes an Eigenheimen und innenstadtnahem Geschosswohnungsbau sowie eine Reduzierung der Bestände des industrialisierten Geschosswohnungsbaus vor, um den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der zukünftigen Nachfrage anzupassen. Parallel wird die Bedeutung eines ausreichenden Bestandes an bezahlbarem Wohnraum betont. Das ISEK geht von einer künftigen Nachfrage an Flächen für den Wohnungsbau sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser, insbesondere in innerstädtischen Lagen mit einem guten Angebot an Nahversorgung und Dienstleistungen, aus. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wird das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs als potenzielle Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau identifiziert²⁸.

²⁷ Landeshauptstadt Schwerin, Pressestelle (2014): <https://www.schwerin.de/news/e4051165-1f88-11e7-bbc2-1967de695b51/> (Zugriff am 23.03.2023).

²⁸ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025, 3. Fortschreibung, Schwerin.

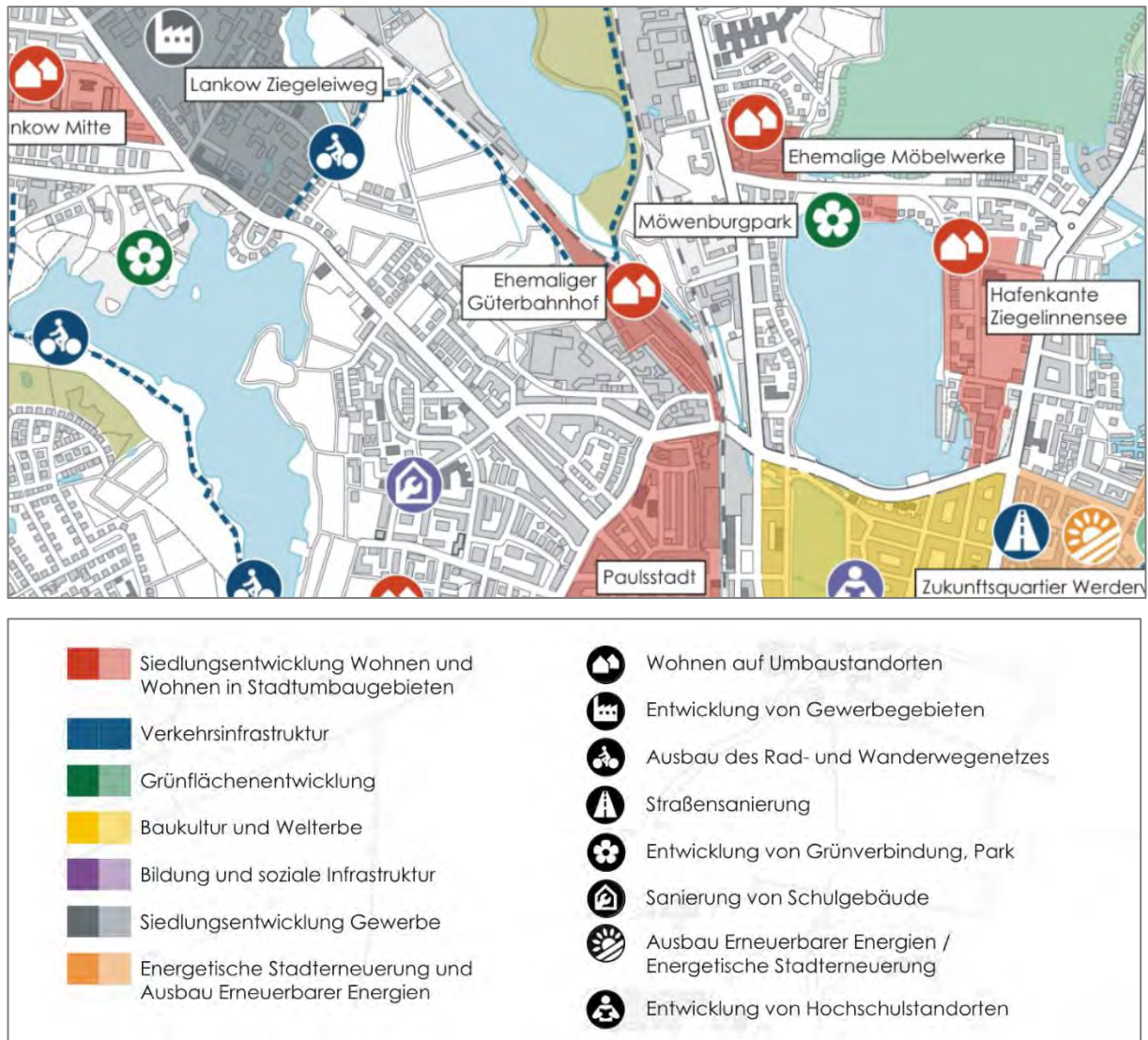


Abbildung 28: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025 – 3. Fortschreibung (Ausschnitt)

Quelle : Landeshauptstadt Schwerin

Wohnungsmarkt

Dem Grundstücksmarktbericht 2022 (Berichtsjahr 2021) zufolge ging der Verkauf von unbebauten Wohngrundstücken 2021 stadtweit zurück, während der Verkauf von Eigentumswohnungen und bebauten Wohngrundstücken wieder zunahm.²⁹

Für das Jahr 2021 ist ein Anstieg der Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr für alle Kategorien von Wohnangeboten in Schwerin festzustellen. Zugleich ist ein Anstieg der Preise für Grundstücke mit abrischwürdiger Bausubstanz messbar.

²⁹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Grundstücksmarktbericht 2022, Schwerin.

Im Untersuchungsgebiet liegen die Preise für gemischte Baugrundstücke bei 80,00 €/qm und für Wohnbaugrundstücke bei 135,00 €/qm³⁰. Im Vergleich zu den Bodenrichtwerten in der Innenstadt sind die Bodenrichtwerte für Baulandflächen im Untersuchungsgebiet vergleichsweise niedrig.

Resümee

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine kleine Anzahl von Wohngebäuden, größtenteils in unmittelbarer Nähe von gewerblich genutzten Grundstücken. Wohnen spielt bisher eine untergeordnete Rolle.

Mit dem städtischen Besitz der Flächen des ehemaligen KIW „Vorwärts“ und des ehemaligen Güterbahnhofs sowie der innenstadtnahen Lage des Untersuchungsgebietes bietet sich für die Stadt Schwerin hier ein großes Potenzial für die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsbestandes und der Chance, mit einem Anknüpfen an die bisherige Nähe von Wohnen und Arbeiten, ein lebendiges Wohnquartier zu gestalten.

Die Nähe der bestehenden und potenziell neuen Wohngebäude zu gewerblich genutzten Grundstücken und der Bahntrasse erfordert sowohl innovative bauliche Lösungen als auch eine strategische Förderung der Ansiedlung emissionsarmen Gewerbes, um mögliche Nutzungskonflikte und immissionsrelevante Auswirkungen auf die aktuelle und zukünftige Wohnnutzung zu vermeiden.

2.2.6 Gewerbe

Das Untersuchungsgebiet ist durch kleinteilige gewerbliche Strukturen mit einem hohen Anteil an Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben entlang des Hopfenbruchwegs, an der Güterbahnhofsstraße und im östlichen Teil des Mittelwegs geprägt. Die brachliegenden Flächen des KIW „Vorwärts“ und des ehemaligen Güterbahnhofs begrenzen das Gewerbegebiet auf den westlichen und östlichen Seiten. Die gewerblich genutzten Grundstücke befinden sich gemäß Flächennutzungsplan (Stand 4/2021) in einem ausgewiesenen Mischgebiet (siehe Abbildung 30: Gewerbliche Nutzungen im Untersuchungsgebiet). Das Areal ist als gewerblich genutztes Gebiet trotz der guten innenstadtnahen Lage relativ wenig bekannt. Veränderungen in Struktur und Größe der Unternehmen sind in den vergangenen Jahren nur geringfügig erfolgt. Die Fluktuation der Gewerbebetriebe ist gering³¹.

Von insgesamt 62 Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurden 23 Gebäude mit ausschließlicher Gewerbenutzung erfasst (rund 37%)³². In einzelnen Gebäuden, am Mittelweg 5 und Hopfenbruchweg 1, werden lediglich die Erdgeschosszonen gewerblich genutzt.

Die gewerblichen Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind überwiegend dem tertiären Sektor zuzuordnen (siehe Abbildung 29: Branchenmix), u. a. den Bereichen Labor- und Medizintechnik, IT-Branche sowie Werbebranche. Dies begünstigt eine Nähe zur Wohnnutzung, da die entsprechenden Nutzungen in der Regel keine nennenswerte Störwirkung entfalten.

³⁰ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Geoportal der Landeshauptstadt Schwerin. Bodenrichtwerte Landeshauptstadt Schwerin: https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/geodaten_katatster_vermessung/geoportal-schwerin/ (Zugriff am 23.03.2023).

³¹ Stellungnahme des Dezernats für Wirtschaft, Bauen und Ordnung (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Hoffmann vom 19.04.2023.

³² Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Feb/März 2023.

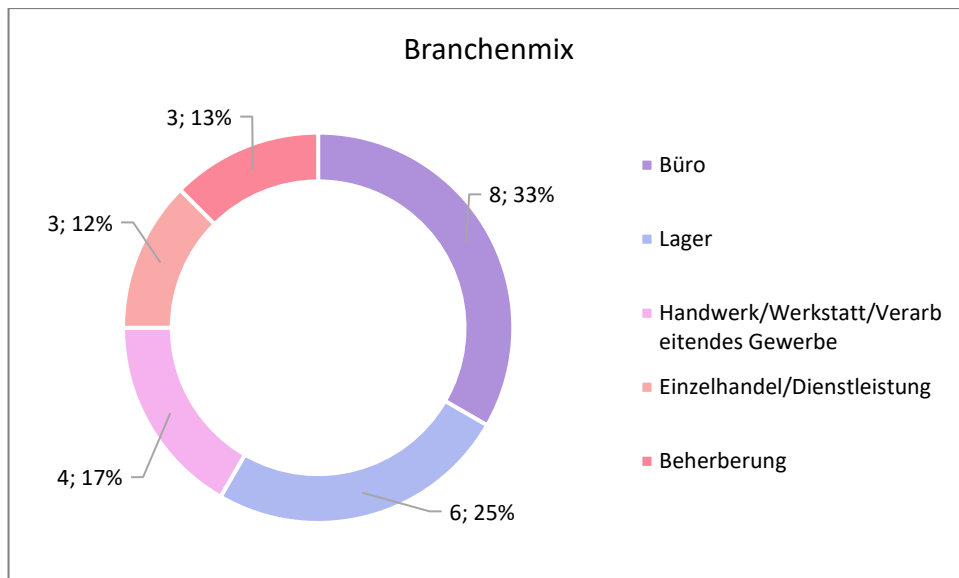


Abbildung 29: Branchenmix im Gebiet (auf Basis der ermittelten Erdgeschossnutzungen)

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Feb/März 2023, Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet. März/April 2023.

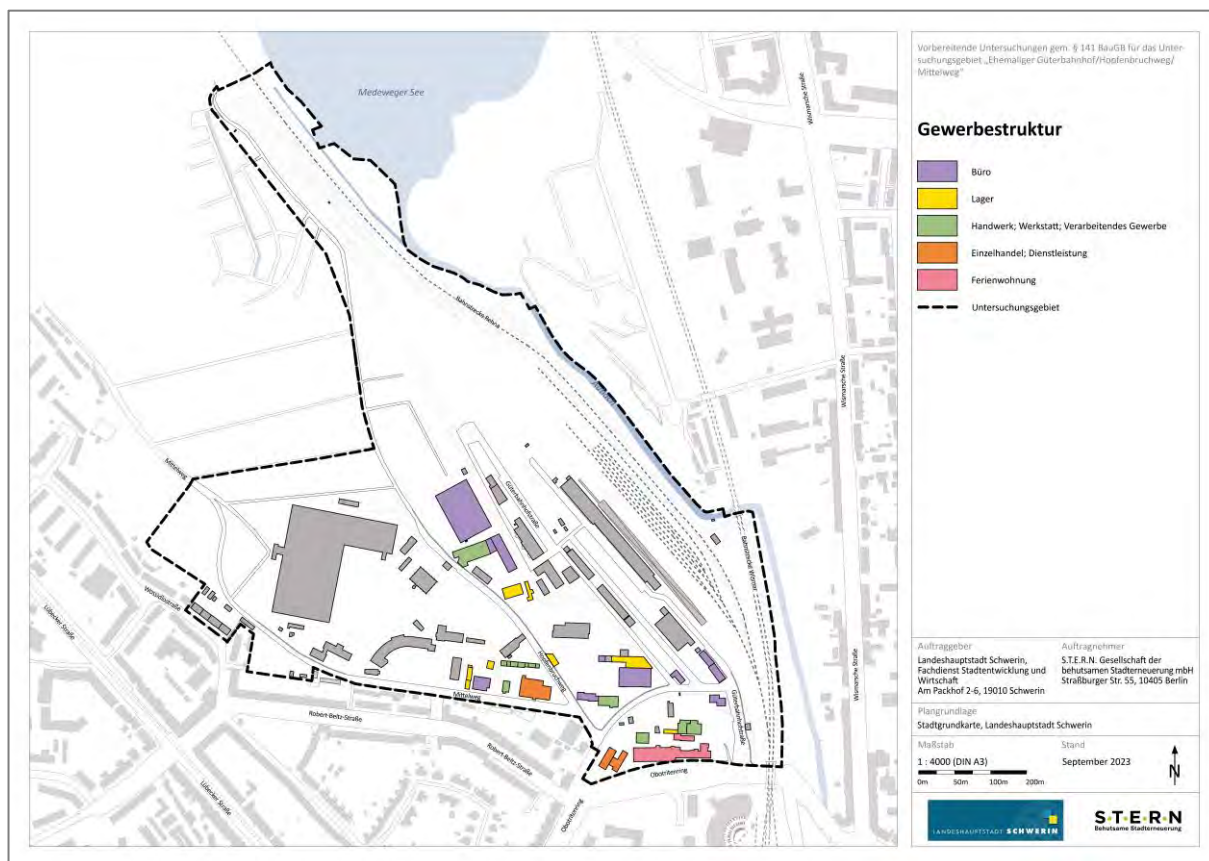


Abbildung 30: Gewerbestruktur im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Gewerbestructur

Der südliche Eingangsbereich zum Untersuchungsgebiet zwischen dem Obotritenring und der Güterbahnhofstraße ist durch eine heterogene Gewerbestruktur geprägt (zweigeschossiger Beherbergungsbetrieb und Tankstelle am Obotritenring, Bürogebäude und Werkstatt an der Güterbahnhofstraße). Die zu den Gebäuden gehörenden Grünflächen werden überwiegend als Lager- und Stellplätze genutzt (siehe Abbildung 30: Gewerbestruktur im Untersuchungsgebiet).

Nördlich der Güterbahnhofstraße, an der östlichen Seite des Hopfenbruchwegs, befinden sich größere Gewerbebetriebe mit dazugehörigen großflächigen Stellplätzen. Vier der Betriebe bieten Verkaufs- und Planungsleistungen an. Des Weiteren sind eine Lagerhalle sowie eine Berufsschule am Hopfenbruchweg verortet. Dazwischen befindet sich der im November 2022 fertiggestellte Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Mitte. Auf der westlichen Seite des Hopfenbruchwegs, entlang des ersten Abschnittes des Mittelwegs, sind ein Autohaus mit dazugehöriger Werkstatt und Ausstellungsfläche und ein weiteres Gebäude mit Büronutzung angesiedelt.

Adresse	Hausnummer	Adresszusatz	PLZ	Unternehmen	Sektor
Güterbahnhofstr.	15		19059	Gewerbe	Handwerk/ Werkstatt (1 Gewerbeeinheit)
Güterbahnhofstr.	19		19059	Schelfbauhütte GmbH Werkstatt	Handwerk/Werkstatt
Güterbahnhofstr.	16		19059	DST Diagnostik Systeme & Technologien GmbH	Büro
Güterbahnhofstr.	18		19059	Gewerbe (Vordergebäude Bahnhofshalle)	Leerstand
Güterbahnhofstr.	22		19059	Gewerbe	Büro
Güterbahnhofstr.	23		19059	Gewerbe	Büro
Güterbahnhofstr.	24		19059	DB Services GmbH Regionalbereich Nordost	Büro (1 Gewerbeeinheit)
Hopfenbruchweg	1		19059	D + W Krüger Klimatechnik GmbH	1 Wohnen, 1 Büro, 1 Handwerk/ Werkstatt, 1 Lager (1 Gewerbeeinheit)
Hopfenbruchweg	4		19059	Mela Technik GmbH und weitere Mieter	1 Büro, 1 Werkstatt, 1 Verarbeitendes Gewerbe, 1 Beherbergung, 2 Lager (5 Gewerbeeinheiten)
Hopfenbruchweg	4	a	19059	Allpütter gGmbH (Berufsschule)	Bildung
Hopfenbruchweg	6		19059	Concentrix Schwerin GmbH	Büro
Obotritenring	17		19053	infox consulting GmbH- CWP Steuerberater	Büro (1 Gewerbeeinheit)
Obotritenring	19		19053	Villa Backstein - Obo19	Beherbergung (2 Gewerbeeinheiten)

Obotritenring	19	a	19053	TotalEnergies Tankstelle und Café Bonjour	Einzelhandelsnahe Dienstleistung
Mittelweg	1		19059	Autohaus am Mittelweg GmbH	Einzelhandel und Dienstleistung (1 Gewerbeeinheit)
Mittelweg	3		19059	electrum Plan + Ziel GmbH	Büro

Abbildung 31: Auflistung Branchenmix im Gebiet

Quelle: Erhebung S.T.E.R.N. GmbH, Feb/März 2023, Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet. März/April 2023.



Abbildung 32: Tankstelle am Obotritenring (links), Gewerbe im Mittelweg (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.

Einzelhandel und Gastronomie

Im Untersuchungsgebiet gibt es aktuell weder Einkaufsmöglichkeiten oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs noch ein gastronomisches Angebot.

Einzelhandel findet sich südwestlich des Untersuchungsgebietes an der Robert-Beltz-Straße und an der Lübecker Straße. Weitere Wohnfolgeeinrichtungen sind im umliegenden Stadtgebiet erreichbar.

Eine Verbesserung der Nahversorgungsinfrastruktur im Zuge der geplanten Entwicklung eines neuen Wohnquartieres würde voraussichtlich auch zu einem Attraktivitätsgewinn des Gewerbebestandes für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beitragen.

Nutzungskonflikte

Mit gewerblichen Nutzungen verbundene An- und Abfahrten, Werkstattarbeiten, Anlieferung und Abfallentsorgung etc. können zu emissionsbedingten Nutzungskonflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen. Im Untersuchungsgebiet sind Betriebe ansässig, von denen Lärm- und Staubbelastungen oder sonstige Verunreinigungen ausgehen.

Freiflächen

Die Mehrheit der privaten Freiflächen ist untergenutzt und dient in der Regel als Lager oder Parkplatz; die Freiflächen sind oftmals stark versiegelt (siehe Abbildung 33: Versiegelungsgrad) und weisen eine geringe Aufenthaltsqualität auf (siehe auch Kapitel 2.2.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen). Die Verfügbarkeit dieser untergenutzten privaten Außenbereiche innerhalb des Gewerbegebietes bietet Potenzial für Entsiegelungs- und Gestaltungsmaßnahmen, insbesondere aber auch für eine mögliche Ausweitung der Betriebe.

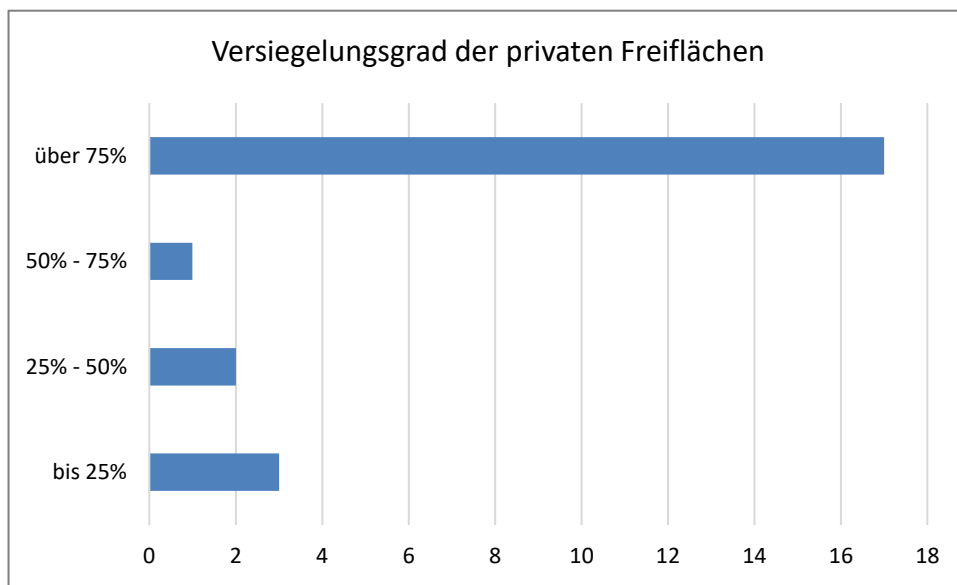


Abbildung 33: Versiegelungsgrad der privaten gewerblichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH.



Abbildung 34: private, gewerbliche Außenflächen am Mittelweg (links) und am Hopfenbruchweg (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.

Gewerblicher Leerstand

Die das Gewerbegebiet begrenzenden brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäude des ehemaligen KIW „Vorwärts“ und insbesondere des ehemaligen Güterbahnhofs wirken sich negativ auf das Image und die Außenwahrnehmung des Gewerbegebietes aus.

Das fünfgeschossige Verwaltungsgebäude und der eingeschossige Garagentrakt im Eingangsbereich des aktuell ungenutzten, denkmalgeschützten Ensembles des ehemaligen KIW „Vorwärts“ soll mit Mitteln des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ für eine Nutzung als Schaumagazin für zeitgenössische Kunst denkmalgerecht behutsam instandgesetzt und angepasst werden.³³

Baulicher Zustand der Gewerbegebäude

Der bauliche Zustand der genutzten Gewerbebauten ist überwiegend zweckorientiert und an die erforderlichen gewerblichen Einrichtungen angepasst.

Im Ergebnis der schriftlichen Befragung haben insgesamt drei Eigentümerinnen und Eigentümer von bis zu sechs rein gewerblich genutzten Gebäuden Auskunft gegeben. Demnach sind nach Einschätzung der Befragten bei fünf Gewerbegebäuden kleinere Maßnahmen erforderlich. Bei allen rein gewerblich genutzten Gebäude wurden in den letzten fünf Jahren kleinere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zwei der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer sehen in den nächsten Jahren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden vor. Dabei sind v. a. Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Fassade, Fenster, Dach, Heizung etc.) geplant.

Bedarfe und Entwicklungspotenziale mit Blick auf die Gesamtstadt

Im Untersuchungsgebiet sind Betriebe ansässig, die sich nach Aussage des zuständigen Fachdienstes innenstadtnahe und zeitgemäße Gewerbeimmobilien mit einem ansprechenden Umfeld und fußläufiger Infrastruktur wünschen. Dies gilt beispielweise für Dienstleister aus den Bereichen Labor- und Medizintechnik und der IT-Branche sowie für Werbeunternehmer. Entsprechend besteht die Notwendigkeit von baulichen Interventionen zur Aufwertung des Straßenraumes um die Attraktivität des Gewerbegebietes für diese Unternehmen zu steigern. Insbesondere auf dem Areal des KIW „Vorwärts“ ist auch ein Fokus der Kreativwirtschaft im funktionalen Zusammenhang mit dem Schaumagazin und weiteren künftigen Kultur- und Freizeitangeboten denkbar. Der Bedarf an Mischgebieten für ruhiges Gewerbe wird u. a. durch die Erkenntnis verstärkt, dass in den vergangenen Jahren viele Mischgebiete in anderen Stadtteilen Schwerins in Wohngebiete umgewandelt wurden.

Angesichts der günstigen, innenstadtnahen Lage des Untersuchungsgebietes (siehe Kapitel 2.2.5 Wohnen) ist die Möglichkeit eines erhöhten Nutzungsdrucks auf die im Gebiet ansässigen Kleinbetriebe im Falle einer zukünftigen Entwicklung zu berücksichtigen. Die Ansiedlung von Wohnnutzungen und eine damit einhergehende Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebietes kann eine Erhöhung des Gewerbemietniveaus und der Grundstückswerte zur Folge haben und die langfristige Perspektive der ansässigen Kleinbetriebe beeinträchtigen. Mit Blick auf ein gutes Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Kulturangeboten in einem zukünftigen lebendigen Wohnquartier³⁴ sind das größtenteils nicht störende, kleinteilige Gewerbe und die ansässigen Dienstleistungsfirmen mit hoher Kompatibilität zu Wohnnutzung in ihrer Standortbindung zu unterstützen.

³³ Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft, Schaumagazin im Quartier „KIW Vorwärts“: <https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/stadtplanung/baukultur-in-schwerin/schaumagazin-im-quartier-kiw-vorwaerts/> (Zugriff am 26.04.2023)

³⁴ Stellungnahme des Dezernats für Wirtschaft, Bauen und Ordnung (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Hoffmann vom 19.04.2023.

Resümee

Das Untersuchungsgebiet ist bis in die heutige Zeit in hohem Maße durch kleinteilige gewerbliche Strukturen mit einem hohen Anteil an Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben geprägt. Die Fluktuation ist gering. Das Areal ist als Gewerbegebiet trotz der guten innenstadtnähen Lage relativ wenig bekannt.

Die gewerblichen Nutzungen sind überwiegend dem tertiären Sektor zuzuordnen. Erwähnenswert ist der Mangel an gastronomischen Angeboten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die Verfügbarkeit großflächiger untergenutzter privater Außenbereiche innerhalb des Gewerbegebietes stellt ein Potenzial für eine mögliche Ausweitung der Betriebe dar.

Konkrete Hinweise auf emissionsbedingten Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen sind in der Regel auf erhöhte Straßenlärmmmissionen zurückzuführen.

Mit dem Projekt des Schaumagazins für zeitgenössische Kunst soll die Entwicklung des Gesamtareals KIW „Vorwärts“ zu einem lebendigen Stadtraum für Wohnen und Kultur gefördert werden. Darüber hinaus stellt das brachliegende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ein großes Wohnbaupotenzial für die Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers dar. Angesichts der günstigen Lage im Vergleich zu anderen innenstadtnahen Standorten ist der Aspekt eines erhöhten Nutzungsdrucks auf die im Gebiet ansässigen Kleinbetriebe im Falle einer zukünftigen Entwicklung zu berücksichtigen.

2.2.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen

Die Versorgung mit Kitaplätzen für das Untersuchungsgebiet ist aktuell ausreichend. Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Kita am Hopfenbruchweg 2 mit 14 Krippenplätzen und 45 Kindergartenplätzen. In der Weststadt gibt es weitere Krippen und Kindergärten (siehe Abbildung 35: Übersicht Kapazitäten und Auslastung Krippen, Kindergarten und Hort in der Weststadt 2022). Gemäß 14. Fortschreibung der Kindertagesstättenbedarfsplanung ist auch für den Planungsraum Mitte/West von einer auskömmlichen Situation auszugehen. Vereinzelt sind Investitionen und Platzweiterungen geplant (siehe Abbildung 36: Übersicht Geplante Investitionen Vorhaben, Platzentwicklung bei Krippen, Kindergarten und Hort in der Weststadt 2022). Diese werden die prognostizierten Bedarfe für die Weststadt decken.³⁵ Die Erstellung der 15. Kindertagesstättenbedarfsplanung wird noch in diesem Jahr abgeschlossen.

Mit der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf dem Güterbahnhofsareal wird voraussichtlich die Einrichtung einer Kita vor Ort auch im Sinne der Einzugsbereiche notwendig.^{36 37}

³⁵ Stellungnahme des Fachdienstes Bildung und Sport (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Elss vom 03.04.2023.

³⁶ Stellungnahme des Fachdienstes Bildung und Sport (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Elss vom 03.04.2023.

³⁷ Stellungnahme des Fachdienstes Jugend (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Krause vom 09.05.2023.

Krippe	Name der Einrichtung	Kapazität	Auslastung Dezember 2022
	Flitzebogen (alt J. Sibelius)	36	86,11 %
	Gänseblümchen	24	95,83 %
	Kirschblüte	38	86,84 %
	Regenbogen	45	104,44 %
	Benjamin Blümchen	84	70,24 %
	Freinet-Entdeckerland	14	121,43 %
	Bärenkinder	24	75,00 %
Kindergarten	Name der Einrichtung	Kapazität	Auslastung Dezember 2022
	Flitzebogen (alt J. Sibelius)	54	90,74 %
	Gänseblümchen	70	90,00 %
	Kirschblüte	62	85,84 %
	Regenbogen	140	79,29 %
	Benjamin Blümchen	158	84,81 %
	Freinet-Entdeckerland	45	80,00 %
	Bärenkinder	56	107,14 %
Hort	Name der Einrichtung	Kapazität	Auslastung Dezember 2022
	Benjamin Blümchen	198	95,96 %
	Regenbogen	44	100,00 %

Abbildung 35: Übersicht Kapazitäten und Auslastung Krippen, Kindergarten und Hort in der Weststadt 2022

Quelle: Stellungnahme des Fachdienstes Bildung und Sport (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Elss vom 03.04.2023.

Träger	Einrichtung	Adresse	Geplante Invest.	Vorhaben	Plätze +/-
AWO-Soziale Dienste gGmbH-Westmecklenburg	Regenbogen	E.-Weinert-Str. 36	1.500.000 € für Sanierung und Krippenneubau in Modulbau-weise	x	+ 12 Kinderkrippenplätze bis 2021
Diakoniewerk Neues Ufer gGmbH	Benjamin Blümchen	W.-Bredel-Str. 48	x	zentrale Hortbetreuung für die GS J-Brinckman	x
Frau Beate Ullrich-Sandner	Entdeckerland	Hopfenbruchweg 2	x	x	x
Diakoniewerk im nördlichen Meckl. gGmbH	Bärenkinder	Schillerstr. 14	x	x	x
Kita gGmbH	Sportkita Jean Sibelius	J.-Sibelius-Str. 26	10.000 € für die Toranlage	x	x
Kita gGmbH	Gänseblümchen	Friesenstr. 35a	bis 2022 4.200.000 € für Neubau	x	+ 22 Kinderkrippe, + 32 Kindergarten bis 2022
Kita gGmbH	Kirschblüte	Wossidlostr. 61	x	x	x

Abbildung 36: Übersicht Geplante Investitionen Vorhaben, Platzentwicklung bei Krippen, Kindergarten und Hort in der Weststadt 2022

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2021): Kindertagesstättenbedarfsplanung. 14. Fortschreibung, (Stand: 12. Mai 2021) S. 32: https://bis.schwerin.de/vo0050.asp?__kvonr=6769 (Zugriff am 03.04.2023); Ausschnitt durch S.T.E.R.N. GmbH bearbeitet.

Schulen

Die Versorgung mit Schulplätzen durch Grundschulen und weiterführende Schulen außerhalb des Untersuchungsgebietes ist ausreichend.³⁸ Folgende Schulen befinden sich in der Weststadt:

- **Goethegymnasium** (Johannes-R.-Becher-Straße 10): Die räumliche Kapazität beträgt nach Festsetzung der Aufnahmekapazitäten der öffentlichen Grund- und weiterführenden Schulen in Trägerschaft der Landeshauptstadt Schwerin 1064 Schülerinnen und Schüler. Im Schuljahr 2022/2023 weist das Gymnasium 902 Schülerinnen und Schüler auf.
- **Weststadtcampus** (Johannes-R.-Becher-Straße 14; Regionalschule mit Klassenstufen 5-10): Die räumliche Kapazität beträgt 560 Schülerinnen und Schüler. Aktuell im Schuljahr 2022/2023 beträgt die Anzahl 448 (inklusive 65 Schülerinnen und Schüler in Vorklassen). Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Schule derzeit aufwachsend ist (im Schuljahr 2023/2024 kommt der 9. und im Schuljahr 2024/2025 der 10. Jahrgang hinzu).
- **John-Brinckman-Schule** (Willi-Bredel-Straße 17; Grundschule): Die räumliche Kapazität beträgt 416 Schülerinnen und Schüler. Aktuell befinden sich im Schuljahr 2022/2023 317 Schülerinnen und Schüler an der Schule (inklusive 56 Schülerinnen und Schüler in Vorklassen).

³⁸ Stellungnahme des Fachdienstes Bildung und Sport (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Elss vom 03.04.2023.

- **Sportgymnasium** (Von-Flotow-Straße 20; Spezialgymnasium: Zentrum der sportlichen Hochbegabtenförderung im Bildungswesen mit überregionalem Einzugsbereich): Die räumliche Kapazität beträgt 896 Schülerinnen und Schüler. Die aktuelle Anzahl an Schülerinnen und Schüler beträgt im Schuljahr 2022/2023 589.³⁹

Auf gesamtstädtischer Ebene wird im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Schwerin auch der mögliche Ausbau des Hochschulstandortes Schwerin thematisiert. Hierbei werden verschiedene Standorte geprüft, ebenfalls das vorliegende Untersuchungsgebiet der VU.

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Das Untersuchungsgebiet verfügt über keine Jugendfreizeiteinrichtungen. Drei Einrichtungen außerhalb des Gebietes decken die Versorgung für den gesamten Stadtteil Weststadt ab. Die Einrichtungen liegen etwa 600 m von der Grenze des Untersuchungsgebiete am Mittelweg entfernt:

- **Demmlerhaus**, Obotritenring 105 – SOZIUS Pflege- und Betreuungsdienste Schwerin gGmbH (sozialpädagogische Wohngruppe);
- **Westclub One**, Friesenstraße 29 – VFJS - Verein zur Förderung zeitgemäßer Jugend- und Sozialarbeit e.V.
- **Schule der Künste**, Johannes-R.-Becher-Straße 22-24 – Schule der Künste e.V.⁴⁰

Weitere Einrichtungen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Paulsstadt und Lewenberg.

Das Jugendamt meldet einen gesamtstädtischen Bedarf an stationären Einrichtungen nach § 34 oder § 35 SGB VIII (beispielsweise therapeutische Einrichtung). Derzeit werden 46 % der Kinder außerhalb von Schwerin betreut, davon 22 % außerhalb von Mecklenburg-Vorpommern. Die Unterbringung außerhalb Schwerins ist auf die geringen Kapazitäten der stationären Einrichtungen in der Landeshauptstadt zurückzuführen.

Um dem bundesweit steigenden Bedarf an stationären Einrichtungen zu begegnen könnte die Versorgung mit einer stationären Einrichtung im Untersuchungsgebiet mit einem Standort für ambulanten Hilfen zur Erziehung gekoppelt werden.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers wurde auch der Bedarf für ein Angebot im Bereich der Jugendarbeit nach § 11 (offener Jugendtreff) benannt.⁴¹

Familienzentren, Stadtteil- und Seniorenangebote

Angebote der Familienarbeit sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Der Nachbarschaftstreff in der Lessingstraße 26a ist der einzige Begegnungsort im Stadtteil Weststadt. Aufgrund seiner Entfernung ist er für ältere Menschen und Bürgerinnen und Bürger mit eingeschränkter Mobilität nur begrenzt vom Untersuchungsgebiet aus zu besuchen. Seitens des Fachdienstes für Soziales wird daher ein Bedarf an einem generationsübergreifenden Begegnungsort für die Vernetzung und den Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort im Untersuchungsgebiet gemeldet⁴².

³⁹ Stellungnahme des Fachdienstes Bildung und Sport (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Elss vom 03.04.2023.

⁴⁰ Stellungnahme des Fachdienstes Jugend (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Krause vom 09.05.2023.

⁴¹ Stellungnahme des Fachdienstes Jugend (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Krause vom 09.05.2023.

⁴² Stellungnahme des Fachdienstes Soziales (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Manhart vom 18.04.2023.

Weitere Infrastruktureinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich am Hopfenbruchweg 3 die im November 2022 fertiggestellte neue Wache der Freiwilligen Feuerwehr Schwerin-Mitte. Der Neubau wurde an der Stelle einer ehemaligen Berufsschule errichtet, die zusammen mit Lagerhallen, Garagen und Schuppen bereits im Juni 2020 abgerissen wurde.

Südlich des ehemaligen KIW „Vorwärts“, im Mittelweg 9, besteht seit 2011 eine städtische Wohnungslosenunterkunft mit einer Kapazität von 45 Plätzen, die im Jahresschnitt mit 25 Personen belegt ist⁴³. Aus Sicht des Fachdienstes Soziales und der Sozialplanung wird für den o. g. Standort ein Alternativstandort benötigt. Geplante Maßnahmen für den bisherigen Standort sind derzeit nicht bekannt.

Für die zukünftige Versorgung mit sozialer Infrastruktur wurden weitere Bedarfe angemeldet⁴⁴:

- eine solitäre Kurzzeitpflegeeinrichtung (In der Stadt besteht bis 2030 noch ein Bedarf an 8 Plätzen, bis 2040 an 35 Plätzen.)
- eine öffentlich-rechtliche Unterbringung für geflüchtete Personen mit einer Kapazität von 100 Plätzen (Ein zweiter Standort wird in Schwerin in ca. 3-4 Jahren benötigt.)
- Angebote für betreutes Wohnen (Bis 2030 besteht in Schwerin ein Bedarf an 83 Plätzen, bis 2040 an 273 Plätzen.)

Kulturelle Angebote

Kulturelle Angebote sind im Untersuchungsgebiet sowie im gesamten Stadtteil Weststadt nicht vorhanden. Zentrale Kultureinrichtungen wie Theater, Stadtbibliotheken und Volkshochschulen, Museen und Kulturforen konzentrieren sich in den angrenzenden innerstädtischen Stadtteilen Paulstadt, Altstadt und Schelfstadt. Die Entscheidung der Stadt Schwerin, das Eingangsgebäude des ehemaligen KIW „Vorwärts“ der Stiftung "Schaudepot Schwerin" zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, bildet daher eine große Chance. Mit Unterstützung des Bundesprogramms "Nationale Projekte des Städtebaus" wird sich das Schaudapot der Ausstellung, Erforschung und Lagerung moderner und zeitgenössischer Kunst widmen. Mit diesem ersten Schritt soll eine neue kulturelle Adresse von gesamtstädtischer Bedeutung in der Weststadt etabliert werden, die zur Entwicklung des Gesamtareals zu einem lebendigen Stadtraum für Wohnen und Kultur beitragen wird. Die Landeshauptstadt Schwerin führte im Sommer 2023 einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb durch, das Schaudapot soll bis Ende 2025 fertiggestellt werden.⁴⁵

Resümee

Die Versorgung mit Kitaplätzen in der Weststadt und im Untersuchungsgebiet ist entsprechend aktueller Bedarfe derzeit gut.

Die Schulplatzversorgung im Einzugsbereich ist ausreichend und auch mit Blick auf ein zukünftiges, neues Wohnquartier gesichert.

⁴³ Schwerinlokal (2018): <https://schwerin-lokal.de/comcontact-betreibt-weiter-obdachlosenunterkunft-in-schwerin/> (Zugriff am 02.03.2023).

⁴⁴ Stellungnahme des Fachdienstes Soziales (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Manhart vom 18.04.2023.

⁴⁵ Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft, Schaumagazin im Quartier „KIW Vorwärts“: <https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/stadtplanung/baukultur-in-schwerin/schaumagazin-im-quartier-kiw-vorwaerts/> (Zugriff am 26.04.2023).

Aus Sicht der Fachämter besteht auf Stadtteil- und Stadtebene ein mittelfristiger Bedarf an stationären und ambulanten Angeboten der generationsübergreifenden Nachbarschafts- und Jugendhilfe, der Pflege, der Unterbringung für geflüchtete Personen und Menschen ohne Obdach sowie Angeboten des Betreuten Wohnens, für deren Realisierung städtische Flächen im Untersuchungsgebiet zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers sind zusätzliche Angebote für Kinder und Jugendliche in Form einer Kindertageseinrichtung sowie einem offenen Jugendtreff im Untersuchungsgebiet mitzudenken.

Das kulturelle Angebot wird durch die zukünftige Etablierung einer besonderen Kunst- und Kulturnutzung auf dem ehemaligen KIW-Gelände (Schaumagazin) initiiert. Insbesondere die ehemalige Reparaturhalle des KIW „Vorwärts“ bietet Potenzial für weitere, besondere kulturelle Projekte und Initiativen.

2.2.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Im Flächennutzungsplan für Schwerin werden der Erhalt und die Entwicklung zusammenhängender Grünflächen und Landschaftsräume für Parks, Friedhöfe, Kleingärten und Grünverbindungen der Landeshauptstadt sowie ein möglichst vollständiger Erhalt innerstädtischer Freiflächen mit Verbesserung der Wegeverbindungen aus den Siedlungskernen in die freie Landschaft als Ziele formuliert.⁴⁶

Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es keine gestalteten öffentlichen Grün- und Freiflächen. Das brachliegende, nicht gesicherte Areal des ehemaligen Güterbahnhofs mit einer Vielzahl an baufälligen Gebäuden wird von Anwohnerinnen und Anwohnern für Spaziergänge und besonders auch als Hundeauslauffläche genutzt.

Öffentliche Spielplätze

Im Untersuchungsgebiet sind keine Spielplätze vorhanden. Südlich des Gebietes, an der Robert-Beltz-Straße gelegen, befindet sich der „Spielplatz am Löwenplatz“.

Im Stadtteil Weststadt sowie im südlich angrenzenden Stadtteil Paulsstadt gibt es erhebliche Defizite an öffentlichen Spielflächen. Entsprechend sind bei der zukünftigen Entwicklung des Untersuchungsgebietes – neben der Gestaltung eines wohnortnahen Angebotes für das neue Quartier – auch Spielangebote für verschiedene Altersgruppen mit Blick auf die umliegenden Wohngebiete zu schaffen.⁴⁷

⁴⁶ Statusbericht zum Flächennutzungsplan 2014, S. 28f. in: Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2015): ISEK 3. Fortschreibung, S. 33f.

⁴⁷ Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt (Landeshauptstadt Schwerin): Mail von Herrn Ehlers vom 05.05.2023; Stellungnahme SDS, Bereich Öffentliches Grün/ Friedhöfe (Landeshauptstadt Schwerin): Brief vom 31.05.2023.

Ungedeckte Sportflächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Sportflächen. Auch hier besteht, ähnlich den Spielflächen, ein Bedarf an generationsübergreifend nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes.⁴⁸

Private Freiflächen

Freiflächen im Untersuchungsgebiet, die sich in privatem Eigentum befinden (siehe Abbildung 24: Eigentumsverhältnisse) werden vorwiegend als private Stellplätze oder als Gärten genutzt. Vereinzelt finden sich bei den privaten Freiflächen spezielle gewerbliche Nutzungen, die Verwendung als Lagerfläche und/oder Müllstellplatz und sonstige Nutzungen (siehe Abbildung 37: Nutzung privater Freiflächen).

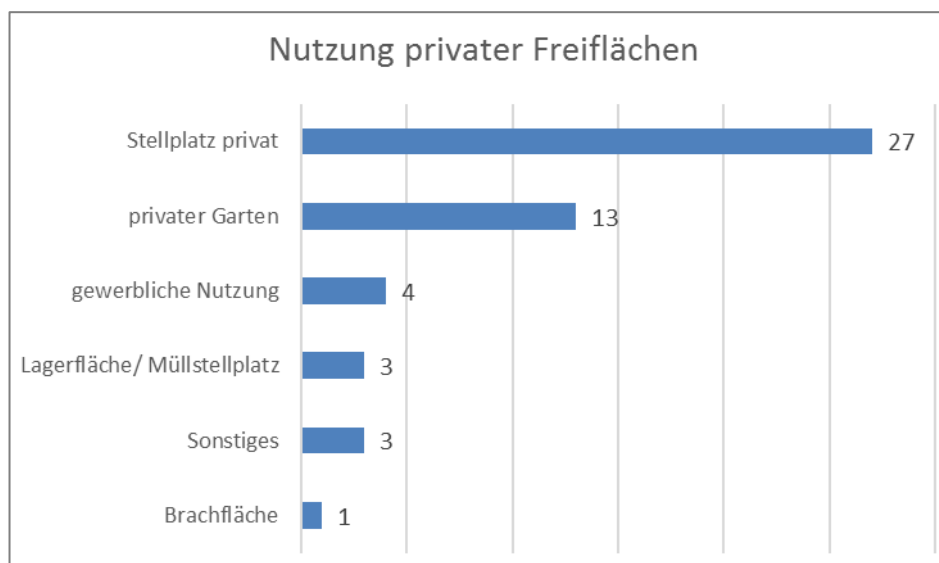


Abbildung 37: Nutzung privater Freiflächen

Quelle: Inaugenscheinnahme, Begehung am 09.02.2023 durch S.T.E.R.N. GmbH

Über die Hälfte der privaten Freiflächen ist zu über 50 % versiegelt. Ein Großteil dieser Freiflächen besitzt eine Versiegelung von über 75 % (siehe Abbildung 38: Versiegelungsgrad privater Freiflächen). Neben privaten, als Stellplatz genutzten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auch bei privaten, gewerblich genutzten Freiflächen sehr hoch. Entsprechend der Nutzungsintensität dieser Flächen gibt es Potenziale für Teilentsiegelungen oder den Einsatz versickerungsfähiger Materialien.

⁴⁸ Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt (Landeshauptstadt Schwerin): Mail von Herrn Ehlers vom 05.05.2023; Stellungnahme SDS, Bereich Öffentliches Grün/ Friedhöfe (Landeshauptstadt Schwerin): Brief vom 31.05.2023.

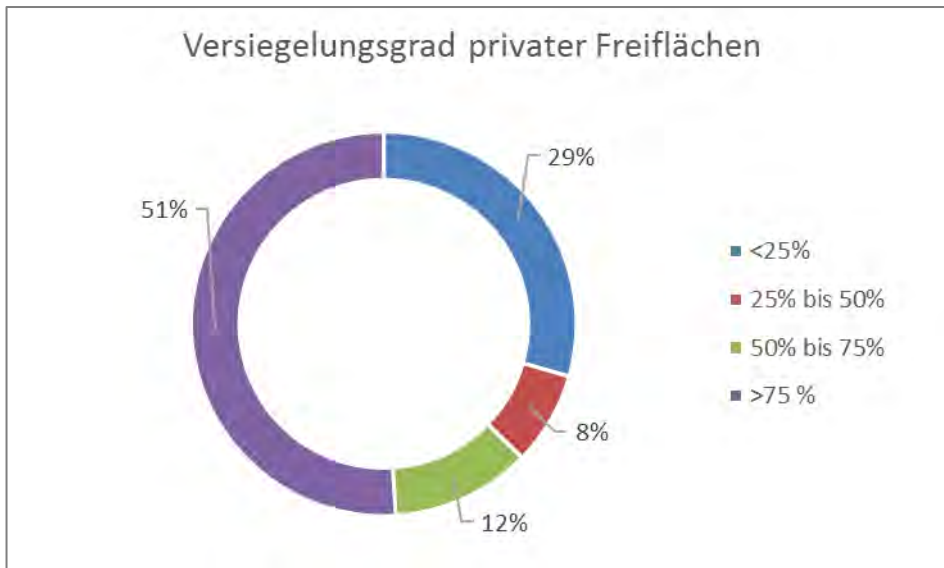


Abbildung 38: Versiegelungsgrad privater Freiflächen

Quelle: Inaugenscheinnahme, Begehung am 09.02.2023 durch S.T.E.R.N. GmbH

Wohngebäuden zugeordnete Freiflächen

Wohngebäuden zugeordnete Freiflächen (siehe Abbildung 21: Nutzungsstruktur) im Untersuchungsgebiet unterscheiden sich nach Inaugenscheinnahme in Versiegelungsgrad und Gestaltungsqualität deutlich. Drei private Freiflächen an Wohngebäuden liegen im vorwiegend gewerblich geprägten Teilbereich. Vier Freiflächen, welche Wohngebäuden zugeordnet sind und mit einem hohen Anteil an Begrünung und Aufenthaltsqualität, befinden sich in der Wossidlostraße, im Eigentum der Neuen Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG.

Kleingärten

Im Untersuchungsgebiet liegen Dauerkleingärten von zwei Kleingartenvereinen (KV). Zwischen Hopfenbruchweg und dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs befindet sich eine Anlage des Kleingartenvereins „Immergrün“ im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet. An das Areal des KIW „Vorwärts“ nordwestlich angrenzend liegt ein Teil der Parzellen des Kleingartenvereins (KV) „Hopfenbruchweg-Wiese“, Kreisverband der Gartenfreunde Schwerin e. V., auf städtischen Flächen, aber auch auf Flächen anderer Eigentümerinnen und Eigentümer (siehe Kapitel 2.2.3 Eigentums- und Grundstücksstruktur).

Als Teil des Freiraum- bzw. Grünflächensystems der Stadt besitzen Kleingartenanlagen (KGA) eine wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion für die bebauten Stadtteile. Die im Untersuchungsgebiet liegenden KGA sind Teil eines „Grüngürtels“ um die dicht bebauten, durch Geschosswohnungsbau geprägten Innenstadtviertel Schwerins. Hier beginnt ein zusammenhängender Freiraum ausgehend vom Südteil des Medeweger Sees nach Norden.⁴⁹

⁴⁹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 9.

Im Kleingartenentwicklungskonzept wird die Freiraumfunktion des KV „Immergrün“ als mittel, die des KV „Hopfenbruchweg-Wiese“ als hoch bewertet.⁵⁰ Konflikte zwischen Kleingartennutzung und angrenzenden geschützten Biotopen bestehen lediglich in einem schmalen Bereich am äußersten Rand des Untersuchungsgebietes, im nördlichen Ende des ehemaligen Güterbahnhofsgebietes.⁵¹

Die Anlage „Hopfenbruchweg-Wiese“ liegt mit ausreichendem Abstand zu Gewässern und den Trinkwasserschutzgebieten II und III a, so dass keine Gefahr für eine Beeinträchtigung besteht. Bei einem Teil der Parzellen des KV „Immergrün“ besteht ein potenzielles Risiko für Beeinträchtigungen des Trinkwassers durch die Nutzung der Dauerkleingärten im Trinkwasserschutzgebiet III a.⁵²

In einzelnen Kleingartenanlagen erfolgten Altlastenuntersuchung aufgrund der Befüllung einer sich vor Ort befindenden Tongrube, u. a. im Bereich der KGA „Hopfenbruchweg-Wiese“. Die Prüfwerte ergaben 2002 keinerlei Gefährdungen für die Kleingartennutzerinnen und -nutzer. Lediglich für die teilweise mit Schlacken verfüllten Wege innerhalb der KGA wurde 2004 empfohlen, diese durch geeignetes Material zu überdecken. Mit der Entwicklung des Untersuchungsgebietes ist die Nutzungsintensität dieser Wegeverbindungen zu beobachten und die Notwendigkeit der Überdeckung erneut zu prüfen.⁵³

Laut Kleingartenentwicklungskonzept waren im Jahr 2018 50 bis 70 % der Pächter des KV „Hopfenbruchweg-Wiese“ älter als 60 Jahre; für die Anlage des KV „Immergrün“ wurde keine Überalterung in dieser Form festgestellt⁵⁴. Trotzdem waren 2018 nur 3 bis 10 % der Parzellen in der gesamten Anlage des KV „Hopfenbruchweg-Wiese“, aber über 10 % aller Parzellen des KV „Immergrün“ ohne Pächterinnen und Pächter⁵⁵. Das Kleingartenkonzept geht von einer weiteren Zunahme des Leerstands in allen KGA der Stadt Schwerin aufgrund der demografischen Entwicklung aus⁵⁶. Nach einer aktuellen Einschätzung des Fachdienstes Umwelt und entgegen der Prognose des Kleingartenentwicklungskonzeptes von 2018 (formuliert vor der Corona-Pandemie und einem vermehrten Zuzug von Geflüchteten u. a. aufgrund des Ukraine-Krieges) besitzen die sich im Untersuchungsgebiet befindlichen Dauerkleingärten eine langfristige Nutzungsperspektive, insbesondere mit dem Bau eines neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgebiet mit voraussichtlich kompakter Bebauung und maximal kleinen privaten Gärten⁵⁷. Trotz negativer Entwicklungsprognose im Kleingartenentwicklungskonzept 2018 erhalten auch hier die sich im Untersuchungsgebiet befindlichen Kleingärten beider KV die Zielperspektive „Erhalt mit

⁵⁰ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, Karte 2: Freiraumfunktion.

⁵¹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, Karte 5: Naturschutz.

⁵² Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, Karte 4: Gewässer- und Grundwasserschutz.

⁵³ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 18.

⁵⁴ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, Karte 11: Überalterung.

⁵⁵ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, Karte 12: Leerstand.

⁵⁶ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 27.

⁵⁷ Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt (Landeshauptstadt Schwerin): Mail von Herrn Ehlers vom 05.05.2023.

Verbesserungsmaßnahmen⁵⁸. Die Bedarfe und Zielperspektiven müssen in einer notwendigen Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsprozesses überprüft werden.

Mit Blick auf die Funktion der KGA als Erholungs- und auch verbindende Grünräume ist die Schaffung von Durchgangswegen ohne Tore mit entsprechender Ausschilderung für die KGA „Hopfenbruchweg-Wiese“ eine umzusetzende Maßnahme (Kleingartenentwicklungskonzept).⁵⁹



Abbildung 39: Kleingartenanlage Hopfenbruchweg-Wiese (links), brachliegende Freifläche ehemaliger Güterbahnhof mit Blick zum Medeweger See (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023.

Resümee

Im Untersuchungsgebiet sind weder gestaltete öffentlichen Frei- und Erholungsflächen noch Spiel- und Sportflächen vorhanden. Ein ungedeckter Bedarf an Spiel- und generationsübergreifenden Sportflächen besteht aktuell auch im Umfeld des Untersuchungsgebietes. Die Bedarfe sind im Zuge der Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs und auch der Entwicklung des KIW „Vorwärts“ mitzudenken.

Das Potenzial zur Entsiegelung und Gestaltung privater Freiflächen im Untersuchungsgebiet ist hoch.

Die demografische Entwicklung und das große Angebot in Schwerin birgt die perspektivische Gefahr von Leerständen in den Kleingartenanlagen. Gleichwohl sind die Parzellen der KV „Immergrün“ und „Hopfenbruchweg-Wiese“ wichtige Erholungsflächen und Räume mit stadtklimatischer Ausgleichsfunktion im Untersuchungsgebiet. Der aktuelle Bedarf sowie Nutzungsperspektiven sind mit der notwendigen Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes zu überprüfen. Sollte die Nutzung langfristig nicht dem Bedarf entsprechen (Leerstände), sind Nutzungsalternativen zu entwickeln.

⁵⁸ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, Karte 14: Zielkategorien.

⁵⁹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 47.

2.2.9 Verkehr und Mobilität, Öffentlicher Raum

Fuß- und Radverkehr

Eines der zentralen Entwicklungsziele für die Stadt Schwerin ist es, den Umweltverbund, Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV, zu fördern.⁶⁰ Aufgrund seiner Größe besitzt Schwerin eine gute Voraussetzung für den Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Das Untersuchungsgebiet liegt in guter Erreichbarkeit zur Schweriner Innenstadt. Das Stadthaus ist vom nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes mit dem Fahrrad innerhalb von zehn Minuten, zu Fuß in ca. 25 Minuten zu erreichen.⁶¹

Die Verkehrswege im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich auf den MIV bzw. gewerblichen Verkehr ausgerichtet, während Fuß- und Radwege eine untergeordnete Rolle spielen. Eine Gleichberechtigung der Verkehrsformen ist nicht gegeben.

Der Ausbau und die Beschaffenheit der Fußwege im Untersuchungsgebiet sind mangelhaft. Entlang der Güterbahnhofstraße ist kein Fußweg vorhanden, am Hopfenbruchweg und am Mittelweg sind Fußwege nur einseitig angelegt und zu schmal bemessen. Im Mittelweg entlang der Kleingartenanlage wird der Fußweg auf der Straße geführt. Dies birgt ein hohes Gefährdungspotenzial für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Kinder sowie ältere Fußgängerinnen und Fußgänger (siehe Abbildung 40: Mängel im Fußwegenetz). Der Mittelweg sowie ein Teilbereich der Güterbahnhofstraße sind mit Kopfsteinpflaster belegt und somit nicht barrierefrei oder radfahrerfreundlich.



Abbildung 40: Mängel im Fußwegenetz: Mittelweg (links), Hopfenbruchweg (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Eine Entflechtung des Fuß- und Radverkehrs vom MIV trägt zur Verkehrssicherheit bei. Im Untersuchungsgebiet ist kein Wegenetz mit vom Straßenraum getrennten Wegen ausgebildet, eine ausreichende fußläufige Durchwegung des Gebiets ist folglich nicht gegeben. Die einzige Ausnahme stellen hierbei die Verbindungs- und Erschließungswege in den Kleingartenanlagen dar, die jedoch nicht durchgehend öffentlich zugänglich sind.⁶² Eine fußläufige Durchwegung ist hinsichtlich der

⁶⁰ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2015): ISEK 2025. 3. Fortschreibung, Schwerin, S. 54.

⁶¹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Geoportal Schwerin, Fahrradverkehr. https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/geodaten_katater_vermessung/geoportal-schwerin/ (Zugriff am 10.05.2023).

⁶² Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH (2005) / Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2005): Vorbereitende Untersuchung „Hopfenbruchweg / Güterbahnhof“ Endbericht, Schwerin, S. 14.

geplanten städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung im Untersuchungsgebiet für das Zusammenwachsen der einzelnen Teilbereiche wichtig.

Im Radverkehrskonzept 2020 wird der Zustand der vorhandenen Radverkehrsanlagen in Schwerin als schlecht bis mangelhaft beschrieben.⁶³ Auch in einer Online-Beteiligung zum Radverkehrskonzept konnten bauliche und sonstige Mängel im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Dies betrifft vor allem den Mittelweg und die Güterbahnhofstraße (siehe Abbildung 41: Online-Beteiligung: Übersicht aller Anregungen und Mängel).⁶⁴ Im gesamten Untersuchungsgebiet sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden. Lediglich auf der Lübecker Straße, der Robert-Beltz-Straße sowie dem Obotritenring außerhalb des Untersuchungsgebiets sind Radverkehrsanlagen in unterschiedlicher Form angelegt: Sie werden entweder als straßenbegleitende Radwege, gemeinsame Geh- und Radwege, Mischverkehr, Schutzstreifen oder Gehwege mit „Radverkehr frei“-Regel geführt.⁶⁵

Für die bestehenden nicht ausgebauten Straßen- und Wegeverbindungen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofgeländes und umliegender Bereiche stellt das Radverkehrskonzept 2030 fest, dass diese grundsätzlich für einen Ausbau als Geh- und Radwege nutzbar sind (als Hauptroute für Radfahrende). Für nichtöffentliche Liegenschaften müsste gegebenenfalls Grunderwerb getätigt werden, um die hier notwendigen öffentlichen Investitionen dauerhaft abzusichern. Eine Machbarkeitsstudie inklusive Klärung der Flächenverfügbarkeit, der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Schadstoffuntersuchungen werden im Zuge dessen notwendig.⁶⁶

⁶³ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2009): Das neue Radverkehrskonzept 2020 für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S.12.

⁶⁴ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes 2030. Endbericht, Schwerin.

⁶⁵ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes 2030. Endbericht, Schwerin.

⁶⁶ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes 2030. Endbericht, Schwerin, S. 100.

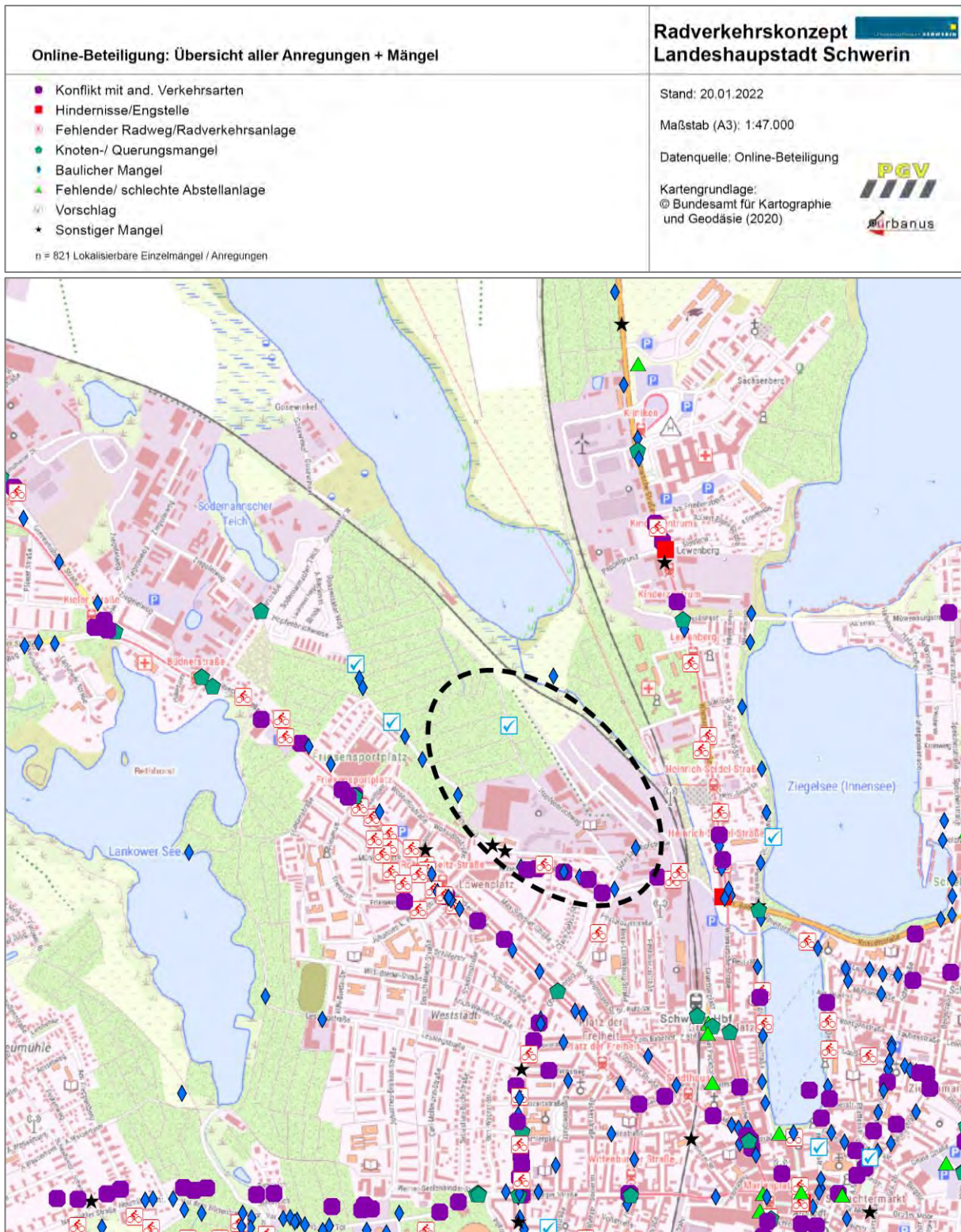


Abbildung 41: Online-Beteiligung: Übersicht aller Anregungen und Mängel; ohne Maßstab

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin, Radverkehrskonzept 2030

Gesamtstädtisch ist es das Ziel, das Untersuchungsgebiet an das Gesamtradtetz mit einer neuen Hauptroute durch das Untersuchungsgebiet in nordsüdlicher Führung entlang des ehemaligen Güterbahnhofs anzuschließen. Eine Verlängerung der Hauptroute als Querung der Gleisanlagen und

als Verbindung zum Medeweger See sowie dem Stadtteil Lewenberg wird angestrebt (siehe Abbildung 42: Radverkehrszielnetz).⁶⁷ Die Vernetzung des Untersuchungsgebietes, zumindest für den Fuß- und Radverkehr, in Richtung Osten mit dem Stadtteil Lewenberg gewinnt insbesondere mit der Entwicklung eines neuen Wohnquartieres an Bedeutung – besitzt aber auch einen großen Mehrwert für die umliegenden Stadtquartiere⁶⁸.

Im Bereich der Gleisverzweigung der Eisenbahnstrecken Schwerin-Bad Kleinen und Schwerin-Rehna gibt es zwischen den nordwestlichen Stadtteilen Lankow/ Friedrichsthal und dem östlich der Bahnstrecken gelegenen Lewenberg inklusive Helios Kliniken Schwerin – mit etwa 2.000 Beschäftigten dem größten Arbeitgeber Schwerins – einen Bedarf an einer direkten Verbindung, welche den Weg durch die Straßenunterführung des Obotritenringes und den Knotenpunkt mit der Wismarschen Straße umgeht. Das Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar zwischen den zu verbindenden Stadtteilen und kommt somit als Querungsbereich in Frage. Über die Bahnstrecke nach Bad Kleinen führt eine Straßenbrücke. Für die Zweigstrecke nach Rehna wäre für den Fuß- und Radverkehr sowohl ein ebenerdiger Bahnübergang als auch eine, für den Rad- und Fußverkehr deutlich sicherere, Überbrückung der Bahnstrecke möglich.⁶⁹

⁶⁷ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes 2030, Endbericht, Schwerin.

⁶⁸ Stellungnahme Fachgruppe Verkehrsplanung (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Heese vom 27.04.2023.

⁶⁹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes 2030, Endbericht, Schwerin, S. 100.

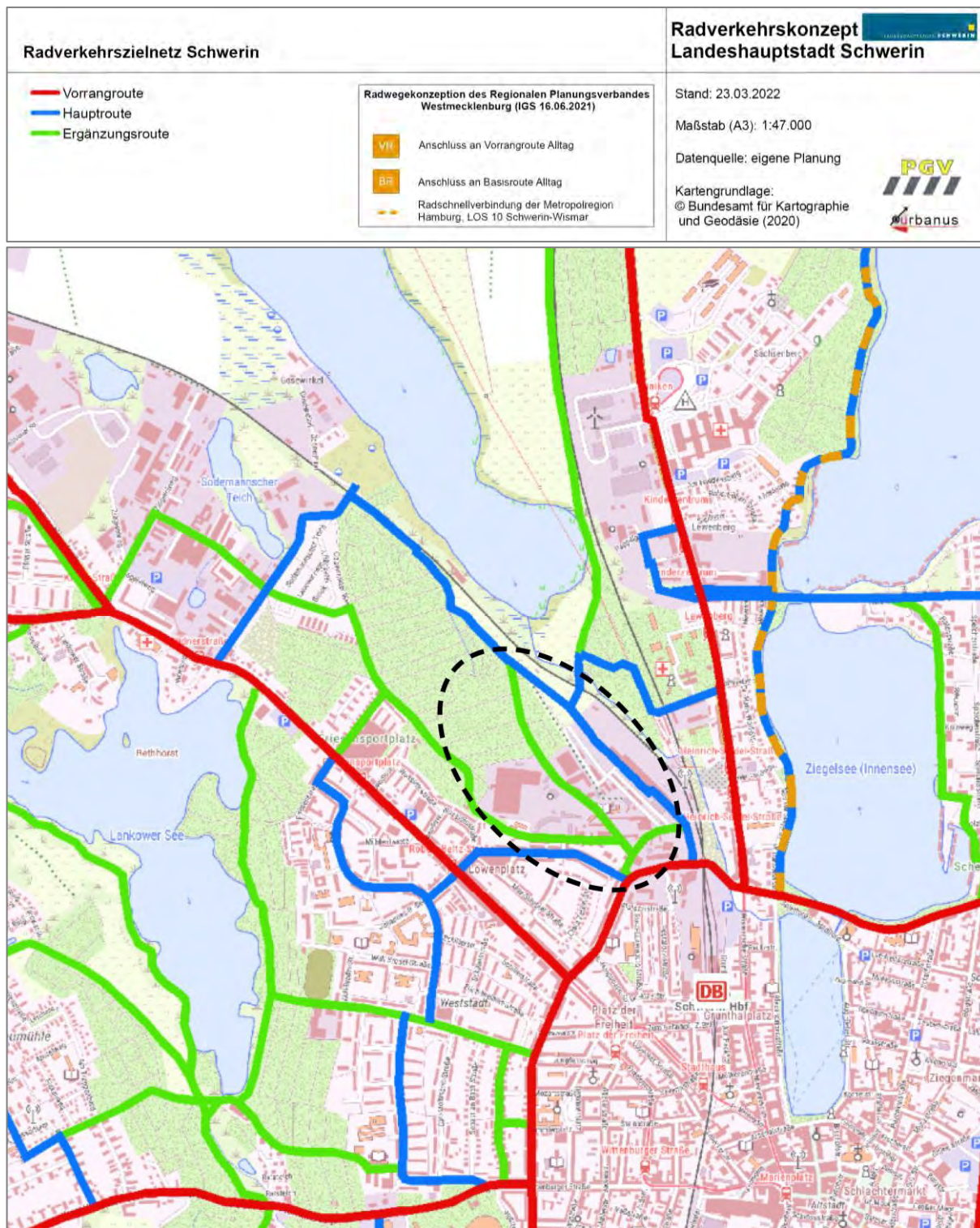


Abbildung 42: Radverkehrszielnetz; ohne Maßstab
Quelle: Landeshauptstadt Schwerin, Radverkehrskonzept 2030

Zusätzlich sollen künftig zwei Ergänzungsrouten westlich und östlich des ehemaligen KIW-Geländes den Radverkehr durch das Untersuchungsgebiet führen (siehe Abbildung 42: Radverkehrszielnetz).⁷⁰

ÖPNV

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegen zwei Bahnstrecken. Die Bahnstrecke Schwerin-Bad Kleinen wird von der DB Netz AG unterhalten. Hier fährt der Regionalexpress RE 1 zwischen Hamburg und Rostock und die Regionalbahn RB 17 zwischen Wismar und Ludwigslust. Auf der Strecke Schwerin-Rehna fährt die ODEG den Regionalexpress RE 2 zwischen Wismar und Berlin. Dabei wird die Zweigstrecke Schwerin-Rehna entlang des Untersuchungsgebietes derzeit von zwei Personenzügen pro Stunde befahren.⁷¹ Darüber hinaus sind mehrere Abstellgleise vorhanden, die von der Deutschen Bahn AG genutzt werden.

Die Straßenbahnlinie 2 verkehrt entlang der Lübecker Straße. Zudem bedienen die Buslinien 10 und 11 den Obotritenring.⁷² Die Haltestellen der Busse und Straßenbahn liegen jedoch alle außerhalb des Untersuchungsgebiets, innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Haltestellen vorhanden (siehe Abbildung 47: Verkehr und Mobilität). Das Gebiet ist somit mit Blick auf die geplante Entwicklung der Brachflächen nur ungenügend mit dem ÖPNV erschlossen. Ein Anschluss an das Streckennetz mit neuen Bushaltestellen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist, insbesondere auch für mobilitätseingeschränkte Menschen, notwendig.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Insgesamt werden 60 % der Wege innerhalb der Stadt Schwerin mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt, davon 46 % als Selbstfahrer, 14 % als Mitfahrer.⁷³ Dies spiegelt sich auch in der Straßenraumaufteilung des Untersuchungsgebiets wider. Der MIV wird hier priorisiert. Dies kann auf die vorwiegend gewerbliche Nutzung zurückgeführt werden.

Das Untersuchungsgebiet ist über den Obotritenring und die Robert-Beltz-Straße an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung über den Mittelweg, den Hopfenbruchweg und die Güterbahnhofstraße. Für das Gewerbegebiet übernehmen die Güterbahnhofstraße und eine Verbindungsstraße zwischen dem Mittelweg und der Robert-Beltz-Straße die Haupteerschließungsfunktion. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit dieser Gebietszufahrten ist mit Blick auf die geplante bauliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes zu überprüfen.⁷⁴ Insbesondere hat der Knoten Bürgermeister-Bade-Platz (Wismarsche Straße/ Knaudtstraße/ Obotritenring) bereits heute seine Kapazitätsgrenze erreicht. Bei der Größe eines neuen Wohngebietes sowie der damit einhergehenden Verkehrsbelastung muss dies Berücksichtigung finden.⁷⁵

⁷⁰ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes 2030. Endbericht, Schwerin.

⁷¹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes 2030, Endbericht, Schwerin, S. 100.

⁷² Nahverkehr Schwerin GmbH (Hrsg.) (o.J.): Liniennetz. https://www.nahverkehr-schwerin.de/_Resources/Persistent/9/4/8/4/9484460c310e95994cf687562d74d96482b238e1/Liniennetz.pdf (Zugriff am 31.05.2023).

⁷³ Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2019): Mobilität in Deutschland - Regionalbericht für den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg, Bonn, S. 35.

⁷⁴ Stellungnahme Fachgruppe Verkehrsplanung (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Heese vom 27.04.2023.

⁷⁵ Stellungnahme Fachdienst Verkehrsmanagement, Fachgruppe Verkehrsplanung (Landeshauptstadt Schwerin) im Rahmen der TÖB-Beteiligung: E-Mail von Frau Heese vom 09.08.2023.

Generell ist die Straßenerschließung innerhalb des Gebietes unvollständig. Es fehlen Wendemöglichkeiten an den Endpunkten des Hopfenbruchwegs im Norden, der Güterbahnhofstraße im westlichen Anschluss an den Obotritenring und entlang des Mittelwegs. Zudem ist der Hopfenbruchweg ab der Hausnummer 6 in nördlicher Richtung nicht befestigt. Auch die Straßen auf dem Güterbahnhofgelände (Güterbahnhofstraße) sind mangelhaft ausgebaut. Im Mittelweg entlang der Kleingartenanlage wird der Fußweg auf der Straße geführt. Dies birgt ein Gefährdungspotenzial für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer. Tempo 30-Zonen sind gegenwärtig nur auf der Höhe des Mittelwegs 9 in Richtung Kleingärten und im Hopfenbruchweg vor der Kita ausgewiesen. Die übrigen Straßenabschnitte befinden sich nicht im Bereich von Wohnbebauung. Bei einer Erweiterung der Wohnbauflächen ist der Ausbau der Tempo-30-Zonen und die Ergänzung mit verkehrsberuhigten Bereichen zu prüfen.⁷⁶ Konflikte durch die nicht beruhigten Straßenabschnitte sowie der mangelhafte Zustand der Straßen wurden auch in der schriftlichen Befragung im März/ April 2023 benannt.⁷⁷

Im Untersuchungsgebiet sind keine Sharing-Angebote und lediglich ein Ladepunkt für E-Mobilität (am Mittelweg 1) vorhanden.⁷⁸ Mit der Fortschreitenden Verkehrswende und der Entwicklung des Untersuchungsgebietes ist das Angebot auszubauen.



Abbildung 43: westlicher Teil Güterbahnhofstraße: Blick nach Süden zum Obotritenring (links), Sackgasse mit Parkplatz an der Kreuzung zur Robert-Beltz-Straße / Obotritenring (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

⁷⁶ Stellungnahme Fachgruppe Verkehrsplanung (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Heese vom 27.04.2023.

⁷⁷ Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet. März/April 2023.

⁷⁸ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Geoportal Schwerin, Ladeinfrastruktur. https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/geodaten_kataster_vermessung/geoportal-schwerin/ (Zugriff am 31.05.2023).



Abbildung 44: Hopfenbruchweg mit Blick nach Süden (links) und Blick nach Norden (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Abbildung 45: Mittelweg Höhe KIW-Areal mit Blick nach Westen (links), unbefestigter Teil Hopfenbruchweg Höhe Kleingärten (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH



Abbildung 46: Güterbahnhofstraße mit Blick nach Westen (links), Bahnunterführung Obotritenring (rechts)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

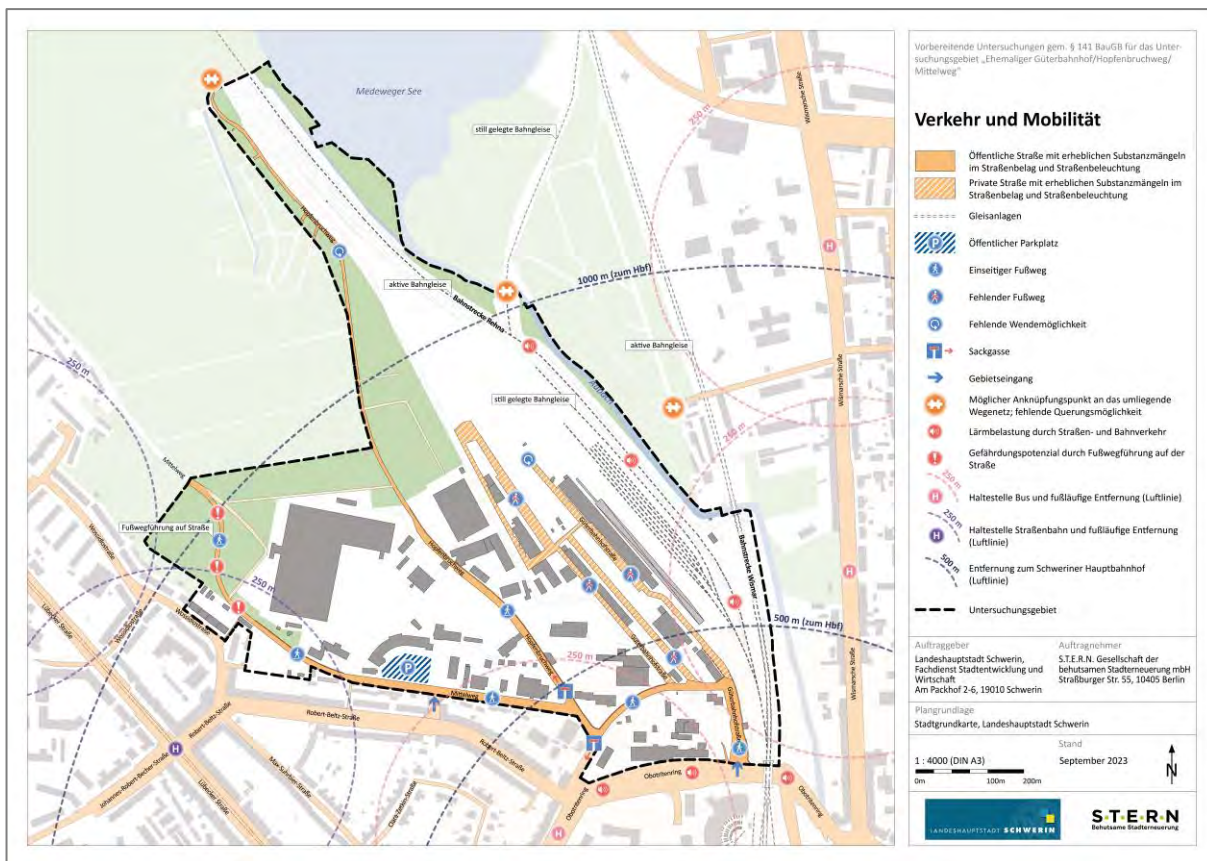


Abbildung 47: Verkehr und Mobilität; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigelegt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend private Stellplatzflächen, die den jeweiligen Gewerbestandorten zugeordnet sind. Öffentliche Parkräume sind größtenteils als straßenbegleitendes Parken angelegt. Der Vorplatz zum ehemaligen KIW-Gelände am Mittelweg wird von Schülerinnen und Schülern der sich in nächster Nähe befindenden Produktionsschule Westmecklenburg als Stellplatzflächen genutzt. Dies wird sich perspektivisch mit der Eröffnung des Schaumagazins und der Umgestaltung des Vorplatzes ändern. Aktuell wird entlang der Kleingärten am Hopfenbruchweg und Mittelweg (westlicher Teil) ungeordnet geparkt.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Untersuchungsgebietes wird die Mobilität von Bewohnerinnen und Bewohner sowie auch von vor Ort Beschäftigten und Besucherinnen und Besucher in das Gebiet zunehmen. Im Sinne der Mobilitätswende und einer nachhaltigen, mit Wohnnutzung kompatiblen Mobilität sollte der Schwerpunkt der Gestaltung des ruhenden Verkehrs hier auf einem Angebot für (wettergeschütztes) Fahrradparken, an Pkw-Parkplätzen mit E-Ladestationen und Flächen für mobilitätseingeschränkte Personen gelegt werden. Eine gute Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV ist hierfür unabdingbar.

Öffentlicher Raum

Im öffentlichen Raum des Untersuchungsgebietes sind keine attraktiven Aufenthaltsbereiche vorhanden. So fehlen beispielsweise Plätze oder sonstige öffentlich zugängliche Freiräume für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Gewerbetreibende vor Ort. Stadtmobiliar, bspw. als

Sitzmöglichkeiten für mobilitätseingeschränkte Menschen im öffentlichen Raum, und eine Beschattung des Straßenraumes durch Bäume fehlen weitgehend im Untersuchungsgebiet.

Im Rahmen der schriftlichen Befragung im März/ April 2023 sowie bei der öffentlichen Beteiligungsveranstaltung im Juni 2023 wurde auf eine Vermüllung des öffentlichen Raumes, besonders in der Nähe der Brachflächen, und eine unzureichende Pflege der straßenbegleitenden Freiflächen hingewiesen.⁷⁹

Lärm- / Schadstoffbelastung durch den Verkehr

Lärm- und Schadstoffemissionen beeinflussen die Lebensqualität und Gesundheit der im Gebiet Wohnenden und Arbeitenden. Die Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet durch die Regionalbahn (Strecke Schwerin-Rehna) liegt mit bis zu 60 db(A) im mittleren Belastungsbereich, bei einer aktuell einstündigen Taktung. Entlang des Obotritenrings wird eine erhebliche Lärmemission von bis zu 75 db(A) ausgestoßen (siehe Abbildung 48: Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet).⁸⁰ Auch gemäß des Lärmaktionsplans besteht am Obotritenring ein hoher bis sehr hoher Handlungsbedarf.⁸¹ Ebenso führt das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Obotritenring zu Feinstaub- und CO₂-Belastungen. Bei der Gestaltung der künftigen Wohnbebauung auf dem ehemaligen Güterbahnhofs Gelände ist aus diesem Grund auf Abstand zu den Gleisanlagen, eine geeignete städtebauliche Figur und Maßnahmen zum Lärmschutz zu achten.

⁷⁹ Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet im März/April 2023 sowie öffentliche Veranstaltung im Juni 2023.

⁸⁰ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Geoportal Schwerin, Lärmschutz https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/geodaten_katatster_vermessung/geoportal-schwerin/ (Zugriff am 31.05.2023).

⁸¹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2020): Lärmaktionsplan Stufe III für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 10ff.

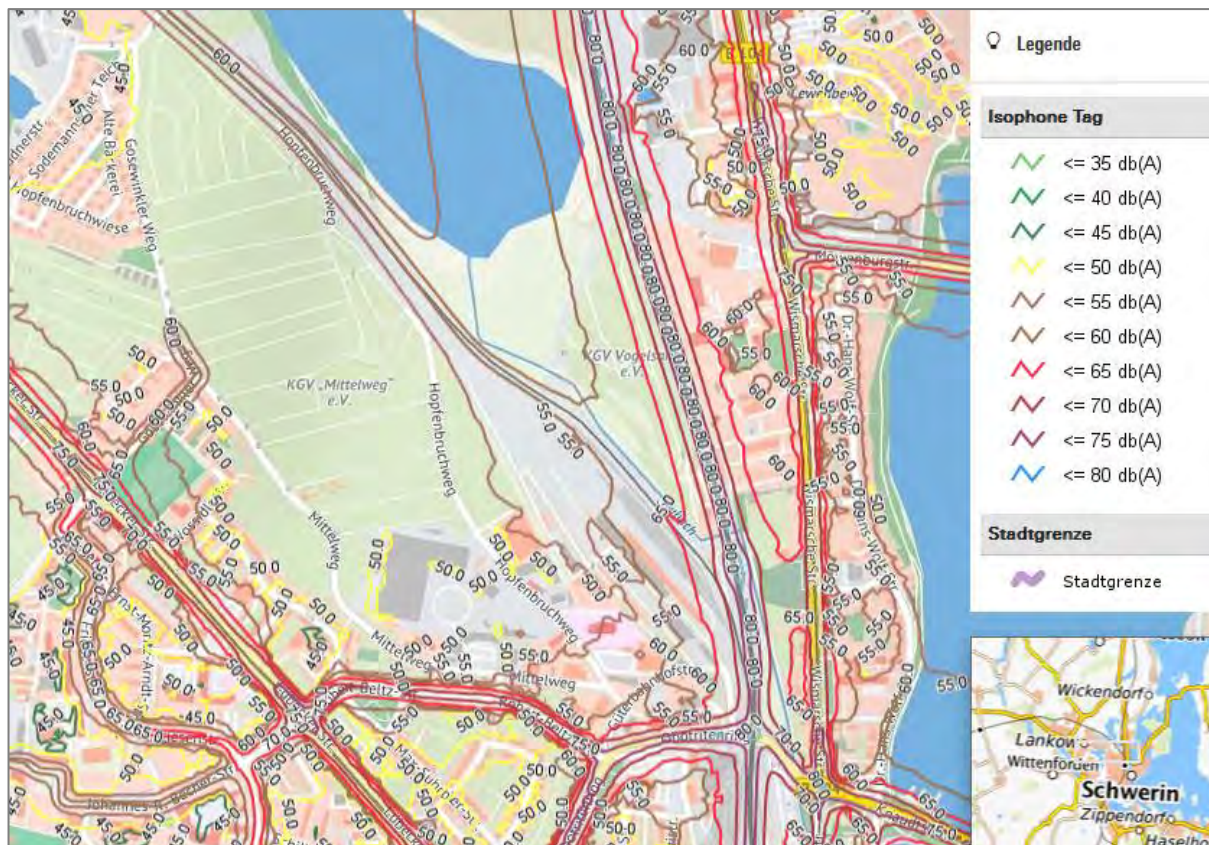


Abbildung 48: Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab

Quelle: Geoportal Schwerin, Lärmschutz

Resümee

Das Untersuchungsgebiet entspricht mit der Ausrichtung auf den MIV der aktuell vorwiegend gewerblichen Nutzung.

Ein vernetztes und fußläufig leicht zu durchquerendes Wegenetz ist nicht gegeben. Zudem befinden sich die Fußwege in einem schlechten baulichen Zustand und sind nicht ausreichend ausgebaut.

Eine ausgewiesene Fahrradinfrastruktur inkl. Fahrradstellplätzen fehlt gänzlich und ist entsprechend der gesamtstädtischen Entwicklungsziele stark ausbaufähig.

Die Straßen im Gebiet besitzen einen teilweise mangelhaften Oberflächenzustand und sind abschnittsweise nicht vollständig ausgebaut.

Eine Vernetzung der Teilbereiche des Untersuchungsgebietes in Ost-West-Richtung ist nicht gegeben. Der Fahrrad- und Fußgängerverkehr sollte auch unter der Zielstellung einer besseren Durchwegung des Gebietes ausgebaut werden.

Das Gebiet liegt fußläufig nah zur Innenstadt, ist jedoch nicht direkt über den ÖPNV an die Gesamtstadt angebunden. Auch fehlt eine Verknüpfung mit anderen Stadtteilen, insbesondere eine Ostanbindung nach Lewenberg und Medewege, bspw. in Form eines Bahnübergangs oder einer Brücke.

Zusammenfassend kann der Zustand der Straßen und Wege im Untersuchungsgebiet als nutzungseinschränkend und nicht bedarfsgerecht bewertet werden. Eine gleichberechtigte Aufteilung des Straßenraums für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer ist nicht vorhanden. Die

Erschließung und Anbindung sind ungenügend. Im öffentliche (Straßen)Raum besteht Aufwertungspotenzial.

Für eine mögliche zukünftige (Wohn)Bebauung ist auf eine Verringerung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr (Obotritenring) und den Bahnverkehr sowie auf die Herstellung von Barrierefreiheit zu achten.

2.2.10 Umwelt, Natur und Stadtklima

Versiegelung

Die Versiegelungssituation des gesamten Untersuchungsgebietes ist heterogen (siehe auch Kapitel 2.2.5 Wohnen, 2.2.6 Gewerbe und 2.2.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen).

Wird das gesamte Untersuchungsgebiet betrachtet, so sind, nach Inaugenscheinnahme, etwas mehr als ein Drittel der Grundstücke im Untersuchungsgebiet zu 50 % oder mehr versiegelt (siehe Abbildung 49: Versiegelungsgrad Freiflächen). Insbesondere private Flächen mit einer gewerblichen Nutzung und/oder einer Nutzung als Parkplatz sowie Teile des brachliegenden ehemalige KIW-Geländes weisen eine sehr hohe Versiegelungsquote auf (siehe auch Kapitel 2.2.6 Gewerbe und Kapitel 2.2.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen). Das Potenzial für Entsiegelungen entsprechend des Leitbildes der Landeshauptstadt „Schwerin 2030: offen-innovativ-lebenswert“ („Minimierung der Bodenversiegelung und Entwicklung von effektiven Schwammstadtqualitäten zur weitgehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser“⁸²) ist, insbesondere auch bei privaten Flächen, groß.

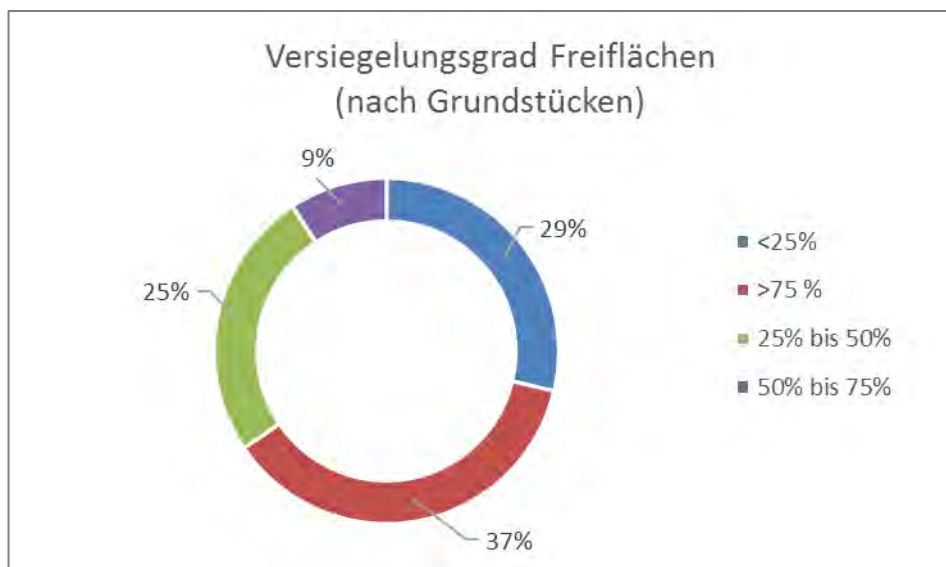


Abbildung 49: Versiegelungsgrad Freiflächen (nach Grundstücken)

Quelle: Inaugenscheinnahme, Begehung am 09.02.2023 durch S.T.E.R.N. GmbH

Im Süden des Gebietes, mit vorrangig gewerblicher Nutzung, ist der Versiegelungsgrad nach Inaugenscheinnahme (und von privat genutzten Gartenbereichen abgesehen) relativ hoch. Größere

⁸² Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Leitbild 2030, Schwerin, S. 20f.

entsiegelte Grünbereiche finden sich am Rand des brachliegenden, stark versiegelten ehemaligen KIW-Geländes, hier insbesondere der „Wald“ im östlichen Bereich (am Hopfenbruchweg), und im Westen und Nordwesten des Untersuchungsgebietes mit den an das Industriegelände angrenzenden Kleingartenanlagen.

Das ehemalige Güterbahnhofsgebiet auf der östlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes ist zum Süden hin stärker bebaut und versiegelt. Richtung Norden verringern sich sowohl Bebauungsdichte als auch Versiegelung des Geländes deutlich und gehen in bewachsene Brachflächen über.

Der Versiegelungsgrad der Umgebung stellt sich ähnlich dar. Im Norden schließen Kleingartenanlagen, Grünräume und der Medeweger See an. Südlich des Untersuchungsgebietes nimmt die Versiegelung Richtung Innenstadt weiter zu.

Die Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern hat im August 2023 die Waldeigenschaft von Teilbereichen der benannten Flächen im Sinne des §2 LWaldG festgestellt (siehe Abbildung 50: Übersichtskarte Wald im Sinne des § 2 LWaldG). Es handelt sich um durch Sukzession aufgelaufenen, naturnahen Laubwald aus Weiden und Pappelarten, Spitzahorn, Weißdorn und weiteren walddtypischen Baum- und Straucharten. Diese sind in der weiteren Entwicklung besonders zu berücksichtigen.⁸³



Abbildung 50: Übersichtskarte Wald im Sinne des § 2 LWaldG, ohne Maßstab

Quelle: Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (erstellt am 24.08.2023)

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Medeweger Sees und des umliegenden Ufers wird im Landschaftsplan der Stadt Schwerin als sehr hoch bewertet. Die Qualität des Landschaftsbildes des nördlichen, unbebauten

⁸³ Stellungnahme Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Radelübbe, im Rahmen der TÖB-Beteiligung: Schreiben von Herr Koch vom 24.08.2023.

Teilbereiches des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes sowie die im Untersuchungsgebiet liegenden Kleingärten wird als hoch (Landschaftsbildbewertung im Siedlungsbereich) eingestuft.⁸⁴

Zusammenhängende Grünverbindungen, Biotope mit hoher Bedeutung

Neben dem räumlichen Verbund der Kleingartenanlagen im Westen und Nordwesten des Untersuchungsgebietes mit den daran angrenzenden Kleingartenanlagen und Grünräumen Richtung Nordwesten prägen insbesondere zwei zusammenhängende Grünräume mit besonderer Funktion für Biotop- und Artenschutz das Untersuchungsgebiet.

Vom nördlichen Ende des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes zieht sich eine Grünverbindung durch die Kleingartenanlagen auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG am westlichen Rand des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes entlang. Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt bewertet den westlichen grüne Rand des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes als siedlungstypisches Biotoptyp oder großflächige Brache von hoher bis sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope (Wertstufe IV-V).

Das schmale nördliche Ende des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes ohne Bebauung wird als nicht siedlungstypischer Biotoptyp mit hoher (lokaler) Bedeutung für Arten und Biotope (Wertstufe IV) eingestuft.⁸⁵

Ein weiterer funktionsträchtiger Grünverbund verläuft vom Medeweger See kommend zwischen Bahntrasse am äußeren östlichen Rand des Untersuchungsgebietes, eingestuft als nicht siedlungstypischer Biotoptyp mit hoher (lokaler) Bedeutung für Arten und Biotope (Wertstufe IV).⁸⁶

Geschützte Biotope, Landschaftsschutzgebiet

Das Ufer des Medeweger See ist ein geschütztes Biotop nach §20 NatschAG, wie auch der am östlichen Gebietsrand verlaufende Aubach⁸⁷ (Gewässer 2. Ordnung ZV 03) (siehe Abbildung 51: Landschaftsschutzgebiete und geschützte Biotope). Im Untersuchungsgebiet befindet sich ebenfalls das Gewässer 2. Ordnung KV 09 „Hopfenbruchgraben“ westlich des Hopfenbruchweges in der Kleingartenanlage „Mittelweg“.

Nördlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet, auf der dem Untersuchungsgebiet abgewandten Seite der Bahngleise, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 138a (Medeweger See und Ufer) (siehe Abbildung 51: Landschaftsschutzgebiete und geschützte Biotope).

⁸⁴ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Landschaftsbild.

⁸⁵ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Bewertung Biotop- und Nutzungstypen.

⁸⁶ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Bewertung Biotop- und Nutzungstypen.

⁸⁷ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Schutzgebiete, Flächen und Objekte mit Schutzstatus nach Naturschutzrecht.

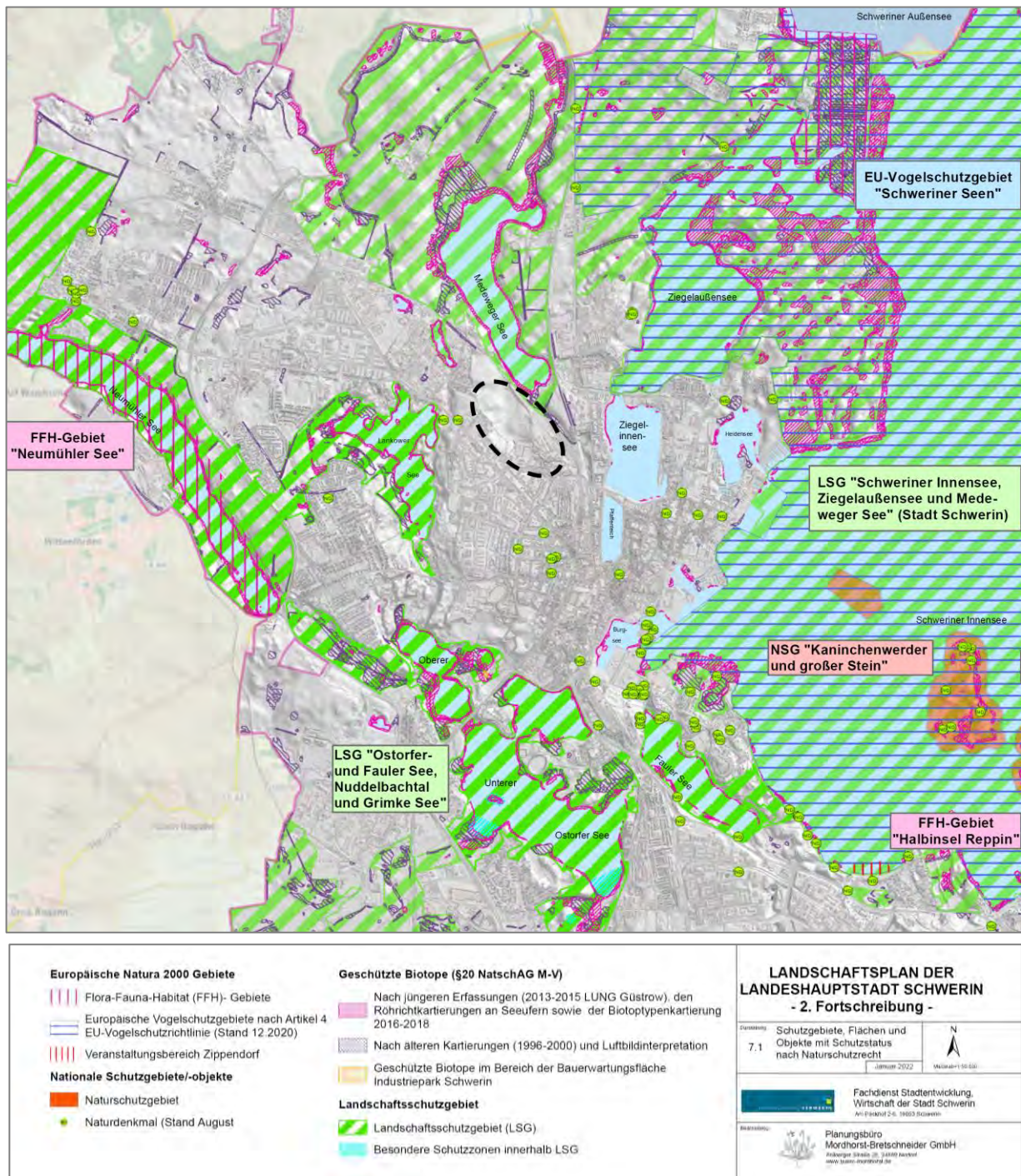


Abbildung 51: Landschaftsschutzgebiete und geschützte Biotope; ohne Maßstab

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Schutzgebiete und –objekte nach anderen Fachgesetzen.

Schützenswerte Fauna / Artenschutz

Die 2015 für das ehemalige Güterbahnhofsgelände durchgeführte faunistische Untersuchung zu Avifauna (Vögeln), Fledermäusen, Reptilien und Nachtkerzenschwärmern ergab keine im Besonderen schützenswerte Tierpopulation zum Zeitpunkt der Untersuchung.

Das ehemalige Güterbahnhofsgelände war in einem durchschnittlichen Maß von Brutvögeln besiedelt und zeigte ein für stadtnahe Brachflächen zu erwartendes Artenspektrum. Das Areal bildete einen Brut- und Nahrungsbereich innerhalb von Schwerin, mit durchschnittlicher bis geringer Quantität an Brutvögeln. Als Ursache für die nur geringe bis mittlere Bedeutung des Geländes für Brutvögel wurden in der faunistischen Untersuchung die Verinselung und die Belastung durch den angrenzenden Bahnverkehr und Spaziergänger mit Hunden vermutet. Durch die voranschreitende Sukzession (Gehölzaufkommen in den Brachbereichen) weist das ehemalige Güterbahnhofsgelände ein wachsendes Potenzial für Brutvögel auf.⁸⁸

Das Gelände wies zum Zeitpunkt der Untersuchung mehrere geeignete Bereiche für das Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern auf. Mit einer kleinen Population der besonders geschützten Waldeidechse auf einer Teilfläche wurde das ehemalige Güterbahnhofsgelände als von nachrangiger Bedeutung für Reptilien eingestuft.⁸⁹

Ebenso war das Gelände für die Fledermausfauna von nachrangiger Bedeutung.⁹⁰ Es konnten keine Nachweise des Nachtkerzenschwärmer erbracht werden.⁹¹

Die durchgeführten faunistischen Untersuchungen liegen bereits sieben Jahre zurück und sollten daher im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung und damit einhergehenden Abriss und Neubaumaßnahmen überprüft werden. Entsprechende Ersatz- und Schutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Ersatzquartiere in Hausfassaden, ein Schwalbenturm in einer öffentlichen Grünanlage, Artenschutzurm / Fledermauskeller im Bestand oder Ähnliches, sind zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet liegt vorwiegend in der Wasserschutzzone IIIb. Das nördliche Ende des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes gehört zur Wasserschutzzone IIIa, Richtung Medeweger See angrenzend an die Schutzzone II (siehe Abbildung 52: Schutzgebiete nach Wasserrecht).⁹²

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin sind in den Schutzzone zu beachten, was insbesondere ein Verbot von Bohrungen, inkl. Erdwärmesonden und Brauchwasserbrunnen, einschließt. Für zentrale öffentlich-rechtliche Erdwärmegewinnungsanlagen können nach entsprechender fachlicher Prüfung Ausnahmegenehmigungen vom Bohrungsverbot erteilt werden. In der Wasserschutzzone II sind zudem u. a. sämtliche bauliche Anlagen nicht zulässig.⁹³

⁸⁸ Schüßler-Plan (2015): Faunistische Untersuchung Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Nachtkerzenschwärmer ehemaliger Güterbahnhof Schwerin, S. 4.

⁸⁹ Schüßler-Plan (2015): Faunistische Untersuchung Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Nachtkerzenschwärmer ehemaliger Güterbahnhof Schwerin, S. 6.

⁹⁰ Schüßler-Plan (2015): Faunistische Untersuchung Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Nachtkerzenschwärmer ehemaliger Güterbahnhof Schwerin, S. 9.

⁹¹ Schüßler-Plan (2015): Faunistische Untersuchung Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Nachtkerzenschwärmer ehemaliger Güterbahnhof Schwerin, S. 10.

⁹² Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Schutzgebiete und –objekte nach anderen Fachgesetzen.

⁹³ Stellungnahme Fachgruppe Wasser- und Bodenschutz (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Herrn Laskowski vom 03.05.2023.

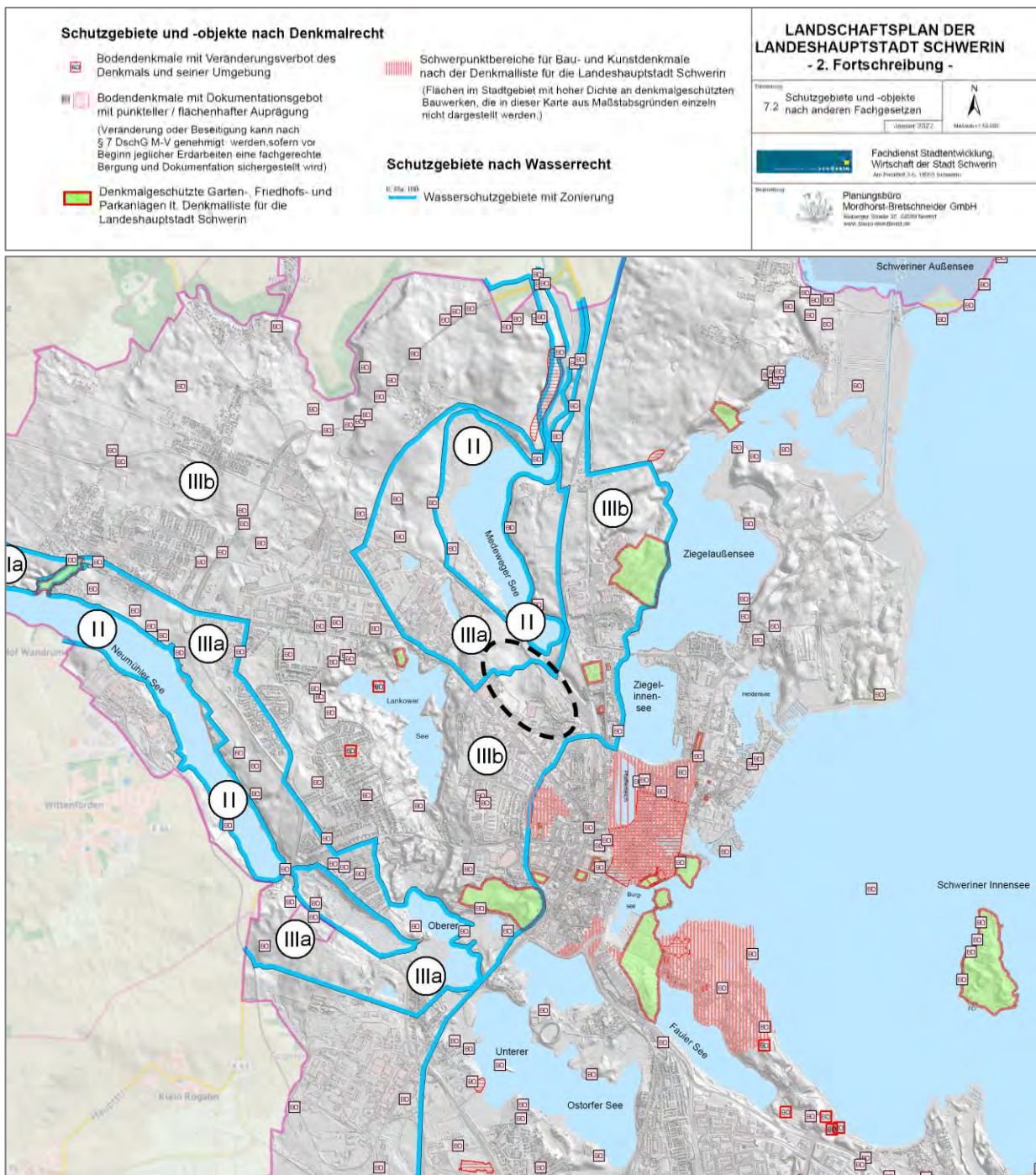


Abbildung 52: Schutzgebiete nach Wasserrecht; ohne Maßstab

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Schutzgebiete und -objekte nach anderen Fachgesetzen.

Stadtklima

Grundlage für das Aufzeigen der komplexen Wirkungszusammenhänge des Stadtklimas ist die Gliederung des Untersuchungsraumes in humanbioklimatisch und/oder lufthygienisch belastete Siedlungsräume und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen⁹⁴.

Die Planungsempfehlungen im Klimaanpassungskonzept beziehen sich vorrangig auf die nächtlichen Luftaustauschprozesse zwischen dem engeren Stadtgebiet und den Freiräumen im Umland.⁹⁵ Die Grün- und Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes werden dahingehend wie folgt bewertet und darauf aufbauende Empfehlungen ausgesprochen⁹⁶:

Eine sehr hohe humanbioklimatische Bedeutung (siehe dunkelblaue Flächen in Abbildung 53: Planungshinweiskarte) wird lediglich dem unbebauten östlichen Randbereich des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes zugeschrieben. Entlang des östlichen Randes ziehen sich vom Medeweger See bis Obotritenring übergeordnete und lokale Luftaustauschbereiche/ Kaltluftleitbahnen. Dieser Bereich besitzt eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen und -intensivierungen. Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sind entsprechend zu vermeiden. Im Detail bedeutet dies⁹⁷

- Strömungsquerschnitt (300 m) sichern,
- Vermeidung, Aufweitung oder Beseitigung baulicher und sonstiger Strömungshindernisse,
- abriegelnde Randbebauung vermeiden,
- bauliche Folgenutzungen längs zur Luftleitbahn ausrichten,
- Erhalt des Grünflächenanteils,
- Versiegelung minimieren,
- Verbesserung der Reichweite über „Grüne Trittsteine“ und
- Vermeidung oder Verringerung von Luftschadstoffemissionen.

Die Grün- und Freiflächen im Norden und Nordwesten des Untersuchungsgebietes (insbesondere unbebaute Bereiche des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes und Kleingärten) sowie einzelne unbebaute Flächen im Inneren des Gebietes (z. T. zum ehemaligen Güterbahnhofsgelände gehörend und bewachsene Bereiche des ehemaligen KIW-Geländes) werden im Klimaanpassungskonzept als Flächen mit hoher humanbioklimatischer Bedeutung (siehe dunkellila Flächen in Abbildung 53: Planungshinweiskarte) eingeordnet. Ein Großteil der Grün-, Frei- und unbebauten Brachflächen des Untersuchungsgebietes gehört dieser Kategorie an. Sie stehen in direkten räumlichen Bezug zu humanbioklimatisch weniger günstigen Siedlungsflächen oder dienen, wie die Freiflächen im Norden des Untersuchungsgebietes, dem Luftaustausch über Leitbahnen in Richtung belasteter Siedlungsflächen. Flächen mit hoher humanbioklimatischer Bedeutung besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen und Intensivierungen. Der Luftaustausch mit der

⁹⁴ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Schwerin, S. 62.

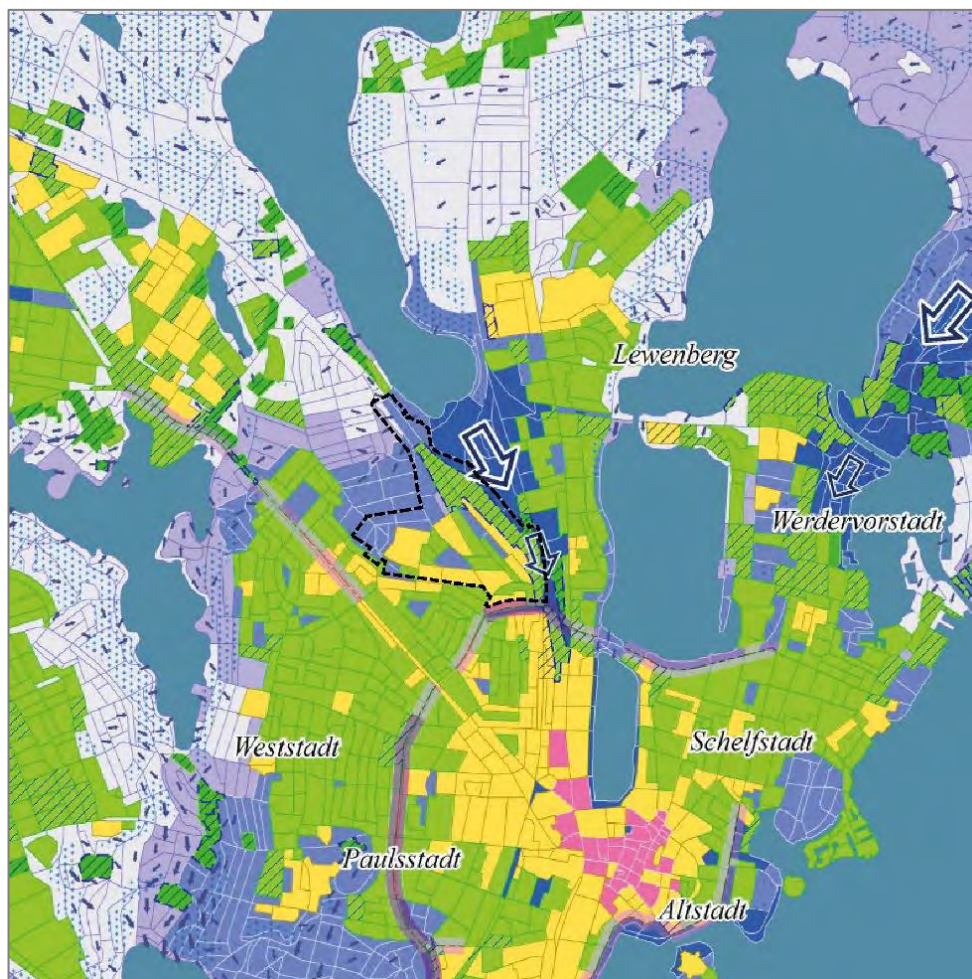
⁹⁵ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Schwerin, S. 67.

⁹⁶ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Planungshinweiskarte Klima, Schwerin, S. 71.

⁹⁷ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Schwerin, S. 69.

Umgebung ist zu erhalten. Bei baulichen Eingriffen ist die Barrierewirkung bei der Stellung der Baukörper zu beachten und die Höhe der Baukörper ist möglichst gering zu halten.⁹⁸

Einem einzelnen Bereich im Inneren des Untersuchungsgebietes wird eine mittlere humanbioklimatische Bedeutung zugeordnet (siehe helllila Fläche in Abbildung 53: Planungshinweiskarte). Eine maßvolle Bebauung ist hier meist bioklimatisch unbedenklich.⁹⁹



⁹⁸ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Schwerin, S. 69.

⁹⁹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Schwerin, S. 69.

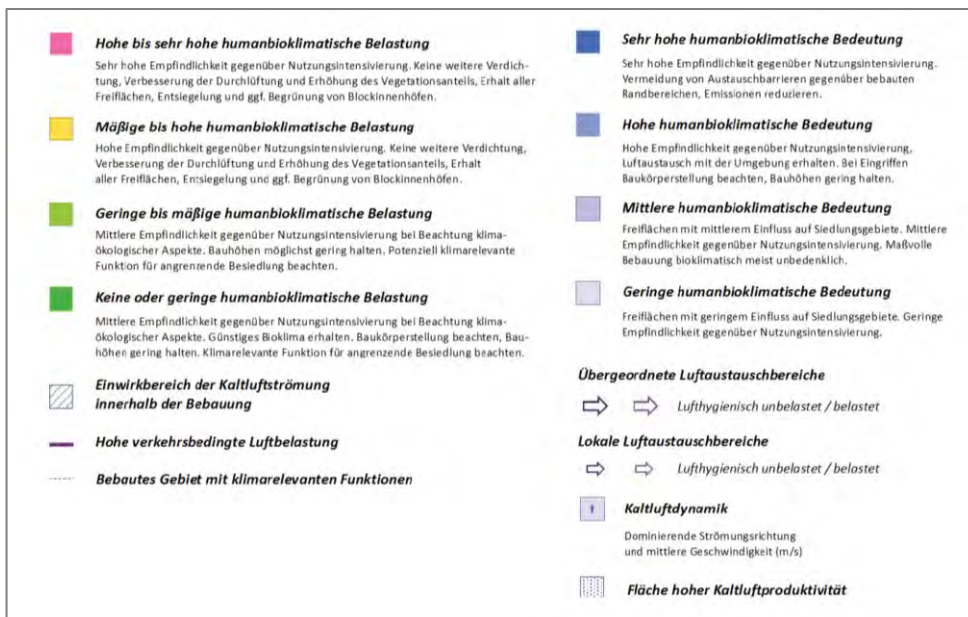


Abbildung 53: Planungshinweiskarte; ohne Maßstab

Quelle: Landeshauptstadt Schwerin, Klimaanpassungskonzept 2016

Die Siedlungsflächen im Untersuchungsgebiet unterteilen sich, u. a. aufgrund der vorhandenen Überwärmungs- und nächtlichen Abkühlungstendenzen, in Flächen mit geringer bis mäßiger humanbioklimatischer Belastung mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte und Flächen mit mäßiger bis hoher humanbioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen¹⁰⁰:

Zu den Siedlungsflächen mit geringer bis mäßiger Belastung (siehe grüne Flächen in Abbildung 53: Planungshinweiskarte) zählen die nur eingeschränkt bebauten Bereiche des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes im Osten als auch die weniger stark versiegelten Flächen des KIW-Geländes und des Gewerbegebietes¹⁰¹. Ein maßvolles Nachverdichten unter Beibehaltung des offenen Siedlungscharakters ist hier möglich. Im Klimaentwicklungskonzept werden hier auch Maßnahmen empfohlen.¹⁰²

Zu den Arealen mit weniger günstigen humanbioklimatischen Bedingungen (siehe gelbe Flächen in Abbildung 53: Planungshinweiskarte) aufgrund höherer Bebauungsdichte und/oder unzureichender Durchlüftung gehören der stark versiegelte, innere Bereich des KIW-Geländes, das Gewerbegebiet entlang des Mittelweges und z. T. Bereiche am Hopfenbruchweg und am Obotritenring¹⁰³. Aufgrund

¹⁰⁰ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Planungshinweiskarte Klima, Schwerin, S. 71.

¹⁰¹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Planungshinweiskarte Klima, Schwerin, S. 71.

¹⁰² Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Schwerin, S. 70.

¹⁰³ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Planungshinweiskarte Klima, Schwerin, S. 71.

der hohen Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen werden folgende Maßnahmen im Klimaanpassungskonzept empfohlen¹⁰⁴:

- Verbesserung vorhandener Durchlüftungswege,
- keine weitere Verdichtung,
- Grünflächen sichern, optimieren und erweitern,
- Grün- und Freiflächen vernetzen,
- Versiegelung reduzieren (Richtwert < 60 %),
- Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenhöfe,
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung,
- Stadtbaumbestand sichern und erweitern,
- Straßenbaumbestand klima- und immissionsgerecht ergänzen sowie
- bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren.

Maßnahmen des Landschaftsplanes

Aufbauend auf die dargelegten Bewertungen der bebauten und unbebauten Flächen des Untersuchungsgebietes (siehe oben) zeigt der Landschaftsplan der Stadt Schwerin potenzielle Maßnahmen an: Im Landschaftsplan werden der bewachsene westliche Rand des KIW-Geländes und der „Wald“ im östlichen Teil des KIW-Geländes (am Hopfenbruchweg) sowie der unbebaute nördliche und mittlere Teil des ehemaligen Güterbahnhofgeländes als Schwerpunktbereich für die Sicherung/ Entwicklung der Naturhaushaltsfaktoren gekennzeichnet. Die Kleingartenanlagen im Untersuchungsgebiet und die sich am westlichen Rand des ehemaligen Güterbahnhofs entlangziehende Grünverbindung sind Schwerpunktbereiche für die Sicherung/ Entwicklung von Flächen mit stadtoökologischen Funktionen. Die Kleingartenanlagen sind im Landschaftsplan zusätzlich als Schwerpunktbereich für die Sicherung/ Entwicklung des Landschaftserlebens eingezeichnet.¹⁰⁵

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Klimaanpassungskonzeptes kennzeichnet der Landschaftsplan der Landeshauptstadt die gesamte ehemalige Güterbahnhofsfläche als Bereich mit klimatischer Ausgleichfunktion und dem Ziel der Freihaltung von Korridoren für den Frischluftaustausch.¹⁰⁶

Altlasten

Im Untersuchungsgebiet sind Altlastenerkundungen durchgeführt worden. Aufgrund der gewerblich-industriellen Nutzungen in der Vergangenheit finden sich Flächen mit Altlasten im Boden und einem Risiko der Verschmutzung des lokalen Grundwassers insbesondere auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofgeländes und dem Gelände des ehemaligen KIW „Vorwärts“. Im Zuge nachfolgender,

¹⁰⁴ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Schwerin, S. 70.

¹⁰⁵ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Maßnahmen.

¹⁰⁶ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Zielkonzept, Teil I.

konkreter Planungen für die Areale ist der Umgang mit den belasteten Flächen im Einzelnen zu prüfen¹⁰⁷.

Eine im Jahr 2016 für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes durchgeführte Untersuchung stellt für drei der untersuchten Altlastenverdachtsflächen (Tanklager/ Öllager, Fasslager, Benzinlager) die Notwendigkeit eines weiteren Nachbewertungsbedarfs fest, da sich hier „das Konfliktpotenzial aus dem Erkundungsstand und der avisierten Flächennutzung als Wohngebiet (...) heraushebt“¹⁰⁸, d. h. ein zu überprüfendes Restrisiko verbleibt. Für drei Altlastenverdachtsflächen (Abstellgleise, Schwellenlager, ehem. TL Lüllemann) wird das Konfliktpotenzial mit einer Wohnnutzung als gering bewertet. Die restlichen untersuchten Altlastenverdachtsflächen stehen in keinem Konflikt mit der zum Zeitpunkt der Untersuchung geplanten Nutzung.¹⁰⁹

Dem Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin liegen außerdem Daten zu Altlasten im Bereich der KGA „Hopfenbruchweg-Wiese“ vor.¹¹⁰ Hier wurde eine ehemalige Tonabbaugrube mit einer Mischung aus Sand, Schluff, Bauschutt, Schlacken, Gummi, Plastik, Glas-, Metallresten etc. verfüllt (siehe dazu auch Kapitel 2.2.8 Öffentliche und private Freiflächen). Wege innerhalb der Kleingartenanlage wurden teilweise mit Schlacke verfüllt.

Der Flächennutzungsplan (Stand 4/2021) kennzeichnet neben dem Werkplatz des ehemaligen KIW „Vorwärts“ auch das Eckgrundstück Güterbahnhofstr. 19a/ Obotritenring im Eingangsbereich des Untersuchungsgebietes, auf welchem sich aktuell eine Tankstelle befindet, als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist.¹¹¹ Falls sich auf diesem Grundstück eine neue Nutzung und städtebauliche Neuordnung ermöglichen ließe, sind diese Erkenntnisse vertiefend zu prüfen.

Kampfmittel

Im Jahr 2018 wurde ein Konzept zur Kampfmittelräumung für das ehemalige Güterbahngelände erstellt. Eine Fläche von rd. 54.400 m² ist auf dem Gelände von Kampfmittelverdacht betroffen (siehe Abbildung 54: Luftbildauswertung). Die Untersuchung bescheinigt einen begründeten Kampfmittelverdacht in Bezug auf Abwurfmunition (Bombenblindgänger). Unsachgemäß entsorgte Kampfmittel in einzelnen Bombenrichtern können nicht ausgeschlossen werden. Im untersuchten Gebiet befinden sich zusätzlich drei Bombenblindgängerverdachtspunkte und zwölf Bombenrichter.¹¹²

Ferner befinden sich auf der Fläche der Kleingartenanlage „Immergrün“ mehrere Bombenrichter und drei Bombenblindgängerverdachtspunkte (siehe Abbildung 54: Luftbildauswertung).

Im genannten Konzept werden ebenfalls Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung aufgeführt, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.¹¹³

¹⁰⁷ Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH (2005) / Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2005): Vorbereitende Untersuchung „Hopfenbruchweg / Güterbahnhof“ Endbericht, Schwerin, S.15.

¹⁰⁸ DB AG, DB Immobilien, FS.R-O-S (B) (2016): Entscheidungsfindung zur ALF – Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach Vorgaben der BBodSchV entsprechend Nutzungsplanung für den Güterbahnhof, S. 20.

¹⁰⁹ DB AG, DB Immobilien, FS.R-O-S (B) (2016): Entscheidungsfindung zur ALF – Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach Vorgaben der BBodSchV entsprechend Nutzungsplanung für den Güterbahnhof, S. 20f.

¹¹⁰ Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH (2005) / Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2005): Vorbereitende Untersuchung „Hopfenbruchweg / Güterbahnhof“ Endbericht, Schwerin, S.15.

¹¹¹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2021): Flächennutzungsplan, April 2021, Schwerin.

¹¹² Winkelmann, K. (2018): Konzept Kampfmittelräumung Ehemaliger Güterbahnhof Schwerin, S. 50.

¹¹³ Winkelmann, K. (2018): Konzept Kampfmittelräumung Ehemaliger Güterbahnhof Schwerin, S. 50.



Abbildung 54: Luftbildauswertung, blaue Punkte: Trichter, rote Punkte: Bombenblindgängerverdachtspunkte, Schraffur: Verdacht auf Bombenblindgänger

Quelle: MBD MV Auskunft vom 28.01.2017: AZ LPBK-320-213.213-006-2016 in: Winkelmann, K. (2018): Konzept Kampfmittelräumung Ehemaliger Güterbahnhof Schwerin, S. 14.

Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung

Photovoltaikanlagen finden sich nach Inaugenscheinnahme lediglich auf drei Gebäuden im Untersuchungsgebiet¹¹⁴. Dach- und/ oder Fassadenbegrünung ist nicht vorhanden¹¹⁵. Das Leitbild der Stadt „Schwerin 2030: offen-innovativ-lebenswert“ sieht den Ausbau von Photovoltaikanlagen wie

¹¹⁴ Inaugenscheinnahme durch S.T.E.R.N. GmbH, Begehung am 09.02.2023.

¹¹⁵ Inaugenscheinnahme durch S.T.E.R.N. GmbH, Begehung am 09.02.2023.

auch die Begrünung von Gebäuden zur Erreichung der Klimaschutzziele vor.¹¹⁶ Bei der Bestandsbebauung im Untersuchungsgebiet sind dafür vielfach Potenziale vorhanden.

Resümee

Im Untersuchungsgebiet besteht ein großes Potenzial für Flächenentsiegelung – neben den stark versiegelten Flächen im inneren Bereich des ehemaligen KIW-Geländes, insbesondere auch bei privaten Freiflächen mit einer gewerblichen Nutzung und/oder Nutzung als Parkplatz.

Die Qualität des Landschaftsbildes ist hoch bis sehr hoch, auch durch die räumliche Nähe und Sichtbeziehung zum naturbelassenen Medeweger See im Norden.

Die beiden von Norden nach Süden, entlang der Ränder des ehemaligen Güterbahnhofs, verlaufenden Grünverbindungen besitzen eine besondere Funktion für den Biotop- und Artenschutz.

Der östliche Rand des Untersuchungsgebietes besitzt als Kaltluftschneise eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung und entsprechende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen- und Intensivierungen. Einem Großteil der Grün-, Frei- und Brachflächen im Gebiet wird eine hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet.

Der Anteil der Flächen mit Altlasten im Untersuchungsgebiet ist hoch. Der Schwerpunkt liegt hierbei aufgrund der Nutzungsgeschichte auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände und dem Areal des ehemaligen KIW „Vorwärts“.

Die Kampfmittelverdachtsflächen konzentrieren sich auf das ehemalige Güterbahnhofsgelände und die umliegenden Bereiche. Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind im Zuge einer Entwicklung des Geländes zu einem neuen Wohnquartier notwendig.

Das Potenzial für Photovoltaikanlagen sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird bei der Bestandsbebauung im Untersuchungsgebiet bisher nicht ausgeschöpft.

2.2.11 Technische Infrastruktur

Energieversorgung

Das Untersuchungsgebiet ist an das öffentliche Strom- und Gasnetz angeschlossen. Als Netzbetreiber übernimmt die Netzgesellschaft Schwerin mbH (NGS) den Bau und Betrieb des Strom- und Gasnetzes.¹¹⁷ Obwohl in Schwerin ein ausgedehntes Fernwärme- und Erdgasnetz vorliegt,¹¹⁸ ist das Untersuchungsgebiet nur teilweise an das Netz angeschlossen und mit Fernwärmeleitungen ausgebaut. So sind der Bereich des Güterbahnhofgeländes und das KIW-Gelände (zwischen dem Mittelweg und dem Hopfenbruchweg) derzeit nicht mit Fernwärmeleitungen erschlossen (siehe Abbildung 55: Fernwärmenetz im Untersuchungsgebiet).¹¹⁹

Für die Energieerzeugung wird bei den Stadtwerken u. a. Geothermie genutzt. Im Zuge dieses Ausbaus ist für das Jahr 2023 ein Anschluss des Hopfenbruchwegs (innerhalb des Untersuchungsgebiets)

¹¹⁶ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Leitbild 2030, Schwerin, S. 20f.

¹¹⁷ Netzgesellschaft Schwerin mbH (o.J.): Netzbetreiber. <https://www.ngs-schwerin.de/fuer-verbraucher/ihre-ansprechpartner/netzentgelte-netznutzungsvertrage> (Zugriff am 06.06.2023).

¹¹⁸ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2012): Integriertes Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 16.

¹¹⁹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Geoportal Schwerin, Fernwärmeversorgung. https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/geodaten_katartst_ Vermessung/geoportal-schwerin/ (Zugriff am 06.06.2023).

geplant.¹²⁰ Das ISEK der Stadt Schwerin definiert darüber hinaus den Ausbau der erneuerbaren Energien (etwa Geothermie, Biogas und Photovoltaik) als großes Potenzial für den Klimaschutz. Nördlich des Untersuchungsgebiets und westlich des Medeweger Sees befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich Gosewinkel.¹²¹

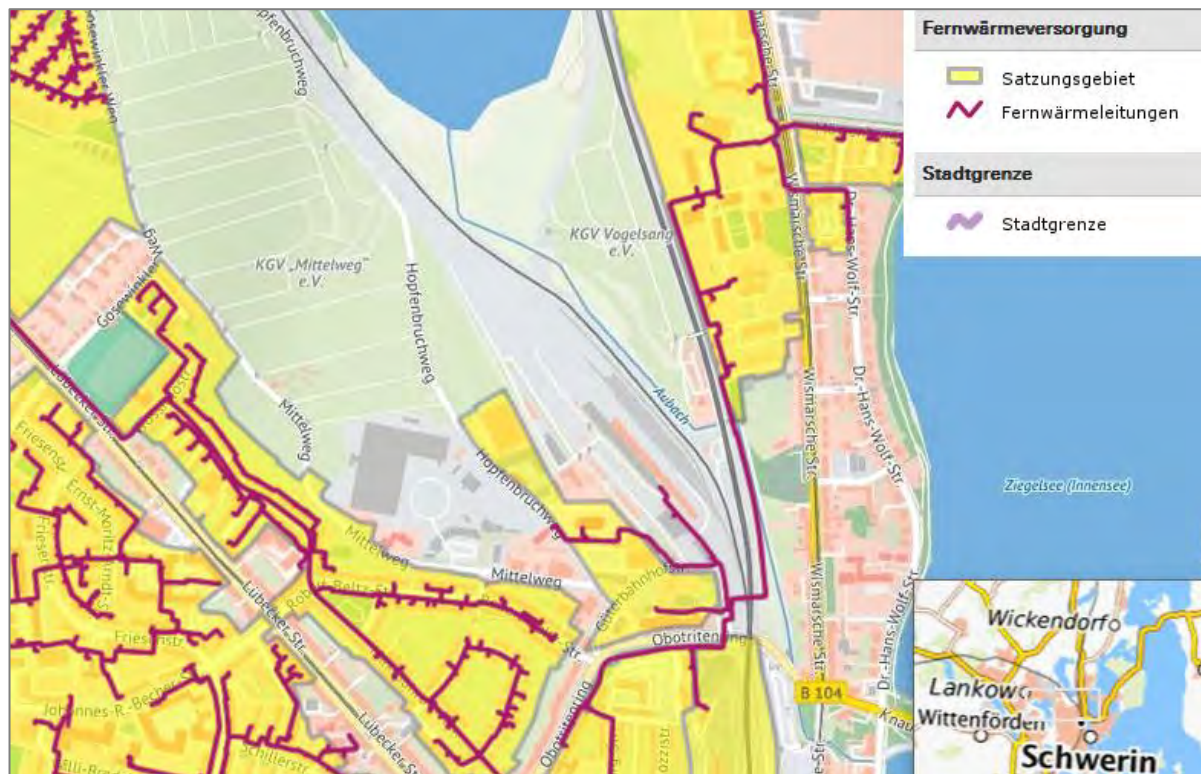


Abbildung 55: Fernwärmenetz im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab

Quelle: Geoportal Schwerin, Fernwärmeversorgung

Wasserversorgung und Abwasser

Das Untersuchungsgebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Dabei wird die Trinkwasserversorgung über das Wasserwerk Mühlenscharrn von der Schweriner Wasserversorgungs- und Abwassergesellschaft (WAG) übernommen.¹²²

¹²⁰ Stadtwerke Schwerin GmbH (o.J.): Fernwärmeausbau 2023. https://www.stadtwerke-schwerin.de/home/pk/waerme/fernwaerme_fuer_schwerin/Fernwaermeausbau-2023,swsr_id,402,swsr_inhalt_id,2783.html (Zugriff am 06.06.2023).

¹²¹ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2015): ISEK Schwerin 2025. 3. Fortschreibung, Schwerin, S. 92.

¹²² Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH & Co. KG (o.J.): Versorgungsgebiet und Infrastruktur. https://www.wag-schwerin.de/home/privatkunden/wag_startseite/versorgungsgebiet/ (Zugriff am 06.06.2023).

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Untersuchungsgebiet über eine Trennkanalisation (siehe Abbildung 56: Kanalnetz der Stadt Schwerin). Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Systemen abgeleitet. Das Schmutzwasser wird dann in der Kläranlage Schwerin Süd gereinigt.¹²³



Abbildung 56: Kanalnetz der Stadt Schwerin; ohne Maßstab, Untersuchungsgebiet im Kreis dargestellt

Quelle: Schweriner Abwasserentsorgung Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (SAE)

Im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Vornutzung lediglich für den Bereich des ehemaligen KIW-Geländes eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Diese entwässert in nördlicher Richtung über eine Rohrleitung unter privaten Flurstücken zum Vorflutgraben KV 09 („Hopfenbruchgraben“) innerhalb der Kleingartenanlage „Hopfenbruchweg-Wiese“ und „Mittelweg“. Für die Durchleitung unter den privaten Flurstücken gibt es bisher keine grundbuchmäßige eingetragene Dienstbarkeit. Dies bedarf gegebenenfalls einer Neuregelung. Der Graben KV9 entwässert nach einer Durchlassverrohrung unter dem Bahndamm Schwerin-Rehna in den Aubach. Für die weiteren Flächen am Mittelweg sowie am Hopfenbruchweg besteht nur eine Anschlussmöglichkeit an eine Mischwasserkanalisation. Dies sollte

¹²³ Schweriner Abwasserentsorgung Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (o.J.): Technische Anlagen. Kanalnetz. https://www.saesn.de/home/privatkunden/sae_startseite/technische_anlagen/Kanalnetz,swsr_id,729,swsr_inhalt_id,1476.html (Zugriff am 06.06.2023).

jedoch in Hinblick auf die im Jahr 2019 erfolgten Überflutungen am Spieltordamm nach größeren Starkregenereignissen künftig vermieden werden oder nur stark gedrosselt erfolgen.¹²⁴

Abfallentsorgung

Das Untersuchungsgebiet wird von der Müllabfuhr bedient, sodass die Entsorgung von Restmüll, Wertstoffen und Bioabfall gewährleistet ist. Bei einer baulichen Entwicklung muss das Einzugsgebiet ggf. erweitert werden. Ein Wertstoffsammelplatz mit einem Glascontainer zur Entsorgung von grünem Glas ist am Mittelweg 9 vorhanden.¹²⁵

Im Rahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden sowohl im Mittelweg im Bereich des brachliegenden KIW „Vorwärts“ sowie in der Güterbahnhofstraße im Bereich der Brachfläche Güterbahnhof Probleme mit abgeladenem Müll und fehlendem Grünschnitt benannt.¹²⁶

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung im Untersuchungsgebiet ist auf dem Güterbahnhofgelände (Güterbahnhofstraße) nicht vollständig ausgebaut und muss bei einer städtebaulichen Entwicklung erneuert bzw. neu eingerichtet werden. Auch entlang des Hopfenbruchwegs und des Mittelwegs im Bereich der Kleingartenanlagen sind die Anlagen für Straßenbeleuchtung ausbaufähig und abschnittsweise nicht vorhanden. Dies wurde auch im Rahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger genannt.

Resümee

Vor dem Hintergrund der Entwicklung neuer Quartiere bedarf die technische Infrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung im Gebiet einer Überprüfung hinsichtlich des aktuellen und zukünftigen Bedarfs. Im Zuge neuer Konzepte und Netzausbau sollten Einsparungspotenziale und klimaschonende neue Technologien und Konzepte umgesetzt werden.

2.3 Zusammenfassende Analyse der Stärken und Schwächen – Chancen und Risiken

Nachfolgend sind für das Untersuchungsgebiet die sich aus der Analyse ergebenden Stärken und Chancen sowie Schwächen und Risiken zusammengefasst aufgeführt (siehe Karte im Anhang).

Städtebauliche Struktur, baulicher Zustand und Denkmalschutz	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> gute Lage des Gebietes, Innenstadtnähe 	<ul style="list-style-type: none"> eingeschränkte Anbindung nach Osten (Zuwegung nur über Oboitritenring) durch Barrierewirkung der Bahntrasse

¹²⁴ Stellungnahme Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Herrn Schacht vom 05.06.2023.

¹²⁵ Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Geoportal Schwerin, Wertstoffsammelplätze. https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/geodaten_katatster_vermessung/geoportal-schwerin/ (Zugriff am 06.06.2023).

¹²⁶ Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet, S.T.E.R.N. GmbH, Mär/Apr 2023.

	<ul style="list-style-type: none"> • heterogenes und diffuses Stadtbild → keine städtebauliche Fassung der Räume • fehlende städtebauliche Eingangssituation in das bestehende Gebiet (gekennzeichnet durch Tankstelle und Autohaus sowie Kreuzungsbereich Obotritenring und Güterbahnhofstraße) • überwiegend geringe architektonische und städtebauliche Qualität bei Neubauten im Untersuchungsgebiet
	<ul style="list-style-type: none"> • rund 56 % des Gebäudebestands im gesamten Untersuchungsgebiet mit mittlerem bis erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, teilweise Notwendigkeit von Abriss aufgrund des Bauzustandes von Gebäuden auf dem Güterbahnhofsareal (Wirtschaftlichkeit, Nutzbarkeit)
<ul style="list-style-type: none"> • stadtbildprägende, teils denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs (imageprägend, identitätsstiftend für neues Quartier) 	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend brachliegende ehemalige Güterbahnhofsfläche, teilweise mit Altlasten belastet und Kampfmittelverdacht • untergenutztes denkmalgeschütztes ehemaliges Bahnhofsgebäude (Lagerflächen) • erhebliche Substanzschwächen im Gebäudebestand auf dem Güterbahnhofsgelände (ohne Eingriff weiterer baulicher Verfall)
<ul style="list-style-type: none"> • stadtbildprägende, denkmalgeschützte Gesamtanlage KIW „Vorwärts“ • geplante denkmalgerechte Sanierung des fünfgeschossigen Verwaltungsgebäudes und der angrenzenden Garagen auf dem KIW „Vorwärts“ sowie Entwicklungspotenzial mit gebietsübergreifender Strahlkraft für diese Gebäude (Schaumagazin) mit Mitteln des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ • ortsbildprägender Mast auf dem KIW-Areal mit Wiedererkennungswert und Sichtbeziehungen aus der Ferne 	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Substanzschwächen im gesamten Gebäudebestand des KIW „Vorwärts“ (ohne Eingriff weiterer baulicher Verfall) • Einschränkungen der Umnutzung und Entwicklung der ehemaligen Fertigungshalle des KIW „Vorwärts“ durch die Flächendimension der Halle, vorhandenen Altlasten und Auflagen des Denkmalschutzes → großer Investitionsbedarf • hohe/ zunehmende Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf dem KIW

	„Vorwärts“ sind eine Herausforderung für den Entwicklungsprozess
<ul style="list-style-type: none"> Nähe und Sichtbeziehung zum Medeweger See mit Potenzial für ein zukünftiges hochwertiges Wohnquartier 	<ul style="list-style-type: none"> topografische Höhensprünge

Eigentums- und Grundstücksverfügbarkeit

Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> bedeutendstes innenstadtnahes Entwicklungspotenzial für ein neues Quartier mit hoher Steuerwirkung der Stadt durch einen relativ hohen Anteil städtischer Flächen sowie insbes. städtischer Schlüsselgrundstücke (vor allem KIW „Vorwärts“ + Teilflächen ehemaliger Güterbahnhof) 	<ul style="list-style-type: none"> bei Flächen der Deutschen Bahn AG (ehemaliges Güterbahnhofsgebäude sowie östlich angrenzende Stellanlagen und Bahntrassen) handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen → keine Eingriffsmöglichkeit der Stadt auf Flächen und Gebäude der Deutschen Bahn AG (stadtbild-/raumprägendes, denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude und angrenzende Brachfläche) und damit Abhängigkeit der Gesamtentwicklung von der Mitwirkungsbereitschaft dieser sowie Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit der städtischen Flächen durch Erscheinungsbild der brachliegenden Flächen und Gebäude der Deutsche Bahn AG

Wohnen

Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> nebeneinander von Wohnen und Arbeiten als Anknüpfungspunkt für ein zukünftiges lebendiges Wohnquartier 	<ul style="list-style-type: none"> mögliche Nutzungskonflikte und immissionsrelevante Auswirkungen auf die aktuelle Wohnnutzung und künftige Wohnquartiere durch die Nähe zum Gewerbegebiet (bauliche Lösungen)
	<ul style="list-style-type: none"> kaum wohnortnaher öffentliche Grün- und Freiflächen (lediglich private Kleingärtenanlagen)
<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsbaupotenziale für eine städtebaulich geordnete Entwicklung vorhanden 	

<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertungspotenzial der Wohnfunktion im Gebiet und darüber hinaus durch geplante Gebietsentwicklung 	
--	--

Gewerbe und Nahversorgung	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • gewachsene kleingewerbliche Strukturen und hoher Anteil an und Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben im Mischgebiet • relativ wenig Leerstand in den Gewerbeimmobilien • wenig Fluktuation/ relativ stabile Standortbindung 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Gefahr von Nutzungskonflikten zwischen geplanter Wohnnutzung und vorhandenen und zukünftigen gewerblichen Nutzungen
<ul style="list-style-type: none"> • kleinere Flächenpotenziale auf privaten Flächen im Mischgebiet für eine behutsame Nachverdichtung/ Erweiterung der Betriebe 	
	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende Nahversorgungsinfrastruktur sowie Defizite im gastronomischen Angebot
<ul style="list-style-type: none"> • Chance einer stärkeren Adress- und Imagebildung durch die Entwicklung des Schaumagazins (KIW „Vorwärts“) und gemischten Quartieres am ehemaligen Güterbahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlendes Profil und mangelhafte Wahrnehmbarkeit des Gewerbebestandes innerhalb der Stadt • Gefahr eines steigenden Gewerbemietniveaus und ggf. Umnutzungsdruckes auf Kleingewerbe durch Gebietsentwicklung

Soziale und kulturelle Infrastruktur	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Kindertagesstätte am Hopfenbruchweg • unter- und ungenutzte Grundstücke als Chance zur Schaffung von Angeboten der sozialen Infrastruktur im unmittelbaren Einzugsbereich des geplanten Wohnquartieres • ausreichend schulische Kapazitäten im Einzugsbereich im Hinblick auf das geplante Wohnquartier 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlender generationsübergreifender Begegnungsort für Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet (Schwerpunkt Altersgruppe Kinder, Jugendliche, Familien) • Bedarf im Bereich der Jugendarbeit insbesondere durch geplante neue Wohnquartiere (offener Jugendtreff)

	<ul style="list-style-type: none"> gesamtstädtisch zunehmend Bedarfe für ambulante Leistungen der Hilfen zu Erziehung sowie für stationären Einrichtungen für Kinder und Jugendliche
<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit nach einer umfassenden Sanierung neue soziale Angebote im Mittelweg 9 unterzubringen 	<ul style="list-style-type: none"> Bedarf eines neuen Standortes für die Wohnungslosenunterkunft hoher Sanierungsbedarf für Räumlichkeiten im Mittelweg 9
	<ul style="list-style-type: none"> gesamtstädtisch mittel- und langfristig ungenügende Kapazitäten für Wohnangebote für Kurzzeitpflege, für betreutes Wohnen und für Geflüchtete in Schwerin
<ul style="list-style-type: none"> zukünftige Kunst- und Kulturnutzung auf dem KIW „Vorwärts“ (Schaumagazin) mit überregionaler Strahlkraft und Ausbaupotenzial für weitere Projekte in der ehemaligen Fertigungshalle unter- und ungenutzte Grundstücke im Untersuchungsgebiet als Chance zur Schaffung von kulturellen Angeboten 	

Öffentliche und private Grün- und Freiflächen	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Kleingärten als private Erholungsflächen Biodiversität in den Kleingartenparzellen 	<ul style="list-style-type: none"> perspektivische Gefahr von Leerständen in den Kleingartensparten aufgrund der demografischen Entwicklung und einem großen Angebot an KGA
	<ul style="list-style-type: none"> hoher Versiegelungsgrad und qualitative Mängel bei privaten Hof- und Freiflächen im Gewerbegebiet (u. a. Ausstattungsdefizite, geringe Aufenthaltsqualität)
<ul style="list-style-type: none"> Spielplatz Löwenplatz südwestlich des Mittelwegs unter- und ungenutzte Grundstücke als Chance u. a. zur Sicherung von Standorten für öffentliche Grün- und Freiflächen 	<ul style="list-style-type: none"> unzureichendes Spielplatzangebot im unmittelbaren Umfeld des geplanten Wohnquartiers keine ausreichenden öffentlichen Erholungs- und generationsübergreifenden Sportangebote im unmittelbaren Umfeld keine öffentlichen Aufenthaltsflächen; fehlende Stadtmöbel

<ul style="list-style-type: none"> ökologisches Potenzial und Erholungswert der Brachflächen 	
---	--

Verkehr und Mobilität, Öffentlicher Raum

Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Nähe zum Hauptbahnhof und damit gute innerstädtische und regionale Anbindung Busanschluss am Obotritenring Innenstadt mit dem Fahrrad innerhalb von 10 Minuten erreichbar gute innerstädtische Verkehrsanbindung über flankierenden Obotritenring sowie regionale Verkehrsanbindung über angrenzende B 104 (Wismarsche Straße und Knaudtstraße) 	<ul style="list-style-type: none"> kein direkter ÖPNV-Anschluss innerhalb des Gebietes für ein mögliches zukünftiges Wohngebiet, Erweiterungsbedarf
	<ul style="list-style-type: none"> fehlendes/unzureichendes Erschließungsnetz für ein künftiges Entwicklungsgebiet auf dem Güterbahnhofsgelände und damit steigende Verkehrsaufkommen fehlende Vernetzung / Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung; eingeschränkt durch private Grundstücke, eingeschränkte öffentliche Zugänglichkeit der Kleingärten, Topografie, Barrierewirkung der Bahngleise bei der Vernetzung der Quartiere Weststadt und Lewenberg; ebenfalls mit dem geplanten Wohnquartier
	<ul style="list-style-type: none"> im Hinblick auf die Entwicklung des Untersuchungsgebietes und ein neues Wohnquartier: <ul style="list-style-type: none"> mangelhafter Straßenausbau des Hopfenbruchwegs auf Höhe der Kleingartenanlagen sowie fehlende Wendemöglichkeit (Sackgasse) Sackgasse südwestliche Güterbahnhofstraße (teils Abkürzung über Tankstellengrundstück) Kapazitätsgrenze des Knotens Bürgermeister-Bade-Platz (Wismarsche Straße/ Knaudtstraße/ Obotritenring) teilweise bauliche Mängel der Straßenbeläge

	<ul style="list-style-type: none"> • ungeklärte Parkplatzsituation für die Kleingärten am Mittelweg/ fehlende Parkmöglichkeiten
	<ul style="list-style-type: none"> • mangelhafte Beschaffenheit der Gehwege; kein bedarfsgerechter Ausbau (teilweise nicht barrierefrei, nur einseitig oder fehlende Gehwege, Gefahrenpotenzial usw.) insbesondere bei einer geplanten Entwicklung des Geländes KIW „Vorwärts“ und des Wohnquartieres • keine Radverkehrsanlagen und Abstellmöglichkeiten
	<ul style="list-style-type: none"> • kaum attraktive Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum (qualitativ und quantitativ) • keine gleichberechtigte Aufteilung des öffentlichen Raumes bzw. der öffentlichen Verkehrswege (Gestaltung zugunsten MIV)
	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise fehlende Straßenbeleuchtung insbesondere bei Güterbahnhofstraße
<ul style="list-style-type: none"> • ggf. Möglichkeit der Anbindung ans Fernwärmenetz 	

Umwelt, Natur und Stadtklima	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • ein Großteil der Grün- und Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung • Nähe zu naturräumlich bedeutender Landschaft (hohe bis sehr hohe Bewertung des Landschaftsbildes) und dem naturbelassenen Medeweder See im Norden • Einzugsbereich/Wirkungsbereich für Frischluftschneise im östlichen Untersuchungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Herausforderung zwischen Erhalt ökologisch und klimatisch wichtiger Grün- und Freiflächen sowie Korridoren für den Frischluftaustausch und einer zukünftigen baulichen Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofsgebietes
	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Anteil an Altlastenflächen und Kampfmittelverdacht (KIW „Vorwärts“ + Güterbahnhof) mit einem Risiko der lokalen Grundwasserverschmutzung
<ul style="list-style-type: none"> • Potenzial für Schwammstadt Retentionsflächen, Rigolen- 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende Straßenbäume (Verschattung, Stadtbild)

<p>Muldensysteme, Zisternen und Bewässerungssysteme für die Bewässerung von Straßenbäumen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Potenzial zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, wie bspw. Entsiegelung unbebauter privater Hofflächen im Gewerbegebiet, Fassaden- und Dachbegrünung • hohes Energiesparpotenzial im Rahmen energetischer Sanierungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzial an regenerativen Energien nicht ausgenutzt
	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen insbesondere Lärm-, Feinstaub und CO₂-Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen am Obotritenring, Gefahr der Verstärkung der Immissionswirkung durch geplantes Wohnquartier • Bahntrasse mit geringem Personenzugverkehrsaufkommen östlich des Untersuchungsgebietes sowie genutzte Abstellgleise der Deutschen Bahn • Lärmbelastung durch gewerbliche Nutzungen (insb. nachts) bei heranrückender Wohnbebauung
<ul style="list-style-type: none"> • Potenzial für Retentionsflächen, -dächer und -mulden, Zisternen u. a. Regenwasserspeicher und Rückhaltesysteme, Rigolen- Muldensysteme für die Straßenbäume und sonstige Grünflächen, Dachbegrünung, Mulden-Grabensysteme, Versickerungssysteme) Nutzung und Versickerung / Verdunstung des Regenwassers komplett vor Ort. 	<ul style="list-style-type: none"> • mit zunehmender Versiegelung durch Neubauvorhaben wächst das Risiko der Überflutung der Mischwasserkanalisation bei Starkregenereignissen

Die verortbaren Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

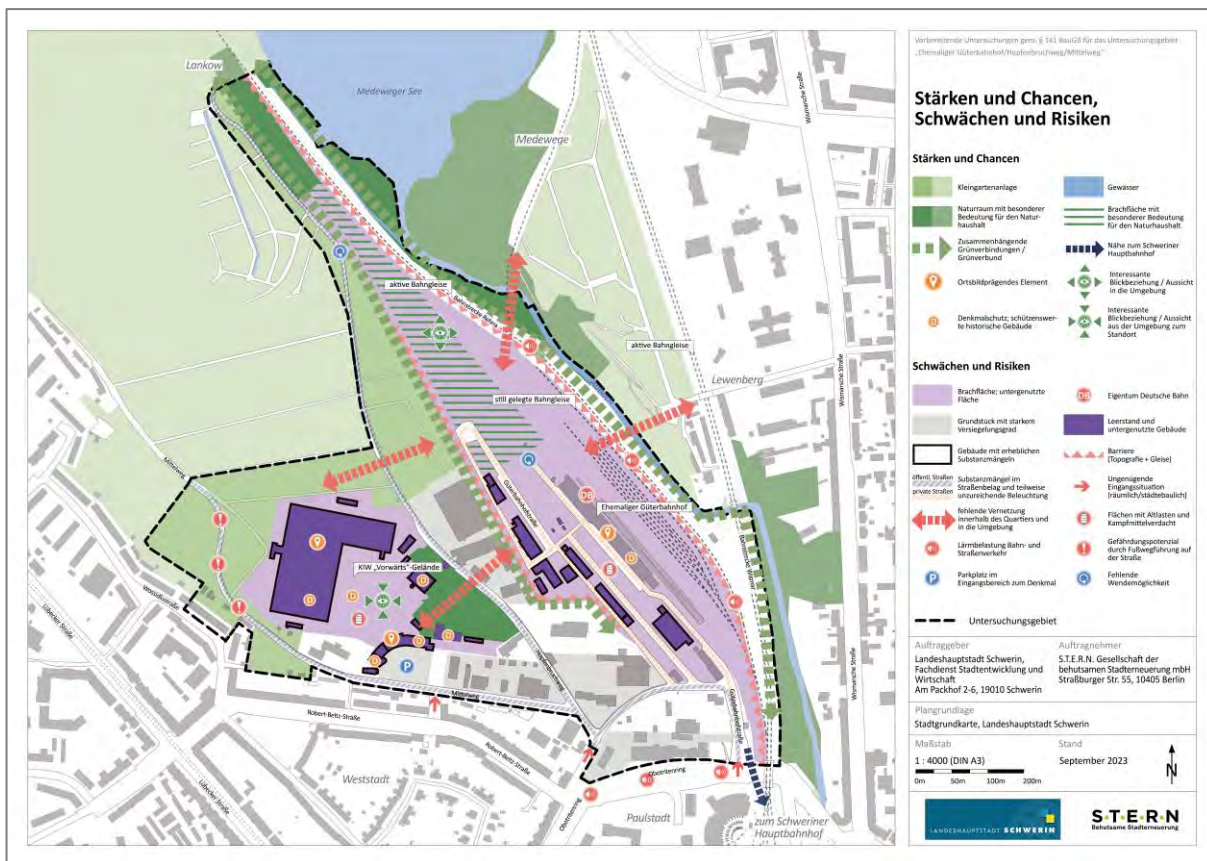


Abbildung 57: Stärken und Chancen, Schwächen und Risiken; ohne Maßstab, beigefügt
 Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Auf Grundlage der Bestandsanalyse und Bewertung im Untersuchungsgebiet Güterbahnhof/ Mittelweg wird unter Einbeziehung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses mit Fachämtern, Trägerinnen und Trägern öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger im Folgenden ein **zukunftsorientiertes übergeordnetes Leitbild** für die Entwicklung des Areals Güterbahnhof/ Mittelweg skizziert. Die wichtigsten Inhalte des Leitbildes werden grafisch in einen Rahmenplan überführt, der ein räumliches Bild der vorgesehenen Entwicklung dargestellt. Die räumlichen Schwerpunkte bündeln wichtige Schlüsselmaßnahmen und kennzeichnen verschiedene Gebietscharaktere. Für die Erreichung dieses Entwicklungsszenarios werden daraus konkrete Ziele abgeleitet und schließlich mit Maßnahmen untersetzt. Die verschiedenen skizzierten Ebenen stellen unterschiedliche Detaillierungsgrade dar.

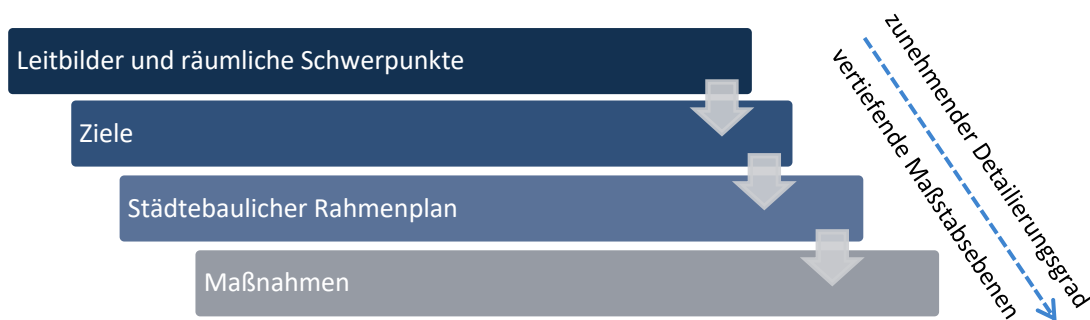


Abbildung 58: Aufbau des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

3.1 Leitbild und Ziele

3.1.1 Leitbild

Nutzung des vorhandenen Potenzials für die Entwicklung einer nachhaltigen, zeitgemäßen Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter besonderer Rücksichtnahme auf Ökologie und Nachhaltigkeit sowie baukulturelle Werte: Das Gebiet als Ganzes

Das Gebiet um das ehemalige KIW "Vorwärts" sowie den ehemaligen Güterbahnhof erhält eine neue **Identität** mit einer besseren **Wahrnehmung** in der Stadt Schwerin und darüber hinaus. Prägend für dessen Wahrnehmung sind die Geschichte des Gebietes als auch das neu entstehende Wohnquartier und der angrenzende Naturraum. Dafür werden historische und identitätsstiftende Gebäude durch Sanierung gesichert, reaktiviert und in neue Nutzungskonzepte integriert. Charakteristische bauliche Strukturen wie die Gleisanlagen werden zum Teil sichtbar erhalten. Teilbereiche des Naturraums werden erhalten und in ihrer Erholungsfunktion behutsam erlebbar gemacht. Das auf den vorwiegend brachliegenden Flächen entstandene ökologische Potenzial wird in neue Nutzungskonzepte für das Areal des KIW "Vorwärts" und die Planungen für ein neues gemischtes Wohnquartier auf dem Güterbahnhofsareal aufgenommen.

Auf dem ehemaligen Güterbahnhofsareal entsteht ein neues **nachhaltiges und lebendiges Wohnquartier** in einem direkten Miteinander der verschiedenen Nutzung (Wohnen und Arbeiten) und **neuer Infrastruktur**.

Die vorhandene kleinteilige Gewerbestruktur wird langfristig erhalten und unter der Vermeidung von Nutzungskonflikten und mit Blick auf ihre Zukunftsfähigkeit ausgebaut.

Ein neues Angebot an sozialer und freizeitbezogener Infrastruktur, an Nahversorgung und Gastronomie sowie neue Wegeverbindungen in und durch das Gebiet integrieren das Untersuchungsgebiet sowohl räumlich und auch gedanklich in die umliegenden Nachbarschaften. Mit einer insbesondere die Belange des Rad- und Fußverkehrs berücksichtigenden, guten Erschließung des Gebietes und einer verbesserten Anbindung an den ÖPNV wird das Gebiet mit anderen Stadtteilen der Landeshauptstadt Schwerin vernetzt.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbsverfahren in den Schlüsselbereichen und die Gestaltung von Eingangssituationen erhöhen die städtebauliche und architektonische Qualität im Gebiet.

Nachverdichtungen und die Entwicklung des neuen Wohnquartieres erfolgen bedarfsgerecht und sensibel mit Blick auf den Flächenverbrauch und ökologische Funktionen der betreffenden Flächen. Teilbereiche der Grünstruktur werden in die Planungen integriert, ihr ökologischer Wert erhalten und genutzt. Das neue Wohnquartier wird ressourcenschonend und unter ökologischen Gesichtspunkten gebaut. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist Teil des Konzeptes. Energetische Potenziale an bestehenden Wohn- und Gewerbegebäuden werden ausgeschöpft.

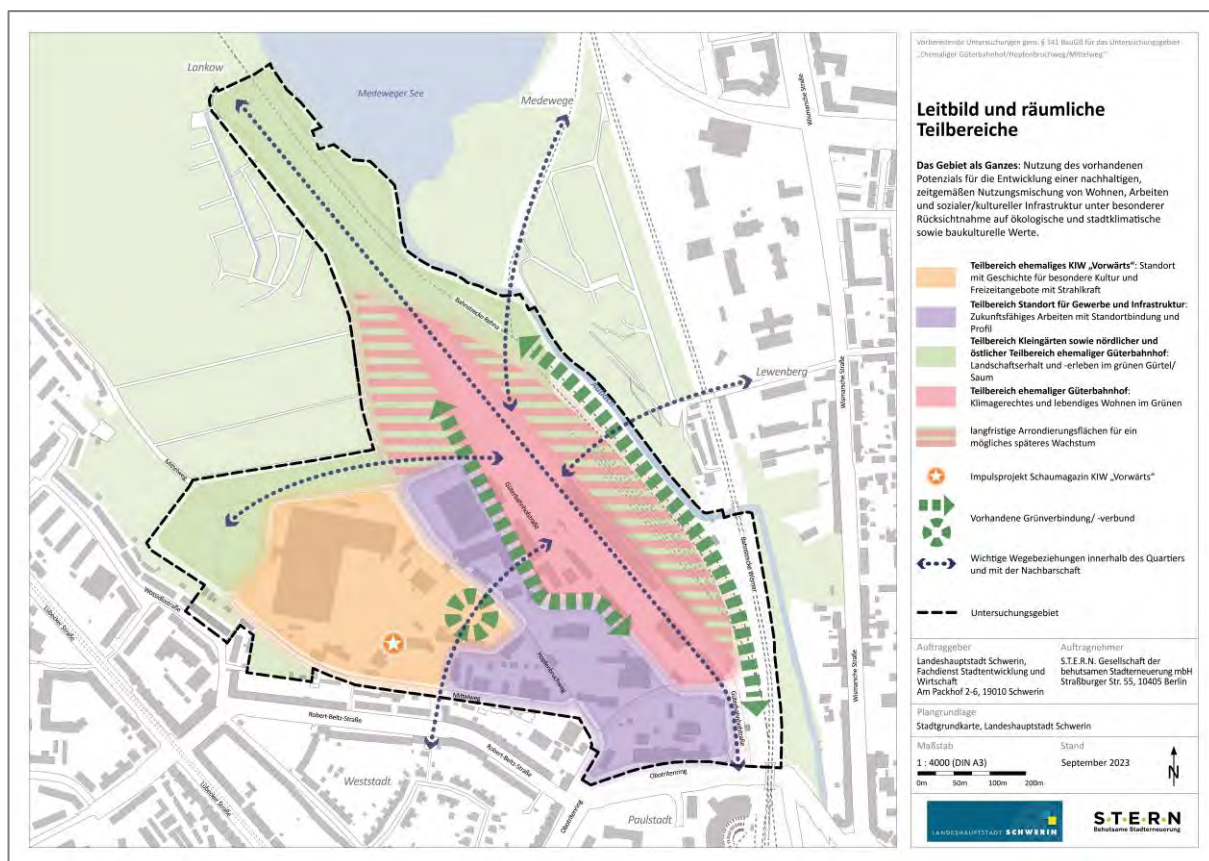


Abbildung 59: Leitbild und räumliche Teilbereiche; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Standort mit Geschichte für besondere Kultur und Freizeitangebote mit Strahlkraft: Teilbereich ehemaliges KIW "Vorwärts"

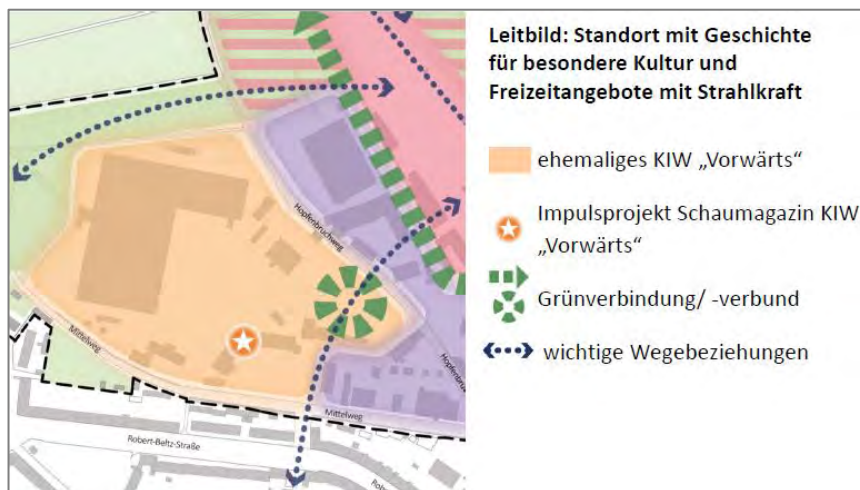


Abbildung 60: Ausschnitt Teilbereich ehemaliges KIW „Vorwärts“; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Als Bindeglied zwischen der bestehenden Wohnbebauung südwestlich des Mittelweges und einem geplanten Wohngebiet am ehemaligen Güterbahnhof im Nordosten wird das Gelände des ehemaligen KIW "Vorwärts" zu einem lebendigen Stadtraum für Kultur, Freizeit sowie Arbeiten und Wohnen entwickelt. Die bauhistorisch wertvollen Gebäude werden denkmalgerecht saniert und durch neue Nutzungen langfristig erhalten. Das geschichtsträchtige Areal ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Das Kultur- und Freizeitangebot auf dem KIW "Vorwärts" berücksichtigt unterschiedliche Altersgruppen. Es bietet attraktive Formate für die Nachbarschaft und besitzt Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus. Es ist außerdem ein Standort der Kreativwirtschaft u. a. durch die Schaffung, Produktion, Verteilung und bzw. oder mediale Verbreitung von kreativen Gütern und Dienstleistungen.

Das Projekt Schaumagazin hat sich etabliert. Der vom Schaumagazin genutzte Komplex aus Verwaltungsgebäude und angrenzendem Garagenbogen markiert die Eingangssituation mit einem neu gestalteten Vorplatz. Die ehemalige Reparaturhalle bietet außergewöhnliche Möglichkeiten für zum Beispiel Veranstaltungen, als Markthalle oder eine Sportnutzung. Der Werkplatz vor der Fertigungshalle wird aufbauend auf die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes denkmalensibel in die Nutzungen einbezogen und belebt.

Eine neue Fuß- und Fahrradverbindung über das Gelände hin zum Hopfenbruchweg vernetzt die Wohngebiete. Der naturbelassene Wald, angrenzend zum Hopfenbruchweg, wird als naturbelassene, klimawirksame Freifläche mit Erholungsfunktion (Durchwegung und vereinzelt Sitzmöglichkeiten zur Naturerfahrung) von Anwohnenden und Gewerbetreibenden genutzt.

Klimagerechtes und lebendiges Wohnen im Grünen: Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof

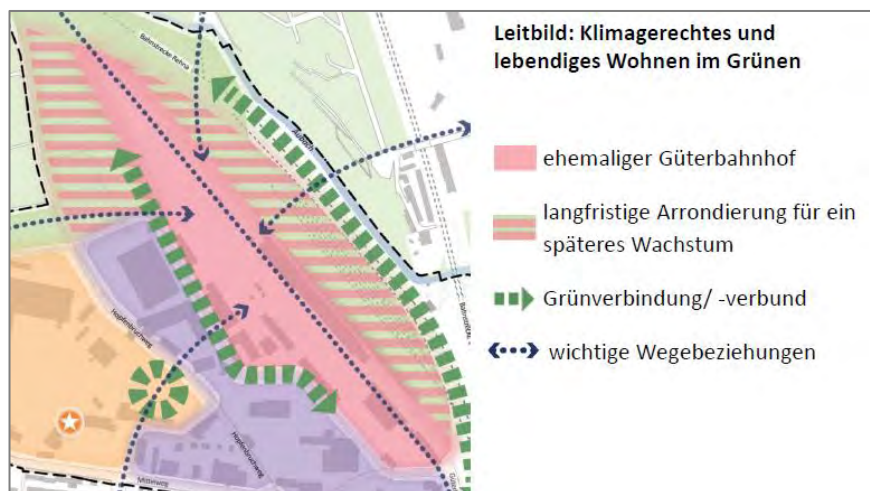


Abbildung 61: Ausschnitt Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof Leitbild; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Mit der Revitalisierung der brachliegenden Güterbahnhofsfläche ist ein neues lebendiges und klimagerechtes Wohnquartier mit einer Vielfalt an bedarfsgerechten Wohnformen in unmittelbarer Nähe zur Schweriner Innenstadt als auch zum Naturraum entstanden. Imageprägende und erhaltenswerte Gebäude und Strukturen sind saniert und in das neue Quartier integriert.

In größerem Umfang sind neuer Wohnraum sowie einzelne Flächen für eine kleinteilige Gewerbemischung, Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung entstanden. Neu geschaffene Spiel- und kleinteilige generationsübergreifende Sportflächen stellen auch für die benachbarten Wohnquartiere einen Mehrwert da. Möglichkeiten der Mehrfachnutzung erhöhen die Zukunftsfähigkeit neuer Infrastrukturgebäude.

Nachhaltige und ökologische Lösungen sowie die Nutzung regenerativer Energien werden von Beginn an mitgedacht. Die städtebauliche und architektonische Qualität des Gebietes ist hoch.

Der Bereich nördlich der Güterbahnhofstraße ist städtebaulich als Eingangssituation aufgewertet. Das Schlüsselprojekt umfasst den denkmalgeschützten Güterbahnhof. In und um das Güterbahnhofsgebäude konzentrieren sich Wohnen, ergänzende Nutzungen wie zum Beispiel Kita, Café und wohnverträgliches Gewerbe.

Für ein langfristiges und konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Bahnnutzung werden Lösungen für Nutzungskonflikte (bspw. durch Lärmemissionen hervorgerufen) vorausschauend bereits im städtebaulichen Entwurf und/ oder durch bauliche Festsetzungen entwickelt.

Die umfangreiche Umstrukturierung der Fläche wird in aufeinander folgenden Entwicklungsphasen vorgenommen, ausgehend von einem Kerngebiet und unter dem Einplanen von Arrondierungsflächen für ein mögliches weiteres Wachstum - entsprechend der städtebaulichen Entwicklungspolitik Schwerins und der Wohnraumbedarfe der Stadt. Auf diese Weise wird zielgerichtet auf Bedarfe reagiert und gleichzeitig ein Teil des Naturraums von Bebauung freigehalten und dessen ökologische Funktion gesichert.

Das neue Quartier ist gut erschlossen und an den ÖPNV angebunden. Fuß- und Radverkehr hat Vorrang. Eine fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindung zum nördlich angrenzenden Naturraum

und Medeweger See sowie eine Ost-West Durchquerung vernetzen die Nachbarquartiere miteinander.

Der auffällige Topografiesprung an der westlichen Grenze zum Gewerbegebiet ist in die Freiraumgestaltung integriert, der wertvolle Gehölzbestand geschützt. Die nicht mehr genutzten Bahngleise werden z. T. in die Freiraumgestaltung integriert und erinnern an die frühere Nutzungsgeschichte. Der städtebauliche Entwurf, die Ausrichtung der Gebäude, Gebäudehöhen und -abstände berücksichtigen die ökologischen Funktionen der Fläche (bspw. für Frischluftströme vom Medeweger See Richtung Süden). Dank einer kompakten Baustruktur ist der Versiegelungsgrad im neuen Quartier gering. Grün- und Spielflächen, eine vielfältige Vegetation und Straßenbäume erhöhen die Lebensqualität.

Zukunftsfähiges Arbeiten mit Standortbindung und Profil: Teilbereich Standort für Gewerbe und Infrastruktur

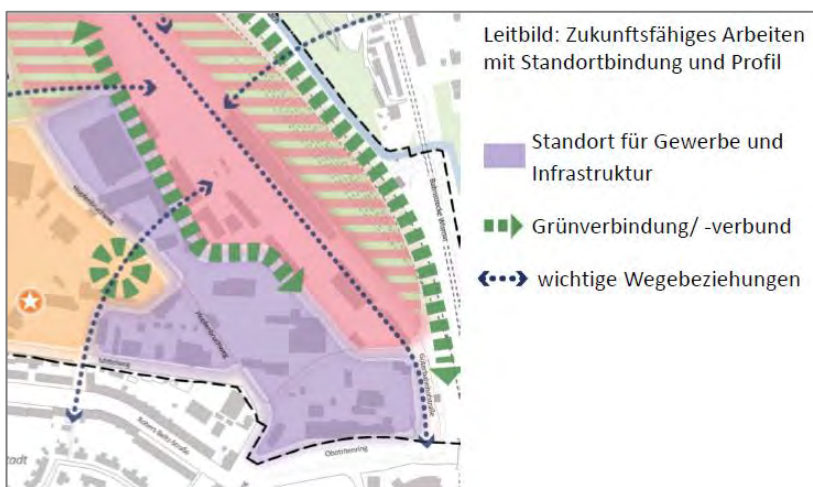


Abbildung 62: Ausschnitt Teilbereich Standort für Gewerbe und Infrastruktur; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Der Gewerbestandort hat sich stabil und wohnverträglich weiterentwickelt. Ein zukunftsfähiges Branchenprofil des Gebietes ermöglicht Synergien zwischen den Betrieben und hält die Gewerbetreibenden langfristig am Standort. Der Standort besitzt eine „Adresse“ in der Stadt Schwerin.

Der Arbeitsstandort hat durch die Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld, öffentliche Grünflächen, eine bessere Erreichbarkeit und Durchwegung an Attraktivität für Arbeitsgebende und Arbeitnehmende gewonnen. Der Hopfenbruchweg, Mittelweg und die Güterbahnhofstraße sind fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltet.

Die Potenziale für energetische Sanierung, Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Nutzung von Photovoltaik sind weitestgehend ausgeschöpft.

Eine Nachverdichtung des Gewerbestandortes erfolgt bedarfsorientiert und behutsam, unter Berücksichtigung architektonischer und städtebaulicher Qualität (bspw. bei der Herausbildung von Raumkanten).

Landschaftserhalt und -erleben im grünen Gürtel/ Saum: Teilbereich Kleingärten sowie nördlicher und östlicher Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof

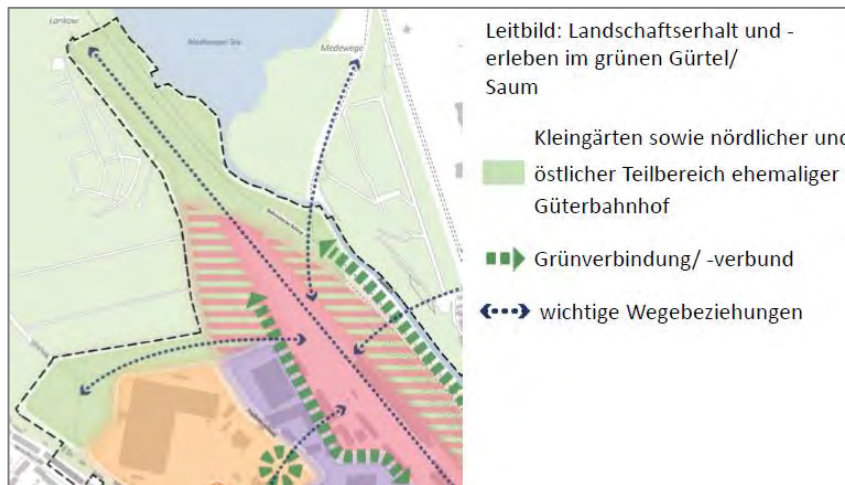


Abbildung 63: Ausschnitt Teilbereich Kleingärten sowie nördlicher und östlicher Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

Der grüne Saum/ Gürtel des Untersuchungsgebietes Güterbahnhof / Mittelweg sichert und qualifiziert die erhaltenswerten und ökologisch wichtigen Naturräume und bildet einen Übergang vom Stadtquartier zum Uferbereich des Medeweger Sees.

Im Gebiet finden sich sowohl gestaltet private und öffentliche Grünräume, aber auch naturbelassene Landschaft mit Erholungswert und geschützte Biotope. Die verschiedenen Freiraumqualitäten werden nach Möglichkeit erhalten und in ihrer Eigenart gestärkt.

Durch eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung verlieren die Grünräume ihre Barrierewirkung und erhöhen die Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit als auch die Erholungsfunktion des Gebietes und seiner Nachbarschaft. Der Fuß- und Radweg verläuft vom Mittelweg im Westen über die Kleingärten und das ehemalige Güterbahnhofsareal mit einem neuen Brückenschlag bis zum Stadtteil Lewenberg. Das Gebiet ist so als Ganzes erlebbar.

Die Flächen um den Medeweger See sind durch ausgewählte Wegeverbindungen und vereinzelte Sicht- und Aufenthaltspunkte erfahrbar. Der Schutz von Flora und Fauna hat in diesem Bereich Vorrang. Aussichtspunkte ermöglichen Sichtbeziehung in die Tiefe des Raumes und zum Medeweger See.

Die Kleingärten haben einen wohnortnahen Erholungswert für angrenzende, verdichtete Stadtquartiere und eine wichtige ökologische Funktion.

3.1.2 Ziele

Handlungsfeld 1: Städtebau und Bausubstanz

1.1. Erhalt der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz

- Ziel ist eine denkmalgerechte Instandsetzung und nachhaltige Nutzung des überwiegend leerstehenden Baudenkmals ehemaliger Güterbahnhof.

- Die Möglichkeit des Erhalts und der Instandsetzung der historischen, nicht denkmalgeschützten Gebäude auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände wird geprüft.
- Die denkmalgeschützten Gebäude auf dem KIW "Vorwärts" (Reparaturhalle, Verwaltungsgebäude, Garagen, Kulturhaus, Trafogebäude, Heizhaus) werden denkmalgerecht instandgesetzt und einer neuen, langfristig tragenden Nutzung zugeführt. Der ebenfalls denkmalgeschützte Werkplatz wird dabei möglichst in seinem Charakter erhalten.
- Sanierungsrückstände bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden, insbesondere im Gewerbegebiet, werden abgebaut.

1.2. Städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Nachverdichtung

- Ziel ist eine Revitalisierung der brachliegenden Flächen. Dafür werden Bauflächenpotenziale im Untersuchungsgebiet mit den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Ziele miteinander in Einklang bringt, ausgeschöpft. Als Grundlage sind nach Bedarf vertiefende Planungen zu erstellen (thematische Gutachten, städtebaulicher Rahmenplan, Wettbewerb, Bauleitpläne usw.).
- Der räumliche Schwerpunkt der Neubebauung liegt auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. Die Bebauung des Güterbahnhofareals hat behutsam und bedarfsorientiert zu erfolgen. Bei der Festlegung von Form und Umfang der Bebauung (Bauvolumen, Gebäudeausrichtung, Gebäudehöhen, Abstände usw.) sind stadtklimatische und humanbioklimatische Belange zu beachten und Teilbereiche des vorhandenen Naturraums zu bewahren. Eine kompakte, flächensparende Gebäudestruktur ist anzustreben.
- Nahverdichtung und Neuordnung haben unter der Prämisse der Erhöhung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie einer klimaresilienten Stadtentwicklung im Untersuchungsgebiet zu erfolgen. Zur Sicherstellung dieser im neuen Quartier auf dem Güterbahnhofsareal soll ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt werden.

1.3. Städtebauliche Neuformulierung der (Quartiers)Eingänge

- Die städtebauliche Eingangssituation in das neue Wohngebiet an der Güterbahnhofstraße ist durch Neubauten mit hohem Gestaltungsanspruch und ggf. teilweisem Abriss nicht mehr erhaltenswerter Gebäude neu zu formulieren und zu kennzeichnen.
- Die unklare Eingangssituation in das bestehende Gewerbegebiet an der Kreuzung Obotritenring/ Güterbahnhofstraße soll mit Hilfe von Nachverdichtung oder langfristigem Neubau und Umgestaltung eine neue städtebauliche Qualität erhalten.
- Der Vorplatz des KIW "Vorwärts", am zukünftigen Schaumagazin, soll mit einer attraktiven Gestaltung an Aufenthaltsqualität gewinnen.

Handlungsfeld 2: Wohnen und Gewerbe

2.1. Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum

- Für das neue Wohngebiet auf dem Güterbahnhofsareal ist ein gemischtes, an den langfristigen Bedarfen der Stadt Schwerin orientiertes Wohnungsangebot, inkl. sozialem Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken, zu entwickeln. Zielgruppenspezifische Bedarfe sind zu prüfen (insb. betreutes Wohnen, Kurzzeitpflege, Wohnungslosenunterkunft, Mehrgenerationenwohnen, Unterbringung für geflüchtete Personen etc.). Dabei ist eine Durchmischung zu beachten.
- Südwestlich des Mittelwegs sowie auf dem KIW "Vorwärts" können bedarfsangepasst Ergänzungen zur Wohnnutzung entstehen.
- Die einzelnen Bestandswohngebäude im Gebiet sind zu erhalten und in ihrer Wohnnutzung zu sichern. Wünschenswert sind die behutsame (energetische) Sanierung der Wohnimmobilien

und die Umsetzung zielgruppenspezifischer Modernisierungsmaßnahmen (zum Beispiel bezüglich Barrierearmut) unter Beachtung einer Sozialverträglichkeit der Maßnahmen durch die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer.

- Bei Neubauten sind ökologische und nachhaltige Baustoffe vorzuziehen und Aspekte der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

2.2. Stabilisierung und Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung.

- Die historisch gewachsene Verflechtung von Wohnen und Arbeiten im Untersuchungsgebiet soll erhalten bleiben. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind bei Bedarf Maßnahmen zur Emissionsvermeidung/ -reduktion zu entwickeln – für das neue Quartier bereits im Wettbewerbsverfahren.
- Im neu zu gestaltenden Quartier auf dem Güterbahofsareal sind entsprechend der Vision eines gemischten Quartieres einzelne Flächen für wohnkompatibles Gewerbe (zum Beispiel Büronutzung, Gastronomie) bereit zu stellen.

2.3. Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen

- Die vorhandenen Gewerbeflächen werden in ihrer Nutzung gesichert. Die Herausbildung eines zukunftsfähigen Profils des Gewerbestandortes soll unterstützt werden.

Handlungsfeld 3: Grün- und Freiflächen, Umwelt und Stadtklima

3.1. Schutz und Vernetzung vorhandene Grün- und Freiflächen, Sicherung von Flächen mit besonderen ökologischen Funktionen für Klima, Boden sowie Arten und Biotope

- Teile der naturnahen Flächen im Norden des Güterbahofsareals sind als Grünräume mit hohem ökologischem und stadtklimatischem Wert und Bedeutung als Lebensraum zu erhalten und ggf. weiter zu entsiegeln. Die Schwerpunkte der Quartiersentwicklung sind entsprechend in den südlichen Bereich des Güterbahofsareals zu verlagern.
- Neubauten, insbesondere auf dem Güterbahofsareal, sind an die stadtklimatischen Funktionen der betreffenden Flächen (bspw. vorhandene Frischluftschneisen, Gehölzverbände) möglichst anzupassen.
- Die als Kleingartenanlagen genutzten Flächen im Westen und Nordwesten des Untersuchungsgebietes haben als Grünräume einen hohen ökologischen und stadtklimatischen Wert. Sollte die Nutzung langfristig nicht dem Bedarf entsprechen (Leerstände), sollen Nutzungsalternativen entwickelt werden.
- Die Grünfläche am östlichen Rand des KIW "Vorwärts", angrenzend an den Hopfenbruchweg, soll als naturnaher Erfahrungs- und Erholungsraum erhalten und gestaltet werden (Durchwegung und Aufenthaltsmöglichkeit, aber auch weniger zugängliche Bereiche für den Schutz von Flora und Fauna).
- Vorhandene Grün- und Freiräume sind zur Stärkung der Biodiversität nach Möglichkeit weiter zu vernetzen.
- Schützenswerte Arten sind mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig vor/zu Beginn der Abriss- und Neubaumaßnahmen zu stärken.

3.2. Schaffung neuer wohnungsnahe, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen

- Flächen für wohnungsnahe, öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen mit Erholungs- und Aufenthaltspotenzial für unterschiedliche Altersgruppen sind im Untersuchungsgebiet zu si-

chern und entsprechend zu gestalten. Dies beinhaltet sowohl die Schaffung kleiner entsiegelter Freiflächen mit Aufenthaltsqualität im Gewerbegebiet, als auch die Gestaltung wohnungsnaher Spielflächen und Grünräume im neuen Quartier.

3.3. Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Entsiegelung und Begrünung

- Die kleinklimatische Situation im Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad soll durch kompensatorische Maßnahmen wie bspw. Entsiegelung von Hofflächen, Wand- und Dachbegrünung verbessert werden. Wenn möglich sollten Teilbereiche entsiegelt und Regenwasser zur Verdunstung und Bewässerung zurückgehalten werden. Vorhandene artenreiche und verdunstungsstarke Grünbereiche im Gewerbegebiet und den angrenzenden Bereichen sind zu sichern und ggf. zu erweitern.
- Die Erschließungswege, insbesondere im Gewerbegebiet, sind nach Möglichkeit durch Straßenbäume und pflanzstreifen zu ergänzen. Hier sollte gleichzeitig Regenwasserrückhaltung zur Verbesserung der Bewässerung mitgedacht werden.
- Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung sind bei allen Neubauten zu überprüfen.

3.4. Stärkung der Erfahrbarkeit der naturräumlichen Potenziale, insbesondere des Medeweger Sees

- Sichtbeziehungen zum Naturraum, insbesondere zum Medeweger See sind herzustellen. Die Erfahrbarkeit kann behutsam und ohne komplette Zugänglichkeit der geschützten Bereiche über neu zu schaffende Wegeverbindungen und bspw. eine Aussichtsmöglichkeit Richtung Medeweger See ermöglicht werden.

3.5. Ausbau der Nutzung regenerativer Energien und nachhaltige Wärmeversorgung

- Die Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Geothermie, ...) soll wichtiger konzeptioneller Bestandteil des neuen Wohnquartieres auf dem Güterbahnhofsgelände sowie des reaktivierten KIW "Vorwärts" werden. Die nachhaltige Wärmeversorgung wird bevorzugt.

3.6. Beseitigung von Bodenbelastungen

- Die durch die langjährige gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen KIW "Vorwärts" sowie auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände befindlichen Flächen mit Altlasten und die auf dem Güterbahofsareal vorhandenen Flächen mit Kampfmitteln sind zu sanieren bzw. zu beräumen, um eine für die Gesundheit gefahrlose (Nach)Nutzung insbesondere bei geplanten Baumaßnahmen (Eingriff in den Boden) und dem Naturraum/Spiel- und Erholungsflächen (Versickerung etc.) sicherzustellen.
- Noch nicht final geprüfte Verdachtsflächen sind auf das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmittel zu untersuchen.

3.7. Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser

- Positive (stadtklimatische) Effekte eines gezielten Umgangs mit Niederschlagswasser wie bspw. Kühlung durch Verdunstung, um Wärmeinseln abzumildern, die Gewinnung von Wasser für die Bewässerung von Grünflächen und/oder Fassadenbegrünung sind zu nutzen. Für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser sind geeignete, ggf. gebietsübergreifende, Konzepte für eine Regenwasserbewirtschaftung zu entwickeln und umzusetzen. Dies gilt insbesondere für das geplante neue Wohnquartier sowie auch die Reaktivierung der ehemaligen Fertigungshalle auf dem KIW "Vorwärts". Bauliche Maßnahmen sind der Entsiegelung zum Beispiel die Anlage von Retentions- und Verdunstungsmulden im Freiraum oder von Retentionsdächern.

3.8. Entlastung der Mischwasserkanalisation

- Um insbesondere bei Starkregenereignissen aufkommende Überflutungen zu vermeiden, sind geeignete Konzepte umzusetzen. Dies beinhaltet die weitentgehende Versickerung des von den befestigten Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ins Grundwasser (Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung). Dies umfasst öffentliche und private Flächen.

Handlungsfeld 4: Soziale und kulturelle Infrastruktur

4.1. Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur

- Die Standorte der Feuerwehr und der Kita sind im Gebiet zu sichern.
- Entsprechend der aktuellen und zukünftigen Bedarfe im Gebiet und aus den angrenzenden Nachbarschaften, auch durch das neue Wohnquartier, sind Flächen für neue Infrastrukturstandorte zu sichern und Standorte zu bauen (z. B. Kindertageseinrichtung, generationsübergreifender Begegnungsort für Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet und seiner Nachbarschaft, offener Jugendtreff, stationäre Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, ambulante Leistungen der Hilfen zu Erziehung). Die Möglichkeit einer Mehrfachnutzung, sinnvolle Synergieeffekte sowie die flexible Gestaltung zur einfachen Anpassung der Nutzungen auf geänderte Bedarfe sind bereits in der Planungsphase mitzudenken.
- Für die weiteren denkmalgeschützten Gebäude auf dem KIW "Vorwärts" (Reparaturhalle, Kulturhaus, Trafogebäude, Heizhaus) sind nachhaltige, den Denkmalwert der Gebäude respektierende, langfristige Nutzungen aus den Bereichen kulturelle, soziale und freizeitbezogene Infrastruktur oder auch Wohnen zu finden. Im Fokus steht dabei die Reparaturhalle. Möglichen Nutzungskonflikten (bspw. durch Veranstaltungslärm) ist mit entsprechenden Maßnahmen zu begegnen. Geeignete Zwischennutzungen sind zu unterstützen.

Handlungsfeld 5: Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum (Straßen und Plätze)

5.1. Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes

- Für das neue Wohngebiet auf dem Güterbahnhofsareal ist ein Erschließungskonzept unter besonderer Berücksichtigung der Stärkung des Fuß- und Radverkehrs zu entwickeln. Außerdem ist die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung an das Straßennetz in Abhängigkeit der geplanten baulichen Entwicklungen zu überprüfen.
- Durch die Herstellung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet (insb. Ost-West-Achse) werden nicht nur die Quartiere mit der Nachbarschaft vernetzt, sondern auch attraktive Alternativen zum PKW-Verkehr geschaffen (bspw. Durchwegung Kleingärten, Wald am Hopfenbruchweg und Güterbahnhofsareal).
- Die Erschließungswege vorhandener Kleingartenanlagen sind für die öffentliche Nutzung durch Fußgänger zu öffnen.

5.2. Ausbau der Vernetzung mit anderen Stadtteilen

- Umsetzung des Radverkehrszielnetzes im Gebiet für einen Anschluss in das Gesamtnetz.
- Die Anbindung des Untersuchungsgebietes an den ÖPNV ist zu verbessern. Für das neue Wohnquartier ist eine Erweiterung der Bus-Strecke mit einer Haltestelle im Gebiet zu prüfen.
- Möglichkeiten einer neuen Verbindung für den Rad- und Fußverkehr nach Lewenberg sind zu prüfen.

5.3. Stärkung und Ausbau nachhaltige Mobilitätsformen

- Im Sinne des Klimaschutzes und einer gleichberechtigten Teilnahme aller am Straßenverkehr sind nachhaltige Mobilitätsformen gegenüber dem MIV zu stärken und auszubauen. Das Plangebiet ist an das städtische ÖPNV-Netz anzubinden, um den motorisierten Individualverkehr zu minimieren und einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele beizusteuern.
- In erster Linie bedeutet dies, Fuß- und Radverkehr durch ausreichend Platz im Straßenraum und entsprechende Infrastruktur (u. a. Radwege, Fußwege mit Bordsteinabsenkungen, Querungsmöglichkeiten, Aufstellflächen im Kreuzungsbereich, Fahrradabstellanlagen) sowie verkehrsorganisatorische Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzungen zu stärken. Soweit möglich ist dies in den bestehenden Straßenquerschnitten für den Mittelweg, Hopfenbruchweg und Güterbahnhofstraße anzupassen. Eine größtmögliche Barrierefreiheit ist bei den Maßnahmen anzustreben.
- Für das neue zu entwickelnde autoarme/ ggf. autofreie Wohnquartier auf dem Güterbahnhofsareal soll ein Vorrang von Fuß- und Radverkehr vor dem MIV festgelegt werden. Die Umsetzung eines Mobility-Hubs wird geprüft. Carsharing-Angebote und E-Ladestationen für Fahrrad und PKW ergänzen das Angebot.

5.4. Neuaufteilung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze)

- Der nutzbare öffentliche Raum im Gebiet ist im Wesentlichen auf die Straßenräume beschränkt. Öffentliche Platzflächen mit Aufenthaltsqualität sind im Gebiet kaum vorhanden. Der öffentliche Raum ist für mehr Nutzungen als nur die Verkehrsabwicklung zu entwickeln.

5.5. Reduzierung der Belastung durch Verkehrsemissionen

- Verkehrslärmbedingte gesundheitsschädlichen Belastungen sind durch (verkehrs-)organisatorische und bauliche Maßnahmen möglichst an der Lärmquelle zu reduzieren. Dies betrifft insbesondere die vom Bahnverkehr ausgehende hohe Lärmbelastung für das neue Wohnquartier. Lösungen sind bereits in der Entwurfsphase zu entwickeln.
- Lärm- und Abgasemissionen durch ein mit dem neuen Wohnquartier verbundenes erhöhtes MIV-Aufkommen sind durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzungen zu verhindern (Tempo-30-Zonen erweitern und mit verkehrsberuhigten Bereichen zu ergänzen). Lieferverkehre ins neue Wohnquartier können durch Packstationen und ähnliche Maßnahmen minimiert werden.
- Möglichkeiten die hohe verkehrsbedingte Luftbelastung am Obotritenring durch weitere Maßnahmen der Verkehrsberuhigung zu verringern sind zu prüfen.

3.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan stellt eine zusammenfassende Zielkonzeption für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes Güterbahnhof / Mittelweg dar. Basierend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der zusammenfassenden Analyse der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken, der Abstimmung mit den vorliegenden sektoralen Konzepten und Fachplanungen sowie den Ergebnissen der Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft, der Träger öffentlicher Belange und weiteren Akteuren bildet es die konzeptionell-strategischen und baulich-räumlichen Schwerpunkte für die angestrebte Aufwertung und Erneuerung ab. Leitbild und Ziele erhalten im städtebaulichen Rahmenplan eine räumliche Dimension.

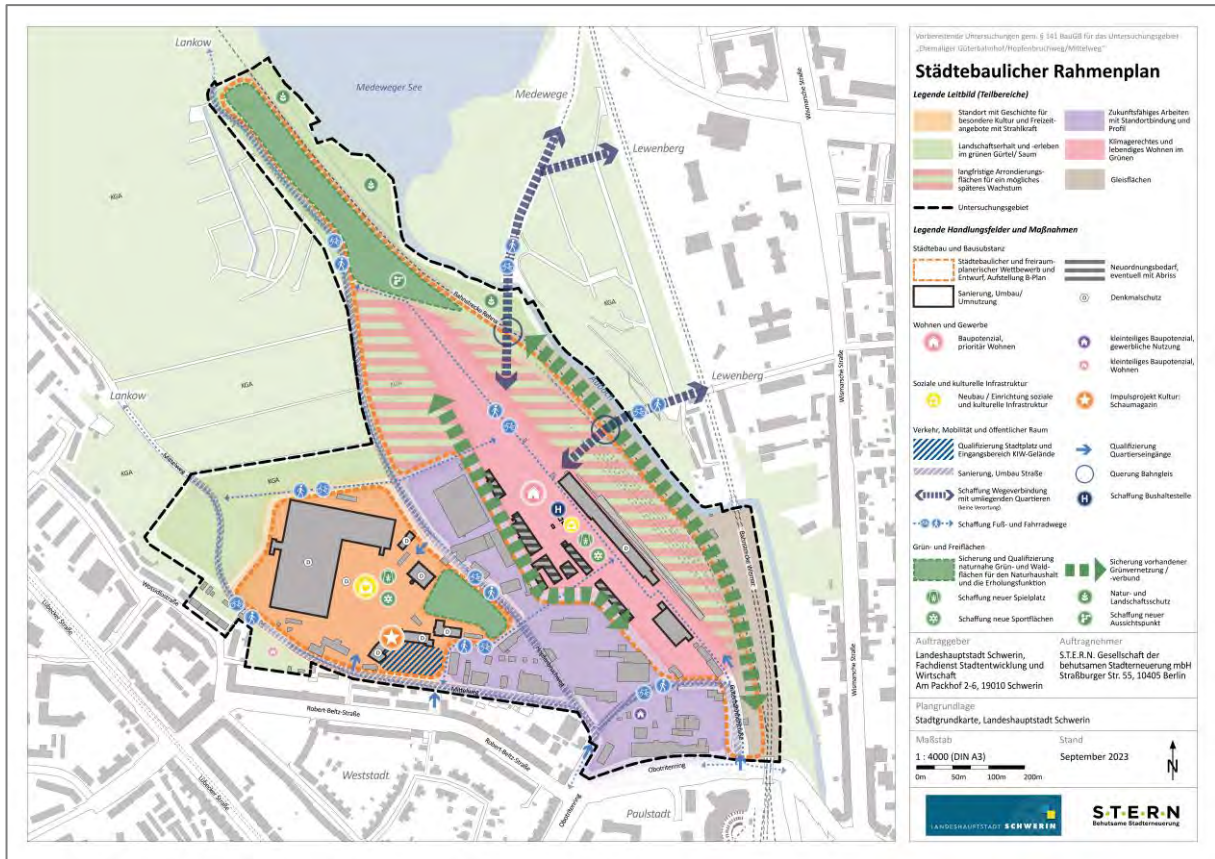


Abbildung 64: Städtebaulicher Rahmenplan; ohne Maßstab, beigelegt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

3.3 Maßnahmenkonzept

3.3.1 Maßnahmenübersicht

Alle Maßnahmen sind in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt. Die Maßnahmen werden in drei Kategorien unterteilt:

- **V:** Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung, Abschluss der Sanierung
- **O:** Ordnungsmaßnahmen
- **B:** Baumaßnahmen

Die Übersicht ordnet jeder Maßnahme eines der Handlungsfelder zu. Ein Teil der Maßnahmen ist als übergreifende Aufgabe zu verstehen. Daneben werden die zuständigen Fachdienste (FD) sowie der Umsetzungszeitraum aufgeführt. Die Maßnahmen werden kurz beschrieben und es wird jeweils gezeigt, zu welchen Zielen diese beitragen. Schlüsselmaßnahmen werden aufgrund des zu erwartenden Effektes für die Umsetzung der Fördermaßnahme als besonders zielführend eingestuft und mit einem Stern (★) gekennzeichnet.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird begleitet von Öffentlichkeitsarbeit (u. a. über die Website der Landeshauptstadt Schwerin, Printprodukte, Informations- und Beteiligungsveranstaltungen) zur Informationsvermittlung über die Gesamtmaßnahme und Sicherstellung der Transparenz des Verfahrens.

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
1. Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung und Abschluss						
V1	Übergreifende Aufgabe	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (bereits 2023 umgesetzt); Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	x	x	x
V2	Städtebau und Bausubstanz	Wettbewerbsverfahren im KIW-Quartier (bereits 2023 umgesetzt) <i>Kurzbeschreibung</i> - Offener hochbaulich-innenarchitektonisch-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil, Schaumagazin im KIW-Quartier - Vorbereitung 2022/2023; Durchführung 2023 - Finanzierung: Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" <i>Ziele</i> - 1.1 Erhalt der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz - 1.2 Städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Nachverdichtung - 2.3 Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	x		
V3	Städtebau und Bausubstanz ★	Bebauungsplan und thematische Konzepte für das KIW-Quartier <i>Kurzbeschreibung</i> - Grundlage: städtebaulicher Entwurf im Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens - thematische Konzepte (zum Beispiel Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Energetisches Quartierskonzept - Bebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht - <i>Hinweis aus Verwaltung:</i> Bedarf für Ausweisung von Mischgebietsflächen <i>Ziele</i> - 1.1 Erhalt der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz - 1.2 Städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Nachverdichtung - 2.1 Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum - 2.3 Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	x	x	
V4	Städtebau und Bausubstanz ★	Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb für das ehemalige Güterbahnhofsareal und angrenzende Freiflächen¹²⁷	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	x		

¹²⁷ Städtebauliche Planungshinweise aus dem Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin sind zu beachten. Dies betrifft im Detail: Erhalt des Grünflächenanteils, Vermeidung von Austauschbarrieren in Richtung Leitbahn, Grünflächen vernetzen und Vermeidung oder Verringerung von Luftschadstoffemissionen. Für Grünflächen ebenso Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Baumbestand optimieren und Waldbestand sichern sowie Immissionsschutzpflanzungen entlang von Hauptverkehrsstraßen.

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
		<i>Ziele</i> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 Erhalt der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz - 1.2 Städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Nachverdichtung - 2.1 Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum - 2.3 Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur 				
V5	Städtebau und Bausubstanz ★	Bebauungsplan und thematische Konzepte für das ehemalige Güterbahnhofsareal und angrenzende Freiflächen	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	x	x	
		<i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - Grundlage: städtebaulicher Entwurf im Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens - thematische Konzepte (zum Beispiel Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Energetisches Quartierskonzept) - Bebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht (Aufstellungsbeschluss vom 21.04.2015 für den Bebauungsplan Nr. 92.14 "Quartier am Hopfenbruch")¹²⁸ - <i>Hinweis aus Verwaltung:</i> Bedarf für Ausweisung von Mischgebietsflächen <i>Ziele</i> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 Erhalt der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz - 1.2 Städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Nachverdichtung - 2.1 Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum - 2.3 Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur 				
V6	Wohnen und Gewerbe	Gewerbekonzept	FG Wirtschaft und Tourismus	x		
		<i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - Konzept für die Gewerbenutzungen u. a. zur Stabilisierung der vorhandenen Gewerbestruktur, Untersuchung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe/ Wohnen, Maßnahmen zur Reduzierung von Umnutzungstendenzen¹²⁹ 				


¹²⁸ Themenspeicher/Hinweise aus der TÖB-Beteiligung:

Zur Sicherung der passiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind insbesondere die folgenden Festsetzungen in der Bebauungsplanung zu prüfen: Steuerung der Gebäudeausrichtung, Vermeidung von Verschattungen durch Nachbargebäude, Nebenanlagen und Bäume.

Erneute faunistische Untersuchung zur Konkretisierung von vorbereitenden Maßnahmen zum Artenschutz wie zum Beispiel Ersatzquartiere in Hausfassaden, ein Schwalbenturm in einer öffentlichen Grünanlage, Artenschutzurm / Fledermauskeller im Bestand oder Ähnliches.

¹²⁹ Themenspeicher/Hinweise aus dem VU-Prozess inklusive Hinweise der Fachdienste:

Bei der weiteren Planung sind insbesondere die wege- und medientechnische Anbindung bzw. Integration der vorhandenen Gewerbebetriebe in der Planungskulisse zu berücksichtigen.

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
		<p>Sicherung der bestehenden und Ausweisung neuer Mischgebietsflächen, Förderung der Ansiedlung von emissionsarmen Gewerbe mit Kompatibilität zur Wohnnutzung, ggf. Ausrichtung auf spez. Branchenprofil, Entwicklung einer tragenden gewerblichen Nutzung für das ehem. Güterbahnhofsgebäude</p> <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 Erhalt der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz - 1.2 Städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Nachverdichtung - 2.2 Stabilisierung und Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung - 2.3 Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen - 5.1 Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes - 5.4 Neuaufteilung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze) 				
V7	Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum (Straßen und Plätze) 	Verkehrs- und Mobilitätskonzept <i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - Grundkonzept für bestehendes Hauptnetz, Erschließungskonzepte auf Arealen KIW "Vorwärts" und des Güterbahnhofs, Radweg aus Radroute Friedrichsthal-Altstadt, Prüfung einer Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden/Osten: <ul style="list-style-type: none"> o Grundkonzept Hauptnetz mit dem Ziel der Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie alternativer Mobilitätsangebote und der ÖPNV-Anbindung o Konkretisierung der Erschließungskonzepte der städtebaulichen Entwürfe für das KIW-Quartier und das ehemalige Güterbahnhofsareal auf Basis des Grundkonzeptes, besondere Berücksichtigung der Vernetzung innerhalb des Gebietes und mit anderen Stadtteilen sowie dem übergeordneten Konzept eines autoarmen Quartieres o Prüfung einer Fuß- und Radwegeanbindung nach Osten (Medewege/ Lewenberg) über die Bahntrassen zur Öffnung des Untersuchungsgebietes und Vernetzung der Stadtteile Weststadt und Lewenberg unter Berücksichtigung der Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Personen (Umsetzungsvarianten, Wirtschaftlichkeit, Stellschrauben etc.) - Berücksichtigung vorhandener Konzepte wie zum Beispiel Machbarkeitsstudie zur Optimierung des Radfern- und Radrundwegenetzes Schwerin, Radverkehrskonzept 2030, Wanderwegekonzept - enge Abstimmung mit dem Regenwasserkonzept für die Integration der Maßnahmen in den Straßenraum - Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer, Eigentümerinnen und Eigentümer vor Ort im Rahmen der Konzepterstellung (zum Beispiel Analyse Nutzungsverhalten, Sammlung von Maßnahmenvorschlägen) - Themenspeicher aus dem VU-Prozess inklusive Hinweise der Fachdienste zu berücksichtigen¹³⁰ 	FD Verkehrsmanagement, FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	x		

¹³⁰ Themenspeicher/Hinweise aus dem VU-Prozess inklusive Hinweise der Fachdienste:



Berücksichtigung Radverkehrszielnetz Schwerin (Ergänzungsrouten über Mittelweg, Hopfenbruchweg und Güterbahnhofstraße; Hauptroute über das Güterbahnhofsareal), Behebung der baulichen Mängel und Verbesserung der Straßenbeleuchtung, Prüfung zur Erweiterung der Tempo-30-Zonen und Ergänzung verkehrsberuhigter Bereiche, Reduzierung des Durchgangsverkehrs, Prüfung autoarme/ autofreie Quartiere, Reduzierung des gängigen Parkplatzschlüssels, Neuaufteilung des öffentlichen Raums zugunsten von Radfahrenden und Fußgänger*innen, Schaffung von fußläufigen Durchquerungsmöglichkeiten, ÖPNV-Anbindung (Haltestelle im Gebiet), Reduzierung verkehrsbedingter Immissionen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der stadtklimatischen und ökologischen Funktionen des Straßenraums (u. a. Anpflanzen von Straßenbegleitgrün / Straßenbäumen, Regenwasserbewirtschaftung), Prüfung der



Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
		<p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3 Städtebauliche Neuformulierung der (Quartiers)Eingänge - 5.1 Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes - 5.2 Ausbau der Vernetzung mit anderen Stadtteilen - 5.3 Stärkung und Ausbau nachhaltige Mobilitätsformen - 5.4 Neuauftteilung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze) - 5.5 Reduzierung der Belastung durch Verkehrsemissionen 				
V8	Grün- und Freiflächen, Umwelt und Stadtklima	Energetisches Quartierskonzept-Bestand	FD Umwelt; Stabstelle Klimamanagement und Mobilität		x	
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestandsanalyse für Potenziale zur CO2-Einsparung (Gebäude, Energieversorgung), Szenarien zur Energieversorgung des Bestandes, Prüfung der Sozialverträglichkeit der Maßnahmenvorschläge und möglicher Förderungen - Einbindung von Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern bei der Konzepterstellung zur Erhöhung von Akzeptanz der Maßnahmenvorschläge und die Bereitschaft zur Mitwirkung durch private Investitionen <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.1 Schutz und Vernetzung vorhandene Grün- und Freiflächen, Sicherung von Flächen mit besonderen ökologischen Funktionen für Klima, Boden sowie Arten und Biotope - 3.3 Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Entsiegelung und Begrünung - 3.8 Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser - 3.9 Entlastung der Mischwasserkanalisation 				
V9	Grün- und Freiflächen, Umwelt und Stadtklima	Regenwasserbewirtschaftungskonzept-Bestand	FD Umwelt; Stabstelle Klimamanagement und Mobilität	x		
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Regenrückhalte- und Versickerungskonzept - Maßnahmen zur Entwicklung von Grünflächen und freigelegten Flächen (Bauschutt oder Gehölzbewuchs) als Retentionsflächen, offenen Rigolen-/ Mulden- Grabensystemen für 				

Verkehrsanbindung an das Straßennetz, Prüfung Auswirkungen Knotenpunkt Bürgermeister-Bade-Platz, Sitzmöglichkeiten etc.; Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder Vorkehrungen für eine spätere Nachrüstung; Fahrradständer, Parkgaragen für Fahrräder und Lastenräder sowie Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder; Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung im Straßenraum aus entsprechendem Regenwasserkonzept: u. a. straßenbegleitende Pflanzstreifen mit Kies- und Baum-Rigolen / Mulden zur besseren Wasserversorgung, Retentionsflächen und -dächer, Zisternen und Dachbegrünung

Hinweise bei einer möglichen baulichen Ausführung der Brückenverbindung zur Wismarschen Straße (mind. Fußgänger und Radfahrer): Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Personen sind zu berücksichtigen; Rampenneigungen i.R. zwischen 1% und 4% → dies ist u. a. beim Flächenbedarf zu berücksichtigen, ebenso die Anforderungen bezüglich der Höhen über die Gleise der Deutschen Bahn.

Hinweise zur Wegeführung Ost-West-Richtung: Die geplante Wegebeziehung könnte als Naturlehrpfad vom Mittelweg über den Hopfenbruchweg zum Medeweger See in Richtung Lankow entwickelt werden.

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
		<p>die Retention und die Verdunstung des Niederschlagswassers, Nutzung von privaten Zisternen, Nutzung Regenwasser für Bewässerung der Straßenbäume und weiterer Gehölzflächen, Prüfung Potenzialflächen für naturnahe Regenrückhalteiche (u. a. als Kompensationsmaßnahmen)</p> <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.1 Schutz und Vernetzung vorhandene Grün- und Freiflächen, Sicherung von Flächen mit besonderen ökologischen Funktionen für Klima, Boden sowie Arten und Biotope - 3.3 Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Entsiegelung und Begrünung - 3.7 Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser - 3.8 Entlastung der Mischwasserkanalisation 				
V10	Grün- und Freiflächen, Umwelt und Stadtklima 	Konkretisierende Untersuchung der Altlasten und Kampfmittel <i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf dem Gelände des KIW "Vorwärts" und des ehemaligen Güterbahnhofs <i>Ziel</i> <ul style="list-style-type: none"> - 3.6 Beseitigung von Bodenbelastungen 	FD Umwelt	x		
V11	Übergreifende Aufgabe / Entwicklungsprozess	Abschluss der Gesamtmaßnahme	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft			x
2. Ordnungsmaßnahmen						
O1	Städtebau und Bausubstanz	Grunderwerb Grundstücke <i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb/ Zwischenerwerb von Grundstücken zur Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele <i>Ziele</i> <ul style="list-style-type: none"> - 2.1 Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum - 2.2 Stabilisierung und Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung. - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur 	Landeshauptstadt Schwerin	x	x	x
O2	Städtebau und Bausubstanz 	Baufreimachung von Grundstücken <i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - U. a. Rückbau/ Abriss nicht mehr nutzbarer Gewerbe- und Industriegebäude und weiterer baulicher Anlagen, Beseitigung von Bodenbelastungen, Altlasten und Kampfmitteln, Entsiegelung <i>Ziele</i> <ul style="list-style-type: none"> - 2.1 Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum - 2.3 Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen 	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	x	x	

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
		<ul style="list-style-type: none"> - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur - 3.6 Beseitigung von Bodenbelastungen 				
3. Baumaßnahmen (inkl. Planungsleistungen und vorbereitende Maßnahmen)						
B1	Städtebau und Bausubstanz 	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden vorrangig zum Denkmalerhalt	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft/Projektentwickler		x	x
		<i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung ausgehend von Wettbewerbsverfahren - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (u. a. energetische Sanierung) der zu erhaltenen Gebäude im Bestand, teils Denkmale (ausgehend vom städtebaulichen Entwurf sowie der Prüfung der Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit; teilweise wird Abriss notwendig sein) - Schwerpunkt KIW "Vorwärts" <i>Ziele</i> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 Erhalt der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz - 1.2 Städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Nachverdichtung - 2.2 Stabilisierung und Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung. - 3.5 Ausbau der Nutzung regenerativer Energien 				
B2	Städtebau und Bausubstanz	Neubau/ Nachverdichtung	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft/Projektentwickler		x	x
		<i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der städtebaulichen Entwürfe für das KIW "Vorwärts" und das Güterbahnhofs-gelände sowie weiterer teilräumlicher Konzepte. - Schwerpunkt Güterbahnhofs-gelände <i>Ziele</i> <ul style="list-style-type: none"> - 1.2 Städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Nachverdichtung - 1.3 Städtebauliche Neuformulierung der (Quartiers)Eingänge - 2.2 Stabilisierung und Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung. - 3.5 Ausbau der Nutzung regenerativer Energien - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur 				
B3	Soziale und kulturelle Infrastruktur 	Denkmalgerechte Sanierung und Errichtung „Schaudepots für zeitgenössische Kunst“ in Verwaltungsgebäude und Garagen des ehemaligen KIW „Vorwärts“ sowie Qualifizierung eines Stadtplatzes und Eingangsbereiches am Mittelweg	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft / FD Verkehrsmanagement/Projektentwickler	x		
	Sowie Verkehr und Mobilität,	<i>Kurzbeschreibung</i> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerin: Landeshauptstadt Schwerin - Trägerin/Nutzerin: Stiftung „schaumagazin gGmbH 				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
	öffentlicher Raum (Straßen und Plätze)	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung: Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" - Vorbereitungsstand: Finanzierung gesichert, hochbaulicher Realisierungswettbewerb in 2023; Umsetzung bis Ende 2025 geplant - Maßnahmen: Umsetzung der Maßnahmen aus dem städtebaulichen Entwurf; denkmalgerechte Sanierung und Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und des angrenzenden bogenförmigen Garagenkomplexes zu einer Ausstellungs- und Forschungsstätte für Kunst - dem Schaumagazin für moderne und zeitgenössische Kunst; Neugestaltung des Vorplatzes; Umgang mit Regenwasser, Entsiegelung und Vegetationsmaßnahmen etc. - Beteiligung: die Schaumagazin gGmbH soll in die Bauphase und den Sanierungsprozess eingebunden werden <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 Erhalt der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz - 1.3 Städtebauliche Neuformulierung der (Quartiers)Eingänge - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur - 5.1 Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes - 5.3 Stärkung und Ausbau nachhaltige Mobilitätsformen - 5.4 Neuaufteilung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze) - 5.5 Reduzierung der Belastung durch Verkehrsemissionen 				
B4	Soziale und kulturelle Infrastruktur	Errichtung eines generationsübergreifenden Begegnungsortes	FD Soziales, FD Jugend		x	x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zielgruppe: Schwerpunkt Altersgruppe Kinder, Jugendliche, Familien - Beteiligung: Beteiligung der Kinder, Familien und Jugendlichen im Rahmen der Planung <p><i>Ziel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur 				
B5	Soziale und kulturelle Infrastruktur	Errichtung einer Kindertagesstätte	FD Bildung und Sport		x	x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes für das Güterbahnhofsareal (im Bestand oder Neubau noch unklar) <p><i>Ziel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur 				
B6	Soziale und kulturelle Infrastruktur	Errichtung einer Infrastruktureinrichtung mit verschiedenen Angeboten (entsprechend bestehender gesamstädtischer Bedarfe)	FD Soziales, FD Jugend, FD Stadtentwicklung und Wirtschaft		x	x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerin: offen - Klärungsbedarfe: gesamstädtische Strategie, Zeithorizont, Verortung - Maßnahme: Neubau einer Infrastruktureinrichtung einschließlich der Gestaltung dazugehöriger Freiflächen - Benannte Bedarfe der Fachdienste im Rahmen der VU: <ul style="list-style-type: none"> o Angebote für Kinder und Jugendliche, u. a. mit Unterbringung von einer stationären Einrichtung nach § 34 oder § 35a SGB VIII und ambulanten Leistungen der Hilfe zur Erziehung o Solitären Kurzzeitpflegeeinrichtung 				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
		<ul style="list-style-type: none"> o öffentlich-rechtliche Unterbringung für geflüchtete Personen mit einer Kapazität von 100 Plätzen o Angebote des Betreuten Wohnens (insg. Bedarf an 83 Plätzen bis 2030 und an 273 Plätzen bis 2040) o Städtische Wohnungslosenunterkunft, Hintergrund: aktueller Standort entspricht nicht den heutigen Anforderungen und muss umfassend saniert werden <p><i>Ziel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau von Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur 				
B7	Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum (Straßen und Plätze) ★	Umsetzung Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes: Hauptnetz	FD Verkehrsmanagement/ SDS		x	x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der aus dem Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes für das Hauptnetz erarbeiteten Maßnahmen unter Berücksichtigung/ Umsetzung der Ergebnisse des Regenwasserkonzeptes. <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.3 Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Entsiegelung und Begrünung - 3.7 Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser - 5.1 Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes - 5.2 Ausbau der Vernetzung mit anderen Stadtteilen - 5.3 Stärkung und Ausbau nachhaltige Mobilitätsformen - 5.4 Neuaufteilung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze) - 5.5 Reduzierung der Belastung durch Verkehrsemissionen 				
B8	Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum (Straßen und Plätze) ★	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes: Erschließung für das KIW-Quartier	Projektentwickler		x	x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf für das KIW-Quartier, ist das Erschließungsnetz herzustellen → Umsetzung der aus dem Verkehrs- und Mobilitätskonzept erarbeiteten Maßnahmen unter Berücksichtigung/ Umsetzung der Ergebnisse des Regenwasserkonzeptes. <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 5.1 Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes - 5.3 Stärkung und Ausbau nachhaltige Mobilitätsformen - 5.4 Neuaufteilung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze) - 5.5 Reduzierung der Belastung durch Verkehrsemissionen 				
B9	Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum (Straßen und Plätze) ★	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes: Erschließung für das ehemalige Güterbahnhofsareal	Projektentwickler		x	x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufbauend auf dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis für das Erschließungsnetz auf dem Güterbahnhofsgelände → Umsetzung der aus dem Verkehrs- und Mobilitätskonzept erarbeiteten Maßnahmen unter Berücksichtigung/ Umsetzung der Ergebnisse des Regenwasserkonzeptes. <p><i>Ziele</i></p>				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
		<ul style="list-style-type: none"> - 1.3 Städtebauliche Neuformulierung der (Quartiers)Eingänge - 5.1 Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes - 5.3 Stärkung und Ausbau nachhaltige Mobilitätsformen - 5.4 Neuaufteilung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze) - 5.5 Reduzierung der Belastung durch Verkehrsemissionen 				
B10	Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum (Straßen und Plätze)	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes: Rad/Fußwege zur Innenstadt bzw. Richtung Norden/Osten über die Bahntrasse Rehna	FD Verkehrsmanagement/ SDS			x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsprechend den Ergebnissen des Verkehrs- und Mobilitätskonzept zur Prüfung einer Fuß- und Radweegeanbindung nach Osten über die Bahntrassen zur Öffnung des Untersuchungsgebietes und Vernetzung der Stadtteile Weststadt und Lewenberg - Radroute Friedrichsthal-Innenstadt bzw. Ergänzung nach Norden <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 5.2 Ausbau der Vernetzung mit anderen Stadtteilen - 5.3 Stärkung und Ausbau nachhaltige Mobilitätsformen 				
B11	Grün- und Freiflächen, Umwelt und Stadtklima	Neuanlage von öffentlichen Spiel- und kleinteiligen Sportflächen	SDS		x	x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - im gesamten Gebiet sowie insbesondere auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse für das KIW-Quartier und das Güterbahnhofsgelände - entsprechend der Bedarfe und unterschiedliche Altersgruppen abdeckend - inkl. attraktive Aufenthaltsflächen, mit hohem Grünanteil, sensibler Umgang mit Regenwasser - vom Hopfenbruchweg zum Medeweger See zum Beispiel Fitness-Pfad; behindertengerechte Ausstattung mit einzelnen Sportgeräten, Barfußpfad und Ähnlichem für alle Altersgruppen - Beteiligung: Gestaltungs- und Nutzungsansätze in Vorbereitung auf die konkrete Planung zusammen mit Kindern- und Jugendlichen entwickeln; Beteiligung zum Pflege- und Unterhaltungskonzept; ggf. Beteiligung bei der Umsetzung zur Steigerung der Akzeptanz; zum Beispiel Einbindung der Kita im Hopfenbruchweg <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen - 3.7 Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser 				
B12	Grün- und Freiflächen, Umwelt und Stadtklima	Erhalt und Qualifizierung der naturnahen Grünfläche am KIW-Quartier	FD Umwelt/SDS		x	x
		<p><i>Kurzbeschreibung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerin: Landeshauptstadt Schwerin - Gestaltung: Erhalt der Gehölzstrukturen, Schaffung einer Querungsmöglichkeit zwischen Mittelweg und Hopfenbruchweg - Erstellung eines Entwicklungs- und Pflegekonzeptes unter Einbeziehung von Kindern- und Jugendlichen (zum Beispiel angrenzende Schulen und Kitas) <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.1 Schutz und Vernetzung vorhandene Grün- und Freiflächen, Sicherung von Flächen mit besonderen ökologischen Funktionen für Klima, Boden sowie Arten und Biotope - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen 				

Nr.	Handlungsfeld	Titel	Zuständige Fachdienste (FD) / Akteure	Zeitraum		
				bis 2026	bis 2030	bis 2038
		- 5.1 Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes				
B13	Grün- und Freiflächen, Umwelt und Stadtklima	Erhalt und Qualifizierung der naturnahen Grünfläche nördlich des ehemaligen Güterbahnhofs	FD Umwelt/SDS		x	x
		<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerin: Landeshauptstadt Schwerin - ggf. als Kompensationsfläche für Naherholung - Gestaltung: Herstellung von Querungsmöglichkeiten, Schutz von Flora und Fauna, Aussichtspunkte mit Sichtbeziehungen in die Tiefe des Raumes und zum Medeweger See, attraktive Aufenthaltsflächen mit Sitz- und Liegemöglichkeiten, Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse (u. a. Umgang mit dem Niederschlagswasser zum Beispiel durch gleisbegleitende Retentionsmulden an der Bahntrasse nach Rehna als Sicherheitsabstand zum Verbindungsweg nach Lankow und Rückzugsraum für Eidechsen), Versickerungsflächen, hoher Grünanteil <p><i>Ziele</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.1 Schutz und Vernetzung vorhandene Grün- und Freiflächen, Sicherung von Flächen mit besonderen ökologischen Funktionen für Klima, Boden sowie Arten und Biotope - 3.2 Schaffung neuer wohnungsnaher, öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen - 3.4 Stärkung der Erfahrbarkeit der naturräumlichen Potenziale, insbesondere des Medeweger See - 3.7 Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser - 5.1 Ausbau der Vernetzung innerhalb des Gebietes 				

3.3.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Wesentlichen folgenden Zwecken:

- finanzielle Steuerung der Gesamtmaßnahme,
- Darlegung der Finanzierbarkeit und der zügigen Durchführung,
- Entscheidungsgrundlage für die Haushaltsplanung,
- Koordinierung der städtebaulichen Maßnahmen mit anderen Investitionen und Planungen sowohl der Gemeinde als auch einzelner Maßnahmenträgerinnen und -träger,
- Grundlage für die Mittelbereitstellung der Städtebauförderungsmittel.

Die Übersicht enthält die jeweilig veranschlagten Kosten der einzelnen Maßnahmen und die erwartete Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung im Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung". Die tatsächliche Förderfähigkeit von Maßnahmen und der Umfang der Förderung werden jeweils im weiteren Verfahren aufgrund konkretisierter Unterlagen zur Maßnahmenausführung noch einmal geprüft und fortgeschrieben. Im weiteren Verfahren ist anhand der aktuellen Rahmenbedingungen zu prüfen, inwiefern andere Programme für die Förderung dieser Maßnahmen herangezogen werden können. Die voraussichtlichen Kosten der Fördermaßnahme belaufen sich auf rund 63,4 Mio. Euro. Davon für das Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" vorgesehen sind 20,6 Mio. Euro.

Gesamtübersicht

Nr.	Titel	Schlüsselmaßnahmen	Erläuterung	Zuständige Fachdienste (FD)/Akteure	Gesamtkosten (in Euro)	Finanzierung Förderprogramm (in Euro)*	förderf. Maßnahmen mit anderer Finanzierung (in Euro)	Finanzierung	Priorität
1	Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung und Abschluss								
V1.1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept		bereits in 2023 umgesetzt	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	112.000		112.000	eigene Mittel	hoch
V2	Wettbewerbsverfahren im KIW-Quartier		offener hochbaulich-innenarchitektonisch-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil, bereits in 2023 umgesetzt	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	211.000		211.000	Nationale Projekte des Städtebaus	hoch
V3	Bebauungsplan und thematische Konzepte für das KIW-Quartier	★	thematische Konzepte (z.B. Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Energetisches Quartierskonzept), Bebauungsplan	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	320.000	260.000	60.000	KIW-Förderung für EQK (75%, Kombination EU oder Land möglich), ggf. zusätzliche Förderung Nutzungskonzept und Regenwasserbewirtschaftungskonzept, B-Plan als Eigenleistung	hoch

Nr.	Titel	Schlüsselmaßnahmen	Erläuterung	Zuständige Fachdienste (FD)/Akteure	Gesamtkosten (in Euro)	Finanzierung Förderprogramm (in Euro)*	förderf. Maßnahmen mit anderer Finanzierung (in Euro)	Finanzierung	Priorität
1 Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung und Abschluss									
V4	Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb für das ehemalige Güterbahnhofsareal und angrenzende Freiflächen	☆		FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	450.000	450.000			hoch
V5	Bebauungsplan und thematische Konzepte für das ehemalige Güterbahnhofsareal und angrenzende Freiflächen	☆	thematische Konzepte (z.B. Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Energetisches Quartierskonzept), Bebauungsplan	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	260.000	170.000	90.000	KIW-Förderung für EQK (75%, Kombination EU oder Land möglich), ggf. zusätzliche Förderung Regenwasserbewirtschaftungskonzept, B-Plan als Eigenleistung	hoch
V6	Gewerbekonzept			FD Wirtschaft und Tourismus				Eigenleistung	hoch
V7	Verkehrs- und Mobilitätskonzept	☆	Grundkonzept Hauptnetz, Erschließungskonzepte KIW-Quartier und ehem. Güterbahnhofsareal, Radweg aus Radroute Friedrichsthal-Altstadt, Prüfung einer Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden/Osten (Medewege/Lewenberg)	FD Verkehrsmanagement, FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	200.000	200.000			hoch
V8	Energetisches Quartierskonzept - Bestand kommunale		Potenziale zur CO2-Einsparung Bestand (Gebäude, Mobilität, öffentlicher Raum, Energieversorgung), Szenarien zur Energieversorgung des Bestandes, Prüfung der Sozialverträglichkeit der Maßnahmen, Fördermöglichkeiten	FD Umwelt; Stabstelle Klimamanagement und Mobilität	50.000	15.000	35.000	KIW-Förderung für EQK (75%, Kombination EU oder Land möglich)	hoch
V9	Regenwasserbewirtschaftungskonzept - Bestand		Berücksichtigung Konzept zur Entwicklung von „Schwammstadtqualitäten“	FD Umwelt; Stabstelle Klimamanagement und Mobilität	50.000	50.000		ggf. zusätzliche Förderung	hoch
V10	Konkretisierende Untersuchung Altlasten und Kampfmittel	☆	Untersuchung des KIW-Areals und des ehem. Güterbahnhofsareals	FD Umwelt	50.000	50.000			hoch
V1.2	Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept		zwei Fortschreibungen jeweils bis 2030 und 2038	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	100.000	100.000			hoch
V11	Abschluss der Gesamtmaßnahme			FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	50.000	50.000			gering
Zwischensumme der Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung und Abschluss					1.853.000	1.345.000	508.000		
2 Ordnungsmaßnahmen									
O1	Grunderwerb Grundstücke			Landeshauptstadt Schwerin	1.000.000	1.000.000			mittel
O2	Baufreimachung von Grundstücken	☆		FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	3.500.000	3.500.000			hoch
Zwischensumme der Ordnungsmaßnahmen					4.500.000	4.500.000			

Nr.	Titel	Schlüssel- maßnahmen	Erläuterung	Zuständige Fachdienste (FD)/Akteure	Gesamt- kosten (in Euro)	Finanzie- rung Förder- programm (in Euro)*	förderf. Maßnahmen mit anderer Finanzierung (in Euro)	Finanzierung	Priorität
3	Baumaßnahmen								
B1	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden vorrangig zum Denkmalerhalt	★	Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung ausgehend von Wettbewerbsverfahren	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft/ Projektentwickler	25.000.000		25.000.000		hoch
B2	Neubau/ Nachverdichtung		Umsetzung der städtebaulichen Entwürfe für das KIW "Vorwärts" und das Güterbahnhofsgelände	FD Stadtentwicklung und Wirtschaft/ Projektentwickler	k.A.		k.A.		hoch
B3	Denkmalgerechte Sanierung und Errichtung „Schaudepots für zeitgenössische Kunst“ in Verwaltungsgebäude und Garagen des ehemaligen KIW „Vorwärts“ sowie Qualifizierung eines Stadtplatzes und Eingangsbereiches am Mittelweg	★		FD Stadtentwicklung und Wirtschaft / FD Verkehrsmanagement	6.270.000	1.500.000	4.770.000	Nationale Projekte des Städtebaus sowie Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (insb. Vorplatz)	hoch
B4	Errichtung eines generationsübergreifenden Begegnungsortes			FD Soziales, FD Jugend	3.500.000		3.500.000		mittel
B5	Errichtung einer Kindertagesstätte		Neubau oder im Bestand, für das Güterbahnhofsareal	FD Bildung und Sport	3.500.000		3.500.000		mittel
B6	Errichtung einer Infrastruktureinrichtung mit verschiedenen Angeboten (entsprechend bestehender gesamtstädtischer Bedarfe)		Neubau, Kopplung mit verschiedenen Angeboten	FD Soziales, FD Jugend, FD Stadtentwicklung und Wirtschaft	3.500.000		3.500.000		mittel
B7	Umsetzung Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes: Hauptnetz	★		FD Verkehrsmanagement/ SDS	3.000.000	3.000.000			hoch
B8	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes: Erschließung für das KIW-Quartier	★		Projektentwickler	2.000.000		2.000.000		hoch
B9	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes: Erschließung für das ehemalige Güterbahnhofsareal	★		FD Verkehrsmanagement	4.500.000	4.500.000			hoch
B10	Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes: Rad/Fußwege zur Innenstadt bzw. Richtung Norden/Osten über die Bahntrasse Rehna		Radroute Friedrichthal-Innenstadt bzw. Ergänzung nach Norden	FD Verkehrsmanagement/ SDS	2.000.000	2.000.000			mittel
B11	Neuanlage von öffentlichen Spiel- und kleinteiligen Sportflächen			SDS	3.000.000	3.000.000			mittel
B12	Erhalt und Qualifizierung des Waldes am KIW-Quartier			FD Umwelt/SDS	250.000	250.000			mittel
B13	Erhalt und Qualifizierung der naturnahen Grünfläche nördlich des ehemaligen Güterbahnhofs		ggf. als Kompensationsfläche für Naherholung	FD Umwelt/SDS	500.000	500.000			mittel
Zwischensumme der Baumaßnahmen					57.020.000	14.750.000	42.270.000		
gesamt					63.373.000	20.595.000	42.778.000		

* Grundsätzlich förderfähige Maßnahmen die im Rahmen der Fördermaßnahme für das Förderprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" vorgesehen sind.

Abbildung 65: Ausführliche Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 23.11.2023)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

4 Mitwirkung und Beteiligung

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Landeshauptstadt Schwerin hat die Vorbereitenden Untersuchungen im Stadtanzeiger¹³¹ amtlich bekannt gemacht und während des gesamten Erarbeitungsprozesses auf dem Internetauftritt der Landeshauptstadt Schwerin über das Projekt informiert und Materialien veröffentlicht.¹³²

In einem Informationsflyer wurden die wesentlichen Inhalte zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und dem Untersuchungsgebiet dargestellt. Der Flyer wurde mit der schriftlichen Befragung an Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter verschickt, bei der öffentlichen Veranstaltung verteilt und auf der städtischen Internetseite zum Projekt veröffentlicht.

Darüber hinaus berichtete die lokale Presse über das Projekt.



Abbildung 66: Bekannmachung im Amtsblatt (links) und Internetauftritt der Landeshauptstadt Schwerin (rechts)

Quelle: Stadtanzeiger Landeshauptstadt Schwerin; Ausgabe 03/ 03.02.2023 (links); Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (beide Beiträge)

¹³¹ Zugriff am 17.04.2023:

https://www.schwerin.de/export/sites/default/galleries/Dokumente/Verwaltung/Stadtanzeiger/Stadtanzeiger-2023/STA_Ausgabe_03_2023.pdf#page=3

¹³² Zugriff am 17.04.2023: <https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/stadtplanung/stadterneuerung-der-innenstadt/vorbereitende-untersuchungen/weststadt-ehemaliger-gueterbahnhof-hopfenbruchweg-mittelweg/>



Abbildung 67: Flyer zur Information der Bürgerinnen und Bürger
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH; Bildquellen siehe Flyer



Abbildung 68: Zeitungsausschnitt der Schweriner Volkszeitung: „Ideen für alten Güterbahnhof gesucht“
Quelle: SVZ, Zeitung für die Landeshauptstadt, 08.02.2023; Zeitungsverlag Schwerin (Hrsg.); Bert Schüttpeitz (Beitrag + Foto)

4.2 Beteiligung der Betroffenen

Ein Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen war die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter im Untersuchungsgebiet gemäß § 137 BauGB. Einerseits zur Erhebung des Bestands sowie vorhandener Missstände, andererseits auch zur Erforschung der Mitwirkungsbereitschaft und zur Aufnahme von Anregungen für die Erneuerung und Entwicklung des Gebietes Güterbahnhof / Mittelweg. Hierfür wurden im März 2023 Fragebögen verschickt. Die Befragung endete Mitte April. Die Erkenntnisse sind in die Bestandsanalyse sowie Entwicklung von Leitbild, Zielen und Maßnahmen eingeflossen.

In einem nächsten Schritt fand am 21. Juni 2023 in den Räumen der Freiwilligen Feuerwehr Mitte am Hopfenbruchweg eine Informationsveranstaltung zu den Untersuchungsergebnissen sowie dem Bearbeitungsstand der Entwicklungsziele statt. Eingeladen waren wieder Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter aus dem Untersuchungsgebiet sowie die planungsinteressierte Öffentlichkeit. Mitarbeitende der Verwaltung sowie Planerinnen der S.T.E.R.N. GmbH stellten in der zweistündigen Veranstaltung den rund 40 Gästen die Analyseergebnisse der Untersuchungen und den Entwurf des Leitbildes für die künftige Entwicklung der Flächen um den Güterbahnhof/ Mittelweg vor. Während der Veranstaltung bestand die Möglichkeit zur Diskussion mit den Planerinnen und Planern, die in einem konstruktiven und sachlichen Austausch gut genutzt wurde. Die Anregungen flossen in den weiteren Arbeitsprozess der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Die Präsentation sowie das Protokoll zur Veranstaltung wurden anschließend auf der städtischen Internetseite veröffentlicht.¹³³

Die im Kreisverband der Gartenfreunde e.V. organisierten Kleingärten, der Stadtkleingartenbeirat sowie der Kleingartenvorstand der Anlage „Immergrün“ wurden im Rahmen der Untersuchungen beteiligt. Sie erhielten u.a. den Informationsflyer, wurden zur öffentlichen Veranstaltung im Juni 2023 eingeladen und erhielten anschließend die Unterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung. Ebenso fanden Einzelgespräche statt.

¹³³ Zugriff am 04.09.2023: <https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/stadtplanung/stadterneuerung-der-innenstadt/vorbereitende-untersuchungen/weststadt-ehemaliger-gueterbahnhof-hopfenbruch-weg-mittelweg/>

Als Vertreterinnen und Vertreter der Betroffenen wurden auch die Ortsbeiräte für die Weststadt und für Lewenberg über die vorbereitenden Untersuchungen informiert und zur Veranstaltung eingeladen. Sie erhielten ebenfalls die Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der TÖB.

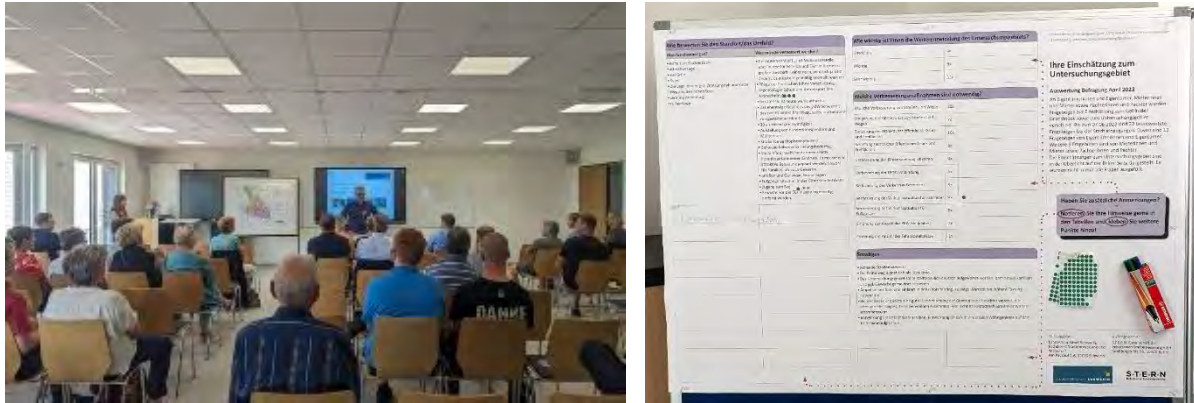


Abbildung 69: Öffentliche Informationsveranstaltung am 21. Juni 2023: Begrüßung durch Herrn Thiele (links); Plakat aus Anregungen der schriftlichen Befragung „Ihre Einschätzung zum Untersuchungsgebiet“

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

4.3 Beteiligung der Verwaltung und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

Seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine intensive Einbindung der städtischen Fachämter zu den unterschiedlichen Bearbeitungsphasen. Nach Einzelgesprächen und schriftlichen Befragungen wurden die Zwischenergebnisse der Untersuchungen (Bestandsanalyse, Leitbild und Zielen) im Rahmen eines fachgruppen-übergreifenden Abstimmungstermins im Mai 2023 vorgestellt und diskutiert. Ebenso wurden die Fachämter im Rahmen der TÖB-Beteiligung nochmals um Stellungnahme gebeten. Auch hier wurden Hinweise abgewogen und in die VU eingearbeitet.

Ebenfalls wurde die Deutsche Bahn AG als Grundstückseigentümerin und Trägerin öffentlicher Belange in mehreren Bearbeitungsschritten im März, April und Juni 2023 frühzeitig über die beabsichtigte Gesamtmaßnahme sowie Leitbild, Ziele und Zwecke informiert, um den zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Sach- und Informationsstand zu vervollständigen und Kenntnis über gegebenenfalls vorliegende Planungen zu gewinnen. Darüber hinaus fanden im Rahmen des Veräußerungsprozesses Rundgänge vor Ort statt, bei denen über die städtischen Entwicklungsideen und die Planungen der DB AG gesprochen wurde. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Schwerin waren dabei die Absichten der DB AG zur weiteren Nutzung des denkmalgeschützten Güterbahnhofgebäudes sowie von Betriebsflächen (Abstellgleise) auf dem Güterbahnhofgelände.

Die Stadtwerke Schwerin GmbH wurden als Trägerin öffentlicher Belange bereits frühzeitig eingebunden und waren beim fachgruppen-übergreifenden Abstimmungstermin im Mai 2023 dabei.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB fand im Juli/August 2023 statt. Von 15 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern meldeten sich 11 zurück. Davon äußerten acht keine Bedenken bzw. gaben Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden bzw. im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Aus drei Stellungnahmen erfolgten zum Teil Überarbeitungen bei der Analyse, den Sanierungszielen sowie den Maßnahmen. Grundsätzliche Bedenken gegenüber dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden nicht geäußert.

Im Oktober 2023 fand ein Termin mit dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern statt, bei dem der Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen erläutert und die Verfahrenswahl sowie das weitere Vorgehen besprochen wurden.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der VU beteiligt:¹³⁴

- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland; Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
- NABU - Naturschutzbund Deutschland; Landesgeschäftsstelle Mecklenburg-Vorpommern
- Handwerkskammer Schwerin
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Stadtwerke Schwerin GmbH
- WAG Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH & Co. KG
- Wasser- und Bodenverband "Schweriner See/Obere Sude"
- Nahverkehr Schwerin GmbH
- Deutsche Bahn AG; DB Immobilien; Region Ost
- Eisenbahn-Bundesamt; Außenstelle Hamburg/Schwerin, Sachbereich 1 - Planfeststellung
- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern; Forstamt Radelübbe
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU)
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege; Abteilung Landesdenkmalpflege
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Folgende Fachdienste der Stadt Schwerin wurden im Rahmen der VU beteiligt:

- Dezernat Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft
 - Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft
- Dezernat Bauen, Umwelt und Verkehr
 - Stabstelle für Klimamanagement und Mobilität
 - Fachdienst Umwelt
 - Fachdienst Bauen und Denkmalpflege
 - Fachdienst Verkehrsmanagement
 - Eigenbetrieb Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin (SDS); Bereich Öffentliches Grün und Friedhöfe
 - Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement
- Dezernat Jugend, Soziales und Gesundheit
 - Fachdienst Bildung und Sport

¹³⁴ Unabhängig davon, ob eine Stellungnahme auch abgegeben wurde.

- Fachdienst Jugend
 - Fachdienst Soziales
- Dezernat Finanzen, Bürgerservice, Ordnung und Kultur
 - Kulturbüro

5 Verfahrensrechtliche Abwägung

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde die Erforderlichkeit des Einsatzes des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 – 164b BauGB im Untersuchungsgebiet Güterbahnhof / Mittelweg erarbeitet.

Der Einsatz einer städtebaulichen Fördermaßnahme ist notwendig, wenn in einem Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die im Hinblick auf erforderliche Ziele nur mit dem Einsatz des Instrumentariums des Besonderen Städtebaurechts behoben werden können. Werden die städtebaulichen Missstände beseitigt, hat dies eine wesentliche Verbesserung des Gebietes zur Folge. Der Einsatz einer städtebaulichen Fördermaßnahme dient dem Wohl der Allgemeinheit. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Einsatz einer städtebaulichen Fördermaßnahme sind insbesondere

- das Vorliegen städtebaulicher Missstände (Substanz- und / oder Funktionsschwächen),
- die Darlegung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Zielen und Maßnahmen sowie
- die Sicherung der für die Durchführung der städtebaulichen Fördermaßnahme in einem bestimmten Zeitraum benötigten finanziellen Mittel, die eine zügige Durchführung gewährleisten.

5.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände

Die Ausgangslage wurde integriert erhoben und ist in Kapitel 2.2 Bestandsanalyse detailliert dargestellt.

Ausschlaggebend dafür, ob die Voraussetzungen für den Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts für die Durchführung einer städtebaulichen Fördermaßnahme gegeben sind, ist die Feststellung folgender Sachverhalte:

- Das Vorhandensein von Substanzschwächen, also Zustandsmängeln von Gebäuden wie Wohnungen, Arbeitsstätten, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie der Erschließungsanlagen und des öffentlichen Raumes. Dazu gehören auch Mängel am energetischen Ausstattungsstandard von Gebäuden.
- Das Vorhandensein von Funktionsschwächen, also von Mängeln, die die Funktionen des Gebietes wesentlich beeinträchtigen, zum Beispiel hinsichtlich seiner infrastrukturellen und wirtschaftlichen Situation, der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, des Verkehrs und seiner Versorgungsfunktion.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Untersuchungsgebiet Güterbahnhof / Mittelweg zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen. Diese bereits vorhandenen Substanz- und Funktionsschwächen würden sich ohne gegensteuernde Maßnahmen sowie vor dem Hintergrund der geplanten Gebietsentwicklungen auf dem KIW-Vorwärts sowie dem Güterbahnhofsareal weiter verstärken bzw. würde die beabsichtigte Entwicklung dieser Flächen nicht angeschoben werden können.

Die festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen sind im Untersuchungsgebiet in unterschiedlicher Intensität vorhanden. Sie sind im Folgenden zusammengefasst aufgeführt.

Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet	Erläuterung
Substanzschwächen gemäß § 136 Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 3 Nummer 1a) bis 1h) BauGB	
1a) Belichtung, Belüftung, Besonnung	Kein wesentlicher städtebaulicher Missstand vorhanden.
1b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten	<ul style="list-style-type: none"> • Rund 56 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen schlechten bis sehr schlechten Zustand auf und haben damit einen mittleren oder erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Dies insbesondere auf dem Gelände des ehemaligen KIW-Vorwärts und des Güterbahnhofsareals. Für einzelne Gebäude auf dem Güterbahnhofsareal scheint die Bausubstanz ruinös und eine Modernisierung und Instandsetzung nicht wirtschaftlich. Mit Blick auf die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden erhaltenswerten Gebäude besteht die Möglichkeit zur Herstellung der Barrierefreiheit. • Insbesondere auf dem KIW-Gelände handelt es sich um schwere Mängel an denkmalgeschützten Gebäuden (substanzgefährdend). Aufgrund des denkmalpflegerischen Interesses liegt hier in jedem Einzelfall ein erheblicher städtebaulicher Missstand vor. Die räumliche Dimension der Reparaturhalle und die Anforderungen des Denkmalschutzes stellen eine Herausforderung für die Wiedernutzung dar. • Das zu erhaltende denkmalgeschützte Güterbahnhofsgebäude weist ebenfalls substanzgefährdende Missstände auf. • Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der in Nutzung befindlichen Gebäude sind gemäß der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer nur vereinzelt geplant.
1c) Zugänglichkeit der Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> • Die Missstände betreffen vorrangig die Gebiete des ehemaligen KIW-Vorwärts sowie des ehemaligen Güterbahnhofs. Die Erreichbarkeit der Innenbereiche dieser Grundstücke ist stark eingeschränkt. Mit dem Ziel einer intensiveren Nutzung und einem Funktionswandel auf beiden Arealen und neuen öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen verstärkt sich der Bedarf für eine Neuordnung der Erschließung.
1d) Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind Betriebe ansässig, von denen Lärm- und Staubbelastungen oder sonstige Verunreinigungen ausgehen. Dies ruft mit der aktuellen Nutzung wenig Konflikte hervor. Gleichwohl ist die derzeitige Situation insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung als Missstand zu bewerten.

<p>1e) Nutzung von bebauten und unbebaute Flächen nach Art, Maß und Zustand</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Gebäude und Freiflächen des KIW-Areals und des ehemaligen Güterbahnhofgeländes besteht eine deutliche Unterausnutzung der vorhandenen räumlichen Potenziale. Mit dem fast vollständigen Leerstand der Gebäude entspricht die aktuelle Nutzung nach Art, Maß und Umfang nicht der Bedeutung der teils denkmalgeschützten Bausubstanz sowie der zentralen Lage. • Einzelne Grundstücke mit gewerblicher Nutzung besitzen teils stark versiegelte Freiflächen mit geringer Aufenthaltsqualität. Entsprechend der Nutzungsintensität gibt es Potenziale für Teilentsiegelungen oder den Einsatz versickerungsfähiger Materialien. • Einzelne Grundstücke mit gewerblicher Nutzung und Gargennutzung am Mittelweg und der Güterbahnhofstraße sind untergenutzt durch ein geringes Maß der baulichen Nutzung und der zentralen Lage nicht angemessen. • Angesichts der günstigen, innenstadtnahen Lage des Untersuchungsgebietes und der zukünftigen Gebietsentwicklung besteht die Möglichkeit eines erhöhten Nutzungsdrucks auf die im Gebiet ansässigen Kleinbetriebe und die Gefahr der Verdrängung.
<p>1f) Einwirkungen von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der jahrelang andauernden Nutzung des Kraftfahrzeuginstandsetzungswerkes (KIW) sowie des Güterbahnhofes bestehen erhebliche Umweltbelastungen. In diesen beiden Gebieten sind Flächen mit Altlasten im Boden und einem Risiko der Verschmutzung des lokalen Grundwassers sowie Kampfmittelverdachtsflächen vorhanden. • Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase etc.), die zu Immissionen führen. Die Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet durch die Regionalbahn (Strecke Schwerin-Rehna) liegt mit bis zu 60 db(A) im mittleren Belastungsbereich. • Entlang des Obotritenrings besteht eine erhebliche Lärmemission von bis zu 75 db(A). Ebenso führt das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Obotritenring zu Feinstaub- und CO₂-Belastungen. • Es sind vereinzelt Betriebe ansässig, von denen Lärm- und Staubbelastungen oder sonstige Verunreinigungen ausgehen. • Vor dem Hintergrund einer geplanten Quartiersentwicklung mit heranrückenden neuen Wohnnutzungen auf der Brachfläche des Güterbahnhofsareals würden/werden sich die bestehenden Luft-, Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgehend von Verkehr und gewerblicher Nutzung mit geringer werdenden Abstandsflächen deutlich verschärfen (Bedarf

	besondere Vorkehrungen zum Schutz, zur Minderung oder zur Beseitigung).
1g) Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Die vorhandenen Straßen und Wege im Untersuchungsgebiet weisen fast durchgängig bauliche Mängel auf (Straßenbelag und Straßenbeleuchtung). • Es fehlen teils angemessene Fußwege. Es gibt keine Radwege. Dies führt in beiden Fällen zu einer unzureichenden Verkehrssicherheit. Diese Missstände werden durch die nicht beruhigten Straßenabschnitte und mit der Entwicklung des Wohnquartieres und der Freizeitangebote (zunehmende Verkehrsaufkommen) verstärkt. • Fehlende Wendemöglichkeiten und Sackgassen im Hopfenbruchweg und der Güterbahnhofstraße schränken die Erschließung stark ein. Diese Missstände werden im Rahmen der Gebietsentwicklung und einem zunehmenden Verkehrsaufkommen verstärkt. • Der Bereich des Güterbahnhofs und das KIW-Gelände (zwischen dem Mittelweg und dem Hopfenbruchweg) sind derzeit nicht mit Fernwärmeleitungen erschlossen.
1h) Energetische Beschaffenheit	<ul style="list-style-type: none"> • Teils hoher Versiegelungsgrad der privaten, gewerblichen Freiflächen (überwiegend über 75 % versiegelt) sowie der öffentlichen Straßenräume, hier nur vereinzelt Abstandsgrün vorhanden (überwiegend Stellplatzflächen) • Aufgrund des teils hohen Versiegelungsgrades einzelner Grundstücke wird die Regenwasserversickerung erschwert. • Vereinzelt Defizite in der energetischen Beschaffenheit der in Nutzung befindlichen Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet. Nur vereinzelt Maßnahmen durch die Eigentümer*innen geplant. • Mit Blick auf die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Gebäude auf dem KIW-Vorwärts und dem Güterbahnhofsareal bestehen hohe energetische Einsparpotenziale.
Funktionsschwächen gemäß § 136 Absatz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Absatz 3 Nummer 2a) bis 2c) BauGB	
Vorbemerkung	<ul style="list-style-type: none"> • Aus der Gegenüberstellung der angestrebten mit der derzeitigen Gebietsfunktion leitet sich eine Funktionsschwäche ab. Den räumlichen Schwerpunkt für eine Weiterentwicklung der Funktion Wohnen bildet das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs. Den Schwerpunkt für Kultur und Freizeitangebote bildet das Gelände des ehemaligen KIW-Vorwärts.
2a) Fließender und ruhender Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Wie oben unter den Substanzschwächen zu g) beschrieben, führen die benannten Missstände zu Funktionsschwächen des fließenden Verkehrs und der Verkehrssicherheit.

	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bahntrassen und der Aubach bilden eine Barriere am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Die bisher einzige Querungsmöglichkeit ist die südliche Unterführung am Obotritenring. Es fehlt eine direkte Verbindung für Fuß- und Radverkehr nach Lewenberg (als Anbindung des Untersuchungsgebiets und Vernetzung der Stadtteile). Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung des Güterbahnhofsareals als erheblicher Missstand zu sehen. • Aus der bisherigen Gebietsentwicklung heraus fehlen Wegebeziehungen innerhalb des Untersuchungsgebietes in Ost-West-Richtung. Topografische Höhensprünge und private Grundstücke erschweren die Durchwegung. • Das KIW-Vorwärts-Areal und das Güterbahnhofsareal sind im Inneren zu schlecht erschlossen, um eine geordnete, die gesamte Fläche nutzende Funktion, zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere mit Blick auf eine Entwicklung dieser Flächen. • Es fehlen (attraktive) Radwegeverbindungen im gesamten Gebiet (insbesondere auch in übergeordneter Funktion in Anbindung der Innenstadt an Naherholungsgebiete).
2b) Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets	<ul style="list-style-type: none"> • Teile des ehemaligen Güterbahnhofsareals befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind nicht öffentlich zugänglich und größtenteils als Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmet. Insbesondere für das denkmalgeschützte Güterbahnhofsgebäude, die Querungsmöglichkeit nach Osten und eine mögliche Erweiterung des Wohnquartiers stellt dies ein erhebliches Entwicklungshemmnis dar. • Eine Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und eine Ansiedlung neuer Betriebe ist aufgrund der geplanten heranrückenden Wohnbebauung unter Beachtung der Wohnverträglichkeit eingeschränkt.
2c) Infrastrukturelle Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Bestand ist die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen defizitär. Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung verschärft sich dieser Missstand. • Mit dem geplanten Wohngebiet fehlen soziale Infrastruktureinrichtungen (Kita, Begegnungsort etc.) sowie Spiel- und Sportangebote. • Mit Blick auf die künftige Entwicklung stellen die fehlende Nahversorgungsinfrastruktur und das fehlende gastronomische Angebot Missstände dar.
Weitere städtebauliche Missstände nach § 136 Absatz 4 BauGB	
Ortsbild und städtebaulicher Eingangsbereich ins Quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Eingangssituation in das Untersuchungsgebiet ist städtebaulich nicht gestaltet. Die Eingänge sind geprägt durch den Kreuzungsbereich am Obotritenring (östlicher Eingang) sowie eine Tankstelle mit dahinterliegender

	<p>Brachfläche und dem gegenüberliegenden Autohaus (westlicher Eingang).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine städtebauliche Eingangssituation in das Güterbahnhofsareal ist nicht vorhanden. • Den Eingangsbereich zum KIW-Vorwärts wird durch das markante fünfgeschossige ehem. Verwaltungsgebäude sowie die daran angrenzenden bogenförmige Garagenkomplex gefasst. Die Nutzung des Vorplatzes erfolgt derzeit lediglich als Stellplatz und beeinträchtigt das Erscheinungsbild. • Es besteht ein heterogenes und diffuses Stadtbild. Überwiegend ist die Bebauung in offener Bauweise unterschiedlich zurückgesetzt, solitär und vereinzelt. Entlang des Mittelweges prägen zusätzlich Stellplätze und Garagen das Ortsbild.
--	---

Abbildung 70: Übersicht städtebaulicher Missstände

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

5.2 Erforderlichkeit einer städtebaulichen Fördermaßnahme

Zur Behebung der vorliegenden städtebaulichen Missstände wurden Ziele und Maßnahmen abgeleitet und ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt, das in Kapitel 3 ausführlich beschrieben ist. Die städtebaulichen Ziele sind in einem Rahmenplan gemäß § 140 Nr. 4 BauGB abgebildet.

Für die Umsetzung der in Kapitel 3.1.2 entwickelten Ziele wurden die in Kapitel 3.3.1 dargestellten Einzelmaßnahmen abgeleitet.

Das Vorliegen der Voraussetzungen und die Notwendigkeit des Einsatzes einer städtebaulichen Maßnahme ergeben sich aus den folgenden Feststellungen:

- Städtebauliche Mängel und Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 3 BauGB) sind flächendeckend, in unterschiedlicher Ausprägung und zum Teil überlagernd im Gebiet vorhanden.
- Es besteht ein öffentliches Interesse zur Durchführung einer städtebaulichen Fördermaßnahme für eine geordnete Gebietsentwicklung – insbesondere für die Handlungsfelder Wohnen und Gewerbe, öffentliche und private Grün- und Freiflächen, sowie Verkehr und Mobilität.
- Eine integrierte Vorgehensweise und Steuerung der Entwicklung ist notwendig.
- Eine öffentliche Förderung zur Finanzierung der umfangreichen Maßnahmen ist erforderlich.

5.3 Vorschlag zur Verfahrenswahl

Entscheidende Grundstücke für die Umsetzung des geplanten Wohnungsbaus und zur Sicherung der Baudenkmale (ein Großteil des ehem. Güterbahnhofs- und des KIW-Areals) sind im Besitz der Stadt

Schwerin. Ebenso ist für die Sicherung und Erneuerung der bestehenden Verkehrsflächen für MIV sowie Rad- und Fußverkehr kein Erwerb von Grundstücken zwingend notwendig.

Der wichtigste Partner, z. B. für langfristige Erweiterungsflächen für Wohnen und soziale Infrastruktur sowie die potenzielle Wegeverbindung nach Lewenberg auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes, ist die Deutsche Bahn AG. Die Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechts auf den Flächen der Deutschen Bahn AG hat weiterhin Bestand.

Eine Umsetzung von Mieterinnen und Mietern sowie der Einsatz der steuerlichen Förderung (§ 7h EStG) ist zur Umsetzung der Maßnahmen nicht notwendig.

Demnach rechtfertigt die Umsetzung der städtebaulichen Fördermaßnahme den Einsatz des Sanierungsrechts mit der damit verbundenen Eingriffstiefe nach §§ 144, 145 BauGB nicht. Auch die Steuerung der privaten Entwicklungsabsichten ist nicht zwingend notwendig, um die wesentlichen Ziele der Fördermaßnahme umzusetzen.

Für die Fördermaßnahme wird die Festsetzung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171b BauGB für den Umsetzungszeitraum 2024 bis 2038 im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ empfohlen.

5.4 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Die Kulisse der städtebaulichen Fördermaßnahme wird im Vergleich zum Untersuchungsgebiet nicht erheblich verändert, da sich die städtebaulichen Missstände (inkl. Neuordnungsbedarf Quartierseingänge) und die daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen auf das gesamte Gebiet erstrecken. Das Beibehalten der Gesamtheit der Flächen des Untersuchungsgebietes bei der Abgrenzung des Fördergebietes ist auch aus Gründen der Vernetzung und Erschließung der Kulisse, im Sinne eines Verflechtungsbereiches, für die Umsetzung der Maßnahmen notwendig.

Einzelne Flurstücke wurden aus der Kulisse herausgenommen, da sie für das Erreichen der Ziele nicht erforderlich sind und der Einbezug ohne relevante Maßnahmen nicht zweckmäßig ist:

- Herausnahme des Wohnblocks an der Wossidlostraße (Flurstück 10) mangels vorhandener Missstände
- Herausnahme der Kleingartenanlagen westlich des Mittelweges sowie zwischen Mittelweg und Hopfenbruchweg mangels vorhandener Missstände
- Herausnahme der festgestellten Waldflächen am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes zwischen Gleisanlagen und Medeweger See mangels vorhandener Missstände
- Herausnahme des Aubachs (Flurstück 3) mangels Handlungsbedarfes.

Zwei Flurstücke wurden zusätzlich aufgenommen:

- Aufnahme des südwestlichen Teilstücks des Flurstückes 4 der Güterbahnhofstraße aufgrund von Neuordnungsbedarfen der Erschließung (aktuell Sackgasse)
- Aufnahme des Flurstückes 1/3 südlich des Mittelweges. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und wird aktuell als Garagenfläche genutzt. Im Zuge der Entwicklung des KIW-Areals sowie der Erneuerung /Gestaltung des Straßenraumes ist die Einbeziehung zweckmäßig.

Die aufgenommenen Flurstücke wurden bereits im Rahmen der Untersuchung inhaltlich mitbetrachtet.

Für das festzulegende städtebauliche Fördergebiet ergibt sich damit eine Größe von rund 34 ha. Die Abgrenzung ist dabei nahezu identisch mit dem Untersuchungsgebiet (39 ha). Im Fokus für kurz bis

mittelfristige Planungen und Maßnahmen stehen die Flächen des KIW, des ehemaligen Güterbahnhofs sowie die Gewerbeflächen Mittelweg/Hopfenbruchweg/Güterbahnhofstraße. Einschließlich der öffentlichen Straßenräume beträgt die Flächengröße der genannten Bereiche rund 25 ha. Etwa 5 ha entfallen auf langfristige Arrondierungsflächen um das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs (Abstellgleise, Kleingärten). Die übrigen 5 ha entfallen auf Flächen für den Naturhaushalt im Norden sowie auf die aktiven Bahnanlagen der Bahnstrecken nach Wismar bzw. Rehna. Auf letzteren sind keine Maßnahmen geplant, eine Einbeziehung in das Stadtumbaugebiet ist aus räumlich-funktioneller Sicht (Verflechtungsbereiche) jedoch sinnvoll.

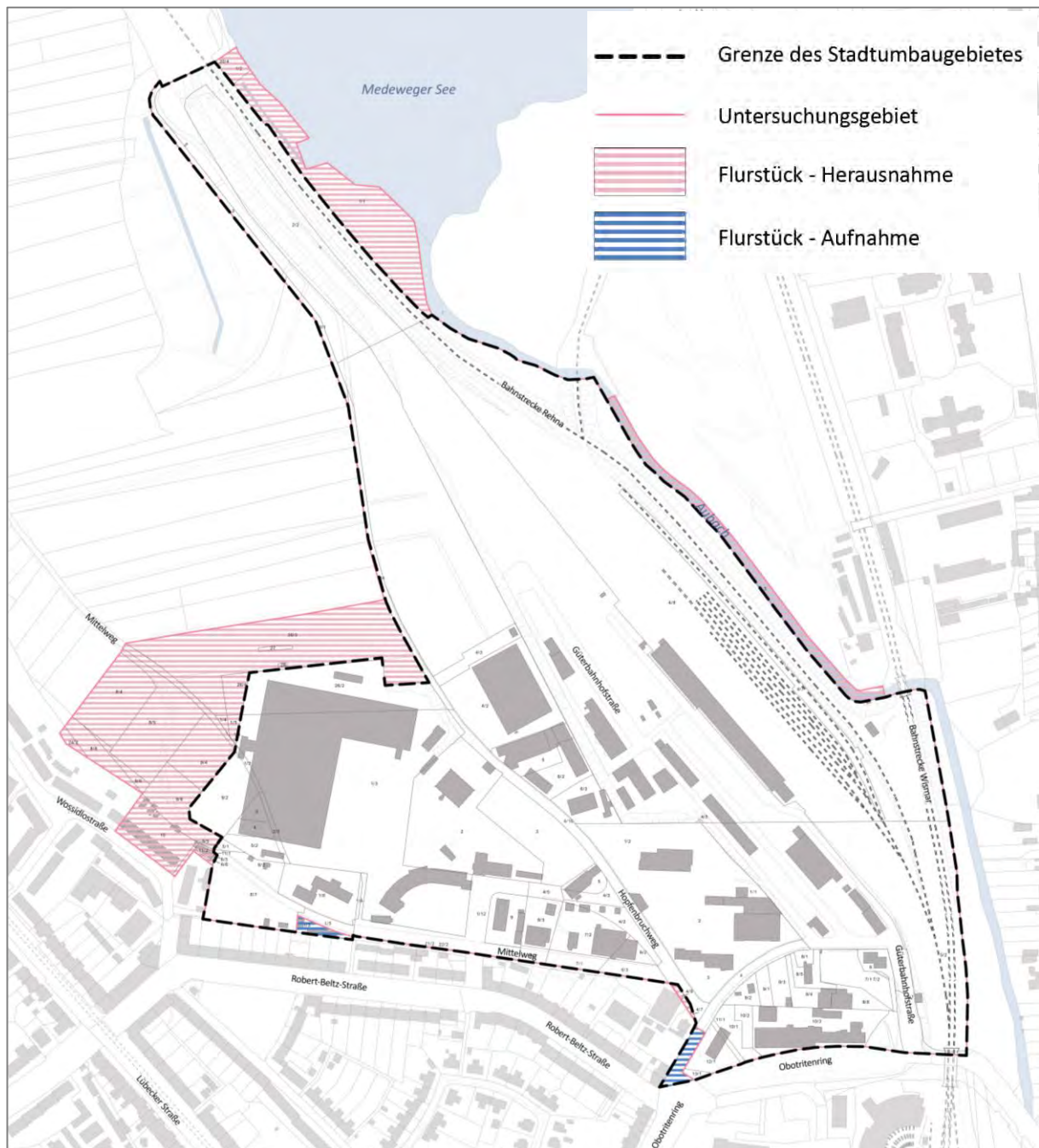


Abbildung 71: Abgrenzung der städtebaulichen Fördermaßnahme (Stadtumbaugebiet); ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt

Quelle: Kartengrundlage Landeshauptstadt Schwerin; inhaltliche Bearbeitung S.T.E.R.N. GmbH

5.5 Durchführbarkeit und Dauer der städtebaulichen Fördermaßnahme

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung einer städtebaulichen Fördermaßnahme im Sinne des zweiten Kapitels des BauGB muss im öffentlichen Interesse liegen. Für die städtebauliche Maßnahme des Untersuchungsgebietes Güterbahnhof/ Mittelweg wurde aus den abgeleiteten, zur Zielerreichung geeigneten Einzelmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt, um die Durchführbarkeit und Zügigkeit einschätzen zu können.

5.5.1 Öffentliches Interesse

Die Aktivierung und Entwicklung von Brachflächen, insbesondere in innenstadtnahen Lagen, sind wichtige Strategien der Stadtentwicklung Schwerins. So verfolgt die Stadt bereits langjährig auch die Entwicklung der Flächen des KIW „Vorwärts“ und des ehemaligen Güterbahnhofgeländes. In der jüngsten Vergangenheit wurde mit der Ausübung des Vorkaufsrechts beim Güterbahnhofsareal und der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens zum KIW „Vorwärts“ das öffentliche Interesse an der Entwicklung dieser innerstädtischen Potenziale bekräftigt, insbesondere um hier vor allem die bestehenden bzw. kommenden Bedarfe für Wohnen, soziale sowie kulturelle Infrastrukturen abzudecken und darüber hinaus den Erhalt der Denkmäler zu sichern.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der damit verbundenen Erforderlichkeit vielfältiger Maßnahmen zu deren Behebung sowie der weiteren Entwicklung des Gebietes besteht ein starkes öffentliches Interesse an einer städtebaulichen Fördermaßnahme.

Würde keine städtebauliche Fördermaßnahme durchgeführt werden, besteht Grund zur Annahme, dass sich die bestehenden städtebaulichen Missstände weiter verschärfen und die städtischen Grundstücke nicht entsprechend den gesamtstädtischen Zielen und Bedarfen entwickelt werden.

5.5.2 Zeitliche Begrenzung

Städtebauliche Fördermaßnahmen sind zügig (§ 136 Abs. 1 BauGB) und in einem festgelegten Zeitraum durchzuführen, der 15 Jahre nicht überschreiten soll (§ 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Die städtebauliche Fördermaßnahme für das Gebiet Güterbahnhof/ Mittelweg beinhaltet einen umfangreichen Maßnahmenkatalog. Die Umsetzung aller Maßnahmen erscheint innerhalb dieses Zeitraumes nicht realisierbar, da es sich nicht um ein bestehendes Stadtquartier, sondern vorwiegend um neu zu entwickelnde Brachflächen mit spezifischen Gegebenheiten sowie unterschiedlichen Voraussetzungen und damit entsprechend vorzubereitende Planungsverfahren handelt. Aus diesem Grund wird sich die Stadt innerhalb des Förderzeitraumes auf die Vorbereitung, das Anstoßen einer Entwicklung des Gebietes und die Umsetzung von Schlüsselmaßnahmen fokussieren, um die Ziele der Fördermaßnahme zu erreichen. Weitere Ziele und Maßnahmen sind dann über den privaten Sektor umzusetzen, wie zum Beispiel die Herstellung des Wohnraumes über private Projektentwickler.

5.5.3 Finanzierbarkeit

Der geschätzte Kostenrahmen der Gesamtmaßnahme umfasst gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) knapp 64 Mio. Euro. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung können allerdings nur vorläufige Aussagen über die voraussichtlich anfallenden Kosten getroffen werden. Die Kostenschätzung, die auf heutigen Kostenansätzen für vergleichbare Maßnahmen basiert, bildet die Entscheidungsgrundlage.

Die derzeit geplante Finanzierung der wichtigsten öffentlichen Maßnahmen über Städtebaufördermittel beträgt rund 20,6 Mio. Euro. Als erster Schritt sollen zunächst die nachhaltige städtebauliche Planung sowie unmittelbar notwendige Ordnungsmaßnahmen finanziert werden. Die tatsächliche Förderfähigkeit von Maßnahmen sowie der Umfang der Förderung werden jeweils im weiteren Verfahren aufgrund konkretisierter Unterlagen zur Maßnahmenausführung weiter geprüft und fortgeschrieben. Darüber hinaus soll geprüft werden, inwiefern auch andere Programme für die Förderung bestimmter Maßnahmen herangezogen werden können.

Die erforderlichen Eigenanteile der Stadt Schwerin werden im Rahmen der mittelfristiges Finanz- und Investitionsplanung über den Teilhaushalt 13 „Städtebauliches Sondervermögen“ bereitgestellt.

	Gesamtkosten (in Euro)	Finanzierung im Förderprogramm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (in Euro)	andere Finanzierung (in Euro)
Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung und Abschluss	1.853.000	1.345.000	508.000
Ordnungsmaßnahmen	4.500.000	4.500.000	-
Baumaßnahmen (vorwiegend Erschließung)	57.020.000	14.750.000	42.270.000
gesamt	63.373.000	20.595.000	42.778.000

Abbildung 72: Zusammenfassende Kosten- und Finanzierungsübersicht

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

5.5.4 Kommunalpolitische Durchsetzbarkeit

Bereits das integrierte Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025 (ISEK) (Stand der 3. Fortschreibung 04/2015) weist für die ehemalige Güterbahnhofsfläche im Untersuchungsgebiet ein Potenzial für Siedlungsentwicklung Wohnen und Wohnen in Stadtumbaugebieten aus. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes erwarb die Stadt Schwerin infolgedessen Ende 2022 einen Teil der nicht mehr betriebenen Güterbahnhofsflächen und bekräftigt damit die gesamtstädtischen Bedarfe und politischen Zielrichtungen. Die im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagene Fördergebietskulisse „Güterbahnhof / Mittelweg“ ist im Entwurf der 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Schwerin 2030“ berücksichtigt. Die Beschlussfassung hierfür ist für das Jahresende 2023 vorgesehen.

Der Beschluss als Stadtumbaugebiet dokumentiert die hohe Bedeutung des Gebietes für die Siedlungsentwicklung der Landeshauptstadt Schwerin.

5.5.5 Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft

Im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte die Beteiligung der verschiedenen Akteure. Dabei wurden auf Grundlage des § 137 BauGB Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende und sonstige Betroffene sowie gemäß § 139 BauGB die Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange teils frühzeitig und wiederholt am Untersuchungsprozess beteiligt (siehe Kapitel 4: Mitwirkung und Beteiligung).

Die hohe Zahl an Teilnehmerinnen und Teilnehmern bei der öffentlichen Veranstaltung im Juni 2023 sowie auch die kritisch-konstruktiven Rückfragen und Hinweise bei der Veranstaltung und den Rückmeldungen der schriftlichen Befragung sprechen für eine grundsätzliche Zustimmung zu den Leitbildern und Entwicklungszielen sowie ein allgemein hohes Interesse an der Gebietsentwicklung. Die Rückmeldungen aus den Fragebögen sowie der Veranstaltung wurden zur Dokumentation zusammengestellt.

Aus Gesprächen mit Gewerbetreibenden ergab sich insgesamt ein positives Feedback zu den Entwicklungsabsichten. Hier wird die Mitwirkungsbereitschaft als hoch eingeschätzt, da insgesamt ein Interesse an einer Aufwertung des Standortes bzw. der Adressbildung besteht.

Die Deutsche Bahn AG bleibt als Grundstückseigentümerin eine wichtige Partnerin für die Gebietsentwicklung. Ausgehend von den bisher geführten Gesprächen sowie Abstimmungen im Rahmen der Beteiligung kann die Mitwirkungsbereitschaft der Deutschen Bahn als positiv eingeschätzt werden. Die DB AG verfolgte vor einigen Jahren selbst Entwicklungsabsichten für das ehemalige Güterbahnhofsgelände und führte dafür einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Aus Sicht des Portfoliomanagements der Deutsche Bahn AG wird weiterhin das Potenzial für die Stadt Schwerin in der Entwicklung des Areals und insbesondere der Einbeziehung des Güterbahnhofsgebäudes erkannt, solange ein störungsfreier Bahnbetrieb gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Flächen der DB AG zwischen ehemaligem Güterbahnhofsgebäude und der Bahnstrecke nach Rehna, die als langfristige Arrondierungsflächen im städtebaulichen Rahmenplan gekennzeichnet sind.

Wie im Kapitel 4: Mitwirkung und Beteiligung beschrieben, wurden die Vereinsvorstände der Kleingartenanlagen im Untersuchungsgebiet beteiligt. In Einzelgesprächen und Rückfragen im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung wurden Ängste und Bedenken dahingehend geäußert, dass Kleingartenanlagen zugunsten neuer Wohnbauflächen in der nächsten Zeit weichen müssten. Dazu wurde deutlich gemacht, dass es sich bei der betroffenen Kleingartenanlage „Immergrün“ um Flächen mit einer langfristigen Entwicklungsoption in Abhängigkeit zukünftiger Bedarfe handelt. Es handelt sich nicht um den Kernbereich des geplanten Wohnquartieres am Güterbahnhof, der vorrangig in den nächsten Jahren entwickelt werden soll. Mit der Grundstückseigentümerin, der DB AG, und dem Vorstand der Kleingartenanlage „Immergrün“ wird die Stadt kontinuierlich im Gespräch bleiben, um einen transparenten Planungsprozess zu gestalten und die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen.

6 Verzeichnisse

6.1 Quellenverzeichnis

Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH (2005) / Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2005): Vorbereitende Untersuchung „Hopfenbruchweg / Güterbahnhof“ Endbericht, Schwerin.

Büro Luchterhandt & Partner (Hrsg.), Öffentliche Ausstellungsplattform:
<https://ausstellungen.luchterhandt.de/wettbewerb/schaumagazin-kiw-schwerin/#beitragsgalerien>
(Zugriff am 01.11.2023)

BUGA-Planungsgruppe (2002) / Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH (2003): Arbeitspapier „BUGA 2009 Schwerin in polyzentraler Form“, Hamburg in: Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2005): Vorbereitende Untersuchung „Hopfenbruchweg / Güterbahnhof“ Endbericht, Schwerin.

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2019): Mobilität in Deutschland - Regionalbericht für den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg, Bonn.

DB AG, DB Immobilien, FS.R-O-S (B) (2016): Entscheidungsfindung zur ALF – Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach Vorgaben der BBodSchV entsprechend Nutzungsplanung für den Güterbahnhof.

Dr. Engels D., Fakdani F. und Froese L. (2020) / ISG GmbH (Hrsg.) (2020): Pflegesozialplanung der Landeshauptstadt Schwerin. Bericht im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin zum Stand 31.12.2018, Köln.

Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg (Hrsg.): <https://metropolregion.hamburg.de/industriekultur/route-schwerin/16078598/kraftfahrzeuginstandsetzungswerk/> (Zugriff am 27.02.2023).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Grundstücksmarktbericht 2022, Schwerin.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Landesdenkmalpflege (Hrsg.): Denkmalliste Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Landesdenkmalpflege (Hrsg.) (2019): Das Baudenkmal Kraftfahrzeuginstandsetzungswerk „Vorwärts“, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.): <https://www.schwerin.de/kultur-tourismus/kunst-kultur/volkshochschule-literatur-bibliotheken-archive-00001/stadtarchiv/stadtchronik-stadtgeschichtliche-sammlungen/> (Zugriff am 24.02.2023).

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Geoportal der Landeshauptstadt Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Kartengrundlage.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (o.J.): Leitbild 2030, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2009): Das neue Radverkehrskonzept 2020 für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2012): Integriertes Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025, 3. Fortschreibung, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin, Endbericht, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2018): Kleingartenentwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2020): Lärmaktionsplan Stufe III für die Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2021): Flächennutzungsplan, April 2021, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2021): Kindertagesstättenbedarfsplanung. 14. Fortschreibung, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes 2030, Endbericht, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, 2. Fortschreibung Januar 2022, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2022): Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2021, Schwerin.

Landeshauptstadt Schwerin (Hrsg.) (2023): Schaumagazin im KIW-Quartier, Schwerin, Offener hochbaulich-innenarchitektonisch freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil.

Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Bürgerservice (2023): Kommunalstatistik. Stichtag 31.12.2022 (Hauptwohnsitz).

Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Hauptverwaltung und Digitalisierung (2023): Melderegisters der Landeshauptstadt Schwerin (Kommunalstatistik).

Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Hauptverwaltung und Digitalisierung (2023): Ortsteilbezogene Statistik 31.12.2022.

Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft, Schaumagazin im Quartier „KIW Vorwärts“: <https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/stadtplanung/baukultur-in-schwerin/schaumagazin-im-quartier-kiw-vorwaerts/> (Zugriff am 26.04.2023).

Landeshauptstadt Schwerin, Pressestelle (2014): <https://www.schwerin.de/news/e4051165-1f88-11e7-bbc2-1967de695b51/> (Zugriff am 23.03.2023).

Nahverkehr Schwerin GmbH (Hrsg.) (o.J.): Liniennetz. https://www.nahverkehr-schwerin.de/_Resources/Persistent/9/4/8/4/9484460c310e95994cf687562d74d96482b238e1/Liniennetz.pdf (Zugriff am 31.05.2023).

Netzgesellschaft Schwerin mbH (o.J.): Netzbetreiber. <https://www.ngs-schwerin.de/fuer-verbraucher/ihre-ansprechpartner/netzentgelte-netznutzungsvertrage> (Zugriff am 06.06.2023).

Schweriner Abwasserentsorgung Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (o.J.): Technische Anlagen. Kanalnetz. https://www.saesn.de/home/privatkunden/sae_startseite/technische_anlagen/Kanalnetz,swsr_id,729,swsr_inhalt_id,1476.html (Zugriff am 06.06.2023).

Schwerinlokal (2018): <https://schwerin-lokal.de/comcontact-betreibt-weiter-obdachlosenunterkunft-in-schwerin/> (Zugriff am 02.03.2023).

Schüßler-Plan (2015): Faunistische Untersuchung Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Nachtkerzenschwärmer ehemaliger Güterbahnhof Schwerin.

Stadtwerke Schwerin GmbH (o.J.): Fernwärmeausbau 2023. https://www.stadtwerke-schwerin.de/home/pk/waerme/fernwaerme_fuer_schwerin/Fernwaermeausbau-2023,swsr_id,402,swsr_inhalt_id,2783.html (Zugriff am 06.06.2023).

Stellungnahme des Dezernats für Wirtschaft, Bauen und Ordnung (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Hoffmann vom 19.04.2023.

Stellungnahme des Fachdienstes Bildung und Sport (Landeshauptstadt Schwerin): Interview mit Frau Elss vom 03.04.2023.

Stellungnahme des Fachdienstes Hauptverwaltung und Digitalisierung, Fachgruppe Zentrale Dienste, Kommunale Statistikstelle (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Päbke vom 13.04.2023.

Stellungnahme des Fachdienstes Jugend (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Krause vom 09.05.2023.

Stellungnahme des Fachdienstes Soziales (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Manhart vom 18.04.2023.

Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt (Landeshauptstadt Schwerin): Mail von Herrn Ehlers vom 05.05.2023.

Stellungnahme Fachdienst Verkehrsmanagement, Fachgruppe Verkehrsplanung (Landeshauptstadt Schwerin) im Rahmen der TÖB-Beteiligung: E-Mail von Frau Heese vom 09.08.2023.

Stellungnahme Fachgruppe Verkehrsplanung (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Frau Heese vom 27.04.2023.

Stellungnahme Fachgruppe Wasser- und Bodenschutz (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Herrn Laskowski vom 03.05.2023.

Stellungnahme Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Radelübbe, im Rahmen der TÖB-Beteiligung: Schreiben von Herr Koch vom 24.08.2023.

Stellungnahme SDS, Bereich Öffentliches Grün / Friedhöfe (Landeshauptstadt Schwerin): Brief vom 31.05.2023.

Stellungnahme Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin (Landeshauptstadt Schwerin): E-Mail von Herrn Schacht vom 05.06.2023.

S.T.E.R.N. GmbH, Erhebung, Feb/März 2023.

S.T.E.R.N. GmbH, Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet, März/April 2023.

Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH & Co. KG (o.J.): Versorgungsgebiet und Infrastruktur. https://www.wag-schwerin.de/home/privatkunden/wag_startseite/versorgungsgebiet/ (Zugriff am 06.06.2023).

Winkelmann, K. (2018): Konzept Kampfmittelräumung Ehemaliger Güterbahnhof Schwerin.

6.2 Abbildungsverzeichnis

Bildquellen Titelseite:

Fotos links von oben nach unten: Fertigungshalle KIW „Vorwärts“, Güterbahnhofsgebäude, Hopfenbruchweg, Feuerwehr, Güterbahnhofstraße © S.T.E.R.N. GmbH

Foto rechts: Luftbild KIW „Vorwärts“ mit Blick über Kleingärten und Medeweger See © Maik Gleitsmann-Frohriep

Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet, Luftbild 2022.....	7
Abbildung 2: Einschätzung zur Entwicklung des Untersuchungsgebietes aus schriftlicher Befragung.....	9
Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet.....	10
Abbildung 4: Räumliche Struktur des Untersuchungsgebietes.....	11
Abbildung 5: Baualtersklassen Gebäude.....	14
Abbildung 6: Verteilung Vollgeschosse.....	15
Abbildung 7: Blick vom Obotritenring auf die westliche Güterbahnhofstraße und die Tankstelle (links), Blick vom Obotritenring in die östliche Güterbahnhofstraße (rechts).....	15
Abbildung 8: Eingangsbereich mit Blick von der Güterbahnhofstraße in den Hopfenbruchweg.....	16
Abbildung 9: Eingangsbereich mit Blick in Mittelweg (links) und Hopfenbruchweg (rechts).....	16
Abbildung 10: Gebäudezustand - Verteilung Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.....	17
Abbildung 11: Gebäudezustand - Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf; ohne Maßstab, beigefügt	18
Abbildung 12: Luftbild nördliches Güterbahnhofsgebäude (links), Gebäude Güterbahnhofsgebäude (rechts) ...	19
Abbildung 13: Luftbild KIW „Vorwärts“ (links), Gebäude für soziale Infrastruktur (Wohnungslosenunterkunft) am Mittelweg (rechts).....	20
Abbildung 14: Innenliegender Werkplatz mit Blick auf Reparaturhalle und Flutlichtmast (links), Mast und Schornstein des ehemaligen Heizhauses (rechts).....	20
Abbildung 15: Gewerbegebäude am Mittelweg (links), Gewerbegebäude am Hopfenbruchweg (rechts).....	21
Abbildung 16: ehemaliges Güterbahnhofsgebäude.....	21
Abbildung 17: Eingangsbereich KIW „Vorwärts“ (links), Verwaltungsgebäude (rechts).....	22
Abbildung 18: Innenansichten Reparaturhalle.....	23
Abbildung 19: Denkmalschutz; ohne Maßstab, beigefügt.....	24
Abbildung 20: Hauptnutzung der Gebäude im Gebiet.....	25
Abbildung 21: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt.....	26
Abbildung 22: Leerstand nach Gebäudetyp (zu Sonderbauweise zählen auch die Gebäude der ehem. DDR-Kaufhalle und der ehem. KIW-Reparaturhalle).....	27
Abbildung 23: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von leerstehenden Gebäuden.....	27
Abbildung 24: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt ...	29
Abbildung 25: Einwohnerentwicklung Schwerins von 2012 bis 2022.....	30
Abbildung 26: Bevölkerungsprognose Schwerin von 2018 bis 2040.....	32
Abbildung 27: Wanderungsbewegungen im Zeitverlauf.....	32
Abbildung 28: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025 – 3. Fortschreibung (Ausschnitt).....	35
Abbildung 29: Branchenmix im Gebiet (auf Basis der ermittelten Erdgeschossnutzungen).....	37

Abbildung 30: Gewerbestruktur im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigelegt	37
Abbildung 31: Auflistung Branchenmix im Gebiet	40
Abbildung 32: Tankstelle am Obotritenring (links), Gewerbe im Mittelweg (rechts)	40
Abbildung 33: Versiegelungsgrad der privaten gewerblichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet	41
Abbildung 34: private, gewerbliche Außenflächen am Mittelweg (links) und am Hopfenbruchweg (rechts)	41
Abbildung 35: Übersicht Kapazitäten und Auslastung Krippen, Kindergarten und Hort in der Weststadt 2022	44
Abbildung 36: Übersicht Geplante Investitionen Vorhaben, Platzentwicklung bei Krippen, Kindergarten und Hort in der Weststadt 2022	45
Abbildung 37: Nutzung privater Freiflächen	49
Abbildung 38: Versiegelungsgrad privater Freiflächen	50
Abbildung 39: Kleingartenanlage Hopfenbruchweg-Wiese (links), brachliegende Freifläche ehemaliger Güterbahnhof mit Blick zum Medeweger See (rechts)	52
Abbildung 40: Mängel im Fußwegenetz: Mittelweg (links), Hopfenbruchweg (rechts)	53
Abbildung 41: Online-Beteiligung: Übersicht aller Anregungen und Mängel; ohne Maßstab	55
Abbildung 42: Radverkehrszielnetz; ohne Maßstab	57
Abbildung 43: westlicher Teil Güterbahnhofstraße: Blick nach Süden zum Obotritenring (links), Sackgasse mit Parkplatz an der Kreuzung zur Robert-Beltz-Straße / Obotritenring (rechts)	59
Abbildung 44: Hopfenbruchweg mit Blick nach Süden (links) und Blick nach Norden (rechts)	60
Abbildung 45: Mittelweg Höhe KIW-Areal mit Blick nach Westen (links), unbefestigter Teil Hopfenbruchweg Höhe Kleingärten (rechts)	60
Abbildung 46: Güterbahnhofstraße mit Blick nach Westen (links), Bahnunterführung Obotritenring (rechts)	60
Abbildung 47: Verkehr und Mobilität; ohne Maßstab, beigelegt	61
Abbildung 48: Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab	63
Abbildung 49: Versiegelungsgrad Freiflächen (nach Grundstücken)	64
Abbildung 50: Übersichtskarte Wald im Sinne des § 2 LWaldG, ohne Maßstab	65
Abbildung 51: Landschaftsschutzgebiete und geschützte Biotope; ohne Maßstab	67
Abbildung 52: Schutzgebiete nach Wasserrecht; ohne Maßstab	69
Abbildung 53: Planungshinweiskarte; ohne Maßstab	72
Abbildung 54: Luftbilddauswertung, blaue Punkte: Trichter, rote Punkte: Bombenblindgängerverdachtspunkte, Schraffur: Verdacht auf Bombenblindgänger	75
Abbildung 55: Fernwärmenetz im Untersuchungsgebiet; ohne Maßstab	77
Abbildung 56: Kanalnetz der Stadt Schwerin; ohne Maßstab, Untersuchungsgebiet im Kreis dargestellt	78
Abbildung 57: Stärken und Chancen, Schwächen und Risiken; ohne Maßstab, beigelegt	87
Abbildung 58: Aufbau des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	88
Abbildung 59: Leitbild und räumliche Teilbereiche; ohne Maßstab, beigelegt	89
Abbildung 60: Ausschnitt Teilbereich ehemaliges KIW „Vorwärts“; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigelegt	90
Abbildung 61: Ausschnitt Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof Leitbild; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigelegt	91
Abbildung 62: Ausschnitt Teilbereich Standort für Gewerbe und Infrastruktur; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigelegt	92

Abbildung 63: Ausschnitt Teilbereich Kleingärten sowie nördlicher und östlicher Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof; ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt.....	93
Abbildung 64: Städtebaulicher Rahmenplan; ohne Maßstab, beigefügt	99
Abbildung 65: Ausführliche Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 23.11.2023)	112
Abbildung 66: Bekanntmachung im Amtsblatt (links) und Internetauftritt der Landeshauptstadt Schwerin (rechts)	113
Abbildung 67: Flyer zur Information der Bürgerinnen und Bürger	114
Abbildung 68: Zeitungsausschnitt der Schweriner Volkszeitung: „Ideen für alten Güterbahnhof gesucht“	114
Abbildung 69: Öffentliche Informationsveranstaltung am 21. Juni 2023: Begrüßung durch Herrn Thiele (links); Plakat aus Anregungen der schriftlichen Befragung „Ihre Einschätzung zum Untersuchungsgebiet“	115
Abbildung 70: Übersicht städtebaulicher Missstände.....	123
Abbildung 71: Abgrenzung der städtebaulichen Fördermaßnahme (Stadtumbaugebiet); ohne Maßstab, Karte im Anhang beigefügt	125
Abbildung 72: Zusammenfassende Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	127



Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Güterbahnhof / Mittelweg“

TEIL 2: Kartenanhang

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet
„Güterbahnhof / Mittelweg“ im Stadtteil Schwerin-Weststadt

TEIL 2: Kartenanhang

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Schwerin

Dezernat I

Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft

Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner: Annegret Reinkober, Andreas Thiele



Auftragnehmer:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Bearbeitung: Victoria Hoedt, Franziska Kluge, Francesca Guarascio, Birte Alpen



Berlin, Dezember 2023

Bildquellen Titelseite:

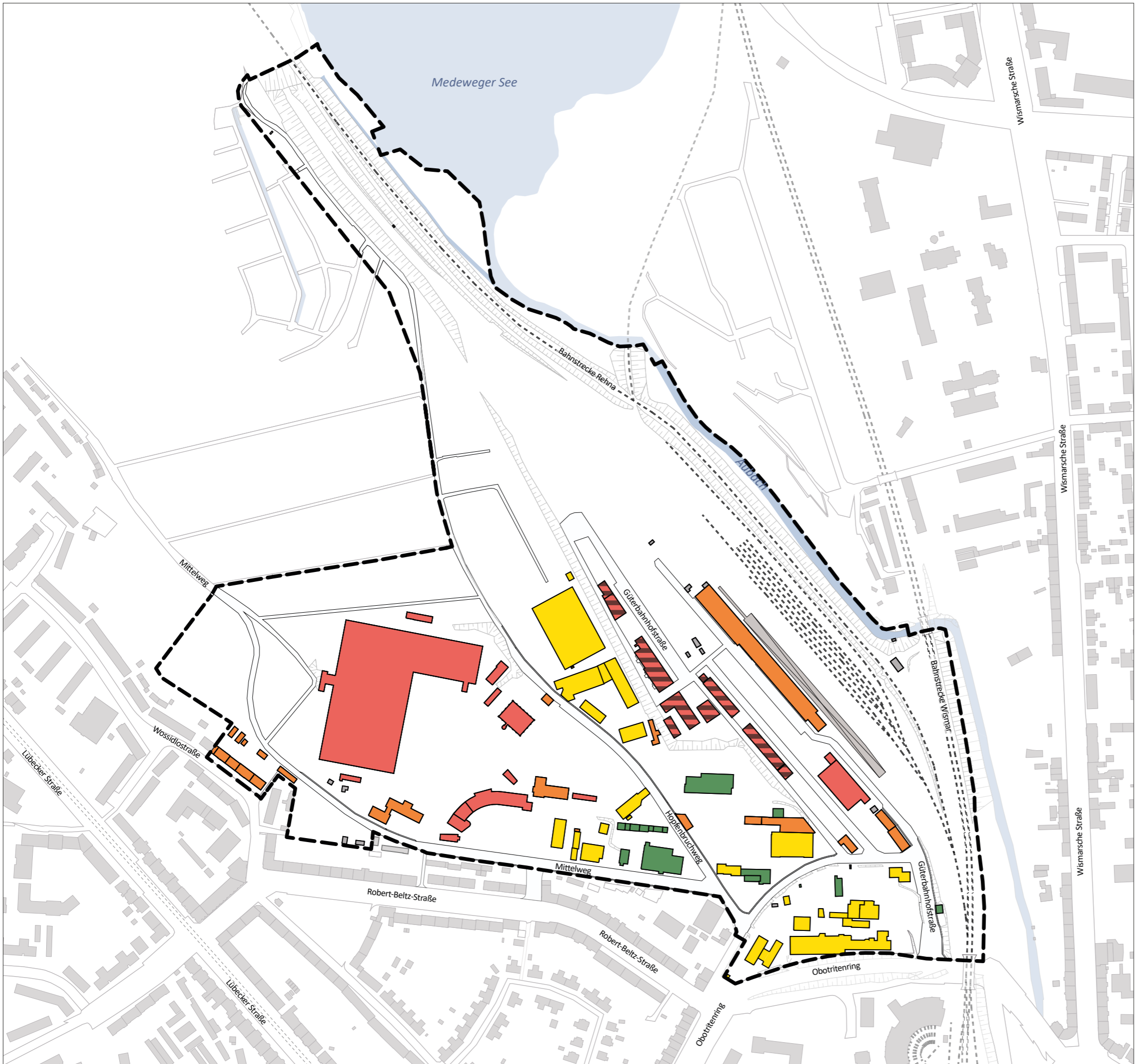
Fotos links von oben nach unten: Fertigungshalle KIW „Vorwärts“, Güterbahnhofsgebäude, Hopfenbruchweg, Feuerwehr, Güterbahnhofstraße © S.T.E.R.N. GmbH

Foto rechts: Luftbild KIW „Vorwärts“ mit Blick über Kleingärten und Medeweger See © Maik Gleitsmann-Frohriep

Inhaltsverzeichnis

Teil 2 – Kartenanhang

1	Karten und Pläne (teils DIN A3)	4
1.1	Gebäudezustand - Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.....	4
1.2	Denkmalschutz	5
1.3	Nutzungsstruktur.....	6
1.4	Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Gewerbestructur	8
1.6	Verkehr und Mobilität	9
1.7	Stärken und Chancen, Schwächen und Risiken.....	10
1.8	Leitbild und räumliche Teilbereiche.....	11
1.9	Städtebaulicher Rahmenplan	12
1.10	Abgrenzung der städtebaulichen Fördermaßnahme (Stadtumbaugebiet) – Unterschied zu Untersuchungsgebiet	13
1.11	Abgrenzung der städtebaulichen Fördermaßnahme (Stadtumbaugebiet)	14



Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg“

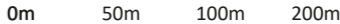
Gebäudezustand – Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

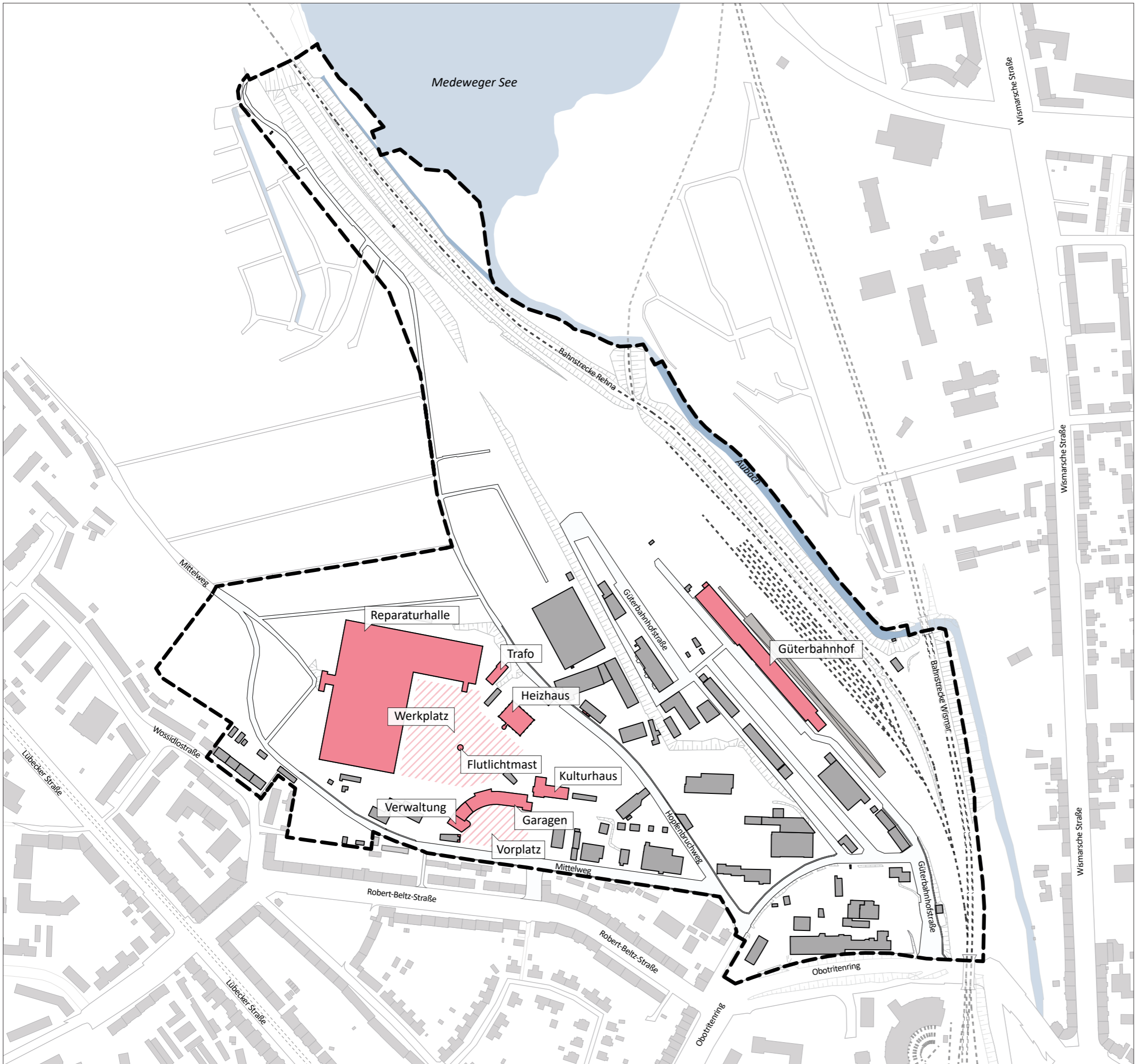
- Erheblicher Bedarf
- Mittlerer Bedarf
- Geringer Bedarf
- Kein Bedarf
- Keine Angabe
- Abriss zu prüfen
- Untersuchungsgebiet

<p>Auftraggeber Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin</p>	<p>Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10405 Berlin</p>
---	--

Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

<p>Maßstab 1 : 4000 (DIN A3)</p>	<p>Stand September 2023</p>
---	--





Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg“

Denkmalschutz

- Denkmalgeschützte Gebäude
- Untersuchungsgebiet

<p>Auftraggeber Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin</p>	<p>Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10405 Berlin</p>
---	--

















Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

<p>Maßstab 1 : 4000 (DIN A3)</p>	<p>Stand September 2023</p>
---	--



Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg“

Nutzungsstruktur

-  Bahnanlagen
-  Gewerbefläche und -gebäude
-  Siedlungsfläche und Wohngebäude
-  Einrichtung der sozialen Infrastruktur
-  Leerstand und Brachfläche
-  Kleingartenanlage
-  Naturraum
-  Gewässer
-  Öffentliche Straße
-  Wald
-  Friedhof
-  Berufsschule
-  Wohnungslosenunterkunft
-  Feuerwehr
-  Kita
-  Untersuchungsgebiet

Auftraggeber
Landeshauptstadt Schwerin,
Fachdienst Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin

Auftragnehmer
S.T.E.R.N. Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

Maßstab
1 : 4000 (DIN A3)

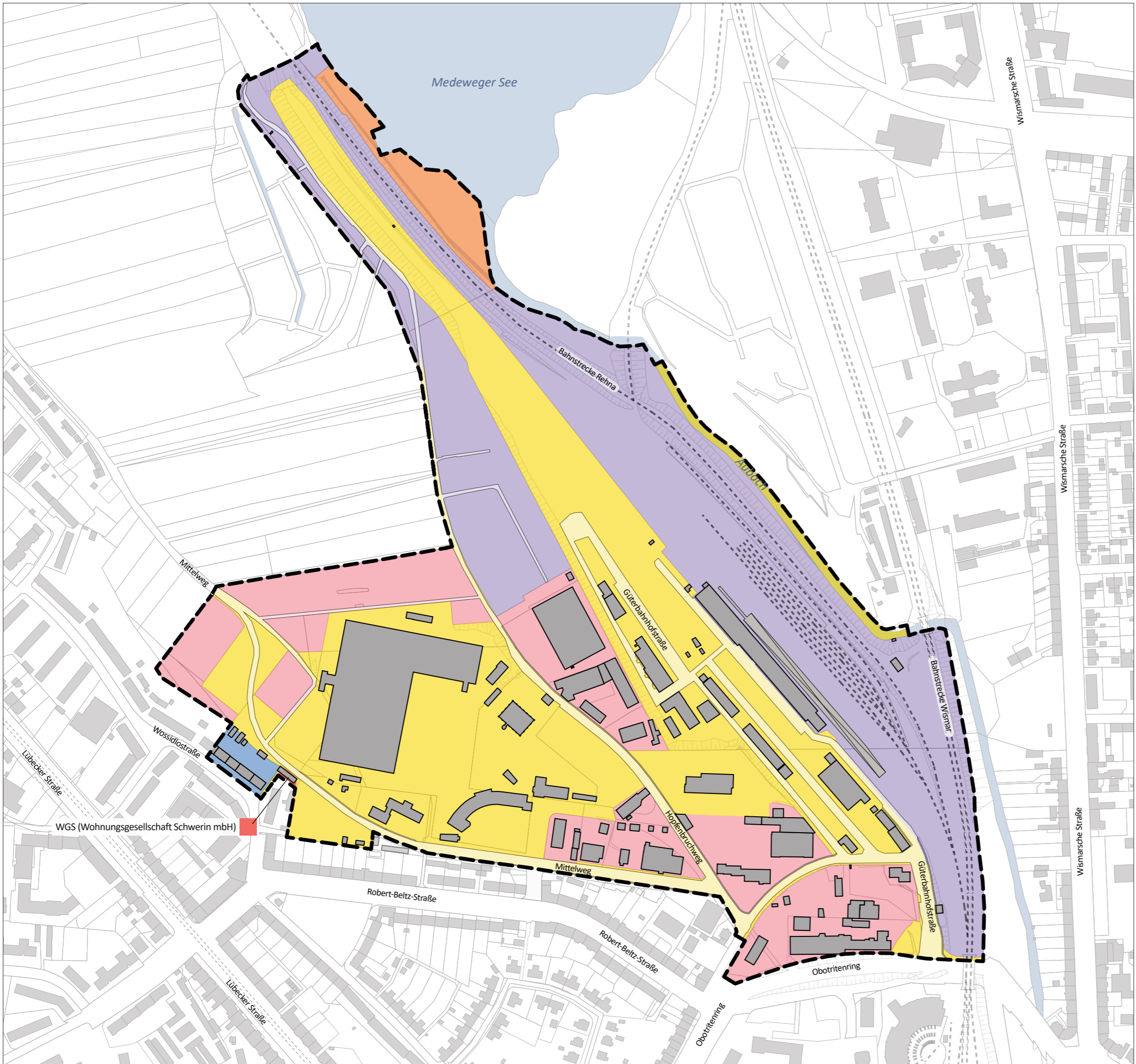
Stand
September 2023





S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung





Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg“

Eigentumsverhältnisse

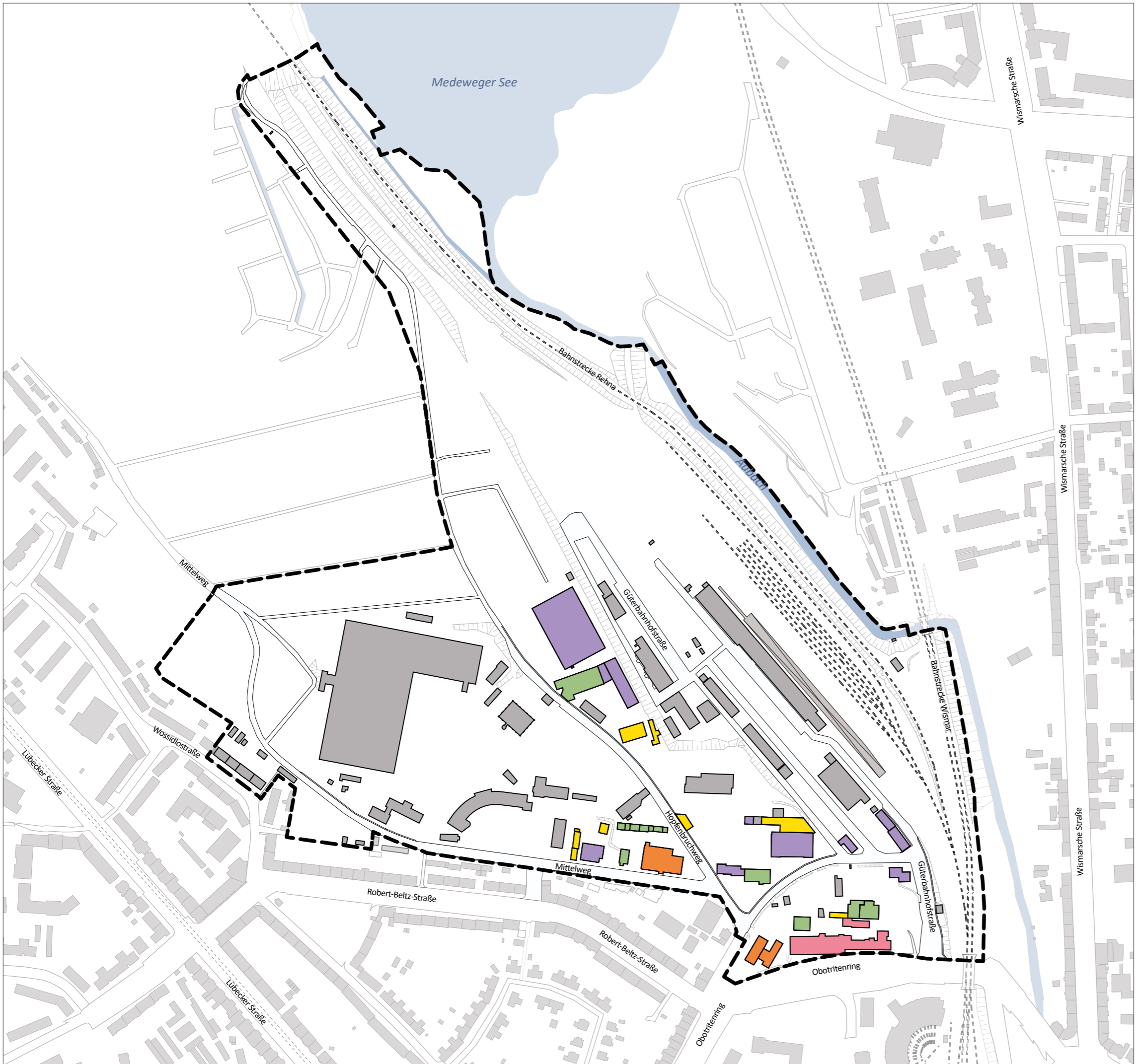
- Landeshauptstadt Schwerin
- Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH & Co.KG
- Deutsche Bahn AG
- Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG
- WGS (Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH)
- Privates Eigentum
- Untersuchungsgebiet

<p>Auftraggeber Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin</p>	<p>Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10405 Berlin</p>
---	--

Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

<p>Maßstab 1 : 4000 (DIN A3)</p>	<p>Stand September 2023</p>
---	--





Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg“

Gewerbestructur

- Büro
- Lager
- Handwerk; Werkstatt; Verarbeitendes Gewerbe
- Einzelhandel; Dienstleistung
- Ferienwohnung
- Untersuchungsgebiet

<p>Auftraggeber Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin</p>	<p>Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10405 Berlin</p>
---	--

Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

Maßstab
1 : 4000 (DIN A3)

Stand
September 2023




Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg“

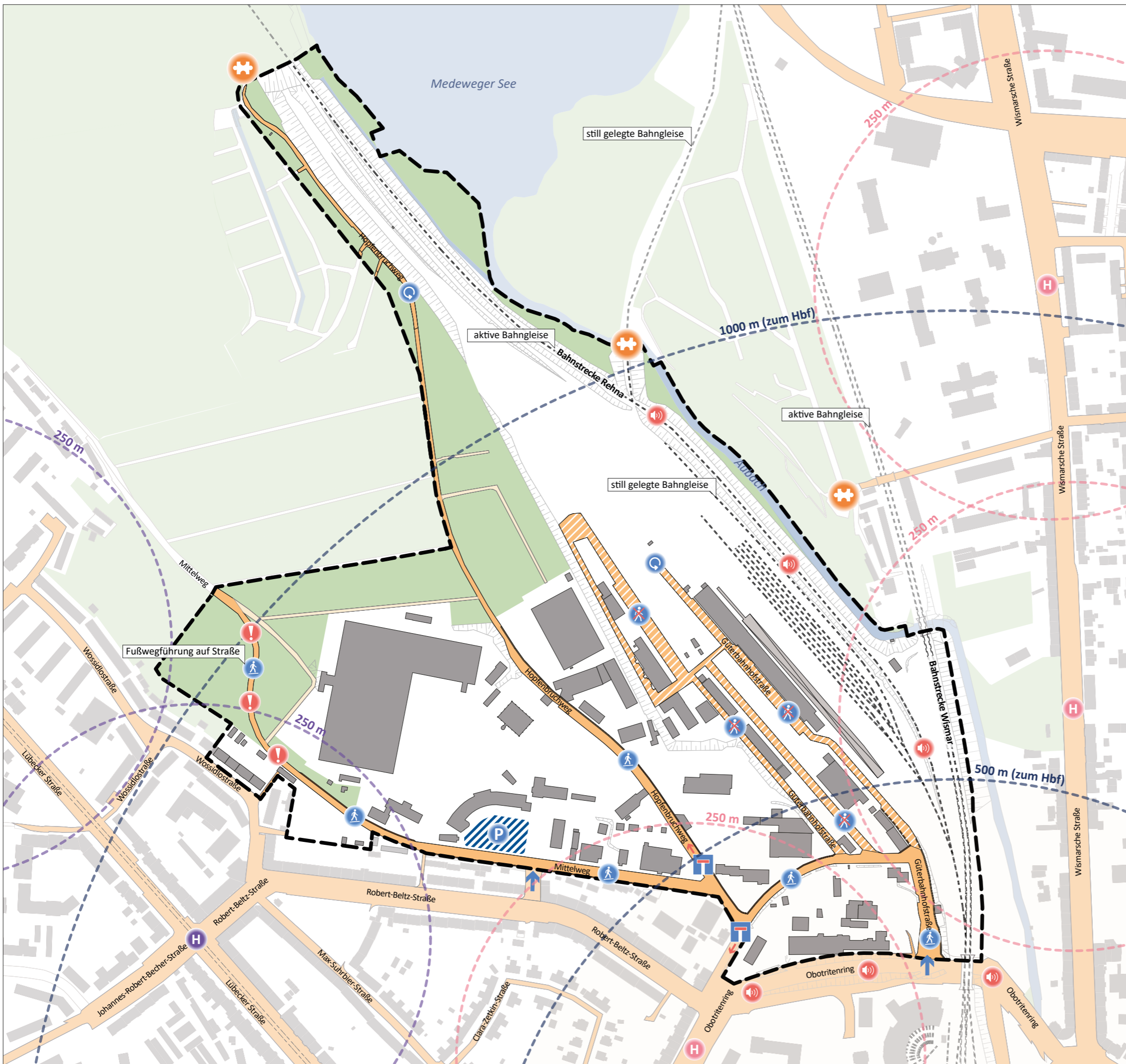
Verkehr und Mobilität

-  Öffentliche Straße mit erheblichen Substanzmängeln im Straßenbelag und Straßenbeleuchtung
-  Private Straße mit erheblichen Substanzmängeln im Straßenbelag und Straßenbeleuchtung
-  Gleisanlagen
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Einseitiger Fußweg
-  Fehlender Fußweg
-  Fehlende Wendemöglichkeit
-  Sackgasse
-  Gebietszugang
-  Möglicher Anknüpfungspunkt an das umliegende Wegenetz; fehlende Querungsmöglichkeit
-  Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr
-  Gefährdungspotenzial durch Fußwegführung auf der Straße
-  Haltestelle Bus und fußläufige Entfernung (Luftlinie)
-  Haltestelle Straßenbahn und fußläufige Entfernung (Luftlinie)
-  Entfernung zum Schweriner Hauptbahnhof (Luftlinie)
-  Untersuchungsgebiet

<p>Auftraggeber Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin</p>	<p>Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10405 Berlin</p>
--	---











Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

<p>1 : 4000 (DIN A3)</p> <p>0m  100m 200m</p>	<p>Stand September 2023</p>
--	---------------------------------


















Stärken und Chancen, Schwächen und Risiken

Stärken und Chancen

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Kleingartenanlage |  | Gewässer |
|  | Naturraum mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt |  | Brachfläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt |
|  | Zusammenhängende Grünverbindungen / Grünverbund |  | Nähe zum Schweriner Hauptbahnhof |
|  | Ortsbildprägendes Element |  | Interessante Blickbeziehung / Aussicht in die Umgebung |
|  | Denkmalschutz; schützenswerte historische Gebäude |  | Interessante Blickbeziehung / Aussicht aus der Umgebung zum Standort |

Schwächen und Risiken

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Brachfläche; untergenutzte Fläche |  | Eigentum Deutsche Bahn |
|  | Grundstück mit starkem Versiegelungsgrad |  | Leerstand und untergenutzte Gebäude |
|  | Gebäude mit erheblichen Substanzmängeln |  | Barriere (Topografie + Gleise) |
|  | öffentl. Straßen
private Straßen |  | Ungenügende Eingangssituation (räumlich/städtebaulich) |
|  | fehlende Vernetzung innerhalb des Quartiers und in die Umgebung |  | Flächen mit Altlasten und Kampfmittelverdacht |
|  | Lärmbelastung Bahn- und Straßenverkehr |  | Gefährdungspotenzial durch Fußwegführung auf der Straße |
|  | Parkplatz im Eingangsbereich zum Denkmal |  | Fehlende Wendemöglichkeit |
-  Untersuchungsgebiet

Auftraggeber
Landeshauptstadt Schwerin,
Fachdienst Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin

Auftragnehmer
S.T.E.R.N. Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

Maßstab
1 : 4000 (DIN A3)

Stand
September 2023

0m 50m 100m 200m



S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung



Leitbild und räumliche Teilbereiche

Das Gebiet als Ganzes: Nutzung des vorhandenen Potenzials für die Entwicklung einer nachhaltigen, zeitgemäßen Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und sozialer/kultureller Infrastruktur unter besonderer Rücksichtnahme auf ökologische und stadtklimatische sowie baukulturelle Werte.

- Teilbereich ehemaliges KIW „Vorwärts“:** Standort mit Geschichte für besondere Kultur und Freizeitangebote mit Strahlkraft
- Teilbereich Standort für Gewerbe und Infrastruktur:** Zukunftsfähiges Arbeiten mit Standortbindung und Profil
- Teilbereich Kleingärten sowie nördlicher und östlicher Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof:** Landschaftserhalt und -erleben im grünen Gürtel/Saum
- Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof:** Klimagerechtes und lebendiges Wohnen im Grünen
- langfristige Arrondierungsflächen für ein mögliches späteres Wachstum
- ★ Impulsprojekt Schaumagazin KIW „Vorwärts“
- Vorhandene Grünverbindung/-verbund
- Wichtige Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers und mit der Nachbarschaft
- Untersuchungsgebiet

Auftraggeber
 Landeshauptstadt Schwerin,
 Fachdienst Stadtentwicklung und
 Wirtschaft
 Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin

Auftragnehmer
 S.T.E.R.N. Gesellschaft der
 behutsamen Stadterneuerung mbH
 Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Plangrundlage
 Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin







Maßstab
 1 : 4000 (DIN A3)


Stand
 September 2023



Städtebaulicher Rahmenplan





Legende Leitbild (Teilbereiche)

- | | |
|---|---|
|  Standort mit Geschichte für besondere Kultur und Freizeitangebote mit Strahlkraft |  Zukunftsfähiges Arbeiten mit Standortbindung und Profil |
|  Landschaftserhalt und -erleben im grünen Gürtel/ Saum |  Klimagerechtes und lebendiges Wohnen im Grünen |
|  langfristige Arrondierungsflächen für ein mögliches späteres Wachstum |  Gleisflächen |

 Untersuchungsgebiet

Legende Handlungsfelder und Maßnahmen


Städtebau und Bausubstanz

- | | |
|---|---|
|  Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb und Entwurf, Aufstellung B-Plan |  Neuordnungsbedarf, eventuell mit Abriss |
|  Sanierung, Umbau/ Umnutzung |  Denkmalschutz |








Wohnen und Gewerbe

- | | |
|--|---|
|  Baupotenzial, prioritär Wohnen |  kleinteiliges Baupotenzial, gewerbliche Nutzung |
|  kleinteiliges Baupotenzial, Wohnen |  Impulsprojekt Kultur: Schaumagazin |





Soziale und kulturelle Infrastruktur

- | | |
|---|--|
|  Neubau / Einrichtung soziale und kulturelle Infrastruktur |  Impulsprojekt Kultur: Schaumagazin |
|---|--|

Verkehr, Mobilität und öffentlicher Raum

- | | |
|---|---|
|  Qualifizierung Stadtplatz und Eingangsbereich KIW-Gelände |  Qualifizierung Quartiereingänge |
|  Sanierung, Umbau Straße |  Querung Bahngleis |
|  Schaffung Wegeverbindung mit umliegenden Quartieren (keine Verortung) |  Schaffung Bushaltestelle |
|  Schaffung Fuß- und Fahrradwege | |

Grün- und Freiflächen

- | | |
|--|---|
|  Sicherung und Qualifizierung naturnahe Grün- und Waldflächen für den Naturhaushalt und die Erholungsfunktion |  Sicherung vorhandener Grünvernetzung / -verbund |
|  Schaffung neuer Spielplatz |  Natur- und Landschaftsschutz |
|  Schaffung neue Sportflächen |  Schaffung neuer Aussichtspunkt |

Auftraggeber

Landeshauptstadt Schwerin,
Fachdienst Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin

Auftragnehmer

S.T.E.R.N. Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Plangrundlage

Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

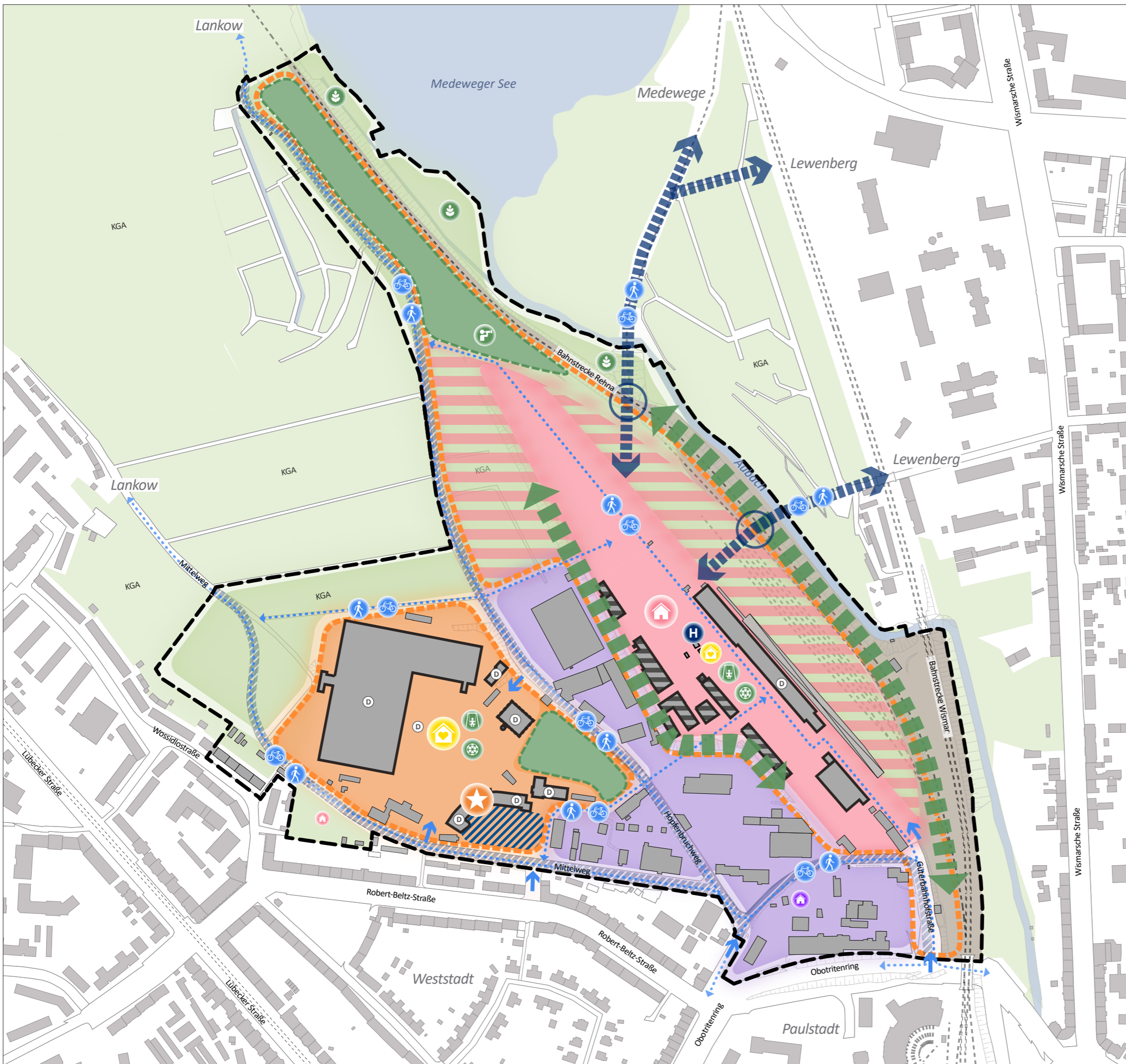
Maßstab

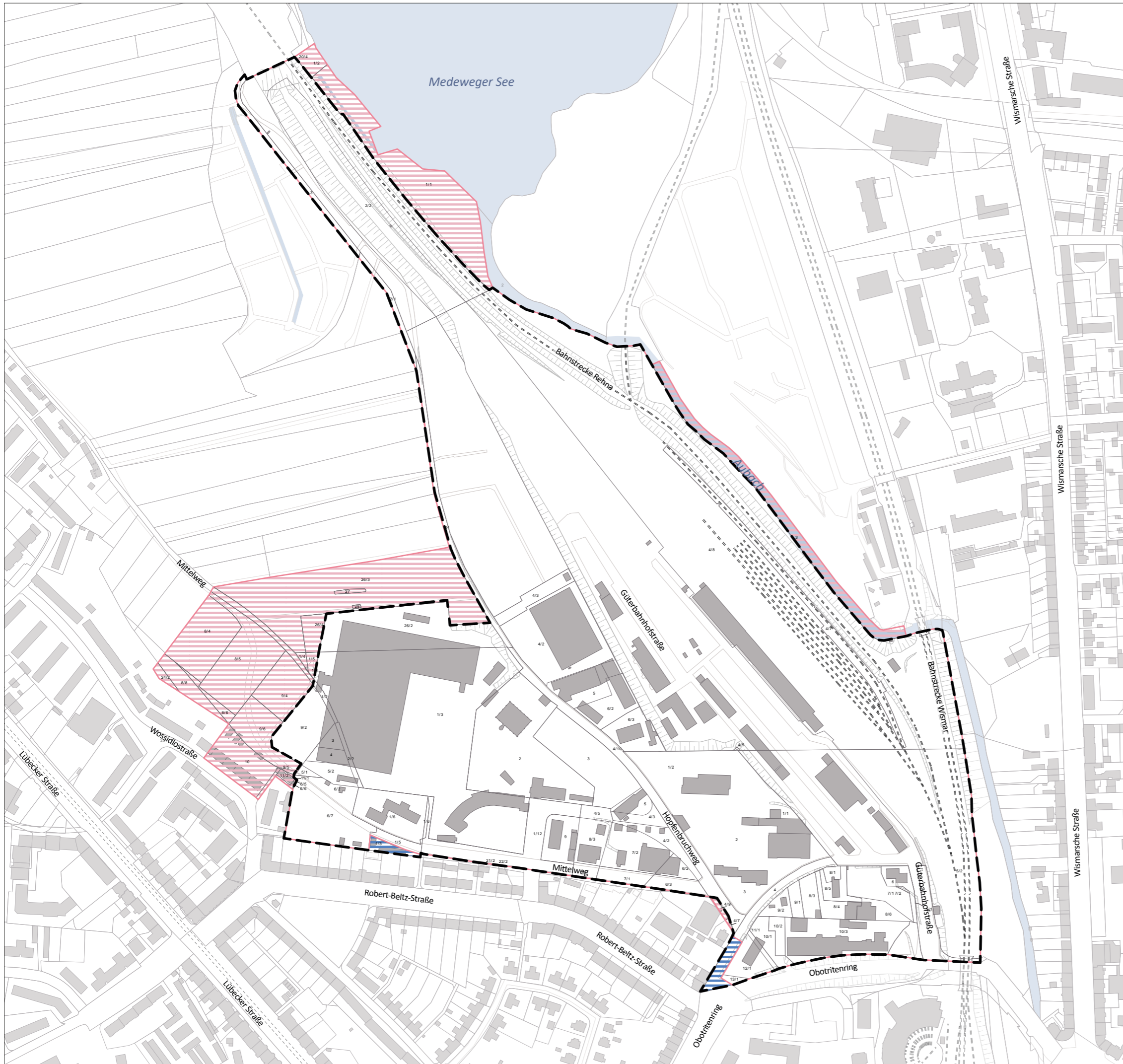
1 : 4000 (DIN A3)

Stand

September 2023





0m 50m 100m 200m





Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg“

Abgrenzung der städtebaulichen Fördermaßnahme (Stadtumbaugebiet) - Unterschied zu Untersuchungsgebiet

-  Grenze des Stadtumbaugebietes
-  Untersuchungsgebiet
-  Flurstück - Herausnahme
-  Flurstück - Aufnahme

Auftraggeber Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin	Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
--	--

Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

Maßstab 1 : 4000 (DIN A3)	Stand November 2023
-------------------------------------	-------------------------------

0m 50m 100m 200m





Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof/Hopfenbruchweg/Mittelweg“

Abgrenzung der städtebaulichen Fördermaßnahme (Stadtumbaugebiet)

--- Gebietsabgrenzung

Auftraggeber Landeshauptstadt Schwerin, Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Am Packhof 2-6, 19010 Schwerin	Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10405 Berlin
---	---

Plangrundlage
Stadtgrundkarte, Landeshauptstadt Schwerin

Maßstab ohne Maßstab (DIN A3)	Stand November 2023
----------------------------------	------------------------

