Landeshauptstadt Schwerin

Vorbereitende Untersuchung
Werdervorstadt

Entwurf zum Abschlussbericht

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Schwerin

August 2005

**Vorbereitende Untersuchung für das Gebiet "Werdervorstadt"
Landeshauptstadt Schwerin**

Entwurf zum Abschlussbericht

1.	Einleitung	
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Ziele / Anlass der vorbereitenden Untersuchung	3
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebiet	5
2.	Historische Entwicklung	5
3.	Bestand / Analyse	
3.1	Eigentumsverhältnisse	6
3.2	Wohnnutzung/ -bevölkerung/ -verhältnisse	6
3.3	Gewerbestructur	7
3.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	7
3.5	Zustand von Gebäuden, Grundstücken und Freiflächen	7
3.6	Fließender und ruhender Verkehr, Wege	8
3.7	Kleingärten, öffentliche Grünflächen und landschaftliche Freiräume	9
3.8	Altlasten	9
4.	Städtebauliche Missstände	10
5.	Begründung für Ordnungs- und Baumaßnahmen	11
6.	Abgrenzungsvorschlag für ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet	12

Anliegende Pläne

- Untersuchungsgebiet
- Grundstückeigentumsverhältnisse
- Baustruktur und Freiflächen
- Nutzung und Verkehr
- Stadtgestalt
- Gravierende Probleme / Konflikte
- Abgrenzungsvorschlag für ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet
- Übersicht der geplanten Gesamtentwicklung
- 2 Bewertungskarten aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Schwerin- Werdervorstadt“ des Architekturbüros Selge & Schnell

1. Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Kommune hat vor der Festlegung von Maßnahmen nach dem städtebaulichen Sanierungsrecht vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über notwendige Maßnahmen zu gewinnen (§ 141 BauGB).

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 3 BauGB).

1.2 Ziele / Anlass der vorbereitenden Untersuchung

Die Landeshauptstadt Schwerin plant die Schlosspromenade in nördliche Richtung, entlang des Schweriner Sees, weiterzuführen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Beutel als Bootsanlegestelle zu entwickeln, einen Kanal vom Werderhof in Richtung Am Werder zu errichten und die neu entstehende Stadtkante baulich neu zu ordnen.

Am Beutel / Werderhof und Am Werder sind Platzgestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Die geplanten Plätze sollen das vorhandene Platzgefüge in der Stadt (Alter Garten, Marktplatz, Südufer Pfaffenteich, Schelfmarkt) ergänzen. Sie sollen mit der Promenade entlang des Kanals eine weitere Möglichkeit bieten, die Stadt zum Wasser hin zu öffnen.

Die geplante Gesamtentwicklung ist in einem entsprechenden Plan dargestellt¹.

Für die o. g. Vorhaben werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Das Planungsbüro Selge & Schnell hat bereits 1995 einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der die gesamte Werdervorstadt, vom Heidensee im Norden bis zum Marstall im Süden, betrachtet. Der Rahmenplan wurde 1997 noch einmal überarbeitet und am 20.06.1997 von der Stadtvertretung beschlossen. Das Büro kommt zu dem Schluss, dass die Werdervorstadt sich trotz ihrer zentrumsnahen Lage in einer Randlage befindet. Insbesondere ist die Anbindung des Stadtteils an das Zentrum und der Übergang zum Wasser mangelhaft².

In dem Rahmenplan werden folgende wesentliche Zielsetzungen für die Werdervorstadt und hier insbesondere für das Untersuchungsgebiet dargelegt³:

- durch die Verbindung der Elemente Landschaft, Wasser und Stadt ist ein neues Bild der Werdervorstadt von der Seeseite aus zu schaffen
- die zukünftige Neubebauung ist aus Sicht der übergeordneten Orientierung städtisch zu vernetzen
- entlang des Seeufers ist eine Aufwertung durchzuführen; die Aufwertung ist durch Uferwege zu unterstützen

1 Übernahme aus: Lageplan Gestaltung, erarbeitet vom Büro Tiefbauprojekt, 2005

2 aus: Städtebaulicher Rahmenplan-Entwurf „Schwerin-Werdervorstadt“, erarbeitet vom Büro Selge & Schnell, 1995

3 aus: Städtebaulicher Rahmenplan-Entwurf „Schwerin-Werdervorstadt“, erarbeitet vom Büro Selge & Schnell, 1995

- die Bereiche „Polizei“ und „Waisengärten“ werden als Stadtentwicklungsfläche mit der Hauptnutzung „Wohnen“ bewertet, wobei auch touristische Entwicklungen in Verknüpfung mit dem Schloss und dem Stadtzentrum eine Rolle spielen sollen
- ein wesentlicher Aspekt ist die übergeordnete städtebauliche Verknüpfung des Schelfmarktes mit dem Seeufer und dem Stadthafen über die Amtstraße und die Jahnstraße

Die anliegenden Bewertungskarten aus dem städtebaulichen Rahmenplan zeigen die Qualitäten und Mängel hinsichtlich der Nutzung und der Stadtgestalt mit Stand von 1995/97 auf.

Zwischenzeitlich sind die Zielsetzungen für die geplante Wasserkante und angrenzender Bereiche detailliert worden. Dennoch kann die o. g. Grundkonzeption des städtebaulichen Rahmenplanes weiter herangezogen werden, da diese auch heute noch ihre Gültigkeit besitzt.

Der Stadt liegt auch das „Regionale Wassertourismuskonzept für das Schweriner Seengebiet“ vom Februar 2005 vor¹. Darin werden folgende Aussagen zum Beutel getroffen:

„Der gesamte Bereich spielt bislang für den Wassertourismus nur eine untergeordnete Rolle, da die große Mehrheit der Bootsurlauber im benachbarten Hafen des Seglervereins 1894 anlegt. Der Standort hat vor allem aus städtebaulicher Hinsicht eine hohe Bedeutung (stärkere Hinwendung der Stadt zum Wasser) und bietet aufgrund seiner Lage ideale Bedingungen als Scharnier zwischen Schweriner See und Innenstadt und ist damit ein prädestinierter Standort, um Schwerin am Wasser erlebbarer zu machen. Durch seine zentrumsnahe Lage ist der Standort aber auch für Bootsurlauber, in erster Linie Kurzzeitbesucher attraktiv. ... Grundsätzlich ist aus wassertouristischer Sicht ein Stadthafen an diesem Standort zu begrüßen. Aufgrund der nur sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Wasserfläche (...) und der geringen Gewässertiefe sind die wasserseitigen Gestaltungsmöglichkeiten nicht nur begrenzt, sondern auch sehr kostenintensiv. Auch im Hinblick auf die Ansiedlung wassertouristischer Angebote und Serviceeinrichtungen, z. B. einer Charterbasis, gibt es aufgrund des hohen ästhetischen Anspruchs an die Gestaltung des Bereichs und der geringen Fläche wenig Entwicklungsspielraum. Insgesamt lassen die land- und wasserseitigen Voraussetzungen des Standorts keine Entwicklung zu einem Sportboothafen mit allen dafür notwendigen Servicemerkmalen zu. Bei einer ... zukünftigen Neuordnung und -gestaltung kommt es aus wassertouristischer Sicht vor allem auf die wasserseitige Erschließung des Standortes ... für Tages- / Kurzzeitlieger mit max. 24 Stunden Aufenthaltsdauer und ohne größere Serviceeinrichtungen an. ... Aus wassertouristischer Sicht ist eine große Ausbauvariante mit kompletter Umgestaltung und einer Ausweitung der Liegeplatzkapazitäten nicht zwingend erforderlich, da damit für die Entwicklung des Wassertourismus keine größeren Impulse zu erwarten wären. Entscheidendes Qualitätsmerkmal aus wassertouristischer Sicht ist die ausreichende Bereitstellung von Kurzzeitliegeplätzen.“

Anhand den o. g. Vorlagen wird deutlich, dass ein öffentliches Interesse an der Entwicklung der südlichen Werdervorstadt / des Beutels besteht.

1 Regionales Wassertourismuskonzept für das Schweriner Seengebiet, Hrsg. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Schwerin, Febr. 2005

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen vom 08.12.2003 sah eine Abgrenzung des Gebietes vom Beutel bis zur nördlichen Abgrenzung des ehem. Klärwerks an der Bornhövedstraße vor. Während der Bearbeitungsphase wurde der Abgrenzungsvorschlag konkretisiert. Das Untersuchungsgebiet umfasst jetzt den Bereich am Werderhof, die Amtstraße, die Ferdinand-Schultz-Straße sowie die Bornhövedstraße (südlicher Teil) bis zum Straßenverlauf Am Werder. Darüber hinaus liegen Teile der Waisengärten im Untersuchungsgebiet.

Diese Abgrenzung ist durchführungsorientiert gewählt worden, d. h., dass hier die geplante Neuordnung „Beutel / Kanal“ im Vordergrund steht. Damit konzentriert sich die vorbereitende Untersuchung auf ein Gebiet, in dem eine zeitnahe Umsetzung, auch vor dem Hintergrund der Förderkulisse, möglich ist. Aus dem untersuchten Gebiet lassen sich die erforderlichen Beurteilungsmaßstäbe gewinnen. Weitergehende Aspekte lassen sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan und dem regionalen Wassertourismuskonzept ableiten.

Das Untersuchungsgebiet ist in dem Plan „Untersuchungsgebiet“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie kenntlich gemacht. Es hat eine Flächenausdehnung von rd. 15,2 ha.

2. Historische Entwicklung¹

Vor der baulichen Entwicklung des Untersuchungsgebietes war das Gelände durch Wiesen und Gärten gekennzeichnet. In einer Karte von C. F. v. Martius aus dem Jahre 1819 ist lediglich eine Ziegelei im heutigen Bereich Am Werder eingezeichnet. Die bauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet begann 1861 mit der Wohnbebauung an der heutigen Bornhövedstraße. 1867 wurde die Ferdinand-Schultz-Straße mit Mietshäusern bebaut. 1876 wurde die Turnhalle an der Amtstraße errichtet. Der heutige Kindergarten an der Bornhövedstraße wurde bereits 1759 als Waisenhaus gegründet.

Trotz der Lage am Schweriner See besaß die Werdervorstadt keine wirtschaftliche Bedeutung, so dass im Untersuchungsgebiet lediglich Kohlehandel, Fischerei und Bootsbau betrieben wurde.

Nach dem 2. Weltkrieg gab es nur vereinzelt bauliche Entwicklungen im Untersuchungsgebiet. Es kam zu einer mehr oder minder willkürlichen Bebauung mit Nebengebäuden, Garagen und Bootshäusern. Dadurch entstand auch das Agglomerat an Nebengebäuden auf dem Polizeigelände.

Nur der Neubau des Werderhofes und eine Lückenschließung an der Amtstraße geben dem Untersuchungsgebiet einen neuzeitlichen „Anstrich“.

1 aus: Städtebaulicher Rahmenplan-Entwurf „Schwerin-Werdervorstadt“, erarbeitet vom Büro Selge & Schnell, 1995

3. Bestand / Analyse

3.1 Eigentumsverhältnisse¹

Im Untersuchungsgebiet verteilen sich die Eigentumsverhältnisse wie folgt auf:

- Land Mecklenburg-Vorpommern
- Stadt Schwerin
- Alte Waisenhausstiftung
- Privateigentum

Die Verteilung ist in dem Plan „Grundstückeigentumsverhältnisse“ dargestellt.

3.2 Wohnnutzung/ -bevölkerung/ -verhältnisse²

Die Zahl der Wohnhäuser beträgt 58; die Zahl der Wohnungen 366. Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 19.631 qm.

Es gibt insgesamt 60 leer stehende Wohnungen; das sind rd. 16 % des Wohnungsbestandes.

Im Untersuchungsgebiet leben z. Z. 486 Personen (253 männl. / 233 weibl.). Davon sind 12 Personen (rd. 2 %) ausländischer Herkunft. 55 Personen (rd. 11 %) sind als arbeitslos erfasst.

An der Amtstraße ist ein Wohnungsneubau im Rahmen des so genannten betreuten Seniorenwohnens errichtet worden. In dem Gebäude haben auch soziale Dienste ihren Standort.

Die Wohnnutzung ist keinen gravierenden Immissionsbelastungen ausgesetzt. Verkehrliche und gewerbliche Emissionen halten sich im städtisch zumutbaren Rahmen.

Im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes wurde im Herbst 1993 eine Bestandsuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben eine starke Bindung der Anwohner zum Quartier. Die Wohnzufriedenheit ist trotz Defizite auf Gebietsebene verhältnismäßig hoch. Für viele Bewohner der Bornhövedstraße, des Straßenraumes Am Werder und der Ferdinand-Schultz-Straße stellt der Blick zum Schweriner See eine hohe örtliche Qualität dar³.

Bewertung

Die Wohnverhältnisse sind durch die Modernisierung einer Vielzahl von Wohngebäuden und Wohnungen bereits verbessert worden.

Der Wohnungsleerstand ist vergleichsweise hoch.

Auffallend sind die schlechten Einkaufsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung. Dieses betrifft insbesondere die Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs und hier insbesondere die weniger mobile Bevölkerung (hauptsächlich ältere Menschen).

Die geplante Neuordnung wird zu einer Aufwertung des Gebietes führen. Sie wird sich voraussichtlich auch auf die Wohnquartiere niederschlagen (u. a. Aufwertung des Wohnstandortimages, ggf. Anreiz zur Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen usw.).

1 Vorlage: Flurstücksübersichtskarten der städtischen Verwaltung

2 Datenangaben der städtischen Verwaltung, März 2005

3 aus: Städtebaulicher Rahmenplan-Entwurf „Schwerin-Werdervorstadt“, erarbeitet vom Büro Selge & Schnell, 1995

3.3 Gewerbestruktur

Im Untersuchungsgebiet stellt die gewerbliche Nutzung kein bedeutendes Strukturelement dar. Die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen und Anlagen befinden sich in Mischnutzung mit dem Wohnen.

Es sind 2 Einzelhandelsläden (Bornhövedstraße und Straße Am Werder), 2 Malerbetriebe (Bornhövedstraße und Straße Am Werder), ein Tischlereibetrieb (Bornhövedstraße), eine Beleuchtungsfirma (Straße Am Werder), ein Bootsreparaturbetrieb (Straße Am Werder) und ein Gastronomiebetrieb (Ferdinand-Schultz-Straße) ansässig.

Eine herausragende Stellung hat der Werderhof (Büro- und Geschäftshaus), in dem insbesondere Läden, Büros und Gastronomie untergebracht sind.

Bewertung

Die gewerbliche Situation im Untersuchungsgebiet kommt den Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Untersuchungsgebiet entgegen, da die entsprechenden Nutzungen i. d. R. nicht erheblich belästigend wirken.

Für den gewerblich geprägten Bereich Am Werder stellt sich die Frage, ob das vorhandene Gewerbe standortgerecht ist, auch unter dem Aspekt der Standortzufriedenheit der ansässigen Betriebe. Der Bereich ist aus städtebaulicher Sicht strukturell und baulich nicht integriert. Ggf. kommen hier Aus-/ bzw. Verlagerungen i. V. m. Maßnahmen zur Verbesserung der Stadtgestalt in Frage. Der örtliche Bootsreparaturbetrieb ist augenscheinlich bereits aufgegeben worden.

3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 3 Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Die Kindertagesstätte „Herta-Linden-Heim“ an der Bornhövedstraße trägt der Ausstattung des Gebiets als Wohnfolgeeinrichtung Rechnung.

Die Turnhalle an der Amtstraße und die Polizei stellen ebenfalls Gemeinbedarfseinrichtungen dar.

Bewertung

Die künftige Nutzung der Turnhalle steht zur Diskussion. Es bedarf daher konkreter Nutzungsüberlegungen.

Die Polizei verfügt über keinen zwingenden Standortbezug und kann deshalb ausgelagert werden.

Das Gesamtareal der Polizei stellt ein wesentliches Hindernis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der südlichen Werdervorstadt dar.

3.5 Zustand von Gebäuden, Grundstücken und Freiflächen

Ein Großteil der Wohngebäude im Bereich der Ferdinand-Schultz-Straße, der Bornhövedstraße und der Straße Am Werder ist in einem guten bis mittleren baulichen Zustand. Zum überwiegenden Teil sind die Gebäude renoviert bzw. modernisiert worden. Die Lage der Wohngebäude lässt grundsätzlich eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen zu.

Leerstände und unbebaute Grundstücke im Blockrandgefüge treten nur vereinzelt auf. Insgesamt stehen 3 Wohngebäude komplett leer.

Die private Freiraumsituation ist unter den gegebenen Umständen angemessen. Jedem Wohngebäude ist eine Grundstücksfreifläche zugeordnet.

In einzelnen rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine massivere Überbauung vorhanden.

In einem augenscheinlich schlechten baulichen Zustand sind die Gebäude der Polizei, bauliche Anlagen am Ende der Straße Am Werder (hier: ufernahe Bebauung) sowie die vorhandenen Garagenanlagen im Untersuchungsgebiet. Große Teile der Nebengebäude der Polizei sind bereits ohne erkennbare Nutzung.

Die vorhandenen Bootshäuser im Untersuchungsgebiet sind funktionsorientiert hergerichtet worden. Der bauliche Zustand ist eher schlecht.

Großflächig ungeordnete Freiraumbereiche befinden sich:

1. nördlich des Marstalles (ungeordnete Stellplatzanlage)
2. nördlich des Werderhofes (ungeordnete Stellplatzanlage)
3. im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung an der Bornhövedstraße, zwischen der Kindertagesstätte und der Straße Am Werder (Brachfläche)
4. an der Straße Am Werder (Brachflächen).

Bewertung

Der Zustand von Gebäuden und Grundstücken in den Wohnquartieren weist in der Gesamtbetrachtung keine wesentlichen Mängel auf.

Die private Freiraumsituation könnte in einzelnen Hinterhofbereichen durch die Entflechtung von Nebengebäuden und durch eine Grüngestaltung verbessert werden. Die Notwendigkeit des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln wird hierfür jedoch nicht gesehen.

Deutliche Probleme und Konflikte treten dort auf, wo die Grundstücke mehr oder minder willkürlich genutzt oder bebaut wurden, bzw. ungenutzt blieben. Hier können städtebauliche Sanierungsmaßnahmen begründet werden.

3.6 Fließender und ruhender Verkehr, Wege

Die Anbindung des Untersuchungsgebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Werderstraße.

Für die Wohngebiete übernehmen die Amtstraße, die Ferdinand-Schultz-Straße und die Bornhövedstraße die Haupteerschließungsfunktion in Form von Wohn-/ Anliegerstraßen.

Der Straßenverlauf Am Werder ist ungeordnet, da hier kein klarer Abschluss der öffentlichen Verkehrsfläche erkennbar ist. Er zeichnet sich zudem durch eine ungeordnete Verzweigung einzelner Straßenabschnitte aus. Zudem ist die Oberflächengestaltung insgesamt mangelhaft.

Stellplätze sind im Untersuchungsgebiet nur mäßig vorhanden. Die Parkraumsituation ist durch Garagenanlagen, das Parken im Straßenraum und auf rückwärtigen Grundstücksteilen sowie durch einen Fehlbedarf am Werderhof gekennzeichnet.

Wege sind lediglich im Bereich der Waisengärten und in der Grünanlage am Werderhof vorhanden.

Bewertung

Die straßenverkehrliche Erschließung kann als ausreichend bewertet werden. Für die geplante Neuordnung werden neue straßenverkehrliche Anbindungen erforderlich.

Der Straßenverlauf Am Werder ist im Zuge des geplanten Kanalbaus konzeptionell und gestalterisch zu erneuern.

Durch die Zunahme an Parkraumbedarf, insbesondere im Rahmen von neuen Bauvorhaben und Nutzungen, wird sich der Parkraumdruck im Untersuchungsgebiet weiter verstärken. Es werden daher konzeptionelle Maßnahmen notwendig.

Für die öffentliche Zugänglichkeit zum Wasser fehlen Wege. Das Polizeiareal sowie die privaten Bootshausanlagen stellen derzeit noch eine Barriere für Wegeverbindungen zwischen den Stadt-/ Wohnquartieren und dem Wasser dar.

3.7 Kleingärten, öffentliche Grünflächen und landschaftliche Freiräume

Östlich des Polizeiareals erstrecken sich weitläufige Dauerkleingärten (Waisengärten).

Öffentliche Grünflächen befinden sich zwischen dem Marstall und dem Werderhof (Parkanlage) und im Bereich Am Werder (öffentlicher Kinderspielplatz).

Die Uferzone des Beutels ist durch sumpfiges Gelände und Schilfzonen gekennzeichnet.

Bewertung

Die Kleingartenanlage und die sumpfigen Bereiche am Beutel verhindern derzeit eine direkte Beziehung zwischen dem städtisch geprägten Bereich und dem Wasser. Fehlende, begehbare Wege und die private Nutzung der eingestreuten Bootsanlagen schließen zudem die Öffentlichkeit von der nördlichen Uferzone des Beutels aus. Die private Nutzung zugunsten einzelner Begünstigter offenbart einen Widerspruch zur der Forderung einer allgemeinen, öffentlichen Zugänglichkeit des Schweriner Sees bzw. des Beutels.

Die Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit öffentlichen Grünflächen ist gering. Mit der Marstall-Halbinsel steht jedoch ein kompensierendes Grünflächenpotenzial zur Verfügung.

Die öffentliche Parkanlage am Werderhof und der öffentliche Kinderspielplatz Am Werder wirken ungeordnet und bedürfen einer gestalterischen Aufwertung.

Im Zuge des geplanten Kanalbaus und der Umgestaltung des Straßen-/ Platzraumes Am Werder ist der Kinderspielplatz ggf. in die geplante städtebauliche Situation zu integrieren, bzw. gebietsintern zu verlagern.

3.8 Altlasten

Im Untersuchungsgebiet sind eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Lage der Flächen ist in dem Plan „Gravierende Probleme / Konflikte“ dargestellt¹. In der weiteren Durchführung bedarf es hier konkreter Untersuchungen im Abgleich mit den angestrebten Nutzungen.

1 aus: Städtebaulicher Rahmenplan-Entwurf „Schwerin-Werdervorstadt“, erarbeitet vom Büro Selge & Schnell, 1995

4. Städtebauliche Missstände

Die erkannten städtebaulichen Missstände i. S. d. § 136 Abs. 3 BauGB werden in den Plänen „Stadtgestalt“ und „Gravierende Probleme / Konflikte“ aufgezeigt.

Es ist erkennbar, dass in den Wohnquartieren keine wesentlichen städtebaulichen Missstände vorliegen. Die Funktionsfähigkeit der Wohnquartiere wird allerdings durch eine mangelhafte Nahversorgungssituation beeinträchtigt.

In anderen Bereichen des Untersuchungsgebietes treten städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen deutlich hervor. Folgende Missstände und Funktionsschwächen sind zu nennen:

- Schlechte bauliche Beschaffenheit und Leerstand / Teilleerstand von Gebäuden im Bereich der Polizei, am Ende der Straße Am Werder (hier: Gebäudestruktur am See) sowie schlechte bauliche Beschaffenheit der Bootshäuser im Untersuchungsgebiet
- Schlechte bauliche Beschaffenheit von Denkmal geschützten Gebäuden (Polizei, Turnhalle) und derzeit fehlende Nutzungsperspektive für die Turnhalle
- Ortsbild störende Garagenanlagen an der Amtstraße und der Straße Am Werder
- strukturell und städtebaulich nicht integrierte Anlagen und Einrichtungen sowie überformte Grundstücksnutzungen im Bereich der Polizei und an der Straße Am Werder
- großflächig ungeordnete Freiraumbereiche (Grundstücke) nördlich des Marstalles (ungeordnete Stellplatzanlage), nördlich des Werderhofes (ungeordnete Stellplatzanlage), im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung an der Bornhövedstraße, zwischen der Kindertagesstätte und der Straße Am Werder (Brachfläche) und Flächen an der Straße Am Werder (Brachflächen)
- ungeordneter Straßenverlauf und mangelhafte Oberflächengestaltung der Straße Am Werder
- angespannte Parkraumsituation sowie Stellplatzfehlbedarf am Werderhof
- fehlende öffentliche Wege zum See, u. a. i. V. m. einer Barrierewirkung des Polizeiareals und privat genutzter Bootsanlagen
- mangelhafte Gestaltung der vorhandenen Grünflächen

Die o. g. städtebaulichen Missstände machen deutlich, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, notwendig sind.

5. Begründung für Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände sowie zur Umsetzung der planerischen Ziele bedarf es aus jetziger Sicht folgende Ordnungs- und Baumaßnahmen i. S. d. § 147 und 148 BauGB:

- Bodenordnung einschließlich Grunderwerb; eine Bodenordnung wird insbesondere für die Errichtung des Bootsanlegers und des Kanals sowie für die Neuerschließung erforderlich; der vorläufig ermittelte Grunderwerb betrifft Teile der privaten Grundstücke Werderhof (Flurstücke 25, 26, 27), Amtstraße (Flurstücke 32/2, 33/2, 34/2, 36), Alte Waisenhausstiftung (geplanter Kanalverlauf und Ersatzstandort für ein Bootshaus) und Am Werder (Flurstück 27/2) sowie das landeseigene Grundstück der Polizei und in Teilen das landeseigene Flurstück 21/2;
- Verlagerung der Polizei und der von der Planung betroffenen Bootsanlagen und Kleingärten nebst erforderlicher Freilegung der Grundstücke sowie notwendiger Ersatzbauten und Neubebauung
- Abriss der landseitigen Gebäude auf dem Flurstück 27/2 (Am Werder) und Umgestaltung des Grundstücks zugunsten einer öffentlichen Ufernutzung
- Wiederherstellung einer bedarfsgerechten Nutzung für die städtischen Turnhalle (ggf. als quartiersbezogene Wohnfolgeeinrichtung) sowie Gebäudemodernisierung
- ggf. Verlagerung und Neuordnung von gewerblichen Betriebsstandorten an der Straße Am Werder
- Abriss Ortsbild störender Garagenanlagen und Schaffung von bedarfsgerechtem Ersatzparkraum
- Herstellung und Änderung von Erschließungs- und Stellplatzanlagen sowie von öffentlichen Wegen im Rahmen der geplanten Neuordnung
- Neugestaltung und Aufwertung von öffentlichen Grün-, Straßen- und Platzflächen zwischen dem Marstall und dem Werderhof sowie Am Werder
- gebietsinterne Verlagerung des öffentlichen Kinderspielplatzes im Zuge des geplanten Kanalbaus, bzw. Integration in die geplante städtebauliche Situation
- Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich

Zu empfehlen wäre auch die gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlage nördlich des Marstalles sowie die Standortfrage des Pumpwerkes in diesem Bereich.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können, ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Die Durchführung von Baumaßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden bleibt i. d. R. den jeweiligen Eigentümern überlassen, es sei denn, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführung privater Baumaßnahmen nicht gewährleistet ist.

6. Abgrenzungsvorschlag für ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet

Die in dem Plan „Abgrenzungsvorschlag für ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet“ dargestellte Gebietsabgrenzung beruht auf den erkannten städtebaulichen Missständen, die behoben werden sollten sowie auf den planerischen Zielsetzungen, die in dem Gebiet umgesetzt werden sollen. Sie ist zudem in Abhängigkeit der förderrechtlichen Vorgaben zu sehen.

Das Sanierungsgebiet sollte letztendlich so begrenzt werden, dass sich die Sanierung zügig und zweckmäßig durchführen lässt.