

Landeshauptstadt Schwerin

**Vorbereitende Untersuchung
Hopfenbruchweg / Güterbahnhof**

Abschlussbericht

Vorbereitende Untersuchung für das Gebiet "Hopfenbruchweg / Güterbahnhof" / Landeshauptstadt Schwerin

Abschlussbericht

1. Einleitung

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchung
- 1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiet

2. Historische Entwicklung

3. Bestand / Analyse

- 3.1 Nutzung und Zustand von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken
- 3.2 Eigentumsverhältnisse
- 3.3 Einwohner, Wohnungsbestand, Wohnverhältnisse
- 3.4 Gewerbestruktur
- 3.5 Bahn- und Busverkehr, fließender und ruhender Verkehr, Wege
- 3.6 Kleingärten und landschaftliche Freiräume
- 3.7 Altlasten

4. Städtebauliche Missstände

5. Begründung für städtebauliche Ordnungsmaßnahmen

6. Allgemeine Entwicklungsziele

Anlagen: Pläne:
Bestands-/ Analyseplan
Bereichspläne „Städtebauliche Missstände“
Entwicklungsperspektive

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 Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich offenkundig eine Vielzahl von Industrie-, Gewerbe- und Bahnbrachen sowie leer stehende Gebäude. Alleine diese Situation gibt Anlass zu der Annahme, dass in dem Gebiet gravierende Funktionsmängel vorzufinden sind. Die vorbereitende Untersuchung soll deshalb insbesondere die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse erfassen und bewerten, um eine Beurteilung über künftig erforderlich werdende Maßnahmen zu gewinnen.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat vormals geplant, auf dem Gelände des Güterbahnhofes einen zentralen Standort für die Bundesgartenschau 2009 (BUGA) zu entwickeln. Dieses war Anlass für den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Die Planung zu diesem BUGA-Standort wurde jedoch auf der Grundlage politischer Beschlussfassungen gestoppt. Insofern wird auf diesen Aspekt nicht mehr eingegangen.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich der Schweriner Innenstadt, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, die hier durch den Medeweger See geprägt ist.

Es umfasst das Gelände des Güterbahnhofes, das Gewerbegebiet am Hopfenbruchweg und Mittelweg, die Wohnbebauung an der Robert-Beltz-Straße und der Wossidlostraße, die Dauerkleingärten in der Hopfenbruchwiese und das Südufer des Medeweger Sees. Die vorbereitende Untersuchung erstreckt sich zudem auf das Gebiet zwischen dem Obotritenring und dem Schweriner Hauptbahnhof.

Das Untersuchungsgebiet ist in dem Bestands-/ Analyseplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie kenntlich gemacht. Es hat eine Flächenausdehnung von rd. 94 ha.

2. Historische Entwicklung¹

Vor der baulichen Entwicklung wurde im Bereich des sogenannten Hopfenbruches wilder Hopfen für damalige Hausbrauereien "geerntet". Das Gelände war wiesenartig geformt. Es bestand damals lediglich eine Feldwegverbindung von dem bebauten Stadtgebiet hin zum Medeweger See und in den Gosewinkel.

Seit Beginn bzw. Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte im Zuge des Bahntrassenbaus die bahntechnische Erschließung nebst Entwicklung des Güterbahnhofes, des Bahnbetriebswerkes nordwestlich des Hauptbahnhofes und der Bahnwerkstätten am Südufer des Medeweger Sees. Seither haben fortlaufende bauliche Anpassungen an die Bedürfnisse der Bahn stattgefunden. Erkennbar sind heute noch historische Baulichkeiten aus den Anfangsjahren. Diese prägen die städtebauliche Situation mit.

Im Rahmen der Schrebergarten-Bewegung erfolgte die Parzellierung der Hopfenbruchwiese für Dauerkleingärten zur Eigenversorgung mit Gartenbauprodukten zu Gunsten der wachsenden Wohnbevölkerung.

In den 20iger Jahren des 20. Jahrhunderts erfolgte die Errichtung des Geschosswohnungsbaus an der Robert-Beltz-Straße und der Wossidlostraße sowie des Verwaltungskomplexes am Obotritenring (WEMAG).

Im Laufe der weiteren Entwicklung wurden gewerblich-industrielle Nutzungen am Hopfenbruchweg und Mittelweg angesiedelt. Die denkmalgeschützte Vorwärts-Halle nebst einem denkmalgeschützten Verwaltungsturm sind Zeugnisse dieser Ansiedlung und strahlen heute noch eine deutliche, bauliche Dominanz auf das Gebiet aus.

1 Arbeitspapier „BUGA 2009 Schwerin in polyzentraler Form“, BUGA-Planungsgruppe, 2002 / Datenerhebung Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH, 2003

3. Bestand / Analyse

3.1 Nutzung und Zustand von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken²

Am Güterbahnhof, zwischen dem Schweriner Hauptbahnhof und dem Obotritenring sowie am Südufer des Medeweger Sees befinden sich vorwiegend bahnbezogene Anlagen. Die Strukturen in den einzelnen Bereichen sind wie folgt zu bewerten:

Tab. 1
Nutzung / Zustand -Güterbahnhof-

Gebäude / Anlage	Nutzung / Zustand
Gleisanlagen	tlw. ungenutzt u. brach liegend
Ablaufberg	künftig ungenutzt u. brach fallend
Güterumschlagrampen u. -anlagen	künftig ungenutzt u. brach fallend
1-geschossiger Güterschuppen	Lager der Dt. Bahn AG, Spedition, Farbhandelslager / städtebaulich erhaltenswertes Gebäude
Stellwerke, bahnbetriebliche Nebengebäude	künftige Nutzung nach Bedarf / tlw. erneuerungsbedürftig
2-geschossiges Bürogebäude	Verwaltungsräume d. Dt. Bahn AG / modernisiertes Gebäude
Waggonwaschhalle	künftige Nutzung nach Bedarf / zweckdienliches Gebäude
1-geschossige Schuppen	leer stehend / baulicher Verfall
2- bis 3-geschossige Speicher- u. Lagergebäude	ein Lagergebäude wird von einer Möbelspedition genutzt, ansonsten leer stehend / baulicher Verfall
2-gschossiges Wohnhaus	Wohnnutzung / modernisiertes Gebäude
Stellplatzanlage	Stellplätze d. Dt. Bahn AG / hohe Flächenversiegelung

1 Datenerhebung Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH, 2003

Tab. 2

Nutzung / Zustand -Bahnbetriebswerkstatt am Südufer des Medeweger Sees-

Gebäude / Anlage	Nutzung / Zustand
Gleisanlagen	ungenutzt u. brach liegend
1- bis 2-geschossige Signalwerkstätten	leer stehend / baulicher Verfall
Werkstatthalle	leer stehend / baulicher Verfall

Tab. 3

Nutzung / Zustand -Bahnbetriebswerk zwischen Schweriner Hauptbahnhof und Obotritenring-

Gebäude / Anlage	Nutzung / Zustand
Gleisanlagen	tlw. ungenutzt u. brach liegend
1- bis 2-geschossige Bahnbetriebswerkstätten, Bürogebäude u. Fahrzeughallen	Verwaltungsräume der Dt. Bahn AG, tlw. Unterbringung u. Restaurierung historischer Bahnfahrzeuge i.V.m. dem Bahnmuseum Nürnberg / tlw. städtebaulich erhaltenswerte Gesamtanlage im Bereich Hauptbahnhof
Lokschuppen mit Drehscheibe	leer stehend / baulicher Verfall / tlw. baulich-technisch erhaltenswerte Gesamtanlage

An der Güterbahnhofstraße, am Mittelweg und am Hopfenbruchweg befindet sich ein Gewerbegebiet mit teilweise industrieller Baustruktur. Die Strukturen entlang der einzelnen Straßenzüge sind wie folgt zu bewerten:

Tab. 4

Nutzung / Zustand -Gewerbegebiet zwischen Güterbahnhofstraße und Obotritenring-

Gebäude / Anlage	Nutzung / Zustand
2-geschossiger Gewerbebau mit straßenseitiger Stellplatzanlage	Spielhalle / modernisiertes Gebäude
1-geschossiges Wohnhaus	Wohnnutzung / städtebaulich erhaltenswertes Gebäude
1- bis 3-geschossiger Gewerbehof u. einer Vielzahl von Nebengebäuden	tlw. bewohnter Gebäudeteil, ansonsten leer stehend / baulicher Verfall, brachliegendes Grundstück
2-geschossiges Bürogebäude	2 Ingenieurbüros / Neubau
3-geschossiger Gewerbegebäude	Reinigungsfirma / modernisiertes Gebäude
1- bis 2-geschossiger Gewerbehof	Bildungsträger, Maler- u. Lackierbetrieb / tlw. städtebaulich erhaltenswerte Gebäude
Tankstelle	Tankstellenbetrieb mit Autowaschanlage / Neubau

Tab. 5
Nutzung / Zustand -Gewerbegebiet am Mittelweg-

Gebäude / Anlage	Nutzung / Zustand
1-geschossiges Gebäude des Gemeinbedarfs	Kindertagesstätte / modernisiertes Gebäude
Sheddach-Industriehalle, 5-geschossiges Bürogebäude, 1-geschossige Werkstatt-/ Lagergebäude, 2- bis 3-geschossige Bürogebäude u. Heizhaus mit Schornstein	leer stehende Industrieanlage / tlw. Industriedenkmal / baulicher Verfall, brach liegendes Grundstück mit hoher Flächenversiegelung
1- bis 2-geschossiger Gewerbekomplex	Autohaus mit Werkstattbetrieb / zweckdienliche Gebäude
Garagenreihen	in Nutzung / Ortsbild störend
unbebautes Gewerbegrundstück	brach liegend

Tab. 6

Nutzung / Zustand -Gewerbegebiet am Hopfenbruchweg-

Gebäude / Anlage	Nutzung / Zustand
2-geschossiges Bürogebäude mit straßenseitiger Stellplatzanlage	Ver- u. Entsorgungsträger, Bildungsträger, Versicherungsagentur, Seminar-Center / modernisiertes Gebäude
1- bis 2-geschossiger Gewerbehof	Zuliefererbetrieb für die Autoindustrie, Landesamt für offene Vermögensfragen / modernisierte Gebäude
1- bis 2-geschossiges Schulungsgebäude mit rückwärtigen 1-geschossigen Lagergebäuden	leer stehend / brach liegendes Grundstück
1-geschossiges Gebäude des Gemeinbedarfs	Kindertagesstätte / modernisiertes Gebäude
1- bis 3-geschossiger Gewerbehof mit Stellplatz- u. Lagerfläche	Dt. Telekom AG, Dt. Post AG / städtebaulich erhaltenswertes Hauptgebäude
1- bis 3-geschossiger Gewerbebau	Betrieb des Klima- u. Lüftungsanlagenbaus / städtebaulich erhaltenswertes Gebäude

An der Robert-Beltz-Straße und der Wossidlostraße sind größtenteils Geschosswohnungsbauten vorhanden. Die Strukturen entlang der einzelnen Straßenzüge sind wie folgt zu bewerten:

Tab. 7

Nutzung / Zustand -Geschosswohnungsbau an der Robert-Beltz-Straße und der Wossidlostraße-

Gebäude / Anlage	Nutzung / Zustand
3- bis 4-geschossige Wohnbebauung an d. Robert-Beltz-Str.	Wohnnutzung mit integrierten Läden sowie Büronutzungen (Backwaren, Fitness-Artikel, Werbeatelier, Bauunternehmung, Versicherungsagentur) / Ortsbild prägende Straßenrandbebauung
2-geschossiger Gewerbebau mit Torzufahrt von d. Robert-Beltz-Str.	Fitnessclub / Ortsbild störendes Gebäude
3-geschossige Wohnbebauung an d. Wossidlostr.	Wohnnutzung / Ortsbild prägende straßenparallele Zeilenbebauung
Grünfläche an d. Wossidlostr.	Spielplatz

Am Obotritenring, zwischen der Pestalozzistraße und der Dr.-Külz-Straße, befindet sich ein Verwaltungsstandort des Versorgungsträgers WEMAG. Darüber hinaus sind entlang der Dr.-Külz-Straße weitestgehend Ortsbild störende Entwicklungen eingetreten. Die Strukturen in diesem Bereich sind wie folgt zu bewerten:

Tab. 8

Nutzung / Zustand -Bereich Obotritenring / Dr.-Külz-Straße -

Gebäude / Anlage	Nutzung / Zustand
1- bis 4-geschossige Bürogebäude	Versorgungsträger / städtebaulich erhaltenswerte Gebäude
Grünfläche am Obotritenring	Ortsbild prägende Grünfläche
1-geschossiger Gewerbebau	Lagergebäude / Ortsbild störend
2-geschossiges Bürogebäude mit Mobilfunkmast	Mobilfunkanbieter / modernisiertes Gebäude
3-geschossiges Bürogebäude	Verwaltungsräume d. Dt. Bahn AG / modernisiertes Gebäude
Garagen und Nebengebäude	in Nutzung / Ortsbild störend

3.2 Eigentumsverhältnisse³

Im Untersuchungsgebiet ist keine homogene Struktur an Grundstückseigentum vorhanden. Die meisten Grundstücke gehören allerdings der Dt. Bahn AG, der Stadt sowie privaten Grundstückseigentümern.

Zum Grundstückseigentum der Dt. Bahn AG gehört auch der nördliche Teil der Güterbahnhofstraße, zwischen dem Obotritenring und dem Güterbahnhof. Dieser Straßenabschnitt ist allerdings in das öffentliche Erschließungssystem eingebunden. Im Bereich der Hopfenbruchwiese (Kleingärten) und dem Mittel-/ Hopfenbruchweg ist die Struktur überwiegend durch eine städtische und private Eigentumsverteilung gekennzeichnet. Ein für die künftige Entwicklung des Gebietes gewichtiges Grundstück besitzt die Stadt mit dem Vorwärts-Gelände.

3 Datenangaben der städtischen Verwaltung, 2002

3.3 Einwohner, Wohnungsbestand, Wohnverhältnisse

Mit Stand 2002 wohnten rd. 860 Einwohner in rd. 480 Wohnungen im Untersuchungsgebiet⁴.

Auf eine Betrachtung der Sozial-/ Bewohnerstruktur wird verzichtet. Der Wohnstandort stellt keinen sozialen Brennpunkt dar.

Durch die Modernisierung der Geschosswohnungsbauten in den vergangenen Jahren ist die bauliche Beschaffenheit der Wohngebäude in einem guten Zustand.

Die Lage der Wohngebäude lässt eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen zu.

Die Wohngebäude, die sich entlang der Robert-Beltz-Straße und in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet befinden, können Immissionsbelastungen von den Straßen und von den Betrieben ausgesetzt sein. Konkrete Immissionsdaten liegen nicht vor. Grundsätzlich handelt es sich um einen so genannten "vorbelasteten Bereich", in dem u.a. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

Wohnfolgeeinrichtungen sind im städtischen Umfeld vorhanden (u.a. Einzelhandelsbesatz an der Robert-Beltz-Straße und an der Lübecker Straße / Kindertagesstätten am Mittelweg und am Hopfenbruchweg). Weitere Wohnfolgeeinrichtungen sind im umliegenden Stadtgebiet erreichbar.

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

Das rückwärtige Wohnumfeld der Wohngebäude an der Robert-Beltz-Straße, am Gosewinkler Weg und an der Dr.-Külz-Straße ist allerdings durch Ortsbild störende Garagen und Nebengebäude in seiner Freiraumqualität beeinträchtigt. Spiel- und Sportflächen sind im umliegenden Stadtgebiet erreichbar.

4 Datenangaben der städtischen Verwaltung, 2002

3.4 Gewerbestruktur

Die Struktur im Untersuchungsgebiet lässt sich anhand von Wirtschaftssektoren aufschlüsseln. Ausgehend von den ausgeübten gewerblichen Nutzungen ergibt sich folgende Verteilung:

Tab. 9
Anzahl der gewerblichen Betriebe nach Sektoren⁵

Wirtschaftssektor	Anzahl der Betriebe
verarbeitendes Gewerbe	1
Baugewerbe	2
Handel u. Freizeit	7
Verkehr u. Nachrichten	5
Sonstige Dienstleistungen	12

Die gewerblichen Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind im Wesentlichen dem tertiären Sektor zuzuordnen. Dieses kommt den Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Untersuchungsgebiet entgegen, da die entsprechenden Nutzungen i.d.R. nicht erheblich belästigend wirken.

Die bauliche Beschaffenheit der genutzten Gewerbebauten ist überwiegend zweckorientiert und den erforderlichen Betriebsstrukturen angepasst.

Die städtebauliche Situation im Bereich Hopfenbruchweg/Güterbahnhof wird durch großflächige Brachen und Gebäudeleerständen negativ beeinflusst. Gebäude zerfallen und Grundstücke verwahrlosen. Die eingestreute Lage der vorhandenen Betriebe in diese Situation trägt nicht zu guten Standortbedingungen und Arbeitsverhältnissen bei.

Die ungeordneten Verhältnisse führen zu einem Imageverlust des gesamten Gebietes, u. a. mit entsprechenden Negativfolgen für vorhandene Betriebe. Neue Betriebe, die sich z. B. auf brachliegenden Grundstücken ansiedeln würden, werden durch das Negativeimage in ihrer Standortentscheidung beeinflusst.

1 Datenerhebung der BUGA-Arbeitsgruppe zum BUGA-Objekt Hopfenbruchweg/Güterbahnhof, 2003 / Datenerhebung Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH, 2003

3.5 Bahn- und Busverkehr, fließender und ruhender Verkehr, Wege

Das Untersuchungsgebiet wird von der Bahnstrecke Schwerin-Bad Kleinen, betrieben von der Deutschen Bahn AG, sowie von der Bahnstrecke Schwerin-Rehna, betrieben von Mecklenburg-Bahn, tangiert.

Der ÖPNV (Straßenbahn, Linienbus) ist am Obotritenring, an der Lübecker Straße und am Hauptbahnhof erreichbar.

Die Anbindung des Untersuchungsgebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über den Obotritenring und die Robert-Beltz-Straße.

Für das Gewerbegebiet zwischen der Robert-Beltz-Straße und dem Güterbahnhof übernehmen die Güterbahnhofstraße und eine Verbindungsstraße zwischen dem Mittelweg und der Robert-Beltz-Straße die Hapterschließungsfunktion. Der Bereich zwischen dem Hauptbahnhof und dem Obotritenring wird hauptsächlich über die Dr.-Külz-Straße erschlossen.

Derzeit besteht eine "unvollständige" Straßenerschließung am Hopfenbruchweg und an der Dr.-Külz-Straße. Es fehlen Wendemöglichkeiten an den Endpunkten der o. g. Straßen. Hinzu kommt die gering dimensionierte Zufahrtssituation zum ehemaligen Bahnbetriebswerk am Hauptbahnhof über die Dr.-Külz-Straße.

Die ungeordneten Straßeneinmündungsbereiche der Güterbahnhofstraße und der Dr.-Külz-Straße am Obotritenring stellen in der jetzigen Situation ein Gefährdungspotenzial für alle Verkehrsteilnehmer dar. Im Zuge des vierspurigen Ausbaus des Obotritenringes wird diese Situation jedoch verbessert.

Das Parkraumangebot an öffentlichen Parkplätzen und für die Dauerkleingärten kann in Teilabschnitten als nicht ausreichend bewertet werden. Dieses wird anhand des "wildes Parkens" in den Straßenräumen Hopfenbruchweg, Mittelweg (westlicher Teil) und der Dr.-Külz-Straße (südlicher Teil) deutlich⁶.

Reine, vom Straßenraum getrennte Wegebeziehungen sind im Untersuchungsgebiet, bis auf kleinteilige Verbindungswege und Erschließungswege in den Dauerkleingärten, nicht ausgebildet.

3.6 Kleingärten und landschaftliche Freiräume

Nördlich des Mittelweges und des Gosewinkler Weges, bzw. nordwestlich des Gewerbegebietes befinden sich Dauerkleingärten. Sie bilden den Übergang zwischen der Stadtlandschaft und dem Uferbereich des Medeweger Sees. Die öffentlich begehbaren Dauerkleingartenanlagen bilden u.a. ein Naherholungspotenzial für die Bewohner der angrenzenden, verdichteten Stadtgebiete.

Im Bereich der Uferzonen des Medeweger Sees, des landschaftsbildprägenden Auebachtals sowie an den Bahnböschungen befinden sich naturschutzrechtlich geschützte Biotop. Nach der landesweiten Kartierung der gesetzlich geschützten Bio-

1 Situationsbeobachtung Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH, 2003

tope handelt es sich hierbei um Schilfgürtel, Feuchtgrünlandflächen, Gräben sowie um Gehölzbestände an Bahnböschungen⁷.

Die landschaftlichen Freiräume am Medeweger See sind insgesamt naturnah entwickelt.

3.7 Altlasten

Im Untersuchungsgebiet sind bereits eine Reihe von Altlastenerkundungen durchgeführt worden. Dem Umweltamt der Landeshauptstadt Schwerin liegen Daten über den Güterbahnhof, das Vorwärts-Gelände sowie über eine ehemalige, verfüllte Tonabbaugrube in den Hopfenbruchwiesen vor.

Tab. 10

Altlasten und empfohlene Maßnahmen⁸

Altlastenfläche	empfohlene Maßnahmen
verfüllte Tonabbaugrube	keine Maßnahme erforderlich
Vorwärts-Gelände	Rückbau gutachterlich begleiten / Schadstoffe in Abhängigkeit d. künftigen Nutzung ggf. entsorgen
Güterbahnhof	Sanierungsbedarf an diversen Stellen in Abhängigkeit d. künftigen Nutzung

Nach Aussage des Umweltamtes sollen im Zuge nachfolgender, konkreter Planungen Abstimmungen über die Nutzungsmöglichkeiten belasteter Flächen durchgeführt werden. Dabei soll im Einzelnen herausgearbeitet werden, welche Fläche mit welcher Nutzung belegt werden kann und inwieweit sich daraus altlastenrelevante Maßnahmen ergeben.

4. Städtebauliche Missstände

Die folgende Tabelle listet die erkannten städtebaulichen Missstände auf. Die Betrachtungsfälle orientieren sich an dem Katalog des § 136 Abs. 3 BauGB. Die Bereiche, in denen städtebauliche Missstände auftreten, sind im Bestands-/ Analyseplan sowie in Bereichsplänen zeichnerisch dargestellt.

⁷ Datenangaben der städtischen Verwaltung, 2002

² Arbeitspapier „BUGA 2009 Schwerin in polyzentraler Form“, BUGA-Planungsgruppe, 2002

Tab. 11
Städtebauliche Missstände

Betrachtungsfall	städtebauliche Missstände
Ortsbild u. bauliche Beschaffenheit von Gebäuden	baulicher Verfall von leer stehenden Gebäuden, Ortsbild störende Garagen u. Nebengebäude
bebaute u. unbebaute Grundstücke	ungenutzte bzw. künftig ungenutzte Gewerbe- und Bahnflächen, tlw. mit Altlasten belastet
Auswirkungen des Nebeneinanders von Wohnen u. Gewerbe	immissionsrelevante Auswirkungen auf die Wohnnutzung
fließender u. ruhender Verkehr sowie Grundstückserschließung	öffentliche Erschließung über private Grundstücksflächen, fehlende Wendemöglichkeiten, gefahrenreiche Straßeneinmündungen, nicht ausreichendes Parkraumangebot, gering dimensionierte Zufahrt zum ehemaligen Bahnbetriebswerk
Entwicklungsfähigkeit des Gebiets	Beeinträchtigung durch brach liegende bzw. brach fallende Flächen

Auffällig ist die Vielzahl an Industrie-, Gewerbe- und Bahnbrachen im Untersuchungsgebiet.

Die prozentuale Verteilung der Brachflächen und der brach liegenden bzw. brach fallenden Gleisanlagen an den gesamten, in Nutzung befindlichen Flächen im Untersuchungsgebiet (ohne Kleingarten-, Grün- und Straßen-/ Wegeflächen) beträgt rd. 54%. In absoluten Zahlen ausgedrückt sind das rd. 20 von insgesamt rd. 37 ha.

Im Folgenden dokumentiert eine Fotoauswahl die wesentlichen städtebaulichen Missstände.



Stadtbrachen / baulicher Verfall / gestörtes Ortsbild
(Bahnbrachen, Vorwärts-Gelände, Mittelweg)



Kritische Verkehrssituationen
(Obotritenring/Güterbahnhofstr.,
Dr.-Külz-Str., Hopfenbruchweg)

5. Begründung für städtebauliche Ordnungsmaßnahmen

Die erkannten städtebaulichen Missstände lassen den Schluss zu, dass im Untersuchungsgebiet zukunftsichernde Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Für die künftige Funktionsfähigkeit des Gebiets sind insbesondere Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB notwendig, um eine Sicherung des Bestandes und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Die Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Behebung von Missständen bei der öffentlichen Verkehrserschließung
- Reaktivierung bzw. Freilegung brach liegender städtischer Grundstücke zugunsten der geplanten Nutzungsstruktur

Mit den o.g. Maßnahmen müssen auch Maßnahmen der Bodenordnung einhergehen. Zum einen ist hier der Grundstückserwerb für die Herstellung einer öffentlich gesicherten Verkehrserschließung zu nennen. Als vordringlich wird der Erwerb des Straßenabschnittes der Güterbahnhofstraße, der eigentumsrechtlich der Dt. Bahn AG zugeordnet ist und ein Grundstückserwerb zur Schaffung einer Wendemöglichkeit an der Dr.-Kültz-Straße, südlicher Straßenabschnitt, gesehen. Weitere bodenordnende Maßnahmen werden im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf reaktivierten Brachflächen erforderlich (insbesondere Vorwärts-Gelände).

Die o.g. Maßnahmen, die Aufgabe der Stadt sind, sind somit vordringlich in dem Gebiet zwischen der Robert-Beltz-Str. und dem Güterbahnhof sowie an der Dr.-Kültz-Straße durchzuführen.

Insgesamt gesehen tragen die städtebaulichen Ordnungsmaßnahmen dazu bei, dass die vorhandenen, zu erhaltenden Nutzungen in ihrer Substanz gesichert werden und dass nicht langfristig gesehen Stadtbrachen entstehen, die ein auf Dauer wirkendes Entwicklungshemmnis darstellen.

Neben den öffentlichen Maßnahmen ist zudem darauf hinzuwirken, dass insbesondere die brach liegenden bzw. brach fallenden Flächen der Dt. Bahn AG einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden.

Grundsätzlich stellen insbesondere die Brachflächen ein Potenzial für eine Innenentwicklung der Stadt dar. Nach den stadtplanerischen Grundsätzen ist einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen.

6. Allgemeine Entwicklungsziele

Folgende allgemeine Entwicklungsziele lassen sich aus der vorbereitenden Untersuchung und aus den Planungszielen der Landeshauptstadt Schwerin für das Untersuchungsgebiet ableiten:

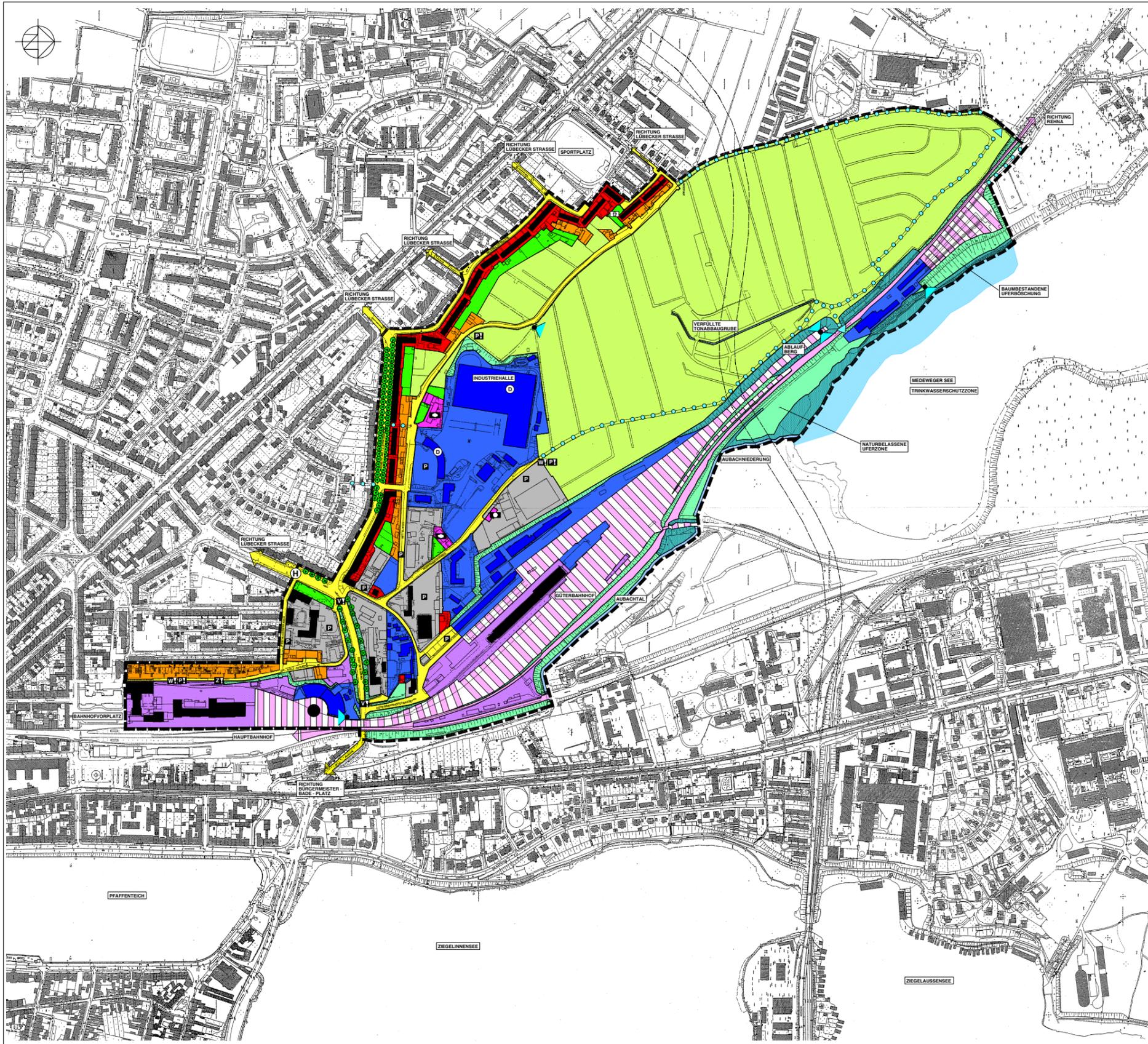
- Sicherung erhaltenswerter Strukturen
(Wohnen + Gewerbe + Kleingärten)
- Umnutzung der nicht mehr benötigten Bahnflächen im Kontext mit der städtebaulichen Entwicklungspolitik
- Entwicklung von neuen Bauflächen durch Reaktivierung und Freilegung von Brachflächen
(Wohnen + Gewerbe)

Allgemeine, diskussionsfähige Entwicklungsmöglichkeiten sind in der anliegenden Entwicklungsperspektive aufgezeigt.

Die dargestellten Bauflächenpotenziale sind vom Grundsatz her mit den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Ziele miteinander in Einklang zu bringen hat, vereinbar.

Für die Umsetzung bedarf es vertiefender Planungen (städtebaulicher Rahmenplan, Bauleitpläne usw.).

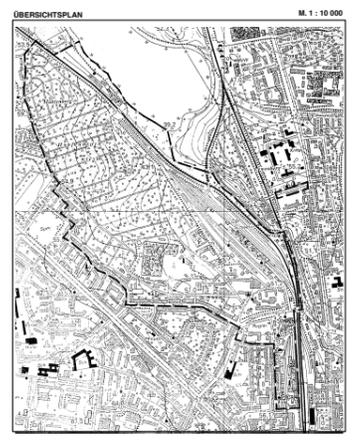
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG FÜR DAS GEBIET "HOPFENBRUCHWEG / GÜTERBAHNHOF" DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



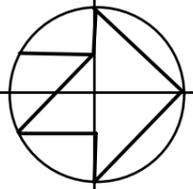
ZEICHENERKLÄRUNG

1. Bauliche Strukturen		
1.1 Nutzungsstrukturen		
[Red] Wohnen		
[Grey] Gewerbe / Dienstleistungen		
[Pink] Gemeinbedarf		
[Black] öffentliche Verwaltung		
[Black] Kindertagesstätte		
[Purple] in Nutzung befindliche Bahnflächen		
[Pink] weiterhin genutzte Gleisanlagen (Bahnstrecken)		
[Pink] brach liegende bzw. brach fallende Gleisanlagen		X
[Blue] brach liegende Grundstücke		X
1.2 Baustrukturen		
[Black] erhaltenswerte und raumkantenbildende Bebauung		
[Blue] leer stehende Gebäude		X
[D] Industriedenkmal		
[Orange] Bereiche mit ortsbild störenden Garagen und Nebengebäuden		X
2. Verkehrsflächen / -situationen		
[Yellow] Verkehrsflächen (Straßen, Plätze, befahrbare Wege)		
[V] kritische Straßeneinmündung		X
[W] fehlende Wendemöglichkeit		X
[Z] gering dimensionierte Zufahrt		X
[P] Park- und Stellplatzanlage		
[P] kritische Parkraumsituation		X
[H] Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs		
[Blue] wichtige, vorhandene Wegeverbindungen		
[Blue] fehlende Wegeverbindungen		
[Dashed] Planungsoption "Mittlerer Ring" gem. rechtswirksamen Flächennutzungsplan		
3. Landschaftselemente / Grünflächen		
[Light Green] Dauerfeingärten		
[Light Green] ortsbildprägende Grünflächen und wohnungsnähe Grünbereiche		
[Green] Spielplatz		
[Green] Biotopflächen		
[Light Green] landschaftsbildprägende und naturnah entwickelte Flächen sowie raumprägende Böschungen		
[Blue] Bach- und Grabenverläufe		
[Green] prägende Straßenbäume		
4. Sonstige Darstellungen		
[Blue] interessante Blickbeziehungen		
[Black] Untersuchungsgebiet		

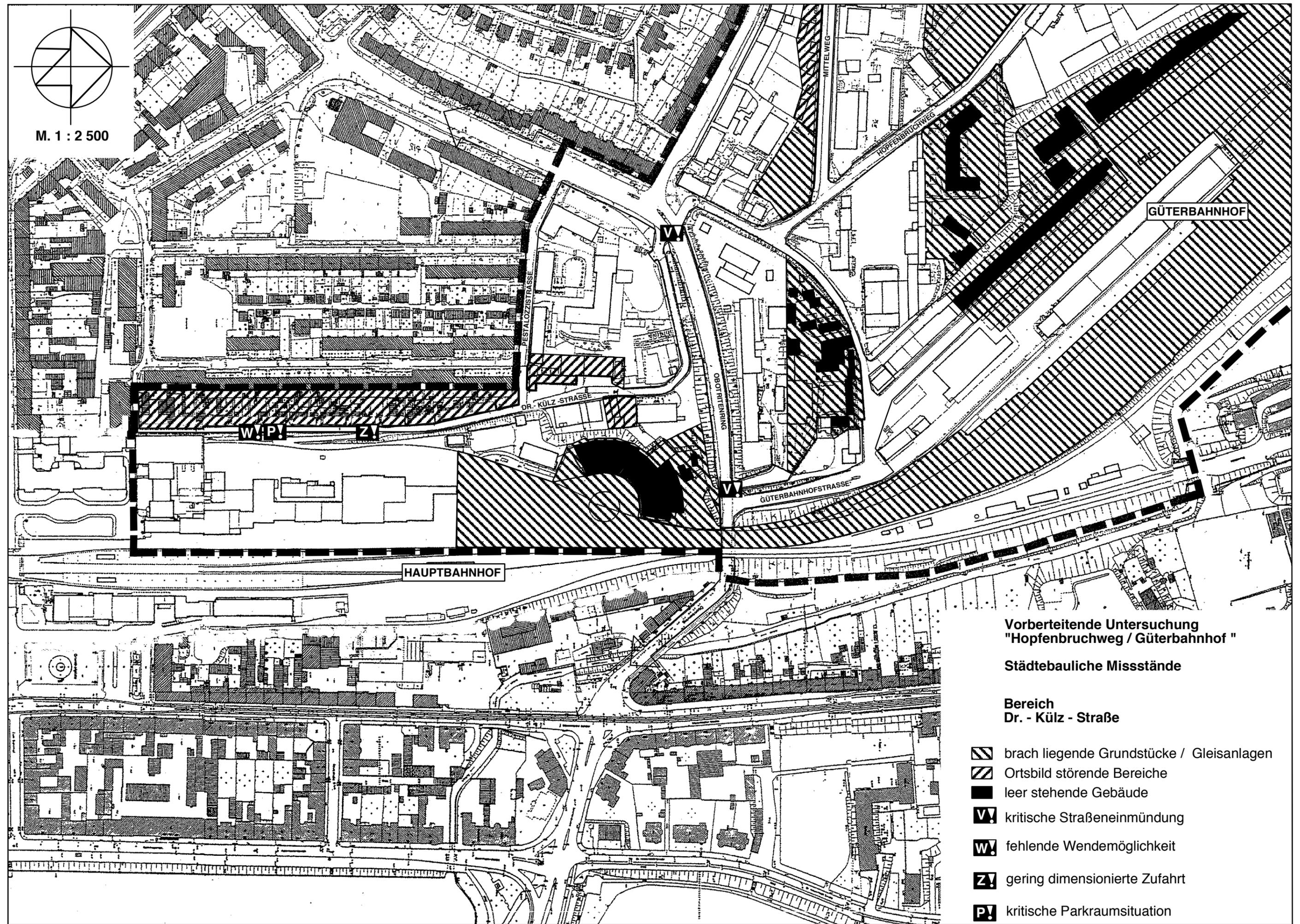
Städtebauliche Missstände



LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
 FÜR DAS GEBIET
 "HOPFENBRUCHWEG / GÜTERBAHNHOF"
 BESTANDS / - ANALYSEPLAN



M. 1 : 2 5 0 0



Vorbereitende Untersuchung
"Hopfenbruchweg / Güterbahnhof "

Städtebauliche Missstände

Bereich
Dr. - Külz - Straße

-  brach liegende Grundstücke / Gleisanlagen
-  Ortsbild störende Bereiche
-  leer stehende Gebäude
-  kritische Straßeneinmündung
-  fehlende Wendemöglichkeit
-  gering dimensionierte Zufahrt
-  kritische Parkraumsituation

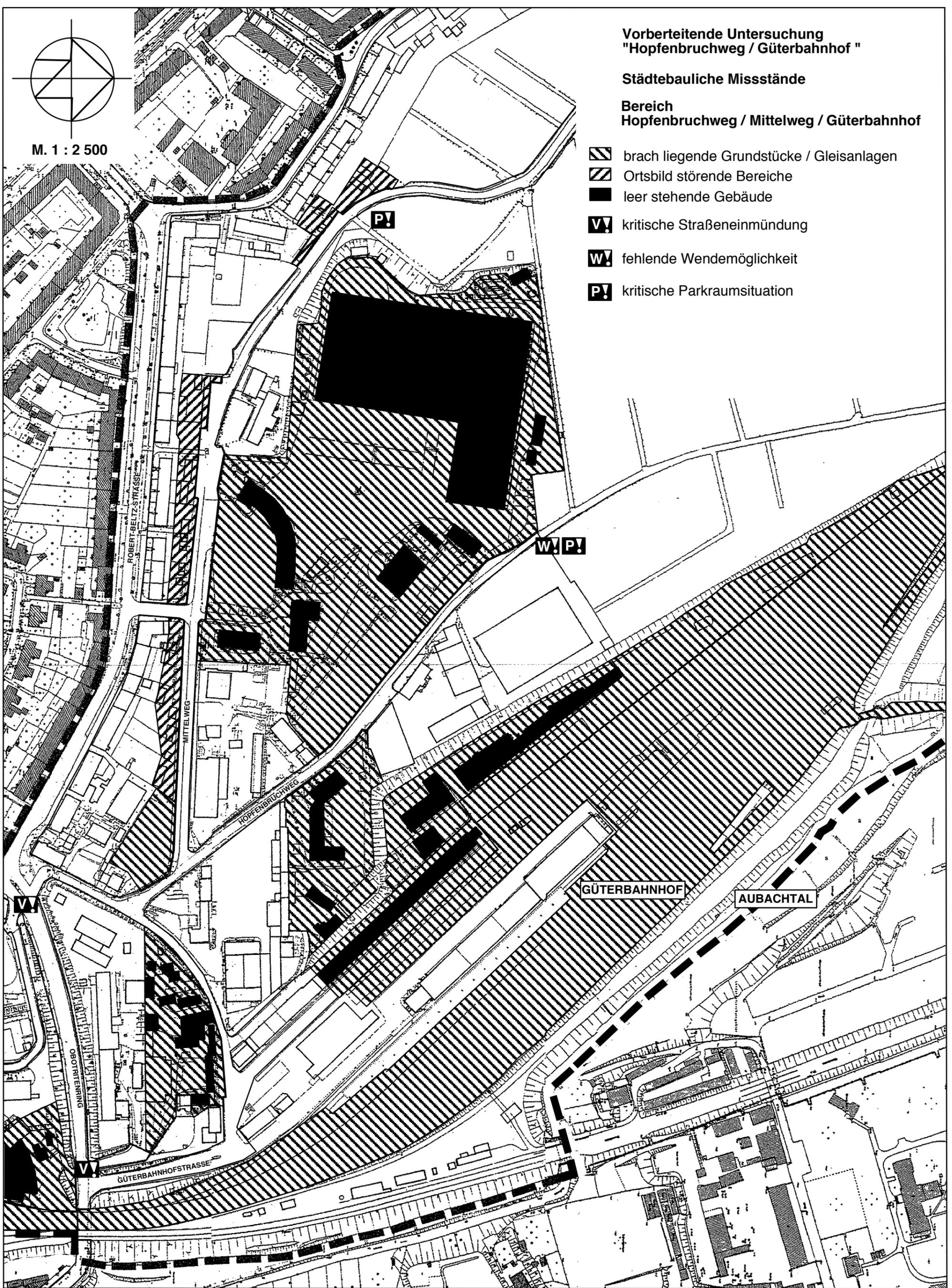
M. 1 : 2 500

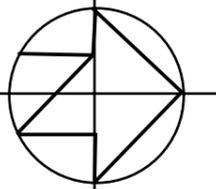
Vorbereitende Untersuchung "Hopfenbruchweg / Güterbahnhof "

Städtebauliche Missstände

Bereich
Hopfenbruchweg / Mittelweg / Güterbahnhof

-  brach liegende Grundstücke / Gleisanlagen
-  Ortsbild störende Bereiche
-  leer stehende Gebäude
-  kritische Straßeneinmündung
-  fehlende Wendemöglichkeit
-  kritische Parkraumsituation





M. 1 : 2 500

SPORTPLATZ

WOSNIGSTRASSE

JONESTADT

Vorbereitende Untersuchung
"Hopfenbruchweg / Güterbahnhof "

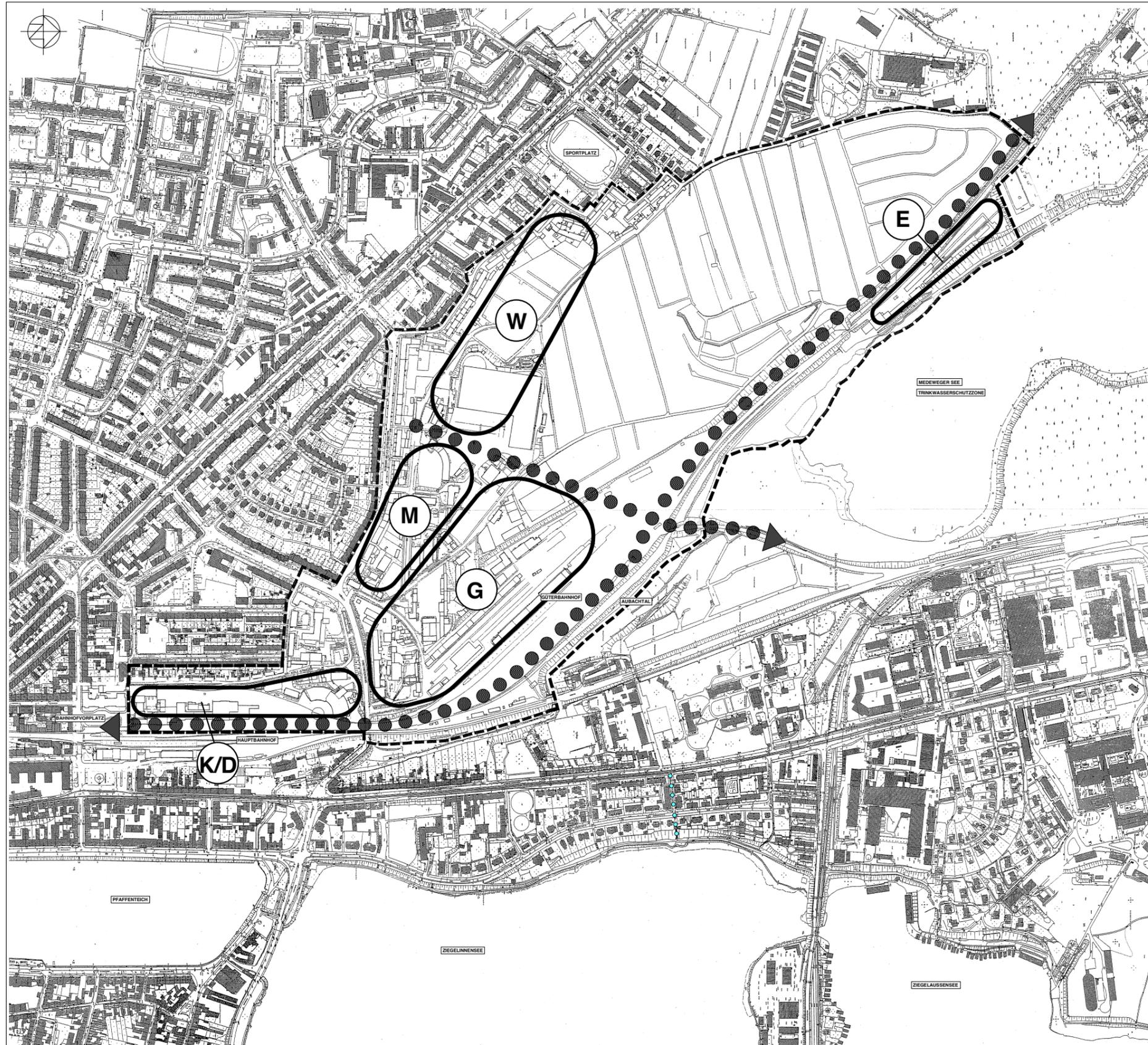
Städtebauliche Missstände

Bereich
Mittelweg / Gosewinkler Weg /
Ufer Medeweger See

-  brach liegende Grundstücke / Gleisanlagen
-  Ortsbild störende Bereiche
-  leer stehende Gebäude
-  fehlende Wendemöglichkeit
-  kritische Parkraumsituation

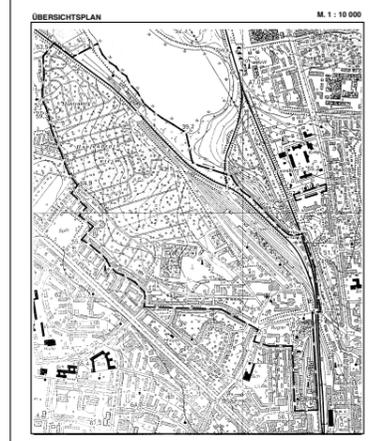
W.P.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG FÜR DAS GEBIET "HOPFENBRUCHWEG / GÜTERBAHNHOF" DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



ZEICHENERKLÄRUNG

- W Wohnen
- G Gewerbe
- M Mischnutzung
- K/D Kultur / Dienstleistungen
- E Erholung
- Grünzug / Wegeverbindungen



LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
 FÜR DAS GEBIET
 "HOPFENBRUCHWEG / GÜTERBAHNHOF"
 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE