

## **Vorprüfung/Controlling**

### **1. Planungsanlass**

Im Rahmen des Stadtumbau – Ost werden umfangreiche Rückbauten im Wohnungsbestand entlang der Marie-Curie- und Mendelejewstraße durchgeführt. Infolge des flächenhaften Rückbaus entstehen inklusive des mit einer leerstehenden Kaufhalle bebauten Grundstücks Brachflächen mit einer Größe von ca. 3,8 Hektar. Die städtebauliche Neuordnung dieser Bereiche muss über einen Bebauungsplan gesteuert werden. Damit können städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und die Flächen einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden.

### **2. Planvorgaben**

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar. Die Stadtvertretung hat am 20.03.2006 die Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts „Mueßer Holz“ beschlossen. Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Wohnungsleerstandes wird zur Stabilisierung des Stadtteils u.a. eine nachfrageorientierte Differenzierung des bislang ausschließlich durch Geschosswohnungsbau geprägten Wohnungsangebotes empfohlen. Hierzu zählt neben dem Umbau im Bestand der Neubau alternativer Wohnformen auf frei werdenden Standorten.

### **3. Ziele Stadtentwicklung**

Ziel ist die Entwicklung von Wohneigentum. Aus stadtplanerischer Sicht sind ergänzende Funktionen für die vorhandene Privatschule „Pädagogium“ z. B. die Anlage von Sportflächen denkbar.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Städtebauliche Analyse**

Der vorhandene Bestand wird von unsaniertem fünfgeschossigen Wohnungsbau in Plattenbauweise geprägt. Bereits im Sommer 2006 wurden die leerstehenden Blöcke Marie-Curie-Straße 17-17d, 18-18c abgebrochen. Mit dem Rückbau weiterer Blöcke wurde begonnen. Für die Gebäude Marie-Curie-Straße 19-24 sowie Mendelejewstraße 1-16 haben die Abbrucharbeiten einen fortgeschrittenen Stand erreicht.

### **4.2 Eigentum**

Die potenziellen Entwicklungsflächen befinden sich im Eigentum der Schweriner Wohnungsgenossenschaft e.V und der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH sowie der Landeshauptstadt Schwerin. Der ehemalige Kaufhallenstandort liegt in Privateigentum.

### **4.3 Altlasten**

Schädliche Bodenveränderungen oder andere Altlasten sind nicht vorhanden. Solche sind aufgrund der ausschließlichen Vornutzung Wohnen auch nicht zu erwarten.

### **4.4 Immissionsschutz**

Nach dem Schallimmissionsplan für die Stadt Schwerin können von der Lomonossowstraße geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete ausgehen. Voraussichtlich sind daher passive Schallschutzmaßnahmen an zur Lomonossowstraße orientierten Gebäuden bzw. Fassaden erforderlich. Von der Straßenbahn gehen keine Überschreitungen aus.

### **4.5 Naturschutz**

Aufgrund des heutigen Zustandes ist davon auszugehen, dass keine Konflikte mit den Belangen von Natur- und Landschaft entstehen. Infolge der bisherigen ausschließlichen Wohnnutzung mit entsprechender Infrastruktur sind wohnungsnaher Grün- und Freiflächen vorhanden. Diese Strukturen unterliegen keinen besonderen naturschutzrechtlichen Tatbeständen.

### **4.6 Verkehrs- und stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrs- und stadttechnisch voll erschlossen.

## **5. Entwicklungsskizze**

Die Wiedernutzung als Wohnfläche entspricht den im Flächennutzungsplan dargestellten gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Ziel ist die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden in angepasster Doppel- oder Reihenhausbauweise. Um hierfür Planungssicherheit zu erreichen soll zunächst ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Auf dieser Grundlage ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts möglich.

### **5.1 Kennzahlen**

- Umfang des Rückbaus – 8 fünfgeschossige Wohnblöcke
- Größe der potenziellen Entwicklungsfläche ca. 3,8 ha
- Wohnbaulandpotenzial ca. 2,8 ha
- Umfang möglicher Neubau – In Abhängigkeit vom Haustyp 60 bis 100 WE

## **6. Kostenprognose/Vertraglicher Regelungsbedarf**

Da der Bereich vollständig erschlossen ist und keine wesentlichen Konflikte zu erwarten sind, kann von der Möglichkeit einer kostengünstigen Standortentwicklung ausgegangen werden. Vertraglicher Regelungsbedarf besteht im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses nicht.