

Stadterneuerung Schwerin-Paulsstadt Sanierungskonzept Block 9

Dipl.-Ing. Michael Schnell · Freischaffender Architekt und Stadtplaner

im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV – Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
Schwerin, November 2007

1	Vorbemerkung	3
2	Einleitung	
	Räumlich-funktionale Einbindung	4
	Übergeordnete und nachbarliche Planungen	5
	Geschichtlicher Hintergrund	7
3	Fotodokumentation des Bestandes	
	Östlicher Blockrand / Innenbereich	8
	Mittlerer Blockrand / Innenbereich	16
	Westlicher Blockrand / Innenbereich	26
	Luftbild	33
4	Nutzung - Bestand, Bewertung, Konzept	34
	Wohnen	36
	Gemeinbedarf	39
	Einzelhandel	39
	Gewerbe	40
	Nutzungsbezogene Missstände	41
5	Stadtgestalt Blockrand - Bestand, Bewertung, Maßnahmen	
	Südlicher und westlicher Blockrand	42
	Nördlicher Blockrand an der Dr.-Külz-Straße	44
	Östlicher Blockrand, ehemalige Reichsbahndirektion	45
6	Blockinnenbereich	
	Bestand, Bewertung, Mängel und Konflikte	47
	Nutzungs- und Maßnahmekonzept	49
	Räumliches Konzept Wohnen, Grün- und Freiflächen	50
7	Anlagen	
	Karten und Pläne	

Anlässlich der Entwicklung von Handlungsstrategien zum Abbau des strukturellen Wohnungsleerstandes wurde im Jahr 2003 das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2002) beschlossen.

Das Konzept beinhaltet teilräumliche Entwicklungsziele für die von Leerstand betroffenen Stadtteile auf der Grundlage der vier Faktoren räumlich-funktionale Bedeutung, Wohnungsleerstand, Bauzustand und Bevölkerungsentwicklung. Die Gliederung erfolgte in drei Kategorien: Stadtteile ohne Handlungsbedarf, aufzuwertende Schwerpunktstadtteile in der Innenstadt sowie Schwerpunktstadtteile "Umstrukturierung". Die Paulsstadt und somit auch der Block 9 wurde als Schwerpunktstadtteil "Aufwertung" eingestuft.

Die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2005 weist auf die baulichen Defizite und auf den hohen Leerstand in der Paulsstadt hin: Die Paulsstadt ist als wichtiger und einwohnerstärkster Wohnstandort der Innenstadt zugleich der problematischste Wohnstandort der Innenstadt. Die Bevölkerungsentwicklung ist in diesem Stadtteil negativ, der Wohnungsleerstand ist hoch. Das Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist hier die Intensivierung der Stadterneuerung. Die Paulsstadt soll ein Schwerpunkt zukünftiger Aufwertungsmaßnahmen werden.

Im Jahre 2005 wurden "Schlüsselprojekte" mit dem Ziel der Aufwertung öffentlicher Räume in der Innenstadt beschlossen, die schrittweise umgesetzt werden. Hierzu zählt auch die Umgestaltung und Erneuerung des westlich an den Block 9 angrenzenden Platz der Freiheit.

Im Zuge der Stadterneuerungsplanung der Paulsstadt wurde im Zeitraum Juni - September 2007 für den Block 9 das vorliegende Sanierungskonzept als Detaillierung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Grundzüge des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Paulsstadt erstellt.



Block 9
Luftbildausschnitt
Quelle: Kataster- und
Vermessungsamt Schwerin

Der Planungsabschnitt Block Nr. 9 bildet den nördlichen Abschluss des Sanierungsgebietes Paulsstadt. Die nördliche Blockbegrenzung entspricht dem Verlauf der Dr.-Külz-Straße. Eine Ausnahme bilden hierbei die Flurstücke 70/1 und 70/2. Durch einen Versatz der Begrenzungslinie liegen diese Grundstücksflächen und damit das Bürogebäude Dr.-Külz-Straße außerhalb des Sanierungsgebietes und sind nicht Bestandteil des Blockes 9.

Im Rahmen der Bestandserfassung und der konzeptionellen Betrachtungen wurden diese nördlich an der Dr.-Külz-Straße gelegenen Grundstücke 70/1 und 70/2 sowie auch die angrenzende Fläche des Vorplatzes zwischen dem ehemaligen Reichsbahndirektionsgebäude und den in Nord-Südrichtung verlaufenden Bahngleisen mit einbezogen.

Der Block 9 des Sanierungsgebietes Paulsstadt grenzt im Osten an den Vorplatz des ehemaligen Reichsbahndirektionsgebäudes. Auch hier ist die Blockbegrenzung zugleich Grenze des Sanierungsgebietes. Den südlichen Abschluss des Blocks bildet die geradlinig in Ost-West-Richtung verlaufende Straße Zum Bahnhof. Westlich grenzt der Block 9 an den Platz der Freiheit und bildet damit seinen nordöstlichen Abschluss.

Die Fläche des Blockes 9 beträgt ohne den umlaufend angrenzenden Straßenraum insgesamt 2,238 ha. Die Ausdehnung des Plangebietes in nordsüdlicher Richtung beträgt 95 Meter. Die Länge des Blockes in ost-westlicher Richtung beträgt 268 Meter.

Die Topographie des Blockes 9 der Paulsstadt ist nur mäßig bewegt. Im Verlauf der südlichen Begrenzungslinie steigt das Gelände von 51,00 m ü.HN vor den Bahngleisen im Osten bis 56,00 m ü.HN am Platz der Freiheit im Westen sehr gleichmäßig an.

Entlang des Verlaufs der Dr.-Külz-Straße sind lediglich geringe Höhendifferenzen vorhanden. Auffällig ist die Höhenentwicklung im östlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung. Hier steigt das Gelände bei einer Länge von weniger als 100 Meter um bis zu 6 Meter an. Diese differenzierte Höhenentwicklung spiegelt sich in der Bebauung und Erschließung des Blockinnenbereichs wider.

Das Entwicklungsgebiet Block 9 ist als nördliche Begrenzung des Sanierungsgebietes Paulsstadt zwar in einer Randlage, liegt jedoch bezogen auf die vom Obotritenring umschlossene gesamte Paulsstadt in zentraler Lage. Diese zentrale innerstädtische Lage begründet sich insbesondere durch die Nähe zum unmittelbar angrenzenden Platz der Freiheit, einem der belebtesten Plätze Schwerins, und zum Bahnhof.

Der Platz der Freiheit ist ein zentraler und wichtiger Platz in der Paulsstadt und von gesamtstädtischer Bedeutung. Er ist nach dem Marienplatz wichtigster Umsteigepunkt des öffentlichen Nahverkehrs.

Der Block 9 bildet einen nördlichen Abschluss der großflächigen gründerzeitlichen Stadterweiterung der Paulsstadt und zugleich die südliche Begrenzung der durch Vorgärten und ziegelsichtige Fassaden gekennzeichneten nördlichen Siedlungsstruktur der 30er Jahre.

Die beiden Straßenzüge am nördlichen und südlichen Blockrand stellen bedeutende übergeordnete Wegeverbindungen zwischen den östlichen und westlichen Teilen der Paulsstadt her, die durch die stadträumliche Barriere der Eisenbahnlinie getrennt sind.

2.1 Räumlich-funktionale Einbindung

Gebietsabgrenzung



Fläche

Höhenentwicklung

Bezug zum Umland
und zur Gesamtstadt

Von den übergeordneten Planungsleitzielen der Landeshauptstadt lassen sich auf den Block 9 des Sanierungsgebietes Paulsstadt drei Schwerpunkte übertragen:

Erstens die Sicherung der notwendigen Entwicklungsflächen für Wohnnutzung und Arbeitsstätten, um eine Zersiedlung des Umlandes zu begrenzen und den Entwicklungsdruck auf die Flächen innerhalb der Stadtgrenze Schwerins zu lenken. Zweitens der Vorrang für eine Innenentwicklung und für das Flächenrecycling. Brachliegende Flächen in den bebauten Stadtteilen sollen wieder genutzt und neu entwickelt werden. Und drittens die Förderung von Nutzungsmischungen durch die Aktivierung von gemischten Bauflächen, um die Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten zu begünstigen.

Der im November 1998 beschlossene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin ist die Grundlage für die künftigen Planungsentscheidungen der nächsten Jahre in Schwerin und stellt die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt in den wesentlichen Grundzügen dar. Für den Block 9 des Sanierungsgebietes Paulsstadt sieht der Flächennutzungsplan eine Entwicklung für gemischte Bauflächen vor. Nördlich und südlich grenzen an den Block gemäß Plan Wohnbauflächen an.

Vor dem Leitbild der Weiterentwicklung der Paulsstadt zu einem qualitätsvollen und lebendigen Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten mit dem Ziel, das charakteristische Stadtbild in seiner historischen Prägung und kulturellen Identität zu erhalten und die strukturellen Eigenarten der einzelnen Teilgebiete zu bewahren, lassen sich insbesondere nachfolgende Entwicklungsziele auf den Block 9 übertragen:

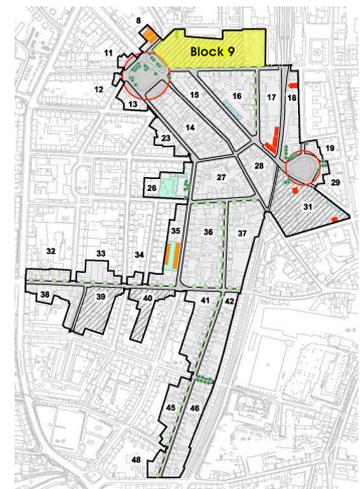
- Aufwertung des Stadtbildes, insbesondere der öffentlichen Bereiche und der öffentlichen Grünflächen
- Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt durch Aufwertung der Querungsbereiche über die Bahntrasse
- Verbesserung des direkten Wohnungsumfeldes in den Blockinnenbereichen bei Beibehaltung einer kleinteiligen Parzellenstruktur.
- Zonierung von Hofflächen in hausbezogene Flächen unter teilweiser Einbeziehung bestehender Nebengebäude und gemeinschaftlichen Zwecken dienender Flächen bei entsprechender Blockgröße (keine Totalentkernungen)
- Verlagerung von störenden Stellplatzansammlungen
- Stabilisierung und Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung
- Beibehaltung und Weiterentwicklung von Einzelhandel- und Gastronomiestandorten in Bereichen wie der Wittenburger Straße, der Lübecker Straße und dem Platz der Freiheit
- Erhaltung der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz
- Erhaltung von Baudenkmalen und Förderung einer neuen Nutzung bei Leerstand
- Einpassung von Neubauten in die historisch gewachsene Stadtstruktur ohne historisierende Anpassung

2.2 Übergeordnete und nachbarliche Planungen

Planungsleitzielen
der Landeshauptstadt

Flächennutzungsplan
Schwerin

Leitbild und Entwicklungsziel
für das Sanierungsgebiet
Paulsstadt



Plan Maßnahmenkonzept

Im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen plant die Landeshauptstadt den Umbau des Platzes der Freiheit. Die Aufenthaltsqualität und die Fußwegebeziehungen sollen damit verbessert werden.

Erneuerung
Platz der Freiheit

Die Platzflächen werden nach historischem Vorbild neu angelegt und durch Baumreihen ergänzt. Der bereits erfolgte Rückbau nicht genutzter Gleise, die Änderung der Straßenprofile durch Rückbau der Verkehrsinsel und eine Vergrößerung der Gehwegbereiche vor den Platzrändern sowie ergänzende Anpflanzungen von Linden und Platzmöblierungen sollen den wichtigen Platz in der Paulsstadt mit gesamtstädtischer Bedeutung aufwerten. Die Fußwege über die Straßenbahngleise sollen verbessert werden, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt und auch das Stellplatzangebot erhöht werden.

Als weitere unmittelbar an den Block 9 angrenzende städtebauliche Maßnahme plant die Landeshauptstadt die Erneuerung der Straße Zum Bahnhof. Auch hier wird die Aufenthaltsqualität des Straßenraums erhöht. Neben der Erneuerung der Versorgungsleitungen ist auch ein neuer Straßenbelag geplant. Die Straße erhält einen Asphaltbelag. Die Gehwege werden im traditionellen gelben Klinkerpflaster und mit Kleinmosaikpflaster belegt. Der Straßenzug erhält beidseitig KFZ-Stellplatzflächen mit Großpflasterbefestigung. Im Bereich der südlichen Stellplatzreihe sind Baumscheiben vorgesehen. Hier werden 11 Hainbuchen gepflanzt.

Erneuerung der Straße
Zum Bahnhof

Die Erhaltungssatzung (2001) nach § 172 BauGB für das Stadtzentrum und die Randbereiche der Schweriner Innenstadt, in der die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt festgelegt sind, umfasst mit dem Teilbereich D (Marienplatz / Paulsstadt) auch den Block 9 des Sanierungsgebietes Paulsstadt. Damit verfügt die Stadt über ein Instrument zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart.

Erhaltungssatzung

Das Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schwerin wurde 1993 erstellt und mit einer ergänzenden aktualisierten Zusammenfassung im April 1998 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Zielsetzungen des Gesamtverkehrskonzepts der Stadt Schwerin bilden die Grundlage der Verkehrsplanung des Individualverkehr, ruhender Verkehr, ÖPNV sowie der Tempo 30-Zonen. Konkrete Maßnahmen sind für diesen Block bisher nicht vorgesehen.

Gesamtverkehrskonzept
des Landeshauptstadt

Unmittelbar im Anschluss an den 1847 begonnenen Bau der Eisenbahnlinie Schwerin-Hagenow erfolgte ab 1852 der Ausbau der Augustenstraße (Zum Bahnhof), die in ihrer Wegführung erst seit 1845 bestand.

In den Jahren 1840 bis 1844 entstand die Erweiterung der Zollgrenze. Eines der insgesamt 5 Tore befand sich westlich neben dem Block 9 auf dem damaligen Moltkeplatz (Platz der Freiheit). Der neue Wall war ein begrünter Erdwall mit einer Höhe von etwa vier bis 5 Metern. Dieser Erdwall verlief entlang der heutigen Dr.-Külz-Straße und bildete den nördlichen Abschluss des Blockes. Die Flurstücke der parzellierten Fläche nördlich der Augustenstraße endeten südlich vor dem Wall.

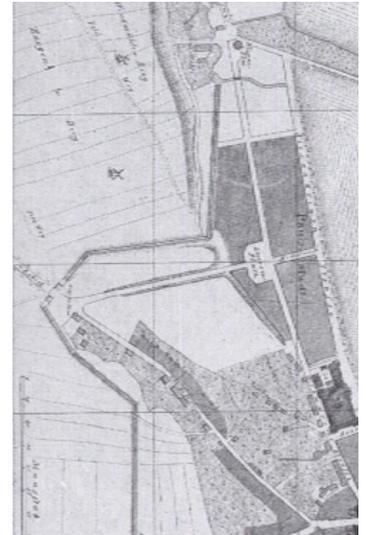
In den Folgejahren erfolgte dann um 1857 eine einheitliche Wohnbebauung an der Nordseite der Augustenstraße, die teilweise über Toreinfahrten verfügte, um die gewerblich genutzten tiefen Flurstücke zu erschließen. Nach dem Wegfall der Binnenzölle im Jahre 1863 war der ehemalige Akzisewall ohne Funktion. Die Tor- und Wachgebäude gingen daraufhin in den Besitz der Stadt über, während das Wallgelände selbst der Stadt "zur Benutzung für Verschönerungs-Anlagen und resp. für fernere Kommunikationswege um die Stadt" unentgeltlich und auf Widerruf überlassen wurde (Jesse).

Eine städtebauliche Planung ist für diese Flächen jedoch auch in den folgenden Jahren nicht bekannt. Der Erweiterungs- und Verschönerungsplan für die Residenzstadt Schwerin von Georg Adolf Demmler aus dem Jahre 1862/63 traf trotz seines umfassenden Charakters hier keine Aussagen für die Entwicklung dieser rückwärtigen Flächen zwischen dem Moltkeplatz und dem damals neuen Bahnhofsgelände. Auch ein erster Bebauungsplan aus dem Jahre 1908 für eine einheitliche nördlich angrenzende Wohnbebauung als Blockrandbebauung mit ost-westorientierter Erschließung und Vorgärten traf keine Aussagen zu den nördlichen Flächen des Blocks. Vermutlich wurden diese städtischen Flächen als Vorhalteflächen für eine mögliche weitere Erschließung des sich entwickelnden Bahnhofsgeländes betrachtet.

Um 1885 erhielt der damalige Moltkeplatz (Platz der Freiheit) eine gärtnerische Aufwertung als zentraler Platz mit einem diagonalem Wegeverlauf und mit einem mittigem Rondell sowie einer umlaufenden Erschließungsstraße. Im Jahre 1896/98 erfolgte dann der Bau der Großherzoglichen General-Eisenbahndirektion Schwerin, die in der Folgezeit mehrere Erweiterungsbauten im westlich angrenzenden Innenhof sowie 1915 die Verlängerung des nördlichen Flügels erhielt.

Im Jahre 1898 erfolgte der Ausbau des nordöstlich an den Block angrenzenden Geländes des Güterbahnhofs und im Jahre 1909 der Bau des Fußgängertunnels unter den Bahngleisen. Erst in den späten 30er Jahren begann dann die nördlich angrenzende überwiegend dreigeschossige Zeilenbebauung. In dieser Zeit entstand am westlichen Rand des Blockes 9 ein zum Platz ausgerichtete Wohn- und Geschäftshaus. Älteren Karten ist zu entnehmen, dass auf diesem Grundstück zuvor bereits eine Bebauung vorhanden war.

2.3. Geschichtlicher Hintergrund



Planausschnitt Schwerin
Wunderlich 1843



Planausschnitt 1889

**4.1. Bestand
und Bewertung**

Von seiner vorhandenen Nutzung her lässt sich der Block in folgende vier zusammenhängende Bereiche gliedern:

- Südlicher und westlicher Blockrand

Am südlichen und westlichen Blockrand ist Wohnnutzung vorherrschend. Sie wird insbesondere im westlichen Bereich durch erdgeschossige Läden sowie durch weitere Dienstleistungsflächen ergänzt.

- Nördlicher Blockrand

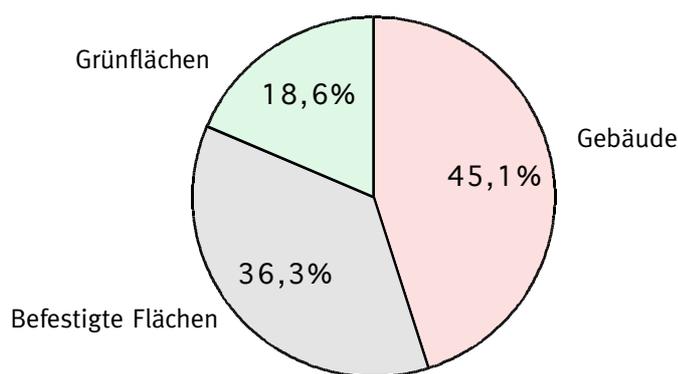
Die nördliche Blockrandbebauung wird durch Büro- und Dienstleistungen sowie öffentliche Verwaltungen (Amts- und Landgericht Schwerin) genutzt. Das östlich angrenzende sechsgeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude der Bahn ist derzeit ungenutzt.

- Östlicher Blockrand

Den östlichen Rand des Blockes 9 bildet das ebenfalls leerstehende Gebäude der ehemaligen Reichsbahndirektion. Bezogen auf die bebauete Fläche des Blockes nimmt es ein Drittel seiner Gesamtfläche ein. Zum Gebäudekomplex gehören auch mehrere ein- bis dreigeschossige Anbauten im Innenbereich des U-förmigen Verwaltungsbaus.

- Blockinnenbereich

Der Innenbereich des Blockes umfasst eine Fläche von etwa 7000 Quadratmetern. Diese große Fläche steht kaum im Zusammenhang mit den Nutzungen des Blockrandes. Ungeordnete Flächen mit teilweise nicht standortgerechten Nutzungen (Gewerbe, Garagen) und mit einem hohen Versiegelungsgrad kennzeichnen diesen Innenbereich. Hier ist der hohe Anteil an Brachflächen auffällig. Ein großer Anteil dieses hochgradig versiegelten Blockinnenbereichs wird für den ruhenden Verkehr genutzt. Weiterhin befinden sich hier ein nicht standortgerechter Laden, stillgelegte Gewerbeflächen sowie vereinzelt mehrere Garagenanlagen. Lediglich sehr kleine Anteile der Flächen werden als private Gärten genutzt und dienen der Erholung.



Flächenübersicht

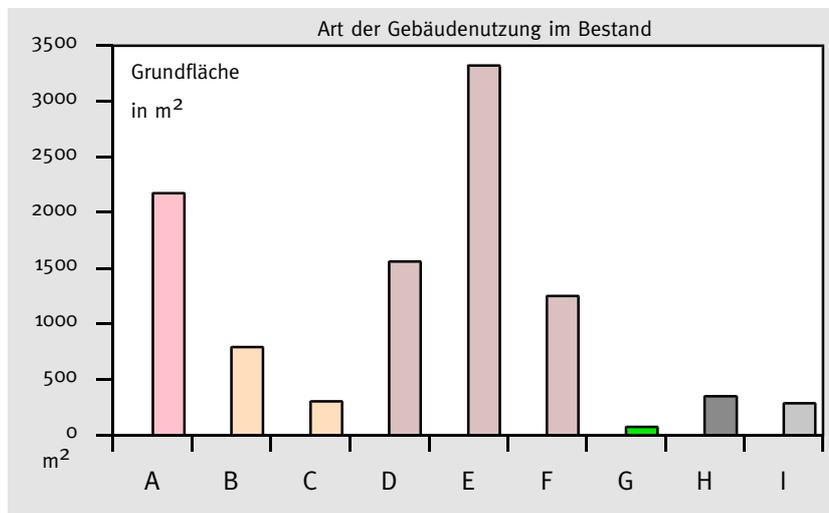
m²

Grundfläche der Gebäude	10.100
Befestigte Freiflächen	8.120
Nicht befestigte Grünflächen	4.160
Gesamtfläche Block 9	22.380

Die bebaute Grundfläche des Blockes beträgt 1,01 Hektar. Das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die Gesamtfläche (ohne versiegelte Freiflächen) von 0,45. Der nicht versiegelte Freiflächenanteil hat lediglich eine Größe von 4.160 Quadratmetern. Unter Berücksichtigung der mit Gebäuden bebauten Fläche sowie aller versiegelten Flächen unterschiedlichster Nutzung (Wegeflächen, befestigte Höfe, Stellplätze und Brachflächen) von insgesamt 18.227 Quadratmetern ergibt sich für den Block sogar eine Grundflächenzahl von 0,814.

Grundflächen in m ²	m ²	%
A Wohngebäude	2.175	22
B Mischnutzung Wohnen / Dienstl. / Läden	790	8
C Einzelhandel, Büro und Dienstleistungen	302	3
D Gewerbliche Bauten / Dienstleistungen	1.560	15
E Gewerbliche Bauten / Bahndirektionsgebäude	3.320	33
F Gewerbliche Bauten / Blockinnenbereich	1.252	12
G Gartenhäuser und Lauben	72	1
H Garagen	348	3
I Sonstige Bauten	285	3
Gebäudegrundfläche gesamt	10.104	100
Fläche Block 9	22.387	
GRZ	0,45	

Tabelle 1
Nutzung Bestand



Wohnen

Die südliche und westliche Randbebauung des Blockes ist gekennzeichnet durch eine gleichartige Wohnbebauung. In der Regel verfügen die Wohngebäude über vier Vollgeschosse, vereinzelt auch über drei Vollgeschosse und ein straßenseitiges Dachgeschoss, das auf der nach Norden oder nach Osten orientierten Hofseite ebenfalls als Vollgeschoss ausgebildet ist. Die Gebäude sind überwiegend Zweispänner. In nachfolgender Tabelle sind die Anzahl der Wohneinheiten, die Wohnungsgrößen sowie der Leerstand überschlägig ermittelt.

Nr.	GF m2 ca.	BGF m2 ca.	Wohnen NF m2	Anzahl WE	m2 / WE Ø ca.	Leer Anzahl	Gebäude- zustand
Zum Bahnhof							
19	165	670	536	4	134	3	unsaniert
21	315	1.100	0				
23	135	540	432	6	72	0	teilmodernisiert
25	170	670	536	8	67	0	modernisiert
27	165	500	343	6	49	0	modernisiert
29	190	750	600	10	70	0	modernisiert
"	70	130	104	zu Nr. 29			
31	150	600	480	6	100	1	modernisiert
"	75	150	120	zu Nr. 31			
33	95	380	304	5	83	0	teilmodernisiert
"	70	140	112	zu Nr. 33			
35	130	520	416	6	84	0	teilmodernisiert
"	55	110	88	zu Nr. 35			
37	130	450	270	5	90	0	teilmodernisiert
"	90	225	180	zu Nr. 37			
39	200	700	560	10	83	9	teilmodernisiert
"	90	340	272	zu Nr. 39			
41	145	440	352	7	50	1	teilmodernisiert
43	160	590	472	4	118	3	unsaniert
Platz der Freiheit							
1	200	500	240	3	80	3	unsaniert
2	145	550	205	7	68	1	Neubau
3	155	580	217	zu Nr. 2			Neubau
"	45	140	56	zu Nr. 2			
Dr.-Külz-Straße							
2	220	830	332	5	66	0	modernisiert
24	90	180	144	1	144	0	Neubau
Gesamt	3.455	11.785	7.371	93		21	
v.H.				100,00		22,58	
Mittelwert				6,13	81,05		



Tabelle 2
Wohnungsbestand

Im Untersuchungsbereich Block 9 befinden sich insgesamt 18 Wohnhäuser. Das als Wohngebäude errichtete Haus Zum Bahnhof 21 wird über 4 Vollgeschosse gewerblich genutzt. Das im Innenhof der mittleren Teilfläche befindliche Wohngebäude Dr.-Külz-Straße 24 stellt als Einfamilienhaus in seiner Eigenart eine Ausnahme dar und wird statistisch deshalb nicht berücksichtigt. Bei Betrachtung der verbleibenden 16 repräsentativen Wohngebäude des Blockes 9 ist zu erkennen, dass ein Gebäude durchschnittlich 6 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße im Mittel von 81 Quadratmetern aufweist. Damit sind die Wohnungen von ihrer Nutzfläche her gesehen überdurchschnittlich groß.



Der Anteil an leerstehenden Wohnungen liegt bei 22,58 %. Dieses Verhältnis wird durch das vollständig leerstehende Wohnhaus Zum Bahnhof 20 maßgeblich bestimmt. Bei Vernachlässigung des Gebäudes Zum Bahnhof 20 liegt der Leerstand bei 14,46 % und damit etwas unterhalb des Durchschnittes der Paulsstadt mit 16,7 %.

Die Grundfläche der vorhandenen Wohnbebauung beträgt 3.451 Quadratmeter. Bei Vernachlässigung der Werte für das nicht repräsentative Einzelhaus im Innenbereich sowie unter Annahme einer rückwärtigen nutzungsbezogenen Flächenabgrenzung der nicht geteilten Flurstücke beträgt die Wohnbaufläche des Blockes 9 etwa 6.350 Quadratmeter. Damit ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,54. Sie liegt oberhalb der Höchstwerte für ein allgemeines Wohngebiet, ist aber vergleichbar mit denen der südlich angrenzenden Wohnblocks.

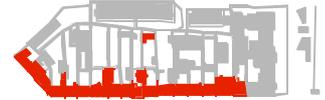
Einwohnerzahl
und Dichte

Einige Haushaltsbefragungen im Rahmen der Bestandsuntersuchungen ergaben eine durchschnittliche Bindung der Anwohner zum Quartier. Die Wohnzufriedenheit ist auf Grund vieler Defizite im Blockbereich eher gering. Für viele Bewohner stellt die zentrale Wohnlage und die damit verbundene gute und schnelle Erreichbarkeit aller Einrichtungen (wie Verkehr, Einkaufen, Schulen etc.) jedoch eine hohe örtliche Qualität dar. Wesentlichster Kritikpunkt an den Wohnhäusern sind in vielen Fällen die vorhandenen Ausstattungs- und Instandhaltungsmängel. Am südwestlichen Blockrand wird das Wohnumfeld durch die Straßenbahn beeinträchtigt. Der überwiegend noch zu verzeichnende schlechte Ausstattungsgrad ermöglicht andererseits günstige Mieten. Für die meisten Bewohner besteht der Wunsch, die Wohnqualität durch Modernisierung zu erhöhen. Dabei wird aber das Ziel, für die Bewohner Wohnraum mit möglichst niedrigen Mieten zu erhalten, schwer zu erreichen sein.

Wohnwert und
Wohnumwelt

Die Ausstattung der Wohnungen widerspiegelt nicht den durchschnittlichen Modernisierungsgrad der Paulsstadt von 73 %. Unter Abzug der errichteten Neubauten befinden sich im Block 14 Wohnhäuser, von denen lediglich 5 umfassend modernisiert wurden. An drei Häusern wurden noch keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hier sind noch Ofenheizung zu finden. Die Wohnungen haben keine Bäder. Die WC's liegen außerhalb der Wohnungen. Fünf weitere Häuser wurden teilweise modernisiert. Die bauliche und gestalterische Qualität dieser Modernisierungen ist sehr einfach, mangelhaft und oberflächlich. Bei den Teilmodernisierungen fehlen insbesondere nachträgliche Wärmedämmungen, Balkone an den Hofseiten und ein gestaltetes Wohnumfeld. Als qualitativ hochwertig modernisiert kann lediglich ein einziges Wohnhaus, das Gebäude Zum Bahnhof 31, gelten. Hier wurden hoch-

wertige Holzfenster in ursprünglicher Fensterteilung eingebaut. Das Haus hat einen durchgrünten Innenhof. Ein musterhaftes Beispiel einer durchgreifenden Sanierung auf hohem Qualitätsniveau mit verbesserten Grundrissen nach heutigen Standards, Balkonen, begrünten Gärten sowie Dämmung nach neuesten Vorgaben und einem vorbildlichen Erscheinungsbild der Fassaden ist im Block noch nicht zu verzeichnen.



Trotz des augenscheinlich in Teilen sehr unbefriedigenden Erscheinungsbildes insbesondere der Rückseiten der Wohnhäuser mit den vielfältigen Missständen im Wohnbereich und im Wohnumfeld ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen vergleichsweise eher gering.

In den Innenhofbereichen sind unterschiedliche Wohnumfeldqualitäten anzutreffen. Lediglich der Wohnhof des Hauses Zum Bahnhof 31 weist eine zufriedenstellende Freiraumgestaltung auf. Der Anteil der Überbauung der Innenhöfe des südlichen Blockrandes insbesondere mit Nebengebäuden und Garagen ist hoch. Auffällig ist zudem der im Rahmen der Modernisierung entstandene sehr hohe Versiegelungsgrad der Wohnhöfe. So sind die beiden Höfe der vollständig modernisierten Gebäude Zum Bahnhof 25 und 29 im Rahmen der Erneuerung ganzflächig mit Betonpflaster belegt.

Im Bereich des Blocks 9 sind keine Flächen für den Gemeinbedarf und keine entsprechenden Einrichtungen vorhanden.

Gemeinbedarf

Der Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen entsprechend des Kindertagesstättenbedarfsplanes wird in der Umgebung abgedeckt. Auch Schulstandorte sind in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort vorhanden. Die nächstgelegene Grundschule ist die Friedensschule in der Friedensstraße in nur 400 Meter Entfernung.

Sportstätten sind in unmittelbarer Nähe an den Schulstandorten ebenfalls vorhanden. Die neue Dreifeldsporthalle der Beruflichen Schule Wirtschaft & Verwaltung am Obotritenring liegt in 300 Meter Entfernung. Weitere Sportflächen bestehen im Zusammenhang mit dem Goethe-Gymnasium in der Johannes-R.-Becher-Straße und mit der Friedensschule. Ein Sportplatz befindet sich jedoch nicht im Einzugsbereich des Wohnblocks.

Am nördlichen Blockrand befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dr.-Külz-Straße die Jugendfreizeiteinrichtung „Dr. K“.

Öffentliche Spielplätze für Kleinkinder sind im Bereich des Blockes 9 nicht vorhanden. Fehlende Parkanlagen in der Nähe, insbesondere für den Raumbedarf größerer Kinder und Jugendlicher, verstärken dieses Problem. Eine wichtige Auslaufläche (Bolzplatz) bildet der Schulhof der Beruflichen Schule Wirtschaft & Verwaltung am Obotritenring. Der hohe Versiegelungsanteil und die Überbauung der Wohnhöfe lassen den Mangel an Bewegungsflächen noch auffälliger erscheinen. Es fehlen ebenso Kleinkinderspielplätze im Blockinnenbereich wie wohnungsnah öffentliche Spielplätze. Bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,1 und 92 vorhandenen Wohnungen sowie einem Richtwert von 1 bzw. 6 m²/Einwohner besteht ein rechnerischer Bedarf an Spielplätzen in einer Größe von ca. 200 Quadratmetern sowie ein Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen von etwa 1.150 Quadratmetern im Einzugsbereich von 500 Metern. Tatsächlich vorhanden sind jedoch keine diesbezüglichen Flächen.

Die zum Platz der Freiheit orientierten Wohnhäuser am westlichen Blockrand sind durch eine horizontale Mischung mit Läden und Dienstleistungsflächen gekennzeichnet. Im Bereich des Blockes 9 gibt es 8 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsflächenausstattung von 650 m² für Waren des täglichen Bedarfs. Weiterhin befindet sich im Blockinnenbereich ein Verkaufsgeschäft für den aperiodischen Bedarf (Hobymarkt) mit weiteren 240 m² Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt im Erdgeschoss des Büro- und Verwaltungsgebäudes an der Nordseite des Blocks. In der Zeile Zum Bahnhof befindet sich ein Ladengeschäft im Haus Nr. 37.

Einzelhandel

Weitere Ladenflächen auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite des Platzes der Freiheit sowie ein größerer Lebensmittelmarkt in der nördlich auf den Block zuführenden Gerhard-Hauptmann-Straße ergänzen das Angebot. Die Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs ist dadurch ausreichend.

Die nördliche und östliche Randbebauung des Blockes 9 besteht von der Nutzung der Flächen her ausschließlich aus Flächen für Büro- und Dienstleistungen sowie für öffentliche Verwaltungen.

Das neue viergeschossige Verwaltungsgebäude am nördlichen Blockrand wird durch das Amts- und Landgericht Schwerin sowie durch weitere Verwaltungseinrichtungen und als Bürofläche genutzt. Dieses Grundstück des Blockes ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes.

Der östlich angrenzende sechsgeschossige Ergänzungsbau der ehemaligen Reichsbahndirektion aus den 20er Jahren steht vollständig leer. Trotz seiner blockrandbezogenen Lage an der Dr. Külz-Straße ist das solitäre Gebäude mit einer beachtlichen Größe von 2.800 Quadratmetern Bruttogeschossfläche ohne bauliche Veränderungen nur im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude der Bahndirektion nutzbar, da das Haus keine separate Erschließung aufweist. Südlich des Hauses befindet sich eine an den Keller angrenzende unterirdische Bunkeranlage.



Den östlichen Rand des Blockes 9 bildet das eingangs beschriebene ebenfalls leerstehende vier- und fünfgeschossige Gebäude der ehemaligen Großherzoglichen Eisenbahndirektion aus dem Jahre 1898 mit einer Grundfläche von 2.010 Quadratmetern. Bezogen auf den gesamten Block 9 bildet das imposante Bauwerk ein Drittel der Grundfläche.

Zum Gebäudekomplex zählen auch leerstehende ein- bis dreigeschossige Anbauten im Innenhof des Verwaltungsbaus mit einer weiteren Grundfläche von ca. 800 Quadratmetern. Der 1915 entstandene südlich angrenzende Hofanbau des Nordflügels, das sogenannte Amt, wird bis heute als Fernmeldezentrale der Bahn und der Firma ACOR genutzt. Anfang der 90er Jahre erfolgte eine Aufstockung dieses Gebäudes mit historisierender Fassadengestaltung. In den Folgejahren verlagerte die Bahn ihre Verwaltungseinrichtungen in die Wismarsche Straße, zum Bleicherufer und nach Berlin und Hamburg, so dass lediglich diese technisch hochwertige Restnutzung im Blockinneren verblieb.

Am südlichen und westlichen Blockrand sind weitere Büro- und Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen am Platz der Freiheit und nur sehr vereinzelt in der Straße Zum Bahnhof. Eine Ausnahme bildet das Haus Zum Bahnhof Nr. 21. Hier ist eine gewerbliche Nutzung über alle vier Vollgeschosse des Hauses vorhanden. Für die südlichen und insbesondere den westlichen Rand des Blockes, der durch eine enge Verflechtung der Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet ist, soll der Grundsatz der horizontalen Nutzungsmischung gelten, wobei sich die gewerblichen Nutzungen in der Regel auf die Erdgeschosszonen der Vorderhäuser beschränken sollten.

Im Innenbereich des Blockes befinden sich neben der zuvor beschriebenen Ladenfläche (Hobymarkt) das Gewerbeareal Flurstück 65/1 (ehemals Ahlrep). Die leerstehenden ein- und zweigeschossigen Werkstatt- und Lagerflächen haben eine Grundfläche von 680 Quadratmetern.

Durch das Überangebot an Flächen für Büro/Dienstleistungen und Gewerbe im Innenstadtbereich besteht kein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen, so dass keine Entwicklungsflächen insbesondere nicht im Blockinnenbereich für den Ausbau gewerblicher Nutzungen vorgehalten werden müssen.

Südlicher und westlicher Blockrand an der Straße Zum Bahnhof und am Platz der Freiheit

Bestand

Die Straße Zum Bahnhof bildet mit ihren überwiegend viergeschossigen Wohnhäusern mit niedrigem Dachgeschoss, plastisch kaum differenzierten und relativ schmucklosen Fassaden den südlichen Rand des Blocks. Der Straßenraum ist in einem unbefriedigenden Zustand.

Die Fassadengestaltung der Bebauung aus den 60er bis 80er Jahren des 19. Jahrhunderts wurde in der Folgezeit vielfach verändert und spiegelt die Zeit nicht mehr geschlossen wider. Bei einigen der ursprünglich dreigeschossigen Gebäude wurden im Zuge späterer Dachgeschossausbauten die Mansarddächer durch Aufstockungen der Fassade ersetzt. An den Fassaden der Häuser 21, 35 und 37 sind keine Gestaltungsornamente mehr vorhanden. Auffällig ist die häufig abweichende Fenstergliederung im Zuge der Erneuerungen. In der Regel wurden Kunststofffenster eingebaut, lediglich zwei Häuser haben neue Holzfenster erhalten. Die originalen Haustüren und Tore wurden vielfach ausgetauscht.

Am bislang unsanierten Haus Nr. 43 sind die Fassadengliederung, das originale Mansarddach und auch das originale Tor der Durchfahrt erhalten geblieben. Herausragend ist das denkmalgeschützte zweigeschossige Eckgebäude Platz der Freiheit 1 am westlichen Ende der Straße. Es befindet sich in einem sehr mangelhaften Zustand und steht überwiegend leer. Für das Gebäude wurde bereits vor mehreren Jahren ein Abrissantrag gestellt und wegen des schlechten Zustandes damals eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Bei den Gebäuden Platz der Freiheit 2 und 3 handelt es sich um eine Neubebauung der 1990er Jahre. Hofseitig befinden sich hier ungestaltete Brandwände. Das klinkersichtige Eckgebäude Dr.-Külz-Straße 2 stammt aus der Zeit um 1930.

Der angrenzende Platz- und Straßenbereich wird voraussichtlich 2008 neu gestaltet.

Die Hofflächen der Wohnhäuser am südlichen Blockrand weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Insbesondere die Höfe der Gebäude Zum Bahnhof 19 bis 27 mit den Tordurchfahrten sind vollständig versiegelt und werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Auch der Hof des Hauses Zum Bahnhof 29 ist, obwohl nicht befahrbar, ebenfalls vollständig mit Betonpflaster belegt.

Die Hoffläche Platz der Freiheit 1 ist durch ungeordnetes Parken und unsanierte, leer stehende Nebengebäude gekennzeichnet. Die Grundstücke Platz der Freiheit 2 und 3 verfügen kaum über Freiflächen,

Bei den Hofgebäuden handelt es sich zum Teil um ungenutzte, leer stehende Nebengebäude und Garagen. Auf den Grundstücken Zum Bahnhof 29 sowie 31/33 und 37/39 befinden sich zweigeschossige, überwiegend modernisierte Seitengebäude mit Wohnnutzung, die an den Grundstücksgrenzen jeweils angebaut und mit ihren Vorderhäusern verbunden sind. Die nördlichen Giebel weisen erhebliche Gestaltungsmängel auf.

Bestand, Bewertung Mängelanalyse und Konfliktbereiche Entwicklungskonzept

Bewertung

- Sanierungsbedarf für mehrere Gebäude,
- Gestaltungsmängel in den Erdgeschosszonen Zum Bahnhof 37 und Platz der Freiheit 1,
- Erneuerungsbedarf für den Straßenraum Zum Bahnhof,
- Hoher Überbauungsgrad Platz der Freiheit 2, 3, Zum Bahnhof 27,
- Hoher Versiegelungsgrad der Höfe, vor allem durch Stellplätze,
- Fehlende Grün- und Freiflächen,
- Störende Nebengebäude,
- Gestalterisch unbefriedigende Brandwände.

Maßnahmen

Sanierung und Modernisierung der noch unsanierten Gebäude, besonders behutsamer Umgang mit dem Gebäude und der Fassade zum Bahnhof 43, das noch in seiner ursprünglichen Gestaltung erhalten ist.

Prüfung des Abrissantrages Platz der Freiheit 1 (Förderung möglich), bei einer Sanierung Behebung der Gestaltungsmängel der Erdgeschosszone, damit das Haus einen aufgewerteten Abschluss der durchgehenden Ladenzeile am Platz bildet.

Aufwertung der Straße Zum Bahnhof durch die Erneuerung der Oberflächen und Verbesserung der räumlichen Qualität durch Anpflanzen von Straßenbäumen.

Entsiegelung der hausbezogenen Hofflächen, insbesondere der Grundstücke Zum Bahnhof 19 bis 29 und Entkernung durch den Abbruch der Garagen und einiger Nebengebäude, Verbesserung des direkten Wohnumfelds durch Anlegen von hausbezogenen Grünflächen im südlichen Blockinnenbereich, Beibehaltung der kleinteiligen Parzellenstruktur.

Reduzierung der Stellplatzflächen auf den Grundstücken (max. 40 % der Hofflächen), zur Minimierung des Erschließungsaufwandes gemeinsame Nutzung der Durchfahrten und Anordnung der Stellplätze im vorderen Bereich.

Schaffung von Hausgärten und Spielflächen für Kleinkinder auf den hinteren, besonnten Hofflächen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Fassadenbegrünung und Sitzbänke.

Zur Verbesserung des Freiraumangebotes und der Wohnqualität ist als nutzungsorientierte Maßnahme trotz der ungünstigen Ausrichtung die nachträgliche Ausstattung mit Balkonen sinnvoll.

Fassadenbegrünung der nördlichen Giebel der Seitenflügel und hofseitigen Brandwände des Gebäudes Platz der Freiheit 3.

Nördlicher Blockrand an der Dr.-Külz-Straße

Bestand

Im Gegensatz zum einheitlichen südlichen und westlichen Blockrand besteht entlang der nördlich gelegenen Dr.-Külz-Straße eine uneinheitliche Bebauungsstruktur. Sie geht auf unterschiedliche Entwicklungsphasen und auf fehlende Entwicklungskonzepte zurück. Auch der angrenzende Straßenraum ist uneinheitlich und es fehlen zum Teil ordentliche Gehwege.

Den unmittelbaren Anschluss an das Eckgebäude Dr.-Külz-Straße 2 bildet eine eingeschossige, leer stehende Baracke mit erheblichen Substanzmängeln. Es schließt sich eine ungestaltete Grünfläche mit einer Baumreihe in der Achse Rosa-Luxemburg-Straße an sowie ein ungeordneter Erschließungs- und Stellplatzbereich.

Das in den 1990er Jahren errichtete Gebäude Dr.-Külz-Straße 18-20 bildet den mittleren Teil des nördlichen Blockrandes. Das 75 Meter lange, freistehende, viergeschossige Bürogebäude hat beidseitig gestaltete Giebelfassaden.

Den östlichen Abschluss des nördlichen Blockrandes bildet der Ergänzungsbau der ehemaligen Bahnverwaltung. Das sechsgeschossige, weit hin sichtbare, leer stehende und unsanierte Gebäude überragt in seiner Größe alle umliegenden Gebäude im Block.

Zwischen den beiden letzt genannten Gebäuden befindet sich eine öffentliche Erschließung.

Bewertung

Durch die geringe Höhe der Baracke und die nordöstlich angrenzende Freifläche fehlt hier der Blockrand und damit die Abgrenzung zum Straßenraum.

Ungestaltete Grünfläche und ungeordneter Erschließungsbereich zwischen der Baracke und Dr.-Külz-Straße 18,

Ungestalteter Zufahrtbereich zwischen Dr.-Külz-Straße 20 und ehemaliger Bahnverwaltung,

Leerstand und Sanierungsbedarf für den Gebäudeteil der ehemaligen Bahnverwaltung an der Dr.-Külz-Straße.

Maßnahmen

Abriss der Baracke und Herstellung des fehlenden Blockrandes durch eine 4-geschossige Straßenrandbebauung mit rückwärtigen Grünflächen,

Erhalt der Baumreihe, Aufwertung der Grünfläche an der Straße,

Neuordnung der Erschließung, Minimierung durch Mehrfachnutzung, Nutzung für Stellplätze in begrenzter Anzahl und als Zufahrt zum Blockinnenbereich, ggf. Schaffung einer öffentlichen Zufahrt,

Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Zufahrt zwischen Dr.-Külz-Straße 20 und ehemaliger Bahnverwaltung,

Verbesserung der Nutzung für den Gebäudeteil der ehemaligen Bahnverwaltung an der Dr.-Külz-Straße durch die Herstellung einer separaten Erschließung, als Nutzung bietet sich neben einer Büronutzung auch Wohnen (Wohnheim) an.

Östlicher Blockrand, ehemalige Reichsbahndirektion

Bestand

Der östliche Blockrand wird durch das denkmalgeschützte Gebäude Zum Bahnhof 15/17, die ehemalige Großherzogliche Eisenbahndirektion, gebildet. Das vier- und fünfgeschossige Gebäude hat eine Fassadenlänge von 80 Metern und eine Nutzfläche von über 6500 Quadratmetern. Das Gebäude ist äußerlich saniert. Der davor liegende Platz wurde bereits neu gestaltet.

Zum Komplex gehört auch das Gebäude Zum Bahnhof 19 sowie mehrere Hofgebäude.

Seit dem Auszug der Verwaltung stehen fast alle Gebäude leer. Die erst in den 90er Jahren erfolgte historisierende Aufstockung des ehemaligen Amtes im Innenhof des Verwaltungsbaus ist die einzige noch von der Bundesbahn genutzte Fläche. Es handelt sich um die Fernmeldezentraleinrichtung. Eine Verlagerung der technischen Anlagen ist mit einem hohen Aufwand verbunden.

Der Blockinnenbereich ist stark überbaut. Alle Flächen sind versiegelt.

Bewertung

- Leerstand, fehlende Nutzung für das repräsentative Gebäude
- Hohe Überbauung der Grundstücke
- Fehlen von Stellplatzflächen auf den Grundstücken

Maßnahmen

Erstellung von Nachnutzungskonzepten für die verschiedenen Gebäude (wünschenswert wäre eine öffentliche Nutzung für das Gebäude Zum Bahnhof 15/17, das Gebäude Zum Bahnhof 19 ist für eine Wohnnutzung geeignet).

Verbesserung der Attraktivität des Standortes durch Entkernung im Innenbereich und Schaffung von Grünflächen (parkähnliche Gestaltung), Abriss der leer stehenden Nebengebäude und Garagen.

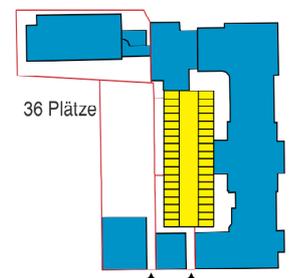
Freistellen des großen Festsaaes und Verbesserung der Belichtung für die Arbeitsräume durch Abriss des leer stehenden Wohnhauses aus den 1960er Jahren,

Zur Schaffung eines großzügigen Innenhofs wäre eine Verlagerung der Fimmeldezentraleinrichtung und Abriss des Gebäudes notwendig, auf Grund der hohen Kosten aber nicht realistisch, die Situation kann durch eine Dach- und Fassadenbegrünung verbessert werden.

Die Stellplatzproblematik kann auf Grund der fehlenden Flächen nicht auf den Grundstücken bzw. im angrenzenden Straßenraum gelöst werden. Trotz der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und zum öffentlichen Nahverkehr führt jede neue Nutzung zu hohen Nachfragen nach Stellplätzen. Unter Zugrundelegung eines Stellplatzbedarfs von einem Fahrzeug je 40 Quadratmeter Bürofläche entstünde ein rechnerischer Bedarf in Höhe von ca. 160 Plätzen.

Die Schaffung zusätzlicher offener Stellplätze im Blockinnenbereich widerspricht der Zielstellung für den Block grundsätzlich. Erwogen werden sollte, zumindest einen Teil in einer überdachten Stellplatzanlage als eingeschossige dachbegrünte Tiefgarage unterzubringen. Hierbei kann ggf. von den vorhandenen Tordurchfahrten aus der Straße Zum Bahnhof ausgegangen werden. Eine durchgehende Dachbegrünung entspricht dem Planungsziel der Grünflächen im Blockinnenbereich. Die nebenstehende vereinfachte Systemskizze veranschaulicht die mögliche Aufnahmekapazität im Block. Das unterschiedliche Geländeniveau kann hierbei vorteilhaft genutzt werden. Als nachteilig sind die verhältnismäßig hohen Herstellungskosten anzusehen.

Andererseits ist im Rahmen eines Nachnutzungskonzeptes zu prüfen, inwieweit der mit einer zukünftigen Nutzung verbundene Stellplatzbedarf auch an anderer Stelle, beispielsweise auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Bahnhofsgelände, abgedeckt werden kann.



Systemskizze
Stellflächen TG

Bestand

Der Blockinnenbereich ist durch Gewerbebauten unterschiedlichen Alters, Nebengebäude, Stellplatzansammlungen, Kleingärten und Brachflächen, die sich ungeordnet entsprechend den Grundstücksgrenzen entwickelt haben, stark kleinräumig gegliedert.

Eine sehr starke Blockinnenraumüberbauung befindet sich auf dem östlich gelegenen Flurstück 65/1 (Zum Bahnhof 27). Die überwiegend leer stehenden Hofgebäude eines ehemaligen Gewerbebetriebes weisen erhebliche Substanzmängel auf. Das Grundstück ist vollständig versiegelt. Gewerblich genutzt wird die ebenfalls ausgedehnte bauliche Anlage auf dem Grundstück Dr.-Külz-Straße 14. Auf mehreren Grundstücken im Blockinnenbereich befinden sich zudem nicht erhaltungswürdige, meist leer stehende Nebengebäude sowie Garagen.

Eine Besonderheit im Block stellt das sanierte, zweigeschossige Wohngebäude auf dem Flurstück 68/1 dar. Es weist keinerlei Bezüge zur umliegenden Bebauung auf. Auf Grund seiner Nutzung und seines Bauzustandes ist das Haus als erhaltenswert einzustufen und wird in die Blockkonzeption einbezogen.

Großflächige Stellplatzanlagen befinden sich auf den Flurstücken 76/1, 73/1 und 72/1 sowie auf dem Flurstück 66 und führen zu einer erheblichen Versiegelung des Blockinnenbereichs. Während es sich bei den 40 Stellplätzen auf den Flurstücken 72/1 und 73/1 um genehmigte Stellplätze handelt (Baugenehmigung im Januar 2006 erteilt), wurden die Anlage auf dem Grundstück Zum Bahnhof 29 ohne Baugenehmigung errichtet. Auf mehreren ungeordneten, teilweise auch brach liegenden Flächen wird „wild“ geparkt.

Auffällig ist der hohe Erschließungsaufwand für die Stellplätze. Die Durchfahrt durch den Block (es handelt sich dabei um den ehemaligen „Wallring“) ist mittlerweile nicht mehr möglich wegen der westlichen Einzäunung der Flurstücke 70/1 und 73/1. Dieses hat zu einer gewissen Beruhigung geführt.

Die versiegelten Flächen im Block weisen sehr unterschiedliche Beläge auf. Neben wassergebundenen Decken und Lesesteinpflasterflächen befinden sich hier neue und ältere Betonpflasterbereiche sowie auch Wege aus Betonschwellen. Durch die überwiegend geringe Qualität der Beläge und durch die grundstücksbezogenen unterschiedlichen Pflasterungen entsteht insgesamt ein ungeordnetes Erscheinungsbild der befestigten Freiflächen.

Die Flurstücke 63/1, 69/1 und 71 werden als private Gärten genutzt und stellen mit ihrem Baumbestand eine hohe Qualität im Block dar. Diese Flächen sind jedoch durch Hecken und Zäune abgeschirmt und nicht erlebbar.

Neben den bereits beschriebenen Missständen stellen die nördlichen Brandgiebel der Seitenflügel der Wohnhäuser Zum Bahnhof einen erheblichen Gestaltungsmangel dar.

Bestand, Bewertung Mängel und Konflikte

Bewertung

Die starke Überbauung der Flurstücke 65/1 und 74/1, die großflächigen Stellplatzanlagen und der große Erschließungsanteil stellen wesentliche städtebauliche Missstände dar, stören das Wohnumfeld und führen insgesamt zu einem hohen Versiegelungsgrad.

Der Standort für die Einzelhandelsnutzung Dr.-Külz-Straße 14 ist ungeeignet und hat negative Auswirkungen für das Wohnen (Kundenverkehr, Anlieferung).

Brachflächen, die zum Teil für „wildes“ Parken genutzt werden, ungeordnete Grundstücksverhältnisse, unsanierte, leer stehende Hofgebäude und Garagen beeinträchtigen das Image des Blockes und stellen ein erhebliches Potential dar.

Die vorhandenen Grünflächen sind nicht ausreichend und bis auf die Gärten, die jedoch für das Wohnumfeld kaum wirksam sind, von mangelhafter Qualität, öffentlich zugängliche Grün- und Spielflächen fehlen.

Der Zustand vieler Gebäude und Grundstücke einschließlich der Oberflächenqualität der befestigten Flächen stellen einen grundsätzlichen gestalterischen Mangel dar, dazu kommen Gestaltungsmängel durch geschlossene Giebel und Brandwände.

Maßnahmen

Abbruch des leer stehenden Gewerbekomplexes Zum Bahnhof 27,

Abbruch der leer stehenden zweigeschossigen Baracke auf dem Grundstück Zum Bahnhof 21, Flurstück 62 (ehemals von der Bahn genutzt),

Abbruch weiterer ungenutzter Nebengebäude und Garagen auf den Grundstücken 76/1 (einschließlich Entsiegelung), 71, 69/1 und 63/1,

Verlagerung des wohnumfeldstörenden Einzelhandels aus dem Blockinnenbereich und Abbruch der zweigeschossigen Baracke auf dem Flurstück 74/2,

Beseitigung der großflächigen Stellplatzanlage auf dem Flurstück 66 (teilweise Verlagerung der Stellplätze), Entsiegelung, Anlage von Mietergärten,

Verlagerung der Stellplatzfläche auf den Flurstücken 72/1 und 73/1, Entsiegelung,

Neuordnung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs,

Neuordnung und gestalterische Aufwertung der gemeinsam genutzten bzw. öffentlichen Zufahrten von der Dr.-Külz-Straße in den Block (erforderlich ist im Zusammenhang mit der Neugestaltung der östlichen Zufahrt auch die Aufwertung der Verbindung von der Dr.-Külz-Straße zum Bahnhof),

Neuordnung der Flurstücke 65/1, 72/1 / 73/1 und 74/1 / 75/1 / 75/4 und Errichtung von Wohngebäuden (Reihenhäuser) auf den beräumten Flächen (eine Option besteht auch für das Flurstück 68/1),

Schaffung einer öffentlichen Grün- und Spielplatzfläche auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 62,

Schaffung einer umlaufenden „grünen“ Wegeverbindung zum Spielplatz im Blockinnenbereich,

Gestalterische Aufwertung der Freiflächen im Blockinnenbereich,

Behebung von Gestaltungsmängeln an den Giebelwänden der Seitenflügel der Wohnhäuser Zum Bahnhof 31/33, 35 und 37/39 durch Fassadenbegrünung.

Zu den wesentlichen Zielen für das Sanierungsgebiet „Paulsstadt“ gehören neben der Aufwertung des Stadtbildes die Stärkung des Wohnens und die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Auf Grund seiner zentralen innerstädtischen Lage, verbunden mit dem Vorteil der Ruhe durch den geschlossenen Blockrand und seiner Größe, stellt der Innenbereich des Blocks 9 eine wertvolle innerstädtische Wohnentwicklungsfläche dar. Grundlage für die durchgreifende Neugestaltung und -nutzung dieser Flächen ist der überwiegende Abbruch der Nebengebäude und der Gewerbebrachen sowie die Beseitigung der Stellplatzanlagen, die zum Teil nicht ausgelastet sind bzw. von Fremdparkern genutzt werden. Ziel ist es, nur noch eine verträgliche Anzahl von Stellplätzen für den eigenen Bedarf im Block auszuweisen.

Durch den Abriss der Hofgebäude, Beseitigung der großflächigen Stellplatzanlagen und Neuordnung der Erschließung wird eine starke Entsiegelung des Blockinnenbereichs erreicht.

Nach Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der Neuordnung können hier neue Flächen für das Wohnen ausgewiesen werden. Es bietet sich eine 2- bis 3-geschossige Reihenhausbebauung an, die sich maßstäblich integriert und wofür eine große Nachfrage besteht. Die Ausweisung von wohnungsnahen Grün- und Freiflächen führt zu einer erheblichen Aufwertung des Wohnumfeldes und Verbesserung der Wohnqualität für den Block. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten und durch neue Anpflanzungen ergänzt.

**Maßnahmen- und
Nutzungskonzept für
den Blockinnenbereich**

Räumliches Konzept Wohnbebauung Grün- und Freiflächen

Für die Wohnbauentwicklungsflächen im Blockinnenbereich sieht das Konzept eine Bebauung mit insgesamt 12 ost-west-ausgerichteten Reihenhäusern in 4 Gruppen vor, die jeweils separat realisierbar sind. Die Lage berücksichtigt zum einen die Grundstücksverhältnisse, zum anderen wird Bezug auf die vorhandenen Seitengebäude der Bebauung an der Straße Zum Bahnhof genommen. Ein direkter Anbau an die Brandwände ist nicht vorgesehen, um eine umlaufende Wegeverbindung realisieren zu können. Diese sollen durch eine Fassadenbegrünung aufgewertet werden. Die Erschließung der Hausgruppen erfolgt von der Dr.-Külz-Straße aus über die beiden Zufahrtsbereiche. Die Hauszugänge befinden sich an der Ostseite, so dass die Wohnräume, Terrassen und Hausgärten nach Westen orientiert sind.

Pro Wohnhaus wird ein Stellplatz vorgesehen. Die zusammenhängenden Stellplatzflächen der Gebäude sind jeweils nördlich unmittelbar an der Erschließungsstraße angeordnet. Der innere Bereich des Wohnquartiers ist dadurch frei von versiegelten Flächen.

Ziel der Grün- und Freiflächenkonzeption ist die Aufwertung des Blockinnenbereichs als wohnungsnaher Grünfläche für die Bewohner. Es ist geplant, unter Einbeziehung der vorhandenen Gärten durch den neuen umlaufenden Weg attraktive „Ruhezonen“ mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Der über diese Flächen führende halböffentliche Weg hat abschnittsweise als ruhiger Wohnweg auch die Erschließungsfunktion für die neue Bebauung. Ein Weg im südlichen Blockinnenbereich entlang der Grenzen der Grundstücke Zum Bahnhof verbindet die privaten Mietergärten und begrünten Höfe mit der öffentlichen Spielplatz- und Grünfläche im östlichen Blockbereich und mit den Wegen nach Norden in die Dr.-Külz-Straße. Eine weitere Begrünung wird durch die Gartengrundstücke der neuen Reihenhäuser und die vorhandenen Gärten erreicht.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Konzeption einbezogen und durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt. Im Rahmen der Neuordnung und Aufwertung der Einfahrtsbereiche in den Block von der Dr.-Külz-Straße aus sollen ergänzende Anpflanzungen die Zufahrten betonen und den Blockrand optisch zugleich schließen. Diese Maßnahmen können durch Dach- und Fassadenbegrünungen ergänzt werden.

Den Übergangsbereich der Wohnbebauung zum östlich gelegenen Blockrand mit den Gebäuden der ehemaligen Reichbahndirektion bildet der in Hausgärten eingebettete Spielplatz. Er stellt einen bedeutenden Maßnahmeschwerpunkt des Grün- und Freiflächenkonzeptes dar. Über die Zugänge an der Dr.-Külz-Straße ist er auch von dort aus erreichbar.