

Landeshauptstadt Schwerin

Städtebauliches
Entwicklungskonzept

nach § 171 b BauGB für das
Stadtumbaugebiet „Mittlere
Altstadt“

Landeshauptstadt Schwerin

Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171 b BauGB für das Stadtum- baugebiet „Mittlere Altstadt“

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Schwerin
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
Am Packhof 2-6
18053 Schwerin

Bearbeitung:

Wagner Planungsgesellschaft
Stadtumbau · Stadtentwicklung · Tourismus
Doberaner Straße 7
18057 Rostock
Tel. 0381 | 3770 69 40
Fax. 0381 | 3770 69 49
info@wagner-planungsgesellschaft.de

Stefan Herold
Steffen Lüdemann
Peter Wagner

Stand:

06. April 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Planungsgrundlagen	6
2.1	Räumliche Abgrenzung und Lage des Untersuchungsgebiets	6
2.2	Planungsvorgaben	6
2.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	6
2.2.2	Flächennutzungsplan	7
2.2.3	Einzelhandelskonzept	7
2.2.4	Planungen mit bindender Wirkung	8
3	Die Bestandssituation	10
3.1	Stadtentwicklung und Baustruktur	10
3.2	Entwicklung von Bevölkerungs- und Sozialstruktur	11
3.3	Nutzungsstruktur	11
3.3.1	Wohnungssituation, Prognose der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung	11
3.3.2	Soziale Infrastruktur	13
3.3.3	Einzelhandel- und Dienstleistung	13
3.3.4	Kultur-, Freizeit und touristische Einrichtungen	15
3.3.5	Einrichtungen der Landesregierung	15
3.4	Verkehr	15
3.5	Grün- und Freiflächen	16
3.5.1	Öffentliche Grünflächen	16
3.5.2	Private Höfe und Gärten	17
3.6	Ver- und Entsorgung	17
3.7	Immissionen	17
3.8	Städtebauliche Missstände und Risiken	18
3.9	SWOT-Analyse	21
4	Ziel- und Maßnahmenplanung	23
4.1	Entwicklungsalternativen	23
4.2	Entwicklungsziele	26
4.2.1	Allgemeine Entwicklungsziele	26
4.2.2	Einteilung des Untersuchungsgebiets in Entwicklungsbereiche, Zuordnung bereichsspezifischer Entwicklungsziele	28

4.3	Maßnahmenplanung	29
4.3.1	Vorschlag zur Fördergebietsabgrenzung.....	29
4.3.2	Darstellung und Erläuterung der angestrebten Fördermaßnahmen	29
4.3.3	Finanzierungsübersicht	33

Planverzeichnis

Der nachfolgend jeweils angegebene Planmaßstab bezieht sich auf die Pläne in Originalgröße. Die dem Textteil beigefügten Verkleinerungen auf DIN A3 sind nicht maßstabsgetreu.

Plan-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
1.1	Eigentumsverhältnisse	1:1.500
1.2	Baualter / Denkmalschutz	1:1.500
1.3	Nutzung / Verkehr	1:1.500
1.4	Konflikte / Potenziale	1:1.500
2.1	Abgrenzungsvorschlag Fördergebiet	1:1.500
2.2	Rahmenplan	1:1.000

1 Einleitung

Die Altstadt der Landeshauptstadt Schwerin umfasst das geschäftliche Zentrum sowie in Nachbarschaft des Schlosses einen Großteil der Ministerien sowie der kulturellen und sonstigen tourismusrelevanten Einrichtungen. Infolge der sehr unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie des baulichen und funktionalen Zustands der unterschiedlichen Teilbereiche wurden nach 1990 Teilbereiche des Stadtzentrums als Sanierungsgebiete förmlich festgesetzt.

Aufgabe des nachfolgenden Entwicklungskonzepts ist es, die städtebauliche Gesamtsituation in einem erweiterten Untersuchungsgebiet darzustellen und auf dieser Grundlage Ziele und Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des gesamten Bereichs Mittlere Altstadt vorzuschlagen. Dabei gilt es insbesondere der Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums Rechnung zu tragen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Räumliche Abgrenzung und Lage des Untersuchungsgebiets

Der Untersuchungsraum umfasst entsprechend des in Kapitel 1 angesprochenen Aufgabenschwerpunktes den gesamten für das Geschäftszentrum relevanten Kernstadtbereich Schwerins einschließlich der Geschäftsnebenlagen. Bestehende Fördergebiete finden dabei, soweit diese sich mit dem für das Geschäftszentrum relevanten Kernstadtbereich überschneiden, ganz oder teilweise Berücksichtigung.

Die Abgrenzung verläuft zur Schelfstadt hin nördlich von Friedrich- und Burgstraße unter Einbeziehung der straßenbegleitenden Bebauung. Zum Schweriner See hin ist das Untersuchungsgebiet längs der Werderstraße und der Graf-Schack-Allee abgegrenzt. Nach Süden hin bildet der Parkplatz zwischen Graf-Schack-Allee und Mecklenburgstraße die Grenze, nach Osten zur Paulsstadt hin bildet die Goethestraße und Lobedanzgang einschließlich der straßenbegleitenden Bebauung sowie die Bahntrasse die Abgrenzung. Nach Norden zur östlichen Paulsstadt hin ist das Untersuchungsgebiet schließlich durch die Arsenalstraße, die straßenbegleitende Bebauung eingeschlossen, abgegrenzt.

Das Untersuchungsgebiet verfügt damit über eine Fläche von insgesamt 54 ha.

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Wohnen in Schwerin“ liegt in seiner ersten fortgeschriebenen Fassung von 2005 vor. Diese erste Fortschreibung überprüft die Annahmen der Prognose 2017 anhand der tatsächlichen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung. Im Ergebnis hat sich der Wanderungssaldo 2002-2004 und damit die Bevölkerungszahl nicht so negativ entwickelt wie prognostiziert. Andererseits übertraf die Anzahl der bis 2006 neu gebauten Wohnungen mit 553 WE die Prognose (490-530 WE). Da sich beide Abweichungen aufheben, wird unverändert von einem gesamtstädtischen Leerstand von ca. 6000 WE ausgegangen. Der Rückbau soll zum allergrößten Teil weiterhin in den Großsiedlungen, insbesondere Mueßer Holz, Neu Zippendorf und Großer Dreesch erfolgen. Die an den Untersuchungsgebiet anschließenden innerstädtischen Wohnquartiere sind dagegen als Stadtteile mit Handlungsschwerpunkt Aufwertung bzw. ohne Handlungsbedarf (Feldstadt) eingestuft.

Der Bereich der Altstadt (in etwa identisch mit Untersuchungsgebiet „Mittlere Altstadt“) wird laut 1. Fortschreibung als Stadtteil ohne Handlungsbedarf eingestuft. Diese Einstufung wird mit dem weit fortgeschrittenen Sanierungsstand, dem relativ höchsten Bevölkerungszuwachs seit 1996 sowie weiteren positiven wohnungswirtschaftlichen und sozialen Daten begründet (siehe dazu Kapitel 3.2 und 3.3.1).

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der im November 1998 beschlossene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin liegt nach der 10. Planänderung in der Fassung vom 10.11.2006 vor.

Das Untersuchungsgebiet ist, was den nordwestlichen, den nordöstlichen sowie den südlichen Randbereich um die Heinrich-Mann-Str. betrifft, als Wohnbaufläche dargestellt. Der durch die Regierungsbauten und kulturellen Einrichtungen dominierte Bereich um den Alten Garten ist als Sonderbaufläche, das übrige Untersuchungsgebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Damit entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplans den aktuellen Gegebenheiten.

2.2.3 Einzelhandelskonzept

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Einzelhandel und Dienstleistung für die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebiets, erfolgt nachfolgend eine Auswertung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts.

Laut Einzelhandelskonzept (Junker und Kruse Stadtforschung – Planung, 2005) verfügt Schwerin mit knapp 250.000 Personen für ein Oberzentrum über ein vergleichsweise geringes Einzugsgebiet und mit ca. 1,2 Mrd. € auch über ein vergleichsweise geringes Kaufkraftvolumen. Weiterhin ist die Bindung der Schweriner und der Umlandbevölkerung an den schweriner Einzelhandel bereits sehr hoch (Zentralitätsziffer von 121), sodass nur noch eingeschränkte und auf einzelne Segmente begrenzte Steigerungspotenziale bestehen. Erfreulicherweise ist in sämtlichen zentrumsrelevanten Warengruppen die Kundenbindung zwischen 1997 und 2005 angestiegen. Das Kaufkraftniveau (Bundesdurchschnitt = 100) ist mit 93,8 gegenüber 1997 um ca. 1% angestiegen und liegt damit weiterhin über dem ostdeutschen Referenzwert mit 90,3 (zum Vergleich Mecklenburg-Vorpommern: 87,5).

Auf der Angebotsseite verfügt Schwerin über insgesamt 766 Einzelhandelseinrichtungen mit 188.400 m² Verkaufsfläche (169.000 m² ohne Leerstand). Gegenüber 1997 bedeutet dies eine leichte Zunahme der Betriebszahl um 2,8 % aber gleichzeitig eine erhebliche Zunahme der Verkaufsfläche um 10,2 %. Bei gleichzeitig erfolgtem Bevölkerungsrückgang bedeutet dies einen starken Anstieg der Verkaufsfläche pro Kopf um 28 %. Die Einzelhandelsverkaufsfläche pro EW liegt entsprechend mit 1,8 m² über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,4 m², jedoch noch unter dem Durchschnittswert für Ostdeutschland von 2,0 m² pro EW. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial beträgt ca. 478,9 Mio. €. Ca. 80 % der Verkaufsfläche befindet sich außerhalb des Stadtzentrums, knapp ein Drittel fallen auf die autokundenorientierten peripheren Standorte Fasanenhof, Sieben-Seen-Center und Margaretenhof. Diese mit einem hohen Anteil an zentrumsrelevanten Sortimenten ausgestatteten Standorte stehen in direkter Konkurrenz zum schweriner Stadtzentrum. Es bestand 2005 für Schwerin ein erheblicher Leerstand mit insgesamt 183 Ladenlokalen, was ca. 20 % der Läden und ca. 13 % der Verkaufsfläche entspricht.

Das Stadtzentrum (in etwa mit Untersuchungsgebiet identisch) bildet auch das Hauptgeschäftszentrum. Die dort aktuell bestehenden 314

Betriebe stellen 41 % des Gesamtangebots dar. Diese verfügen aber mit 32.500 m² Verkaufsfläche (Marienplatzgalerie noch nicht berücksichtigt) nur über rund 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Seit 1997 hat sich durch die Eröffnung des Schlossparkcenters der Schwerpunkt des Geschäftszentrums nach Westen zum Marienplatz erweitert. Das Schlossparkcenter bildet seit seiner Eröffnung die 1a-Lage, Marienplatz, Mittlere Mecklenburgstraße (vorherige 1a-Lage) und einige der abzweigenden Nebenstraßen sowie die Schmiedestraße bilden die Hauptgeschäftslage (1b-Lage), der Wurm, nördliche Mecklenburgstraße, Friedrichstraße, östliche Schloßstraße und Puschkinstraße stellen Nebenlagen, westlicher Großer Moor sowie südliche Mecklenburgstraße Randlagen dar. Die Stärken des Hauptgeschäftszentrums bestehen in der diversifizierten Angebotsstruktur, im insgesamt qualitativ sowie quantitativ guten Angebot (siehe Kapitel 2.5.3), im attraktiven baulichen Umfeld sowie in der guten Integration der Verkaufseinrichtungen in die Stadtstruktur und die historische Bausubstanz. Ein wichtiges Potenzial besteht nach Einzelhandelsgutachten zudem in den zentral gelegenen großdimensionalen Reserveflächen in Gestalt des Postareals, sowie im Block zwischen Helenen- und Schloßstraße. Die 3. genannte Reservefläche wird z. Zt. als Marienplatzgalerie entwickelt. Eine wesentliche Schwäche des Hauptgeschäftszentrums wird in dem hohen Anteil an Dienstleistungseinrichtungen in den Hauptgeschäftslagen gesehen sowie im vermehrten Leerstand in den Neben- und Randlagen. Ein wesentliches Risiko wird darin gesehen, dass bei Neuansiedlungen in den Hauptlagen sich der Leerstand in den Neben- und Randlagen weiter erhöht.

Zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels wird insbesondere empfohlen, dass strukturprägender innenstadtrelevanter Einzelhandel in der Hauptsache im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und nur noch in begrenztem Umfang in den Stadtteilzentren zugelassen werden sollte. Zur zukünftigen Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums wird vorgeschlagen, dass der Bereich zwischen Marienplatz und Mittlerer Mecklenburgstraße sowie die Schmiedestraße weiterhin als Hauptlage, der Wurm, die nördliche Mecklenburgstraße sowie Friedrichstraße, mittlere Schloßstraße und die Puschkinstraße als Nebenlage zu entwickeln ist. Durch diese kompakte Abgrenzung soll gerade in Anbetracht fehlender zusätzlicher Nachfragepotenziale eine Überdehnung und Ausdünnung der Geschäftslagen vermieden und somit die Funktionalität des Hauptgeschäftszentrums gesichert werden. Darüber hinaus werden zur Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur die Entwicklung der im Hauptgeschäftsbereich bestehenden Potenzialflächen, qualitative Angebotsverbesserungen, z. B. die Anpassung der Betriebsgrößen nicht mehr marktgerechter Ladenlokale, Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltqualität sowie koordinierter Marketingmaßnahmen vorgeschlagen.

2.2.4 Planungen mit bindender Wirkung

Förmlich festgesetzte Sanierungs- und Stadtumbaugebiete

Entsprechend der in Kapitel 1 dargelegten Prioritätensetzung für die Erneuerung der Innenstadt, wurden im Kernstadtbereich bereits mehrere Sanierungsgebiete und ein Stadtumbaugebiet (östliche Pauls-

stadt) förmlich festgesetzt. Dem Untersuchungsgebiet gehören folgende Sanierungsgebiete ganz oder in Teilflächen an:

Das am 12.02.1992 förmlich festgelegte **Sanierungsgebiet „Altstadt“** umfasst den Kernbereich des Untersuchungsgebiets südlich und westlich des Marktes auf einer Fläche von 2,9 ha.

In dessen südlicher Erweiterung erfolgte am 12.03.1999 auf einer Fläche von 0,73 ha die förmliche Festlegung des **Sanierungsgebiets „Altstadt-Schlossstraße“**

Im nordöstlichen Bereich überschneidet sich das Untersuchungsgebiet mit dem am 12.02.1992 förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet „Schelfstadt“** (27,0 ha) und im nordöstlichen Randbereich geringfügig mit dem Sanierungsgebiet „Paulsstadt“ (Förmliche Festlegung 24.04.2006)

Bebauungspläne

Der **Bebauungsplan Nr. 20.92.01 „Reiferbahn“** umfasst das Areal des Schlossparkcenters einschließlich des zugehörigen Parkhauses sowie das angrenzende Fridericianum-Gymnasium und die nördlich an das Center angrenzende Wohnbebauung auf einer Fläche von ca. 7,6 ha. Der Bebauungsplan ist seit 13.08.1996 rechtskräftig. Nach Realisierung des Schlossparkcenters verbleibt noch als zu realisierender Planungsinhalt die Baulückenschließung an der Wittenburger Straße.

Der **Bebauungsplan Nr. ??? „Burgseegalerie“** erstreckt sich auf der Fläche des gleichnamigen Einkaufszentrums sowie einiger angrenzender Grundstücke, umfasst eine Fläche von ??? ha und ist seit ??? rechtskräftig. Mit der ??? erfolgten Fertigstellung des Einkaufszentrums sind die wesentlichen Planungsinhalte umgesetzt.

Der **Bebauungsplan Nr. 61.08 „Block 18“** umfasst den Gebäudeblock zwischen Wismarscher Str., Martinstr., Mecklenburgstr. und Helenenstr. nordöstlich des Marienplatzes. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 1,36 ha und ist seit dem 10.10.2008 rechtskräftig. Zweck des Bebauungsplans ist es, das nötige Baurecht für die Errichtung der Marienplatzpassage zu schaffen.

Die z. Zt. in Bau befindliche Marienplatzpassage wird eine Vielzahl von Geschäften und ergänzende Gastronomie auf einer Geschäftsfläche von insgesamt 15.100 m² beherbergen. Dazu kommt noch ein Hotel im 3. und 4. OG mit 105 Zimmern sowie eine Tiefgarage mit 150 Einstellplätzen. Die Eröffnung ist für März 2010 geplant.

Wettbewerb Marienplatz

Für den Bereich des Marienplatzes soll 2009 ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbs gehen in die weitere Rahmenplanung ein.

3 Die Bestandssituation

3.1 Stadtentwicklung und Baustruktur

Die früheste historisch gesicherte Siedlung Schwerins entsteht zwischen 1160 und 1340 in dem durch die erste Stadtbefestigungsanlage, den „Planken“, umfriedeten Raum. Dieser erstreckt sich etwa von der heutigen Friedrichstraße im Norden bis zur heutigen Schlosstraße im Süden sowie von der Schlachter-, Baderstraße im Osten bis zur heutigen Mecklenburgstraße im Westen. Zwischen 1340 und 1651 erfolgen im Zuge der Anlage einer neuen Befestigungsmauer Erweiterungen bis zur heutigen Klosterstraße in südlicher sowie bis etwa zur Mitte der Straße Großer Moor in östlicher Richtung. Infolge der Stadtbrände von 1651, 1689 und 1690 und fortlaufender kriegerischer Auseinandersetzungen beschränkt sich die Bautätigkeit im 17. Jahrhundert vorwiegend mit dem Wiederaufbau. In der Barockzeit bis 1740 erfolgte lediglich eine Erweiterung um den östlichen Teil der Straße Großer Moor und im Bereich der östlichen Schlosstrasse. Im 19. Jahrhundert entstehen an der östlichen Schlosstrasse und um den Alten Garten verschiedene Regierungs- und Kulturbauten in klassizistischem bzw. historisierendem Stil, welche diesen Teilraum seitdem städtebaulich prägen. Mit steigendem Entwicklungsdruck bereits ab der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts beginnt sich Schwerin aufgrund der topographischen Gegebenheiten westwärts, über den Pfaffenteich und den Fließgraben (heutige Mecklenburgstraße) hinaus, zu erweitern. Zunächst erfolgte Anfang des Jahrhunderts nach Wegfall der Stadtmauer die Bebauung des Marienplatzes, dann folgte die Bebauung der bestehenden und an Bedeutung zunehmenden städtischen Ausfallstraßen (insbesondere Goethe-, Wismarsche-, Lübecker Straße) und bis zum Ende des 19. Jahrhunderts ist auch der übrige Bereich erschlossen und bebaut. Die Bereiche um die Straße Großer Moor wurden in der baulichen Unterhaltung vernachlässigt und vor dem Hintergrund der Betonplattenbauweise wurde die historische Substanz des 16. bis 19. Jahrhunderts zwischen 1980/85 abgebrochen und in großen Teilen als industriell gefertigter Geschosswohnungsbau neu errichtet.

Die Vorstehend beschriebenen Phasen der Stadtentwicklung führten in den einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets zu unterschiedlichen Bau- und Siedlungsstrukturen. Der mittlere Bereich des Untersuchungsgebiets weist seinem Ursprung nach bis heute eine sehr dichte und kleinteilige Siedlungsstruktur auf, was sich einerseits in der Parzellierung und der Wegeerschließung und andererseits in der Bebauung widerspiegelt. Aufgrund der verschiedenen Stadtbrände stammt hier die Bausubstanz zum allergrößten Teil erst aus dem späten 17. sowie dem 18. und 19. Jahrhundert. Der Bereich um den Alten Garten ist dagegen durch klassizistischen und historisierendem Stil erbaute Regierungs- und Kulturbauten aus dem 19. Jahrhundert bestimmt. Der Bereich um die Straße Großer Moor wird dagegen vom industriell gefertigten Wohnungsbau aus der DDR-Zeit mit entsprechender großmaßstäblicher Bau- und Parzellenstruktur bestimmt, nur einzelne historische Gebäude, in der Regel Fachwerkbauten aus späten 18. und frühen 19. Jahrhundert blieben erhalten.



Abb. 1:
Der Schweriner Dom im
mittelalterlichen Stadt-
kern.



Abb. 2:
Das Schweriner Staats-
theater

Die im westlichen Untersuchungsgebiet zur Gründerzeit errichteten Baublöcke, weisen eine geschlossene Blockrandbebauung auf, für welche der parzellierte Mietwohnungsbau / Geschosswohnungsbau typisch ist. Später, insbesondere nach 1990, erfolgten Überformungen dieser Struktur, d. h. das Zusammenfassen von Parzellen zu größeren Grundstücken und deren Neuerschließung / Neubebauung lassen sich vor allem für die Hauptgeschäftslagen in der Schweriner City vermerken.

3.2 Entwicklung von Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Einwohnerzahlen der Schweriner Altstadt der vergangenen Jahre sind stabil und kontinuierlich leicht angestiegen. Das Untersuchungsgebiet verfügt demnach über insgesamt 3.136 Einwohner, womit es zahlenmäßig hinter den unmittelbar angrenzenden gründerzeitlichen Quartieren rangiert (vgl. Statistik 2007). Hinsichtlich der Gesamtentwicklung schneidet es jedoch aufgrund seiner seit 1996 kontinuierlichen Bevölkerungszunahme insgesamt besser ab als z. B. die Paulsstadt oder die Werdervorstadt.

Mit einem Altersdurchschnitt von 42,1 Jahren (Schwerin 45,4 Jahre) zählt die Altstadt zu den jüngsten Stadtteilen Schwerins. Einen geringeren Altersdurchschnitt weisen nur noch die angrenzenden Innenstadtquartiere Schelfstadt, Paulsstadt und Feldstadt auf. (vgl. Sachstandsbericht zum Monitoring 2007)

Der Anteil der Erwerbslosen an den Einwohnern im Erwerbsalter im Stadtteil ist mit 13 % leicht unterdurchschnittlich (Schwerin 15,9 %) und hat sich jedoch im Vergleich zum Jahr 2006 (Altstadt 10,6%, Schwerin 12,4%) erhöht. (vgl. ebenda)

3.3 Nutzungsstruktur

3.3.1 Wohnungssituation, Prognose der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

Der Wohnungsbestand beträgt laut Sachstandsbericht Monitoring 2007 zum Stichtag 2006 58.413 WE, bei einem Leerstand von ca. 8.000 WE, was einer Quote von 13,6 % entspricht. Damit hat sich der Leerstand in den letzten Jahren (2003:13,0 % und 2005: 13,9 %) nur geringfügig verändert. Laut Wohnungsmarktprognose 2020 (Analyse & Konzepte Hamburg, 2008) ist die Zahl der Wohnungszugänge durch Baumaßnahmen im Bestand mit 225 WE in 2006 gegenüber noch 446 WE im Jahre 2004 stark rückläufig. Der Wohnungsneubau findet in den letzten Jahren hauptsächlich im Einfamilienhausbereich (220 von 295 WE in 2006) statt. Im Eigentumsbereich besteht ein ausgeglichener Markt mit stabilem Preisniveau. Es wird auch zukünftig mit einer stabilen Nachfrage insbesondere nach Eigenheimen (58 % der befragten Eigentümer erwerben frei stehendes Einfamilienhaus nach) ausgegangen, für den Kernstadtbereich wird aber auch eine verstärkte Nachfrage nach Eigentumswohnungen festgestellt. Aufgrund begrenzter Flächenreserven im Stadtgebiet wird laut Wohnungsmarktprognose 2020 bereits für 2009 mit Flächenmangel für Einfamilienhausgrundstücke gerechnet. Im Mietwohnungsbereich bestehen 43.000 nachfragende Haushalte, von denen 29.000 über ein mittleres bis höheres Einkommen verfügen. In

ein mittleres bis höheres Einkommen verfügen. In den Segmenten des Seniorenwohnens wird sowohl bei altengerechten Wohnungen, bei Angeboten des Betreuten Wohnens wie auch bei Pflegeplätzen das Angebot als ausreichend eingestuft. Mit 3,3 betreuten Wohnungen pro 100 Personen über 65 Jahren liegt das Angebot weit über dem Bundesdurchschnitt von 1,6 bzw. von dem der bundesdeutschen Städte zwischen 50.000 und 100.000 EW mit 1,8 betreuten Wohnungen pro 100 über 65-Jährigen.

In der Altstadt (weitgehend Deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet) gab es 2007 2.042 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 131.466 m². Der überwiegende Teil (mehr als 50 %) der Wohnbebauung wurde bis 1918 errichtet. Erhebliche Mengen jüngerer Geschosswohnungsbauten (24%) entstanden im Altstadtgebiet erst ab 1971 und wurden in industrieller Bauweise gefertigt (Bereich Großer Moor). Die durchschnittliche Wohnungsgröße im statistischen Bereich Altstadt beträgt 64,4 m², was nach heutigem Wohnstandart vor allem Zweiraumwohnungen und kleineren Dreiraumwohnungen entsprechen dürfte. Der Wohnungsleerstand beträgt Ende 2007 22,9 % und liegt damit niveaugleich zu vorhergehenden Jahren, wobei jedoch in der Zusammensetzung des Wertes von veränderten Einzeldaten auszugehen ist. So hat der Leerstand von unbewohnten Häusern zwar abgenommen, zugenommen hat jedoch gleichzeitig der Leerstand in bewohnten Häusern, bei denen seit 2003 ein kontinuierlicher Anstieg feststellbar ist (vgl. ebenda).

Die Wohnungsmarktprognose 2020 geht auf gesamtstädtischer Ebene zunächst bis 2010 von einer Stagnation der Haushaltszahlen dann aber in den folgenden 10 Jahren von einer Verringerung um insgesamt ca. 5 % bzw. 2.550 (von 50.550 auf 48.000 Haushalte) aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird von 1,97 im Jahr 2005 auf 1,93 in 2020 weiter zurückgehen, was aus einem erheblichen Rückgang der Haushalte mit 3 bzw. 4 und mehr Personen um 12,0 bzw. 15,6 % resultiert. Entsprechend wird bei den Mietwohnungen der größte Nachfragerückgang bei großen Wohnungen erwartet; die Nachfrage in diesem Segment wird bis 2010 entsprechend der Haushaltsentwicklung weitgehend konstant bleiben, dann aber zwischen 2010 und 2020 um ca. 10 % zurückgehen. Zur Vermeidung eines erheblichen Leerstandsanstiegs wird ein weiterer Wohnungsrückbau auch nach 2008 empfohlen, wobei ein hinreichender Erhalt preiswerten Wohnraumes Berücksichtigung finden sollte. Für die Nachfrage nach Eigenheimen wird bis 2020 kein größerer Rückgang erwartet, da bei weniger nachfragenden Haushalten diese dann vorzugsweise Häuser in Schwerin und nicht mehr im Umland anstreben. Es wird für den Prognosezeitraum (2007-2020) von einem Nachfragepotenzial von insgesamt 2.245 WE ausgegangen. Im Segment Senioren- und betreutes Wohnen wird aufgrund der Zunahme der älteren Bevölkerung im Prognosezeitraum von einem Anstieg der Nachfrage ausgegangen. Das Gutachten empfiehlt entsprechend den Bau von 830 WE in diesem Segment. Auch für die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen wird ein Anstieg erwartet; dieser wird allerdings wegen der schwer einzuschätzenden zukünftigen Entwicklung der Organisation des Pflegebereichs nicht quantifiziert. Zur Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung des Untersuchungsgebietes werden keine spezifischen Aussagen getroffen.

3.3.2 Soziale Infrastruktur

Die Infrastruktur sozialer Einrichtungen im Bereich der Altstadt ist überschaubar und beschränkt sich in unterschiedlicher Gewichtung auf schulische und beratende Institutionen, sowie auf Sozialstationen. So bestehen im schulischen Bereich ein Gymnasium und zwei Berufsschulen. Weiterhin existiert eine Sozialstation der Caritas, sowie drei verschiedenen soziale Beratungsstellen. Zudem ist in der Altstadt eine Einrichtung in freier Trägerschaft für Kinder-, Jugend- und Sozialarbeit etabliert.

Kindertagesstätten sowie ambulante Pflegedienste, stationäre Pflegeheime und Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Seniorenbegegnung existieren im Untersuchungsgebiet nicht. Hier ergänzen aber entsprechende Einrichtungen in den angrenzenden Wohnquartieren das Angebot bedarfsgerecht.

3.3.3 Einzelhandel- und Dienstleistung

Die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums kommt bei vorliegender Rahmenplanung besondere Bedeutung zu. Daher werden bei der Bestandserhebung die Sortimentgruppen des Einzelhandels mit besonderer Zentrenrelevanz, dies sind Bekleidung und Konsumgüter, separat erhoben und dargestellt. Neben vorstehender Sortimentszuordnung erfolgt zudem eine Einteilung nach Organisationsform. So werden die Großeinrichtungen Einkaufszentrum, Kaufhaus und im Lebensmittelbereich Supermarkt getrennt von den wesentlich kleineren auf ein Sortiment bezogenen Einzelhandelseinrichtungen mit entsprechend begrenzter Verkaufsfläche erhoben. Damit wird Rechnung getragen, dass vorgenannte Großeinrichtungen weitreichendere städtebauliche Auswirkungen wie kleine Ladenlokale zeigen. Im Dienstleistungsbe-
reich werden aufgrund der besonderen Bedeutung des Tourismus für die Kernstadt entsprechende Einrichtungen von Beherbergung, Gastronomie und Freizeit als eigenständige Gruppe erhoben und dargestellt. Da klassische Büronutzungen (z. B. Freie Berufe, Unternehmensverwaltungen, Krankenkassen) aufgrund der fehlenden Verkaufsfunktion häufig in Obergeschossen angesiedelt sind und auch abseits der Geschäftslagen funktionieren, werden diese ebenfalls gesondert erhoben. Im Ergebnis der Bestandserhebung lassen sich nachfolgende Aussagen treffen:

Die Einzelhandelsstrukturen sind in der räumlich begrenzten Lage der Altstadt zu einem Hauptgeschäftszentrum verdichtet, welches sich heute im Bereich beginnend zwischen Marienplatz – Schlossstraße – Helenenstraße bis über die Mecklenburgstraße hin zur Schmiedestraße – Marktplatz – Puschkinstraße erstreckt.

Charakteristisch für die Entwicklung seit 1990 ist die Neuansiedlung großflächiger Verkaufsstrukturen, insbesondere der Einkaufspassagen „Burgseegalerie“, „Wurm“ und „Schlossparkcenter“. Die beiden letztgenannten um den Marienplatz angesiedelten Einrichtungen haben den Schwerpunkt des Hauptgeschäftszentrums von der Mecklenburgstraße in Richtung Marienplatz verschoben. Diese Entwicklung setzt sich durch die z. Zt. erfolgende Errichtung der Marienplatzpassage fort.



Abb. 3:
Schlosspark-Center am
Marienplatz



Abb. 4:
Einkaufszentrum Burg-
see-Galerie südlicher Be-
reich Mecklenburgstraße

Vorgenannte Einkaufspassagen sind als Einheit geplant und gestaltet, gliedern sich aber in verschiedenen große Einzelhandels- und personenbezogene Dienstleistungseinrichtungen. Das Warenangebot ist breit gefächert und umfasst die Bereiche Bekleidung (Modetextilien und Modeaccessoires im weitesten Sinne), den breiten Bereich der Konsumgüter aber auch der Bereich der Nahversorgung (Lebensmittel, Gesundheit) wird mit abgedeckt.

Während das Schlosspark Center und auch die zukünftige Marienplatz-Galerie den Hauptgeschäftsbereich am Marienplatz prägen und weiter verfestigen, können die weniger zentral gelegene Burgsee-Galerie und der Wurm aufgrund Blockinnenlage mit geringerer Außenwirkung als benachbarte Einkaufszentren) aktuell kaum vergleichbare Synergien dazu entwickeln.

Das schweriner Hauptgeschäftszentrum verfügt über kein klassisches Kaufhaus mit umfassenden, sortimentübergreifendem Warenangebot. Es bestehen aber zwei Kaufhäuser im Bekleidungsbereich, von denen sich eines im direkten Hauptgeschäftsbereich entlang der Mecklenburgstraße, Höhe Zugang Schmiedestraße befindet. Daneben besteht ein weiteres Kaufhaus (C&A) Visavis der Burgsee-Galerie im südlichen Bereich der Mecklenburgstraße, welche eine Geschäftsnebenlage darstellt.

Neben vorgenannten Einkaufspassagen und Kaufhäusern bestehen im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die als Erdgeschossnutzung vorrangig Bestandteil der parzellierten Blockrandbebauung sind und 200 m² Verkaufsfläche in der Regel nicht überschreiten. Das Warenangebot der kleineren Einzelhandelseinrichtungen umfasst ebenfalls die Bereiche Bekleidung/ Modewaren, Konsumgüter, sowie den Bereich der Nahversorgung. In Hauptgeschäftslage konzentriert sich der Hauptteil der dort ansässigen Einzelhandelseinrichtungen entlang der Mecklenburgstraße im Bereich zwischen Schlosstraße und Schmiedestraße. Letztgenannte weist zusammen mit der Puschkinstraße ebenfalls eine signifikante Dichte an kleineren Einzelhandelseinrichtungen auf. In den angrenzenden Nebenlagen ist die Handelsdichte dieser Einrichtungen bereits deutlich geringer. In diesen Lagen ist insgesamt ein Rückzug der Handelseinrichtungen zu verzeichnen, was sich insbesondere an den leer stehenden Ladenlokalen, allem voran in der Friedrichstraße ablesen lässt.

Auf den Privatbedarf bezogene Dienstleistungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum ebenfalls umfassend vertreten. Eine hohe Dichte dieser Einrichtungen besteht in der Geschäftshauptlage im Bereich der nördlichen und mittleren Mecklenburgstraße aber auch in den Randlagen südliche Mecklenburgstraße, Wittenburger Str., Wismarsche Str., Goethestraße und Großer Moor.

Insgesamt ergibt sich damit ein umfassendes und einem Hauptgeschäftszentrum gerechtfertigtes Waren- und Dienstleistungsangebot, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Lediglich das höherwertige Angebot im Bereich Mode/Bekleidung ist ergänzungsbedürftig. Für die im Untersuchungsgebiet und in den angrenzenden Quartieren ansässige Bewohnerschaft wird zudem ein umfassendes Nahversorgungsangebot, teils durch in die Passagen integrierte teils durch kleinere Einzelgeschäfte gedeckt.

Parallel zur Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen sind jedoch auch Leerstände in einzelnen Randlagen zu vermerken. (siehe Pläne 1.3 und 1.4)

3.3.4 Kultur-, Freizeit und touristische Einrichtungen

Schwerin verfügt als Landeshauptstadt über eine gute Ausstattung mit kulturellen Einrichtungen, welche größtenteils auch einen regionalen bzw. überregionalen Einzugsbereich versorgen. Die meisten der kulturellen Einrichtungen befinden sich in der Altstadt.

An Bühnen besteht im Untersuchungsgebiet neben dem Staatstheater ein weiteres kleines Theater am Pfaffenteich. An Museen bestehen die Ausstellungsbereiche im Schloss und die Gemäldegalerie am Alten Garten. Daneben bestehen eine Reihe kleinerer privater Galerien und Läden mit Kunsthandwerk im zentralen Altstadtbereich. Weiterhin stellen die bedeutsamen historischen Gebäude insbesondere der Schweriner Dom, das Ensemble um den Alten Garten touristische Sehenswürdigkeiten dar.

Im sonstigen Freizeitbereich besteht ein Kino (Capitol-Filmpalast) an der Wismarschen Straße, zudem sind die im Rahmen der BUGA-Vorbereitung aufgewerteten Park- und Grünanlagen längs des Schweriner Sees zu nennen.

Mit ca. 2.700 Betten ist das Beherbergungsangebot vergleichsweise begrenzt. Aufgrund der Tatsache, dass sich Schwerin bisher lediglich bei Tagesgästen (über 1,3 Mio. in 2008) nicht aber bei den Übernachtungsgästen eine starke Stellung erarbeitet hat, liegt die durchschnittliche jährliche Auslastung mit ca. 36 % kaum über dem Landesdurchschnitt (ca. 35 %). Dennoch sind die gegebenen Rahmenbedingungen für eine verstärkte Entwicklung des Städte- und Kulturtourismus geeignet.

Im Untersuchungsgebiet bestehen mehrere kleinere Hotels und Pensionen meist mittleren und gehobenen Standards, aber kein größeres Hotel höherer Kategorie. Ein größeres Mittelklassehotel mit ca. 200 Betten entsteht z. Zt. im Rahmen der Marienplatzgalerie. Das gastronomische Angebot verteilt sich gleichmäßig über den gesamten Altstadtbereich.

3.3.5 Einrichtungen der Landesregierung

Der Bereich um den Alten Garten wird neben den kulturellen Einrichtungen insbesondere durch Bauten der Landesregierung geprägt. Hier befinden sich neben der Staatskanzlei insgesamt 3 Ministerien sowie das Landesarchiv.

3.4 Verkehr

Der Organisation des Verkehrs im Untersuchungsgebiet obliegt es einerseits die Erschließung des Hauptgeschäftszentrums mit ÖPNV und individuellem Kraftverkehr sicherzustellen, gleichzeitig aber auch die Attraktivität der Altstadt für Einkaufs- und Urlaubsgäste sowie Anwohner durch verkehrsberuhigte und hochwertig gestaltete Straßen und Plätze zu wahren.



Abb.5:
Attraktiver Einzelhandel in der Friedrichstraße



Abb.6:
Leer stehendes Geschäfts- und Wohngebäude in der Friedrichstraße

Die einzige Hauptverkehrsstraße von überörtlicher Bedeutung ist die neu gestaltete Verbindungsachse Graf-Schack-Allee – Werderstraße, welche den Verkehrsfluss in Nord-Süd-Richtung am östlichen Altstadtrand gewährleistet. Erschließungsfunktion für den Ziel- und Quellverkehr nehmen zudem die Straßenachse Goethestraße – Wismarsche Straße, sowie der abzweigende Wittenburger Straße und die Lübecker Straße wahr. Die Goethestraße ist aufgrund des Einrichtungsverkehrs zudem in vorgenannter Funktion stark eingeschränkt. Teile der Wittenburger und der Lübecker Straße befinden sich in einem erneuerungsbedürftigen baulichen Zustand.

Von den Hauptverkehrsstraßen abgehende Anliegerstraßen ergänzen das rasterförmige Straßennetz der Altstadt. Der Großteil der Anliegerstraßen befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Parken ist in den Anliegerstraßen, soweit es der Platz zulässt, im Straßenraum erlaubt. Zudem befinden sich mit Ausnahme des mittleren und östlichen Untersuchungsgebiets in den Blockinnenbereichen umfassende Stellplatzangebote für Anwohner und Gewerbetreibende. Daneben ist der ruhende Verkehr in den Einkaufszentren zugeordneten Parkhäusern in Arsenal, Reiferbahn (Schlossparkcenter) und Geschwister Scholl-Straße untergebracht. Für die im Bau befindliche Marienplatzpassage wird eine zugehörige Tiefgarage mit 150 Stellplätzen realisiert. Das Angebot für den ruhenden Verkehr ist damit aktuell und in überschaubarer Zukunft hinreichend.

Schwerin verfügt über ein recht weiträumig verzweigtes Netz an weitgehend verkehrsfreien Straßen und Plätzen, zu dem die Gassen des auf das Mittelalter zurückgehenden Stadtkerns und die Fußgängerzone der Mecklenburgstraße sowie der davon abgehenden Schlossstraße gehören. Die Befahrbarkeit mit dem Kraftverkehr ist hier weitgehend auf Anlieger- und Lieferverkehr beschränkt. Die Altstadtgassen und der Bereich der Fußgängerzone sind abgesehen von Schlachtermarkt, Schlachter-, Kloster-, und Helenenstraße durchgehend saniert und weisen eine hochwertige Herstellung und Ausstattung auf.

An öffentlichem Personennahverkehr verkehren entlang der Straßenachse Wismarsche- / Goethestraße sowie davon abzweigend entlang der Wittenburger Straße verschiedene Straßenbahn- und Buslinien, welche das Stadtzentrum mit allen wesentlichen sonstigen Stadtteilen verbinden. An Marienplatz und Ecke Goethestraße / Heinrich-Mann-Straße bestehen kombinierte Haltestellen für beide Verkehrsmittel. Daneben verkehrt im Bereich der östlichen Arsenalstraße eine weitere Buslinie Richtung Schelfstadt.

3.5 Grün- und Freiflächen

Nach der Zuständigkeit wird im Rahmen der Bestandserhebung in öffentliche und private Freiräume differenziert.

3.5.1 Öffentliche Grünflächen

Der öffentliche Freiraum im Untersuchungsgebiet weist eine Bandbreite verschiedenartiger Grün- und Freiflächen auf, die beginnend mit den städtischen Plätzen (kulturhistorisch sensibler Kirchplatz, Marktplatz), dem Promenaden- und Uferbereich Pfaffenteich bzw. Schweriner See, über den Mehrzweckplatz (Alter Garten) bis hin zu



Abb.7:
Fußgängerzone im Bereich nördliche Mecklenburgstraße



Abb.8:
Goethestraße in Blickrichtung Marienplatz



Abb.9:
Schmale Gasse im mittelalterlichen Stadtkern

den innerstädtischen Grünflächen des Geschosswohnungsbaus reicht.

Die Gestaltung dieser Bereiche ist größtenteils intakt. Die öffentlichen Freiflächen, Plätze und Grünanlagen runden damit das Spektrum städtischer Freiräume ab und tragen zur Attraktivität der Altstadt bei. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen für die verschiedenen Altersgruppen kann durch das umfangreiche entsprechende Angebot auf angrenzenden Grünflächen und in den angrenzenden Wohnquartieren hinreichend abgedeckt werden.

3.5.2 Private Höfe und Gärten

Die privaten Freiräume umfassen die Blockinnenbereiche mit privaten Stellplatzanlagen, Arbeits- und Wirtschaftsflächen (i.d.R. durchsetzt mit Nebengebäuden), aber auch kleine Gartenflächen.

Abgesehen vom östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets (Umgebung Großer Moor) sind große Teile der Blockinnenbereiche infolge der intensiven Nutzung der angrenzenden Gebäude durch Einzelhandel und Dienstleistung mit Stellplatz-, Anlieferungs- und Lagernutzungen belegt. Entsprechend hoch ist hier auch der Grad der Überbauung mit Anbauten und Nebengebäuden. Die nicht in vorstehend beschriebener Weise genutzten Flächen werden als Gärten genutzt, im südlichen Bereich (Blöcke 8 und 9) bestehen zudem größere untergenutzte bzw. Brachflächen mit hohem Grünanteil. Besonders gering ist der verbleibende Anteil an Grün- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Hauptgeschäftslagen. Diese verbleibenden Gartenflächen stellen eine nicht zu unterschätzende Qualität im Alltag der Bewohner dar. Die Blockinnenbereiche in Umgebung Großer Moor dagegen weisen einen hohen Grünanteil auf, größtenteils als gemeinschaftlich nutzbare Gartenbereiche organisiert. Jedoch bestehen hier in Bepflanzung und Gestaltung von Gemeinschaftsflächen teilweise Defizite. In dem von einer villenartigen Bebauung dominierten südöstliche Rand bestehen die Freibereiche aus den einzelnen Gebäuden zugeordneten Gärten, von unterschiedlicher Gestaltqualität.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durchgehend mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in den öffentlich gewidmeten Erschließungsstraßen.

3.7 Immissionen

Die Belastung des Untersuchungsgebiets mit Immissionen beschränkt sich im Wesentlichen auf Lärm- und Feinstaubimmissionen des Kraftverkehrs auf stark belasteten Straßen. Zu diesen sind die Graf-Schack-Allee, die Werderstraße und die östliche Geschwister-Scholl-Straße (Parkhauszufahrten) am östlichen Rand der Altstadt zu rechnen. Laut Lärmschutzimmissionsplan (2. Aktualisierung, TÜV Nord 1999) werden hier in Teilabschnitten an den Straßenfassaden Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) tagsüber und bis zu 65 dB(A) für den Nachtzeitraum erreicht. In Teilbereichen von Wismarscher -, Goethe-, Arsenal- und Wittenburger Straße werden an den Straßen-

fassaden bis zu 70 dB(A) tagsüber und bis zu 60 dB(A) nachts erreicht.

Damit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 / 50 dB(A)) deutlich überschritten, sodass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei der Erneuerung des Straßenbelags in der Werderstraße und Graf-Schack-Allee wurde das bestehende Immissionsproblem berücksichtigt.

Der westliche Randstreifen des Untersuchungsgebiets wird zusätzlich durch Lärmimmissionen durch die angrenzende Bahntrasse belastet. Zahlen liegen hierzu nicht vor.

3.8 Städtebauliche Missstände und Risiken

Nachfolgend werden die im Untersuchungsgebiet bestehenden städtebaulichen Missstände und Risiken vertiefend dargestellt. Damit wird die wesentliche Grundlage zur Abgrenzung des Fördergebiets sowie zur Definition der Entwicklungsziele und Maßnahmen gelegt.

Entsprechend der differenzierten Entstehungsgeschichte und der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen der einzelnen Teilbereiche zeigt sich auch betreffend der Verteilung städtebaulicher Missstände und Risiken ein differenziertes Bild.

Die Sanierungsgebiete Altstadt und Altstadt-Schlossstraße zeigen einen insgesamt hohen Sanierungsstand auf; lediglich in den Teilbereichen südliche Buschstraße und nordwestlich des Umweltministeriums bestehen noch eine größere Anzahl unsanierter Gebäude. Hier bestehen auch noch einzelne Baulücken. Ansonsten ist die Neugestaltung der Straßen- und Platzräume annähernd abgeschlossen, sodass hier keine baulichen oder funktionalen Mängel mehr bestehen.

Beim westlich daran anschließenden Wohnquartier beidseitig der Straße Großer Moor beschränken sich die baulichen Mängel auf die dort erhaltengebliebene Altbausubstanz. Die zu DDR-Zeiten in Plattenbauweise errichteten Mehrfamiliengebäude wurden nach 1989 saniert. Die Straßen- und Platzräume zeigen durchgehend funktionale und gestalterische Mängel auf. Dabei handelt es sich um teilweise abgesunkene Gehsteige, um verschlissene Beläge sowie wenig ortsbildgerechte Laternen und sonstiges Stadtmobiliar. Insbesondere der westlichste Abschnitt der Straße Großer Moor wurde in den 60er Jahren zeitgemäß gestaltet; heute sind die Platten größtenteils verschlissene und an den Rändern abgeplatzt. Die übrigen Fußgängerbereiche sind mit inzwischen verschlissenen Betonplatten oder Betonknochenpflaster belegt. Aufgrund fehlender Alternativen werden zudem die Straßenränder durchgehend zum Parken benötigt. Im Bereich Salzstraße / Baderstraße ist der Stellplatzbedarf so groß, dass teilweise im Kreuzungs- und Fußgängerbereich geparkt wird, mit entsprechenden negativen Folgen für Funktionalität und Erscheinungsbild des Straßenraumes. Gestalterische und funktionale Mängel bestehen auch für die Blockinnenbereiche. Hier besteht teilweise keine geordnete Bepflanzung, attraktive Aufenthaltsbereiche fehlen ebenfalls, sodass in der Freiraum-/Wohnumfeldgestaltung umfassender Handlungsbedarf besteht. Der Innenbereich von Block 21 wird zudem durch unsanierte und teilweise leer stehende Hinterhofbauten unvorteilhaft durchschnitten.

In dem durch Regierungsbauten und kulturelle Einrichtungen bestimmte Umfeld des Alten Gartens beschränken sich die auf noch ausstehende Sanierungsarbeiten am Staatstheater sowie auf funktionale und gestalterische Mängel der Straßenräume im direkten Theaterumfeld. Insgesamt besteht in diesem touristisch bedeutsamen Bereich wenig Handlungsbedarf.

Der südlich an das Sanierungsgebiet anschließende Teilbereich weist neben erheblichen baulichen Mängeln im Bereich der südlichen Fußgängerzone sowie in Teilabschnitten der Goethestraße zudem eine Mehrzahl von Baulücken auf. Beidseitig der Heinrich-Mann-Straße bestehen in den Hinterhofbereichen zudem größere Bereiche, die der städtebaulichen Neuordnung bzw. Nachnutzung bedürfen. Betreffend der Straßenräume zeigen die westliche Geschwister-Scholl-Straße sowie der südlich davon gelegene Abschnitt der Mecklenburgstraße erhebliche gestalterische und funktionale Mängel in Form von abgesunkenen Gehsteigen sowie wenig ortsbildgerechter Beläge und Mobiliare. In den Innenbereichen der erheblich durch Wohnnutzung geprägten Blöcke 7 und 8 ist zudem ein erheblicher Flächenanteil versiegelt und zum Parken der PKW von Anwohnern und Gewerbetreibenden genutzt. Entsprechend gering fallen in diesen Bereichen die begrünten Gartenflächen aus. Gemeinschaftsflächen fehlen vollständig. Ein Defizit an Kinderspielflächen besteht genauso wie für den Teilbereich Großer Moor nicht, da hier in den angrenzenden Quartieren hinreichende Angebote bestehen.

Der gründerzeitlich geprägte Bereich westlich des Marienplatzes zeigt lediglich entlang der Wittenburger Straße eine Häufung an baulichen Mängeln und an Baulücken. So wurde die im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzte Baulückenschließung westlich des Nordeingangs des Schlossparkcenters bisher nicht geschlossen; gegenüber besteht eine weitere Lücke. Die Straßenräume der Wittenburger sowie der Lübecker und Arsenalstraße weisen zudem funktionale sowie gestalterische Mängel in Form von abgesunkenen Gehsteigen sowie wenig wertigen Belägen und Mobiliaren auf. Für den Innenbereich des ebenfalls durch das Wohnen mit geprägten Block 1 bestehen die gleichen Missstände wie für die Blöcke 7 und 8.

Die Leerstandsquote ist mit aktuell 22,3 % über das gesamte Untersuchungsgebiet immer noch erheblich. Leerstand tritt im gesamten Untersuchungsgebiet insbesondere in Geschäftsnebenlagen konzentriert auf. Dazu gehören die Friedrichstraße, die südliche Buschstraße, die südliche Fußgängerzone (Mecklenburgstraße) Teilabschnitte der Goethestraße sowie der Straße Großer Moor. Der Leerstand erstreckt sich nicht nur auf die Ladenlokale im EG sondern meistens auch auf weitere Etagen. Die Bereiche mit einer Häufung von funktionalen und gestalterischen Mängeln sind im Konflikte & Potenziale-Plan wie auch die anderen bezeichneten Missstände entsprechend gekennzeichnet. Zusammenfassend sind für das Untersuchungsgebiet „Mittlere Altstadt“ nachfolgende städtebauliche Missstände und Risiken anzuführen:

Bebauung / Baustruktur

- Erhebliche bauliche Mängel an denkmalpflegerisch wertvoller oder ansonsten stadtbildprägender Bausubstanz gepaart mit Gebäudeleerstand in Teilbereichen (Geschäftsnebenlagen)

- Beginnende Substanzmängel bei saniertem Plattenbaubestand im Bereich Großer Moor.
- Größere Anzahl von Baulücken an Wittenburger-, Goethe-, Heinrich-Mann-Straße. Hierdurch Störung des Straßenbilds und der Gliederung in Straßen- und Hofbereiche.
- Beiderseitig der Heinrich-Mann-Straße bestehen in den Blockinnenbereichen größere baulich neu zu ordnende und nachzunutzende Flächen.

Nutzung

- In den Geschäftsnebenlagen Friedrich-, Busch-, Kloster nördliche Goethestraße und Großer Moor besteht ein erheblicher Leerstand an Ladenlokalen kleiner und mittlerer Größe.
- Ein Grossteil vorbezeichneter Gebäude weist auch betreffend der übrigen Geschosse einen überwiegenden Leerstand auf. In der Regel tritt der Leerstand gepaart mit unsanierter Bausubstanz auf.
- Erhöhter Leerstand oder Mindernutzung besteht auch in den Nebengebäuden der Blockinnenbereiche, größtenteils gepaart mit schlechtem Gebäudezustand.

Öffentlicher Raum / Grünflächen

- Der öffentliche Straßenraum weist abgesehen von den Sanierungsgebieten und dem Bereich um den Großen Garten in großen Teilbereichen erhebliche funktionale und gestalterische Mängel auf.
- Die Innenbereiche der sich durch einen starken Wohnanteil auszeichnenden Blöcke 1, 7 und 8 sind in großen Teilen stark versiegelt und werden als Stellplätze und/oder Anlieferzonen genutzt. Hier fehlt es entsprechend an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen.
- Es bestehen auch in den durch Wohnnutzung geprägten Teilbereichen des Untersuchungsgebiets nur wenige blockbezogene Gemeinschaftsflächen.

Verkehr

- Im Bereich Salzstraße / Baderstraße besteht ein Defizit an Parkmöglichkeiten. Infolge dessen sind auch die Kreuzungs- und Fußgängerbereiche zugeparkt.
- Die Innenbereiche der Blöcke 1, 2, 4, 7 und 8 werden ebenfalls in großen Teilen als Stellplätze für Anwohner und Gewerbetreibende genutzt
- Die verkehrlich bedingte Immissionsbelastung an Werderstraße, Graf-Schack-Allee sowie an den Zufahrtsstraßen zum Parkhaus Geschwister-Scholl-Straße führen zu einem Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Bei der Neugestaltung des Straßenbelags in Werderstraße und der Graf-Schack-Allee wurde der Belang des Schallschutzes allerdings schon berücksichtigt. Zudem besteht eine erhebliche Lärmbelastung für den Innenbereich von Block 1 durch die angrenzende Bahntrasse.

3.9 SWOT-Analyse

Die Ergebnisse vorstehender Bestandsaufnahme als Gegenüberstellung der gegebenen Stärken und Potenziale, aber auch der gleichzeitig bestehenden Konflikte ergeben folgende Übersicht:

Stärken	Schwächen / Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seit 1996 kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg ▪ Altstadt gehört mit 42,1 Jahren Bevölkerungsalter zu den jüngsten Stadtteilen (Gesamtstadt 45,4) ▪ Arbeitslosenquote liegt mit 13,0 % unter gesamtstädtischem Niveau (15,9 %) ▪ Mit den Institutionen von Landtag und Landesregierung umfassendes und sicheres Arbeitsplatzangebot ▪ In großen Bereichen attraktives Stadtbild mit einer Vielzahl denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäude ▪ Gute Ausstattung mit Waren- und Dienstleistungsangeboten ▪ Unter Einbeziehung der benachbarten Wohnquartiere gute Ausstattung mit schulischen und sozialen Einrichtungen ▪ Umfassendes kulturelles und gastronomisches Angebot ▪ Eine Vielzahl von Straßen-, Plätzen und Grünanlagen von hohem Aufenthaltswert ▪ Gute Anbindung an öffentlichen Nah- und Fernverkehr ▪ Kernbereich mit sehr geringer Immissionsbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit 3.136 EW noch immer geringe Bevölkerungszahl ▪ Mit 22,9 % relativ hoher Wohnungsleerstand ▪ Das Straßenbild störende Baulücken in Teilbereichen des Sanierungsgebiets Altstadt/Altstadt-Schlossstraße sowie an Wittenburger -, Heinrich-Mann- und Goethestraße ▪ Stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln kumuliert in Friedrich-, Busch-, Kloster-, nördliche Goethestraße und Großer Moor ▪ Bauliche Mängel überwiegend einhergehend mit Leerstand oder Teilleerstand ▪ Randlagen von Einzelhandel und Dienstleistung mit erheblichen Leerständen vorwiegend der kleineren Geschäfte ▪ Die Innenhöfe der von Wohnnutzung mitbestimmten Blöcke 1, 7 und 8 sind in großen Bereichen als PKW-Stellplätze genutzt und besitzen somit nur geringe Aufenthaltsqualität ▪ Große Teile des Straßenraumes im nordwestlichen, östlichen und südlichen Randbereich mit funktionalen und gestalterischen Mängeln ▪ Hohe Verkehrsimmissionen entlang der Hauptverkehrsstraßen und der Bahntrasse
Potenziale / Chancen	Risiken
<ol style="list-style-type: none"> 1. Nachnutzung leerstehender Bausubstanz vorrangig zur Entwicklung innerstädtischer Wohnangebote 2. Nachnutzung von Brachflächen / Schließung von Baulücken vorrangig zur Entwicklung des Inner- 	keine!

<p>städtischen Wohnangebots</p> <ol style="list-style-type: none">3. Nachnutzung des Postgebäudes/Grundstücks für höherwertige Nutzung im Bereich Kultur / Hotellerie4. Sanierung / Nachnutzung östlicher Block 7 mit Zielsetzung Einzelhandel , Hotellerie oder Innerstädtisches Wohnen5. Gestalterische und funktionale Aufwertung von Straßen und Plätzen6. Gestalterische und funktionale Aufwertung von Blockinnenbereichen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4 Ziel- und Maßnahmenplanung

4.1 Entwicklungsalternativen

Aufgrund der bestehenden Unternutzung in Form von Gebäudeleerstand, Brach- und mindergenutzten Flächen sowie bestehender Risiken für weiteren Leerstand infolge von Verlagerungen von Läden und Dienstleistungseinrichtungen ergibt sich ein Spielraum für ergänzende Nutzungen.

Nachfolgend sind die für den Bereich der „Mittleren Altstadt“ grundsätzlich in Frage kommenden ergänzenden Nutzungen aufgeführt und hinsichtlich Nachfragesituation, Umfeldverträglichkeit und Standorteignung bewertet:

Art der Nachnutzung	Nachfragesituation	Immobilien-/Grundstücks-, Standorteignung	Bewertung
Einzelhandel / konsumentenorientierte Dienstleistung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ laut Einzelhandelsgutachten nur begrenzte zusätzliche Nachfrage in einzelnen Sortimentgruppen aufgrund von Konkurrenzstandorten ▪ geringfügige zusätzliche Nachfrage bei Entwicklung innerstädtischen Wohnens und Tourismus möglich ▪ bereits umfangreicher Leerstand in Neben- und Randlagen; weiterer Leerstand durch Verlagerung von Geschäften in die Marienplatzgalerie wahrscheinlich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ aufgrund in den meisten Sortimenten und Dienstleistungszweigen gestiegenen Platzbedarfs nur teilweise Eignung der leerstehenden Ladenlokale ▪ für größere Einzelhandelseinrichtung 2 geeignete Standorte: südliche Fußgängerzone Block 7 und Postareal in Block 10 	<p>Nur begrenztes Nachnutzungspotenzial durch einzelne das Angebot ergänzende Läden / Dienstleister bzw. solche mit Nischenangeboten realistisch</p>
Unternehmens-/Öffentliche Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein absehbarer zusätzlicher Raumbedarf bei Landesbehörden und Stadtverwaltung ▪ sogar im Vergleich mit den kreisfreien Städten in M-V nur unterdurchschnittlicher Anteil an produzierendem Gewerbe (16,8 zu 17,8 %) und unternehmensbezogenen Dienstleistungen (23,8 zu 24,8 %); daher keine erhebliche zusätzliche Nachfrage nach Büroraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignung der leer stehenden Gebäude für kleinere Büronutzungen ▪ für mittlere bzw. größere Büronutzungen 1 geeigneter Standort: südliche Fußgängerzone (Block 7) 	<p>Aufgrund geringer Nachfrage nur begrenzte Impulse für einzelne wenige Immobilien möglich</p>
Beherbergung / Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mit ca. 2.700 Betten relativ begrenztes Angebot ▪ Tagestourismus aufgrund eingeschränkter Bedeutung des Wirtschaftsstandorts erschwert ▪ günstige touristische Rahmenbedingungen werden bisher nicht konsequent genutzt ▪ entsprechend mit 36 % nur durchschnittliche Hotelauslastung (Landesdurchschnitt liegt bei 35 %) ▪ mit 1,3 Mio. Besuchern erheblicher Tagestourismus ▪ im Rahmen der Marienplatzgalerie zusätzliches innerstädtische Hotel in Bau (105 Betten) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Standorteignung gesamter Bereich östlich Wismarsche Str. / Goethestr. aufgrund geringer Immissionsbelastung und städtebaulich attraktives Umfeld ▪ geeignete Immobilien / Flächen auch für höherklassiges Hotel (z. B. Postareal) ▪ für Mittelklassehotel geeigneter Standort südliche Fußgängerzone (Block 7) ▪ leer stehende Gebäude und Baulücken für kleinere Beherbergungs- und Gastronomieeinrichtungen 	<p>Aufgrund begrenztem Immobilien- / Flächenangebots insbesondere kleinere und mittelgroße Einrichtungen möglich. Hier sind insbesondere spezialisierte, zielgruppenorientierte Angebote aussichtsreich</p>

Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ konstant hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungsangeboten ▪ sich abzeichnender verstärkter Trend zum innerstädtischen Wohnen wird Nachfrage auch zukünftig hoch anhalten ▪ auch zukünftig Nachfrage nach Einfamilienhäusern und im Innenstadtbereich auch nach Eigentumswohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Standorteignung für Wohnangebote im gesamten Bereich: geringe Immissionsbelastung, gutes Versorgungsangebot u. städtebaulich attraktives Umfeld ▪ Nachnutzungsmöglichkeiten bei Leerstandsimmobilien in allen Teilbereichen ▪ Nachverdichtung in Baulücken / auf Brachflächen an verschiedenen Standorten; hier auch familiengerechte / innenstadtgerechte verdichtete Bauformen möglich 	Generell nachgefragte und verträgliche Nachnutzungsmöglichkeit; für sämtliche Standorte geeignet!
Altersgerechtes / Betreutes Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ aktuell hohe Nachfrage ▪ der hohen Nachfrage steht inzwischen ein großes bedarfsdeckendes Angebot gegenüber ▪ aufgrund demografischer Entwicklung bis 2020 noch zunehmende Nachfrage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Standorteignung durch geringe Immissionsbelastung, gutes medizinisches sowie sonstiges Dienstleistungs-, Versorgungsangebot und attraktives Umfeld ▪ Altbausubstanz aufgrund erforderl. altersgerechter Gestaltung nur bedingt geeignet 	Nachnutzungsmöglichkeit vorrangig für Nutzungsbrachen und Baulücken
Soziale und Bildungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Kita im Untersuchungsgebiet; hinreichende Bedarfsdeckung durch Kita's, Familien- und Senioreneinrichtungen in benachbarten Stadtteilen ▪ Gymnasium im Untersuchungsbereich, Bedarfsdeckung betreffend anderer Schulangebote in den benachbarten Stadtteilen ▪ kein Stadtteiltreff / -Büro für den Altstadtbereich ▪ bei Ausweitung der Wohnfunktion ggf. zusätzliche Nachfrage nach Familien- und Senioreneinrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leer stehende Ladenlokale in allen Lagen für kleinere Einrichtungen geeignet 	Aufgrund ansonsten gedecktem Bedarfs lediglich Kleinerichtungen zur Nachnutzung weniger leer stehender Immobilien realistisch
Kultur und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großes kulturelles und Freizeitangebot (Staatstheater, Museen, Kino, Gastronomie, IGA-Park) ▪ grundsätzlicher Bedarf für Ergänzungsbau Gemäldegalerie (Staatl. Museen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Standorteignung durch touristisch attraktives Umfeld und gute Erreichbarkeit ▪ leer stehende Ladenlokale in allen Lagen für kleinere Einrichtungen (z. B. Galerie) geeignet 	kleinere ergänzende Einrichtungen in leer stehenden Läden möglich

4.2 Entwicklungsziele

4.2.1 Allgemeine Entwicklungsziele

Die Analyse der Ausgangslage für Einzelhandel und Dienstleistung auf gesamtstädtischer Ebene und insbesondere im Hauptgeschäftszentrum hat gezeigt, das für die Zukunft nur mit einer sehr begrenzten Nachfragesteigerung zu rechnen ist. Daher ist es realistisch von einer Angebotsentwicklung auszugehen, welche sich darauf beschränkt, die bestehenden Sortimente abzurunden bzw. bestehende Angebotsdefizite auszuräumen. Gleichzeitig stehen in der Gesamtstadt und auch im Hauptgeschäftszentrum ein erheblicher Anteil an Ladenlokalen leer; mit Eröffnung der Marienplatzpassage erfolgt eine weitere Stärkung der Hauptgeschäftslage, sodass eine weitere Zunahme des Leerstands in den Neben- und Randlagen nicht ausgeschlossen werden kann. Betrachtet man zudem die bestehenden Nachverdichtungspotenziale im Kernstadtbereich, so ergibt sich ein Flächenpotenzial, welches durch die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bei weitem nicht ausgeschöpft wird. Zudem eignen sich auch nicht alle Teillagen für eine Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung.

Daher werden der übergeordneten Zielstellung der Sicherung, Ergänzung und qualitativen Verbesserung des Einzelhandels- und personenorientierten Dienstleistungsangebots zwei weitere Hauptentwicklungsziele für das Stadtumbaugebiet definiert; die Entwicklung der Touristischen Infrastruktur und des ebenfalls auf die Gruppe der Touristen abzielenden kulturellen Angebots sowie die Entwicklung des Innerstädtischen Wohnen, jeweils in den dafür geeigneten Teillagen. Diese drei übergeordneten Entwicklungsziele gestalten sich zueinander verträglich und lassen eine große Anzahl von Synergien aufkommen. So wirken diese Nutzungen auf die jeweilig anderen Bereiche angebots- und nachfragesteigernd; viele im Rahmen der Stadtentwicklung sinnvolle Maßnahmen wirken sich gleichermaßen positiv auf die Entwicklung aller drei Themenbereiche aus.

Im Kern der Zielplanung steht die Erfordernis, bestehende funktionale Defizite des Einzelhandels- und Dienstleistungs- aber auch des Wohn- und Tourismusstandorts Altstadt auszuräumen und entsprechenden zukünftigen Risiken vorzubeugen. Gleichzeitig gilt es, Stärken des Stadtbereichs weiter zu entwickeln und bestehende Potenziale und sich in Zukunft bietende Chancen konsequent zu nutzen.

Nachfolgende Entwicklungsziele werden für das Stadtumbaugebiet „Mittlere Altstadt“ definiert:

Handel und Dienstleistung

1. Erhalt und qualitative Entwicklung der „Mittleren Altstadt“ als kompaktes und attraktives Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit einer möglichst großen Bandbreite an hochwertigen Waren- und Dienstleistungsangeboten.
2. Funktionsverbesserung und Attraktivitätssteigerung für die mit Leerstand und sonstigen funktionalen Defiziten belasteten Nebenlagen, soweit diese zur Weiterentwicklung eines kompakten und damit funktionsfähigen Hauptgeschäftszentrums beitragen.

Tourismus und Kultur

3. Bedarfs- und standortgerechte Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur insbesondere der höherklassigen Hotellerie in attraktiven Altstadtlagen. Die bestehenden größeren und höherklassigen Hotels befinden sich in Randlage der Innenstadt oder in Stadtrandlagen. Die besten Impulse für einen hochwertigen Städte- und Kulturtourismus geben aber Hotels in direkter tourismusrelevanter Innenstadtlage.
4. Weiterentwicklung des kulturellen Angebots im Kernstadtbereich in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Möglichkeiten auch im Hinblick auf die Stärkung des Städte- und Kulturtourismus.
5. Nutzung bzw. Weiterentwicklung von Synergien zwischen Einzelhandels- und Tourismusentwicklung.
6. Verbesserung der räumlichen Verknüpfung bestehender tourismusrelevanter Stadträume und Einrichtungen

Innerstädtisches Wohnen

7. Förderung des innerstädtischen Wohnangebots für Eigentümer und Mieterhaushalte mittleren bis gehobenen Einkommens einschließlich altengerechten und betreuten Wohnangeboten in den hierfür geeigneten (Rand-)Lagen
8. Förderung auf die Wohnnutzung bezogener sozialer Einrichtungen, soweit hierfür Bedarf besteht
9. Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts auch durch verbesserte Nutzbarkeit und Attraktivität des direkten Wohnumfeldes in den Randlagen

Themenübergreifende Zielsetzung

10. Sanierung und Nachnutzung leer stehender denkmalgeschützter bzw. ansonsten stadtbildprägender Bausubstanz durch vorgenannte investive Maßnahmen
11. Gezielte Entwicklung der bestehenden Nachverdichtungsflächen für Projekte vorgenannter Entwicklungsschwerpunkte

Bei der Definition der Entwicklungsziele und der im Folgenden formulierten Maßnahmen für den Bereich Einzelhandel und Dienstleistung gehen die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachten von 2005 mit ein; die dort gegebenen Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen werden allerdings gegenüber konkurrierenden städtebaulichen Entwicklungszielen und Erfordernissen abgeglichen. Zur Entwicklung von Tourismus, damit in Verbindung stehenden kulturellen Angeboten sowie des innerstädtischen Wohnens bestehen keine Fachgutachten und Konzeptionen, welche konkrete Entwicklungsziele und Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet benennen. Hier basieren Ziel- und Maßnahmenkatalog auf allgemeinen Aussagen zu bestehender Nachfrage und Potenzialen insbesondere aus der IHK-Standortanalyse, ISEK-Fortschreibung 2005 und der Wohnungsmarktprognose 2020.

4.2.2 Einteilung des Untersuchungsgebiets in Entwicklungsbereiche, Zuordnung bereichsspezifischer Entwicklungsziele

Abgeleitet von der in einzelnen Teilbereichen gegebenen Ausgangssituation sowie dem jeweils gegebenen Entwicklungspotenzial wird das Untersuchungsgebiet in Entwicklungsbereiche untergliedert. Diese Einteilung erfolgt separat für jeden der drei o. g. Themenbereiche der Innenstadtentwicklung. Diesen Teilbereichen werden dann individuelle Entwicklungsziele zugeordnet:

Einzelhandel und Dienstleistung

Entwicklungsbereich Bereichsspezifische Ziele

Hauptgeschäftslage Marienplatz / Mittlere Mecklenburgstraße	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt eines hohen Anteils an Verkaufseinrichtungen zentrumsrelevanter Sortimente auch außerhalb der Passagen - Attraktivitätssteigerung gastronomisches Angebot (teilweise) - Verbesserung Funktionalität und Aufenthaltsqualität Marienplatz
Nebenlage Friedrich- straße	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von tourismusrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen - Entwicklung ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
Südliche Mecklen- burgstraße	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung Ladenleerstand vorzugsweise durch Ansiedlung zentrumsrelevanter Sortimente - Erhalt des Nahversorgungsangebots
Randlagen (Stadtein- fallstraßen)	<ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss der Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente

Tourismus / Kultur

Entwicklungsbereich Bereichsspezifische Ziele

Historische Altstadt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Weiterentwicklung des tourismusbezogenen Laden-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots
Friedrichstraße	<ul style="list-style-type: none"> - Weitere Entwicklung tourismusrelevantes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsentwicklung mit thematischem Schwerpunkt
Südliche Mecklen- burgstraße/Geschw.- Scholl-Str.	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung Gestaltung / Aufenthaltsqualität Straßenraum Geschw.-Scholl-Str. - Optional: Entwicklung Hoteleinrichtung Block 7
Grosser Moor / Schlachtermarkt	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung ergänzender kleinerer Einrichtungen von Beherbergung / Gastronomie vorzugsweise in leer stehenden historischen Gebäuden - Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes Großer Moor und Schlachtermarkt - Entwicklung Einrichtung Tourismus / Kultur im Bereich des leer stehenden Gebäudes zwischen Großer Moor und Schlachtermarkt

Innerstädtisches Wohnen

Entwicklungsbereich Bereichsspezifische Ziele

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung | <ul style="list-style-type: none">- Erhalt und Ausweitung der Wohnnutzung vorzugsweise durch Sanierung historischer Bausubstanz und durch Baulückenschließung- In Geschäftshaupt- und nebenlagen sind in den Erdgeschossen Läden vorzugsweise mit zentrenrelevanten Sortimenten anzustreben |
| Bereiche mit besonderer Wohneignung (siehe Plan Entwicklungsziele) | <ul style="list-style-type: none">- Ausweitung der Wohnnutzung vorzugsweise durch Sanierung historischer Bausubstanz, durch Baulückenschließung und Nachnutzung von Brachflächen- In Geschäftshaupt- und nebenlagen sind in den Erdgeschossen Läden vorzugsweise mit zentrenrelevanten Sortimenten anzustreben- Verbesserung Nutzbarkeit / Attraktivität wohnungsnaher Freiflächen |

4.3 Maßnahmenplanung

4.3.1 Vorschlag zur Fördergebietsabgrenzung

Die Abgrenzung des Stadtumbauegebietes „Mittlere Altstadt“ leitet sich von den zur Entwicklung dieses Stadtbereichs aufgestellten Zielsetzungen ab. Entsprechend der zentralen Zielstellung „Erhalt und Weiterentwicklung der „Mittleren Altstadt“ als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts werden sämtliche für den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort relevanten Bereiche berücksichtigt; also neben der Hauptgeschäftslage auch die Nebenlagen.

Die Straße Großer Moor stellt eine für die Tourismusedwicklung wichtige Verbindung zwischen Altstadtmarkt / Dom und Marstall mit angrenzender BUGA-Parklandschaft und Uferbereich Schweriner See dar. Da auch von der Tourismusedwicklung eine funktionale Stärkung der Kernstadt erwartet wird, erfolgt auch eine Einbeziehung dieses Straßenzuges samt anliegender Bebauung. Die Umgebung des Schlachtermarktes findet aus gleicher Intension Berücksichtigung. Die genaue Abgrenzung des Fördergebiets kann zugehöriger Planzeichnung entnommen werden.

4.3.2 Darstellung und Erläuterung der angestrebten Fördermaßnahmen

Aufgrund der Anforderung des Programms AZ nach einer strategischen Ausrichtung der Ziel- und Maßnahmenplanung sind nachfolgende Maßnahmenvorschläge den jeweiligen Zielen, die mit ihnen verfolgt werden, zugeordnet. Bereiche, welche aufgrund gehäufte städtebaulicher Missstände und funktionaler Mängel einer schwerpunktmäßigen Förderung bedürfen, sind im Rahmenplan als Sonderförderbereiche abgegrenzt. Die Maßnahmenvorschläge gehen teilweise über das Förderprogramm „Attraktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hinaus und zielen auf andere laufende Programme der Städtebauförderung:

Bez.	Maßnahme	verfolgte Ziele	Zeithorizont
	<u>Schwerpunkt Einzelhandel- und Dienstleistung</u>		
H1	Sonderprogramm für die Sanierung leer stehender denkmalgeschützter Bausubstanz zur Schaffung von Geschäften, Dienstleistungen, Kunst und Kunsthandwerk (kombiniert mit innerstädtischem Wohnen in den Obergeschossen). Zuschuss zu den Sanierungsaufwendungen insgesamt. Es werden gefördert: <ul style="list-style-type: none"> - Komplette Sanierung bei gegebener Sanierungsbedürftigkeit - Ausbau der Laden- und Dienstleistungseinrichtungen bei bereits sanierten, aber leer stehenden Immobilien 	1 / 2 / 5 / (7) / 10	2009-2016
H2	Immobilienplattform zur Vermarktung unsanierter / leer stehender Immobilien:* <ul style="list-style-type: none"> - detaillierte Bestandsaufnahme - Erstellung eines Internetportals - Laufende Betreuung des Portals, Beratung von Interessenten 	1 / 2 / 5 / (7) / 10	2009-2016
H3	Verfügungsfonds für Marketing-, Fortbildungs- und Beratungsmaßnahmen zur Förderung von Läden- und Dienstleistern in den Nebenlagen Friedrichstraße und südliche Mecklenburgstraße (einschließlich Burgseegalerie)*	1 / 2 / 5 / (6)	2009-2016
H4	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Neben- und Randlagen durch Vorgabe der zulässigen Ansiedelungen. <ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung Steuerungsinstrument unter Mitarbeit von Fachleuten - Einbeziehung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen - Absicherung Steuerungsinstrument über Bebauungsplan oder ggf. Stadtumbausatzung 	1 / 2 / (7)	2009-2010
H5	Neugestaltung des Marienplatzes: <ul style="list-style-type: none"> - Starten Konzeptfindung durch Anliegerbeteiligung - Auf Basis des Ergebnisses der Anliegerbeteiligung Durchführen eines Architektenwettbewerbs - Objektplanung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses - Umsetzung der Maßnahme 	1 / (6)	2009-11

Bez.	Maßnahme	verfolgte Ziele	Zeithorizont
H6	<p>Nachnutzung und Ergänzung Gebäude südliche Fußgängerzone (Block 7) zu Einzelhandelseinrichtung; alternativ: zu mehreren kleineren Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Machbarkeitsstudie mit Klärung der Besitzverhältnisse, Nachfrage, Funktionalität, Gestaltung, Finanzierung und langfristiger Betrieb - Grunderwerb - Projektausschreibung ggf. als kombinierter Architekten / Investorenwettbewerb - ggf. Aufstellung Bebauungsplan - Veräußerung an Ausschreibungsgewinner 	1 / 2 / 9	Umsetzung im Bedarfsfall
H7	<p>Neugestaltung Straßenräume Helenen-, Martin-, Lübecker-, Wittenburger- und Geschwister-Scholl-Str.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Starten Konzeptfindung durch Anliegerbeteiligung - Objektplanung unter Berücksichtigung der Anliegerbeteiligung - Umsetzung der Maßnahme <p><u>Schwerpunkt Tourismus und kulturelles Angebot</u></p>	2 / (9)	2012-2016
T1	<p>Nachnutzung ggf. Ergänzung Postgebäude als höherklassiges Hotel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Machbarkeitsstudie zur Formulierung der Vorgaben für privaten Investor - Architektenwettbewerb oder kombinierter Architekten-/Investorenwettbewerb - Bebauungsplan - Begleitung Projektrealisierung 	3 / 6 / 10	2012-2016
T2	<p>Nachnutzung und Ergänzung Gebäude östlicher Rand südliche Fußgängerzone (Block 7) zu Mittelklassehotel (optional zu Maßnahme H6, Umsetzungsschritte wie H6)</p>	3 / 6 / 10	Umsetzung im Bedarfsfall
T3	<p>Nachnutzung Leerstandsgebäude südlich Schlachtermarkt als Beherbergungs- und gastronomische Einrichtung (Umsetzungsschritte wie H6)</p>	4 / 6 / 8 / 10	Umsetzung im Bedarfsfall
T4	<p>Neugestaltung Straßenräume Großer Moor, Schlachtermarkt/-Straße (Umsetzungsschritte wie H7)</p>	(2) / 6 / 9	2012-2014
T5	<p>Einrichtung / Gestaltung Wegeverbindung Mecklenburgstr. – Bischofsstraße (Umsetzungsschritte wie H7)</p>	(2) / 6 / 9	2012-2014
T6	<p>Verfügungsfonds für Marketing- / Coaching-Maßnahmen in Tourismus- und Kulturwirtschaft</p> <p>Schwerpunkt innerstädtisches Wohnen</p>	3 / 4 / 5	2009-2016
W1	<p>Planerische und bodenordnerische Vorbereitung von bestehenden Brachflächen für Projekte des innerstädtischen Wohnens / bei Bedarf auch Seniorenwohnens (Umsetzungsschritte wie H6)</p>	7 / (8) / 11	2013-2016

Bez.	Maßnahme	verfolgte Ziele	Zeithorizont
W2	Konzept zur verstärkten Nutzung der bestehenden Parkhäuser für das Anwohnerparken, Konzeptumsetzung <ul style="list-style-type: none"> - Erhebung des Parkraumbestands - Erarbeitung Nutzungskonzept - Abstimmung mit potenziellen Nutzern und Betreibern 	9	2009-2011
W3	Verfügungsfonds für Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzbarkeit der Innenhöfe zu Spiel- und Erholungszwecken für die direkten Anwohner (nur für die von Wohnnutzung dominierten Blöcke in Randlage)	9	2009-2016
W4	Teilweise Neuordnung und Neugestaltung südliche Mecklenburg-, Heinrich-Mann-, Bader- und Salzstraße (Umsetzungsschritte wie H7) <u>Schwerpunktübergreifende, organisatorische Maßnahmen</u>	1-11	2014-2016
A1	Einrichtung und dauerhafte Finanzierung Citymanagement; Betrauung eines externen Büros oder Schaffung einer entsprechend qualifizierten Planstelle	1-11	2009-2016
A2	Einrichtung einer Lenkungsgruppe aus Vertretern der Betreiber von Einzelhandels-, Dienstleistungs-, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen sowie aus Vertretern der Bewohnerschaft, gemeinnütziger Einrichtungen und der Stadt	1-11	2009
A3	Stadtteilladen als Anlaufstelle für Gewerbetreibende und Wohnbevölkerung. Nutzung leer stehendes Ladenlokal in möglichst zentraler Lage <ul style="list-style-type: none"> - Immobilienerwerb oder Anmietung - Objektplanung - Realisierung 	1-11	2009-2011

* Im Bereich Friedrichstraße sollen laufende diesbezügliche Initiativen und Maßnahmen weitergeführt werden

Seit 2003 laufen Bemühungen zur Weiterentwicklung der Friedrichstraße, welche über eine Verein organisiert werden. Zu den bisher angeschobenen Maßnahmen gehören u.a. die Vermittlung leer stehender Immobilien, die Förderung eines gemeinsamen Marketing sowie die Organisation von Veranstaltungen bzw. die Teilnahme an übergeordneten Events (z.B. Mitternachtsshopping). Die in diesem Rahmen angelaufenen Maßnahmen sollen auch im Rahmen der weiteren Altstadtentwicklung fortgeführt werden.

4.3.3 Finanzierungsübersicht

Bei nachfolgender Finanzierungsübersicht werden sämtliche von der öffentlichen Hand zu tragende Kosten dargestellt, dabei sind die von der Landeshauptstadt Schwerin zu tragenden Eigenmittel sowie die Fördermittel von Bund und Land getrennt ausgewiesen. Weiterhin wird nach Dringlichkeit und unter Berücksichtigung der notwendigen organisatorischen Vorlaufzeiten der einzelnen Maßnahmen eine zeitliche Einordnung in 3 Umsetzungsphasen vorgenommen. Dabei wird von einer Programmdauer von zunächst 8 Jahren bis Ende 2016 ausgegangen.

Bei den angegebenen Bau- und Maßnahmenkosten handelt es sich um Nettobeträge. Bei 6.951.857 € ausgewiesener Nettokosten ergeben sich Bruttogesamtkosten von 8.272.710 €. Zur Ermittlung der Kosten für die Neuordnung/Neugestaltung öffentlicher Straßen und Platzräume wird bei den gestalterisch anspruchsvollen Bereichen (Marienplatz, Helenenstraße, Schlachtermarkt /-straße) von Nettobaukosten von 130 €/m² ansonsten von 110 €/m² netto (ohne Planungskosten) ausgegangen. Mögliche grundlegende Erneuerungen der leitungsgelassenen Infrastruktur sind hierbei nicht berücksichtigt.

Kostenschätzung Stdtumbaugebiet "Mittlere Altstadt"

lfd. Nr.	Projektbezeichnung	Maßnahme	2009-2011	2012-2014	2015-2016	gesamt	2/3 Bund/Land
1		Maßnahmen der Vorbereitung	260.565	243.771	163.015	667.351	444.900
1.1		Rahmenplanung (einschl. Aktualisierungen 2012, 2015)	20.000	5.000	5.000	30.000	20.000
1.2	H4	Konzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Neben- u. Randlagen, ggf. Satzung	15.000			15.000	10.000
1.3	H6, T1, T3, W1	Machbarkeitsstudien (Postareal, Block 7, südl. Schlachtermarkt, Wohnbau Brachflächen)	10.000	10.000	10.000	30.000	20.000
1.4	H5, H6, T1, T3, W1	Wettbewerbe (Marienplatz, Postareal, Block 7, Wohnbauentwicklung Brachflächen)	50.000	40.000	30.000	120.000	80.000
1.5	H5, H7, T4, T5, W4, A3	Objektplanung öffentl. Vorhaben (10 % d. Baukosten)	145.565	173.771	103.015	422.351	281.567
1.6	H1	Beratung / Betreuung private Vorhaben	10.000	10.000	10.000	30.000	20.000
1.7	H5	Öffentlichkeitsarbeit	10.000	5.000	5.000	20.000	13.333
2		Ordnungsmaßnahmen	1.255.647	1.737.709	1.030.150	4.023.506	2.682.337
2.1		Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen					
2.1.1	H5	Neugestaltung Marienplatz	519.350			519.350	346.233
2.1.2	H7	Neugestaltung Helenenstraße	111.540			111.540	74.360
2.1.3	H7	Neugestaltung Martinstraße	116.717			116.717	77.811
2.1.4	H7	Neugestaltung Lübercker Straße		255.090		255.090	170.060
2.1.5	H7	Neugestaltung westliche Arsenalstraße			236.500	236.500	157.667
2.1.6	H7	Neugestaltung Wittenburger Straße		195.580		195.580	130.387
2.1.7	H7	Neugestaltung Geschister-Scholl-Str.		387.420		387.420	258.280
2.1.8	T4	Neuordnung/Neugestaltung Schlachtermarkt/Schlachterstraße	508.040			508.040	338.693
2.1.9	T4	Neugestaltung Großer Moor		817.119		817.119	544.746
2.1.10	T5	Neuanlage Wegeverbindung Mecklenburger-/Bischofsstraße		82.500		82.500	55.000
2.1.11	W4	Neuordnung/Neugestaltung Baderstraße/Salzstraße			154.000	154.000	102.667
2.1.12	W4	Neugestaltung Heinrich-Mann-Straße			277.860	277.860	185.240
2.1.13	W4	Neugestaltung Südliche Mecklenburgstraße			361.790	361.790	241.193
2.2	H6, T1, T3, W1	Grunderwerb	100.000	100.000	100.000	300.000	200.000
2.3	W2	Konzept / Organisation Anwohnerparken in Parkhäusern	5.000			5.000	3.333
3		Bauliche Maßnahmen	425.000	450.000	450.000	1.325.000	883.333
3.1	H1	Zuschüsse Sonderprogramm Sanierung leer stehender Bausubstanz	200.000	400.000	400.000	1.000.000	666.667
3.2	W3	Verfügungsfonds für Maßnahmen zur Verbesserung der Blockinnenbereiche	25.000	50.000	50.000	125.000	83.333
3.3	A3	Ausbau / Einrichtung Stadtteilladen	200.000			200.000	133.333
4		Kommunikation / Organisation	330.000	323.000	283.000	936.000	624.000
4.1	H2	Aufbau / Betrieb Immobilienportal zur Vermarktung unsanierter / leer stehender Immobilien	10.000	3.000	3.000	16.000	10.667
4.2	H3	Verfügungsfonds für Marketing, Fortbildung, Beratung Friedrichstr. / Südl. Mecklenburgstr.	100.000	100.000	100.000	300.000	200.000
	T6	Verfügungsfonds für Marketing, Fortbildung, Beratung Tourismus- und Kulturwirtschaft	100.000	100.000	100.000	300.000	200.000
4.3	A1	Einrichtung und fortlaufende Arbeit Citymanagement	120.000	120.000	80.000	320.000	213.333
		Kosten gesamt	2.271.212	2.754.480	1.926.165	6.951.857	4.634.571