

Dezernat IV Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

**Vorbereitende Untersuchungen
Werdervorstadt/
Wasserkante Bornhövedstraße
Abschlussbericht**



April 2008

Landeshauptstadt Schwerin

Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen und Begründung für die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

“Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße“

April 2008

Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen und Begründung für die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Werdervorstadt / Wasserkante Bornhövedstraße"

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Ziel der Bestandserfassung	3
1.2	Planungsgrundlagen	3
1.3	Abgrenzung des Erfassungsgebietes	5
2	Bestand / Bewertung	5
2.1	Eigentumsverhältnisse	5
2.2	Wohnnutzung/ -bevölkerung/ -verhältnisse	6
2.3	Gewerbestructur	7
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	7
2.5	Wassersporteinrichtungen / Bootshäuser	7
2.6	Erholungsgrundstücke	8
2.7	Zustand von Gebäuden, Grundstücksflächen	9
2.8	Fließender und ruhender Verkehr, Wege	11
2.9	Kleingärten, öffentliche Grünflächen und landschaftliche Freiräume	12
2.10	Altlasten	13
3	Städtebauliche Missstände	14
4	Städtebauliche Maßnahmen und Finanzierung	15
5	Festlegung des Sanierungsgebietes "Werdervorstadt / Wasserkante Bornhövedstraße"	18
6	Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange	19
7	Pläne	
	1 Übersichtsplan	
	2 Eigentumsstruktur	
	3 Nutzung und Verkehr	
	4 Mängel und Bindungen	
	5 Potenziale und Maßnahmen	
	6 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

“Schwerin ist eine Stadt am Wasser. Dieses Lagepotenzial der Stadt ist aufzugreifen und zu entwickeln. In der Innenstadt sollen neue Uferpromenaden und Plätze geschaffen und attraktive urbane Wohnquartiere am Wasser errichtet werden.“¹

Die wesentlichen Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung am Wasser liegen in der Werdervorstadt. Der Stadtteil ist von Wasserflächen umgeben und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schweriner Innenstadt. Die Werdervorstadt ist Bindeglied zwischen dem Stadtzentrum, der stadtnahen Uferzonen des Schweriner Sees und dem Landschaftsgebiet mit Heidensee im Nordosten der Stadt. Während sich die Bebauungsstruktur in den Kernbereichen relativ homogen und gründerzeitlich geprägt zeigt, zerfallen diese Strukturen zu den Uferbereichen. Die Flächen sind zum Großteil durch ungeordnete Nutzungen und von Brachen gekennzeichnet. Abgezäunt, unzugänglich und wenig attraktiv existieren sie losgelöst von den angrenzenden Wohnquartieren und darüber hinaus beziehungslos zu umliegenden Stadtteilen. Von der Seeseite zeigt sich ein heterogenes Gefüge aus kleinteiligen Nutzungsstrukturen und Brachflächen. Dominierend sind die zahlreichen Bootshausanlagen. Neben den gesamtstädtischen Gründen, die Entwicklungen im Untersuchungsgebiet erfordern, zeigt insbesondere die Situation Vor-Ort mit städtebaulichen Missständen sowie Funktionsmängeln und -schwächen die Notwendigkeit für städtebauliche Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept “Wohnen in Schwerin“ (ISEK) beschreibt in seiner beschlossenen Fortschreibung 2006 die Werdervorstadt als “Stadtteil mit Aufwertung“. Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung von Stadtstruktur und Stadtbild sollen hier insbesondere städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und Gebäudesanierungen erfolgen.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen sollen hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen im Untersuchungsraum. Die städtebaulichen Missstände sollen aufgezeigt und schlussfolgernd allgemeine Zielvorstellungen und Leitbilder sowie Maßnahmekonzepte formuliert werden. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes festgelegt.

1.2 Planungsgrundlagen

Das Planungsbüro Selge & Schnell hat bereits 1995 einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der die gesamte Werdervorstadt, vom Heidensee im Norden bis zum Marstall im Süden betrachtet. Der Rahmenplan wurde 1997 noch einmal überarbeitet und am 20.06.1997 von der Stadtvertretung beschlossen. Das Planwerk beschreibt ausführlich die Qualitäten und Mängel hinsichtlich der Stadtgestalt und Nutzungsstrukturen und formuliert allgemeine Zielstellungen zur weiteren Entwicklung. Diese sollen Grundlage für weitere städtebauliche Planungen, wie z.B. der Bebauungsplanung oder von Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sein. Für das Untersuchungsgebiet wird nunmehr eine erneute Bestandserfassung vorgenommen, da

¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept “Wohnen in Schwerin“ (ISEK) 2003

in einem Zeitraum von 10 Jahren Änderungen gegenüber der im Rahmenplan vorgenommenen Darstellungen sowie getroffenen Aussagen und Planungsziele auftreten können. Grundlage für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen "Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße" ist der Beschluss der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 08.12.2003 zum Beginn Vorbereitender Untersuchungen für den Bereich "Werdervorstadt". Das Untersuchungsgebiet "Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße" liegt innerhalb des Untersuchungsbereiches „Werdervorstadt“.

Im Rahmenplan wird der Werdervorstadt neben der Stärkung der Wohnfunktion eine zentrale Funktion im Freizeit- und Erholungssektor zugeordnet. Entwicklungsschwerpunkte sind hier vor allem die wassernahen Lagen am Schweriner Innensee und Heidensee, für die vorrangig die Beibehaltung und Stärkung ihrer Funktion als Schweriner Wassersportstandorte vorgesehen ist. Darüber hinaus benötigt der Stadtteil selbst effizient nutzbare Grün- und Freiraumflächen, für die die Uferbereiche die größten und gleichzeitig attraktivsten Potenziale bieten. Die städtebauliche Neuordnung, Bestandsaufwertung und Weiterentwicklung dieser Potenziale soll mit folgenden wesentlichen Zielsetzungen erfolgen:

- Schaffung erlebnisreicher öffentlicher Uferwege und -bereiche mit Verknüpfung zu den Quartieren
- Einbindung vorhandener wasserbezogener Einrichtungen in ein abwechslungsreiches Ufernutzungskonzept
- Stadträumliche Vernetzung der Uferflächen durch attraktive Wegebeziehungen

Für zwei Teilbereiche im Untersuchungsgebiet, dem westlichen Hinterland der Vereinsgaststätte "Angler II" und dem Bereich zwischen südlichem Heidenseeufer und der Bebauung "Am Schwälkenberg", schlägt der Rahmenplan kleinteilige Entwicklungsflächen für Wohnungsbau vor.

Im Regionalen Wassertourismuskonzept für das Schweriner Seengebiet ² sind die Potenzialflächen für wassertouristische Entwicklungen ermittelt und umfassend bewertet worden, so auch für die Wasserlagen der Werdervorstadt am Schweriner See und Heidensee. Danach

"...ist das "Alte Klärwerk" der einzige Standort am gesamten Schweriner See, an dem ein Wassersportzentrum mit einer breiten Palette an Servicemerkmalen und wassertouristischen Angeboten noch realisiert werden kann. Vor diesem Hintergrund hat die Entwicklung des Standortes für den Wassertourismus eine zentrale Bedeutung."³

Neben der wassertouristischen Bedeutung eines solchen Projektes für Schwerin ist auch standortbezogen die Ausstrahlung auf die Werdervorstadt nicht zu unterschätzen:

"...Der bislang städtebaulich eher vernachlässigte Stadtteil könnte durch die Beseitigung der vorhandenen Industriebrache und die Öffnung zum Wasser ... von der Ansiedlung profitieren."⁴

² Regionales Wassertourismuskonzept für das Schweriner Seengebiet: Hrsg. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg; Schwerin, Februar 2005

³ ebenda Seite 107

⁴ ebenda Seite 111

Über die zuvor gemachten Aussagen wird das öffentliche Interesse von Entwicklungen innerhalb des Untersuchungsbereiches deutlich.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Gleichzeitig sind die bereits in der Werdervorstadt liegenden Sanierungsgebiete gekennzeichnet. Von Bedeutung ist dabei das Sanierungsgebiet "Südliche Werdervorstadt", das mit dem Beutel bereits einen wichtigen innerstädtischen Bereich am Schweriner Innensee erfasst. Planerisches Ziel sind hier im Wesentlichen städtebauliche Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen zur Aufwertung und Entwicklung der Wasserkante im Zusammenhang mit dem "Entwicklungsraum Schlosspromenade".⁵ Am Beutel soll ein Stadtplatz mit Promenade und damit ein großzügiger Öffentlicher Raum am Wasser entstehen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich östlich der Bornhövedstraße bis zur Seekante des Schweriner Innensees einschließlich vor gelagerter Bootsschuppen, grenzt im Süden bis an die Kleingärten südlich der Straße "Am Werder" und im Norden bis an das Gelände der ehemaligen Fokkerwerke (Angler- sowie Kanuverein) an. Nordwestlich wird der Bereich bis zum Heidensee mit einbezogen und von der vorhandenen Bebauung nebst Grundstücken "Am Schwälkenberg" begrenzt. Die Flächenausdehnung des Untersuchungsgebietes beträgt insgesamt rd. 18 ha.

2 Bestand / Bewertung

2.1 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet wurden wie folgt aufgeschlüsselt:

- Land Mecklenburg Vorpommern
- Stadt Schwerin
- Privateigentum
- Vereinseigentum
- Kircheneigentum

Der Schweriner See und auch der Heidensee sind Bundeswasserstraßen. Sie liegen im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg.

Aus der kartografischen Darstellung heraus wird deutlich, dass entscheidende Potenzialflächen am Wasser in städtischem Eigentum sind. Es handelt sich um den Bereich am südlichen Heidenseeufer, der hier aber vor allem von Bootshäusern und einem umfänglichen Garagenstandort geprägt ist. Das Areal des ehemaligen Klärwerkes in der Bornhövedstraße ist vollständig städtischer Besitz, kleinere Teilflächen mit Betriebsanlagen liegen im Sondervermögen der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE), einem Eigenbetrieb der Stadt Schwerin. Weitere bedeutsame städtische Flächen liegen am Schweriner See. Diese sind aber jeweils von kompakten, bis an die Ufer reichenden Privatflächen "umklammert", die in Teilen stabile und geordnete Nutzungsstrukturen aufweisen (z.B. Kleingärten). Für die Umsetzung eines durchgängigen Uferwegkonzeptes wirken diese Verhältnisse erschwerend.

⁵ Ausgehend von Werderhof/ Amtsstraße - Am Beutel - Marstall - Alter Garten - Graf- Schack- Allee bis zum "Garten des 21. Jahrhunderts" am Jägerweg

2.2 Wohnnutzung/ -bevölkerung/ -verhältnisse

Die Zahl der Wohnhäuser beträgt 67; die Zahl der Wohnungen 159. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 61, 6 qm. Es gibt insgesamt 13 leer stehende Wohnungen; das sind rd. 8% des Wohnungsbestandes.

Im Erfassungsgebiet leben z. Z. 257 Personen (131 männlich / 126 weiblich). Von der Altersstruktur her sind davon rd. 6 % Kinder im Alter von 0 bis 10 sowie 7 % Kinder und Jugendliche im Alter von 10 bis 20 Jahren. Des Weiteren beträgt der Anteil Erwachsener im Alter von 20 bis 40 Jahren rd. 29%, im Alter von 40 bis 60 Jahren rd. 37%. Etwa 20 % sind älter als 60 Jahre. Für die Werdervorstadt insgesamt konnte in den vergangenen Jahren ein leichter Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden, was u.a. mit zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes zusammenhängt.

Die Wohnnutzung konzentriert sich auf den südwestlichen und nördlichen Bereich des Erfassungsgebietes. Dabei sind unterschiedliche Wohnformen vorhanden. Im südwestlichen Bereich - Am Werder und der Bornhövedstraße - sind überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise aus dem beginnenden 20. Jahrhundert vorzufinden. Im nördlichen Bereich - Am Heidensee, Bornhövedstraße - überwiegen Einzelhäuser in Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung in diesem Bereich erfolgte ab den 30iger Jahren bis in die 90iger Jahre des 20. Jahrhunderts. Die Wohnnutzung ist keinen erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt, es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Verkehrliche Emissionen beschränken sich überwiegend auf den Anliegerverkehr. Gewerbliche Emissionen sind für städtische Verhältnisse als gering einzustufen.

Bewertung

Insbesondere bei den Wohnstandorten zwischen dem Gelände des ehemaligen Klärwerkes und der Bornhövedstraße sowie Am Heidensee handelt es sich um eine gehobene Wohngegend mit guter Wohnqualität, bedingt durch die städtische Randlage und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Schweriner See und dem Heidensee. Geschmälert wird dieses durch städtebaulich ungeordnete Bereiche im Umfeld. Die dort befindlichen Garagenanlagen sind z.T. in schlechtem baulichem Zustand und dienen nicht ausschließlich dem Bedarf des Gebietes. Des Weiteren sind Brachflächen mit teilweise marodem Gebäudebestand und verwilderten Freiflächen vorhanden.

Auch die Wohnverhältnisse im südlichen Bereich - Bornhövedstraße/ Am Werder - sind durch erfolgte private Modernisierung, Um- und Ausbau der Wohngebäude und Wohnungen als gut einzuschätzen. Der Wohnungsleerstand ist vergleichsweise sehr gering. Insbesondere in den oberen Geschossen der Gebäude ist Sichtkontakt zum Schweriner See gegeben. Ungeordnet wirkt dagegen der Blockinnenbereich mit einer Vielzahl von Garagen und einigen Nebengebäuden. Dem Wohnen zuzuordnende private Grün- und Freiflächen sind nur begrenzt zu finden.

Der Bereich Nahversorgung und Dienstleistung ist defizitär, was aber für die Werdervorstadt insgesamt gilt. Vor allem für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen ist eine wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes nicht sichergestellt.

2.3 Gewerbestruktur

Im Erfassungsgebiet ist insbesondere entlang der Seekante des Schweriner Sees und im Süden gewerbliche Nutzung vorzufinden. So sind an der Straße Am Werder eine Stadtbeleuchtungsfirma sowie ein Malerhandwerksbetrieb mit kleinem Fachladen vorhanden. Ehemals war dort auch eine Motoren- und Bootsmotorenwerkstatt unmittelbar am See vorzufinden. In der Bornhövedstraße 65a und 67 befinden sich die betrieblichen Anlagen und Einrichtungen der „Peters Bootsservice Schwerin“. Während der überwiegende Teil der baulichen Anlagen sowie der Hofbereich der Bornhövedstraße 69 als Winterlager für Sportboote genutzt wird, ist in der Bornhövedstraße 65a ein Laden mit Bootszubehör, eine Werkstatt (Bootsreparaturen, Motorservice) und an der Seekante eine Krananlage vorhanden. In der Bornhövedstraße 65 ist derzeit noch die Geschäftsstelle der Binnenfischerei sowie in der Bornhövedstraße 95 ein Bootslager untergebracht. Eine gastronomische Einrichtung gehört zum Anglerverein „Greif“. In der Bornhövedstraße 43 befindet sich ein Steuerberatungsbüro.

Bewertung

Die gewerbliche Nutzung wird vorrangig bestimmt durch maritimes Gewerbe, welches an den derzeitigen genutzten Standorten (zum Teil Seekante) seine Berechtigung hat, zum Teil sogar standortgebunden ist. Der gewerblich geprägte Bereich Am Werder (Stadtbeleuchtungsfirma) ist aus städtebaulicher Sicht weder strukturell noch baulich integriert.

Die gewerbliche Nutzung wirkt sich nicht erheblich störend auf die Wohnnutzung bzw. das Wohnumfeld aus.

Für den Großteil der Werdervorstadt insgesamt besteht ein Defizit an Einrichtungen der wohnungsnahen Grundversorgung. So sind auch im Untersuchungsgebiet keine Einrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfes für die Bevölkerung oder sonstige Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Die Gebietsbevölkerung nutzt die Einrichtungen der Stadtmitte, vor allem aber das Nahversorgungszentrum an der Güstrower Straße sowie den Markt in der Schelfstadt (Schelfstraße). In der Vergangenheit gab es Bemühungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Kernbereich der Werdervorstadt, allerdings konnten keine Investoren bzw. Betreiber gefunden werden. Kleinere Einzelhandelsstrukturen im Quartier sind zur Stärkung der Wohnfunktion wünschenswert, die wirtschaftliche Grundlage für die Existenz solcher Läden ist und bleibt jedoch schwierig. Das Konsum- und Kaufverhalten der Bevölkerung ist stark auf das Stadtzentrum, auf große Nahversorger sowie auf die in der Peripherie der Stadt befindlichen Einkaufszentren ausgerichtet.

Die rechtlichen und ggf. auch liegenschaftlichen Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Geschäften im Gebiet sind vorhanden, maßgeblich ist aber auch die Initiative und Bereitschaft zur Unterstützung solcher Läden aus der Gebietsbevölkerung heraus.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

„Klassische“ Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Erfassungsgebiet nicht ansässig. Im Gebiet (Bornhövedstraße 79) befindet sich die ehemalige Trauerhalle der Jüdischen Gemeinde. Sie wird derzeit nicht für diese Zwecke genutzt und wird daher nicht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

2.5 Wassersporteinrichtungen / Bootshäuser

Am Schweriner See befindet sich der Anglerverein „Greif“ mit ca. 200 Mitgliedern. Neben einer Halle und Freiflächen, auf denen im Winter teilweise auch Boote gelagert werden, sind dem Ufer vorgelagert 107 Kojen und ca. 50 Außenliegendeplätze vorhanden. Das dazu gehörende Vereinsheim „Angler II“ steht unter Denkmalschutz. Am Heidensee befindet sich der Anglerverein Heidensee. Darüber hinaus sind auch private Bootshäuser vorhanden.

Bewertung

Die Wassersportanlagen mit der Vielzahl der Bootshäuser stellen eine dominante wassergebundene Erholungs- / Freizeitnutzung innerhalb des Gebietes dar. Auf dem Areal des Anglervereins „Greif“ wurden in den vergangenen Jahren Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Sanierung der Pfähle des denkmalgeschützten Gebäudes (Angler II), ebenso wurde ein Bollwerk errichtet. Stege und Kojen (Bootsschuppen) befinden sich in recht gutem baulichem Zustand. Einige Bootsschuppen am Heidensee, hier im Bereich des Sportboothafens sind nach Angaben des Vereins in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Zugänglichkeit der Uferbereiche für die Allgemeinheit ist in den genannten Bereichen nur sehr eingeschränkt bzw. überhaupt nicht möglich. Sie ist überwiegend auf Vereinsmitglieder oder Privatpersonen beschränkt. Besonders am Heidensee ist ein Seeblick durch die Riegelwirkung der Bootshäuser nur eingeschränkt möglich, darüber hinaus ist das Gelände vollständig eingezäunt. Entlang der Bornhövedstraße gibt es nur einen öffentlichen Zugang zum Schweriner See, der auch die Gaststätte des dortigen Anglervereins erschließt. Von hier aus gibt es keine weiteren Wegeverbindungen entlang des Ufers. Damit ist der Bereich für die Allgemeinheit wenig attraktiv und anziehend.

Die landschaftlichen Gegebenheiten mit ihrem hohen Potenzial für Naherholung und Freizeitaktivitäten sind für die Allgemeinheit nicht adäquat nutzbar.

2.6 Erholungsgrundstücke

Als Abgrenzung zur klassischen Kleingartenanlage mit Nutzgärten und untergeordneten baulichen Anlagen wurde eine gesonderte Ausweisung der Bereiche, bei denen die Erholungsfunktion im Vordergrund steht, vorgenommen.

Der dargestellte Bereich im Norden umfasst die Landflächen im Bereich der Bootshausanlagen am Heidensee, augenscheinlich steht die Erholungsfunktion in Verbindung mit wassersportlichen Aktivitäten im Vordergrund.

Der dargestellte Bereich im Süden unterscheidet sich bereits auf Grund der vorhandenen Flurstücksteilung und der recht großen Grundstückszuschnitte von einer Kleingartenanlage. Teilweise sind auch noch Nutz- und Obstgärten vorhanden, jedoch die teilweise vorhandenen Ziergärten sowie die baulichen Anlagen sind von der Beschaffenheit und von der Größe für eine Erholungsnutzung geeignet.

2.7 Zustand von Gebäuden und Grundstücksflächen

Südlicher Bereich

Die Wohngebäude im südwestlichen Bereich - Am Werder, Bornhövedstraße - sind bis auf die Bornhövedstraße 45 in einem guten bis mittleren baulichen Zustand. Zum überwiegenden Teil sind die Gebäude renoviert bzw. modernisiert worden. Bei den Gebäuden Am Werder 12 und Bornhövedstr. 47 handelt es sich um Fachwerkgebäude. Ansonsten sind überwiegend Putzbauten vorhanden. Die Lage der Wohngebäude lässt grundsätzlich eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen zu. Leerstand ist nur in einem Wohngebäude erkennbar. Teilweise dienen die Grundstücksflächen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner. Der Anteil der Hausgärten / privaten Grünflächen ist relativ gering, darüber hinaus sehr kleinteilig. In einzelnen rückwärtigen Grundstücksbereichen (Bornhövedstraße 51, 53, 55) ist eine massive Überbauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden vorhanden.

In einem schlechten baulichen Zustand sind die derzeit ungenutzten baulichen Anlagen am Ende der Straße Am Werder (hier: ehemaliger Motoren- und Bootsmotorenreparaturbetrieb) sowie die vorhandenen Garagenanlagen im Bereich Am Werder. Im Blockinnenbereich Bornhövedstraße (hinter den Reihenhäusern Bornhövedstraße 61 - 63b) befinden sich umfängliche Garagenanlagen, die insgesamt in einem eher schlechtem baulichen Zustand sind. Die Fahrwege sind unbefestigt und in sehr schlechtem Zustand. Die gesamte Erschließungssituation ist ungeordnet. Die Fahrwege der Garagenanlage (Flurstücke 8/10 und 8/11) dienen auch als Zuwegung für weitere Stellplätze und Garagen sowie ein derzeit im Bau befindliches Gebäude (Hofbebauung).

Mittlerer Bereich

Einen Großteil des mittleren Bereiches nehmen die Flächen des ehemaligen Klärwerkes Schwerin ein. Das Gelände ist überwiegend ungenutzt und die Mehrzahl der Gebäude steht leer. Die vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich in mittlerem Bauzustand. Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich derzeit als verwildertes Grundstück mit maroden baulichen Anlagen dar. Der Anteil der mit hochbaulichen Anlagen überdeckten Fläche ist im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksgröße sehr gering. Erhebliche Grundstücksteile sind voll befestigt.

In den Jahren 1991 bis 1994 wurden einige Gebäude bzw. Abwasseranlagen saniert oder neu errichtet. Im Gebäude Bornhövedstraße 69 befindet sich eines der größten Abwasserpumpwerke Schwerins. Auch der Mischwasserspeicher gehört zu den größten Anlagen in der Stadt. Neben dem Mischwasserspeicher befindet sich eine Bodenfilteranlage zur mechanisch-biologischen Aufbereitung von Mischwasser. Über die genannten technischen Anlagen wird rund 1/3 des in Schwerin anfallenden Abwassers entsorgt.

Weitere sich im mittleren Bereich befindliche, gewerblich genutzte Gebäude sind funktional und einem mittleren Bauzustand zuzuordnen. Die Grundstücksflächen dienen überwiegend dem gewerblichen Nutzungszweck (Lagerplatz, Stellplätze).

Nördlicher Bereich

Im Bereich Am Heidensee, Bornhövedstraße sind die Wohngebäude in gutem bis mittlerem Bauzustand. Durch die offene Bauweise sind ausreichend Freiraumflächen in Form von Hausgärten vorhanden.

Unbefriedigend sind der Gebäude- und Fahrwegzustand an beiden Garagenanlagenstandorten im Nordwesten des Erfassungsgebietes. Auf der nördlich an die Bebauung Am Schwälkenberg anschließenden Garagenanlage sind 177 Garagen vorhanden, davon sind 161 belegt. Die Garagenanlage, die über die Straße Am Heidensee erschlossen wird, umfasst 32 Garagen, davon sind 26 belegt (Angaben Stadtverwaltung Schwerin).

Am nördlichen Gebietsrand (in Verlängerung der Straße Am Heidensee) ist ein verwilderter Garten mit maroder Bausubstanz vorhanden.

Der unmittelbar an den nördlichen Gebietsrand angrenzende, östlich der Bornhövedstraße liegende Bereich ist derzeit ungenutzt, der Gebäudezustand ist schlecht. Dies gilt auch zumindest für die Halle des südlich anschließenden, gewerblich genutzten Grundstücks.

Bewertung

Insbesondere bei der Blockrandbebauung Am Werder sind zum größten Teil die ursprünglichen Fassadengliederungs- und Gestaltungselemente erhalten bzw. erneuert worden, so dass das äußere Erscheinungsbild der Erbauerzeit (Gründerzeit) erkennbar ist. Dieser Bereich stellt sich als bauliches Ensemble dar, es sind, bis auf das letzte Gebäude der Blockrandbebauung (Fachwerkbau), nur schwach abweichende Gebäudehöhen vorhanden. In der Bornhövedstraße (südlicher Bereich) sind dagegen erhebliche Abweichungen in der Geschossigkeit und Dachgestaltung vorzufinden. Die in zweiter Reihe vorhandene Bebauung ist teilweise fünfgeschossig und wirkt daher überdimensioniert. Der Blockinnenbereich ist im Wesentlichen durch die umfänglichen Garagenanlagen und die unübersichtliche Erschließungssituation funktional und gestalterisch erheblich gestört.

Im mittleren Bereich sind ein Teil der baulichen Anlagen des ehemaligen Klärwerkes, insbesondere das ehemalige Maschinenhaus mit Turm sowie das Wärterhäuschen als erhaltenswerte Bausubstanz einzustufen. Auch das rechterhand des Wärterhäuschens gelegene Gebäude sowie das derzeit ungenutzte Gebäude des Bootswinterlagers sind modernisierungsbedürftig, jedoch erhaltenswert (alle Gebäude Ziegelsichtmauerwerk mit Walmdach). Die technischen Anlagen des so genannten "Mischwasserspeichers Bornhövedstraße" nebst unterirdischer Leitungen und Kanäle können nach Auskunft des Schweriner Abwasserentsorgungsbetriebes weder verlagert noch überbaut werden. Das Speicherbecken ist geruchsdicht abgedeckt und mit einer biologischen Abluftfilteranlage ausgestattet. Dennoch kann es bei den regelmäßigen Beräumungen von Schlamm und Sand aus der Rechenanlage zu erheblichen Geruchsbelastungen kommen, die hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung auf der Fläche zu berücksichtigen sind.

Insgesamt dominiert der Charakter als Brachfläche mit Trennwirkung zum Wasser erheblich das Ortsbild.

Die Garagenstandorte im nordwestlichen Bereich sowie das verwilderte Grundstück in Verlängerung der Straße Am Heidensee sind wegen der exponierten Lage als „Ortsbildstörend“ einzustufen.

2.8 Fließender und ruhender Verkehr und Wege

Die Anbindung des Erfassungsgebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Bornhövedstraße, Walter-Rathenau-Straße, Robert-Koch-Straße an die Werderstraße. Der Bereich der Bornhövedstraße im Erfassungsgebiet, die Straße Am Werder sowie die Straße Am Heidensee sind Wohn- und Anliegerstraßen. Der Abzweig der Bornhövedstraße zwischen den Gebäuden 63b und 65 dient ebenfalls den Anliegern. Aufgrund der Frequentierung für die dort befindlichen Nutzungen (Bootsgewerbe, Garagen, Verein mit Gaststätte und Wochenendgrundstücke) wurde dieser Weg als Anliegerstraße eingestuft. Es handelt sich bis auf den nördlichen Abschnitt der Bornhövedstraße jeweils um Stichstraßen mit Wendemöglichkeit.

Die Bornhövedstraße ist bis zur Höhe Walther- Rathenau- Straße vor geraumer Zeit erneuert und asphaltiert worden. Die Gehwege sind ebenfalls erneuert und gepflastert. In ihrem weiteren Verlauf Richtung Norden ist die Fahrbahn mit Granitpflaster versehen, welches jedoch sehr uneben ist. Auf dem einseitig angeordneten Gehweg sind Betongehwegplatten verlegt, die teilweise in schlechtem Zustand sind. Im Bereich, indem der Straßenverlauf das Friedhofsgelände zerschneidet, sind beidseitig, im weiteren Verlauf in Richtung Norden einseitig Straßenböschungen vorhanden. Das Straßenniveau liegt in diesem Bereich mehrere Meter unterhalb der Wohnsiedlung Am Heidensee und des Friedhofs. Die Straße Am Heidensee ist eine Mischverkehrsfläche und asphaltiert, der bauliche Zustand ist ausreichend. Die Anbindung an die Bornhövedstraße ist sehr steil und schlecht einsehbar.

Der Abzweig der Bornhövedstraße zum Schweriner See zwischen den Gebäuden 63b und 65 ist nur im Anschlussbereich gepflastert, ansonsten größtenteils unbefestigt bzw. mit einer Asphaltdecke überzogen und in mangelhaftem Zustand (Schlaglöcher). Die Stichstraße endet direkt am See auf einer Platzfläche, die überwiegend von den Gewerbebetrieben und dem Verein genutzt wird.

Der gesamte Straßenraum Am Werder ist in einem schlechten baulichen Zustand. Die Fahrbahn besteht aus Pflaster und Asphaltstücken oder unbefestigten Abschnitten. Entlang der Wohnhäuser ist ein Gehweg vorhanden. Die Straße dient auch der Erschließung der Waisenhausgärten und der dort gelegenen Bootshäuser. Im unteren Abschnitt liegt ein Kinderspielplatz. Die Randflächen sind ungeordnet mit parkenden Fahrzeugen belegt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Erfassungsgebiet unterschiedlich zu bewerten. In den nördlichen Bereichen mit Wohnfunktion sind die Stellplätze / Garagen auf den Grundstücken vorhanden. Die Garagenanlagen dienen offensichtlich zur Deckung des Bedarfes für einen größeren Einzugsbereich außerhalb des Erfassungsgebietes. Einige Stellplätze (ca. 15 – 20) sind südlich der Bootshäuser oberhalb der Garagenzeile vorhanden und dienen dem Angelverein sowie der Kleingartenanlage. Im Straßenverlauf der Bornhövedstraße sind Aufstellmöglichkeiten im Straßenraum gegeben. Im südlichen Bereich sind teilweise die notwendigen Stellplätze / Garagen auf den jeweiligen Wohngrundstücken untergebracht. Parkplatzdefizite bestehen in der Straße Am Werder für die dortige Wohnbebauung. Die Garagenanlagen im Blockinnenbereich werden nicht ausschließlich von Anwohnern genutzt. Vorgenannte Verkehrsflächen sind auch für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Eine fußläufige Verbindung ist im Norden von der Bornhövedstraße abzweigend oberhalb der Garagenanlage bis zu den Dauerkleingärten vorhanden. Weitere, nicht dem Straßenverlauf folgende, öffentlich zugängliche Wegebeziehungen existieren im gesamten Gebiet nicht. Teilweise sind Zuwegungen / Zufahrten über private Grundstücke vorhanden.

Bewertung

Die straßenverkehrliche Erschließung kann als ausreichend bewertet werden.

Unbefriedigend sind die Straßenraum- und Platzsituation sowie der bauliche Zustand der Verkehrsflächen Am Werder und dem Abzweig der Bornhövedstraße zum Schweriner See. Beide Bereiche sind konzeptionell und gestalterisch zu erneuern bzw. aufzuwerten, zumal nur dort eine öffentliche Zugänglichkeit zum Seeufer vorhanden ist.

Das noch unsanierte, aus Granitpflaster bestehende Teilstück der Bornhövedstraße im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes bedarf der Erneuerung. Aus stadtgestalterischer Sicht ist die Wiederverwendung der Pflasterung empfehlenswert, dennoch ist diese Oberfläche aufgrund des nicht unwesentlichen Verkehrsaufkommens auch problematisch, weil sie lärmintensiv ist. Auch die Mitnutzung durch Radfahrer würde erschwert. Ein Ausweichen auf die Gehwege, die ohnehin schmal sind, soll nicht erfolgen. Im Hinblick auf die Nutzungsfrequenz und Erschließungsfunktion der Straße auch für die am Stangengraben ansässigen Gewerbebetriebe ist der künftige Oberflächenbelag bei einer sich abzeichnenden Sanierungsmaßnahme nochmals eingehender zu betrachten. Die Asphaltdecke Am Heidensee sollte dagegen langfristig durch eine Pflasterung ersetzt werden, um den Wohnsiedlungscharakter zu unterstreichen und den gefällebedingten Regenwasserabfluss zu verringern.

Insgesamt herrscht im Bereich der Bornhövedstraße ein hoher Parkplatzdruck, der auch aus den Parkplatzdefiziten angrenzender Straßen resultiert. Bei den künftigen Planungen und Sanierungen, hier auch außerhalb des Sanierungsgebietes, ist der ausreichenden Deckung des Parkraumbedarfes besonders Rechnung zu tragen.

Für die öffentliche Zugänglichkeit zum Wasser, insbesondere entlang des Uferverlaufes fehlen Wegebeziehungen. Die vorhandenen Nutzungs- und Bauungsstrukturen stellen derzeit eine Barriere für entsprechende Wegeverbindungen dar.

2.9 Kleingärten, öffentliche Grünflächen und landschaftliche Freiräume

Am nordwestlichen Gebietsrand befinden sich Dauerkleingärten.

Öffentliche Grünflächen im Sinne von Parkanlagen sowie zusammenhängende landschaftliche Freiräume sind im gesamten Gebiet nicht vorhanden.

Im nördlichen Bereich befindet sich der Friedhof der jüdischen Gemeinde, der in den 1950iger Jahren durch den Neubau eines Teils der Bornhövedstraße zerschnitten wurde. Der im Bereich der Straße Am Heidensee gelegene Teil ist öffentlich zugänglich. Der südliche Bereich stellt sich als Mähwiese dar.

Im seenahen Teil der Straße Am Werder wurden der vorhandene Kinderspielplatz sowie eine kleine Wiesenfläche als Grünfläche dargestellt.

Bewertung

Die vorhandenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Nutzung eher naturfern und damit in ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt als gering einzustufen. Lediglich Teilbereiche der Uferzone des ehemaligen Kläranlagengeländes könnten als naturnah einzustufen sein. Eine Bewertung müsste jedoch im Vorfeld einer Nachnutzung durch einen Landschaftsplaner vorgenommen werden.

Innerhalb der Erholungsgrundstücke sind die Freiflächen begrünt (Zier- bzw. Nutz- / Obstgarten). Auch auf dem überwiegenden Teil der Wohn- und Gewerbegrundstücke

befindet sich Gehölzbestand. Die vorhandenen Grünbereiche sind jedoch aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nur teilweise dargestellt worden.

Effiziente öffentliche Grün- und Freiflächen sind im Erfassungsgebiet nicht vorhanden.

2.10 Altlasten

Im Untersuchungsgebiet sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die betroffenen Flächen sind im Plan "Mängel und Bindungen" dargestellt.

Die ehemalige Kläranlage (Bornhövedstraße 69/71) wurde langjährig zur Aufbereitung der gesamten Abwässer der Stadt Schwerin genutzt. Die Bereiche wie z.B. der Garagen, der Kraftfahrzeugstätten und der dazugehörigen Abstellflächen im Hofbereich sowie die Waschrampe wurden detaillierten Bodenuntersuchungen unterzogen.

Aus baufachlichen Unterlagen konnte der Standort einer Tankstelle im Bereich des Grundstückes Bornhövedstraße 95 recherchiert werden. Die genaue Lage der Tankanlage (800l) konnte nicht abschließend dokumentiert werden. Umnutzungen in dem Bereich erfordern daher eine besondere Sorgfalt bei den Erdarbeiten und ggf. einen erhöhten Aufwand für die Beseitigung der unterirdischen Anlage.

Im nordwestlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes, am Heidensee, befinden sich Reste eines ehemaligen Schuttabladeplatzes, der bis ca. 1936 genutzt wurde. Von den Ablagerungen geht keine akute Gefährdung aus. Im Rahmen geplanter Nachnutzungen in diesem Bereich ist die Einschätzung möglicher Gefahrenpotenziale und ggf. eine Sanierungskonzeption erforderlich.

Auf Grund der langjährigen Nutzung durch einen Malerbetrieb können auf dem Standort Am Werder 4 Beeinträchtigungen durch Belastungen des Bodens mit mineralölhaltig bzw. lösungsmittelhaltigen Stoffen nicht ausgeschlossen werden.

Bei Umnutzungen des Standortes Am Werder 18a ist eine detaillierte Prüfung des Altlastenverdacht durchzuführen. Hier befand sich eine Motoren- und Bootsmotorenwerkstatt.

Bei den Garagenstandorten Am Heidensee, in der Bornhövedstraße und Am Werder ist nach jetzigem Kenntnisstand von einem geringen Gefahrenpotential auszugehen. Im Rahmenplan werden dazu folgende Aussagen getroffen:

"Die konzentrierte Nutzung der Flächen innerhalb der Garagenanlagen sowie die individuellen Reparatur- und Wartungsarbeiten an den jeweiligen PKW erfordern die Berücksichtigung im Rahmen jeglicher Nachnutzung. Die funktionellen kleinflächigen Belastungen innerhalb der Anlagen sind im Zusammenhang mit der Beseitigung der Anlagen gutachterlich zu begleiten, um ein Gefahrenpotential ausschließen zu können."

3 Städtebauliche Missstände

Gemäß § 136 Absatz 2 Nr. 1 und 2 BauGB liegen Städtebauliche Missstände vor,

- wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht oder
- wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Danach werden Städtebauliche Missstände in Substanz- oder in Funktionsschwächen unterteilt. Der Absatz 3 enthält beispielhaft die für die jeweilige Missstandsform maßgeblichen Beurteilungsmerkmale.

Im Kapitel 2 wurden diese Beurteilungsmerkmale ausführlich beschrieben und bewertet. Danach ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen.

Die prägenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet liegen in der Vielzahl städtebaulich ungeordneter Bereiche mit funktionalen und gestalterischen Defiziten. Hierzu zählen die Brachflächen, insbesondere die des ehemaligen Klärwerkes. Allein diese Fläche ist ca. 4,6 ha groß und grenzt mit einer Länge von über 300 m direkt an den Schweriner See an. Die Trennwirkung der Brachfläche zwischen dem Wasser und den angrenzenden Quartieren ist erheblich. Außerdem sind es die umfänglichen Garagenanlagen, die zum Großteil nicht einmal der Bedarfsdeckung im Untersuchungsgebiet dienen. Kennzeichnend für fast alle dieser Flächen sind erhebliche Mängel im Gebäude- oder Erschließungszustand, zum Teil stehen Gebäude leer. Darüber hinaus liegt für die Flächen ein Altlastenverdacht vor.

Der Untersuchungsbereich ist überwiegend ohne stadträumliche Ordnung, er wirkt zergliedert und beziehungslos, sowohl zu den angrenzenden Quartieren wie auch zum Wasser hin. Die noch im Ansatz vorhandene geschlossene Blockrandbebauung Am Werder/ Bornhövedstraße löst sich in ihren Rändern auf und hinterlässt Am Werder einen undefinierten Raum aus Fahrstraßen, ungeordneten Parkplätzen und einer völlig unzulänglichen Spiel- und Freifläche am Schweriner See, der einzigen für die Werdervorstadt am Wasser überhaupt. Die Stadtstruktur zerfällt nach Norden vollständig und wird überwiegend aus Einfamilienhäusern entlang der Bornhövedstraße und der Straße Am Heidensee gebildet. Bezüglich des Stadtbildes zeigt sich weder land- noch seeseitig eine einheitliche Raumkante.

Funktionsschwächen bestehen auch, weil attraktiv nutzbare, öffentliche Freiflächen fehlen. Dies ist einerseits bedingt durch den hohen Anteil an Brachflächen im Bereich des Schweriner Sees und andererseits durch die Nutzung und teilweise Absperrung der Uferbereiche durch Wassersportvereine. Die kleinteilig vorhandene gewerbliche Nutzung des Uferbereiches spielt im Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Rolle, wobei eine solche Nutzung positiv für eine lebendige öffentliche Ufernutzung wirksam ist. Der Mangel an Freizeit- und Erholungsflächen für die Allgemeinheit ist nicht für das Untersuchungsgebiet allein, sondern für den ganzen Stadtteil ("Verflechtungsbereich") wirksam. Ebenso das Fehlen von Nahversorgungs- oder Gemeinbedarfeinrichtungen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass für den Stadtteil insgesamt eine unzureichende infrastrukturelle Erschließung vorhanden ist.

Wegeverbindungen entlang der Wasserkante, hier hauptsächlich entlang des Schweriner Sees sind nicht vorhanden, da die Brachflächen selbst abgesperrt sind oder die vorhandenen Nutzungen eine Benutzung durch die Öffentlichkeit nicht zulassen. Damit ist die hier fast 1 km lange Wasserkante des Schweriner Sees faktisch nicht für eine Nutzung durch die Allgemeinheit zugänglich. Darüber hinaus fehlen auch konkrete vernetzbare Räume und Flächen, die eine Uferwegführung zusätzlich attraktiv machen. Insgesamt bleibt festzustellen, dass weder horizontal zwischen den Quartieren und den Wasserflächen noch vertikal entlang des Schweriner Sees eine stadt- und landschaftsräumliche Vernetzung besteht. Eine seeseitige Anbindung durch die Fahrgastschiffahrt ist ebenfalls nicht vorhanden.

Die erkannten städtebaulichen Missstände sind im Plan "Mängel und Bindungen" aufgezeigt.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Finanzierung

Im Ergebnis der Voruntersuchung und den dargestellten Städtebaulichen Missständen werden nach städtebaulichen Kategorien geordnet folgende wesentliche Maßnahmeschwerpunkte für die Sanierung formuliert:

Stadtgestalt:

- Bauliche Neuordnung von Teilbereichen
- Sanierung und Aufwertung von Gebäuden
- Untersuchung, Bewertung und Bearbeitung von Konzepten für Brachflächen und sonstige städtebaulich ungeordnete Bereiche

Verkehr:

- Umbau und Erneuerung von Straßenräumen
- Neuordnung der Parkplatzsituation
- Umbau und Neuordnung der Erschließungssituation

Grün- und Freiflächen:

- Umgestaltung und Neuanlage von öffentlichen Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität am Wasser
- Aufwertung von Blockinnenbereichen durch Neuordnungs- und Entsiegelungsmaßnahmen
- Vernetzung von Freiflächen am Wasser untereinander und mit den Quartieren

Nutzung:

- Erhalt/ Neuordnung/ Ergänzung maritimer Gewerbestandorte
- Überprüfung von Standorten für kleinteilige Nahversorgung/ Dienstleistungen

Gleichzeitig werden Potenzialräume dargestellt, für die sich mit den festgelegten Maßnahmen große Chancen für eine nachhaltige, aufwertende Neuentwicklung verbinden.

Den bedeutendsten Potenzialraum bildet dabei die Fläche des ehemaligen Klärwerkes, für die sich mit einer Gesamtkonzeption Impulse für den Stadtteil selbst aber auch stadtteilübergreifend und ggf. überregional verbinden können. Als Maßnahme-schwerpunkt steht hier in der Kategorie Stadtgestaltung die Beseitigung der Brachfläche, wofür tragfähige Konzepte zu entwickeln sind. Ein Schwerpunkt künftiger Nutzungen soll sich gemäß des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin, des Rahmenplanes Werdervorstadt aus dem Jahr 1997 sowie den Empfehlungen des Wassertourismuskonzeptes für den Schweriner See auf die Entwicklung einer hochwertigen wassertouristischen Infrastruktur konzentrieren. Darüber hinaus sind Einrichtungen des Gemeinbedarfes sowie quartiersbezogene Freizeit- und Erholungsangebote notwendig. Zeitnah und unter Berücksichtigung u.a. der Altlastenproblematik könnte aber bereits in Teilstücken ein öffentlicher Uferweg umgesetzt werden. Gleichzeitig ist auch ein öffentlicher Zugang aus den angrenzenden Quartieren zum Wasser auszuloten.

Als weiterer Potenzialraum wird der Bereich Am Werder definiert, der sich bisher stadträumlich und funktionell ungeordnet und bezüglich seiner Lagequalitäten völlig unzureichend entwickelt und genutzt darstellt. Der Raum besitzt eine eher quartiersbezogene Bedeutung für die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke, welche aber derzeit aufgrund der angrenzenden Kleingartennutzung und den damit zusammenhängenden Verkehrsströmen überlagert wird. Die Spiel- und Freifläche wird ebenfalls quartiersübergreifend frequentiert, weil sie als solche die einzige entlang des Ufers ist. Die funktionellen und freiräumlichen Qualitäten des Raumes können hier entscheidend über verkehrliche Neuordnungsmaßnahmen und mit Maßnahmen zur Aufwertung von Grünflächen und der Vernetzung von Freiräumen gesteigert werden. Wesentliche Voraussetzung ist die Beseitigung der leer stehenden Baulichkeiten der ehemaligen Bootsmotorenwerkstatt direkt am See, über die auch eine Verbindung zum ehemaligen Klärwerksgelände hergestellt werden kann.

Der Blockinnenbereich Bornhövedstraße/ Am Werder ist vor allem durch die Vielzahl von Garagenanlagen und ungeordnete Erschließungsstrukturen geprägt. Wohnungsnaher Grünbereich sind kaum vorhanden. Die Bedeutung als Potenzialraum ergibt sich für den Bereich aus der Lagegunst zum Schweriner See, die aber aufgrund der vorgelagerten barrierebildenden Nutzungsstrukturen nicht wirksam wird. Nur visuell aus den oberen Stockwerken ist der See wirklich wahrzunehmen. Die zugängliche Freifläche direkt am Ufer ist wenig attraktiv und eher gewerblich geprägt. Durch Ordnungsmaßnahmen im Bereich der Garagen und Begrünungsmaßnahmen kann zunächst das unmittelbare Wohnumfeld des Blockbereiches wesentlich aufgewertet werden. Weiterhin ist die Erschließungssituation für den gesamten Bereich neu zu ordnen und baulich zu verbessern. Einen wesentlichen Impuls für die Orientierung des Bereiches zum Wasser kann die bereits genannte Herstellung der Wegeverbindung zwischen dem Potenzialraum Am Werder und des Potenzialraumes des ehemaligen Klärwerkes sein. In diese Verbindung wäre dann auch das denkmalgeschützte Vereinsgebäude "Angler II" als funktionelles und räumliches Bindeglied zwischen den Neuordnungsbereichen eingebunden.

Die Bildung eines Potenzialraumes am südlichen Heidenseeufer resultiert aus der Zielstellung der Aufwertung des Bereiches für die Erholungsnutzung, was auch den weiteren Bestand der Bootshausanlagen beinhaltet. Die Stärkung der Erholungsnutzung setzt in diesem Bereich umfangreiche Ordnungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen voraus, um sie mit der unmittelbaren Wohnnutzung verträglich und bzgl. der eigenen Erschließungsinfrastruktur funktionsfähig zu gestalten. Vor allem muss die Erschließungs- und Parkplatzsituation sowohl für die Bootshausanlagen wie auch die Kleingärten neu gestaltet und gebündelt werden. Damit kann die Wohnstraße Am Heidensee erheblich entlastet werden. Für einen öffentlichen Weg entlang der Ufer sind Flächenneuordnungen und in Teilbereichen Flächenankäufe notwendig.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln soll vorrangig genutzt werden für

- Flächenankäufe für Abrissmaßnahmen
- Ordnungsmaßnahmen für Wegeführungen und Seezugänge
- Ordnungsmaßnahmen für Freiflächengestaltungen
- sowie für Maßnahmen zur Erneuerung und Aufwertung von öffentlichen Räumen und zur Herstellung von öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Maßnahmen- und Kostenübersicht

Nr.	Geplante Maßnahmen 2008 bis 2012	Kosten in TEUR
1.	Maßnahmen der Vorbereitung	130
1.1	Städtebauliche Planungen	
1.2	Öffentlichkeitsarbeit	
2.	Ordnungsmaßnahmen	
2.1	Grunderwerb	400
2.2	Freilegung von Grundstücken	770
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen - Straße Am Werder - Bornhövedstraße	2.100
3.	Baumaßnahmen	
	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Spielplatz und Badestelle Am Werder - Uferweg Schweriner See und Heidensee	1.100
	Gesamtinvestitionsvolumen	4.500

Der gesamte Kostenaufwand beträgt voraussichtlich 4,5 Mio. Euro. Die Landeshauptstadt Schwerin geht davon aus, dass zur wesentlichen Finanzierung Städtebaufördermittel des Landes in Höhe von 4,2 Mio. Euro verwendet werden können. Der städtische Eigenanteil betrage insgesamt 1,4 Mio. Euro. Die Einnahmen von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB werden derzeit mit 0,3 Mio. Euro angenommen. Einnahmen aus der Veräußerung von städtischen Grundstücken im Sanierungsgebiet für privat nutzbare Zwecke lassen sich derzeit nicht abschätzen. Ein Großteil der Grundstücke soll für öffentliche Zwecke genutzt werden, womit eine Veräußerung ausscheidet.

Eine Ausnahme bilden die städtischen Flächen des ehemaligen Klärwerkes. Zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag zur Entwicklung der Fläche zu einem hochwertigen Standort der wassertouristischen Infrastruktur durch die LGE. Bisher liegen aber noch keine tragfähigen Konzepte vor, so dass auch Aussagen über Verkäufe bzw. städtische Einnahmen hieraus nicht möglich sind.

5 Festlegung des Sanierungsgebietes "Werdervorstadt / Wasserkante Bornhövedstraße"

Im Untersuchungsgebiet sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um die festgestellten und vorab beschriebenen Mängel und Missstände zu beseitigen bzw. eine wesentliche Verbesserung in Problemlagen zu erzielen. Aus dem Bericht geht auch hervor, dass das Gebiet neben den festgestellten städtebaulichen Missständen auch über erhebliche Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung aufweist. Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt daher, ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 (1) Baugesetzbuch festzusetzen. Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts ist notwendig, um die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen. Insbesondere müssen bei der Vielzahl privater Eigentümer die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen zeitlich und räumlich koordiniert durchgeführt werden, was gegebenenfalls mit den ordnungsrechtlichen Instrumentarien des Sanierungsrechts unterstützt werden muss. Die Sanierungsmaßnahme soll innerhalb von zehn Jahren durchgeführt werden.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße" ergibt sich im Wesentlichen aus den erarbeiteten städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen. So werden alle Bereiche einbezogen, in denen die vorliegenden städtebaulichen Missstände eine Sanierung rechtfertigen und in denen durch die vorgeschlagenen Maßnahmen eine wesentliche Aufwertung des Gebietes bei Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen für die Bewohner erreicht werden kann. Das sich daraus ergebende Sanierungsgebiet "Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße" hat insgesamt eine Größe von rund 16,0 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Uferkanten des Sportboothafens Am Heidensee; die Bootshäuser sind nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes,
- im Osten durch die Uferkanten des Schweriner Sees und im Bereich des Sportboothafens und der Vereinsgaststätte "Angler II" entlang der Wellenbrecher,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Waisenhausgärten und
- im Westen durch die östliche Straßenkante der Bornhövedstraße bis zur Höhe Kreuzung Walther- Rathenau- Straße und von dort entlang der westlichen Straßenseite der Bornhövedstraße Richtung Norden mit der Garagen- und Kleingartenanlage "Am Schwälkenberg".

Der Abgrenzungsvorschlag ist im Kartenteil des Abschlussberichtes nicht parzellenscharf dargestellt. Eine solche Darstellung sowie die Auflistung aller im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke und Grundstücksteile erfolgt als Anlage zum Satzungsbeschluss. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes weicht in

einigen Bereichen von der Begrenzung des Untersuchungsbereiches der Vorbereitenden Untersuchungen ab.

Sanierungsverfahren

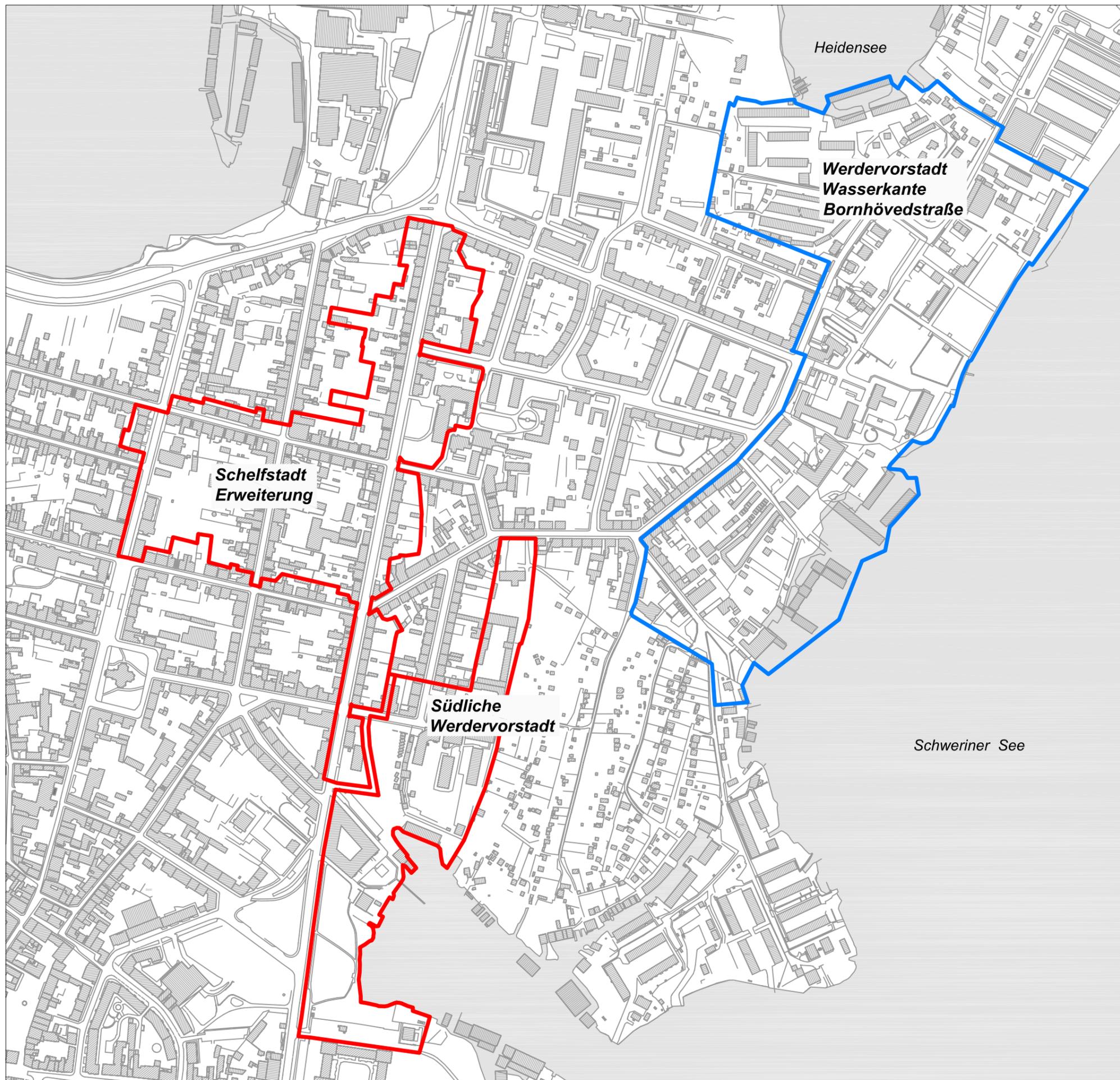
Die städtebauliche Gesamtmaßnahme soll im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt werden. Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen leitet sich das Erfordernis der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB ab. Durch die geplanten Maßnahmen ist insgesamt mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Baugesetzbuch sollen die Eigentümer an den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen beteiligt und die Maßnahmen mitfinanziert werden. Die alternative Festsetzung von Ausbaubeiträgen nach Kommunalabgabengesetz scheidet aus, da der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme nicht darin besteht, Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen, für die Ausbaubeiträge erhoben werden können.

Ein Sozialplan gemäß § 180 Baugesetzbuch ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu befürchten sind. Im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen (Offenlage der Vorbereitenden Untersuchungen) sind konkret keine Einwände von betroffenen Eigentümern, Mietern oder Gewerbetreibenden eingegangen, die auf etwaige Beeinträchtigungen schließen lassen. Sollten im Verlauf der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, ist die Anwendung dafür im BauGB vorgesehener Maßnahmen individuell möglich.

6 Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 12.11.2007 bis 12.12.2007 beteiligt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.

Die Sanierungsbetroffenen wurden gemäß § 137 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Vorbereitenden Untersuchungen vom 08.10.2007 bis 07.11.2007 beteiligt. Es sind insgesamt zwei Stellungnahmen eingegangen. Über abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise wird im Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet Beschluss gefasst.



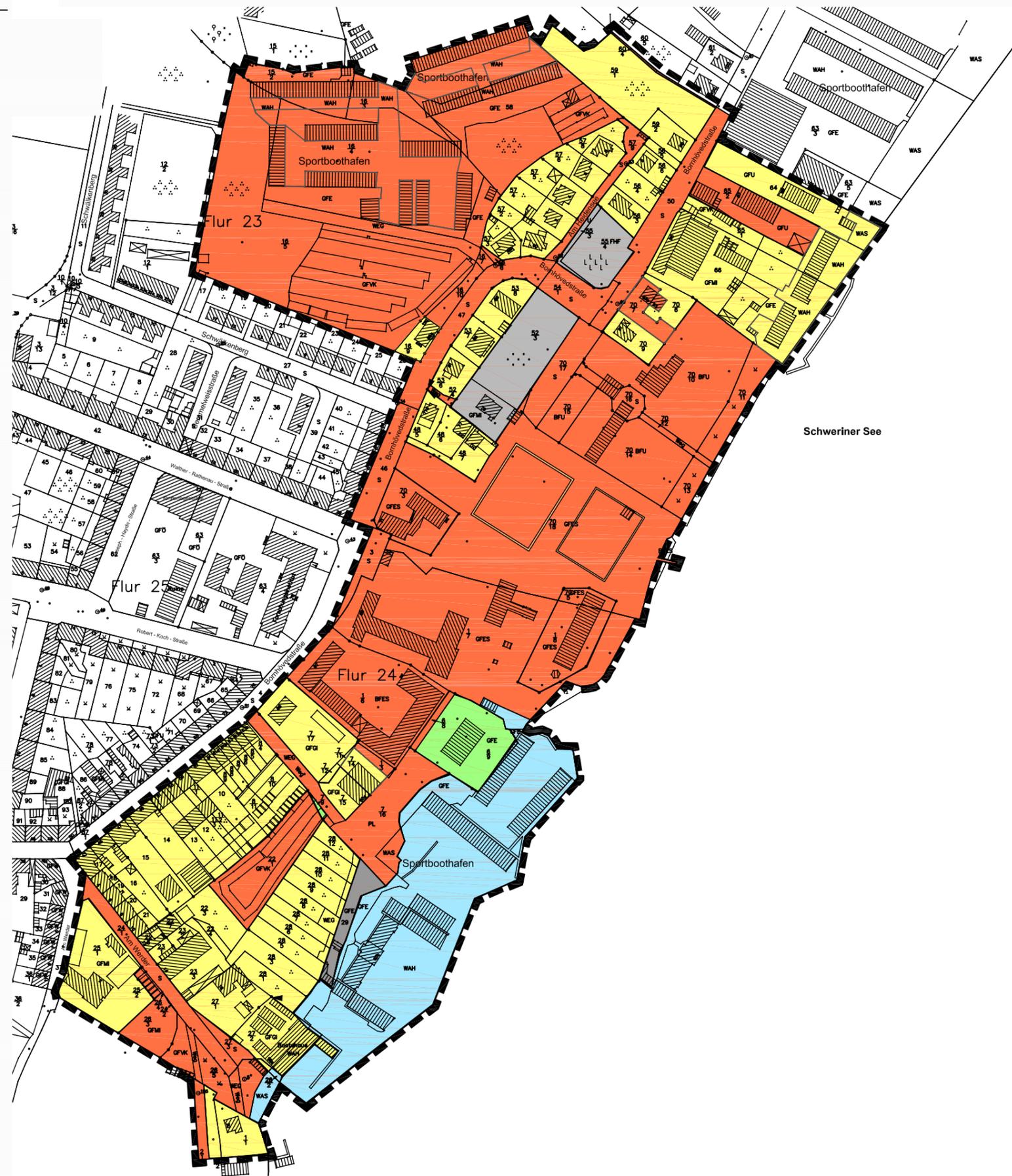
LEGENDE

- Bestehende Sanierungsgebiete
- Abgrenzung des Gebietes für Vorbereitende Untersuchungen



**BESTANDSERFASSUNG WERDEVORSTADT/
WASSERKANTE BORNHÖVEDSTRASSE**

ÜBERSICHTSPLAN



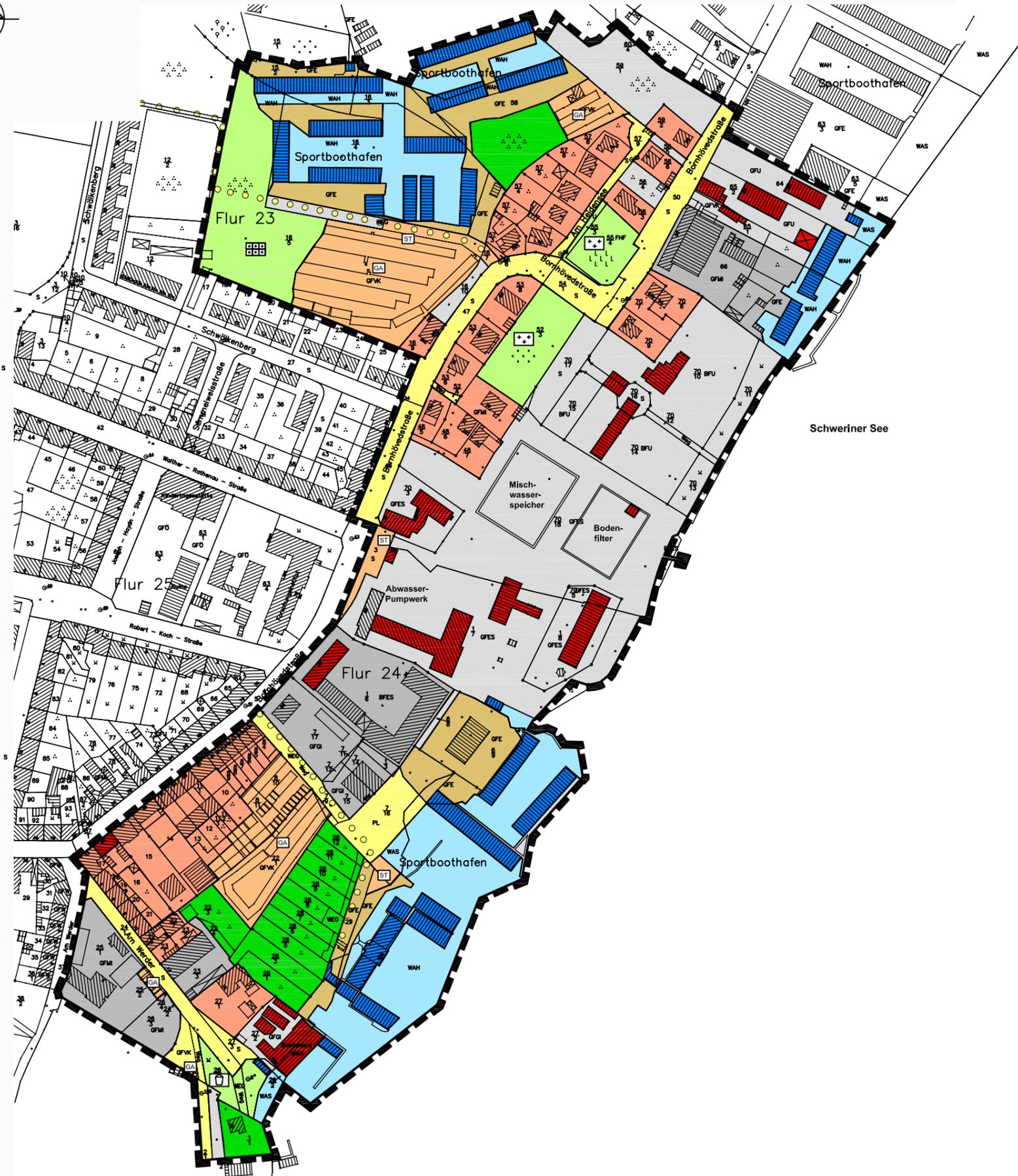
LEGENDE

- Stadt Schwerin
- Land Mecklenburg-Vorpommern
- Privateigentum
- Verwaltung Wasser - und Schifffartsamt Lauenburg
- Jüdische Gemeinde
- Verein
- Abgrenzung des Erfassungsgebietes



**BESTANDSERFASSUNG WERDERVORSTADT /
WASSERKANTE BORNHÖVEDSTRASSE**

EIGENTUMSSTRUKTUR



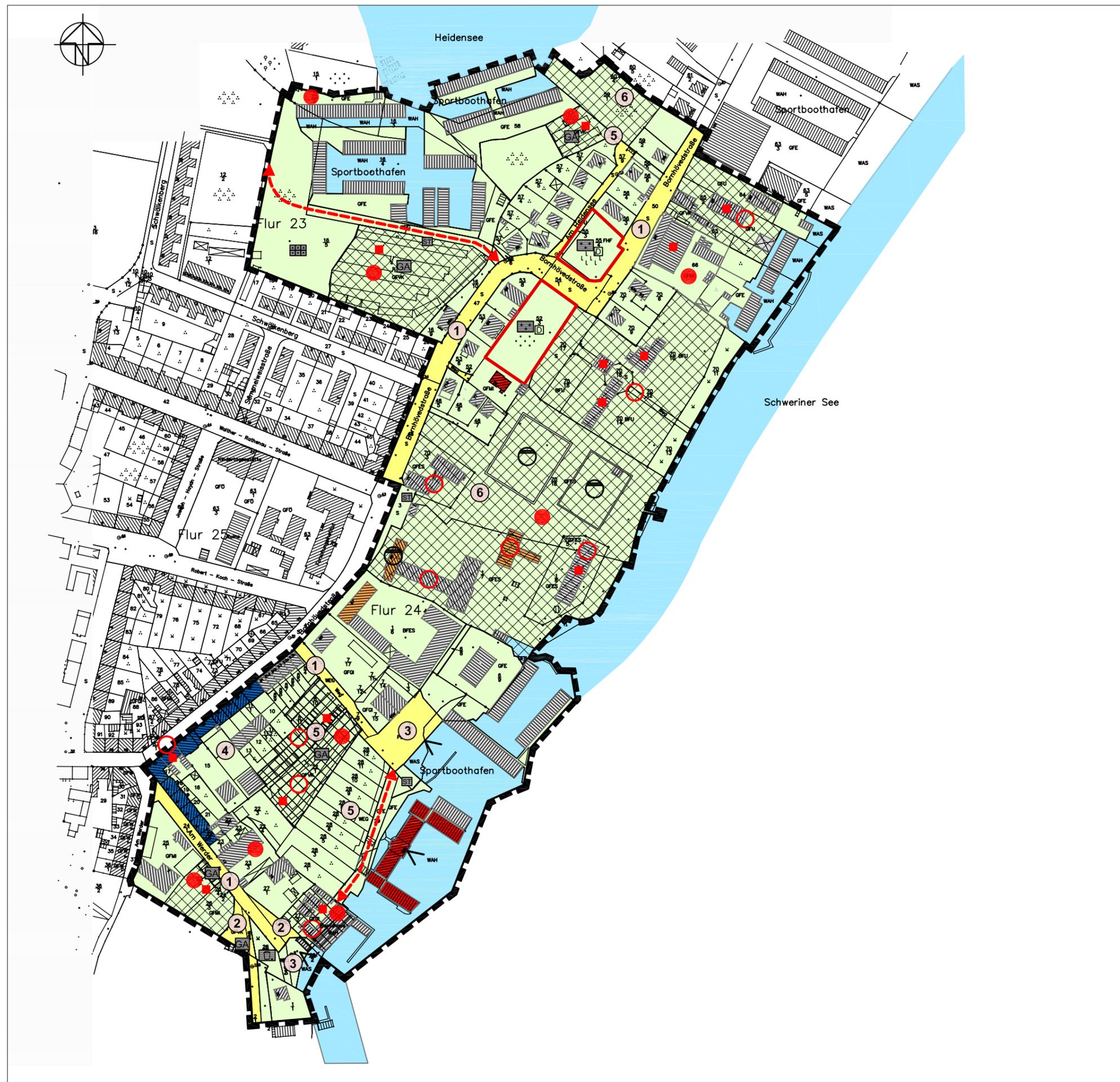
LEGENDE

-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Wassersporteinrichtungen
-  Erholungsgrundstücke
-  Ungenutzte bzw. Mindergenutzte Grundstücke
-  Bootshäuser
-  Leerstand
-  Wohn-/ Anliegerstraße / Plätze
-  Fußläufige Verbindungen
-  Garagen-/ Stellplatzanlagen
-  Stellplätze
-  Garagen
-  Grünflächen
-  Friedhof / Ehemaliger Friedhof
-  Dauerkleingärten
-  Spielplatz
-  Wasserflächen
-  Abgrenzung des Erfassungsgebietes



BESTANDSERFASSUNG WERDEVORSTADT / WASSERKANTE BORNHÖVEDSTRASSE

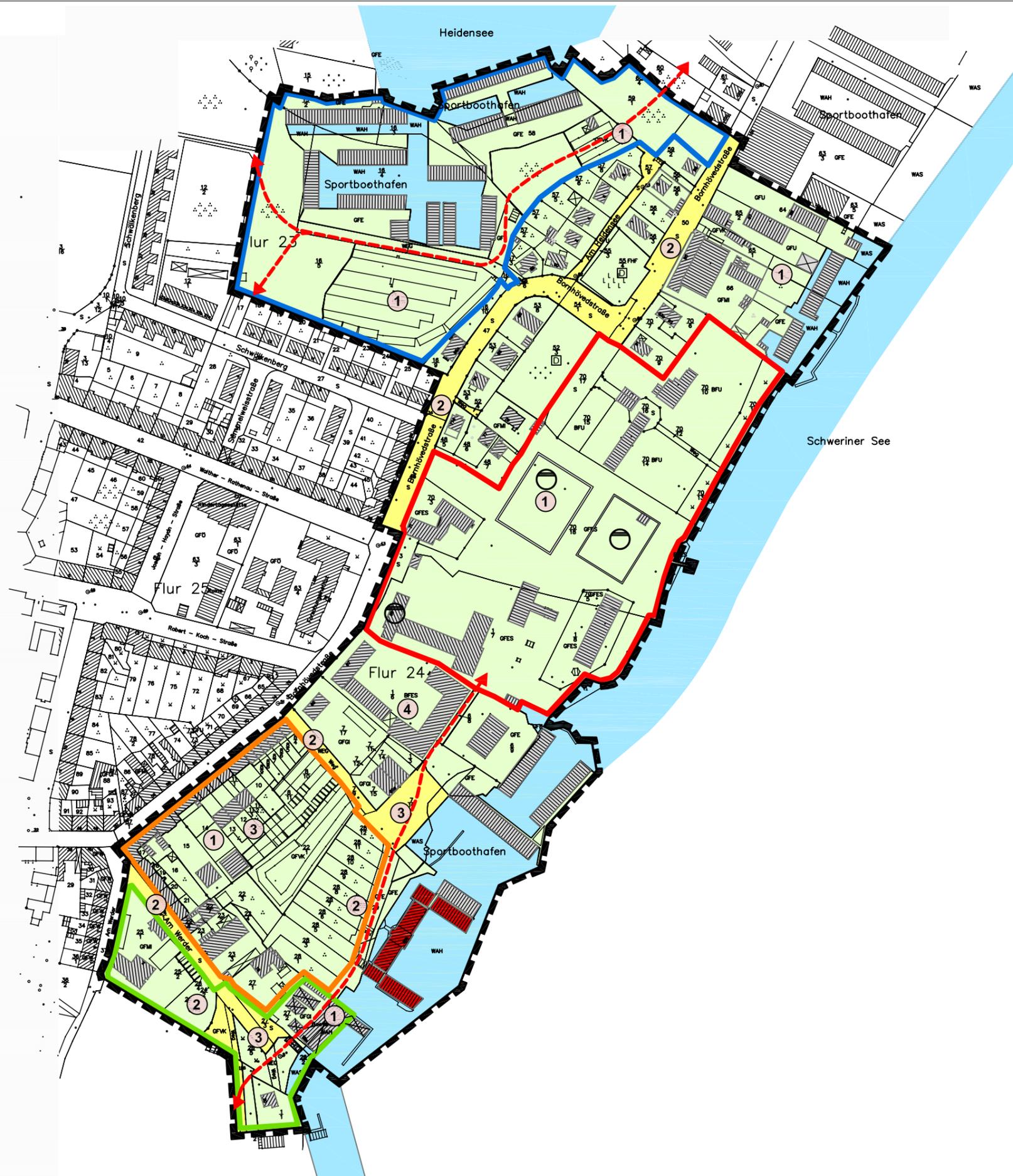
NUTZUNG UND VERKEHR



- LEGENDE**
- Bindungen:**
- Denkmalschutz Gebäude
 - Denkmalschutz Freiflächen
 - Blockrandbebauung
 - Erhaltenswerte ehem. Funktionsgebäude
 - Blickbeziehungen
 - Abwasseranlagen
- Mängel:**
- Städtebaulich ungeordnete Bereiche mit funktionalen und gestalterischen Mängel
 - Schlechter Gebäudezustand
 - Leerstand
 - Altlastenverdacht
 - Garagenstandort
 - Bauliche und gestalterische Mängel im Straßenraum
 - Ungeordnetes Parken
 - Öffentliche Grünfläche ohne Aufenthaltsqualität
 - Gründefizit im Blockinnenbereich
 - Ungeordnete und unzureichende Erschließung
 - Dominierende Brachfläche mit Trennwirkung zum Wasser
 - Fehlende/ mangelhafte Wegeverbindung am Wasser



BESTANDSERFASSUNG WERDERVORSTADT /
WASSERKANTE BORNHÖVEDSTRASSE
MÄNGEL UND BINDUNGEN



LEGENDE

Potenzialräume:

- Brachflächen mit hoher Lagegunst und quartiers-übergreifender Bedeutung
- Blockbereich mit Wohnfunktion in Lagegunst
- Umstrukturierungsflächen mit Lagegunst und quartiersbezogener Bedeutung
- Neuordnungsbereich zur Aufwertung der Erholungsfunktion
- Imageprägendes Gebäude

Maßnahmeschwerpunkte:

- 1 Stadtgestaltung**
 - Sanierung und Aufwertung von Gebäuden
 - Bauliche Neuordnung von Teilbereichen
 - Untersuchung ,Bewertung ,Bearbeitung von Konzepten für Brachflächen und sonstige städtebaulich ungeordnete Bereiche
 - 2 Verkehr**
 - Umbau und Erneuerung von Straßenräumen
 - Neuordnung von Parkflächen
 - Neuordnung der Erschließungssituation
 - 3 Grün -und Freiflächen**
 - Umgestaltung und Neuanlage von öffentlichen Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität
 - Aufwertung von Blockinnenbereichen durch Neuordnungs -und Entsiegelungsmaßnahmen
 - Vernetzung der Freiflächen mit den Quartieren
 - 4 Nutzung**
 - Erhalt / Neuordnung maritimer Gewerbestandorte
 - Überprüfung von Standorten für kleinteilige Nahversorgung / Dienstleistung
- Abriss von Gebäuden
- Wegeverbindungen am Ufer
- Abwasseranlagen



BESTANDSERFASSUNG WERDERVORSTADT / WASSERKANTE BORNHÖVEDSTRASSE
POTENZIALE UND MASSNAHMEN



LEGENDE

 Abgrenzung Sanierungsgebiet 16,0 ha



**BESTANDSERFASSUNG WERDEVORSTADT /
WASSERKANTE BORNHÖVEDSTRASSE**

ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET