

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

STADTUMBAUGEBIET “HAFENKANTE ZIEGELSEE“

Teil I Abschlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen

Teil II Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



**Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV Wirtschaft und Bauen
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung für Stadtentwicklung und
Stadtplanung**

Mai 2010



Stadtumbau Schwerin “Hafenkante Ziegelsee“

INHALT

Teil I Abschlussbericht über Vorbereitende Untersuchungen

1	Handlungsanlass	3
2	Das Untersuchungsgebiet	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Geschichte des Gebietes	6
2.3	Übergeordnete Planungen	8
2.4	Eigentumssituation	10
3	Analyse der Bestandssituation	11
3.1	Quartier Alte Schlossbrauerei	12
3.2	Quartier Hafenspromeade	13
3.3	Quartier Hafenstraße	15
3.4	Quartier Möwenburghalbinsel	16
3.5	Quartier Möwenburgstraße/Ziegelseestraße	17
3.6	Quartier Güstrower-/Speicherstraße	20
3.7	Gesamtbewertung	21

Anhang: Fotodokumentation

Teil II Städtebauliches Entwicklungskonzept

1	Notwendigkeit eines Stadtumbaus	27
1.1	Handlungs- und Umbaubedarf	27
1.2	Verfahrenswahl	28
1.3	Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes	30
2	Leitbild, Ziele und Maßnahmen der Entwicklung	30
2.1	Leitbild	30
2.2	Ziele und Maßnahmen	32
2.3	Kosten und Finanzierung	35
2.4	Rahmenplan	37

Anhang: Planungskonzeption Hafenspromeade



Teil I ABSCHLUSSBERICHT ÜBER VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

1 HANDLUNGSANLASS

Die Stadt Schwerin verfolgt seit Jahren die städtebauliche Neuordnung und Neugestaltung und damit den Wandel des ehemaligen Gewerbeareals "Schweriner Hafen" zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort am Ziegelinnensee. Die über Jahrzehnte währende gewerbliche und militärische Nutzung des Areals endete vor gut 15 Jahren und eröffnete die Chance, den bis dahin durch seine Nutzung isolierten und städtebaulich konturlosen Raum in das Gesamtgefüge der Stadt einzubinden und ihm ein eigenständiges Gepräge zu geben. Bereits 1991 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hafen" beschlossen und im Januar 1993 ein Rahmenplan für das insgesamt 78 ha große Gebiet erarbeitet. Die städtebaulichen Ziele sehen eine Stadterweiterung mit urbanem Wohnen, ein entsprechendes Angebot an Büro- und Dienstleistungsflächen sowie wasserorientierten Freizeitbereichen vor. Die Uferbereiche sollen über ein öffentliches Wegesystem erschlossen und die angrenzenden Stadtteile untereinander vernetzt werden.

Für einen Teil der Flächen im Untersuchungsgebiet konnte in den vergangenen Jahren Baurecht geschaffen werden. Das Erschließungssystem wurde teilweise neu- bzw. ausgebaut; es erfolgte eine fast vollständige Beräumung der flächenintensiven Gebäude- und Nebenanlagen. Am Nordostufer des Ziegelinnensees wurden recht frühzeitig moderne Wohnungsbauten errichtet, die den Beginn des Wandels des Quartiers zu einem attraktiven urbanen Wohnstandort am Wasser markieren und initiieren sollten. Der überwiegende Teil des Gebietes ist dennoch unbebaut, minder genutzt oder völlig brachliegend geblieben. Ein Zustand, der den Lagequalitäten und Entwicklungspotenzialen des Standortes nicht entspricht. Das Gebiet konnte bisher nicht in die bestehende Stadtstruktur eingebunden und seine isolierte Lage, insbesondere in Bezug zur Altstadt nicht aufgehoben werden.

Trotz dieser Abweichungen von den Zielen der Stadtentwicklung hat sich das Gebiet positiv verändert: Mit den Abrissen und Flächenfreilegungen ist die Dimension der städtebaulichen Potenziale des Standortes, insbesondere die direkte Wasserlage wesentlich sichtbarer, erlebbarer und nutzbarer geworden. Räumlich wirksamer als bisher treten aber auch die noch vorhandenen baulichen und funktionalen Missstände hervor, was ein Spannungsfeld von Qualitäten und Defiziten, von Potenzialen und Mängeln gleichermaßen erzeugt.

Mit dem Abbau der Blockaden verbindet sich die Chance, den Standort seiner Bedeutung und seinen Potenzialen angemessen zu einem urbanen, lebendigen und innerstädtischen Stadtteil zu entwickeln. Insbesondere die innenstadtnahe und einmalige Wasserlage kann hierfür, auch unter den veränderten demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, zum entscheidenden Standort- und Entwicklungsvorteil werden. Darüber hinaus leistet die Umstrukturierung und Wiedernutzung der Flächen einen wirksamen Beitrag zur städtebaulich nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung in Schwerin.



Die Stadtvertretung hat am 15.12.2008 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet "Hafenkante Ziegelsee" beschlossen. Aufgabe der Voruntersuchung ist:

- die wichtigsten Stadtumbauprobleme und Entwicklungshemmnisse des Gebietes und deren Ursachen zu benennen,
- ein Stadtumbaukonzept für das gesamte Gebiet oder Teilbereiche des Voruntersuchungsgebietes mit den Zielen und Maßnahmen des Stadtumbaus, Prioritäten und Kosten umsetzbarer Stadtumbaumaßnahmen zu entwickeln und
- das Stadtumbaukonzept mit betroffenen Akteuren und der Öffentlichkeit zu erörtern.

Die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (Teil II) aufgeführten Maßnahmen und Projektvorschläge sollen hohe kurz- bis mittelfristig sichtbare Anstoßeffekte für den Umstrukturierungsprozess herbeiführen, um insbesondere möglichst umfangreiche private Investitionen für die weitere Entwicklung zu mobilisieren. Sie sind die Initiale für den Aufbruch des Gebietes und mit einer hohen Signal- und Außenwirkung verbunden. Mit ihnen kann es gelingen, den Standort zu profilieren und seine Stärken für potenzielle Investoren bedeutend besser als bisher herauszustellen. Für diesen Prozess, insbesondere für die notwendigen öffentlichen Leitinvestitionen, ist eine öffentliche Anschubförderung auch mit Hilfe von Städtebaufördermitteln entscheidende Voraussetzung.

2 DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

2.1 LAGE UND ABGRENZUNG

Das Untersuchungsgebiet "Hafenkante Ziegelsee" liegt ca. 2 km nördlich der Schweriner Innenstadt. Es wird begrenzt durch die Möwenburgstraße im Norden, die Güstrower Straße bzw. Werderstraße im Osten, durch Teile der Knaudtstraße im Süden sowie durch die Uferkanten des Ziegelinnensees im Westen und Norden (Abbildung 1). Die verkehrliche Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt ausgehend von der Güstrower Straße (B 104) und der Möwenburgstraße. Die innere Erschließung wird über die Lagerstraße, Ziegelseestraße und Speicherstraße geführt. Das Gebiet wird von zwei Buslinien des Schweriner Nahverkehrs angefahren. Haltestellen befinden sich derzeit an der Knaudt-, Güstrower-, Speicher- und der Ziegelseestraße.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von etwa 39 ha. Im Gebiet wohnen derzeit rund 437 Einwohner, die Anzahl der Wohneinheiten beträgt 258.¹

¹ Statistische Daten der Landeshauptstadt Schwerin vom 31.12.2008



Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

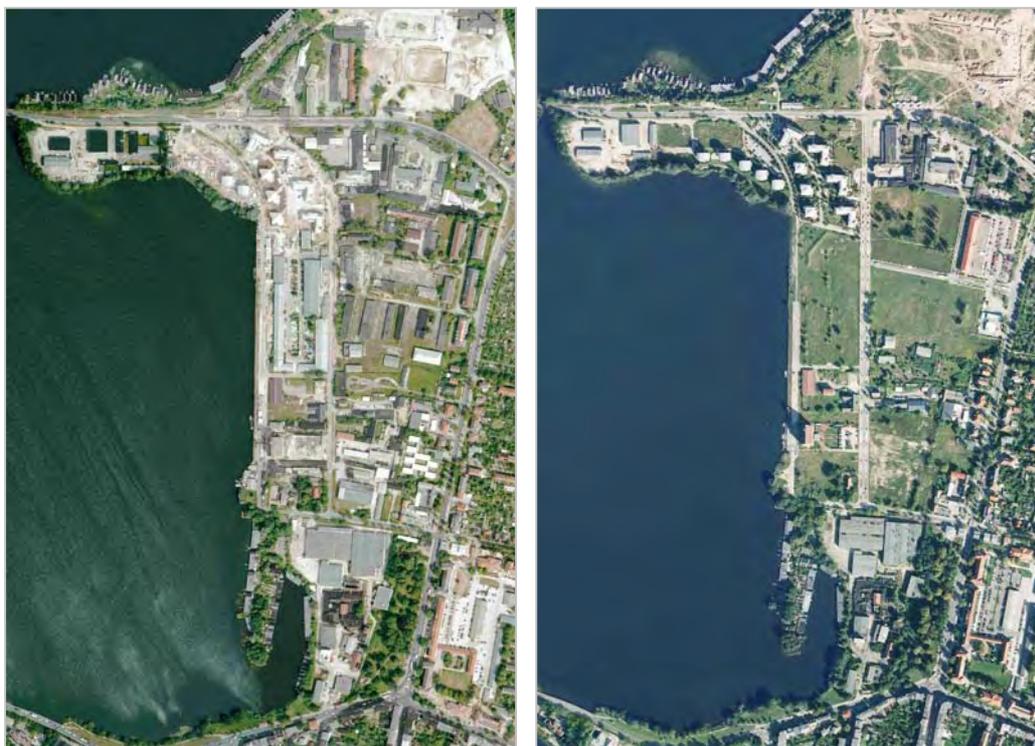
Erweiterungsbereiche

In die Vorbereitenden Untersuchungen wurden zwei Bereiche einbezogen, die in enger städtebaulicher und funktionaler Bindung zu jeweiligen Quartieren des Untersuchungsgebietes stehen. Zum einen handelt es sich um die Werderstraße nördlich des Knotenpunktes Knauttstraße bzw. Güstrower Straße im Osten des Untersuchungsgebietes. Insbesondere die Güstrower Straße hat neben ihrer überörtlichen Verbindungsfunktion vor allem Bedeutung als Quartiersachse und funktionales Rückgrat der anliegenden Quartiere. Ihre funktionale und gestalterische Aufwertung ist für die Entwicklung des Hinterlandes und seiner Verflechtung mit der Wasserlage notwendig. Zum anderen wird im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes eine Grünfläche am Ziegelsee einbezogen, die im unmittelbaren Verflechtungsbereich der bedeutenden und neu zu schaffenden Verbindung zwischen der Schelfstadt und der Hafenkante Ziegelsee liegt. Sie bildet den Endpunkt der Schelfstraße als Achse zur Schweriner Altstadt, die im Untersuchungsgebiet bis an den Ziegelsee herangeführt werden kann. Gleichzeitig ist die Fläche Bestandteil des südlichen Entrees zur Hafenkante Ziegelsee und muss daher entsprechend funktional und gestalterisch eingebunden werden.



2.2 GESCHICHTE DES GEBIETES

Nach der Wiedervereinigung begann ein tief greifender Strukturwandel des Gebietes, denn in recht kurzer Zeit fielen weite Flächen brach. Ein erheblicher Teil des Gebäudebestandes war von Nutzungs- und in der Folge auch Substanzverlusten betroffen, die im Süden des Quartiers auf dem Gelände der Alten Schlossbrauerei noch immer andauern. Der positive Impuls des Wohnungsneubaus am Nordostufer des Ziegelinnensees konnte sich nicht auf andere Flächen im Gebiet übertragen.



Strukturwandel:

1996

2006

DER SCHWERINER HAFEN

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes erfasst den Bereich des ehemaligen Schweriner Hafens am Ostufer des Ziegelinnensees. Bereits um 1859 lag am Südufer des Ziegelsees eine Anlegestelle für den Güterumschlag vom Schiff zur Eisenbahn. Im Jahre 1906 erhielt diese Verladestelle am Spieltordamm eine feste Kaimauer. An der Ostseite des Ziegelsees, im Bereich der heutigen Hafenstraße wurde 1911 ebenfalls eine Kaimauer errichtet. Der Beschluss zum Bau des Hafens an dieser Stelle erfolgte im Jahre 1915. Anfang der 1920er Jahre entstand die Industrie- und Hafenbahn mit Anschluss an das zentrale Eisenbahnnetz. Zahlreiche in Schwerin ansässige Gewerbe- und Industriebetriebe siedelten sich an. Der Hafen entwickelte sich kontinuierlich zu einem bedeutenden Umschlagplatz hauptsächlich für Getreide, Holz und Kohle. Mitte der 1930iger Jahre entstand im nordwestlichen Bereich, an der Güstrower Straße, die Hindenburgkaserne. Nach dem 2. Weltkrieg bis zu ihrem Abzug 1993 waren hier Streitkräfte der ehemaligen Sowjetunion untergebracht.

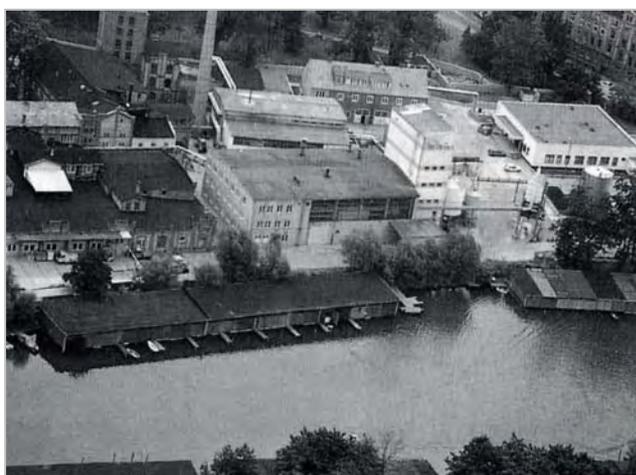


Das Hafengelände
Ende der 1980iger
Jahre

Mit den Grenzsicherungsmaßnahmen der ehemaligen DDR wurde 1973 der Schiffsgüterverkehr vollständig eingestellt und das Hafengebiet entwickelte sich weitgehend zu einem Gewerbe- und Industriegelände mit zahlreichen Betrieben und Produktionsgenossenschaften. Nach der Wende 1989 fiel der Großteil der Betriebe und Einrichtungen recht schnell brach. Die Beräumung der Gewerbeflächen und der ehemaligen Militärfelder erfolgte sukzessive bis in die Jahre nach 2000. Als bedeutende und überkommene Zeugnisse der Geschichte des Hafens finden sich der ehemalige Getreidespeicher, die Kaimauer und ein Portalkran. Die Baulichkeiten stehen unter Denkmalschutz. Das heutige Erschließungssystem entstand im Jahr 2000 im Wesentlichen auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne. Das eigentliche Kerngebiet des ehemaligen Hafengeländes konnte jedoch bisher baulich nicht nachgenutzt werden.

DIE BRAUEREI

In den Jahren 1865 bis 1867 entstand am Ostufer des Ziegelinnensees auf dem Gelände einer ehemaligen Tuchfabrik die größte Brauerei Schwerins. Ab dem Jahr 1872 bis 1977 existierte sie unter dem Namen "Schall & Schwencke" und ab 1972 bis 1990 als VEB "Schweriner Brauerei" am Standort Knauttstraße. Im Jahre 1990 gründete sich die Schweriner Schlossbrauerei GmbH, die 1995 die Brauerei nach Wüstmark verlegte. Seither stehen die Gebäude und Flächen, die bis zur Lagerstraße reichen leer.



Das Brauereigelände
Ende der 1980iger
Jahre



DER SCHELFFRIEDHOF

Der Schelffriedhof befindet sich im Süden des Untersuchungsgebietes, unmittelbar östlich des ehemaligen Brauereigeländes und stellt die älteste Nutzung im Untersuchungsgebiet dar. Im Jahre 1776/77 wurde hier zunächst der Friedhof für die Neustadt (Schelfstadt) - der Schelffriedhof - angelegt. Nach einem um 1839 durch Gartenbaudirektor Theodor Klett gefertigten Verschönerungsplan, wurde die Anlage bis 1842 neu hergerichtet. Der heute noch vorhandene Großbaumbestand resultiert im Wesentlichen aus dieser Zeit. Mit der Neuanlage des Alten Friedhofes am Obotritenring wurde der Schelffriedhof zum Ende des 19. Jahrhunderts nicht mehr belegt. Im Jahr 1922 wurde der Entschluss zur Umwandlung des Friedhofes in einen öffentlichen Park gefasst, der dann 1933 entstand. 2001/2002 erfolgte eine Rekonstruktion der Parkanlage nach historischem Vorbild.

2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der im Jahre 1991 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 09.91.01 "Hafen" umfasste insgesamt eine Fläche von 78 ha. Im Jahre 1993 wurde der Rahmenplan "Hafen" gebilligt, an dem sich die weitere verbindliche Bauleitplanung orientierte. Das Gebiet wurde in den Folgejahren entsprechend den konkreten Anforderungen an die Umnutzung in Teilbereiche gegliedert und Bauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt. Für das Untersuchungsgebiet liegen derzeit rechtsverbindliche Bauungspläne sowie Planverfahren in unterschiedlichen Verfahrensständen vor. Sie sichern vorwiegend Standorte für Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen und untergeordnet auch Mischgebietsflächen. Die Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen und Wege entlang der Uferkanten präzisieren die Zielsetzungen zur Realisierung eines durchgehenden öffentlich nutzbaren Uferbereiches am Ziegelsee. In Abbildung 2 sind die Geltungsbereiche der Planverfahren, die das Untersuchungsgebiet betreffen, dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin wurde 1998 beschlossen und übernahm im Wesentlichen die Festlegungen des Rahmenplanes.

Im Jahr 2006 hat sich die Stadt Schwerin an der Initiative "Zukunftsstandorte" des Landes M-V mit der Strategie "Schritte ans Wasser" beteiligt: Der Stadtteil Werdervorstadt wird als Zukunftsstandort für eine nachhaltige Stadtentwicklung am Wasser definiert. Seine besonderen, zum Großteil aber untergenutzten Potenzialflächen am Wasser sollen aktiviert und entwickelt werden. Das Untersuchungsgebiet Hafenkante Ziegelsee ist neben dem Stadtraum Am Beutel und den Uferbereichen entlang der Bornhövedstraße die bedeutendste Potenzialfläche. Im Umgang, in der Entwicklung und Verknüpfung dieser Flächen - den Schritten ans Wasser - wird der Schlüssel zur Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des Stadtteils und seiner Bedeutung innerhalb der Gesamtstadt gesehen. Als bedeutendes Entwicklungsinstrument für das Untersuchungsgebiet wird der direkte Anschluss des Gebietes an die angrenzende Schelf- und Altstadt über das Gelände der Alten Schlossbrauerei vorgeschlagen. Hierfür ist ein Teil des Brauereigeländes zu beräumen. Ein weiterer Schritt sieht die Herstellung der Hafensperrmauer zur Stärkung einer fußläufigen Nord-Süd-Verbindung vor.

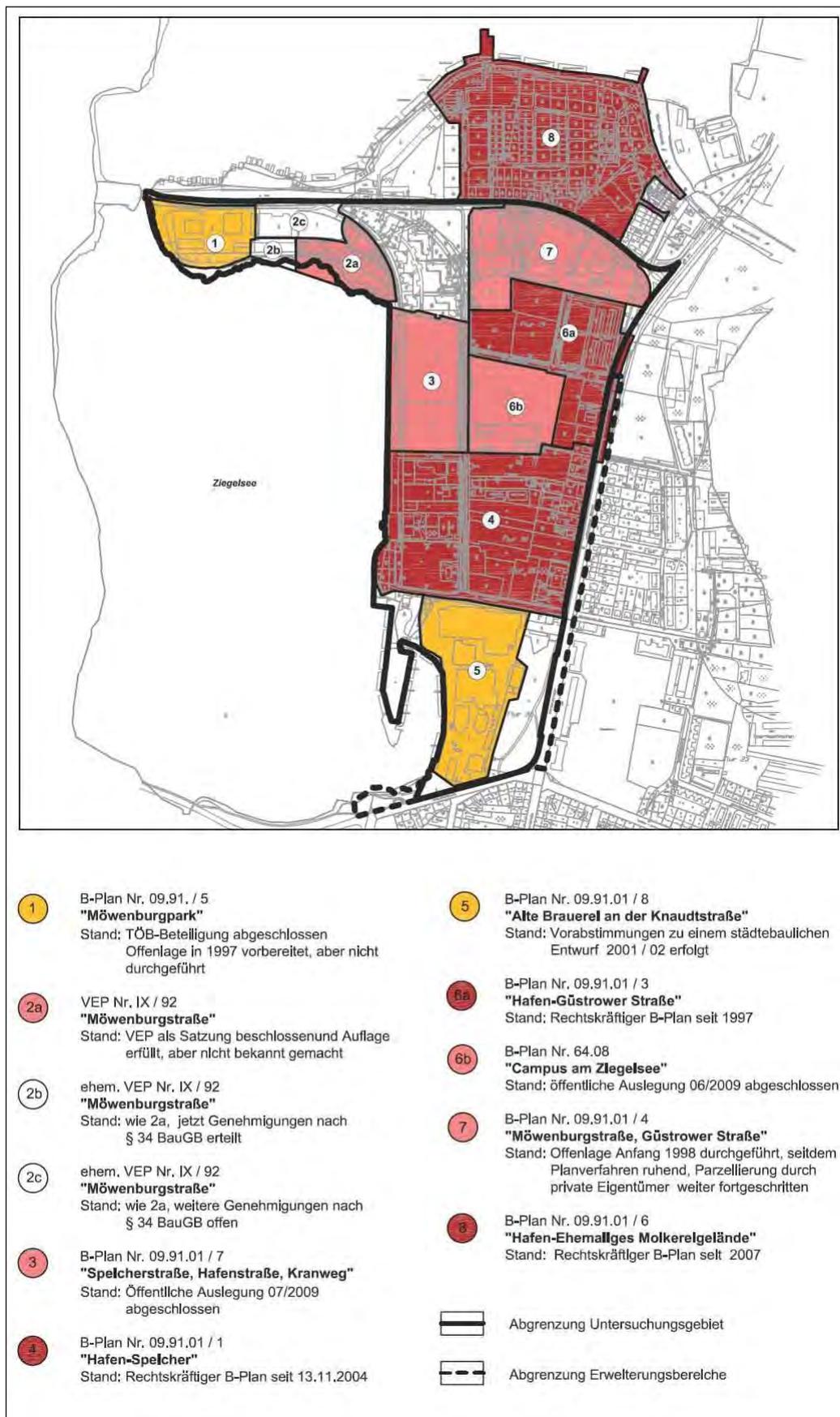


Abbildung 2: Planverfahren im Untersuchungsgebiet



Fazit

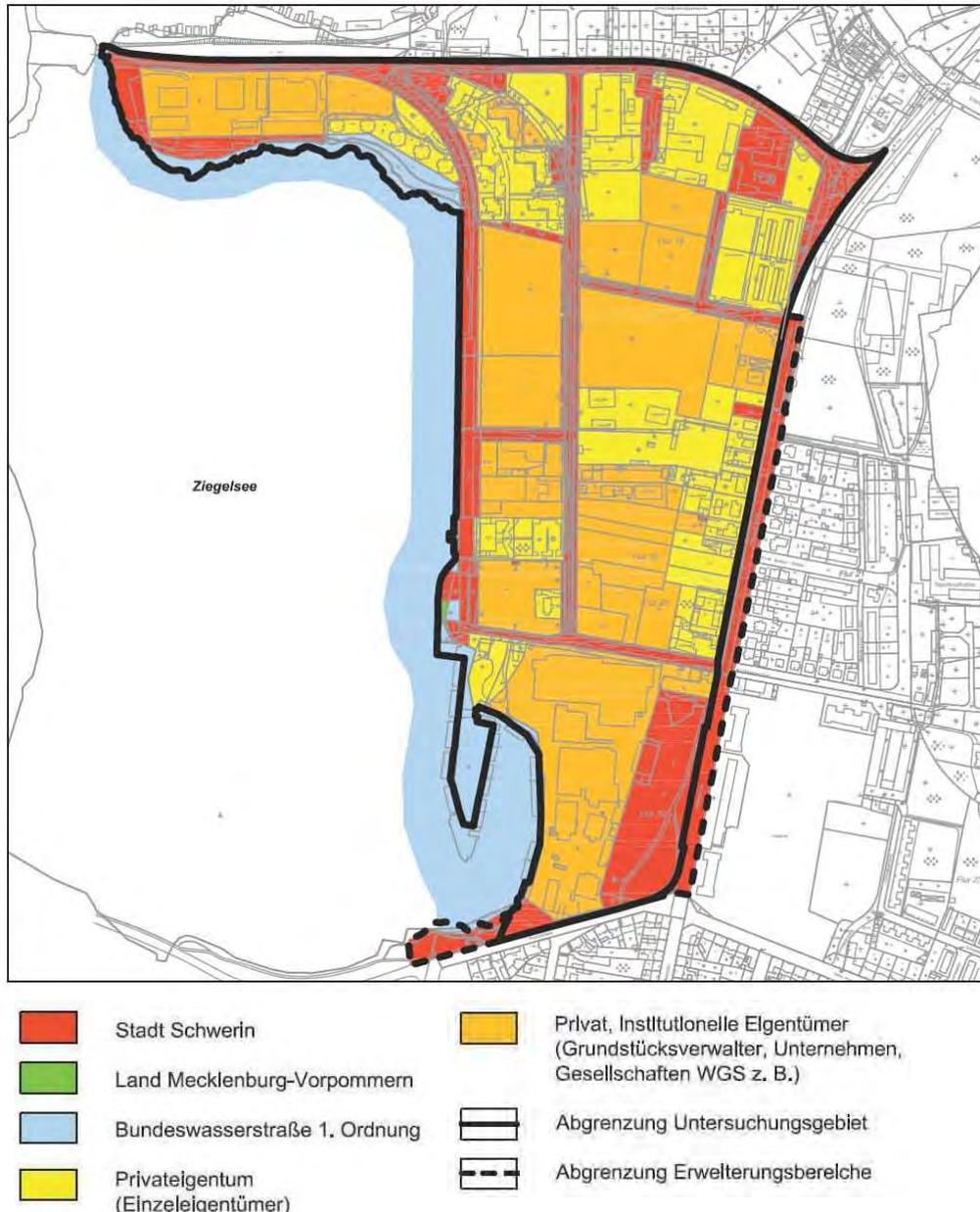
Die maßgebenden übergeordneten Planungen und Konzepte verfolgen insgesamt das Ziel, den Standort als Teil der nördlichen Stadterweiterung sowie als Stadtteil am Wasser mit besonderen Lagevorteilen für höherwertige Nutzungen, insbesondere für den Wohnungsbau zu entwickeln. Für weite Teile des Untersuchungsgebietes liegen schon seit längerem rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne vor, mit denen über die entsprechenden Festsetzungen die o.g. Ziele erreicht werden sollen. Dies betrifft insbesondere die Schaffung von öffentlichen Wegen, Grünflächen oder Plätzen am Wasser sowie die Herstellung eines Wegenetzes zwischen den Quartieren. Ohne Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren bzw. konkretisierte Planungen ist das Gelände der Alten Schlossbrauerei, welches jedoch eine Schlüsselstellung insbesondere für das Zusammenwachsen der Altstadt und dem Hafenquartier einnimmt.

2.4 EIGENTUMSSITUATION

Im Untersuchungsgebiet herrscht eine überwiegend großflächige Parzellierung vor. Eine Ausnahme bildet die kleinteilige Parzellierung im Quartier Güstrower Straße/Speicherstraße. Die straßenseitigen Grundstücke sind in privatem Einzeleigentum. Die entwicklungsrelevanten großen brachliegenden bzw. gewerblich genutzten Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum institutioneller Privateigentümer, wie Verwaltungsgesellschaften, Unternehmen oder Wohnungsbaugesellschaften. Die Stadt Schwerin ist Eigentümerin öffentlicher Erschließungsflächen sowie von Grünflächen. Der insgesamt 52,4 ha große Ziegelinnensee ist Teil der Bundeswasserstraße "Stör-Wasserstraße" und liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) Lauenburg.



Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse



3 ANALYSE DER BESTANDSSITUATION

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in 6 Quartiere. Die Quartiersbildung orientiert sich zum einen am bestehenden, klar gegliederten Verkehrserschließungssystem des Gebietes. Zum anderen wird Bezug auf Bereiche genommen, die sich wegen ihrer Historie, ihrer Örtlichkeit, ihrer Lagequalitäten oder ihres Bestandes zu eigenständigen "Adressen" im Gebiet entwickelt haben oder entwickelt werden sollen. Dies betrifft die Quartiere direkt am Ufer des Ziegelsees und das Quartier der Alten Schlossbrauerei. Die Quartiersabgrenzung sowie die Nutzungs- und Bestandsstrukturen sind in Abbildung 4 (Seite 19) dargestellt.



3.1 QUARTIER ALTE SCHLOSSBRAUEREI

Das Quartier wird begrenzt durch

- die Lagerstraße im Norden,
- die Werderstraße im Osten,
- die Knaudtstraße im Süden und
- den Ziegelinnensee im Westen.

Das Quartier ist etwa 7,3 ha groß und teilt sich in folgende drei Bereiche:

1. DER SCHELFPARK

Der Schelfpark liegt im östlichen Teil des Quartiers, zwischen dem ehemaligen Brauereigelände und der Werderstraße. Er bildet einen markanten Grünraum im Siedlungsgefüge und bildet einen prägnanten freiräumlichen Kontrast zum benachbarten hochgradig überbauten Gelände der ehemaligen Brauerei. Der öffentliche Park mit vereinzelt historischen Grabmälern steht als Garten- und Bodendenkmal unter Denkmalschutz.

Die insgesamt kleinräumige Fläche mit ihrem Wegenetz besitzt derzeit nur Bedeutung als grüner Querungs- und Verbindungsraum zwischen den angrenzenden Bereichen der Schelfstadt und der östlichen Werdervorstadt. Die Wege führen jedoch nur auf die Güstrower Straße und damit an die östliche Randlage des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der Trennwirkung der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Werderstraße/ Knaudtstraße) ist die Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt. Räumlich wie funktional besitzt die Fläche aber erhebliche stadtteilübergreifende Potenziale, die jedoch von den Entwicklungen auf der Brauereibrache abhängig sind.

2. DIE EHEMALIGE SCHLOSSBRAUEREI

Prägend für das gesamte Quartier ist das Gelände der ehemaligen Brauerei. Mit der Nutzungsaufgabe des Standortes vor über 10 Jahren setzte auch ein flächendeckender und anhaltender Substanzverlust der zahlreichen Produktionsgebäude und Nebenanlagen ein. Die Spuren des Verfalls, von Vandalismus und Zerstörung sind auch quartiersübergreifend wirksam. Auf Grund der vormaligen intensiven Nutzung ist das Gelände fast vollständig versiegelt. Im Uferbereich des Ziegelsees befindet sich vereinzelter Baumbestand, der nach Süden hin zunimmt. Zwischen dem Brauereigelände und dem Ziegelsee liegen Bootsschuppen, die die Uferlinie fast vollständig verstellen. Die Vermietung bzw. Verpachtung von Liegeplätzen erfolgt durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg. Die Bootsschuppen sind Privateigentum. Das Brauereigelände selbst grenzt nicht direkt an den offenen Ziegelsee, sondern an eine Bucht an, die durch eine vorgelagerte Halbinsel entsteht. Daher bestehen Aussichtsqualitäten aufs offene Wasser nur eingeschränkt.

Die Erschließung der Flächen erfolgt von der Knaudtstraße und der Lagerstraße aus. Die Abgeschlossenheit des Areals und der insgesamt desolate Zustand auf dem Gelände lassen eine Querung und somit eine direkte Verbindung zwischen Hafenviertel und der Schweriner Altstadt derzeit nicht zu. Die Barrierewirkung des Geländes ist erheblich.



Der Denkmalschutz für die ehemalige Abfüllhalle, den Wasserturm und die Böttcherei wurde vor kurzem wegen Brand- und Witterungsschäden sowie anderer Einflüsse aufgehoben.

Das ehemalige Brauereigelände liegt im Eigentum einer Immobiliengesellschaft. Zwischen den Jahren 2001 und 2003 gab es seitens des Grundstückseigentümers und der Stadt Schwerin Bestrebungen, auf dem Gelände eine Bebauung mit bis zu 200 Wohneinheiten zu entwickeln. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sah auch die Herstellung einer öffentlich zugänglichen Promenade entlang des Ziegelseeufers als Bindeglied zwischen dem Hafenquartier und der Schweriner Altstadt vor. Der Kontakt zum Grundstückseigentümer ist 2003 abgerissen und das beabsichtigte Planverfahren wurde nicht fortgeführt.

3. DIE HALBINSEL IM ZIEGELSEE

Die durchgrünte Halbinsel liegt direkt vorgelagert zum Brauereigelände und dem offenen Ziegelsee. Sie ist mit ca. 120 Bootsschuppen, offenen Liegeplätzen und Nebenanlagen des Motorsportclubs "Ziegelsee" Schwerin e.V. belegt. Die Erschließung der Halbinsel erfolgt ausgehend von der Lagerstraße über die dortigen Privatflächen des Vereins. Die Halbinsel mit Liegeplätzen ist Bestandteil des Ziegelsees und wird durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg verpachtet. Die baulichen Anlagen sind Privateigentum. Es bestehen langfristige Pachtverträge mit den Eigentümern.

Das Quartier Alte Schlossbrauerei nimmt eine Schlüsselstellung für den Stadtumbauprozess der Hafenkante Ziegelsee ein, wobei das brach gefallene und vollständig ungenutzte ehemalige Betriebsgelände der Brauerei von besonderer Relevanz ist. Stadträumlich, funktional und gestalterisch stellt das Gelände einen gravierenden Missstand und eine massive städtebauliche Blockade für die Entwicklung wesentlicher Teile des Untersuchungsgebietes dar. Mit der Öffnung des Areals, seiner Beräumung, Qualifizierung und Nutzbarmachung mit Wegen für die Öffentlichkeit kann diese jahrelange Entwicklungsblockade aufgehoben und ein Zusammenwachsen der Stadtteile angeschoben werden. Mit seinen Lagequalitäten im Verflechtungsraum von Stadtteilen und am Wasser sowie seiner historischen Bausubstanz und naturräumlichen Ausstattung kommt dem Quartier als Umstrukturierungsraum eine sehr hohe Bedeutung zu.

3.2 QUARTIER HAFENPROMENADE

Das Quartier ist ca. 6,1 ha groß und wird begrenzt durch

- die Straße "Holzhafen" im Norden,
- die Speicherstraße im Osten,
- die Lagerstraße im Süden und
- die Hafensperrmauer am Ziegelseeufer im Westen.

Der nördliche Teil des Quartiers ist völlig unbebaut. Die ehemals vorhandenen gewerblichen Bauten mit großflächiger Versiegelung sind bereits im Jahr 2000 vollständig beräumt worden.



Derzeit läuft das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 09.91.01/7 "Speicherstraße, Hafenstraße, Kranweg", womit Baurecht für etwa 120 bis 150 Wohneinheiten auf der rund 2,4 ha großen Fläche geschaffen werden soll. Geplant ist die Errichtung kompakter, mehrgeschossiger Punkthäuser in zwei Reihen auf dem von der Hafensperrmauer zur Speicherstraße leicht ansteigenden Baugelände. Mit den vorbereitenden Arbeiten für die Errichtung eines ersten Wohngebäudes an der Straße "Holzhafen" wurde begonnen.

Im südlichen Teil des Quartiers befindet sich nur wenig Gebäudebestand. Prägend für das Quartier und Merkzeichen des gesamten Untersuchungsgebietes ist der denkmalgeschützte ehemalige Getreidespeicher an der Kai- und Umschlaganlage. Der Speicher wurde Ende der 90iger Jahre zu einem Hotel umgebaut. Der Quartiersteil ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/1 "Hafen - Teilbereich Speicher", der überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet für die Bauflächen ausweist. Der Standort des Speichers ist als Sondergebiet "Hotel" festgesetzt. Nördlich und nordöstlich des Speichers befinden sich ein befristet genehmigter Elektrofachmarkt, ein dreigeschossiges Wohngebäude sowie ein eingeschossiges denkmalgeschütztes Lagergebäude. Südöstlich, im Kreuzungsbereich Speicher-/Lagerstraße steht ein eingeschossiges Wohngebäude. Die beiden beschriebenen Teile des Quartiers werden fast mittig durch den Kranweg geteilt. Insbesondere der Bereich um den Elektrofachmarkt ist baulich und nutzungsstrukturell ungeordnet und zum Teil vernachlässigt. Auf der Baufläche südlich des Speicher-Hotels wird derzeit eine Reihenanlage errichtet. Das hier geplante Projekt umfasst insgesamt die Bebauung mit bis zu 4-geschossigen Wohngebäuden, u.a. in Form von Stadthäusern.

Den künftigen Bauflächen des Quartiers vorgelagert erstreckt sich auf ganzer Länge zum Ziegelinnensee die ehemalige Kai- und Umschlaganlage des Schweriner Hafens. Bis auf kleinere Bereiche im Norden und Süden ist diese fast 500 m lange Uferkante noch industriell geprägt und weist in ihrem Kernbereich großflächige Versiegelungen, Bahngleise, Schotterbetten sowie Reste einer Kranbahn auf. Der noch betriebene Portalkran bildet ein markantes Zeichen an der Wasserkante. Der Zustand der Flächen ist mangelhaft, der Raum ist ungestaltet und wirkt in Teilen stark verödet. Dennoch wird der Bereich bereits intensiv von Fußgängern, Sportlern und Anglern genutzt. Die ehemalige Hafenanlage mit Kaimauer, die Reste der Gleisanlagen sowie der Kran stehen unter Denkmalschutz.

Für die weitere Entwicklung des Gebietes ist die Kaianlage von besonderem Interesse. Sie soll als Hafensperrmauer zu einem ufernahen öffentlichen Naherholungsraum für Anwohner und Stadtbewohner aufgewertet werden. Die Präsenz des Ziegelsees, seine Erlebbarkeit ist an dieser weitläufigen und unverbauten Uferseite besonders einmalig. Die Hafensperrmauer soll eine wichtige Wegbeziehung von Süd nach Nord, insbesondere für das gesamtstädtisch angestrebte großräumige Uferwegenetz darstellen. Südlich ist dafür über das angrenzende Quartier Alte Schlossbrauerei die Anbindung an die Schelfstadt zu schaffen. Nördlich besteht bereits eine 200 m lange Fortführung entlang des Nordufers des Ziegelsees. Um auch die angrenzenden Quartiere direkt mit der Hafensperrmauer und der Wasserkante zu verbinden, sind neben den bereits vorhandenen noch weitere Querverbindungen in den Baufeldern des Quartiers zu schaffen.



Mit seiner direkten Lage am Wasser bildet das Quartier Hafenspromeade den attraktivsten Bereich zur Schaffung einer sowohl wasser- wie auch landseitig einprägsamen und urbanen Stadtkante. Mit dem ehemaligen Getreidespeicher an der Kaikante, der Kaimauer und dem Portalkran sind hier noch bauliche Zeugnisse der einstigen Hafengeschichte vorhanden, deren Erhalt und Einbeziehung in die künftigen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen zu einem eigenständigen und identitätsstiftenden Merkmal des neuen Stadtteils führen können. Das Quartier hat Relevanz als Umstrukturierungsraum mit besonderer Lagegunst. Die Herstellung der Hafenspromeade wird als bedeutendstes Infrastrukturvorhaben im Untersuchungsgebiet mit hoher Umsetzungspriorität gewertet.²

3.3 QUARTIER HAFENSTRASSE

Das Quartier Hafenstraße besteht überwiegend aus Wohnbebauung, die Mitte der 1990er Jahre auf ehemals gewerblichen Flächen entstand. In den mehrgeschossigen Gebäuden sind mehr als 150 Wohnungen entstanden. Das unmittelbare Wohnumfeld ist von begrünten und gepflegten Außenanlagen geprägt. Der ruhende Verkehr der Wohnanlage ist überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Das Quartier ist 2,5 ha groß und wird begrenzt durch

- die Möwenburgstraße im Norden,
- die Speicherstraße im Osten,
- die Straße Holzhafen im Süden und
- die Hafenstraße im Westen.

Die Wohnbauflächen befinden sich in Privateigentum.

Im Nordwesten des Quartiers befindet sich ein mehrgeschossiges Bürohaus. Im Nordosten, im Kreuzungsbereich Speicher-/Möwenburgstraße liegt eine größere Brachfläche, die im Zusammenhang mit dem damaligen Bauvorhaben ebenfalls für einen Bürobau vorgesehen war. Bisher konnte die städtebaulich unbefriedigende Situation weder baulich noch freiraumplanerisch verbessert werden. Dennoch ist der Wohnstandort attraktiv und beliebt, insbesondere durch die unmittelbare Lage am Ziegelinnensee. Die städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude ist hoch. Die bestehenden mangelhaften städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gegebenheiten im Umfeld wirken jedoch negativ auf das Quartier ein, was zu Attraktivitätsverlusten führen kann. Daher ist Handlungsbedarf zur Verbesserung des Wohnumfeldes geboten, insbesondere die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen auf den angrenzenden Brachen und Gewerbeflächen. Die Errichtung der Wohnbebauung an der Straße "Holzhafen" und die Herstellung der Hafenspromeade können hier positive Impulse für die Stärkung des Wohnumfeldes sein.

² Aus denkmalpflegerischer Sicht sind der Portalkran, die Gleisanlagen des Krans sowie der Hafenspromeade in einer Länge von ca. 20m bei der Herstellung der Hafenspromeade zu erhalten.



3.4 QUARTIER MÖWENBURGHALBINSEL

Das Quartier liegt direkt am Nordufer des Ziegelinnensees und bildet mit seinem naturbetonten mäandrierenden Uferverlauf einen starken Kontrast zur harten, an die industrielle Vornutzung erinnernden Hafenkante am Ostufer. Anders als am Ostufer findet sich hier auch eine ausgeprägte naturräumliche Ufervegetation. Die Abgrenzung des Quartiers erfolgt durch

- die Möwenburgstraße im Norden,
- die Hafenstraße im Osten sowie
- den Ziegelinnensee im Süden und Westen.

Die Größe des Quartiers beträgt ca. 4,3 ha.

Die Möwenburghalbinsel lag ursprünglich zwischen dem West- und Ostufer des Ziegelinnensees. Mit dem Ausbau des Gewerbegebietes am Hafen wurde Anfang der 1920iger Jahre durch Zuschüttungen und eine Brücke eine feste Verbindung zwischen den Ufern geschaffen. Es entstand die Möwenburgstraße und parallel dazu die Hafenbahn als Eisenbahnverbindung zwischen dem Hafengelände - später auch zum Molkereigelände - und dem Güterbahnhof. Die Eisenbahnstrecke wurde Anfang der 1990iger Jahre stillgelegt. Im Jahr 2008 wurde die Möwenburgbrücke komplett neu hergestellt. Gegenwärtig erfolgen der Ausbau und die Erneuerung der Möwenburgstraße.

Das Quartier teilt sich städtebaulich und nutzungsstrukturell in zwei unterschiedliche Bereiche. Der westliche Bereich wird gewerblich genutzt, ist hochgradig versiegelt und in Abschnitten ungeordnet und vernachlässigt. Die Gewerbeflächen werden von der Möwenburgstraße aus erschlossen. Für die Fläche besteht ein Altlastenverdacht. Dem Ufersaum vorgelagert befinden sich Schilf- und Riedflächen, die nach § 20 LNatSchG M-V als Biotope gesetzlich geschützt sind. Im direkten Uferbereich gibt es umfänglicheren Gebüsch- und Baumbestand. Im Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Grünfläche dargestellt.

Planungsideen sahen für die rd. 1,8 ha große Gewerbefläche die Umwandlung in eine naturnah gestaltete öffentliche Grünfläche und damit die Wiederherstellung eines Freiraumbezuges auf der Westspitze der Möwenburghalbinsel vor. Bestandteil ist ein uferbegleitender Fuß- und Radweg, um den nördlichen Lückenschluss für den Ziegelseerundweg und den Anschluss an das übergeordnete Wegenetz nach Norden zum Ziegelaußensee zu schaffen. Die schmale Landzunge ist von Bebauung freigehalten, um stadtklimatische Beeinträchtigungen (Kaltluftschneise) sowie Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftserlebens, (Blickbeziehungen zum Sachsenberg) zu vermeiden.

Gegenwärtig geht von der abgeschlossenen Gewerbefläche, ähnlich wie bei dem Gelände der alten Schlossbrauerei, eine Barrierewirkung aus. Die Nutzung steht nicht im Einklang mit den Lagequalitäten des Grundstücks. Eine öffentliche Zugänglichkeit und Wegeverbindung zu umliegenden Flächen am Wasser ist nicht möglich. Der fehlende nördliche Lückenschluss bis zur Möwenburgbrücke, mit dem an das Westufer des Ziegelinnensees bzw. Ziegelaußensees angeknüpft werden könnte, beträgt gerade einmal 250 m. Flächeneigentümer in diesem ufernahen Bereich ist die Stadt Schwerin.



Der östliche Bereich des Quartiers ist entlang der Uferkante mit 5 mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Häuser wurden Mitte der 1990iger Jahre errichtet. Den Gebäuden vorgelagert verläuft über etwa 200 m entlang des Seeufers ein geschwungener und öffentlich gewidmeter Fußweg, der in eine natürliche, parkähnlich gestaltete Freifläche eingebunden ist. Teilflächen zwischen den Wohngebäuden und südlich der Möwenburgstraße sind unbebaut und liegen seit langer Zeit brach. Derzeitig werden westlich der Wohngebäude und uferbegleitend zwei weitere mehrgeschossige Wohngebäude errichtet. Bestandteil dieser Bebauung ist die Herstellung eines Uferweges im Anschluss an den bestehenden Weg und in Fortführung zu den Gewerbeflächen.

Die Wohnbebauung ist harmonisch in die bestehenden Strukturen eingebunden. Die aufgelockerte Stellung der Gebäude und ihre dezente architektonische Gestaltung schaffen zusammen mit den landschaftlichen Strukturen eine prägnante und dennoch zurückhaltende baulich-naturräumliche Stadtsilhouette, mit positiver Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Sie hebt sich damit auch betont und markant von der harten städtischen Kante des Ostufers ab. Der westliche Bereich der Halbinsel hat insbesondere durch seine prominente Lage im Mündungsbereich zum Ziegelaußensee und seine naturräumliche Ausstattung Bedeutung für die Schaffung einer natürlichen Landmarke und eines landschaftlich attraktiven und öffentlichen Grünraumes, insbesondere auch zur Herstellung des nördlichen Lückenschlusses des Ziegelseerundwegs. Die gegenwärtige Nutzung steht jedoch nicht im Einklang mit den Lagequalitäten des Grundstücks. Daher werden Betriebsverlagerungen notwendig. Die Flächen haben Bedeutung als Umstrukturierungsraum mit hoher Lagegunst.

3.5 QUARTIER MÖWENBURGSTRASSE/ZIEGELSEESTRASSE

Das Quartier liegt am nördlichen Eingang zur Stadt, im Kreuzungsbereich der Möwenburgstraße im Norden mit der Güstrower Straße/B 104 im Osten. Im Süden begrenzt die Ziegelseestraße und im Westen die Speicherstraße das insgesamt 6,7 ha große Quartier.

Hinsichtlich der Nutzungsstrukturen teilt sich das Quartier in zwei sehr unterschiedlich geprägte Bereiche. Der nördliche Teil entlang der Möwenburgstraße ist im Wesentlichen ein großflächiger, baulich und nutzungsstrukturell ungeordneter Bereich aus Lagerhallen und Baracken, zum Teil mit Leerstand. Der Versiegelungsgrad ist hoch. Die Nutzungen der Gebäude und Flächen, teilweise auch die Eigentumsituation, waren in der Vergangenheit häufigeren Wechsels unterzogen, so dass sich keine gefestigten gewerblichen Strukturen entwickelt haben. Auf den mittig gelegenen Grundstücken gibt es seit einiger Zeit aber Aktivitäten, die bereits zu einer Verbesserung der baulichen Zustände geführt haben. Auf einer städtischen Fläche wurde zwischenzeitlich der marode Gebäudebestand geräumt. Im nordöstlichen Teil des Quartiers befinden sich dichtere Grünstrukturen mit einigem Gehölzbestand.



Für den beschriebenen Bereich des Quartiers wurde 1999 der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/4 "Möwenburgstraße/ Güstrower Straße" gefasst. Die wesentlichen planerischen Zielsetzungen lagen in der Ausweisung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen, insbesondere für Dienstleistungsbetriebe und Büros. Das Verfahren wurde nach der Offenlage ausgesetzt, da keine konkreten Realisierungsabsichten bestanden.

Der südliche Teil des Quartiers teilt sich in eine große unbebaute Brachfläche westlich und eine mit einem Nahversorgungszentrum bebaute Fläche östlich, direkt an der Güstrower Straße. Das gesamte Gelände war bis 1993 militärisch genutzt. Zwischen 1997 und 1998 wurden die Flächen komplett beräumt. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 "Hafen-Güstrower Straße", der mehrgeschossigen Wohnungsbau und ein Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" festsetzt. Bisher wurde auf den Flächen jedoch nur das Nahversorgungszentrum an der Güstrower Straße umgesetzt. Es entstand im Jahre 2000. Es ist der einzige Nahversorgungsbereich für die nördliche Werdervorstadt.

Städtebaulich wie nutzungsstrukturell weist das Quartier Defizite auf, die das stadträumliche Erscheinungsbild des nördlichen Stadteingangs Schwerins negativ bestimmen. Die ungeordneten Strukturen strahlen aber auch auf benachbarte, gefestigte Wohnquartiere aus und mindern deren Wohnumfeldqualität teilweise erheblich. Kurzfristig kann mit geeigneten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum bzw. auch auf einzelnen Grundstücken eine Verbesserung und Aufwertung des Straßenraumes und damit des Erscheinungsbildes des Gewerbestandortes an der Möwenburgstraße erreicht werden. Für den bisher gewerblich genutzten Bereich zeichnet sich die Notwendigkeit der Neuordnung der Nutzungsstrukturen ab, da sich hier seit längerer Zeit gewerbliche Nutzungen verfestigen, die nicht den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung (FNP) in diesem Bereich entsprechen.

Im Zusammenhang mit dem laufenden grundhaften Ausbau der Möwenburgstraße wird im Kreuzungsbereich Güstrower-/ Möwenburgstraße ein Kreisverkehrsplatz entstehen. Damit verbessert sich die straßenräumliche Gestaltung des nördlichen Stadteingangs.



Abbildung 4: Bestands- und Nutzungsstrukturen



Bezeichnung der Quartiere

- ① Alte Brauerei
- ② Hafenpromenade
- ③ Hafenstraße
- ④ Möwenburghalbinsel
- ⑤ Möwenburg-/Ziegelseestraße
- ⑥ Güstrower-/Speicherstraße

Nutzungsstrukturen

- Wohnen
- Wohnungsbau in Realisierung
- Gewerbe/Dienstleistungen
- Gebäude- und Freiflächenbrachen
- Gemeinbedarf
- Private Naherholungsflächen
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen (Ausschnitt)
- D Denkmal
- Abgrenzung Untersuchungsbereich
- Abgrenzung Erweiterungsbereiche



3.6 QUARTIER GÜSTROWER-/SPEICHERSTRASSE

Das etwa 8,5 ha große Quartier liegt zwischen

- der Güstrower Straße im Osten,
- der Speicherstraße im Westen,
- der Ziegelseestraße im Norden und
- der Lagerstraße im Süden.

Größere zusammenhängend bebaute Bereiche gibt es nur entlang der Güstrower Straße in Form von freistehenden, überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden. Die aufgelockerte, in einer Bauflucht errichtete Bebauung entstand vor allem in den Jahren nach der Jahrhundertwende bis in die 1930iger Jahre. Der Gebäudezustand ist insgesamt gut. Neben der Wohnnutzung finden sich untergeordnete, eher kleinteilige gewerbliche Nutzungen. An der Speicherstraße liegend vereinzelt Gebäude eines produzierenden Gewerbebetriebes. Die einst das Quartier bestimmenden Gebäude und Nebenanlagen der Kaserne im nördlichen Teil bzw. eines Keramikwerkes im Süden sind seit längerer Zeit bräunlich. Die vormals stark versiegelten Flächen sind heute von großflächiger Ruderalvegetation geprägt. Mitunter befinden sich Schuttlagerplätze; der Brachflächencharakter dominiert.

Das Quartier liegt derzeit in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Hafen-Speicher" sowie "Hafen-Güstrower Straße", die überwiegend Baurecht für eine Wohnbebauung schaffen. Bis auf eine Tankstelle im Kreuzungsbereich Güstrower Straße/ Ziegelseestraße ist innerhalb des Plangebiets "Hafen - Güstrower Straße keine weitere Bebauung und Erschließung erfolgt. Die Flächen liegen vorwiegend brach. Im nordwestlichen Teil des Quartiers wird derzeit das Bebauungsplanverfahren "Campus am Ziegelsee" durchgeführt, mit dem das Baurecht für die Entwicklung eines Schul- und Hochschulstandortes mit ergänzenden Gemeinbedarfseinrichtungen als zusammenhängendes Campusgelände auf ca. 1,77 ha Fläche geschaffen werden soll.³ Mit dem Bau der Grundschule wurde zwischenzeitlich begonnen.

Die Güstrower Straße als wichtige überörtliche Verbindungsstraße und Haupterschließungsstraße für das Untersuchungsgebiet ist in ihrer städtebaulichen Struktur sowie Aufenthalts- und Nutzungsqualität in mangelhaftem Zustand. Die straßenbegleitende Bebauung ist von einzelnen Baulücken und inhomogenen Nutzungsstrukturen geprägt. Die tiefen Vorgartenbereiche als einst prägendes Gestaltungselement sind zum Teil umgestaltet oder nicht mehr vorhanden. An den jeweils bedeutenden Einmündungsbereichen Lagerstraße und Ziegelseestraße fehlen städtebauliche Raumkanten. Die Fußgänger- und Gehwegbereiche sind in einem insgesamt schlechten baulichen Zustand. Die beidseitigen regelmäßigen Baumpflanzungen werten den Straßenraum auf, sind aber ungepflegt. Die Grünstreifen werden teilweise ungeordnet beparkt. In Überlagerung mit verkehrstechnisch funktionalen Mängeln erzeugt die Straße eine Trennwirkung zwischen den Quartieren.

³ Das Projekt der SWS Seminargesellschaft Wirtschaft und Soziales mbH beabsichtigt die Errichtung einer Grundschule, die Ansiedlung von höheren Berufsfachschulen, einer Fachhochschule "Medical Akademie", eines Fortbildungsinstitutes und einer Wellnes-Akademie. Weiterhin sollen eine Sporthalle, eine Kindertagesstätte sowie ein öffentlicher Spielplatz geschaffen werden.



Die Verkehrsströme wirken belastend auf die angrenzenden Quartiere. Die Wohnbebauung ist einer erheblichen Lärmbelastung (tags 70 - 75 dB(A), nachts 60 - 65 dB(A)) ausgesetzt.⁴ Die Güstrower Straße bedarf insbesondere in ihrer Funktion als Quartiersachse und funktionalem Rückgrat für die beidseitig anliegenden Quartiere dringend einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung. Damit verbindet sich auch die Aufwertung und Verbesserung des unmittelbar angrenzenden Wohnumfeldes.

Weiterhin bestehen quartiersinterne Mängel, die sich als Entwicklungshemmnis für das Quartier bzw. angrenzende Bereiche erweisen. Dazu gehört vor allem das Fehlen einer weiteren inneren Verkehrserschließung, mit der u.a. die Entwicklungsnachteile tieferer Grundstücke gemindert und Optionen für kleinteiligere Bebauungen und Nutzungen eröffnet werden könnten. Zwischen der Lagerstraße und der Ziegelseestraße befindet sich auf gesamter Länge des Quartiers keine weitere Quermöglichkeit, um zur Speicherstraße bzw. an die Wasserkante zu gelangen. Dies führt zu einer Barrierewirkung bei der direkten Erschließung der prominenten Wasserlage für die Bewohner des Quartiers bzw. angrenzender Stadtteile.

3.7 GESAMTBEWERTUNG

Die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sind in Karte 1: Mängel und Potenziale zusammengefasst. Um mittel- bis langfristig eine positive und stabile Entwicklung des Standortes zu erreichen, ist die Beseitigung und Minderung der Mängel und Aktivierung der gebiets- sowie quartiersbezogenen Potenziale notwendig. Die dargestellten Mängel und Potenziale bilden die Handlungsfelder für die anstehenden Maßnahmen im Stadtumbauprozess ab.

MÄNGEL

Stadträumliche Blockaden in Verflechtungsbereichen

Das Quartier Alte Schlossbrauerei als Schnittstelle und Verflechtungsbereich von Stadtteilen mit der Hafenkante Ziegelsee ist durch die umfänglichen Gebäudebrachen des einstigen Brauereibetriebes für eine Wegeverbindung großräumig blockiert. Die Brachfläche ist von negativer Präsenz und Ausstrahlung im Stadtraum. Mit dem Abriss und der Baufreimachung des Geländes werden stadträumliche Blockaden für eine Vernetzung und das Zusammenwachsen des neuen Stadtteils mit der historischen Altstadt aufgehoben. Dies führt gleichzeitig zur Inwertsetzung einer gesamtstädtisch relevanten Fläche für nachhaltige städtebauliche Entwicklungen.

Mangelnde Nutzbarkeit der direkten Wasserlagen zur Freizeit und Erholung

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ufer des Ziegelsees ist an vielen Stellen bereits gegeben, aber aufgrund mangelnder Gestaltung und fehlender Aufenthaltsmöglichkeiten nicht angemessen nutzbar. Die ehemalige Kaikante bietet über ihre gesamte Länge freie Blickbeziehungen auf den See und zur Innenstadt, ist jedoch in keinem Abschnitt mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen ausgestattet. Es bestehen auch keine Möglichkeiten, direkt auf das

⁴ Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Schwerin 2008



Wasser zu gelangen. Der Steg am Speicherhotel ist privat. Eine Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt der Weißen Flotte besteht nicht. Auch für den privaten Bootsverkehr sind an dieser Stelle keine nennenswerten Kapazitäten vorhanden.

Mangelhafte städtebauliche Fassung von Straßenräumen

Die Quartiersränder entlang der Güstrower Straße sowie im Abschnitt Möwenburgstraße bis zur Speicherstraße wirken aufgrund der vorhandenen Baulücken, großflächig versiegelter Freibereiche und Parkplatznutzungen sowie angrenzender ungeordneter gewerblicher Nutzungen in der straßenbegleitenden Bebauung gestört, baulich-räumlich ungefasst und damit wenig städtisch. Insbesondere an den wichtigen Zugangsachsen des Quartiers wie Güstrower Straße/ Lagerstraße oder Möwenburgstraße/ Speicherstraße fehlen Raumkanten ganz oder sind baulich-nutzungsstrukturell gestört. Die Konturlosigkeit im Kreuzungsbereich Güstrower Straße/ Möwenburgstraße stellt eine unbefriedigende nördliche Städteingangssituation dar. Mit der geplanten Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes 2010 wird sich hier die straßenräumliche Gestaltung verbessern.

Ungeordnete Nutzungsstrukturen mit fehlendem Quartiersbezug

Das Gewerbeband entlang der Möwenburgstraße bis zur Speicherstraße zeigt sich städtebaulich und nutzungsstrukturell ohne Profil und stellt eine Nutzungsenklave ohne Bezug zu den angrenzenden Quartieren dar. Tendenziell haben sich bereits Gewerbestrukturen gebildet, die der gemäß im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklung als Mischgebiet entgegenstehen. Stadträumlich liegen die Flächen im nördlichen Städteingangsbereich und müssen dieser Bedeutung angemessen genutzt und gestaltet werden.

Die Gewerbeflächen im Quartier Möwenburghalbinsel stellen eine nicht standortangemessene Nutzung in direkter Wasserlage dar. Die Zugänge zum Wasser sind dadurch blockiert. Um die Flächen insbesondere für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar zu machen, werden Betriebsverlagerungen notwendig.

Bauliche, funktionale und gestalterische Mängel in Straßenräumen

Insbesondere die Güstrower Straße weist erhebliche Defizite auf, was zur Minderung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität für Anwohner, Fußgänger und Radfahrer führt. Auch die Lärmbelastung für die Anwohner ist bedeutend. Hier sind bauliche und funktionale Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen notwendig, um auch die Funktion der Güstrower Straße als Quartiersachse zu stärken. Auch eine Geschwindigkeitsreduzierung, wie in der Werderstraße, kann zur Lärminderung beitragen. Die Dominanz des Straßenraumes wird durch die beidseitigen Baumpflanzungen gemildert. Um noch stärker als Grüne Achse wirksam zu werden, sind Pflege-, Ersatz und ggf. Ergänzungsmaßnahmen der Standorte notwendig. Die Lagerstraße als bedeutende südliche Erschließungsstraße ins Gebiet wurde seit Beginn der Umstrukturierung baulich kaum verändert. Entsprechend mangelhaft ist ihr Zustand. Ihr kommt neben ihrer MIV-Erschließungsfunktion eine bedeutende Rolle als quartiersübergreifende und vernetzende Wegeverbindung zu, die direkt den Ziegelinnensee erschließen wird.



Fehlende attraktive Nutzungsstrukturen als Imagegeber

Das Untersuchungsgebiet leidet insgesamt unter einer mangelnden Verankerung im öffentlichen Bewusstsein, da es bis auf seine hervorragende Wasserlage kaum über attraktive und anziehende Nutzungsstrukturen verfügt. In der öffentlichen Wahrnehmung des Gebietes dominieren die großen Brachflächen, insbesondere das negative städtebauliche Erscheinungsbild der Brauereibrache. Die Barrierewirkung der Fläche ist erheblich. Die Hafenkante ist dennoch und trotz mangelhafter Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten zu einem beliebten und gut genutzten Bereich für Spaziergänger und Freizeitsportler bei der Umrundung des Ziegelsees geworden, was als Chance zur weiteren Profilierung und damit Imageaufwertung des Gebietes zu sehen ist. Die Erschließung des Gebietes durch öffentliche Wege, die Aufwertung des Umfeldes und bedeutender öffentlicher Wegeverbindungen am Wasser und eine stärkere öffentlichkeitswirksame Inszenierung des Standortes auch über temporäre Kunst-, Kultur- und Eventangebote werden als geeignete und erforderliche Initiale für eine beschleunigte Entwicklung im Gebiet gesehen.

Fehlende Wegeverbindungen

Die Erschließung des neuen Stadtteils und der direkten Wasserlage hat auch für die angrenzenden Quartiere eine hohe Bedeutung, die mit der zunehmenden Entwicklung des Untersuchungsgebietes wachsen wird. Derzeit sind die Querverbindungen nur unzureichend ausgebildet, insbesondere die der Quartiere Möwenburgstraße/ Ziegelseestraße sowie Güstrower Straße/ Speicherstraße. Für die benachbarten Quartiere nördlich der Möwenburgstraße sowie östlich der Güstrower Straße stellen diese geschlossenen Bereiche eine Barriere auf dem Weg zur Hafenkante dar.

Trennwirkung durch Hauptverkehrsstraßen

Die Knautd-, Werder- bzw. Güstrower Straße sowie die Möwenburgstraße sind durch hohe Verkehrsmengen belastet. Die Aufenthaltsqualität der Straßenräume sowie von Freiflächen ist dadurch eingeschränkt. Die Verkehrsräume gewährleisten zwar eine gute MIV- Erschließung, erzeugen mit ihren Verkehrsmengen aber auch eine Trenn- und Barrierewirkung. Zusätzliche Querungshilfen (Ampeln, Zebrastreifen etc.) könnten diese Trenneffekte reduzieren und damit die Zugänglichkeit des Untersuchungsgebietes aus anderen Quartieren verbessern und das Zusammenwachsen von Quartieren fördern.

POTENZIALE

Entwicklungsraum von gesamtstädtischer Bedeutung

Das Schlüsselpotenzial des Untersuchungsgebietes sind seine besonderen Lagequalitäten, die zum einen aus seiner Innenstadtnähe und zum anderen aus der einmaligen Wasserlage zwischen drei Seen, im besonderen aber der direkten Lage am Ziegelinnensee bestehen. Eine Erschließung des Gebietes ist auch über den Wasserweg möglich. Im Süden grenzt die historische Schelfstadt und im Norden eines der jüngsten Wohnungsbaugebiete, das "Molkereigelände", an das Untersuchungsgebiet an.



Der Umstrukturierungsprozess gestaltet sich im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung als Umnutzung einer früheren gewerblich- industriellen Brachfläche in ein innenstadtnahes, urbanes Wohngebiet. Das perspektivische Wachsen der Stadt nach Norden an den Ufern des Ziegellinnensees wird dazu führen, dass dieser ähnlich wie heute der Pfaffenteich, ein mit Wohngebäuden umbautes innerstädtisches Gewässer sein wird.

Umstrukturierungsräume mit hoher Lagegunst

Schlüsselgrundstücke zur Erschließung des Stadtteils, zu seiner Vernetzung mit angrenzenden Stadtteilen und Landschaftsräumen, zur Heranführung der Stadt ans Wasser und zur Entwicklung einer urbanen Stadtkante am Wasser sind die derzeit nicht entsprechend ihrer Lagequalitäten genutzten Flächen und Grundstücke in den Quartieren Alte Schlossbrauerei, Möwenburghalbinsel sowie Hafensperrmauer.

Das derzeit überwiegend unzugängliche Quartier Alte Schlossbrauerei bietet die Möglichkeit, unter Einbeziehung des Schelfparks einen urbanen Stadtpark als Entree zum Stadtteil Hafenkante Ziegelsee zu entwickeln, der gleichzeitig als Grüne Mitte und Ort der Erholung im Verflechtungsraum der stark bebauten Stadtteile fungieren kann. Über einen Weg an der Ziegelseebucht wird die direkte Verbindung zur Hafenkante hergestellt. In den Park können bauliche Elemente der ehemaligen Brauerei als Zeitzeugen integriert werden. In Randbereichen zur Lagerstraße ist die Entwicklung von Wohnbebauung vorstellbar.

Die gewerblich genutzten und derzeit unzugänglichen Flächen im Quartier Möwenburghalbinsel liegen prominent im Mündungsbereich von Ziegelinnen- und Ziegelaußensee. Die Flächen markieren den Übergangsbereich einer urbanen Stadt – Landschaft und sollen ihrer Bedeutung angemessen einer hochwertigen öffentlichen und landschaftsgeprägten Nutzung zugeführt werden. Integraler Bestandteil ist die Herstellung des Uferweges und seiner Vernetzung mit den bestehenden Wegeverbindungen, die auch den Lückenschluss des angestrebten Ziegelseeerundweges bedeuten würde.

Das Quartier Hafensperrmauer kann insbesondere mit der Herstellung einer durchgängigen Promenade am Ziegelseeufer einen erheblichen Entwicklungsschub erhalten, der sich auch wertsteigernd und entwicklungsfördernd auf die angrenzenden Grundstücke und Quartiere auswirken wird. Der derzeitige Zustand der Anlage und seiner angrenzenden Flächen macht eine Nutzung für die Öffentlichkeit zwar möglich, reicht aber nicht aus, um auch für die Urbanisierung und Vitalisierung des Ziegelseeufers wirksam zu werden. Die kurzfristige Realisierung der Promenade wird daher als entscheidendes Entwicklungsinstrument im Untersuchungsgebiet gesehen.

Attraktive Wohnquartiere mit hohen städtebaulichen Qualitäten

Die mehrgeschossige Wohnbebauung in den Quartieren Hafensperrmauer und Möwenburghalbinsel ist nutzungsstrukturell gefestigt, besitzt durch ein insgesamt attraktives Wohnumfeld einen hohen Wohnwert und zeichnet sich auch durch eine hohe architektonische Gebäudequalität aus.



Sie strahlen positiv auf das Umfeld aus und können Imagegeber für eine weitere qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung sein.

Identitätsstiftende Baudenkmale

Der ehemalige Getreidespeicher, die Kaikante und der Portalkran sind Zeitzeugen der einstigen Hafengeschichte des Standortes. Sie befinden sich in prominenter Lage direkt an der Wasserkante und werden ein unverwechselbares Stadtbild mit besonderer Identität schaffen. Auch die historischen Gebäude auf dem ehemaligen Brauereigelände sollten auf eine Integration und Nachnutzung untersucht werden. Im Zusammenhang mit einer Einbeziehung des benachbarten Gartendenkmals "Schelfpark" kann über das Quartier Alte Brauerei als Entree zum neuen Stadtteil Hafenkante eine Wegeföhrung entwickelt werden, die die Geschichtlichkeit des Ortes unter Einbeziehung historischer Elemente nachvollziehbar macht. Diese Zeitachse dokumentiert Geschichte und thematisiert gleichzeitig das Zueinanderfinden bisher getrennter Stadtteile.

Grün- und Freiflächen mit Wasserbezug und Blickbeziehungen

Das Ziegelseeufer ist in weiten Teilen unverbaut, bereits auch öffentlich zugänglich und in Abschnitten als Grünfläche gestaltet. Die Wahrnehm- und Erlebbarkeit des Ziegelsees sowie der Landschaft ist an vielen Stellen uneingeschränkt möglich, die Nutzung zur Naherholung ist jedoch nur eingeschränkt gegeben. Die Promenade entlang der Kaikante ist die Basis zur Urbanisierung und Vitalisierung des östlichen Ziegelseeufer und wird verbindendes Element der südlichen und nördlichen Stadtteile. Die derzeitige Gestaltung des Bereichs ist seiner hohen Bedeutung nicht angemessen. Im Norden ist entlang des natürlichen Uferverlaufs noch ein Teilstück zum Lückenschluss des Ziegelseerundwegs herzustellen. An vielen Stellen des Ufers sind ungestörte Blickbeziehungen, sowohl in die freie Landschaft als auch auf die entfernt liegende prägnante Stadtsilhouette mit dem Dom möglich. Das besondere Landschaftsbild und Landschaftserleben sind von hoher Wertigkeit für das Untersuchungsgebiet. Ebenso die hohe naturräumliche Ausstattung von Uferabschnitten, die wie Grüne Fenster zum Ziegelsee wirksam werden.

Gute verkehrliche Anbindung ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist über zwei Buslinien des Nahverkehrs Schwerin äußerlich wie innerlich gut erschlossen. Die Busverbindung föhrt in die Innenstadt. Haltestellen befinden sich jeweils beidseitig der Knauttstraße, direkt am Eingangsbereich zum Quartier Alte Schlossbrauerei und an der Güstrower Straße. Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es derzeit bedarfsgerecht zugeordnete Haltestellen bei der Wohnbebauung an der nördlichen Speicherstraße sowie an der Ziegelseestraße nah beim Einkaufsmarkt. Eine weitere Haltestelle befindet sich in der Speicherstraße auf Höhe des Speicherhotels. Das Haltestellennetz kann entsprechend der künftigen Entwicklungen im Gebiet angepasst werden. Im Zusammenhang mit der derzeitigen Erneuerung der Möwenburgstraße wird es eine weitere beidseitige Haltestelle beim Einmündungsbereich Marie- Hankel- Straße (Wohngebiet Ziegelaußensee) geben.



Gute verkehrliche Anbindung und Erschließung MIV

Das Gebiet ist ebenfalls gut durch den MIV erschlossen. Es liegt direkt an wichtigen Hauptverkehrsstraßen der Stadt Schwerin, die teilweise auch überörtliche Verbindungsfunktion haben.

Nähe von Versorgungseinrichtungen

Im Quartier Möwenburg-/Ziegelseestraße befindet sich ein Nahversorgungszentrum, dessen Einzugsbereich jedoch weit über das Untersuchungsgebiet hinausgeht.

Nähe zu Naherholungsgebieten

Nur etwa 1km nordöstlich des Untersuchungsgebiets beginnt das Naherholungsgebiet Schelfwerder. Die bewaldeten Flächen erstrecken sich jeweils am Schweriner See und am Ziegelaußensee und sind für Radfahrer und Spaziergänger gut erschlossen.

Bestehende Planungsrechte

Für weite Teile des Untersuchungsgebiets bestehen bereits Baurechte über Bbauungspläne. Damit kann auch kurzfristig auf evtl. anstehende private Investitionen und Baumaßnahmen reagiert werden.

Fazit

Gebiets- und quartiersintern zeigen sich zu bemängelnde harte und weiche Standortfaktoren, die sich bisher entwicklungshemmend ausgewirkt haben. Neben städtebaulich- funktionellen, gestalterischen und nutzungsstrukturellen Defiziten, hat das Gebiet insbesondere das Problem, dass es kaum oder eher negativ im Stadtbewusstsein verankert ist. Das eher negative Gebietsimage resultiert aus dem mangelhaften städtebaulichen Erscheinungsbild, auch der langjährig bestehenden großen Brachflächen. Darüber hinaus ist der Standort wenig bekannt, da ihm ein Gebietsprofil und die dafür notwendigen öffentlich wirksamen Adressen und Anziehungspunkte fehlen. Die Vermarktung des Standortes wird nur verhalten betrieben.

Stadtteilübergreifend fehlen direkte Wege ins Gebiet, die dazu beitragen können, den isolierten Standort ins städtische Gefüge und damit auch ins städtische Bewusstsein einzubinden.

Über die Verbesserung der Standortfaktoren, die insbesondere zur stärkeren Gebietsaufwertung und -profilierung beitragen, kann es gelingen, eine Entwicklung im Gebiet anzuschieben und besonders potenzielle Investoren für den weiteren Umstrukturierungsprozess zu gewinnen. Dabei ist die zentrale Wasserlage das entscheidende Schlüsselpotenzial des Standortes, welches noch stärker zu aktivieren ist.

Mögliche Handlungsfelder im Stadtumbau ergeben sich im Kontext o.g. Zielsetzung für konkrete bauliche Maßnahmen und für öffentlich unterstützende Maßnahmen, die in ihrer Wirkung sowohl gebietsübergreifend wie auch quartiersbezogen von Bedeutung sind. Die Maßnahmen werden als geeignete bzw. erforderliche Initiale zum Anschub und sichtbares Zeichen der Entwicklung im Gebiet gesehen.

Mängel und Potenziale Hafenkante Ziegelsee



Legende

Mängel

-  Städtebaulich und nutzungsstrukturell gestörte Bereiche
-  Trennwirkung durch Hauptverkehrsstraßen
-  Funktionale/Gestalterische Mängel im Straßenraum
-  Lärmemissionen
-  Fehlende / mangelhafte Wegeverbindung
-  Fehlender Uferweg
-  Mangelnde / fehlende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
-  Unbefriedigende Stadteingangssituation
-  Mangelhafte Raumkante
-  Barrierewirkung
-  Baulücke

Potenziale

-  Wasserlage
-  Grün- und Freifläche mit Wasserbezug
-  Wege am Wasser und quartiersübergreifende Wegeverbindung
-  Imagegebende Bebauung
-  Denkmal
-  Blickbeziehungen
-  Haltestellen ÖPNV
-  gute Erschließung MIV

Sonstiges

-  Brachflächen
-  Sonstige Nutzung
-  Grünflächen
-  Gebäude im Bau
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Abgrenzung Erweiterungsgebiet



ANHANG

FOTODOKUMENTATION MÄNGEL UND POTENZIALE





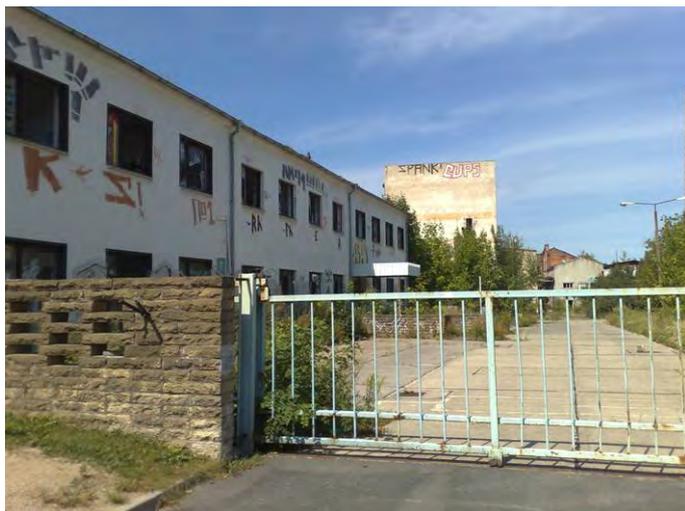
MÄNGEL

Stadträumliche Blockaden

Alte Schlossbrauerei



Gebäudebrachen
Alte Schlossbrauerei



Ansicht Knaudtstraße



Ansicht Lagerstraße



MÄNGEL
Mangelnde Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
der Wasserlagen zur Freizeit und Erholung

Hafenpromenade



Versiegelte Bereiche



Ruderalvegetation



Fehlende Möblierung



MÄNGEL

Gestörte Blockränder und Fassung von Straßenräumen



Möwenburgstraße



Speicherstraße



Güstrower Straße



MÄNGEL

Gestörte Stadteingangssituationen



Möwenburg-/
Güstrower Straße



Güstrower Straße



Güstrower Straße



MÄNGEL

Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum



Haltestellenbereich
Güstrower Straße



Möwenburgstraße



Lagerstraße



MÄNGEL

Ungeordnete Nutzungen ohne Quartiersbezug und
Städtebauliche Missstände



Gewerbeflächen
Möwenburgstraße



Militärbrache
Möwenburgstraße



Ehemalige Schloss-
brauerei



MÄNGEL

Fehlende attraktive Nutzungen als Imagegeber/
Brachflächenstrukturen



Elektrowarenmarkt



Hinterland des
Speicherhotels



Großflächige Brachen
im Hinterland der
Güstrower Straße



MÄNGEL

Trennwirkung von Hauptverkehrsstraßen
und fehlende/ blockierte Wegeverbindungen



Güstrower Straße



Werderstraße



Gewerbeflächen
Nordufer Ziegelsee



MÄNGEL

Substanzverlust historischer Gebäude

Alte Schlossbrauerei



Böttcherei mit
Wasserturm



Giebel der ehem.
Abfüllhalle



Ehemalige Abfüllhalle



POTENZIALE

Imageprägende Bebauung



Ehemaliger Speicher



Krananlage Kaikante



Illumination
Speicherhotel



POTENZIALE

Direkte Wasserlage



Hotel Speicher



Kaikante



Steganlage Kaikante



POTENZIALE

Gute Erschließung ÖPNV und MIV



Haltstelle ÖPNV



Speicherstraße



Speicherstraße



POTENZIALE

Bebauungs- und Freiraumqualitäten



Bebauung und Ufer
Möwenburghalbinsel



Halbinsel und Bucht
Ziegelsee



Schelfpark



Teil II STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

1 NOTWENDIGKEIT EINES STADTUMBAUS

1.1 HANDLUNGS- UND UMBAUBEDARF

Die umfangreiche Analyse bzw. Zustandsbewertung sowie die Darstellung und Auswertung vorhandener Planungsziele zeigen deutlich, dass das Untersuchungsgebiet seinen Lagequalitäten und Flächenpotenzialen nicht oder nur unzureichend entspricht. Der Standort konnte bisher nicht in den dynamischen Prozess der Stadtentwicklung einbezogen werden. Die ihm nach Aufgabe der militärischen und gewerblichen Nutzung zugeordnete und aufgrund der Nähe zum Zentrum notwendige Funktion als Wohn- und Dienstleistungsstandort hat sich trotz vorhandener Baurechte nicht entwickelt.

In Teilräumen hat der Funktionsverlust und der damit verbundene langjährig anhaltende Leerstand die bauliche Substanz bereits so stark beeinträchtigt, dass für einige Gebäude der Denkmalstatus aufgegeben werden musste (Alte Schlossbrauerei). Die Gebäudebrachflächen sind Ziele für Vandalismus und tragen auch zur Imageabwertung bei. Die baulichen, funktionalen und gestalterischen Defizite betreffen insbesondere die Ränder und zur Stadt wirksamen Bereiche, mit negativen Auswirkungen auf die Stadteingangssituation. Die über lange Zeit blockierten Uferabschnitte sind in den letzten Jahren sukzessive frei geräumt und zugänglich gemacht worden, womit sich das große Potenzial der Wasserlage deutlicher als zuvor offenbart hat. Seiner Aktivierung, insbesondere durch die Herstellung eines attraktiven und zur Innenstadt führenden Uferwegenetzes kommt eine besondere Rolle als Entwicklungsinital für das Gebiet zu.

Zusammenfassend besteht Handlungs- und Entwicklungsbedarf insbesondere infolge:

- der räumlichen Nähe zum historischen Zentrum der Stadt und in der Funktion als Entree der nördlichen Innenstadt,
- der Chancen als attraktiver und zukunftsfähiger Wohn- und Dienstleistungsstandort in der Gesamtstadt mit innenstadtnaher und direkter Wasserlage,
- der fehlenden funktionalen und gestalterischen Einbindung des Standortes in die Stadtstruktur, insbesondere aufgrund unzureichender oder fehlender Verbindungen zwischen Stadtteilen, Quartieren und angrenzenden Landschaftsräumen,
- der drohenden weiteren Substanzverluste auf Gewerbebrachen mit negativer Ausstrahlung und Wirkung auf angrenzende Quartiere und das Stadtbild,
- der erheblichen stadträumlichen Mängel bedeutender Stadt- und Stadtteileingänge,



- der Chance zur Entwicklung einer sowohl wasser- wie auch landseitig einprägsamen, einmaligen und markanten Stadtkante mit hohem Identifikationswert unter Einbeziehung historischer Baudenkmale,
- der mangelnden Erlebbarkeit und Nutzbarkeit der Wasserlage wegen fehlender Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten (Ausstattung und Gestaltung der Ufer); auch für Anwohner angrenzender Quartiere bzw. Stadtteile ist die Wasserlage als Naherholungsfläche von Bedeutung,
- der bestehenden und wachsenden Beliebtheit des Ziegelseerundweges incl. der Hafenspazierpromenade für Spaziergänger und Freizeitsportler,
- der Sicherstellung von notwendigen Beräumungen, Altlastensanierungen und Grundstücksneuordnungen bzw. auch Betriebsverlagerungen,
- der Chance, mit Stadtumbaumaßnahmen die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen (gemäß § 171 a BauGB) auf einer innerstädtischen Brachfläche als Beitrag zur ressourcenschonenden Stadtentwicklung zu bewirken.

Die förmliche Festlegung des Untersuchungsgebiets als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB trägt dazu bei:

- städtebaulichen Problemen und Funktionsstörungen entgegenzuwirken,
- Haushaltsmittel auf prioritäre Handlungsfelder/räumliche Schwerpunkte zu lenken und zu fokussieren,
- Anschubinvestitionen/-projekte zur Stadtentwicklung zu initiieren,
- Kooperationen zwischen der Stadt und den relevanten privaten Akteuren zu fördern und
- eine erhöhte Planungssicherheit für Investoren und Planungsbeteiligte zu schaffen.

Das aufzustellende Städtebauliche Entwicklungskonzept, das ggf. noch fortzuschreiben und zu konkretisieren ist, bildet den strategischen Rahmen für die künftige Entwicklung des Gebietes.

1.2 VERFAHRENSWAHL

Die grundsätzliche Zielsetzung von Stadtumbaumaßnahmen besteht in Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von Funktionsverlusten betroffenen Gebieten (gem. § 171 a Abs. 2 BauGB). Der Funktionsverlust ist insbesondere auf "bauliche Anlagen" bezogen. Der Gesetzeswortlaut in § 171 a Abs. 2 Satz 2 BauGB "insbesondere" zeigt aber auch, dass die Maßnahmen des Stadtumbaus nicht allein auf Funktionsverluste baulicher Anlagen beschränkt sind. So kommen z. B. auch innerstädtische Brachflächen, die etwa durch einen bereits in der Vergangenheit liegenden Abriss früherer Industrie-, Verkehrs- oder Militäranlagen entstanden sind und seither keiner neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden konnten, für Maßnahmen des Stadtumbaus in Betracht.⁵

⁵ siehe auch Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung 2009 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher



Stadtumbau beinhaltet insgesamt als wesentliche Aufgabe den Umgang mit nicht genutzten oder untergenutzten Gebäuden, Anlagen und Flächen.

In der Analyse wurde dargestellt, dass im Gebiet zunächst bedingt durch den politischen und wirtschaftlichen Wandel ein gravierender städtebaulicher Funktionsverlust der Jahrzehnte vorherrschenden Gewerbe- und Militärnutzung einsetzte. Der Nutzungsaufgabe folgte ein flächendeckender Leerstand und schließlich ein großflächiger Abriss der baulichen Anlagen, auch im Hinblick auf die Entwicklung der Flächen für eine künftige Wohnnutzung. Insbesondere über mehrere Bebauungspläne und die Herstellung einer teilweisen neuen Erschließungsinfrastruktur wurden frühzeitig die Voraussetzungen für die Entwicklung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen auf dem ehemals isolierten Gelände geschaffen. Dennoch konnten bis 1998 von den ursprünglich im Rahmenplan vorgesehen rd. 2000 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet nur etwa 300 realisiert werden. Die demografische und insbesondere auch immobilienwirtschaftliche Entwicklung in der Folgezeit brachte die Bautätigkeit zum Erliegen. Seit Jahren dominieren nun großflächige Brachflächen das Gebiet bzw. im Süden die Ruinen der Alten Schlossbrauerei das Stadtbild. Der städtebauliche Funktionsverlust ist flächenmäßig erheblich und dauert weiterhin an.

Die Schwerpunktsetzung von städtebaulichen Maßnahmen im Gebiet sollen gezielt in Richtung "Aufwertung" als Instrument des Stadtumbaus erfolgen. Dabei sollen die endogenen Potenziale des Gebietes genutzt und mobilisiert werden. Unter Effizienzgesichtspunkten sollen vorrangig solche Maßnahmen (Schlüsselmaßnahmen) durchgeführt werden, die eine hohe Impulswirkung haben. Das erfordert eine Konzentration auf imagefördernde Maßnahmen mit Signalcharakter, die auf Bewohner, Eigentümer und Kreditgeber vertrauensbildend wirken und so die Wohnungsnachfrage und Bautätigkeit mittelbar oder unmittelbar weiter anregen. Eine lückenlose, intensive Stadterneuerung im Sinne der klassischen Sanierung, die u.a. auch mit weit reichenden Genehmigungsvorbehalten für Eigentümerinnen und Eigentümer verbunden ist, ist dafür nicht notwendig und auch nicht gerechtfertigt. Die Stadt möchte mit derartigen Maßnahmen Zeichen dafür setzen, dass sie das Gebiet stützt, was bereits ausreichen kann, um entsprechende Impulswirkungen zu erzielen.

Städtebauliche Missstände gemäß §§ 136 Abs.2 und 3 BauGB (städtebaulich-substanzielle und funktionale Missstände), zu deren Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach diesem Gesetz erforderlich wären, liegen im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt vor. Im Bereich des Quartiers Möwenburg-/Ziegelseestraße, in welchem vermehrt städtebauliche ungeordnete Strukturen und Missstände auftreten, kann die Stadt Schwerin über die rechtsverbindliche Satzung zum Besonderen Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) Grundstücksankäufe zur Sicherung einer geordneten Entwicklung tätigen.

Ohne die Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen droht eine weitere Verschärfung von bestehenden Entwicklungsblockaden. Die wertvollen Potenziale der Fläche würden nicht aktiviert und bauliche Investitionen ggf. auf anderen weniger nachhaltigen Flächen im Stadtgebiet erfolgen. Die Entwicklung des Gebietes würde weiter stagnieren.



Ohne Aufnahme in das Stadtumbauprogramm werden aber auch keine öffentlichen Investitionen in wichtige Infrastrukturanlagen, wie Wege, Plätze, Grünflächen, deren Herstellung einen Entwicklungsanstoß und eine Imageaufwertung für das Gebiet bewirken können, getätigt werden. Private Gelder stehen zur Investitionsvorbereitung kaum zur Verfügung. Daher ist der Einsatz von Fördermitteln als Investitionsanschub für öffentliche Leitprojekte notwendig.

1.3 ABGRENZUNG EINES STADTUMBAUGEBIETES

Im Zusammenhang mit den ermittelten Entwicklungsmängeln und -potenzialen im Untersuchungsgebiet wird eine Abgrenzung des Stadtumbauebietes in den Grenzen des Geltungsbereiches des beschlossenen Untersuchungsgebietes einschließlich der untersuchten Erweiterungsbereiche vorgeschlagen. Nachfolgend wird im Leitbild bzw. bei den Zielen und Maßnahmen der Entwicklung das vorgeschlagene Stadtumbauegebiet berücksichtigt. Das Stadtumbauegebiet mit einer Größe von rd. 44 ha bietet eine gute räumliche und überschaubare Grundlage für einen effektiven und nachhaltigen Einsatz von Finanzierungsmitteln. In der beabsichtigten Stadtumbaukulisse ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Stadtumbaumittel für Schlüsselmaßnahmen eine hohe Wirkung mit Synergieeffekten erzielen werden.

Innerhalb des Stadtumbauebietes wird ein Fördergebiet "Hafenpromenade/Alte Schlossbrauerei" im Sinne des Operationellen Programms „EFRE Mecklenburg-Vorpommern 2007 – 2013“ beschlossen, um die Voraussetzungen für den Einsatz von Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung zu schaffen. Diese Fördermittel sollen jene Entwicklungsmaßnahmen anschieben und unterstützen, von denen eine besondere Impuls- und Signalwirkung für das gesamte Gebiet ausgehen wird (Karte 2).

2 LEITBILD, ZIELE UND MASSNAHMEN DER ENTWICKLUNG

2.1 LEITBILD

“HAFENKANTE ZIEGELSEE - EINE STADT WÄCHST AM WASSER“

Die **Hafenkante Ziegelsee** steht für zentrales und vitales Neues Wohnen, der Ziegelsee für eine besondere Lagequalität. **Eine Stadt wächst am Wasser** beschreibt die Zielsetzung, die besondere Wasserlage als Potenzial der weiteren Stadtentwicklung wie Stadtteilentwicklung gleichermaßen zu nutzen. Es thematisiert damit zugleich das Zueinanderfinden von Orten: Stadt und Wasser im Kontext der Entwicklung eines der bedeutendsten innerstädtischen Entwicklungsräume Schwerins.

Darüber hinaus soll es die besondere Chance einer gesamtstädtischen Entwicklung verdeutlichen, auf einer ehemals intensiv genutzten Gewerbe- und Industriefläche nachhaltige und ressourcenschonende städtebauliche Strukturen herzustellen.



Das Leitbild steht für eine Vielzahl an Maßnahmen, die zur Erschließung des Stadtteils, der Öffnung und Aufwertung seiner Wasserlage für die Öffentlichkeit, der Vernetzung der Ufer- mit den Quartiersräumen oder auch der Definition von Stadt- bzw. Stadtteileingängen umzusetzen sind. Es zeigt aber auch die gesamtstädtische Bedeutung des Standortes als Entwicklungsraum der Stadt nach Norden, der über ein attraktives Wegenetz sowohl an die innerstädtischen Altstadtstrukturen im Süden, wie die innenstadtnahen Naherholungsräume im Norden eingebunden ist. Das Wasser wird hierbei zum begleitenden und verbindenden Element. Das Leitbild fordert gleichzeitig auf zum Handeln und zeigt die machbare Zukunft des Standortes.

Der **Ziegelinnensee** ist Stadt- und Landschaftsraum zugleich mit einer spannungsreichen Kulisse aus weitläufigen naturbetonten Uferzonen und städtisch geprägten aber zurückhaltend bebauten Uferabschnitten. An vielen Stellen ist der See zugänglich und lässt aufgrund der nur geringen Uferverbauung ungestörte freie Blickbeziehungen zu. Mit seiner großflächigen Ausdehnung und nahezu unberührten und ungestörten Seeoberfläche vermittelt er eine reizvolle und repräsentative Weite, was ihn zu einer Freifläche von ganz eigener Qualität macht.

Für die Entwicklung des Standortes, seiner Profilierung und Verankerung als Adresse für künftige wie heutige Bewohner und Ortsansässige ist der Ziegelinnensee sowohl als städtebauliches Gestaltungselement wie auch Standortfaktor von großer Bedeutung. Die Qualität und Attraktivität des öffentlichen Raums am Wasser wird entscheidend von der Nutzung und Einbeziehung des Wassers selbst beeinflusst. Daher ist neben der Heranführung des Stadtteils bzw. der Stadt an seinen prominenten Wasserfreiraum, seiner Öffnung und Vernetzung auch die behutsame Erschließung des Ziegelinnensees als Freizeit- und Erholungsraum besonders relevant.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Schwerin 2009 ein Wasserflächennutzungskonzept für den Ziegelinnensee erarbeitet, welches im Ergebnis die konzentrierte Ausweisung von wohnungsnahen Boots- und Liegeplätzen, Stegen und eines Anlegers für die Fahrgastschiffahrt an der künftigen Hafenpromenade empfiehlt. Ein Standort für Schwimmende Häuser könnte ggf. in Verlängerung der Lagerstraße liegen. Dieser ist hinsichtlich seiner Eignung jedoch noch zu prüfen und wird daher in diesem Konzept nicht betrachtet. Die Konzentration wasserbezogener Nutzungen an einer Stelle ist am ehesten geeignet, die heute so wahrgenommene Unverbautheit des Sees auch zukünftig zu erhalten. Die Stadt Schwerin beabsichtigt, im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplanes für den Ziegelinnensee die Erstellung von Bootsstegen zu regeln.



2.2 ZIELE UND MASSNAHMEN

Aus dem Leitbild "Hafenkante Ziegelsee - Eine Stadt wächst am Wasser" ergeben sich für das Untersuchungsgebiet folgende übergeordnete Zielsetzungen des Stadtumbaus:

- Aufhebung von jahrelangen Entwicklungsblockaden für entscheidende Uferabschnitte,
- Anlage eines öffentlichen Erschließungsnetzes am Wasser und Verknüpfung einzelner Uferabschnitte und Teilräume über ein Netz aus öffentlichen Räumen mit besonderer Wasserwirkung,
- Beräumung nicht erhaltenswerter Bausubstanz und Beseitigung von erheblichen städtebaulichen Missständen,
- Verflechtung der Stadtteile über attraktive durchgängige Wege und Schaffung von Wegebeziehungen zum Wasser,
- Qualifizierung der Flächen für öffentliche attraktive Nutzungen und
- Erweiterung des Grünflächenangebotes für Stadtteile.

Daraus leiten sich räumlich präzierte, das heißt quartiersbezogene Handlungsfelder des Stadtumbaus ab, denen Bündel unterschiedlicher spezifischer Maßnahmen zugeordnet sind. Im Anschluss wird für das Quartier ein Schlüsselprojekt definiert, mit dem hohe entwicklungsinitiierende Wirkungen für das Quartier bzw. quartiersübergreifend verbunden sind. Die Schlüsselprojekte sind für den Entwicklungsimpuls im Gebiet und als Entwicklungsanstoß von Folgeprojekten von hoher zeitlicher und umsetzungsorientierter Bedeutung, wofür auch der Einsatz von öffentlichen Mitteln insbesondere im Stadtumbauprogramm notwendig ist.

Räumliche Handlungsfelder des Stadtumbaus und Schlüsselprojekte:

Quartier Alte Schlossbrauerei

Urbanisierung als Entree der "Hafenkante Ziegelsee" und Verflechtungsraum von Stadtteilen

- Baufreimachung und Ordnungsmaßnahmen in Vorbereitung der Herstellung eines öffentlichen Weges
- Herstellung einer direkten öffentlichen Rad- und Fußwegverbindung zur Hafensperrmauer
- Beräumung der nicht erhaltenswerten Bausubstanz und damit Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes
- Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes; Schwerpunkt Urbaner Stadtpark mit kulturellem/freizeitorientiertem Angebot; Wohnbebauung entlang der Lagerstraße
- Prüfung von Erhalt und Integration denkmalgeschützter Bausubstanz als Zeichen der Identität des Ortes; Nutzungen für Kultur/Kunstangebote
- Schaffung einer einprägsamen Entreesituation ins Gebiet

Schlüsselprojekt: Freilegung von Flächen zur Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung zur Hafensperrmauer



Für das Quartier soll ein städtebauliches Nachnutzungskonzept erarbeitet werden, in dem künftige Nutzungsmöglichkeiten untersucht werden. Im Vordergrund steht die planerische Idee, unter Einbeziehung des Schelfparks einen urbanen Stadtpark als Entree zum Stadtteil Hafenkante Ziegelsee zu entwickeln, der gleichzeitig als Grüne Mitte und Ort der Erholung im Verflechtungsraum der angrenzenden stark bebauten Stadtteile fungieren kann. Über einen Weg an der Ziegelseebucht soll die direkte Verbindung zur Hafenkante hergestellt werden. Es ist zu prüfen, ob Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen der ehemaligen Brauerei als Zeitzeugen in den Park integriert werden können und ob sich ggf. Gebäude auch für eine Nachnutzung für kulturelle bzw. künstlerische Zwecke eignen. Straßen begleitend zur Lagerstraße ist die Entwicklung von Wohnbebauung vorstellbar. Als bedeutende Maßnahme wird aber eine öffentliche Wegeverbindung über das Gelände gesehen, für die die Stadt Schwerin finanzielle Mittel für einen Flächenerwerb und zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen benötigt. Die privaten Eigentümer der Flächen haben bisher keine Entwicklungsvorstellungen vorgetragen.

Quartier Hafenpromenade

Öffnung und Erschließung des Ziegelseeufers für die Öffentlichkeit als Initial für die Vitalisierung und Urbanisierung der direkten Wasserlage

- Herstellung einer durchgängigen "Hafenpromenade" als einheitlich gestaltetes sowie markantes Merkzeichen des Stadtteils und Anschluss an bestehende Uferwege
- Errichtung wasserseitig öffentlich nutzbarer attraktiver Plattformen und Steganlagen
- Aufwertung, Herstellung und Ergänzung eines angemessenen Erschließungswegenetzes für Fußgänger und Radfahrer zur Hafenpromenade aus den Quartieren und Stadtteilen; Führung an prominenten Lagen auf das Wasser hinaus als Plattformen oder Balkone (z.B. Verbindung Lagerstraße, Straße nördlich des Speichers)
- Event-, Kultur- und Kunstmanagement (z.B. Uferillumination, Skulpturenachse etc.) sowie publikumswirksame Zwischennutzungen (Gastronomie) in Ergänzung mit freizeitorientierten Nutzungen am/ auf dem Wasser (Anleger Fahrgastschiffahrt, Wassertaxi, Bootsverleih etc.)
- Unterstützung der Entwicklung durch Marketingmaßnahmen

Schlüsselprojekt: Herstellung der durchgehenden Uferpromenade

Quartier Hafenstraße

Erhalt der Wohnlage durch Aufwertung der städtebaulichen Strukturen im räumlichen Umfeld

- Herstellung der Hafenpromenade
- Neubebauung von umliegenden Brachflächen
- Neuordnung/Umstrukturierung benachbarter städtebaulich und nutzungsstrukturell untergenutzter Gewerbeflächen



- Aufwertung von Eingangssituationen/Straßenraumfassungen
- Herstellung einer direkteren fußläufigen Verbindung über kurze Wege zum Nahversorgungszentrum Güstrower Straße

Schlüsselprojekt: Die Herstellung der Hafensperrmauer sowie von geordneten Strukturen auf der angrenzenden Gewerbefläche Möwenburgstraße ist mit Synergien auf das Wohnumfeld verbunden.

Quartier Möwenburghalbinsel

Urbane Stadt-Landschaft “Möwenburg“ als Landmarke des Ziegelsees

- Betriebsverlagerungen
- Ordnungsmaßnahmen zur Baufreimachung für öffentliche Nutzungen/Naherholung
- Nutzungen im Kontext zur hochwertigen Landschaft am Mündungsbereich des städtischen Ziegelsee zum landschaftlichen Außensee
- Ergänzung mit attraktiver Wohnbebauung im östlichen Bereich

Schlüsselprojekt: Flächenfreilegung und Herstellung einer Grünfläche mit Uferweg

Quartier Möwenburgstraße/Ziegelseestraße

Urbanisierung als Entree des nördlichen Schweriner Stadteinganges und zum Stadtteil “Hafenkante Ziegelsee“

- Definition, Entwicklung und Schärfung des künftigen Gebietsprofils für das Quartier im Kontext seiner Bedeutung/Rolle im neuen Stadtteil
- Standort- und Flächenmonitoring im Bereich Möwenburgstraße (Überprüfung Ist-Zustand) und Fortführung/Anpassung des Bebauungsplanes im Abgleich zum definierten Gebietsprofil; Vermeidung nicht profulgerechter, unkoordinierter und sich verfestigender gewerblicher Zwischennutzungen
- Gestalterische Aufwertungen und Verbesserungen im öffentlichen Straßenraum durch Begrünungen
- Räumlich und gestalterisch adäquate Definition der Stadteingangssituation im Kreuzungsbereich Möwenburg-/ Güstrower Straße z.B. auch über ein Merkzeichen im öffentlichen Raum

Schlüsselprojekt: Gebietsprofilierung und städtebauliche Neuordnung



Quartier Güstrower Straße/ Speicherstraße

Entwicklung und Aufwertung der Güstrower Straße als Grüne Achse zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Rückgrat eines lebendigen gemischt genutzten Quartiers im Hinterland der Wasserlage

- funktionale und gestalterische Aufwertung des Straßenraumes für Anwohner, Fußgänger- und Radverkehr
- Verminderung der Lärmbelastung durch Geschwindigkeitsreduzierung
- Verbesserung der Straßenraumfassung mit Einfriedungen und Vorzonen
- Schließung von Baulücken
- Arrondierung von Eingangssituationen
- Abbau von Barrieren zwischen den Quartieren durch Verbesserung der Querungsmöglichkeiten, insbesondere zur Hafensperrmauer
- Teilerschließung benachteiligter tiefer Grundstückslagen als Angebot zur Schaffung kleinteiliger Bebauungs- und Nutzungseinheiten
- Verlagerung störender Gewerbestrukturen
- Förderung des Campus-Projektes zur Entstehung und zum Ausbau von Bildungs- und Betreuungsangeboten im Stadtteil bzw. in der Stadt

Schlüsselprojekt: Erneuerung und Aufwertung der Güstrower Straße

2.3 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Stadtumbau soll einen Anstoß für private Investitionen bewirken und wichtige Impulse für eine selbständige Entwicklung setzen. Stadtumbaumittel sollen für Schlüsselprojekte verwendet werden, die in kurzer Zeit eine hohe öffentliche Wirkung entfalten können. Ziel ist es, die Hafenkante Ziegelsee als attraktiven und dynamischen Stadtraum in das öffentliche Bewusstsein zu rücken, wofür zunächst eine intakte öffentliche Zugänglichkeit, Erschließung sowie die Beräumung städtebaulicher Barrieren notwendig ist. Die Stadtumbauinvestitionen für die Schlüsselprojekte werden derzeit auf rund 5,8 Millionen Euro für öffentliche Investitionen geschätzt. Für die Hafensperrmauer hat das Bauministerium Mecklenburg-Vorpommern der Landeshauptstadt Schwerin 2,1 Mio. Euro aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung in Aussicht gestellt. Sofern die Erneuerung der Güstrower Straße aus anderen Programmen gefördert werden kann (z.B. Mittel des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes), reduziert sich der Anteil an Städtebauförderungsmitteln.

Schlüsselprojekte und Kosten:

Quartier Alte Schlossbrauerei

Freilegung von Flächen zur Herstellung einer öffentlichen
Wegeverbindung zur Hafensperrmauer

0,8 Mio. €

Quartier Hafensperrmauer

Herstellung der durchgehenden Uferpromenade

2,1 Mio. €



<u>Quartier Möwenburghalbinsel</u>	
Freilegung und Herstellung einer Grünfläche mit Uferweg	0,9 Mio. €
<u>Quartier Güstrower Straße/ Speicherstraße</u>	
Erneuerung und Aufwertung der Güstrower Straße	2,0 Mio. €
Gesamt:	5,8 Mio. €

Weitere öffentliche Maßnahmen sollen nicht finanziert werden. Die Kosten sollen durch Städtebauförderungs- oder EFRE Mittel finanziert werden. Im Vermögenshaushalt 2010 wurde die Haushaltsstelle 61500.94025 "Hafenkante Ziegelsee" mit entsprechenden Ein- und Ausgabepositionen über die voraussichtlichen Bewilligungen beschlossen.

Die öffentlich finanzierten Schlüsselprojekte sollen als kurz- bzw. mittelfristig umzusetzende Maßnahmen, d.h. innerhalb der nächsten 5 Jahre realisiert werden. Die Festlegung als Stadtumbaugebiet ist für diese Maßnahmedauer geplant.

Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Nr.	Geplante Maßnahmen 2010 bis 2015	Kosten in TEUR
1.	Maßnahmen der Vorbereitung	
1.1	Städtebauliche Planungen, Öffentlichkeitsarbeit	200
2.	Ordnungsmaßnahmen	
2.1	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	
	Hafenpromenade	2.100
	Güstrower Straße	2.000
	Wegeverbindung Alte Schlossbrauerei	600
	Wegeverbindung Nordufer	300
2.2	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	
	- Grunderwerb	200
	- Abrisse und Flächenfreilegungen	400
3.	Baumaßnahmen	0
	Gesamtinvestitionsvolumen	5.800



2.4 RAHMENPLAN

Im Rahmenplan (Karte 3) sind die Ziele und Maßnahmen für den Stadtumbau- und Neuordnungsprozess, zum Teil bereits im Sinne einer konkreten räumlichen Entwicklungsperspektive, abgebildet.

Die Bebauungschiffren stellen angestrebte und hinreichend konkretisierte Nachnutzungen dar, die z.T. bereits in der Umsetzung sind. Die Mehrzahl der dargestellten quartiersübergreifenden Wegeverbindungen sowie innerer Teilerschließungen findet ihre Grundlage in den jeweiligen Bauleitplänen. Ebenso die Darstellung von herzustellenden Uferwegabschnitten oder öffentlichen Grünräumen. Die Hafensperrmauer ist als durchgängige, landseitig geführte Uferpromenade dargestellt, die nördlich und südlich an vorhandene Wege bzw. Straßen anknüpft. Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens "Hafensperrmauer Ziegelsee" findet sich im Anhang des Berichtes. Der wasserseitig dargestellte Promenadensteig sowie die Seebalkone symbolisieren die Möglichkeiten für die Einbeziehung und besondere Form der Nutzbar- und Erlebbarkeit der Wasserlage.

Die Güstrower Straße ist in ihrer Bedeutung als "Grüne Achse" besonders hervorgehoben. Gleiches gilt für die Lagerstraße als besondere quartiersübergreifende Verbindung, die an ihrem westlichen Ende als Seebalkon auf den Ziegelinnensee geführt wird.

Symbolhaft erfolgt die Markierung von Bereichen, denen eine besondere städtebauliche, funktionale oder landschaftsräumliche Bedeutung zukommt und die in diesem Zusammenhang entsprechend zu gestalten oder aufzuwerten sind (Raumkanten, Blickbeziehungen, Querungshilfen).

Für das Quartier Alte Schlossbrauerei sind städtebauliche Konzepte zur Nachnutzung zu erarbeiten. Die Herstellung von Wegeverbindungen zum Stadtteil Hafenkante Ziegelsee erfordert in jedem Fall den Abriss von Gebäuden. Im Zusammenhang mit künftigen Nachnutzungen ist die Integration historischer Bausubstanz zu prüfen, die ein Stück Geschichte des Ortes nachvollziehbar und lebendig machen würde.

Rahmenplan Hafenkante Ziegelsee

Räumliche Handlungsfelder des Stadtumbaus

Quartier Alte Brauerei

Urbanisierung als Entree zur Hafenkante Ziegelsee und Verflechtungsraum von Stadtteilen
 ▶ Schlüsselprojekt: Teilfreilegung von Flächen und Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung zur Hafenpromenade: 800.000 €

Quartier Hafenpromenade

Öffnung und Erschließung des Ziegelseeufers für die Öffentlichkeit als Initial für die Vitalisierung und Urbanisierung der direkten Wasserlage
 ▶ Schlüsselprojekt: Herstellung einer durchgehenden Uferpromenade: 2,1 Mio €

Quartier Hafenstraße

Erhalt und Aufwertung der attraktiven Wohnlage durch die Verbesserung der städtebaulichen Strukturen im räumlichen Umfeld

Quartier Möwenburghalbinsel

Entwicklung einer urbanen Stadt-Landschaft "Möwenburg" als Landmark am Mündungsbereich zum Ziegelaußensee
 ▶ Schlüsselprojekt: Flächenfreilegung, Herstellung einer Grünfläche mit Uferweg: 900.000 €

Quartier Möwenburgstraße/Güstrower Straße

Urbanisierung als Entree des nördlichen Schweriner Stadteinganges und der Hafenkante Ziegelsee

Quartier Güstrower Straße/Speicherstraße

Entwicklung und Aufwertung der Güstrower Straße als Grüne Achse zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Rückgrat eines lebendigen gemischt genutzten Quartiers im Hinterland der Wasserlage
 ▶ Schlüsselprojekt: Aufwertung Güstrower Straße: 2 Mio €

Legende

	Uferwege vorhanden		Merkzeichen/Landmarken setzen
	Uferwege herstellen		Querungshilfen schaffen
	Quartiersübergreifende Wegeverbindungen herstellen/aufwerten		Ausblicke freihalten
	Baumpflanzung/Begrünung		Anleger Fahrgastschiffahrt ausbauen
	Neue Innere Erschließung		Bootsliegeplätze
	Chiffre Neubebauung		Freizeit/Erholung
	Öffentliche Grünfläche		Abgrenzung Stadtumbaugebiet
	Stege/Seebalkone wasserseitig		Abgrenzung EFRE - Fördergebiet "Hafenpromenade/Alte Brauerei"
	Raumkanten ausbilden		
	Hafenpromenade		





ANHANG

PLANUNGSKONZEPTION “HAFENPROMENADE ZIEGELINNSEE“

Bedeutung

Die Hafenpromenade verläuft im Bereich der Hafen- bzw. Kaikante des ehemaligen Schweriner Stadthafens. Diese wurde im Jahre 1911 errichtet und stellte den Ausgangspunkt einer gewerblich - industriellen Nutzung dar, die den Standort bis zum Ende des 20. Jahrhunderts geprägt hat. Im Jahr 1973 wurde der Schiffsgüterverkehr bereits vollständig eingestellt und mit der Wende 1989 fiel auch der Großteil der Betriebe und Einrichtungen im Gebiet brach. Mittlerweile sind bis auf das Gelände der ehemaligen Brauerei die Gewerbe- und Industrieflächen fast vollständig bräunlich. Als prägnante Landmarke ist der zum Hotel umgebaute ehemalige Getreidespeicher an der Uferkante erhalten geblieben.

Für die Erschließung, und Vernetzung des Stadtteils mit angrenzenden Stadtteilen und Landschaftsräumen, der Heranführung der Stadt ans Wasser und zur Entwicklung einer urbanen Stadtkante am Wasser nimmt die Hafenpromenade am Ziegelsee eine bedeutende Schlüsselstellung ein. Die Umnutzung der ehemaligen Hafenanlage zu einem öffentlichen Erholungs- und Freizeitbereich am Wasser steigert die Attraktivität des östlichen Uferabschnittes und ist von gesamtstädtischer Bedeutung. Ihrer Bedeutung und den besonderen Lagevorteilen unangemessen stellt sich dagegen ihr schlechter baulicher Zustand und die damit verbundenen geringen Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten dar. Bis auf kleinere Bereiche im Norden und Süden ist die fast 500 m lange Uferkante überwiegend großflächig versiegelt und mit Bahngleisen, Schotterbetten sowie Resten einer Kranbahn. belegt. Der noch betriebene Portalkran, der als Denkmal eingetragen ist, bildet ein markantes Zeichen an der Wasserkante. Der Bereich um das Speicherhotel zeigt sich dagegen gepflegt und wird als Freisitz und für Veranstaltungen genutzt. Trotz der überwiegenden Verödungstendenzen wird die Hafenkante intensiv von Fußgängern und Freizeitsportlern genutzt. Der Rundweg um den Ziegelinnensee ist ein beliebtes Naherholungsziel im Wohnumfeld.

Die Hafenpromenade ist für den Stadtumbauprozess ein entscheidendes und initiierendes Leitprojekt. Mit ihr entsteht ein räumlicher, funktionaler und identitätsstiftender Kern für das Gebiet, von dem Impulse für die Inwertsetzung, Entwicklung und Vitalisierung angrenzender Grundstückslagen ausgehen. Unter Einbeziehung des ehemaligen Getreidespeichers, der Kaimauer und des Portalkrans in die Gestaltung, entsteht eine sowohl wasser- wie auch landseitig einprägsame, einmalige und markante Stadtkante. Darüber hinaus ist die Hafenpromenade verbindendes Element in der bedeutsamen Wegbeziehung von Süd nach Nord, der Vernetzung der Altstadt mit dem neuen Stadtteil und das gesamtstädtisch angestrebte großräumige Uferwegenetz um den Ziegelinnensee. Als weiteres wichtiges Entwicklungsinstrument ist in diesem Zusammenhang die Schaffung einer öffentlichen Verbindung über das blockierte Gelände der Alten Schlossbrauerei zur Anbindung an die Schelfstadt notwendig.



Planungsbeschreibung

Die Hafenspromeade soll zu einem ufernahen öffentlichen Naherholungsraum für Anwohner und Stadtbewohner aufgewertet werden. Die Präsenz des Ziegelsees, seine Wahrnehm- und Erlebbarkeit ist an dieser weitläufigen und völlig unverbauten Uferseite besonders einmalig. Es bestehen reizvolle Blickbeziehungen zur Innenstadtssilhouette wie auch in den freien Landschaftsraum.

Raumabschnitte am Wasser

Die ehemalige Hafenkante soll als Hafenspromeade mit Aufenthaltsbereichen am Wasser entwickelt werden. Im nördlichen Abschnitt ergänzt ein Grünzug den Hafencharakter und bindet an das naturbetonte Nordufer des Ziegelinnensees an. Im Süden markiert der ehemalige Speicher den Auftakt der Promenade.

Promenade

Im Hafenabschnitt bleiben die denkmalgeschützten Krananlagen erhalten. Die breite Funktionsfläche, die mit großformatigen Stahlbetonplatten als Oberfläche ein Zeugnis der Hafennutzung ist, sollen auf eine Wegebreite von 3,0 bis 4,0 m zurückgebaut werden. Die Gleisanlage mit den Kranrelikten bleibt erhalten. Die Fugen zwischen den Schwellen werden mit einem Belag aus Großstein mit Rasenfuge begehbar hergestellt.

Aufenthaltsbereiche am Wasser

Aus den Betonbalken, die parallel zum Kai zur Kranführung dienten, können Sitzgelegenheiten entstehen. Um die Durchlässigkeit zum Wasser zu erhöhen, soll die Barrierewirkung der Betonbalken durch abschnittswisen Rückbau reduziert werden. Ein Sitzen direkt am Wasser wäre durch eine Holzauflage und eine Überarbeitung der Stahlkaikante denkbar.

Auftakt Nord

Ein kleiner Platz am Wasser verknüpft die Wegeanbindungen und betont den Auftakt der Promenade im Norden.

Auftakt Süd

Südlich des ehemaligen Hafenspeichers betont ebenfalls ein kleiner Platz den Auftakt und verknüpft die Wege.

Option Stege

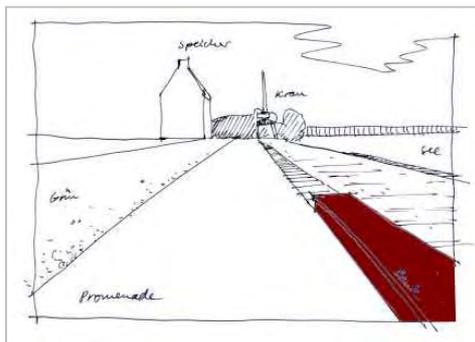
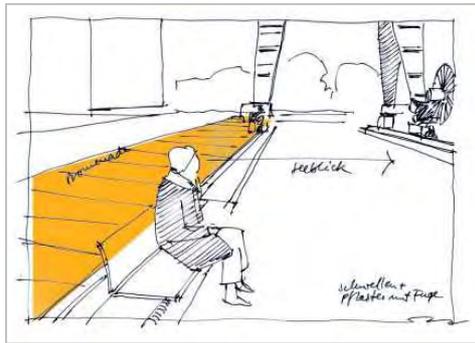
Wasserseitig ist die Anlage von Stegen in Verlängerung landseitig heranführender Verbindungen aus den Quartieren denkbar. Die Erschließung zu den Stegen ist über Parken in der Hafenstraße denkbar.

Raumgliederung zur Neubebauung

Eine knie hohe Stützmauer gliedert den öffentlichen Grünzug zu den privaten Wohnanlagen, die östlich der Hafenspromeade entstehen. Auf der flach geneigten Rasenfläche zwischen Mauer und Hafenspromeade bilden im nördlichen Abschnitt lockere Baumpflanzungen und nach Süden eine Baumreihe raumwirksame Grünstrukturen. Das stärkt die Stadtansicht, auch vom Westufer aus, ohne die Blickbeziehungen von der Wohnbebauung zum See zu stören.



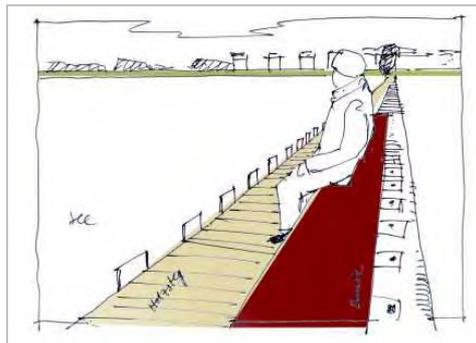
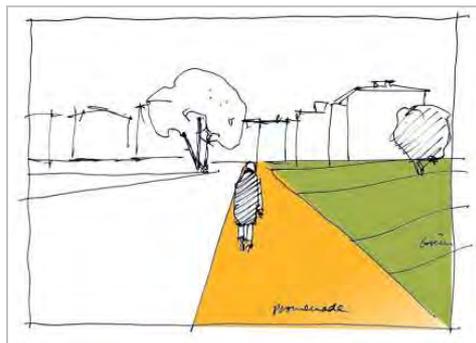
Variante 1



Promenade nach Süden



Variante 2



Promenade nach Süden

Die Planungskonzeption wurde vom Büro Bendfeldt Herrmann Franke im Auftrag der LH Schwerin erarbeitet.