

# Beschlussauszug

an	Weber, Jane
Sitzung	Sitzung der Stadtvertretung
Sitzungsdatum	30.09.2004, öffentlich

TOP 9  
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ""Schweriner Vorstadt"" Güstrow  
Vorbereitende Untersuchungen ""Schweriner Vorstadt""  
Abwägung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher  
Belange  
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ""Schweriner Vorstadt""  
(Satzungsbeschluss)

**Beschluss Nr.: III/1601/04**

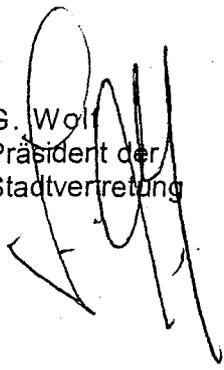
Die Stadtvertretung Güstrow beschließt in ihrer Sitzung am 30.09.2004:

1. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen „Schweriner Vorstadt“ werden zur Kenntnis genommen und gebilligt (Anlage 1), ebenso wie die anliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2).
2. die Abwägung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 3) zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen „Schweriner Vorstadt“ gemäß § 136 Abs. 4 letzter Satz Baugesetzbuch (BauGB).
3. den Erlass der als Anlage 4 beigefügten Sanierungssatzung „Schweriner Vorstadt“ Güstrow mit dem beigefügten Lageplan (Anlage 4.1), der die Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebietes „Schweriner Vorstadt“ im Maßstab 1 : 2 500 darstellt.

- 34 Ja-Stimmen
- 0 Nein-Stimmen
- 0 Enthaltungen
- 34 Anwesend
- 0 Mitwirkung nach § 24 KV M-V

einstimmig angenommen

G. Wolf  
Präsident der  
Stadtvertretung



# Stadt Güstrow



Beschlussvorlage

Nummer

III/1601/04

Datum:

22.07.2004

Wiedervorlage:	. .
Aktenzeichen:	
Bezugnummer:	
Abteilung/Amt:	Abt. Stadtplanung
Verfasser:	Kägebein, Monika
Rechtliche Prüfung:	<i>P. R.</i>

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau- und Verkehrsausschuss	30.08.2004	nichtöffentlich vorberatend
Ausschuss f. Stadtentwicklung, Umwelt u. Wirtschaftsf.	06.09.2004	nichtöffentlich vorberatend
Finanzausschuss	07.09.2004	nichtöffentlich vorberatend
Hauptausschuss	16.09.2004	öffentlich vorberatend
Stadtvertretung	30.09.2004	öffentlich beschließend

Betreff:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ""Schweriner Vorstadt"" Güstrow

Vorbereitende Untersuchungen ""Schweriner Vorstadt""

Abwägung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ""Schweriner Vorstadt""

(Satzungsbeschluss)

**Beschluss:**

Die Stadtvertretung Güstrow beschließt in ihrer Sitzung am 30.09.2004:

1. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen „Schweriner Vorstadt“ werden zur Kenntnis genommen und gebilligt (Anlage 1), ebenso wie die anliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2).
2. die Abwägung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 3) zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen „Schweriner Vorstadt“ gemäß § 136 Abs. 4 letzter Satz Baugesetzbuch (BauGB).
3. den Erlass der als Anlage 4 beigefügten Sanierungssatzung „Schweriner Vorstadt“ Güstrow mit dem beigefügten Lageplan (Anlage 4.1), der die Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebietes „Schweriner Vorstadt“ im Maßstab 1 : 2 500 darstellt.

## Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertretung Güstrow hat mit Beschluss-Nr. 301 – 10/95 vom 31.08.1995 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen der Schweriner Vorstadt beschlossen. Mit Beschluss-Nr. III/1444/03 vom 30.10.2003 wurden die Ergebnisse öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde vorgeschlagen, ein Sanierungsgebiet „Erweiterungsgebiet Altstadt“ Güstrow und ein Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“ festzulegen. Der Geltungsbereich wurde zur problemlosen Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechtes insbesondere des § 152 ff BauGB entgegen des Vorschlages zur Gebietsabgrenzung aus den vorbereitenden Untersuchungen geringfügig geändert. Zwingende Voraussetzung für die Umsetzung und Anwendung des Sanierungsrechtes ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches. Erst danach können die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Städtebaurechtes zur Anwendung kommen.

Im Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“ macht sich eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig, die nur durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes erreicht werden kann (§136 ff. BauGB).

Da angenommen wird, dass mit dem vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausreichend auf die schwerwiegenden städtebaulichen Missstände und die zu erwartende Bodenpreisentwicklung Einfluss genommen wird und damit die Sanierung erschwert wird, ist von der Gemeinde die Sanierung im herkömmlichen Verfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB, die Eintragung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch sowie die Anwendung von § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu wählen. Bereits mit Beabsichtigung der Sanierungsmaßnahme sind Bodenwertsteigerungen abzusehen, die den Erwerb von Grundstücken für die Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen behindern. Weiterhin sind daraus Erschwernisse für private Investoren abzuleiten, da die Preisstabilität innerhalb des Sanierungsgebietes eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der Sanierung ist. Mit der Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens können die Ziele der Sanierung umgesetzt und die zügige Durchführung des Verfahrens gesichert werden.

Es sind Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet durchzuführen. Zur Umsetzung der Ziele der Sanierung entsprechend der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind Bodenordnungen einschließlich Grunderwerb, Umzug von störenden Betrieben, Freilegung von Grundstücken und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen durchzuführen.

Insbesondere sind die städtebaulichen Missstände durch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in privaten und öffentlichen Bereichen zu beseitigen, um damit die Probleme bei dem vorhandenen Wohnungsleerstand zu lösen. Die Förderung der Maßnahmen an privaten Gebäuden beschränkt sich aufgrund des bereits vorhandenen Sanierungsfortschrittes auf Denkmale und Gebäude, deren besondere städtebauliche Situation eine Förderung gerechtfertigt. Damit wird die „Schweriner Vorstadt“ nicht in Konkurrenz zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ treten.

Die als Anlage 2 beigefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand März 2004) stellt die Finanzierung der geplanten Sanierungsmaßnahme „Schweriner Vorstadt“ dar. Die Einnahmen sollen durch Eigenmittel der Stadt Güstrow, durch Grundstückserlöse, durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und durch das Einwerben von Fördermitteln des Landes, des Bundes und der EU abgesichert werden.

Anlagen:

1. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (die farbigen Pläne können im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden)
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht
3. Abwägung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Sanierungssatzung „Schweriner Vorstadt“
  - 4.1 Lageplan

**Finanzielle Auswirkungen:**



Ja



Nein

Bereitstellung von Eigenmitteln für zu beantragende Fördermittel „Schweriner Vorstadt“

Stadt Güstrow

**SCHWERINER VORSTADT**

**BEREICHE „SÜDÖSTLICHE SCHWERINER VORSTADT“ UND  
„GERTRUDENKIRCHHOF“**

**AKTUALISIERUNG UND ERGÄNZUNG DER VORBEREITENDEN  
UNTERSUCHUNGEN**

Datum: August 2003

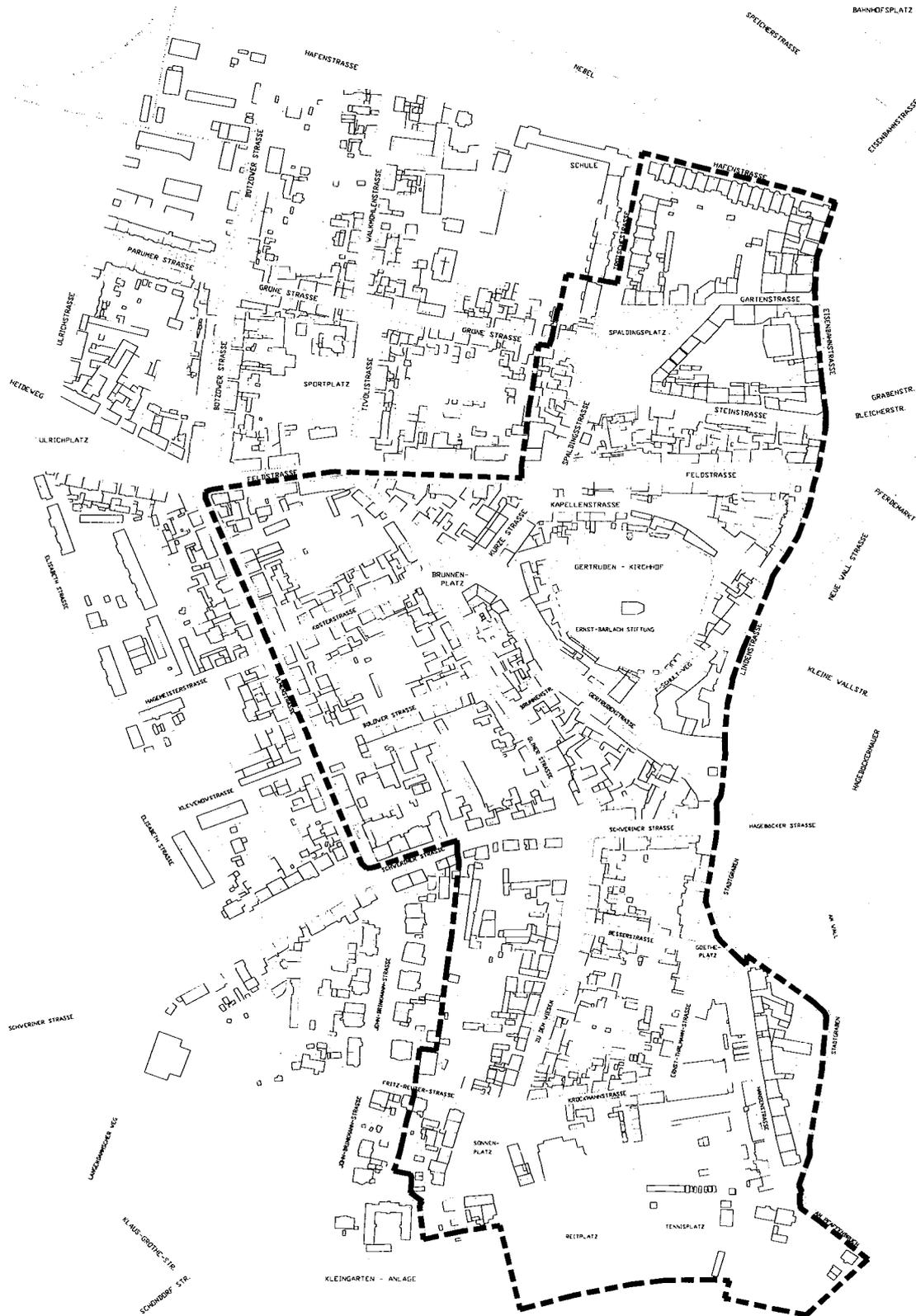
Auftraggeber: Stadt Güstrow  
Markt 1  
18273 Güstrow

Auftragnehmer: AC Schmidt und Ehlers  
Planergruppe Rostock  
GmbH  
Am Strande 3  
18055 Rostock

Bearbeitung: Uta Janssen

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung
2. Städtebauliche Grundlagen – Planungsstand
3. Ergänzende Bestandserfassung und Bewertung der Entwicklung seit den 90er Jahren
  - 3.1. Bauzustand der Gebäudesubstanz
  - 3.2. Bauzustand der Straßen und Plätze
  - 3.3. Leerstand
  - 3.4. Einwohnerentwicklung
  - 3.5. Nutzungsstruktur
  - 3.6. Verkehr und Parken
  - 3.7. Öffentliche und private Freiflächen
  - 3.8. Baulücken und untergenutzte Bereiche
  - 3.9. Stadtraum und Stadtgestalt
4. Bilanzierung der Entwicklung seit den 90er Jahren und Einschätzung der aktuellen Problemschwerpunkte
5. Potential und Zielvorstellungen für die weitere Entwicklung der Schweriner Vorstadt
6. Beschreibung erforderlicher Maßnahmen
7. Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt
8. Abgrenzungsvorschlag für die Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt
9. Vertiefende Untersuchungen
10. Fotodokumentation
11. Pläne
  - 11.1. Bestandserfassung – Bauzustand und Leerstand
  - 11.2. Bestandserfassung – Nutzung
  - 11.3. Bestandserfassung Stadtbild – Mängel und Qualitäten
  - 11.4 Maßnahmen



Grenzen des Untersuchungsgebietes

## 1. Einleitung

Die Schweriner Vorstadt ist die Älteste der Güstrower Stadterweiterungen. Die Schweriner Vorstadt schließt unmittelbar an den westlichen Rand des Güstrower Altstadtkerns an. Rund um die 1430 zum ersten Mal erwähnte Gertrudenskapelle fanden hier zu Beginn des 19. Jahrhunderts die ersten Stadterweiterungen außerhalb der Stadtmauern statt. In der Gründerzeit 1890 bis 1919 wuchs die Schweriner Vorstadt rasch zu einem bedeutenden Wohnquartier Güstrows. Ihre Entwicklung war, bis auf die in den 70er Jahren errichteten Wohnblöcke an der Elisabethstraße, in den 30er Jahren weitgehend abgeschlossen. An der Bebauung der Schweriner Vorstadt lassen sich wesentliche Schritte der Entwicklungsgeschichte Güstrows ablesen.

Städtebauliche  
Untersuchung

Die städtebaulichen Missstände, die historische Bedeutung und die spezielle Bevölkerungsstruktur waren Anlass, bereits Anfang der 90er Jahre eine Städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung für dieses Gebiet zu erarbeiten. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Stärkung des Quartiers öffentliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. 1997 wurde die städtebauliche Untersuchung konkretisiert. Für einen zentralen Maßnahmenbereich zwischen Linden-, Feld-, Ulmen- und Schweriner Straße wurde ein Fördermittelantrag gestellt und bewilligt.

Missstände trotz privater  
Sanierungen

Bis heute bestehen trotz privater Gebäudesanierungen noch viele der in der städtebaulichen Untersuchung dargestellten Missstände. Mängel der Bausubstanz, gravierende Mängel im privaten und öffentlichen Wohnumfeld, Leerstand und untergenutzte Bereiche schwächen den innerstädtischen Wohnstandort erheblich.

ISEK

Unter Beachtung gesamtstädtischer Planungsziele hat sich die Stadt Güstrow entsprechend der Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK entschieden, die Wohnungsnachfrage vorrangig auf die vorhandenen historischen Wohnquartiere zu lenken.

Strukturelle Maßnahmen  
erforderlich

Die leerstehenden Wohnungen und untergenutzten Flächen im Untersuchungsgebiet zeigen jedoch, dass die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen heute noch nicht gegeben sind. Die in Teilbereichen erfolgten privaten Baumaßnahmen reichen nicht zur Entwicklung und Funktionsstärkung des Gebietes aus. Im Rahmen des ISEK wurde die Schweriner Vorstadt als Erhaltungsgebiet, d.h. als Wohngebiet, das in seinem historischen Charakter erhalten und erneuert werden soll, eingestuft. Dabei soll der Schwerpunkt auf der Verbesserung der Wohnqualität liegen.

	<p>Damit die Schweriner Vorstadt als innerstädtischer Wohnstandort gestärkt wird und ihre Aufgabe innerhalb des ISEK erfüllen kann, sind ergänzende öffentliche, strukturelle Maßnahmen erforderlich.</p>
Vorbereitung der Sanierung	<p>Die Stadt Güstrow hat daher für die Bereiche „Südöstliche Schweriner Vorstadt“ und „Gertrudenkirchhof“ in der Schweriner Vorstadt die Vorbereitung der Sanierung gemäß § 140 BauGB beschlossen. Zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets bzw. der Sanierungsgebiete und zur Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist eine Aktualisierung und Ergänzung der städtebaulichen Untersuchung Schweriner Vorstadt von 1995 sowie der Konkretisierung und Eingrenzung eines Maßnahmenbereiches für den Bereich zwischen Schweriner Straße und Feldstraße aus dem Jahr 1997 erforderlich.</p>
Aufgabenstellung	<p>Aufgabe der vorliegenden Ausarbeitung ist es, die Bestandserfassung zu aktualisieren, die ablesbare Entwicklung seit Beginn der 90er Jahre zu bilanzieren und eine Einschätzung des Handlungsbedarfs im Hinblick auf die Entwicklungsziele für die Schweriner Vorstadt zu geben. Aus den erforderlichen Maßnahmen sind Empfehlungen für die Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes abzuleiten.</p>
Eingrenzung des Untersuchungsgebietes	<p>Bei der Eingrenzung des aktuellen Untersuchungsgebietes wurden die Bereiche, bei denen in der städtebaulichen Untersuchung von 1997 ein hoher Anteil sanierter Gebäude festgestellt worden war und in denen sich eine Stabilisierung der Qualitäten gegenüber dem Beginn der 90er Jahre abzeichnete, ausgeklammert. Dies betrifft die Bereiche westlich des aktuellen Untersuchungsgebietes.</p>
Funktionaler Zusammenhang mit dem Altstadtkern	<p>Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Bereiche Gertrudenkirchhof und Südöstliche Schweriner Vorstadt mit Bürgerhaus. Beide Bereiche stehen in engem funktionalen Zusammenhang mit dem Altstadtkern.</p>
Gertrudenkirchhof	<p>Die Gertrudenkapelle mit Barlach-Museum ist neben dem Güstrower Dom eine der wichtigsten Anlaufstellen für kulturinteressierte Touristen in Güstrow. Die unzureichende Anbindung dieses Bereiches an den Altstadtkern und die städtebaulichen Missstände in der stadthistorisch wichtigen Umgebung des Gertrudenkirchhofes stellen eine erhebliche Beeinträchtigung für den Tourismusstandort Güstrow dar.</p>
Bürgerhaus	<p>Der Bereich der Südöstlichen Schweriner Vorstadt erhielt durch den Umbau eines ehemaligen Schützenhauses zum Bürgerhaus einen wesentlichen Impuls. Das Bürgerhaus ist sowohl für die Altstadt als auch überregional für die mittelzentrale Funktion Güstrows von Bedeutung. Zur Stärkung der gesamten Altstadt ist eine schlüssige und funktionsfähige Verbindung zwischen Altstadtkern und Bürgerhaus erforderlich. Die Anbindung des Bereiches um das Bürgerhaus an den Altstadtkern ist jedoch auf Grund der</p>

Innerstädtisches  
Wohngebiet

ungeordneten stadträumlichen Situation und des desolaten Zustandes der Erschließungsflächen völlig unzureichend.

Das innerstädtische Wohngebiet Schweriner Vorstadt trägt auf Grund der räumlichen Nähe zum Erhalt und zur Stärkung von Einzelhandel und Infrastruktur im Altstadtkern bei. Eine Funktionsstärkung des Wohnstandortes Schweriner Vorstadt stellt damit eine sinnvolle Ergänzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt dar.

## 2. Städtebauliche Grundlagen – Planungsstand

Städtebauliche  
Untersuchung 1995

Die städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung für die Schweriner Vorstadt wurde 1992 – 95 erarbeitet. Aufgrund der sozialen und wohnungswirtschaftlichen Probleme im Quartier wurde besonderes Gewicht auf die methodische Bestandsaufnahme und Analyse der bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Situation gelegt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorliegenden Missstände in einzelnen Bereichen die Einleitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist und macht einen ersten Vorschlag zur Abgrenzung eines Maßnahmenbereiches. In der Rahmenplanung wurden in einem städtebaulichen Grobkonzept erste Ansätze zur weiteren Entwicklung des Gebietes und erforderliche Maßnahmen formuliert.

Die vorhandene umfassende Grundlagenermittlung ist als Vorbereitende Untersuchung zu verstehen.

Konkretisierung und  
Eingrenzung eines  
Maßnahmenbereiches  
1997

Die städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung für die Schweriner Vorstadt wurde 1997 konkretisiert. Bei der Einschätzung der Entwicklung seit Beginn der 90er Jahre wurden die Bereiche aufgezeigt, die sich aufgrund überwiegend privater Maßnahmen bereits positiv entwickelt haben sowie Bereiche benannt, für die weiterhin erheblicher Handlungsbedarf besteht. Für einen Maßnahmenbereich zwischen Linden-, Feld-, Ulmen- und Schweriner Straße wurden die erforderlichen Maßnahmen grob eingeschätzt

Grundlagen für die  
vorliegende Aktualisierung

Für die vorliegende Aktualisierung und Ergänzung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die bereits erarbeiteten städtebaulichen Untersuchungen des AC zur Schweriner Vorstadt von 1995 mit den Gebäudedaten von 1993/94, die Konkretisierung von 1997, die Sozialstudie von 1997, die Daten zum Einzelhandel des Büros Junker + Kruse von 1999, die von der Stadt laufend fortgeschriebenen Daten zur Bevölkerungswanderung, die städtische Ermittlung der Gebäudedaten vom Sommer 2001, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK, die städtische Ermittlung der Gebäudedaten und Leerstände vom 31.12.02, eigene Erhebungen zum Bauzustand, zur Nutzung und zum Stadtbild vom Juni 2003 sowie Gespräche mit fachlich mit der Schweriner Vorstadt befassten Mitarbeitern der Stadtverwaltung herangezogen.

### 3. Ergänzende Bestandserfassung und Bewertung der Entwicklung seit den 90er Jahren

#### 3.1. Bauzustand der Gebäudesubstanz

Verbesserung der Gebäudesubstanz	<p>Der größte Teil der Gebäudesubstanz befindet sich heute in einem erheblich besseren Zustand als Anfang der 90er Jahre. Befand sich 1994 nur rund ein Drittel der Gebäude in gutem Bauzustand, sind es heute fast zwei Drittel der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet (Stand 30.06.03).</p> <p>Von den Gebäuden, die 1994 deutliche Schäden aufwiesen, befinden sich heute 78 % in gutem Bauzustand, 10% weisen immer noch Schäden auf und 13% wurden abgebrochen. Von den zwölf so entstandenen Baulücken wurden fünf wieder bebaut. Von den Gebäuden, die 1994 vom Verfall bedroht waren, wurde die Hälfte abgebrochen. Von den fünf dadurch entstandenen Baulücken wurden vier bereits wieder bebaut.</p>
Qualität der Sanierung	<p>Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind je nach Bereich des Untersuchungsgebietes von unterschiedlicher Qualität.</p>
Hochwertige Sanierung	<p>In Bereichen mit villenartiger Bebauung und einem hohen Anteil an Einzeldenkmalen wurde qualitativ sehr hochwertig saniert. Insbesondere an der Hafensstraße, der östlichen Hansenstraße und der nördlichen Ernst-Thälmann-Straße finden sich überwiegend hochwertig sanierte Einzeldenkmale. Eine weniger aufwendige, aber immer noch stadtbildgerechte Sanierung fand an den Gebäuden am Spaldingsplatz sowie an der Linden- und Eisenbahnstraße statt.</p>
Einfache Sanierung	<p>Eine einfache Sanierung, die zwar konstruktiv solide, stadtgestalterisch aber teilweise problematisch ist (z.B. fehlende Fensterteilung, Farb- und Oberflächengestaltung), wurde vor allem im Bereich Ulmenstraße und Zu den Wiesen aber auch an der Gertrudenstraße durchgeführt.</p>
Notdürftige Sanierung	<p>Notdürftig sanierte Gebäude mit teilweise erheblichen gestalterischen Mängeln finden sich vor allem an der Gliner Straße und angrenzenden Bereichen sowie an der Krückmannstraße und am Sonnenplatz.</p>
Weiterhin auch sehr schlechte Bausubstanz	<p>Der insgesamt erfreulichen Bilanz der vor allem privaten Sanierungstätigkeit stehen heute im Untersuchungsgebiet noch rd. 30 Gebäude gegenüber, die sich in sehr schlechtem Bauzustand befinden oder vom Verfall bedroht sind. Etwa einem Drittel dieser Gebäude kommt aufgrund ihrer Architektur, ihrer Lage im Stadtgrundriss oder ihrem Denkmalwert besondere Bedeutung zu. Konzentrationen von Gebäuden mit schlechtem Bauzustand finden sich an der östlichen Feldstraße und an der Einmündung der Gliner Straße in die Schweriner Straße.</p>

### 3.2. Bauzustand der Straßen und Plätze

Unverändert schlechter Bauzustand der Straßen und Plätze

Straßen und Plätze befanden sich bereits 1990 in schlechtem Bauzustand. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Bis auf eine Seite der Feldstraße, die Schweriner Straße und den Vorbereich des Gertrudenfriedhofs sind die Straßen und Plätze des Untersuchungsgebietes immer noch unsaniert. Das historische Straßenpflaster und damit ein erhebliches stadtgestalterisches Potential ist vielfach erhalten.

### 3.3 Leerstand

14% Wohnungsleerstand

Im Untersuchungsbereich stehen mit 192 Wohnungen 14 % der insgesamt 1350 Wohnungen leer (Stand 31.12.02). 30 Gebäude stehen komplett leer. Im Untersuchungsgebiet der Städtebaulichen Untersuchung Schweriner Vorstadt von 1992-95 standen zum damaligen Zeitpunkt ca. 12 % der Wohnungen leer.

Zum Zeitpunkt der ersten städtebaulichen Untersuchung lagen die Gründe für den Leerstand vor allem bei der schlechten Bausubstanz, mangelhafter Ausstattung und fehlender Größe der Wohnungen, d.h. unmittelbar beim unsanierten Gebäude selbst.

Keine Beseitigung des Leerstandes nur durch Gebäudesanierung

Seit den 90er Jahre fanden erhebliche private Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden statt. Trotz einer Abnahme des Wohnungsbestandes durch Zusammenlegung kleiner Wohnungen und Gebäudeabbruch ging der Anteil leer stehender Wohnungen in der Altbausubstanz nicht zurück. Bereits 1997 wurden Leerstände auch im sanierten Altbaubestand festgestellt. Die hohen Mieten nach der Sanierung sowie die Mängel des Wohnumfeldes wurden als Ursachen für den immer noch anhaltenden Leerstand festgestellt.

27% der vom Leerstand betroffenen Gebäude sind saniert

Heute betrifft der Leerstand 99 von 360 Wohngebäuden, 27 der vom Leerstand betroffenen Gebäude sind saniert! Die Gründe für den Leerstand sind heute also nicht mehr nur in der schlechten Bausubstanz zu suchen.

Hohe Konzentration von Leerständen an viel befahrenen Straßen und auf stark überbauten Grundstücken

Um weitere Ursachen für den Leerstand zu ermitteln, wurde zunächst untersucht, wo der Leerstand konzentriert auftritt. Die Leerstände konzentrieren sich an den stark befahrenen Straßen, z.B. Eisenbahnstraße und Feldstraße, vor allem bei ungünstiger Gebäudeausrichtung. Eine auffällige Konzentration von Leerständen findet sich auch bei mehrgeschossigen Gebäuden mit kleinen Grundstücken und starker Überbauung. Hiervon sind vor allem die in der Gründerzeit entstandenen Parzellen an den Straßen in Ost-West-Richtung betroffen. Die Parzellen an den alten Landstraßen in Nord-Süd-Richtung wurden offensichtlich

entlang der neu geschaffenen Querstraßen in vier oder mehr Parzellen aufgeteilt. Diese wurden dann fast vollständig überbaut, z.B. an der Kösterstraße, Bülower Straße und Besserstraße. Eine ähnliche hohe Überbauung fand an der östlichen Feldstraße, der Kurzen Straße sowie auf zahlreichen Eckgrundstücken statt. Fehlende Freiflächen, teilweise in Kombination mit ungünstiger Gebäudeausrichtung und Verschattung, sind hier als Hauptursache für den Leerstand anzunehmen.

Leerstand vor allem im Geschoßwohnungsbau

Schon 1997 waren überwiegend Mehrfamilienhäuser und kaum Ein- oder Zweifamilienhäuser vom Leerstand betroffen. Das ist heute immer noch so.

Fazit: Defizite im Wohnumfeld als Ursache für Leerstand

Defizite sowohl im privaten als auch im öffentlichen Wohnumfeld, auf das gerade die Bewohner von Geschoßwohnungen verstärkt angewiesen sind, bilden offensichtlich eine wichtige Ursache für den derzeitigen Leerstand. Bei anhaltendem Leerstand in der sanierten Substanz fehlt den Eigentümern unsanierter Mietshäuser der Anreiz zu Investitionen.

### 3.4 Einwohnerentwicklung

Einwohnerverluste

Der Bevölkerungsverlust der Schweriner Vorstadt ist mit etwa 8% im Vergleich zur Güstrower Gesamtstadt mit etwa 18% von 1993 bis 2003 im Vergleich zur Altstadt und insbesondere zur Südstadt relativ gering. Aufgrund der erheblichen Potentiale der Schweriner Vorstadt und ihrer Aufgaben innerhalb der Gesamtstadt ist jedoch auch ein geringer Bevölkerungsverlust als problematisch zu bewerten.

Soziale Situation der Bewohner

Nimmt man das Erscheinungsbild der Gebäude als Gradmesser für die soziale Situation der Bewohner, findet sich im Quartier eine große Bandbreite von den villenartig bebauten Randbereichen bis hin zu den notdürftig instandgehaltenen Häusern an der Gliner Straße und den teilweise unzureichend sanierten Mietshäusern an der Bülower, der Köster- und der Krückmannstraße. In den Villenartig bebauten Randbereichen haben vermutlich Verdrängungsprozesse einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen stattgefunden.

### 3.5 Nutzungsstruktur

Stabile Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur hat sich seit Anfang der 90er Jahre nicht wesentlich geändert. Die Schweriner Vorstadt war und ist ein Wohnstandort mit untergeordneter gewerblicher Nutzung.

Räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe

Gegenüber den 90er Jahren ist eine weitere Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistung an den Hauptstraßen Eisenbahnstraße und Lindenstraße festzustellen. Die heute im Quartiersinneren angesiedelten kleinen Betriebe sind

	überwiegend Vertretungen von Versicherungen, Verkaufsniederlassungen etc..
Einrichtungen des täglichen Bedarfs	Die Versorgung des Quartiersinneren mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs beschränkt sich auf einige Kioske. Größere Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittel u.a.) befinden sich im nordöstlichen Randbereich bzw. in unmittelbarer Umgebung westlich des Quartiers.
Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe	Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe haben sich bis auf wenige Ausnahmen nur an den Hauptstraßen gehalten. Durch den Rückgang der Gewerbebetriebe sind einerseits potentielle Störquellen, andererseits aber auch unmittelbar erreichbare Arbeits- und Dienstleistungsstätten aus dem Quartier verschwunden.
KFZ-Betriebe	Die KFZ-bezogenen Betriebe an der Schweriner Straße und der Ulmenstraße haben sich gehalten. Hier ist zu prüfen, inwieweit Schutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbevölkerung erforderlich sind.

### 3.6 Verkehr und Parken

Verkehr	Die Verkehrsstruktur hat sich seit den 90er Jahren nicht geändert. Der Verkehr auf den Durchgangsstraßen Eisenbahnstraße, Lindenstraße, Feldstraße und Schweriner Straße belastet die angrenzende Bebauung erheblich, teilt das Quartier in drei Teile und schneidet die Schweriner Vorstadt vom Altstadtkern ab.
Parken	Die Parksituation hat sich gegenüber den 90er Jahren nicht erheblich verändert. Geparkt wird entlang fast aller Straßen. Die großen Plätze Sonnenplatz und Spaldingsplatz werden vom ruhenden Verkehr dominiert. Die Aufenthaltsqualität der Plätze und Bürgersteige wird dadurch für Anwohner und Passanten teilweise stark eingeschränkt. Engpässe im Parkraumangebot entstehen heute vor allem durch gewerbliche Nutzungen (Spaldingsplatz, Hansenstraße, Tennisplatz, F-Reuter-Straße), und durch Berufspendler in die Innenstadt, die Stellplätze im östlichen Teil der Schweriner Vorstadt als Dauerparker belegen.
Störungen durch Parksuchverkehr	Eine Störung der Anwohner durch Besucherverkehr für gewerbliche Nutzungen findet sowohl tagsüber als auch abends / nachts (Spaldingsplatz, Hansenstraße) statt.
Bewohnerparken und Parkhaus	Die Einführung des Bewohnerparkens im Altstadtkern führte zu einer Verdrängung anderer Nachfragegruppen in die angrenzenden Quartiere. Die Stadt will nun auch den Bewohnern der Schweriner Vorstadt durch Bewohnerparken ein Vorrecht auf einen Stellplatz einräumen. Dadurch ist mit einer Zunahme des Bedarfs an Parkplätzen anderer Nachfragegruppen zu rechnen. Bei einer Umgestaltung der Straßen und der öffentlichen Plätze ist eine Abnahme des

Stellplatzangebotes im öffentlichen Raum nicht auszuschließen. Schon heute werden Baulücken als Stellplatzflächen (zwischen)genutzt. Die aus den 90er Jahren stammenden Überlegungen zur Anlage eines Parkhauses an der Schweriner Straße besitzen daher immer noch Gültigkeit.

### 3.7 Öffentliche und private Freiflächen

**Private Freiflächen** Die Versorgung mit privaten Freiflächen ist seit den 90er Jahren im Wesentlichen unverändert. Die schon in der ersten städtebaulichen Untersuchung dargestellte, fehlende Versorgung zentraler Bereiche mit privaten Freiflächen kann inzwischen als ein wichtiger Grund für die Abwanderung aus dem Gebiet angenommen werden. Dem Mangel privater Freiflächen in einigen Bereichen stehen inzwischen durch Abbruch auch in Blockinnenbereichen entstandene untergenutzte Flächen gegenüber, die ein Ausgleichspotential darstellen, vor allem im Bereich zwischen Gliner Straße und Ulmenstraße

**Öffentliche Freiflächen und Spielflächen** An der Situation der zum Ausgleich des Defizits an privaten Freiflächen erforderlichen öffentlichen Frei- und Grünflächen innerhalb des Quartiers hat sich seit den 90er Jahren kaum etwas geändert. Die mangelhafte Gestaltung und die Parkplatznutzung der öffentlichen Plätze, insbesondere des Spaldingsplatzes und des Sonnenplatzes, wird deren zentraler Bedeutung als Quartiersplätze und möglicher Anwohnertreffpunkte nicht annähernd gerecht. Das in der städtebaulichen Untersuchung festgestellte Defizit an Spielplätzen in den zentralen Bereichen besteht weiterhin.

### 3.8 Baulücken und untergenutzte Bereiche

**Baulücken** Im Zuge der bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen entstanden etwa 40 Baulücken, von denen rund die Hälfte wieder geschlossen wurde. Die verbleibenden Baulücken sind teilweise ungenutzt, teilweise erfahren sie eine Zwischennutzung z.B. als Parkfläche, Lagerfläche oder Garten für die angrenzende Bebauung.

**Untergenutzte Bereiche** Trotz der relativ zentralen Lage des Quartiers gibt es einige Bereiche, die untergenutzt oder gänzlich ungenutzt sind. Dies betrifft vor allem die vormals gewerblich genutzte Bereiche an der Gliner Straße und die Blöcke westlich der Gliner Straße.

### 3.9 Stadtraum und Stadtgestalt

**Gebäude und Baulücken** Die seit den 90er Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich haben - je nach Qualität der Maßnahme - stellenweise zu einer erheblichen Verbesserung des Stadtbildes beigetragen. In allen anderen

	<p>Bereichen ist die Situation, wie bereits in den 90er Jahren, auch weiterhin problematisch. Leerstand und vom Verfall bedrohte Gebäude beeinträchtigen das Stadtbild immer noch erheblich. In Bereichen mit stark überbauten Blockinnenbereichen sind die Hauptfunktionen an den Rändern stellenweise abgebröckelt (z.B. Gliner Straße, Brunnenplatz, Steinstraße). Baulücken und untergenutzte Bereiche mit fehlenden Raumkanten als Ausdruck funktionaler und stadträumlicher Defizite beeinträchtigen das Stadtbild teilweise erheblich.</p>
Fehlende Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen	<p>Die Straßen und Plätze im Untersuchungsgebiet besitzen in ihrer gewachsenen Struktur größtenteils eine hohe stadträumliche Qualität, die aber aus verschiedenen Gründen teilweise kaum noch erkennbar ist. Die Quartiersplätze Brunnenplatz, Spaldingsplatz und Sonnenplatz haben aufgrund ihrer mangelhaften Gestaltung kaum oder keine Aufenthaltsqualität und werden der wichtigen Aufgabe, Defizite im Bereich privater Freiflächen auszugleichen, nicht gerecht. Die Aufenthaltsqualität der Straßenräume ist durch den schlechten Bauzustand, fehlendes Großgrün sowie parkende Autos ebenfalls stark eingeschränkt.</p>
Unzureichende Anbindung des Gertrudenkirchhofs an den Altstadtkern	<p>Die Platzaufweitung an der Einmündung der Gertrudenstraße in die Lindenstraße wird ihrer Funktion als Quartierseingang in keiner Weise gerecht. Fehlende Gestaltung und ein störendes Funktionsgebäude erschweren die Orientierung. Fehlende Gestaltung und das Fehlen einer Quermöglichkeit über die stark befahrende Lindenstraße erschweren die Zugänglichkeit des Gertrudenkirchhofs auch von der kleinen Wallstraße aus.</p>
Unzureichende Anbindung des Bürgerhauses an den Altstadtkern	<p>Der schlechte Zustand der Wegeverbindung wird den Anforderungen an die wichtige funktionale Verknüpfung zwischen Altstadtkern und Bürgerhaus nicht gerecht. Die unklare stadträumliche Situation am Tennisplatz, an der Krückmannstraße und im Übergangsbereich zum Sonnenplatz beeinträchtigen die Orientierung erheblich. Die Bebauung zwischen Bürgerhaus und Sonnenplatz ist stadträumlich nicht eingebunden.</p>
Fehlender Bezug zum Landschaftsraum	<p>Der reizvolle Landschaftsraum im Süden des Untersuchungsgebietes war früher unmittelbar zugänglich. Reitplatz und Tennisplatz beeinträchtigen heute den Bezug des Stadtteils zum Landschaftsraum, der einen attraktiven Naherholungsbereich darstellt. Form und Funktion des Sonnenplatzes als Gelenk zwischen Stadt und Landschaft sind heute nicht mehr ablesbar. Das Bürgerhaus hat keinen Zugang zum Landschaftsraum und im Bereich am Tennisplatz ist die Blickbeziehung gestört.</p>

#### 4. Bilanzierung der Entwicklung seit den 90er Jahren und Einschätzung der Problemschwerpunkte

Stabilisierung von  
Qualitäten in  
Randbereichen

Die positive Entwicklung der gründerzeitlichen Wohngebiete nördlich und westlich des Spaldingsplatzes sowie östlich der Hafestraße hat sich weiter stabilisiert. Auch an der Ulmenstraße und Zu den Wiesen ist eine positive Entwicklung privater Baumaßnahmen, vor allem im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern, zu verzeichnen. Die Entwicklung der für gewerbliche Nutzungen interessanten Randbereiche zur Altstadt hat sich ebenfalls weiter stabilisiert. Der hier vorhandene Wohnungsleerstand ist vermutlich auf die Lärmbelastung der Bundesstraße zurückzuführen und lässt sich daher mit den Mitteln des Sanierungsrechtes nicht unmittelbar beeinflussen. Falls der Rückbau der Bundesstraße nicht in absehbarer Zeit erfolgt, sollte hier abweichend vom übrigen Gebietscharakter die Möglichkeit einer Erhöhung des Anteils gewerblich genutzter Flächen geprüft werden, um dem Leerstand entgegenzuwirken.

Bereiche, in denen die  
Defizite nicht beseitigt  
werden konnten

In den im folgenden zusammenfassend beschriebenen Bereichen des Untersuchungsgebietes konnten die großenteils bereits in den 90er Jahren festgestellten Defizite auch durch private Modernisierungsmaßnahmen nicht beseitigt werden.

Indikator für besondere Problembereiche sind neben der unzureichenden Versorgung der Wohnbevölkerung mit privaten und öffentlichen Freiflächen Leerstand und Unternutzung von Bereichen.

**Bereich um den  
Gertrudenfriedhof**

Im gesamten Bereich um den Gertudenfriedhof zwischen Gliner Straße und Lindenstraße, dem ältesten und stadtgeschichtlich wichtigsten Teils der Schweriner Vorstadt, konnten die bereits in den vorangegangenen Untersuchungen festgestellten Defizite nicht abgebaut werden. Die dichte Überbauung der Blockinnenbereiche einerseits und die untergenutzten und brachliegenden Bereiche mit fehlenden Raumkanten und der schlechte Zustand der öffentlichen Flächen andererseits stellen weiterhin gravierende Probleme dar, die mit privaten Mitteln allein absehbar nicht zu lösen sind.

**Bereich westlich der  
Gliner Straße**

Der in der Gründerzeit entstandene Arbeiterwohnungsbau an der Kösterstraße und der Bülower Straße weist wegen der überhöhten Ausnutzung einiger Grundstücke Belichtungsdefizite sowie erhebliche Defizite in der Versorgung mit privaten Freiflächen auf. Gleichzeitig befinden sich in den Blockinnenbereichen zusammenhängende, untergenutzte Flächen, die als Ausgleich für die fehlenden Spiel- und Freiflächen dienen können. Bei einer

zunehmenden Anzahl von Baulücken in den Blockrandbereichen und auf die Bebauung der Blockinnenbereiche gerichteten Baubegehren droht hier langfristig eine Überformung der gründerzeitlichen Stadtstruktur.

**Bereich östliche  
Feldstraße/Steinstraße /  
Spaldingsplatz**

Der Block nördlich der Feldstraße ist mit seiner hohen Baudichte, einem großen Anteil schlechter Bausubstanz, erheblichem Leerstand und der stark befahrenen Feldstraße erheblich belastet. Mit der Durchführung weiterer privater Sanierungsmaßnahmen ist hier aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Leerstände ohne flankierende Maßnahmen nicht zu rechnen. Der Spaldingsplatz ist in seinem derzeitigen Zustand als Parkplatz und unzureichend ausgestatteter Spielplatz kein adäquate gestalteter Quartiersplatz.

**Bereich an der  
Schweriner Straße**

Die bestehenden KFZ-Betriebe an der Schweriner Straße stellen eine Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung dar. Die als Parkplatz zwischengenutzte Baulücke Schweriner Straße / Zu den Wiesen ist eine stadträumliche Lücke. Die unmittelbar an diesen Bereich angrenzende ehemalige Werkstatt Ernst Barlachs ist derzeit ungenutzt und befindet sich in sehr schlechtem Bauzustand.

**Bereich südliche  
Schweriner Vorstadt**

Die Wohnbebauung im Eckbereich Krückmannstraße / Zu den Wiesen und an der Besserstraße weist wegen der überhöhten Ausnutzung einzelner Grundstücke ein Defizit in der Versorgung mit privaten Freiflächen auf, das als Ursache für Leerstand angenommen werden kann. Gleichzeitig befinden sich in den Blockinnenbereichen zusammenhängende Flächen, die dieses Defizit ausgleichen können. Die defizitäre stadträumliche Situation um das Bürgerhaus herum wird der Bedeutung dieser Einrichtung für das Quartier und den gesamten Altstadtbereich nicht gerecht. Die notwendige Anbindung und damit auch die Verknüpfung zwischen Altstadt kern und südlicher Schweriner Vorstadt ist unzureichend. Die Straßen befinden sich in sehr schlechtem baulichen Zustand und die gestörte Raumbildung an der Krückmannstraße und am Übergang zum Sonnenplatz erschwert die Orientierung. Die östlich angrenzende Wohnnutzung wird durch Parksuchverkehr der Gaststätte und des Tennisplatzes beeinträchtigt. Die fußläufige Anbindung am südlichen Stadtrand verläuft über ungeordnete rückwärtige Bereiche entlang aufgegebener Garagen und teilweise brach liegender Gartengrundstücke. Gleichzeitig ist der Sichtbezug zum südlich gelegenen Landschaftsraum durch die Einfriedung der Sportanlage behindert. Der Sonnenplatz ist fußläufig nicht angebunden. Der Sonnenplatz ist mit seiner fast ausschließlichen Parkplatznutzung und –gestaltung weder als Quartiersplatz nutzbar noch wird er seiner besonderen Rolle im städtischen Gefüge an der Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft gerecht.

## 5. Potential und Zielvorstellungen für die weitere Entwicklung der Schweriner Vorstadt

Potential	Die Schweriner Vorstadt war und ist ein wichtiger innerstädtischer Wohnstandort. Aufgrund ihrer Lagegunst, ihrer unmittelbaren Nähe zum Altstadtkern, ihrer Nähe zum Landschaftsraum, ihrer stadträumlichen Potentiale und ihrer durchmischten Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur bietet die Schweriner Vorstadt ideale Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung und Qualifizierung des Innerstädtischen Wohnens im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Existierende Baulücken und untergenutzte Bereiche können je nach Lage und Bedarf als Ausgleich für fehlende Wohnergänzungsflächen oder Bauland aktiviert werden, wenn sie durch entsprechende öffentliche Maßnahmen zugänglich gemacht werden.
Zielvorstellungen	Die Schweriner Vorstadt soll wieder zu einem attraktiven Wohnstandort, durchsetzt mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen, entwickelt werden.
Identität stärken	Dabei ist das historische Stadtbild, das dem Stadtteil seine besondere Identität verleiht, zu erhalten und zu fördern. Der Bezug zum Landschaftsraum und die funktionale Verknüpfung mit dem Altstadtkern sind zu stärken.
Verbesserung der Wohnqualität	Entsprechend den Ergebnissen des ISEK muss die Verbesserung der Wohnqualität einen Maßnahmen-schwerpunkt im Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt bilden.
Abwanderung aufhalten	Durch die Verbesserung der Wohnqualität soll die Abwanderung von Bewohnern und Betrieben aufgehalten und es soll Nachfrage nach Neu- und Wiederansiedlungen geschaffen werden. Dabei ist die alteingesessene Bewohnerschaft vor Verdrängung zu schützen und die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen sind zu berücksichtigen.
Bestandschutz vor Neuerschließung	Bei der Planung sind insbesondere die Anforderungen an haushalterisches Bodenmanagement und sozialverantwortlichen Wohnungsbau umzusetzen. Für die Nachverdichtung im Untersuchungsbereich heißt das, dass zunächst die bestehenden Defizite an Wohnergänzungsflächen im Bestand abzudecken sind, um weiterer Abwanderung vorzubeugen, Leerstände abzubauen und Anreize für private Investitionen im Bestand zu schaffen. Neubebauung soll sich zunächst in Form von Baulückenschließungen entlang der bestehenden Infrastruktur entwickeln. Der Planungsansatz der 90er Jahre, in denen die Blockinnenbereiche als erhebliches Nachverdichtungspotential für Wohnungsbau gesehen wurden, wird damit zugunsten der Verbesserung der Wohnqualität im Bestand und zugunsten der Reparatur der

Integrierte Handlungskonzepte	<p>Stadtstruktur aufgegeben.</p> <p>Die in den Blockinnenbereichen erforderlichen Maßnahmen zur Bodenordnung sind nur mit den Mitteln des Sanierungsrechts umzusetzen. Um diese Maßnahmen an den Bedürfnissen des Quartiers zu orientieren und die Umsetzung zu gewährleisten, sind integrierte Handlungskonzepte unter Beteiligung der Fachleute und der Bewohner zu entwickeln.</p>
----------------------------------	---

## 6. Beschreibung erforderlicher Maßnahmen

### **Bereich um den Gertrudenfriedhof**

Im Bereich um den Gertrudenfriedhof zwischen Gliner Straße und Lindenstraße ist das durch die dichte Überbauung entstandene Defizit an Wohnergänzungsflächen durch Rückbau von Nebengebäuden, Entsiegelung und behutsame Neuordnung der Blockinnenbereiche und der aufgerissenen Blockränder abzubauen. Die bestehenden Baulücken, Brachen und untergenutzten Bereiche sind in die Neuordnung mit einzubeziehen. Stadträumlich wichtige Baukanten sind zu ergänzen, um den Gebietscharakter zu erhalten. Als Ausgleich für fehlende private Freiflächen ist die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Plätze und Straßen dieses stadtgeschichtlich wichtigen Bereiches zu verbessern. Dabei ist der ruhende Verkehr neu zu ordnen. Die Platzaufweitung an der Einmündung der Gertrudenstraße in die Lindenstraße und die Aufweitung Lindenstraße sind entsprechend ihrem Potential so zu gestalten, dass sie eine Orientierungshilfe für aus dem Altstadtkern kommende Besucher darstellen. Dem Ort angemessene Möglichkeiten des Zugangs zum Gertrudenkirchhof für Anwohner sowie die Anlage eines Rundweges um den Friedhof sind zu prüfen.

### **Bereich westlich der Gliner Straße**

Die Ursachen für den Leerstand in den gründerzeitlichen Mietshäusern sind durch Rückbau von verschattenden Nebengebäuden und Schaffung wohnungsnaher Freiflächen in den Blockinnenbereichen abzubauen. Erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind vor allem Flächenausgleich bei sehr kleinen Grundstücken, Ordnung und Schaffung privater, halböffentlicher und öffentlicher Grünbereiche in den untergenutzten Blockinnenbereichen sowie die Anlage eines öffentlich zugänglichen Kinderspielplatzes. Die Verbesserung des Wohnumfeldes ist als Anreiz für die Sanierung der schlechten Bausubstanz und die Schließung der bereits entstandenen Baulücken erforderlich.

### **Bereich an der Schweriner Straße**

Um die bestehenden Gewerbebetriebe an diesem Standort zu erhalten, sind Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung zu prüfen. Zur Entlastung des Quartiers und der Altstadt von Parksuchverkehr und parkenden Fahrzeugen soll auf der Baulücke Schweriner Straße / Zu den Wiesen eine mehrgeschossige Parkanlage entstehen, mit der auch die stadträumlichen Probleme an dieser Stelle gelöst werden können. Die südlich angrenzende ehemalige Werkstatt Ernst Barlachs sollte saniert und für kulturelle und touristische Zwecke zugänglich gemacht werden.

### **Bereich östliche Feldstraße / Steinstraße / Spaldingsplatz**

Für den stark belasteten Block zwischen Feldstraße und Steinstraße ist eine Neuordnung der Flächen erforderlich, die eine Differenzierung der Nutzungen innerhalb des Blocks entsprechend der Lärmbelastung der Feldstraße erlaubt,

ohne die Baukante entlang der Feldstraße aufzugeben. Durch die Umgestaltung des Spaldingsplatzes soll ein Ausgleich für fehlende Freiflächen im Bereich Feldstraße / Steinstraße geschaffen werden. Die Aufenthaltsqualität des Spaldingsplatzes ist dahin gehend zu verbessern, dass er seine Funktion als Quartiersplatz erfüllen kann. Dabei ist auch das Verhältnis zwischen Aufenthaltsflächen und Stellflächen neu zu ordnen.

**Bereich südöstliche  
Schweriner Vorstadt**

Die Ursachen für den Leerstand im Bereich Krückmannstraße / Zu den Wiesen sind durch Rückbau verschattender Nebengebäude und Schaffung wohnungsnaher Freiflächen abzubauen. Die Aufenthaltsqualität der stadträumlich potentiell hochwertigen Bereiche Hansenstraße / Krückmannstraße / Ernst-Thälmann-Straße ist zu verbessern. Dabei ist der ruhende Verkehr neu zu ordnen. Mit der Verbesserung des Wohnumfeldes sollen Impulse zur Schließung bestehender Baulücken und zur Nachverdichtung im Blockrandbereich an der E.-Thälmann-Straße gegeben werden. Die Gärten nördlich des Tennisplatzes sind als Entwicklungsbereich in die Bereichsplanung mit einzubeziehen. Die Fußwegebeziehung entlang des südlichen Stadtrandes Am Tennisplatz bis zum Sonnenplatz sowie in den Landschaftsraum ist auszubauen, die Verbindung zur Landschaft ist herzustellen. Die Anbindung des Bürgerhauses an den Altstadtkern ist entsprechend ihrer Bedeutung zu gestalten und zu entwickeln. Der Bereich um das Bürgerhaus ist zu strukturieren, dabei sind – zur besseren Orientierung - die Raumkanten an der Krückmannstraße sowie die Eingangssituation des Bürgerhauses und der Übergang zum Sonnenplatz zu klären. Der Sonnenplatz ist entsprechend seiner Lage als Quartiersplatz und Treffpunkt zu gestalten.

## 7. Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt

Abgrenzungsvorschlag	<p>Die vorgeschlagene und anliegend dargestellte Abgrenzung eines Maßnahmenbereiches umfasst den ältesten und historisch bedeutsamsten Teil der Schweriner Vorstadt um den Gertrudenkirchhof sowie die angrenzenden, strukturell erheblich geschwächten Bereiche im Norden, Westen und Süden. Dieser Bereich entspricht im Wesentlichen dem bereits 1997 eingegrenzten Maßnahmenbereich für ein Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt. Der Bereich entlang der Ulmenstraße im Westen wurde nicht in den aktuellen Maßnahmenbereich aufgenommen, da hier weniger strukturell geprägte Probleme vorliegen. Der aktuell vorgeschlagene Maßnahmenbereich beinhaltet jedoch den für die Nutzungsstruktur des Gesamtgebietes erheblichen Bereich südlich der Schweriner Straße sowie den stark problembelasteten Bereich nördlich der Feldstraße einschließlich Spaldingsplatz. Während für den Spaldingsplatz selbst erheblicher Handlungsbedarf besteht, wurde die westlich und nördlich angrenzende Bebauung, die sich in gutem Zustand befindet, aus funktionalen Gründen in den Maßnahmenbereich einbezogen.</p>
Erfordernis eines Sanierungsgebietes	<p>In den vorgenannten Bereichen sind anhaltender Wohnungsleerstand und Abwanderung Indikator für strukturelle Probleme. Das private Wohnumfeld weist besonders gravierende Mängel auf. Wie die Entwicklung seit Anfang der 90er Jahre zeigt, ist davon auszugehen, dass die bestehenden strukturellen Probleme durch private Maßnahmen allein nicht gelöst werden können und ergänzende öffentliche Maßnahmen erforderlich sind. Dies schließt auch die Neuordnung von Blockinnenbereichen mit Maßnahmen der Bodenordnung ein, ohne die sich die gravierenden Defizite an Wohnergänzungsflächen nicht lösen lassen werden und ohne die nicht mit einer geordneten Entwicklung der Gewerbe- und sonstiger Branchen in diesem zentralen Bereich zu rechnen ist.</p> <p>Durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Neuordnung von Freiflächen können die genannten Defizite abgebaut und Anreize für private Sanierungsmaßnahmen, Investitionen und eine Steigerung der Wohnungsnachfrage gegeben werden. Die Wiederherstellung der öffentlichen Straßen- und Platzräume um den Gertrudenfriedhof ist wegen der historischen Bedeutung und der stadträumlichen Potentiale dieses Bereiches auch von besonderem öffentlichen Interesse.</p> <p>Der Schwerpunkt der Maßnahmen soll, wie ausgeführt, in der Wohnumfeldverbesserung und der Erschließung liegen. Hier liegt auch die Priorität des Mitteleinsatzes. Modernisierungs-</p>

und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sind nur bei besonderem öffentlichen Interesse (Denkmale, stadträumlich besonders wichtige Gebäude) vorgesehen.

## 8. Abgrenzungsvorschlag für die Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt

Abgrenzungsvorschlag	<p>Die vorgeschlagene und anliegend dargestellte Abgrenzung eines Maßnahmenbereiches als funktionale Ergänzung des Sanierungsgebietes Altstadt beinhaltet den Bereich zwischen Hansenstraße und Westseite Sonnenplatz sowie einen Teil des Blocks nördlich der Krückmannstraße bis zu den Sportanlagen im Süden. Der angrenzende Bereich zum Altstadtkern, die Bebauung östlich der Hansenstraße, gehört von jeher zum Sanierungsgebiet Altstadt. In diesem Bereich wurden wesentliche Sanierungsziele bereits erreicht. Zentraler Bestandteil des vorgeschlagenen Maßnahmenbereiches ist das zum Bürgerhaus umgebaute ehemalige Schützenhaus. Als öffentliche Einrichtung mit überregionaler Bedeutung sind das Bürgerhaus und seine Anbindung an den Altstadtkern von erheblicher Bedeutung für den gesamten Altstadtbereich. Innerhalb des Maßnahmenbereiches befinden sich auch die Einzeldenkmale Krückmannstraße 1-3 (Krückmannstift) und Hansenstraße 19 (Wohnhaus von John Brinckmann). Die Einbeziehung der Sportflächen in den Maßnahmenbereich stellt eine funktionale Abgrenzung dar, in diesem Bereich sind keine Maßnahmen geplant.</p>
Erfordernis eines Sanierungsgebietes	<p>Die Ansiedlung des Bürgerhauses hatte zwar eine stadtstrukturell stärkende Wirkung für den südöstlichen Teil der Schweriner Vorstadt, die Maßnahme reichte aber nicht aus, um die Umgebung nachhaltig zu stabilisieren. Die bestehende Anbindung des Bürgerhauses an den Altstadtkern ist unzureichend.</p>
Stärkung des Wohnquartiers	<p>Während die zum Sanierungsgebiet Altstadt gehörende Bausubstanz östlich der Hansenstraße und das unter Denkmalschutz stehende John-Brinckmann-Gymnasium einen sehr guten Bauzustand aufweisen, befindet sich das Wohnumfeld und die Bebauung zwischen Hansenstraße und Sonnenplatz teilweise in sehr schlechtem bzw. lückenhaftem Zustand. Durch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen sollen die strukturellen Voraussetzungen für private Investitionen in Gebäudebestand und Neubau geschaffen werden. Die erforderlichen Maßnahmen beinhalten Grundstücks- und Gebäudeneuordnungen im Umfeld des Bürgerhauses, die Gestaltung der öffentlichen Flächen und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowohl an den historischen Straßenzügen als auch auf dem Sonnenplatz. Dieser kann durch Umgestaltung in seiner Lage an der Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft ein Treffpunkt mit Bedeutung für das gesamte Quartier werden. Ohne flankierende öffentliche Maßnahmen ist nicht mit einer positiven Entwicklung dieses unmittelbar an den Altstadtkern angrenzenden Wohnquartiers</p>

	zu rechnen.
Anbindung des Bürgerhauses an den Altstadtkern	<p>Um das Bürgerhaus in seiner Funktion zu stärken, sind die umliegenden Bereiche stadträumlich zu klären. Die Verbindung des Bürgerhauses zum Altstadtkern ist von allgemeinem Interesse und so zu gestalten, dass sie ihrer Funktion innerhalb der Gesamtstadt gerecht wird. Die Qualifizierung der fußläufigen Verbindung entlang der Sportanlagen wird auch die Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft erfahrbarer machen. Durch eine stärkere Verknüpfung dieses Bereiches mit dem Altstadtkern sind auch für die angrenzenden Bereiche positive Effekte zu erwarten.</p> <p>Der Schwerpunkt der Maßnahmen soll, wie ausgeführt, in der Wohnumfeldverbesserung und der Erschließung liegen. Hier liegt auch die Priorität des Mitteleinsatzes. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sind nur bei besonderem öffentlichen Interesse (Denkmale, stadträumlich besonders wichtige Gebäude) vorgesehen.</p>
Erweiterungsbereich Besserstraße	<p>Der Bereich Besserstraße wird als Erweiterungsfläche vorgeschlagen. Die Gründe für die bestehende Leerstandsproblematik an der Besserstraße liegen bei der gründerzeitlichen, übermäßigen Bebauung kleiner Grundstücke ohne wohnungsnahen Freiflächen. Diese strukturellen Probleme können durch Maßnahmen der Bodenordnung in den Blockinnenbereichen gelöst werden. Der vorgeschlagene Erweiterungsbereich arrondiert die empfohlenen Maßnahmenbereiche Schweriner Vorstadt und Erweiterungsgebiet Altstadt auch im Bereich der öffentlichen Flächen mit Sanierungsbedarf.</p>

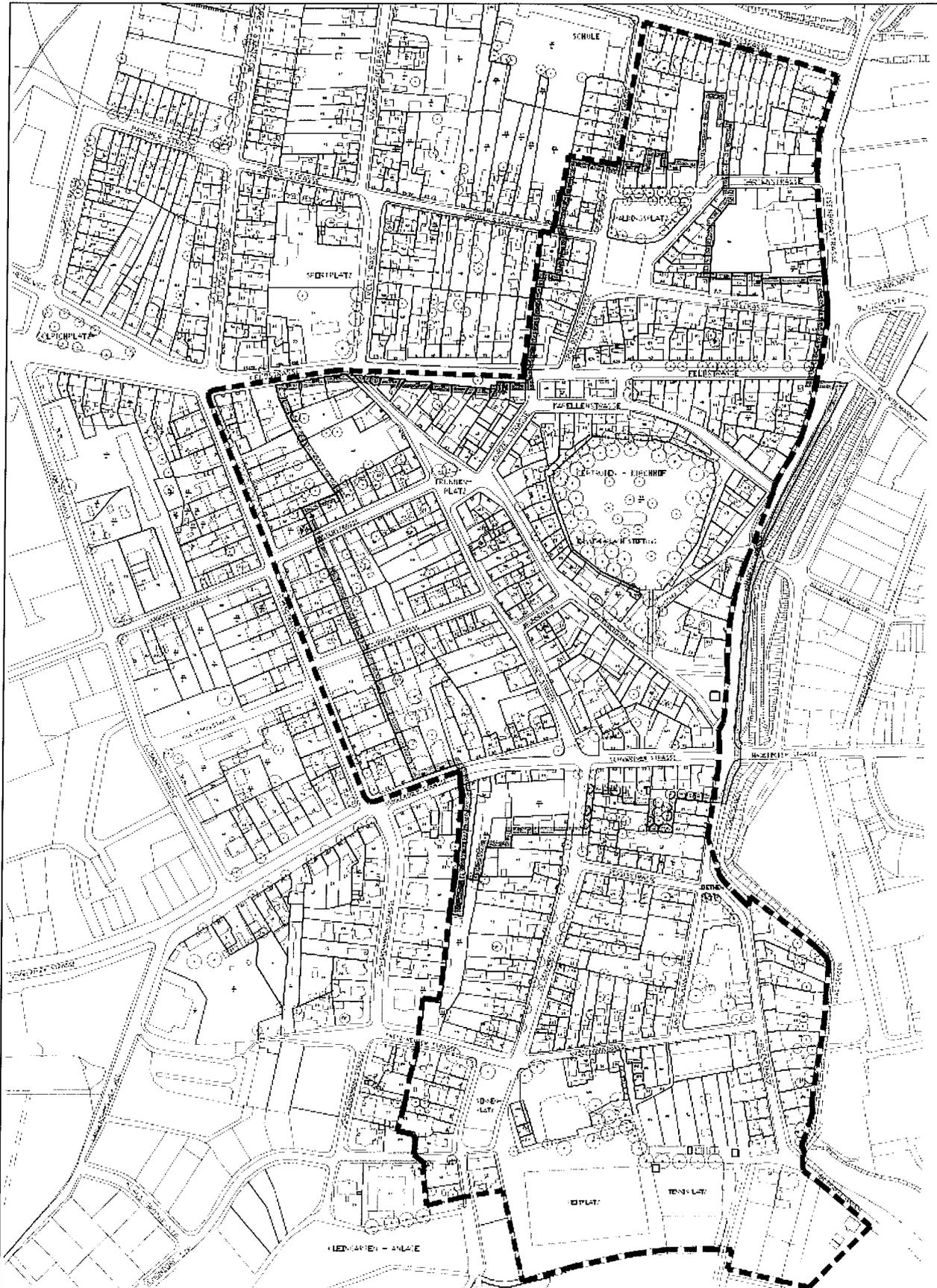
## 9. Vertiefende Untersuchungen

Zur Ermittlung und Lokalisierung detaillierter Bedarfe und Umsetzungsmöglichkeiten für Maßnahmen der Bodenordnung ist - nach der Beseitigung akuter Missstände - die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess erforderlich. Als weitere fachliche Vertiefung wird daher im Zuge des fortschreitenden Planungsverfahrens die Durchführung einer aktualisierenden Sozialstudie, z.B. in Form einer Bewohnerbefragung zu bestehender Wohnsituation, Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld, finanziellen Möglichkeiten, Umzug, Verkehrsverhalten, Ideen, Wünschen und Engagement für das Quartier, Nutzungsansprüchen u.s.w. empfohlen.

## 10. Fotodokumentation

## 11. Pläne

# Abgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“

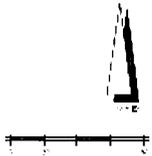


## Stadt Güstrow

Aktualisierung und Ergänzung der städtebaulichen Untersuchung und Rahmplanung zur Vorbereitung städtebaulicher Sicherungsmaßnahmen

### LEGENDE

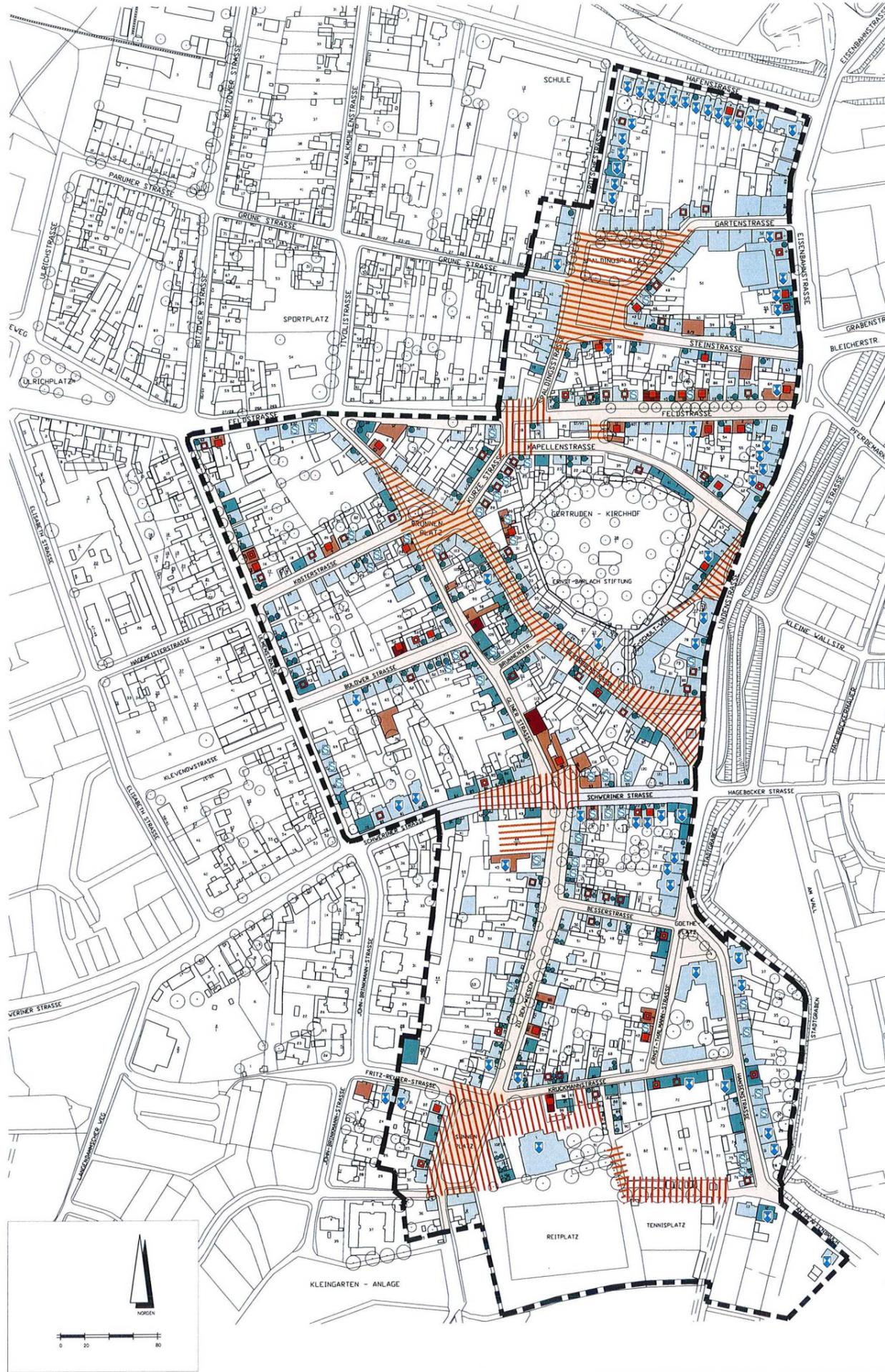
- Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“ Fläche: ca. 7,8 ha
- Untersuchungsgebiet „Schweriner Vorstadt“



VERFAHREN: Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“ Abgrenzungsvorschlag Stand Juli 2002		PLANNR.:	VERFAHNR.:
DOKUMENTATION: B-Plan		AKTUELLE DATUM:	BLATT:
GEORIENT.:	LEGENDE:	B-TITELNR.:	AKTUELLE:
VERFAHREN:	B-Plan	1-000-0000	100
AUFTRAGGEBER: AG „STADT GÜSTROW“ PLANNRUFNR. 1002/01/0001 STADTPLANER UND ARCHITECTEN		AG „STADT GÜSTROW“ TELEFON 0389 310200 TELEFAX 0389 310201 E-MAIL stadt@guestrow.de	



# Stadt Güstrow



## LEGENDE

- Guter Bauzustand
  - Bauliche Mängel am Gebäude
  - Deutliche Schäden am Gebäude
  - Gebäude vom Verfall bedroht
  - Gestalterisches Defizit/  
Sanierungspotential einzelner Bauteile
  - Leerstand Wohnungen 15 - 49 %
  - Leerstand Wohnungen 50 - 99 %
  - Leerstand Wohnungen 100 %
  - Denkmal
  - Städtebauliche Bedeutung
- Straßen und Plätze
- Guter Bauzustand
  - Schlechter Bauzustand
  - Gestalterisches Defizit
  - Untersuchungsbereich

## Stadt Güstrow - Schweriner Vorstadt

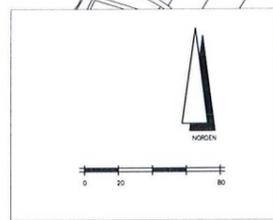
Aktualisierung und Ergänzung der städtebaulichen Untersuchung und Rahmenplanung zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Bereiche "südöstliche Schweriner Vorstadt" und "Gertrudenkirchhof"

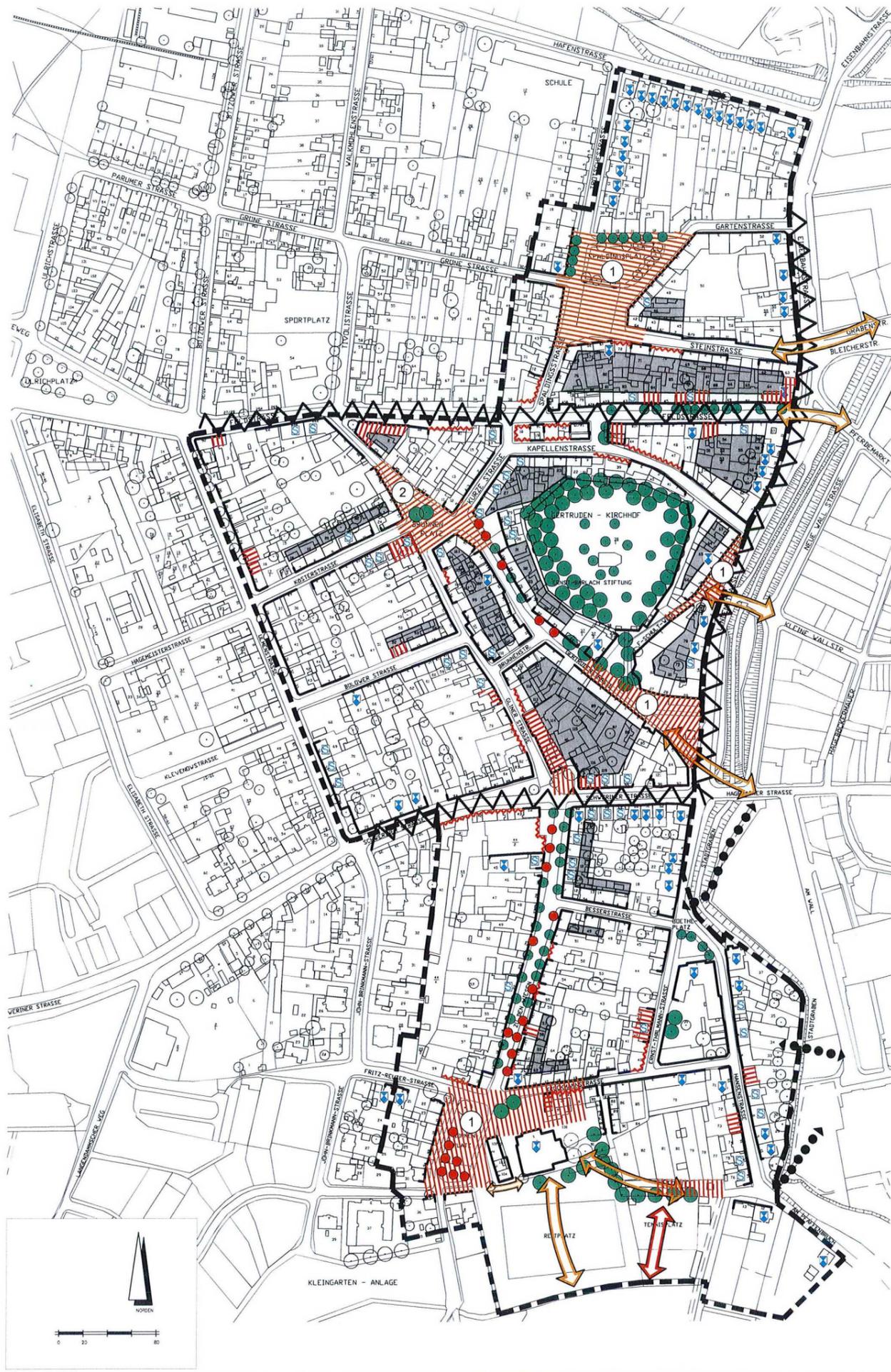
## Bauzustand

PLANEZEICHNUNG: Bauzustand	PLAN-NR.:	PROJEKT-NR.:
BEARBEITUNGSPHASE: Vorbereitende Untersuchung	AUSGABEDATUM: 25-08-2003	INDEX:
BEARBEITUNG: U. Jönssen	GEZEICHNET: B. Lembke	ERSTELLDATUM: 25-06-2003
PLANKRÄFTIGER: AC SCHMIDT UND EHLERS PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH STADTPLANER SRL + ARCHITEXT BDA	MASSSTAB: M 1:2000	WASSER: M 1:2000

AM STRANDE 3 18055 ROSTOCK  
TELEFON 0381/4972950  
TELEFAX 0381/4972969  
e-mail cc@dentorm.de



# Stadt Güstrow



## LEGENDE

- Bereich mit hoher stadträumlicher Qualität
- Bereiche mit gravierenden gestalterischen Mängeln
- Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Leerstand / schlechte Bausubstanz
- Stark verdichtete Bereiche / Bereiche mit unzureichender Freiflächenversorgung
- 1 Priorität im Handlungsbedarf
- Städtebaulich bedeutsame Raumkanten
- Fehlende Raumkante/ Gestörte Raumbildung
- Bestehende fußläufige Verbindung
- Mangelhafte Verknüpfung
- Gestörte Blickbeziehung
- Städtebauliche Bedeutung
- Denkmale
- Bereiche mit erheblicher Verkehrsbelastung
- Stadtbildprägende Bäume -Großgrün
- Fehlende Bäume -Großgrün
- Untersuchungsbereich

## Stadt Güstrow - Schweriner Vorstadt

Aktualisierung und Ergänzung der städtebaulichen Untersuchung und Rahmenplanung zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Bereiche "südöstliche Schweriner Vorstadt" und "Gertrudenkirchhof"

## Stadtbild - Mängel und Qualitäten

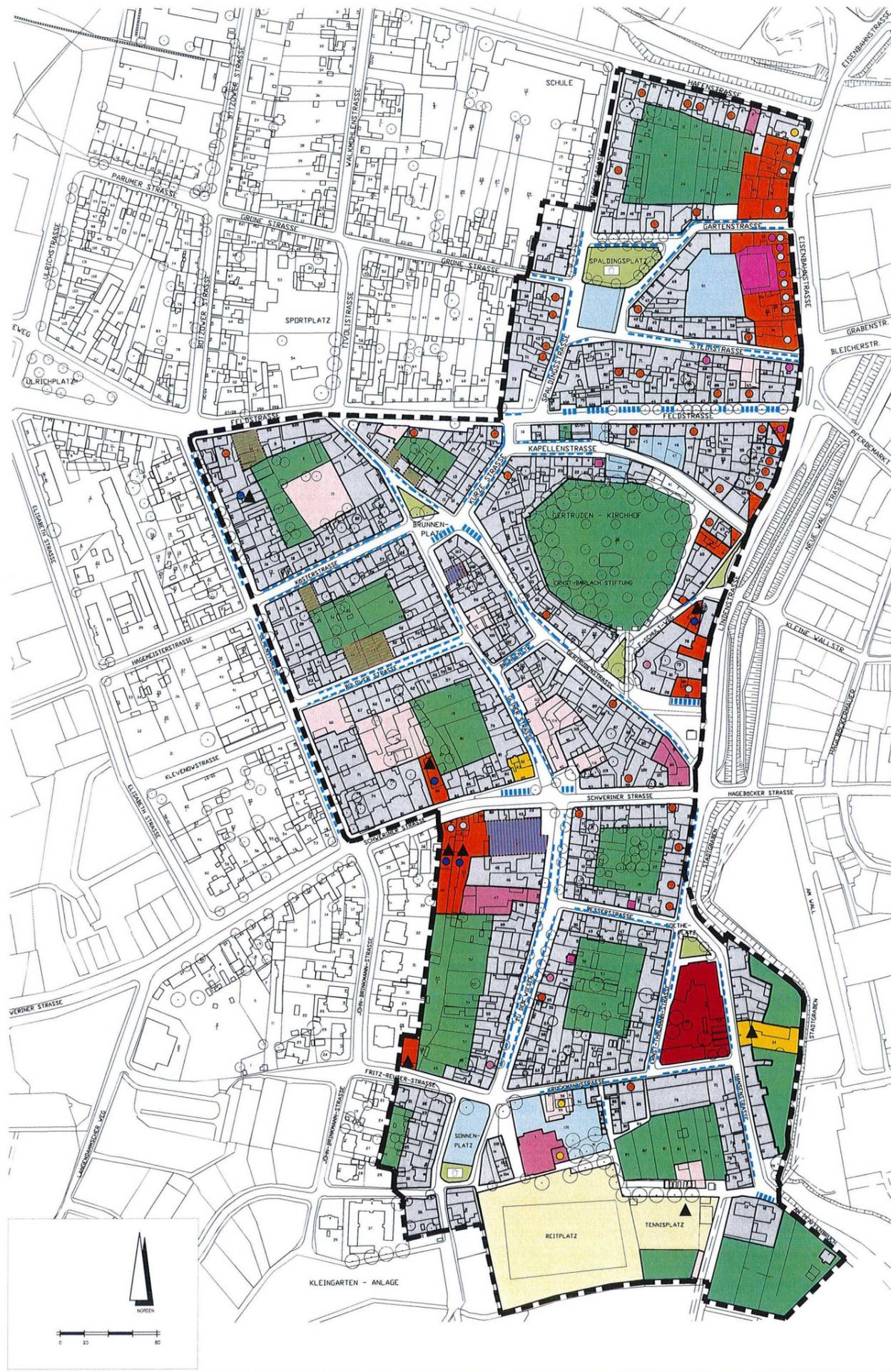
PLANBEZEICHNUNG Stadtbild - Mängel und Qualitäten	PLAN-NR. .....	PROJEKT-NR. .....
BEARBEITUNGSPHASE Vorbereitende Untersuchung	AUSGABEDATUM 25-08-2003	NOCH ..
BEARBEITUNG U. Jonsen	GEZEICHNET B. Lembke	ERSTELLDATUM 25-06-2003
PLANVERFÄSSER	MASSTAB M 1:2000	

AC SCHMIDT UND EHLERS  
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH  
STADTPLANER SRL + ARCHITEKT BDA

AM STRANDE 3 18055 ROSTOCK  
TELEFON 0381/4972950  
TELEFAX 0381/4972959  
e-mail: cc@hofenturm.de



# Stadt Güstrow



## LEGENDE

- Bereich mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen
- Bereich mit Nutzungsschwerpunkt Gewerbe/ Dienstleistung
- Bereich mit Nutzungsschwerpunkt Gastronomie/ Beherbergung
- Einzelhandel für den täglichen Bedarf
- Soziale Einrichtung
- Schule
- Sportanlagen
- Untergenutzte Flächen mit Betriebs- und Nebengebäuden
- Untergeordnete Nutzung
- KFZ-Gewerbe
- Kiosk
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Bereich Parken
- Parken an der Straße
- Baulücke mit Zwischennutzung
- Potentielle Störung durch Gewerbe / Kundenparken
- Untersuchungsbereich

## Stadt Güstrow - Schweriner Vorstadt

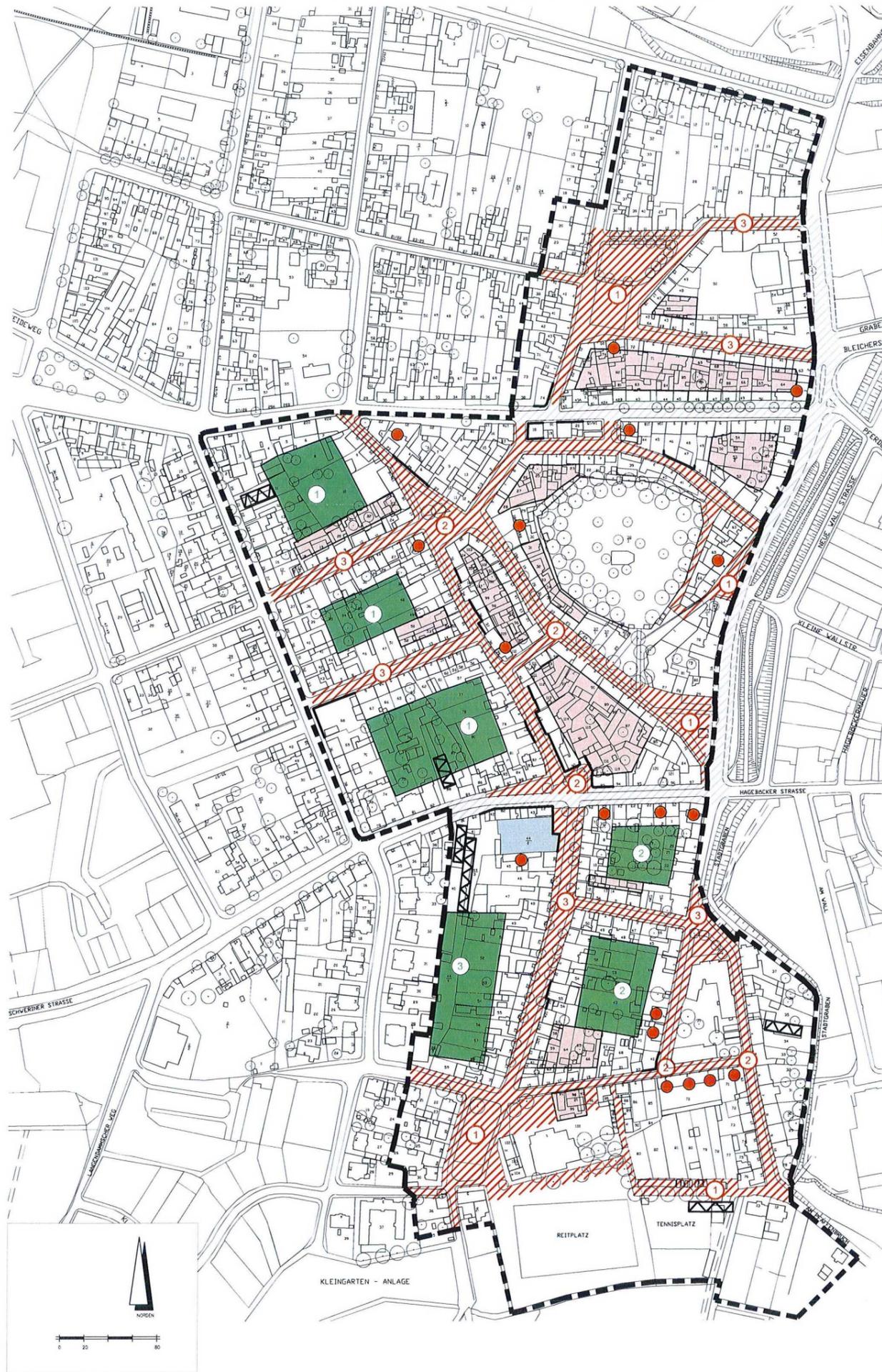
Aktualisierung und Ergänzung der städtebaulichen Untersuchung und Rahmenplanung zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Bereiche "südöstliche Schweriner Vorstadt" und "Gertrudenkirchhof"

## Nutzungen

PLANBEZEICHNUNG Nutzungen	PLAN-NR. .....	PROJEKT-NR. .....
BEARBEITUNGSPHASE Vorbereitende Untersuchung	AUSGABEDATUM 25-08-2003	INDEX ..
BEARBEITUNG U. Janssen	GEZEICHNET B. Lembke	ERSTELLEDATUM 25-06-2003
PLANNUMMER	MASSSTAB M 1:2000	
AC SCHMIDT UND EHLERS PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH STADTPLANER SRL + ARCHITECT BDA		AM STRANDE 3 18055 ROSTOCK TELEFON 0381/4972950 TELEFAX 0381/4972969 e-mail: ac@atenforum.de
		<b>AC</b>

# Stadt Güstrow



## LEGENDE

- Vorbereitung der Blockinnenbereiche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Freilegung von mit Nebengebäuden stark überbauten Flächen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere der Belichtung, und zur Schaffung von Wohnergänzungsflächen
- Vorbereitung der Blockinnenbereiche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Schaffung wohnungsnaher Frei- und Grünflächen entsprechend heutiger Anforderungen
- Priorität im Handlungsbedarf
- Maßnahmen an Straßen und Plätzen zur Versorgung des Quartiers mit Spiel- und Freiflächen und zur Verbesserung des Stadtbildes
- Priorität im Handlungsbedarf
- Maßnahmen, auf die Ausweisung des Sanierungsgebietes keinen Einfluss hat
- Schaffung stadträumlich verträglicher Räume bei der Umnutzung freigewordener Flächen
- Einzelmaßnahmen an Gebäuden zur Behebung städtebaulicher Missstände
- Maßnahmen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs - Parkhaus zur Entlastung des Wohngebietes
- Maßnahmen zum Schutz des Wohnens vor störenden Einflüssen
- Untersuchungsbereich

## Stadt Güstrow - Schweriner Vorstadt

Aktualisierung und Ergänzung der städtebaulichen Untersuchung und Rahmenplanung zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Bereiche "südöstliche Schweriner Vorstadt" und "Gertrudenkirchhof"

## Massnahmen

PLANBEZEICHNUNG: Massnahmen	PLAN-NR.: .....	PROJEKT-NR.: .....
BEARBEITUNGSPHASE: Vorbereitende Untersuchung	AUSGABEDATUM: 25-08-2003	INDEX: ..
BEARBEITUNG: U. Jönssen	GEZEICHNET: B. Lembke	ERSTELLDATUM: 25-06-2003
MASSSTAB: M 1:2000		

PLANNUMMER:  
**AC SCHMIDT UND EHLERS**  
PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH  
STADTPLANER SRL + ARCHITEKT BDA

AM STRANDE 3 18055 ROSTOCK  
TELEFON 0381/4972950  
TELEFAX 0381/4972959  
e-mail: cc@stenturm.de

