

Schwerin- Güterbahnhof/ Mittelweg

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB

Öffentliche Veranstaltung



Überblick

1. Einführung

- Was ist eine VU?
- Wo stehen wir?

2. Vorstellung Gesamtbild und Teilbereiche

- Analyse
- Leitbild
- Maßnahmen

3. Zusammenfassung und Diskussion

4. Nächste Schritte



Blick über den ehemaligen Güterbahnhof zu den Medeweger See © LHS Schwerin

Überblick

1. Einführung

- Was ist eine VU?
- Wo stehen wir?

2. Vorstellung Gesamtbild und Teilbereiche

- Analyse
- Leitbild
- Maßnahmen

3. Zusammenfassung und Diskussion

4. Nächste Schritte



Blick über den ehemaligen Güterbahnhof zu den Medeweger See © LHS Schwerin

1. Das Untersuchungsgebiet – Güterbahnhof/ Mittelweg



- 39 ha, nordöstlicher Randbereich im Stadtteil Weststadt
- Zwischen Obotritenring & Medeweger See
- KIW-Gelände und Teilflächen des ehem. Güterbahnhofs → bedeutendste Flächenpotenziale im städtischen Eigentum
- gewerblichen Nutzungen am Hopfenbruchweg, Mittelweg und der Güterbahnhofstraße
- Kleingärten und Brachflächen mit besonderer ökologischer Funktion
- Vereinzelt Wohnnutzung, mittelfristig größerer Wohnraumbedarf

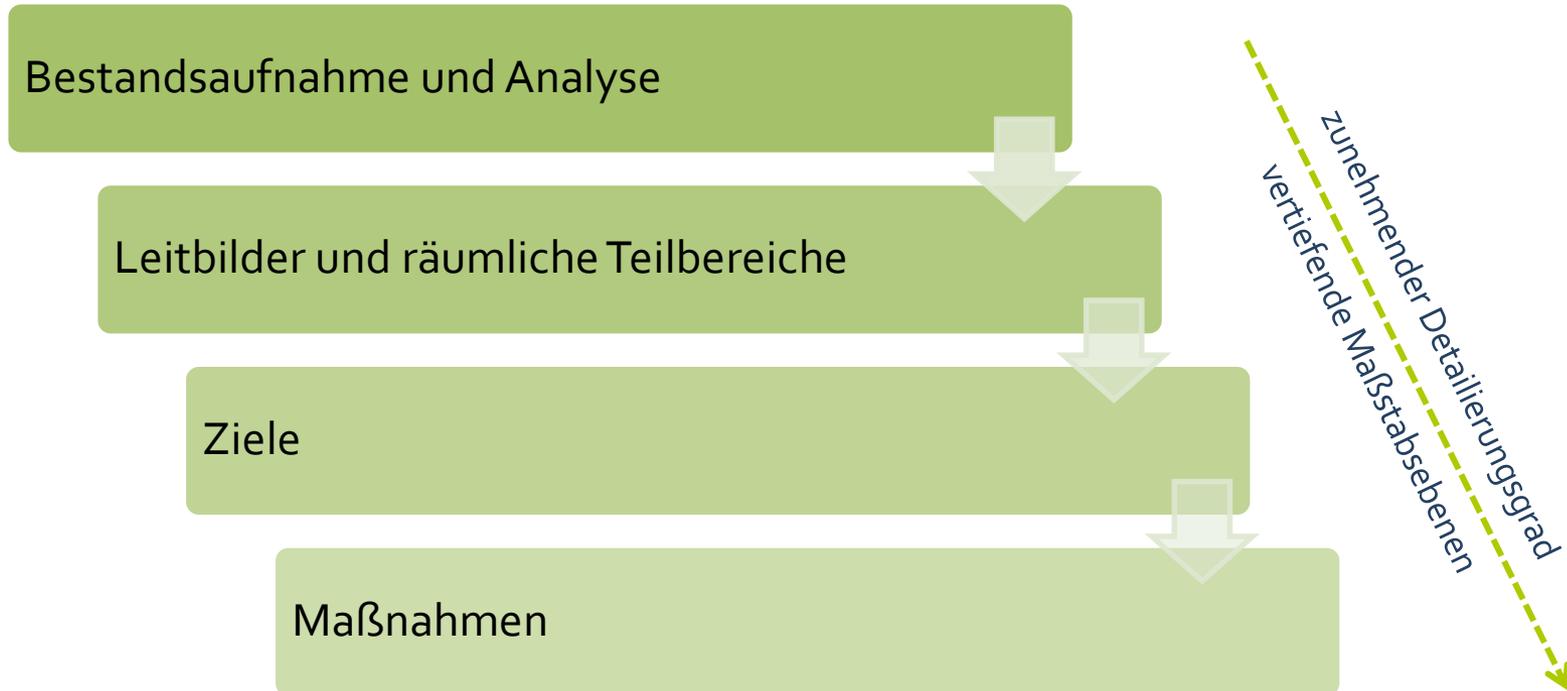
Ziel: innenstadtnahe, nachhaltige und soziale Quartiersentwicklung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit

1. Auftrag/ Aufgabe der Vorbereitende Untersuchungen



- Beschluss für VU vom 07.11.2022
- Detaillierte Untersuchung mit städtebaulichem Schwerpunkt, Prüfung der Beschaffenheit des Gebietes (sozial, strukturell und städtebaulich), der Eigentumsverhältnisse und fachplanerischen Rahmenbedingungen
- → Einschätzung städtebaulicher Misstände gemäß BauGB
- Schaffung von Beurteilungsgrundlagen
 - für die Vorbereitung und Entscheidung der Festlegung eines Fördergebietes und ggf. eines Sanierungsgebietes
 - für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

1. Prozess zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept



1. Bestandsaufnahme und Analyse

- Vor-Ort-Begehung
- Auswertung vorliegender Gutachten und Konzepte
- Befragung Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter
- Gespräche mit Fachämtern



Haben Sie
Verständnisfragen?



Überblick

- 1. Einführung**
 - Was ist eine VU?
 - Wo stehen wir?
- 2. Vorstellung Gesamtbild und Teilbereiche**
 - Leitbild
 - Ziele
 - Maßnahmen
- 3. Zusammenfassung und Diskussion**
- 4. Nächste Schritte**



Blick über den ehemaligen Güterbahnhof zu den Medeweger See © LHS Schwerin

2. Auszüge aus der Analyse

- + Nähe zu Innenstadt & Hauptbahnhof
- + gewachsene kleingewerbliche Strukturen und hoher Anteil an und Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben im Mischgebiet
- mangelhafte Wahrnehmbarkeit
- kaum wohnortnahe öffentliche Grün- und Freiflächen
- fehlende Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung
- fehlende Nahversorgungsinfrastruktur sowie Defizite im gastronomischen Angebot



2. Auszüge aus der Analyse

- bauliche Mängel der Straßenbeläge
- mangelhafte Gehwege, fehlende Fahrradwege
- überwiegend stark versiegelte private Grundstücke



2. Auszüge aus der Analyse

- + Nähe Medeweger See
- + Naturraum
- + bedeutendstes innenstadtnahes Entwicklungspotenzial für ein Wohnquartier, städtisches Grundstück
- eingeschränkte Anbindung nach Osten, Bahntrasse als Barriere
- Leerstand, größtenteils Brachfläche auf Güterbahnhofsareal



2. Auszüge aus der Analyse

- + Kleingärten
- + bedeutendes innenstadtnahes Entwicklungspotenzial für Kultur und Freizeit, städtisches Grundstück
- + Impulsprojekt Schaumagazin
- + denkmalgeschützte Bausubstanz
- Leerstand, größtenteils Brachfläche



2. Leitbild – das Gebiet als Ganzes



-  ehemaliges KIW „Vorwärts“
-  Gewerbe und Infrastruktur
-  Kleingärten sowie nördlicher ehemaliger Güterbahnhof
-  ehemaliger Güterbahnhof
-  langfristige Arrondierung für ein späteres Wachstum
-  Impulsprojekt Schaumagazin KIW „Vorwärts“
-  Grünverbindung/ -verbund
-  wichtige Wegebeziehungen

Entwurf Leitbild © S.T.E.R.N. GmbH

2. Leitbild – das Gebiet als Ganzes

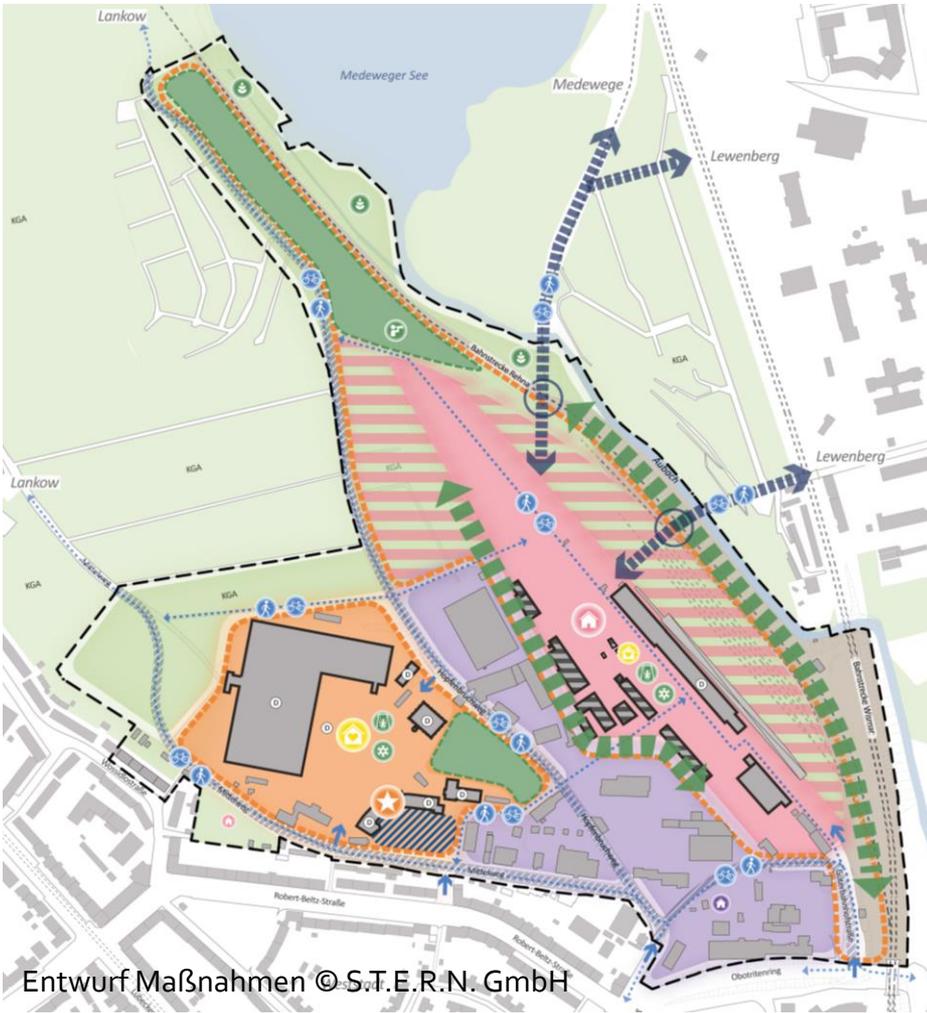


Entwurf Leitbild © S.T.E.R.N. GmbH

Entwurf: „Nutzung des vorhandenen Potenzials für die Entwicklung einer **nachhaltigen, zeitgemäßen Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit** unter besonderer Rücksichtnahme auf **Ökologie und Nachhaltigkeit** sowie **baukulturelle Werte**: Das Gebiet als Ganzes “

Schwerin 2030
offen – innovativ – lebenswert

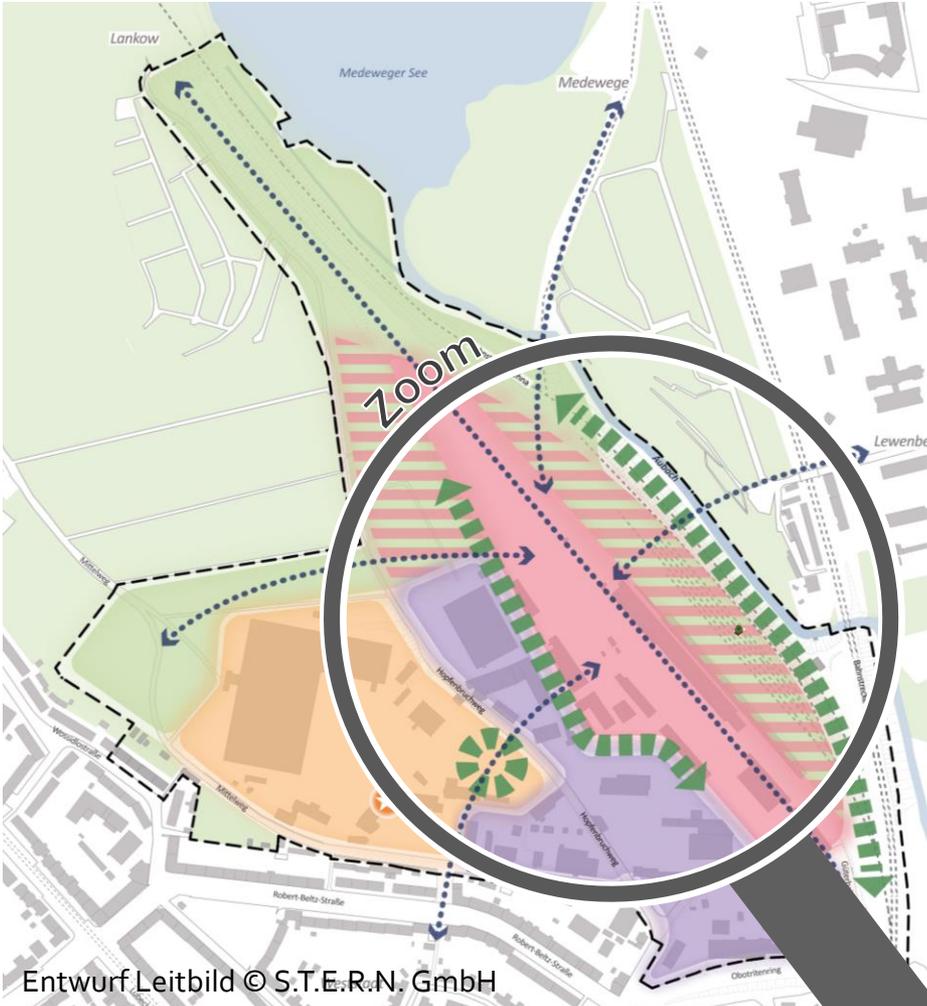
2. Übergeordnete Maßnahmen für das Gesamtgebiet



- Maßnahmenvorschläge:
- Fortschreibung ISEK und Konkretisierung der Sanierungsziele
 - Verkehrs- und Mobilitätskonzept
 - Umsetzung Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Hauptnetz + Anbindung Ost)
 - Regenwasserkonzept
 - Grunderwerb, Baufreimachung von Grundstücken

Entwurf Maßnahmen © S.T.E.R.N. GmbH

2. Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof



Entwurf Leitbild © S.T.E.R.N. GmbH



Blick über den ehemaligen Güterbahnhof. Westlich die Gewerbebetriebe, östlich die Kleingärten © LHS Schwerin



Blick zum zukünftigen Quartierseingang an der Güterbahnstraße © LHS Schwerin

2. Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof - Leitbild

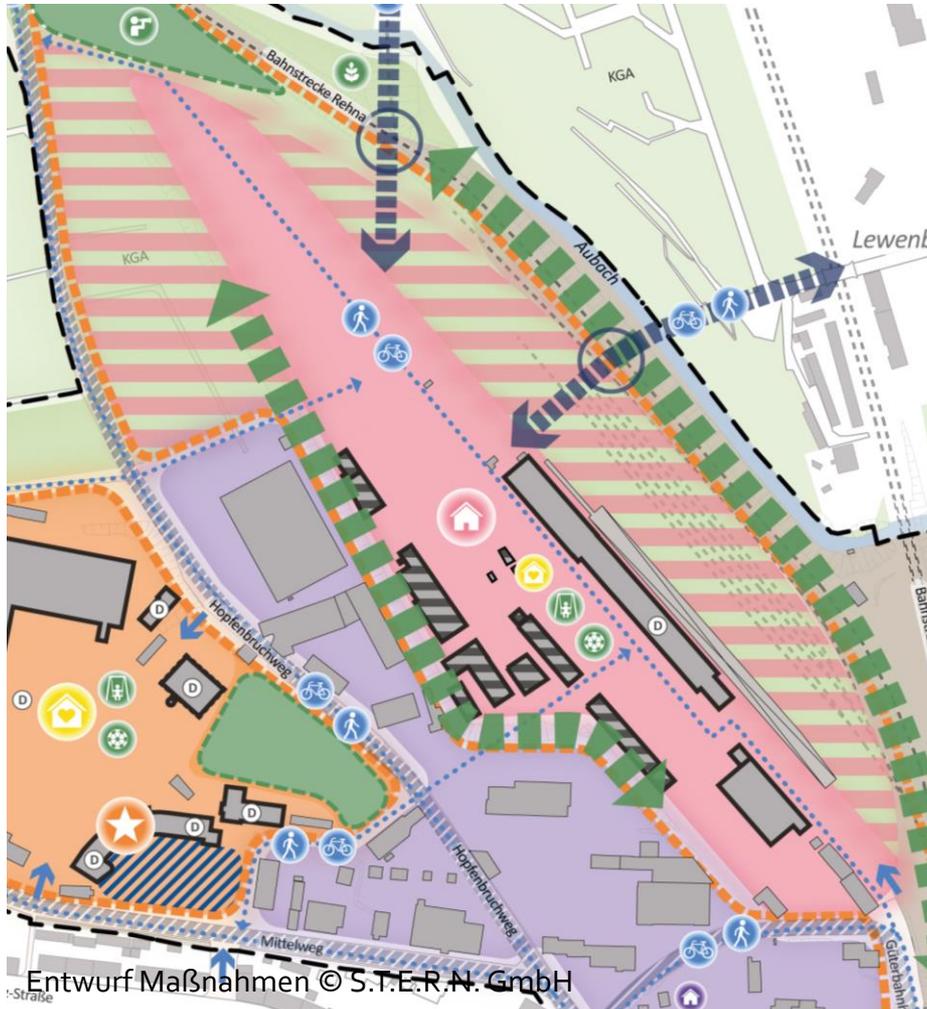


Leitbild: Klimagerechtes und lebendiges Wohnen im Grünen

-  ehemaliger Güterbahnhof
-  langfristige Arrondierung für ein späteres Wachstum
-  Grünverbindung/ -verbund
-  wichtige Wegebeziehungen

Entwurf Leitbild © S.T.E.R.N. GmbH

2. Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof - Maßnahmen



Maßnahmenvorschläge:

- städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb
- vertiefende Konzepte, Aufstellung Bebauungsplan
- energetisches Quartierskonzept
- Untersuchung und Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel
- Modernisierung-Instandsetzung von Gebäuden
- Neubau/ Nachverdichtung

Entwurf Maßnahmen © S.T.E.R.N. GmbH

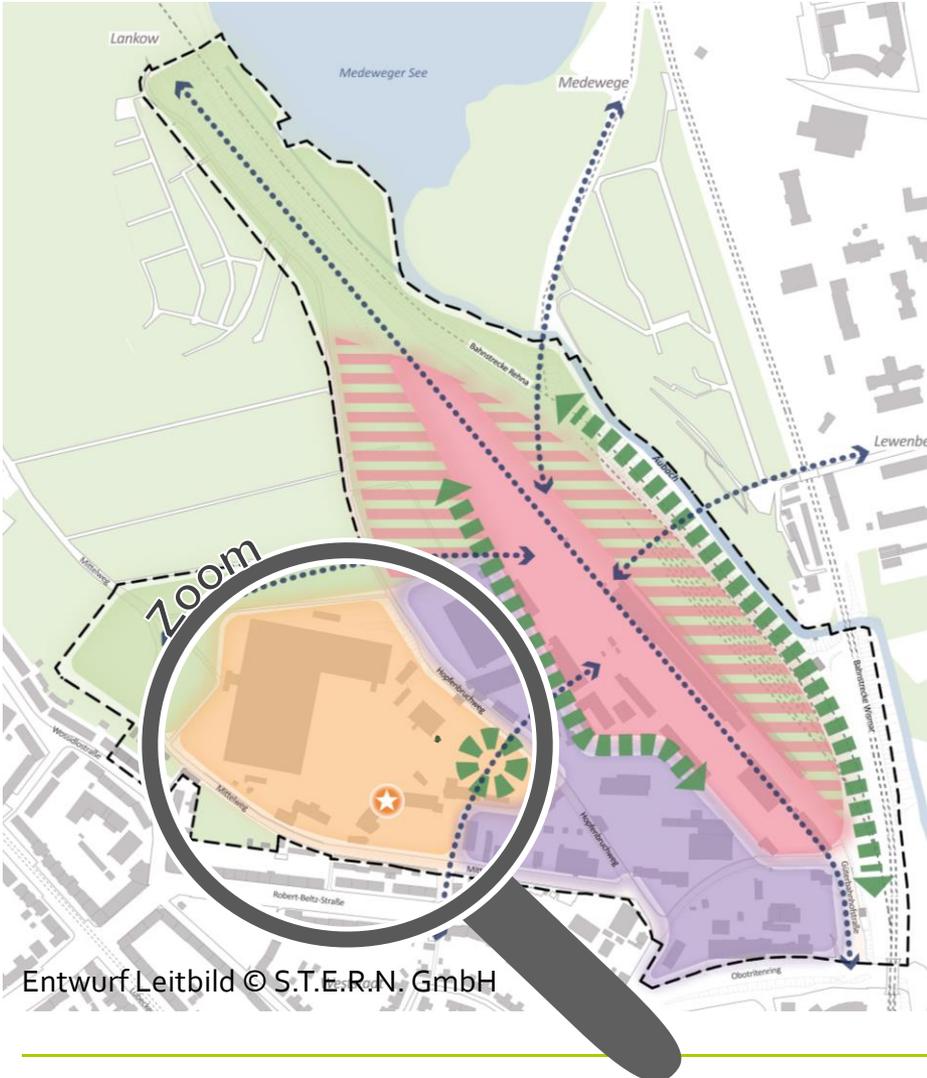
2. Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof - Maßnahmen



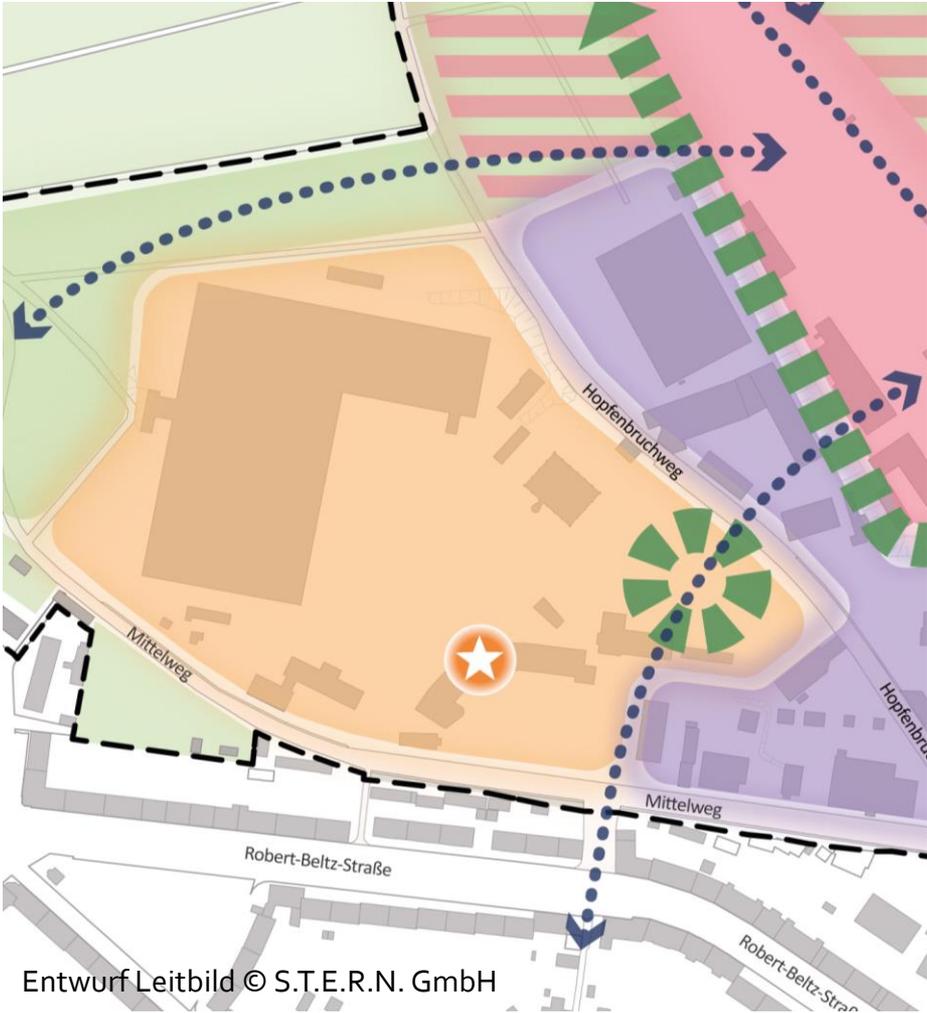
Maßnahmenvorschläge:

- Errichtung eines generationsübergreifenden Begegnungsortes
- Errichtung einer Kindertagesstätte
- Errichtung Infrastruktureinrichtung mit verschiedenen Angeboten (entsprechend bestehender gesamtstädtischer Bedarfe)
- Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes (Erschließung für das neue Wohnquartier)
- Neuanlage von öffentlichen Spiel- und kleinteiligen Sportflächen

2. Teilbereich ehemaliges KIW „Vorwärts“



2. Teilbereich ehemaliges KIW „Vorwärts“ - Leitbild



Entwurf Leitbild © S.T.E.R.N. GmbH

Leitbild: Standort mit Geschichte für besondere Kultur und Freizeitangebote mit Strahlkraft

-  ehemaliges KIW „Vorwärts“
-  Impulsprojekt Schaumagazin KIW „Vorwärts“
-  Grünverbindung/ -verbund
-  wichtige Wegebeziehungen

2. Teilbereich ehemaliges KIW „Vorwärts“ - Maßnahmen



Maßnahmenvorschläge:

- Wettbewerbsverfahren 2023
- vertiefende Konzepte, Aufstellung Bebauungsplan
- Energetisches Quartierskonzept
- Untersuchung und Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Neubau/ Nachverdichtung
- denkmalgerechte Sanierung und Einrichtung eines Schaudepots für zeitgenössische Kunst in ehem. Verwaltungsgebäude und Garagen

2. Teilbereich ehemaliges KIW „Vorwärts“ Maßnahmen



Maßnahmenvorschläge:

- Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes (Erschließung für das ehemalige KIW „Vorwärts“)
- Qualifizierung eines Stadtplatzes und Eingangsbereiches zum Schaumagazin am Mittelweg
- Neuanlage von öffentlichen Spiel- und kleinteiligen Sportflächen
- Erhalt und Qualifizierung der naturnahen Grünfläche am KIW „Vorwärts“

Pause (10 Min.)



2. Teilbereich Standort für Gewerbe und Infrastruktur



Entwurf Leitbild © S.T.E.R.N. GmbH

2. Teilbereich Standort für Gewerbe und Infrastruktur



Leitbild: Zukunftsfähiges Arbeiten mit Standortbindung und Profil

- Standort für Gewerbe und Infrastruktur
- ➡ Grünverbindung/ -verbund
- ↔ wichtige Wegebeziehungen

Entwurf Leitbild © S.T.E.R.N. GmbH

2. Teilbereich Standort für Gewerbe und Infrastruktur



- Maßnahmenvorschläge:
- Gewerbekonzept
- Umsetzung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes (Mittelweg, Hopfenbruchweg, Güterbahnhofstraße)
- Kleinteiliger Neubau / Nachverdichtung

Entwurf Maßnahmen © S.T.E.R.N. GmbH

2. Teilbereich Kleingärten & ehem. Güterbahnhof (Nord+Ost)



2. Teilbereich Kleingärten & ehem. Güterbahnhof (Nord+Ost)



Leitbild: Landschaftserhalt und -erleben im grünen Gürtel/ Saum

Kleingärten sowie nördlicher und östlicher Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof

Green arrows: Grünverbindung/ -verbund

Blue dotted arrows: wichtige Wegebeziehungen

Entwurf Leitbild © S.T.E.R.N. GmbH

2. Teilbereich Kleingärten & ehem. Güterbahnhof (Nord+Ost)



Maßnahmenvorschläge:

- städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb für das ehemalige Güterbahnhofsareal und angrenzende Freiflächen
- vertiefende Konzepte, Aufstellung Bebauungsplan
- Erhalt und Qualifizierung der naturnahen Grünfläche nördlich des ehemaligen Güterbahnhofs
- Umsetzung der Maßnahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes

Überblick

1. Einführung

- Was ist eine VU?
- Wo stehen wir?

2. Vorstellung Gesamtbild und Teilbereiche

- Analyse
- Leitbild
- Maßnahmen

3. Zusammenfassung und Diskussion

4. Nächste Schritte



Blick über den ehemaligen Güterbahnhof zu den Medeweger See © LHS Schwerin

3. Rückfragen und Diskussion

**Haben sie Fragen zu den Ergebnissen der Analyse,
zum Leitbild oder den Maßnahmen?**

Fehlt aus Ihrer Sicht etwas?

**Haben sie eine andere Einschätzung zu den
benannten Punkten?**

**Sind Aussagen aus Ihrer Sicht fehlerhaft oder
unkonkret?**

Überblick

1. Einführung

- Was ist eine VU?
- Wo stehen wir?

2. Vorstellung Gesamtbild und Teilbereiche

- Analyse
- Leitbild
- Maßnahmen

3. Zusammenfassung und Diskussion

4. Nächste Schritte



Blick über den ehemaligen Güterbahnhof zu den Medeweger See © LHS Schwerin

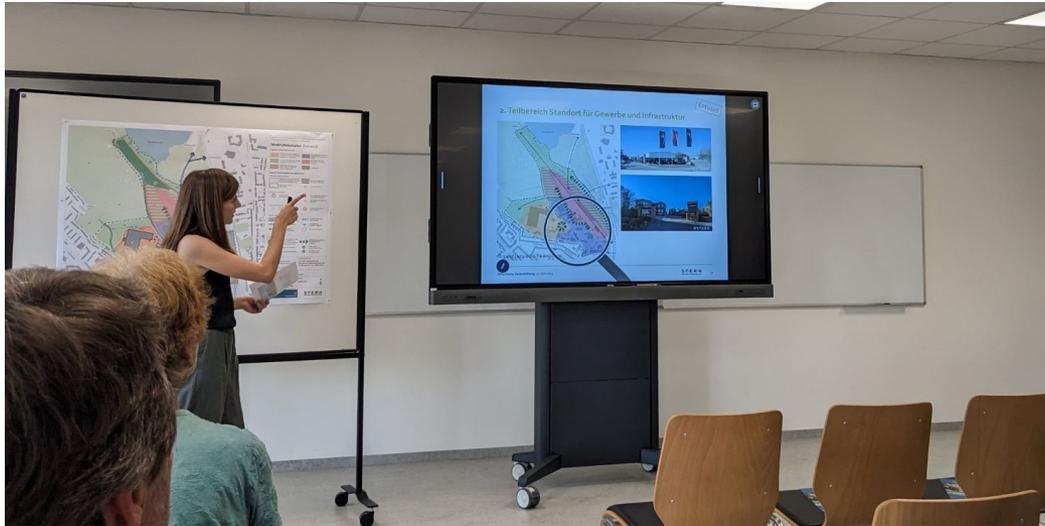
6. Nächste Schritte

Bestandsaufnahme, Auswertung Gutachten und Konzepte	Januar-Juni
Schriftliche Befragung	
Beteiligung Fachdienste	
Entwurf Leitbild, Ziele und Maßnahmen	
Betroffenen-Beteiligung (öffentliche Veranstaltung)	21. Juni
TÖB-Beteiligung nach BauGB	
Abwägung Rückmeldung TÖB und Betroffene	
Verfahrensrechtliche Abwägung	bis Oktober
Abstimmung Ministerium	
Erstellung Abschlussbericht	bis Ende Dezember

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Präsentation und Diskussion in Bildern (alle Bilder Stadt Schwerin und S.T.E.R.N.)



Frau Hoedt S.T.E.R.N. GmbH



Herr Thiele Stadt Schwerin

Präsentation und Diskussion in Bildern



v.l.: Frau Alpen S.T.E.R.N. GmbH



Im Gespräch zu den Untersuchungsergebnissen

Präsentation und Diskussion in Bildern



Herr Thiele Stadt Schwerin im Gespräch mit Bürgern



v.l.n.r.:
Frau Kluge und Frau Hoedt S.T.E.R.N. GmbH, Herr Thiele Stadt Schwerin