



# STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 2005 SCHÖNWALDE II

*Umbau des Wohngebietes  
im Rahmen des  
Förderprogramms  
Stadtumbau Ost*

Greifswald

Stadtplanung aktuell Nr.36

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Der Oberbürgermeister  
Dr. Arthur König  
Stadtbauamt  
Rathaus  
Postfach 3153  
17461 Greifswald  
Tel. 03834 – 52 42 11  
Fax 03834 – 52 42 13  
<http://www.greifswald.de>

### **Bearbeitung**

BÜRO BLAU – Beratung und Planung für Stadt und Landschaft  
Badenstraße 9  
18439 Stralsund  
Tel. 03831 – 70 34 43  
Fax 03831 – 70 34 44  
<http://www.bueroblau.de>

in Zusammenarbeit mit

Architekten- und Ingenieur-Contor Mittelbach  
Friedrich-Engels-Straße 13  
18435 Stralsund

IPO Ingenieurplanung-Ost  
Poggenweg 28  
17489 Greifswald

### **Bearbeitungszeitraum**

Juni 2003 bis April 2005, redaktionelle Anpassungen im Mai 2006

### **Druck**

Druckhaus Panzig  
Studentenberg 1a  
17489 Greifswald  
Tel. 03834 – 595240

### **Auflage**

500 Stück

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandssituation und -analyse.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Der Stadtteil als Sozialraum.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Nutzungsstruktur .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Städtebau und Architektur.....</b>	<b>14</b>
<b>2.4</b>	<b>Verkehrliche Situation .....</b>	<b>17</b>
<b>2.5</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>19</b>
<b>3.</b>	<b>Potentiale, Mängel und Entwicklungsziele.....</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>Nutzungskonzept .....</b>	<b>22</b>
<b>4.2</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>24</b>
<b>4.3</b>	<b>Verkehrskonzept .....</b>	<b>25</b>
<b>4.4</b>	<b>Freiraumplanerisches Konzept .....</b>	<b>27</b>
<b>4.5</b>	<b>Maßnahmenkonzept .....</b>	<b>28</b>

## **KARTENVERZEICHNIS**

Plan 1:	Gebäude- und Freiraumnutzungen
Plan 2:	Potentiale und Mängel
Plan 3:	Rückbau
Plan 4:	Gestaltungskonzept
Plan 5:	Fassadenabwicklung
Plan 6:	Verkehrskonzept
Plan 7:	Parkplatzbilanzierung
Plan 8:	Maßnahmenkonzept

## 1. VORBEMERKUNG

Schönwalde II ist eine von drei Großwohnsiedlungen im Stadtgebiet von Greifswald. Mit den Gebieten Schönwalde I und dem Ostseeviertel ist es Teil der südöstlichen Stadterweiterung. Das rund 96 ha große Untersuchungsgebiet wird begrenzt vom Karl-Liebknecht-Ring, der Anklamer Straße, der Koitenhäger Landstraße und der Pappelallee. Es umfasst die Großwohnsiedlung Schönwalde II sowie die Flächen der Medigreif Unternehmensgruppe und des Berufsbildungswerks.

Die Planung und Errichtung der Wohnblöcke erfolgte im Zusammenhang mit dem Bau des Kernkraftwerks in Lubmin und des Großbetriebes Nachrichtenelektronik Greifswald (NEG). Mit dem Bau wurde 1973/74 begonnen. Die letzten Wohnblöcke wurden 1987 im Rahmen von Verdichtungsmaßnahmen fertig gestellt.

Nachdem das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage für die Hansestadt Greifswald betrachtet sowie Vorschläge für die erforderliche Anpassung des Wohnungsmarktes auch für Schönwalde II gemacht hat, sollen nun die städtebaulichen Auswirkungen für den Stadtteil untersucht werden. Zunächst wurden im Rahmen dieses städtebaulichen Rahmenplans Leerstandssituation und Wohnungsmerkmale eingangsbezogen ausgewertet – basierend auf den Angaben der Wohnungsunternehmen. Die städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Situation wurde erstmals für dieses Gebiet erhoben und wird daher im Folgenden ausführlich dargelegt. Aufbauend auf dieser Analyse wurden Vorschläge für den Rückbau unterbreitet, die intensiv mit den betroffenen Unternehmen beraten wurden. Das Ergebnis dieser Diskussion bildete die Grundlage für ein städtebauliches, freiraum- und verkehrsplanerisches Konzept, welches mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und den Bewohner(inne)n des Stadtteils zur Diskussion gestellt wurde. Die Hinweise und Anregungen dieses Beteiligungsprozesses wurden nach Prüfung und Abwägung in die vorliegende Fassung des Rahmenplans eingearbeitet.

*Bei der Erarbeitung dieses Rahmenplans lag das ISEK aus dem Jahr 2002 vor, das mit Bürger-schaftsbeschluss vom Oktober 2005 fortgeschrieben wurde. Die wesentlichen Grundaussagen be-halten mit der ISEK-Überarbei-tung ihre Gültigkeit.*

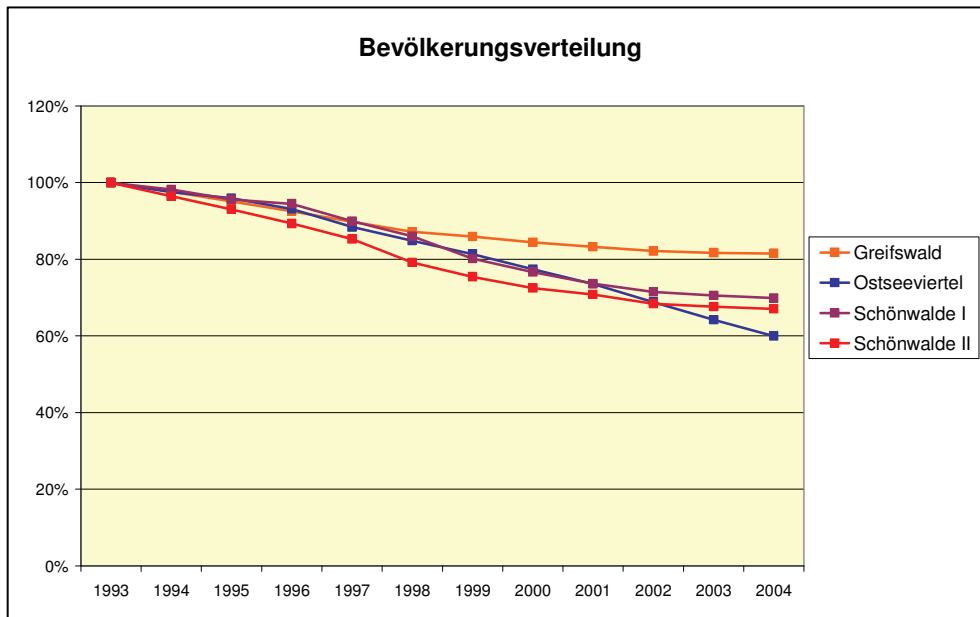
Bauliche Ergänzungen sind mit Maß und in einem zurückhaltenden Umfang vorgesehen, da für größere Neubauvorhaben augenblicklich keine Nutzungsanforderungen zu erkennen sind.

## 2. BESTANDSSITUATION UND -ANALYSE

### 2.1 Der Stadtteil als Sozialraum

#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Dass die Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen nach der Wende zurückgegangen ist, verwundert nicht. Beispielsweise ist diese Entwicklung auf die hohe Belegung der Wohnungen zu DDR-Zeiten zurückzuführen, die sich in den 90-er Jahren zunehmend entspannt hat. Gleichwohl können unterschiedliche Verläufe in den verschiedenen Wohngebieten festgestellt werden. So hatte Schönwalde II – auch im Vergleich mit den anderen Großsiedlungen Greifswalds – zwischen 1993 und 2001 die höchsten Bevölkerungsverluste zu beklagen. 1993 lebten hier 13.242 Einwohner. Am 31.12.2001 waren in Schönwalde II 9.378 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Dies entspricht einem Rückgang von 29%. Die Gesamtstadt hat im selben Zeitraum 16,8% ihrer Bevölkerung verloren. In den Jahren 2002 bis 2004 ist die Einwohnerzahl zwar weiter zurückgegangen, nunmehr nimmt der Stadtteil aber einen Mittelplatz bei der Bevölkerungsentwicklung in den Großsiedlungen ein. Im Ostseeviertel hat sich inzwischen die Zahl der gemeldeten Personen, vermutlich durch die begonnenen Rückbaumaßnahmen, stärker verringert.



**Abbildung 1: Bevölkerungsrückgang in Schönwalde II im Verhältnis zur Gesamtstadt und den anderen Großsiedlungen**

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung (Einwohner mit Hauptwohnsitz)**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Greifswald</b>	63.965	62.439	60.789	59.177	57.379	55.748	54.941	53.960	53.210	52.504	52.253	52.150
<b>Ostseeviertel</b>	10.541	10.274	10.112	9.818	9.314	8.943	8.577	8.158	7.752	7.258	6.767	6.323
<b>Schönwalde I</b>	12.717	12.490	12.151	12.016	11.434	10.933	10.196	9.739	9.369	9.087	8.973	8.888
<b>Schönwalde II</b>	13.242	12.765	12.319	11.826	11.293	10.478	9.994	9.599	9.378	9.065	8.960	8.881
<b>Bevölkerungsanteil Schönwalde II / HGW</b>	20,7%	20,4%	20,3%	20,0%	19,7%	18,8%	18,2%	17,8%	17,6%	17,3%	17,1%	17,0%

Um die zukünftige Wohnungsnachfrage abschätzen zu können, ist es erforderlich, eine Prognose über die weitere Bevölkerungsentwicklung zu erarbeiten. Auf der Grundlage der beiden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2002 erarbeiteten Bevölkerungsszenarien, die nach Auskunft des Stadtbauamtes besonders aussagekräftig sind, wurde eine Detaillierung für den Stadtteil vorgenommen (Szenarien „Prozesskonstant; MV-typisch“ und „Gemäßigt optimistisch“). Dabei ergeben sich die in Tabelle 2 wiedergegebenen Einwohnerzahlen.

**Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für Schönwalde II bis 2015 (Einwohner mit Haupt- oder mit Nebenwohnsitz)**

Szenario	2002 [EW]	2004 [EW]	2005 [EW]	2010 [EW]	2015 [EW]	Entwicklung zwischen 2002 und 2015 [EW]
<b>Prozesskonstant; MV-typisch</b>	10.050	9.878	9.753	9.151	8.577	-1.473
<b>Gemäßigt optimistisch</b>	10.130	10.073	10.006	9.612	9.208	-922

### 2.1.2 Entwicklung der Altersstruktur

Nach der Fertigstellung der ersten Wohnungen in den 70-er Jahren gab es wie in anderen ostdeutschen Großsiedlungen – bedingt durch den zeitgleichen Erstbezug von 20- bis 30-jährigen Eltern mit Kindern – auch in Schönwalde II eine hohe Altershomogenität. Heute entspricht die Altersstruktur in etwa der Gesamtstadt. Einen geringfügig höheren Anteil haben Kinder und Jugendliche bis zu einem

Alter von 15 Jahren, die 20- bis 25-Jährigen (Studenten) und die über 65-jährigen Senioren. Der Anteil der 30- bis 50-Jährigen ist niedriger als in der Gesamtstadt (vgl. Tabelle 3).

**Tabelle 3: Altersstruktur in Schönwalde II (Stand: 31.12.2004)**

	0-U3	3-U6	6- U10	10- U15	15- U18	18- U20	20- U25	25- U30	30- U35	35- U40	40- U45	45- U50	50- U55	55- U60	60- U65	65 und älter
<b>Schönwalde II</b>	2,6%	2,7%	2,5%	3,8%	3,6%	2,9%	<b>12,1%</b>	8,4%	5,4%	5,8%	6,6%	5,9%	8,4%	5,2%	5,7%	<b>18,2%</b>
<b>Gesamtstadt</b>	2,5%	2,3%	2,4%	3,4%	3,9%	3,0%	10,1%	8,4%	<b>6,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,5%</b>	7,7%	4,6%	5,9%	17,5%

Die Altersgruppen sind in den verschiedenen Quartieren des Stadtteils unterschiedlich stark vertreten. Ein deutlich höheres Durchschnittsalter zeigt das Quartier Puschkinring. Die Dominanz der 18- bis 25-Jährigen in den Studentenwohnheimen ist nahe liegend. Im Quartier südöstlich des Ernst-Thälmann-Ringes lebt der höchste Anteil der unter 15-jährigen Kinder und ein hoher Anteil der mittleren Altersgruppe <sup>1</sup>.

### 2.1.3 Sozialstruktur

Ostdeutsche Großwohnsiedlungen waren charakterisiert durch eine hohe soziostrukturelle Mischung. Inzwischen zählt Schönwalde II zu den Stadtteilen Greifswalds mit der sozial am stärksten benachteiligten Bevölkerung. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die Fortzüge der erwerbstätigen 25- bis 45-Jährigen mit Kindern. Die prozentuale Zunahme der nicht arbeitenden Bevölkerung geht einher mit einer zunehmenden Anhebung des Altersdurchschnitts (Vorruheständler, Rentner). Zum anderen erfolgen Zuzüge vermehrt aus gesellschaftlichen Gruppen, für die es auf dem Wohnungsmarkt keine Alternative gibt <sup>2</sup>.

Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (16 - 65 Jahre) liegt in Schönwalde II deutlich über dem Wert für die Gesamtstadt. Zum 31.12.2004 betrug er 23,8 % im Vergleich zu 16,4 % <sup>3</sup>. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen ist mit 49,5 % gegenüber der Gesamtstadt (45,1 %) erhöht. Der Anteil der jungen Arbeitslosen zwischen 16 und 25 Jahre liegt mit 17,6 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,0 %, während der Anteil älterer Arbeitsloser über 55 Jahre mit 7,6 % leicht unter dem gesamtstädtischen Wert (7,9 %) liegt <sup>4</sup>.

Der Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung des Stadtteils beträgt 9,7 % (Gesamtstadt: 5,4 %, Mecklenburg-Vorpommern: 3,8 % <sup>5</sup>). Der Anteil der Erwerbshaushalte ist auch unter Berücksichtigung des hohen Studentenanteils sehr gering. Fast jeder dritte Haushalt der Altersgruppe unter 60 Jahre zählt zu den Transferhaushalten. Dabei sind die unter 10-jährigen Kinder besonders stark vertreten. Zwei Drittel dieser Kinder leben in Haushalten, in denen zumindest eine erwachsene Person von staatlichen Sozialleistungen abhängig ist. Die sozialschwachen Haushalte sind wesentlich häufiger Mieter der WVG als der WGG. Auch allein erziehende Sozialhilfeempfänger(innen) sind überdurchschnittlich zahlreich <sup>6</sup>. Zum Bezug von Wohngeld, dessen Inanspruchnahme seit dem 1.1.2005 unter grundlegend veränderten Bedingungen erfolgt, existieren keine aktuellen kleinräumigen Daten.

<sup>1</sup> Schützler 2001, S. 77

<sup>2</sup> Gollin 2001, S.17; Schützler 2001, S. 74 ff.

<sup>3</sup> Diese Zahlen entsprechen nicht der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit, die statistisch anders ermittelt wird. Für Greifswald betrug die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2004 21,3 %.

<sup>4</sup> Schreiben des Sozial- und Gesundheitsamts vom 31.03.2005

<sup>5</sup> Schreiben des Sozial- und Gesundheitsamts vom 31.03.2005; Wert für MV von 2003

<sup>6</sup> Schützler 2001, S. 93 ff.

## 2.2 Nutzungsstruktur

### 2.2.1 Wohnen

Gemäß der Gebäude- und Wohnraumzählung von 1995 überwiegen in Schönwalde II die 3-Raumwohnungen mit 37,2 % des Gesamtbestandes. Es folgen 2-Raumwohnungen mit 28,4 %. 1-Raum- (16,0 %) und 4-Raumwohnungen (16,3 %) halten sich etwa die Waage, meist sind sie an einem gemeinsamen Aufgang angeordnet. Der Anteil der 5-Raumwohnungen ist mit 2,2 % gering. Im Untersuchungsgebiet sind 1-Raumwohnungen in die Größenklasse bis 40 m<sup>2</sup>, 2- bis 3-Raumwohnungen in der Regel in die Größenklasse 40-60 m<sup>2</sup> und 4-Raumwohnungen in die Größenklasse 60-80 m<sup>2</sup> einzuordnen. 5-Raumwohnungen sind in Schönwalde II etwa 88 m<sup>2</sup> groß. Beim Vergleich der Wohnungen hinsichtlich der Zahl der Räume und der Wohnungsgrößen wird deutlich, dass die 2-, 3- und 4-Raumwohnungen vergleichsweise geringe Wohnflächen aufweisen<sup>7</sup>. Wie allgemein in den Plattenbaugebieten fehlen große Wohnungen mit geräumigen Zimmern<sup>8</sup>.

Im gesamten Stadtteil befinden sich 5.285 Wohnungen, 677 Studenten- und 153 Wohnungen in der Seniorenwohnresidenz. Hinzu kommen 27 gewerblich genutzte Einheiten in den Beständen der WGG und der WVG. Dieser Bestand schlüsselt sich folgendermaßen auf die verschiedenen Wohnungsunternehmen auf:

#### **WGG**

- Wohnungsbestand: 2.831 WE, weitere 33 WE bereits privatisiert (Puschkinring 40-48 und 49-57)
- weitere 13 gewerblich genutzte Einheiten
- bei sämtlichen Gebäuden äußere Hülle saniert (Fassade, Fenster, Dach, Treppenhaus, Beton-IS, Balkone, Dämmmaßnahmen)
- Wohnungen (außer 10 WE in der Maxim-Gorki-Straße 2a) nicht saniert (auch die Bäder nicht)
- 389 Einheiten ohne Balkon (davon 386 Wohnungen [= 13,6 % des Bestandes] und 3 gewerblich genutzte Einheiten)
- leer stehende Wohnungen: 102 (höchste Zahl an Leerstandstagen: 2.508), davon stehen 84 Wohnungen länger als 3 Monate, also mehr als 92 Tage, leer (problematischer Wohnungsleerstand). Dies entspricht 2,97 % des Wohnungsbestandes<sup>9</sup>.

#### **WVG**

- Wohnungsbestand: 2.121 WE, weitere 67 WE bereits privatisiert (Ernst-Thälmann-Ring 19-24, 31-33, 34-36 und 40-43)
- weitere 14 gewerblich genutzte Einheiten
- 1.435 WE saniert, 205 WE teilsaniert, 481 WE unsaniert
- 91 Wohnungen rückgebaut (Ernst-Thälmann-Ring 26, Makarenkostraße 41 a-f)
- keine Angaben zu Wohnungen ohne Balkon
- leer stehende Wohnungen: 159 (höchste Zahl an Leerstandstagen: 2.406), davon stehen 121 Wohnungen länger als 3 Monate, also mehr als 92 Tage, leer (problematischer Wohnungsleerstand). Dies entspricht 5,7 % des Wohnungsbestandes<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> Als eine Erklärung für diese geringen Wohnflächen kann die volle Zählung halber Räume dienen. Da z.T. keine detaillierteren Angaben von den Wohnungsunternehmen vorlagen, wurde beispielsweise eine Wohnung mit 2 ganzen und 2 halben Zimmern als 4-Raumwohnung in die Betrachtung einbezogen.

<sup>8</sup> Gollin 2001, S. 58 f.

<sup>9</sup> Ende 2002 standen noch 240 Wohnungen, davon 208 länger als 3 Monate leer.

<sup>10</sup> Ende 2002 standen noch 236 Wohnungen, davon 186 länger als 3 Monate leer.



### Sonstige Wohnungsunternehmen

Hinzu kommen

- 502 Studentenwohnungen (davon 8 leer stehend) des ILG Studentenwohnheims (Makarenkostraße 48, 51 und 52),
- 175 Studentenwohnungen (ohne Leerstand) des Studentenwerkes der Ernst-Moritz-Arndt-Universität (Makarenkostraße 47) und
- 233 Wohnungen (davon 45 leer stehend), die bis zum 1.11.2004 im Eigentum des Betriebes für Bau und Liegenschaften (bbl) Mecklenburg-Vorpommern waren und inzwischen privatisiert sind (Makarenkostraße 33 – 35).

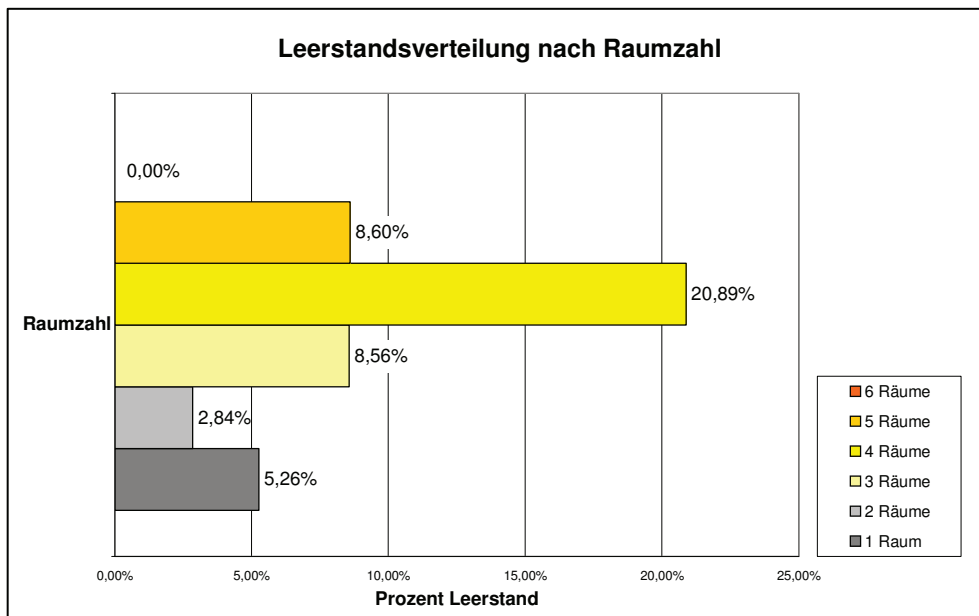
Die Angaben der Wohnungsunternehmen beziehen sich auf unterschiedliche Zeitpunkte:

- WGG und WVG: 31. 12. 2004,
- ILG Studentenwohnheim: 31. 5. 2003,
- bbl Mecklenburg-Vorpommern: 1. 8. 2003.

### 2.2.2 Leerstandssituation

Die folgenden Detailauswertungen beziehen sich auf den problematischen Wohnungsleerstand mit den zum 31. 12. 2002 (WGG, WVG) bzw. 1. 8. 2003 (bbl) vorliegenden Daten. Die kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung von Detailauswertungen zum Leerstand werden im Rahmen des Monitorings zum Stadtumbau vorgenommen.

Verteilung des Leerstands nach der Raumzahl und nach der Wohnfläche



Zahl der Räume	WE gesamt	WE leer stehend	Leerstand [%]
6	1	0	0,00
5	93	8	8,60
4	857	179	20,89
3	1.857	159	8,56
2	1.583	45	2,84
1	912	48	5,26
<b>Summe</b>	<b>5.303</b>	<b>439</b>	<b>8,28</b>

#### Wohnungsbestand Analyse Leerstandssituation

WGG	2.831 WE
WGG (Gewerbe)	13 WE
WVG	2.121 WE
WVG (Rückbau erfolgt)	91 WE
ehem. bbl	233 WE
<b>Summe</b>	<b>5.289 WE</b>
Rundungsdifferenz	4 WE

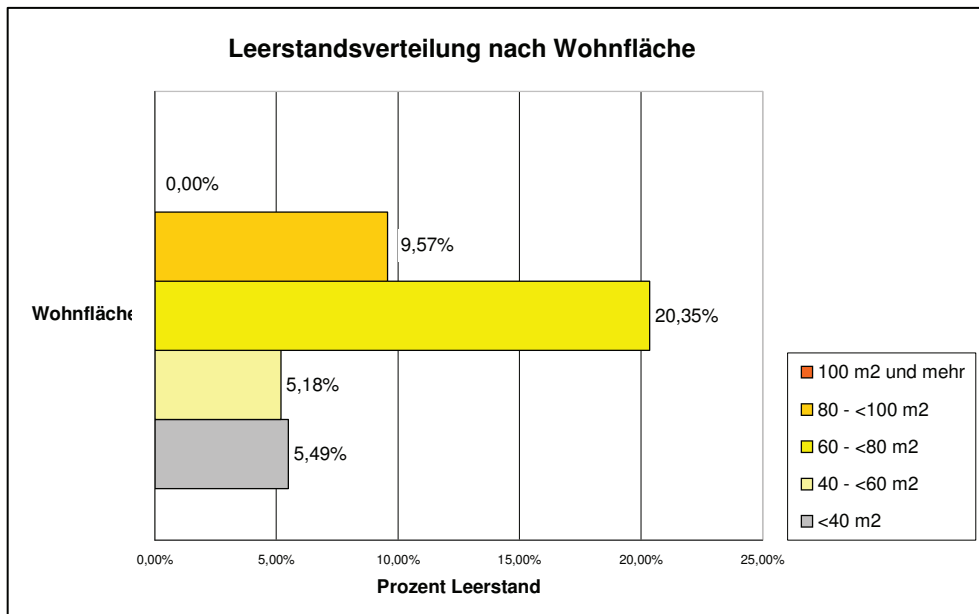


Die Gesamtzahl der Wohnungen und die Zahl der leer stehenden Wohneinheiten folgen den Angaben der WGG, der WVG und des Betriebes für Bau und Liegenschaften (bbl) Mecklenburg-Vorpommern. Sie umfassen – aus datentechnischen Gründen – 13 gewerblich genutzte Einheiten der WGG. In der Aufstellung fehlen

- 33 privatisierte Wohnungen der WGG und 67 privatisierte Wohnungen der WVG,
- 502 Studentenwohnungen (davon 8 leer stehend) des ILG Studentenwohnheims,
- 175 Studentenwohnungen (ohne Leerstand) des Studentenwerkes der Ernst-Moritz-Arndt-Universität.

Zur Zahl der Räume und Wohnflächen in diesen (leer stehenden) Wohnungen liegen keine Angaben vor.

Aufgrund unterschiedlicher und nicht vergleichbarer Aufstellungen der verschiedenen Gesellschaften wurden in der Auswertung auch halbe Räume voll gezählt.



Wohnfläche	WE gesamt	WE leer stehend	Leerstand [%]
100 m <sup>2</sup> und mehr	1	0	0,00
80 – <100 m <sup>2</sup>	94	9	9,57
60 – <80 m <sup>2</sup>	1.037	211	20,35
40 – <60 m <sup>2</sup>	3.206	166	5,18
<40 m <sup>2</sup>	965	53	5,49
<b>Summe</b>	<b>5.303</b>	<b>439</b>	<b>8,28</b>

Die Verteilung des Leerstands nach der Raumzahl zeigt, dass insbesondere 4-Raum-Wohnungen nicht vermietet sind. Sie weisen eine Wohnfläche zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> auf. Da diese Wohnungskategorie auch 3 1/2- und 2 2/2-Raum-Wohnungen umfasst, dürfte das Leerstandsproblem u.a. auf ungünstige Wohnungsgrundrisse (z.B. kleine Zimmer) zurückzuführen sein. Dagegen ist der Leerstand in den 2-Raum-Wohnungen am niedrigsten. Hierbei handelt es sich (zusammen mit den 1-Raum-Wohnungen) um Wohnungen mit einer Fläche unter 40 m<sup>2</sup>.

### 2.2.3 Zukünftige Wohnungsnachfrage

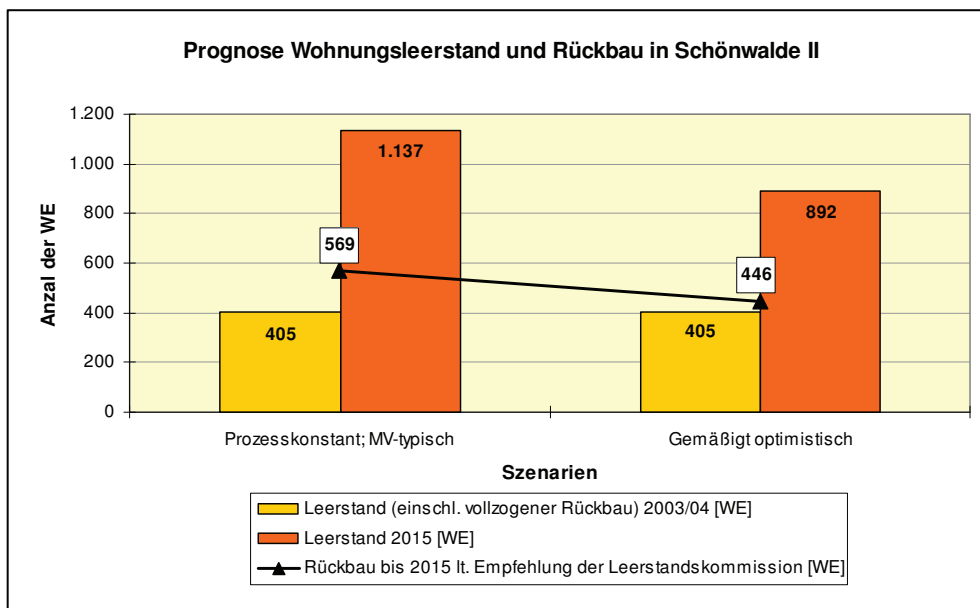
Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 2.1.1) wurde eine Abschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnungen in Schönwalde II vorgenommen. Dabei ergibt sich das folgende Ergebnis:

**Tabelle 4: Wohnungsnachfrage in Schönwalde II bis 2015**

Szenario	2002 [WE]	2004 [WE]	2005 [WE]	2010 [WE]	2015 [WE]	Entwicklung zwischen 2004 und 2015 [WE]	Leerstand bis 2015 [WE]	Rückbau bis 2015 [WE]
<b>Prozesskonstant; MV-typisch</b>	5.622	5.562	5.492	5.153	4.830	-732	1.137	569
<b>Gemäßigt optimistisch</b>	5.667	5.672	5.634	5.413	5.185	-487	892	446

Bis 2015 ist ein Rückgang der Wohnungsnachfrage – im Vergleich zu 2004 – um 487 (Szenario „Gemäßigt optimistisch“) bzw. 732 Wohnungen (Szenario „Prozesskonstant; MV-typisch“) zu erwarten. Der Leerstand würde demzufolge – ohne zwischenzeitlichen Abriss – 892 bzw. 1.137 Wohnungen betreffen. Folgt man der „Leerstandskommission“, die für die Hälfte der im Jahr 2010 leer stehenden Wohnungen den Abriss empfiehlt <sup>11</sup>, wären bis 2015 446 bzw. 569 Wohnungen vom Markt zu nehmen (vgl. Abbildung 2).

*Die Angaben in der Tabelle 4 sind rechnerisch aus der Bevölkerungsprognose abgeleitet.*


**Abbildung 2: Prognose des Wohnungsleerstands und des Rückbauvolumens in Schönwalde II bis 2015**

### 2.2.4 Arbeitsstätten und konsumnahe Dienstleistungen

Der Stadtteil wird durch eine stark überwiegende Wohnnutzung geprägt. Arbeitsplätze bzw. arbeitsplatzschaffende Nutzungen bestehen dagegen nur in untergeordnetem Umfang.

Schönwalde II liegt im Einzugsbereich des Einkaufszentrums Elisenpark an der Bundesstraße B 109 mit oberzentraler Versorgungsfunktion, dessen genehmigte Verkaufsfläche von 35.000 m<sup>2</sup> bis 1995 zu 65 % (= 22.600 m<sup>2</sup>) ausgeschöpft wurde <sup>12</sup>.

Der im Stadtteil bestehende Einzelhandel umfasst eine Verkaufsfläche von 3.463 m<sup>2</sup>. Davon liegen 3.100 m<sup>2</sup> im Schönwalde Center. Der Einzelhandel führt Waren des täglichen und periodischen Bedarfs. Nördlich des Schönwalde Centers liegen in einem weiteren Gebäude eine Filiale eines Lebensmitteldiscounters sowie ein Getränkemarkt.

<sup>11</sup> „Bis 2010 sollten alle leerstehenden und störenden Gebäude abgerissen sein, um die Städte soweit zu stabilisieren, dass die folgende zweite Welle der Leerstände aus einer besseren Position heraus bewältigt werden kann. Nach unseren groben Schätzungen könnten von den rund 750.000 leerstehenden Wohnungen in 2010 (ohne Berlin) rund 30% eingestreut in ansonsten bewohnten Gebäuden sein (Fluktuationsreserve) sowie weitere rund 20% in vollständig leerstehenden, aber nicht störenden Gebäuden liegen. Etwas mehr als 350.000 Wohnungen wären demnach bis 2010 abzureißen.“ (Kommission 2000, S. 71)

<sup>12</sup> Hansestadt Greifswald 1999, S. 108

Ein zweiter, untergeordneter Versorgungsschwerpunkt mit einigen Läden und einem Gastronomiebetrieb besteht an der Ecke Pappelallee / Karl-Liebknecht-Ring. Schließlich finden sich über die Großwohnsiedlung verteilt einzelne Einzelhandels- und gastronomische Angebote.

## 2.2.5 Soziale Infrastruktur

### Kindertagesstätten und Horte <sup>13</sup>

In Schönwalde II bestehen insgesamt fünf Kindertagesstätten. Hiervon befinden sich zwei in kommunaler Trägerschaft, denen jeweils ein Hort angegliedert ist:

- Samuel Marschak und A.S. Makarenko.

Drei weitere Kita's werden von freien Trägern betrieben:

- Kindertagesstätte des „Aktion Sonnenschein e.V.“: Für die integrative Arbeit ist die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit dem Sozialpädiatrischen Zentrum Vorpommern (SPZ) unverzichtbar, das seinen Sitz in demselben Gebäudekomplex hat.
- Sprachheilkindergarten in der Berufsfachschule Greifswald.
- Kindertagesstätte des Evangelischen Pfarramtes der Christuskirche.

Zwischen 1997 und 2000 hat der Betreuungsbedarf in den Kitas um 200 Plätze abgenommen (vgl. Tabelle 5). Um die künftige Auslastung der Kindertagesstätten abzuschätzen und Rückschlüsse auf den Erhalt einzelner Standorte zu ziehen, wurde im Rahmen der Kindertagesstättenkonzeption der Betreuungsbedarf für die kommenden Jahre prognostiziert. Das Ergebnis, welches ebenfalls in Tabelle 5 dargestellt ist, zeigt einen Anstieg bis 2005 / 06 auf 395 zu betreuende Kinder. Ab 1.8.2004 gibt es in Mecklenburg-Vorpommern ein neues Gesetz zur Förderung von Kindern in Kindertagesstätten (KiföG MV). Danach ist die Elternbeteiligung an den Kosten deutlich gestiegen. Analysen und Statistiken zum Anmeldeverhalten der Eltern bezüglich des Betreuungsbedarfes liegen unter den geänderten Rahmenbedingungen noch nicht vor. Deshalb kann zurzeit noch keine Aussage über den langfristigen Erhalt beider kommunalen Kitas gemacht werden.

**Tabelle 5: Betreuungsbedarfsentwicklung in den Kindertagesstätten (ab 2001 / 02 Planung; Stand: November 2001; Werte in Klammern: Bedarf aus Sozialraum I – Altstadt)**

Einrichtung	1997 / 98	1998 / 99	1999 / 2000	2000 / 01	2001 / 02	2002 / 03	2003 / 04	2004 / 05	2005 / 06
S. Marschak	213	178	144	153	122	143	132 (+18)	149 (+26)	138 (+47)
A. S. Makarenko	228	188	154	162	184	172	190	192 (+18) <sup>14</sup>	210
<b>Summe kommunale Kitas</b>	<b>441</b>	<b>366</b>	<b>298</b>	<b>315</b>	<b>306</b>	<b>315</b>	<b>322 (+18)</b>	<b>341 (+44)</b>	<b>348 (+47)</b>
Kapazität				402	398	398	398	404	404
Überhang				87	92	83	58	19	9
Sonnenschein	169	185	95	90					
Christuskirche	110	114	115	116					
Sprachheilkindergarten	30	30	30	30					
<b>Summe freie Träger</b>	<b>309</b>	<b>329</b>	<b>240</b>	<b>236</b>					
<b>Summe Schönwalde II</b>	<b>750</b>	<b>695</b>	<b>538</b>	<b>551</b>					

<sup>13</sup> Hansestadt Greifswald 2001

<sup>14</sup> Zahl der tatsächlich betreuten Kinder: 145, davon 27 in der Krippe, 88 im Kindergarten, 30 im Hort (SKH, Jäckel 2005, S. 2)

### **Einrichtungen für Jugendliche**

In Schönwalde II befinden sich die folgenden Einrichtungen für Jugendliche:

- An der Maxim-Gorki-Straße befindet sich in einer ehemaligen Kindertagesstätte das Kinder- und Jugendhaus „Labyrinth“, welches durch die Initiative für Sozialpädagogische und Soziokulturelle Arbeit (ISSA) e.V. betrieben wird. Das Gebäude beherbergt weiterhin eine Beratungsstelle für junge Arbeitssuchende, eine sozialpädagogische Tagesgruppe, verschiedenen Praxen sowie eine Nebenstelle des Jugendamtes und befindet sich im Eigentum der Hansestadt Greifswald.
- In einem Eckgebäude an der Makarenkostraße wurde bis zu seiner Schließung Ende 2004 der Jugendclub „Schachtel“ betrieben.
- In der Erich-Weinert-Schule und im Humboldt-Gymnasium bestehen Schulclubs, die von dem Verein „Öffnung der Schulen“ gefördert werden.
- Die AWO betreibt in der Makarenkostraße 17 und der Maxim-Gorki-Straße 6 jeweils einen Schüler- und Jugendtreff.
- Der „Verein für soziale Projekte“ bietet – mit den Schwerpunktgebieten Ostseevierviertel und Schönwalde II – Familienhilfe, Erziehungshilfe sowie die Nachbetreuung von Jugendlichen an, die vorher im Heim untergebracht waren und nun in einer angemieteten Sozialwohnung leben.
- Zwischen den Studentenwohnheimen befindet sich an der Makarenkostraße die „Kiste“. Ein in dem Gebäude gelegener Gebetsraum wird vor allem von ausländischen Studenten genutzt.



Eingang Labyrinth

### **Senioreneinrichtungen**

In den Punkthäusern Ernst-Thälmann-Ring 25 und 26 wurden altersgerechte Wohnungen bzw. betreutes Wohnen eingerichtet. Dort befinden sich eine Seniorenbegegnungsstätte, eine DRK-Sozialstation sowie ein Pflegedienst. Auch die auf dem Medigreif-Gelände gelegene Seniorenwohnresidenz bietet betreutes Wohnen sowie Angebote und Dienstleistungen nicht nur für Senioren.

## **2.2.6 Schulen und Bildungseinrichtungen**

### **Schulen**

Im Kreuzungsbereich Makarenkostraße / Ernst-Thälmann-Ring befindet sich ein Schulkomplex mit drei Schulen für insgesamt mehr als 1.600 Schüler. Die Erich-Weinert-Schule ist eine Grundschule, die i.d.R. zwei Klassen pro Jahrgang aufweist. Die Pablo-Neruda-Schule ist eine verbundene Haupt- und Realschule mit derzeit 11 Klassen. Ab 2007 wird dieser Schulzweig an diesem Standort auslaufen und das Gebäude vom Alexander-von-Humboldt-Gymnasium genutzt werden. Das Gymnasium hat mit einer mathematisch-naturwissenschaftlichen Schwerpunktsetzung einen Einzugsbereich bis ins Greifswalder Umland: Etwa die Hälfte der Schüler wohnt nicht im Stadtteil<sup>15</sup>.

Zwischen Medigreif und dem Berufsbildungswerk ist das private Ostseegymnasium Greifswald gelegen, dessen Einzugsgebiet bis nach Barth und Usedom reicht. Gegenwärtig werden rund 120 Schüler in den Klassen 5 bis 13 unterrichtet<sup>16</sup>. Träger des Ostseegymnasiums ist die Berufsfachschule Greifswald gGmbH, die ihren Sitz im östlich benachbarten Gebäude hat. Weiterhin befindet sich im Gebäudekomplex der „Christusgemeinde“ eine Fachschule für Sozialpädagogik.

Sämtliche Schulstandorte sollen auch zukünftig für eine schulische Nutzung zur Verfügung stehen.

<sup>15</sup> vgl. Gollin 2001, S. 98

<sup>16</sup> <http://www.privatgymnasium-greifswald.de> (29. März 2005)

**Tabelle 6: Schülerzahlen in den öffentlichen allgemein bildenden Schulen  
(Stand: 01.09.2004)**

Schule	Klassen- stufe	Schüler	Klassen	
Erich-Weinert-Schule (Grundschule)	1	42		
	2	48		
	3	44		
	4	37		
	Summe	171		
Pablo-Neruda-Schule (Haupt- und Realschule)	5	0	0	
	6	26	1	
	7	47	2	
	8	51	2	
	9	74	3	
	10	63	3	
	Summe	261	11	
	Alexander-von-Humboldt- Gymnasium	5	79	3
		6	64	3
		7	87	3
8		78	3	
9		69	3	
10		88	4	
11		81	4	
12		61	3	
13		73	5	
Summe		680	31	
<b>Gesamtsumme</b>		<b>1.112</b> <sup>17</sup>		

### **Weitere Bildungseinrichtungen**

An der Pappelallee liegt das Berufsbildungswerk (bbw) Greifswald. Dieses Rehabilitations- und Ausbildungszentrum wird vom Diakonieverein Züssow getragen. Hier werden knapp 500 Rehabilitanden, von denen etwa 250 auch auf dem Gelände wohnen, von etwa 230 Mitarbeitern betreut. Das Berufsbildungswerk plant eine Erweiterung in Richtung Puschkinring, um ein berufliches Diagnostik- und Förderzentrum zu errichten.

In der Makarenkostraße 22 finden sich mehrere Lehrstühle der Ernst-Moritz-Arndt-Universität sowie das Studienkolleg für ausländische Studierende. In der „Kiste“ an der Makarenkostraße hat die Ernst-Moritz-Arndt-Universität kürzlich einen Hörsaal für etwa 440 Studenten geschaffen.

### **2.2.7 Sportstätten**

Innerhalb des Stadtteils Schönwalde II existieren keine Sportplätze, die einzige ungedeckte Sportfläche besteht neben der Sporthalle 3 am Puschkinring in Form einer 75 m – Laufbahn. Allerdings liegen nördlich der Pappelallee das Volksstadion, weitere Sportplätze sowie eine Tennisplatzanlage des HSG Universität Greifswald e.V. Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Versorgung mit ungedeck-

<sup>17</sup> Am 01.09.2002 besuchten 190 Schüler die Erich-Weinert-Grundschule, 413 Schüler die Pablo-Neruda-Schule und 742 Schüler das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium.

ten Sportflächen sehr gering. Sie betrug 1993 0,24 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Der städtische Durchschnitt lag vor gut 10 Jahren bei 1,61 m<sup>2</sup><sup>18</sup>.

An der Pappelallee liegt auch das Sport- und Freizeitbad Greifswald mit einer Wasserfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Besucherzahl von rund 560 Personen pro Tag<sup>19</sup>.

Die Sporthalle 3 besitzt eine Hallenfläche von 966 m<sup>2</sup>, sie wird von den benachbarten Schulen bewirtschaftet und genutzt. Die 1977/78 erbaute Halle zeigt „geringe bauliche Mängel“<sup>20</sup>. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes vermittelt einen traurigen Eindruck.

Die Sport- und Mehrzweckhalle im Gebäude des Schönwalde Centers wurde 1998 ihrer Bestimmung übergeben. Die dreiteilige Halle, die von der Stadt bewirtschaftet wird, hat eine Fläche von 1.012 m<sup>2</sup><sup>21</sup> und weist eine Kapazität von 800 Plätzen auf. Vom Humboldt-Gymnasium wird sie für den Schulsport genutzt. Mit dem Bau der Mehrzweckhalle hat sich für Schulen und Vereine die Versorgung mit Hallensportflächen entschärft.

Nach Auskunft des Schulverwaltungs- und Sportamtes der Hansestadt Greifswald besteht aktuell kein Bedarf nach zusätzlichen ungedeckten oder gedeckten Sportflächen. Vielmehr könnten sämtliche Anfragen von Vereinen befriedigt werden<sup>22</sup>.

## 2.2.8 Kulturelle und religiöse Einrichtungen

Neben der evangelischen Christuskirche und dem Gebetsraum für Muslime, der sich in der „Kiste“ befindet, steht für kulturelle Aktivitäten nur die Mehrzweckhalle im Schönwalde Center bereit. Für kulturelle Veranstaltungen wird sie allerdings bislang kaum in Anspruch genommen, da sie für Veranstalter aufgrund ihrer Lage im ersten Stockwerk bei gleichzeitig nicht vorhandenem Lastenaufzug wenig attraktiv ist.

Eine die Identifikation befördernde Stadtteilkultur, die von Vereinen oder Initiativen getragen wird, scheint in Schönwalde II nicht zu bestehen.

## 2.2.9 Erholungs- und Freiflächen

### **Öffentliche Grünflächen und Plätze**

Schönwalde II besitzt nur wenige gestalterisch ansprechende, öffentliche Grünflächen. Positiv hervorzuheben sind die Grünverbindung zwischen Makarenkostraße und Puschkinring sowie der Grünzug, der die Anklamer Straße zwischen Karl-Liebknecht- und Ernst-Thälmann-Ring begleitet. Beide Verbindungen sollten in Richtung Stadtpark bzw. stadtauswärts aufgegriffen und fortgesetzt werden. Eine weitere Grünverbindung, die u.a. durch die Freiflächen der Christuskirche geprägt wird, besteht zwischen Ernst-Thälmann-Ring und Stadtpark. Auch hier kann eine Verlängerung bis zum Schönwalde Center durch eine bestehende, dreireihige Lindenbaumpflanzung erfolgen.

Eine öffentlich nutzbare Grünfläche, die allerdings nur bedingt Aufenthaltsmöglichkeiten bietet und sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft befindet, liegt zwischen Prokofjew- und Makarenkostraße.

<sup>18</sup> Hansestadt Greifswald 1999, S. 117

<sup>19</sup> Angabe für das Jahr 2002 (<http://www.sw-greifswald.de/seite.php3?smid=9.105&klick=105&id=307&lang=de>) (31. März 2004)

<sup>20</sup> Schulentwicklungsplanung für den Zeitraum 2001/2006, S. 97

<sup>21</sup> Schulentwicklungsplanung für den Zeitraum 2001/2006, S. 97

<sup>22</sup> Herr Schult, Schulverwaltungs- und Sportamt der Hansestadt Greifswald, telefonische Auskunft vom 12. Februar 2004



Zwischen dem Schönwalde Center und dem nördlich benachbarten Einkaufsmarkt ist eine Freifläche angeordnet, die für Stadtteilstände und Wochenmärkte gestaltet werden sollte. Bisher ist ein Umbau jedoch ausgeblieben, die Fläche liegt ungenutzt brach. Auch die Außenanlagen des „Labyrinth“ bieten nur wenige Nutzungsmöglichkeiten und sind gestalterisch kaum gegliedert. Sie werden aber bereits jetzt regelmäßig von den Einrichtungen des Gebäudes genutzt.

Weitere große, allerdings nicht nutzbare Grünflächen bestehen vor der „Kiste“ an der Makarenkostraße sowie im Kurvenbereich des Ernst-Thälmann-Rings.

Nördlich der Großsiedlung liegen hinter den Blöcken Makarenkostraße 33 – 40 sowie westlich des Puschkinringes beträchtliche Flächen brach. Sie bilden ein großes Potential zur Behebung des Defizits an öffentlichen Freiflächen und könnten ein wichtiges Bindeglied innerhalb des Grünsystems darstellen. Mit einer Anbindung an den Stadtpark kann an die Freiraumverbindung angeknüpft werden, die sich nördlich von Schönwalde II zwischen Greifswalder Altstadt und südöstlicher Peripherie der Stadt erstreckt.

### **Spielplätze**

In Schönwalde II gibt es nur zwei öffentliche Spielplätze, die sich einerseits zwischen Puschkinring und Pappelallee und andererseits zwischen Prokowjewstraße und Karl-Liebknecht-Ring befinden. Weiterhin sind die Schulhöfe außerhalb der Schulzeit für die Öffentlichkeit freigegeben. Alle anderen Spielplätze liegen auf den Grundstücken der Wohnungsunternehmen, sind aber öffentlich zugänglich. Teilweise sind die Flächen jedoch in so engen Hofräumen angeordnet, dass sie sich für eine öffentliche Nutzung – trotz attraktiver Ausstattung und ausreichender Größe – nicht eignen (z.B. Dostojewskistraße 1 – 4 / Makarenkostraße 1 – 7).

Anforderungen von Kindern und Jugendlichen werden hinsichtlich der Flächengröße wie der Geräteausstattung sowohl von den öffentlichen wie von einigen privaten Anlagen nur teilweise erfüllt.

Im westlichen Abschnitt der Makarenkostraße liegt ein Bolzplatz auf Grundstücksflächen der WGG. Er ist, wohl aufgrund einer hohen Nutzungsfrequenz durch Jugendliche und Lärmbelastungen der umliegenden Wohnungen, gesperrt. Hier zeigt sich die Auswirkung der wenigen Spielflächen im Stadtteil: Besteht an einer Stelle ein attraktives Angebot, wird dieses so intensiv in Nutzung genommen, dass es zu Beschwerden der Anwohner kommt. Weitere zeitgemäße Angebote wie Skateanlagen sind in Schönwalde II nicht vorhanden.

Die Anzahl der Spielplätze wird von der Hansestadt als ausreichend angesehen<sup>23</sup>. Bei der im Rahmen einer Diplomarbeit durchgeführten Befragung<sup>24</sup> bemängelte jedoch fast jeder dritte Befragte, insbesondere Eltern mit Kindern, fehlende Spielflächen. Diese Bewertung erfolgte u.a. aufgrund der Verdrängung jüngerer Kinder durch Jugendcliquen, die sich auf den Spielplätzen treffen. Insbesondere für ältere Kinder und Jugendliche sehen die Bewohner Defizite an akzeptablen Freizeitflächen im Wohngebiet.

### **Kleingärten / Mietergärten**

Nördlich des Blockes Makarenkostraße 41 a – f und zwischen dem Gebäude Ernst-Thälmann-Ring 16 – 18 und der Christuskirche erfolgen kleingärtnerische Nutzungen auf Flächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Greifswald befinden.



Ungestaltete Freifläche zwischen Schönwalde Center und Lebensmittelmarkt



Spielplatz im Innenhof Ernst-Thälmann-Ring 48 –54 / Ostrowskistraße 5 – 12

<sup>23</sup> Hansestadt Greifswald 2002b

<sup>24</sup> Gollin 2001, S. 100 ff.



## Wohnumfeld / Innenhöfe

Das Wohnumfeld wurde überwiegend in den 90-er Jahren neu hergerichtet. Der Bereich östlich des Ernst-Thälmann-Ringes ist fast komplett saniert. In den Höfen Ernst-Thälmann-Ring 51 – 55, Makarenkostraße 38 – 41 und Prokofjewstraße 1 – 4 wurden in erheblichem Umfang Stellplatzanlagen angeordnet, so dass die Freiflächen kaum Aufenthaltsqualität oder Platz für eine Spielnutzung bieten. Weiterhin fehlt in weiten Teilen eine optische Einbindung der Parkplätze beispielsweise durch Großbäume.



Innenhof Ernst-Thälmann-Ring

## 2.3 Städtebau und Architektur

### 2.3.1 Städtebauliche Struktur und Ortsbild

Die Teilung des Untersuchungsgebietes in einen von medizinischen und Rehabilitationseinrichtungen dominierten nördlichen Teil und den durch die Großwohnsiedlung eingenommenen Bereich im Süden spiegelt sich auch in der städtebaulichen Struktur wider.

In der Wohnbebauung herrscht eine Quartiersbildung vor, deren Proportionen (Flächengröße im Verhältnis zur Bebauungshöhe) überwiegend stimmig sind. Blöcke, die in der Quartiersmitte ergänzt worden sind, schaffen allerdings enge Räume mit einem ungünstigen Verhältnisse von (geringer) Hoftiefe zu (hoher) baulicher Begrenzung (Beispiele: Dostojewskistraße 1 – 4 / Makarenkostraße 4 - 7, Ostrowskistraße 5 – 7 oder Prokofjewstraße 13 – 15). Zusätzlich erzeugen überlange Blöcke mit fehlender Höhenstaffelung und gleichartiger Gestal-

Städtebauliche Struktur und Zentralität der wichtigen öffentlichen Räume



tion der Fassade relativ gleichförmige, wenig interessante Straßenabschnitte (Beispiele: westlicher Bereich der Makarenkostraße, entlang der Maxim-Gorki-Straße oder nördlicher Abschnitt des Ernst-Thälmann-Rings).

Das Quartier am Puschkinring ist durch eine 5-geschossige Zeilenbebauung gekennzeichnet. Durch zwei Baublöcke, die die äußere Abgrenzung des Bereiches übernehmen, wird diese veränderte Bauweise geschickt in die städtebauliche Struktur des Stadtteils eingepasst. Allerdings sind die Räume zwischen den einzelnen Zeilen mit einer Breite von nur 35 m relativ eng.

Solitärbebauungen im östlichen Bereich des Ernst-Thälmann-Rings oder wie Solitäre eingesetzte Zeilen im Bereich der Studentenwohnheime erzeugen durchgängig markante städtebauliche Situationen.

Die Infrastruktureinheiten des Stadtteils, die ebenfalls als Solitäre angeordnet sind, schaffen großzügige (halb-) öffentliche Räume (z.B. Freiräume an der „Kiste“, am Institutsgebäude der Ernst-Moritz-Arndt-Universität oder auf dem Gelände des Schulkomplexes). Stellenweise gehen diese Räume allerdings durch bauliche Ergänzungen, die erst ab Mitte der 80-er Jahre vorgenommen worden sind, verloren (v.a. im Umfeld des „Labyrinth“).

Die östlich des Ernst-Thälmann-Rings sowie die am Puschkinring gelegenen Teile der Großwohnsiedlung weisen eine deutlich dichtere Bebauung auf als die Bereiche beidseits der Makarenkostraße. Während die Innenhöfe eine zum großen Teil ausreichende Größe besitzen, sind die Straßenräume so eng, dass ihre Funktionalität beeinträchtigt ist.

Im Vergleich der verschiedenen Straßenräume ist der Verlauf der Makarenkostraße abwechslungsreich gestaltet. Mit Gebäudeecken und -kanten werden Verschwünge markiert und Abschnitte innerhalb des Gesamtverlaufs gebildet. In Höhe der Studentenwohnheime begrenzt die „Kiste“ eine platzartige Aufweitung. Die architektonischen Umgestaltungen der „Kiste“ und des Gebäudes der „Aktion Sonnenschein“ werten diese Stelle des Stadtraums zusätzlich auf. Allerdings muss das Erscheinungsbild der angrenzenden Freiräume noch an die moderne Architektur angepasst werden. Im mittleren Abschnitt der Makarenkostraße rückt die Bebauung dagegen sehr dicht zusammen, so dass ein vergleichsweise enger Straßenraum entsteht.

Der Ernst-Thälmann-Ring ist in seinem südlichen Abschnitt durch einen (über)breiten Verkehrsraum gekennzeichnet, da seitlich große Stellplatzflächen angeordnet sind. Dagegen schaffen Großbäume im Bereich der Kreuzung Puschkinring / Tolstoistraße ein wohl dimensioniertes Straßenraumprofil, in der anschließenden Kurve eine klare optische Führung. Im nördlichen Abschnitt führt ein aufgesetztes siebtes Geschoss zu einer unproportional hohen Straßenrandbebauung.

Dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt folgend ist die gesamte Großwohnsiedlung mit breiten Vorgärten und zusammenhängenden Innenhöfen ausgestattet. Allerdings sind diese Bereiche in weiten Teilen sehr gleichförmig gestaltet, so dass eine Identifizierung der Bewohner mit ihrer Wohnumgebung erschwert wird. Weiterhin bedingt die fehlende Akzentuierung und Höhenstaffelung der Blöcke eine geringe Wiedererkennbarkeit der Einzelgebäude. Diesem Problem wird in Teilen des Untersuchungsgebietes durch die architektonische Betonung der Hauseingänge positiv entgegengewirkt.

Die Annäherung an den Stadtteil Schönwalde II verläuft abrupt: An den Kreuzungen der Hauptverkehrsstraßen, die den Stadtteil tangieren, erhebt sich mit großer Massivität eine sechsgeschossige Blockbebauung. Jedoch wird dieser unvermittelte Eindruck im weiteren Verlauf der Straßenzüge wieder abgemildert. So erstreckt sich zwar entlang der Anklamer Straße eine einheitlich gestaltete, lang gezogene Wand ohne besondere Merkmale, die ein Auffinden oder Wiedererkennen einzelner Gebäude deutlich erschwert. Gleichwohl stellt sich der Übergang in den Stadtteil an dieser Kante vergleichsweise harmonisch dar, da die straßenbegleitende Allee und ein Grünzug einen Übergang zwischen Landschaft und Stadt bilden. Entlang der Koitenhäger Landstraße lockern versetzte Blockecken die Sechsgeschossigkeit auf. Obendrein schafft die vergleichsweise starke



Individuell gestaltete Hauseingänge  
Ernst-Thälmann-Ring 27 – 29



Begrünung der vorgelagerten Stellplätze einen Übergang vom Straßen- zum Stadtraum. Auch am Karl-Liebcknecht-Ring fängt eine straßenbegleitende Bepflanzung den Blick, so dass sich erst an der Einmündung der Makarenkostraße die Großsiedlung mit sechsgeschossigen Blöcken erneut aufdrängt.

An der Kreuzung Anklamer Straße / Ernst-Thälmann-Ring erreicht die Zweigeschossigkeit des Schönwalde Centers einen gut proportionierten Übergang in den Stadtteil. Allerdings ist der Raum an dieser Stelle unzureichend geordnet, da eine Vielzahl unterschiedlicher Gestaltungselemente die Orientierung beeinträchtigt. An der Ostseite des Ernst-Thälmann-Rings wird der Stadtteileingang durch ein Gebäudeturm deutlich markiert.

Der Stadtteileingang an der Ecke Ernst-Thälmann-Ring / Anklamer Straße: Die gute Höhenstaffelung der Gebäude kann sich gestalterisch nicht gegen die Vielzahl unterschiedlicher Gestaltungselemente behaupten.

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes, das Gelände der Medigreif Unternehmensgruppe und des Berufsbildungswerks, ist städtebaulich völlig andersartig strukturiert. Das Kernstück des in den 30-er Jahren errichteten Komplexes zeigt den Grundriss eines Flugzeugs. Vor Ort kann diese städtebauliche Geste nicht wahrgenommen werden. Die späteren Ergänzungen, die als Zeilen-, Blockrand-, quartiersbildende oder konzentrische Bebauung vorgenommen wurden, formen keine stringente städtebauliche Figur, sondern wirken in ihrem unterschiedlichen Charakter additiv aneinandergesetzt. Gleichwohl werden durch die Architektur der Einzelgebäude wirkungsvolle Betonungen hergestellt. So signalisiert die Eckbebauung an der Pappelallee einen modernen Dienstleistungsstandort mit traditionellen Wurzeln. An der Nordostecke des Berufsbildungswerks formt ein markanter Rundbau ein städtebauliches Merkzeichen in Richtung Osten.

### 2.3.2 Gebäudearchitektur und Wohnungsbestand

Die Bauten, die mehrheitlich dem Typ WBS 70 zuzuordnen sind, weisen eine einheitliche und wiederkehrende Gestaltung auf: Balkon- und Loggiaanlagen gliedern die Fassaden in gleichartige Abschnitte. Die Fensteröffnungen sind, abgesehen von den Öffnungen der Nebenräume im Erdgeschoss, in zwei Formaten ausgeführt, die das gleichförmige Erscheinungsbild verstärken. Fugen lassen bei den noch nicht sanierten Fassaden die Systemrasterung der Konstruktion erkennen.

Aufgefrischt wird das Bild durch die zum überwiegenden Teil bereits modernisierten und gedämmten Fassaden, die vornehmlich demselben Gestaltungsmuster folgen: Erdgeschoss, Aufgänge und oberstes Geschoss sind farblich abgesetzt, die restlichen Wandflächen sind weiß, in hellen Gelb- oder Ockertönen gehalten. Eine außergewöhnliche und einfallsreiche Fassadengestaltung zeigen die drei ILG Studentenwohnheime in der Makarenkostraße. Auch die Neugestaltung der „Kiste“ und des gegenüberliegenden Gebäudes der „Aktion Sonnenschein“ zeigen, welche Gestaltungsmöglichkeiten trotz einer Bauweise mit vorgefertigten Elementen bestehen.

Im Wohnungsbestand ist vor allem die Anordnung von jeweils zwei 1-Raum- und 4-Raumwohnungen an einem Treppenaufgang auf einer Etage problematisch. Somit wohnen in einem fünfgeschossigen Gebäude mit einem Hauseingang, der einen A- und einen B-Aufgang erschließt, 42 Mietparteien. Konflikte infolge über-



strapazierter Nachbarschaften und überlasteter halböffentlicher Räume sind vorprogrammiert. Um die Nachbarschaften überschaubarer zu gestalten, erfolgte bei einem Teil der Gebäude eine Trennung der Hauseingänge A und B. Während für diese Maßnahme eine Sockelgeschosswohnung aufgegeben werden musste, wurde eine Vergrößerung der kleinen Nebenräume (= Kellerersatz) auf Kosten der zweiten Sockelgeschosswohnung i.d.R. nicht vorgenommen.

Am Puschkinring sind ausnahmslos 2- und 3-Raumwohnungen mit 10 Mietparteien pro Hausaufgang zu finden. Dies mag ein Grund dafür sein, dass in diesem relativ abgeschlossenen, homogenen Bereich vergleichsweise geringe Vermietungsschwierigkeiten auftreten.

Innerhalb des Stadtteils befinden sich nur wenige 5-Raumwohnungen, die in der Ostrowskistraße 7, der Makarenkostraße 11 und 17 sowie im Ernst-Thälmann-Ring 34 und 37 angeordnet sind. Ein Teil dieser z.T. als Sozialwohnungen deklarierten, meist von Familien mit mehreren Kindern bewohnten Bereiche kristallisierte sich während der Befragung, die im Rahmen der erwähnten Diplomarbeit durchgeführt wurde, als Problembereiche heraus<sup>25</sup>.

## 2.4 Verkehrliche Situation

### 2.4.1 Straßenverkehr

Der Stadtteil Schönwalde II wird durch die tangential verlaufenden Hauptverkehrsstraßen Karl-Liebknecht-Ring, Anklamer Straße und Koitenhäger Landstraße verkehrlich erschlossen. Auf der nördlichen Seite wird die verkehrliche Anbindung durch die Fuß- und Radverkehrsachse Pappelallee erreicht. Die innere Erschließung erfolgt über die Sammelstraßen Makarenkostraße und Ernst-Thälmann-Ring, wobei der Ernst-Thälmann-Ring eine Spange zwischen der Koitenhäger Landstraße und der Anklamer Straße darstellt. Diese Sammelstraßen enden an lichtsignalgesteuerten Kreuzungen mit den tangential verlaufenden Hauptverkehrsstraßen. Südlich der Makarenkostraße erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße. Die Quartiere nördlich der Makarenkostraße werden durch Stichstraßen mit Wendeanlagen bedient. Zwischen Ernst-Thälmann-Ring und Koitenhäger Landstraße liegt eine Rechteckerschließung vor, wobei direkte Durchfahrten vom Ernst-Thälmann-Ring bis zur Koitenhäger Landstraße möglich sind.

Die Wohnquartiere sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Die Geschwindigkeit auf den Sammelstraßen ist im Bereich des Schulkomplexes und der Blöcke Ernst-Thälmann-Ring 24 – 37 ebenfalls auf 30 km/h begrenzt.

Die Einmündung Makarenkostraße / Ernst-Thälmann-Ring ist als „abknickende Vorfahrt“ örtlich markiert und beschildert.

Gemäß Verkehrszählung der Hansestadt Greifswald vom 10.06.1997 werden folgende Verkehrsmengen für die Kfz-Verkehrsbelastung ausgewiesen:

Einmündung Makarenkostraße / Karl-Liebknecht-Ring	rd. 7.400 DTV (Kfz/24 h)
Einmündung Makarenkostraße / Ernst-Thälmann-Ring	rd. 6.600 DTV (Kfz/24 h)
Einmündung Ernst-Thälmann-Ring / Anklamer Straße	rd. 7.500 DTV (Kfz/24 h)
Einmündung Ernst-Thälmann-Ring / Koitenhäger Landstraße	rd. 5.200 DTV (Kfz/24 h)
Einmündung Ostrowskistraße / Ernst-Thälmann-Ring	rd. 4.300 DTV (Kfz/24 h)

DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

Durch die geradlinigen Führungen und das Straßenbild sowohl der Sammelstraßen als auch der untergeordneten Straßenzüge sind dem Kraftfahrer die Straßencharaktere nicht gegenwärtig. Das zügige Fahren wird unterstützt, der Charakter einer Tempo-30-Zone wird nicht vermittelt. Weiterhin ist der Knotenpunkt

<sup>25</sup> vgl. Gollin 2001, S. 57

Makarenkostraße / Ernst-Thälmann-Ring durch die Addition vieler verkehrlicher Nutzungsansprüche ein verkehrstechnischer Problembereich. Hier addieren sich hohe Verkehrsbelastung, großer Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern, ÖPNV-Nutzung und Haltebereich von Taxen. Hinzu kommt auf dem Streckenabschnitt zwischen Ostrowski- und Anklamer Straße eine Einmündung zum Schönwalde Center, die durch ausbiegenden Fahrzeugverkehr stark belastet ist. Schließlich wird die Ostrowskistraße durch Schleichverkehr als Abkürzung zum Schönwalde Center und zur Umfahrung der lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte Koitenhäger Landstraße / Anklamer Straße und Anklamer Straße / Ernst-Thälmann-Ring genutzt.

## 2.4.2 ÖPNV

Schönwalde II wird gegenwärtig von 4 Buslinien <sup>26</sup> bedient, deren Linienführung über den Ernst-Thälmann-Ring und die Makarenkostraße erfolgt. Die vorhandenen vier Haltestellen bedingen Einzugsradien von überwiegend 200 – 300 m. Nur vom Quartier Puschkinring sind ca. 500 m bis zur Haltestelle zurückzulegen. Die Taktzeiten (morgens unter 10 Minuten in Richtung Stadtzentrum, in den weiteren Tageszeiten rd. 30 bis 40 Minuten) sind dem Fahrgastaufkommen angepasst und decken den Beförderungsbedarf ausreichend ab. Die Haltestellen an der Einmündung Makarenkostraße / Ernst-Thälmann-Ring und an den Studentenwohnheimen sind durch ihre Nähe zu den angrenzenden Schulen, den Einzelhandel und die Einrichtungen der Universität sehr günstig angeordnet und haben positive Auswirkungen auf die Beförderungsnachfrage. Zwei weitere Zwischenhaltestellen befinden sich an der Makarenkostraße sowie am Ernst-Thälmann-Ring.

## 2.4.3 Rad- und Fußwegenetz

Entlang der Makarenkostraße und des Ernst-Thälmann-Rings sind zumindest einseitig getrennte Rad- und Gehwegenanlagen vorhanden, deren Befestigungszustand und Querschnitt jedoch nicht nach dem aktuellen Vorschriftenwerk ausgebildet sind. Bei Sammelstraßen mit einer Verkehrsbelastung über 6.600 Kfz/24 h und einer Busbefahrung wird die Anlage beidseitig getrennt geführter Fuß- und Radwegenanlagen empfohlen <sup>27</sup>. Auch entlang der Anklamer Straße besteht eine abgesetzte Fuß- und Radwegenanlage, die am Ernst-Thälmann-Ring endet. Eine Weiterführung Richtung Koitenhäger Landstraße ist nur über die Erschließung der Blöcke Ernst-Thälmann-Ring 55 e – Koitenhäger Landstraße 3 b möglich.

Über den Ernst-Thälmann-Ring besteht zwischen den Einzelhandelseinrichtungen und den östlich gelegenen Wohnquartieren ein großer Querungsbedarf. Weiterhin erfolgen zahlreiche Querungen über die Makarenkostraße in Höhe der Schule und bei den studentischen Einrichtungen. Gleiches gilt an allen ÖPNV-Haltestellen. Ein besonderes Augenmerk ist auf Querungsvorgänge im Bereich Ernst-Thälmann-Ring 16 zu legen. Hier verläuft eine Fuß-/Radwegachse, die auch von Bewohnern außerhalb des Stadtteils genutzt wird, um vom Ostseeviertel zum Schönwalde Center, zu den Schuleinrichtungen oder in Richtung Schönwalde I zu gelangen.

Zum Berufsbildungswerk und den Medigreif-Einrichtungen sowie dem nördlich angrenzenden Schwimmbad fehlt eine direkte Fuß-/Radwegverbindung.

Die Befestigung der Nebenanlagen bedarf in weiten Teilen einer Erneuerung. Die vorhandenen Plattenbefestigungen zeigen starke Versätze. Die Erkennbarkeit von Fuß- und Radwegführungen ist für die Verkehrsteilnehmer bei der einheitli-

<sup>26</sup> Linie 2. Bahnhof – Rathaus – Ostseeviertel – Schönwalde II – Eisenpark  
 Linie 4. Busbahnhof – Schönwalde – Busbahnhof  
 Linie 5. Wieck – Brücke – Ostseeviertel – Schönwalde – Bahnhof Süd – Schillerplatz  
 Linie 20. Busbahnhof – Neuer Friedhof

<sup>27</sup> vgl. FGSV 1995a, Tab. 17

chen Betonplattenbefestigung – trotz der teilweise vorhandenen Markierungen – schwierig.

#### 2.4.4 Ruhender Verkehr

Aufgrund der Dichte der Wohnbebauung besteht ein hoher Stellplatzbedarf. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden alle privaten und öffentlichen Parkplatzanlagen erfasst und den unterschiedlichen Eigentümern zugeordnet. Bei der am 18.05.2004 durchgeführten Zählung des ruhenden Verkehrs wurden für die 14 Bezirke, in die der Stadtteil gegliedert wurde, Auslastungen der Stellflächen zwischen 36% minimal und 95% maximal ermittelt. Die mittlere Auslastung betrug rd. 71%.

Die Anzahl der vorhandenen öffentlichen Stellplätze war teilweise jedoch sehr gering, so dass in 6 der 14 Bezirke die öffentlichen Stellplätze mit über 90-100% ausgelastet waren und nur privatisierte Stellplätze zur Verfügung standen.

### 2.5 Technische Infrastruktur

Schönwalde II ist umfangreich mit Ver- und Entsorgungsleitungen durchzogen. Die Versorgungsleitungen laufen beidseitig der Hauptverkehrsstraßen, in den untergeordneten Straßen weitestgehend einseitig. Die Leitungsverläufe liegen historisch bedingt nicht ausschließlich im öffentlichen Bereich. Eine Besonderheit des Gebietes liegt im Untergrund: Diagonal zum Ernst-Thälmann-Ring verläuft ein großer Regenwasservorfluter. Hierbei handelt es sich um einen verrohrten, ehemaligen Graben.

## 3. POTENTIALE, MÄNGEL UND ENTWICKLUNGSZIELE

Die zentralen Chancen und Potentiale bzw. Probleme und Hemmnisse für die weitere Entwicklung von Schönwalde II sind im Plan 2 „Potentiale und Mängel“ dargestellt und werden im Folgenden erläutert. Die Entwicklungsziele, die sich aus dieser Einschätzung ableiten, werden noch einmal durch Randbemerkungen hervorgehoben.

Die Nutzungsstruktur von Schönwalde II wird durch Wohngebäude und Wohnfolgeeinrichtungen der sozialen Infrastruktur dominiert. Bemerkenswert sind die vergleichsweise vielen Ausbildungseinrichtungen. Gewerbliche oder kulturelle Nutzungsangebote bestehen dagegen nur in geringem Umfang. Dieser Mangel an Arbeitsplätzen wird zwar durch die Nachbarschaft der Medigreif Unternehmensgruppe und des Berufsbildungswerks gemildert. Diese Standorte sind jedoch nicht in das Stadtteilgefüge integriert, sondern räumlich separiert.

*Nutzungsmischung erhöhen*

Dass Schönwalde II ein Wohnstandort ist, wird insbesondere in der Makarenkostraße deutlich. Trotz ihrer Funktion als Sammelstraße sind hier nur wenige ergänzende Nutzungen angeordnet. Abends oder am Wochenende ist wenig Bewegung im Stadtteil, eine der Größe des Wohngebietes mit rund 10.000 Einwohnern angemessene Urbanität fehlt. Die sechsgeschossige Bebauung bildet zudem einen stellenweise sehr engen Straßenraum, der von einem Rückbau der Geschossigkeit deutlich profitieren könnte.

*Rückbau und Aufwertung zur Belebung der Makarenkostraße nutzen*

Nutzungen, die ein Entwicklungspotential besitzen und von denen Impulse für den Stadtteil ausgehen könnten, bilden die Ausbildungseinrichtungen. Ihre Nutzer, insbesondere die in Schönwalde II wohnenden Studenten, sollten in den Studentenwohnheimen, am Institutsgebäude und an dem jüngst geschaffenen Hörsaal der Ernst-Moritz-Arndt-Universität sowie der Fachschule für Sozialpädagogik an der Christuskirche zielgruppengerecht angesprochen und zu Projekten bzw. Initiativen für den Stadtteil angeregt werden.

*Potential der Ausbildungseinrichtungen und ihrer Nutzer ausschöpfen*

Die zwischen den Blöcken Makarenkostraße 48 und 52 gelegene „Kiste“ markiert einen wichtigen öffentlichen Raum innerhalb des Stadtteils, dem bei der anstehenden Freiraumgestaltung ein besonderes Augenmerk gelten muss. Aufgrund der hohen Besucherfrequenz durch die Errichtung des neuen Hörsaals dürften weitere Nutzungen, die von Student(inn)en nachgefragt werden, eine gute wirtschaftliche Tragfähigkeit erreichen.

*Umfeld der „Kiste“ gestalterisch und durch zusätzliche Nutzungen aufwerten*

Das Schönwalde Center und das nördlich angrenzende Einzelhandelsgebäude bilden von ihrer Funktion her das Zentrum des Stadtteils. Stadträumlich spiegelt sich ein zentraler Bereich am ehesten in der Freifläche zwischen den beiden Gebäuden wider. Ihrer Bedeutung entsprechend sind aber weder dieser öffentliche Raum noch die angrenzenden Straßenräume gestaltet. Aufwertungsmaßnahmen sollten Möglichkeiten zum Verweilen und zur Kommunikation schaffen, zwei zentralen Funktionen eines Stadtteilzentrums.

*Stadtteilzentrum mit Angeboten zum Verweilen und zur Kommunikation ausbauen*

Schönwalde II wird durch eine sechsgeschossige Bebauung und eine überwiegend quartiersbildende städtebauliche Struktur geprägt. Einige markante Einzelgebäude schaffen – insbesondere für Ortsfremde – Orientierung (Beispiele: die neu gestaltete „Kiste“, das aufgewertete Gebäude der „Aktion Sonnenschein“ oder das Schönwalde Center). Die „Rotunde“ an der Nordostecke des Berufsbildungswerkes oder die Eckbebauung an der Kreuzung Karl-Liebknecht-Ring / Pappelallee bilden ebenfalls Orientierungspunkte, haben aber mit der städtebaulichen Struktur des Stadtteils relativ wenig zu tun. Zur Erhöhung der städtebaulichen Prägnanz sollten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen als Chance zur Verbesserung der gestalterischen Qualität von Architektur und Freiraum genutzt werden.

*Rückbau und Aufwertung zur Steigerung städtebaulich markanter Situationen nutzen*

An der Ostseite des Ernst-Thälmann-Rings wird das Eintreten in den Stadtteil durch ein Tor aus Blockrand- und Solitärbebauung markiert. Die anderen Eingänge sind allerdings weniger sensibel ausgeformt, der städtebauliche Auftakt gerät schroff (Westseite der Makarenkostraße) oder besitzt mangelnde Klarheit (Südseite des Ernst-Thälmann-Rings). Um bereits beim Betreten des Stadtteils einen positiven ersten Eindruck zu erzeugen, sollten die Eingangssituationen aufgewertet und zu unverwechselbaren Visitenkarten gestaltet werden.

*Eingangssituationen als unverwechselbare Visitenkarten gestalten*

Optische Führung und Raumbildung werden durch viele bewusst angeordnete Gebäudekanten und –ecken unterstützt. Gleichzeitig entstehen jedoch durch zu hohe bzw. mangelhaft eingebundene Gebäude störende Raumkanten an der Pappelallee (Hotel Nordland) und an der Westseite der Makarenkostraße.

*Bei der Entwicklung des Stadtteils Raumkanten berücksichtigen*

Zwischen der Großwohnsiedlung und den nördlich und westlich angrenzenden Stadträumen bestehen keine bzw. kaum Übergänge (Medigreif, Berufsbildungswerk und Pappelallee bzw. Gelände des zukünftigen Universitätsklinikums). Der Stadtteil wird an diesen Seiten durchtrennt bzw. vom benachbarten Stadtgefüge abgeschnitten.

*Barrieren zu nördlich und westlich angrenzenden Stadträumen auflösen*

Der historisch bedingte Abstand zwischen der Großwohnsiedlung und dem Medigreif-Gelände bietet als grüne Zäsur Entwicklungsmöglichkeiten zur Ausbildung eines Grünzuges. Möglicherweise ließe sich durch ein solches Rückgrat – zumindest mittelfristig – eine stärkere Verwebung der bislang separierten Elemente des Stadtteils zu einem integrierten Stadtkörper erzielen.

*Grünzug zur Verwebung der separierten Elemente des Stadtteils nutzen*

Im mittleren Abschnitt des Ernst-Thälmann-Rings besteht eine dreireihige Lindenbaumpflanzung, die zu einer Wegeverbindung zwischen Stadtpark und geplantem Stadtteilzentrum ausgebaut werden könnte. Zu diesem Zweck müsste eine sichere Querungsmöglichkeit in Richtung des Weges „An der Christuskirche“ geschaffen werden. Bereits heute erfolgen an dieser Stelle zahlreiche Überquerungen des Ernst-Thälmann-Ringes. Eine weitere geschwindigkeitsdämpfende Querungshilfe sollte in Höhe des Ernst-Thälmann-Ringes 29 a/b geschaffen werden.

*Attraktive Wegeverbindung zwischen geplantem Stadtteilzentrum und Stadtpark anlegen und geschwindigkeitsdämpfende Querungshilfen am Ernst-Thälmann-Ring einbauen*



Zwischen Makarenkostraße und Puschkinring erstreckt sich eine fußläufige Verbindung, die von einer Allee gesäumt wird. Dieser wohl proportionierte Straßenraum, eine der besten stadträumlichen Situationen in Schönwalde II, sollte als (Grün-)Verbindung zum Stadtpark fortgeführt werden.

*(Grün-)Verbindung zwischen Makarenkostraße und Stadtpark herstellen*

Eine wichtige und attraktive Wegebeziehung entlang der Anklamer Straße mündet an den Kreuzungen Anklamer Straße / Ernst-Thälmann-Ring bzw. Anklamer Straße / Koitenhäger Landstraße in unbefriedigende Zugänge für Fußgänger und Radfahrer. Durch einen Umbau sollten die gestalterische Einbindung und die funktionale Verknüpfung verbessert werden.

*Kreuzungsumbau zur funktionalen Anbindung und gestalterischen Einbindung durchführen*

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes haben die Wohnungsunternehmen bereits eine Reihe von Anstrengungen unternommen. Gleichzeitig muss die Situation in einigen Innenhöfen durch weitere Umbaumaßnahmen dringend verbessert werden. So werden insbesondere die Hofinnenbereiche Makarenkostraße 38 - 46 und Ernst-Thälmann-Ring 51 - 55 von Stellplätzen dominiert. Hier sind Lösungen zur Verringerung des Parkdrucks im Innenhof gefordert. Der Hof Koitenhäger Landstraße 1 - 7 / Ostrowskistraße 5 - 7 ist für eine intensive Ballspielnutzung zu eng. Aufgrund der geringen Angebote konzentriert sich das Spielgeschehen an den wenigen vorhandenen Anlagen. Unzumutbare Lärmbelästigungen der benachbarten Blöcke sind die Folge, zumal die relativ enge Bebauung den Schall verstärkt. Nur durch eine Vergrößerung des Spielangebots und an die räumlichen Gegebenheiten angepasste Spielmöglichkeiten kann hier Abhilfe geschaffen werden.

*Verbesserung des Wohnumfeldes in einigen Hofinnenbereichen vordringlich vornehmen*

Das Spielangebot entspricht weder von der Fläche noch von der Ausstattung den Notwendigkeiten, die sich aus der Einwohnerzahl und zeitgemäßen Bewegungsanforderungen ergeben. Insbesondere in öffentlichen Bereichen (z.B. Schulkomplex, Labyrinth) herrscht ein großer Mangel, da öffentliche Spielplätze nur an der Pappelallee und am Karl-Liebknecht-Ring bestehen. Von den Wohnungsunternehmen wurden dagegen zahlreiche Spielmöglichkeiten geschaffen, deren Ausdehnung und Ausstattung ausgebaut werden können. Zur Verbesserung der bestehenden Situation, zur Verringerung des Nutzungsdrucks und zur Entschärfung von Konflikten um die wenigen bestehenden Anlagen sollte ein „Spielflächenprogramm Schönwalde II“ umgesetzt werden.

*Spielflächenprogramm Schönwalde II zur Entschärfung des Nutzungsdrucks an den bestehenden Anlagen realisieren*

Durch das hohe Verkehrsaufkommen in der Makarenkostraße, in der Anklamer Straße und in der Koitenhäger Landstraße werden die angrenzenden Gebäude einer starken Lärmbelastung ausgesetzt. Insbesondere in der Makarenkostraße sollte daher zumindest teilweise eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h erwogen werden.

*Geschwindigkeitsreduzierung zur Verringerung der Lärmbelastung anstreben*

Zahlreiche Stellplatzanlagen weisen keine gestalterische Gliederung durch Baumpflanzungen, andere pflanzliche oder bauliche Elemente auf, so dass stehende Kraftfahrzeuge das Erscheinungsbild von Straßen und Innenhöfen dominieren.

*Stellplatzanlagen durch Bäume oder andere Elemente gliedern*

## 4. PLANUNG

### 4.1 Nutzungskonzept

#### 4.1.1 Rück-, Um- und Neubau von Wohngebäuden

Aus städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen konzentriert sich der Rückbau von Plattenbauten auf den Bereich entlang der Makarenkostraße (vgl. Plan 3 „Rückbau“). Hier soll der Umbau des Stadtteils dazu genutzt werden, das schluchtartige Erscheinungsbild der Makarenkostraße zu verbessern und durch ergänzende Nutzungsangebote den Straßenzug stärker zu beleben. Diese räumliche Schwerpunktsetzung erfolgt auch aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, die die Wohnungsunternehmen an den Blöcken östlich des Ernst-Thälmann-Rings bereits vorgenommen haben. Ein stärkerer Rückbau in diesen Quartieren hätte einen wesentlich höheren Wertverlust für die betroffenen Unternehmen zur Folge. Abseits der Makarenkostraße werden daher nur drei Abrissmaßnahmen an der Dostojewskistraße, am Ernst-Thälmann-Ring sowie an der Ostrowskistraße vorgeschlagen. Hier befinden sich unsanierte Objekte bzw. Blöcke mit einer überdurchschnittlichen Leerstandssituation.

**Tabelle 7: Aufschlüsselung des Wohnungsrückbaus auf die betroffenen Unternehmen**

Wohnungsunternehmen	Anzahl WE	Prozent
Privateigentümer	84	10,97
<i>davon Rückbau</i>	<i>84</i>	
WGG	291	37,99
<i>davon Abriss</i>	<i>147</i>	
<i>davon Rückbau</i>	<i>144</i>	
WVG	391	51,04
<i>davon Abriss</i>	<i>303</i>	
<i>davon Rückbau</i>	<i>88</i>	
<b>Summe</b>	<b>766</b>	<b>100,00</b>

Abriss- und Rückbaumaßnahmen ergeben einen möglichen Abgang von 766 Wohnungen bis zum Jahr 2015. Dieses Rückbauvolumen würde 86 % des voraussichtlichen Leerstands nach den Werten des gemäßigt optimistischen Szenarios bzw. 67 % nach den Ergebnissen des prozesskonstanten, MV-typischen Szenarios beseitigen (vgl. Kapitel 2.2.3). Durch diese vergleichsweise großen Rückbauvolumina<sup>28</sup> wird eine solide Grundlage auch für den Fall von deutlich negativen Bevölkerungsentwicklungen gelegt. Sollte ein weniger umfangreicher Rückbau erforderlich werden, lassen sich die konzeptionellen Aussagen einfacher an positivere Entwicklungen anpassen als zu optimistische Annahmen zu korrigieren. Sollten dagegen zusätzliche Rückbaumaßnahmen erforderlich werden, wäre der Abriss der Gebäude Makarenkostraße 16 und 17 bzw. ein Rückbau des Blockes Prokofjewstraße 13 - 15 denkbar. Die innerhalb der kurzen Zeitspanne von zwei Jahren veränderte Situation der Wohnungsbelegung verdeutlicht allerdings die Notwendigkeit eines laufenden Monitorings, um die Rückbauplanungen kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen anpassen zu können.

In Bereichen, in denen kein Rückbau vorgesehen ist, in denen sich aber Wohnungen mit problematischen Zuschnitten und Gebäude mit hohen Leerstandsquoten befinden (z.B. Koitenhäger Landstraße 17 - 19, Ostrowskistraße 12, Ernst-Thälmann-Ring 51), dürften ein Umbau der Wohnungsgrundrisse bzw. zusätzliche Dämmmaßnahmen an den Giebelseiten erforderlich sein, um die Vermietbarkeit der Objekte dauerhaft zu verbessern.

<sup>28</sup> Die Leerstandskommission empfiehlt einen Rückbau von 50 % der leer stehenden Wohnungen (vgl. Fußnote 11).

Eine Neubebauung von Einfamilienhäusern wird im rückwärtigen Hofbereich der Makarenkostraße 38 – 47 vorgeschlagen. Hier könnte nach Abriss der Blöcke Makarenkostraße 40 und 41, Rückbau der angrenzenden Gebäude auf vier Geschosse und Einbettung in den vorgesehenen Grünzug eine attraktive Wohnlage für 18 Häuser entwickelt werden.

Aufgrund des bereits heute hohen Anteils der Senior(inn)en an der Wohnbevölkerung des Stadtteils (vgl. Kapitel 2.1.2) und der zukünftigen demografischen Entwicklung wird der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen voraussichtlich steigen. Die Auswahl von geeigneten Standorten für diese Wohnungen soll den Wohnungsunternehmen überlassen bleiben. Wegen der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen von Schönwalde II bieten sich zu diesem Zweck Gebäude im südlichen Bereich des Ernst-Thälmann-Rings, im westlichen Bereich der Ostrowskistraße, im östlichen Bereich der Dostojewski- und der Makarenkostraße an.

#### **4.1.2 Sonstige Rückbaumaßnahmen**

Ein weiterer Abriss soll die unbefriedigende städtebauliche Einbindung des Hotel Nordland beseitigen, notwendige Freiflächen für das Ostseegymnasium schaffen und die Spielräume für eine Durchwegung zwischen der Großwohnsiedlung und der Pappelallee vergrößern.

#### **4.1.3 Nutzungsergänzungen**

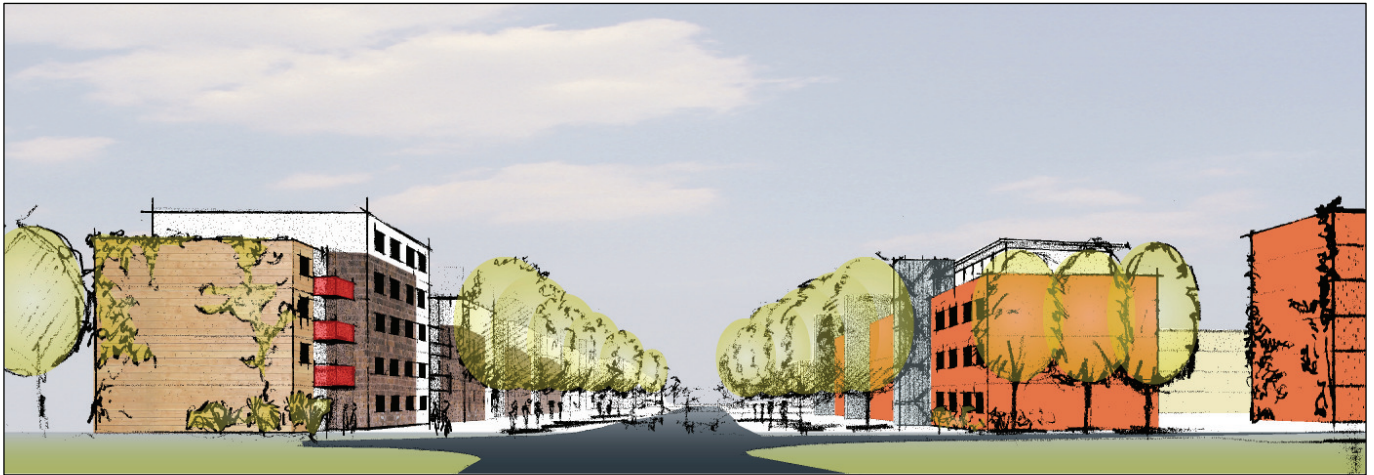
Zur Belebung der Straßenräume und zur Komplettierung des Stadtteilzentrums sollten entlang der Makarenkostraße und des Ernst-Thälmann-Rings weitere Angebote geschaffen werden. Hierfür kommen beispielsweise die folgenden Nutzungsmöglichkeiten in Frage:

- (gehobene) Gastronomie
- (Studenten)Café / Kneipe
- Bürobedarf
- Zeitschriften
- Copyshop
- Computerzubehör
- Obst- und Gemüseladen
- Bäcker
- Fleischer
- Friseur
- Sanitätshaus

Im Rahmen der Befragung, die für eine der erwähnten Diplomarbeiten durchgeführt wurde, bekundeten die Bewohner(innen) den Wunsch nach einem Bürgerbüro der Greifswalder Verwaltung sowie nach Beratungsstellen für soziale Angelegenheiten, einer Mieter- sowie einer Verbraucherschutzberatung.

Zur Unterbringung dieser Einrichtungen des Einzelhandels, der konsumnahen Dienstleistungen und der Beratungsangebote werden insgesamt 10 pavillonartige Gebäude an der Makarenkostraße und im Stadtteilzentrum angeordnet, die ein oder zwei Geschosse aufweisen. Durch die Konzentration der baulichen Ergänzungen werden Anlaufpunkte z.B. zur Erledigung von Besorgungen gesetzt, die voraussichtlich besser angenommen werden als eine gleichmäßige Verteilung beispielsweise über die gesamte Länge der Makarenkostraße.

Zur Erweiterung des Berufsbildungswerks wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung westlich des Puschkinrings vorgeschlagen, welche die Nutzungen „Diagnostik, Förderung und Ausbildung“ sowie zusätzliche Unterkünfte aufnehmen kann.



## 4.2 Städtebauliches Konzept

Die Rückbaumaßnahmen sollen schwerpunktmäßig zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Makarenkostraße und zur Ausbildung und Aufwertung eines Stadtteilzentrums im Bereich Makarenkostraße / Ernst-Thälmann-Ring / Schönwalde Center genutzt und durch Aufwertungsmaßnahmen unterstützt werden. Durch eine Neugestaltung der öffentlichen Straßenräume und Ausformung von markanten Platzsituationen soll die Identität des Stadtteils erhöht werden. Hierzu dient auch die Schaffung von Eingangssituationen, die das Eintreten in einen eigenständigen Stadtteil markant signalisieren.

In der Makarenkostraße soll eine Verringerung der Geschossigkeit auf durchschnittlich vier Stockwerke genutzt werden, die Maßstäblichkeit des Straßenraums wiederherzustellen. Da die voraussichtlich auch zukünftig gut belegten Studentenwohnheime von den Rückbaumaßnahmen ausgenommen werden, wird in diesem Abschnitt der Makarenkostraße auch auf der Südseite die Beibehaltung einer sechsgeschossigen Bebauung als sinnvoll angesehen. Pavillonartige Gebäude an den Einmündungen in die Makarenkostraße greifen das Motiv der niedrigen Eckbebauung auf und können es in moderner, ein- bis zweigeschossiger Architektur weiterentwickeln. Mit einer durchgehenden straßenbegleitenden Pflanzung von Großbäumen wird der Querschnitt des Straßenraums stärker gegliedert und der bislang unverstellte Blick auf die Bebauung gebrochen.

Auf der östlichen Seite des Ernst-Thälmann-Rings wird ebenfalls die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen, pavillonartigen Gebäuden vorgeschlagen, mit denen – ergänzt durch freiraumgestalterische Maßnahmen und den Umbau der abknickenden Vorfahrt Makarenkostraße – Ernst-Thälmann-Ring – der Mittelpunkt des Stadtteils gestalterisch aufgewertet und zu einem echten Stadtteilzentrum entwickelt wird. Diesem Ziel dient auch die Neuorganisation der Wegebeziehungen insbesondere im Verlauf der Makarenkostraße.

Durch die Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Bereich Makarenkostraße 38 – 46 entsteht ein sehr großzügiger Hofraum, so dass sich an dieser Stelle die Möglichkeit bietet, eine kleine Einfamilienhausbebauung einzubetten. Zweigeschossige Ketten- und Doppelhäuser formen einen angerartigen Raum, der als Wohn- und Spielstraße genutzt werden kann. Versorgungsfahrzeuge können Überfahrpoller passieren und gelangen über eine ringförmige Wegeführung, die in die Wohnumfeldgestaltung integriert wird, wieder zur Makarenkostraße.

Die größte Neubaumaßnahme im Hochbaubereich wird innerhalb des Stadtteils durch die geplante Erweiterung des Berufsbildungswerkes (bbw) erwartet. Hierfür wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgeschlagen, die zwischen zwei sehr unterschiedlichen städtebaulichen Figuren, der kreisförmigen Anordnung der bestehenden bbw-Bauten und den Gebäudezeilen am Puschkinring, vermitteln sollte. Zu der geplanten Allee, welche auf der Westseite des Puschkinrings fort-

Blick von Westen in die Makarenkostraße nach Reduzierung der Geschossigkeit und zusätzlicher Begrünung des Straßenraums

geführt werden soll, sollte die neue Bebauung entsprechend der städtebaulichen Situation in Höhe des ILG-Studentenwohnheims einen Abstand von etwa 8 m einhalten. An der Pappelallee sollte sich die Bauflucht an der bestehenden Bebauung des Berufsbildungswerks orientieren.

### **4.3 Verkehrskonzept**

#### **4.3.1 Straßenverkehr, Verkehrsberuhigung und Lärminderung**

Die Einmündung Makarenkostraße / Ernst-Thälmann-Ring sollte in Kombination mit der Ostrowskistraße als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Bei der Auswahl des Durchmessers für diese Anlage ist eine Befahrung durch Busse und Lkw-Verkehr zu Grunde zu legen. Die neue Einmündung zur Ostrowskistraße ist in Kombination mit der geplanten Umfeldgestaltung verkehrsberuhigt herzustellen. Die Richtungsfahrbahnen zwischen dem geplanten Kreisverkehrsplatz und der Einmündung zum Einkaufszentrum sind durch eine lang gezogene Mittelinsel verkehrlich zu trennen. Diese Mittelinsel dient als variable Querungshilfe, wobei zwischen den Querungsabschnitten die Haltestellen für den ÖPNV und die zukünftigen Standorte für die Taxen untergebracht werden. In diesen Querungsbereichen ist die Fahrbahnbefestigung gestalterisch so aufzuwerten, dass der Kraftfahrer die hohe verkehrliche Bedeutung der unvermeidbaren Querungsvorgänge rechtzeitig beurteilen kann. Dabei muss die Vorfahrtsberechtigung für alle Verkehrsteilnehmer deutlich erkennbar bleiben.

In den untergeordneten Straßenzügen innerhalb der Wohnquartiere sollten Fahrbahneinengungen mit Materialwechsel in Kombination mit Querungen die Verkehrsberuhigung fördern. Im Bereich der Anbindungen sind Fahrbahnverswenke aufgrund der in Teilen großzügig vorhandenen Vorgartenflächen der Wohnbebauung möglich. Das geradlinige Durchblicken für den Kraftfahrer kann so unterbunden werden. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten in der Makarenkostraße und in Teilen des Ernst-Thälmann-Rings sind überdimensioniert. Für Begegnungsfälle Bus/Bus reichen Fahrbahnbreiten von 6,50 m aus. Durch die bereits teilweise vorhandenen, getrennten Fuß-/Radweganlagen außerhalb der Fahrbahnverkehrsfläche wirkt sich die größere Fahrbahnbreite erhöhend auf die Fahrzeuggeschwindigkeit und damit auf die Lärmbelastung der Anwohner aus. Werden hier zukünftig Deckenerneuerungen im Zuge der Unterhaltungsmaßnahmen für Straßen vorgesehen, die wiederum auch eine Höhenanpassung der seitlichen Bordanlagen zufolge haben, sollte die Fahrbahn auf das erforderliche Querschnittsmaß zugunsten von Grünstreifen verengt werden. In den Bereichen, für die eine Herabsetzung der Geschwindigkeit vorgesehen ist, sollten die Fahrbahnbreiten auf das erforderliche Querschnittsmaß herabgesetzt werden und die Gestaltung das charakteristische Erscheinungsbild von „Tempo 30-Zonen“ widerspiegeln. Dies kann als Sofortmaßnahme durch entsprechende Fahrbahnmarkierungen umgesetzt und später – mit entsprechendem finanziellen Aufwand – baulich unterstützt werden. In Bereichen mit hohem Querungsaufkommen erscheinen zusätzliche Querungshilfen sinnvoll. Ob der Querungsvorgang durch besonderes Pflastermaterial im Fahrbahnbereich unterstützt werden muss, ist im Einzelfall zu prüfen.

#### **4.3.2 ÖPNV**

Die Anordnung der Haltestellen muss nicht korrigiert werden, sie sollten jedoch bei Veränderungen der Fahrbahn und der Neugestaltung von Nebenanlagen auf das erforderliche Maß gemäß dem Vorschriftenwerk angepasst werden<sup>29</sup>. Allgemein sind die Wiedererkennbarkeit und die Aufenthaltsfunktion der Haltestellen durch Materialwahl der Oberflächenbefestigung und Ausstattung mit Buswartehallen zu verbessern.

---

<sup>29</sup> vgl. FGSV 2003



### 4.3.3 Rad- und Fußwegenetz

Die Fuß-/Radweganlagen entlang der Hauptverkehrsstraßen / Sammelstraßen sollten entsprechend dem Vorschriftenwerk mit den erforderlichen Breiten ausgebaut werden<sup>30</sup>. Aufgrund der großen Querschnitte im Grünbereich der Makarenkostraße ist im Detail zu prüfen, ob der Ausbau der Fuß- und Radverkehrsanlagen in bituminöser Bauweise erfolgen kann, sofern unter ihnen nicht Ver- und Entsorgungsleitungen hindurchführen. Des Weiteren ist die Fuß-/Radwegverbindung von Schönwalde kommend zwischen der Koitenhäger Landstraße und dem Ernst-Thälmann-Ring entlang der Anklamer Straße über die seitliche Erschließungsstraße zu führen. Bei einer zukünftigen Neugestaltung oder Wohnumfeldmaßnahme in diesem Bereich sollte die Radwegführung deutlicher kenntlich gemacht werden. Ein besonderes Augenmerk ist bei der Neuanlage von Querungen für Radverkehrsanlagen im Ernst-Thälmann-Ring auf die Verlegung der Grünachse zur Pappelallee zu legen. Da dieser Querungsbereich in einer Kurve liegt, ist der Querungsvorgang frühzeitig durch gestalterische Maßnahmen für die Kraftfahrer deutlich zu machen. Die Vorfahrtsberechtigung sollte allerdings beim Kfz-Verkehr verbleiben. Ergänzend zu den straßenbegleitenden Geh- und Radwegen werden separate –selbstständig geführte – Wege für Fußgänger und Radfahrer angelegt, die durch einzelne platzartige Aufweitungen gegliedert werden. Sie dienen dem Freizeitverkehr und der besseren Anbindung von Infrastruktureinrichtungen (u.a. des Stadtparks und des Sport- und Freizeitbads).

### 4.3.4 Ruhender Verkehr

Unter Berücksichtigung des geplanten Rückbaus von Wohneinheiten und der Maßnahmen zur Umfeldgestaltung verbessert sich das Verhältnis zwischen der Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze und dem berechneten Stellplatzbedarf wesentlich. Hinzu kommt, dass durch Vereinbarungen zwischen den Wohnungsunternehmen und durch die Inanspruchnahme von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen quartierweise Stellplatzdefizite abgebaut werden.

Für die Bedarfsplanung der Stellplätze wurde von einem maximalen Motorisierungsgrad ausgegangen und rechnerisch pro Wohneinheit ein Parkplatz zur Verfügung gestellt (einschließlich 10 % Bedarf für Besucher im öffentlichen Bereich). Für studentische Wohneinheiten wird für drei Studenten eine Stellplatzeinheit berücksichtigt ohne weiteren öffentlichen Bedarf. Mit diesen Annahmen wird die Stellplatzvorgabe von 100 % nach Umsetzung der Rückbaumaßnahmen nicht erreicht.

Nach einem Generationswechsel ist auch in Schönwalde II damit zu rechnen, dass sich die prognostizierte Kfz-Nutzung pro Wohneinheit erhöht. Trotz der im Rahmenplan ausgewiesenen zusätzlichen Stellplatzanlagen werden rechnerisch im Einzelfall teilweise doppelt so viele Stellplätze benötigt als nachgewiesen werden können. Aus diesem Grund zeigt der Rahmenplan Optionsflächen denkbarer Standorte für Parkpaletten auf, um einen prognostizierten zukünftigen Stellplatzbedarf städtebaulich einbinden zu können. Dieser optionale Neubau der Parkpaletten wird ausschließlich bei einem maximalen Motorisierungsgrad erforderlich. Allerdings dürfte für den Stadtteil eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Motorisierung charakteristisch bleiben, die eine Deckung des Stellplatzbedarfs begünstigt.

<sup>30</sup> In den verschiedenen Arbeiten der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen variieren die empfohlenen Breiten für Fuß-/Radweganlagen zwischen 4 m (FGSV 1993), 5 m (FGSV 2002) und 6,50 m (FGSV 1995b). Daher sollte eine Breite von mindestens 4 m angestrebt werden.

#### 4.4 Freiraumplanerisches Konzept

Zukünftig soll bereits beim ersten Betreten des Stadtteils ein einladender und zeitgemäßer Eindruck vermittelt werden. Zu diesem Zweck erhalten die stadträumlichen Visitenkarten, die Eingänge und die Straßenräume des Gebietes, eine grundlegende Umgestaltung. Durch Baumpflanzungen werden platzartige Erweiterungen an den Zugängen des Stadtteils sowie im Verlauf der Hauptschließungsstraßen geschaffen. Großkronige Straßenbäume gliedern den Straßenraum sowie die Stellplatzanlagen und mildern den Blick auf die vorherrschenden Großstrukturen der Bebauung.

Durch den Rückbau werden Flächen freigegeben, die für Stadtteilparks und Grünzüge genutzt werden können. So wird im Bereich des Stadtteilzentrums die Anlage einer hainartig bepflanzten Fläche, der „Schöne Wald“, vorgeschlagen, in die mehrere Spielflächen integriert sind. Denkbar wären – in direkter Nachbarschaft zum Labyrinth – ein Bolzplatz sowie eine Spielfläche mit Skaterbahn. Um mögliche Lärmbelastigungen der benachbarten Wohngebäude zu vermeiden, könnten diese Spielbereiche mit einer wallartigen Bodenmodellierung umgeben werden. In Richtung Stadtpark sollte eine Grünverbindung entstehen, die innerhalb der bestehenden und zu verlängernden dreireihigen Baumpflanzung von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann.

Weitere Verbindungen zum Stadtpark bzw. zur Pappelallee sind von der Makarenkostraße aus geplant: Zum einen soll die Baumallee, die den südlichen Abschnitt des Puschkinrings begleitet, bis zur Pappelallee fortgeführt werden. Aufgrund der Platzverhältnisse und der bestehenden, senkrecht angeordneten Stellplätze im nördlichen Bereich des Puschkinrings wird eine Führung neben der Straße bevorzugt. Zum anderen wird eine Wegeführung zwischen dem durch die Medigreif Unternehmensgruppe genutzten Gelände und dem Berufsbildungswerk angestrebt, um die Barrierewirkung dieser beiden Einrichtungen zu mildern und von den Wohngebieten an der Makarenkostraße eine direktere Verbindung, beispielsweise zum Sport- und Freizeitbad, zu ermöglichen.

Zwischen der Bebauung entlang der Makarenkostraße und dem Gelände von Medigreif bzw. des Berufsbildungswerks (bbw) ist die Anlage eines Grünzuges vorgesehen, in den der „Garten des Wissens“ als freiraumgestalterisches Pendant zu den zahlreichen Bildungseinrichtungen des Stadtteils eingebettet wird. Zur vollständigen Realisierung dieses Grünzuges sind eine Reihe von Einzelmaßnahmen erforderlich: Unter anderem muss eine kleingärtnerisch genutzte Fläche eine öffentliche Durchwegung erhalten und das bbw eine (bisher ungenutzte) Teilfläche seines Geländes bereitstellen, um eine Verbindung zum Puschkinring bzw. zum Stadtpark zu ermöglichen.

Außerdem soll in der Grünverbindung entlang der Anklamer Straße, die sich bis zum Einkaufszentrum Elisenpark erstreckt, zwischen Ernst-Thälmann-Ring und Koitenhäger Landstraße ein Lückenschluss erzielt werden, indem Wegeführungen insbesondere in den Kreuzungsbereichen verbessert und Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Weitere Aufwertungen der Freiraumsituation sollten durch Wohnumfeldmaßnahmen in einigen Wohnhöfen, die Neugestaltung der Außenanlagen des Schulkomplexes und die Aufwertung von Spielplätzen erreicht werden.



## 4.5 Maßnahmenkonzept

Im Folgenden werden die Maßnahmen zusammengestellt, die für den Umbau und die Weiterentwicklung von Schönwalde II von besonderer Bedeutung sind:

1. Gestaltung eines Stadtteilzentrums im Bereich Ernst-Thälmann-Ring / Ostrowskistraße: Errichtung von pavillonartigen Gebäuden für Einzelhandel und Gastronomie, Gestaltung des „Schönen Waldes“ mit Spielmöglichkeiten für Jugendliche.
2. Anlage eines Kreisverkehrs an der abknickenden Vorfahrt Makarenkostraße – Ernst-Thälmann-Ring, Anbindung der Ostrowskistraße.
3. Neugestaltung eines Stadtteilplatzes zwischen Schönwalde Center und nördlich angrenzendem Einzelhandelsgebäude.
4. Aufwertung und Belebung der Makarenkostraße durch raumbildende Grünstrukturen (Straßenbäume, platzförmige Erweiterungen) und ergänzende Einzelhandelsnutzungen oder gastronomische Angebote in pavillonartigen Neubauten, verkehrsberuhigende Maßnahmen als Querungshilfen.
5. Gestaltung von Eingangssituationen als „Tore“ des Stadtteils an der Anklamer Straße, der Makarenkostraße, am Ernst-Thälmann-Ring und an der Pappelallee, Neuordnung der Fuß- und Radwegebeziehungen im Kreuzungsbereich Anklamer Straße / Koitenhäger Landstraße, verkehrsberuhigende Maßnahme zur Querung der Erschließungsstraße Koitenhäger Landstraße 3 / Ernst-Thälmann-Ring 55.
6. Anlage eines Grünzuges zwischen Karl-Liebknecht-Ring und Stadtpark: teilweise Umgestaltung des Parkplatzes an der Makarenkostraße (Wegfall von Stellplätzen an der Ostseite), Freiraumgestaltung der Flächen südlich des Medigreif-Geländes und Gestaltung eines „Garten des Wissens“, Durchwegung von Kleingärten, Flächen im Eigentum der Ernst-Moritz-Arndt-Universität, der Kindertagesstätte „A.S. Makarenko“ und des Berufsbildungswerkes.
7. Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Stadtteilzentrum und Stadtpark: Fortführung der dreireihigen Baumpflanzungen entlang des Ernst-Thälmann-Ringes, verkehrsberuhigende Maßnahme zur Querung des Ernst-Thälmann-Ringes.
8. Fortführung der Allee zwischen Makarenkostraße und Puschkinring bis zum Stadtpark, verkehrsberuhigende Maßnahme an der Makarenkostraße zur Anbindung der Allee.
9. Herstellung einer Wegebeziehung, die Großsiedlung und Pappelallee verbindet und zwischen den Flächen der Medigreif Unternehmensgruppe und des Berufsbildungswerks verläuft.
10. Umgestaltung der Brachfläche zwischen Berufsbildungswerk und Puschkinring: Erweiterungsfläche für das Berufsbildungswerk, Gestaltung einer Wegeverbindung zur Pappelallee, Aufhebung des provisorischen Parkplatzes und städtebauliche Einbindung von Stellplatzflächen.
11. Aufwertung der Freiflächen an der „Kiste“.
12. Umgestaltung und Aufwertung der Schulhofflächen.
13. Aufwertung und Neugestaltung von Wohnhöfen.
14. Funktionale und gestalterische Aufwertung des Spielplatzes nördlich des Puschkinrings.
15. Aktivierung der Bewohnerschaft beim Umbau des Stadtteils und Aufwertung des Wohnumfeldes durch ein Quartiersmanagement.

Um ein deutliches Signal für die Veränderung und Aufwertung des Stadtteils zu setzen, sollten einzelne Maßnahmen möglichst bald konkretisiert und zügig realisiert werden („Leuchtturmprojekte“)<sup>31</sup>:

- Errichtung der pavillonartigen Gebäude östlich des Ernst-Thälmann-Rings (Teilrealisierung der Maßnahme 1).
- Umgestaltung der abknickenden Vorfahrt Makarenkostraße – Ernst-Thälmann-Ring zu einem Kreisverkehr (Maßnahme 2).

<sup>31</sup> Diese Priorisierung besonders vordringlicher Maßnahmen ist auch ein Anliegen des MABL M-V und wurde in der Abstimmung am 14. Juni 2005 nochmals besonders hervorgehoben.

- Neugestaltung eines Stadtteilplatzes zwischen Schönwalde Center und nördlich angrenzendem Einzelhandelsgebäude (Maßnahme 3).
- Pflanzung von Großbäumen als Straßenbäume in der Makarenkostraße und Anlage einer platzförmigen Erweiterung vor dem Institutsgebäude der Ernst-Moritz-Arndt-Universität (Teilrealisierung der Maßnahme 4).
- Gestaltung von Eingangssituationen als „Tore“ des Stadtteils an der Anklamer Straße, der Makarenkostraße, am Ernst-Thälmann-Ring und an der Pappelallee (Maßnahme 5).
- Wegeverbindung zwischen Stadtteilzentrum und Stadtpark (Maßnahme 7).

Die Umsetzung dieser Maßnahmen sollte durch eine aktivierende Bürgerbeteiligung begleitet werden, bei der zeitgemäße Partizipationsmethoden (z.B. Planning for Real, Planungswerkstätten, Open Space) zum Einsatz kommen. Die Initiative der Bewohner, die mit diesen Methoden geweckt und verstärkt werden kann, dürfte zu einer positiven Belebung des Stadtteils führen.