



RAHMENPLAN FORTSCHREIBUNG 2004 SCHÖNWALDE I

*Umbau des Wohngebietes
im Rahmen des
Förderprogrammes
Stadtumbau Ost*

Greifswald

Stadtplanung aktuell Nr.35

Impressum

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

Der Oberbürgermeister

Dr. Arthur König

Stadtplanungsamt

Rathaus • Postfach 31 53 • 17461 Greifswald

Fon 038 34 / 52 42 11 • Fax 038 34 / 52 42 13

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

als Beauftragte

Lange Straße 1/3 • 17489 Greifswald

Fon 038 34 - 79 730 • Fax: 038 34 / 79 73 43

ARGE

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN SCHÖNWALDE I

Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO

Carola Morgenstern



Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Fon 038 34 / 89 83 66

p**bh**

Planungsbüro Hahm GmbH VBI

Mindener Straße 205 • 49084 Osnabrück • Fon 0541 / 18 190

Die Fachgebiete Städtebauliche Gestaltung, Gebäude und Nutzungen, Freiräume sowie Vorbemerkungen, Maßnahmen und Federführung oblagen dem Büro Morgenstern, das Fachgebiet Verkehr dem Büro Hahm.

März 2003 bis Januar 2005

Kiebu-Druck GmbH

Ziegelhof 27 • 17489 Greifswald • Fon 038 34 / 50 08 62

500 Stück

Herausgeber

Bearbeitung

Bearbeitungszeitraum

Druck

Auflage

Hansestadt Greifswald

Schönwalde I

Fortschreibung Rahmenplan

Kurzfassung

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	2
1.1.	Vorwort	2
1.2.	Rückbauplanung des ISEKs	4
2.	Bestandserfassung	7
2.1.	Städtebauliche Gestaltung	7
2.2.	Gebäude und Nutzungen	8
2.3.	Freiräume	9
2.4.	Verkehr	10
3.	Problemanalyse	12
3.1.	Städtebauliche Gestaltung	12
3.2.	Gebäude und Nutzungen	13
3.3.	Freiräume	15
3.4.	Verkehr	16
4.	Rahmenplan	18
4.1.	Städtebauliche Gestaltung	18
4.2.	Gebäude und Nutzungen	19
4.3.	Freiräume	23
4.4.	Verkehr	24
4.5.	Maßnahmen	26

Karten und Pläne

Nr.	Karte / Plan	Maßstab
1	Übersichtskarte	1:30.000
2.2.1	Bestand Gebäudenutzungen	1:4.500
2.3	Bestand Freiraum	1:4.500
3	Konfliktekarte	1:4.500
3.4.2	Parkraumauslastung Nacht	1:4.500
4	Leitplan	1:4.500
4.1/2	Fachplan Städtebau und Hochbau	1:4.500
4.3	Fachplan Freiraum	1:4.500
4.4	Fachplan Verkehr	1:4.500
4.5	Maßnahmenplan	1:4.500
4.5.1	Maßnahmenübersicht	
4.5.2	Beispiel Freiraum - Innenhof	1:500
4.5.3	Beispiel Freiraum - Zeilenbebauung	1:500



Die Langfassung - das Fachgutachten - liegt einschließlich der weiteren Pläne und der Ergänzungen im Ergebnis der Abstimmung vom 02.12.2004 mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern im Stadtplanungsamt der Hansestadt Greifswald vor.

1. Vorbemerkungen

1.1. Vorwort

Für die Entwicklung der Hansestadt Greifswald bestehen gute Chancen, wenn es gelingt, die Vorteile zu nutzen, die sich aus der räumlichen Lage in der baltischen Region, der Qualifikation der Bewohner, den lokal vorhandenen Strukturen und der erreichten Lebensqualität ergeben.

In und um Greifswald, das sich als weltoffene Stadt begreift, konzentrieren sich Lehre und Forschung, Kliniken und Rehabilitationseinrichtungen. In der Nähe der Stadt liegen attraktive Erholungsräume. Als Teiloberzentrum hat Greifswald vielfältige Versorgungsfunktionen.

In die erfolgreiche Stadtsanierung, die wesentlich zur Verbesserung der Lebensqualität in Greifswald beigetragen hat, wird der Umbau der Plattensiedlungen einbezogen. Dieses Ziel besteht gerade auch unter dem großen Handlungsdruck infolge ungünstiger werdender Bedingungen.

Fortschreitender Stellenabbau, hohe Arbeitslosigkeit und soziale Unsicherheit haben in Ostdeutschland zu sehr geringer Geburtenrate und immenser Abwanderung hauptsächlich junger Bewohner geführt.

Die Wohnungs-Abrissplanungen zum Programm „Stadtumbau Ost“ - wurden von den steigenden Leerstandszahlen überholt.¹

Im Juni 2003 betrug in Mecklenburg Vorpommern der Wohnungsleerstand 13%.² Zum Abriss im großen Umfang gibt es keine Alternative mehr.

Der brauchbare Bestand bedarf der Aufwertung, um nicht weiterhin passiv Neubau zu fördern, der unnötig den Leerstand vergrößern würde.

Ende 2003 lebten in Schönwalde I ca. 9.000 Einwohner in etwa 4.500 Wohnungen. Weitere ca. 500 Wohnungen standen leer.



¹ Freitag, Lutz: „Städte drohen zu veröden...“, Interview des Präsidenten des GdW Bundesverbandes Deutscher Wohnungsunternehmen, S. 30. In: Wirtschaft & Markt, März 03, Berlin 2003, S 30f

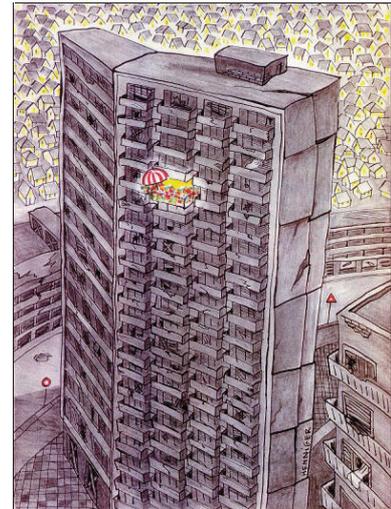
² Kesselring, Doris: Ein leeres Land mit leeren Wohnungen. In: Ostseezeitung, vom 20.06.03, Greifswalder Zeitung, Rostock 2003, S. 3

Vor etwa zehn Jahren begann die erste Überplanung von Schönwalde I im Zuge des Programms „Wohnumfeldverbesserung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern.³ Große Teile des Gebiets konnten seitdem aufgewertet werden. Mit dem Programm „Stadtumbau“ soll unter den wesentlich veränderten Bedingungen eine weitere Aufwertung von Schönwalde I erreicht werden. In diesem Sinne wird der Rahmenplan des Wohngebiets Schönwalde I fortgeschrieben.

Diese Kurzfassung gibt einerseits einen Überblick zum Stadtteil und konzentriert sich andererseits auf Problemlagen und Lösungsansätze.

Die Planung berücksichtigt die Ergebnisse der Beteiligung der Bürger, der Wohnungsunternehmen, der Träger Öffentlicher Belange und der Beratung in den kommunalen Gremien.

Mit dem Beschluss vom 27.09.2004 der Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald und nach der Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (MABL M-V) am 02.12.2004 wurde die Fortschreibung des Rahmenplans zur Leitlinie für die Entwicklung von Schönwalde I.⁴



Eine exklusive Adresse: Die Schmittmayers bewohnen das größte Einfamilienhaus der Welt!
(Abbildung: Barbara Henniger, Eulenspiegel Zeitschrift, Nr. 2/03, Berlin 2003, S. 33)

Rückgebauter Fünfgeschosser in Leinefelde – ein Geschoss wurde abgetragen, im nunmehr oberen Geschoss wurden Dachterrassen ausgespart

³ Der Rahmenplan wurde als „Städtebauliches Konzept“ erarbeitet. - Städtebauliches Konzept Schönwalde I, Hansestadt Greifswald / Arbeitsgemeinschaft Tangram Architektengemeinschaft GmbH - Karl Peter Schreckenberk & Partner - Hanseplanung, Greifswald 1994

⁴ Geändert und ergänzt nach der Abstimmung mit dem MABL M-V.

1.2. Rückbauplanung des ISEKs⁵

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Greifswald vom Juli 2002, das im Rahmen des Wettbewerbs Stadtumbau Ost erarbeitet wurde, prognostizierte mit Hilfe von Szenarien Bevölkerungsentwicklung sowie Wohnungsbedarf und leitete daraus Zielstellungen für den Wohnungsrückbau ab.

Der prognostizierte Entwicklungskorridor wird von einem günstigeren gemäßigt optimistischen Szenario und einem ungünstigen prozesskonstanten Szenario begrenzt. Im gemäßigt optimistischen Szenario wird von einem Ausgleich des negativen Wanderungssaldos bis 2008 ausgegangen. Das prozesskonstante Szenario basiert auf landestypischen Wanderungskoeffizienten, wobei schließlich die Tendenz zu einem sich bis 2015 ausgleichenden Wanderungsgeschehen angenommen wird.⁶

Aus diesen Szenarien wird gefolgert, dass die Zahl der Greifswalder Einwohner mit Hauptwohnsitz - einschließlich Studenten - von 2001 bis 2015 um 11,3% bis 17,5% zurückgeht.⁷

Die betrachteten demografischen Entwicklungen hängen wesentlich von wirtschaftlichen Entwicklungen ab, wie einer Verringerung des wirtschaftlichen Ungleichgewichts zum Westen Deutschlands.

Die tatsächliche Entwicklung kann günstiger, jedoch auch ungünstiger verlaufen.

Jahr	Szenario gemäßigt optimistisch		Szenario prozesskonstant	
	Einwohner ohne Studenten	Einwohner mit Studenten	Einwohner ohne Studenten	Einwohner mit Studenten
2001	52.097	53.210	52.097	53.210
2005	50.226	51.339	48.907	50.020
2010	48.172	49.285	45.764	46.877
2015	46.064	47.177	42.768	43.881

Im Dezember 2000 waren in Greifswald 29.371 Wohnungen vorhanden.⁸

Als verfügbar wurden für 2001 (unter Abzug von Ferienwohnungen und nicht erfassten Wohnungsabgängen) 29.100 Wohnungen angenommen⁹.

⁵ Im Ergebnis der Abstimmung mit dem MABL M-V aus der Langfassung übernommen.

Der Begriff „Rückbau“ schließt hier einen kompletten Abriss mit ein.

⁶ ISEK, S. A-7

⁷ ISEK, S. A-8, Tabelle 2.1-3, Quelle ISRU und ISEK-Materialband, Tabelle Prognose der Einwohner am Hauptwohnsitz für die Gesamtstadt, alle Szenarien, Quelle ISRU

⁸ ISEK, S. A-19

⁹ ISEK, S. A-22

2000 bestanden in den Stadtteilen, die überwiegend Plattensiedlungen sind, 16.407 Wohnungen, davon

- im Ostseevierviertel 4.243 WE (25,9%),
- in Schönwalde I / Südstadt 6.647 WE (40,5%),
- in Schönwalde II 5.517 WE (33,6%).¹⁰

Ab 1997 war bei den drei großen Wohnungsunternehmen ein schneller Anstieg des Leerstands zu verzeichnen, von 670 auf 1.650 Wohnungen im Jahr 2001. Diese Unternehmen hatten 2001 durchschnittlich 8,9% Leerstand, dabei in Schönwalde I / Südstadt 8,7%, in Schönwalde II 7,8% und im Ostseevierviertel Parkseite 35,1%.¹¹ Der Gesamtleerstand in Greifswald wurde auf 7-8% der Wohnungen geschätzt.

Für 2001 wurde ein Wohnungsbedarf von 26.814 Wohnungen ermittelt. Zuzüglich einer 2%igen Fluktuationsreserve wurde für 2001 von einem Sollwohnungsbestand von 27.350 Wohnungen ausgegangen. Über diesen Sollwohnungsbestand hinaus gab es in Greifswald schon 2001 einen Überhang von 1.750 Wohnungen.¹² Es wurden - ohne Rückbaumaßnahmen - ein Bestand von 29.380 Wohnungen und ein Wohnungsüberhang von 3.238 bis 4.733 Wohnungen bis zum Jahr 2015 angenommen.¹³

Dieser Sollwohnungsbestand entsprach 2001 ca. 0,514 Wohnungen / Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Derzeit ist - grob gerechnet - mit der Verringerung der Einwohneranzahl um je zwei Personen der Leerstand je einer weiteren Wohnung verbunden.

Jahr	Szenario gemäßigt optimistisch		Szenario prozesskonstant	
	Sollwohnungsbestand	Überhang	Sollwohnungsbestand	Überhang
2001	27.350	1.750	27.350	1.750
2005	27.666	1.514	27.130	2.050
2010	27.510	1.770	26.491	2.789
2015	26.142	3.238	24.647	4.733

Der zu erwartende Wohnungsneubau wurde dabei mit jährlich 100 Wohnungen, also bis 2015 insgesamt 1.400 Wohnungen angesetzt.¹⁴

Der Rückbaubedarf bis 2015 wurde in Höhe der Hälfte des erwarteten Wohnungsüberhangs gemäß prozesskonstantem Szenario, also 2.350 Wohnungen, beziffert. Der Rückbau würde so 8% des für 2015 ohne Rückbau erwarteten Wohnungsbestands umfassen.

¹⁰ ISEK, S. A-32, Tabelle 2.5-1, S. A-33, Tabelle 2.5-2

¹¹ ISEK, S. A-21

¹² ISEK, S. A-23f

¹³ ISEK, S. A-23, Tabelle 2.3-3, Quelle Berechnungen F+B GmbH

¹⁴ ISEK, S. A-40

Beim Eintreten des prozesskonstanten Szenarios würde der Leerstand immer noch 8% betragen. Das bedeutet, dass beim Eintreten dieses Szenarios keine nennenswerte Besserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht werden kann und anhaltende gravierende wirtschaftliche Auswirkungen auf die Wohnungseigentümer zu erwarten sind.

Da es sich bei der Leerstandsentwicklung um einen dynamischen Prozess handelt, der sich in einem vermuteten Korridor bewegt, sollte bei den auf dem ISEK basierenden städtebaulichen Vorbereitungen des Rückbaus in einem überschaubaren Rahmen auf sich ändernde Entwicklungen reagiert werden können.

Die Zielstellung der Wohnraumminderung weist für Schönwalde I einen Abgang von 604 Wohnungen aus.¹⁵ Die vorliegende Planung behält - soweit wie derzeit möglich - neben der gemäßigt optimistischen Zielsetzung der Wohnraumminderung im ISEK auch eine angenommene ungünstigere Entwicklung im Auge.

Relativierend und ohne vorgreifen zu wollen, ist bereits an dieser Stelle zu erwähnen: Neben wohnungswirtschaftlichen bestehen insbesondere städtebauliche Gründe für Veränderungen im Gebiet.

Bei den nötigen mehrjährigen Vorbereitungen ist es vorteilhafter, bei günstiger Entwicklung auf einen Teil des Rückbaus zu verzichten, als bei ungünstiger Entwicklung verspätet reagieren zu können.

¹⁵ ISEK, Materialband, Planung Wohnungsbestand bis 2015 nach Stadtteilen

2. Bestandserfassung

2.1. Städtebauliche Gestaltung

Die Gestalt von Schönwalde I ist durch die zeittypischen baulichen Ausdrucksmittel des Massenwohnungsbaus zwischen Ende der 1960er Jahre und 1990 geprägt. Schönwalde I wurde seit 1968 erbaut und bildet zusammen mit der Südstadt den Stadtteil 8.



Planausschnitt aus dem Bebauungsplan, Stand 1971 - Plan „Namensgebung“ (Reproduktion eines Plans der Hansestadt Greifswald, Stadtplanungsamt, nachbearbeitet)

Die Lomonossowallee ist die Hauptachse des Wohngebiets. Zwei Nebenachsen, der Ernst-Thälmann-Ring und die Heinrich-Hertz-Straße, verbinden die Hauptachse zum einen mit dem Nachbargebiet Schönwalde II und zum anderen mit dem Haltepunkt Süd der Deutschen Bahn AG.

Im Gebiet überwiegen die 5...6-geschossigen Wohngebäude, ergänzt durch 9...11-geschossige Wohngebäude, 5...7-geschossige Punkthäuser sowie durch niedrigere Bebauung für andere Nutzungen.

Die meisten städtebaulich-räumlichen Situationen haben keinen annehmbaren maßlichen Bezug zum Bewohner. Die Wohngebäude sind zeilenartig sowie rechtwinklig angeordnet. Die offene Bebauungsform ermöglicht eine große Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer.

Die Freiflächengestaltung differenziert zwar allgemein zwischen den öffentlichen und den sonstigen Flächen, hingegen meist nicht zwischen gemeinschaftlichen und hausbezogenen bzw. privaten Flächen.

Der öffentliche Raum konnte nach Verlusten ab 1995 mit Kunstwerken bereichert werden.¹⁶

Die Struktur von Schönwalde I wird in drei Bereichen erheblich gestört: Im Westteil des Gebiets befindet sich eine Gewerbebrache, der östliche Abschnitt des Südrands wird in großen Teilen von Garagen gebildet und im westlichen Abschnitt des Südrands sind umgenutzte Bauarbeiterunterkünfte vorhanden.

2.2. Gebäude und Nutzungen

In Schönwalde I befinden sich etwa 5.050 Wohnungen, die ca. $\frac{3}{4}$ der Bruttogeschossfläche umfassen.¹⁷ Der restliche Anteil an der Bruttogeschossfläche verteilt sich auf öffentliche Einrichtungen, Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Büros, sonstige gewerbliche Nutzung u.a. Das Gebiet ist insgesamt gut mit Wohnfolgeeinrichtungen ausgestattet. Es mangelt an Arbeitsmöglichkeiten im Gebiet, an kulturellen Einrichtungen, an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und an Einrichtungen, deren Bedeutung über den Stadtteil hinausgeht.

Die Flächen des Gebiets sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grün- und Verkehrsflächen ausgewiesen.¹⁸

Schönwalde I hat 8.973 Bewohner mit Hauptwohnsitz (31.12.2003), also etwa ein Sechstel der Einwohner in Greifswald. Die Bevölkerung des Stadtteils sank seit 1993 um ca. 29,4%. Von den 5.054 Wohnungen in Schönwalde I stehen 543 Wohnungen leer (31.12.2002), somit 10,7% des Bestands.¹⁹



Flächenreserven und ungestalteter Freiraum im Westteil des Gebiets



Abweisendes, unsaniertes Wohnhaus in spartanischem Umfeld



Saniertes Wohnhaus mit freundlichem Erscheinungsbild

¹⁶ Bildkünstlerische und dekorative Gestaltung im Außenraum, o.A., o.J. (etwa 1992)

¹⁷ Bestandserfassung und Analyse wurden im Jahr 2003 erarbeitet, somit fanden allgemein Daten vom 31.12.02 Verwendung. Einige allgemeine demografische Daten wurden nachträglich mit Stand vom 31.12.03 aktualisiert.

¹⁸ Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald, Hansestadt Greifswald / Büro für Städtebau Spengelin-Gerlach-Kistler und Partner, Greifswald 24.08.1999

¹⁹ Durch die Freizüge im Zusammenhang mit dem Stadtumbau im Ostseeviertel Parkseite hat sich für die WGG in Schönwalde I der Wohnungsleerstand verringert - von 97 Wohnungen am 31.12.02 auf 52 Wohnungen am 31.12.03 (ohne Wohnungen der WGG in Wohneigentumsanlagen). Die Grundaussagen zur Problematik des Wohnungsleerstandes in Schönwalde I ändern sich damit jedoch nicht.

Der überwiegende Teil der Bausubstanz ist in Fertigteilbauweise errichtet worden. Bei den meisten Gebäuden besteht Sanierungsstau. Die Gestaltung der Wohngebäude folgt der Typisierung der Funktionen und der Konstruktionen. Die Fassaden der Wohngebäude sind zumeist unzureichend gegliedert.

Abwechslung und Belebung brachten seit 1990 einige gut gestaltete Fassadensanierungen von Wohngebäuden, die Geschäftsneubauten und -erweiterungen sowie die Gebäudeumbauten für Schulzwecke an der Hans-Beimler-Straße und der Loissiner Wende.

Eine Reihe von Nichtwohngebäuden wurden in den zurückliegenden Jahren abgerissen, so gewerbliche Bauten, Schuppen und Lauben und für den Neubau eines Supermarkts eine Kaufhalle.

2.3. Freiräume

Schönwalde I ist nicht an das übergeordnete Grünsystem angebunden. In die freie Landschaft hat das Gebiet eine indirekte Verbindung über Wege.

Stadtteilbezogene, öffentliche Freiräume sind in Schönwalde I als Grünzüge, Sportanlagen und Jugendtreffs, Straßen und Plätze vorhanden. Zusammenhängende Grünzüge erstrecken sich neugestaltet entlang der Anklamer Straße und ungestaltet entlang der Schönwalder Landstraße. Die 5 Sportanlagen in Schönwalde I, u.a. der Stadtteilpark Ost, sind neu gestaltet und mit Ausnahme der Anlage der Waldorfschule öffentlich zugänglich. Die beiden Treffs für Jugendliche im Außenbereich der Clubs sind in gutem Zustand. Das Potenzial der Straßenräume ist in Hinblick auf die Freiraumgestaltung vernachlässigt. So sind sie mit straßenbegleitendem Großgrün meist nur ansatzweise ausgestattet. Öffentliche Plätze im eigentlichen Sinne gibt es wegen mangelnder räumlicher Fassung im Gebiet nicht. Die vorhandenen platzähnlichen Bereiche sind meist in schlechtem Zustand, da sie unzureichend gepflegt bzw. unterhalten werden.

Die blockbezogenen, halböffentlichen Freiräume - die Flächen an der Straßenseite der Wohnblöcke und die Innenhöfe - sind in Nutzbarkeit und Gestaltqualität sehr differenziert. Sowohl die „Baumpflanzaktion Schönwalde“ in den 70er Jahren und die Maßnahmen der



Sportplatz im Stadtteilpark Ost



Jugendtreff am Jugendclub der Joliot-Curie-Straße

Wohnumfeldverbesserung ab 1995 haben das Gebiet wesentlich aufgewertet, waren jedoch nicht flächendeckend. In großen Teilen des Gebiets sind die Freiraumanlagen erneuerungs- und ergänzungsbedürftig.

In Schönwalde I existieren 33 öffentliche Spielplätze und 7 weitere Spielbereiche auf dem Gelände von Kindertagesstätten und Schulen. Von den Spielplätzen befindet sich nur etwa die Hälfte in gutem Zustand.

Die Strukturebene der hausbezogenen, „privaten“ Freiräume, also dem Haus zugeordnete Aufenthaltsbereiche, fehlt fast völlig. Die noch nicht aufgewerteten Hauseingangsbereiche sind größtenteils gleichförmig gestaltet, meist ohne jegliche Eingrünung und Sitzmöglichkeiten.

Die Ausstattung der Freiräume weist in den nicht neu gestalteten Bereichen erhebliche Defizite auf, bis hin zu Müllcontainer-Stellflächen, die keine Einfriedung oder Begrünung haben.



Hauseingangsbereich eines individuell gestalteten Blocks

2.4. Verkehr

Die äußere Erschließung des Rahmenplangebiets Schönwalde I, d. h. die Anbindung an das städtische und überörtliche Straßennetz, ÖPNV-Liniennetz und Radverkehrsnetz, ist insgesamt als gut einzustufen.

Dagegen sind hinsichtlich der inneren Verkehrserschließung des Gebiets insbesondere netzstrukturelle Mängel sowie diverse straßenbautechnische oder gestalterische Defizite zu konstatieren.

Eine heute übliche, der funktionalen Kategorie der jeweiligen Straßen entsprechende Hierarchisierung der zulässigen Geschwindigkeiten ist im Rahmenplangebiet nur in Ansätzen verwirklicht worden.

Durch ihren überdimensionalen, verkehrstechnisch völlig unnötigen Ausbau bildet die Lomonossowallee eine starke städtebauliche Barriere, zumal im gesamten Straßenbereich keinerlei signaltechnisch oder durch Fußgängerüberwege („Zebrastreifen“) gesicherte Querungsstellen für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer existieren.

Für den Analyse-Zeitpunkt im Jahr 2003 ergibt sich eine Bilanz von rd. 5.200 Pkw-Stellplätzen für eine im Rahmenplangebiet verbliebene Einwohnerzahl von

Fließender Verkehr



Ernst-Thälmann-Ring

Ruhender Verkehr

rd. 9.000 Personen, bzw. für rd. 5.100 Wohnungen im Gebiet.

Mit Ausnahme der südlich gelegenen Garagenkomplexe sind sämtliche Parkieranlagen sowie das im Straßenraum freigegebene Parken durchweg in unmittelbarer Nähe der Wohnblöcke angeordnet. Hierbei entsprechen die Proportionen der Parkraumkapazitäten jedoch nicht immer den Proportionen der Gebäude, die insbesondere im Bereich der Lomonossowallee und im Ernst-Thälmann-Ring als hochverdichtete Bebauung, teilweise in großen Hochhäusern, konzentriert sind.



Senkrechtparkstände im Dubnaring

3. Problemanalyse

3.1. Städtebauliche Gestaltung

Die sichtbare Strukturierung des Gebiets durch Achsen erfolgte allgemein mittels breiterer Straßenräume und durch die Ansiedlung von Handel und Dienstleistung. Sie wird hingegen durch die Bebauungshöhen nur wenig unterstützt. Insbesondere mangelt es an wirksamen Orientierungspunkten. Störungen in der Raumbildung können durch bauliche Ergänzungen oder Großgrün behoben werden. Der verringerten Nutzungsintensität ist städtebaulich durch neue Nutzungen zu begegnen.

Nötig erscheint in Hinblick auf Funktion und Unterhaltung eine Freiraumstrukturierung in öffentliche, gemeinschaftliche und hausbezogene („private“) Flächen. Die Möglichkeiten der Strukturierung und Gliederung der Straßen- und Hofräume wurden im Wesentlichen erst mit dem Beginn der Wohnumfeldverbesserung genutzt. Trotz guter Lösungen, wie dem Grünzug entlang der Anklamer Straße, steht die Umgestaltung fast aller Straßen-, Platz- und vieler Hofräume noch bevor.

Das jeweilige Zeitgefühl bedarf Möglichkeiten der Widerspiegelung durch Kunstwerke im öffentlichen Raum. Im Gebiet bestehen noch Defizite an Kunst im öffentlichen Raum.

Komplettierende Gestaltungselemente - wie Wegegestaltung, Bepflanzung, Beleuchtung, Stadtmöblierung usw. schaffen - neben ihrem unmittelbaren Nutzen - weitere Orientierungs- und Identifikationsmöglichkeiten. Bis auf die Bereiche mit Neubauten und verbessertem Wohnumfeld ist auch hinsichtlich dieser Gestaltungselemente ein deutliches Defizit zu verzeichnen.

Die wesentlichen städtebaulichen Missstände sind die Gewerbebrache im Westen des Gebiets, die unattraktiven, hauptsächlich mit Garagen bebauten Teilflächen des östlichen Abschnitts des Südrands und der Bereich der umgenutzten Bauarbeiterunterkünfte im westlichen Abschnitt des Südrands.²⁰



Brachliegender öffentlicher Freiraum, Leerstand im Umfeld



Gewerbebrache auf dem ehemaligen Gelände der Verkehrsbetriebe

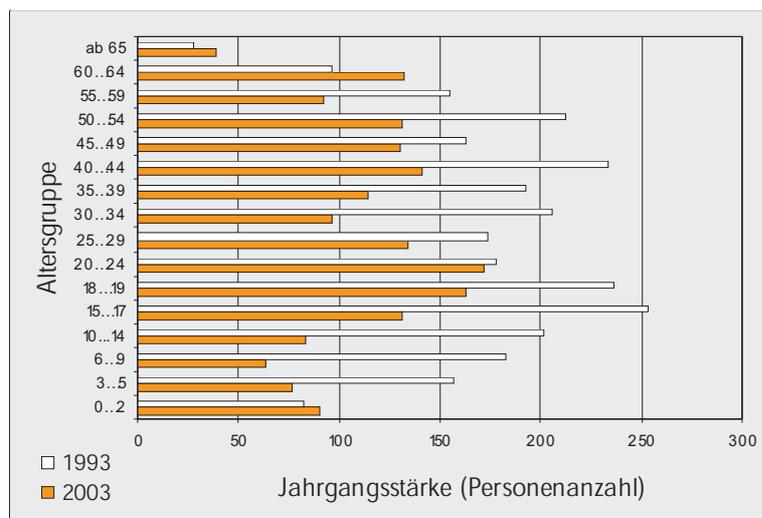


Metallobjekt „Refugium“ (Detail)

²⁰ Letztgenannter städtebaulicher Missstand ist neben der räumlichen Enge insbesondere durch seine unpassende Nutzungsstruktur - hier sind u.a. in Hoflage zur Wohnbebauung die beiden Wohnheime für Spätaussiedler und Asylbewerber untergebracht - auch sozial sensibel.

3.2. Gebäude und Nutzungen

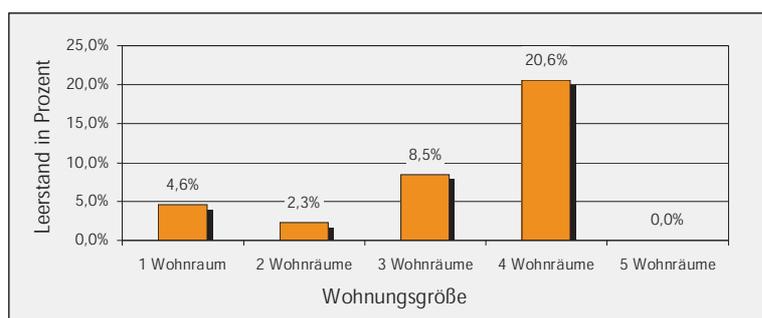
Die demografischen Angaben von Schönwalde I zeigen einen erheblichen Rückgang der Einwohnerzahl, insbesondere bei Kindern und Jugendlichen und - dadurch bedingt - die Erhöhung des durchschnittlichen Alters der Bewohner. Als Folge anhaltender Abwanderung wird eine Dominanz älterer und einkommensschwächerer Gruppen noch verstärkt.



Der Tendenz, dass „die Leute übrig bleiben, denen nichts anderes übrig bleibt“ entgegenzuwirken, ist eine Aufgabe im Stadtumbau. (Zitat: Robert Mudrack, Kunstaktion Blockbuster Weißwasser, 2004)

Entwicklung der Altersstruktur 1993-2003 - durchschnittliche Jahrgangsstärke (Personenanzahl) in Altersgruppen

Jede bewohnte Wohnung in Schönwalde I hatte 2002 durchschnittlich 2,01 Bewohner mit Hauptwohnsitz, gegenüber 2,36 Bewohnern 1993. Die Wohnungsunternehmen WVG und WGG besitzen 90% des Wohnungsbestands.

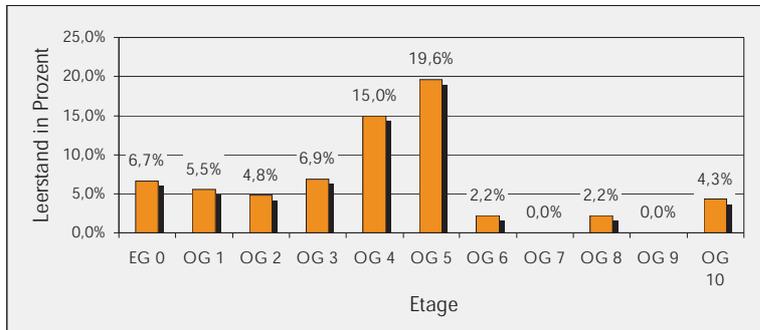


Leerstand im Wohnungsbestand der WVG und der WGG nach Wohnungsgröße (31.12.2002)

Vom Leerstand - durchschnittlich 10,7 % (2002) - überproportional betroffen sind Wohnungen,

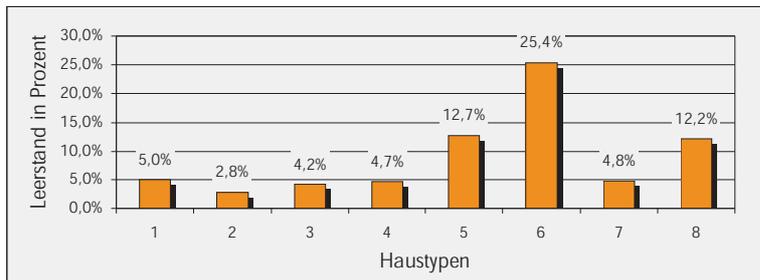
- die höher als drei Obergeschosse liegen (nur wenn kein Aufzug zur Verfügung steht),
- mit mehr als zwei Wohnräumen (haben oft zu kleine Kinderzimmer und Küchen),

- die Straßen bzw. Parkplätze auf beiden Seiten haben,
- die am Giebel liegen,
- die ab der 1. Hälfte der 70er Jahre errichtet wurden.



Leerstand im Wohnungsbestand der WVG und der WGG nach Etagen (31.12.2002)

Parallel zur Aufwertung des Bestands wird sich der bereits vorhandene und aus demografischen Gründen noch steigende Leerstandsanteil nur durch Rückbau und Abriss verringern lassen. Auf der anderen Seite ist das Wohnungsangebot zu wenig differenziert. Es fehlen generell altersgerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnungen und Wohnungen für Behinderte.



Leerstand im Wohnungsbestand nach Haustypen (31.12.2002)

- 1 - mit Wohneigentumsgemeinschaften (Wohnungen der WVG und WGG)
- 2 - mit Aufzug, ohne Kategorie 1
- 3 - Typ I, um 1970, ohne Kategorien 1 und 2, saniert
- 4 - Typ I, um 1970, ohne Kategorien 1 und 2, unsaniert
- 5 - Typ II, 1. Hälfte 70er Jahre, ohne Kategorien 1 und 2, saniert
- 6 - Typ II, 1. Hälfte 70er Jahre, ohne Kategorien 1 und 2, unsaniert
- 7 - Typ III, 80er Jahre, ohne Kategorien 1 und 2, saniert
- 8 - Typ III, 80er Jahre, ohne Kategorien 1 und 2, unsaniert

Die vier Schulen in Plattenbauweise werden zu ca. 2/3 ihrer Kapazität genutzt, die Tendenz ist sinkend. Voraussichtlich werden spätestens ab Sommer 2006 zwei dieser Schulgebäude nicht mehr benötigt.²¹ Der Betreuungsbedarf in den Kindertagesstätten ist erheblich zurückgegangen, von einer erneuten Steigerung wird hier ausgegangen.²² Die Sportanlagen bzw. -plätze in Schönwalde I sind erneuert, die Sporthallen mit Mängeln behaftet²³. Die Anforderungen des Schulsports an Hallenfläche sind knapp abgedeckt, der Bedarf des Vereinsports hingegen nur zu ca. 75%.

²¹ Gem. Stellungnahme (19.05.04) des Schulverwaltungs- und Sportamts.

²² Jugendhilfeplanung in der Hansestadt Greifswald, 2. Fortschreibung der Kindertagesstättenkonzeption für die Jahre 2000/01 bis 2005/06, Stand 12.11.01

²³ Schulentwicklungsplanung der Hansestadt Greifswald für den Zeitraum 2001-2006, Auszug, Statistik April 2000

Den Jugendlichen in Schönwalde I stehen zwei Clubs zur Verfügung.

Während sich in den zurückliegenden Jahren das Angebot an Handel, Gastronomie und Dienstleistung im Gebiet erhöht hat, hat der Rückgang von gewerblichen Nutzungen und Büronutzungen zu Leerstand geführt.²⁴ Weiterer Leerstand ist u.a. mit dem Umzug von Teilen der Stadtverwaltung zu erwarten.

Es mangelt an Arbeitsmöglichkeiten sowie an kulturellen und gemeinschaftlichen Einrichtungen im Gebiet.

Beim überwiegenden Teil der Bebauung besteht Sanierungsstau. Die meisten unsanierten Gebäude können durch ihre Gestaltarmut, Monotonie und augenscheinliche Vernachlässigung keine Identifikation ihrer Bewohner und Nutzer mit der baulich-räumlichen Umwelt bewirken. Die Gebäude bedürfen generell interessanterer Gestaltung. Wie bereits sanierte Gebäude zeigen, wäre es für die Gestaltqualität von Vorteil, wenn bei der Fassadensanierung die Anwendung zufällig wirkender dekorativer Elemente gegenüber einer sachlichen, seriell geprägten Gestaltauffassung zurücktreten würde. Weiterhin soll der Gestaltzusammenhang des Gebiets gewahrt werden.

3.3. Freiräume

Die fehlende Vernetzung der Grünzüge von Schönwalde I mit dem übergeordneten Grünsystem hat klimatische und stadtgestalterische Nachteile. Zur freien Landschaft bildet die stark befahrene Schönwalder Landstraße eine funktionelle und optische Barriere.

Der Grünzug an der Anklamer Straße ist mit dem Wohngebiet verzahnt, der Grünzug an der Schönwalder Landstraße hingegen abgetrennt.

Die Sportanlagen und Jugendtreffs in Schönwalde I sind gut genutzt, teilweise sollten die Angebote komplettiert werden.

Durch das fehlende, straßenbegleitende Großgrün werden die breiten Straßenräume unzureichend gegliedert. Zum Teil stehen der Behebung dieses Missstands ungünstige Leitungs- und Kanalverläufe entgegen.

²⁴ Der eingetretene Leerstand weist - analog dem Wohnungsleerstand - u.a. darauf hin, dass bestimmte Standorte und Bauten aus unterschiedlichen Gründen weniger nachgefragt sind.



Lomonossowallee - bisher nur dem Namen nach eine Allee, Sicht vom Parkplatz Gaußstraße



Freiraum mit gestalterischen Mängeln, ohne Funktionszuweisung und Aufenthaltsqualität

Das Gebiet ist relativ gut durch Rad- und Fußwege erschlossen. Die Lomonossowallee wirkt in ihrer derzeitigen Form als Barriere. Die platzähnlichen Bereiche mit öffentlicher Nutzung werden wegen fehlender Aufenthaltsqualität im Wesentlichen nur als Fußweg genutzt.

Da die Strukturebene der hausbezogenen Freiräume - somit Freiraum für Kontaktmöglichkeiten - praktisch fehlt, wird die Zusammengehörigkeit der Hausgemeinschaft und die Aneignung und Nutzung der Freiräume erschwert.

In den Quartieren, in denen bisher keine Wohnumfeldverbesserung erfolgte, weisen die straßenseitigen Freiräume und Innenhöfe gestalterische Mängel und kaum Aufenthaltsqualität auf. Infolge fehlender oder beschädigter Möblierung sind hier allgemein keine Ruhe- und Begegnungsmöglichkeiten vorhanden.

Die Quartiere mit gestaltetem Umfeld und Aufenthaltsqualität sind in ihrem Bestand zu pflegen und zu erhalten.

Während die neugestalteten Spielplätze gut nutzbar sind, sind die älteren Spielplätze in der Regel in schlechtem Zustand, teilweise demoliert und im Umfeld verunreinigt.

In den öffentlichen Bereichen folgt die erneuerte Freiraummöblierung dem Gestaltungskonzept von Schönwalde I.



Aufenthaltsbereich mit zerstörten Bänken und ungepflegter Umgebung



Neugestalteter Spielplatz in gutem Zustand

3.4. Verkehr

In netzstruktureller Hinsicht zu verbessern sind:

- die großenteils fehlende Differenzierung des zulässigen Geschwindigkeitsniveaus in Straßen unterschiedlicher funktionaler Kategorien innerhalb der Straßennetzhierarchie,
- das Radverkehrsnetz weist zwar eine ausreichende Netzdichte innerhalb des Gebiets auf, jedoch existieren viele Radverkehrsanlagen lediglich als nachträglich in Form von Gehwegen mit Zusatzschild „Radfahrer frei“ angelegte Provisorien. Zudem sind häufig nur einseitige Zweirichtungsradverkehrsanlagen vorhanden, was den gängigen Richtlinien (EAR '95, StVO-Radverkehrsnovelle 1997) widerspricht.

Fließender Verkehr

In straßenbautechnischer und gestalterischer Hinsicht dringend verbesserungswürdig sind

- der sehr unübersichtliche Knotenpunkt Lomonossowallee / Karl-Liebknecht-Ring,
- der überdimensionale Ausbau der Lomonossowallee, der für den nichtmotorisierten Verkehr eine starke Barrierewirkung zwischen westlichem und östlichem Wohnquartier innerhalb des Gebiets bildet,
- das Fehlen gesicherter Querungshilfen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer aus stark belasteten und / oder sehr breiten Hauptsammelstraßen und Hauptverkehrsstraßen.

Die Parkraumbelastungszählungen ergeben eine Auslastung des Parkraums tagsüber von 51 %, nachts 66 %, sodass von einem generellen Parkraumdefizit nicht die Rede sein kann.

Jedoch ist die Parkraumbelastung innerhalb des Gebiets höchst unterschiedlich zu beurteilen:

- die Randbereiche weisen sogar nachts eine Auslastung von unter 50 % auf,
- wohingegen im Bereich Dubnaring, Einsteinstraße und insbesondere Max-Planck-Straße Auslastungen von bis zu 100 % ermittelt wurden.

Teile des Gebiets werden durch Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Dabei handelt es sich insbesondere um den Verkehrslärm stark befahrener Straßen und um anlagenbezogenen Verkehrslärm.²⁵



Unübersichtlicher, nicht verkehrsgerechter Knotenpunkt Lomonossowallee / Karl-Liebkecht-Ring

Ruhender Verkehr



„Wildes“ Parken (Hochhäuser südlich der Einsteinstraße)

²⁵ Erhebliche Verkehrslärmprobleme treten im Umfeld der Diskothek an der Gaußstraße und des Clubs an der Joliot-Curie-Straße auf. Vergl. Stellungnahme vom 03.06.04 des Amtes für Bauwesen und Umwelt, Abteilung Umwelt. Das Umfeld ist von erhöhtem Wohnungsleerstand betroffen. (Vergl. Konfliktekte).

4. Rahmenplan

4.1. Städtebauliche Gestaltung

Grundprinzipien der Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestaltung sind:

- eine sorgsame Umgestaltung unter Einbeziehung der Bewohner,
- die Weiterentwicklung der großräumlichen Struktur unter Nutzung der vorhandenen Gestaltungsansätze,
- die Bildung kleinräumlicher Strukturen.

Die städtebauliche Weiterentwicklung des Gebiets – somit auch die Behebung struktureller und funktioneller Defekte - soll durch den abgestimmten Einsatz der Möglichkeiten der Rahmenplanung, der verbindlichen Bauleitplanung, der Wohnumfeldverbesserung und des Stadtumbaus ermöglicht werden.

Gegenwärtig wird die Beseitigung eines anwachsenden, nicht mehr nachgefragten und finanziell belastenden Leerstands und von bereits vernachlässigten Brachflächen drängend. Genauso steht die Aufgabe, aufzuwerten und alternative Angebote zu schaffen, die Nachfrage und finanziellen Nutzen versprechen.

Daher zielt die Planung auf ein konzertiertes Vorgehen bei Rückbau, Aufwertung und Ergänzung im Sinne städtebaulichen Gestaltens.

Die Aufwertung des Gebiets mit hochbaulichen Nutzungen, Angeboten des Freiraums und verkehrlichen Verbesserungen korrespondiert räumlich mit der Lage von heutigen städtebaulichen Missständen und geplanten Abrissen. Das zusammenhängende Plattenbaugebiet wird dabei vom Westen und Südwesten aus verkleinert, unterstützt von den Bebauungsplänen 26 und 42. Die Gewerbebrache im Westen und angrenzende Bereiche werden zur Stadtwillengegend und zum Stadtteilpark West.²⁶

Der Südrand von Schönwalde I wird ein vorwiegend extensiv gestalteter Grünzug mit Sportangeboten und Stadtwillen sowie Vorbehaltsflächen für Sport, Wohnen, Verkehr und Freiraum. Um diese für das Gesamtgebiet mit zukünftig ca. 4.500 Wohnungen sehr wesentliche Aufwertung vornehmen zu können, ist im östlichen Ab-

Beim Stadtumbau kommt es nicht darauf an, was abgerissen wird, sondern darauf, was bleibt und entsteht.



Verdichtete Bebauung in einem Innenhof in Halle / Saale



Hofstrukturierung durch Mietergärten in Magdeburg-Cracau - diese Struktur ist seit 70 Jahren stabil



Stadtwillen aus wiederverwendeten Platten auf altem Plattenbau-Kellergeschoss in Cottbus-Sachsendorf

²⁶ Der heute übliche Begriff „Stadtwillen“ wird hier für 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser verwendet.

schnitt der Abriss der ca. 700 Garagen erforderlich.²⁷ Im westlichen Abschnitt ist eine Vorbehaltsfläche für Sport und Freiraum, gegebenenfalls für eine Sporthalle, ausgewiesen. Für die Flächenreservierung besteht seitens des Schulverwaltungs- und Sportamts Bedarf. Die nötigen Flächen stehen erst nach einem Rückbau der Spiegsdorfer Wende 1 bis 5 zur Verfügung.²⁸

Auch innerhalb der Plattensiedlung werden Abrisse so vorgenommen, dass funktionelle Ergänzungen von Hochbau, Freiraum und Verkehr möglich werden - immer im Sinne einer Aufwertung. Zu wenig nachgefragte bauliche Dichte soll durch Rückbau entspannt werden. Auch in der Fortschreibung des Rahmenplans wurde die Kontinuität der vor drei Jahrzehnten konzipierten städtebaulich-gestalterischen Absichten gewahrt - freilich in zeitgemäßer Ausprägung.

In bereits bewährter Weise und unter einheitlichem Konzept soll das Gebiet weiter mit Kunst und sonstiger Ausstattung aufgewertet werden - sowohl im direkten Gebäudeumfeld, wie auch in den öffentlichen Bereichen.

4.2. Gebäude und Nutzungen

In Hinblick auf die hochbauliche Substanz ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands die wichtigste Aufgabe. Eine erfolgreiche Reaktion auf die Entwicklung des steigenden Leerstands kann nur flexibel sein - mit Abriss und Rückbau sowie gleichzeitig mit Aufwertung und Ergänzung des Bestands. Die Entwicklung des Gebiets beeinflusst infolge seiner Größe das sonstige Stadtgebiet. Auch die Beseitigung der aufkommenden Brachen steht in Bezug zur Leitvorstellung der Stadt der kurzen Wege.

²⁷ Im Bürgerforum am 03.06.04 wurde zum Garagenabriss mehrfach Ablehnung zum Ausdruck gebracht. Vorrangig ist der Abriss der Garagen, die sich auf Flächen befinden, die für die Herstellung des Grünzugs einschließlich seiner Anbindungen an das Wohngebiet nötig sind. Etwa die Hälfte der Garagen ist hiervon betroffen. Es handelt sich im Wesentlichen um die Garagen die sich außerhalb der im Leitplan dargestellten Reservflächen befinden.

²⁸ Seitens der Vario Geschäftsführungs-Service GmbH wurde in ihrer Stellungnahme vom 15.06.04 mitgeteilt, dass gegenwärtig zu einer Übernahme von vier Häusern verhandelt wird und erst nach Abschluss der Verhandlungen weitere Auskünfte gegeben werden können.

Das Sozial- und Gesundheitsamt teilte in seiner Stellungnahme vom 06.05.04 mit, dass es dem Abriss von Haus 4, in welchem das Asylbewerberheim betrieben wird, aus heutiger Sicht nicht zustimmt. Dem wird seitens der Rahmenplanung nicht gefolgt. (Vergl. 3.1.)



Öffentlicher Raum in der Plattensiedlung neu definiert: Stadtzelt in Cottbus-Sachsendorf



Saniertes Wohngebäude in Halle-Neustadt - einfache, seriell geprägte Gestaltung, keine „Fassadendekoration“

Wesentliche Punkte der Aufwertung und Ergänzung des Wohnungsbestands sind

- zeitgemäße Lösungen des Küche-Bad-Bereichs,
- Aufzüge bei Wohngebäuden mit mehr als vier Etagen
- bessere Aufenthaltsqualitäten des Eingangsbereichs
- genügend Nebenglass²⁹
- ein ausreichender Anteil von Wohnungen mit barrierefreiem alters- und rollstuhlgerechtem Ausbau.

Besonders zu berücksichtigen ist der steigende Anteil älterer Bewohner.

Die Planung steckt weiterhin den Rahmen für Abriss und Rückbau von insgesamt 840 Wohnungen ab.³⁰

Zugrunde liegt die Annahme eines jährlichen Einwohnerrückgangs von ca. 1,4%. Für 2015 wären demnach 7.576 Einwohner in den Wohnungen im Plattenbaubestand, ein Bedarf von 4.209 Wohnungen in Plattenbauweise und ein Wohnungsüberhang von 845 Wohnungen zu erwarten.³¹ Generell soll der Wohnungsbestand dabei nicht stärker reduziert werden, als es die Entwicklung der Nachfrage nahe legt. Die Auswahl der abzureißenden und rückzubauenden Gebäude wird insbesondere nach den Faktoren Städtebau, Sanierungsstand und Wohnungsnachfrage getroffen.³²



Abgetrepptes Wohnhaus in Courbevoie bei Paris - sichtbar hohe Attraktivität der Dachterrassen



Wohnhaus-Vorbauten an der Cité des Sciences et de l'Industrie in Paris

²⁹ U.a. werden die abzureißenden Garagen auch als Abstell- und Hobbyräume genutzt.

³⁰ Die Planung von Abriss und Rückbaus übersteigt aufgrund der unsicheren Entwicklung von Einwohnerzahl und Wohnungsnachfrage die gemäßigt optimistische Zielsetzung der Wohnrauminderung nach dem ISEK von 604 Wohnungen. Der Wohnungsabriss und -rückbau wird im größeren Umfang eingeplant, da sich mit einer späteren Berücksichtigung einer ungünstigeren Entwicklung das wirtschaftliche Risiko der Wohnungsunternehmen durch die mehrjährigen Vorbereitungszeiten deutlich erhöht.

³¹ Annahmen für 2015: 1,80 Einwohner / Wohnung, Wohnungsanzahl gemäß im ISEK aufgeführten Orientierungen (incl. 2 % Fluktuationsreserve). Der Einwohnerrückgang von 2002 zu 2003 betrug ca. 1,3%. Sollte sich im Monitoring hingegen erweisen, dass sich der jährliche Einwohnerrückgang zwischen 1993 und 2003 in Höhe von ca. 3% jährlich fortsetzt, müssen die Planungsziele angepasst werden.

Im Ergebnis der Abstimmung mit dem MABL M-V ergänzt.

³² In der Bürgerbeteiligung wurde insbesondere der vorgesehene Abriss des Blocks Gustebiner Wende 6-10 kritisiert, verbunden mit dem Vorschlag, stattdessen zurückzubauen. Die Wohnungen dieses Blocks sind gut nachgefragt, der Wohnblocks im Umfeld jedoch nicht. Auch die längerfristige Nutzung des nördlich angrenzenden Blocks Gustebiner Wende 11-13, hier sind in ähnlichen Grundrissen städtische Ämter untergebracht, ist unsicher. Bei Auswahl der abzureißenden Objekte nach Wohnungsnachfrage würde sich eine isolierte Lage der Gustebiner Wende 6-10 ergeben. Aufgrund der damit verbundenen Nachteile der Bereitstellung wenig ausgelasteter Erschließung, der Einschränkung der Nutzbarkeit des vorgesehenen Grünzugs und der städtebaulichen Gestalt wurde in der weiteren Bearbeitung des Rahmenplans der bisherige Vorschlag dieser Planung, den Block abzureißen, beibehalten. - Nach der Abstimmung mit dem MABL M-V aus der Langfassung übernommen.



Rückbau eines Wohnblocks im Ostseeviertel Parkseite in Greifswald

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und funktio-
nellen Sensibilität der Lomonossowallee 43 bis 56 wird
empfohlen, zur Findung der endgültigen städtebaulich-
hochbaulichen Lösung einen Realisierungswettbewerb
auszuloben.³³

Mit der Wohnungsreduzierung soll gleichzeitig ein Rück-
bau dazugehöriger technischer Infrastruktur verwirklicht
werden.³⁴

Aus finanziellen Gründen mussten die Wohnungsunter-
nehmen WVG und WGG abweichend vom ISEK den
geplanten Anteil des Abrisses gegenüber dem aufwändi-
geren Rückbau erhöhen. Das Belassen von fünf- und
sechsgeschossigen Wohngebäuden ohne Aufzüge ist
allerdings mit den Risiken des Leerstands behaftet, wie
die Analyse zeigt. Auch die Nachrüstung von Fünf- und
Sechsgeschossern mit Aufzügen erscheint längerfristig
gegenüber dem Rückbau der oberen beiden Geschosse
weniger attraktiv.³⁵

Eine soziale Überschaubarkeit ist in der Regel nur bis
maximal ca. sechs Parteien je Aufgang gegeben. Neben
kostengünstigen Lösungen zum Herabzonen und Aufwer-
ten von Fünf- und Sechsgeschossern als Wohnhäuser
mit geringen Mietpreisen sollen ergänzende Wohnungs-
angebote geschaffen werden, um Bewohner mit größe-
ren Ansprüchen und Möglichkeiten das Verbleiben im
Gebiet zu ermöglichen und neue Bewohner zu gewin-
nen.

Wohnungen	Planung Wohnungsanzahl
gegenwärtiger Bestand	5.054
Abriss und Rückbau	840
bleibender Bestand	4.214
Neubau	317
Planung gesamt	4.531

Wohnungsunternehmen	Abriss	Rückbau	Gesamt
WVG	535	112	647
WGG	143	26	169
Sonstige	0	24	24
gesamt	678	162	840

Diese ergänzenden Angebote benötigen für ihre Attrakti-
vität die Nutzung des zur Verfügung stehenden Reper-

³³ Nach der Abstimmung mit dem MABL M-V aus der Langfassung über-
nommen.

³⁴ Nicht ausgelastete Infrastruktur, wie Ver- und Entsorgungsleitungen,
verursacht höhere Nebenkosten je Nutzungseinheit

³⁵ Nach der Abstimmung mit dem MABL M-V aus der Langfassung über-
nommen.

Anhaltende Leerstände oberer Etagen in Halle-Neustadt nach erfolgter
Sanierung deuten darauf hin.



Erheblicher Leerstand in der fünften
Etage eines sanierten Wohngebäudes
in Leinefelde

Orientierungen zur Entwick-
lung des Wohnungsbestands

und damit verbundener Woh-
nungsabriss und -rückbau
nach Gesellschaften

toires des modernen Bauens. Übergreifend seriell motivierte Gestaltung soll den sichtbaren Zusammenhang im sich wandelnden Gebiet wahren.



Neubau von Stadtvillen in einer Plattensiedlung in Hoyerswerda



Umbau eines Fünfgeschossers zu Stadtvillen in Leinefelde – ein Geschoss und jeder zweite Aufgang wurden abgetragen, das Kellergeschoss belassen

Mit der Erneuerung und Ergänzung der Gebäude mit Nichtwohnnutzungen sollen insbesondere die Ausstattung des Gebiets mit Arbeitsmöglichkeiten sowie mit sportlichen, kulturellen und gemeinschaftlichen Einrichtungen erhalten und verbessert werden.

Mit der bereits stattfindenden Weiterentwicklung des Gebiets, den demografischen Veränderungen und der Reduzierung des Wohnungsbestands wird jedoch ein Teil der Wohnfolgeeinrichtungen nicht mehr benötigt werden: Zwei der kommunalen Schulgebäude an der Max-Planck-Straße sollen daher abgerissen werden.

Fassaden- und Dachbegrünungen sollen als eine der Schnittstellen zur Freiraumgestaltung bei der Gestaltung von Gebäuden Anwendung finden.³⁶

³⁶ Vergl. Stellungnahme vom 03.06.04 des Amts für Bauwesen und Umwelt, Abteilung Umwelt. Weiterhin wird hier u.a. darauf hingewiesen, dass Ersatzquartiere für besonders geschützte Tierarten, die die Plattenbauten besiedeln, nötig sind.

4.3. Freiräume

Die Verbesserung der Freiraumgestaltung soll kontinuierlich fortgesetzt werden. Generell sollen Freiräume innerhalb des Gebiets hauptsächlich intensiv, Freiräume am Rand des Gebiets vorwiegend extensiv gestaltet werden.³⁷

Mit Umgestaltung des Grünzugs an der Schönwalder Landstraße und der Anlage des Stadtteilparks West wird das Potenzial für Naherholung und Sport deutlich verbessert - verbunden mit der Möglichkeit, straßenunabhängig geführte Fuß- und Radwege anzulegen und damit das Fuß- und Radwegenetz des Stadtteils zu ergänzen.

Eine ebenso wesentliche Aufwertung ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten der Straßen- und Platzräume - durch eine intensive Durchgrünung der Räume, durch eine nachhaltige Verkehrsberuhigung und durch die Schaffung attraktiver Einrichtungen wie Straßencafés und Fachgeschäfte.

Die noch nicht umgestalteten, verbleibenden Wohn- und Schulhöfe sowie Spielplätze sollen in die Wohnumfeldverbesserung einbezogen werden.

Anzustreben sind vielfältige und intensiv genutzte hausnahe Freiräume. Dazu sind eindeutige Funktionszuweisungen und eine Zonierung in öffentliche, halböffentliche und hausbezogene bzw. private Räume notwendig.



Die längst überfällige Strukturebene der hausbezogenen Freiräume soll verwirklicht werden, um Freiraum für Kontaktmöglichkeiten und für die Zusammengehörigkeit

³⁷ Auch in größeren Freiräumen innerhalb des Gebiets, wie den Stadtteilparks, sollen aus stadtoökologischer Sicht extensiv (pflegearm) gestaltete Bereiche geschaffen werden, um Trittsteinbiotope zu entwickeln.



Mit der Umgestaltung des unattraktiven Gebietsrands an der Schönwalder Landstraße soll Schönwalde I weiter aufgewertet werden



Bereits im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung erfolgte eine Aufwertung von Gebiet und Wohnlage durch den neu gestalteten Grünzug Anklamer Straße

Erinnerung an ein abgetragenes Wohnhaus in Weißwasser - der nachgestaltete Grundriss als Abdruck im Freiraum

der Hausgemeinschaften zu schaffen, ihn hausbezogen zur Nutzung und Aneignung anzubieten und kostengünstiger zu bewirtschaften.

Insbesondere in Bereichen, die durch Abbruch oder Neubau von Gebäuden verändert werden sollen, wie an der Gahlkower oder Gustebiner Wende, ist eine Parzellierung für Mietergärten vorgesehen.

Die Gestaltung der Hauseingangsbereiche soll blockweise differenziert erfolgen, so dass sie zur Unverwechselbarkeit und zum gesamten Erscheinungsbild des Wohngebäudes beitragen.

Bei der Freiraumgestaltung sollen die Anforderungen älterer Bewohner berücksichtigt werden, ebenso soll sie kinder- und behindertenfreundlich erfolgen.

Die Ausstattung des Freiraums - Beleuchtung, Freiraummöblierung, Bepflanzung - soll nach dem vorhandenen Gestaltungskonzept fortgesetzt werden



Viergeschossiges Plattenbau-Wohnhaus mit separatem Grundstück, das von den Bewohnern gestaltet wurde - Kapauenstraße 23 in Greifswald



Wasser als Element der Freiraumgestaltung in Malmö - Västra Hamn

4.4. Verkehr

Um die hierarchische Straßennetzstrukturierung durch eine adäquate Abstufung des Geschwindigkeitsniveaus zu unterstützen, wird folgende Differenzierung vorgeschlagen:

- Hauptverkehrsstraßen: ≥ 50 km/h,
- Hauptsammelstraßen: i. d. R. 50 km/h, in sensiblen Abschnitten 30 km/h,
- Wohnstraßen: in großflächige Tempo-30-Zonen eingebunden (Z. 274.1 StVO), oder als „verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgewiesen und ausgebaut (Z. 325 StVO).

Straßennetzergänzungen werden im westlichen Gebietsteil vorgesehen in Form

- einer Wohnsammelstraße auf dem Gelände der ehemaligen Verkehrsbetriebe in Verlängerung der

Fließender Verkehr - Lösungsansätze und Maßnahmen

Einsteinstraße, die nach Süden abknickt und den Netzschluss zur Heinrich-Hertz-Straße herstellt, sowie über einen zweiten Ast an die Hans-Beimler-Straße anschließt,

- sowie diverser, i. d. R. als Stichstraßen ausgebildeter Wohnstraßen, die an diese o.g. Sammelstraße anbinden,
- und einer südlichen Anbindung der Hochhäuser an die Lomonossowallee anstelle der den Stadtteilpark West querenden und für den Kfz-Verkehr zurückzubauenden Anbindung an die Joliot-Curie-Straße.

Für die „neuralgischen“ vierarmigen Knotenpunkte im Zuge der Lomonossowallee wird jeweils ein Umbau zu einspurigen Kreisverkehrsplätzen vorgeschlagen.

Die in 3.4. beschriebenen Verkehrslärmimmissionen können innerhalb des Gebiets durch die Maßnahmen der Straßennetzstrukturierung teilweise verringert werden.³⁸

Für den nichtmotorisierten Verkehr werden empfohlen:

- Ergänzungen des separat verlaufenden Fuß- und Radwegenetzes insbesondere im südlichen und westlichen Rahmenplangebiet,
- generelle Einrichtung beidseitiger straßenbegleitender Einrichtungsradwege an fast sämtlichen Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßen,
- Bau einer Fußgängerbrücke über die Schönwalder Landstraße im Zuge einer Fuß-/Radwegeverbindung zwischen der Röntgenstraße und der Kleingartenanlage östlich der „Sandfuhr“, somit zwischen dem Grünzug Schönwalder Landstraße und der freien Landschaft.

Um die bestehenden Parkraumdefizite zu beseitigen und künftige Parkraumengpässe zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Rückbau der Lomonossowallee auf 2 Fahrstreifen und Schaffung von Senkrecht- oder Diagonalstellplätzen,
- Anlage von Parkstreifen mit Senkrechtaufstellung im Westabschnitt des Dubnarings auf der Südseite,
- Anlage eines Parkplatzes auf dem bisherigen Schulgelände östlich der Max-Planck-Straße,

Ruhender Verkehr -
Lösungsansätze und Maßnahmen

³⁸ Eine Verringerung der Verkehrslärmprobleme im Umfeld der Diskothek an der Gaußstraße ist erst mit einer Weiterentwicklung des Nutzungsspektrums dieses Gebäudes zu erwarten.

- Neuanlage eines Parkplatzes nördlich der Gahlkower Wende,
- Anlage jeweils eines Parkplatzes vor der Schule und vor der Sporthalle südlich der Einsteinstraße.

Mit diesen Maßnahmen ist eine im Wesentlichen ausgeglichene Parkraumbilanz unter Berücksichtigung der vsl. künftigen Einwohnerzahlenwicklung, Motorisierungszuwächse, Entfall bisheriger Garagenstandorte usw. erreichbar.

Bezirk	802 nord	802 süd	803	804	805	806 nord	806 süd	807	Gesamt
Wohnungen Planung	711	360	646	623	445	332	587	827	4.531
Stellplätze Bestand 1)	446	289	436	1.069	1.018	227	827	894	5.206
Stellplätze Abbruch	-	-	21	356	550	-	217	162	1.306
Stellplätze Neubau 2)	172	90	293	-	185	173	126	248	1.287
Stellplätze Planung	618	379	708	713	653	400	736	980	5.187
Bedarf 3) (LBauO)	711	360	646	623	445	332	587	827	4.531
Bilanz (LBauO)	-93	19	62	90	208	68	149	153	656
Auslastung (LBauO)	115 %	95%	91%	87%	68%	83%	80%	84%	87%
Prognose Nachfrage	546	238	518	505	417	186	367	830	3.606
Prognose Bilanz	72	141	190	208	236	214	369	150	1.581
Prognose Auslastung	88%	63%	73%	71%	64%	47%	50%	85%	70%

Stellplatzbilanz Nacht – in der Tabelle wird für die Planung die Stellplatz-Auslastung gemäß Landesbauordnung (LBauO M-V) sowie gemäß Prognose für 2015 - Hochrechnung auf Basis der Verkehrszählung von 2003 - ermittelt.

- 1) für Garagen wurde generell eine Auslastung von 100% angenommen
- 2) ein Teil der Stellplätze wird mehrfach genutzt, teilweise erfolgt aufgrund geringerer Wegeentfernungen eine Zuordnung vom Nachbarbezirk;
- 3) Bedarf: 1 Stellplatz/Wohnung incl. 10 % Besucherstellplätze

4.5. Maßnahmen³⁹

Komplexe Maßnahmen haben eine Schlüsselposition für die Aufwertung des Gebiets und sollen daher vorrangig verwirklicht werden:

- K 1 Umgestaltung der Lomonossowallee
Hochbauliche Maßnahmen (Rückbau, Abriss, Neubau), Gestaltung stadtteilbezogener Freiräume, Umbau der Straße mit Schaffung von Kreisverkehren und Stellplätzen
- K 2 Umgestaltung der weiteren Achsen
Ernst-Thälmann-Ring (bereits abschnittsweise in der Realisierung), Heinrich-Hertz-Straße, Dubnaring, Einsteinring (überwiegend im Zusammenhang mit dem B-Plan 42) mit Einzelmaßnahmen des Hochbaus, Freiraums und Verkehrs

³⁹ Im Ergebnis der Abstimmung mit dem MABL M-V aus der Langfassung übernommen.

- K 3 Schaffung des Stadtteilparks West
Beseitigung städtebaulicher Missstände und Abrisse (teilweise im Zusammenhang mit dem B-Plan 42), Anlagerung neuer Nutzungen, incl. von Sport- und Freizeitangeboten
- K 4 Erweiterung des Stadtteilparks Ost
Abriss von zwei Schulen in Plattenbauweise, Schaffung stadtteilbezogenen Freiraums, Schaffung von Stellplätzen
- K 5 Schaffung des Grünzugs Südrand
Beseitigung städtebaulicher Missstände, hochbauliche Maßnahmen (Rückbau, Abriss, Neubau), Schaffung stadtteilbezogenen Freiraums, Anlagerung neuer Nutzungen, incl. von Sport- und Freizeitangeboten

Maßnahmen zum Städtebau und Hochbau umfassen insbesondere

- städtebauliche Vorbereitungen,
- Rückbau,
- Abriss und
- Neubau.

Gemäß den Darstellungen der Planung, dabei sind im Maßnahmenplan einzeln nummeriert:

- S 1 Bebauungsplan Nr. 42 Wohnen
- S 2 Bebauungsplan Nr. 26 Handel und Büronutzung
- S 3 Reservefläche Wohnen bzw. Wohnen, Verkehr und Freiraum
- S 4 Neubau Gewerbe / Büro / Wohnen unterlagert mit Handel
- S 5 Reservefläche für Neubau Bürogebäude
- S 6 Neubau Bürogebäude
- S 7 Neubau Bürogebäude
- S 8 Neubau Handel / Dienstleistung
- S 9 Erweiterung Sporthalle II
- S 10 Vorbehaltsfläche Sport und Freiraum, ggf. für Sporthalle
- S 11 Neubau Seniorenwohnungen

Maßnahmen zum Freiraum umfassen insbesondere

- strukturbildende Baumpflanzungen in den Achsen des Gebiets,
- Grünverbindungen und Grünzüge,
- öffentliche und stadtteilbezogenen Freiräume,
- Wohn und Schulhöfe,
- Wege in Grünverbindungen.

Gemäß den Darstellungen der Planung, dabei sind im Maßnahmenplan einzeln nummeriert:

- F 1 Stadtteilpark West
- F 2 Erweiterung Stadtteilpark Ost
- F 3 Grünzug Südrand
- F 4 Kleinsportanlage / Skaterbahn

Maßnahmen zum Verkehr umfassen insbesondere die

- Erneuerung und Ergänzung von Verkehrsanlagen einschließlich
- Schaffung von Stellplätzen und
- Maßnahmen der Verkehrsorganisation.

Gemäß den Darstellungen der Planung, dabei sind im Maßnahmenplan einzeln nummeriert:

- V 1 Neubau Kreisverkehr
- V 2 Neubau Parkplatz
- V 3 Umbau Busbahnhof Süd

Für das Gelingen des Stadtumbaus ist die Einbeziehung der Bewohner von Bedeutung (vergl. 4.1.).

Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung sollten weitere Chancen genutzt werden, die Betroffenen in die Planung einzubeziehen und so Aktivität, Akzeptanz, Identifikation, schließlich Wohlfühlen und Verantwortlichkeit zu ermöglichen.

Bürgerinformation, Bürgerkonsultation und ehrenamtliche Mitwirkung umfassen ein Spektrum erprobter und neuerer Partizipationsformen, aus dem nach jeweils zu lösender Aufgabe effektive Methoden ausgewählt werden können.⁴⁰

⁴⁰ Die Methoden sollten mit hinreichend Augenmaß und vor allem mit Blick auf die möglichen Beteiligten ausgewählt werden. Neben der gewünschten Beteiligung kann teilweise ein hoher ehrenamtlichen Arbeitsaufwand eintreten, welcher dann für den Erfolg der Methode auch geleistet werden muss. Beispielsweise könnte nach den positiven Erfahrungen in der Greifswalder Fleischervorstadt ein Quartiersmanagement eingerichtet werden, um übergreifende Fragen zu lösen, wohingegen für die Gestaltung eines Innenhofs die Organisation einer Zukunftswerkstatt am Beginn einer Planung stehen könnte.