



KEG

# Stadt Neubrandenburg

## Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

### 3. Fortschreibung

## 2. ENTWURF

Stand: Mai 2016





## Stadt Neubrandenburg

### Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt 3. Fortschreibung

#### 2. ENTWURF

**Auftraggeber:** **Stadt Neubrandenburg**

Stadtverwaltung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

vertreten durch

**KEG – Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH**

handelnd im Namen und im Auftrag der  
BIG STÄDTEBAU MV GmbH als Treuhänderischer Sanierungsträger der  
Stadt Neubrandenburg

Woldegker Straße 2 - 4  
17033 Neubrandenburg

**Auftragnehmer:** architektur:fabrik:nb, Lutz Braun  
freier Architekt und Stadtplaner  
Nonnenhofer Straße 19  
17033 Neubrandenburg

**Bearbeitung:** Dipl. Ing. L. Braun  
Dipl. Ing. S. Müller  
Dipl. Ing S. Kiskemper  
M.A. A. Rommel

**Beratende**

**Fachplaner:** Dorsch Consult  
BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH,  
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern, Regionalbüro Neubrandenburg  
Dipl. Ing. K. Bock  
Dipl. Ing. K. Krasemann  
Helmut-Just-Straße 4  
17036 Neubrandenburg

**Datum:** 2014/2016

Arbeitsstand: 07. November 2014, *geändert 03. Mai 2016*



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung .....	<b>5</b>
1.1 Allgemeine Aufgabenstellung und städtebauliche Ziele .....	5
1.2 Bedeutung und Rechtsgrundlagen.....	5
1.3 Planungsbereich .....	6
2. Übergeordnete Planungen, Funktionen Neubrandenburgs und Einbindung in die Region .....	<b>7</b>
3. Einbindung in die Region und Funktion Neubrandenburgs .....	<b>9</b>
4. Bindungen und Funktionen der Innenstadt.....	<b>11</b>
4.1 Baugeschichte .....	11
4.2 Denkmalschutz.....	12
4.3 Stadtbildplanung.....	12
4.4 Planerische Bindungen aus der verbindlichen Bauleitplanung und weitere Satzungen.....	13
4.5 Funktionale und stadträumliche Verbindungen mit den umliegenden Bereichen .....	13
5. Bestandsanalyse.....	<b>19</b>
5.1 Bauliche Veränderungen in der Innenstadt im Zeitraum 2008-2015.....	19
5.2 Stand der Sanierung im Wohnungsbau und bei den Gemeinbedarfs- und Folge- einrichtungen 2013 als Überblick .....	20
5.3 Sanierungsbedarf .....	20
5.4 Städtebauliche Struktur und Gebäude.....	22
5.5 Freiraum.....	25
5.5.1 Öffentlicher Freiraum .....	25
5.5.2 Privater und halböffentlicher Freiraum .....	25
5.5.3 Spielplätze .....	26
5.6 Nutzung.....	26
5.6.1 Gemeinbedarfseinrichtungen.....	26
5.6.2 Arbeitsstätten .....	28
5.6.3 Wohnen.....	29
5.6.4 Besondere Hinweise zur Erdgeschossnutzung .....	31
5.7 Einzelhandel .....	31
5.8 Verkehr .....	34

5.8.1	Bestandssituation.....	34
5.8.2	Straßenraumgestaltung .....	36
5.9	Ausgewählte Themen zur Umweltsituation.....	37
5.10	Aspekte der energetischen Stadtsanierung.....	38
6.	Planungen .....	<b>39</b>
6.1	Leitbild und Ziele.....	39
6.2	Gestaltung.....	40
6.2.1	Städtebauliche Räume und Straßennetz.....	40
6.2.2	Gebäudeentwicklung und Raumwirkung.....	43
6.2.3	Mittelalterliche Wehranlage.....	44
6.2.4	<i>Konkretisierung der Planungsziele für bisherige „Untersuchungsräume“</i> .....	45
6.2.5	Hinweise zu Darstellungen für langfristige städtebauliche Ergänzungen und Korrekturen .....	47
6.2.6	Öffentlicher Freiraum .....	48
6.2.7	Bäume im Straßenraum .....	49
6.2.8	Privater und halböffentlicher Freiraum.....	50
6.2.9	Überprüfung und Weiterentwicklung der Stadtbildplanung.....	50
6.2.10	Städtische Atmosphäre.....	51
6.2.11	Lichtinszenierung .....	51
6.2.12	Werbeanlage, Bildschirmkommunikation .....	52
6.2.13	Anlagen für erneuerbare Energien.....	52
6.3	Nutzung.....	53
6.3.1	Wohnen.....	53
6.3.2	Arbeitsstätten / Dienstleistung und Gewerbe .....	54
6.3.3	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	55
6.3.4	Besondere Freiraumnutzung .....	56
6.4	Fachplan Einzelhandel.....	56
6.5	Verkehr .....	58
6.5.1	Netzausbildung:.....	59
6.5.2	Fließender Verkehr .....	60
6.5.3	Ruhender Verkehr .....	60
6.5.4	Radverkehr und Fußgängerverkehr .....	61
6.5.5	Besonderheit der Erschließung der „WBS 70 Bauten“ Block 22 .....	63

6.5.6	<i>Hinweise zum Tiefbau</i> .....	63
6.5.7	<i>Hinweise der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</i> .....	63
6.6	Nachrichtliche Übernahme aus anderen Planungen.....	65
6.7	Durchführung der Sanierung.....	66
7.	Anhang.....	<b>70</b>
7.1	Pläne und Abbildungen .....	70
7.2	Verzeichnis Gutachten.....	70
7.3	Bebauungspläne und weitere Satzungen der Stadt Neubrandenburg im Bereich Innenstadt.....	70
7.3.1	gültig .....	70
7.3.2	in Aufstellung .....	71
7.3.3	Satzungen nach § 144 und § 171 BauGB .....	71

Die grau unterlegten Textpassagen sind die Änderungen gegenüber der 2. Fortschreibung.

Textpassagen „kursiv“ sind Änderungen nach der Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der TÖB-Beteiligung März/April 2015 und Aktualisierungen aufgrund anderer Beschlusslagen (z.B. Hotelneubau).



## 1. Einleitung

### 1.1 Allgemeine Aufgabenstellung und städtebauliche Ziele

Mit der 3. Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung (SRP) für die Innenstadt wird die Entwicklung der Innenstadt an die veränderten planerischen Zielsetzungen der Stadt angepasst.

Neben den übergeordneten Planungen der Stadt Neubrandenburg, die im Kapitel 2 behandelt werden, sind mehrere veränderte Ausgangsbedingungen und Zielsetzungen für die Innenstadt maßgebend:

- verstärkter Bedeutungsgewinn als regionales Zentrum für Einzelhandel, Kultur und Verwaltung (große Zentralität der Stadt Neubrandenburg)
- verstärkter Wohnwunsch in der Innenstadt für Bürger der Stadt und der Region
- Klärung der Ziele für die in der 2. Fortschreibung ausgewiesene Untersuchungsbereiche
- veränderte Ziele hinsichtlich Dichte der Bebauung und der Stadtgestalt
- verstärkte Beachtung der städtischen Atmosphäre, d.h. urbane Qualitäten sollen stärker beachtet werden und Rahmen für deren Ausprägung vorbereitet werden
- Einbeziehung der Innentadtumgebung in Planungsgrundlagen

*Neben der Bedeutung des SRP als rechtliche Grundlage und als Steuerungsinstrument für die Fortsetzung der Stadtsanierung hat der Rahmenplan auch Bedeutung im wörtlichen Sinne; er bestimmt die Voraussetzungen/Rahmenbedingungen für die Entfaltung der Stadtgesellschaft (Zusammenleben, Austausch, Kommunikation). Die „gebaute Stadt“ bildet den „Rahmen“, die materielle Grundlage für das „städtische Leben“. Dazu zählen städtebauliche Räume und anderes mehr wie Straßen und Plätze, Gebäude, die Entwicklung des Stadtbildes ebenso wie die städtische, soziale und technische Infrastruktur usw..*

### 1.2 Bedeutung und Rechtsgrundlagen

Zweck der Städtebaulichen Rahmenplanung gemäß § 140 Nr.4 BauGB und nach dem Erlass des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 6. Juli 1999 ist es, zusammenhängende Stadtteile zu erfassen, größere städtebauliche Zusammenhänge aufzuzeigen und planerische Zielsetzungen zu entwickeln.

Der Städtebauliche Rahmenplan (kurz: Rahmenplan) stellt die Grundlage für die Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen zum weiteren Prozess der Stadtsanierung dar. Damit wird die Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt Neubrandenburg für die Innenstadt unterstützt. Der Rahmenplan selbst wird entsprechend den Anforderungen des Erlasses der Landesregierung Mecklenburg Vorpommerns stetig fortgeschrieben.

Der erste Rahmenplan wurde 1992 aufgestellt; seine erste Fortschreibung erfolgte 1999. Zwischenzeitlich wurden für die Stadt im Jahr 2000 die Stadtbildplanung (als Arbeitsgrundlage) sowie im Jahr 2003 der Einzelhandelsfachplan als wichtige Teilpläne des Städtebaulichen Rahmenplanes begonnen und in der Zeit von 2007-2008 zusammen mit der 2. Fortschreibung bearbeitet, die 2009 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde.

2006 wurden für den Bereich zwischen Oberbach, Lessingstraße, Friedrich-Engels-Ring bis zur Vierrademühle, als Gebiet zusammenfassend bezeichnet „Vor dem Treptower Tor“, vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und 2008 eine Städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Daraus wurde ein Gebiet als Ergänzungsgebiet zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Mit der 3. Fortschreibung wird der Stand der Sanierung sowie der weitere Handlungsbedarf aktualisiert dargestellt.

#### 1.3 Planungsbereich

Die Fortschreibung erfolgt für den Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes der 2. Fortschreibung. Dieser wird durch die innere Straßenbegrenzungslinie des Friedrich-Engels-Ringes umgrenzt. Das Sanierungsgebiet Altstadt wurde durch das Ergänzungsgebiet „Vor dem Treptower Tor“ erweitert. Es wurde zwischenzeitlich separat für dieses Gebiet ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt.

Nachrichtlich werden die Aussagen für das Erweiterungsgebiet in den Plänen mit dargestellt. Inhaltlich wurde die Planung für den Bereich „Vor dem Treptower Tor“ nicht fortgeschrieben.

Es werden drei Bereiche im Planwerk betrachtet, die mit der Innenstadt besonders verknüpft sind:

- Bahnhofsvorplatz (liegt im Sanierungsgebiet Nordstadt/ Ihlenfelder Vorstadt)
- Rathausumfeld bis Woldegker Straße
- Kulturparkeingang

Damit werden neben dem Erweiterungsbereich „Vor dem Treptower Tor“ wesentliche Verknüpfungsbereiche zur Nachbarschaft der Innenstadt beschrieben, zumal sich wichtige Zentrumsfunktionen historisch in der „Altstadt-peripherie“ entwickelt haben (Stadtverwaltung, Justizzentrum, Bahnhof, ZOB).

## 2. Übergeordnete Planungen, Funktionen Neubrandenburgs und Einbindung in die Region

In übergeordneten Planungen des Landes sind planerische und funktionale Aussagen für die Stadt und die Region benannt. Zu diesen Planungen zählen:

- das Landesraumentwicklungsprogramm (LREP) vom 13.07.2005
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011

Zu den städtischen vorbereitenden Planungen, die bei der Städtebaulichen Rahmenplanung Berücksichtigung finden, gehören:

- der Flächennutzungsplan (FNP) für die Gesamtstadt, in der Fassung der 5. Änderung, wirksam seit 21.04.2010, letztmalig berichtigt am 25.09.2011
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 2006, 2015
- der Wettbewerbsbeitrag zum Landeswettbewerb „Zukunftsstandorte“ „City am See-Neue Ufer, Neue Chancen- Zukunftsstandort Neubrandenburg“, 2006 und 2007 (City am See)
- das Parkpflege- und Entwicklungskonzept „Kulturpark“, 2009

Das LREP und das RREP definieren die Rolle der Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum für die Region. Einrichtungen, die das Oberzentrum auszeichnen wie, Gewerbestandorte, Hochschule, Einrichtungen der Justiz und das vielfältige Angebot des Einzelhandels und der Dienstleistungen sind in der Innenstadt und im Einzugsgebiet der Innenstadt, konzentriert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg erfuhr bis 2007 Änderungen. Dabei wurden unter Punkt 3.3.2 des FNP unter anderem folgende Leitziele formuliert:

„Entwicklung der Zentren entsprechend ihrer Einordnung in eine dreistufige Zentrenhierarchie (Hauptzentrum, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentren)“,

„Stärkung und Förderung des Ausbaus der Innenstadt zum dominanten Zentrum der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte mit der Entwicklung zu einem anspruchsvollen und vitalen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum entsprechend Oberzentren typischen Umfangs und Niveaus sowie einer ausgewogenen Funktionsmischung (Erhaltung der Wohnfunktion).“

Im FNP heißt es auf S. 25 zur Grünflächenstruktur der Stadt:

„Die Stadt Neubrandenburg bekennt sich zum Leitbild der durchgrüneten Stadt. Das Grünflächensystem wird stark durch die naturräumliche Lage Neubrandenburgs geprägt. ...Dabei stellen diese, bis nah an die Innenstadt heranreichenden Landschaftsräume für das Wohnen in der Stadt und für die Naherholung das herausragende Qualitätsmerkmal dar.“

Laut ISEK versteht sich Neubrandenburg als die „Urbane Mitte“ der Region, in einer ausgedehnten Kulturlandschaft, speziell im Tollensebecken, der so genannten Tollenseeseregion.

Um die Komponenten Stadterlebnis, Stadtimage, Leitbild der „Stadt am Wasser“ (Stadt der vier Tore am Tollenseesee) zu steigern, hat die Stadt bereits vielfältige, nach außen wirksame Strategien, Konzepte und Planungen verfolgt. Insbesondere sei auf den Beitrag zum Landeswettbewerb Zukunftsstandorte „City am See – Neue Ufer, Neue Chancen – Zukunftsstandort Neubrandenburg“ verwiesen. Darin sind vor allem die verkehrlichen und funktionalen Verbindungen zwischen Innenstadt – Kulturpark – Oberbach und Tollenseesee maßgebend für den SRP.

Vom nordöstlichen Kulturparkzugang zum Bereich am Stargarder Tor sind beidseitig Voraussetzungen zu schaffen, die eine bessere Verbindung gewährleisten.

Dazu gehören neue Übergänge über den Friedrich-Engels-Ring sowie der Umbau des Eingangsbereiches des Kulturparks.

Die zweite Achse der Verbindung mit zwei „Trassen“, der Oberbachpromenade und der Schillerstraße wird im Bereich SRP „Vor dem Treptower Tor“ ausgewiesen.

### 3. Einbindung in die Region und Funktion Neubrandenburgs

Als drittgrößte Stadt in Mecklenburg–Vorpommern ist Neubrandenburg das Oberzentrum der Region Mecklenburgische Seenplatte. Seit 2011 ist Neubrandenburg Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die Stadt nimmt zentrale Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Dienstleistung, Bildung, Gesundheit und Kultur für eine Region mit etwa 400.000 Menschen wahr. Die Verbindung von städtischem Leben und Natur, der bis fast ins Zentrum reichende Tollensesee, Musik und Literatur sowie der Sport geben der Stadt ein besonderes Flair.

*Neubrandenburg ist vor allem Standort vielfältiger Arbeitsmöglichkeiten in Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Verwaltung, Versorgung, Bundeswehr, in der sozialen Infrastruktur und Kultur.*

Für den Tourismus baut die Stadt auf drei Säulen: Kultur genießen, Geschichte erfahren und Region erleben. Neben der kulturhistorischen Bedeutung der Stadt genießt Neubrandenburg, eingebunden in die mecklenburgische Seenplatte mit einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt, zunehmend neben dem Städte- und Kulturtourismus, für den Wasser- und Naturtourismus einen zunehmenden Stellenwert. Dazu lädt ein mittlerweile über 200 km langes Rad- und Wanderwegenetz im Bereich des Tollensebeckens/ Tollenseeregion ein, mit dem allein 37 km langen Tollensee – Radrundweg. Die Angebote werden von einer entsprechenden Binnennachfrage getragen.

Das Herz der Erholungslandschaft ist der malerische 17 km<sup>2</sup> große Tollensee, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Der See gehört zu den saubersten und schönsten Gewässern in Mecklenburg–Vorpommern. Ideal zum Baden, Segeln, Surfen, Angeln und Boot fahren ist er ein Magnet für Luft- und Wasserhungrige. Als Problem stellt sich jedoch die fehlende Anbindung an die Seenkette der Mecklenburgischen Seenplatte dar.

Innerhalb der Stadt Neubrandenburg gibt es bisher keine Sichtverbindung zwischen Innenstadt und See und damit eine erschwerte Wahrnehmung dieser räumlichen Nähe. Auf Planungen zur Veränderung dieser Situation wurde bereits im vorherigen Kapitel hingewiesen. Räumlich werden sie mit den Bereichen Kulturpark und Vor dem Treptower Tor verbunden. *Dieser Thematik widmet sich die Stadt in eigenständigen weiterführenden Planwerken und Einzelplanungen.*

Für die Anbindung der Stadt in die Region sowie überregional sorgen die Bundesautobahn A 20, Bundes- und Landesstraßen. Letztere münden alle konzentrisch auf den Friedrich–Engels–Ring. Über diesen Ring wird zudem auch die Innenstadt erschlossen. *Die geplante Umgehungsstraße (bereits begonnen) wird teilweise diese Situation verändern, in dem sie als Radiale wirken wird.*

Nördlich, direkt an die Innenstadt angrenzend, liegt der Bahnhof. Mit der Bahn ist die Stadt mit den Großstädten Deutschlands verknüpft. In der Nord– Süd– Relation besteht die Verbindung nach Berlin und Stralsund (weiter zu den Fährverbindungen auf der Insel Rügen), durch die Ost– West– Relation die Verbindung nach Stettin/ Szczecin bzw. nach Rostock, Schwerin, Lübeck und Hamburg. Der Bahnhof wird durch Regionalbahnzüge bedient.

Über den benachbarten Omnibusbahnhof werden der Stadtverkehr, der Überlandverkehr und der Fernverkehr abgewickelt.

Die Stadt verfügt somit über eine gute Anbindung in das überregionale Straßen- und Schienennetz. Im Stundentakt gibt es Regionalbahnverbindungen in alle vier möglichen Richtungen.

Die **Innenstadt ist das Zentrum** des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Kultur und *ist geprägt durch die ältere Stadtgeschichte*. Die Innenstadt ist aber auch Wohnort. Tagsüber sorgt geschäftliches Treiben für ein lebendiges Stadtbild, abends geben Kulturveranstaltungen der Innenstadt das Erscheinungsbild.

Neubrandenburg baut an seinem Image einer liebens- und lebenswerten Stadt in der Landschaft der Mecklenburgischen Seenplatte. Damit erhält die Innenstadt, wegen ihrer einmaligen engen räumlichen Verflechtung

mit dem Landschaftsraum des Tollensees (über die Verbindung Kulturpark und Oberbach), eine besondere Rolle für die städtische Entwicklung insgesamt, die in der 3. Fortschreibung der Rahmenplanung weiterhin Berücksichtigung finden muss.



## 4. Bindungen und Funktionen der Innenstadt

Nach wie vor gibt es eine Reihe von Bindungen und Funktionen, die auch in der 3. Fortschreibung ihre Gültigkeit haben. Zu den Bindungen gehören die bauhistorischen Determinanten und der Denkmalschutz als kulturhistorisches Erbe, auch unter Berücksichtigung des Aspektes des Angebotes an den Kulturtourismus, dem in der 3. Fortschreibung ein besonderes Augenmerk zu widmen ist.

Die Funktion als Innenstadt wird in der Entwicklung zwischen den Fortschreibungen dargestellt und der weitere Handlungsbedarf sektoral ermittelt.

### 4.1 Baugeschichte

Wesentliche Etappen der baugeschichtlichen Entwicklung werden nachfolgend benannt. Sie sind zum Verständnis der geschichtlichen Eigenart Neubrandenburgs notwendig und haben Bedeutung für die Art der Weiterentwicklung der Innenstadt.

#### Entwicklung bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts

- Festlegung der Kontur der Altstadt durch die mittelalterliche Wehranlage
- Festlegung des Straßennetzes
- wichtige Gebäude sind erhalten wie Marienkirche, Franziskanerkloster, Toranlagen (die drei mit einer heute veränderten Nutzung, Stadtmauern, Schauspielhaus, einige Bürgerhäuser und Pfarrhäuser)

#### Entwicklung ab 1850

- Veränderung des baulichen Maßstabs (insbesondere werden viele Bürgerhäuser größer und höher umgebaut bzw. neugebaut; größere Funktionseinheiten entstehen wie das Karstadt-Kaufhaus), davon sind wenige Zeugnisse vorhanden, u.a. Postgebäude, Mädchenschule
- Mauerdurchbruch nach dem Bahnanschluss 1864

#### Wiederaufbau nach 1950

- räumlich großzügiger Wiederaufbau, Veränderung der Raumproportionen
- Nutzung des Erschließungsnetzes, damit im wesentlichen Erhaltung des historischen Straßenrasters
- Dominanz der Nutzungstrennung, Dienstleistungseinrichtungen/ Handwerk aber auch zentrale Verwaltungen wurden nicht im Altstadtbereich angesiedelt
- Wandel der Leitbilder für den Aufbau vom Blockrand 1950er Jahre (Turmstraße u.a.) zur aufgelockerten Stadt 1960er Jahre (Waagestraße; HKB) erneut zum Blockrand 1980er Jahre (Behmenstraße u.a.)
- mit dem „Ringausbau“ des Friedrich-Engels-Rings als Teil des leistungsfähigen Stadtstraßensystems wurden die Zu- und Abfahrten auf zwei reduziert
- Entstehung der Fußgängerzone „Boulevard Turmstraße“

#### Aufbau nach 1990

- Weiterführung des Wiederaufbaus, Bebauung ganzer Blockbereiche (Marktplatzcenter)
- Sanierung vorhandener Bauten und Anlagen (u.a. Marienkirche, Schauspielhaus, Einzelgebäude)
- Beseitigung von Provisionen (Neutorstraße)

## 4.2 Denkmalschutz

Aussagen zur Baugeschichte sind in dem Planwerk „Denkmalpflegerische Zielplanung Neubrandenburg Innenstadt“ (Verfasser: Reinhard Plewe, 1998) enthalten. Hier wird zusätzlich auf das umfangreiche selbstständige Planwerk zur Stadtgeschichte (Stadthistorische Untersuchung, Verfasser Reinhard Plewe, 1992) im Zusammenhang mit dem ersten Städtebaulichen Rahmenplan verwiesen.

Die „Denkmalpflegerische Zielplanung Neubrandenburg Innenstadt“ ist eine Untersuchung der städtebaulichen Geschichte und zeigt die Eigenheiten und Werte der alten und neuen Neubrandenburger Innenstadt bis 1990 auf, sie enthält eine Haus- und Grundstückskartei sowie eine Quartierskartei und ist damit auch eine wichtige Grundlage der Stadtbildplanung als selbstständiges Planwerk.

Die 3. Fortschreibung enthält Hinweise zu Akzentuierungen der eben genannten Planwerke und den daraus abgeleiteten Zielsetzungen. Diese flossen in die Überarbeitung des Gestaltungsplanes ein. Die Stadtbildplanung sollte überarbeitet werden (siehe 4.3).

### **Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale**

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ (Teilbereich Innenstadt) liegt im Geltungsbereich des Bodendenkmals „Altstadt Neubrandenburg“ und ist nach §2 Abs. 5 DSchG M-V geschützt.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege weist daraufhin (im Zusammenhang mit der 2. Fortschreibung), dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Bodendenkmale bekannt sind, die durch die im Städtebaulichen Rahmenplan aufgeführten Maßnahmen berührt werden. Die Kartierung der Bodendenkmalbestände kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden.

Alle Baudenkmale sind im Städtebaulichen Rahmenplan (Gestaltungsplan) kartiert.

Die Stadt Neubrandenburg ist, u. a. neben den Hansestädten Stralsund, Rostock, Greifswald, Wismar an der Ostseeküste, als „Stadt der vier Tore am Tollensesee“ Mitglied des internationalen Vereins „Europäische Route der Backsteingotik e. V.“. Besondere Exponate sind die mittelalterliche Wehranlage mit den Elementen Toranlagen, Stadtmauer, Wallanlage und Wiekhäusern, Franziskaner Kloster und Marienkirche (heute: KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG) mit ihrem besonderen Ostgiebel.

### **Erhaltenswerte Bausubstanz**

Denkmalwerte und erhaltenswerte Bausubstanz sind im Gestaltungsplan dargestellt. Als Grundlage dienen die Dokumentationen der Stadthistorischen Untersuchung und das Denkmalpflegekonzept Neubrandenburg Innenstadt.

Mit baulichen Zeugnissen aus der Zeit vor 1945 ist besonders sorgfältig umzugehen, da sie in ihrer Summe gering sind und für die Authentizität und das Geschichtsbewusstsein eine hohe Bedeutung besitzen.

Der Umgang mit den Gebäuden und Anlagen vergangener Epochen insgesamt, also auch aus der Zeit von 1945-1990, ist für das gesamte Planungsgebiet genau abzuwägen.

## 4.3 Stadtbildplanung

Stadthistorische Grundlagen und deren stadtgestalterische Einbindung in die Planung wurden in der „Neubrandenburg Stadtbildplanung“, Verfasser Stadtbauatelier Stuttgart/ bsr Neubrandenburg, 2000, vertiefend untersucht und Handlungsgrundsätze definiert.

Wesentliche Inhalte der Stadtbildplanung sind Gestaltungsrichtlinien, die nicht nur Aussagen zu Stadtgrundriss, Stadtsilhouette und Stadtraum, sondern auch zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Gebäude im Hinblick auf Um- und Neubau, d. h. Gebäudetypus, Höhen- und Baumassen, Fassadengliederung, Öffnungen, Dachausbildung sowie Material und Farben enthalten.

Darauf wird auch nachfolgend in den Kapiteln 5.4 (Analyse) und 6.2.9 (Planung) eingegangen.

#### 4.4 Planerische Bindungen aus der verbindlichen Bauleitplanung und weitere Satzungen

Folgende Bebauungspläne sind für den Planungsbereich aufgestellt worden bzw. befinden sich im Verfahren der Aufstellung:

gültig sind

- Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“, einschl. 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 59 „Quartier Schauspielhaus“
- Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Pfaffenstraße/ Behmenstraße - Südost“
- Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“
- Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“

in Aufstellung

- Bebauungsplan Nr. 108 „Am Bahnhofstor“
- Bebauungsplan Nr. 47 „Hotelquartier/ Quartier Waagestraße“
- Bebauungsplan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“
- ~~vorhabenbezogener B-Plan Nr. 39 „Wohn- und Geschäftshaus am Neuen Tor“ (Umwandlung in Bebauungsplan Nr. 113 „Am Neuen Tor/ Turmstraße“~~
- *Bebauungsplan Nr. 115 „südliches Marktquartier“*

angrenzend an die Innenstadt

- Bebauungsplan Nr. 70 „Wielandstraße“

Der Inhalt der Festsetzungen wurde entsprechend der Darstellungskataloge für die Teilpläne des Städtebaulichen Rahmenplanes übernommen.

Weiterhin gelten im Gebiet:

- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt vom 22.05.1996 in der Fassung der 1. Änderung vom 01.05.2001

sowie die

- Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg vom 04.10.2000

#### 4.5 Funktionale und stadträumliche Verbindungen mit den umliegenden Bereichen

Die Stadt verfolgt den Ansatz, gesamtstädtische Einrichtungen, insbesondere der Verwaltung, der Bildung, der Kultur und des Sports in der Innenstadt und in den angrenzenden Bereichen zu konzentrieren. Damit wachsen

die funktionalen Verknüpfungen der Innenstadt mit den benachbarten Räumen der Stadt. Mit der Zunahme der Verflechtungen besteht die Notwendigkeit, die Infrastruktur entsprechend anzupassen (Wege, Übergänge, Parkplätze, ÖPNV).

Zu den wichtigsten stadträumlichen Verbindungen der Innenstadt zu benachbarten Stadtgebieten zählen die zum Rathausumfeld (mit Rathaus und Rathausplatz), zum Bahnhofsplatz, zum Oberbach (Umfeld der Luhnemannvilla) und zum Eingangsbereich Kulturpark.

Zu den relevanten stadträumlichen Verbindungen zählen ebenso die Anbindungen der Innenstadt an den Natur- und Landschaftsraum sowie an die Erholungslandschaft mit den touristischen Schwerpunkten (Kulturpark und Tollenseeseregion, Tollenseniederung, Datzeniederung, Mühlenholz, Nemerower Holz, Brodaer Holz).

Im Folgenden wird die Bestandssituation beschrieben. Aber ebenso werden Hinweise zu Maßnahmen der Veränderung bereits an dieser Stelle benannt, weil sie außerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Neubrandenburg“ liegen.

### **Verbindung von Stadt, Landschaft und Freiraum**

Der Vorzug der Stadt Neubrandenburg ist die unmittelbare Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum der Tollenseeseregion. Umfangreiche Grünzüge der umgebenden Landschaft (Mühlenholz, Brodaer Holz, Tollenseeseeufer und Tollenseniederung) sind über die großen freiräumlichen Bereiche (Kulturpark, Oberbachbereich, Bereich zwischen Gäten- und Lindebach), die die Innenstadt im Süden erreichen, weit verzweigt verbunden.

Im Zusammenhang mit der mittelalterlichen Stadtmauer und den Stadttoren besteht die Bedeutung der Wallanlagen, neben ihrem kulturhistorischen Wert, auch in ihrer Erholungsfunktion. Sie stellt durch ihren grünen Kranz um die steinerne Altstadt die Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaftsräumen her. Mit der denkmalgerechten Wiederherstellung der Anlage in den letzten Jahren ist ein Kleinod geschaffen worden, dessen Funktionalität durch die Rücknahme eines Teils des Verkehrs auf dem Ring langfristig noch verbessert werden kann.

Insgesamt besteht damit ein interessanter Erlebnisraum „Innenstadt- See“ aus Urbanität und Landschaftsraum, von touristischer Relevanz und hohem Naherholungswert. Die Bewohner und Besucher der Altstadt können unmittelbar vor den historischen Toren – Stargarder Tor und Treptower Tor – abwechslungsreiche Freiräume nutzen.

Von besonderer gartenkultureller Bedeutung ist neben der Wallanlage, der Kulturpark.

Hier liegen Probleme im Pflege- und Entwicklungsbedarf und verschiedene Störungen in der Verbindung von Innenstadt und Landschaft vor. Zu deren Überwindung wurde zum einen das Parkpflege- und Entwicklungskonzept „Kulturpark“ aufgestellt und zum anderen der Städtebauliche Rahmenplan zum Ergänzungsgebiet „Vor dem Treptower Tor“ entwickelt.

Um diese Zusammenhänge planerisch wirksam zu verankern wurde der Planungsbereich der 3. Fortschreibung ergänzt. Nachrichtlich wurden der Bereich des SRP „Vor dem Treptower Tor“ und der Bereich des östlichen Kulturparks übernommen. Hier werden Veränderungen im Bereich der Verknüpfung Stargarder Tor – Kulturparkzugang und den Bereichen vor dem Treptower Tor aufgezeigt. Sie werden im einzelnen im Punkt 6.2.12 erläutert.

### **Die „Empfangssituationen“ zur Innenstadt**

Als die Visitenkarte der Stadt erstrahlen die vier Tore der mittelalterlichen Wehranlage in der fast vollständig erhaltenen Stadtmauer mit ihren Wiekhäusern und den vor gelagerten Wallanlagen mit einem einmaligen Bestand an Alteichen, Kastanien und Eschen.

Sie sind fußläufig und für Radfahrer die historischen Entrees zur Altstadt und prägen das Bild der „Stadt der vier Tore am Tollensesee“ in vielen Gedächtnissen touristischer Besucher. Die Tore sind die Wahrzeichen der Stadt. Um dieser Rolle gerecht zu werden, müssen besondere Anstrengungen bei der Gestaltung des Umfeldes der Tore unternommen werden. Ebenso sind Planungen für die Stadteinfahrt im Bereich der Stargarder Straße, vis-a-vis vom Bahnhof, als eines der wichtigsten Entrees zur Innenstadt erforderlich.

Die beiden Zufahrten zur Innenstadt, Stargarder Straße und Große Wollweberstraße sind in ihrer funktionalen Ausbildung zugunsten der Entree Wirkung gestalterisch zu überarbeiten.

### Verkehr, Straßen und Wege

Zurzeit ist der Friedrich-Engels-Ring die verkehrstechnische Lebensader der Stadt.

Nahezu der gesamte städtische Eigenverkehr (Binnen-, Ziel- und Quellverkehr) sowie jeglicher Durchgangsverkehr durch Neubrandenburg werden über diesen mehrspurig ausgebauten Ring geführt. Die Breite des Ringes und das hohe Verkehrsaufkommen tragen zu einer erheblichen Störung der funktionalen Verbindung zwischen der Innenstadt und den auf der äußeren Ringseite liegenden Quartieren, sowie den Naherholungsarealen „Kulturpark“ und Tollensesee bei. Hier liegen nördlich der Innenstadt auch die publikumsträchtigen Anlagen für den ÖPNV (ZOB und Bahnhof). Um in die Innenstadt zu gelangen müssen Fußgänger und Radfahrer den barriereartig wirkenden Friedrich-Engels-Ring queren.

Die Entwicklung der Verkehrsbelegung wird im nachfolgenden Kapitel bewertet.

Am Ring sind beidseitig Radwege vorhanden.

Die Innenstadt wird über die Stargarder Straße im Norden und die Große Wollweberstraße im Westen an den Ring angebunden.

Die im Teilbereich SRP „Vor dem Treptower Tor“ dargestellte Straßenanbindung Große Wollweberstraße – Friedrich-Engels-Ring – Schillerstraße ist zwischenzeitlich realisiert worden.

Größere Parkplatzanlagen liegen zum einen auf der äußeren Seite des Ringes (v. a. Pferdemarkt, Große Krauthöfer Straße, Stadtringtreff, Am Stargarder Tor), zum anderen wurde durch den Bau einer Tiefgarage unter dem Marktplatz das Angebot an Stellplätzen in der Innenstadt deutlich verbessert. Mit dem Ausbau der Anlagen auf der äußeren Seite des Rings wurde das Entwicklungsziel zur Einordnung von „Parkgarderoben“ umgesetzt.

Eine Verkehrsentslastung des Friedrich-Engels-Ringes wird die geplante Ortsumgehung Neubrandenburg bewirken. Für den 1. Bauabschnitt dieser Umgehung liegt seit der 2. Jahreshälfte 2013 der Planfeststellungsbeschluss vor. *Erste Baumaßnahmen wurden 2015 realisiert.*

### Funktionale Verknüpfungen

Die Innenstadt geht mit den am Friedrich-Engels-Ring liegenden Quartieren und Erholungsräumen zahlreiche funktionale Verflechtungen ein. Damit bestehen gegenseitige Abhängigkeiten, die verkehrsbedingt Störungen bei der Wahrnehmung aufweisen.

Am äußeren Rand des F.-Engels-Rings liegen neben den Bahnhöfen (der Bahn und des Busverkehrs), die Gerichte (Justizzentrum), diverse Verwaltungen, wie die Stadtverwaltung, Banken, Hotels und Bürostandorte.

Diese Standorte legen sich kranzartig um den Friedrich-Engels-Ring, dem Vis-a-vis der mittelalterlichen Wehranlage. Die historischen Stadtvillen – Bebauung bildete einst den Auftakt für die Entwicklung der anschließenden Wohnquartiere. Auch diese Verflechtungen zeigen heute erhebliche Defizite außerhalb der Betriebszeiten.

Hier fehlen weitere „Vitalisierungsimpulse“, wie sie z.B. im Bereich „Am Güterbahnhof“ entstanden sind.



Zu den Bereichen gehören:

- Bereich ZOB / Bahnhof im Norden mit unkomfortabler Anbindung an die Innenstadt, sowie der Barrierebildung durch die Gleisanlagen zur Nordstadt (hier unmittelbar angrenzend das Vogelviertel) für den Fuß- und Radverkehr;
- Bereich Rathausumfeld/ Katharinenstraße vor allem mit gestalterischen Mängeln im Freiraum;
- Bereich Am Oberbach/ Vierrademühle/ Vor dem Treptower Tor, mit Anbindung an den Weg zum See, der keine zufriedenstellende Verbindung zur Innenstadt besitzt, infolge fehlender Wegeverbindungen und mangelnder Freiraumgestaltung; Lösungen sind im „SRP Vor dem Treptower Tor“ enthalten, der jetzt als nachrichtliche Übernahme Bestandteil des SRP Innenstadt geworden ist;
- Bereich Jahnviertel, dass keine zufriedenstellende Anbindung an die Innenstadt besitzt, insbesondere durch Nutzungsschwächen der Gebäude am Friedrich-Engels-Ring und fehlende direkte Wegeführung auf dem Wall;
- Bereich „Vor dem Stargarder Tor“, mit Mängeln bei der Verknüpfung zum Sportzentrum und zum Kulturpark, sowie zu dem südöstlich angrenzenden Freiraum, durch fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen; ein Lösungsvorschlag wurde in den SRP nachrichtlich übernommen;
- Bereich ehemaliges Gaswerk/ Am Güterbahnhof mit Mängeln bei der Wegeführung zur Innenstadt.

Die Verbesserung der funktionalen und gestalterischen Anbindung weiterer wichtiger stadtzentraler Einrichtungen insbesondere der Bildung und des Sports kann das Ziel, Stärkung der Innenstadt, unterstützen, dazu zählen:

- der Hochschul-Campus
- die Gymnasien-Standorte (Campus) im Kulturpark (Lösung mit Übergangs- und Kulturparkplanung)
- die Sporteinrichtungen in den Bereichen am Jahnforum und am Gätenbach, sowie
- der „Schul-Campus“ an der Katharinenstraße / Ziegelbergstraße (über Neugestaltung Rathausvorplatz)

Funktionsfähige Anbindungen an die Bereiche östlich und nordöstlich sind bei den Planungen für die entsprechende Gebiete stets zu beachten. Wesentliche stadtzentrale Nutzungen und gleichzeitig ein hoher Arbeitsplatzbesatz sind hier vorhanden. Die Bereiche ergänzen insbesondere die Funktion des Stadtzentrums. Das nach 1990 gezielt entwickelte zunächst als „Bankenviertel“ bezeichnete Rathausumfeld zwischen Woldegker Straße und Ziegelbergstraße, östlich der Innenstadt, ergänzt den Mitte der 1990er Jahre begonnenen Verwaltungsstandort. Kernstück bildet weiterhin das Gebäude des heutigen Rathauses, welches das Stadtbild wesentlich prägt. Das Gebäude zählt zu der Gruppe der „erhaltenswerten Bausubstanz“. Es wurde in der Epoche errichtet, als die Stadtentwicklung auf mindestens 100.000 Einwohner ausgerichtet wurde. Es ist Teil der Anmutung des Stadtbildes einer „kleinen Großstadt“. Insbesondere markieren Solitäre, darunter das heutige Rathaus, aus dieser Zeit die Stadtsilhouette und prägen das Stadtbild wesentlich. Bei einer Sanierung sollen wesentliche Gestaltungsmerkmale erhalten werden. Die Sanierung muss mittelfristig einhergehen mit der Verbesserung der städtebaulichen Vernetzung mit dem Umfeld. Nutzungsseitig soll das Gebäude eine zentrale Funktion für die Bürger der Stadt und der Region einnehmen.

Dieser Bereich des „Rathausumfeldes“ muss eine Aufwertung des Freiraums erfahren. Das betrifft ebenso das Areal nördlich der Woldegker Straße mit dem Werksgelände Webasto, der AOK, aber auch dem Katharinenhof im Bereich Pferdemarkt / Woldegker Straße. Hier ist nordöstlich der Innenstadt eine interessante (quantitativ und inhaltlich) vielfältige Arbeitsplatzmischung in Innenstadt Nähe vorhanden, die diese Lagegunst nutzt und zur Belebung der Innenstadt beiträgt.

Der Ergänzungsbereich „Vor dem Treptower Tor“ besitzt hinsichtlich der Verknüpfungsmöglichkeiten besonders günstige Voraussetzungen, indem das Potenzial des Freiraums (Oberbachbereich) ausgenutzt wird. Mit dem nahe zur Innenstadt gelegenen Hochschulcampus und dem Oberbachzentrum (Einzelhandel, Verwaltung, Dienstleistung) liegen in diesem Bereich stadtzentrale Einrichtungen, die an die Innenstadt besser anzubinden sind (Maßnahmen sind im SRP „Vor dem Treptower Tor“ enthalten, insbesondere der Platz vor dem Treptower Tor/ Oberbach und Fußgänger- und Radfahrbrücke zur Wielandstraße/ Schillerstraße).

Die Oberbachpromenade und die Wegeverbindung Große Wollweberstraße- Schillerstraße sind die kürzesten Verbindungen zum Tollenseeseeufer. Hier bestehen Potenziale in der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Verbindungen zwischen See und Innenstadt.

Mit dem Oberbach befindet sich ein Gewässer unmittelbar vor der Innenstadt. Die historische wasserseitige Erschließung der Innenstadt kann eine Reminiszenz erfahren und gegebenenfalls langfristig in Teilen wieder hergestellt werden. Die Wiedereinrichtung der Fahrgastschiffahrt, die gestalterische und funktionale Aufwertung des Bereiches „Vor dem Treptower Tor“ kann zu einem besonderen Highlight in der Stadt für Einwohner und Besucher werden.

Für den Bereich vor dem Stargarder Tor ist, mit eigenem Charakter, ebenfalls der Freiraum mit besonderer Ausprägung zu gestalten. Über das Stargarder Tor wird die wichtige Verbindung Innenstadt – Tollenseesee durch den Kulturpark hergestellt. Dieser liegt als Stadtpark unmittelbar vor der Innenstadt. Eine landschaftsräumliche durchgängige Verbindung ist vor dem Tor außerdem zum Mühlenholz gegeben. Aus der Neustrelitzer Straße ist die Altstadtsilhouette sehr markant zu erleben.

Das Friedländer Tor besitzt Dank des ehemals davor liegenden „Harderstadions“ (*davor Pferdemarkt*) einen großflächig unverbauten Bereich auf der „Feldseite“, der für die Wahrnehmung erhebliches Gestaltungspotential aufweist.

*Insbesondere im „Dreieck“ Bahnhof (mit zukünftigem Übergang zur Nordstadt/ Lokschuppen- Areal) – Güterbahnhof/ Gaswerk – Pferdemarkt/ AOK – Rathausumfeld/ Katharinenhof zeigt sich eine positive Entwicklung in der Nutzungsvielfalt mit Angeboten, die die „Innenstadt“ ergänzen (Unterstützung der Zentralität) bzw. dort nicht möglich sind.*

*Diesem städtischen Bereich als „erweiterte Innenstadt“ ist zukünftig in ganzheitlicher Betrachtung mehr Aufmerksamkeit zu widmen in weiterführenden Planungen.*

### Stadtgestalterische Belange

Stadtgestalterische Aufwertungen im Ringbereich sind notwendig um die vorhandenen qualitativen Brüche (notwendige Aufwertung des Villenkranzes an der vierspurigen Straße) zwischen den Stadtbereichen zu beseitigen und vorhandene Potenziale zu nutzen. Stadträumlich sind in diesem Zusammenhang kleinere Stadtplätze als „Brücken“ zwischen Innenstadt und den gegenüberliegenden Quartieren, wirkungsvoll zu gestalten, um wenigstens optisch die Bereiche zu verbinden, da sich in den nächsten Jahren an der verkehrlichen Situation auf dem Ring kaum etwas verändern wird. Hierzu gehören:

- Bahnhofsvorplatz
- Platz an der Bernhardstraße
- Platz an der Jahnstraße
- Platz an der 2. Werderstraße/ Schillerstraße (Teil der Planung, Schillerstraße im Ergänzungsbereich „Vor dem Treptower Tor“)
- Platz vor dem Rathaus, Umfeld „Bankenviertel“

Die Stadt hat die einzelnen Problemfelder bereits erkannt. Demzufolge sind für einzelne Bereiche Planungen erstellt:

- Parkpflege- und Entwicklungskonzept „Kulturpark“
- Städtebaulicher Rahmenplan für das Ergänzungsgebiet zur Innenstadt „Vor dem Treptower Tor“
- Städtebaulicher Rahmenplan Nordstadt/ Ihlenfelder Vorstadt

Die Verbindung Neutorstraße – Katharinenstraße wurde bereits umgesetzt.



## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Bauliche Veränderungen in der Innenstadt im Zeitraum 2008–2015

Veränderungen, die die Innenstadt prägen:

- Umbau, Erweiterung, Sanierung des HKB (Haus der Kultur und Bildung)
- Eröffnung Regionalmuseum im ehemaligen Franziskanerkloster
- Neubau und Ergänzung Ärztehaus
- Umnutzung ehemaliges Postamt
- Treptower Toranlage mit Telegrafnamt und Zollhaus

Sanierung historischer Gebäude

- Gebäudeensemble ehemaliges Franziskanerkloster, neu Regionalmuseum
- Ehemaliges Postamt, Poststraße
- Sanierung ehemaliges historisches Krankenhaus Pfaffenstraße

Straßen und Verkehrsanlagen

- „Öffnung“ der Schillerstraße (Darstellung im SRP „Vor dem Treptower Tor“)
- Straßenabschnitt Stargarder Straße (im Bereich Marktplatz)
- Tiefgarage Marktplatz

Plätze

- Marktplatz 2009/ 2011

Abriss

- Schulgebäude Krämerstraße/ Dümperstraße
- Turnhalle Krämerstraße
- Stargarder Straße 43 (nach Brandschaden)
- Gebäude Poststraße 3

Stadtbefestigung

- die begonnene Sanierung der Stadtmauer wurde weitergeführt
- Wallsanierung (jedoch Abschnitte 1. 1 Bahnhofstor und 2.2 Schützenwall noch offen)

Neubauten

- Wohnhäuser Pfaffenstraße 26-36
- Stargarder Straße 39, 41, 43
- Pfaffenstraße 22a
- Behmenstraße 15-23
- 3. Ringstraße 335



- Wohnungsbau 2. Ringstraße 205
- *Kleine Fischerstraße Wohngebäude*
- *Krämerstraße*

## 5.2 Stand der Sanierung im Wohnungsbau und bei den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 2013 als Überblick

### Wohnbauten

Der überwiegende Teil der Wohnbauten, sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im kleinteiligen Bestand auf eigener Parzelle, ist saniert. Der Sanierungsstand bei den Blockinnenbereichen und Wohnhöfen ist ähnlich. Er liegt bei etwa 40 % (10 Blockinnenbereiche).

Von 100 % Gebäude (358) sind im Monitoringbericht (WIMES 2011): 274 (76,6 %) als Wohn- und Geschäftshäuser/ Wohnhäuser klassifiziert.

- Sanierungsstand 67,3 % vollmodernisiert, 79 % aller Wohnungen befinden sich im vollmodernisierten Gebäudebestand (2004: 62 %)

(Quelle: Monitoringbericht „Stadtentwicklung Berichtsjahr 2011 Teil B – Innenstadt erarbeite durch die WIMES Wirtschaftsinstitut)

### Kindertagesstätten

In der Innenstadt gibt es zurzeit zwei Kindertageseinrichtungen, eine Kindertagesstätte ist voll saniert.

Die Kindertagesstätte in der Badstüberstraße 17/24 besteht aus zwei Gebäuden. Umbau und Neubau im Block 9 erfolgen seit 2014 (*Fertigstellung 2016*).

### Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Der Sanierungszustand der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist bei den zu erhaltenden Gebäuden sehr differenziert einzuschätzen.

- beispielsweise in gutem Zustand, durch die Sanierung: z. B. Kunstsammlung Neubrandenburg, Schauspielhaus, KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG, Regionalmuseum (Teil mit der Ausstellung zur Stadtgeschichte)
- noch unsaniert: Teile der Toranlagen der mittelalterlichen Wehranlage, Stargarder Tor, Treptower Haupttor
- HKB – Sanierung und Ergänzung abgeschlossen

Eine komplette Darstellung des Sanierungsstandes ist als Karte in der Anlage beigefügt.

Eine vollständige Aufzählung der Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt in Punkt 5.6.1.

## 5.3 Sanierungsbedarf

Im Nachfolgenden wird an Hand eines Überblicks der weitere Realisierungsbedarf genannt. Für einige Umgestaltungs-/ Neuordnungsbereiche war bisher die künftige Nutzung noch nicht abschließend geklärt. Hierzu wird im Städtebaulichen Rahmenplan nun eine Lösung dargestellt.

#### Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter bzw. erhaltenswerter Bausubstanz:

- ehemaliger Marstall, Behmenstraße 14/16, Denkmal
- *Neues Tor*
- *Treptower Haupttor*
- *Friedländer Toranlage (Vor- und Haupttor)*
- ~~ehemalige Schule (zuvor „Ritterschaftliches Kriminalgericht“), Poststraße~~

#### Neuordnung infolge Funktionsverlagerung

- Block 5, infolge Funktionsverlagerung der Schule (siehe B-Plan Nr. 110), Zielsetzung: Wohnungsneubau; in Umsetzung unter Beachtung der Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes/ Stadtsanierung
- Block 10, infolge Funktionsverlagerung der Schulsporthalle (siehe B-Plan Nr. 109), Zielsetzung: Wohnungsneubau; in Umsetzung unter Beachtung der Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes/ Stadtsanierung

#### Neuordnung in Untersuchungsräumen mit Festlegung auf eine Zielstellung

- Block 18, vorrangig zur Einzelhandelsentwicklung und untergeordnet Wohnen, Stärkung östlicher Bereich Turm-/ Neutorstraße
- Block 13, Wohnen/ Allgemeines Wohngebiet

#### Neugestaltung von Straßenräumen (Übersicht siehe Durchführungsplan)

- z. B. 2. Ringstraße, Stargarder Straße (Abschnitte nördlich und südlich Marktplatz), Glinekestraße, Friedländer Straße, Pontanusstraße, Beguinenstraße, Krämerstraße, Kleine Wollweberstraße, Große Wollweberstraße, Treptower Straße (teilweise), Pfaffenstraße, Neutorstraße, Behmenstraße, Badstüberstraße, Poststraße, Markgrafenstraße, 5. Ringstraße, Herbordstraße, Kleine Fischerstraße und weitere nach Durchführungsplan

#### Städtebauliche Missstände

- fehlende bzw. unmaßstäbliche Raumkanten in der Waagestraße/ Kleine Wollweberstraße
- fehlende Raumkanten und Gebäudekubaturen im Block 3, auf Flächen nördlich der Poststraße
- fehlende Raumkanten und Gebäude an der 5. Ringstraße (Block 13)
- fehlende stadtbildprägende Gebäude, Große Wollweberstraße 19
- fehlende Gestaltung der Bereiche an der Torinnenseite, Friedländer Tor und Treptower Tor, am Neuen Tor (Nordseite)
- fehlende Gestaltung der Bereiche nördlich vom HKB, Block 7, und am solitärartigen Gebäude an der Darrenstraße im Block 1
- fehlende Bebauung im „Neutor – Karree“ im Block 18
- fehlende Bebauung in der Neutorstraße im Bereich Kaufhof
- Fehlstellung der Sporthalle im Block 24

#### Mängel an Gebäuden

- Sanierungsbedarf bei den Anlagen der Stadtbefestigung, insbesondere bei dem Stargarder Tor sowie abschnittsweise der Stadtmauer (Wiederherstellung der Mauerkrone, jedoch teilweise erfolgt)

#### Misstände durch Leerstand/ Fehlnutzung

- Misstände durch Leerstand, Behmenstraße 14
- bezüglich der Einzelhandelsentwicklung: Nutzungsschwäche im Block 16 (Hotelblock) und fehlendes „Knochenende“ in der östlichen Turmstraße (Block 18)
- Erdgeschoss Waagestraße 2a-c entspricht in der Nutzung nicht dem Zentrumsstandort

Im Bereich des Straßenbaus besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

- so z. B. Stargarder Straße, Friedländer Straße, Treptower Straße
- weitere Straßen siehe Karte Sanierungsstand

#### In der Planung befindliche Maßnahmen:

- Entwicklung Block 3.1 Poststraße/ Markgrafenstraße
- Entwicklung Block 5
- Entwicklung Block 10 Bereich Kleine Fischerstraße
- Entwicklung Block 16, Hotelquartier
- Entwicklung Block 18, östlicher Bereich am Neuen Tor

## 5.4 Städtebauliche Struktur und Gebäude

### Historische Altstadtteile, Parzellenstruktur

Für die historisch gewachsene Altstadt im Süden der Innenstadt wird das Konzept der behutsamen Erneuerung weiter umgesetzt. Hier ist besonderer Wert auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Parzellenstruktur mit Einzelgebäuden, als Beitrag für städtische Vielfalt und Nutzungsmischung zu legen. Bei der Sanierung dieses Bereiches sind die städtebauliche Eigenart und die Maßstäblichkeit besonders zu beachten. Die Stärkung des eigengenutzten Wohnraums und Gewerberaums steht in diesem Bereich im Vordergrund.

Insbesondere ist die richtige Größe für den Sporthallenersatz der evangelischen Grundschule zu finden.

### Baustruktur des Wiederaufbaus nach 1945

Die auf dem überlieferten, historischen Stadtgrundriss vom Grundsatz her wieder aufgebaute 1950er/60er Jahre Stadt soll mit ihrer weiträumigen Blockrandstruktur mit gleichmäßiger Höhenentwicklung als Leitbild für die Innenstadt weiter Gültigkeit haben. Sie soll mit ihrer typischen Aufteilung in öffentliche Straßen- und Platzräume einerseits und private, durchgrünte Innenhöfe und Blockinnenbereiche andererseits die Grundlage für die Urbanität des Zentrums sein. Durch die Orientierung öffentlicher und kommerzieller Nutzungen in den Erdgeschossen zu den Straßenräumen, sollen deren Funktion als kommunikative Orte in ihrer Attraktivität gestärkt werden.



### Verbindendes Element – Stadtgrundriss

Als verbindendes Element der beiden unterschiedlichen durch die jeweiligen Bauzeiten charakterisieren Stadtbereiche, soll für den öffentlichen Raum, ein durchgängiges Gestaltungskonzept entwickelt werden, auf Grundlage des überlieferten, historischen Stadtgrundrisses mit erhaltenem Straßennaster. Dabei ist der Straßenhierarchie Rechnung zu tragen, wie z. B. der besonderen Gestaltung der Turmstraße und der Treptower Straße als Fußgängerzone und dem Marktplatz als zentralem Ort.

### Veränderungen seit 1998

Nach 1998 kam es durch Neubebauungen zu entscheidenden Veränderungen im Stadtgrundriss. Die Innenstadt wurde wieder „dichter“ und die räumliche Situation spannungsreicher. Durch den Bau des Marktplatz-Centers und der Neubebauung Treptower Straße/Südseite sind Straßenräume wieder entstanden. Nach dem Abriss des überwiegenden Teils des Krankenhauses in der Pfaffenstraße konnte eine kleinteilige maßstäblich angepasste Bebauung vollständig realisiert werden. Daneben sind an mehreren Einzelstandorten kleinteilige Baulücken geschlossen werden.

*In der Realisierung befindet sich die Neubebauung in den Blockbereichen 5 und 10 (westlicher Teil). Hier setzt die Bebauung neue Maßstäbe für Gebäudehöhen und Dichte, wobei mit Rücksicht auf die Toranlage (Treptower Tor) eine Differenzierung erfolgt (Geschossigkeit). Die Nutzung von Enge und Aufweitungen für die Ausbildung städtebaulicher Räume setzt die Zielsetzung der vorhandenen Stadtbildplanung um. Insbesondere wird dadurch die mittelalterliche Wehranlage „in Szene gesetzt“ und deren Wirkung gesteigert. Für weitere bauliche Ergänzungen wird die Weiterentwicklung der Stadtbildplanung empfohlen (siehe Planung).*

### Entwicklungschancen

Für den öffentlichen Raum werden folgende Schwerpunkte gesehen:

- Ausprägung verschiedenartiger räumlicher Situationen. Dort, wo Korrekturen möglich sind, sollte eine Rückbesinnung auf den historischen Stadtgrundriss erfolgen (z.B. Neuinterpretationen historischer Motive, wie z. B. der Diagonalstraße, Block 10, gesichert durch B-Plan Nr. 109, Kleine Fischerstraße)
- Erhaltung des klaren Stadtgrundrisses; angestrebt wird eine Wiederherstellung von verlorenen Achsen im Rastergrundriss (z. B. Verlängerung der Beguinenstraße nach Westen, gesichert durch B-Plan Nr. 110)
- Differenzierung zwischen Ost-West- und Nord-Süd-Achsen, wobei insbesondere die durch den Wiederaufbau veränderte Bedeutung der Stargarder Straße zu beachten ist; die Nebenachsen in Nord-Süd- Richtung sind sehr behutsam und differenziert festzulegen
- Berücksichtigung der verschiedenartigen Situationen, die die Ringstraßen bieten (Torbereiche, Aufweitungen auf der Innenseite, „grüne Nischen“, neue Bebauung, historische Bebauung usw.)
- Entfaltung des Spannungsreichtums zwischen großen und kleinen Plätzen (zwei Hauptplätze, Marktplatz und Marienkirchplatz, wenige kleine Plätze, wie beispielsweise im Bereich der Darrenstraße am Fangelturm, innenstadtseitige Vortorbereiche, Aufweitungen im Straßenraum, wie beispielsweise in der Friedländer Straße)
- stetige Beachtung des Markt- und des Marienkirchplatzes als Höhepunkte im Stadtraum (Straffung des Systems Straßen- Plätze durch Enge und Aufweitung, sowie in der Oberflächengestaltung und besonderer Ausstattung)
- Bewahrung von Sichtachsen, Bildung von Raumabschlüssen (Vorschläge der Stadtbildplanung beachten)

- Heraushebung von typischen Sequenzen für das Raumerlebnis, Schärfung durch Blockränder und Lückenschließungen

Auch in den verschiedenartigen Architektursprachen innerhalb der Innenstadt wird eine Möglichkeit der Profilierung und eine Entwicklungschance gesehen:

- Erhaltung von Bauqualitäten (z.B. der 1950er und -60er Jahre in den nordöstlichen Blockbereichen)
- Aufwertung, insbesondere für die gestalterisch als sehr sachlich einzuschätzende Periode des Wiederaufbaus und der schlichten Sanierung Anfang der 1990er Jahre (z.B. Block 10); auf eine Gestaltsverbesserung/ Aufwertung ist hinzuwirken
- Ergänzungsbauten sollten zukünftig standortgerechter und kleinteiliger wirken als jene Bebauungen, die zwischen 1950 und 1990 vorgenommen wurden; Ausnahmen hiervon müssen (gemäß des Verhältnisses von Besonderem und Allgemeinem) Solitäre bleiben, die die Berücksichtigung der Gebäudelängen und Traufhöhen gewährleisten; für den Wohnungsneubau sind vorrangig Einzelparzellen mit einer Straßenfrontlänge bis ca. 25-30 m vorzusehen. Damit soll Kleinteiligkeit und Vielgestaltigkeit erreicht werden.
- Herbeiführung eines Dreiklangs aus: Wiederaufbauarchitektur, Vorkriegsbebauung und heutigen Ergänzungen.

Beachtenswert ist die Fernwirkung der Innenstadtansichten. Die allseitigen Hochflächen um die Stadt bieten mannigfaltige Sichtbeziehungen und machen die Silhouette der Innenstadt gut erlebbar. Die Dominanz der beiden Türme (Marienkirchturm der heutigen KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG und der HKB – Turm aus dem 20. Jahrhundert) ist dabei unumstritten zu beachten. Diese „Doppelturmsituation“ besitzt einen hohen Wiedererkennungswert und ist städtebaulich von großer Bedeutung.

Darüber hinaus ist die harmonische Höhenentwicklung des Bestandes zu erhalten.

Bei der Fortschreibung sind die Zielstellungen des Städtebaulichen Rahmenplanes von 1992 im Wesentlichen beibehalten worden. Sie sehen das Wiederherstellen der Gesamtstruktur mit neuem, eigenem Charakter, die Stärkung gewachsener, typischer Potentiale und die Schaffung neuer, zeitgemäßer Milieus vor. Damit soll die unverwechselbare Identität der Stadt und eine für die Stadtbewohner wichtige soziale Intimität wiederhergestellt werden.

Wichtig ist hierfür der Erhalt bzw. die Korrektur der strukturellen Merkmale des historischen Stadtgrundrisses unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen. Dadurch können die typische städtebauliche Ordnung, die damit verbundene Orientierung, die Räumlichkeit und Vielgestaltigkeit der Innenstadt erhalten bleiben.

Das Straßennetz ist durch die Neuordnung in die Blockbereiche 5 und 10 entsprechend dieser Ziele geplant worden.

Das städtebauliche Konzept beruht auf dem grundsätzlichen Ziel, die beiden gänzlich unterschiedlichen Bereiche der Innenstadt, die historische Altstadt im südlichen Teil der Innenstadt, und den Bereich des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg im nördlichen Teil der Innenstadt, in ihren jeweiligen Strukturen, Charakteren und ihrem Stadtbild zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ist den städtebaulichen Leitideen der DDR-Zeit ebenso Rechnung zu tragen wie der erhaltenen, gewachsenen Altbausubstanz.

Für die Überprüfung/ Anpassung der Stadtbildplanung wird ein gesondertes Verfahren empfohlen. Dort kann verstärkt auf die Entwicklung der „städtischen Atmosphäre“ und der Gestaltvielfalt eingegangen werden.

## 5.5 Freiraum

### 5.5.1 Öffentlicher Freiraum

Die öffentlichen Freiräume tragen zur Attraktivität der Innenstadt bei. *Sie sind Teil eines zunehmend spannungsreichen Systems aus Straßen, Plätzen, Grünflächen.* Dazu gehören:

die beiden Hauptplätze

- Marktplatz, als der steinerne Platz ausgespart im Straßenraster, die Mitte der Innenstadt, das merkantile Zentrum und mit dem HKB/ MVZ als städtische Repräsentanz
- Marienkirchplatz als grüner Platz ausgespart im Straßenraster, als ruhiger Stadtplatz

und kleinere Plätze, u.a.

- Vortorbereiche, innenseitig
- Endpunkt der Straßenachse vor dem Fangelturm
- Platz an der Darrenstraße, mit dem palaisartigen Solitärgebäude (Darrenstraße 2)
- östlicher Abschluss Turmstraße
- Platz auf Fläche der ehemaligen Synagoge (Gedenkort)

Bis auf den Marienkirchplatz, unter dessen Altbäumen schattige Plätze zum Aufenthalt einladen, wird das äußere Erscheinungsbild des öffentlichen Freiraums von einem steinernen Bild bestimmt, welches auch der Historie entspricht. Der neu gestaltete Marktplatz, der von einem städtischen Treiben gefüllt werden wird unterwirft sich ebenfalls diesem Prinzip. *Zum Thema „Bäume“ werden weitere Aussagen unter 6.2.7 getroffen. Es werden auch „grüne Nischen“, Solitäräume, Pflanzbereiche das Bild der Innenstadt ergänzen. Standorte werden im Gestaltungsplan dargestellt (an der Johanniskirche, am HKB).*

Der grüne Aufenthaltsbereich ist die Wallanlage.

### 5.5.2 Privater und halböffentlicher Freiraum

Mit dem Wiederaufbau der Innenstadt entstand sowohl für die Architektur der Blockränder, als auch der Blockinnenbereiche, eine besondere Eigenart. Die Blockränder wurden um ca. 2 Geschosse höher errichtet als ihre Vorgänger; dafür wurde der Innenbereich fast ausnahmslos von Bebauung frei gehalten. Hier entstanden Wohnquartiere mit beachtlichen Baumbeständen. Funktionsflächen (Kinderspiel, Wäsche usw.), Zufahrten und Rasenflächen (diese als Abstandsgrün, Multifunktionsflächen bzw. Schmuckbereiche) wurden angeordnet. Entsprechend der damaligen geringen individuellen Ausstattung der Bevölkerung mit Kraftfahrzeugen wurde dem ruhenden Verkehr nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Das Gesamtkonzept der Gestaltung war auf die gemeinschaftliche Nutzung des Hofes durch alle Mieter ausgerichtet; das Einzelhaus stellte dabei keinen Bezugspunkt dar. Beachtenswert ist hier nicht nur die geistige Einheit von Randbebauung und Innenbereich, sondern auch die Materialgleichheit – so z.B. für Kleinarchitekturen, Treppen, Stützmauern usw., wie sie im Block 22 noch teilweise erhalten ist.

Anders, als in erhaltenen Altstädten anderer Städte, ist es das Vorhandensein großzügiger Freiräume innerhalb der Blockbereiche (Blockinnenbereiche) der Innenstadt, resultierend aus der Wiederaufbauphase, die einen wesentlichen Beitrag zum Wohnwert in der Innenstadt hinsichtlich dieses Kriteriums leisten.

Wohnwert und Lagegunst sind auch in ihrer Beurteilung abhängig von der Attraktivität des unmittelbaren privaten bis halböffentlichen Wohnumfeldes. Kinderspiel, kurzzeitige Erholungsansprüche, Tätigkeiten im Freien stehen oft im Widerspruch zu anderen Bedürfnissen wie der Unterbringung von Stellplätzen.

Durch gezielte Gliederung der Freiräume können diese Nutzungskonflikte reduziert und zumindest angenehm gestaltet werden.

Hinsichtlich der Umsetzung dieser Zielstellungen sind die beiden nachstehenden Aspekte zu beachten.

Grundsätzlich sind die Aussagen des SRP 1998 (die hier ausdrücklich erwähnt werden) „in den Blockinnenbereichen sollen (auch dauerhaft) in gewissem Umfang Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden, ...“, „Für die Blockinnenbereiche sieht der städtebauliche Rahmenplan eine gestalterische und funktionale Aufwertung und eine damit einhergehende Beschränkung der Anzahl der Kfz-Stellplätze vor. Stadtplanerisch steht das langfristige Ziel nach Innenhöfen mit hoher Aufenthaltsqualität und wenig Autoverkehr eindeutig im Vordergrund...“ zum Standort der Stellplatzanlagen und deren Kapazitäten weiterhin aktuell. Es müssen bei einer Sanierung darüber hinaus eine hohe Detailqualität, insbesondere die Erhaltung von Originaldetails gesichert werden.

### 5.5.3 Spielplätze

Im Zusammenhang mit dem Ziel, die Innenstadt familienfreundlich für Bewohner und Besucher zu entwickeln, kommt den Spielplätzen besondere Bedeutung zu.

Ein öffentlicher Spielplatz wurde am Friedländer Tor für ältere Kinder (ab 6 Jahre) angelegt, weil innerhalb der Innenstadt keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Darüber hinaus wurde im öffentlichen Straßenraum eine Spielskulpturen eingegliedert (die Halbkugel in der Treptower Straße), die sich großer Beliebtheit erfreut.

Weitere öffentliche Spielplätze sind westlich vom Stargarder Tor und südlich des Treptower Tores geplant.

Im Innenbereich der Wohnblöcke liegen die sogenannten privaten Spielflächen im Wohnumfeld, die den Innenstadtkindern zugutekommen. Diese richten sich an die Altersgruppe 2- 6 Jahre.

Die Wallanlagen, Fußgängerzonen und der Kulturpark bieten hier ein ergänzendes Angebot für die Allgemeinheit, einschließlich für das Kinderspiel.

## 5.6 Nutzung

### 5.6.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Schulen, Kindertagesstätten, soziokulturelle Einrichtungen

Die Innenstadt besitzt einen Schulstandort:

- die evangelische Schule in der Schulstraße

Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt Schulen, die ebenfalls eine Beschulung von der 1. bis zur 12. Klasse ermöglichen, z.B. die „Fritz-Reuter-Schule“ in der Katharinenstraße, das Sportgymnasium Neubrandenburg – Musisches Haus Gotthold Ephraim Lessing in der Lessingstraße, die Erweiterung der evangelischen Schule am Windbergsweg, das Sportgymnasium Neubrandenburg in der Schwedenstraße und die „Stella Schule“ in der Robert-Blum-Straße.

Die evangelische Schule in der Schulstraße konnte sich zwischenzeitlich fest etablieren: Der Gebäudebestand wurde bis auf die Turnhalle saniert und durch einen Neubau ergänzt. Eine Integration dieses Schulstandortes in den Blockbereich Nr. 24 wurde durch eine Blockbereichsplanung vorbereitet.

Die bestehenden Kindertagesstätten

- in der Darrenstraße
- und in der Badstüberstraße 17 (zurzeit im Bau, Fertigstellung 2016)

werden weiter betrieben.

In Wickhäusern und bezüglich der ausgewiesenen Einzelhandelseinrichtungen „abgelegenen“ Ladenbereichen werden Flächen für soziokulturelle Nutzungen in Anspruch genommen, deren „Verortung“, inhaltliche Ausrichtung und Daseinsdauer wechseln.

### Kultureinrichtungen

Die Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH (VZN) betreibt das Haus der Kultur und Bildung (HKB) u. a. Bibliothek, Veranstaltungssaal und Räume mit temporärer Nutzung.

Im Treptower Tor befindet sich ein Teil des **Regionalmuseums** Neubrandenburg (frühgeschichtlicher Teil). Es hat Außenstellen und nutzt auch einige Wickhäuser, sowie Bereiche im Turm der KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG. Langfristig wird die Idee der Formulierung einer „Museumsmeile“ an diesen Standorten weiter verfolgt. Das Franziskanerkloster wurde für die Nutzung des Regionalmuseums (stadtdenkmalsgeschichtlicher Teil) saniert und erweitert.

Im Neuen Tor ist die „**Fritz-Reuter-Gesellschaft**“ beheimatet.

In der Pfaffenstraße findet man – als Teil der **Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg-Neustrelitz – das Schauspielhaus**. Es konnte im Block 25 um neue Funktionen erweitert werden. Der ehemalige Pferdestall an der 4. Ringstraße wird ebenfalls durch die Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg-Neustrelitz genutzt. Da das Schauspielhaus dort 2003 neue **Theaterwerkstätten und eine Prozebühne** erhielt, brauchen die diesbezüglichen Neubauvorgaben des bisherigen Rahmenplanes nicht mehr berücksichtigt zu werden, d.h. der Einzelstandort für die Prozebühne wird aufgegeben.

Die nachhaltigste Veränderung erfuhr der Bestand der Kultureinrichtungen durch die Eröffnung der **KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG** im Juli 2001. Das Gebäude erhielt in kurzer Zeit vier, deutschlandweit beachtete, Auszeichnungen und ist zum bedeutendsten regionalen Veranstaltungsort avanciert. Als sein Betreiber fungiert die Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH(VZN).

Vor der 2003 erfolgten Einweihung der **Kunstsammlung Neubrandenburg** in der Großen Wollweberstraße 24 wurde das Gebäude „Herberge zur Heimat“ saniert und durch einen Neubauteil ergänzt.

### Kirchliche Einrichtungen

Im Bereich des ehemaligen **Franziskanerklosters** wird die **Johanniskirche** von der evangelischen Johanniskirche genutzt. Andere Teile dieses früheren Klosters werden im Westflügel vom Kirchenkreis Stargard für verschiedene Zwecke, vornehmlich Verwaltungsaufgaben, sowie das Pfarrhaus in der Großen Wollweberstraße 1, in Anspruch genommen.

### Medizinische Einrichtungen

Durch die Beibehaltung des Standortes der ehemaligen Poliklinik und mit der Entwicklung zum **Ärztelhaus** besteht im Block 21 eine Konzentration von medizinischen Einrichtungen. **Das Ärztelhaus erfuhr 2012 eine Erweiterung und will sich im Innenhof weiterhin entwickeln.**

Daneben gibt es in den Blockbereichen zahlreiche **Einzelpraxen**. Somit ist die Grundversorgung abgesichert.

An der Marienkirche unterhält das Deutsche Rote Kreuz eine Einrichtung des **Blutspendewesens**.

## Sporteinrichtungen

Hier soll der Hinweis auf den Standort des Sportclubs Neubrandenburg, SCN, im Gebiet SRP Vor dem Treptower Tor gegeben werden (Schillerstraße). Weitere Sportstätten in unmittelbarer Innenstadtnähe befinden sich am Weidenweg.

### 5.6.2 Arbeitsstätten

In traditionell erhaltenen Altstädten ist eine kleinteilige Parzellenstruktur für die Innenstadtbereiche typisch. Diese war die Grundlage für eine räumlich differenzierte Nutzungsfolge / Nutzungsmischung, deren auch vorhandene Nutzungskonflikte bis heute toleriert werden, auch wenn die baulich-räumlichen Strukturen in ihrer Dichte und Vielfalt erhalten geblieben sind. Solche überkommenen Situationen finden sich jedoch in Neubrandenburgs Innenstadt nur noch in Relikten, an ganz wenigen Stellen wieder – etwa bei der Bäckerei Ecke Stargarder Straße 35 und Pfaffenstraße 2. Hier ist ein Handwerksbetrieb auf engstem Raum mit anderen Dienstleistungen, wie Versicherungen, Gastronomie sowie der Wohnsituationen vereint.

Die Neubrandenburger Innenstadt ist auch hinsichtlich der Nutzung weitestgehend geprägt vom stadtplanerischen Denken der 1950er Jahre.

Es waren die Prinzipien der Funktionstrennung maßgebend, wie z.B. die Zielstellung, Wohnbereiche so weit wie möglich mit „Luft und Sonne“ zu versorgen und andererseits Arbeiten und Wohnen zu trennen. So entstanden die großen begrünten, aber unbebauten Blockinnenbereiche/Höfe. An kleinteilige Nutzungsmischung durch Gewerbe und Dienstleistungen in Anlehnung an die ehemalige klein strukturierte Parzellennutzung wurde dabei nicht gedacht, zumal der Trend seinerzeit auf größeren Einheiten im Dienstleistungsbereich ausgerichtet war (Backwarenkombinat, Produktionsgenossenschaften des Handwerkes usw.). Sie fanden insbesondere bei Neubauten Standorte außerhalb der Innenstadt vorrangig in Gewerbegebieten.

Durch den innerstädtischen Plattenbau in den 1980er Jahren (nach erfolgtem Abriss des Vorkriegsbestandes) und durch Sanierungsmaßnahmen nach 1990 wurden Handwerksbetriebe aus der Innenstadt verlagert (z. B. Werkstätten der Motorradreparatur und der Werbung bzw. aufgegeben (Druckereien, Glaserei)).

Am Beispiel der Turmstraße ist das Bestreben der 1990er Jahre erkennbar, die Nutzflächen im Blockrandbereich der Erdgeschosses zu vergrößern. Vorrangig ging es bei diesen Maßnahmen um die erforderliche Einzelhandelsentwicklung. Für das Gewerbe oder Handwerk wurde dagegen eine solche Strategie nicht verfolgt.

Mit dem Wiederaufbau nach 1945 sind Bereiche mit umfangreicher Arbeitsplatzzahl entstanden, wie die Einrichtungen der Polizei, die Einrichtungen des Post- und Fernmeldewesens, das Hotel, das HKB, die Schulen, die Poliklinik (heute: Ärztehaus), das Kaufhaus in der Stargarder Straße.

Größere, vor allem der Bedeutung Neubrandenburgs entsprechende Verwaltungseinrichtungen wurden außerhalb der Innenstadt angesiedelt.

Insgesamt stellen sich somit heute im Wesentlichen zwei Problempunkte dar:

- das weitestgehende Fehlen kleinteiligen Gewerbes bzw. Handwerks im Innenstadtbereich
- eine ausgebliebene Entwicklung größerer Arbeitsstätteneinheiten als Beitrag zur Nutzungsmischung

Arbeitsstätten unmittelbar angrenzend an den Planungsbereich außerhalb der Innenstadt:

- Rathaus, Friedrich-Engels-Ring 53
- Sparkassenfiliale Friedrich-Engels-Ring 54 („Löwenvilla“)
- Bürohaus Woldegker Straße 3-5 („Zigarre“)

- Banken (Hypovereinsbank, Commerzbank, DKB und Deutsche Bank)
- Büro- und Dienstleister mit Hotel Am Ring
- Stadtringtreff mit Dienstleister und Kino

Arbeitsstätten in der Peripherie des Planungsbereiches

- Webasto, Werner-Baier-Straße 1
- Katharinenhof, Woldegker Straße
- Justizzentrum, Friedrich-Engels-Ring 15-18
- Vierrademühle, Rostocker Straße
- AOK, Alfred-Lythall-Straße 2

Der Arbeitsplatzbesatz im Sanierungsgebiet ist vergleichsweise zu anderen Innenstädten eher gering (mit Auswirkungen auf Kundenfrequenzen insbesondere an „normalen Wochentagen“ etc.). Jedoch lagert sich in der Peripherie ein wiederum umfangreiches und ein bemerkenswert gemischtes Portfolio an (von Produktion bis zum Justizzentrum und diversen kleinen Dienstleistungseinrichtungen).

In der 2. Fortschreibung wurde auf die Änderung bisheriger Rahmenplanaussagen zur Nutzungsmischung eingegangen und folgendes formuliert:

Die bisherigen Städtebaulichen Rahmenpläne postulieren die Entwicklung eines lebendigen Stadtkerns mit einer multifunktionalen Nutzungsmischung. Diese Zielvorstellung gilt für die Innenstadt als Ganzes. Jedoch sollten der Bestand, der besondere Charakter und eine räumliche Differenzierung Berücksichtigung finden. Aufgrund der Baustruktur wird es beispielsweise bei wesentlichen Unterschieden (so zwischen den Blöcken 9 oder 10, 19 oder 23) bleiben.

Die üblicherweise in Innenstädten tradierten Bestände an Handwerksbetrieben sind wie beschrieben nicht mehr vorhanden. Der Flächennutzungsplan formuliert daher auch das Ziel, diese in Bereichen der Stadt anzusiedeln, wo sie nicht stören.

Nicht störende kleinteilige Dienstleistungsbetriebe zu integrieren soll als Ziel weiterhin angestrebt werden.

Nutzungsvielfalt bleibt als Entwicklungsziel erhalten. Eine „lebendige Altstadt“ nicht monostrukturiert zu entwickeln, beinhaltet auch Zusammenhänge zum Wohnen. Wohnen im Zentrum heißt dann auch diese Nutzungsmischung zu tolerieren.

Mit dem Rahmenplan werden Voraussetzungen in der stadtgestalterischen Ebene, im Bereich der Erschließung und der Gebäudeentwicklung geschaffen, um einzelne Initiativen im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich zu unterstützen.

### 5.6.3 Wohnen

Die Betrachtung der Wohnnutzung korrespondiert mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg, auf das inhaltlich verwiesen wird.

#### Wohnungsbau im Bestand

Der Bestand der Wohnbebauung wird durch die beiden grundsätzlichen städtebaulichen Muster, die die Neubrandenburger Innenstadt prägen, bestimmt:



durch die Wiederaufbauquartiere, die (meistens der gesamte Block) auf gemeinschaftlichen Grundstücken existieren. Nach den städtebaulichen Vorgaben der Moderne sind dies eigentlich freistehende oder im Blockrand eingebaute 3-5-geschossige Zeilen. Ursprünglich war der Freiraum nicht dem einzelnen Hauseingang zugeordnet; es gab große gemeinsame Innenhöfe und Abstandsgrün vor dem Haus bis zur Fahrbahn, und

durch die parzellierte Altstadt mit 2-3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, die größtenteils durch ihre Eigentümer selbst genutzt werden und nur zu einem geringen Teil zusätzliche Mietwohnungen enthalten. Nebenanlagen befinden sich auf dem eigenen Grundstück und sind dem Haus zugeordnet.

Der Wohnungsbestand des Wiederaufbaus bis 1990 besitzt differenzierte Grundrissituationen mit zum Teil recht komfortablen Zuschnitten, aber auch zahlreiche Wohnungen mit kleinem Zuschnitt. Überwiegend sind die Gebäude saniert. Dabei sind an einigen Wohnungsgrundrissen Veränderungen vorgenommen worden, um, zwar in geringer Anzahl, eine Grundrissvielfalt zu erhalten. .

Grundsätzlich kann man einschätzen, dass der überwiegende Teil der Wohnungen des Wiederaufbaus kleinere 2-3-Raum-Wohneinheiten sind.

Darüber hinaus sind in einigen Bereichen (z.B. der Stargarder Straße am Markt) komfortable Wohnungen (größere 4-Raum-Wohn-Einheiten) entstanden, die über interessante individuelle Grundrisslösungen verfügen. Insbesondere in den 1960er/70er Jahren wurden die Wohnflächen minimiert (z.B. Kleine Wollweberstraße, Markgrafenstraße) bis zur WBS 70, mit innen liegenden Bädern in der Behmen- und Pfaffenstraße.

Der Wiederaufbau folgte vor allem dem Ziel der Funktionstrennung, so dass Blockbereiche oder Blockteilbereiche als reine Wohnquartiere entstanden sind und dabei die gemeinschaftliche Nutzung von Hofflächen und Nebenanlagen charakteristisch geworden ist.

Ergänzend wird auf das im Rahmen der weiteren ISEK- Bearbeitung seit 2005 jährlich erstellte Monitoring zur Stadtentwicklung (Verfasser WIMES, Rostock) hingewiesen.

- 31.12.2008: 3.469 Einwohner(Hauptwohnsitz), dabei seit 2005 jährlich leicht steigende Einwohnerzahl (2000: 3.636 Einwohner) und stetige Alterung (überdurchschnittlicher Anteil bei den über 65 Jährigen)
- Seit 2004 positive Wanderungssalden (bedingt durch Gewinne aus Umzügen innerhalb Neubrandenburgs, d.h. zunehmende Attraktivität gegenüber anderen Stadtgebieten)
- Im Vgl.2000 zu 2008 WE- Zahl unverändert 2.063, aber zwischenzeitlich Veränderungen im Bestand (Rückbau der Dachausbauten, Umnutzungen, Neubau)
- gesunkener Wohnungsleerstand 2000: 126 WE/6,1%, 2008: 95 WE/4,6%, damit unter dem Gesamtdurchschnitt

60 % der Wohneinheiten sind Eigentum der „neuwoges“, NEUWOBA

Aus dem Monitoringbericht Stadtentwicklung, Berichtsjahr 2011, WIMES werden folgende Sozialdaten zitiert:

Im Vergleich des Anteils von Wohngeldempfängerhaushalten in der Innenstadt zur Gesamtstadt sind es in der Innenstadt nur 2/3 des Wertes der Gesamtstadt (Dezember 2011).

Die Arbeitslosenzahl betrug in Prozent in der Innenstadt 4,7 % (vergleichsweise 10,5 % der Gesamtstadt).

Chancen werden gesehen in der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen und dem zunehmendem Bewusstsein über die Lagevorteile innerstädtischer Wohnungen vor allem bei Einwohnern im Renten- und Pensionsalter.

Um ein diversifiziertes Wohnungsangebot zu erhalten, ist auf den Wohnungsneubau lenkend einzuwirken als eine „Entwicklungsstrategie der vielfältigen Wege“. Dabei sollte auf folgende Fragen eingegangen werden:

- Neubau auch als Mietwohnungsbau;

- Gestaltung auf Parzellen und Großform als bauliche Einheiten und Strukturelemente;
- Familienfreundlichkeit – auch im Wohnungsangebot.

Im Monitoring Stadtentwicklung Innenstadt Neubrandenburg, WIMES 2012, heißt es, dass die Kindertageseinrichtungen „...eine Kapazität von insgesamt 250 Plätzen“ bieten. „Das bedeutet, für 100 Kinder im Alter eins bis zu sechseinhalb Jahren standen 133 Kindertagesplätze zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist bezüglich des hohen Versorgungsgrades, dass die Kitas in der Innenstadt aufgrund der zentralen Lage eine Mitversorgungsfunktion für andere Stadtgebiete übernehmen.“

*Der Wohnungsneubau in den Blöcken 5 und 10 führt zu einer zunehmenden Diversifizierung des Wohnungsangebotes (z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, Wohnungsbau mit Aufzügen u.a.m.).*

#### 5.6.4 Besondere Hinweise zur Erdgeschossnutzung

Auf die Bedeutung der Erdgeschossnutzung soll je nach Lage im Stadtgrundriss hingewiesen werden. Auch abseits der ausgewiesenen Einzelhandelslage (laut Einzelhandelsfachplan) ist auf eine angemessene Nutzungsmischung und Verträglichkeit der Nutzungen untereinander zu achten. Erdgeschosse können für Betreuungseinrichtungen, Dienstleistungen genutzt werden.

### 5.7 Einzelhandel

Für die Einzelhandelsentwicklung wurde bereits 2003 ein Entwurf des **Einzelhandelsfachplanes** erstellt. Darin wurden – abweichend zum Einzelhandelsgutachten – aus städtebaulichen Gründen die Standorte des Einzelhandels ausgeweitet, um insbesondere die Achse Neutorstraße–Marienkirchplatz sowie den nördlichen und südlichen Abschluss der Stargarder Straße mit Einzelhandelsperspektiven auszuweisen. Damit sollte ein Impuls zur Vitalisierung dieser Hauptachsen gegeben werden.

Zunächst sollen die Grundlagen und Bewertungen der 2. Fortschreibung ausgeführt werden, da als Planungsgrundlage ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet wurde. .

Das Gutachten von Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Nürnberg, 2004, sagt folgendes aus:

„Das A-Zentrum ist das städtische Hauptzentrum. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sowie die sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen in der Kombination mit einem guten und günstigen Parkplatzangebot machen die City zu einem der attraktivsten Einzelhandelsstandorte in Neubrandenburg. Die unmittelbare Nähe zu den wichtigen behördlichen (Stadtverwaltung) und öffentlichen (Krankenkassen, Kino, Bahnhof, etc.) Einrichtungen verstärken die Synergieeffekte zusehends.“

Trotz stellen weiser schwacher städtebaulicher Gestaltung können die innerstädtischen Leitbetriebe (Media-Markt, C&A, Galeria Kaufhof) während der Geschäftszeiten eine relative hohe Kundenfrequenz erzeugen.

Durch die schwache Ausprägung von Gastronomiebetrieben nimmt diese allerdings nach Geschäftsschluss rapide ab.

Insgesamt werden Waren auf 31.382 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten, davon 6.009 m<sup>2</sup> im Bereich Nahversorgung. Den größten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (41%) hat dabei die Sortimentsgruppe Bekleidung.

Weitere wichtige Sortimentsgruppen sind Elektro (12 %), Schuhe (9 %) und Hobby- und Freizeitartikel (6 %). Das Segment Nahrungs- und Genussmittel hat einen Verkaufsflächenanteil von rund 10 %.“

Im Bereich des Einzelhandels war im Vergleich von 1998–2007 folgende Entwicklung zu verzeichnen:

- Funktionale Wirkung des Marktplatz-Centers als stadtzentraler und regionaler Magnet hinsichtlich einer Attraktivitätssteigerung des Innenstadt-Standortes
- Erdgeschossumnutzung der Wartlaustraße - Südseite
- Aufgabe von Verkaufseinrichtungen, unter anderem in der Pfaffenstraße, Friedländer Straße, Wartlaustraße - Nordseite
- Umnutzung von Läden, z.B. in der Behmenstraße für Wohnen
- Entwicklung einer gewissen Konzentration von gastronomischen Einrichtungen im Südost-Bereich der Innenstadt
- Fehlen des „östlichen Knochenendes“ Turmstraße (Nutzung dieses branchenüblichen Begriffs)

Mit der Aufgabe des Postamtes wurde am nördlichen Stadteingang eine wichtige Infrastruktureinrichtung aufgegeben, deren Dienstleistung nunmehr im Marktplatz-Center zu finden ist. Dieser Schritt charakterisiert auch in Neubrandenburg den allgemein üblichen Umgang mit alten Postämtern.

Weitere Veränderungen sind bezüglich der Einzelhandelsentwicklung relevant:

- Im Bereich der Polizeiverwaltung hat sich eine im Rahmenplan erklärte Umnutzung nicht eingestellt.
- Die unmittelbare Umgebung der KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG hat jedoch Nutzungs- und Funktionsschwächen, trotz der überregional wirkenden Kultureinrichtung.

Probleme/ Konflikte - Entwicklungsziele/Szenarien

- Für die Entwicklung des Einzelhandels sind kontinuierlich Szenarien, ebenso dessen Veränderungen und Trends, wie auch die der Kaufkraft, zu beobachten, um daraus rechtzeitig planerische und gestalterische Schlussfolgerungen ziehen zu können (regelmäßige Aktualisierung des Einzelhandelsgutachten)
- Es bestehen in den kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (anders als z.B. in Greifswald) keine oder nur eine geringe historisch gewachsenen Eigentümerstruktur.
- Es gibt Defizite in einzelnen Branchen (Textilien, Drogeriewaren, Spielwaren, Bücher/Zeitschriften, Haushaltswaren und sonstigen Ladeneinzelhandel), Betriebsformen und -größen (nach wie vor besteht ein Unterangebot an größeren Ladeneinheiten für Fachgeschäfte ab 400 m<sup>2</sup> und Fachmärkten ab 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie ihrer räumlichen Verteilung im Stadtgebiet.
- Die konkurrierende Situation zum Lindetal-Center und zum Bethanien-Center wird als problematisch angesehen.
- Auch die monostrukturierten Blockbereiche müssen als konfliktträchtig bewertet werden.

Aus diesen Problem- bzw. Konfliktfeldern wurde Folgendes abgeleitet:

- Beachtung der Funktion der Innenstadt als oberzentraler Versorgungsbereich und Stadtzentrum;
- Orientierung am Einzelhandelsfachplan;
- Sicherung des Bestandes;
- Ergänzung fehlender Branchen und Betriebsformen.

Als Chancen für die Realisierung dieser Zielstellungen wurden gesehen:

- Die Ausgangssituation bietet heute mehr Veränderungsoptionen als noch vor 7 Jahren (diverse Blockbereiche mit Optionen/ klare Zielsetzungen für bisherige Untersuchungsbereiche).
- Es liegt heute eine gewisse Konzentration der Einrichtungen im Innenstadtbereich vor.

Es liegt das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen von April 2007 vor. Es wurde bearbeitet durch Markt und Standort- Beratungsgesellschaft mbH Erlangen.

### **Bestandsveränderungen seit 2007**

- Revitalisierung des ehemaligen Postgebäudes Stargarder Straße 5
- Umbau einiger Läden im Bereich Behmenstraße, Nordteil zu Wohnungen (Lage außerhalb der Einzelhandelslagen im Einzelhandelsfachplan)
- Einbau eines Textil-Marktes (H&M) in das Ensemble HKB – Haus der Kultur und Bildung am Marktplatz (abweichend vom Einzelhandelsfachplan der 2. Fortschreibung, vorgesehen war der Standort an der Stargarder Straße), damit wurde die Verkaufsfläche um 2.000 m<sup>2</sup> erweitert.

### **Planungserfordernis**

Zwei Szenarien sind für die 3. Fortschreibung des SRP zu prüfen:

- „Alles am Markt“ – für eine Zentrierung auf die Blockbereiche am Marktplatz
- „Knochenprinzip“ – für die Entwicklung der Turmstraße/ Stargarder Straße – Nord

### **Weitere Aussagen zum Bestand**

Ergänzend sollen Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept von COMFORT Hamburg GmbH (Endbericht 14. Januar 2013; im Auftrag der NEUWOGES) aufgeführt werden.

Für 2011 wird dort die Einzelhandelskaufkraft in Neubrandenburg mit 96,3 %, des Umlandes mit 84,4 % bezogen auf den Bundesdurchschnitt mit 100% angegeben.

Die Erreichbarkeit mit ÖPNV wird bemängelt (fehlende Durchfahrtslösung). Das Stellplatzangebot für den MIV (2.500 Stellplätze, darunter 900 Stellplätze innerhalb der Stadtmauer) wird als solide Ausstattung und ausreichend eingeschätzt. Für besucherstarke Tage wird eine Ausweitung empfohlen.

Als Hauptlage des Einzelhandels wird die Ost-West-Achse von Treptower Straße (Ost) bis Turmstraße sowie die Stargarder Straße im mittleren Abschnitt bezeichnet. Dabei als „signifikante Besatzlücke“ die Südseite des Marktplatzes benannt. Nebenlagen sind die Wartlau- und die Neutorstraße. Zur „Einkaufsinnenstadt“ gehören weiterhin das Bahnhofsumfeld und der Rathausbereich.

Für August 2012 werden 170 Einzelhandelsbetriebe mit 30.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) angegeben (davon 12.000 m<sup>2</sup> VKF im Marktplatzcenter, davon wiederum 2.100 m<sup>2</sup> Media Markt). Die fünf großflächigen Magnetbetriebe nehmen davon 45 % ein. Mittelmäßige Ladenflächen (zwischen 200 und 1.000 m<sup>2</sup>) machen 11 % aus (als zu gering eingeschätzt und alle im Marktplatzcenter). Der Rest ist ausgesprochen kleinteilig strukturiert und befindet sich in der östlichen Innenstadt. Angebotsdefizite werden in Haushalts- und bei Waren für den persönlichen Bedarf gesehen. Der fehlende durchgängige Geschäftsbesatz am Marktplatz wird als Hauptmangel bezeichnet (Verknüpfung, Austauschbeziehungen). Gastronomie wird als wichtiges „Standbein“ der Ost-West-Achse bezeichnet.

Als notwendig wird die Gestaltungsaufwertung Stargarder Straße/ Bahnhofsumfeld herausgestellt. Der Marienkirchplatz kann erst nach Umbau Hotelquartier und Kaufhof adäquat angebunden werden.



Als Rahmenbedingungen aus verkehrlicher Sicht werden die Verbesserung der Anbindung über den Friedrich-Engels-Ring, eine Mobilitätszentrale am Marktplatz und zusätzliche Parkkontingente benannt. Notwendig sind eine Ergänzung des Kaufhof Warenhauses, eine Entwicklung des Hotelquartiers sowie die Fläche nördlich HKB.

## 5.8 Verkehr

### 5.8.1 Bestandssituation

Das Verkehrs- und Parkraumkonzept von 1996 war Grundlage der 1. Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes 1999 und der darin enthaltene Verkehrsplan war bis zur Gegenwart die grundsätzliche Basis der verkehrsplanerischen Aussagen.

Darin gibt es folgende Empfehlungen:

- Erhaltung eines funktionsfähigen Netzes zur Gewährleistung des Verkehrs für den motorisierten Individualverkehr, Besucher und Bewohner;
- Absicherung des Anlieferungs- und anderen Lkw-Verkehrs zur Bedienung der Innenstadt;
- Gewährleistung eines umfassenden und sicheren Wegenetzes für Radfahrer und Fußgänger. Dabei soll die Innenstadt kein separates Radwegenetz erhalten, jedoch besteht das Ziel, die Straßenraumgestaltung radfahrerfreundlich auszuführen (z.B. Prüfung der entsprechenden Materialwahl);
- die Möglichkeit der Ausgestaltung eines bürgerfreundlichen ÖPNV's in der Innenstadt wird beobachtet.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich das vorhandene Erschließungssystem bewährt hat.

In die nachfolgende Bewertung und daraus schlussfolgernd für die Planung flossen die Ergebnisse des Fachbeitrages Verkehrsplanung ein.

Im Zuge der 3. Fortschreibung wurden für den Entwurf die verkehrsplanerischen Aussagen mit Unterstützung eines Fachbüros überprüft und bewertet.

### Fließender Verkehr

Das Verkehrsaufkommen vor allem im Bereich der Dümperstraße, Glinekestraße, Stargarder Straße, Schulstraße, Große Wollweberstraße insgesamt (als Sammelstraße) hat sich in den Jahren nach der Inbetriebnahme des Marktplatzcenters 1998 nicht erhöht, sondern ist leicht rückläufig.

### Straßennetz

Die Aufnahmefähigkeit des Straßennetzes wurde bewertet:

- a) im Bestand auf der Grundlage der heutigen Bewegungen und eines Trends zur künftigen Mobilitätsentwicklung
- b) für die aus den jeweiligen Untersuchungsbereichen, die in der 2. Fortschreibung enthalten sind und unterschiedliche Nutzungsoptionen ausweisen

Für b) gilt generell die Aussage, dass bei Annahme der jeweils verkehrsreichsten Nutzungsoption die Leistungsfähigkeit der Anschlussknotenpunkte an den Friedrich-Engels-Ring gewährleistet bleibt. Gleiches gilt für das Straßennetz innerhalb der Stadtmauer. Im Zuge der Diskussion zur Aufgabenstellung, die sehr umfangreich der 3. Fortschreibung voran ging, wurden jedoch konkrete Nutzungen für diese Bereiche (insbesondere Blockbereiche 3, 9, 13 und 18) ausgewiesen. Schwerpunkt war dabei die Entwicklung am Ostende der Badstüberstraße (Block 13) und der Neutorstraße (Block 18)(bei überregionalen Nutzungen).

Der Wohnungsneubau, vor allem in den südwestlichen Blockbereichen hat keine Auswirkungen.

Zusätzliche Einzelhandelsentwicklungen sollen in den Blockbereichen Nr. 3 und 18, sowie in den zentralen Blockbereichen Nr. 16 und 17 ausgewiesen werden. Diese liegen damit direkt am inneren „Erschließungsring“, den Sammelstraßen der Innenstadt.

Auf die Entwicklung des Blockbereiches 18 (östlicher Teil, Neutorkarree) ist die Umgestaltung der Neutorstraße auszurichten.

### ÖPNV

Für das ÖPNV-Netz besteht die Notwendigkeit, das Haltestellenangebot auf dem südlichen Friedrich-Engels-Ring zu ergänzen.

### Ruhender Verkehr

- die Tiefgaragenzufahrten liegen zentral, aber räumlich eng beieinander;
- in der Gesamtheit befinden sich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum bzw. auf Teilen von Blockbereichen als Interimslösung, Stellplätze in Blockinnenbereichen/ Höfen;
- zur Neugestaltung von Stellplätzen auf den jeweiligen Standorten wurden Konzepte auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes erarbeitet; das betrifft die Blockinnenbereiche im Zusammenhang mit einer Gesamtgestaltung in den Blockbereichen 3 (südlicher Teil), 4, 6, 8, 9 (westlicher Teil), 12, 13 (westlicher Teil), 14, 15, 17 (östlicher Teil), 18 (westlicher Teil), 19, 20, 22, 23, 24 (östlicher Teil), 25, 26;

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre mit den „Parkgarderoben“ (Parkplätze an der Außenseite des Friedrich-Engels-Ringes, z. B. Am Stargarder Tor oder Pferdemarkt) zeigen, dass diese keinen adäquaten Ersatz für *Parkhäuser und Tiefgaragen in der Innenstadt darstellen*.

*Für die Überprüfung der Aussagen zum Verkehr wurde das Planungsbüro BDC - BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH – gutachterlich beteiligt. Aus dem Bericht wird folgendes zitiert:*

*„Eine belastbare Aussage hierzu ist uns nur nach einer Beschaffung und Auswertung der entsprechenden Belegungsdaten möglich. Ansprechpartner hierfür wären das SIM oder direkt die ISG. Letztere betreibt u. a. die folgenden Parkieranlagen, welche ich als Parkgarderoben bezeichnen würde:*

- Am Stargarder Tor
- Pferdemarkt
- Stadtringtreff
- Woldegker Straße
- Krauthöferstraße
- Tilly-Schanzen-Straße

*Die Erfahrungen der vergangenen Jahre mit den „Parkgarderoben“ (Parkplätze an der Außenseite des Friedrich-Engels-Ringes, z. B. Stargarder Tor oder Pferdemarkt) zeigen, dass diese keinen adäquaten Ersatz für Parkhäuser und Tiefgaragen in der Innenstadt darstellen. Sie funktionieren vielmehr als Ergänzungsangebot zum Innenstadtparken. Die Auswertung der entsprechenden Belegungs- und Auslastungsdaten der „Parkgarderoben“ zeigt in diesem Zusammenhang zweierlei:*

1. *Die außerhalb der Innenstadt gelegenen aber dennoch innen-stadtnahen Parkieranlagen werden zu einem erheblichen Teil von Berufspendlern in die Innenstadt genutzt. Diese „Dauerparker“ finden beim derzeit betriebenen Parkregime direkt in der Innenstadt kein ausreichendes Parkraumangebot, da hier vorran-*

*gig Kurzzeitparken für konkurrierende Fahrtzwecke – vor allem für das Einkaufen – vor-gesehen ist. D. h. es findet eine durch das Parkregime gesteuerte Auf-teilung nach der Parkdauer statt.*

- 2. Schon an Normalwerktagen nutzen auch Kurzzeitparker neben den Innenstadtstellplätzen die „Parkgarderoben“ in einem nennenswerten Umfang, wobei z. B. der Parkplatz Pferdemarkt sehr gut ausgelastet ist. Dieser Sachverhalt ist in besonders nachfragestarken Zeiten bei zunehmender Auslastung der Innenstadtstellplätze umso deutlicher zu beobachten und unterstreicht die Bedeutung der „Parkgarderoben“ als Ergänzungsangebot zum Innenstadtparken.“*

### **Rad- und Fußgängerverkehr**

Zusätzlich zu den bisherigen Aussagen wurden überprüft:

- Funktionsfähigkeit des Radverkehrs
- Querungsmöglichkeiten über Friedrich-Engels-Ring und Wallanlagen
- die Fußgängerquerung und die Wartezeiten an den Knotenpunkten zum Ring sind zu Lasten der Fußgänger vorrangig auf den Fahrzeugverkehr ausgerichtet;

### **5.8.2 Straßenraumgestaltung**

#### **Regelprofil Altstadt**

Für das Innenstadtstraßennetz gibt es ein „Regelprofil Altstadt“. Dieses sieht das Trennungsprinzip vor. Die Fahrbahn (Kleinpflaster) ist durch einen deutlich sichtbaren Bord von den Gehwegbereichen getrennt.

Bisher erfolgte eine Veränderung in besonderen Bereichen abweichend von dem Regelprofil im Straßennetz. Eine besondere Gestaltung wurde für Plätze und Fußgängerbereiche entwickelt.

- Marktplatz/ Teil Stargarder Straße
- Treptower Straße (östlicher Abschnitt zwischen Dümperstraße und Stargarder Str.)
- 3. Ringstraße
- *Kleine Fischerstraße*

Die Straßenräume aus der Zeit vor 1990 sind durch den Wiederaufbau der Innenstadt nach 1945 geprägt, einheitlicher in der ursprünglichen Materialwahl, aber durch Veränderungen und Reparaturen heute stark sanierungsbedürftig.

#### **Barrierefreiheit**

Barrierefreiheit, Denkmalschutzanforderungen und Stadtgestalt, sowie Bestand durch Sanierungsmaßnahmen und noch anstehende Neugestaltung sind jeweils zu beachten bei den Maßnahmen des Umbaus von Erschließungsbereichen. Sie schließen sich nicht aus, jedoch sind sie jeweils gestalterisch und funktional zu lösen, auch unter Beachtung der Beschlussvorlage der Stadt Neubrandenburg und der Regelwerke der DIN.

#### **Straßenbäume**

Jede, der die Innenstadt Neubrandenburgs kennzeichnende, Bauepoche hatte beinahe eine andere Auffassung zum Thema „Straßenbaum“. Fotos der alten Stadt vor ihrer Zerstörung zeigen teilweise einseitige Baumreihen (wie etwa in der Neutorstraße und in der Großen Wollweberstraße), aber vor allem baumlose Straßen. Für große Bäume waren besondere Standorte ausgewählt worden, so z.B. der Marienkirchplatz, der Bereich der Mäd-

chenschule (Poststraße) oder der Schulhof des Gymnasiums (Schulstraße). Die Quartiere selbst waren in der Regel stark überbaut und fast zu 100 % versiegelt.

Die Wiederaufbaupläne zeigen sehr vielfältige Ansätze. Für ihre Umsetzung war jedoch der Stil der „Nationalen Traditionen“ maßgebend, wobei die Entwurfsgrundsätze von H. Henselmann ausgingen, die noch heute an vielen Stellen und auch im Vergleich zu den Nachbarstädten nachzuvollziehen sind. Danach wurden grundsätzlich baumlose Straßen und – wenn überhaupt – nur ausnahmsweise einseitige, kurze Baumreihen oder einzelne Baumgruppen bevorzugt. Demgegenüber wurden Höfe zu Parks mit umfangreichen Baumbeständen umgestaltet.

Die Bebauung der 70er/ 80er Jahre wurde durch die Gestaltung von Fußgängerzonen bestimmt (z.B. Turmstraße, Behmenstraße). Dabei orientierten sich die Baumpflanzungen standortlich an dem Motiv des „fließenden Raumes“ und der Bezug zum Gebäude wurde aufgegeben. Trotzdem haben sich unabhängig von solchen Grundsätzen aber auch andere Gestaltungsmuster herausgebildet, wie z.B. zu Beginn der 60er Jahre die Allee der westlichen Treptower Straße, seit Ende der 60er Jahre die Baumgruppen nordöstlich vom HKB sowie Ende der 90er Jahre Baumreihen in der östlichen Treptower Straße bzw. die intensive Baumpflanzung in der Turmstraße.

Die Innenstadtstraßen waren also in den letzten 150 Jahren nicht völlig baumlos. Neben dem akzeptablen heutigen Wunsch, in der Innenstadt Großgrün zu installieren, besteht nunmehr die Möglichkeit, durch bewusste Motivwahl die städtebauliche Ordnung zu unterstützen und dabei gleichzeitig durch Bäume die Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu steigern.

## 5.9 Ausgewählte Themen zur **Umweltsituation**

### **Emissionen**

Bezüglich der Verkehrslärmbeeinträchtigungen in der Innenstadt gibt es seit der Aufstellung des Schallimmissionsplanes im Jahr 1996 keine neuen Studien. Die Werte sind nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde bis heute gültig. Hauptlärmquelle des Verkehrs im Gebiet ist der Friedrich-Engels-Ring.

Die Untere Immissionsschutzbehörde verweist in diesem Zusammenhang auf die erste Stufe der Lärmaktionsplanung der Stadt Neubrandenburg (zur Lärmbelastung durch den Friedrich-Engels-Ring), sowie deren Fortführung in den kommenden Jahren (zu wichtigen Straßen der Innenstadt). Die dann empfohlenen Lärminderungsmaßnahmen müssen bei vertiefenden und weiterführenden Planungen Beachtung finden.

In der Frage der Luftbelastung wird die „Durchlüftungssituation“ als günstig betrachtet.

Untersuchungen des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie M-V (LUNG) im Bereich der Dümperstraße lassen nach der Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde aus dem Jahr 2009 auch kleinräumig keine Überschreitungen der Feinstaubbelastung erkennen.

In den äußeren Blockbereichen ist die Erforderlichkeit von passivem Lärmschutz zu prüfen im Zusammenhang mit der Belastung durch den Friedrich-Engels-Ring.

Maßnahmen der Lärmreduzierung sind in den Bebauungsplänen für Neuordnungsbereiche enthalten.

*„Die Immissionsschutzbehörde verweist in diesem Zusammenhang auf die Lärmaktionsplanung der Stadt Neubrandenburg. Die darin empfohlenen Lärminderungsmaßnahmen müssen bei vertiefenden und weiterführenden Planungen Beachtung finden.“*

### Abfallwirtschaft

Die Situation im Bestand ist differenziert nach mehrgeschossigem Wohnungsbau mit Stellflächen für Abfalltonnen, die vom Entsorgungsunternehmen angefahren werden und kleineren Wohnanlagen ohne separate Stellflächen zu betrachten. Hier werden die Tonnen zur nächstgelegenen befahrbaren Straße gebracht. Ringstraßen werden grundsätzlich für ihre Entsorgung angefahren.

Problematisch ist die Standortwahl von Wertstoffcontainerplätzen. Die Standorte: am Kaufhof, in der Badstüberstraße, in der Poststraße, am HKB (zurzeit auf Badstüberstraße und Kaufhof aufgeteilt) und in der Kleinen Wollweberstraße vor dem Ärztehaus. Die Anzahl dieser Standorte soll nicht erhöht werden. Für ca. 500 Einwohner ist ein „Wertstoffpunkt“ vorgesehen. Das Modell versenkbarer Wertstoffcontainer ist mustergültig und wiederholbar (gegenwärtig in der Kleinen Wollweberstraße). Vorgeschlagen wird, Standorte auf städtischen Flächen (in Kombination mit Parkplatzflächen) zu nutzen.

Standorte:

- Kleine Wollweberstraße vor dem Ärztehaus
- Poststraße gegenüber ehemaliger Post (Verlegung infolge Bebauung erforderlich)
- Dümperstraße gegenüber Nr. 22 (neu in die Straßenplanung aufzunehmen)
- Badstüberstraße gegenüber Nr. 17 (neu in die Straßenplanung aufzunehmen)
- Neutorstraße 3 (mit Neubebauung in die Planung integrieren)
- Krämerstraße gegenüber Nr. 7 (neu in die Straßenplanung aufzunehmen)
- HKB-Parkplatz (Ersatz erfolgt *in der Darrenstraße*)

### 5.10 Aspekte der energetischen Stadtsanierung

In der Stadt Neubrandenburg wird gegenwärtig ein Klimaschutzkonzept erarbeitet.

Ein Beitrag zum Klimaschutz ist die verstärkte Ausweisung und Realisierung von Wohnbauflächen für Neubau. Es werden vorhandene Erschließungsnetze bzw. Trassen genutzt.

Besonders hervorgehoben ist, dass der gesamte Innenstadtbereich sich im Einzugsgebiet der Fernwärmeversorgung der Stadt befindet, die zum größten Teil aus einem Kraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (GuD) gespeist wird. Einzelemissionen werden vermieden und eine erhebliche Feinstaubreduzierung erreicht.



## 6. Planungen

### 6.1 Leitbild und Ziele

Vielfalt und Eigenart geben der Stadt ein besonderes Flair. Neubrandenburg ist als „die Stadt“ in der Region Mecklenburgische Seenplatte zu stabilisieren und weiter zu entwickeln. Sie ist Zentrum, Kreisstadt und besitzt besondere Anziehungspunkte.

Wirtschaftsentwicklung und das Angebot an Arbeitsplätzen werden in der Stadt durch ein Angebot wirtschaftsnaher Infrastruktur wie Hochschule Neubrandenburg, Neubrandenburger Stadtwerke, Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum (TIG) und Zentrum für Lebensmitteltechnologie Mecklenburg- Vorpommern GmbH (ZLT) unterstützt.

Parallel sind in der Stadt zahlreiche sehr innovative Produktions- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Maschinenbau, Gerätetechnik, Elektroanlagen, Software Entwicklung u.a.m..

Neubrandenburg verfügt über eine gute Verkehrsanbindung in den Bereichen Schiene und Straße. Für den Luftverkehr steht der Flugplatz Trollehagen unmittelbar nördlich der Stadt zur Verfügung.

Mit den räumlichen Strukturen (Straßenräume, Verkehrsnetz, bauliche Erweiterungs- und Intensitätserhöhungsmöglichkeiten, Grünsystem und benachbarte Angebote) ist die Innenstadt für eine nachhaltige Entwicklung gut vorbereitet. Zunehmende Wichtigkeit erlangt eine angemessene abgestimmte Beachtung aller innenstadtrelevanten Faktoren eingeschlossen das Bestreben nach mehr atmosphärischer Qualität des Stadtzentrums.

Dabei steht die Innenstadt im Fokus dieser Entwicklung. In einer einmaligen Konzentration wird hier anhand bauhistorischer Zeugnisse Geschichte erfahrbar. Haus der Kultur und Bildung (HKB) künftig Medien- und Veranstaltungszentrum mit Nutzungsmix aus Einzelhandel, Bibliothek und Stadtarchiv, mittelalterliche Wehranlage, Franziskanerkloster, Museen, KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG, Kunstsammlung Neubrandenburg prägen die Innenstadt als kulturelles Zentrum. Gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote kennzeichnen das Bild einer lebendigen, familienfreundlichen Stadt.

Zu diesem städtischen Lebensgefühl gehört auch das Angebot zum Wohnen in der Innenstadt, meist mit großzügigen begrünten Blockinnenbereichen und mit einem öffentlichen Raum, dessen sanierte Straßen, ein ruhigerer und ein lebendiger Platz für Jung und Alt und für Familien, das städtische Lebensgefühl erst abrunden.

Den Bewohnern und Besuchern werden kurze Wege angeboten, zu den, bis fast in die Innenstadt hinein reichenden Natur- und Landschaftsräumen, verbunden über den Wall und Kulturpark als Zeugnisse der Gartenkultur, bis an den Tollenseesee. Natur erleben kann in Neubrandenburg mit sportlichen Aktivitäten bis zur Olympischen Medaille oder einfach nur als Freizeitbeschäftigung verbunden werden. Der Tollenseesee wird wieder mit der Innenstadt über den Oberbach verbunden, vom geplanten Schiffsanleger vor dem Treptower Tor können Ausflüge auf dem See unternommen werden. See und City zu verbinden ist prioritäres Ziel der Stadtentwicklung. Die nachrichtlich übernommenen Bereiche vor dem Stargarder und dem Treptower Tor zeigen diese Anbindung. Mit deutlicheren Konturen als bisher werden die Stadttore, eingebettet im Baumkranz des Walles, als Stadtentree „auf den Platz“ gestellt. Eine besondere Rolle spielt dabei die Gestaltung interessanter Ein- und Ausblicke durch die Tore.

Abgeleitet aus diesem Leitbild, werden die weiteren Ziele mit entsprechender planerischer Umsetzung verfolgt. Es ist erforderlich, die Sanierung der Gebäude und Straßen fortzusetzen, die kulturellen Angebote weiter auszubauen bzw. zu qualifizieren (v. a. durch den Umbau und die Umnutzung des Hauses der Kultur und Bildung). Indem es gelingt, die Verbindung zwischen Innenstadt und See entsprechend der vorhandenen Potenziale zu nutzen, wird auch ein entscheidender Beitrag für die touristische Entwicklung geleistet.

Für eine bessere Außenwirkung der Stadt müssen die Umfelder der Stadttoranlagen weiter als städtisches Entree qualifiziert werden.

*Die funktionale und gestalterische Verflechtung der Innenstadt mit den angrenzenden Stadtbereichen ist in den vorangegangenen Kapiteln erwähnt worden. Hier sind bereits positive Maßnahmen umgesetzt worden, weitere sind in entsprechenden Planwerken verankert beziehungsweise vorbereitet.*

*Mit der Umsetzung des Ziels „die Innenstadt Neubrandenburg ist mehr als die historische Altstadt“ kann die Lebendigkeit und Zentralität weiter entfaltet werden. Die Stadt wächst räumlich zusammen und kann die Separation aus der Entwicklungsphase der „Funktionstrennung“ und der „autogerechten Stadt“ schrittweise überwinden.*

## 6.2 Gestaltung

Der Gestaltungsplan beinhaltet sowohl Aussagen zu den nachfolgend aufgeführten Einzelaspekten, darunter Gestaltungsziele für die Raumstruktur, die Gebäude und die Freiflächenstruktur.

Aussagen zu den Freiflächen sind im Gestaltungsplan enthalten, werden aber im Freiraumkonzept erläutert.

Für die Gebäudeentwicklung sind im Plan diverse Detailaussagen enthalten zu Geschossigkeit, Dachform, Fluchtlinie, Grundfläche, Anpassung an die Nachbarschaft. Für Neubauvorhaben wird ein lageplanmäßiger Gestaltungsvorschlag aufgenommen, der eine grundsätzliche Option darstellt. Dachflächensignaturen weisen auf die typische Dachform hin.

### 6.2.1 Städtebauliche Räume und Straßennetz

Das räumliche System ist spannungsreich weiterzuentwickeln. Dabei sind vorhandene Raumkanten zu sichern und neue Räume im angemessenen Maßstab zu entwickeln.

Durch raumwirksame Gestaltung werden entsprechend des Stadtgrundrisses die Straßenräume weiter vervollständigt. Die behutsame Bebauung der brachliegenden Blöcke trägt zur Verdichtung des Stadtbildes bei. **Das orthogonale Straßennetz ist das Rückgrat des Stadtbaukörpers.** Im Netz der Straßen und Wege finden „untergeordnete“ Verbindungen neue Aufmerksamkeit:

- als Entwicklungsschwerpunkt die Ringstraßen (als gassenartige romantische Straßenräume entlang der historischen Wehranlage)
- das Motiv der historischen Diagonalstraßen wird neu interpretiert (z. B. mit der Kleinen Fischerstraße)

### Profilierung des räumlichen Systems aus Straßen und Plätzen

Grundlage der Innenstadtentwicklung ist unbestritten die Übernahme des historischen Straßenrasters. Die schachbrettartige Aufteilung der Baublöcke, das damit verbundene Gitternetz aus Straßen und die annähernd kreisrunde Befestigungsanlage machen die Altstadt markant und sind unverwechselbare Grundpfeiler der städtebaulichen Figur. Deshalb werden bisher nicht mehr vorhandene Teile dieses Netzes rekonstruiert (z.B. Beguinenstraße, - westlicher Abschnitt, Wiederherstellung des historischen Straßenprofils in der nördlichen Behmenstraße).

Plätze und Straßen haben darin eine unterschiedliche Bedeutung. Die Hierarchie ist schärfer herauszustellen und als Chance für eine vielfältige Stadtgestalt und Aufenthaltsqualität zu nutzen. Weiter präzisiert werden soll dieser Gestaltungsansatz in der Überarbeitung der Stadtbildplanung bzw. soll er bei den Objektplanungen berücksichtigt werden. Auf das differenzierte System kleiner und großer Plätze wird nachfolgend eingegangen.

### Hauptplätze und kleinere Platzräume

Der Marktplatz mit seinem steinernen Charakter ist als Multifunktionsplatz zu sehen und wird mit der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der nördlichen und der südlichen Platzseite dieser Rolle bedeutend stärker gerecht werden. Der Marienkirchplatz ist ein grüner Platz (auch „Architekturplatz“). Auf diesem befindet sich die KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG, welche saniert ist. Beide Plätze erfüllen ihre Funktionsrolle im Stadtgefüge unterschiedlich und sich ergänzend.

Die im historischen Stadtgrundriss angelegte spürbar ausgeprägte Stadtmitte soll zukünftig deutlicher herausgearbeitet werden. Dazu kann die bauliche und funktionale Erweiterung des Hauses der Kultur und Bildung zum Medien- und Veranstaltungszentrum(MVZ), beitragen, indem dieses Ensemble am Marktplatz als städtebauliches Pendant zur KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG entwickelt wird. Seine „historische“ Solitärstellung, mit der aus dem Straßenraster verschobenen Lage, soll erhalten werden. Auch zukünftig soll es mit überwiegend öffentlicher Nutzung die Stadtmitte markieren und damit die Präsenz der „Stadtöffentlichkeit“ im Zentrum nachhaltig sichern.

Jedoch kann der Marienkirchplatz intensiver genutzt werden, z.B. temporär für Außengastronomie oder temporär als Freiluftveranstaltungsort etwa für musikalische Aufführungen mit Lichtinstallationen, um die einmalige und hochwertige Kulisse besser in das städtische Erlebnis einzubeziehen. Insbesondere mit dem Ostgiebel der Marienkirche besitzt die Stadt Neubrandenburg eines der hochwertigsten Zeugnisse der Backsteingotik insgesamt. Diese Tatsache sollte noch besser für das Stadterlebnis genutzt werden und v.a. Anlass sein die Stargarder Straße (Erdgeschossnutzung) adäquat für den Aufenthalt umzugestalten.

Historisch gab es kleinere Plätze und platzartige Räume. Diese gilt es verstärkt herauszuarbeiten und damit das gestalterische Bild anzureichen, sowie verschiedene Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln. Insgesamt soll also die Vielfalt in dem sehr einheitlich angelegten Stadtgrundriss angeregt werden. Die nachfolgenden Bereiche sollen zukünftig entsprechend dieser Ziele neu gestaltet werden.

- Bereich am Neuen Tor: Südseite ist gestaltet, dient v. a. Außengastronomie; Nordseite ist im Zuge der Entwicklung des Neutor-Kares räumlich zu entwickeln
- Bereich vor dem Friedländer Tor (Planung liegt vor)
- Bereich am Stargarder Tor: ohne besondere räumliche Aufwertung, Gestaltung Straßenraum als Vor-Tor-Bereich qualifizieren (und wenn nur eine Bank, Kleinkunst o.ä.)
- Kleine Wollweberstraße/Wallanlage: Wallfläche zum Aufenthalt, Neubau Wiekhaus prüfen
- Bereich am Treptower Tor, 2. Ringstraße, neugestalteter Platz im Zusammenhang mit Neubebauung; Neubau eines Wiekhauses ist zu prüfen
- Krämerstraße/ 2. Ringstraße, Aufwertung Freiflächen mit Ausstattungsgegenständen
- Darrenstraße/ 2.Ringstraße, Platz am Fangelturm
- „Eisenbahntor“ – Schaffung unterschiedlicher Freiräume auf dem Wall und an der 2. Ringstraße/ Stadtmauer
- Turmstraße östlicher Teil/ Schützenwall
- Badstüber Straße/ 5. Ringstraße
- Bereich Stargarder Straße/ Ecke Friedländerstraße: Entwicklung eines Aufenthaltsbereichs in Verbindung mit Einzelhandel/ Gastronomie
- Vorplatz des Hauses Darrenstraße 2
- Markgrafenstraße/ 1. Ringstraße
- Bereich Pfaffenstraße/ Ringstraße am heutigen Restaurant „Mudder-Schulten-Stuben“

Das System ist durch weitere kleinere Platzsituationen (Krämerstraße/ Friedländer Straße) mit unterschiedlichem Charakter wesentlich anzureichern. Ziel ist eine Gestaltvielfalt und Erhöhung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität.

Es sollen stimmungsvolle kleinteilige Kontraste innerhalb der prägenden, übergeordneten Gesamtstruktur (Gitter-Straßennetz und kleine Plätze, grüne Nischen, informelle Räume, temporäre Nutzungen) erzeugt werden.

Daneben gibt es öffentliche Flächen als sogenannte „grüne Nischen“

- an der Johanniskirche (westliche Fläche)
- Gedenkstätte der ehemaligen Synagoge
- *Kleine Wollweber Straße/ Waagestraße (Planung)*

### **Straßennetz**

Im Straßennetz besteht aus funktionellen und gestalterischen Gründen eine Bedeutungs- und Gestaltungs- differenzierung:

Besondere Gestaltung als Stadtboulevard mit Trennungsprinzip

- Stargarder Straße
- als Fußgängerzone
  - Turmstraße
  - Treptower Straße, östlicher Bereich
  - Waagestraße
  - Wartlaustraße, südlicher Bereich
- Trennungsprinzip
  - Neutorstraße
  - Große Wollweberstraße/ Schulstraße
  - Dümperstraße
  - Krämerstraße
  - Darrenstraße
  - Friedländerstraße
- Mischverkehrsfläche
  - Ringstraßen
  - Beguinenstraße, westlicher Teil
  - Kleine Fischerstraße
  - Dümperstraße, nördlicher Teil

### **Ringstraßen**

Die Ringstraßen haben in den letzten Jahrzehnten einen Bedeutungs- und Gestaltungswandel erfahren. Begonnen hat der Prozess mit der Sanierung/ Wiederaufbau der Wickhäuser in den 1980er Jahren.

Im Zusammenhang mit der Sehnsucht nach den Bildern der verlorenen historischen Altstadt, wurden die Ringstraßen zu räumlich engen, mit historischen Zeugnissen, versehene romantische „Gassen“, entwickelt. Somit wurde ein Kontrast zu den breiten Straßenräumen der Erschließungsstraßen hergestellt. Damit tragen sie maßgeblich zum Erlebniswert der Innenstadt bei.

In Ringstraßen sollen abschnittsweise unterschiedliche Funktionen und Gestaltungen (für die innenliegenden Straßenränder) einfließen. Sie beinhalten Teile der Museumsmeile.

Das regelmäßige orthogonale Grundrissraster der Innenstadt mit seiner gleichmäßigen Struktur und Höhenentwicklung und seiner Betonung der Mitte bildet in der Begegnung mit der fast kreisförmigen Wehranlage verschiedenartige Situationen und Muster, die für die räumliche Ausprägung am Innenstadtrand von besonderer Bedeutung sind. Die Ringstraßen werden abwechselnd durch Solitäre, straßenbegleitende Bebauung, Nebengebäude oder kleine Plätze (besonders vor den Toren) unterschiedlich und vielfältig geprägt. Diese Wirkung soll durch weitere bauliche Anlagen (Gebäude, raumkantenbildende Installationen, Mauern, Zäune etc.) verbessert und gesteigert werden. Dadurch soll das unverwechselbare Milieu weiter herausgestellt werden. Differenzierte Nutzungsangebote wie Gastronomie, kleine Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe, kleine Läden etc. sollen im Wechsel mit Wohnnutzungen die Ringstraßen aufwerten und die Aufenthaltsqualität steigern. Um den für Neubrandenburg wichtigen und prägnanten Bereich der Ringstraßen in diesem Sinne behutsam zu entwickeln, sind detaillierte Planungen für Gebäude in der 2., 4. und 5. Ringstraße erforderlich.

Es hat sich in den Blockbereichsplanungen eine drei- bis viergeschossige Bebauung als maßstäblich angemessen ergeben. In der Stadtmitte ist die Geschossigkeit auch 4–5 (7). Der Stadtbaukörper muss eher zusammen mit der historischen Befestigungsanlage als Rahmen sichtbar bleiben.

### 6.2.2 Gebäudeentwicklung und Raumwirkung

Für die Gestaltung der Baukörper bildet die „Neubrandenburg Stadtbildplanung“ 2001 die Grundlage. Die Höhe der Gebäude nimmt von der Mitte nach außen ab. Die Ringstraßen und ringstraßennahen Bereiche sollen maximal zwei- bis dreigeschossig bebaut werden, wobei die Traufe bzw. Staffelgeschosse entlang der Mauer auf deren frühere Höhe Bezug nehmen.

Die Marktostseite ist für eine Blockrandbebauung als Höhenobermarke bei einer Prüfung heranzuziehen (insbesondere für Marktsüdseite).

Auf die Wirkung der Bebauung als Ensemble ist Rücksicht zu nehmen! (z.B. Dachlandschaft, Dachfarbe u. a.)

Auf besondere Merkmale wie Erker, Risalite, repräsentative Eingänge, Höhendominanten wie Türme, Tore und Endpunkte der Achsen hier Wiekhäuser ist zu achten.

Die Dachlandschaft und die Farbigkeit der Dächer sind besonders zu beachten. Durch die Türme und die topografische Situation der Stadt ist sie vielfältig visuell erlebbar.

Die einzelnen Maßnahmen dienen einerseits der Stärkung vorhandener Qualitäten, andererseits aber auch der Reparatur und Neuschaffung von typischen städtebaulichen Strukturelementen wie Straßenraum, Platz, Blockrand, Solitär etc.

Letztendlich soll die Durchführung der vorgeschlagenen Neuordnungsmaßnahmen zur Verbesserung vernachlässigter städtebaulicher Aspekte wie z. B. der Erkennbarkeit von Orientierungspunkten, der typischen Stadtsilhouette, der Verknüpfung von Blickbeziehungen und der Raumbildung durch Stellung, Höhen und Baumassen dienen.

*Die Wirkung von „Enge und Weite“ ist für die Erzeugung spannungsreicher Raumbildungen zu nutzen, z.B. zur Inszenierung der Wiekhäuser durch rahmende Raumprofile.*



### 6.2.3 Mittelalterliche Wehranlage

Das Gestaltungskonzept sieht vor, die historische Begrenzung der Innenstadt durch das weitgehend erhaltene Befestigungssystem der mittelalterlichen Wehranlage mit Wallanlage, Toren und Stadtmauer konsequent deutlich herauszuarbeiten. Dazu sollen alle Lücken in der mittelalterlichen Wehranlage (auch mit zeitgemäßen Mitteln) geschlossen und die noch erhaltenen historischen vier Tore als Eingänge (für Fußgänger und Radfahrer) genutzt werden.

Die Verbindung von Innenstadt, Ringbereich und Vorstädten soll über diese Zugänge gestärkt werden (siehe Neutorstraße – Katharinenviertel).

Die Stadteingänge im Norden (Stargarder Straße), im Osten (Turmstraße) und im Westen (Große Wollweberstraße) sollen als räumlich erlebbare „neue Stadttore“ gestaltet werden und so die Geschlossenheit der Innenstadt verdeutlichen. Besonders im Norden ist eine Verknüpfung mit dem Umfeld, hier mit dem Bahnhofsvorplatz, als städtebauliches Ensemble und wichtige Wege- und Funktionsverbindung äußerst bedeutsam.

#### Wiekhäuser

Die Standorte ehemaliger Wiekhäuser im Verlauf der historischen mittelalterlichen Wehranlage sollen grundsätzlich wieder bebaut werden. Die bauliche Gestalt soll sich an historischen Vorbildern orientieren (z. B. Kubatur, Größe, Dachform, Öffnungen usw.) Die genaue Verortung der wieder zu errichtenden Wiekhäuser muss in einer vertiefenden Untersuchung geklärt werden (denkmalpflegerische Zielsetzung)

### 6.2.4 Untersuchungsräume und besondere Hinweise zur weiteren Planung

#### Block 1,18,20,22

Hinsichtlich der konkreten baulich-räumlichen Ausformung sind für einige Bereiche in den nächsten Jahren weitere vertiefende Planungen erforderlich. Die Ziele der Nutzung und räumlichen Gestalt sind mit dieser Fortschreibung geklärt.

#### Block 10

Die Bebauung auf der Nordseite/ Südseite des „Vor-Tor-Platzes“ des Treptower Innentores bietet Ergänzungsmöglichkeiten. Im Block 10 ist die langfristige Bebauung der Ostseite der Kleinen Fischerstraße bei entsprechender Nachfrage möglich. Im Bebauungsplan Nr. 109 ist eine Stellplatzanlage festgesetzt.

In der folgenden notwendigen vertiefenden Planung sind die Eigentumsverhältnisse insbesondere zu beachten. Der Städtebauliche Rahmenplan enthält eine Zielvorstellung. Die weitere Untersuchung und Abstimmung erfolgt mit einer Studie. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee zur Nachverdichtung ist eine Änderung des B-Planes erforderlich.

#### Block 15

Das Wohnhochhaus in der Waagestraße ist als Städtebaulicher Missstand hinsichtlich der Kubatur, der Stellung im Straßenraum und der Erdgeschossnutzung herausgestellt worden. Ein Teilrückbau des Bestandes kann nach sorgfältiger Planung zur Überwindung des Missstandes führen (z. B. Reduzierung der Höhe mit neuem Dachabschluss, Umbau des Erdgeschosses und Eckausbildung für die Blockrandschließung). Ersatzneubau und Sanierung/ Umbau sind als Varianten zu berücksichtigen.

#### Eisenbahntor

Der nördliche Eingang zur Innenstadt wird als Eisenbahntor bezeichnet. Für diesen Bereich soll mit Hilfe einer vertiefenden Planung die optimale Gestaltung und funktionale Lösung gefunden werden (2016).

#### Schützenwall

Der Abschnitt zwischen der nach Osten verlängerten Turmstraße und der Neutorstraße als Fläche der mittelalterlichen Wehranlage (Wallanlage) wird als Schützenwall bezeichnet.

Bis Ende der 1960er Jahre befand sich hier mehr als 100 Jahre lang das Schützenhaus. Der Bereich weist daher nicht mehr das typische Doppelwallprofil auf.

Diese „historische Spur des 19. Jahrhunderts“ kann zum Anlass für eine erneute bauliche Nutzung genommen werden. Der Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Katharinenviertel hat seit 1945 eine völlig andere städtebauliche Entwicklung genommen als zuvor. Hier ist der Aufbau der „sozialistischen Bezirkshauptstadt“ besonders intensiv spürbar. Das prägt die Stadt insgesamt nachhaltig. Bis heute befinden sich im westlichen Katharinenviertel wichtige stadtzentrale Einrichtungen und gleichzeitig eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzdichte in der Innenstadtperipherie.

Mit diesen Ausgangsbedingungen gibt es mit dem Schützenwall die Chance der baulich-funktionalen Verknüpfung von zwei zentralen Stadtteilen. Zu der denkmalpflegerischen Zielstellung für den Wallbereich aus dem Jahr 1996 bedeutet dieser Ansatz eine Änderung und insofern ist diese zu prüfen und zu präzisieren.

Für den Schützenwall soll die Option einer baulichen Entwicklung in einer Studie untersucht werden. Vorstellbar ist eine gastronomische Nutzung. Sie könnte die Freiraumsituation und die Nähe zum Neuen Tor nutzen. Funktional soll ein Bindeglied zwischen Altstadt und Katharinenviertel geschaffen werden. Der Baukörper sollte maximal zweigeschossig sein und mit einem multifunktionalen Freiraumangebot verbunden sein.

Ohne auf etwaige Einzelhandelsentwicklungen im Block 18 zu warten, könnte mit dem Schützenwall der Bereich östliche Turmstraße – Übergang zum Katharinenviertel/ Neutorstraße/ Rathausumfeld einen wichtigen Entwicklungsimpuls erhalten.

### **6.2.4 Konkretisierung der Planungsziele für bisherige „Untersuchungsräume“**

#### *Block 3*

*Zielsetzung ist die Ermöglichung der Errichtung eines repräsentativen, wirtschaftlich tragfähigen Hotels am nördlichen Stadteingang, verbunden mit der Bereitstellung einer maximalen Fläche, um die Funktionsfähigkeit sicherstellen zu können.*

*Die Gedenkstätte auf dem ehemaligen Standort der Synagogen ist gestaltet. Für sie ist mit einer heranrückenden Bebauung die Sicherung einer entsprechenden Umgebung unabdingbar. Die Fassade des Neubaus soll im Abstand zur Gedenkstätte errichtet werden.*

*Für die Nutzung ist ein ausreichendes Bauvolumen in Übereinstimmung mit der Umgebungsbebauung zu erreichen. Notwendig sind die Gliederung des Baukörpers und des Dachbereiches, sowie die Unterteilung in unterschiedliche Fassadenabschnitte. Die Raumkante an der Stargarder Straße und zur 1. Ringstraße mit den Wickhäusern ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung.*

*Die Einfahrt einer Tiefgarage bzw. in ein Parkgeschoss im Gebäudeteil Markgrafenstraße (möglich ab erstes Obergeschoss) ist von der Poststraße aus einzuordnen.*



#### Block 7

Zielsetzung ist die Nutzung der zentralen Baufläche und zugleich die Stärkung der Stargarder Straße als Hauptachse durch Funktionen und Baukörper. Die Bebauung an der Ecke Stargarder Straße muss zur Vitalisierung der wichtigen Stadtachse beitragen. Eine Fortsetzung der Bebauung entlang der Glinekestraße ist optional unter Beachtung der Anlieferzone für das HKB möglich; hier ist eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes anzustreben.

#### Block 13

Zielsetzung ist hier vorrangig Wohnungsbau (Nutzung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“, wobei eine Kita untergeordnet möglich ist).

Es sind Flächen für „gemischten Wohnungsbau“ bereithalten, tendenziell Mietwohnungsbau (auch neuer sozialer Wohnungsbau soll möglich sein). Der Planungsvorschlag sieht die Errichtung von gereihten Einzelbaukörpern entlang der Badstüberstraße und der 4. Ringstraße als Blockrandbebauung und eines Einzelbaukörpers im



*Hofbereich (auch für eine Kindertagesstätte) vor. Mischung bedeutet, dass für konkrete Aufgabenstellungen die unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformenberücksichtigt werden sollen.*

#### *Block 15*

*Ziel ist eine umfassende Aufwertung der Waagestraße als wichtige Verbindung zwischen den beiden Hauptplätzen der Stadt. Damit wird eine Wiederherstellung des Straßenrasters durch eine homogene Blockrandbebauung neben den ausgesparten Stadtplätzen und Solitären als Sanierungsziel nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander beibehalten.*

*Die bisherige bauliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld ist bereits nach diesen Zielen erfolgt. In der Fortsetzung ist für den Blockrand zur Waagestraße eine Höhenreduzierung und Eckausbildung zur Kleinen Wollweberstraße mit der Nutzungsänderung des Erdgeschosses in Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe vorgesehen.*

*Aufgrund des Umfangs der Maßnahme und einer entsprechenden Vorbereitung erfolgt die Einordnung der Maßnahme in Phase 3 (8 bis 12 Jahre).*

#### *Block 16*

*Zielsetzung ist die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes (Einzelhandelszentralität) zwischen Treptower und Stargarder Straße, d.h. insbesondere Stärkung der Erdgeschosszone, Ausweisung eines MK-Kerngebietes.*

*Die Architektur muss dem anspruchsvollen Standort qualitativ gerecht werden. Dazu wurden Gestaltvorgaben in einem kooperativen Verfahren entwickelt. Diese sind über Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 115 bzw. Verträge umzusetzen.*

*Es liegen Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung vor (Gutachten BDC - BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH).*

*Die Entwicklung der Einzelhandelsflächen entspricht dem gültigen Gutachten. Ladengrößen sind dort begründet. Parkraum soll mit Einzelhandel verbunden werden.*

*Hinweis: Einzelfragen sind zu klären (Anlieferung, Nachbarschaft zum „alten Hotel“ u.a.). Ebenso sollen „Baukunst-Details“ gesichert werden.*

#### *Block 20*

*Das Ärztehaus ist eine zentrale Einrichtung der Stadt und der Region, und besitzt damit eine große Bedeutung für die Innenstadt. Erweiterungen sollen zulässig sein. Es ist die Zukunftsfähigkeit des Ärztehauses zu sichern.*

*Die ergänzende Bebauung muss die Belange der Nachbarschaft Wohnen berücksichtigen (Nachweis im Bauantrag).*

### **6.2.5 Hinweise zu Darstellungen für langfristige städtebauliche Ergänzungen und Korrekturen**

*Hinsichtlich der konkreten baulich- räumlichen Ausformung sind für einige Bereiche in den nächsten Jahren weitere vertiefende Planungen erforderlich. Die Ziele der Nutzung und räumlichen Gestalt sind allgemein in dieser Fortschreibung dargestellt.*

Im Sinne einer spannungsreicheren Ausbildung der städtebaulichen Räume wird eine kleinteilige Ergänzung bzw. Korrektur für folgende Bereiche vorgeschlagen.

**Block 4**

Ein kleinteiliger Ergänzungsbau kann den sensiblen Raum vor dem Tor spannungsreicher wirken lassen. Der Vorschlag zeigt eine maximale bauliche Entwicklung.

**Block 7**

~~Um die städtebaulichen Räume zukünftig noch klarer zu definieren, ist eine Bebauung am nordwestlichen Rand des Blockbereiches vorstellbar. Die Nutzung könnte das HKB ändern.~~

**Block 10**

*Die Bebauung auf der Nordseite des „Vor-Tor-Platzes“ des Treptower Innentores bietet Ergänzungsmöglichkeiten. Im Block 10 ist die langfristige Bebauung der Ostseite der Kleinen Fischerstraße bei entsprechender Nachfrage möglich. Im Bebauungsplan Nr. 109 ist eine Stellplatzanlage festgesetzt. In der folgenden notwendigen vertiefenden Planung sind die Eigentumsverhältnisse insbesondere zu beachten. Der Städtebauliche Rahmenplan enthält eine Zielvorstellung. Für die weitere Untersuchung und Abstimmung ist eine Studie zweckmäßig. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee zur Nachverdichtung ist eine Änderung des B-Planes erforderlich.*

**Block 14**

Ein kleinteiliger Ergänzungsbau kann den sensiblen südlichen Rand des Vor- Tor – Bereiches am Treptower Innentor städtebaulich reparieren (an der Nordwestecke des Blockrandes). In der folgenden notwendigen vertiefenden Planung sind dabei die Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen.

### 6.2.6 Öffentlicher Freiraum

Die Qualität eines öffentlichen Freiraumes wird stark von seiner Wirkung als Stadtraum und hinsichtlich seiner Funktionszuweisung als Aufenthaltsort bestimmt. In der Innenstadt liegen zwei große Plätze dicht beieinander, der eine an der Marienkirche, neu gestaltet, mit der Funktion eines ruhigeren Ortes und der neugestaltete Marktplatz, steinern, als urbaner Platz mit vielfältigen Nutzungen wie Wochenmarkt, Stadtfeste und andere Veranstaltungen. Die Innenstadt besitzt darüber hinaus kleine Plätze oder platzartige Aufweitungen im Straßenraum, die es subtil zu gestalten gilt.

Erreicht werden soll:

- die Erhöhung der Aufenthaltsqualität – differenziert nach den jeweiligen Funktionen
- die Steigerung der Erlebnisqualität
- die Verbesserung der Straßenraumgestaltung der „Hauptverkehrsachsen“
- die Verbesserung der Gestaltqualität und Funktionalität der Wohnstraßen/ Wohnwege

Im Stadtbild sollte eine gestalterische Vielfalt durch die Einordnung von Kunstwerken und Wasser im öffentlichen Raum unterstützt werden. Kunstwerke könnten auch beispielbare Skulpturen sein, um die Attraktivität für Familien mit Kindern zu erhöhen.

**Wallanlage**

Die Wallanlage ist nach fast abgeschlossener denkmalpflegerischer Wiederherstellung als „grüner Kranz“ um die Altstadt wieder zu erkennen. Durch gezielte Pflege ist dieses Erscheinungsbild aufrecht zu erhalten.

Neben der Querung und der damit verbundenen Verbesserung der Anbindung der Vorstadt- Bereiche, ist der „Rundweg“ insbesondere bei den Straßenquerungen am Bahnhof und in der Großen Wollweberstraße zu verbessern.

Besondere Ausformungen sind für die Abschnitte:

- Schützenwall: Gastronomie (Untersuchungsbereich)  
 Am Stargarder Tor: Übergang zum Windbergsweg/ Kulturpark  
 Am Bahnhofstor: Entreegestaltung notwendig  
 zu prüfen.

*Empfohlen wird die Überprüfung der Denkmalpflegerischen Zielsetzung aus dem Jahr 1996.*

#### Synagogenplatz

Mit der Neugestaltung der Freiflächen am Standort der ehemaligen Synagoge 2008 besitzt die Innenstadt einen besonderen Gedenkbereich. *Es soll bewahrt werden. Die Neubebauung im Block 3.1 (Bebauungsplan Nr. 108) hat gestalterisch Rücksicht zu nehmen.*

#### Turmstraße

Die Turmstraße wurde mit der Umgestaltung als Fußgängerbereich zu einem Straßenraum mit besonderem Flair entwickelt. Hier gilt es unter Beobachtung der Nutzung und der daraus erwachsenen Anforderungen ergänzende Maßnahmen zur Weiterentwicklung vorzunehmen.

#### Wasser im Stadtraum

Bezüglich der Aufenthaltsqualität stellt Wasser in der Stadt ein wesentliches, vitalisierendes Element dar. Es kann als natürlich fließendes oder stehendes Gewässer in der Stadt bereits vorhanden oder aus funktionalen bzw. gestalterischen Gründen in sie hinein geleitet worden sein (z.B. Mühlenbetrieb, Wasserbassins, Wasserspiele usw.) Auch Wasserpumpen, Trinkbrunnen, Springbrunnen u. ä. sind städtische Wasserspender, die als historisch-technische Einrichtungen von verschiedenen Bauherren seit Jahrhunderten installiert worden sind.

Im Zusammenhang mit den Mühlen sind die früheren stadtnahen Gewässer Neubrandenburgs außerhalb des Rahmenplanbereiches noch in „Resten“ erkennbar – so z.B. der Lindebach, der Schwanenteich oder der Oberbach. Obwohl der Wollwebergraben nicht mehr vorhanden ist, kann sein ehemaliger Verlauf noch nachvollzogen werden. Deshalb sollte gerade dieses Motiv bei einer zukünftigen Gestaltung der Großen Wollweberstraße in die hier zu bearbeitende Aufgabenstellung einzubeziehen sein.

Es existieren drei Brunnenanlagen: Der „Mudder-Schulten-Brunnen“ (historischer Standort auf dem Markt/ heute gegenüber dem Fritz- Reuter- Denkmal im Bereich der nördlichen Innenstadtzufahrt) und der Brunnen „Die Welle“ von Anne Sewcz, 1998, am östlichen Ende der Turmstraße. Auf dem Marktplatz gibt es ein großflächiges Wasserspiel mit Lichtinstallation.

Es wird angeregt, an besonderen Stellen, kleinen Plätzen u. ä. eine sparsame Ergänzung des bereits in der Stadt vorhandenen Elementes „Wasser“ in Form von Trinkbrunnenstelen oder raumwirksamen Wasserspielen als so genannte „Dritte Dimension“ vorzunehmen.

Die wasserseitige Erschließung der Innenstadt über den Oberbach bis vor das Treptower Tor bestand über Jahrhunderte hinweg und soll wieder belebt werden. Dazu wurden Maßnahmen im Städtebaulichen Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“ herausgearbeitet. Dieser Bereich liegt im Ergänzungsgebiet zum bestehenden Sanierungsgebiet „Altstadt“. ~~und wird hier unter 6.6 weiter erwähnt.~~

### 6.2.7 Bäume im Straßenraum

Neben dem „Steinernen Charakter“ sind bewusst einige Straßen mit Baumreihen (auch abschnittsweise) als Gestaltungselement zu versehen, u.a.:

- Turmstraße
- Treptower Straße
- Stargarder Straße
- Große Wollweberstraße

An ausgewählten Standorten (etwa in Marktplatznähe) sind Einzelbäume in die Straßenräume einzuordnen.

Für die Einordnung und Erhaltung von Bäumen im Straßenraum wird empfohlen, dass die bisherigen Teilkonzepte unter Beachtung der Sanierungserfahrungen (Artenwahl, Kosten, Aufwand, Pflege, Straßengestaltung, Standortwahl u.a.) zu einem Straßenbaumkonzept weitergeführt werden.

### 6.2.8 Privater und halböffentlicher Freiraum

Durch die ruhigen, halböffentlichen, grünen Blockinnenbereiche soll die Qualität der dorthin orientierten Wohnnutzungen nachhaltig gesichert werden. Da diese sehr großen Bereiche ihre ursprünglichen Funktionen teilweise verloren haben (z. B. Wäschetrocknen etc.) und ein hoher Veränderungsdruck auf die Flächen besteht, wird vorgeschlagen, mit verschiedenen Maßnahmen die Ruhe und die räumliche Qualität zu erhalten und gleichzeitig durch „Nutzungen“ der Gefahr einer planlosen Entwicklung in den Blockinnenbereichen entgegenzuwirken. Dazu werden folgende Möglichkeiten für die noch nicht sanierten Blöcke 1, 3, 5 und 13 gesehen:

- Zonierung des Blockinnenbereiches
- Festlegung grünräumlicher Strukturen wie z. B. Mieterplätze, Treffpunkte, Mietergärten
- Begrenzte, verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Anwohner in Verbindung mit Großgrün und/oder Gebäuden

Die Blockinnenbereiche der Neubrandenburger Innenstadt besitzen eine außerordentlich qualitative und einzigartige Ausprägung als Wohnhöfe in zentraler Stadtlage; sie zeichnen sich durch besondere Großzügigkeit aus. Deshalb ist bei funktionalen Änderungen diesen Aspekten mit großer Sorgfalt zu begegnen.

Die Einordnung blockbereichsbezogener Spielplätze ist eine Zielsetzung für die Aufwertung der jeweiligen Bereiche im Sinne der familienfreundlichen Innenstadt (nach Landesbauordnung MV durch Eigentümer).

### 6.2.9 Überprüfung und Weiterentwicklung der Stadtbildplanung

Die vorliegende Stadtbildplanung weist durch die tiefreichende Analyse und die Planungsempfehlungen eine gute Richtschnur auf. Jedoch ist der Bedarf nach erneuter Überprüfung auch als „Kontrolle“ der zwischenzeitlichen Maßnahmen notwendig, insbesondere für

- Weitere Ergänzungen
- Sanierungen/ Instandhaltungen für Maßnahmen im Zeitraum 1990/95

Die Stadtbildplanung formuliert für die Stadtbildentwicklung die These: „Stadt der zwei Gesichter“. Das ist durch die grundsätzlich unterschiedlichen Muster in den südliche Quartieren und denen des Wiederaufbaus zutreffend.

Beide Charaktere sind signifikant in der Silhouette der Altstadt – zwei Türme – Marienkirchturm und Turmhochhaus des HKB. Das macht das Stadtbild unverwechselbar.

Aber der Wiederaufbau ist differenziert zu beachten:

c) Blockrand vielfältiger im Bestand – besonderes Markenzeichen (am Markt, Badstüberstraße u.a.)!

- d) Blockrand sachlich im Bestand – behutsamer differenzierter Umgang bei Umgestaltung
- e) Sonderformen, Hotel, HKB – besondere Planungen erforderlich
- f) WBS 70 – funktionale Verbesserungen, Geschichtsetappe der „Anpassung“ (1980er Jahre)

Und es gibt Ergänzungen im Zuge der Stadtsanierung. Die Stadtgestalt ist also vielfältiger als es die Analyse vor 15 Jahren zeigte.

Die Stadtbildplanung ist fortzuschreiben.

### **6.2.10 Städtische Atmosphäre**

Themen wie Urbanität, Gestaltungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, Stimmungsbilder, Stadtzentrum als besonderer Ort usw. sollen unter dem Oberbegriff „städtische Atmosphäre“ in der Diskussion zur Innenstadtentwicklung eine größere Rolle spielen als bisher.

Die Altstadt Neubrandenburgs ist in den vergangenen 20 Jahren funktional und baulich vielfältiger, dichter, farbiger und kleinteiliger geworden. Das liegt vor allem an umfangreichen Investitionen zur Bestandserhaltung und im Neubau. Darunter sind jahrzehntelange Träume wahrgeworden, wie die heutige KONZERTKITCHE NEUBRANDENBURG, ein Bauwerk das auch historisch lange Zeiträume benötigt hat für Errichtung (seit der Stadtgründung), Sanierung (Buttel) und Wiederaufbau. Es prägt die Silhouette, besitzt ein hohes Identifikationspotenzial, ist kunsthistorisch von herausregender Bedeutung und auch durch die neue Funktion ein Wahrzeichen der Stadt. Es verdient besonders hervorgehoben zu werden als das Hauptgebäude der Altstadt. Entsprechend ist der Marienkirchplatz als „Architekturplatz“ gestaltet worden und in der Nutzung mit einem adäquaten Platzrand zu versehen (auf der Nordseite).

Der Stadtsanierungsprozess wird flankiert von einem gewandelten Bild der Vorstellung von einer Innenstadt im Vergleich zu den ersten Jahrzehnten des Wiederaufbaus der zu 85% zerstörten Altstadt.

Diese beiden Aspekte anerkennend stellt sich die Frage, wohin soll der Entwicklungsprozess führen, welche Nutzungen soll die Innenstadt aufnehmen, welches Bild erwarten wir, welche Rahmenbedingungen für „urbanes Leben“ sollen gewährleistet werden? Diese Aufgabe soll in einem gesonderten Diskussionsprozess vorbereitet und im Rahmen der Fortschreibung der Stadtbildplanung dann in diese integriert werden.

Diese Planung soll Potenziale aufzeigen, die aus der gebauten Umwelt resultieren.

Der Plan soll vor allem „Impulsstellen“ aufzeigen für einen Entwicklungsprozess des urbanen Raumes.

Beispielhaft soll der „Marktplatz des guten Geschmacks“ als Arbeitstitel für die Friedländer Straße stehen, von dem ein Impuls ausgeht mit dem privatwirtschaftlich, unabhängige Initiativen gefördert werden sollen.

Die Maßnahmen, die der Plan initiieren will, reichen von größerflächigen Planungen/ Raumbildungen und neuen Nutzungen am Neuen Tor, über die partielle Anpassung der Turmstraße bis zum Aufstellen einer Plastik, Spielgerät, Sitzgruppen oder das Aufstellen von Tischen und Stühlen für Außengastronomie, die relativ einfach umsetzbar sind.

### **6.2.11 Lichtinszenierung**

Mit einer gezielten Lichtinszenierung lassen sich Teilräume, besondere Flächen und Einzelgebäuden stimmungsvoll hervorheben. Das wird bereits für die Wahrzeichen der Stadt, die Stadttore und die Marienkirche, genutzt. Das Wasserspiel auf dem Marktplatz wird zeitlich und farblich durch Licht ergänzt. Diese Möglichkeiten lassen sich temporär oder ständig auch an anderen Standorten einsetzen.

Mittel der Lichtgestaltung können der Attraktivität der Innenstadt auch in Bezug zur oberzentralen Funktion und Größe der Stadt steigern. Das gilt besonders für die im Einzelhandelsfachplan ausgewiesenen Einzelhandelszonen.

*Die Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung: „Gleichzeitig wird auch der „Lichtsmog“ der Stadt verstärkt. Schon jetzt ist die Stadt von einem Überangebot an Straßenbeleuchtung und damit verbunden einer erheblichen und weit ins Umland reichenden nächtlichen Aufhellung betroffen. Ohne eine Lösung über ein sinnvolles Beleuchtungskonzept für die Gesamtstadt sollte keine weitere Beleuchtung von innerstädtischen Objekten erfolgen und diese gleichzeitig auf die Nachtrandstunden mit noch vorhandenem Besucherverkehr beschränkt werden.“*

### **6.2.12 Werbeanlage, Bildschirmkommunikation**

Das Thema Werbeanlagen soll hier explizit benannt werden, jedoch sollen Aussagen zu deren Gestaltung und Einordnung in einer gesonderten Planung, eventuell im Zusammenhang mit der Fortschreibung der Stadtbildplanung behandelt werden bzw. in einer Werbesatzung geregelt werden.

Insgesamt wird in der weiteren Planung der Stadtgestalt und der urbanen Atmosphäre besondere Aufmerksamkeit geschenkt. In dem Zusammenhang sind neue Medien und deren Wirkung im öffentlichen Raum zu berücksichtigen.

Werbeanlagen haben zunehmend großen Einfluss auf Aufenthaltsqualitäten. Sie gehören aber auch in das Spektrum der Informationsanlage, die mit der Mitte des Oberzentrums Neubrandenburg verbunden sind.

Werbeanlagen sind vielfältig in Form und Wirkung. So besteht ein direkter Zusammenhang zu den Erwartungen an die Stadtmitte als Einzelhandels- und Eventbereich mit überregionaler Bedeutung.

Relevant sind in diesem Kontext folgende Zusammenhänge:

- Informationsbedarf/ Anzahl der Anlagen
- Urbane Atmosphäre des Stadtzentrums
- Ruhebedarf/ Aufenthaltsqualität (zeitlich und örtlich differenziert)
- Lichteffekte (gestalterische Einordnung als freistehende Anlage oder am Gebäude/ Größe der Anlagen)
- Unterscheidung zwischen Bildschirm, bewegten Bildern, bewegten Informationen, zeitlich veränderlichen Bildern, stationäre Werbung, beleuchtet, selbst leuchtend, unbeleuchtet o.a.

### **6.2.13 Anlagen für erneuerbare Energien**

Für die Wärmeversorgung der Innenstadt kann weitestgehend auf das Fernwärmenetz zurückgegriffen werden. Auf die Stadtgestalt direkt haben zusätzliche Installationen als Anbauten oder Aufbauten technischer Anlagen Einfluss. Deshalb wird nachfolgend darauf hingewiesen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien hat indirekt Einfluss auf die Gebäudeertüchtigung und kann zur Erhaltung der authentischen Fassadeansichten und der originalen Bausubstanz beitragen.

Für die Anbringung von PVA – Photovoltaikanlagen o.ä. Anlagen gilt grundsätzlich, dass diese von öffentlichen Wegen, Straßen, Plätzen nicht erkennbar sein sollten, auch wenn sie auf der Hofseite des Gebäudes installiert werden. Außerdem muss die Anordnung der Anlagen in einer klaren geometrischen Form (Rechteck, Quadrat) zusammengefasst werden.



### 6.3 Nutzung

Ziel ist die Errichtung der Nutzungsvielfalt, wie sie im Leitbild aufgeführt wurden. Der Fachplan zeigt die flächenhafte Darstellung nach Art und Maß (für Neubau) der baulichen und der sonstigen Nutzung für Blockbereiche und Blockteilbereiche,

Dabei erfolgt eine differenzierte Darstellung nach Bestandserhaltung und Neuplanungen.

Es sind vier Kategorien ausgewiesen:

- Wohnen
- Dienstleistung / Gewerbe
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Einzelhandel

Bei abweichender Erdgeschoss- oder Obergeschossnutzung ist diese gesondert ausgewiesen.

Für Neubauten sind Varianten möglich um Entwicklungsoptionen offen halten zu können. (Überlagerung der farblichen Darstellungen). Deshalb erfolgt hier keine gebäudescharfe Darstellung.

#### 6.3.1 Wohnen

Der Städtebauliche Rahmenplan geht von der Erhaltung des Wohnungsbestandes und der Verbesserung der Qualität und Ergänzung der Angebote aus. Der Bestand ist weitestgehend saniert. Hier sind in den noch zu sanierenden Blockinnenbereichen/ -höfen zukünftig die Beobachtungen des Bedarfs an Nebenfunktionen (z.B. für wohnungsnaher Freizeitbetätigung, Spielmöglichkeiten, Quartiersgaragen etc.) und Möglichkeiten ihrer Ergänzung zu berücksichtigen.

Für die Neuordnungsquartiere (Block 5, 9) in den mauernahen Bereichen wird überwiegend die Ausweisung als Wohnquartier vorgeschlagen. Das entspricht dem Prinzip, Quartiere in Randlage dem Wohnen zu widmen.

Vorrangig wird der Wohnungsbestand in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht bleiben.

Reihenhäuser, selbst genutzt, werden ergänzend vorgeschlagen. Ein Parzellierungsvorschlag ist im Gestaltungsplan abgebildet und betrifft die Blöcke 5, 10, 26.

Selbstgenutzte Wohnhäuser werden kleine Grundstücksflächen besitzen. Hier ist im Vergleich zu den Siedlungsbereichen am Stadtrand die Lagegunst der Innenstadt als Vorteil zu sehen.

Des Weiteren ist der Bedarf nach Sonderwohnformen (siehe ISEK Stand 2006) zu beachten, die im Rahmen der Selbstbindung der Kommune gesichert werden können.

Das gilt insbesondere für den Hinweis auf den Bedarf nach mehr generationsübergreifenden Wohnangeboten, Studentenwohnen etc.

(Die Darstellung –Wohnen– lässt alle diese Optionen zu, eine differenzierte Einzelausweisung ist im Rahmenplan unzumutbar)

#### Wohnungsentwicklung Innenstadt

Die Zahlen sind dem Prognosebericht 2012 entnommen, der für die Gesamtstadt und die, für die Prognose, definierten Stadtgebiete Entwicklungen aufzeigt. (Quelle: Prognosen Gesamtstadt und Stadtgebiete Neubrandenburg, WIMES Wirtschaftsinstitut, Rostock, 2012)

Wohnungsanzahl Innenstadt, 31.12.2011: 2099 WE

Leerstand/ Quote, 2000:	126 WE / 6.1 %
Leerstand/ Quote, 2011:	34 WE / 3.1 %
Rückbau, von 2000-2011:	1 WE
Haushaltsgröße (durchschnittlich), 2011:	1,8 Pers. / HH

Geringe Wohnungsleerstände werden als Nachfrageindiz bezeichnet. Die Altersstruktur ist hierbei in Neubrandenburg überdurchschnittlich hoch.

Es wird ein Einwohnerzuwachs, bis 2025, um 9,5% prognostiziert. Am 31.12.2011 lebten 3.663 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Innenstadt.

Bis 2025 nimmt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 7,6 % zu (ca. 160HH). Darunter nehmen Haushalte mit drei und mehr Personen um 12 % zu. 2011 waren es 433 HH, somit werden es 2025 ca. 50 HH mehr sein.

Bis 2025 werden 200 neue Wohnungen prognostiziert, dies ist rechnerisch als Vergrößerung der WE-Zahl zu sehen. Die Wohnungsanzahl erhöht sich bis 2015 um 90 WE; bis 2020 um 70 WE und 2025 um 40 WE.

### **Besondere Angebote für junge Familien**

Die Sicherung der Lebendigkeit in Wohngebieten durch junge Familien ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Hauptsächlich muss für diese Personengruppe entsprechender Wohnraum im Bestand und als Neubaumöglichkeit angeboten bzw. zur Verfügung gestellt werden. Hinzuweisen ist dabei auf die erforderlichen Wohnungszuschnitte, Treppenausbildungen/Aufzüge, Terrassen/Balkone, auf die Geschossigkeit der Gebäude bzw. Anordnung und Lage größerer Wohnungen im Haus, Erreichbarkeit und Benutzbarkeit des Freiraumes sowie insbesondere auch auf sichere Aufenthaltsbereiche für kleine Kinder. Insofern spielt die Grundstücksaufteilung eine große Rolle. *Bei der Ausstattung im öffentlichen Raum sind diese Belange ebenso bedeutsam, beispielsweise bei der Einordnung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.*

Die Umsetzung dieses Zieles muss jedoch auch in weitergehenden Planungen und entsprechenden Verfahren zur Umsetzung (Ausschreibungen, Vergabe) verankert und umgesetzt werden.

### **Weitere Verdichtungsstandorte**

Für den Wohnungsneubau sind aus städtebaulicher Sicht weitere Standorte denkbar. Diese müssen sorgfältig im Detail geprüft werden, da sie überwiegend in Blockinnenbereichen gesehen werden:

- Blockbereich 8,12, 13, 22

### **6.3.2 Arbeitsstätten / Dienstleistung und Gewerbe**

Ziel der Planung ist es, flächenmäßig eine Mischung aus Wohnen, Einkauf, Arbeiten und Freizeit in der Innenstadt zu erhalten.

Arbeitsplätze in der Innenstadt sind in den vorhandenen und geplanten Versorgungs- Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Grundsätzlich soll der Arbeitsplatzbesatz erhöht werden. Deshalb sind Flächen vorgeschlagen worden zur Errichtung oder Umnutzung von Gebäuden für Büro- und Dienstleistungsnutzungen (auch in Kombination mit anderen Nutzungen). Die Darstellung in den Blöcken 1, 3, 5, 7, 13, 18, 22 soll die Einordnung von Arbeitsstätten vorbereiten (z.B. Büronutzung, kleinteilige Dienstleistungen u. a.).

Bisher war bei einer möglichen perspektivischen Nutzungsverlagerung der Polizeidirektion (Block 2) an einen anderen Standort in der Stadt bei diesem Blockteilbereich von einer Prüfung hinsichtlich einer Veränderung der Gebäudestellung, der Bestandserhaltung und einer Korrektur der städtebaulichen Struktur ausgegangen worden. Durch die Bestätigung des Standortes Neubrandenburg für die Polizeidirektion bleibt die Situation grundsätzlich erhalten. Die Nutzung des Blockteilbereiches als Arbeitsstättenstandort bleibt erhalten. An den Gebäuden wird es funktionale und gestalterische Aufwertungen geben. Dabei lassen sich Maßnahmen zur Integration in den Stadtbaukörper umsetzen. Grundsätzliches Ziel sollten Maßnahmen sein, die durch entsprechend mögliche Erdgeschossnutzung zur Belebung der Stargarder Straße beitragen.

Dienstleistungseinrichtungen lassen sich grundsätzlich mit Wohnnutzungen kombinieren, um so dem Ziel nach einer kleinteiligen Nutzungsmischung entgegen zu kommen.

Auch zukünftig sollten die gegenwärtig vorhandenen Ladenzonen vorrangig für diese speziellen Nutzungsarten erhalten bleiben, um kurzfristig auf unnutzbare Potenziale zurückgreifen zu können, sofern dies erforderlich wird.

Die Umnutzung von Ladenbereichen außerhalb der Einzelhandelslagen für beispielsweise kleinteilige soziale Einrichtungen steht im Einklang mit dem Sozialplan der Stadt.

Es soll auch darauf verwiesen werden, dass besondere Wohnformen (Betreutes Wohnen), stationäre Betreuungsangebote u. ä. zwar der „Wohnfunktion“ zuzuordnen sind, in sie jedoch gleichfalls Arbeitsplätze eingeschlossen sind.

### 6.3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Zu Veränderungen gegenüber der 2. Fortschreibung und den bestehenden Standorten kommt es durch Überplanung:

- Haus der Kultur und Bildung (HKB) als Veranstaltungs- und Medienzentrums (MVZ); (an der Straßenecke Darrenstraße/ Glinekestraße ist aus städtebaulichen Gründen eine Raumkantenbildung erforderlich, die ein Funktionsgebäude für das HKB aufnehmen könnte)
- Kindertagesstätte Badstüberstraße (Block 9)
- Turnhalle der Evangelischen Schule, 3. Ringstraße

Für eine Neuordnung der Kindertagesstätten wird der Standort im Block 9 an der Ringstraße wie in der 2. Fortschreibung beibehalten. Unter dem Gesichtspunkt, dass immer mehr Kinder aus dem gesamten Stadtbereich innerstädtische Einrichtungen besuchen, könnte die Einbeziehung von Wickhäusern und Bereichen der Ringstraße in die Erlebniswelt der Kinder einen besonderen Standortvorteil darstellen bzw. die Option der Umnutzung der Theaterwerkstätten genutzt werden. Weiterhin soll die Neuordnung des Blockbereiches 13 (Untersuchungsraum mit der Option „Kita“) auch die Möglichkeit der Einordnung einer Kindertagesstätte (kleinere Einrichtung) beinhalten. Das ist im „Nutzungsspektrum“ des allgemeinen Wohngebietes möglich. Zu beachten ist dabei die Konzentration von gleichen Einrichtungen an diesem Standort und die damit verbundene temporäre Verkehrsmengenveränderung. Eine Entscheidung sollte zum Zeitpunkt der konkreten Überplanung getroffen werden. Es ist sicherzustellen, dass die nutzbare Freifläche je Kind vorhanden ist (laut Sozialministerium M-V: 10 m<sup>2</sup> je Kind).

Das ehemalige Franziskanerkloster besitzt für die Stadt und die touristische Entwicklung eine besondere Bedeutung. Dieses Bauensemble von herausragender Bedeutung ist Teil einer Museumsmeile, die Ausstellungsorte der Innenstadt und historisch herausragende Objekte verknüpft (Toranlagen, Fangelurm, jetzige Museumsausstellungen und eben das Franziskanerkloster, Kunstsammlung Neubrandenburg, Fritz-Reuter-Erbpflege, Versicherungsmuseum, Polizeigeschichtliche Sammlung).



*Das als umfangreich einzuschätzende Raumangebot sollte künftig für Doppelnutzungen bzw. mögliche Nutzung für informelle Formen geprüft werden.*

#### **6.3.4 Besondere Freiraumnutzung**

Im Zusammenhang mit dem Fachplan Nutzung soll mit folgenden Punkten auf den Beitrag des Zusammenspiels von Gebäudenutzung und Nutzung des öffentlichen Raumes hingewiesen werden, um das Entwicklungsziel „urbane Mitte“ erreichen zu können.

##### **Der Marktplatz**

Mit der Neugestaltung ist hier ein multifunktionaler Veranstaltungs- und Erlebnisort in der Mitte der Innenstadt entstanden. Dieser erfährt eine zunehmende Inanspruchnahme und Akzeptanz, was mit der hier prognostizierten Aufwertung der Platzränder sich noch steigern wird.

##### **Die Innenstadt als Festplatz**

Die Innenstadt bietet offene und geschlossene Räume an, um „Feste“ verschiedenen Charakters und unterschiedlicher Größenordnung aufnehmen zu können. Solche wie das Altstadtfest als „Vier-Tore-Fest“ nehmen die Hauptachsen und Hauptplätze in Anspruch und nutzen darüber hinaus weite Flächen, die an die Innenstadt angrenzen. Dabei werden die Potenziale unterschiedlicher Räume in einem „Eventraum“ Innenstadt genutzt.

Beispielhaft sei die Turmstraße genannt mit dem Weberglockenmarkt, Ausstellungen und Festen.

Es entstehen Verbindungen und vitale „Schaufenster“ der Innenstadtaktivitäten hin zu den Vorstadtbereichen und es wird deutlich, dass so die relative Abgeschlossenheit der Innenstadt überwunden werden kann (z. B. Übergang Turmstraße/ Rathausvorplatz oder Treptower Tor).

Kleine Stadträume werden zunehmend als Orte für Veranstaltungen mit besonderem Charakter (wie z.B. Filmvorführungen, Theater- und Musikveranstaltungen u. a.) genutzt. So besitzt die Innenstadt beispielsweise mit den Innenbereichen der Toranlagen besondere „introvertierte öffentliche Räume“. Hierbei muss mit den besonderen Bedingungen des angrenzenden Rings umgegangen werden (Lärm, Sicherheit). Auch der Hof der Kunstsammlung Neubrandenburg und der Innenbereich des Franziskanerklosters gehören zu diesen besonderen Orten.

#### **6.4 Fachplan Einzelhandel**

Weiterhin ist die Vitalisierung der Innenstadt ein vorrangiges Ziel auch der 3. Fortschreibung der Rahmenplanung, um dem Stadtkern die entsprechende Bedeutung zu geben und ihn als Mittelpunkt städtischen Lebens zu stabilisieren.

Die gezielte Förderung von Einzelhandelsstandorten mit den im Einzelhandelsgutachten herausgearbeiteten Betriebsgrößen in der Innenstadt soll der zeitlichen Fehlentwicklung (Außenentwicklung vor Innenentwicklung) der letzten Jahre entgegenwirken und zu einer ausgewogenen Nutzungsstruktur führen. Der Einzelhandel hat für die Entwicklung der Innenstadt eine Leitfunktion. Er ist der wichtigste Motor des Vitalisierungsprozesses.

Grundlage für den hier integrierten Einzelhandelsfachplan sind das Einzelhandelsgutachten 2005, eine vertiefende Studie zur Turmstraße 2005, beide von Markt und Standort, Nürnberg sowie der Einzelhandelsfachplan 2003/2004, der 2009 mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes beschlossen wurde.

Aussagen des Gutachtens :

„Folgende Maßnahmen sind für die Innenstadt zu treffend, die eine Fortsetzung der Konzeption von 1999 bedeuten:

Konzentration/ Verdichtung der Haupteinkaufslage Treptower Straße/Turmstraße mit

- Integration eines Magnetbetriebes in der östlichen Turmstraße, in Lauflage, zur Stärkung des Lagebereiches
- Belegung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus dem Bekleidungssektor bzw. Ergänzung mit einer Gastronomiezone sind denkbar
- Erforderliche Größe der Verkaufsfläche im EG mind. 1.000 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup>
- Revitalisierung/Erweiterung des Standortes Galeria Kaufhof
- Beseitigung der Ladenleerstände im östlichen Teil der Turmstraße
- Nutzungsintensivierung der Ladenflächen in der Turmstraße – soweit erforderlich – ermöglichen; Verstärkung der Außengastronomieaktivitäten in der Turmstraße
- Einführung einheitlicher Kernöffnungszeiten im gesamten Haupteinkaufsbereich

Nutzung des Marktplatzes und Gestaltung der Platzrandbebauung (...und Ansiedlung neuer Nutzungen an der Südseite..., nachträgliche Ergänzung des Textes)

- Öffnen der Frontseite des Hauses der Kultur und Bildung zum Platz mit Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben, Dienstleistern und dem Veranstaltungssaal
- Ergänzung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Sport, Spielwaren, Babyausstattung und -zubehör sowie Bücher); Erforderliche Größen der Verkaufsflächen im EG mind. 1.000 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup> (Hotelquartier).
- Integration eines permanenten Grünmarktes mit Regionalvermarktern am Marktplatz
- Nutzung eines Teiles des Marktplatzes als Event-Fläche für den umliegenden Einzelhandel
- Ergänzung / Integration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben, Dienstleistern an der Frontseite des Radisson SAS Hotels *südlichen Marktquartiers* mit Lückenschließung und Fortführung des Einzelhandelsbestandes aus der Treptower Straße zur Turmstraße
- ~~- Maßstäbliche Verbesserung der Fassade des Radisson SAS Hotels an den Standard der historischen Bebauung bzw. des Marktplatz-Centers~~

Entwicklung eines achsialen Einkaufslagensystems

- Verdichtung und Konzentration auf den Haupteinkaufsbereich (Fußgängerzone) von der Treptower Straße bis zur Turmstraße
- Anbindung der Stargarder Straße Nord und Süd mit Ergänzung und Verdichtung des Einzelhandelsbestandes
- Mittelfristiger Ausbau der Stargarder Straße als Boulevard
- Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben aus den Streu- und Nebenlagen in den Haupteinkaufsbereich

...Insgesamt gilt, dass die Innenstadt als primärer Standort für den Einzelhandel bevorzugt zu entwickeln ist. Denn trotz der leicht negativen Entwicklung der Flächen und Umsätze in den letzten fünf Jahren auf gesamtstädtischer Ebene, hat es die Neubrandenburger Innenstadt geschafft, ihr hohes Niveau zu halten und sogar in einigen Sortimentsbereichen zu steigern.“ (Ende Zitat)

Die nachfolgende Diskussion zum Städtebaulichen Rahmenplan und die tatsächliche Entwicklung erfordern dazu folgende Ergänzungen des Fachplanes gegenüber dem Stand 2003/ 2009:

- den Gestaltungshinweisen des Gutachters wird auch mit der 3. Fortschreibung nicht direkt gefolgt. Der Vorschlag, die Stargarder Straße teilweise zur Fußgängerzone umzubauen steht im Widerspruch zum Verkehrskonzept. Empfohlen werden hier eine Querschnittsveränderung im benannten Abschnitt zu Gunsten der Fußgänger und andere Einzelmaßnahmen. Für weitere Gestaltungshinweise wird auf die „Neubrandenburg Stadtbildplanung“ verwiesen bzw. auf ein Gestaltungskonzept, das auf vorhandenen Grundlagen aufbaut.

Weiter verfolgt werden die Ziele aus dem Gutachten von 2003 bzw. der 2. Fortschreibung des SRP:

Das Hotelquartier soll fast vollständig umgestaltet werden, und die Einzelhandelsnutzung wird nicht nur auf die Marktsüdseite beschränkt bleiben.

Die Südseite des Marktplatzes wird für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. Damit kann zur Vitalisierung des Platzes beigetragen werden. Einordnung eines Fachmarktes, Einzelhandelsbetriebe (ca. 1200 - 1500 m<sup>2</sup> VRFI), im „Hotelquartier“.

Abweichend vom Realisierungswettbewerb ist im HKB im sogenannten Haus A (westlicher Baukörper) eine Einzelhandelseinrichtung integriert worden.

Die Stargarder Straße wird keine Fußgängerzone, sondern als „Stadtboulevard“ besonders ausgestattet und mit breiten Fußwegen versehen werden.

Nördlich der ehemaligen Post (ehemals Grünmarkt, Blockbereich 3) ist die Einordnung eines Hotels vorgesehen.

In die Einzelhandelslagen sind aus städtebaulicher Sicht weitere Straßen einbezogen worden und mit den Kategorien 2 und 3 versehen worden. Damit ist die Erwartung verbunden, historische Bereiche wie den Marienkirchplatz und die Neutorstraße (östlicher Bereich) ergänzend in die Einzelhandelszone einbeziehen zu können.

Im Zuge der 3. Fortschreibung wurde insbesondere die Zielstellung für die Einzelhandelsentwicklung in der Neutorstraße geprüft. Im Ergebnis wird die Darstellung Einzelhandel im Erdgeschoss Neutorstraße 8-14 erhalten, um die 3. Einzelhandelslage weiterhin zu gewährleisten und damit die Vorhaben in der Neutorstraße zu unterstützen (Neutorkarree am Neuen Tor, Kaufhof) und den Bestand zu stabilisieren. In dem Zusammenhang sollen auch Stellplätze für Kunden in diesem Bereich berücksichtigt werden.

## 6.5 Verkehr

Die bisherige Verkehrskonzeption wird grundsätzlich beibehalten, da sie

- die Erreichbarkeit der Wohnstandorte in der Innenstadt sicherstellt,
- den Einkaufsverkehr zielgerichtet zu den Parkplätzen und Tiefgaragen führt und somit den Handelsstandort sichert und
- eine angemessene Verkehrsberuhigung in den Wohnstraßen ermöglicht.

Aus der Überprüfung des VPRK im Zuge der 3. Fortschreibung des SRP ergeben sich Modifizierungen, die in die nachfolgenden Erläuterungen einfließen.

Für die Erschließung durch den Fahrzeugverkehr sind die Aspekte des Wirtschaftsverkehrs, des Besucherverkehrs und des Bewohnerverkehrs zu beachten. Alle drei Arten sind gewollt und notwendig.

### 6.5.1 Netzausbildung:

Die Darstellung des Straßennetzes im Verkehrsplan des Rahmenplanes erfolgt nach planungssystematischen Gesichtspunkten, nach RASt 06, Funktionale Gliederung von Verkehrswegenetzen, nicht nach verkehrsrechtlichen Prinzipien (etwa StVO).

Maßgebend sind Verkehrsbelegung, Funktion, Hinweise auf künftige Gestaltung der Straßen. Für die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes ist die Darstellung präzisiert worden. Ergebnisse zwischenzeitlich erarbeitender Planungen für einzelne Straßen/ Straßenabschnitte wurden in den SRP aufgenommen. Dazu gehören die Erschließungsanlagen für die Neuordnung in den Blockbereichen 5 und 10. Für die Stargarder Straße ist die Festlegung der Achse Grundlage der Darstellung.

Die Art der Straßennutzung nach Straßenverkehrsrecht wird nicht Bestandteil des Städtebaulichen Rahmenplanes. Sie wird gesondert festgelegt. Hingewiesen wird darauf, dass der Städtebauliche Rahmenplan nicht die Grundlage zur Anordnung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen darstellt. Die Straßen werden nach der RASt 06 unterteilt (ES IV – ES V).

Als langfristiges Ziel wurde bereits mit dem ersten Rahmenplan Tempo 30 in die grundsätzliche Planung eingeführt. Davon abweichend gibt es als Ausnahmen a) Fußgängerzonen (mit Lieferverkehr), b) Ringstraßen und Teilabschnitte weiterer Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche mit 7 km/h - Begrenzung, (gleichberechtigt, gegenseitige Rücksichtnahme der Nutzer, Mischungsprinzip).

Für die Erschließung der Blockbereiche 3,4,8,9,12 und 13 wird eine Veränderung der Zufahrt (Gebietseinfahrt), die heute allein über die Friedländer Straße möglich ist, hinsichtlich der Nutzung der Badstüberstraße und Markgrafenstraße vorgeschlagen. Ziel ist hier eine Entlastung der Straßen zu erreichen. Möglichkeiten der Umsetzung sind in einer gesonderten Planung zu bearbeiten.

### Fußgängerbereiche

Die Waagestraße ist als Fußgängerbereich dargestellt. Begründet wird das mit der Herausarbeitung der Verbindung zwischen dem Marktplatz und dem Marienkirchplatz im Einzelhandelsfachplan. Dieses Ziel aus der 2. Fortschreibung wird beibehalten.

### Gestaltung des Straßenraumes

Die Sammelstraßen sind im Separationsprinzip ohne gesonderte Radwegführung (Tempo 30-Zone) zu gestalten.

Auch für die Wohnstraßen soll das Trennungsprinzip (Fahrbahn/ Gehweg) beibehalten werden, da sich dieses gestalterisch in das vorhandene Ensemble einfügt.

Lediglich die Ringstraßen, der westliche Teil Beguinenstraße, die Kleine Fischerstraße und der nördliche Teil der Dümperstraße, sollen als Wohnweg/ Mischverkehrsfläche geführt werden.

Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt sollte die Stargarder Straße als Stadtboulevard im Querschnitt auf das notwendige Maß von 6,00 - 6,50 m für die Fahrbahn zurückgebaut werden, um attraktive Nebenflächen zu gewinnen und eine klare Linienführung der Fahrbahnkanten zu erreichen.

Gleiches gilt analog gestalterisch für die Friedländer Straße und die Große Wollweberstraße.

Als Fußgängerbereiche sind der Marktplatz und folgende Straßen dargestellt: Treptower Straße (Ost), Turmstraße, Wartlaustraße (Süd, *nach Veränderung der Verkehrsorganisation zur Anlieferung*) und Waagestraße.

Die Zonierung des Straßenraumes, die Führung der Borde, die Lage von Straßenbäumen, Hausvorflächen und Parkplätzen, sowie das Fahrbahnmaterial Granitkleinpflaster sind wichtige Aspekte der Gestaltung, die jeweils in einer vertiefenden Planung zu berücksichtigen sind.

Umgebaut werden die Krämerstraße, die Darrenstraße, die Dümperstraße und die Badstüberstraße (für die Entlastung der Friedländer Straße) nach dem „Regelprofil der Altstadt“ im Trennungsprinzip. Die Ringstraßen und die neue Kleine Fischerstraße werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

## 6.5.2 Fließender Verkehr

### Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Die Erschließung des Stadtzentrums soll verbessert werden. Das Ziel, den Stadtbus durch die Innenstadt fahren zu lassen wird perspektivisch weiterverfolgt. Haltestellenbereiche werden vorgehalten. Eine Verbesserung tritt ein, wenn eine Haltestelle am Stargarder Tor errichtet wird.

Grundlage ist die VDV-Empfehlung „Verkehrerschließung und Verkehrsangebot im ÖPNV“, 2000; Richtwerte für Haltestelleneinzugsbereich (Radius um eine Haltestelle; Luftlinie): 300 m in Kernstädten (400 m bei Takt  $\leq$  10 min).

### Reisebusse

Reisebusse erhalten straßenbegleitende gestaltete Haltebereiche zum Ein- und Aussteigen mit einer zeitlich begrenzten Parkdauer. Flächen werden bereitgehalten ohne Verortung (vorzugsweise im Bereich des Hauses der Kultur und Bildung/ Polizei auf der Westseite der Stargarder Straße).

### Einkaufsverkehr

Gemäß Verkehrskonzept findet der Einkaufsverkehr auf folgenden Straßen bzw. Straßenabschnitten statt:

- Große Wollweberstraße - Schulstraße
- Stargarder Straße
- Darrenstraße
- Krämerstraße
- Dümperstraße
- Glinekestraße
- Neutorstraße

## 6.5.3 Ruhender Verkehr

### Ruhender Verkehr für Innenstadtbesucher

Das Konzept zur Herstellung der Parkgarderoben außerhalb der Innenstadt ist in den letzten Jahren konsequent umgesetzt worden. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen jedoch, dass diese keinen adäquaten Ersatz für Parkhäuser und Tiefgaragen in der Innenstadt darstellen.

Um insbesondere das Angebot für Innenstadtbesucher als Einzelhandelskunden zu verbessern, wurde mit dem Bau der Tiefgarage Marktplatz ein zentrales Angebot geschaffen.

Die Tiefgarage des Einkaufszentrums Marktplatz-Center wird von der Darrenstraße/ Krämerstraße erschlossen. Für die Tiefgarage Marktplatz ist eine separate Erschließung von der Glinekestraße erfolgt.

Für den Einkaufsverkehr werden die Tiefgaragen unter dem Kaufhof-Kaufhaus, in der Poststraße, der Bebauung Neutorstraße und dem Hotelquartier zusätzlich in dem Plan gergestellt.

Die Gesamtzahl der Kurzzeitparkstände bleibt **grundsätzlich** konstant. ~~gegenüber der 2. Fortschreibung.~~

Dargestellt sind Tiefgaragen/ Parkhäuser, die „für die Allgemeinheit uneingeschränkt nutzbar“ sein sollen.

Bei den öffentlichen Parkplatzanlagen ist weiterhin eine kostenpflichtige Bewirtschaftung das Ziel.

Bereiche ohne straßenbegleitende Parkplätze sind dargestellt worden. In den anderen Straßen wird auf der Grundlage der Straßenraumgestaltung, die in einer vertiefenden Planung vorgenommen wird, die Einordnung von ruhendem Verkehr geprüft.

### **Ruhender Verkehr / Stellplätze für Anwohner:**

Für den Wohnstandort Innenstadt wird weiterhin angestrebt, dass die Anwohner ihre Fahrzeuge im / am Wohnbereich bzw. in zumutbarer Entfernung zur Wohnung abstellen können.

Für den ruhenden Verkehr in den Innenhöfen ist hinsichtlich der Quantität die bisherige im Rahmenplan dargestellte Größenordnung beizubehalten. Für die Stellplätze ist die gestalterische Einordnung weiter zu verbessern bzw. ist nach alternativen Lösungen zu suchen.

Es sollten jedoch adäquate Aufenthaltsflächen / Ruhezeiten reserviert werden. Die Größe der Innenhöfe gestattet diesbezüglich ein ausgewogenes Miteinander.

Das Beibehalten des Parkens in Innenhöfen hat grundsätzlich Bestand. Ein weiterer Ausbau von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen würde zum Ungleichgewicht zwischen den Nutzungen führen.

Im Zuge der Neuordnung werden weitere Stellplatzanlagen in den Blockbereichen 3, 13, 18 und 22 notwendig.

Die Innenhöfe sollten perspektivisch vom Lieferverkehr freigehalten werden. Die Anlieferung soll generell von der Straßenseite aus erfolgen, mit zeitlicher Begrenzung auch von der Fußgängerzone aus. Damit werden extrem störende Ladegeräusche im Innenhof vermieden.

Im Verkehrsplan sind für Gemeinschaftsanlagen Zufahrtsmarkierungen zu den Hof- bzw. Blockinnenbereichen dargestellt.

~~Hingewiesen werden soll auf die Erschließung des Blockinnenbereiches Block 23. Hier soll die Option einer Durchfahrt von der Pfaffenstraße zur Stellplatzanlage bei späterer baulicher Entwicklung erwähnt werden. Der Hintergrund dieses Vorschlages besteht darin, dass die Nutzer der Stellplätze diese über das eigene Grundstück erreichen und nicht die Zufahrt von der Neutorstraße aus benutzen sollen, die dann den direkten Anliegern in der Pfaffenstraße vorbehalten bleiben.~~

### **6.5.4 Radverkehr und Fußgängerverkehr**

Radverkehr ist kostengünstig, gesund und umweltschonend.

Zur Erhöhung der Attraktivität des Radverkehrs in der Innenstadt sollte die Möglichkeit der Gestaltung der Fahrbahnoberfläche geprüft werden.

Die Stadt Neubrandenburg bietet gesamtstädtisch auf Grund ihres Straßen- und Wegenetzes, der vorhandenen Trassenführung mit den entsprechenden Raumprofilen und des hohen Anteils an stadtteilverbindenden Grün-

zügen günstige Voraussetzungen für den Radverkehr. Er kann somit als eine echte Alternative bzw. Ergänzung zum MIV und ÖPNV gelten.

Bezogen auf die Innenstadt gibt es einige Besonderheiten zu beachten:

- a) gesamte Innenstadt ist eine Tempo30-Zone, also ohne besondere Radwege
- b) Besonderheiten der Nutzung der Fußgängerbereiche
- c) Radwege auf der Innenseite am Friedrich-Engels-Ring
- d) Querungsmöglichkeiten des Friedrich-Engels-Rings
- e) Querungsmöglichkeiten der Wallanlage
- f) Anbindung der Innenstadt an das gesamtstädtische Radwegenetz

Da die gesamte Innenstadt als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist, ~~gemäß RAS 06~~, erfolgt damit die Führung der Radfahrer generell auf der Fahrbahn. Rad-Vorrangachsen durch die Altstadt – perspektivisch ggf. mit radfahrerfreundlichen Pflasterbelägen – sollen beim Umbau folgender Straßenzüge berücksichtigt werden:

- Stargarder Straße
- Friedländer Straße
- Neutorstraße
- Treptower Straße
- Große Wollweberstraße

Vorgeschlagen werden zu Erhöhung der Sicherheit Maßnahmen in den Fahrradachsen (z. B. in Ost-West-Richtung Reduzierung des ruhenden Verkehrs). ~~Nord-Süd-Richtung, die in der jeweiligen Straßenplanung differenziert zu beachten sind.~~ *In der jeweiligen Straßenplanung ist auf die Oberfläche besonders Wert zu legen.*

Querungsmöglichkeiten über den Ring werden für Fußgänger und Radfahrer ergänzt. Dazu ~~gibt es folgende Vorschläge:~~ *ist eine vertiefende Planung notwendig.*

- Lindebrücke / zum Kulturpark
- Darrenstraße-Wall-ZOB

Weiterhin sollen die Punkte Fahrradabstellmöglichkeiten und Beschaffenheit der Fahrradwege benannt werden. Wichtige Zielpunkte in der Innenstadt benötigen Fahrradabstellanlagen:

- Turmstraße, Marktplatz, Treptower Straße
- HKB, Bibliothek
- Rathaus, außerhalb SRP
- Bahnhof, außerhalb SRP

Erschließungsfunktion und Aufenthaltsqualität sind die wesentlichen Funktionen der Verkehrsnetze und das gilt insbesondere für den Fußgängerverkehr. Zweckmäßige, ausreichend breite, gut begehbare Gehwege an öffentlichen Straßen, Abbau von Barrieren, qualitätsvoller Ausbau des straßenunabhängigen Wegenetzes sind die Ziele der Planung.

Für den letzten Punkt sind Bereiche in das Wegenetz einzubeziehen, die die besonderen Qualitäten der Stadt (Grün, Wasser, kurze Wege) verstärkt einzubeziehen in die Fortbewegung durch die Stadt. Damit sind Punkte

gemeint, wie am Oberbach- 2.Werderstraße, Übergang über die Linde, Nutzung der Verbindung Fangelturn-Darrenstraße-ZOB, Gartenstraße/ zum Wallbereich.

Auf Aspekte der Barrierefreiheit wurde im Kapitel 5.8 hingewiesen.

*Das Verkehrsplanungsbüro BDC - Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH – führt aus:*

*„Der Hintergrund für die im Verkehrsplan dargestellte Lage der Vorrangachsen Rad ist u. a. die Möglichkeit in deren Fortsetzung den Friedrich-Engels-Ring zu queren. Dies ist bei der Kleinen Wollweberstraße schwierig, weil der Weg zur nächsten Querung entweder über die 3. Ringstraße oder über den Wall führt. Beide Varianten sind nur bedingt für eine bevorzugte Führung der Radfahrer geeignet. Hinzu kommt, dass eine Parallelführung der Radfahrer über die direkt benachbarten Straßenzüge Treptower Straße und Große Wollweberstraße unter wirtschaftlichen Aspekten in Frage zu stellen wäre, wenn man davon ausgeht, dass im Sinne der Fahrrad-freundlichkeit entsprechende bauliche Maßnahmen aber zumindest Beschilderungen vorzusehen sind.“*

*Die Fahrradachse Neutorstraße „spaltet sich“ in die Weiterführung entlang auf der Großen Wollweberstraße und Treptower Straße.*

### **6.5.5 Besonderheit der Erschließung der „WBS 70 Bauten“ Block 22**

Zufahrten zu den Blockinnenbereichen und Höfen sind dargestellt worden.

In der Innenstadt gibt es die Besonderheit, dass Wohngebäude mit mehreren Erschließungskernen nur mit einer straßenabgewandten/ hofseitigen Erschließung errichtet wurden. Das ist innenstadtuntypisch, belastet den jeweiligen Wohnhof durch Dienstleistungs-, Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr.

Diese Situation soll schrittweise nach Möglichkeit korrigiert werden.

Insbesondere besteht diese Eigenart bei der WBS 70 Bauweise (Hauseingänge auf der Hofseite). Die Hoferschließung besitzt gegenwärtig einen öffentlichen Charakter. Langfristig soll die Erschließung aus dem öffentlichen Straßenraum gesichert werden. Dafür ist der Umbau der Gebäude notwendig. Das ist bereits teilweise erfolgt in der Pfaffenstraße.

### **6.5.6 Hinweise zum Tiefbau**

*Die Koordination von Straßenplanungen einschließlich der Leitungen und die Einordnung von Straßenbäumen soll in einer weiterführenden konzeptionellen Planung erfolgen.*

### **6.5.7 Hinweise der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

*Es werden die Hinwies aus der Stellungnahme vom 14.04.2015 zitiert:*

*„Stromversorgung/ Straßenbeleuchtung*

*Die Stromversorgung für den Bereich Innenstadt ist für die derzeitige Bebauung über das MS-Stadtnetz gesichert.*

*Vor Neu-/Ergänzungsbebauung der Quartiere 7,15 und 17 ist ein Ersatz für die an diesen Standorten vorhandenen Transformatorstationen (insgesamt 7 St. Transformatoren) notwendig. Für den Neubau der Stationen sind entsprechende Flächen vorzusehen.*

*Zur Sicherung der Versorgung einer Neu-/Ergänzungsbebauung in den Quartieren 3 und 18 wird die Erweiterung des NS-Verteilungsnetzes oder in Abhängigkeit des zusätzlichen Leistungsbedarfes auch die Errichtung zusätzlicher Transformatorenstationen notwendig.*

#### *Gasversorgung*

*Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Fernwärmeversorgung ist in der Innenstadt die Möglichkeit für Neuanschlüsse an die örtliche Gasversorgung nicht mehr gegeben. Lediglich zur Aufrechterhaltung der Gasversorgung umliegender Stadtgebiete betreibt neu.sw in der Innenstadt noch einige Transportleitungen.*

#### *Wasserversorgung*

##### *Bestand*

*Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.*

*.... Das vermaschte Verteilungsnetz befindet sich überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen. Nur in den Blockinnenbereichen 6, 25 und 26 befinden sich vereinzelt Versorgungsleitungen. Über das Trinkwassernetz erfolgt auch die Löschwasserbereitstellung.*

##### *Planung*

*Geplante Neubebauungen im Nahbereich der Ringstraßen und in den Blockinnenbereichen erfordern Netzerweiterungen. Diese werden entsprechend des Wasserbedarfs im Zuge verbindlicher Objektplanungen nach den a. a. R. d. T. festgelegt. Vorzugsweise sind Ringsysteme zu errichten. Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken sind im Grundbuch leitungsrechtlich zugunsten neu.sw zu sichern. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene und, falls erforderlich, über geplante Unterflurhydranten. ....*

*Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Trinkwasserleitungen festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.*

#### *Abwasserentsorgung*

*Im Innenstadtbereich liegen umfangreiche Schmutz- und Regenwasserleitungen, welche im Bestand zu schützen sind. Diese Leitungen bilden die Vorflut für vor- und nachgelagerte Einzugsgebiete. Im Zuge der Innenstadtsanierung, des Straßenbaus und der Erschließung von Bebauungsflächen wurden folgende Schmutz- und Regenwasserleitungen nach 1990 teilweise saniert und neu errichtet.*

- 1., 3. und 4. Ringstraße*
- Marktplatz- und Marienkirchenumfeld*
- Pfaffenstraße, Turmstraße und Wartlaustraße*
- zurzeit erfolgen Bauarbeiten in der Krämerstraße.*
- Kurzfristig sind Bauarbeiten in der Dümperstraße, Stargarder Straße, im HKB-Umfeld, der 2. Ringstraße und dem Standort des gegenwärtigen Hotels Vier Tore geplant.*

*Es erfolgten umfangreiche Leitungsbaumaßnahmen im Zuge der Sanierung des Friedrich-Engels-Rings von der Neustrelitzer Straße bis Pferdemarkt und von der Rostocker Straße bis zur Lessingstraße. Derzeit finden Bauarbeiten im Bereich der Moorbrücke statt. Der Abschnitt vom Pferdemarkt zur Rostocker Straße ist in Planung und soll ab 2017 realisiert werden.*

*In der Innenstadt sind die Kapazitäten des Kanalnetzes in einigen Regionen beinahe erschöpft. Bei Vergrößerungen der Einleitmengen im Zuge von Neu-/Ergänzungsbebauungen kann nicht mehr sichergestellt werden, dass diese mit den vorhandenen Anlagen ordnungsgemäß abgeleitet werden können.*

*Bauarbeiten jeglicher Art, von denen die Schmutz- und Regenwasserentsorgung betroffen sind, müssen mit neu.sw rechtzeitig abgestimmt werden.*

#### *Fernwärmeverteilung*

*Die Nutzung vorhandener Erschließungsnetze bzw. Trassen ist unter 5.10 „Aspekte der energetischen Stadtplanung“ festgeschrieben. Zu beachten ist, dass eine feste Überbauung der fernwärmetechnischen Anlagen auszuschließen ist. ...*

#### *neu-medianet GmbH*

*Im Bereich der Innenstadt befindet sich ein nahezu flächendeckendes Breitbandnetz, wodurch Haushalte und Gewerbe versorgt werden. Erweiterungen entsprechend der Neu-/Ergänzungsbebauungen von Bau- und Gewerbeflächen sind jederzeit möglich.*

*Das Angebot des Multimediadienstes reicht von Internet, Telefonie, Fernsehen, Radio und Datendirektverbindungen bis hin zur Bereitstellung von Hot Spots. Derzeit wird das vorhandene Netz größtenteils auf Glasfaser (LWL – Lichtwellenleiter) umgestellt. Im Zuge von Straßenbaumaßnahmen wird in Erwägung gezogen, Netzteile zu erneuern bzw. zu erweitern. Das Leerrohrsystem wird dann direkt bis ins Haus verlegt. Feste Überbauungen sind unzulässig. Bei der Oberflächengestaltung, vor allem bei geplanten Baumpflanzungen, ist das Versorgungsnetz zu beachten. Mindestabstände sind einzuhalten.*

#### *Allgemeine Hinweise*

*Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.*

*Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Leitungs- /Kabelnähe generell Handschachtungen vorzunehmen.*

*Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.“*

## **6.6 Nachrichtliche Übernahme aus anderen Planungen**

### **Oberbach/ Vor dem Treptower Tor**

Schwerpunkthaft soll auf den Ausbau des Bereiches zwischen Oberbach und Treptower Tor verwiesen werden. Hier geht es um den Aufenthalt und das Erlebnis am Wasser in unmittelbarer Innenstadtnähe. Außerdem wird der Bereich zwischen Schillerstraße und 2. Werderstraße im Freiraum aufgewertet um den Zugang zum Kulturpark/ Tollensesee auch hier besonders herauszustellen.

### **Kulturpark/ Stargarder Tor**

Hier sollen der geplante zusätzliche Übergang für Fußgänger über die Lindenbrücke und der Umbau des nordöstlichen Eingangsbereiches des Kulturparks genannt werden. Die Einordnung von neuen Wasserflächen/ Wasserspielen und gastronomischen Einrichtungen sind Optionen.

Für den Kulturpark wurde ein Parkentwicklungs- und Parkpflegekonzept aufgestellt (Beschluss der Stadtvertretung).

#### **6.7 Durchführung der Sanierung**

Der Durchführungsplan zeigt die Maßnahmen auf, die als Konsequenz aus den „Fachplänen“ zusammengefasst zur Umsetzung erforderlich sind. Dabei wird von einem Zeithorizont von 12 Jahren ausgegangen, also etwa bis ~~2026~~ 2028. Es sind 3 Zeitabschnitte (Gruppe I, II, III) ausgewiesen worden.

Die Zuordnung erfasst die Maßnahmen unabhängig von der Eigentümerschaft und der Bauherrschaft.

## Maßnahmenliste

### Verkehrsanlagen Straßen / Plätze

#### Gruppe I

- Stargarder Straße
- Große Wollweberstraße
- 2. Ringstraße
- Friedländer Straße Teilabschnitt an der Stargarder Straße
- Kleine Fischerstraße
- Krämerstraße (B-Plan Nr.110)
- Dümperstraße (nördlicher Teil)
- Treptower Straße (westlicher Teil)/ Platz vor Treptower Tor
- Beguinenstraße, Westabschnitt
- Darrenstraße, Südabschnitt
- Glinekestraße

#### Gruppe II

- Neutorstraße
- Pfaffenstraße
- Friedländer Straße Teilabschnitt Friedländer Tor – Herbordstraße

#### Gruppe III

- Kleine Wollweberstraße
- Pontanusstraße
- Behmenstraße, südlicher Teil
- Beguinenstraße, Ostabschnitt
- Darrenstraße, Nordabschnitt
- Waagestraße
- Behmenstraße, nördlicher Teil
- Badstüberstraße
- Herbordstraße
- Markgrafenstraße
- Poststraße
- Wartlaustraße (nördlicher Teil)
- Friedländer Straße, Teilabschnitt Herbordstraße – Stargarder Straße

### Öffentlicher Freiraum

#### Gruppe I

- Wallabschnitte

Gruppe II

- Wallanlage (denkmalgerechte Pflege)

Gruppe III

- Wallanlage (denkmalgerechte Pflege)

Blockinnenbereiche/ Höfe

Gruppe I

- an der Darrenstraße, Freifläche am „Solitärgebäude“
- HKB - Nordseite
- Blockinnenbereich Block 10 – westlicher Teilbereich (B-Plan Nr. 109)

Gruppe II

- Hof Block 3 - ehemals Volkshochschule
- Hof Block 9 – Kindergarten
- Hof Block 25 – mittlerer Teilbereich

Gruppe III

- Hof Block 1 – westlicher Teilbereich (BA 2013)
- Hof Block 3 – südlicher Teilbereich
- Hof Block 5 (B-Plan Nr. 109)
- Hof Block 13 – ehemals Kindergarten
- Blockinnenbereich Block 20 – Ärztehaus
- Block 24 – Schulbereich – Turnhalle

Gebäude

Gruppe I

- Sanierung und Umbau Haus der Kultur und Bildung (in Umsetzung)
- Treptower Tor mit Haupttor
- Stargarder Tor mit Vortor
- Friedländer Tor mit Vortor
  - Haupttor
- Sanierung und Umbau Hotelblock
- Neubau Block 5
- Neubau Block 10
- Wiederaufbau Stargarder Straße 41 nach Brandschaden (abgeschlossen)

- Lückenbebauung Große Wollweberstraße 19
- Neubau der Turnhalle für die evangl. Schule
- Behmenstraße 14
- Neubau Block 9 – Kindergarten (~~Bauantrag~~)

#### Gruppe II

- Stadtmauer Mauerkrone
- Neubau Block 3 – östlicher Teilbereich
- Neubau/ Ergänzung Kaufhof
- Sanierung + Neubau Block 25 – östlicher Teilbereich
- Neubau Block 18 – Neutorkarree/ östlicher Teilbereich am Neuen Tor

#### Gruppe III

- Neubau Block 1 – westlicher Teilbereich
- Sanierung Block 2 – Polizei
- Neubau Block 3 – westlicher Teilbereich
- Neubau Block 5
- Neubau Block 10 – westlicher Teilbereich
- Neubau Block 13 – nordöstlicher Teilbereich
- Neubau Block 15 – östlicher Teilbereich
- Sanierung Block 3 – westlicher Teilbereich Stargarder Straße
- Sanierung Pfaffenstraße 4-6
- Sanierung + Neubau Block 25 - Marstall
- Sanierung Pfaffenstraße 15-27 (15- 25 ohne Erdgeschoss)
- Sanierung 4.Ringstraße 423-425
- Sanierung Behmenstraße 1-11, 2-8
- Sanierung Neutorstraße 8-14, 18

#### Mittelalterliche Wehranlage

##### Gruppe I

- Wallsanierung
- Stadtmauer, Abschnitte der Mauerkronensanierung
- Toranlagen
- Wiekhäuser nach Erfordernis

## 7. Anhang

### 7.1 Pläne und Abbildungen

- Bestandsplan
- ~~= Stand der Sanierung~~
- Gestaltungsplan
- ~~= Alternativdarstellung zu ausgewählten Blockbereichen~~
- Nutzungsplan
- Einzelhandelsfachplan
- Verkehrsplan
- Durchführungs- und Maßnahmenplan

### 7.2 Verzeichnis Gutachten

- Entwicklungs- und Pflegekonzept Kulturpark Neubrandenburg; (Planungsgemeinschaft, 2006- 2009)
- Beitrag der Stadt Neubrandenburg zur Initiative Zukunftsstandort – City am See – Neue Ufer, Neue Chancen (KEG, BIG, sinai, 2007)
- Erarbeitung einer Aufgabenstellung zur Gestaltung der Turmstraße in der Stadt Neubrandenburg (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 2004)
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 2005)
- Stadthistorische Untersuchung (BIG, R. Plewe, 1992)
- Denkmalpflegerische Zielplanung Neubrandenburg – Innenstadt (BIG, R. Plewe, 1998)
- Neubrandenburg Stadtbildplanung (BIG, ARGE Stadtbauatelier Stuttgart/ bsr Neubrandenburg, 2000)
- Integriertes Handlungskonzept „Altstadt“ Neubrandenburg für das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (KEG, Stand: April 2009)
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH , April 2007)
- Monitoring Stadtentwicklung Innenstadt Neubrandenburg , Fortschreibung per 31.12.2011 (WIMES, September 2012)
- Einzelhandelskonzept von COMFORT Hamburg GmbH (Endbericht 14. Januar 2013; im Auftrag der NEUWOGES)
- Gutachterliche Ausführungen von BDC – BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, 2014

### 7.3 Bebauungspläne und weitere Satzungen der Stadt Neubrandenburg im Bereich Innenstadt

#### 7.3.1 gültig

- Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“, einschl. 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 59 „Quartier Schauspielhaus“
- Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Pfaffenstraße/ Behmenstraße - Südost“
- Bebauungsplan Nr. 109 „ Kleine Fischerstraße“

- Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“

### 7.3.2 in Aufstellung

- Bebauungsplan Nr. 47, „Hotelquartier/ Quartier Waagestraße“
- Bebauungsplan Nr. 85, „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“
- *Bebauungsplan „Nr. 108 „ Am Bahnhofstor“*
- *Bebauungsplan „Nr. 113 „ Am Neuen Tor / Turmstraße“*
- *Bebauungsplan „Nr. 115 „südliches Marktquartier“*

### 7.3.3 Satzungen nach § 144 und § 171 BauGB

- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt 1996 in der Fassung der 1. Änderung vom 01.05.2001
- Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „ Altstadt“ Neubrandenburg vom 04.10.2000

Hinweis: Anlage 1 Entwurf 2014/2015

Ist nicht mehr Bestandteil der überarbeitenden Entwurfsfassung