



KEG

# Stadt Neubrandenburg Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt 1. Änderung der 3. Fortschreibung

Stand: April 2020 - Entwurf



## **Stadt Neubrandenburg**

### **Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt**

#### **1. Änderung der 3. Fortschreibung**

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 GmbH  
als Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg  
Woldegker Straße 4  
17033 Neubrandenburg

Auftragnehmer:

stadtbau.architekten<sup>nb</sup>, Lutz Braun  
freier Architekt und Stadtplaner  
Johannesstraße 1  
17033 Neubrandenburg  
Herr Braun  
Tel.: 0395 363171-52  
[braun@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:braun@stadtbauarchitekten-nb.de)

Datum:

21.04.20

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                           | Seite     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Einleitung .....                                                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Allgemeine Aufgabenstellung und städtebauliche Ziele .....                            | 5         |
| 1.2 Bedeutung und Rechtsgrundlagen.....                                                   | 6         |
| 1.3 Planungsbereich der 1. Änderung der 3. Fortschreibung .....                           | 6         |
| 2. Übergeordnete Planungen, Funktionen Neubrandenburgs und Einbindung in die Region ..... | <b>8</b>  |
| 3. Einbindung in die Region und Funktion Neubrandenburgs .....                            | <b>8</b>  |
| 4. Bindungen und Funktionen der Innenstadt .....                                          | <b>8</b>  |
| 4.1 Baugeschichte .....                                                                   | 8         |
| 4.2 Denkmalschutz, Baudenkmale, erhaltenswerte Bausubstanz .....                          | 9         |
| 4.2.1 Bodendenkmal.....                                                                   | 9         |
| 4.2.2 Baudenkmale.....                                                                    | 9         |
| 4.3 Stadtbildplanung.....                                                                 | 11        |
| 4.4 Planerische Bindungen aus der verbindlichen Bauleitplanung und weitere Satzungen..... | 11        |
| 4.5 Funktionale und stadträumliche Verbindungen mit den umliegenden Bereichen .....       | 12        |
| 5. Bestandsanalyse.....                                                                   | <b>13</b> |
| 5.1 Bauliche Veränderungen in der Innenstadt im Zeitraum 2008 – 2015.....                 | 13        |
| 5.2 Stand der Sanierung in den Änderungsbereichen .....                                   | 13        |
| 5.3 Städtebauliche Missstände und Sanierungsbedarf .....                                  | 13        |
| 5.4 Städtebauliche Struktur und Gebäude.....                                              | 14        |
| 5.5 Freiraum.....                                                                         | 14        |
| 5.5.1 Öffentlicher Freiraum .....                                                         | 14        |
| 5.5.2 Privater und halböffentlicher Freiraum .....                                        | 14        |
| 5.5.3 Spielplätze .....                                                                   | 14        |
| 5.6 Nutzung.....                                                                          | 15        |
| 5.6.1 Gemeinbedarfseinrichtungen.....                                                     | 15        |
| 5.6.2 Arbeitsstätten .....                                                                | 15        |
| 5.6.3 Wohnen.....                                                                         | 15        |
| 5.6.4 Besondere Hinweise zur Erdgeschossnutzung .....                                     | 15        |
| 5.7 Einzelhandel .....                                                                    | 15        |
| 5.8 Verkehr .....                                                                         | 18        |
| 5.8.1 Bestandssituation .....                                                             | 18        |
| 5.8.2 Straßenraumgestaltung .....                                                         | 18        |
| 5.9 Aspekte der energetischen Stadtsanierung.....                                         | 19        |
| 6. Planung.....                                                                           | <b>19</b> |
| 6.1 Leitbild und Ziele.....                                                               | 19        |
| 6.2 Gestaltung.....                                                                       | 19        |
| 6.2.1 Städtebauliche Räume und Straßennetz.....                                           | 19        |
| 6.2.2 Gebäudeentwicklung und Raumwirkung.....                                             | 20        |
| 6.2.3 Mittelalterliche Wehranlage.....                                                    | 21        |

|        |                                                                                                               |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.2.4  | Konkretisierung der Planungsziele für die Änderungsbereiche .....                                             | 22 |
| 6.2.5  | Hinweise zu Darstellungen für langfristige städtebauliche Ergänzungen und Korrekturen .....                   | 25 |
| 6.2.6  | Öffentlicher Freiraum .....                                                                                   | 25 |
| 6.2.7  | Bäume im Straßenraum .....                                                                                    | 25 |
| 6.2.8  | Privater und halböffentlicher Freiraum .....                                                                  | 25 |
| 6.2.9  | Überprüfung und Weiterentwicklung der Stadtbildplanung .....                                                  | 25 |
| 6.2.10 | Städtische Atmosphäre .....                                                                                   | 25 |
| 6.2.11 | Lichtinszenierung .....                                                                                       | 25 |
| 6.2.12 | Werbeanlage, Bildschirmkommunikation .....                                                                    | 25 |
| 6.2.13 | Anlagen für erneuerbare Energien .....                                                                        | 25 |
| 6.3    | Nutzung .....                                                                                                 | 25 |
| 6.3.1  | Wohnen .....                                                                                                  | 26 |
| 6.3.2  | Arbeitsstätten/Dienstleistung und Gewerbe .....                                                               | 26 |
| 6.3.3  | Gemeinbedarfseinrichtungen .....                                                                              | 26 |
| 6.3.4  | Besondere Freiraumnutzung .....                                                                               | 26 |
| 6.4    | Fachplan Einzelhandel .....                                                                                   | 27 |
| 6.5    | Verkehr .....                                                                                                 | 28 |
| 6.5.1  | Netzausbildung: .....                                                                                         | 28 |
| 6.5.2  | Ruhender Verkehr .....                                                                                        | 28 |
| 6.5.3  | Radverkehr und Fußgängerverkehr .....                                                                         | 28 |
| 6.5.4  | Hinweise zum Tiefbau .....                                                                                    | 28 |
| 6.5.5  | Hinweise der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH .....                                                           | 28 |
| 7.     | Durchführung der Sanierung .....                                                                              | 28 |
| 8.     | Anhang .....                                                                                                  | 28 |
| 8.1    | Pläne und Abbildungen .....                                                                                   | 28 |
| 8.2    | Verzeichnis Gutachten .....                                                                                   | 29 |
| 8.3    | Bebauungspläne und weitere Satzungen der Stadt Neubrandenburg im Bereich Innenstadt im Änderungsbereich ..... | 29 |
| 8.3.1  | gültig .....                                                                                                  | 29 |
| 8.3.2  | in Aufstellung .....                                                                                          | 29 |
| 8.3.3  | Satzungen nach § 144 und § 171 BauGB .....                                                                    | 29 |

# 1. Einleitung

## 1.1 Allgemeine Aufgabenstellung und städtebauliche Ziele

### Erläuterungen zur 1. Änderung

Mit der 1. Änderung der 3. Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung (SRP) für die Innenstadt wird die Entwicklung der Innenstadt an die veränderten Zielsetzungen der Stadt für einzelne Standorte angepasst. Die 1. Änderung umfasst zwei Teilbereiche, den Blockbereich 3.1 an der Stargarder Straße nördlich der Poststraße und den östlichen Teil des Blockbereiches 18 an der Neutorstraße.

Erläutert werden spezifische Zusammenhänge mit Relevanz für die Änderung, wenn sie abweichen von der 3. Fortschreibung oder von besonderer Bedeutung für die Änderungen sind. Die Aussagen der 3. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans aus den Jahren 2016/17 bleiben gültig, insbesondere die übergreifenden Formulierungen zu den Planungszielen und zu den Planinhalten, die von den Änderungen nicht betroffen sind.

#### Hinweis:

Nachfolgend werden die für diese Änderung relevanten Aussagen aus der 3. Fortschreibung zitiert (Anführungszeichen und kursiv). Sie sind im Ganzen im Kontext der weiterhin gültigen Fassung der 3. Fortschreibung enthalten. Gelten Kapitel uneingeschränkt weiter bzw. stehen sie nicht im Kontext zu den Änderungsbereichen, wird jeweils darauf hingewiesen.

Übernommen aus den allgemeinen Zielen in der Begründung der 3. Fortschreibung wird:

*„Neben den übergeordneten Planungen der Stadt Neubrandenburg, die im Kapitel 2 der Begründung 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 Bürgerinnen und Bürger der Stadt und der Region*

und weiter heißt es dort:

- *„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 Innenstadtumgebung in Planungsgrundlagen“.*

Diesen allgemeinen Zielsetzungen trägt auch die 1. Änderung Rechnung.

Beide Änderungsbereiche liegen an den Zufahrts- bzw. Zugangsbereichen zur Innenstadt, was sowohl ihre Rolle hinsichtlich der Funktion als auch der Stadtgestalt als Teil der Entrees betrifft.

Für beide Teilbereiche haben sich die spezifischen Zielsetzungen geändert, vorherige haben sich jeweils an diesen beiden Standorten nicht eingestellt bzw. konnten nicht entwickelt werden. Beide Bereiche sind nach Zwischennutzung für den ruhenden Verkehr heute Brachflächen.

Es sollen nun mit dem Instrument des Rahmenplanes als Selbstbindungsplan der Stadt die sanierungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Nutzung auf der Basis veränderter Zielstellungen ermittelt werden.

Neben den Belangen der Stadtgestalt und der baulichen Nutzung sind die Zusammenhänge vor allem bei der Wohnbauentwicklung und beim Einzelhandel u. a. Aspekte innerhalb der Innenstadt und hinsichtlich der Korrespondenz zu den angrenzenden Bereichen außerhalb der Stadtmauer von besonderer Bedeutung.

## **1.2 Bedeutung und Rechtsgrundlagen**

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.

Aussagen zu diesem Punkt haben sich seit der 3. Fortschreibung 2016/17 nicht geändert:

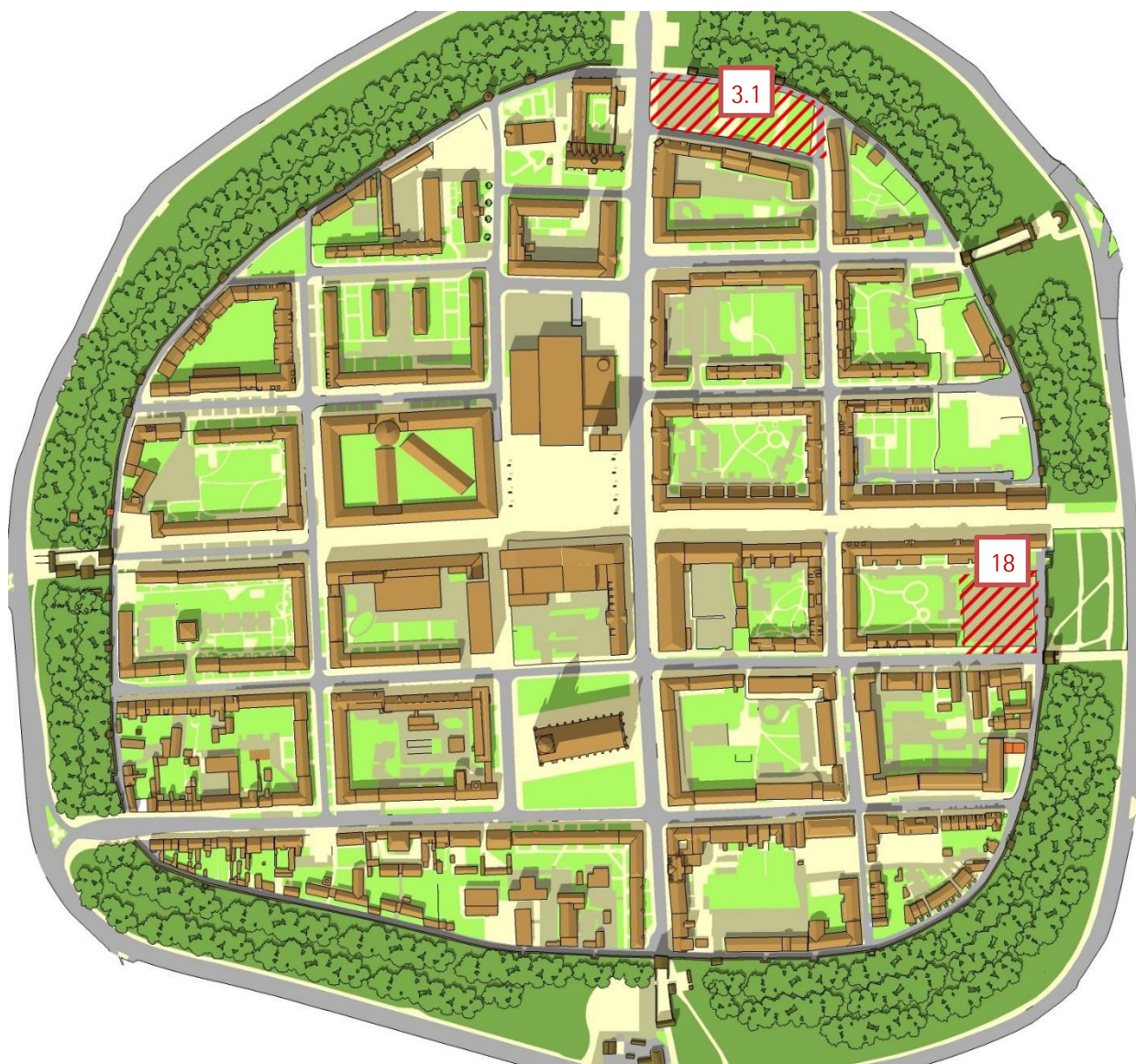
Die 1. Änderung der 3. Fortschreibung zielt auf die Blockbereiche 3.1 und 18 ab.

## **1.3 Planungsbereich der 1. Änderung der 3. Fortschreibung**

Die 1. Änderung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Städtebaulichen Rahmenplanes der 3. Fortschreibung.

Es werden zwei Bereiche im Planwerk betrachtet, die geändert werden.

- Blockbereich 3.1, umgrenzt von der Stargarder Straße, der Poststraße, der Markgrafenstraße und der 1. Ringstraße
- Blockbereich 18 (östlicher Teil), umgrenzt von der 5. Ringstraße, der Neutorstraße, der Rückseite der Bebauung an der Turmstraße und im Westen von dem Wohnhof im Blockbereich 18



Karte zeigt die Änderungsbereiche

## **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. Die Aussagen in diesem Kapitel haben sich nicht verändert. Auf das Zitieren dieses Kapitels wird verzichtet. Der Inhalt gilt weiterhin.

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

Aussagen in diesem Kapitel sind weiterhin gültig.

## **4. Bindungen und Funktionen der Innenstadt**

Nach wie vor gibt es eine Reihe von Bindungen und Funktionen, die auch in der 1. Änderung 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 und der Bedeutung der Innenstadt für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Heimatstadt, denen in der 3. Fortschreibung besonderes Augenmerk gewidmet wurde.

### **4.1 Baugeschichte**

Aussagen zur baugeschichtlichen Entwicklung der gesamten Innenstadt sind in der Begründung zur 3. Fortschreibung enthalten. Hier wird auf die beiden Änderungsbereiche eingegangen im Kontext zur 3. Fortschreibung. 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.

#### **Blockbereich 3.1**

Durch die Randlage dieses Bereiches innerhalb des Mauerrings, der abseitigen Lage in Bezug auf die Tore und lange Zeit zu den Hauptstraßen und der lange Verbleib in der Verfügung durch den Landesherrn, war hier stets eine besondere Nutzung innerhalb der Altstadt gegeben. Das zeigt sich u. a. durch den Markgrafenhof, die Synagoge, das Amtsgericht. Jeweils wurde deren räumliche Einfügung (Standortwahl) damals durch den Landesherrn bestimmt.

Vor der Zerstörung 1945 befanden sich an der Stargarder Straße zwei Hotels (Bahnhofshotel und Zum Großherzog), in der Poststraße die Synagoge und das ehemalige Kriminalgericht, das später als Schule genutzt wurde. Es wurde inzwischen abgerissen (Abriss nach 2015). Es war seit 1945 das einzige Haupthaus an dieser Stelle. Die Brachfläche an der Stargarder Straße wurde als sogenannter „Bauernmarkt“ genutzt bis Anfang der 1990er Jahre danach als Stellplatzanlage. Die Gedenkstätte wurde in ihrer ersten Form 1989 eingeweiht. Die Errichtung erfolgte im Zuge der politischen Annäherung der DDR an Israel. Die Gedenkstätte wurde 2007/2008 neugestaltet.

Zwischen der Schule und der Markgrafenstraße befanden sich Nebengebäude, die ebenfalls vor einigen Jahren entfernt wurden. Auf dem Areal haben umfangreiche archäologische Ausgrabungen stattgefunden.

## Blockbereich 18

Historisch war die Nordseite der Neutorstraße Teil der typischen Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern einschließlich einer dichten Hofüberbauung. Die Neutorstraße ist eine der historischen Hauptstraßen der Altstadt. Der Bestand auf der Nordseite wurde 1945 zerstört. Die Ruinen wurden geräumt. Es folgte im östlichen Bereich eine provisorische Bebauung in den 1950er Jahren, die jedoch bis in die 1990er Jahre erhalten blieb. Es war eine massive Bebauung, die solitär auf der Fläche stand, die Fassadenform der frühen 1950er Jahre aufwies und zunächst als Baustelleneinrichtung diente. Später nahm sie eine Kindertagesstätte auf und nach 1990 eine Sparkassenfiliale. Die Bäumung erfolgte 1995.

## 4.2 Denkmalschutz, Baudenkmale, erhaltenswerte Bausubstanz

### 4.2.1 Bodendenkmal

Der Hinweis des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V aus der 3. Fortschreibung wird aufgenommen:

*„Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt. Die aktuelle Denkmalliste wird von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde geführt und ist dort abzufragen. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.“*

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg (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 darauf hin, 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.

### 4.2.2 Baudenkmale

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.

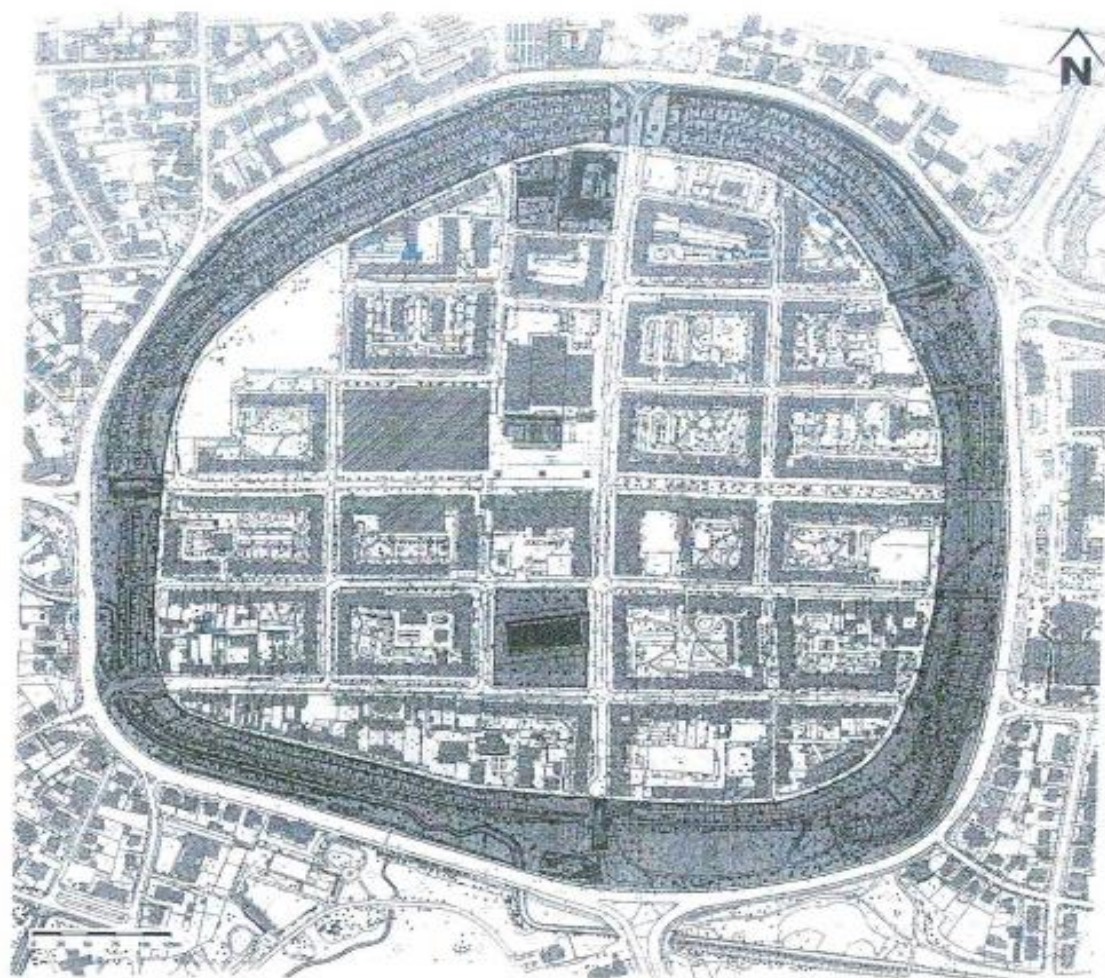
Der Hinweis des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V wird aufgenommen: „Wiekhäuser:

*Die Bezeichnung ‚Wiekhäuser‘ umfasst*

- 24 in DDR-Zeit errichtete Wiekhäuser,
- 12 in verschiedenem Umfang erhaltene steinerne Nischen,
- 13 als solche erkennbare Vermauerungen ehemaliger Wiekhäuser,
- 1 durch ein Metallgitter geschlossene Mauerwerksöffnung am Ort eines ehemaligen Wiekhauses und
- 1 rekonstruierten Wehrturm von 1912 (in Form eines Wehrturmes umgebautes Wiekhaus).

*Nach heutigem Kenntnisstand existierten ehemals insgesamt 55 Wiekhäuser. Die oben angegebenen Formen rekonstruierter beziehungsweise mehr oder weniger überlieferter Wiekhäuser machen insgesamt 51 Stück aus. 4 Wiekhäuser sind Ende des 19. Jahrhunderts gänzlich beseitigt worden, um Durchbrüche von Straßen oder Wegen durch die Stadtmauer zu schaffen. Die zwischen 1971 und 1991 errichteten Wiekhäuser sind integraler Bestandteil der Stadtbefestigung.“*

Da beide Änderungsbereiche an die Stadtmauer angrenzen, haben die Ausführungen zu den Wiekhäusern Bedeutung für die Standorte Wiekhaus 5, 6, 8, 48, 49, ebenso selbstverständlich der Umgebungsschutz für das Neue Tor und die Stadtmauer.



 Bodendenkmale und deren Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung im Regelfall nicht verändert werden (§ 7 (4) DSchG M-V)

 Bodendenkmale und deren Umgebung dürfen im Regelfall verändert werden. Dabei muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation vor Beginn der Erdarbeiten sichergestellt sein (§ 6 (5) DSchG M-V)



NEUBRANDENBURG  
Stadt der vier Tore am Tollensesee

### Bodendenkmal Altstadt

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Arbeitsstand: September 2016

Es wird daraufhin hingewiesen, dass derzeit eine von der Stadt Neubrandenburg beauftragte Untersuchung zum Zweck der Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung für die zu DDR-Zeiten entstandenen Wiekhäuser stattfindet. In diesem Zuge wird der eigene Zeugniswert dieser abgeschlossenen Bauphase zwischen 1971 und 1991 immer stärker deutlich. In diesem Sinne muss die Errichtung neuer Wiekhäuser (hier geplant für Nr. 7 und 50) intensiv mit der zuständigen Denkmalfachbehörde, dem LAKD, hinsichtlich denkmalpflegerischer Gesichtspunkte diskutiert werden. Die Nutzung und Erhaltung (Instandsetzung/Sanierung) der vorhandenen Wiekhäuser muss Vorrang haben vor der Errichtung neuer Gebäude.

Im Änderungsbereich Block 3.1 befindet sich das Synagogenmahnmal als Baudenkmal. In der Umgebung des Änderungsbereiches Block 3.1 befinden sich die Baudenkmale Poststraße 4, das Franziskanerkloster, die Kirche St. Johannis und die Stadtmauer mit den Wiekhäusern und Wiekhausnischen.

An den Block 18 grenzt im Norden der Denkmalbereich Turmstraße [Turmstraße 1 – 29 (ungerade fortlaufend), Turmstraße 14 – 28 (gerade fortlaufend)]. Im Süden befinden sich die Baudenkmale Neutorstraße 32 a – d, Wohn- und Geschäftshaus mit Speichergebäude I (im Hof), Speichergebäude II (im Hof), Speichergebäude III (im Hof) sowie die Neutorstraße 34 in unmittelbarer Umgebung zum betrachteten Bereich.

### **Erhaltenswerte Bausubstanz**

Neben den zuvor genannten Belangen der Denkmalpflege ist für die Stadtsanierung die weitere erhaltenswerte Bausubstanz von Bedeutung. In den Änderungsbereichen gibt es keine erhaltenswerte Bausubstanz. Eine Ausnahme bildet der Bereich der ehemaligen jüdischen Synagoge als Gedenkstätte an der Poststraße. Die Planung berücksichtigt jedoch die jeweils gegenüberliegende und angrenzende Bebauung.

Die südliche Poststraße wird durch eine geschlossene viergeschossige Bebauung gebildet. Die Gebäude haben eine Länge etwa von 20 m und besitzen traufständige großflächig ausgebaute Satteldächer. Die Bausubstanz wurde teilweise in den 1920er Jahren und in den 1950er Jahren errichtet. An der Stargarder Straße wurde die Ruine des Postamtes verändert wiederaufgebaut. Die Fassaden der heute angrenzenden Gebäude weisen eine hohe baukünstlerische Qualität auf. Die Neutorstraße zählt zu den Straßenabschnitten, die auf der Südseite durch eine sehr kleinteilige Bebauung gekennzeichnet ist und deren Bestand überwiegend aus der Zeit vor 1945 stammt. Sie ist zweigeschossig, teils giebelständig und besitzt Satteldächer. Neubauten wurden maßstäblich eingefügt.

## **4.3 Stadtbildplanung**

In der 3. Fortschreibung heißt es: *„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.“*

Dieser Abschnitt steht mit den zuvor getroffenen Aussagen zum Bestand auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten in Verbindung. Die Aussagen zur Weiterentwicklung der Baustrukturen und der Architektur aus der Stadtbildplanung gelten für die 1. Änderung.

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

Folgende Bebauungspläne für die Änderungsbereiche befinden sich im Verfahren der Aufstellung:

- Bebauungsplan Nr. 108 „Am Bahnhofstor“
- Bebauungsplan Nr. 113 „Am Neuen Tor/Turmstraße“

Weiterhin gilt im Gebiet:

- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt vom 22.05.96 in der Fassung der 1. Änderung vom 01.05.01

Angrenzend an den Block 18

- Bebauungsplan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“ sowie die
- Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg vom 04.10.00

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

Auf die vielfältigen Verknüpfungen zu den umliegenden Bereichen der Innenstadt wird in der 3. Fortschreibung ausführlich eingegangen. Da beide Änderungsbereiche direkt an Verbindungsachsen zwischen Innenstadt und Umgebung liegen, sind diese Aussagen für die Änderung relevant und werden auszugsweise zitiert.

Es heißt im gültigen Rahmenplan dazu auszugsweise: *„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 Bahnhofplatz, zum Oberbach (Umfeld der Luhmannvilla) und zum Eingangsbereich Kulturpark.“*

Mit dem Bahnhofplatz und dem Rathausumfeld sind zwei Bereiche benannt, die für die Änderungsbereiche Bedeutung besitzen.

Weiterhin heißt es ebenda:

*„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.“*

Beide Änderungsbereiche grenzen an diese Anlagen direkt an.

Die 3. Fortschreibung 2016/17 geht auf die „Empfangssituationen“ zur Innenstadt ein. Das ist für die Änderungsbereiche von Bedeutung. Es heißt dazu:

*„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.“*

Die historischen Entrees zur Altstadt sind fußläufig und für Radfahrende nutzbar und prägen das Bild der „Stadt der vier Tore am Tollenseesee“ in vielen Gedächtnissen touristischer Besucherinnen und 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 neugestaltet worden.

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

## Verkehr, Straßen und Wege

Es werden die relevanten Aussagen der Begründung der 3. Fortschreibung zitiert:

*„Zurzeit ist der Friedrich-Engels-Ring die verkehrstechnische Lebensader der Stadt. Die Innenstadt wird über die Stargarder Straße im Norden und die Große Wollweberstraße im Westen an den Ring angebunden. 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.“*

## 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 Friedrich-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“.

## 5. Bestandsanalyse

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

In den Änderungsbereichen gab es keine Veränderungen seit 2015.

### 5.2 Stand der Sanierung in den Änderungsbereichen

Die Änderungsbereiche haben sich nicht nach den Darstellungen der 3. Fortschreibung entwickelt und weisen keinen Gebäudebestand auf.

### 5.3 Städtebauliche Missstände und Sanierungsbedarf

Als Städtebauliche Missstände wurden in der 3. Fortschreibung u. a. genannt:

- „fehlende Raumkanten und Gebäudekubaturen im Block 3, auf Flächen nördlich der Poststraße
- fehlende Bebauung im „Neutor-Carrée“ im Block 18 und fehlende Raumkanten“.

Beide Änderungsbereiche sind erschlossen, werden aber nicht baulich genutzt.

## 5.4 Städtebauliche Struktur und Gebäude

Die Aussagen in diesem Kapitel gelten weiterhin und sind Grundlage für die Herleitung der 1. Änderung der 3. Fortschreibung.

## 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. Zu den Änderungsbereichen gehören:*

- Vortorbereiche, innenseitig
- östlicher Abschluss Turmstraße
- Platz auf Fläche der ehemaligen Synagoge (Gedenkort)
- und kleinere Plätze, u. a.

*Der grüne Aufenthaltsbereich ist die Wallanlage.“*

Der Gedenkort für die Synagoge ist Teil des Änderungsbereiches. Dieser Freiraum gehört zum oben genannten vielfältigen System unterschiedlicher öffentlicher Räume in der Innenstadt. Mit einer heranrückenden Bebauung bedarf es einer sensiblen Gestaltung der angrenzenden Flächen, die bewusst Teil des benutzbaren öffentlichen Stadtraums sein sollen.

Für den stadttinnenseitigen Bereich am Neuen Tor ist keine Aufweitung auf der Nordseite vorgesehen. Es gibt dort auf der Südseite einen Gebäudeversatz, der die Funktion des „kleinen Platzes“ erfüllt. Die Gebäudenutzung an der zukünftigen Ecke Ringstraße/Neutorstraße sollte den Vorbereich des Gebäudes einbeziehen. Der Aufenthalt im öffentlichen Raum soll möglich sein.

### 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 freigehalten.*

*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.“*

Das betrifft den westlichen Teilbereich im Block 18. Der Bereich 3.2 weicht stadtstrukturell von diesem Muster ab.

### 5.5.3 Spielplätze

Öffentliche Spielplätze sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Ein großer Spielbereich befindet sich in der Nähe, am Friedländer Tor.

## **5.6 Nutzung**

### **5.6.1 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Änderungsbereich Block 3.1 befindet sich die Gedenkstätte auf der Fläche der ehemaligen Synagoge, die als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Einordnung von weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen ist gemäß übergeordneten Planungen für die beiden Änderungsbereiche nicht vorgesehen.

### **5.6.2 Arbeitsstätten**

Arbeitsstätten sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Jedoch sind in den unmittelbar angrenzenden Bereichen viele und insbesondere in der Turmstraße und Poststraße unterschiedliche innenstadtverträgliche Arbeitsplätze vorhanden.

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 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 sowie auch für das Beherbergungsgewerbe zu unterstützen.

### **5.6.3 Wohnen**

Auf Grund der Brachflächensituation sind keine Wohnungen vorhanden, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft gemäß der für Neubrandenburg innenstadtypischen Zahl und Dichte.

### **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. Der Nutzungsplan wird angepasst. Der Bereich Poststraße/ Markgrafenstraße besitzt z. B. keine Einzelhandelsrelevanz.

## **5.7 Einzelhandel**

Für die Änderungsbereiche hat die Auseinandersetzung mit der Einzelhandelsentwicklung besondere Bedeutung. Deshalb wird aus der Begründung (von 2016) an dieser Stelle ausführlicher zitiert (kursiv), anschließend wird auf die Situation 2019/20 eingegangen.

*„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 stellenweiser 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 %.“  
(Zitat aus dem genannten Gutachten aus dem Jahr 2003/04)

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 Funktionschwächen, 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 (seinerzeit 2004) 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.

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

### **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 (waren) 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 14.01.13; 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 (also Parkstände insgesamt; Ergänzung des Verfassers) 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. Mitttelgroße 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 in dem oben genannten Konzept aus dem Jahr 2013 (Ergänzung des Verfassers) die Gestaltungsaufwertung Stargarder Straße/Bahnhofsumfeld herausgestellt. Der Marienkirchplatz kann erst nach Umbau Südliches Marktquartier (Ergänzung des Verfassers) und Kaufhof adäquat angebunden werden.*

*Weiterhin werden in dieser Quelle als Rahmenbedingungen zur verkehrlichen Sicht 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 südlichen Marktquartiers sowie die Fläche nördlich HKB.*

*Die Berücksichtigung der Anregungen aus diesem Konzept des Jahres 2013 spiegelt sich in den aktuellen Fachplänen des SRP teilweise wider ....“.*

## **Situation 2019**

### **Blockbereich 3.1**

Die Hotelplanung befindet sich noch in der Entwicklung. Vorbereitungen vor Ort sind bereits durch die archäologischen Grabungen erfolgt.

### **Blockbereich 18**

Die lange Zeit als Zielvorstellung im SRP enthaltene „größerflächige Einzelhandelsnutzung“ als Magnet am östlichen Ende der Turmstraße (Verbindung zur Neutorstraße) konnte bis 2019 nicht umgesetzt werden. Es gab vielfältige Entwicklungsversuche. Außerdem sind weitere Einzelhandelsflächen an anderer Stelle entstanden, am Marktplatz.

Das zitierte Gutachten von COMFORT Hamburg GmbH, 2013, orientierte auf die Konzentration der Magnetbetriebe am Marktplatz. Dieser Empfehlung folgt die Entwicklung auf der Marktplatzsüdseite. Ein Teil des Marien-Carrées wurde 2019 eröffnet. Der Weiterbau wird vorbereitet. Damit ist und wird dort ein Zuwachs an Verkaufsraumfläche erfolgen.

## **5.8 Verkehr**

### **5.8.1 Bestandssituation**

Die Einschätzung in der Analyse der 3. Fortschreibung gilt weiterhin als Grundlage. Auf ein Zitat wird hier verzichtet.

### **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.

Für die Ringstraße gibt es eine abweichende Gestaltung als Mischverkehrsfläche.

#### **Barrierefreiheit**

2016/17 hieß es dazu: „*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.*

*Die Berücksichtigung soll in einem gesonderten Fachplan erfolgen (unabhängig vom Rahmenplan).“.*

## 5.9 Aspekte der energetischen Stadtsanierung

Die Stadt Neubrandenburg hat ein Klimaschutzkonzept erarbeitet.

Ein Beitrag zum Klimaschutz ist die verstärkte Ausweisung und Realisierung von Wohnbauflächen für Neubau auf bereits erschlossenen integrierten Flächen (Brachen). Es werden vorhandene Erschließungsnetze bzw. Trassen genutzt für die Entwicklung der Änderungsbereiche.

Es wird das Fernwärmenetz genutzt.

## 6. Planung

### 6.1 Leitbild und Ziele

Für die 1. Änderung wurden die Aussagen aus der 3. Fortschreibung in den beiden Blockbereichen mit der Fragestellung überprüft, ob sie weiterhin gültig oder anzupassen sind. Bei vorliegenden Änderungen werden etwaige Auswirkungen auf das gesamte Rahmenplangebiet beurteilt.

### 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

Die Aussagen gelten weiterhin für die 1. Änderung.

*„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. ....als Entwicklungsschwerpunkte (gelten) die Ringstraßen (als gassenartige romantische Straßenräume entlang der historischen Wehranlage)“.*

#### Hauptplätze und kleinere Platzräume

*„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 neugestaltet werden.“*

Für die 1. Änderung sind relevant:

- Bereich am Neuen Tor: Südseite ist gestaltet, dient v. a. Außengastronomie; Nordseite ist im Zuge der Entwicklung des Neutor-Carrées räumlich zu entwickeln
- Bahnhofstor (historisch: Eisenbahntor) – Schaffung unterschiedlicher Freiräume auf dem Wall und an der 2. Ringstraße/Stadtmauer
- Turmstraße östlicher Teil

*„Das System ist durch weitere kleinere Platzsituationen 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“. Dazu wurde der Bereich gezählt:*

- Gedenkstätte der ehemaligen Synagoge“.

### **Straßennetz**

*„Im Straßennetz erfolgt unter Berücksichtigung der Funktion im Gesamtnetz sowie gestalterischer Aspekte eine Differenzierung:*

- besondere Gestaltung als Stadtboulevard mit Trennungsprinzip u. a.: Stargarder Straße,
- als Fußgängerzone u. a.: Turmstraße,
- Trennungsprinzip u. a.: Neutorstraße, Poststraße, Markgrafenstraße,
- Mischverkehrsfläche u. a.: 1. und 5. Ringstraße“.

### **Ringstraßen**

*„Die Ringstraßen haben in den letzten Jahrzehnten einen Bedeutungs- und Gestaltungswandel erfahren. Begonnen hat der Prozess mit der Sanierung/Wiederaufbau der Wiekhäuser ab den 1970er 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 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.*

*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 Zufußgehende und Radfahrende) 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 Stadt Neubrandenburg verfolgt das grundsätzliche Ziel, die Standorte ehemaliger Wiekhäuser im Verlauf der historischen mittelalterlichen Wehranlage wieder zu bebauen. Die bauliche Gestalt soll sich an historischen Vorbildern orientieren (z. B. Kubatur, Größe, Dachform, Öffnungen usw.) Die genaue Verortung und die Gestaltung der eventuell wieder zu errichtenden Wiekhäuser muss in einer vertiefenden Untersuchung geklärt werden (denkmalpflegerische Zielsetzung). Dabei muss die Zielstellung eines Erhalts des überlieferten Bestandes gewahrt werden und der Aussagewert der historischen Entwicklung ablesbar bleiben. Zutat und Bestand müssen deutlich unterscheidbar sein. Eine enge Abstimmung mit den Fachbehörden ist von Anfang an notwendig.“* Eine Wiedererrichtung von Wiekhäusern ist mit dem zuständigen Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) als Denkmalfachbehörde im Einzelfall zu thematisieren.

#### **Bahnhofstor (historisch Eisenbahntor)**

Der nördliche Eingang zur Innenstadt wird als Eisenbahntor bezeichnet. Dieser Bereich wurde bis 2019 umgestaltet auf der Grundlage einer Mehrfachbeauftragung von Studien.

#### **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 200 Jahre lang das Schützenhaus. Der Bereich weist daher nicht mehr das (für andere Abschnitte) typische Doppelwallprofil auf.

Diese „historische Spur des 18. Jahrhunderts“ könnte weiterverfolgt werden, jedoch ist das Inhalt einer gesonderten Planung. 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. Wichtige Einrichtungen der Verwaltung, des Einzelhandels, der Dienstleistungen und für Freizeitaktivitäten sind hier angesiedelt. Das*

*prägt die Stadt insgesamt nachhaltig. Bis heute befinden sich im westlichen Katharinenviertel wichtige stadtzentrale Einrichtungen und gleichzeitig eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzdichte in der Innenstadt-peripherie.“*

Mit diesen Ausgangsbedingungen gibt es mit dem Schützenwall die Chance der baulich-funktionalen Verknüpfung von zwei zentralen Stadtbereichen. Die denkmalpflegerische Zielstellung für den Wallbereich aus dem Jahr 1996 wäre insofern zu prüfen.

## **6.2.4 Konkretisierung der Planungsziele für die Änderungsbereiche**

### **Block 3.1**

In der 3. Fortschreibung heißt es:

*„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 Synagoge 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.“*

Die Gedenkstätte ist ein öffentlicher Aufenthaltsbereich.

*„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 Wiekhäusern ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung.*

*Die Ringstraßen sind historisch relativ enge Räume. Diesen Eindruck will die Stadt in differenzierter Ausformung wiederherstellen. Daraus folgt eine partielle Erlebbarkeit der Wiekhäuser. Die Höhe der Neubauten ist an die Umgebung anzupassen.*

*Neben den genannten Baudenkmalen, die mit der mittelalterlichen Wehranlage verbunden sind, der Rücksichtnahme auf die Gedenkstätte der ehemaligen Synagoge ist auch das Baudenkmal Poststraße 4, ehemaliges Fernmeldeamt, zu berücksichtigen.“*

Für den Blockbereich 3.1, nördlicher Teil an der Poststraße, hat sich die Zielstellung der Sanierung im Zeitraum der vergangenen ca. 25 Jahre nicht erfüllen können. Lediglich die Gedenkstätte für die Synagoge ist gestaltet. Der Bereich stellt ansonsten eine Brachfläche dar. Gegenüber dem hochwertigen Baudenkmal Stadtmauer und den anderen Denkmalobjekten ist das ein städtebaulicher Missstand. Die wertvolle Baufläche ist nicht adäquat innenstadtgerecht genutzt. Die vorgesehene bauliche Nutzung trägt zur Nutzung von Innenbereichspotenzialen bei.

Für die Nutzung kann das Wohnen, insbesondere im Bereich Markgrafenstraße, einen größeren Anteil bzw. abschließlichen Anteil erhalten.

Die Einfahrt einer Tiefgarage im Gebäudeteil zur Markgrafenstraße hin ist von der Poststraße aus einzuordnen und in das Gebäude zu integrieren. Die Möglichkeit eines oberirdischen Parkgeschosses entfällt mit der 1. Änderung bei der Nutzung Wohnen im östlichen Bereich.

### **Planungsziel**

Ziel ist die bauliche Nutzung dieses Areals verbunden mit der Gestaltung des Stadteingangs durch maßstäbliche Bebauung. Dabei muss die Beachtung der Gedenkstätte auf dem Synagogenstandort erfolgen. Es sind Raumkanten an der Stargarder Straße, Poststraße, Ringstraße und an der Markgrafenstraße zu schaffen. Abweichungen der Baustruktur von der ansonsten in der Innenstadt als Muster geltenden Blockrandbebauung (weil historisch nicht hergeleitet) sind teilweise möglich.

Die Erdgeschossnutzung an der Stargarder Straße muss der Bedeutung dieser Lage entsprechen (Einzelhandel, Gastronomie, als Teil eines Beherbergungsbetriebes oder ähnlich, Dienstleistung mit Kunden- und Besucherverkehr).

Es gilt die Beachtung der Denkmalumgebung (u. a. Stadtmauer, Franziskanerkloster, Einzeldenkmale Poststraße), ebenso die Rücksichtnahme auf die Gedenkstätte durch benachbarte Nutzungen, Fassadengestaltung und Freiraumqualität für die geplanten Vorhaben.

Eine kleinteilige Fassadengestaltung ist zu sichern, einschließlich von Fassadenabschnittsbildung entlang einer jeden Bauflucht. Besondere Bedeutung besitzt die Baukörpergestaltung an der Stargarder Straße, an der Ringstraße und der Poststraße.

Vorrangig werden öffentliche Räume entstehen. Die Einsichtsmöglichkeit in private Freiraumbereiche ist zu beachten. Grundsätzlich besteht ein hoher Gestaltungsanspruch hinsichtlich der Qualität.

### Planung

Vorgeschlagen wird für die neue Nutzungsmischung eine mehrfach gegliederte Baumasse in unterschiedlicher Konfiguration. Im Übrigen wird damit der Gestaltneuansatz erfüllt, den die Stadtbildplanung formuliert und mit weiteren Empfehlungen zur Entwicklung der Architekturqualität ergänzt.

Im Gestaltungsplan ist die veränderte Baumasse dargestellt. Für die Überbauung wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der 3. Fortschreibung verändert. Die Darstellung zeigt das Maximum einer möglichen Bebauung. Die mögliche Gebäudekonfiguration entspricht der Einfügung in die Umgebung. Der besondere baustrukturelle Ansatz wurde hergeleitet, hinsichtlich Überbauung, Dichte, Höhe und Nutzung.

Die Traufhöhen sollen ca. 9,50 m bzw. 11,50 m nicht überschreiten. Für die Dachausbildungen können Flachdächer und Staffelgeschosse genutzt werden. Mit den dadurch erzeugbaren horizontal gliedernden Rücksprüngen in der Baukörperform soll ein maßstäblicher Bezug zur gegenüberliegenden Straßenraumseite hergestellt werden.

Die Stadt Neubrandenburg stellt für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 108 „Am Bahnhofstor“ auf, der verbindliche Vorgaben in seinen Festsetzungen enthält.

Ein Schwerpunkt der Überprüfung bezieht sich auf die bisher vorgesehene Nutzung, eine homogene Nutzung als Hotel. Die Nutzung soll vielfältiger werden. Das Hotel ist eine Nutzung innerhalb der Baufläche.

In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsfachplan ist im Erdgeschoss an der Stargarder Straße eine notwendige Einzelhandelseinrichtung, Gastronomie bzw. publikumswirksame Funktion eines Hotels einzuordnen.

Wohnen hat infolge dieser Änderung im gesamten Planbereich einen höheren Anteil, der im östlichen Teil realisiert werden soll.

Der Bereich besitzt für das Innenstadtgefüge eine absolut hohe Relevanz. Maßstäblichkeit, Fassadengliederung, Dachlandschaft sind einige Parameter, für die vertiefende Gestaltungsvorgaben in weiteren Planungen festgesetzt werden. Auch sind hier Nebenanlagen mit zu klären, wie Müllunterbringung, Fahrradabstellanlagen (alles in Gebäuden zu integrieren).

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes ergibt sich aus der Gebäudegestalt und Nutzung und hat den Qualitätsansprüchen an die Gestaltung und Funktion in der Lage am Eingang zur Innenstadt zu entsprechen.

Im Zuge der Errichtung der Tiefgarage sind die Erhaltung der Synagogenfundamente sowie die Sicherung der Statik der Stadtmauer aus baudenkmalpflegerischer Sicht unbedingt abzusichern. Eine detaillierte Begründung über den Wert der Synagogenfundamente ist der Erläuterung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) vom 14.12.18 zu entnehmen.

## Block 18

### Planungsziele

Für den Blockbereich 18, östlicher Teil, wird die Zielstellung der Stadtsanierung aus der vorhergehenden Fortschreibung verändert. Im Zeitraum der vergangenen ca. 25 Jahre haben sich die Ziele des Städtebaulichen Rahmenplanes hier nicht umsetzen lassen. Die Fläche stellt eine provisorische Stellplatzanlage dar. Auch gegenüber dem hochwertigen Baudenkmal Neues Tor ist das ein städtebaulicher Missstand. Die wertvolle Baufläche ist nicht adäquat innenstadtgerecht genutzt.

Ein Schwerpunkt der Überprüfung bezieht sich auf die bisher vorgesehene Nutzung als größerflächiger Einzelhandelsstandort. Dieser hat sich nicht entwickeln lassen. Lange Zeit wurde dieser Nutzungseinheit große Bedeutung für das östliche Ende der Turmstraße („Knochenende“) und für die Einzelhandelsnebenlage Neutorstraße beigemessen. Zur letzten Fortschreibung des SRP wurde durch das von der COMFORT GmbH Hamburg zwischenzeitlich erstellte Einzelhandelsgutachten bereits eine Variante mit veränderter räumlicher Anordnung von Einzelhandelseinrichtungen („alles am Markt“) in der Innenstadt angesprochen.

Die bisherige Brachfläche ist für die veränderten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten neu zu beplanen. Ziel bleibt die Blockrandschließung entlang der Neutorstraße und der Ringstraße. Herzustellen ist eine attraktive Nutzung entsprechend Einzelhandelsfachplan in der Erdgeschosszone, der hiermit ebenfalls angepasst wird und der Bedeutung der Achse Neutorstraße – Katharinenviertel entspricht.

Die bisherige Zieldefinition ist anzupassen. Das heißt vor allem eine Änderung des Ziels, mit einer größerflächige Einzelhandelsnutzung (als Attraktivität am östlichen Ende der Turmstraße/Verbindung durch den Blockrand zwischen beiden Straßen) zu errichten, aufzugeben. Als Ziel gilt, die Attraktivität des östlichen Altstadtbereiches dennoch zu entwickeln. Das muss durch andere Maßnahmen hergestellt werden, auf die nachfolgend in zwei Punkten verwiesen wird.

Die Umsetzung der Strategie, die Innenstadt als Eventbereich zu nutzen, ist bereits sehr erfolgreich und kann ergänzt werden. Der Änderungsbereich kann stärker einbezogen werden. Das betrifft den öffentlichen Raum der Ringstraße und der Neutorstraße. Es muss der bauliche und organisatorische Rahmen dafür geschaffen werden. Auf die Chancen der Freiraum- und Wegeverbindungen über den Wall zur östlichen Seite des Friedrich-Engels-Ringes und zur Turmstraße wurde bereits verwiesen. Das muss in weiteren vertiefenden Planungen untersucht und vorbereitet werden.

Ebenso ist für Alternativen zu der bisher vorgesehenen größerflächigen Einzelhandelseinrichtung verstärkt die im Einzelhandelsgutachten 2018 von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen, genannte Betrachtungseinheit mit der östlichen Seite des Friedrich-Engels-Ringes zu sehen.

### **Prämissen**

Die Schaffung eines Gestaltneuwertes entsprechend Stadtbildplanung für die Gebäudeplanung ist grundlegend. Zwingend ist weiterhin die Erdgeschossnutzung durch Einzelhandel (etwa 200 m<sup>2</sup>) bzw. Gastronomie entlang der Neutorstraße und am Neuen Tor (Ecke Ringstraße).

Der „Erlebnisraum Innenstadt“ ist durch die Ergänzung des Eventbereiches Turmstraße mit der Einbeziehung der Bereiche Neues Tor, Ringstraße, Schützenwall weiter zu entwickeln.

Bei dem Block 18 handelt es sich um einen aus denkmalpflegerischer Sicht sehr anspruchsvollen Stadtraum. Höchste Beachtung verdient die unmittelbare Nähe zum Neuen Tor mit Stadtmauer, 4. und 5. Ringstraße sowie Wiekhaus Nr. 49.

### **Planung**

Vorgeschlagen wird eine kleinteilig gegliederte Baumasse als Blockrandbebauung. Das entspricht den Umgebungsansprüchen des Denkmals, sowie der gegenüberliegenden historischen Bebauung der Neutorstraße. Im Übrigen wird damit der Gestaltneuanatz der Stadtbildplanung erfüllt, die weitere Empfehlungen zur Entwicklung der Architekturqualität enthält.

Für die Überbauung wurde das Maß der baulichen Nutzung verändert. Die Baumasse wurde verringert. Die Darstellung zeigt das Maximum. Für diese geänderte Lösung finden sich entsprechende „Muster“ in der Altstadt. Die verringerte Baumasse fügt sich in die Bestandsstrukturen hinsichtlich Überbauung, Dichte, Höhe und Nutzung in die Umgebung ein.

Die in der 1. Änderung aktuell dargestellte geringere Bebauungsdichte mit kleinteiligeren Baukörpern kommt dem historischen Zustand (vor 1945) näher und ist daher der vorhergehenden Planung gegenüber vorzuziehen. Der Liegenschaftskarte um 1900 ist eine frühere Blockrandbebauung zu entnehmen, wobei der Hof, laut Luftbild vor 1945, jedoch mit einer Vielzahl von Nebengebäuden bebaut gewesen zu sein scheint. Der nach 1945 zunächst zur Baustelleneinrichtung errichtete Flachbau nahm die Struktur des Blockrandes nicht auf und wurde in den 1990er Jahren abgerissen.

Die Attraktivität dieses östlichen Altstadtbereiches kann und muss durch andere Maßnahmen kompensiert werden. Im Block 18 ist also auf die Einzelhandelsnutzbarkeit entlang der Straßen abzustellen, wobei der „Ecke“ am Neuen Tor eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Entwicklung der Innenstadt zum Eventbereich kann als positiv eingeschätzt werden, daran soll angeknüpft werden, z. B. durch die Ausstattung des öffentlichen Raumes, Wegeverbindungen zu den angrenzenden Bereichen, auch entlang der Ringstraße.

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

Dieses Kapitel der Begründung zur 3. Fortschreibung bleibt in der bisherigen Aussage gültig.

### **6.2.6 Öffentlicher Freiraum**

Der Inhalt dieses Kapitels bleibt gültig. Zitiert wird folgender Auszug:

*„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.“*

### **Keine Änderungen erfahren folgende Kapitel:**

#### **6.2.7 Bäume im Straßenraum**

#### **6.2.8 Privater und halböffentlicher Freiraum**

#### **6.2.9 Überprüfung und Weiterentwicklung der Stadtbildplanung**

#### **6.2.10 Städtische Atmosphäre**

#### **6.2.11 Lichtinszenierung**

#### **6.2.12 Werbeanlage, Bildschirmkommunikation**

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

Die Aussagen dieser vorgenannten Kapitel gelten weiter.

### **6.3 Nutzung**

*„Ziel ist die Errichtung der Nutzungsvielfalt, wie sie im Leitbild aufgeführt wurde. 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 drei Kategorien ausgewiesen:*

- Wohnen,*
- Dienstleistung/Gewerbe/Einzelhandel,*
- Gemeinbedarfseinrichtungen.*

*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.*

*Die Ausweisung als Wohnbauflächen im Nutzungsplan soll eine standortgemäße Spezifikation unter diesem Oberbegriff ermöglichen und zugleich zu der gewollten Nutzungsmischung hinführen.“*

Auf die Nutzung der beiden für einen Wiederaufbau dargestellten Wiekhäuser soll insbesondere eingegangen werden. Hier ist die am 25.10.18 beschlossene Wiekhauskonzeption der Stadt Neubrandenburg zu beachten. In der Wiekhauskonzeption sind die möglichen Entwicklungen in den einzelnen Bereichen der Ringstraßen als sogenannte Entwicklungszonen dargestellt.

Das Wiekhaus Nr. 7 (Block 3.1) befindet sich gemäß Wiekhauskonzeption in der „touristischen Zone“. Empfohlen wird eine Entwicklung in Richtung Denkmal, Museum, Beherbergung.

Das Wiekhaus Nr. 50 (Blockbereich 18) befindet sich in der „gastronomischen Zone“. Hier werden Entwicklungen in Richtung Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen angestrebt.

### 6.3.1 Wohnen

In beiden Änderungsbereichen wird die Nutzung Wohnen einen größeren Anteil einnehmen als in den Darstellungen der 3. Fortschreibung.

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

Chancen werden gesehen in der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen und dem zunehmenden Bewusstsein über die Lagevorteile innerstädtischer Wohnungen vor allem bei Einwohnerinnen und Einwohnern im Renten- und Pensionsalter, jedoch auch bei anderen Altersgruppen.

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 als Großform;
- Familienfreundlichkeit – auch im Wohnungsangebot.

### 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.“*

Die Darstellung des Arbeitsstättenbesatzes in den Blöcken 3 und 18 ist bereits in der 3. Fortschreibung vorgesehen. Sie soll die Einordnung von Arbeitsstätten vorbereiten (z. B. Büronutzung, kleinteilige Verwaltung, Dienstleistungen, Beherbergung, Einzelhandel, Gastronomie u. a.). Jedoch ist mit der Erhöhung des Anteils beim Wohnen eine Verringerung von möglichen Arbeitsplätzen verbunden.

Für den Bereich 3.1 an der Stargarder Straße sind die Nutzungen (neben Wohnen im östlichen Teil) als Arbeitsstätten für die Gebäude angrenzend an die Stargarder Straße zwingend. Beide Änderungsbereiche sollten in den Erdgeschosszonen Arbeitsstätten mit aufnehmen.

### 6.3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht vorgesehen. Eine Ausnahme bildet die Darstellung der vorhandenen Gedenkstätte in der Poststraße.

### 6.3.4 Besondere Freiraumnutzung

Dieser Punkt der 3. Fortschreibung bleibt gültig.

## 6.4 Fachplan Einzelhandel

Die Aussagen zur Entwicklung der axialen Einkaufslagen bleiben für den Blockbereich 3.1 bestehen (Ergänzung und Verdichtung Einzelhandelsbesatz).

Zwingend soll im Erdgeschoss an der Stargarder Straße eine öffentlichkeitswirksame Nutzung entsprechend der Lagebedeutung entstehen.

Für den Blockbereich 18 hat die 1. Änderung Bedeutung. Bisher heißt es:

*„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.“*  
Mit der 1. Änderung entfällt die Integration eines Magnetbetriebes in der östlichen Turmstraße.

Zwischenzeitlich liegt im Jahr 2018 ein neues Gutachten, erstellt von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen, vor. Dort heißt es einleitend, es befindet sich „der Einzelhandel in Deutschland in erheblichen Umstrukturierungsprozessen“.

Festgestellt für 2018 wird eine Verkaufsraumfläche in der Innenstadt von 33.000 m<sup>2</sup>. Das Marien-Carrée wurde erst 2019 eröffnet und ist dabei noch nicht enthalten. Ein weiterer Zuwachs hat sich dort eingestellt, ist noch nicht abgeschlossen und beinhaltet Betriebsgrößen, die stets als fehlend für die Innenstadt angegeben wurden. Das Gutachten aus dem Jahr 2018 betrachtet den Bereich des „Rathausumfeldes“ als funktional zur Innenstadt dazugehörend. Das korrespondiert mit den städtebaulichen Annahmen dieser Planung, die eine Verzahnung beidseitig des Friedrich-Engels-Ringes grundlegend beinhalten. 2018 empfiehlt das Gutachten für den Bereich der östlichen Turmstraße einen Magnetbetrieb, ohne diesen genauer zu verorten. Es wird ein Bedarf an Einzelhandelsbetrieben von 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VRFI benannt. Fachgeschäfte werden ebenfalls genannt mit Betriebsgrößen unter 800 m<sup>2</sup>.

Bisher waren der Blockbereich 18 und die südliche Seite der Turmstraße als Funktionseinheit angesehen, insbesondere zur Aufnahme eines Fachgeschäftes oder eines größeren Betriebes, der von der Turmstraße aus erreichbar sein sollte. Diese Anbindung ist mit dem Gebäudebestand (Denkmal) und der Eigentümergemeinschaft nicht umsetzbar und damit ist die funktionale Verbindung nicht realisierbar.

Auf die Aussagen des Gutachtens zur Einbeziehung des Rathausumfeldes soll hinsichtlich von Vitalisierungschancen verwiesen werden. Dabei spielt auch die zentrale Haltestelle des ÖPNV der Stadt und des Umlandes eine Rolle, die vorhandenen Parkhausangebote und die direkte Verbindung zur Katharinenstraße. Auch ließen sich die gewerblichen Nutzflächen im Rathausumfeld weiter entwickeln. Zusammen mit dem Entwicklungspotenzial des Schützenwalls als attraktiver Aufenthaltsbereich kann im Zusammenhang mit der Bebauung im Blockbereich 18 einschließlich Fachgeschäften und Gastronomie in der Summe hier skizzierter Potenziale das Ziel weiterverfolgt werden, die östliche Innenstadt, weiter attraktiv zu gestalten. Der Einzelhandelsfachplan wird die Darstellung für die Erdgeschosszone, Einzelhandel und Gastronomie, aufnehmen.

## **6.5 Verkehr**

Grundsätzlich gelten die bisherigen Aussagen weiter.

### **6.5.1 Netzausbildung**

Die Aussagen bleiben weiterhin aktuell.

### **6.5.2 Ruhender Verkehr**

Anlagen für den ruhenden Verkehr werden in beiden Bereichen für Nutzer und Bewohner auf den Grundstücken eingerichtet. Es entstehen jedoch keine Anlagen, die „für die Allgemeinheit uneingeschränkt nutzbar“ sind. Die Stellplätze sollen fast vollständig unterirdisch untergebracht werden. Im Blockbereich 3.1 können einige Stellplätze an der Markgrafenstraße für kurzzeitiges Halten, u. a. für Pflegedienste, eingeordnet werden. Im Blockbereich 18 können einige Stellplätze ebenerdig im Hof eingeordnet werden. Dargestellt sind Tiefgaragen, die für keine öffentliche Nutzung vorgesehen sind.

### **6.5.3 Radverkehr und Fußgängerverkehr**

Es gelten die Aussagen der 3. Fortschreibung.

### **6.5.4 Hinweise zum Tiefbau**

Es gelten die Aussagen der 3. Fortschreibung.

### **6.5.5 Hinweise der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

Es gelten die Aussagen der 3. Fortschreibung.

## **7. Durchführung der Sanierung**

Die Zuordnung erfasst die Maßnahmen unabhängig von der Eigentümerschaft und der Bauherrschaft. Die Vorhaben in 3.1 und 18 werden in die Gruppe I gem. der zeitlichen Einordnung eingruppiert. Ausgenommen davon sind die beiden Wiekhäuser Nr. 7 und 50, deren Realisierung in die Gruppe II bzw. III eingeordnet werden könnte.

## **8. Anhang**

### **8.1 Pläne und Abbildungen**

- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Einzelhandelsfachplan
- Verkehrsplan
- Durchführungsplan

## **8.2 Verzeichnis Gutachten**

Es gelten die Quellen der 3. Fortschreibung:

- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg, erarbeitet durch Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen, 2018,
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung vom 05.12.19, erarbeitet durch Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, Beschluss der Stadtvertretung am 21.03.20.

## **8.3 Bebauungspläne und weitere Satzungen der Stadt Neubrandenburg im Bereich Innenstadt im Änderungsbereich**

### **8.3.1 gültig**

### **8.3.2 in Aufstellung**

- Bebauungsplan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“
- Bebauungsplan Nr. 108 „Am Bahnhofstor“
- Bebauungsplan Nr. 113 „Am Neuen Tor/Turmstraße“

### **8.3.3 Satzungen nach § 144 und § 171 BauGB**

- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt 1996 in der Fassung der 1. Änderung vom 01.05.01
- Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg vom 04.10.00