



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



MV 
tut gut.

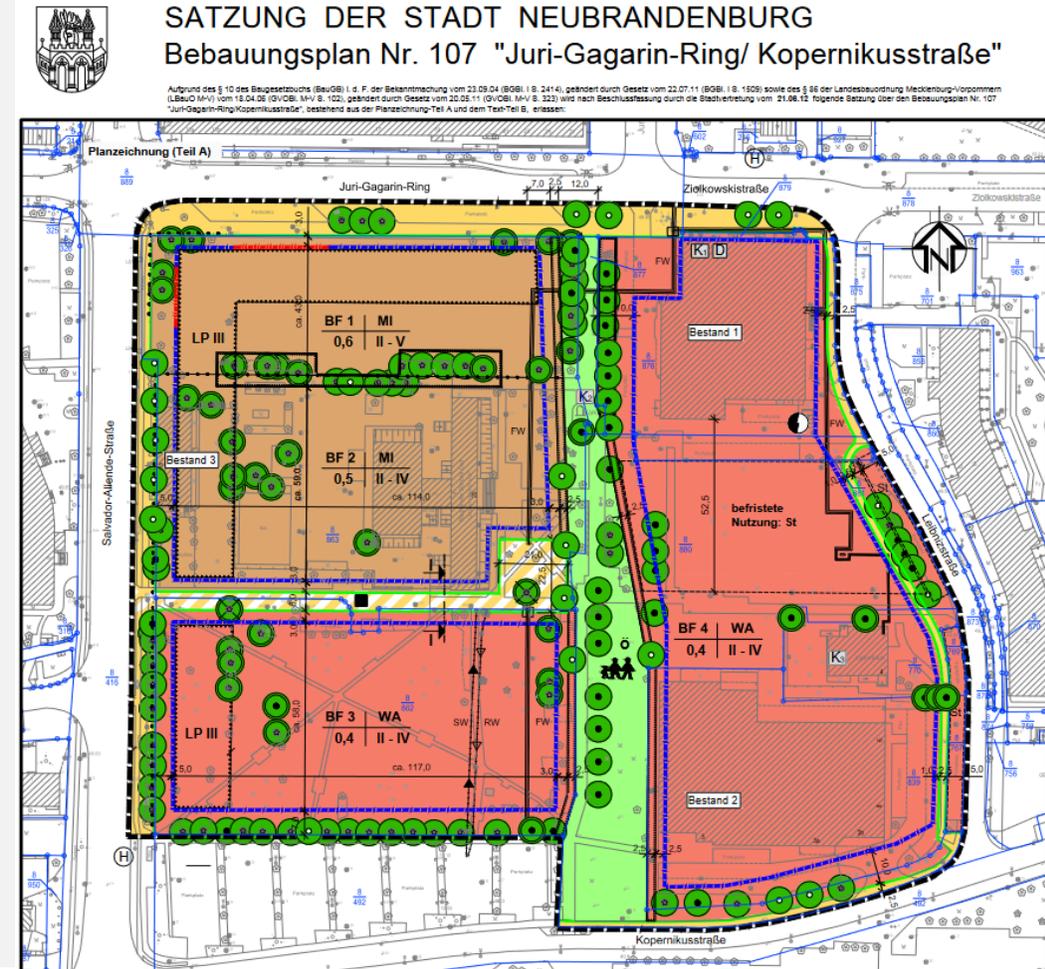


B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes

Ausgangssituation



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes Ausgangssituation

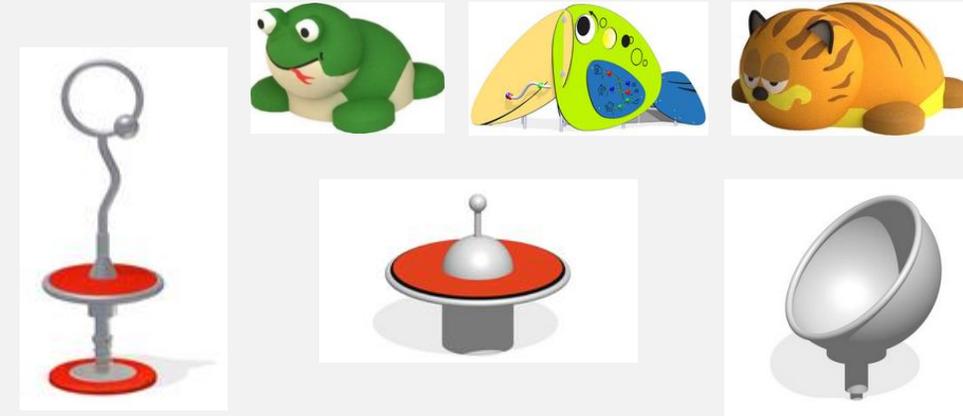


VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Nord-Süd-Fußgängerachse

- eine der meist genutzten fußläufigen Wegeverbindungen
- Stärkung der Freiraumqualität im Wohngebiet
- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Aufenthaltsbereiche und Spielbereiche für Kinder
- zentraler Platz mit Märchensäule



© Zander Freiraumplanung für Stadt Neubrandenburg

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes

Städtebauliche Ziele



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Städtebauliche Prämissen

- Diversifizierung der Gebäudeformen
- keine homogene Baustruktur
- keine Spiegelung des oststadttypischen Bestandes
- Gebautes Zentrum mit Aufenthaltsqualität
Erdgeschosszonen mit anderen Nutzungen (Gastronomie etc.)
- Flaniercharakter der Nord-Süd-Fußgängerachse unterstützen
- Maßstäblichkeit zum Grünzug herstellen
- möglichst weitgehende Beachtung der Leitungsbestände
zur Vermeidung hoher Kosten
- soweit möglich Erhalt des geschützten Baumbestandes -
Naturschutz berücksichtigen zur Kostenminimierung
- weiterhin kostenfreie öffentliche Parkplätze

Vorgaben aus dem ISEK

- städtebauliche Ziele für die Oststadt lt. ISEK:
„Von der Plattensiedlung zum Wohnpark“
- neue Eigentums- und Gebäudeformen in die Oststadt hereintragen
- vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen anbieten
- Abgrenzung von oststadttypischer Blockbebauung
- Aufwertung der durch Plattenbauten gekennzeichneten Oststadt
- Ergänzung mit anderen Gebäudetypen ist das Ziel

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes Studien Neuwoges - Mai 2020 - Erschließung

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Variante 4



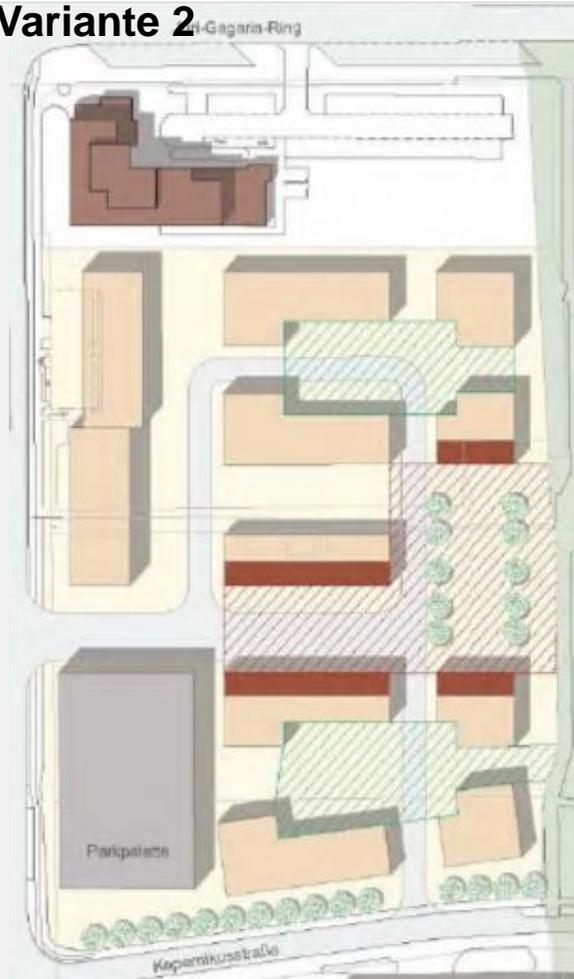
© milatz.schmidt architekten für NEUWOGES

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes Studien NeuwoGes - Mai 2020 - erste Entwürfe

Variante 1



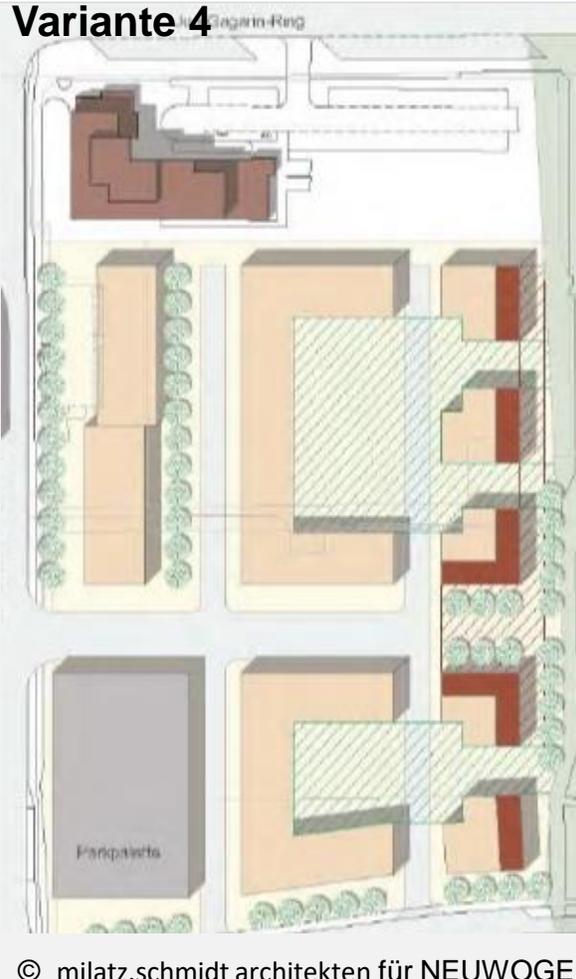
Variante 2



Variante 3



Variante 4



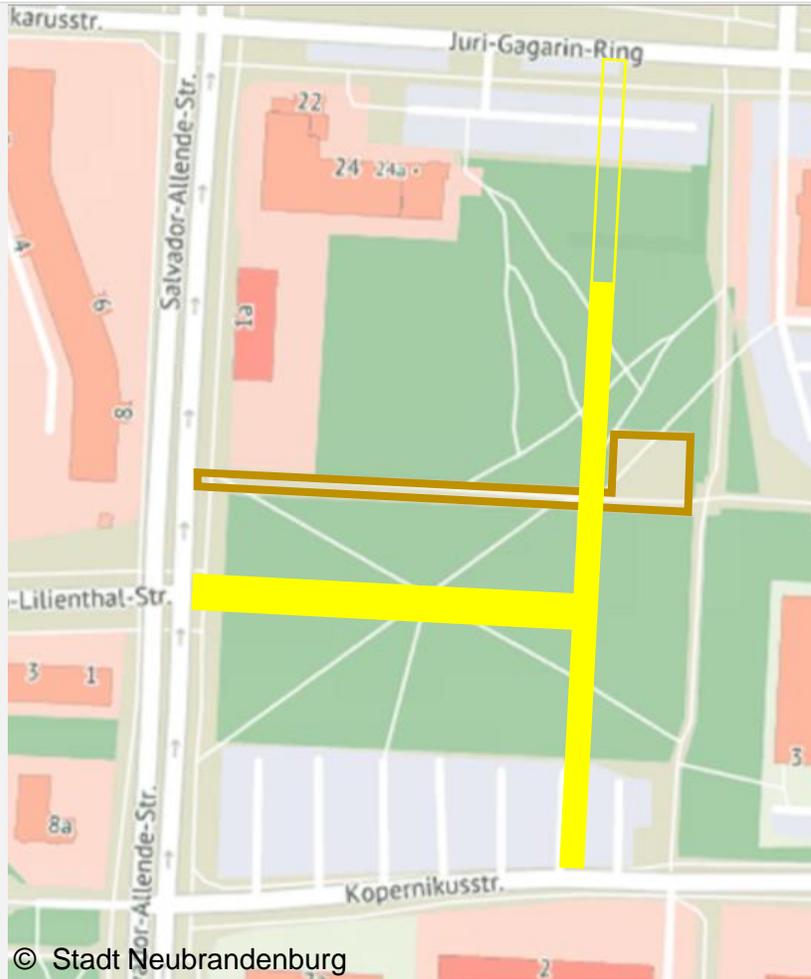
© milatz.schmidt architekten für NEUWOGES

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes

Mögliche Änderungen am B-Plan: Erschließung

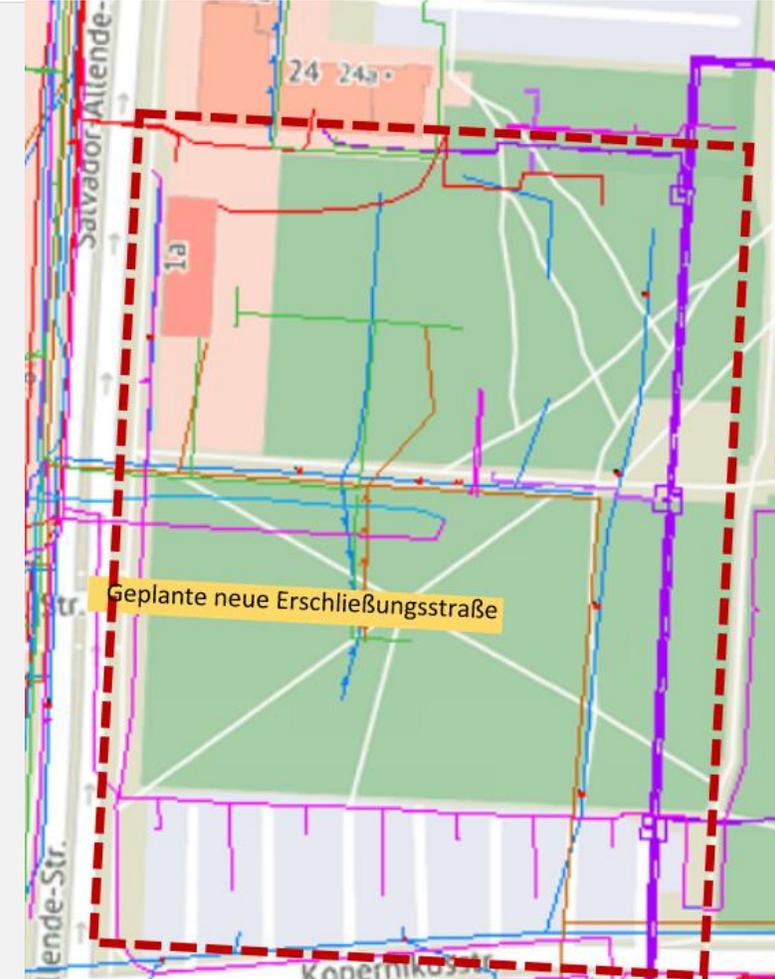


VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Mögliche Verbesserung der Erschließung

- lt. B-Plan über Salvador-Allende-Straße (nur rechts rein/rechts raus)
- Erschließung auf bisheriger Wegeführung
- diverse Leitungen liegen innerhalb dieser Verkehrsfläche
- Verschiebung der Erschließung in südliche Richtung → Ausbau eines 4-armigen Knotenpunktes auf Höhe Otto-Lilienthal-Straße
- alle Fahrbeziehungen abgedeckt
- zusätzliche Erschließung in Nord-Süd-Richtung
- Anbindung im Norden schwierig, im Süden unproblematisch (ein Teil der Parkplätze entfällt)



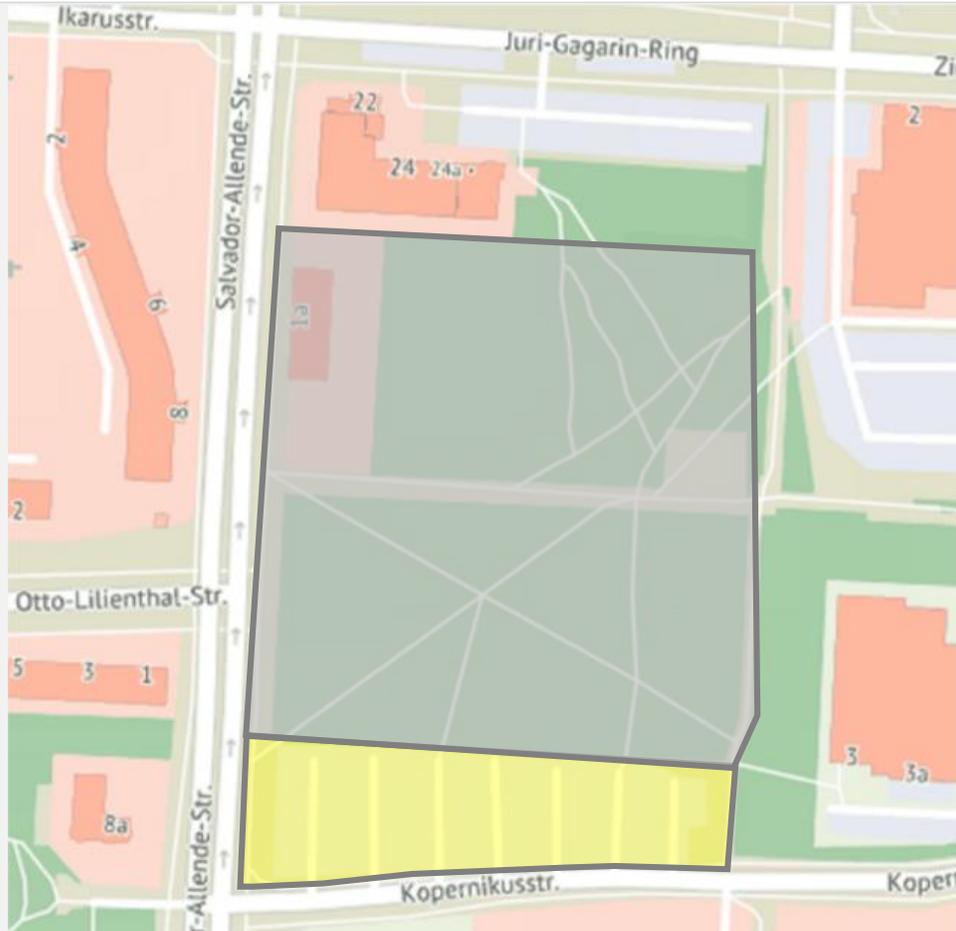
© Stadt Neubrandenburg

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes

Mögliche Änderungen am B-Plan: Geltungsbereich



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Vergrößerung Geltungsbereich und Ersatz für Parkplatz

- Vergrößerung des Geltungsbereiches bis zur Kopernikusstraße
- Entfall des Parkplatzes (ca. 140 PP)
- Fläche östlich der regionalen Schule (ca. 78 PP)
- 2 Level im geplanten Parkhaus (ca. 60 PP)



© Stadt Neubrandenburg

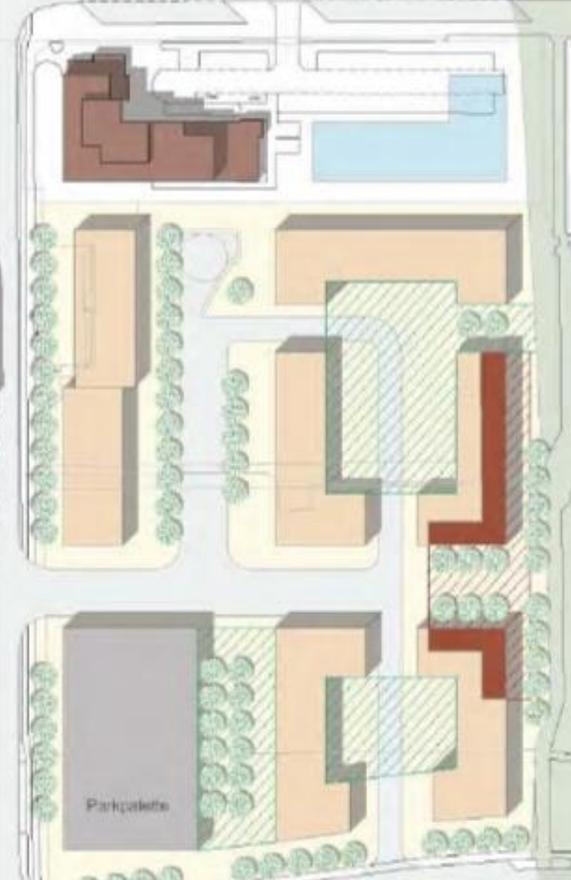
B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes

Studien Neuwoges - Ergebnis Mai 2020



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Vorzugsvariante Neuwoges



© milatz.schmidt architekten für NEUWOGES

Vorzugsvariante Stadt (Variante 2)



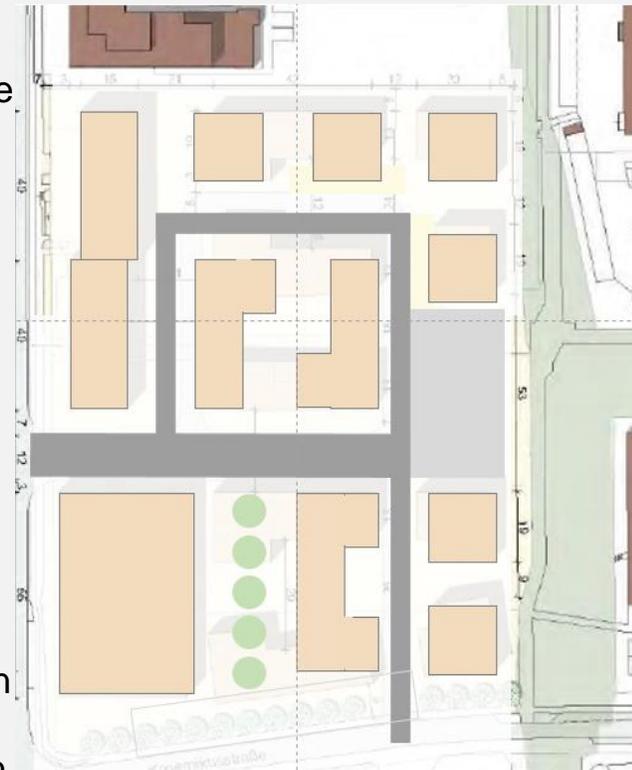
Vorzugsvariante Neuwoges:

- Sonderwohnen an Allendestr.
- Raumstruktur im „Oststadt - Modus“
- Öffentlichkeit entlang Promenade
- Auftakt ins Gebiet mit Platz
- Verbindung zu Grünraum und „Handel“ der Oststadt
- Hofbildung - gute Abstände

Vorzugsvariante Stadt:

- Verschiedene Gebäudetypen werden begrüßt
- Gute Anbindung an Promenade
- Platz mit zentraler Funktion
- Für Neuwoges problematisch: Nord-Süd-orientierte Wohnungen
- Besser zu vermarkten sind Ost-West-orientierte Wohnungen
- Änderung wäre möglich

Mögliche Abwandlung der Variante 2



GESTALTUNGSPLAN – VARIANTE 2 - FUNKTIONEN



Variante 2

- Sonderwohnen an Allende-Str. O-W-orientiert
- 5 Zeilen/ Winkel – N-S-orientiert
- Differenzierung durch Höfe
- Einzelhäuser zum Grün orientiert
- Erschließung - Ringstruktur
- Parkplatz – Stellplatzpalette
- Platzsituation – Verbindung zur Grünachse/ Park
- Enge Verbindung zu Bestand

Kapazität (4geschossig + Staffelgeschoss) – Überschlag:

- 4 Einzelhäuser - je 12 WE (nur 4 geschossig)
- 1 Zeile 42m x 13m – je 28 WE
- 4 Winkel 42/19 x 13m- je 28 WE
- 2 Zeilen 40m x 15m – je 22 WE
- **Gesamt ca. 232 WE**



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

**Zusätzliche Informationen zur
Vorzugsvariante Stadt (Variante 2)**

Städtebauliche Studie Oststadt NB – für NEUWOGES

26.05.2020

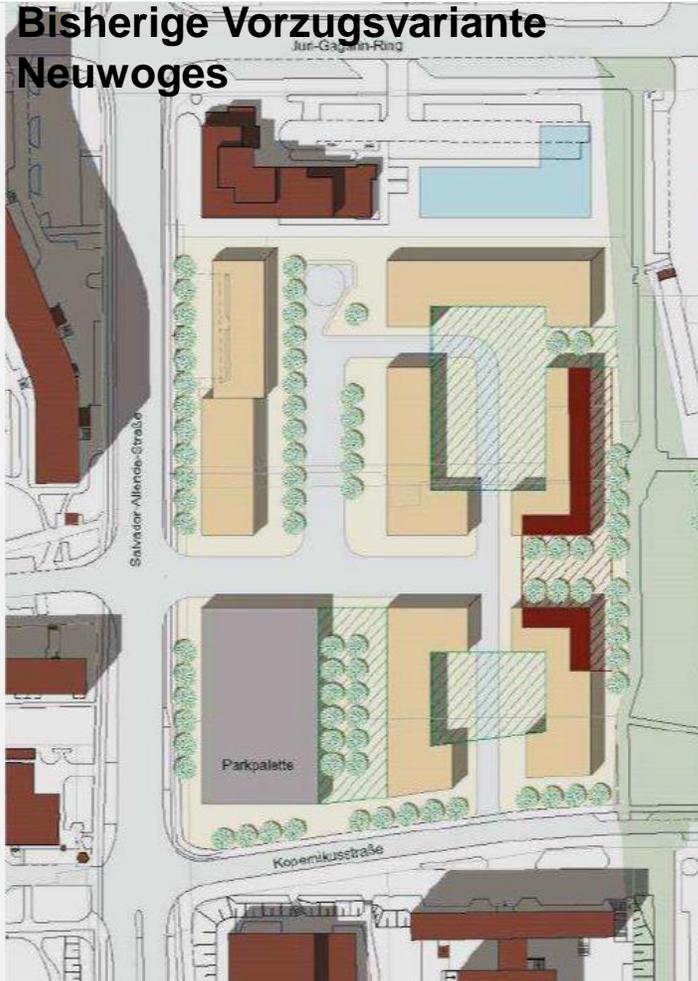
milatz schmidt
architekten gmbh

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes Studien NeuwoGes - Überarbeitung Januar 2021



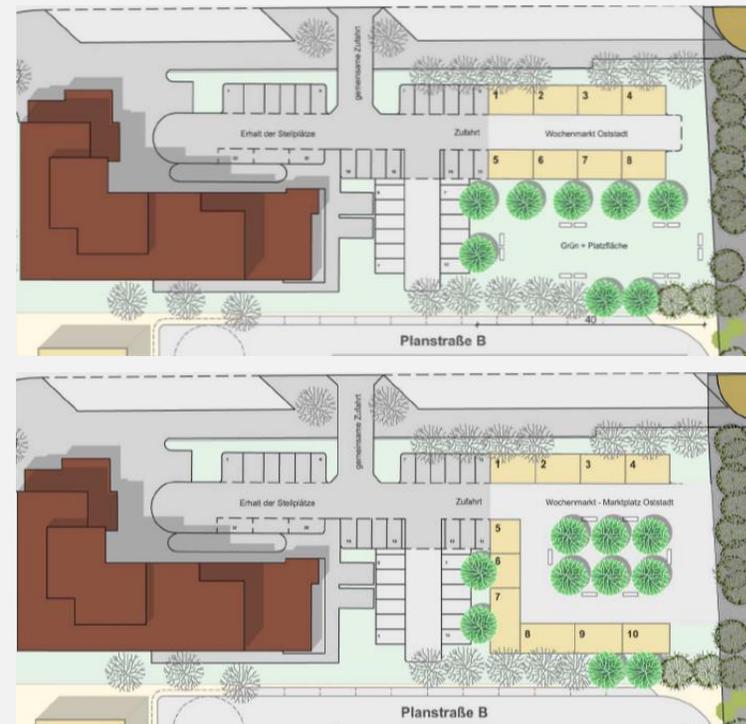
VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Bisherige Vorzugsvariante NeuwoGes

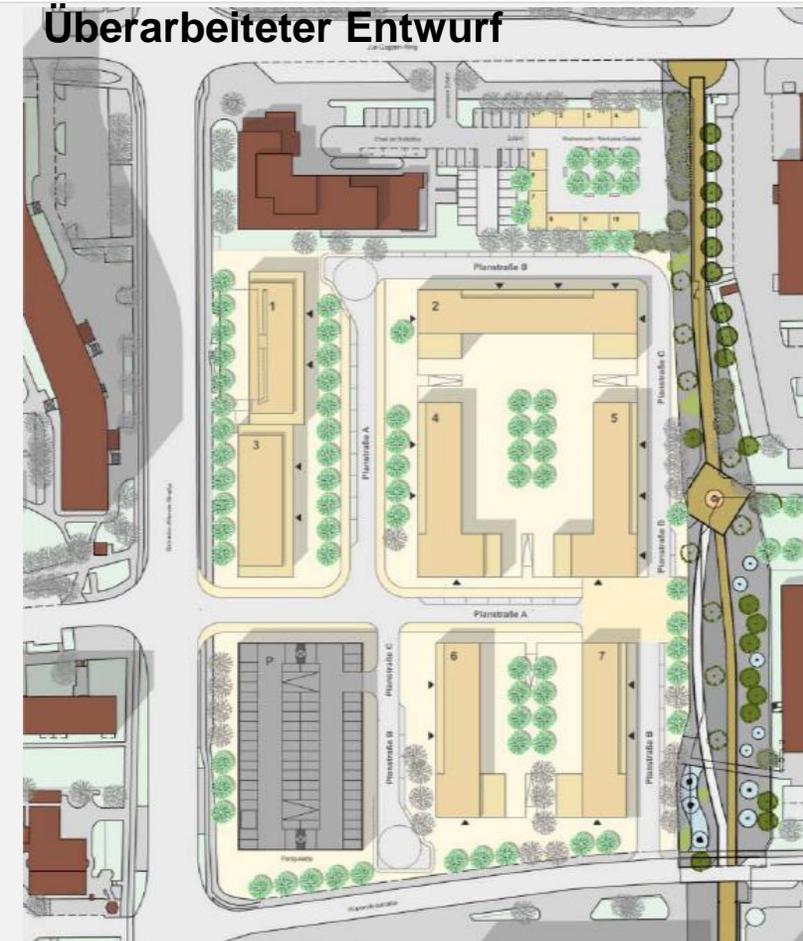


Veränderungen:

- Geänderte Erschließung: Umfahrung der Wohnhöfe + Zufahrt Parkpalette seitlich
- Einordnung Wochenmarkt (Varianten)



Überarbeiteter Entwurf



© milatz.schmidt architekten für NEUWOGES

Entwurfsvorstellung der NEUWOGES



OSTSTADT MITTE – NEUBRANDENBURG
Städtebauliche Studie zum Bebauungsplan 107

Idee neuwoges 2021



Bebauung Oststadt
Idee für das Gebiet
Gebäudeabstände

Projektphase 1 – Befassung mit dem Standort

Der Standort - Einordnung in den Stadtteil Oststadt



Bestand – u.a.

- Großräumiger Städtebau
- Diffuse Baukörper
- Hauptverkehrsachse
- Korrespondenz zu Grünraum

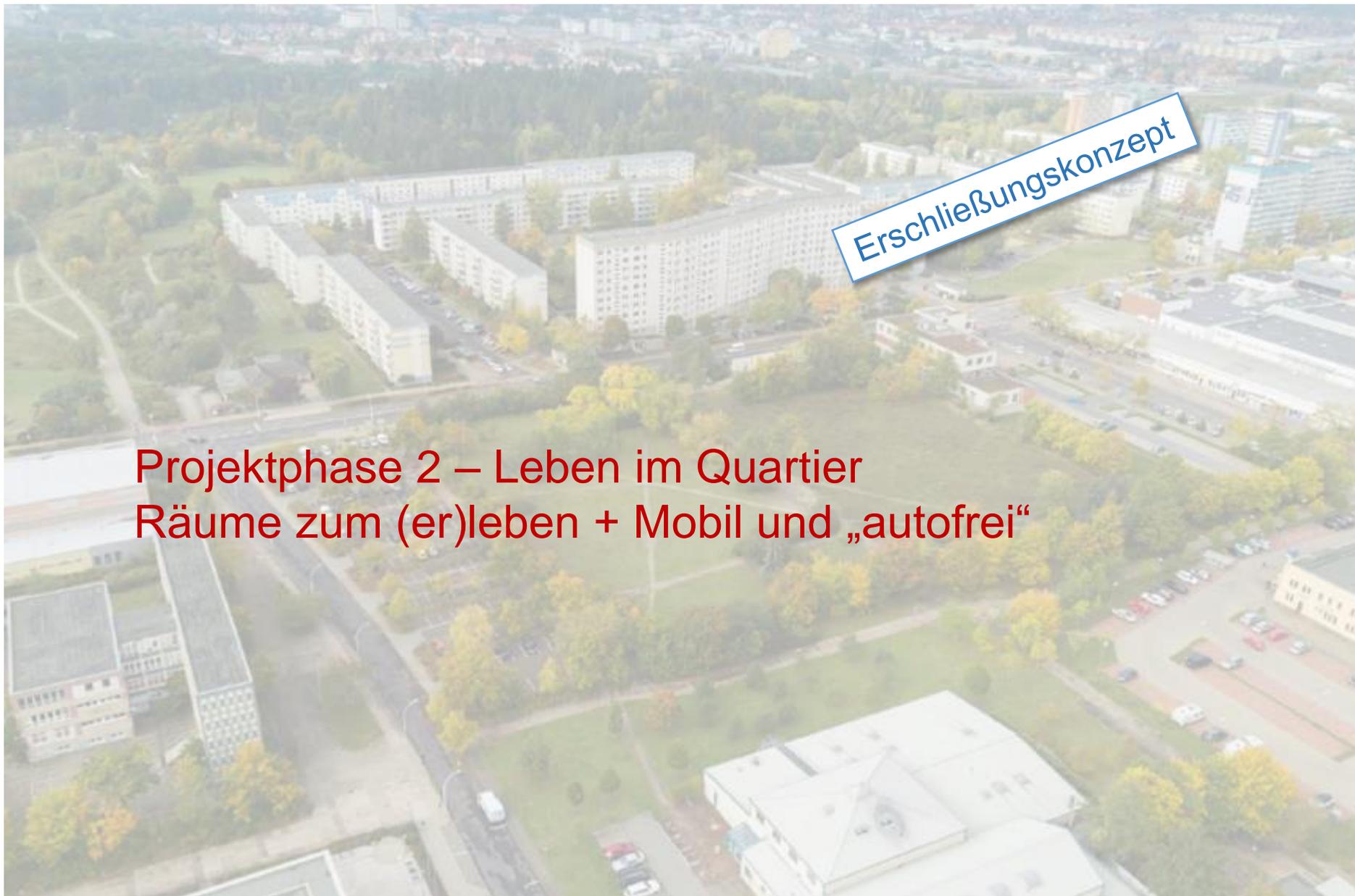
Planungsansatz

- Zentrale Lage - Mitte
- Städtebauliche Struktur/
Städtebaulicher Raum
- Funktionen - Wohnformen
- Erschließung – mehrere
Einfahrten, Lärmabschottung
- Bezug zu Grünräumen
- Neue Anforderungen?

Frage im Prozess: Einzelhaus oder Zeile?

- Oststadt = Standort mit Zeilenbauten
- Diverse nicht homogene Bauformen im Umfeld
 - Hochhäuser, Schulen, Handel, Sportpark
- Idee = moderne Zeilenbauten zur Stärkung und Beruhigung der Mitte

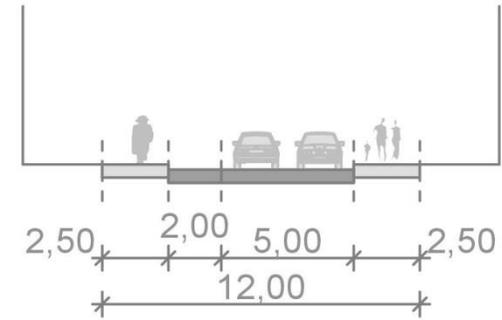
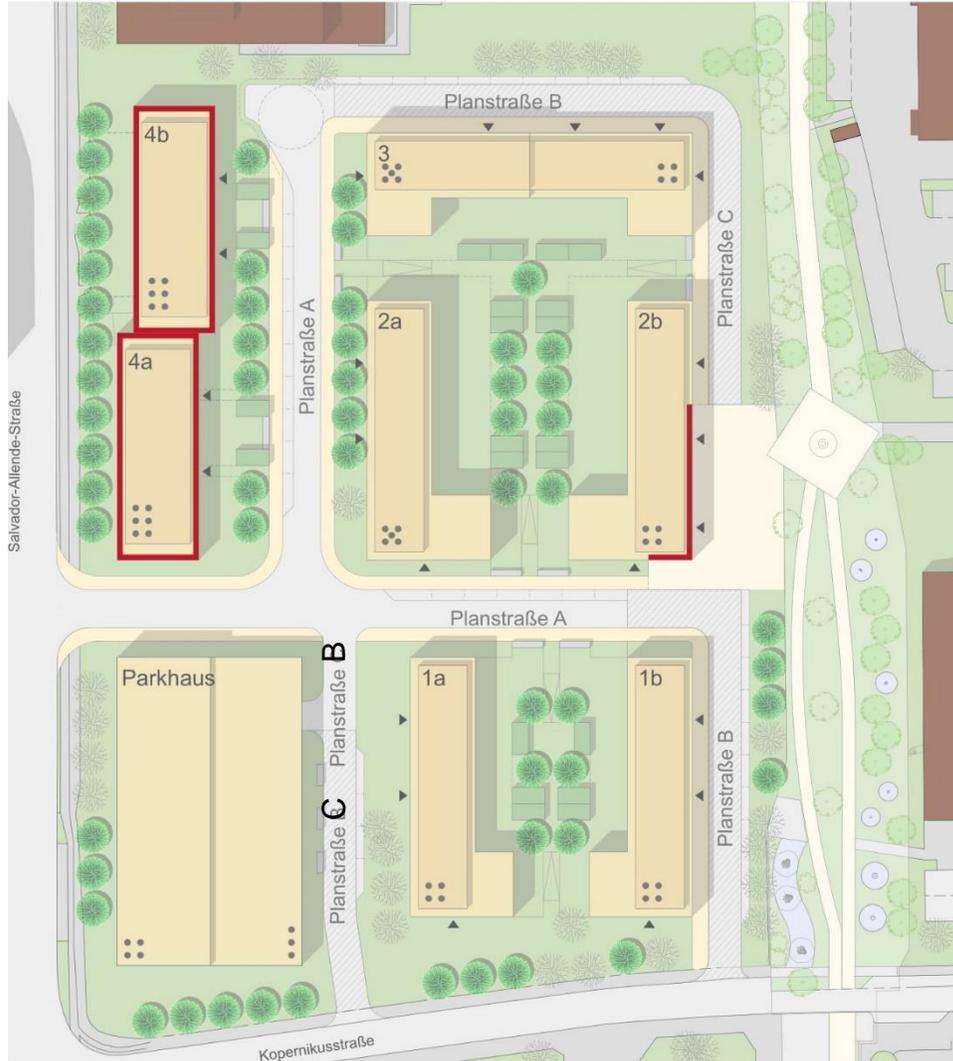




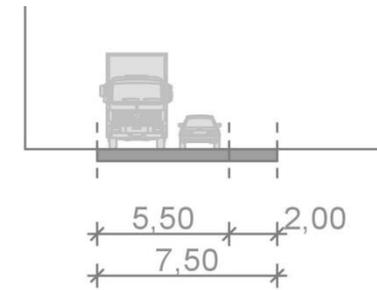
Erschließungskonzept

Projektphase 2 – Leben im Quartier
Räume zum (er)leben + Mobil und „autofrei“

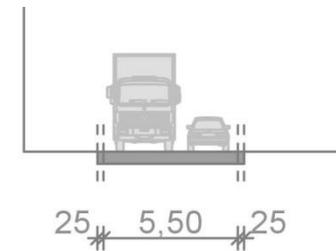
Straßenräume



Planstraße A



Planstraße B



Planstraße C

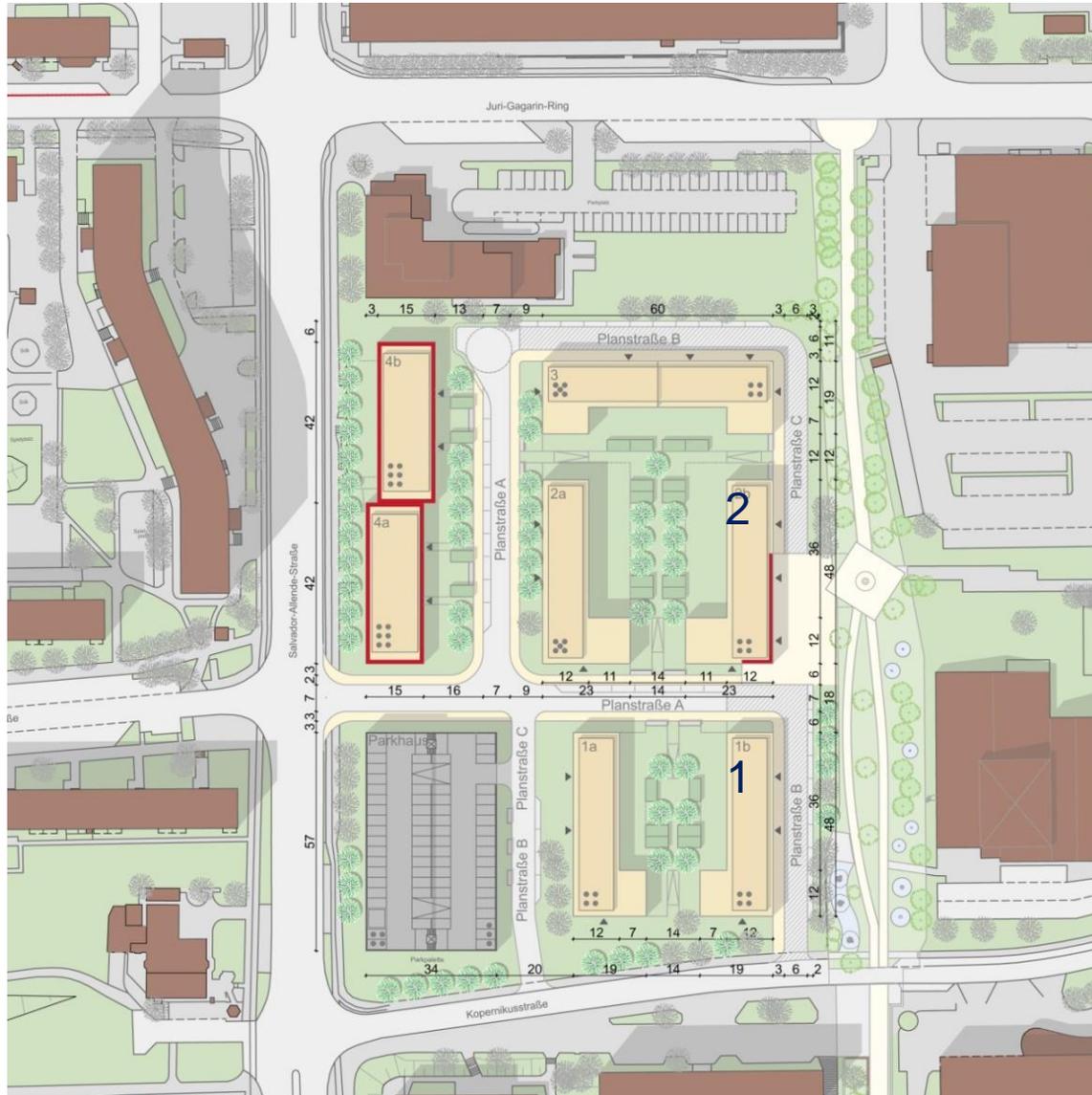




Bebauung + Raum
Öffentlicher Raum + Zonierung
Architektur
Gemeinschaft - Nachbarschaft

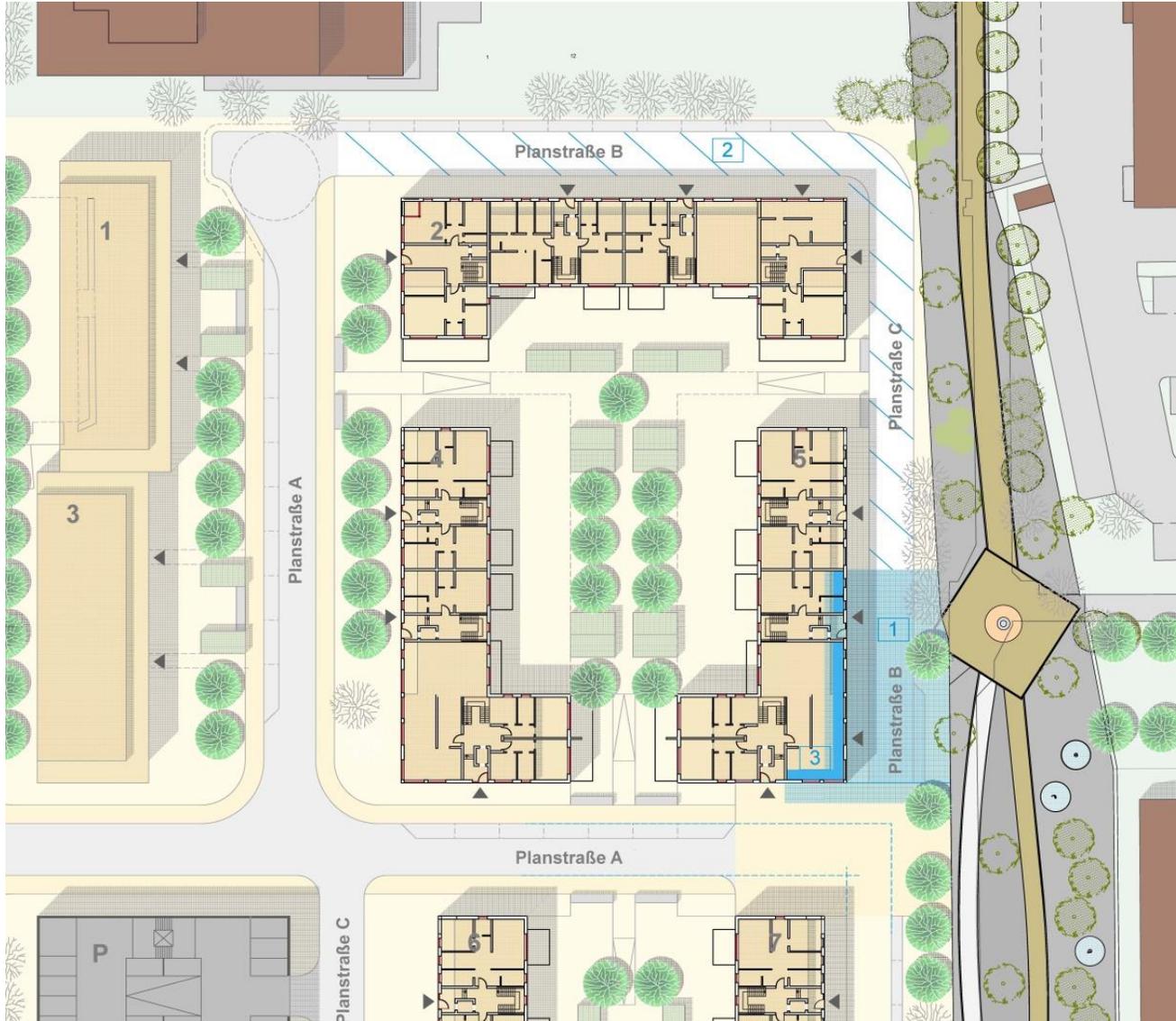
Projektphase 3 – Eine starke Mitte für die Oststadt

Verdichtung- Urbanität- Nutzungsvielfalt

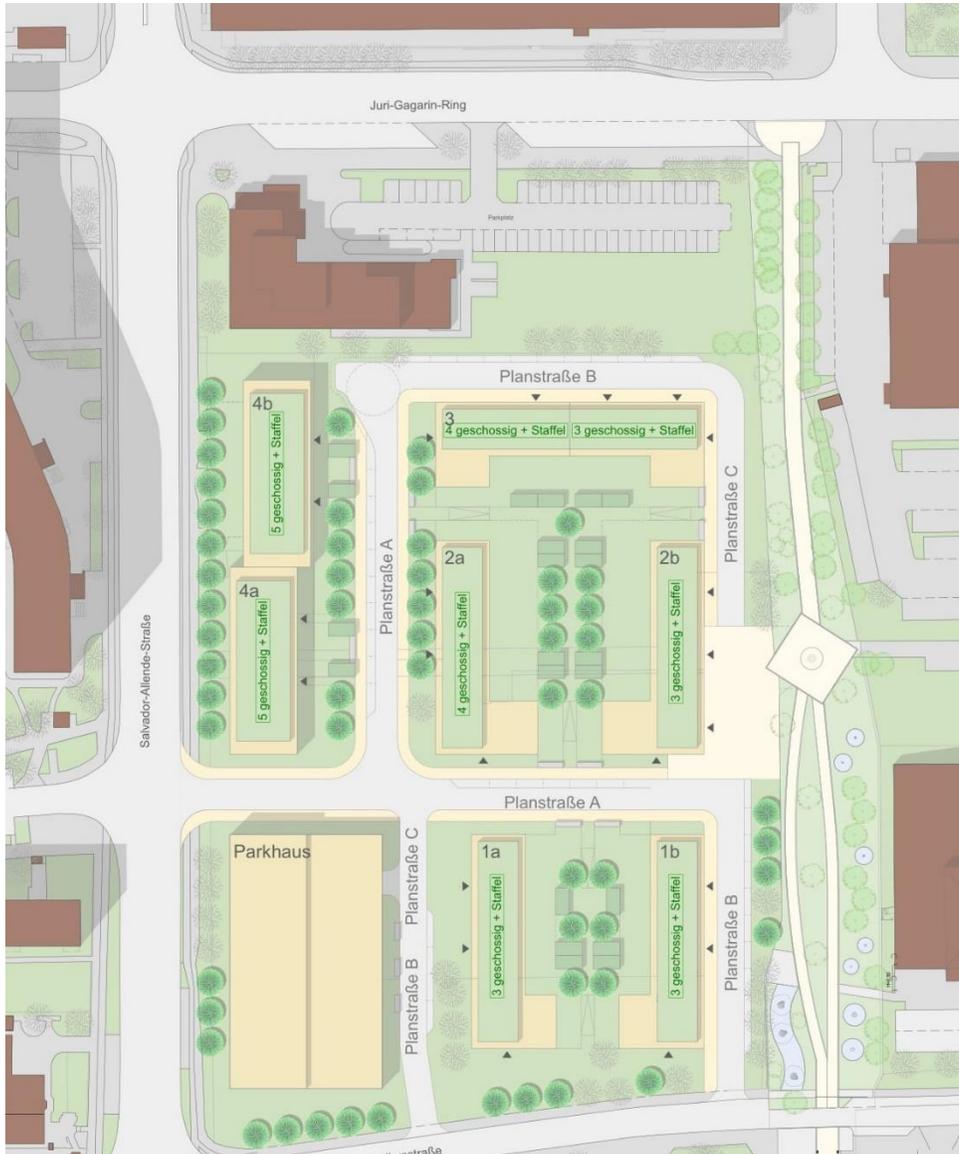


- Lebendiges, modernes Stadtquartier – moderne Mitte im Stadtgebiet
- Architektur als Marke
- Zukunftsweisende Bau- und Wohnformen
- Gemeinschaft innen - außen
- Optimierung von städtebaulichen Räumen (öffentlich – halböffentlich – privat) Zeitgemäße Baukörper
- Alternativer Stadtraum

Platzsituation und Verkehr



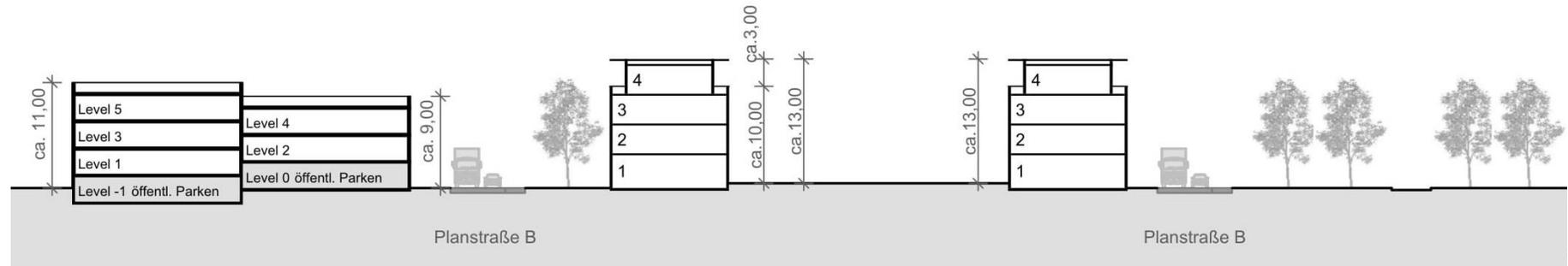
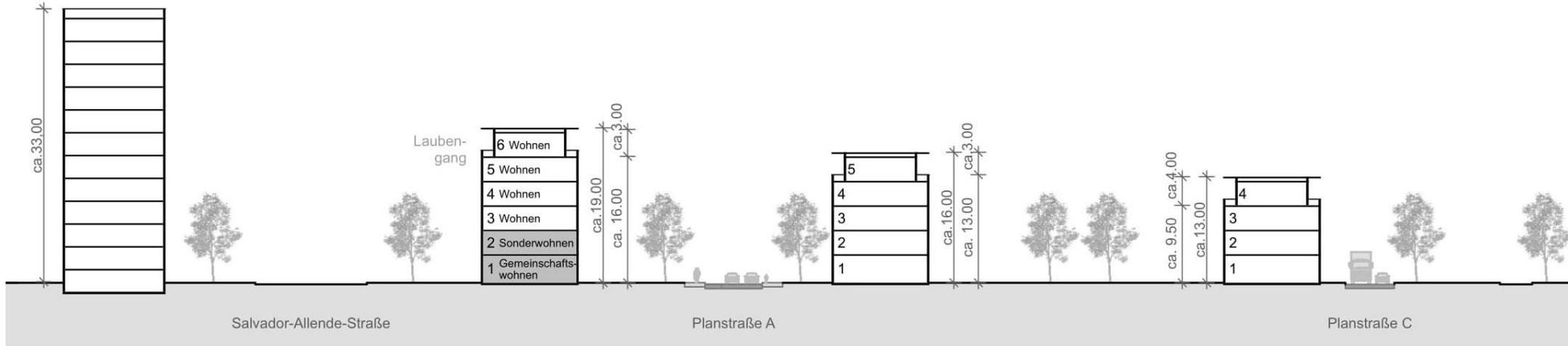
- Platz mit Verbindung zur Fußgängerachse + öffentlichem Raum südlich Parken Netto
- Zuordnung zu öffentlichen Nutzungen in Gebäude 5
- Prüfen verkehrsorganisatorischer Maßnahmen zur Platznutzung/ temporäre Bestuhlung
- Notwendigkeit zusätzlicher Verkehrsanbindung/ Kopernikusstr.



Geschossigkeit

- Differenzierte Geschossigkeiten
- 4- bis 6 Geschosse, von Ost nach West ansteigend
- Differenzierte Wahrnehmung durch Ausbildung oberstes Geschoss als Staffel- oder Dachgeschoss
- Staffelgeschoss = baurechtlich Vollgeschoss
- Parkhaus – 3,5 Geschosse, versetzte Ebenen (7 Ebenen/ 2 Ebenen je Geschoss)

Höhenentwicklung und Straßenraum



Gestaltungsideen



Baukörper

- Zeilenbauten/ Siedlungscharakter
- Differenzierte Darstellung Wohnen und Gewerbe
- Betonieren städtebaulicher Ecksituationen
- Lochfassade, stehende Formate, bodentiefe Fenster

Geschossigkeit

- 4 Geschosse - dominierende 3Geschossigkeit
- Ergänzung durch Staffelgeschoss
- Staffelgeschoss abgesetzt (Farbigkeit, Oberfläche, deutlicher Rücksprung etc.)

Freisitz

- Betonieren der Ecksituation
- Freisitz/ Loggia in Kubatur
- Auskragende Eckbalkone
- Hofseitig Balkone
- Terrasse im Erdgeschoss

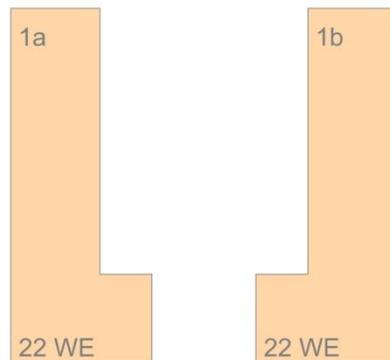
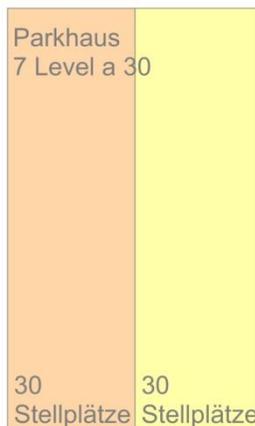
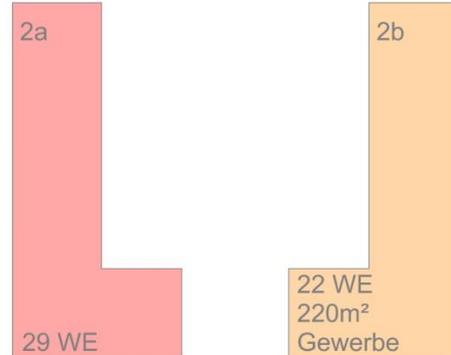
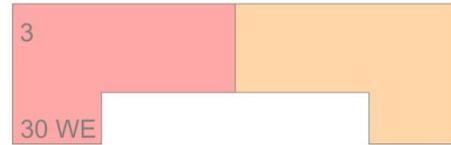
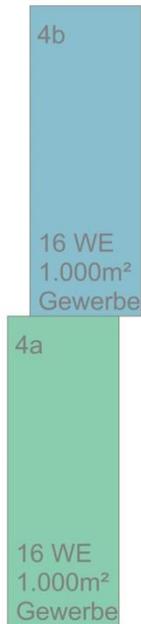


Beispiel HRO Petriviertel – Fassaden – Distanz Hauseingang
halböffentliche und private Räume



Kompakt - Kennziffern

Projektphase 4 - Wirtschaftlicher Umgang mit der Fläche



Kennziffern

Wohnungen 157 WE
12.900 m²
Ø 85m²/ WE

Gewerbe 2.200 m²

Stellplätze und Parken

Parkhaus/ 7 Level a 30 Stellplätze
210 Stellpl.

5 Level für Anwohner
= 150 Stellplätze
2 Level öffentlich
= 60 Stellplätze

Parken im Straßenraum
= 40 Stellplätze

Gesamt 250 Stellplätze

Baufelder - Grundstücksgößen





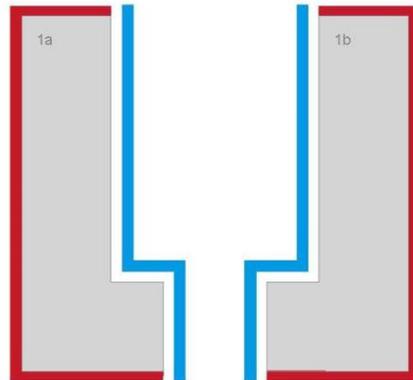
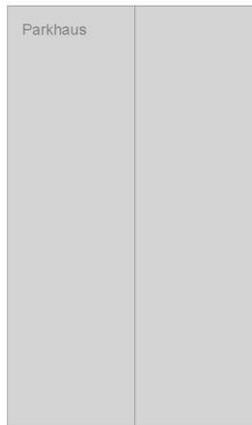
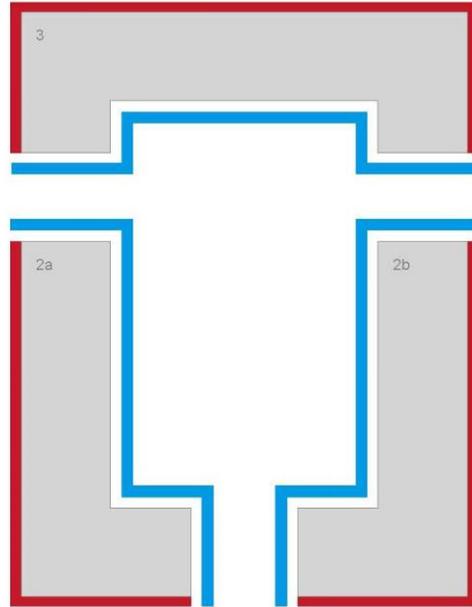
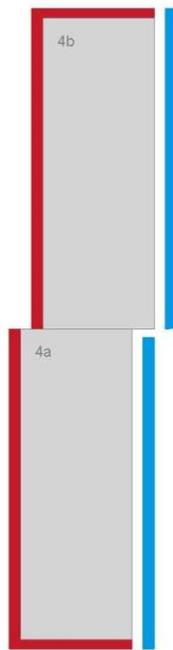
Wohnungsgenossenschaft Dessau eG– Gropiusallee 53-55, Architekten Heide & von Beckerath
Architekturpreis der Bauhausstadt Dessau 2019





Anregungen für
Fortschreibung B-Plan

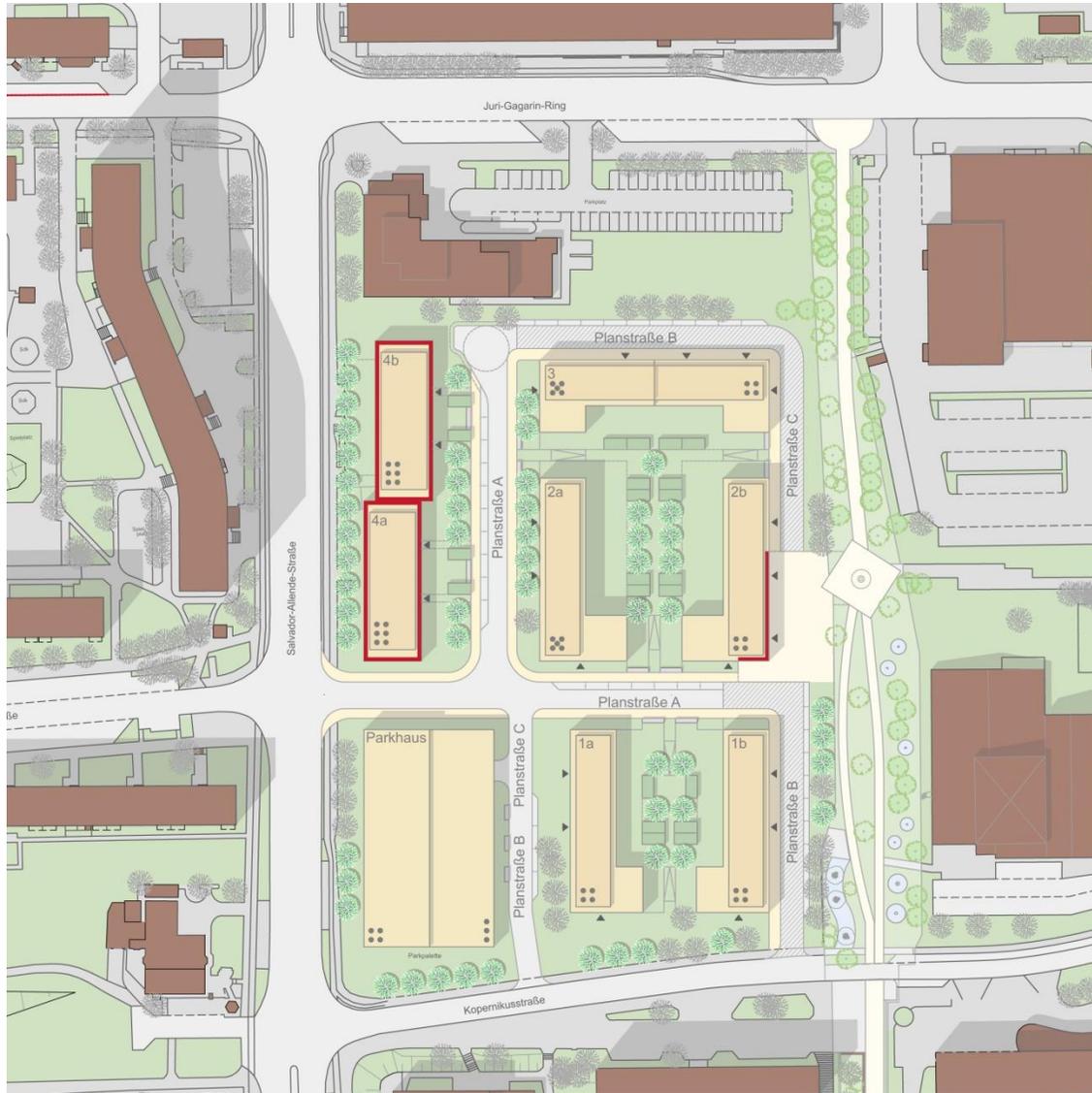
Projektphase 5 - Umsetzungshinweise



Baulinien - Baugrenzen

Fortschreibung B-Plan

- Allgemeines Wohngebiet
- Erschließung + Parken
- Baulinien – Baugrenzen
- Geschlossene Bauweise
- Freisitze außerhalb Baugrenzen und Baulinien (max. 2m vorstehend)
- Geschossigkeit (Staffelgeschoss ist Vollgeschoss), ab 4. Geschoss 1,5m eingerückt
- Flachdach bzw. Dachneigung Staffel max. 20°
- Gestaltungsrahmen für Gebäude definieren





Projektphase 6 – Das Ergebnis



Städtebauliche Studie B - Plan 107, Wohnen Oststadt Mitte Neubrandenburg
milatz.schmidt architekten gmbh- woldegker str. 4 – 17033 Neubrandenburg – www.milatz-schmidt.de 25.01.22





Herzlichen Dank!

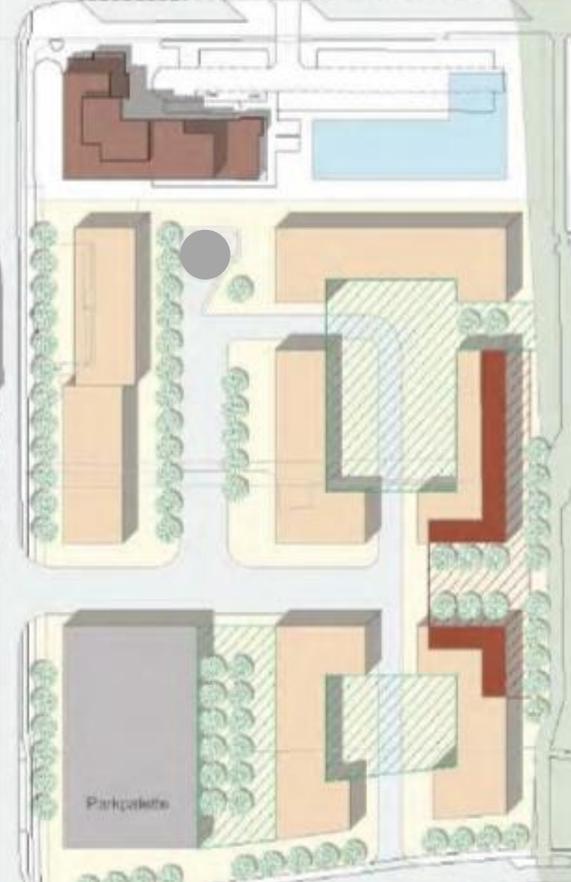
B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes

Gegenüberstellung der verschiedenen Entwürfe



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

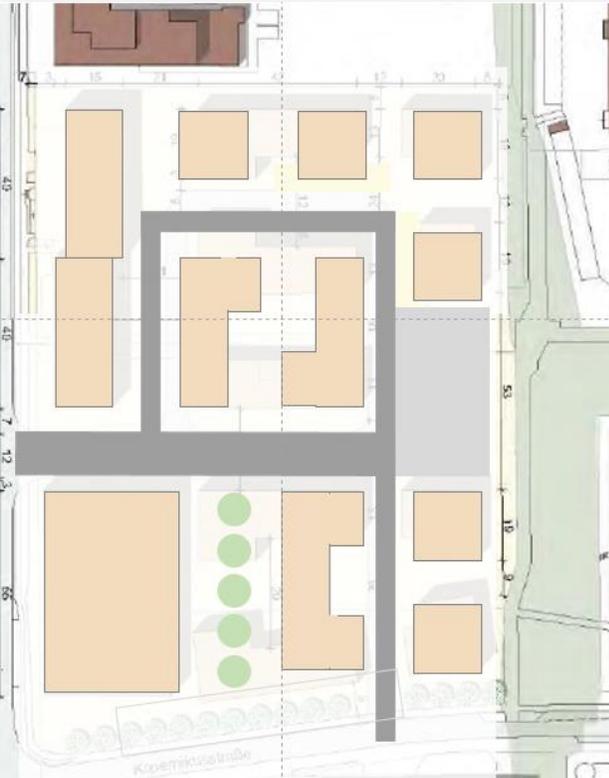
Vorzugsvariante NeuwoGes



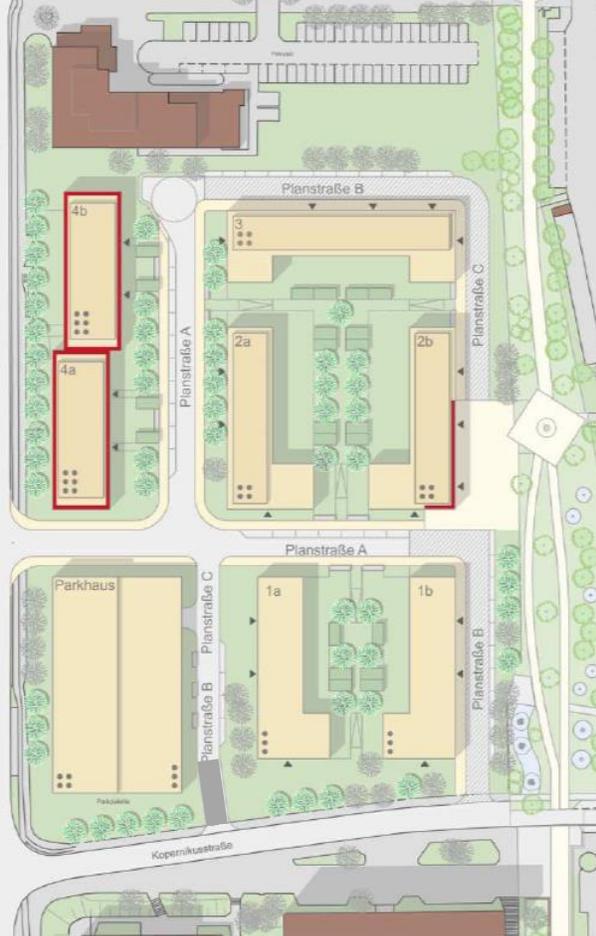
Vorzugsvariante Stadt (Variante 2)



Mögliche Abwandlung der Variante 2



Finaler Entwurf



© milatz.schmidt architekten für NEUWOGES

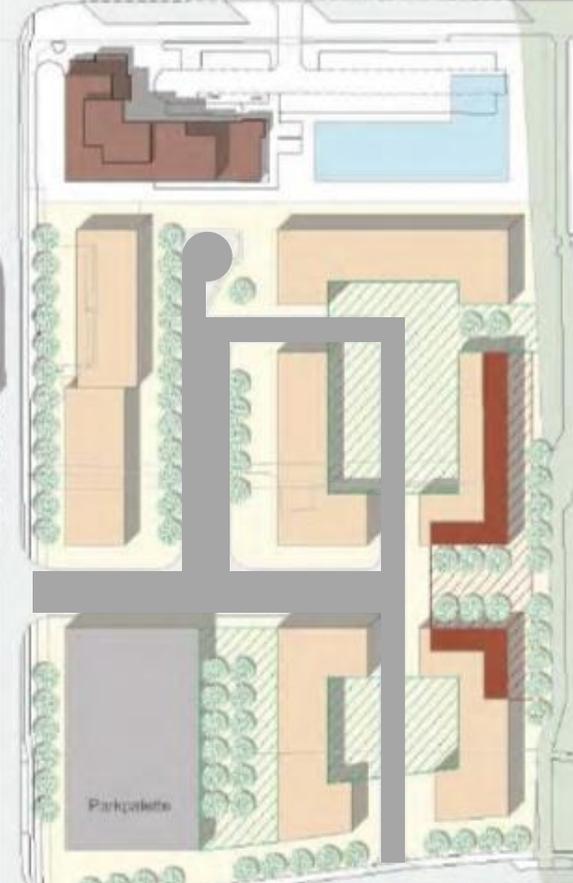
B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes

Gegenüberstellung der unterschiedlichen Erschließungen



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

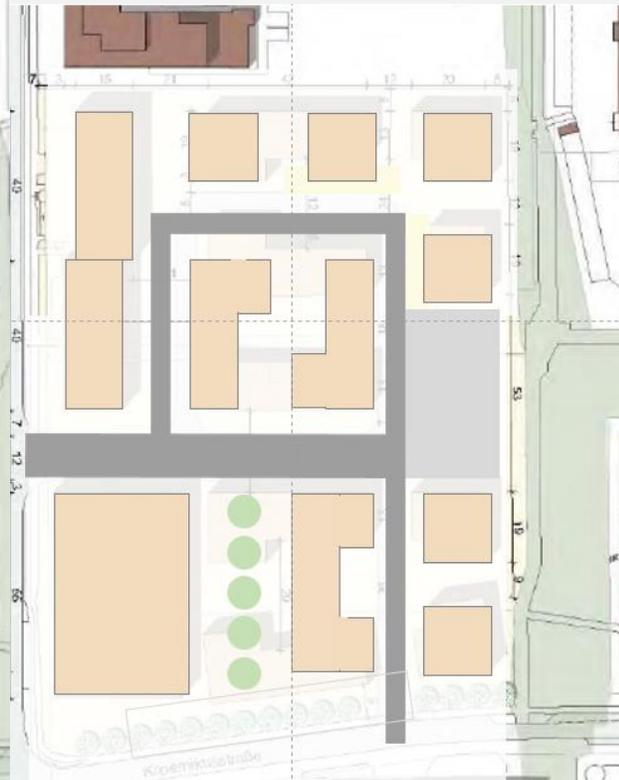
Vorzugsvariante NeuwoGes



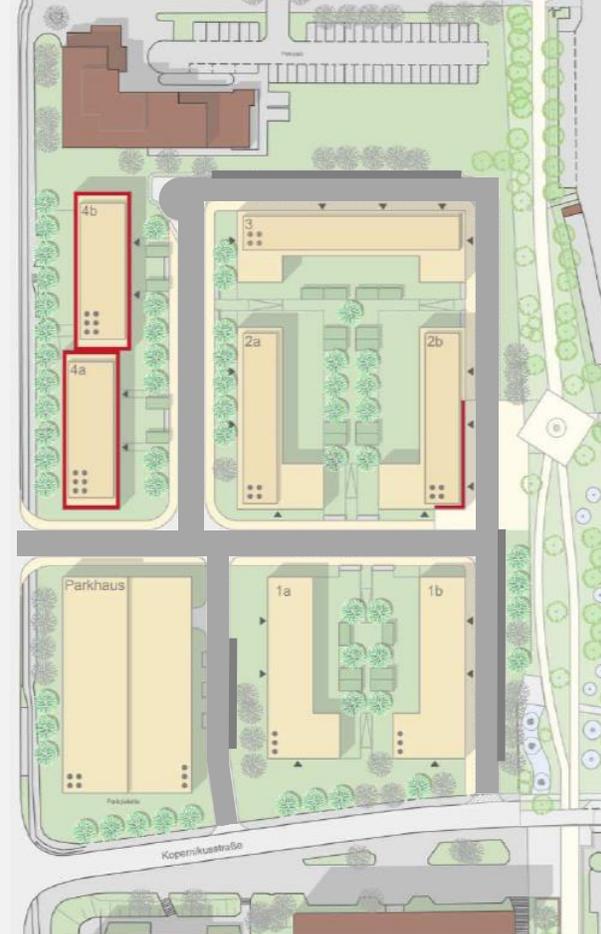
Vorzugsvariante Stadt (Variante 2)



Mögliche Abwandlung der Variante 2



Finaler Entwurf



© milatz.schmidt architekten für NEUWOGES

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes

Zusammenfassung



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Städtebauliche Prämissen

- Diversifizierung der Gebäudeformen
- keine homogene Baustruktur
- keine Spiegelung des oststadttypischen Bestandes
- gebautes Zentrum mit Aufenthaltsqualität: Erdgeschosszonen mit anderen Nutzungen
- Flaniercharakter der Nord-Süd-Fußgängerachse unterstützen
- Maßstäblichkeit zum Grünzug herstellen
- möglichst weitgehende Beachtung der Leitungsbestände zur Vermeidung hoher Kosten
- soweit möglich Erhalt des geschützten Baumbestandes - Naturschutz berücksichtigen zur Kostenminimierung
- weiterhin kostenfreie öffentliche Parkplätze

Vorgaben aus dem ISEK

- städtebauliche Ziele für die Oststadt lt. ISEK: „Von der Plattensiedlung zum Wohnpark“
- neue Eigentums- und Gebäudeformen in die Oststadt hereintragen
- vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen anbieten
- Abgrenzung von oststadttypischer Blockbebauung
- Aufwertung der durch Plattenbauten gekennzeichneten Oststadt
- Ergänzung mit anderen Gebäudetypen ist das Ziel

Vorliegender Entwurf - Städtebauliche Problempunkte

- nur Großformen in oststadttypischen Zeilen & Blockstrukturen (keine Einzelgebäude)
- hoher Anteil an Erschließungsstraßen, eine davon direkt angrenzend und parallel verlaufend zur Nord-Süd-Fußgängerachse → Aufenthaltsqualität wird nicht gestärkt, sondern reduziert, Sicherheit der Kinder wird gefährdet (Kleinkinderspielgeräte)
- Zeilenbebauung parallel zur Fußgängerachse verhindert Wirkung der Grünachse ins Gebiet hinein, wirkt abschottend und bedrängend (Maßstäblichkeit zum Fußgänger fehlt)
- Integration von Freiräumen/Plätzen im öffentlichen Raum fehlt (Zentrum/Grüne Mitte)
- keine ausreichende städtebauliche Reaktion auf den Platz mit der Märchensäule
- gesetzlich geschützte Bäume werden überplant/beeinträchtigt (Promenade)

Vorliegender Entwurf - Städtebaulich positive Ideen

- Parkhaus zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs: 5 Ebenen im Parkhaus für Anwohner (150 Stellplätze + weitere 40 Stellplätze im Straßenraum) + 2 weitere Ebenen im Parkhaus für kostenloses Parken als Ersatz für den Entfall des Parkplatzes (60 Parkplätze)
- Lärmschutzriegel (Geschossigkeit lt. B-Plan max. 4 Geschosse, Entwurf 6 Geschosse)
- differenzierte Geschossigkeiten von Ost nach West
- Bildung von Wohnhöfen (vorrangig für Bewohner, nicht öffentlich)

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes Studien Neuwoges - finaler Entwurf Juni 2021



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



© milatz.schmidt architekten für NEUWOGES

B-Plan 107 - Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes Studien Neuwoges - finaler Entwurf Juni 2021



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Visualisierung



© NEUWOGES (Foto 2021)



© milatz.schmidt architekten für NEUWOGES