



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



MV
tut gut.



© Maik Prinz 18.10.2024



Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“

Vorstellung des Planungsstandes

Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Gliederung

- Rahmenplan – allgemeine Information
- Notwendigkeit Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“
- bisheriger Planungsprozess
- zukünftiger Planungsprozess
- Vorstellung des Bearbeitungsstandes durch das Planungsbüro

Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Allgemeine Informationen

- Erfassung größere städtebauliche Zusammenhänge (zusammengehörende Stadt- und Ortsteile)
- Entwicklung planerischer Zielsetzungen
- informelles Planungsinstrument (nicht rechtsverbindlich - ist keinen gesetzlichen Verfahrensvorschriften unterworfen)
- Rahmenplan schafft Grundlagen für rechtsverbindliche Planung
- dient als Orientierung für Verwaltung, Architektinnen und Architekten, Planungsbüros, Investorinnen und Investoren sowie Bürgerinnen und Bürger

Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Notwendigkeit Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“

- attraktive Lage im Stadtgebiet
- großes Potential zur Entwicklung für Tourismus, Sport, Kultur und Kunst
- Erhalt als wichtiger Gewerbestandort
- Öffnung für Wohnen
- Entwicklungspotenziale für das Gebiet ausloten
- Perspektiven darstellen
- Diskussionsgrundlage für künftige Bebauung
- hilfreich für die Investorensuche

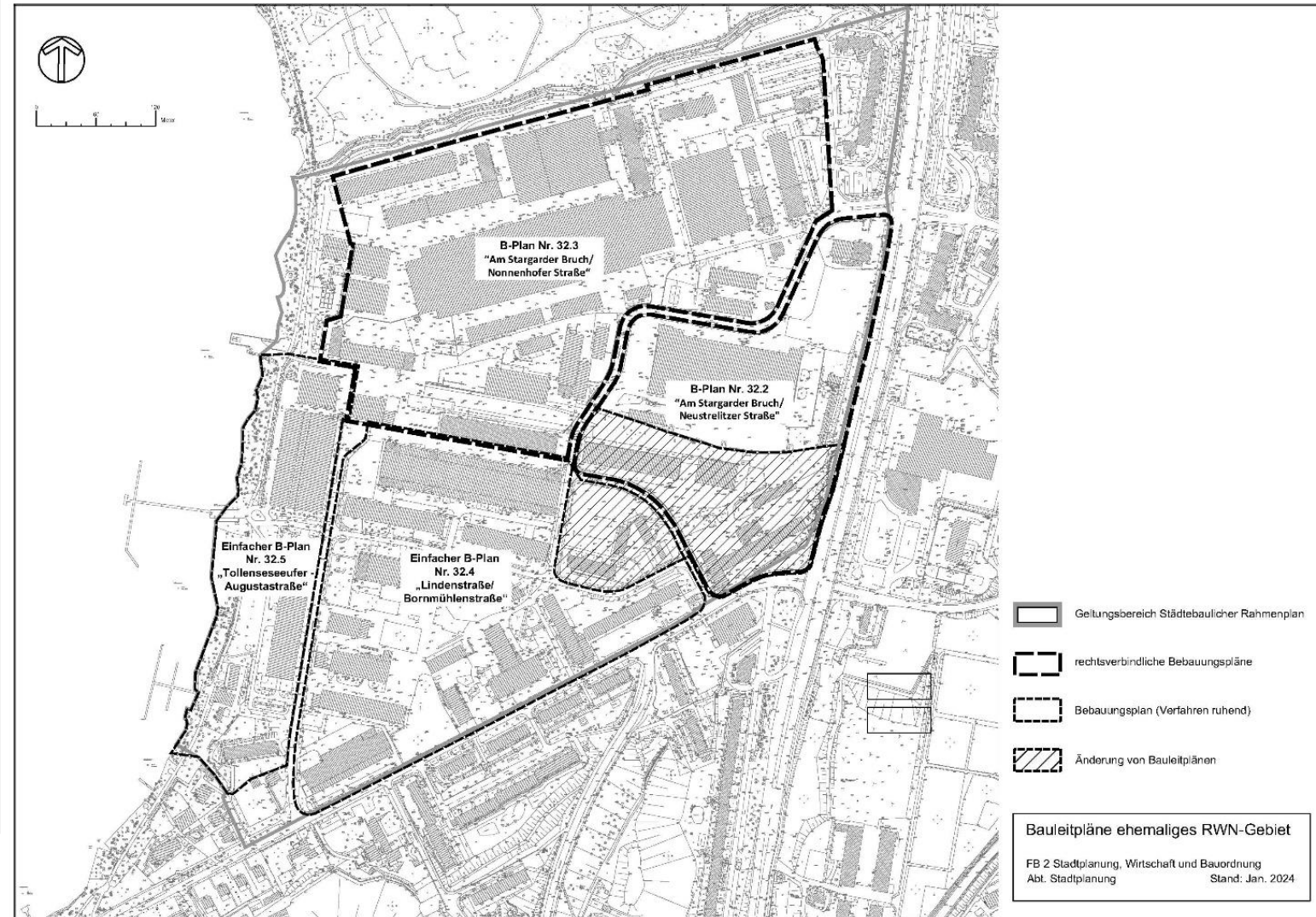
Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Bebauungspläne

- GE in rechtskräftigen, einfachen B-Plänen Nr. 32.2 und Nr. 32.3 festgesetzt
- Beurteilung nach § 34 BauGB



Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Bisheriger Planungsprozess

- 11.12.2019 Aufstellungsbeschluss in der Stadtvertretung
- 04/2020 - 03/2021 Denkmalfachliches Gutachten
- 19.07./05.08.20 Beauftragung eines Planungsbüros
- 03/2021 - 05/2021 Konsultation Grundstückseigentümer/bedeutende Nutzer
- bis 11/2021 Erarbeitung Vorentwurf und grundlegende Klärung mit dem LAKD
- 04/2022 Vorlage Zielkonzept/verwaltungsinterner Vorentwurf
- 10/2022 Vertragskündigung wegen Schließung des Planungsbüros
- 11/2022 Neuvergabe Planungsleistung

Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Bisheriger Planungsprozess

- 03/2023 Beauftragung Planungsbüro
- 03/2023 – 11/2023 ruhend wg. Diskursverfahren durch RWN Projekt GmbH (wurde nicht durchgeführt)
- 01/2024 Auftaktgespräch mit dem Planungsbüro
- 04/2024 Übergabe Vorentwurf
- 05/2024 Vorstellung des Städtebaulichen Konzepts
- 05/2024 – 07/2024 Einarbeitung der Hinweise
- 07/2024 – 09/2024 interne Ämterbeteiligung
- 09/2024 Einarbeitung der Hinweise aus der Ämterbeteiligung
- 10/2024 Information im Stadtentwicklungsausschuss

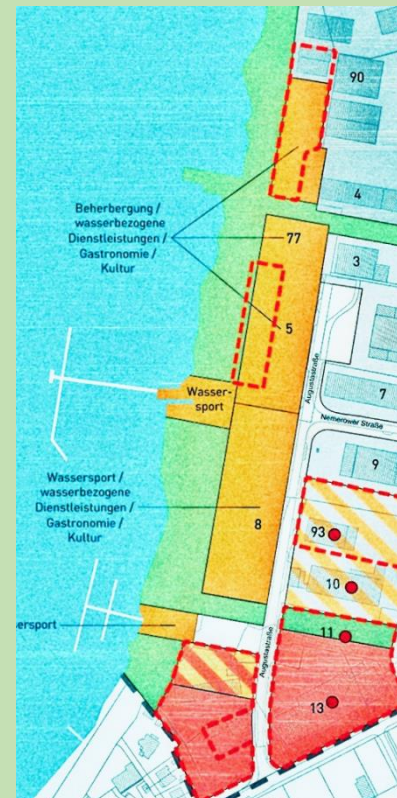
Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Zukünftiger Planungsprozess

- Eigentümer- bzw. Betroffenenbeteiligung
- ggf. Beauftragung weiterer Gutachten
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtvertretung
- Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung/Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Abwägungsbeschluss und Bestätigung in der Stadtvertretung





VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET

Vorstellung des Planungsstandes beim
Ausschuss „Stadtentwicklung und Wirtschaft“
am 24.10.2024

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Gliederung

Ausgangssituation

- Analyse der Bestandssituation und der Rahmenbedingungen
- Perspektive der Flächennachfrage

Konzept

- Denkmalschutzkonzept
- Nutzungskonzept
- Freiraumkonzept
- Verkehrskonzept
- Städtebauliches Konzept

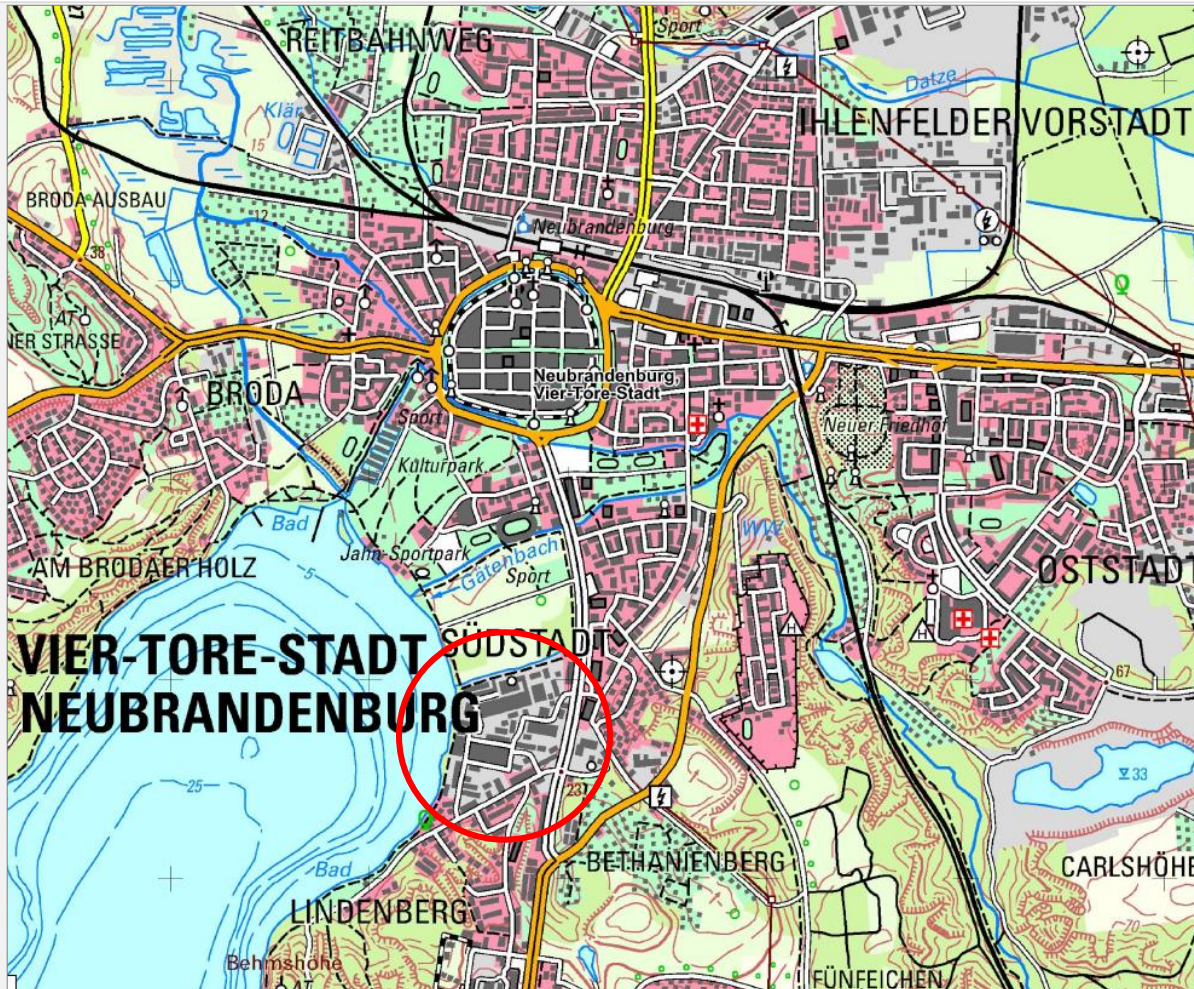
Bereiche mit besonderem Veränderungspotenzial

Umsetzungsschritte

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Bestandsituation

- ... geprägt durch die historische Entwicklung des Standorts

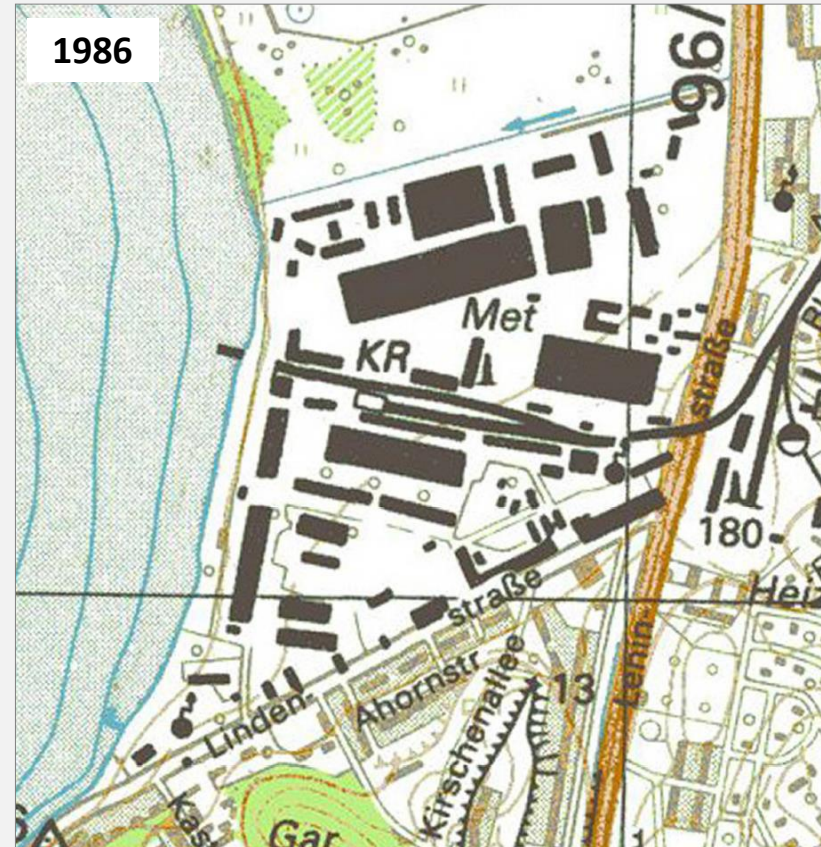
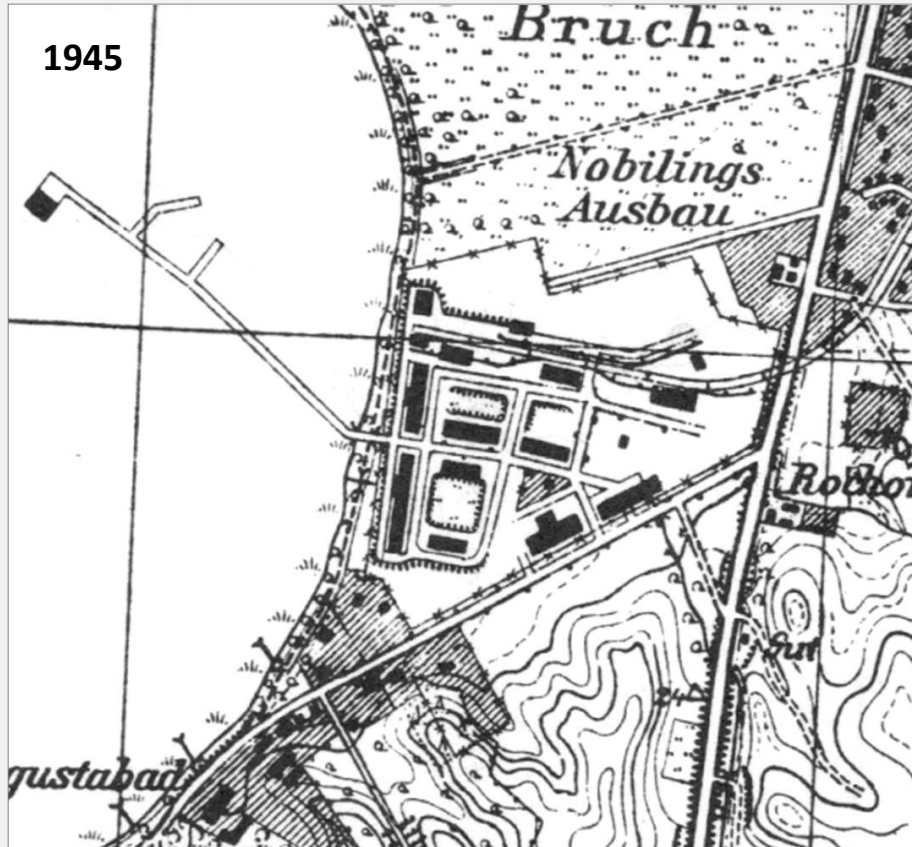


	Geltungsbereich städtebaulicher Rahmenplan
	Gebäude mit Nummer
	öffentliche Straße (Fahrbahn)
	befestigte Flächen und Parkplätze
	Gehweg
	Grünfläche
	Ufervegetation
	Gewässer
	Bestandsbaum (Laub- / Nadelbaum)
	oberirdische Fernheizleitung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



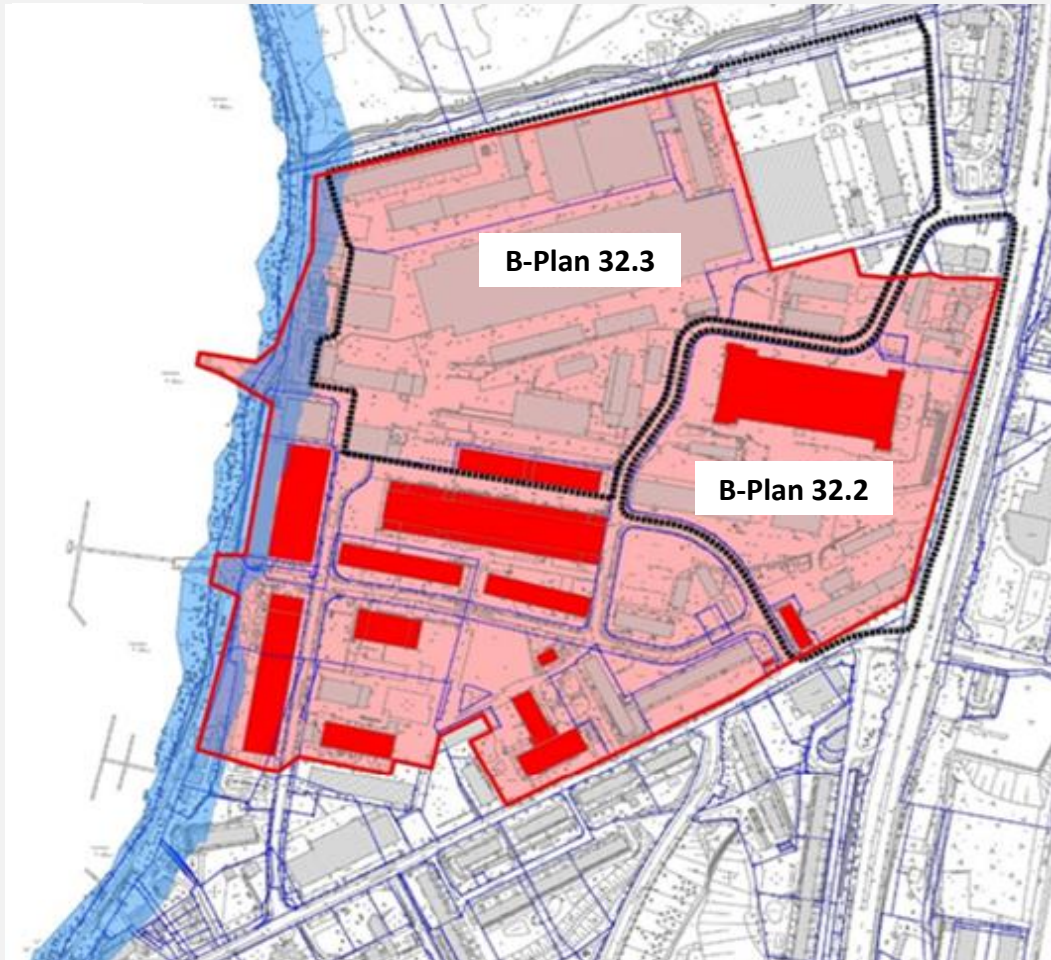
Entwicklung

- Erschließung für eine Villenkolonie in den 1930er Jahren
- Torpedoversuchsanstalt 1940 bis 1945
- VEB Panzerreparaturwerk Neubrandenburg (RWN) 1953 bis 1990
- RWN-Nachfolgebetrieb bis 2003

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



rechtliche Rahmenbedingungen, Denkmalschutz



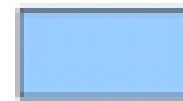
Rechtsverbindliche Bebauungspläne



Denkmal bauliche Anlage „ehemalige
Torpedoversuchsanstalt und
Panzerreparaturwerkstatt (RWN)“



Baudenkmale lt. Denkmalliste der Stadt
Neubrandenburg vom 16.10.2018



Gewässerschutzstreifen

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Halle 2



Halle 20



Halle 14 und 15



Bildungszentrum im Norden, Weg am Steepengraben



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Historische Villa und Bürogebäude



Fläche für ruhenden Verkehr an der Bornmühlenstraße



Wohnbebauung im Nordosten



Nonnenhofer Straße mit Halle 12



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Uferweg und Einfriedung



Grünzug entlang ehem. Bahntrasse



Weg am Steepengraben und Einfriedung



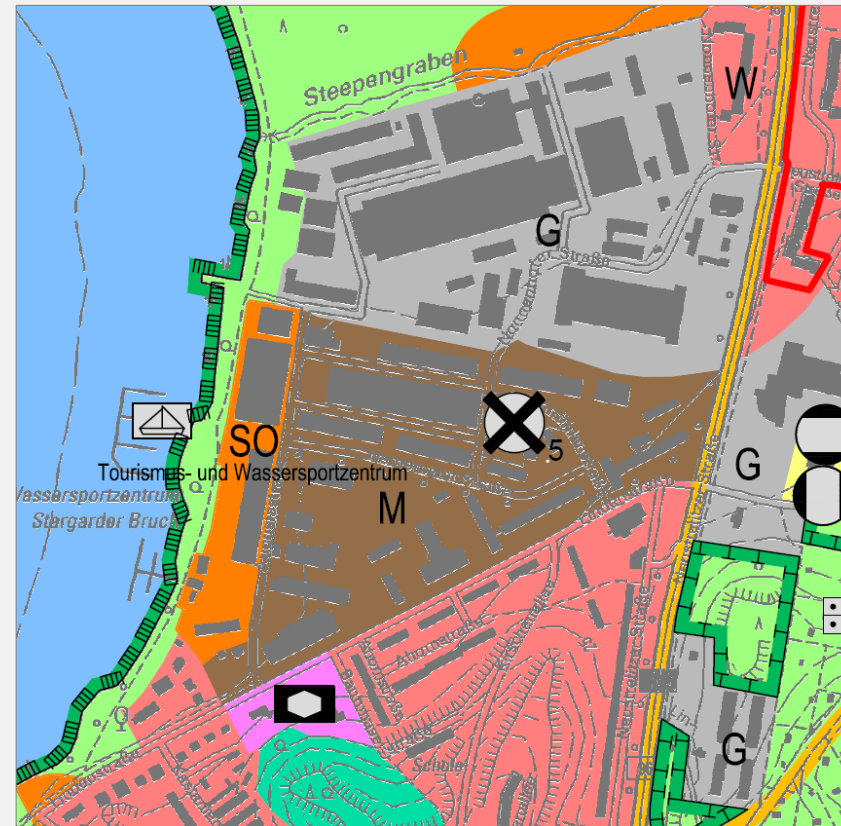
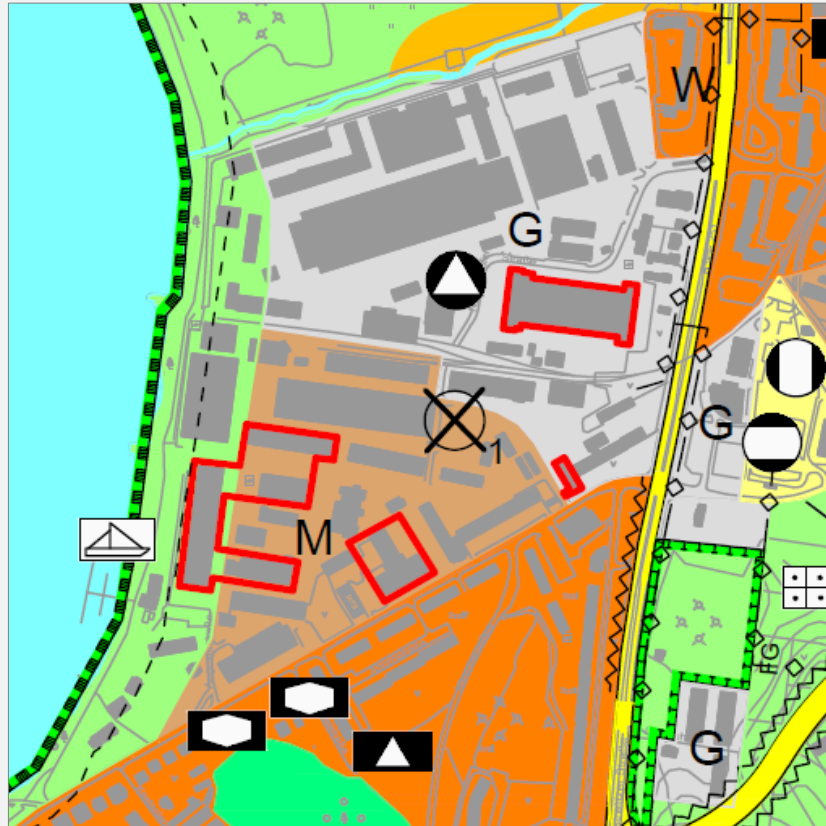
Nemerower Straße



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



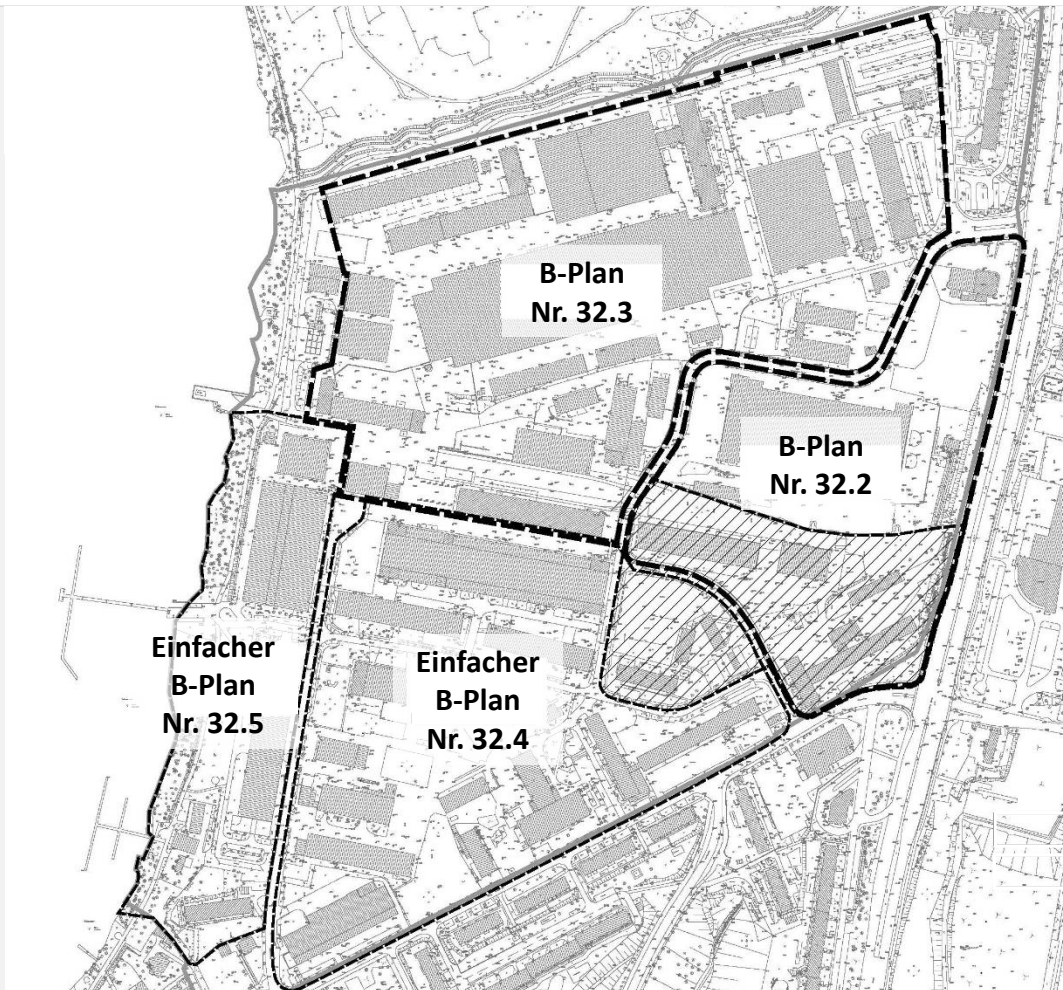
Flächennutzungsplan

- Links:
Rechtswirksamer FNP
Stand 02.06.2021
- Rechts:
Neuaufstellung Vorentwurf
Stand 04.06.2021
- ... Erweiterung der
gemischten Baufläche
- ... Sonderbaufläche
"Tourismus- und
Wassersportzentrum"
entlang des Seeufers

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Bebauungspläne

(Stand 06/2024)



Geltungsbereich Städtebaulicher Rahmenplan



rechtsverbindliche Bebauungspläne



Bebauungsplan (Verfahren ruhend)



Änderung von Bauleitplänen











STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Bestandsstruktur prägende Elemente, Sichtachsen

-  Baudenkmal
-  Gebäude mit Nummer
-  prägende Gebäude
-  Raumkante
-  wichtige Achsen zur Beachtung bei der Planung
-  Allee im Kontext historischer Planungen
-  von Bebauung freizuhaltende Bereiche aus Sicht des Denkmalschutzes
-  besondere städtebauliche Wirkung als Solitär erhalten
-  Uferbereich mit Erholungsfunktion
-  Nutzungen im / auf dem Wasser



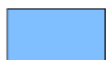

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Grün- und Freiraumstruktur Bäume, Vegetationsflächen

-  Grünfläche
-  Ufervegetation
-  Gewässer
-  Bestandsbaum (Laub- / Nadelbaum)

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Hauptnutzung im Bestand (01/24)

	Gewerbe / Dienstleistungen
	Gemeindbedarf
	Sondernutzung
	Wohnen
	öffentliche Grünanlage
	derzeit ohne Nutzung
	Verkehrsflächen

Einzelstandorte

	Einzelhandel		Gastronomie
	Kirche		Bildung
	Kultur		Sport
	Gesundheit		Wassersport
	Campingplatz		Parkplatz







STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



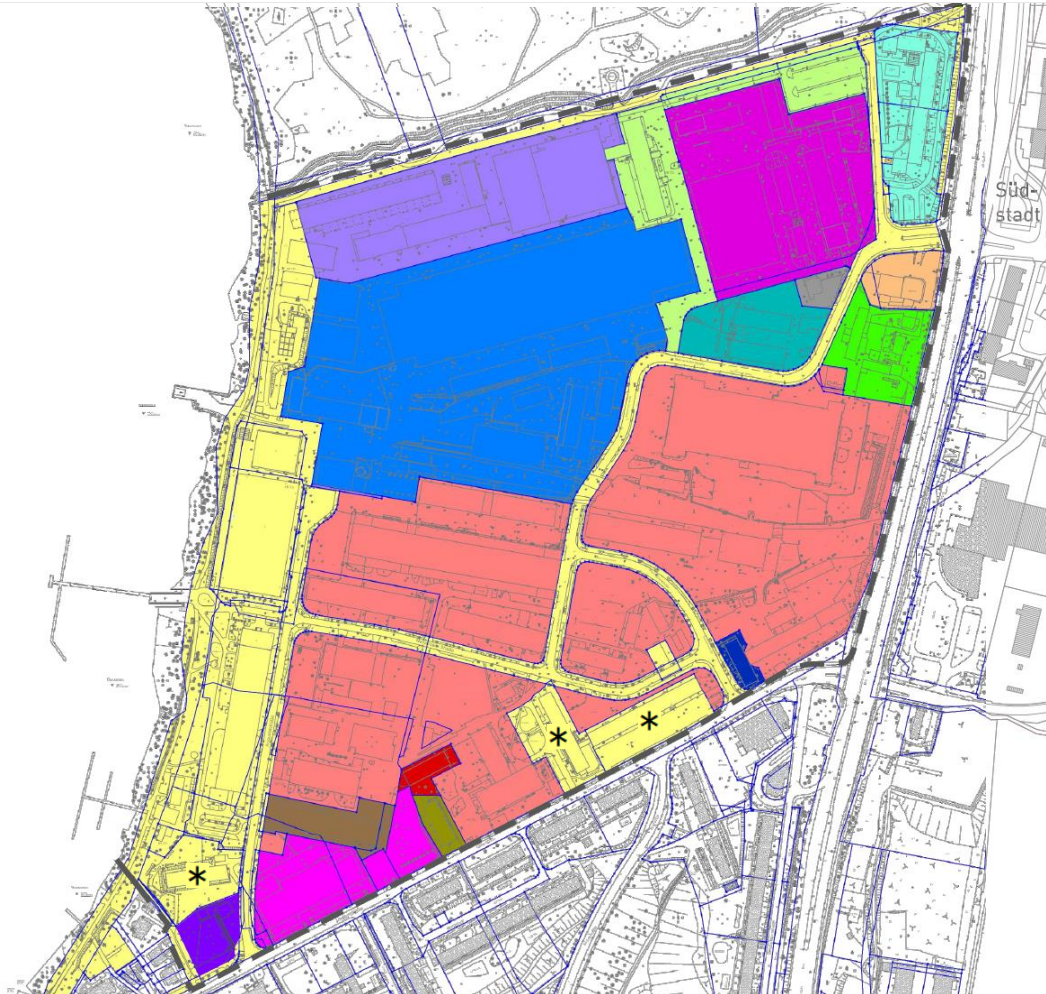
Umweltbelastungen, mögliche Nutzungskonflikte

-  potenzielle Lärmquelle
-  Verkehrsemissionen: hohe Belastung
-  Verkehrsemissionen: mittlere Belastung
-  angrenzende empfindliche Nutzung
-  Störfallbetrieb
-  möglicher Störfallbetrieb (unklar)

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Eigentumsverhältnisse (2024)

- Stadt Neubrandenburg
- * Verkauf geplant
- Privat 1
- Privat 9
- Privat 2
- Privat 10
- Privat 3
- Privat 11
- Privat 4
- Privat 12
- Privat 5
- Privat 13
- Privat 6
- Privat 14
- Privat 7
- Privat 15
- Privat 8
- Privat 16
- sonstige Eigentümer

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Leitbild

- Attraktiver, lebendiger Stadtteil am Wasser mit einer vielfältigen Mischung unterschiedlicher Nutzungen

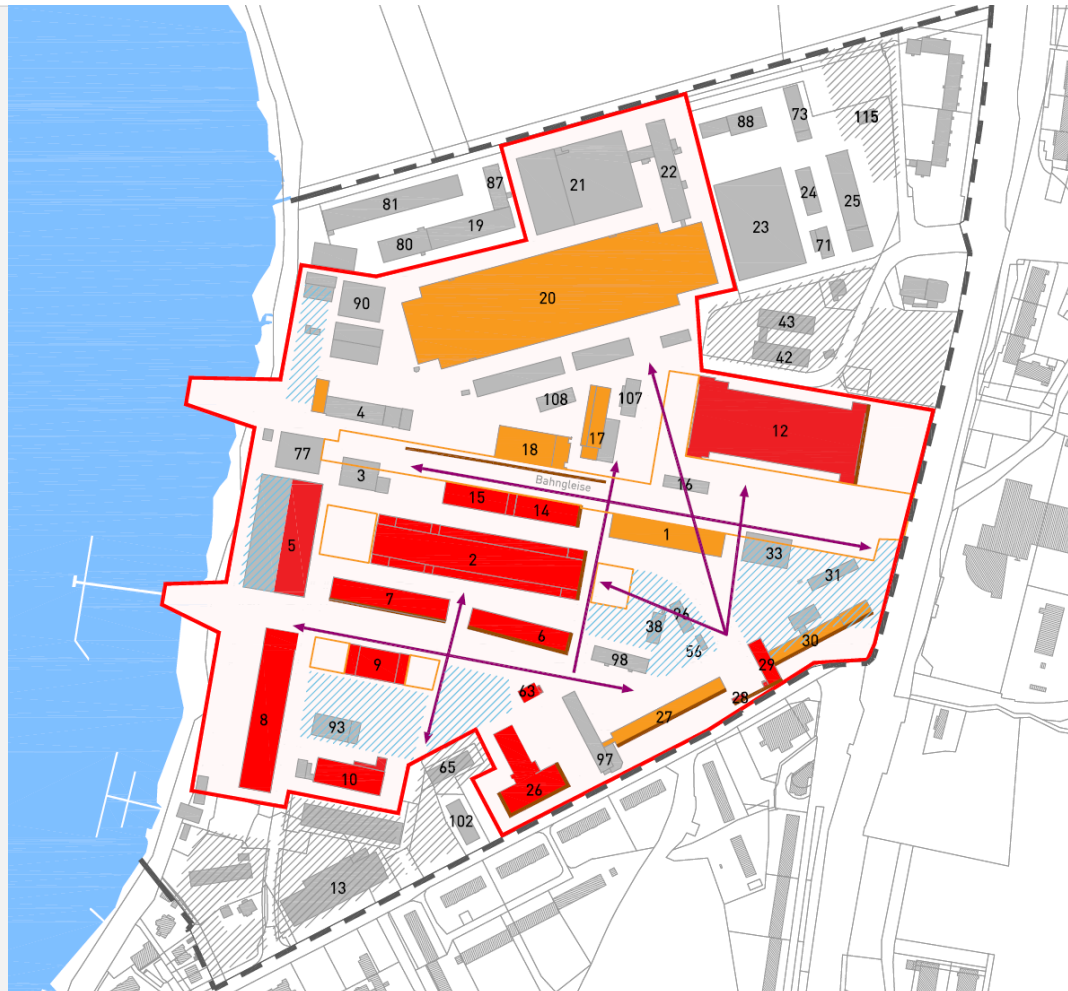
Zielrahmen

- Integration in das Stadtgefüge, stärkere Öffnung zur Umgebung, Öffnung von Sichtbeziehungen, Abbau von Barrieren, ergänzende Nutzungsangebote
- Breites Angebot an Arbeitsplätzen und Gewerbeflächen
Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe und ihrer Erschließung
- Städtische Nutzungsmischung
touristische, kulturelle, sportliche und Freizeitangebote, Belebung durch Wohnen
- Öffnung zum See - mit wasserbezogenen Nutzungen
- Erhalt der historischen Gebäude und ihrer prägenden Umgebungen
- Nachhaltige und umweltfreundliche Gebietsentwicklung
Nutzung von Verdichtungspotenzialen, Entsiegelung, Baum- und Gehölzpflanzungen









STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Übersicht zum Denkmalkonzept gem. Abstimmung Denkmalbehörde

-  Baudenkmal
-  Gebäudehülle denkmalgeschützt als Teil der baulichen Anlage
-  Abgrenzung der denkmalgeschützten Anlagen (Zwischenstand)
-  wichtige Sichtachse
-  Schauffront
-  von Bebauung freizuhaltende Bereiche
-  Veränderungspotenzial im Denkmalbereich
-  Veränderungspotenzial außerhalb des Denkmalbereichs

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET

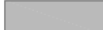






VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG





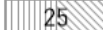


Nutzungskonzept

Baugebiete

-  GE - Gewerbe
-  GEe - eingeschränktes Gewerbe
-  MU - urban gemischte Nutzung
-  W - Wohnen
-  SO - Sondernutzung (mit Zweckbestimmung)

Sonstiges

-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  städtebauliche Neuordnung gem. städtebaulichem Konzept
-  Verlagerung von Nutzungen
-  Gebäude Bestand mit Gebäudenummern







STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



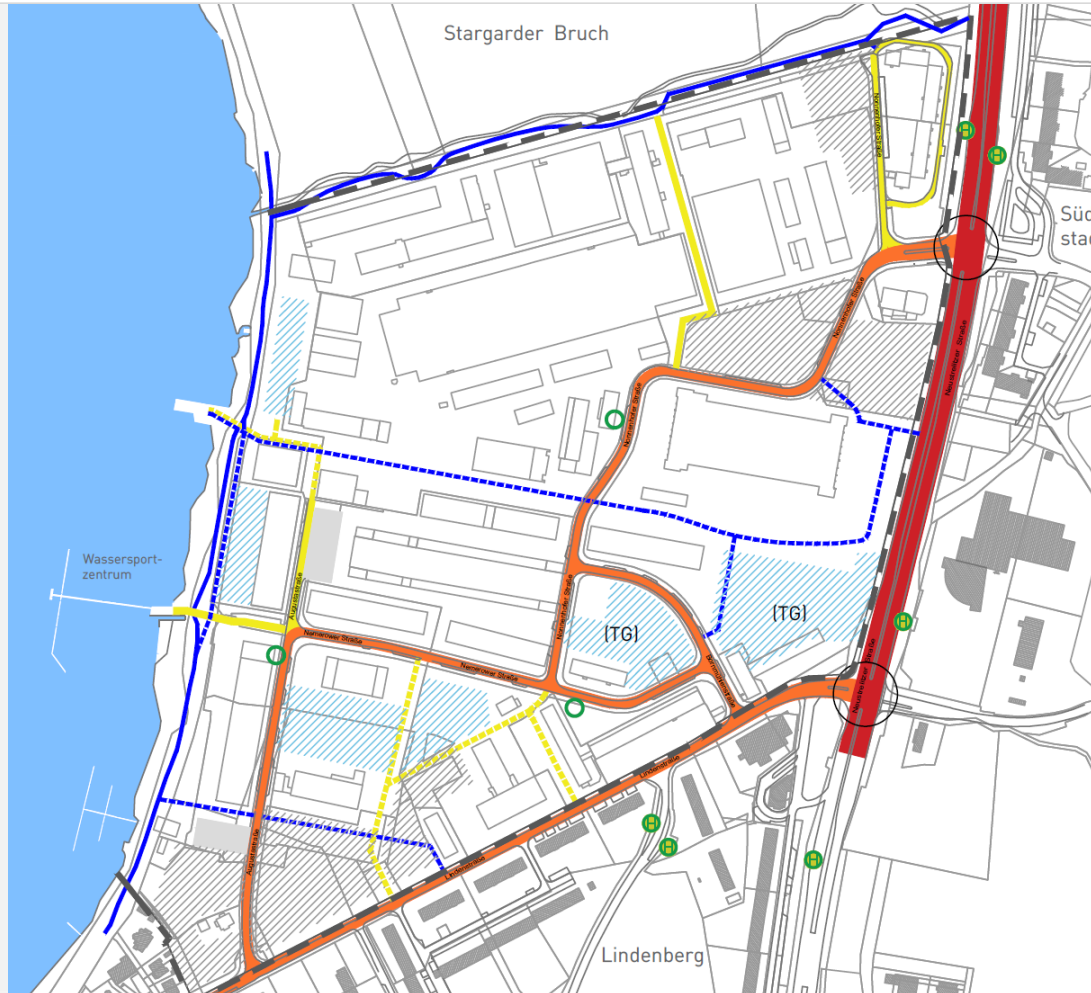
Freiraum- und Grünkonzept

-  Grünzug, grüne Wegeverbindung
-  Platzfläche, Umgestaltung Verkehrsraum
-  sonstige von Bebauung freizuhalten Fläche
-  Freiraumkonzept für Bereiche mit Veränderungspotenzial
- 25 Gebäude Bestand mit Gebäudenummern
-  Bestandsbaum (Laub- / Nadelbaum)
-  Baumstandort (Vorschlag)

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Verkehrskonzept

- Hauptverkehrsstraße (Bestand)
- Sammelstraße (Bestand)
- Straßen / Wege zur Erschließung (Bestand / Planung)
- Geh- und Radweg (Bestand / Planung)
- Öffentlicher Parkplatz mit Wendestelle (Planung)
- (TG) Standort Tiefgarage prüfen
- Bushaltestelle Bestand
- Bushaltestelle Prüfung
- Überprüfung der LSA (-Umlaufzeiten)
- Bereiche mit Veränderungspotenzial

Planungsstand Vorentwurf
Vorbehaltlich einer Überprüfung durch Verkehrsgutachter
und Abstimmungen mit Anliegern, Eigentümern,
Fachbehörden und Verkehrsbetrieb

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Städtebauliches Konzept

-  Gebäude Planung mit wichtiger Bauflucht und Geschossigkeit
-  Gebäude Bestand mit Gebäudenummer
-  öffentliche Straße (Fahrbahn)
-  Gehweg / (gemeinsamer) Geh- und Radweg
-  Platzfläche
-  Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
-  sonstige befestigte Fläche tlw. Entsiegelung anzustreben
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Spielfläche
-  Grünverbindung, Ufergrünzug
-  sonstige Grünfläche
-  Bestandsbaum (Laub- / Nadelbaum)
-  Baumstandort (Vorschlag)
-  oberirdische Heizleitung

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereiche mit Veränderungspotenzial

Teilbereich 1: Augustauer

Teilbereich 2: Südliche Lindenstraße / Augustastraße

Teilbereich 3: Augustastr. / Nemerower Str. / ehem. Luftschutzbunker

Teilbereich 4: Mittlere Lindenstraße

Teilbereich 5: Nemerower Straße

Teilbereich 6: Bornmühlenstraße / Nemerower Straße

Teilbereich 7: Bornmühlenstraße / Lindenstraße / Neustrelitzer Straße

Teilbereich 8: kleiner Bootshafen

Teilbereich 9: Freiraumachse zwischen See und Neustrelitzer Straße

Teilbereich 10: Wohngebiet Nordost / bfw / TFA

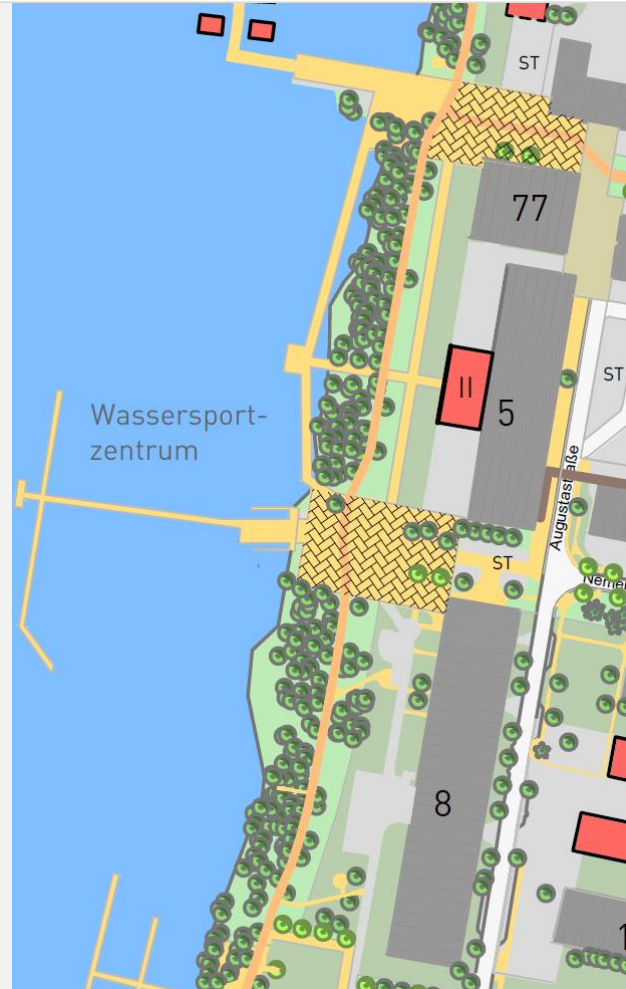
Teilbereich 11: Nördliche Uferzone

Teilbereich 12: Halle 12 und Umgebung

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 1: Augustaufer

- Öffnung für zwei multifunktionale Plätze – wasserbezogene Nutzungen und Aufenthaltsbereiche mit Blick auf den Tollenseesee, dem Hafen des Wassersportzentrums sowie der alten Slipanlage
- Neubau an denkmalgeschützter Halle 5, Richtung See (nach Abriss des nicht unter Denkmalschutz stehenden wasserseitigen Hallenanbaus)
- Erhalt und Nachnutzung Halle 77 (Gastro, Atelier, Sport o.ä.)
- Erhalt des Schilfgürtels und des prägenden Baumbestandes in der Uferzone, ggf. Öffnung kleiner „Sichtfenster“
- Option: Holzbohlenweg als Steg am Wasser
- Erhalt der Slipanlagen für Boote und Freihaltung der Zufahrten

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 2: Südliche Lindenstraße / Augustastraße

- Lineare Fortführung der Bebauung entlang der Lindenstraße und eines in Ost-West-Richtung verlaufenden neuen Grünzuges
- Neue Wohnbebauung südlich Halle 10 mit teilgeöffnetem Hofcharakter
- Erweiterung des SO Wassersport, Freizeit, Tourismus (u.ä.) südlich Halle 8, möglicher Standort für Beherbergung
- Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung an der Lindenstraße (Stadt villen / Einfamilienhäuser)

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 3: Augustastraße / Nemerower Straße / ehem. Luftschutzbunker

- Wesentlich störendes Gewerbe Halle 10 (Galvanik): bei Fortbestehen im Umfeld weiterhin nur gewerbliche Nutzungen möglich; bei Umnutzung zu einem „urbanen Gebiet“ auch Wohnungsneubau / Mischnutzung möglich
- Freihaltung der westlichen Stirnseite der Halle 9
- Neue Erschließungsstraße zwischen Lindenstraße und Nemerower Straße für zusätzliche Baufelder
- Neubebauung Bereich ehemaliger Bunker: entlang der Nemerower Straße und neu herzustellender Erschließungsstraße (siehe auch Bereich 4)
- Ergänzendes Wohngebäude ausgerichtet zum ersten Wohngebäude des Gebiets aus den 1930er Jahren und zur rückwärtigen Schauseite des Kulturhauses

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 4: Mittlere Lindenstraße

- Orientierung der Neubebauung an Raumkanten des früheren Kulturhauses an der Lindenstraße und zum rückwärtigen Erschließungsweg
- Ausreichender Abstand zum Kulturhaus, Einordnung einer kleinen Stellplatzanlage sowie ergänzender Freiraumnutzungen
- Objekte Nr. 27 und 97: weiterhin Nutzung für Verwaltung, Büros und Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Gliederung und Aufwertung der durch großflächig versiegelte Stellplätze geprägten Freiräume durch Baumpflanzungen und sonstiger Begrünung (insbesondere zur Lindenstraße)

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 5: Nemerower Straße

- Stärkung des Grüncharakters (Baumpflanzungen und Entsiegelung von Gebäudevorflächen)
- Neugestaltung des Übergangs zum seeseitig geplanten multifunktional nutzbaren Platzbereich
- Ausreichender Abstand der Neubebauung im Bereich früheren Bunkers (s. auch Bereich 3)
- Neugestaltung Knotenpunkt Nonnenhofer Straße

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 6: Bornmühlenstraße / Nemerower Straße

- Unveränderter Erhalt der neu ausgebauten Bornmühlenstraße
- Entwicklung eines tragfähigen Mischnutzungskonzepts, ggf. als „urbanes Gebiet“
- Freihaltung eines unbebauten Bereichs vor der östlichen „Schausseite“ der Halle 2, Nutzungsmöglichkeit für eine Stellplatzanlage
- Berücksichtigung einer Sichtachse vom Eingangsbereich an der Lindenstraße auf Schauseite der Halle 2

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 7: Bornmühlenstraße/ Lindenstraße/ Neustrelitzer Straße

- Mischnutzungskonzept als „urbanes Gebiet“ mit überwiegender Wohnnutzung
- Formulierung klarer Baukanten zu den umliegenden Straßen und Wegen
- Einbeziehung der Fläche der langgestreckten Halle Nr. 30 in die Neubebauung vertretbar, Erhaltung Schauseite zur Lindenstraße
- Städtebauliche Akzentuierung an der Neustrelitzer Straße mit V Geschossen
- Erhaltung der Eingangssituation an der Bornmühlenstraße mit den Pfortnerhäusern und dem denkmalgeschützten Objekt Nr. 29
- Prüfung der Einordnung einer Tiefgarage

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 8: kleiner Bootshafen

- Platzbildung am Tollensesee beim Anglerverein
- Erhalt des Stellplatzes für Nutzer des Anglervereins
- Fläche südlich für kleinen Beherbergungsbetrieb (Pension, Ferienwohnungen)
- schmaler Grünzug mit integriertem Weg
- Integration des dichten Baum- und Gehölzbestandes, insbesondere entlang des Ufers

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Teilbereich 9: Freiraumachse zwischen See und Neustrelitzer Straße

- Erhalt Halle 77, Platzbereich zw. Halle und alter Slipanlage
- Achse für Fuß und Rad folgt Bogen der früheren Gleisanlage (16 m Breite, tlw. verschwenkt / verschmälert je nach Eigentum, Erhalt der Fernwärmeleitung als Denkmal)

- Freihaltung der Achse von Bebauung, Begrünung durch Baumpflanzungen; im Westen grauere, industriellere Gestaltung, im Osten grünen Bestand aufgreifen
- geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen an Querung Nonnenhofer Str.
- Weiterführung zum und Gestaltung des östlichen Vorplatzes der Halle 12



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 10: Wohngebiet Nordost / bfw / TFA

- Vorhandene Wohnnutzung und ihre Außenräume unverändert
- Ergänzung Wohnungsbau Richtung Neustrelitzer Straße, V und VI Geschosse
- Gebäude früherer Hauptwache – Integration in Wohnbebauung bspw. als KITA
- Erhaltung des öffentlichen Weges TFA Steepengraben

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 11: Nördliche Uferzone

- ergänzende Uferbebauung nördlich Halle 77 unter Berücksichtigung des Baumbestandes
- Störepfindliche Nutzungen / Wohnen wegen Immissionen ausgeschlossen
- Prüfung der Umsetzbarkeit wegen Standort des unterirdisch vorhandenen Bauwerks zur Regenentwässerung des Gebietes
- belastbare Regenentwässerung für Gebiet bedingt Entwässerungskonzept
- Nutzung der Wasserlage möglich (schwimmende Häuser), auch Kombination mit Arbeitsstätten denkbar
- Freihaltung der alten Slipanlage für Boote, Sicherstellung der Anfahrtsmöglichkeit der Steganlage für Fahrgastschiffe (Versorgung / Wartung)

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Teilbereich 12: Halle 12 und Umgebung

- Halle 12: breites Nutzungsspektrum (Freizeit, Erholung und Sport), ggf. Integration von kleinem Einzelhandel oder Bildung
- Aufteilung in mehrere Nutzungssegmente; Dienstleistungsbetriebe in den Kopfbauten
- Freihaltung der Fläche südlich der Halle 12; Außenraumnutzungen z.B. für Sport und Spiel im Zusammenhang mit Hallennutzung
- Öffnen einer Sichtverbindung von der Neustrelitzer Straße auf die repräsentative Ost-Fassade der Halle 12 mit Wandbild; Gestaltung eines tlw. begrüneten Vorplatzes mit verschiedenen Wegebezügen
- Orientierung einer künftigen Bebauung im Norden zur Neustrelitzer Straße zur Bildung einer klaren, mehrgeschossigen Raumkante
- Bebauung Dreiecksfläche entlang der Nonnenhofer Straße, Aufwertung des Straßenraums, ergänzende Baumpflanzungen
- Für Neubebauung gesamtes Nutzungsspektrum eines eingeschränkten Gewerbegebiets denkbar; Wohnnutzung wegen gewerblicher Nachbarschaft nicht möglich

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET





VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG






Umsetzung in der Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung
(erforderliche Änderung ggü. FNP-Vorentwurf)

-  SO - Sondernutzung (mit Zweckbestimmung)
-  M - gemischte Nutzung

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

-  vorgeschlagene Geltungsbereiche
-  qualifizierter Bebauungsplan
-  einfacher Bebauungsplan

erforderliche Vertiefungen:

- Verkehr
- Artenschutz
- Altlasten
- Niederschlagsmanagement
- ggf. Gestaltungsleitfaden

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN EHEMALIGES RWN-GEBIET



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Umsetzung

Anwendung des besonderen Städtebaurechts?

- Prüfung einer Stadtumbaumaßnahme (§ 171 a-d BauGB)
- Förderfähigkeit aus Mitteln der Städtebauförderung?

Schlüsselmaßnahmen der öffentlichen Hand

- Freimachung von Entwicklungsflächen
- Konzeptentwicklungen für Einzelgebäude, insb. zu den Hallen 5 und 77
- Aufwertung der Uferzone
- Entwicklung der Verkehrsflächen und öffentlichen Räume
- Machbarkeitsstudie Freiraumachse
- Kommunikation der Planung (Internet, Faltblatt...)



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Vielen Dank!