

Das Gewerbegebiet *Eschengrund* (-Gerstenstraße, -Gartenbau, -Trockener Weg, -Chausseehaus) hat sich aufgrund seiner Lage an einer zentralen Ausfallstraße und der damit verbundenen Ausweisung von SO-Gebieten/Bau-, Heimwerker- bzw. Gartenbedarf und des „Gebietes besonderen Nutzungszwecks“ (Raststätte/Tankstelle) zu einem Handelsschwerpunkt entwickelt. Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung schließen eine Erweiterung dieser Konzentrationen in Zukunft aus, vorhandene Potenziale (z. B. 6,5 ha mögliche Verdichtungsflächen im Gebiet Trockener Weg) sind für Dienstleistungen gewerblicher Art zu erschließen. Die bisher entstandenen Folgenutzungen im Dienstleistungsbereich sind in ihrem Bestand zu stärken.

Bestandsgebiete (nach 1990 extensiv erschlossen)

Die größte der nach 1990 neu erschlossenen Gewerbeflächen weist der Flächennutzungsplan im Norden der Stadt aus - das Gewerbegebiet *Datzeberg-Nord* (ca. 42 ha) ist aufgrund seiner Stadtrandlage besonders für die Aufnahme produzierenden Gewerbes geeignet (GI-Nutzung im nördlichen und östlichen Teil möglich) und z. Z. zu ca. 63 % belegt. Die verbleibende Flächenreserve beträgt ca. 13 ha (netto).

Im Osten der Stadt werden mit den Gewerbegebieten *Fritscheshof Südost und Fritscheshof Ost* insgesamt ca. 49 ha als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Neben den bereits ansässigen Dienstleistern (vor allem Autoverkauf und -reparatur) und Baubetrieben ist in Zukunft eine Stärkung und Konzentration des Bau- und Ausbaugewerbes anzustreben - beide Gebiete lassen aufgrund ihres derzeitigen Belegungsgrades (jeweils ca. 90 % der stadteigenen Flächen) nur noch geringen Spielraum, der jedoch im Sinne der Nutzung möglicher Funktionsverflechtungen (Produktion, Transport, Verarbeitung von Baumaterialien) ausgeschöpft werden muß.

Das im Süden gelegene Gewerbegebiet *Lindenberg-Süd* (ca. 15 ha G, ca. 3 ha M) westlich der B 96 ist durch die Ansiedlung von Verwaltungsfunktionen (Landesversicherungsanstalt, Sparkasse) zu einem bürodienstleistungsgeprägten Standort - im Sinne eines verbindlich festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes - entwickelt worden. Es gewährleistet die Abschirmung westlich anschließender Wohnbereiche vor Immissionen entlang der Hauptverkehrsstraße. Reserven zur Gewerbeansiedlung bestehen auf 5,2 ha (Flächen Telekom und südlich der Tankstelle)

Umnutzungsflächen

Der Bereich *Wolgaster Straße/Demminer Straße* (ca. 17 ha) soll zum Teil aus dem bisherigen Gewerbeflächenbestand herausgelöst und aufgrund seiner integrierten Lage sowie einer besseren Verträglichkeit mit angrenzenden Wohngebieten einer anderen Nutzung zugeführt werden (GE_e/W/SO Kultur/Freizeit - vgl. auch Abschnitt 3.1.5 Wohnen). Die bisherige Versorgungsfläche/ Elektroenergie der e.dis (ehem. EMO) nordwestlich der Ihlenfelder Straße (1,3 ha) wurde aufgrund erfolgter Nutzungsaufgabe mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Süden der Stadt wurden aus dem seit 1992 größtenteils brachliegenden Gelände der ehemaligen *Industriellen Gewächshausanlage Tannenkrug* bereits ca. 25 ha bisherigen Gewerbeflächenbestandes zu Wohnbau- und gemischten Bauflächen umgewidmet (Bebauungspläne zum Wohn- und Gewerbepark „An der Landwehr“ liegen vor, vgl. auch Abschnitt 3.1.5 Wohnen).

Im Bereich des südlichen Teils des ehemaligen RWN-Geländes (ca. 11 ha) ist mittelfristig - zunächst beginnend entlang der Lindenstraße - die Entwicklung einer gemischten Nutzung anzustreben. Unter der Beachtung des Bestandsschutzes bestehender Gewerbebetriebe und unter Einbeziehung des bestehenden Büroarbeitsstättenpotentials (TIG) kann über die Zwischenstufe eines offenen Gewerbeparks später schrittweise eine Mischung auch mit anderen Funktionen (Sport/Erholung/ Beherbergung/Wohnen) erfolgen. Die Umsetzung dieser zunächst mit einer Mischgebietsauswei-

sung im Flächennutzungsplan verfolgten Zielstellung bleibt der nachfolgenden Planungsebene überlassen.

Der westliche Teil des Gebietes unterliegt in Form der Ausweisung des erforderlichen Uferschutzstreifens als Grünfläche bzw. als gemischte Baufläche ebenfalls einer Umnutzung (ca. 6 ha).

Im *Bereich des Augustabades südlich der Lindenstraße* werden ca. 3,2 ha ehemals bzw. derzeit noch gewerblich genutzter, teilweise brachliegender Flächen sowie ca. 0,6 ha Wald mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung“ dargestellt. Die angestrebte Umnutzung nach Abriss von Gebäuden und Flächenneuordnung soll in Ergänzung und unter Rücksichtnahme auf die bestehende Erholungs- und Freizeitfunktion des Strandbades erfolgen. Zur Sicherung und Entwicklung gesamtstädtisch und regional bedeutender Tourismuspotentiale mit Bezug zum Tollensesee und unter Rücksichtnahme auf angrenzende Schutzgebiete (FFH, LSG „Tollensebecken“) und den Wald (Nemerower Holz) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung seebezogene umweltverträgliche Nutzungen festzusetzen. Dabei soll Wohnen in untergeordneter Größenordnung nicht ausgeschlossen sein, wobei entsprechende Nutzungsverträglichkeiten auf verbindlicher Planungsebene zu prüfen sind.

Östlich des *Reitbahnsees* ist eine bisher überwiegend gewerblich genutzte, extensiv bebaute Mischgebietsfläche zur Umnutzung vorgesehen - sie wird entsprechend ihrer zukünftigen Zweckbestimmung als Fläche für den überörtlichen Verkehr (Ortsumgehung B 96/B 104), Grün- (Ausgleichsflächen) bzw. gemischte Baufläche (Bestandsschutz, Einordnung von Parkieranlagen und gewerblichen Nutzungen) ausgewiesen.

Südlich der Ortslage Weitin an der Wulkenziner Straße befindet sich eine seit 2004 aufgegebene Kaserne. Die Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Fläche zu einer solarorientierten gewerblichen Baufläche (ca. 6,3 ha) soll die städtebauliche Neuordnung und wirtschaftliche Verwertung des brachliegenden Konversionspotenzials ermöglichen. Die gleichzeitig mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommene Darstellung nördlich angrenzender Freiflächen als Grünfläche/(Gärten, Wiese) dient der Sicherung notwendiger Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung (Immissionsschutz). Die Abschirmung vor Lärmimmissionen soll außerdem durch entsprechende Vorkehrungen auf der Gewerbefläche gewährleistet werden (vgl. auch Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“).

Untersuchungsgebiete (langfristige Reserveflächen)

Aufgrund des überaus hohen Bestandes zu reaktivierender Gewerbebrachen und der verfügbaren neu erschlossenen Gewerbeflächen wird auf die großflächige Ausweisung weiterer potenzieller Gewerbeflächen verzichtet. Durch Bodenuntersuchungen bereits analysierte Fläche im Sinne einer Wachstumsreserve sind das Gebiet „Stadtblick“ Weitin (ca. 33 ha, langfristige Reserve GI-Flächen für produzierendes Gewerbe, an der B 104 Immissionsschutzvorkehrungen unter Rücksichtnahme auf das Wohngebiet "Malerviertel"/ehem. Weitin - Schlehenhecke) und „Nettelkuhl/Am Eschenhof“ (ca. 7 ha GI unter Rücksichtnahme auf vorher durchzuführende Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen).

Ergänzend sind für langfristige Planungen - u. a. durch die stadtnahe Trassenführung der zukünftigen A 20 bei Sponholz - Abstimmungen mit den Umlandgemeinden und der Regionalplanung zur Ausweisung von Industrieflächen in der Neubrandenburger Stadt-Umland-Region erforderlich (hier speziell stadteigene Gewerbeflächen in der Gemeinde Sponholz und Gewerbefläche Trollenhagen).

Planung - Büro/Dienstleistungen

Größere Standorte für Dienstleistungen (bes. Bürodienstleistungen) sind vor allem in den als gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereichen des Flächennutzungsplanes möglich.

führungsplanung der Ortsumgehung und der Erarbeitung der entsprechenden Netzkonzeptionen zu berücksichtigen.

Schwerpunkt für den Radverkehr bildet die Erweiterung der vorhandenen Radverkehrsanlagen zu einem kompletten Netz, das alle wichtigen Wohn-, Dienstleistungs-, Arbeits- und Freizeitstandorte verbindet. Bestandteil des Netzes sind straßenbegleitende Radwege, selbstständig geführte Radwege sowie verkehrsberuhigte Straßenabschnitte. Von großer Bedeutung ist dabei die Schaffung verkehrssicherer Radverkehrsverbindungen zu den Ortsteilen der Stadt. Im Netzkonzept (siehe Beiplan Nr. 19) sind alle bedeutenden Radwegrouten dargestellt.

Zum geordneten Abstellen von Fahrrädern sind an wichtigen Quell- und Zielpunkten des Radverkehrs die notwendigen Anlagen bedarfsgerecht einzuordnen.

Eisenbahnverkehr

Die in Neubrandenburg kreuzenden Eisenbahnstrecken Stralsund - Neubrandenburg - Neustrelitz und Bützow - Neubrandenburg - Pasewalk sollen nach dem ÖPNV-Landesplan Mecklenburg-Vorpommern bis 2007 für 120 km/h ausgebaut werden.

Durch diese Ausbaumaßnahmen werden grundsätzliche Voraussetzungen für die dringend notwendige Verkürzung der Reisezeiten geschaffen. Die Forderung nach Einbeziehung der Stadt Neubrandenburg in das Fernverkehrsnetz der Bahn wird weiterhin aufrecht erhalten. Eine direkte Einbindung der Stadt in den Fernverkehr ist sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung über Berlin notwendig. Kurzfristig muss die Aufnahme einer durchgehenden Verbindung Stettin - Neubrandenburg - Schwerin - Hamburg in den Fahrplan erfolgen.

Die Funktion Neubrandenburgs als Knotenbahnhof im Güterladungsverkehr muss aus städtischer Sicht bestehen bleiben. Sie kann mit den vorhandenen Netzen und Anlagen wahrgenommen werden. Die Anschlussbahnen und Umschlagplätze besitzen große Reserven für die Erweiterung des Güterumschlags über die Eisenbahn. Der ehemalige Großcontainerumschlagplatz südlich der Johannesstraße soll schrittweise zu einem Umschlagplatz für den örtlichen Güterverkehr ausgebaut werden. Mit der Anschlussbahn Gewerbegebiet Weitin können auch im westlichen Stadtgebiet neue Standorte mit Gleisanschluss angeboten werden. Die Maßnahmen zum Umbau und zur Erneuerung der Anschlussbahnen sind fortzuführen.

Generell besteht seitens der Deutschen Bahn AG und der Stadt ein gemeinsames Interesse an einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung nicht mehr bahnnotwendiger Flächen. Als Voraussetzung zur Schaffung verbindlichen Baurechts ist nach Fachplanungsrecht dazu die bahnseitige Prüfung der Entbehrlichkeit und die Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt notwendig. Entsprechend betroffene Flächen wie der Bereich ehemalige Ladestraße (westlich des Bahnhofs) und ehemalige Loksuppen (nördlich des Bahnhofs) sind im Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung bereits entsprechend der städtebaulichen Zielstellung als gemischte Bauflächen dargestellt.

Luftverkehr

Der zivil mitgenutzte Verkehrsflughafen in Trollenhagen bietet durch seine weitere Entwicklung gute Möglichkeiten, die Region auch international immer besser zu erschließen. Insbe-

sondere werden seit 1999 regelmäßige internationale Ferienflüge durchgeführt. Die inzwischen fertiggestellte A 20 wird mittelfristig für weiteres Wachstum sorgen. Tendenziell wird mit ca. 15.000 Flugbewegungen und 100-150.000 Passagieren pro Jahr zu rechnen sein.

Der Zunahme der Lärmimmissionen soll mit der formalen Ausweisung und konsequenten Einhaltung von Lärmschutzbereichen begegnet werden. Aus dem vorliegenden Entwurf dieses Bereiches ist ersichtlich, dass Auswirkungen auf das nördliche Stadtgebiet zu erwarten sind.

Im Westen der Stadt, südlich der Ortslage Weitin ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten gewerblichen Nachnutzung ehemaliger Militärflächen die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge geplant. Das für den Bau und Betrieb des Landeplatzes erforderliche Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz befindet sich in Vorbereitung durch den Vorhabenträger. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 ein Vermerk (in Aussicht genommene Planungen bzw. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften) als „Fläche für den Luftverkehr/Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge“ (ca. 1 ha).