





## Stadt Neubrandenburg

### Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

#### 2. 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 MV GmbH als Treuhänderischer  
Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg

Woldegker Strasse 2 - 4  
17033 Neubrandenburg

**Auftragnehmer:** Planungsgemeinschaft  
  
architektur:fabrik:nb Lutz Braun  
freier Architekt und Stadtplaner  
Nonnenhofer Straße 19  
17033 Neubrandenburg  
und  
petersen pörksen partner  
architekten + stadtplaner bda  
Kanalstraße 52  
23552 Lübeck

**Bearbeitung:** Dipl. Ing. Lutz Braun  
Dipl. Ing. Klaus Petersen  
Dipl. Ing. Doris Grondke

**Beratende**

**Fachplaner:** Kuttner & Kahl Landschaftsarchitekten  
  
St. Georgs Kirchhof 7  
20099 Hamburg  
und  
Masuch & Olbrisch  
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen  
Verkehrsplanung  
Gewerbering 2  
22113 Oststeinbek

Datum: April 2009



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Einleitung.....	4
0.1    Allgemeine Aufgabenstellung und städtebauliche Ziele.....	4
0.2    Bedeutung und Rechtsgrundlagen .....	4
0.3    Übergeordnete und städtische Planungen .....	4
1. Einbindung in die Region und Funktion Neubrandenburgs .....	5
2. Bindungen und Funktionen der Innenstadt .....	6
2.1    Baugeschichte und Denkmalschutz.....	6
2.2    Planerische Bindungen aus der verbindlichen Bauleitplanung und weitere Satzungen.....	7
2.3    Funktionale und stadträumliche Verbindungen mit den umliegenden Bereichen .....	8
3. Bestandsanalyse.....	12
3.1    Bauliche Veränderungen in der Innenstadt seit 1998.....	12
3.2    Stand der Sanierung im Wohnungsbau und bei den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen .....	13
3.3    Sanierungsbedarf.....	13
3.4    Städtebauliche Struktur und Gebäude .....	15
3.5    Freiraum .....	17
3.5.1    Öffentlicher Freiraum.....	17
3.5.2    Privater und halböffentlicher Freiraum.....	18
3.5.3    Spielplätze .....	18
3.6    Nutzung.....	19
3.6.1    Gemeinbedarfseinrichtungen .....	19
3.6.2    Arbeitsstätten.....	20
3.6.3    Wohnen .....	21
3.7    Einzelhandel.....	22
3.8    Verkehr.....	24
3.9    Ausgewählte Themen zur Umweltsituation.....	26
4. Planungen .....	27
4.1    Leitbild und Ziele .....	27
4.2    Gestaltung.....	28
4.2.1    Städtebauliche Räume und Straßennetz.....	28



## 2. FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN INNENSTADT – APRIL 2009

---

4.2.2	Gebäudeentwicklung und Raumwirkung .....	28
4.2.3	Besonders hervorzuhebende Bereiche .....	29
4.2.4	Untersuchungsräume und besondere Hinweise zur weiteren Planung.....	30
4.2.5	Hinweise zu Darstellungen für langfristige städtebauliche Ergänzungen und Korrekturen .....	31
4.2.6	Öffentlicher Freiraum.....	31
4.2.7	Privater und halböffentlicher Freiraum.....	33
4.3	Nutzung.....	33
4.3.1	Wohnen .....	33
4.3.2	Arbeitsstätten / Dienstleistung und Gewerbe.....	34
4.3.3	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	35
4.3.4	Besondere Freiraumnutzung.....	35
4.4	Fachplan Einzelhandel .....	36
4.5	Verkehr.....	38
4.6	Durchführung der Sanierung .....	41
5.	Anhang .....	45
5.1	Pläne und Abbildungen.....	45
5.2	Verzeichnis Gutachten.....	45



## **0. Einleitung**

### **0.1 Allgemeine Aufgabenstellung und städtebauliche Ziele**

Mit der 2. Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für die Innenstadt wird die Entwicklung der Innenstadt an die weiterentwickelten planerischen Zielsetzungen der Stadt angepasst werden.

Hierbei geht es im Wesentlichen um die konsequente Abwendung von der polyzentralen Entwicklungsstrategie für die Stadt. Hierzu liegen eine Reihe städtischer Entwicklungskonzeptionen wie z. B. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) oder der Wettbewerbsbeitrag der Stadt zum Landeswettbewerb „Zukunftsstandorte“, „City am See“ vor. Die Stadt ist seit Jahren bemüht mit den Komponenten Stadtgeschichte (z. B. Backsteingotik) und „City am See“ der Stadt nachhaltige Entwicklungsimpulse für den Stadt- und Naturtourismus und als Wohn- und Arbeitsort zu geben. Die bisherigen Ergebnisse zeigen erste Erfolge bei der Umsetzung in der Sanierung der Innenstadt und bei der Einbindung benachbarter Räume und Themen in den Prozess der Stadtentwicklung.

### **0.2 Bedeutung und Rechtsgrundlagen**

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

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

Der erste Rahmenplan wurde 1992 aufgestellt; seine erste Fortschreibung erfolgte 1999. Zwischenzeitlich wurden für die Stadt im Jahr 2000 die Stadtbildplanung (als Arbeitsgrundlage) sowie im Jahr 2003 der Einzelhandelsfachplan als wichtige Teilpläne des Städtebaulichen Rahmenplanes erarbeitet.

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

Mit der 2. Fortschreibung wird der Stand der Sanierung sowie der weitere Handlungsbedarf aktualisiert formuliert.

### **0.3 Übergeordnete und städtische Planungen**

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

- das Landesraumentwicklungsprogramm (LREP) vom 13.07.2005
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte (RROP) vom 22.07.1998 und das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) im Vorentwurf vom Januar 2008



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

- der Flächennutzungsplan (FNP), 4. Änderung, 2007
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 2006
- der Wettbewerbsbeitrag zum Landeswettbewerb „Zukunftsstandorte“ „City am See- Neue Ufer, Neue Chancen- Zukunftsstandort Neubrandenburg“, 2006 und 2007 (City am See)
- das Parkpflege- und Entwicklungskonzept „Kulturpark“, 2009

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

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

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

was eine Abkehr von der polyzentralen Stadtstruktur fundamentierte. Und weiter:

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

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

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

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

Um die Komponenten Stadterlebnis, Stadtimage, Leitbild der „Stadt am Wasser“ (Stadt der vier Tore am Tollensesee) zu steigern, hat die Stadt bereits vielfältige, nach außen wirksame Strategien, Konzepte und Planungen verfolgt. Insbesondere sei auf den Beitrag zum Landeswettbewerb Zukunftsstandorte „City am See – Neue Ufer, Neue Chancen – Zukunftsstandort Neubrandenburg“ verwiesen.

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

Als drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern ist Neubrandenburg das Oberzentrum der Region Mecklenburger Seenplatte. Die Stadt nimmt zentrale Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Dienstleistung, Bildung, Gesundheit und Kultur für eine Region mit etwa 400.000 Menschen wahr. Die Verbindung von städtischem Leben und Natur, der bis fast ins Zentrum reichende Tollensesee, Musik und Literatur sowie der Sport geben der Stadt ein besonderes Flair. Das Stadtimage für den Tourismus baut auf drei Säulen auf: Kultur genießen, Geschichte erfahren und Region erleben. Neben der kulturhistorischen Bedeutung der Stadt genießt Neubrandenburg, eingebunden in die mecklenburgische Seenplatte mit einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt, zunehmend neben dem Städte- und Kulturtourismus, für den Wasser- und Naturtourismus einen zunehmenden Stellenwert ein. Dazu lädt ein



mittlerweile über 200 km langes Rad- und Wanderwegenetz im Bereich des Tollensebeckens / Tollenseseregion ein, mit dem allein 37 km langen Tollensesee – Radrundweg.

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

Innerhalb der Stadt Neubrandenburg gibt es keine Sichtverbindung zwischen Innenstadt und See und damit eine erschwerte Wahrnehmung dieser räumlichen Nähe.

Für die Anbindung der Stadt in die Region sowie überregional sorgen die Bundesautobahn A 20, Bundes- und Landesstraßen. Letztere münden alle konzentrisch auf den Friedrich-Engels-Ring. Über den Ring wird zudem auch die Innenstadt erschlossen. Nördlich angrenzend an die Innenstadt liegt der Bahnhof. Mit der Bahn ist die Stadt mit den Großstädten Deutschlands verknüpft. In der Nord- Süd- Relation besteht die Verbindung nach Berlin und Stralsund (weiter zu den Fährverbindungen auf der Insel Rügen), durch die Ost- West-Relation die Verbindung nach Stettin/ Szczecin bzw. nach Rostock, Schwerin, Lübeck und Hamburg. Der Bahnhof wird jedoch nur durch Regionalbahnzüge bedient.

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

Die Stadt verfügt somit über eine gute Anbindung in das überregionale Straßen- und Schienennetz.

Die Innenstadt ist das Zentrum des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Kultur und Stadtgeschichte. Die Innenstadt ist aber auch Wohnort. Tagsüber sorgen geschäftliches Treiben und flanierende Museumsbesucher für ein lebendiges Stadtbild, abends geben Kulturveranstaltungen der Innenstadt das Erscheinungsbild.

Neubrandenburg baut an seinem Image einer liebens- und lebenswerten Stadt in der Landschaft der Mecklenburgischen Seenplatte. Damit erhält die Innenstadt, wegen ihrer einmaligen engen räumlichen Verflechtung mit dem Landschaftsraum des Tollensesees, eine besondere Rolle für die städtische Entwicklung insgesamt, die in der 2. Fortschreibung der Rahmenplanung Berücksichtigung finden muss.

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

Nach wie vor gibt es eine Reihe von Bindungen und Funktionen, die auch in der 2. Fortschreibung ihre Gültigkeit haben. Zu den Bindungen gehören die bauhistorischen Determinanten und der Denkmalschutz als kulturhistorisches Erbe, auch unter Berücksichtigung des Aspektes des Angebotes an den Kulturtourismus, dem in der 2. Fortschreibung ein besonderes Augenmerk zu widmen ist.

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

### **2.1 Baugeschichte und Denkmalschutz**

Aussagen zur Baugeschichte sind in dem Planwerk Neubrandenburg Innenstadt Denkmalflegerische Zielplanung (Verfasser: Reinhard Plewe, 1998) enthalten. Hier wird ebenfalls auf das umfangreiche selbstständige Planwerk zur Stadtgeschichte (Stadthistorische Untersuchung, Verfasser Reinhard Plewe, 1992) im Zusammenhang mit dem ersten Städtebaulichen Rahmenplan verwiesen. Stadthistorische Grundlagen und deren stadtgesterische Einbindung in die Planung wurden in der „Neubrandenburg Stadtbildplanung“, Ver-



fasser Stadtbauatelier Stuttgart/ bsr Neubrandenburg, 2000, vertiefend untersucht und Handlungsgrundsätze definiert.

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

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.

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

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

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

Alle Baudenkmale sind im Städtebaulichen Rahmenplan (Gestaltungsplan) kartiert.

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

### **Erhaltenswerte Bausubstanz**

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

### **2.2 Planerische Bindungen aus der verbindlichen Bauleitplanung und weiteren Satzungen**

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

gültig sind

- Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“, einschl. 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Pfaffenstraße/ Behmenstraße - Südost“

in Aufstellung

- Bebauungsplan Nr. 59 „Quartier Schauspielhaus“
- Bebauungsplan Nr. 47 „Hotelquartier/ Quartier Waagestraße“
- Bebauungsplan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“



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

Weiterhin gelten im Gebiet:

- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt vom 01.05.2001

sowie die

- Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg vom 04.10.2000

### **2.3 Funktionale und stadträumliche Verbindungen mit den umliegenden Bereichen**

Mit der Aufgabe des früheren polyzentralen Leitbildes verfolgt die Stadt 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.

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

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

#### **Verbindungen Stadt, Landschaft und Freiraum**

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

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

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

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

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



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

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

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

Die beiden Zufahrten zur Innenstadt, Stargarder Straße und Große Wollweber Straße sind in ihrer funktionalen Ausbildung zugunsten der Entreewirkung gestalterisch zu überarbeiten, auch sollten sie zugunsten der fußläufigen Verbindung innerhalb der Wallanlage umgestaltet werden.

### **Verkehr, Straßen und Wege**

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

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

Am Ring sind beidseitig Radwege vorhanden.

Die Innenstadt wird über die Stargarder Straße im Norden und die Große Wollweber Straße 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 ist 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 „Parkgareroben“ umgesetzt.

Geplant ist eine innerörtliche Umgehungsstraße, die zu einer verkehrlichen Entlastung des Friedrich–Engels–Rings beitragen soll. Mit den sich daraus ergebenden Umbaumaßnahmen am Ring können die Verflechtungsräume wie am Bahnhof, zu den Dienstleistungsstandorten und zu den Quartieren jenseits des Rings, sowie zum „Kulturpark“ jeweils mit der Innenstadt intensiver verbunden werden.

### **Funktionale Verknüpfungen**

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

Am äußeren Rand des F.-Engels- Rings liegen neben den Bahnhöfen (der Bahn und des Busverkehrs), die Gerichte, 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 Störungen, da die Dienstleistungsstandorte in dieser Zone, bedingt durch die Einschränkung der Nutzungszeiten, keine Vitalisierungsimpulse geben.

Zu den Bereichen gehören:

- Bereich ZOB / Bahnhof im Norden mit unkomfortabler Anbindung an die Innenstadt, sowie der Barrierebildung durch die Gleisanlagen zur Nordstadt (hier unmittelbar angrenzend das Vogelviertel) für den Fuß- und Radverkehr
- Bereich Rathausumfeld/ Katharinenstraße vor allem mit gestalterischen Mängeln im Freiraum
- Bereich Am Oberbach/ Vierrademühle/ Vor dem Treptower Tor, mit Anbindung an den Kulturpark, der keine zufriedenstellende Anbindung an die Innenstadt besitzt, infolge fehlender Wegeverbindungen und mangelnder Freiraumgestaltung
- Bereich des Jahnviertel, der keine zufriedenstellende Anbindung an die Innenstadt besitzt, insbesondere durch Nutzungsschwächen der Gebäude am Friedrich- Engels-Ring
- Bereich Vor dem Stargarder Tor, mit Mängeln bei der Verknüpfung zum Sportzentrum und zum „Kulturpark“, sowie zu dem südöstlich angrenzenden Freiraum, durch fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen
- Bereich ehemaliges Gaswerk, mit Mängeln bei der Verknüpfung mit der Innenstadt, insbesondere gibt es Nutzungsschwächen der Bestandsgebäude

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

- der Hochschul – Campus
- die Gymnasien- Standorte (Campus) im Kulturpark
- die Sporteinrichtungen in den Bereichen am Jahnsportforum und am Gätenbach, sowie
- der „Schul – Campus“ an der Katharinenstraße / Ziegelbergstraße.

Das nach 1990 gezielt entwickelte „Bankenviertel“ zwischen Woldegker Straße und Ziegelbergstraße, östlich der Innenstadt, muss Fuß- und Radweg technisch besser angebunden werden und eine Aufwertung des Freiraums erfahren. Das betrifft ebenso das Areal nördlich der Woldegker Straße mit dem Werksgelände Webasto, der AOK, aber auch dem Katharinenhof im Bereich Pferdemarkt / Woldegker Straße. Hier ist nordöstlich der Innenstadt eine interessante (quantitativ und inhaltlich) vielfältige Arbeitsplatzmischung in Innenstadt Nähe vorhanden, die diese Lagegunst nutzt und zu ihrer Belebung beiträgt.

Der Bereich „Vor dem Treptower Tor“ besitzt hinsichtlich der Verknüpfungsmöglichkeiten besonders günstige Voraussetzungen, indem das Potenzial des Freiraums (Oberbachbereich) ausgenutzt wird. Mit dem nahe zur Innenstadt gelegenen Hochschulcampus und dem Oberbachzentrum (Einzelhandel, Verwaltung, Dienstleistung) liegen in diesem Bereich stadtzentrale Einrichtungen, die an die Innenstadt besser anzubinden sind.

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

Mit dem Oberbach befindet sich ein Gewässer unmittelbar vor der Innenstadt. Die historische wasserseitige Erschließung der Innenstadt kann eine Reminiszenz erfahren und gege-



benenfalls langfristig in Teilen wieder hergestellt werden. Die Wiedereinrichtung der Fahrgastschiffahrt, die gestalterische und funktionale Aufwertung des Bereiches „Vor dem Treptower Tor“ kann zu einem besonderen Highlight in der Stadt für Einwohner und Besucher werden.

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

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

### **Stadtgestalterische Belange**

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

- Bahnhofsvorplatz
- Platz an der Bernhardstraße
- Platz an der Jahnstraße
- Platz an der Werderstraße/ Schillerstraße
- Platz vor dem Rathaus, Umfeld „Bankenviertel“

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

- Parkpflege- und Entwicklungskonzept „Kulturpark“
- Städtebaulicher Rahmenplan für das Ergänzungsgebiet zur Innenstadt „Vor dem Treptower Tor“
- Städtebaulicher Rahmenplan Nordstadt/ Ihlenfelder Vorstadt
- Sanierung Friedrich-Engels-Ring / Verbindung Neutorstraße – Katharinenstraße



### 3. Bestandsanalyse

#### 3.1 Bauliche Veränderungen in der Innenstadt seit 1998

Die Veränderungen, insbesondere seit 1998, sind in der Karte – Sanierungsstand – enthalten.

Veränderungen, die die Innenstadt prägen:

- KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG und der Marienkirchplatz
- das Marktplatzcenter
- Bebauung auf der Südseite der Treptower Straße (Block 15)

Sanierung historischer Gebäude

- die Kunstsammlung Neubrandenburg in der Großen Wollweberstraße, mit neuem Anbau
- die Theaterwerkstätten in der 4. Ringstraße

Straßen und Verkehrsanlagen

- die Tiefgarage unter dem Marktplatz wurde in Betrieb genommen
- die 1., 3. und 4. Ringstraße saniert bzw. erneuert
- die Straßenräume der Wartlaustraße und der Treptower Straße (beide abschnittsweise), sowie die Schulstraße und die Straße An der Marienkirche erhielten eine Neugestaltung.

Plätze

- die Sanierung des Marktplatzes steht vor dem Abschluss
- der Synagogenplatz hat eine neue Gestaltung erfahren

Abriss

- die ehemalige Baustelleneinrichtung in der Neutorstraße (Kindergarten, später Sparkasse), gegenwärtig werden die Freiflächen als Interimslösung zum Parken genutzt; für die Bebauung des „Neutorkarree“ wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, der bisher nicht umgesetzt werden konnte
- der Krankenhauskomplex in der Pfaffenstraße aus den 70er Jahren (nach Nutzungsverlagerung); Das Fachwerkhaus aus den 1930er Jahren blieb erhalten. Auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes (SRP) 1998 wurde für diesen Bereich ein Bebauungsplan erarbeitet und durch Ausschreibungen erfolgt die Umsetzung
- aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes mussten Gebäude in der Großen Wollweberstraße, Nr. 19, 31 und 36 und sowie in der 3. Ringstraße, Nr. 313 entfernt werden; Die dadurch entstandenen Lücken sind bereits oder sollen wieder geschlossen werden.
- Neutorstraße 6a (historische Brauerei)
- das Filmtheater (Brandruine) am Stargarder Tor
- in Folge eines Brandschadens musste das Gebäude Stargarder Straße 41 bis auf den Keller abgetragen werden

Stadtbefestigung

- die begonnene Sanierung der Stadtmauer wurde weitergeführt



- die Wallsanierung ist bis auf wenige Abschnitte umgesetzt worden

### Neubauten

- Lücken in der Großen Wollweberstraße, Nr. 28 und Kleinen Wollweberstraße, Nr.9, 15, 17, 28, 30 sowie in der Pfaffenstraße, Nr. 2 und 20 sind geschlossen worden.
- im Block 14, Bereich „Kleine Wollweberstraße / 3. Ringstraße“, Reihenhäuser; Im Block 24, an der Ringstraße, wurden Häuser für altersgerechtes Wohnen errichtet.
- Marktplatzcenter (Block 11 vollständig überbaut, Überbauung 1,0)
- Wohnungsbau an der Pfaffenstraße, 4. Ringstraße, Behmenstraße im Block 26

### 3.2 Stand der Sanierung im Wohnungsbau und bei den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

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

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

- beispielsweise in gutem Zustand, durch die Sanierung: z. B. Kunstsammlung Neubrandenburg, Schauspielhaus, KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG
- unsaniert beispielsweise: HKB, Franziskanerkloster, Toranlagen der mittelalterlichen Wehranlage, Kindertagesstätte Badstüberstraße

Der Sanierungsbedarf bei den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist vergleichsweise zu den Wohngebäuden hoch einzuschätzen.

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

### 3.3 Sanierungsbedarf

Im Nachfolgenden wird an Hand eines Überblicks der weitere Planungsbedarf genannt. Für einige Umgestaltungs- / Neuordnungsbereiche ist gegenwärtig die künftige Nutzung noch nicht abschließend geklärt. Hierzu wird im Städtebaulichen Rahmenplan eine Vorzugslösung dargestellt und eine Variante ausgewiesen bzw. Untersuchungsräume markiert.

Neuordnung infolge Funktionsverlagerung

- Block 5, infolge Funktionsverlagerung der Schule
- Block 10, infolge Funktionsverlagerung der Schulsporthalle

Neuordnung in Untersuchungsräumen ohne Festlegung auf eine Zielstellung

- vorrangig zur Einzelhandelsentwicklung in den Blöcken 13, 18

Neugestaltung von Straßenräumen

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



### Städtebauliche Missstände

- fehlende bzw. unmaßstäbliche Raumkanten in der Waagestraße/ Kleine Wollweberstraße
- unmaßstäblicher Baukörper der Sporthalle Krämerstraße
- fehlende Raumkanten und Gebäudekubaturen im Block 3, nördlicher Teil
- fehlende Raumkanten und Gebäude an der 5. Ringstraße (Block 9 und 13)
- fehlende stadtbildprägende Gebäude, Große Wollweber Straße 19 und Stargarder Straße 39 und 41
- fehlende Gestaltung der Bereiche an der Torinnenseite, Friedländer Tor und Treptower Tor, am Neuen Tor (Nordseite)
- fehlende Gestaltung der Bereiche nördlich vom HKB, Block 7, und am solitärartigen Gebäude an der Darrenstraße im Block 1
- fehlende Bebauung im Neutor – Karree im Block 18
- fehlende Bebauung in der Neutorstraße im Bereich Kaufhof
- Fehlstellung der Sporthalle im Block 24

### Mängel an Gebäuden

- Sanierungsbedarf bei den Anlagen der Stadtbefestigung, insbesondere bei den Toranlagen (Friedländer Tor, Stargarder Tor und Treptower Tor) sowie abschnittsweise der Stadtmauer (Wiederherstellung der Mauerkrone)
- ehemalige Mädchenschule, Poststraße 3

### Misstände durch Leerstand

- Leerstand des ehemaligen Postamtes, Stargarder Straße 1
- Leerstand des denkmalgeschützten ehemaligen Marstalls, Behmenstraße 14
- Misstände durch Nutzungsveränderungen
- voraussichtliche Nutzungsänderung in den Gebäuden der Polizeidirektion, Block 2
- bezüglich der Einzelhandelsentwicklung: Nutzungsschwäche im Block 16 (Hotelblock) und fehlendes „Knochenende“ in der östlichen Turmstraße (Blöcke 13,18)

### Stadtgestalterische Misstände angrenzend an die Innenstadt

- Gestaltung der Bereiche vor den Toren und Stadtzufahrten bezüglich der Zuwegungen, Querungsmöglichkeiten, Erreichbarkeit über den Friedrich-Engels-Ring hinweg und für die Bereiche auf der äußeren „Ringseite“
- fehlende Platzgestaltung im Ringbereich (z. B. Bahnhofsvorplatz und Rathausvorbereich, außerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Neubrandenburg“)

### Misstände in der Erschließung angrenzend an die Innenstadt

- fehlen zusätzlicher funktioneller Übergänge (historische) für Radfahrer und Fußgänger über den Ring (z. B. Badeweg)



Im Bereich des Straßenbaus besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

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

In der Planung befindliche Maßnahmen:

- Entwicklung des Hauses der Kultur und Bildung (HKB) zum Medien- und Veranstaltungszentrum (MVZ)
- Sanierung des Franziskanerklosters zum Regionalmuseum
- Block 26 „Altes Krankenhaus Pfaffenstraße“, hier Fertigstellung der Blockrandbebauung und Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhauses

### **3.4 Städtebauliche Struktur und Gebäude**

#### **Veränderungen**

Nach 1998 kam es durch Neubebauungen zu entscheidenden Veränderungen im Stadtgrundriss. Die Innenstadt wurde wieder „dichter“ und die räumliche Situation spannungsreicher. Durch den Bau des Marktplatz-Centers und der Neubebauung Treptower Straße/Südseite sind Straßenräume wieder entstanden.

Nach dem Abriss des überwiegenden Teils des Krankenhauses in der Pfaffenstraße konnte eine kleinteilige maßstäblich angepasste Bebauung bereits fast vollständig realisiert werden. Daneben sind an mehreren Einzelstandorten kleinteilige Lückenbebauungen entstanden.

#### **Baustruktur des Wiederaufbaus nach 1945**

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

#### **Historische Altstadtteile, Parzellenstruktur**

Für die historisch gewachsene Altstadt im Süden der Innenstadt wird ein speziell für diesen Bereich entwickeltes Konzept der behutsamen Erneuerung weiter umgesetzt. Hier ist besonderer Wert auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Parzellenstruktur mit Einzelgebäuden, als Beitrag für städtische Vielfalt und Nutzungsmischung zu legen. Bei der Sanierung dieses Bereiches sind die städtebauliche Eigenart und die Maßstäblichkeit besonders zu beachten.

Insbesondere hier, eben auch in den Baustrukturen der 50/60er Jahre wird Wert auf die Erzielung gemischter Eigentumsformen gelegt.

Die Stärkung des eigengenutzten Wohnraums und Gewerberaums steht dabei im Vordergrund.

Als verbindendes Element dieser beiden unterschiedlichen Stadtbereiche, soll für den öffentlichen Raum, ein durchgängiges Gestaltungskonzept entwickelt werden, auf Grundlage des überlieferten, historischen Stadtgrundrisses mit erhaltenem Straßenraster. Dabei ist der



Straßenhierarchie Rechnung zu tragen, wie z. B. der besonderen Gestaltung der Turmstraße und der Treptower Straße als Fußgängerzone und dem Marktplatz als zentralem Ort.

### Entwicklungschancen

Für den öffentlichen Raum werden folgende **Schwerpunkte** gesehen:

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

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

- Erhaltung von Bauqualitäten (z.B. der 1950er Jahre in der Badstüberstraße)
- zukünftig vorzunehmende Ergänzungsbauten sollten standortgerechter und kleinteiliger wirken als jene Bebauungen, die zwischen 1950 und 1990 vorgenommen wurden; Ausnahmen hiervon müssen (gemäß des Verhältnisses von Besonderem und Allgemeinem) Solitäre bleiben, die die Berücksichtigung der Gebäudelängen und Traufhöhen gewährleisten.
- Herbeiführung eines Dreiklangs aus: Wiederaufbauarchitektur, Vorkriegsbebauung und heutigen Ergänzungen.

Beachtenswert ist die Fernwirkung der Innenstadtansichten. Die allseitigen Hochflächen um die Stadt bieten mannigfaltige Sichtbeziehungen und machen die Silhouette der Innenstadt gut erlebbar. Die Dominanz der beiden Türme (Marienkirchturm/ heute KONZERT-KIRCHE NEUBRANDENBURG aus dem Mittelalter bzw. der Ergänzung im 19. Jahrhundert und dem HKB – Turm aus dem 20. Jahrhundert) ist dabei unumstritten zu beachten. Der Umgang mit dem Hochhaus in der Waagestraße ist zu untersuchen.

Darüber hinaus ist die harmonische Höhenentwicklung des Bestandes zu erhalten.



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

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

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

### 3.5 Freiraum

#### 3.5.1 Öffentlicher Freiraum

Die öffentlichen Freiräume tragen zur Attraktivität der Innenstadt bei.

Zu den öffentlichen Freiräumen der Innenstadt gehören:

Die beiden Hauptplätze

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

Kleinere Plätze:

- Vortorbereiche, innenseitig
- Endpunkt der Straßenachse vor dem Fangelturm
- Platz an der Darrenstraße, mit dem palaisartigen Solitärgebäude
- östlicher Abschluss Turmstraße

Bis auf den Marienkirchplatz, unter dessen Altbäumen schattige Plätze zum Aufenthalt einladen, wird das äußere Erscheinungsbild des öffentlichen Freiraums von einem steinernen Bild bestimmt, welches auch der Historie entspricht. Der neu gestaltete Marktplatz, der von einem städtischen Treiben gefüllt werden wird unterwirft sich ebenfalls diesem Prinzip.

Der grüne Aufenthaltsbereich ist die Wallanlage.

Anders, als in Altstädten, 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 leisten.



### 3.5.2 Privater und halböffentlicher Freiraum

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

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

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

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

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

### 3.5.3 Spielplätze

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

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

Ein weiterer öffentlicher Spielplatz ist vor dem Stargarder Tor geplant.

Im Innenbereich der Wohnblöcke liegen die sogenannten privaten Spielflächen im Wohnumfeld, die den Innenstadtkindern zugute kommen. Diese richten sich an die Altersgruppe 0- 5 Jahre.

Die Wallanlagen und der Kulturpark bieten hier ein ergänzendes Angebot.



### 3.6 Nutzung

#### 3.6.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Schulen, Kindertagesstätten, soziokulturelle Einrichtungen

Die Innenstadt besitzt zwei Schulstandorte:

- die Integrierte Gesamtschule Mitte (IGS Mitte) in der Krämerstraße
- die evangelische Schule in der Schulstraße

Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt Schulen, die ebenfalls eine Beschulung von der 1. bis zur 12. Klasse ermöglichen (z.B. die „Fritz-Reuter-Schule“ in der Katharinenstraße, das „Lessing-Gymnasium“ in der Lessingstraße, die Erweiterung der evangelischen Schule am Windbergsweg und das „Sportgymnasium“ in der Schwedenstraße).

Die bestehenden Kindertagesstätten

- in der Darrenstraße, in Trägerschaft der evangelischen Kirche (inzwischen saniert)
- und in der Badstüberstraße (z. Z. Vermietung – Neubauverpflichtung bei Kauf)

werden weiter betrieben.

In Wiekhäusern und bezüglich der ausgewiesenen Einzelhandelseinrichtungen „abgelegenen“ Ladenbereichen werden Flächen für soziokulturelle Nutzungen in Anspruch genommen, deren „Verortung“, inhaltliche Ausrichtung und Daseinsdauer wechseln. Demzufolge wird auf die Auflistung an dieser Stelle verzichtet.

In der Badstüberstraße gibt es eine Jugend-Freizeit-Einrichtung.

In der Friedländer Straße bestehen ein Seniorenbüro sowie eine Seniorenbegegnungsstätte.

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

Für die Integrierte Gesamtschule Krämerstraße (IGS Mitte) sieht der Schulentwicklungsplan (12. Fortschreibung 2008) einen Standortwechsel vor (Verlagerung in die angrenzende Südstadt).

#### Kultureinrichtungen

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

Für die Sanierung und Umnutzung zum Medien- und Veranstaltungszentrum liegt eine Planung vor, die der Idee der Abkehr von der polyzentralen Stadt stringent folgt. Im modernisierten HKB sollen eine Vielzahl von derzeit auf unterschiedlichen Standorten verteilte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen konzentriert werden.

Im Treptower Tor befindet sich das Regionalmuseum Neubrandenburg. Es hat Außenstellen in der ehemaligen Volkshochschule/Mädchenschule an der Poststraße, in der Vierrademühle und nutzt auch einige Wieckhäuser, sowie im Turm der KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG.

Langfristig ist das Regionalmuseum auch weiterhin, der Idee der Formulierung einer „Museumsmeile“ folgend an diesen Standorten etabliert.



Lediglich der Standort der Vier-Rade-Mühle wird aufgegeben. Dafür wird das Franziskaner – Kloster als Teil des Museums saniert.

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

In der Pfaffenstraße findet man – als Teil der Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg-Neustrelitz – das Schauspielhaus. Es konnte im Block 25 um neue Funktionen erweitert werden. Der ehemalige Pferdestall an der 3.Ringstraße wird ebenfalls durch die Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg-Neustrelitz genutzt.

Da das Schauspielhaus dort 2003 neue Theaterwerkstätten und eine Probebühne erhielt, brauchen die diesbezüglichen Neubauvorgaben des bisherigen Rahmenplanes nicht mehr berücksichtigt zu werden, d.h. der Einzelstandort für die Probebühne wird aufgegeben.

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

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

### **Kirchliche Einrichtungen**

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

Die Landeskirchliche Gemeinschaft besitzt Gebäude in der Behmenstraße 16 und nutzt diese für Veranstaltungen.

### **Medizinische Einrichtungen**

Das Gebiet ist ausreichend medizinisch versorgt.

Durch die Beibehaltung der ehemaligen Poliklinik und der Entwicklung zum Ärztehaus besteht im Block 21 eine Konzentration von Einrichtungen. Daneben gibt es zahlreiche Einzelpraxen.

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

### **3.6.2 Arbeitsstätten**

Traditionell ist eine kleinteilige Parzellenstruktur für die Innenstadtbereiche typisch. Diese war die Grundlage für eine räumlich differenzierte Nutzungsfolge / Nutzungsmischung, deren auch vorhandene Nutzungskonflikte bis heute toleriert werden, sofern die baulich-räumlichen Strukturen in ihrer Dichte und Vielfalt erhalten geblieben sind. Solche überkommenen Situationen finden sich jedoch in Neubrandenburgs Innenstadt nur noch in Relikten, an ganz wenigen Stellen wieder – etwa bei der Bäckerei in der Pfaffenstraße 1. Hier ist ein Handwerksbetrieb auf engstem Raum mit anderen Dienstleistungen, wie Versicherungen, Gastronomie sowie der Wohnsituationen vereint.

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



Es waren die Prinzipien der Funktionstrennung maßgebend, wie z.B. die Zielstellung, Wohnbereiche so weit wie möglich mit „Luft und Sonne“ zu versorgen und andererseits Arbeiten und Wohnen zu trennen. So entstanden die großen begrünten, aber unbebauten Blockinnenbereiche/Höfe. An kleinteilige Nutzungsmischung durch Gewerbe und Dienstleistungen in Anlehnung an die ehemalige klein strukturierte Parzellennutzung wurde dabei nicht gedacht.

Durch den innerstädtischen Plattenbau (nach erfolgtem Abriss des Vorkriegsbestandes) und Sanierungsmaßnahmen nach 1990 wurden Handwerksbetriebe aus der Innenstadt verlagert (z. B. Werkstätten der Motorradreparatur und der Werbung).

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

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

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

Insgesamt stellen sich somit heute im Wesentlichen zwei Problempunkte dar:

- das weitestgehende Fehlen kleinteiligen Gewerbes bzw. Handwerks
- eine ausgebliebene Entwicklung größerer Arbeitsstätteneinheiten

### **Änderung bisheriger Rahmenplanaussagen zur Nutzungsmischung**

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

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

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

### **3.6.3 Wohnen**

Die Betrachtung der Wohnnutzung korrespondiert mit dem ISEK 2002/2005 auf das inhaltlich verwiesen wird.

#### **Wohnungsbau im Bestand**

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



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

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

Der Wohnungsbestand des Wiederaufbaus bis 1990 besitzt differenzierte Grundrissituationen mit zum Teil recht komfortablen Zuschnitten, aber auch zahlreiche Wohnungen mit kleinem Zuschnitt. Überwiegend sind die Gebäude saniert. Dabei sind an einigen Wohnungsgrundrissen Veränderungen vorgenommen worden.

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

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

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

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

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

60% der Wohneinheiten sind Eigentum der „neuwoges“.

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

### 3.7 Einzelhandel

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



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

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

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

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

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

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

### **Veränderungen**

Im Bereich des Einzelhandels ist im Vergleich zu 1998 folgende Entwicklung zu verzeichnen:

- Funktionale Wirkung des Marktplatz-Centers als stadtzentraler und regionaler Magnet hinsichtlich einer Attraktivitätssteigerung des Innenstadt-Standortes
- Erdgeschossnutzung 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

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.
- Mit der KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG hat die Stadt eine überregional wirkende Kultureinrichtung. Die unmittelbare Umgebung hat jedoch Nutzungs- und Funktionsschwächen.



### 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.
- Es bestehen in den kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (anders als z.B. in Greifswald) keine oder nur eine geringe historisch gewachsenen Eigentümerstrukturen.
- Es gibt Defizite in einzelnen Branchen, Betriebsformen und -größen 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 ist Folgendes abzuleiten:

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

Als Chancen für die Realisierung dieser Zielstellungen werden gesehen:

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

### 3.8 Verkehr

Die Bestandssituation ist gekennzeichnet durch:

- das Verkehrsaufkommen vor allem im Bereich der Dümperstraße, Pontanusstraße, Große Wollweberstraße (Teil der Netzneugestaltung) hat sich in den letzten Jahren nach der Inbetriebnahme des Marktplatzcenters 1998 nicht erhöht, sondern ist leicht rückläufig
- die Tiefgaragenzufahrten liegen zentral, aber räumlich eng beieinander.
- in der Gesamtheit befinden sich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum bzw. auf Teilen von Blockbereichen als Interimslösung, Stellplätze in Blockinnenbereichen/ Höfen; zur Neugestaltung von Stellplätzen auf den jeweiligen Standorten wurden Konzepte auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes erarbeitet
- Fußwege haben teilweise an den Einfahrtsbereichen zur Innenstadt einen ungünstigen Trassenverlauf; wichtige Fußwegeverbindungen (historische) über den Ring fehlen (zum ZOB)
- die Fußgängerquerung und die Wartezeiten an den Knotenpunkten zum Ring sind zu Lasten der Fußgänger vorrangig auf den Fahrzeugverkehr ausgerichtet



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

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

Darin gibt es folgende Empfehlungen:

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

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

### **Straßenraumgestaltung**

Bisher erfolgte eine Veränderung in den „Sonderbereichen“:

- Marktplatz (in der Umsetzung)
- Marienkirchplatz
- Turmstraße
- Treptower Straße (östlicher Abschnitt zwischen Dümperstraße und Stargarder Str.)

Im Einzelnen sind diese Räume intensiver Auseinandersetzung während der Planung unterworfen gewesen, z.B. Wettbewerb für die Treptower Strasse und den Marktplatz, Beiratsbeteiligung bei der Turmstrasse, lange Vorbereitungsphase für den Marienkirchplatz, durch die jeweils interessante Einzellösungen entstanden sind.

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

Die Einordnung von Querungshilfen für Fußgänger ist zu prüfen (z. B. an der Kreuzung Dümper-/ Treptower Straße).

### **Straßenbäume**

Jede, der die Innenstadt Neubrandenburgs kennzeichnenden, Bauepoche hatte beinahe eine andere Auffassung zum Thema „Straßenbaum“. Fotos der alten Stadt vor ihrer Zerstörung zeigen teilweise einseitige Baumreihen (wie etwa in der Neutorstraße und in der Großen Wollweberstraße), aber vor allem baumlose Straßen. Für große Bäume waren besondere Standorte ausgewählt worden, so z.B. der Marienkirchplatz, der Bereich der Mädchenschule (Poststraße) oder der Schulhof des Gymnasiums (Schulstraße). Die Quartiere selbst waren in der Regel stark überbaut und fast zu 100% versiegelt.



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

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

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

### **3.9 Ausgewählte Themen zur Umweltsituation**

#### **Emissionen**

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

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

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

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

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

#### **Abfallwirtschaft**

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

Problematisch ist die Standortwahl der Wertstoffcontainerplätze. Es gibt 5 Standorte: am Kaufhof, in der Badstüberstraße, in der 1. Ringstraße, am Treptower Tor und in der Kleinen Wollweberstraße vor dem Ärztehaus. Die Anzahl dieser Standorte soll nicht erhöht werden. Für ca. 500 Einwohner ist ein „Wertstoffpunkt“ vorgesehen. Das Modell versenkbarer Wert-



stoffcontainer ist mustergültig und wiederholbar (gegenwärtig in der Kleinen Wollweberstraße). Vorgeschlagen wird, Standorte auf städtischen Flächen (in Kombination mit Stellplatzflächen) zu nutzen.

### **Fernwärmeversorgung**

Besonders hervorgehoben ist, dass der gesamte Innenstadtbereich sich im Einzugsgebiet der Fernwärmeversorgung der Stadt befindet, die zum größten Teil aus einem geothermischen Kraftwerk gespeist wird. Einzelemissionen werden vermieden und eine erhebliche Feinstaubreduzierung erreicht.

## **4. Planungen**

### **4.1 Leitbild und Ziele**

Vielfalt und Eigenart geben der Stadt ein besonderes Flair. Neubrandenburg ist als „die Stadt“ in der Region Mecklenburgische Seenplatte zu stabilisieren und weiter zu entwickeln.

Wirtschaftsentwicklung und das Angebot an Arbeitsplätzen werden in der Stadt durch ein Angebot wirtschaftsnaher Infrastruktur wie Hochschule Neubrandenburg, Neubrandenburger Stadtwerke, Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum (TIG) und Zentrum für Lebensmitteltechnologie Mecklenburg- Vorpommern GmbH (ZLT) unterstützt. Neubrandenburg verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung in den Bereichen Schiene, Straße und Luftverkehr.

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

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

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

Abgeleitet aus diesem Leitbild, werden die weiteren Ziele mit entsprechender planerischer Umsetzung verfolgt. Es ist erforderlich, die Sanierung der Gebäude und Straßen fortzusetzen, die kulturellen Angebote weiter auszubauen bzw. zu qualifizieren (v. a. durch den Umbau und die Umnutzung des Hauses der Kultur und Bildung, sowie die museale Nutzung



des Franziskanerklosters). Indem es gelingt, die Verbindung zwischen Innenstadt und See entsprechend der vorhandenen Potenziale zu nutzen, wird auch ein entscheidender Beitrag für die touristische Entwicklung geleistet.

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

### 4.2 Gestaltung

Der Gestaltungsplan beinhaltet sowohl Aussagen zu der Gestaltcharakteristik, als auch zu den Gestaltungszielen für die Gebäude und die Freiflächenstruktur.

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

Für die Gebäudeentwicklung sind 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.

#### 4.2.1 Städtebauliche Räume und Straßennetz

Das räumliche System ist spannungsreich weiterzuentwickeln. Dabei sind vorhandene Raumkanten zu sichern.

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

- als Entwicklungsschwerpunkt die Ringstraßen (als gassenartige romantische Straßenräume entlang der historischen Wehranlage)
- einige öffentliche Wege, die den Blockinnenbereich queren (ohne die privaten hausnahen Zonen zu stören, und so zur Vielfalt der Erlebniswirkungen beitragen)
- das Motiv der Diagonalstraßen wird neu interpretiert (z. B. mit der Fischerstraße)

#### 4.2.2 Gebäudeentwicklung und Raumwirkung

Für die Gestaltung der Baukörper schafft die „Neubrandenburg Stadtbildplanung“ die Grundlage. Die Höhe der Gebäude nimmt von der Mitte nach außen ab. Die Ringstraßen und ringstraßennahen Bereiche sollen maximal zweigeschossig bebaut werden. Die Marktostseite ist für die Blockrandbebauung die Höhenobermarke.

Auf die Wirkung der Bebauung als Ensemble ist Rücksicht zu nehmen.

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

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 Massen dienen.

### 4.2.3 Besonders hervorzuhebende Bereiche

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 wieder als Eingänge (für Fußgänger und Radfahrer) genutzt werden. Die Verbindung von Innenstadt, Ringbereich und Vorstädten soll über diese Zugänge gestärkt werden (z. B. 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.

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

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

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.



### 4.2.4 Untersuchungsräume und besondere Hinweise zur weiteren Planung

Hinsichtlich der konkreten baulich- räumlichen Ausformung sind für einige Bereiche in den nächsten Jahren weitere vertiefende Planungen erforderlich.

#### Alternative räumliche Konzepte

Für die Blockbereiche 2, 10, 13, 17, 18 sind Alternativen der räumlichen Entwicklung gesondert dargestellt. Im Gestaltungsplan ist jeweils die Vorzugsvariante enthalten.

##### Block 2

Optional wird für einen möglichen Umbau die Ausformung des südlichen Blockbereiches so vorgeschlagen, dass die Straßenachse Friedländer Straße – Beguinenstraße wieder erlebbar wird. Bei diesem Konzept verändert sich auch der Block 7 (Nordseite).

##### Block 10

Alternierend kann die Fischerstraße beidseitig mit einer kleinen Reihenhausanlage bebaut werden. Die kleinen Hausgärten reichen bis an die Ringstraße.

Die Bebauung auf der Nordseite des „Vor-Tor-Platzes“ des Treptower Innentores kann die Tornutzung langfristig ergänzen. Damit korrespondiert der Vorschlag einen kurzen Ringstraßenabschnitt transparent zu überdachen, um einen besonderen Innenraum zu erhalten.

Das neue Gebäude kann aber auch als Solitär Dienstleistungs- und Gastronomiefunktion aufnehmen.

Dieser kleine Platzraum hat die Chance besondere Aufenthaltsqualität zu entfalten.

In der folgenden notwendigen vertiefenden Planung sind die Eigentumsverhältnisse insbesondere zu beachten. Der Städtebauliche Rahmenplan enthält eine Zielvorstellung. Die weitere Untersuchung und Abstimmung erfolgt mit einer Blockbereichsplanung/ Studie.

##### Block 13

Die städtebauliche Figur zeigt die Option für den Aufbau einer Einzelhandelsnutzung am östlichen Ende der Turmstraße.

An der Badstüberstraße wird die Wohnbebauung bis zur Ringstraße fortgesetzt.

##### Block 17

Vorgeschlagen wird hier eine 3-geschossige Umbauung des Kaufhausgrundstückes.

##### Block 18

Alternativ zur Vorzugsvariante soll eine Blockrandschließung mit Parzellierung aufgezeigt werden, die einen rückwärtigen Anbau (Turmstraße) für den Einzelhandel erhält.

#### Besondere Hinweise zur weiteren Planung

##### Block 1

In der folgenden notwendigen vertiefenden Planung sind die Eigentumsverhältnisse insbesondere zu beachten. Der Städtebauliche Rahmenplan stellt hier eine Zielvorgabe dar. Die weitere Untersuchung erfolgt mit einer Blockbereichsplanung/ Studie.

##### Block 5

Alternativ zu dem dargestellten vollständigen Neubau des Blockbereiches besteht die Möglichkeit, den an der Straßenecke Dümperstraße/ Krämerstraße befindlichen Schulbau teil zu erhalten und in eine neue Bebauung zu integrieren (gegenwärtig Bestandteil einer Untersuchung).



Im Blockbereich 5 soll die Achse der Beguinenstraße verlängert werden und wie im historischen Stadtgrundriss der Durchgang zur Ringstraße hergestellt werden. Die nördliche Bebauung muss eine besondere Form erhalten.

Die wichtigen Blickbeziehungen auf die Wieckhäuser werden jeweils aus Richtung der Dümperstraße und der Beguinenstraße ermöglicht.

Block 15

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

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

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

Block 4

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

Block 14

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

### **4.2.6 Öffentlicher Freiraum**

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

Erreicht werden soll:

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

Im Stadtbild sollte eine gestalterische Vielfalt durch die Einordnung von Kunstwerken und Wasser im öffentlichen Raum unterstützt werden.



### Wallanlage

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

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

### Synagogenplatz

Mit der Neugestaltung der Freiflächen am Standort der ehemaligen Synagoge 2008 besitzt die Innenstadt einen besonderen Gedenkbereich.

### Turmstraße

Die Turmstraße wurde zu einem Straßenraum mit besonderem Flair entwickelt.

Hier gilt es unter Beobachtung der Nutzung und der daraus erwachsenen Anforderungen ergänzende Maßnahmen zur Weiterentwicklung vorzunehmen.

### Wasser im Stadtraum

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

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

Gegenwärtig existieren zwei Brunnenanlagen: Der „Mudder-Schulten-Brunnen“ (historischer Standort auf dem Markt/ heute gegenüber dem Fritz- Reuter- Denkmal im Bereich der nördlichen Innentadtzufahrt) und der Brunnen „ Die Welle“ von Anne Sewcz, 1995, am östlichen Ende der Turmstraße.

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

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



### 4.2.7 Privater und halböffentlicher Freiraum

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

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

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

Die Einordnung blockbereichbezogener Spielplätze ist eine Zielsetzung für die Aufwertung der jeweiligen Bereiche im Sinne der familienfreundlichen Innenstadt.

### 4.3 Nutzung

Der Plan zeigt die flächenhafte Darstellung nach Art und Maß (für Neubau) der baulichen und der sonstigen Nutzung für Blockbereiche und Blockteilbereiche,

Dabei ist differenziert worden nach Bestandserhaltung und Neuplanungen.

Es sind vier Kategorien ausgewiesen:

- Wohnen
- Dienstleistung / Gewerbe
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Einzelhandel

Bei abweichender Erdgeschossnutzung ist diese gesondert ausgewiesen.

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

#### 4.3.1 Wohnen

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



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

Vorrangig wird der Wohnungsbestand in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht bleiben.

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

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

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

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

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

### Besondere Angebote für junge Familien

Die Sicherung der Lebendigkeit in Wohngebieten durch junge Familien ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Hauptsächlich muss für diese Personengruppe entsprechender Wohnraum im Bestand und als Neubaumöglichkeit angeboten bzw. zur Verfügung gestellt werden. Hinzuweisen ist dabei auf die erforderlichen Wohnungszuschnitte, Treppenhäuserausbildungen/Aufzüge, Terrassen/Balkone, auf die Geschossigkeit der Gebäude bzw. Anordnung und Lage größerer Wohnungen im Haus, Erreichbarkeit und Benutzbarkeit des Freiraumes sowie insbesondere auch auf sichere Aufenthaltsbereiche für kleine Kinder. Insofern spielt die Grundstücksaufteilung eine große Rolle. Dazu werden im Kapitel Freiraum Hinweise gegeben und Darstellungen im Gestaltungsplan gemacht.

### **4.3.2 Arbeitsstätten / Dienstleistung und Gewerbe**

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

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

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

Bei einer möglichen perspektivischen Nutzungsverlagerung der Polizeidirektion (Block 2) an einen anderen Standort in der Stadt ist der Blockteilbereich hinsichtlich einer Veränderung der Gebäudestellung, der Bestandserhaltung und einer Korrektur der städtebaulichen Struktur zu untersuchen. Seine Nutzung überwiegend als Arbeitstättenstandort soll aber beibehalten werden.

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



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

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

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

### **4.3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Zu Veränderungen am bestehenden Standort kommt es durch Überplanung:

- Haus der Kultur und Bildung (HKB) als Veranstaltungs- und Medienzentrum (MVZ);
- Ergänzung am Treptower Tor für tour. / wiss. Nutzungen (als langfristige Option);
- Sanierung des Franziskanerklosters
- Kindertagesstätte Badüberstraße
- Turnhalle der Evangelischen Schule, 3. Ringstraße

Für eine Neuordnung der Kindertagesstätten wird ein Standort im Block 9 an der Ringstraße vorgeschlagen. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass immer mehr Kinder aus dem gesamten Stadtbereich innerstädtische Einrichtungen besuchen, könnte die Einbeziehung von Wieckhäusern und Bereichen der Ringstraße in die Erlebniswelt der Kinder einen besonderen Standortvorteil darstellen.

Das ehemalige Franziskanerkloster besitzt für die Stadt und eine touristische Entwicklung eine besondere Bedeutung. Die Sanierung ist daher dringend fortzuführen, um den weiteren Verfall durch Leerstand zu stoppen. Es ist eine museale Nutzung durch das Regionalmuseum zur Stadt- und Klostersgeschichte vorgesehen.

Dieses Bauensemble von herausragender Bedeutung wird Teil einer Museumsmeile, die Ausstellungsorte der Innenstadt und historisch herausragende Objekte verknüpft (Toranlage, Fangelurm, jetzige Museumsausstellungen und eben das Franziskanerkloster, Kunstsammlung Neubrandenburg, Fritz-Reuter-Erbpflege, Versicherungsmuseum, Polizeischichtliche Sammlung).

### **4.3.4 Besondere Freiraumnutzung**

Der Marktplatz

Mit der Neugestaltung wird er zu einem multifunktionalen Veranstaltungs- und Erlebnisort in der Mitte der Innenstadt.

Auf dem Marktplatz soll als ein fester Bestandteil des Innenstadtlebens auch der Wochenmarkt (Lebensmittelmärkte, inkl. „Grünmarkt“, hier als eine regionale Wirtschaftsinitiative) beibehalten werden, sowie weitere Märkte etabliert werden.

Die Innenstadt als Festplatz:

Die Innenstadt bietet offene und geschlossene Räume an, um „Feste“ verschiedenen Charakters unterschiedlicher Größenordnung aufnehmen zu können. Solche wie das Altstadt-



fest als „Vier-Tore-Fest“ nehmen die Hauptachsen und Hauptplätze in Anspruch und nutzen darüber hinaus weite Flächen, die an die Innenstadt angrenzen. Dabei werden die Potenziale unterschiedlicher Räume in einem „Eventraum“ Innenstadt genutzt.

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

Es entstehen Verbindungen und vitale „Schaufenster“ der Innenstadtaktivitäten hin zu den Vorstadtbereichen und es wird deutlich, dass so die relative Abgeschlossenheit der Innenstadt überwunden werden kann.

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

### 4.4 Fachplan Einzelhandel

Die Vitalisierung der Innenstadt ist ein vorrangiges Ziel der 2. 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. Entsprechend des Rahmenplanerlasses ist ein Einzelhandelsfachplan erarbeitet worden.

Dem Entwurf des Einzelhandelsfachplanes folgte der Beschluss zur öffentlichen Auslegung 2003. Damit wurde er Teil der Aufgabenstellung zur 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes und ist in diesen integriert worden.

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.

Aussagen des Gutachtens :

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

Konzentration/Verdichtung der Haupteinkaufslage Treptower Straße/Turmstraße

- Integration eines Magnetbetriebes in der östlichen Turmstraße, in Lauflage, zur Stärkung des Lagebereiches
- Belegung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus dem Bekleidungssektor (z.B. K&L Ruppert, Hennes&Mauritz, Wöhr, Sinn und Leffers, Peek and Cloppenburg u. a.) bzw. Ergänzung mit einer Gastronomiemeile sind denkbar
- Erforderliche Größe der Verkaufsfläche im EG mind. 1.000 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup>
- Revitalisierung/Erweiterung des Standortes Galeria Kaufhof
- Beseitigung der Ladenleerstände im östlichen Teil der Turmstraße



## 2. FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN INNENSTADT – APRIL 2009

---

- Nutzungsintensivierung der Ladenflächen in der Turmstraße – soweit erforderlich – ermöglichen (z.B. durch Zusammenlegung); Verstärkung der Außengastronomieaktivitäten in der Turmstraße
- Einführung einheitlicher Kernöffnungszeiten im gesamten Haupteinkaufsbereich

### Nutzung des Marktplatzes und Gestaltung der Platzrandbebauung

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

### Entwicklung eines achsialen Einkaufslagensystem

- Verdichtung und Konzentration auf den Haupteinkaufsbereich (Fußgängerzone) von der Treptower Straße bis zur Turmstraße
- Anbindung der Stargarder Straße Nord und Süd mit Ergänzung und Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes
- Mittelfristiger Ausbau als Boulevardbereich, langfristiger Ausbau als Fußgängerzone bis Neutorstraße und Friedländer Straße
- Ergänzung der nördlichen Wartlaustraße zwischen Turmstraße und Badstüberstraße mit Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistern und Schaffung eines optischen Abschlusses der Fußgängerzone
- Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben aus den Streu- und Nebenlagen in den Haupteinkaufsbereich

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

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

- den Gestaltungshinweisen des Gutachters wird nicht direkt gefolgt. Der Vorschlag, die Stargarder Straße teilweise zur Fußgängerzone umzubauen steht im Widerspruch zum Verkehrskonzept. Empfohlen werden hier eine Querschnittsveränderung im benannten



Abschnitt zu Gunsten der Fußgänger und andere Einzelmaßnahmen. Für weitere Gestaltungshinweise wird auf die „Neubrandenburg Stadtbildplanung“ verwiesen bzw. auf ein Gestaltungskonzept, das auf vorhandenen Grundlagen aufbaut.

- für das Haus der Kultur und Bildung ist der Realisierungswettbewerb und die daraus entwickelte Planung maßgebend.

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

**Nördlich der Post (ehemals Grünmarkt):** Einordnung eines Fachgeschäftes, Einzelhandelsbetriebe (ca. 700 m<sup>2</sup> VRFI)

Flächen in den Blöcken 13 und 18 werden für die Entwicklung des Einzelhandels für großflächige Betriebe reserviert.

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

### 4.5 Verkehr

Durch Beschluss der Stadtvertretung zur 1. Fortschreibung des SRP 1999 wurde das Verkehrs- und Parkraumkonzept (11.04.1996) als Arbeitsgrundlage für die verkehrliche Entwicklung bestätigt.

Ziel des Verkehrs- und Parkraumkonzeptes Innenstadt Neubrandenburg ist es,

- sowohl eine gute Erreichbarkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer sicherzustellen, d. h. sowohl für Kfz-Benutzer, ÖPNV-Benutzer, Radfahrer und Fußgänger,
- als auch eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher der Innenstadt durch eine möglichst immissionsarme, stadtverträgliche Verkehrsabwicklung innerhalb des durch die mittelalterliche Wehranlage umgrenzten Innenstadtbereiches zu gewährleisten.

Die bisherige Verkehrskonzeption wird beibehalten, da sie

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

Netzdarstellung:

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

Maßgebend sind Verkehrsbelegung, Funktion, Hinweise auf künftige Gestaltung der Straßen. Für die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes ist die Darstellung präzisiert worden.

Die Art der Straßennutzung nach Straßenverkehrsrecht wird nicht Bestandteil des Städtebaulichen Rahmenplanes. Sie wird gesondert festgelegt.

Als langfristiges Ziel wurde bereits mit dem ersten Rahmenplan Tempo 30 in die grundsätzliche Planung eingeführt. Davon abweichend gibt es als Ausnahmen a) Fußgängerzo-



## 2. FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN INNENSTADT – APRIL 2009

---

nen (mit Lieferverkehr), b) Ringstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche mit 7 km/h - Begrenzung, (gleichberechtigt, gegenseitige Rücksichtnahme der Nutzer, Mischungsprinzip).

Hingewiesen wird darauf, dass der Städtebauliche Rahmenplan nicht die Grundlage zur Anordnung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen darstellt. Die Straßen werden nach der RSt 06 unterteilt (ES IV – ES V).

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

Die Waagestraße ist als Fußgängerbereich dargestellt. Das weicht von der Darstellung der 1. Fortschreibung des SRP ab. Begründet wird das mit der Herausarbeitung der Verbindung zwischen dem Marktplatz und dem Marienkirchplatz im Einzelhandelsfachplan.

### Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Das Ziel, den Stadtbus durch die Innenstadt fahren zu lassen wird perspektivisch weiterverfolgt. Haltestellenbereiche werden vorgehalten.

### Reisebusse

Reisebusse erhalten straßenbegleitende Halte- bzw. Parkplätze im Bereich des Hauses der Kultur und Bildung auf der Westseite der Stargarder Straße.

### Ruhender Verkehr für Innenstadtbesucher

Das Konzept zur Herstellung der Parkgarderoben außerhalb der Innenstadt ist in den letzten Jahren konsequent umgesetzt worden.

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

Die Gesamtzahl der Kurzzeitparkstände bleibt konstant.

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

Bei den öffentlichen Parkplatzanlagen ist weiterhin eine kostenpflichtige Bewirtschaftung das Ziel. Bereiche ohne straßenbegleitende Parkplätze sind dargestellt worden. In den anderen Straßen wird auf der Grundlage der Straßengestaltung, die in einer vertiefenden Planung vorgenommen wird, die Einordnung von ruhendem Verkehr geprüft.

### Ruhender Verkehr / Stellplätze für Anwohner:

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

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

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



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

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

Die im Verkehrsplan dargestellten Zufahrtsmarkierungen zu den Hof- bzw. Blockinnenbereichen sind ein Hinweis auf eine höhere Fahrzeugfrequenz in diesen Bereichen der Straßen (Anzahl, Zeit und Volumen).

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

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

Erschließung der „WBS 70 Bauten“ als Besonderheit

Zufahrten zu den Blockinnenbereichen und Höfen sind dargestellt worden.

In den Blockbereichen 22 und 23 besitzen die Wohngebäude auf Grund der Besonderheit der WBS 70 Bauweise die Hauseingänge auf der Hofseite. Die Hoferschließung besitzt gegenwärtig einen öffentlichen Charakter, der innenstadtuntypisch ist. Langfristig soll die Erschließung aus dem öffentlichen Straßenraum gesichert werden. Dafür ist der Umbau der Gebäude notwendig.

Einkaufsverkehr

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

- Große Wollweberstraße - Schulstraße,
- Stargarder Straße, und
- Darrenstraße,
- Krämerstraße und
- Dümperstraße
- Glineckestraße

Die Tiefgarage des Einkaufszentrums Marktplatz-Center wird von der Darrenstraße / Krämerstraße erschlossen.

Für die Tiefgarage Marktplatz ist eine separate Erschließung von der Glineckestraße erfolgt.

Gestaltung des Straßenraumes:

Die Sammelstraßen sind im Separationsprinzip ohne gesonderte Radwegführung zu gestalten.



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

Lediglich die Ringstraßen sollten weiterhin als Wohnweg/ Mischverkehrsfläche geführt werden. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt sollte vorrangig die Stargarder Straße im Querschnitt auf das notwendige Maß von 6,00 – 6,50 m für die Fahrbahn zurückgebaut werden, um attraktive Nebenflächen zu gewinnen und eine klare Linienführung der Fahrbahnkanten zu erreichen.

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

Als Fußgängerbereiche sind der Marktplatz und folgende Straßen dargestellt: Treptower Straße (Ost), Turmstraße, Wartlaustraße (Süd) und Waagestraße.

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

### **4.6 Durchführung der Sanierung**

Der Durchführungsplan zeigt die Maßnahmen auf, die als Konsequenz aus den „Fachplänen“ zusammengefasst zur Umsetzung erforderlich sind. Dabei wird von einem Zeithorizont von 12 Jahren ausgegangen, also etwa bis 2019. Es sind 3 Zeitabschnitte (Gruppe I, II, III) ausgewiesen worden.

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

#### Maßnahmenliste

##### Verkehrsanlagen Straßen / Plätze

##### Gruppe I

Stargarder Straße

Große Wollweberstraße

2. Ringstraße

Pfaffenstraße

Kleine Wollweber Straße

Friedländer Straße Teilabschnitt vor Friedländer Tor

##### Gruppe II

Treptower Straße (westlicher Teil)/Platz vor Treptower Tor

Wartlaustraße (nördlicher Teil)

Neutorstraße

Badstüberstraße



### Gruppe III

Pontanusstraße

Behmenstraße, südlicher Teil

Beguinenstraße

Darrenstraße

Glinekestraße

Krämerstraße

Waagestraße

Behmenstraße, nördlicher Teil

Herbordstraße

Friedländer Straße Teilabschnitt an der Stargarder Straße

Markgrafenstraße

Poststraße

Öffentlicher Freiraum

### Gruppe I

Wallabschnitte

### Gruppe II

Wallanlage (denkmalgerechte Pflege)

### Gruppe III

Wallanlage (denkmalgerechte Pflege)

Blockinnenbereiche/ Höfe

### Gruppe I

an der Darrenstraße, Freifläche am „Solitärgebäude“

Blockinnenbereich Block 6

Blockinnenbereich Block 20 – Wohnbereich

Blockinnenbereich Block 22 – östlicher Teilbereich

Blockinnenbereich Block 22 – westlicher Teilbereich

Blockinnenbereich Block 26 – Teilbereich

### Gruppe II

Hof Block 3 – ehemals Volkshochschule

Hof Block 9 – Kindergarten

Hof Block 25 – mittlerer Teilbereich



### Gruppe III

Hof Block 1 – westlicher Teilbereich

Hof Block 3 – südlicher Teilbereich

Hof Block 5

Blockinnenbereich Block 10 – westlicher Teilbereich

Hof Block 13 – ehemals Kindergarten

Blockinnenbereich Block 20 – Ärztehaus

Block 24 – Schulbereich

### Gebäude

#### Gruppe I

Sanierung und Umbau Haus der Kultur und Bildung

Franziskanerkloster

Treptower Tor mit Haupttor,

- Telegrafnamt,

- Zollhaus,

- Vortor

Stargarder Tor mit Vortor

Zollhaus

Friedländer Tor mit Vortor

- Haupttor

Sanierung und Umbau Hotelblock

Sanierung Refektorium

Lückenbebauung Stargarder Straße 39

Wiederaufbau Stargarder Straße 41 nach Brandschaden

Lückenbebauung Große Wollweberstraße 19

Sanierung Pfaffenstraße 12

Sanierung Pfaffenstraße 24

Neubau Block 24 - Schulbereich

Neubau Block 26

Behmenstraße 14

#### Gruppe II

Stadtmauer Mauerkrone

Neubau Block 3 – östlicher Teilbereich

Neubau/ Ergänzung Kaufhof



Sanierung Block 6 : - Darrenstraße 4-10

Krämerstraße 2-14

Sanierung + Neubau Block 25 – östlicher Teilbereich

Neubau Block 9 - Kindergarten

Gruppe III

Neubau Block 1 – westlicher Teilbereich

Sanierung Block 2 – Polizei

Neubau Block 3 – westlicher Teilbereich

Neubau Block 5

Neubau Block 10 – westlicher Teilbereich

Neubau Block 13 – nordöstlicher Teilbereich

Neubau Block 15 – östlicher Teilbereich

Neubau Block 18 – Neutorkarree/ östlicher Teilbereich am Neuen Tor

Sanierung Block 3 – westlicher Teilbereich Stargarder Straße

Sanierung Pfaffenstraße 4-6

Sanierung + Neubau Block 25 - Marstall

Sanierung Pfaffenstraße 15-27 (15- 25 ohne Erdgeschoss)

Sanierung 4.Ringstraße 423-425

Sanierung Behmenstraße 1-11, 2-8

Sanierung Neutorstraße 8-14, 18

Mittelalterliche Wehranlage

Gruppe I

Wallsanierung

Stadtmauer, Abschnitte der Mauerkronensanierung

Toranlagen

Wiekhäuser nach Erfordernis



## 5. Anhang

### 5.1 Pläne und Abbildungen

- Bestand
- Stand der Sanierung
- Gestaltungsplan
- Alternativdarstellung zu ausgewählten Blockbereichen
- Nutzungsplan
- Einzelhandelsfachplan
- Verkehrsplan
- Durchführungs- und Maßnahmenplan

### 5.2 Verzeichnis Gutachten

- Entwicklungs- und Pflegekonzept Kulturpark Neubrandenburg; (Planungsgemeinschaft, 2006- 2009)
- Beitrag der Stadt Neubrandenburg zur Initiative Zukunftsstandort – City am See – Neue Ufer, Neue Chancen (KEG, BIG, sinai, 2007)
- Erarbeitung einer Aufgabenstellung zur Gestaltung der Turmstraße in der Stadt Neubrandenburg (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 2004)
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 2005)
- Stadthistorische Untersuchung (BIG, R. Plewe, 1992)
- Denkmalpflegerische Zielplanung Neubrandenburg – Innenstadt (BIG, R. Plewe, 1998)
- Neubrandenburg Stadtbildplanung (BIG, ARGE Stadtbauatelier Stuttgart/ bsr Neubrandenburg, 2000)

Folgende Bebauungspläne der Stadt Neubrandenburg:

(gültig)

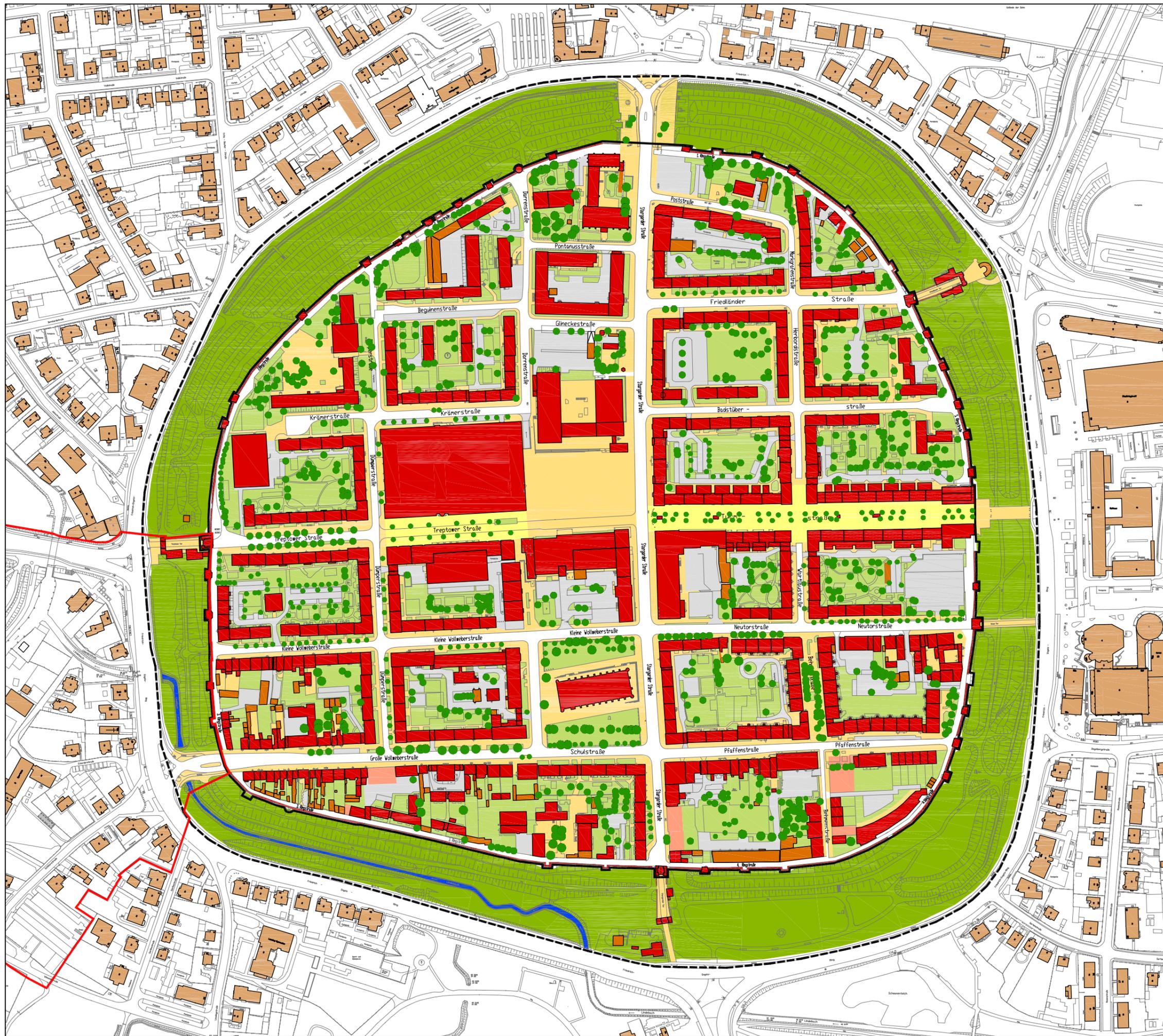
- Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“, einschl. 1.Änderung
- Bebauungsplan Nr. 89, „Quartier Pfaffenstraße/ Behmenstraße - Südost“

(in Aufstellung)

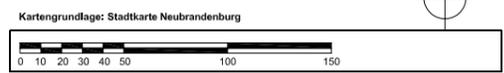
- Bebauungsplan Nr. 59, „Quartier Schauspielhaus“
- Bebauungsplan Nr. 47, „Hotelquartier/ Quartier Waagestraße“
- Bebauungsplan Nr. 85, „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“

Satzungen:

- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt vom 01.05.2001
- Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg vom 04.10.2000



-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Straßen (Fahrbahn)
-  Gehweg
-  Fußgängerzone
-  Parkplätze  
Befahrbare Hofflächen/ST-Anwohner
-  Privates und Öffentliches Grün  
Unbefestigte Flächen /
-  Baulücke
-  Wallanlage
-  Gewässer
-  Bestandsbäume
  
- Weitere Darstellungen**
-  Bebauung außerhalb Sanierungsgebiet
-  Blocknummern
-  FG 'städtebaulicher Denkmalschutz'  
Wallbereich
-  Abgrenzung förmlich festgelegtes  
Sanierungsgebiet "Altstadt"
-  Abgrenzung Erweiterungsgebiet  
"Vor dem Treptower Tor"



## 2. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

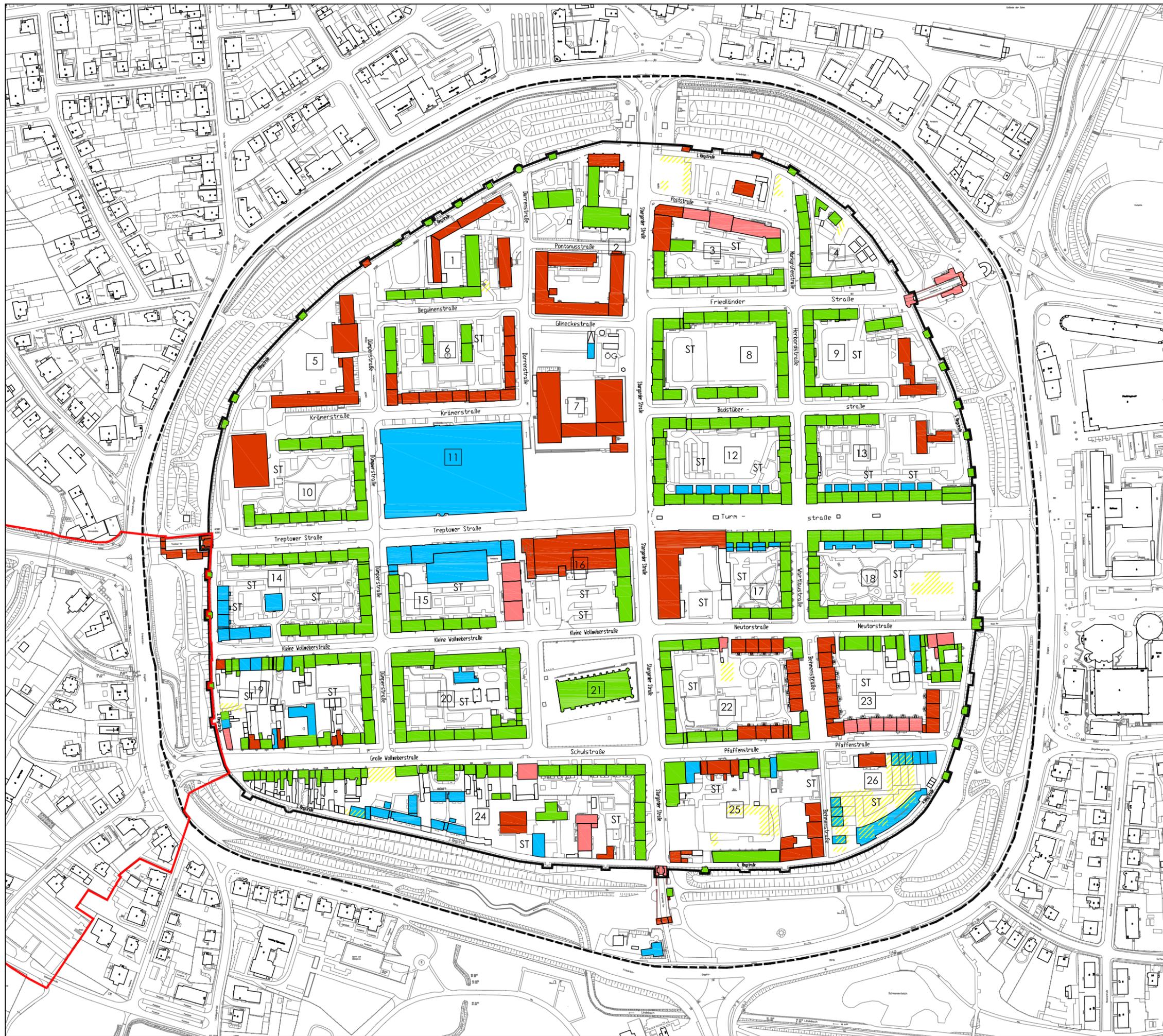
### - Bestandsplan -

Im Auftrag  **KEG**  
Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH  
handelnd im Namen und für Rechnung der BK-StADTEBAU M-V GmbH  
als Treuhändischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch  
**architektur:fabrik**<sup>®</sup>  
Lutz Braun  
mit  
**petersen pörksen partner**  
architekten + stadplaner bda

Stand: **April 2009**  
**NEUBRANDENBURG**  
Stadt der vier Tore am Tollensesee



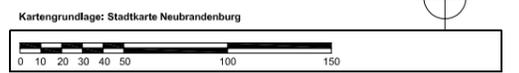


Sanierungsstand Gebäude

- Neubau nach 1990
- Abriss nach 1990
- saniert
- teilsaniert
- unsaniert

Weitere Darstellungen

- Bebauung außerhalb Sanierungsgebiet
- 1 Blocknummern
- FG 'städtebaulicher Denkmalschutz' Wallbereich
- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Altstadt"
- Abgrenzung Erweiterungsgebiet "Vor dem Treptower Tor"



**2. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt**

**- Stand der Sanierung -**

Im Auftrag **KEG**  
**Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH**  
handelnd im Namen und für Rechnung der EIG-STÄDTEBAU M-V GmbH  
als Treuhändischer Sanierungssträger der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch  
**architektur:fabrik**<sup>®</sup>  
**Lutz Braun**  
mit **petersen pörksen partner**  
architekten + stadtplaner bda



### 1. Bebauungsstrukturen u. bebauungsbezogene

#### Gestaltcharakteristik

- Blockrandbebauung (geschlossen, halboffen); begrünte Großhöfe bzw. gestaltete Blockinnenbereiche
- Zeilenbebauung, Großbauformen, Hochhäuser; landschaftliches Siedlungsgrün, gestaltete Außenanlagen
- Solitäre, Sondernutzungen; begrünte Teil- und Randflächen (z.B. Block 2, 3)

#### Gestaltungsziele

- bauliche Einzelergänzung, Geschosszahl
- bauliche Ergänzung von Teilbereichen (Blockstruktur) unter Berücksichtigung der charakt. Strukturelemente, Geschosszahl
- Glasdach / Fuge Satteldach Pultdach Flachdach
- Um- und Neugestaltung von Bereichen  
Geschosszahl, GRZ
- überwiegend bauliche Raumabgrenzung

### 2. Freiflächenstruktur

#### Gestaltcharakteristik

- überwiegend gestaltete Grünanlagen (Parks, öffentl. Grünanlagen, begrünte Stadtplätze, Wall) Spielplatz
- Gemeinschaftliche Grünanlagen
- Rahmengrün und Spielflächen (KITA, Schule etc.)
- Gehweg/Fußgängerbereich
- Straßen/Fahrbahn
- Hoffläche (befahrbar)
- hausnaher Aufenthaltsbereich
- Stellplatzanlage auf Innenhof
- Einfahrten

#### Gestaltungsziele

- Erhaltung und Pflege (Konservierung), Wall, Marienkirchplatz
- Verbesserung, Ergänzung, Entwicklung (Höfe, Straßenbäume)
- Wiederherstellung / Umgestaltung
- Neuanlage, Neugestaltung
- Einzelbäume
- straßenbegleitende Baumpflanzung

### 3. Besondere Qualitäten im Stadt- und Landschaftsraum

- geschütztes Baudenkmal
- Naturdenkmal / Gartendenkmal
- Bodendenkmal (gesamte Altstadt)
- denkmalwertes Gebäude
- besondere raumprägende bauliche Abgrenzung im Straßen- und Platzraum; Sicherung, Ergänzung, Neuanlage, Installation
- Platzraumqualität (Plätze außerhalb des Straßenraumes)
- Gewässer
- besondere Sichtbeziehungen (Herstellung bzw. Offenhaltung)

#### Weitere Darstellungen

- Blocknummern
- FG 'städtetbaulicher Denkmalschutz' Wallbereich
- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Altstadt"
- Abgrenzung Erweiterungsgebiet "Vor dem Treptower Tor"

Kartengrundlage: Stadtkarte Neubrandenburg



### 2. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

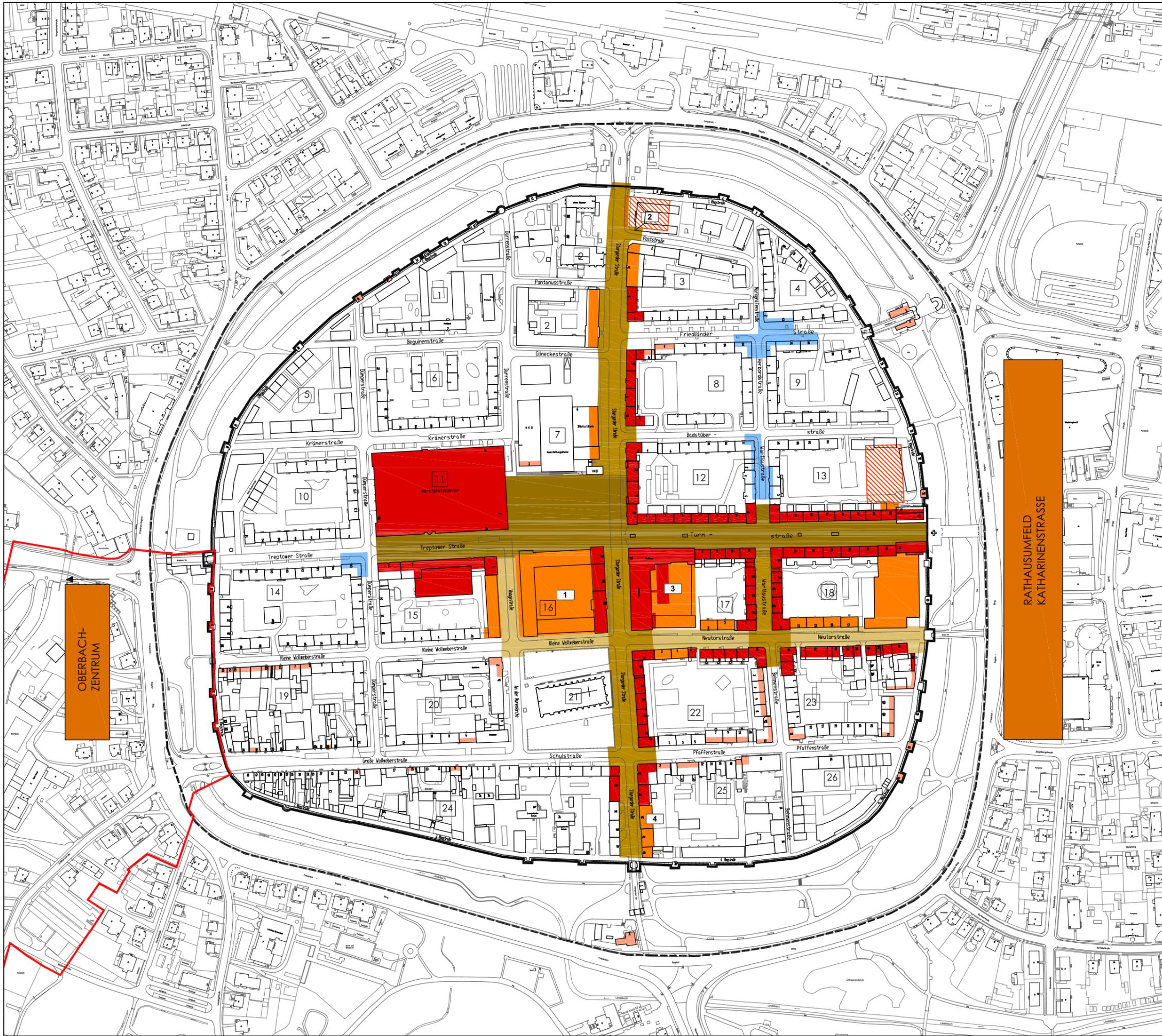
#### - Gestaltungsplan -

im Auftrag **KEG**  
Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH  
handelt im Namen und für Rechnung der BEG-STADTBAU M&V GmbH  
als Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch **architektur:fabrik**<sup>mb</sup>  
Lutz Braun  
mit **petersen pörksen partner**  
architekten + stadtplaner bda

Stand: April 2009

**NEUBRANDENBURG**  
Stadt der vier Tore am Tollensesee



Erläuterung der Kennzeichnung

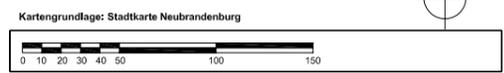
- Einzelhandel
- Einzelhandel Ergänzung
- 1. Einzelhandelslage
- 2. Einzelhandelslage
- 3. Einzelhandelslage
- Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie Bestand außerhalb Einzelhandelslage im EG
- Handelsnutzung im Bestand aus denkmalpflegerischer Sicht gewünscht (Erhaltung der Läden)
- Untersuchungsraum für die Ansiedlung von Fachmärkten

Änderungen gegenüber 2003

- 1 Angebot für Fachmarkt
- 2 Angebot für große Fachgeschäfte
- 3 Erweiterungsoption
- 4 Angebot großes Fachgeschäft entfällt

Weitere Darstellungen

- innenstadtnahe Einzelhandelskonzentrationen
- 1 Blocknummern
- FG 'städtebaulicher Denkmalschutz' Wallbereich
- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Altstadt"
- Abgrenzung Erweiterungsgebiet "Vor dem Treptower Tor"



**2. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt**

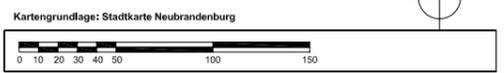
**- Einzelhandelsfachplan -**

Im Auftrag **KEG** Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH  
handelnd im Namen und für Rechnung der EIG-STÄDTEBAU M+V GmbH als Treuhänderscher Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch **architektur:fabrik**<sup>mb</sup>  
**Lutz Braun**  
 mit **petersen pörksen partner**  
 architekten + stadtplaner bda



- Nutzungen Bestand**
- Wohnen
  - Einzelhandel
  - Dienstleistungen / Gewerbe
  - Wohnen im OG
  - Einzelhandel/Dienstleistung im EG
  - Wohnen im EG/OG bzw. Dienstleistung/Gewerbe im EG
  - Gemeinbedarfseinrichtung
- Nutzungen Neuplanung/erhebliche Veränderungen**
- Wohnen
  - Einzelhandel
  - Dienstleistungen / Gewerbe
  - Gemeinbedarfseinrichtung
- Planzeichen**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - WB Besonderes Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
  - MK Kerngebiet
  - GB Flächen für Gemeinbedarf
  - Art der baulichen Nutzung
  - überbaubare Grundfläche
- Weitere Darstellungen**
- Kirche
  - soz. Zweck
  - kultur. Zweck
  - Schule
  - Öffentliche Grünanlage
  - 1 Blocknummern
  - FG 'städtebaulicher Denkmalschutz' Wallbereich
  - Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Altstadt"
  - Abgrenzung Erweiterungsgebiet "Vor dem Treptower Tor"



## 2. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

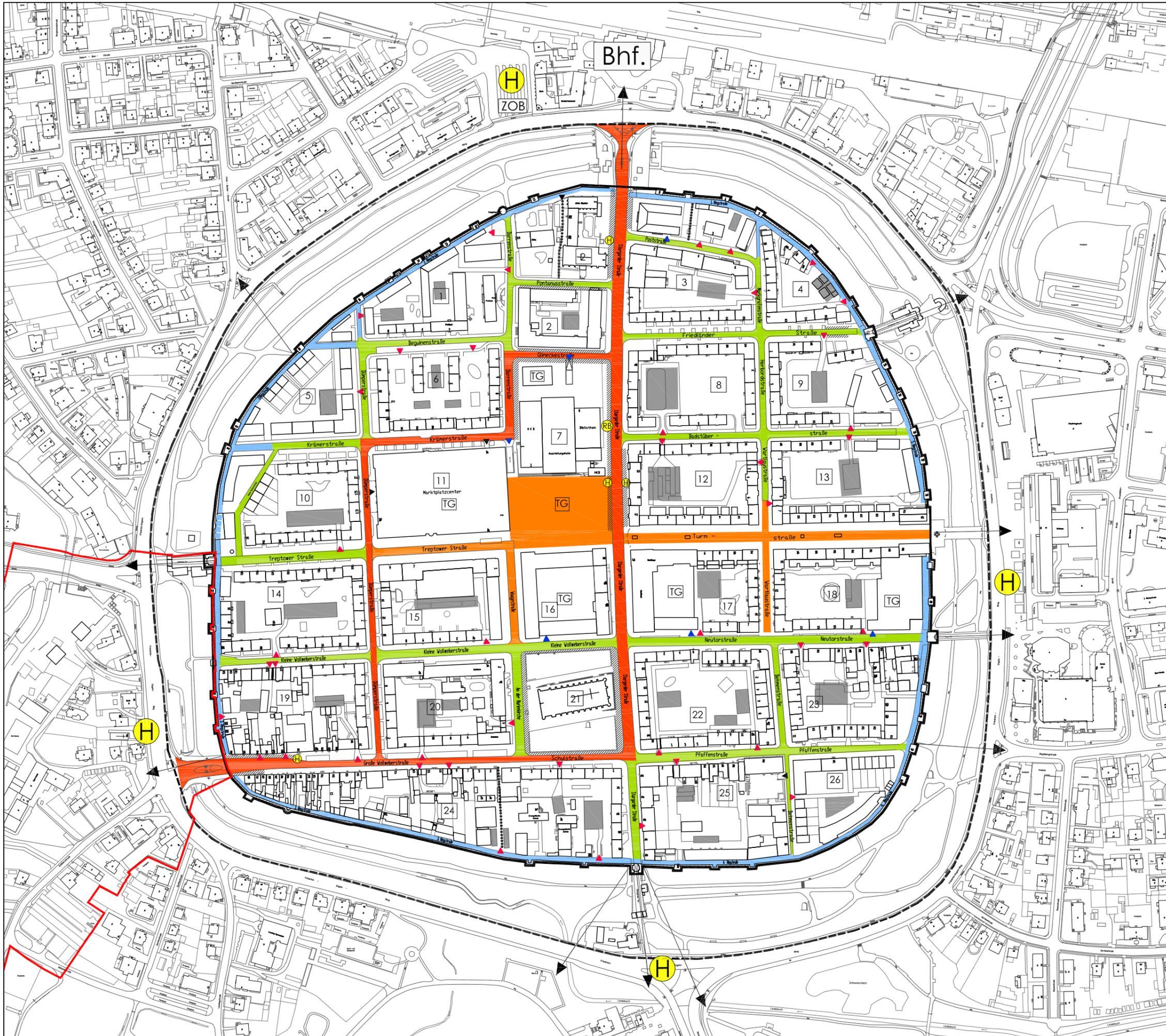
### - Nutzungsplan -

Im Auftrag **KEG**  
**Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH**  
handelt im Namen und für Rechnung der BfG-STÄDTBAU M+V GmbH als Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg

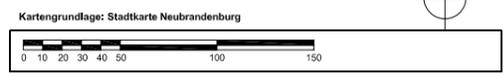
erarbeitet durch **architektur:fabrik<sup>mb</sup>**  
**Lutz Braun**  
 mit **petersen pörksen partner**  
 architekten + stadtplaner bda

Stand: April 2009

**NEUBRANDENBURG**  
 Stadt der vier Tore am Tollensesee



- Straßen und Wege**  
(gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06)
- Sammelstrasse – ES IV
  - Wohnstrasse – ES V
  - Wohnweg – ES V
- 
- Fussgängerbereich
- Ruhender Verkehr**
- TG Tiefgarage
  - Stellplatzanlage im Blockinnenbereich
  - Bereiche ohne straßenbegleitende Parkplätze
- Zufahrten**
- Zufahrt Gemeinschaftsstellplätze
  - Zufahrt Anlieferung (großflächige Nutzer)
  - Zu- und Ausfahrt TG
- Öffentlicher Personen-Nahverkehr**
- H Bushaltestelle
- Weitere Darstellungen**
- Querungsmöglichkeit F.-Engels-Ring
  - Fußweg im Blockinnenbereich mit öffentl. Nutzung
  - RB Haltestelle für Reisebusse
  - 1 Blocknummern
- 
- FG 'städtebaulicher Denkmalschutz' Wallbereich
  - Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Altstadt"
  - Abgrenzung Erweiterungsgebiet "Vor dem Treptower Tor"

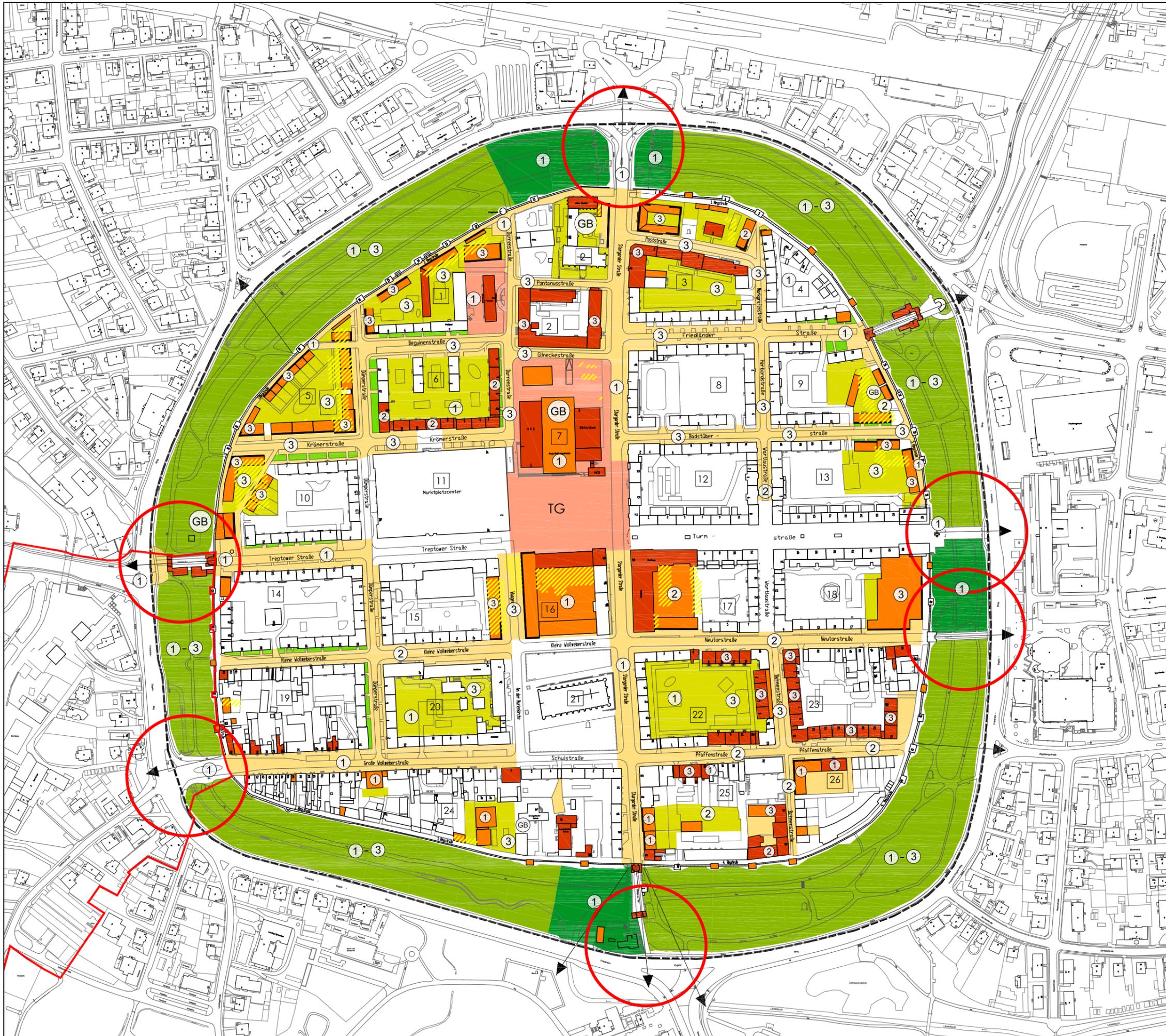


**2. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt**

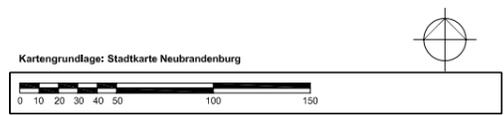
**- Verkehrsplan -**

Im Auftrag **KEG**  
Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH  
handelnd im Namen und für Rechnung der EIG-STÄDTEBAU M-V GmbH  
als Treuhändischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch  
**architektur:fabrik**<sup>mb</sup>  
Lutz Braun  
mit  
petersen pörksen partner  
architekten + stadtplaner bda



- Gebäude**
- Neubau
  - Sanierung
  - Abriss
- Freiraum**
- Neugestaltung Plätze
  - Neugestaltung öffentl. Verkehrsflächen
  - Sanierung Wallanlage
  - denkmalgerechte Pflege Wallanlage (Konzept)
  - Sanierung/Neugestaltung Blockinnenbereiche/Höfe
  - Sanierung Vorgarten
- Weitere Darstellungen**
- GB Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
  - Schaffung wichtiger neuer Raumkanten
  - Neugestaltung von Stadteingängen
  - Wegeverbindungen im Ringbereich
  - 1 Blocknummern
- Prioritäten**
- | SRP   | 12 Jahre     |
|---|--------------|
| <span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; text-align: center; vertical-align: middle;">1</span> | bis 4 Jahre  |
| <span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; text-align: center; vertical-align: middle;">2</span> | bis 8 Jahre  |
| <span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; text-align: center; vertical-align: middle;">3</span> | bis 12 Jahre |
- FG 'städtebaulicher Denkmalschutz' Wallbereich
  - Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Altstadt"
  - Abgrenzung Erweiterungsgebiet "Vor dem Treptower Tor"



## 2. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

### - Durchführungs- und Maßnahmenplan -

Im Auftrag **KEG**  
**Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH**  
handelnd im Namen und für Rechnung der EIG-STÄDTEBAU M+V GmbH  
als Treuhändischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch  
**architektur:fabrik<sup>nb</sup>**  
**Lutz Braun**  
mit **petersen pörksen partner**  
architekten + stadtplaner bda

Stand: **April 2009**

**NEUBRANDENBURG**  
Stadt der vier Tore am Tollensesee