



Stadt Neustrelitz

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



**Stadtteilkonzept Stadtkern
2005**



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stadtteilkonzept Stadtkern 2005

Auftraggeber:

Stadt Neustrelitz

Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung
Wilhelm-Riefstahl-Platz 3, 17235 Neustrelitz
www.neustrelitz.de, stadtplanung@neustrelitz.de

Sanierungsträger:

BIG-Städtebau Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Woldegkerstr. 2-6,
17033 Neubrandenburg
neubrandenburg@big-bau.de

Sanierungsbüro Neustrelitz

Elisabethstr. 32
17235 Neustrelitz

Planung:

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Paul M. Lösse W. Uwe Rilke Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68
<http://www.p4berlin.de> e-mail: p4@p4berlin.de

Gliederung

STADTTEILKONZEPT STADTKERN

0	EINLEITUNG	
1	ANALYSE	6
1.1	Städtische Einbindung	6
1.2	Profil	6
1.3	Städtebauliche Analyse	7
1.4	Fördergebiete / Satzungsgebiete	9
1.5	Eigentumsstruktur	10
1.6	Wohnungsanalyse	15
1.7	Leerstandsanalyse	16
1.8	Sanierungsprozess	21
2	ENTWICKLUNGSZIELE	25
2.1	Stadtumbaustrategie / Sanierungsziele	25
2.2	Wohnen im Stadtkern	26
3	STÄDTEBAULICHES LEITBILD	27
3.1	Leitbild der Stadtentwicklung	27
3.2	Räumliches Leitbild (Plan 5)	27
3.3	Entwicklungsprinzip Parzelle	35
4	GESTALTUNGSKONZEPT	43
5	DURCHFÜHRUNGSKONZEPT	49
5.1	Sanierungsmaßnahmen	49
5.2	Rückbaumaßnahmen	49
5.3	Lückenschließung und Ergänzung durch Neubau	50
5.4	Umstrukturierungsbereiche	50
5.5	Erschließungsmaßnahmen	50
5.6	Anpassung der Infrastruktur	50
6	BETEILIGUNGSVERFAHREN	53
7	EMPFEHLUNGEN	55

Anlage: Städtebauliches Ideenkonzept Tiergartenstraße

Pläne

Plan 1: städtebauliche Grundstruktur	11
Plan 2: Fördergebiete / Satzungsgebiete	13
Plan 3a: Leerstandssituation 2002 - 2004	19
Plan 4: Sanierungsmaßnahmen (Stand Dez. 2005)	23
Plan 5: Räumliches Leitbild	27
Plan 6: Entwicklungsprinzip Parzelle	37
Plan 7a-d: Nutzungsplan, Einzelhandelsplan, Verkehrsplan, Freiraumplan	41
Plan 8: Gestaltungsplan	47
Plan 9: Durchführungsplan	51

Abbildungen

Abb. 1: Übersicht Fördergebiete Stadtumbau Ost, Stand 2005	5
Abb. 2: Planungsinstrumente Stadtkern	5
Abb. 3: Strukturanalyse Gesamtstadt	6
Abb. 4: Stadtteilprofile	6
Abb. 5: Blick vom Turm der Stadtkirche	8
Abb. 6: Eigentumsstruktur	10
Abb. 7: Einwohner / Gebäudebestand Stadtkern	15
Abb. 8: räumliche Leitbild Gesamtstadt	28
Abb. 9: Entwicklungsprinzip Parzelle (Beispiele)	35
Abb. 10: Programm Stadtumbau Ost - Rückbauförderung	50
Abb. 11: Abstimmungstermine	54

0 EINLEITUNG

Die Stadt Neustrelitz verfügt mit der historischen Stadtanlage, die zunehmend als lebendige Innenstadt für Wohnen, Kultur und Einkauf wahrgenommen wird, über eine herausragende und in Mecklenburg-Vorpommern einmalige Innenstadt. Dieses Merkmal stellt für Besucher und Touristen ein wichtiges Ziel dar und ist für die Bewohner von Neustrelitz ein zentrales identitätsstiftendes Element. Ein Erhalt und die Stärkung des Stadtkerns ist deshalb als zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung anzusehen.

Im Rahmen des Bundeswettbewerbes Stadtumbau Ost wurde von der Stadt Neustrelitz für die Gesamtstadt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Der Planungsprozess begann im Januar 2002 mit intensiven Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung, den Wohnungsgesellschaften und Fachplanern zu den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und städtebaulichen Problemstellungen. In einem stadt-räumlichen Leitbild wurden Entwicklungsziele für die Gesamtstadt bestimmt sowie Maßnahmenggebiete definiert (s. Abb.1). Aufgrund der städtebaulichen Problemstellung, die durch den bestehenden und prognostizierten Leerstand zu erwarten sind, wurde der Stadtkern neben dem Plattenbaugebiet Kiefernheide und Strelitz-Alt als Schwerpunktgebiet bestimmt. Für die genannten Stadtteile wurden Stadtteilkonzepte erarbeitet, die unter dem Focus der gesamtstädtischen Entwicklungsziele konzeptionelle Grundlagen und Maßnahmvorschläge für die Stadtteile definieren. Der Stadtkern weist aufgrund der historischen Stadtstruktur, eines Leerstands von rund 22 % und der Sanierungserfordernisse weiterhin einen hohen Handlungsbedarf auf. Mit dem Stadtteilkonzept werden auf Grundlage einer vertiefenden Analyse des Leerstandes Maßnahmvorschläge für eine Verringerung leerstehender Wohngebäude und Aktivierung von ungeordneten Teilbereichen gemacht. Als Entwicklungsziele werden die Stärkung der Wohnfunktion und Ausprägung als lebendige und urbane Innenstadt verfolgt. Zur Umsetzung dieser Ziele ist ein enges Zusammenspiel mit allen Stadtteilen, insbesondere mit Kiefernheide (Bereich Plattenbau), welcher nun nach dem Stadtkern der einwohnerzahlenseitig zweitgrößte Wohnstandort ist.

Mit dem ISEK kommt die Stadt der Verantwortung nach, unter Einbeziehung der relevanten Akteure aus den Bereichen der Stadtentwicklung / Wohnen Handlungsstrategien aufzustellen und mit entsprechenden Instrumenten und Verfahren den Entwicklungsprozess aktiv zu gestalten. Das ISEK hat entsprechend die städtebaulichen, sozialen, ökologischen, infrastrukturellen und wohnungsmarktrelevanten Belange zu berücksichtigen. Mit diesem integrierten Planungsinstrument wird ein langfristiger und strategischer Planungsprozess gesteuert, wodurch auf erforderliche Anpassungen, die sich durch geänderte Rahmenbedingungen ergeben, reagiert werden kann. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sind die Konzepte fortzuschreiben und maßnahmenbezogen zu präzisieren.

Wesentliche Voraussetzung zur Bewerkstellung der Aufgabe ist die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen und Maßnahmenkonzepte im Dialog mit den Akteuren. Das vorgelegte Stadtteilkonzept baut auf den 1991 für das Sanierungsgebiet erarbeiteten Rahmenplan¹ auf (s. Abb. 2). Das Konzept stellt die Planungsgrundlage für den weiteren Entwicklungsprozess der Innenstadt dar. Damit werden für das Stadtumbaugebiet

¹ Rahmenplan Stadt Neustrelitz, Wuttke+Kekeritz Freie Architekten, Neumünster und Ebner, Freier Architekt, Stralsund 1991

die Planungsinstrumente des Rahmenplanes, der Sanierungsmaßnahme „Stadt Denkmal Neustrelitz“ gem. § 140 Ziff. 4 BauGB und des ISEK zusammengeführt und die gem. § 171b Abs. 2 BauGB für Stadtumbau Fördergebiete erforderlichen planerischen Grundlagen vorgelegt.

Ein weiteres Erfordernis ergibt sich aus der Vorgabe vom Ministerium Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wonach die Gemeinden und Städte die erarbeiteten ISEK fortzuschreiben haben. Dadurch soll der begonnene Planungsprozess in die Umsetzung gebracht und weiter qualifiziert werden.

Der vorliegende Bericht des Stadtteilkonzepts stellt den aktualisierten und fortgeschriebenen Sachstand 2005 dar. In diesem sind auch die seit dem Beginn der Sanierungsmaßnahme umgesetzten Planungen (z.B. Neuordnung des Hafengebietes und des Husarenmarkts) sowie weitere Entwicklungsvorstellungen (z.B. Bebauung des Töpferberges) in das Konzept aufgenommen worden. Das Fördergebiet hat eine Größe von rund 145 ha.

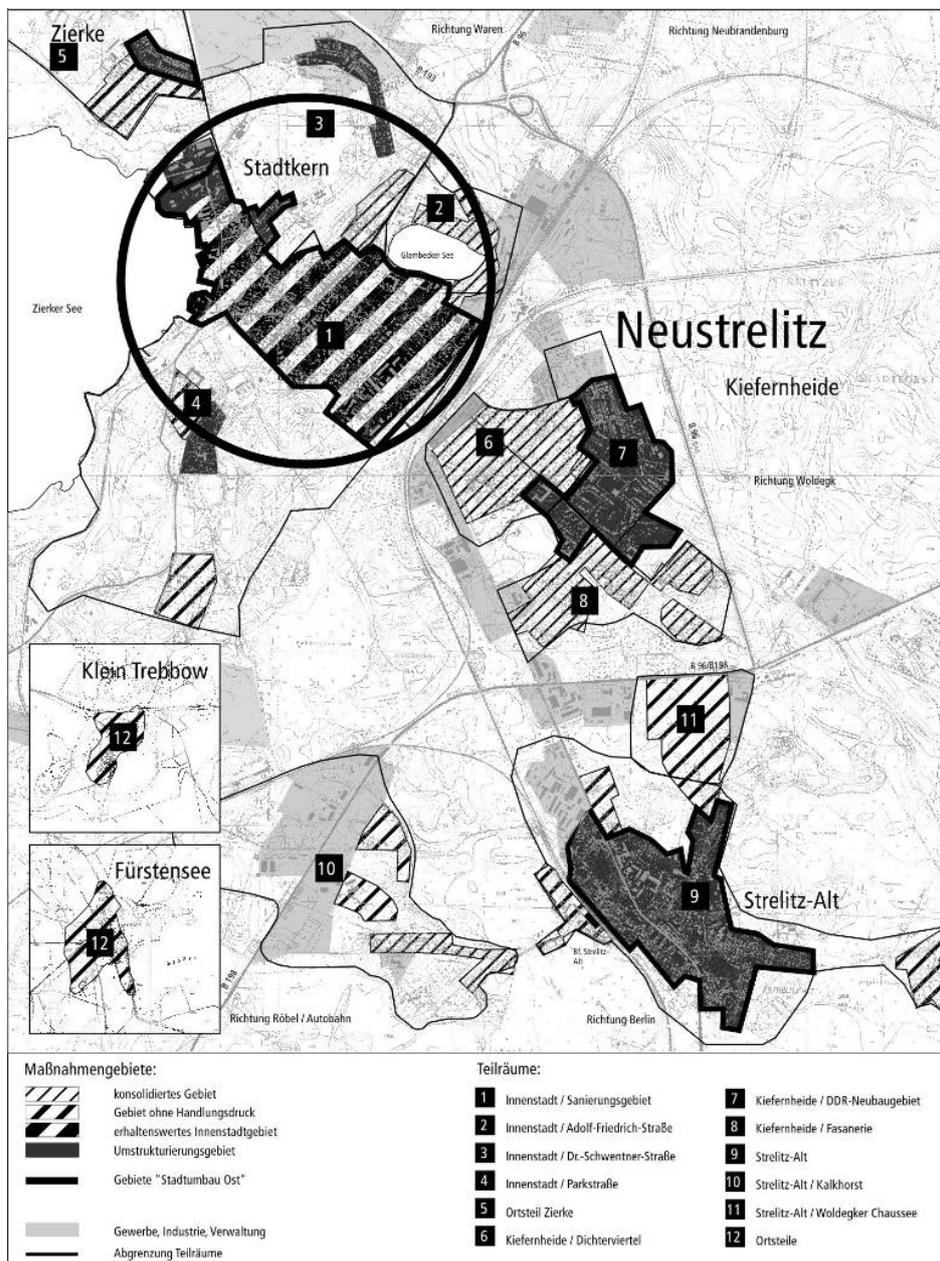


Abb. 1: Übersicht Fördergebiete Stadtumbau Ost, Stand 2005

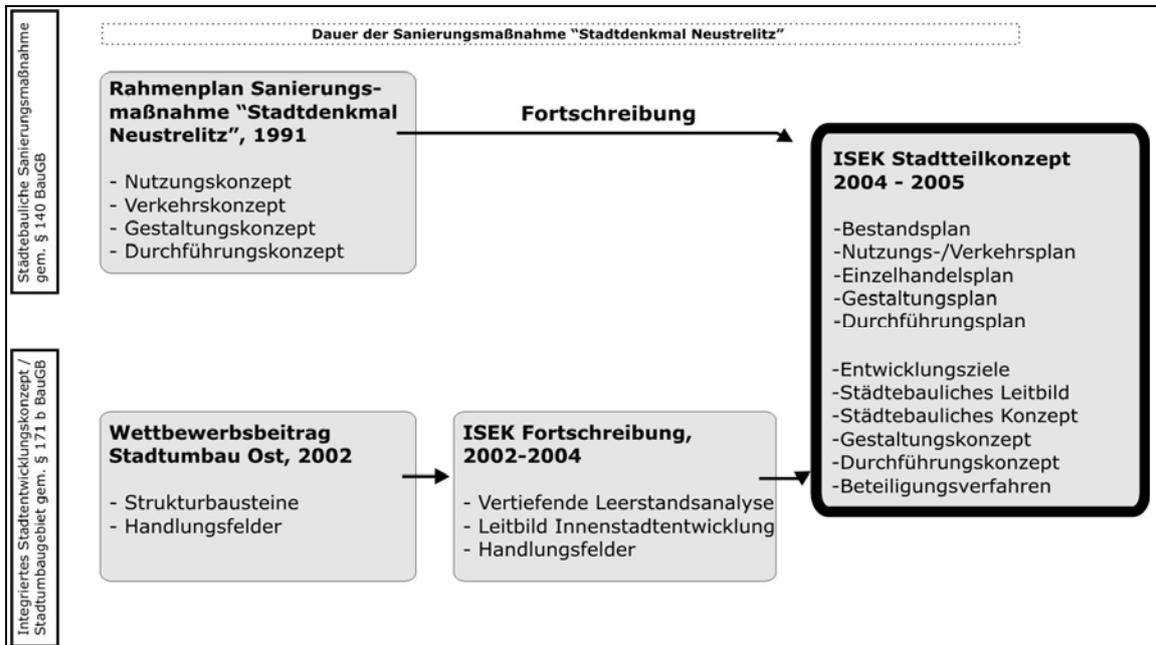


Abb. 2: Planungsinstrumente Stadtkern

Der ISEK Wettbewerbsbeitrag wurde am 11.06.2002 dem Bauausschuss vorgelegt und im Rahmen einer Sondersitzung am 29.08.2002 den Stadtvertretern erläutert, die Fördergebiete und das derzeit vorliegende Konzept wurden am 26.09.2002 von der Stadtvertretung beschlossen. Im Bauausschuss wurden die Ergebnisse der Fortschreibung des Stadtteilkonzeptes Stadtkern am 02.11.2004 vorgestellt.

Im August 2004 wurde mit der Arbeitsgruppe „Innenstadt“ eine Koordinierungsgruppe eingerichtet, die sich aus Vertretern der Verwaltung und des Sanierungsträgers sowie je nach Bedarf aus zusätzlichen Fachleuten zusammensetzt. Aufgabe ist die gezielte Steuerung und Problemlösung innenstadtrelevanter Themen. Bis zum Juni 2005 haben sieben Beratungen der AG „Innenstadt“ stattgefunden. Das Stadtteilkonzept Stadtkern wurde am 22.06.2005 vorgestellt. Seither werden im monatlichen Rhythmus Strategiegespräche in diesem Kreis durchgeführt.

Zur Erörterung der ersten Ergebnisse der Fortschreibung des ISEKs wurde im September 2005 mit Vertretern der für die Stadtentwicklung relevanten Entscheidungsträger ein Workshop durchgeführt. Im Rahmen einer Nachbereitung wurden die Ergebnisse des Workshops zur Wohnungsmarktsituation und den Einwohnerprognosen näher erörtert. Die Ergebnisse dienen als Grundlagen für die weiteren Annahmen zur mittel- und langfristigen Stadtentwicklung für Neustrelitz.

1 ANALYSE

1.1 Städtische Einbindung

Die Stadt Neustrelitz setzt sich aus den Stadtteilen Neustrelitz / Innenstadt, Kiefernheide, Strelitz-Alt und dem Ortsteil Zierke sowie den ehemaligen Dörfern Fürstensee und Klein Trebbow zusammen. Der am Zierker See sowie am Schlossbezirk gelegene Stadtkern ist das zentrale Element des Stadtgefüges von Neustrelitz. Mit Kiefernheide und Strelitz-Alt liegen in einer bandartigen Anordnung weitere Stadtteile südlich der Innenstadt. Während der Stadtkern in der historischen Bebauungsstruktur neben Wohnen auch zentrale Funktionen aufnimmt, ist das Plattenbaugelände Kiefernheide durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Der ursprüngliche Siedlungskern Strelitz-Alt verfügt aufgrund der umfangreichen Kriegszerstörung nur noch über wenig historische Bausubstanz. Dieser Stadtteil ist von einer Mischstruktur geprägt.

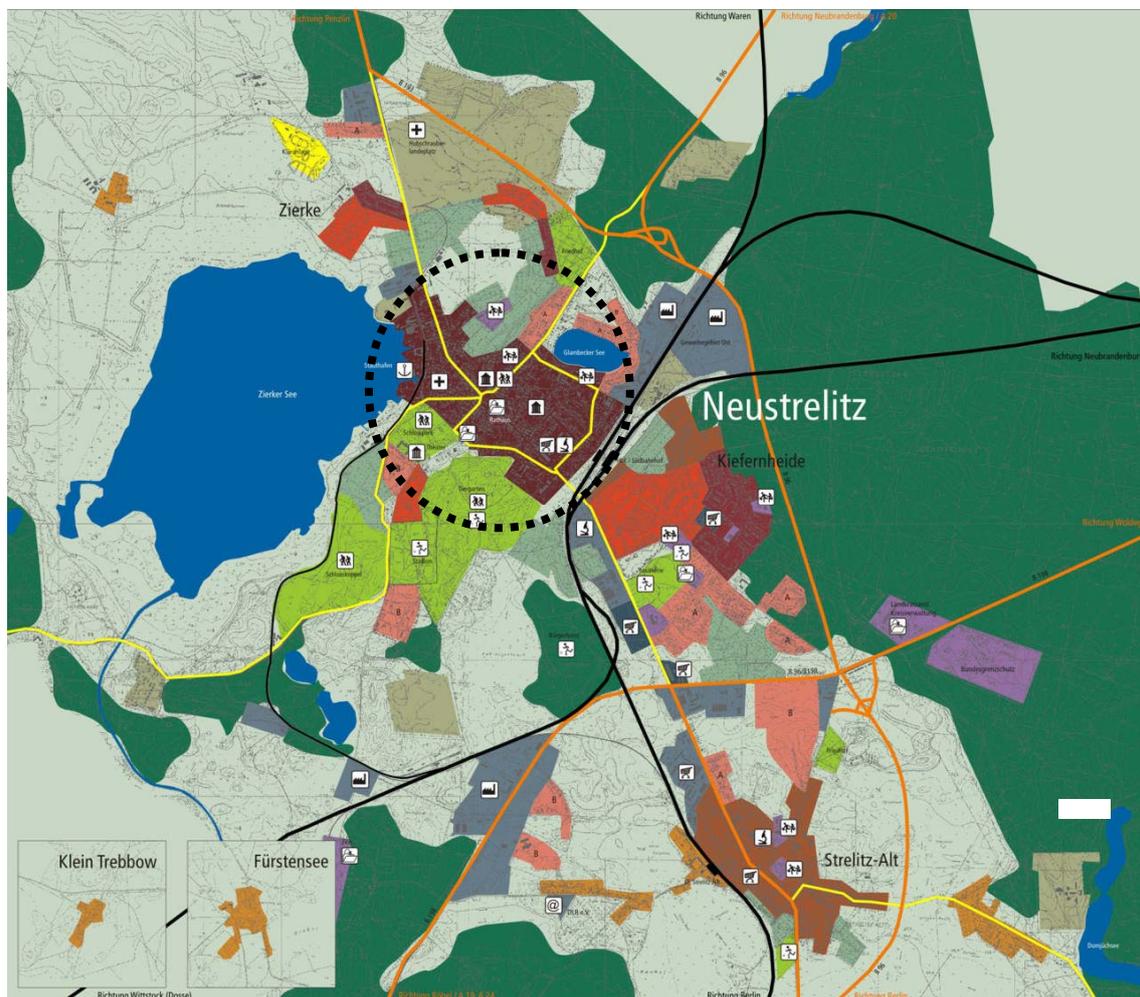


Abb. 3: Strukturanalyse Gesamtstadt

1.2 Profil

Die eingangs genannten Stadt- und Ortsteile weisen aufgrund ihrer geschichtlichen Entwicklung und der heutigen Siedlungsstruktur unterschiedliche Charaktere auf. Sie übernehmen eigene Funktionen innerhalb des differenzierten Stadtgefüges. Die folgenden Stadtteilprofile zeigen für die Stadtentwicklung relevante Felder spezifische Eigenschaften auf, die bei der Erarbeitung der Stadtteilkonzepte zu berücksichtigen sind. Bei der Entwicklung der Stadtteile sind die Profile aufzugreifen, um standortspezifische Qualitäten herauszuarbeiten und entsprechend zu stärken.

	Stadtkern	Kiefernheide (Neubausiedlung)	Strelitz-Alt	übrige Ortsteile (Fürstensee, Klein Trebbow)
Zentrale Dienste / Arbeitsplätze	- Sitz der Stadtverwaltung, zentrale Dienste (z.B. Bank, Post, Stadtbibliothek, Krankenhaus) - Beschäftigte überwiegend im Dienstleistungssektor sowie Verwaltung, Handel und geringfügig produzierende Kleinbetriebe	- keine Einrichtungen - nur geringe Anzahl von Arbeitsplätzen im Bereich von Handel, Gastronomie und Gesundheitswesen	- Sitz der Stadtwerke - Arbeitsplätze im Bereich von Dienstleistung, produ- zierendem Gewerbe sowie Handel und Gastronomie	- keine Einrichtungen - Arbeitsplätzen im Bereich der Landwirtschaft
Wohnen	- städtisches Wohnen vor- rangig im denkmalge- schützten Bestand, Miet- und Eigentumstruktur, teilweise noch unsanierte Wohn- gebäude	- Großwohnsiedlung (über- wiegend Mietwohnungen), tlw. auch geringes Mietniveau	- kleinteiliges individuelles Wohnen im Eigentum (Be- stand und Neubau) sowie Wohnungen in Gebäuden der Gründerzeit, partiell Miet- wohnungsneubau, teilweise geringes Mietniveau	- ländliches Wohnen im Eigentum
Handel	- umfangreiches Angebot an Einzelhandels- und gastro- nomischen Einrichtungen	- Nahversorgungsangebot mit Einzelhandels- und gastronomischen Einrich- tungen	- Nahversorgungsangebot mit Einzelhandels- und gastronomischen Einrich- tungen	- geringes Angebot an gastronomischen Einrich- tungen
Kultur / Bildung	- Landestheater, historische Parkanlagen, Stadtdenkmal, Musikschule, Museum, Kirchen, Kino (Kachelofen- fabrik) - Kindergärten, Grundschule, Haupt- und Realschule, Gymnasium	- Kirche, Bürgertreff - Kindergarten, Grundschule, Integrierte Gesamtschule,	- Kirche - Kindergarten, Grundschule, Berufsschule	- Kirche in Fürstensee - keine Einrichtungen
Kernfunktion	städtisches Zentrum im historischen Stadtkern mit umfassendem Handels- und Dienstleistungsange- bot sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen, Arbeitsstätten im Dienst- leistungsbereich , städtischer Wohnstandort	Wohnstandort mit hohem Mietwohnungsanteil, Ein- richtungen der sozialen Infrastruktur, gesicherte Nahversorgung	Wohnstandort mit Schwerpunkt auf Wohnen im Eigentum, Angebot an Arbeitsstätten, Einrich- tungen der sozialen Infra- struktur sowie Berufs- ausbildung, Nahver- sorgung	ländlicher Wohnstandort

Abb. 4: Stadtteilprofile

1.3 Städtebauliche Analyse

Grundstruktur

Die städtebauliche Grundstruktur des Stadtkerns zeichnet sich durch die charakteristische barocke Stadtanlage und die in der Gründerzeit vorgenommenen Ergänzung aus. Ausgehend vom zentralen Marktplatz gehen 8 achsiale Straßen ab. Die Stadtstruktur wird durch Raumkanten sowie Straßen- und Platzräume definiert. Durch dieses Stadtgefüge werden unterschiedliche Blöcke ausgebildet, in deren Innenbereichen sich kleinteilige Hofbebauung und Gartenstrukturen befinden. Dem Stadtgrundriss liegt eine kleinteilige Parzellenstruktur zugrunde. Sie ist Zeugnis der im Laufe des Stadtwachstums erfolgten grundstücksbezogenen Bebauung und Nutzung.

Der Zierker See mit Hafen sowie der Schlossbezirk bilden als Endpunkte der achsialen Straßen wichtige Orientierungspunkte des Stadtkernes. Durch einen topographischen Abfall des Geländes vom Markt bis zum Zierker Seeufer wird diese Bewegungsrichtung verstärkt. Weiterhin wird die städtebauliche Grundstruktur durch das klar gegliederte Straßen- und Platzsystem gebildet.

Mit den vielfältigen Grünräumen und den historischen Baustrukturen ergibt sich ein attraktives Stadtbild. Leerstand und partiell ungeordnete Bereiche weisen auf weiteren städtebaulichen Handlungsbedarf hin.



Abb. 5: Blick vom Turm der Stadtkirche

Herausragende Bauwerke, die aufgrund der historischen und funktionalen Bedeutung das Stadtbild wesentlich prägen, werden als Solitäre dargestellt. Durch die barocke Ordnung sind Achsbildungen und Blickbeziehungen wesentliche Elemente des Stadtbildes.

Bezogen auf die Nutzungen liegt eine gemischte und überwiegend kleinteilige Struktur mit prägendem Wohnanteil vor. Gewerbebetriebe sind nur vereinzelt vorhanden (Unternehmen für Anlagentechnik am Husarenmarkt/Augustastr.). Einkaufsschwerpunkt ist die Strelitzer Straße (Fußgängerzone mit Husarenmarkt). Neustrelitz weist als Mittelzentrum und noch Kreisstadt umfangreiche Einrichtung der Verwaltung (Rathaus, Stadthaus, Landesbesoldungsamt) und des Gemeinbedarfs (Carolinum, Strelitzhalle) auf. Diese verteilen sich auf das Untersuchungsgebiet, eine räumliche Zentralisierung liegt nicht vor.

Grün- und Freiraum

Der Schlossgarten und der Tiergarten sind die bedeutenden historischen Parkanlagen in Neustrelitz. Mit dem Zierker See sowie dem Glambecker See bestehen weitere attraktive Landschaftsräume in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Neben der Bedeutung für Freizeit und Tourismus erhöhen sie in besonderer Weise die Wohnqualität in den Uferbereichen. Weiterhin bestehen mit dem Katersteig und dem Grünzug am Ufer des Glambecker Sees weitere öffentliche Grünflächen. Prägende Gartenstrukturen befinden sich in den Hofinnenbereichen, diese sind überwiegend als Privatgärten genutzt. Mit fehlenden Spielplätzen sowie Sport- und Freizeitflächen weist der Stadtkern in diesem Bereich ein Defizit auf.

Verkehr

Das klar gegliederte innerstädtische Straßensystem wird durch den sternförmigen Stadtgrundriss geprägt. Im Zentrum liegt der Marktplatz, der noch Verteilerfunktion für die Erschließung der angrenzenden Gebiete übernimmt. Das davon ausgehende Straßennetz wird durch kleinere Verbindungsstraßen (Gang, Steig) ergänzt.

Durch eine Neuordnung der Verkehrsführung auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes² soll der Durchgangsverkehr verringert werden. Eine Umfahrung des Stadtzentrums erfolgt auf einem Ring, der aus den Straßen Friedrich-Wilhelm-Str., Louisenstr., Glambeckerstr., Zierker Str., Semmelweisstr. und Tiergartenstr. gebildet

² Verkehrsentwicklungsplan Stadt Neustrelitz, Kommunal Data, Berlin 2001

wird. Der Zweirichtungsverkehr ist teilweise schon eingeführt worden. Damit wird der Markt mehr und mehr entlastet.

Ein Großteil der Verkehrsflächen ist im Laufe der letzten Jahre saniert worden. Als wichtige seit 1992 umgesetzte Erschließungsmaßnahmen sind die Neugestaltung des Marktplatzes, die Gestaltung der Strelitzer Straße als Einkaufsstraße, die Neuordnung des Hafensbereichs sowie die Gestaltung der Stadtplätze Ch.-D.-Rauch-Platz und der Neuer Markt zu nennen.

Parkplätze befinden sich in den Innenbereichen gelegenen Parkplatzanlagen sowie im öffentlichen Straßenraum. Aufgrund des seit 1992 erfolgten Ausbaus ist in der quantitativen Gesamtbetrachtung ein ausreichendes und dezentrales Parkplatzangebot vorhanden. Damit sind die Anforderungen für ein möglichst nahe liegendes Parkraumangebot für innerstädtische Funktionen (Wohnen, Einzelhandel, Infrastruktur etc.) im Bereich Strelitzer Str., Elisabethstr. und Hafen erfüllt. Ergänzungen sind noch vorzunehmen.

Mit dem innenstadtnahen Bahnhof, dem Zentralen Omnibusbahnhof sowie den 3 Stadtbuslinien und den Überlandlinien besteht eine gute Ausprägung des ÖPNV. Weitere Ausführungen zur Bewertung des Rad- und Fußverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs sind im Verkehrsentwicklungsplan gemacht.

1.4 Fördergebiete / Satzungsgebiete

Plan 2 stellt die ausgewiesenen Fördergebiete und die Geltungsbereiche der Sanierungs- und Erhaltungssatzung dar. Aus der Überlagerung wird deutlich, dass für den Stadtkern mehrere Rechtsinstrumente zum Schutz der städtebaulichen und baulichen Struktur wirken und entsprechend zu berücksichtigen sind.

Die Erhaltungssatzung ist seit 1992 in Kraft, die Sanierungssatzung seit 1994. Durch die Festlegung der Sanierungssatzung wurde mit den verbundenen Fördergeldern die Voraussetzung für die Sanierung und Weiterentwicklung des Stadtkerns gelegt. Der Geltungsbereich der Denkmalsbereichsverordnung wurde 2000 und das Fördergebiet Stadtumbau-Ost seit 2002 festgelegt. Das Stadtumbau-Ost-Gebiet umfasst in Bezug auf das Sanierungsgebiet zusätzliche Teilbereiche, die einen Umstrukturierungsbedarf aufweisen.

In der Denkmalliste gem. § 5 Abs. 1 DSchG M-V sind für den Stadtkern eine Vielzahl von Baudenkmalen eingetragen. Damit wird dem hohen Anteil an erhaltenswerter und historisch bedeutender Bausubstanz Rechnung getragen. Im Plan 2 sind die gem. Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmale dargestellt. In der 1999 erarbeiteten Denkmalspflegerischen Zielplanung Neustrelitz wurde im Rahmen einer stadtgeschichtlichen Analyse besondere architektonische und gestalterische Merkmale des Stadtkerns herausgearbeitet.

Mit der Ausweisung des Denkmalsbereiches im Jahr 2000 gem. § 5 Abs. 3 DSchG M-V erfolgt eine umfassende Unterschutzstellung der Gesamtanlage des historischen Stadtkerns (Haupt- und Nebengebäude, Straßen- und Freiräume, Parzellenstruktur). Damit soll die in Mecklenburg-Vorpommern einmalige Stadtstruktur mit seinen baulichen Zusammenhängen erhalten und geschützt werden. An die baulichen Anlagen und

Freiflächen, nicht nur an die eingetragenen Denkmäler, werden deshalb besondere Anforderungen nach dem Denkmalschutzgesetz gestellt.

1.5 Eigentumsstruktur

In der Abb. 6 sind die Eigentumsstrukturen des Stadtkerns dargestellt. Daraus wird deutlich, dass die Stadt Neustrelitz über eine große Anzahl an Flächen verfügt (einschließlich D4-Vermögen) und mit den drei Wohnungsgesellschaften (NeuWo, MWG, GWG) einen umfangreichen Bestand an Wohngebäuden vorhanden ist.

Der städtische Bestand bietet neben der umfangreichen Aufgabe zur Pflege und Sicherung die Chance, durch eine gezielte Grundstückspolitik die aufgestellten Sanierungsziele zu unterstützen. Für die Wohnungsgesellschaften bestehen die Möglichkeiten, den innerstädtischen Bestand aktiv zu entwickeln und in das Wohnungsangebot aufzunehmen. Ein strategisch sinnvoller Erwerb von städtischen Liegenschaften in das Eigentum der Wohnungswirtschaft kann bei einer attraktiven Entwicklung von Wohnangeboten langfristig eine sinnvolle Stärkung der Innenstadt sowie der Wohnungsunternehmen bedeuten.

Mit den sanierten Wohnhöfen Augusta- und Kasernenstr. wurden durch die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (NeuWo) bereits zwei erfolgreiche Beispiele für ein Engagement der Wohnungswirtschaft im Stadtkern gemacht. Weitere folgen.

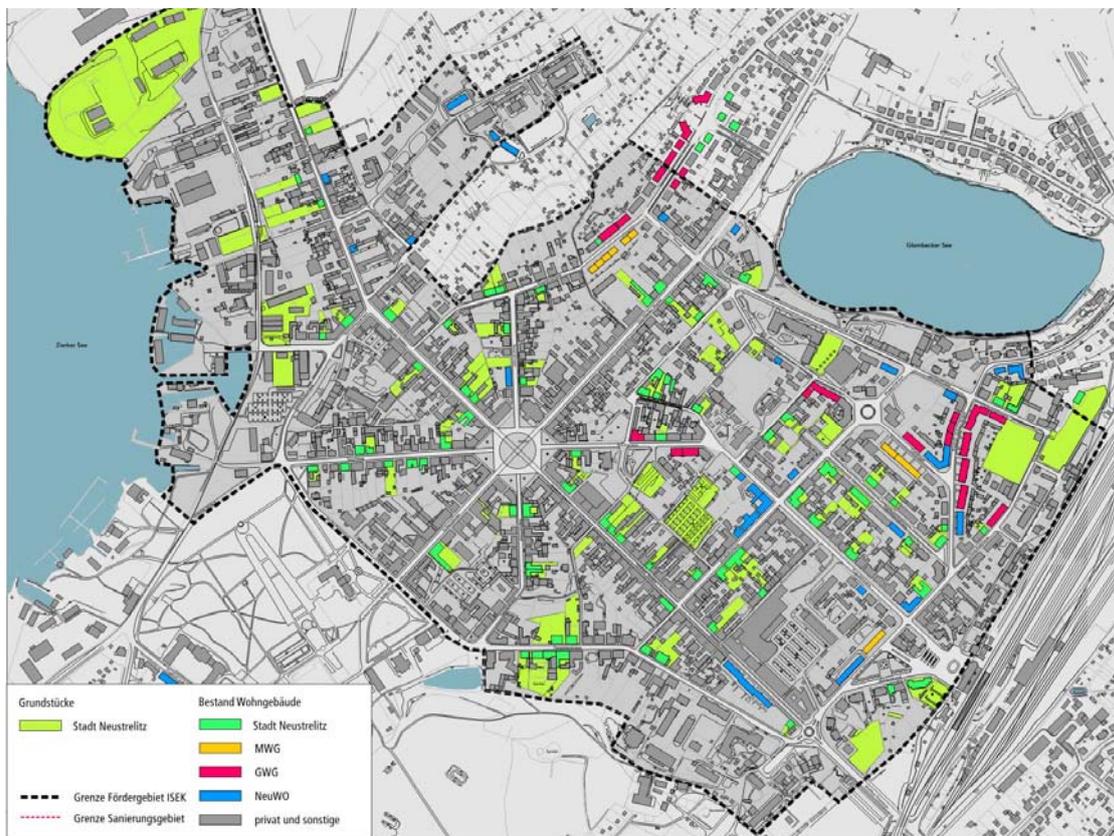


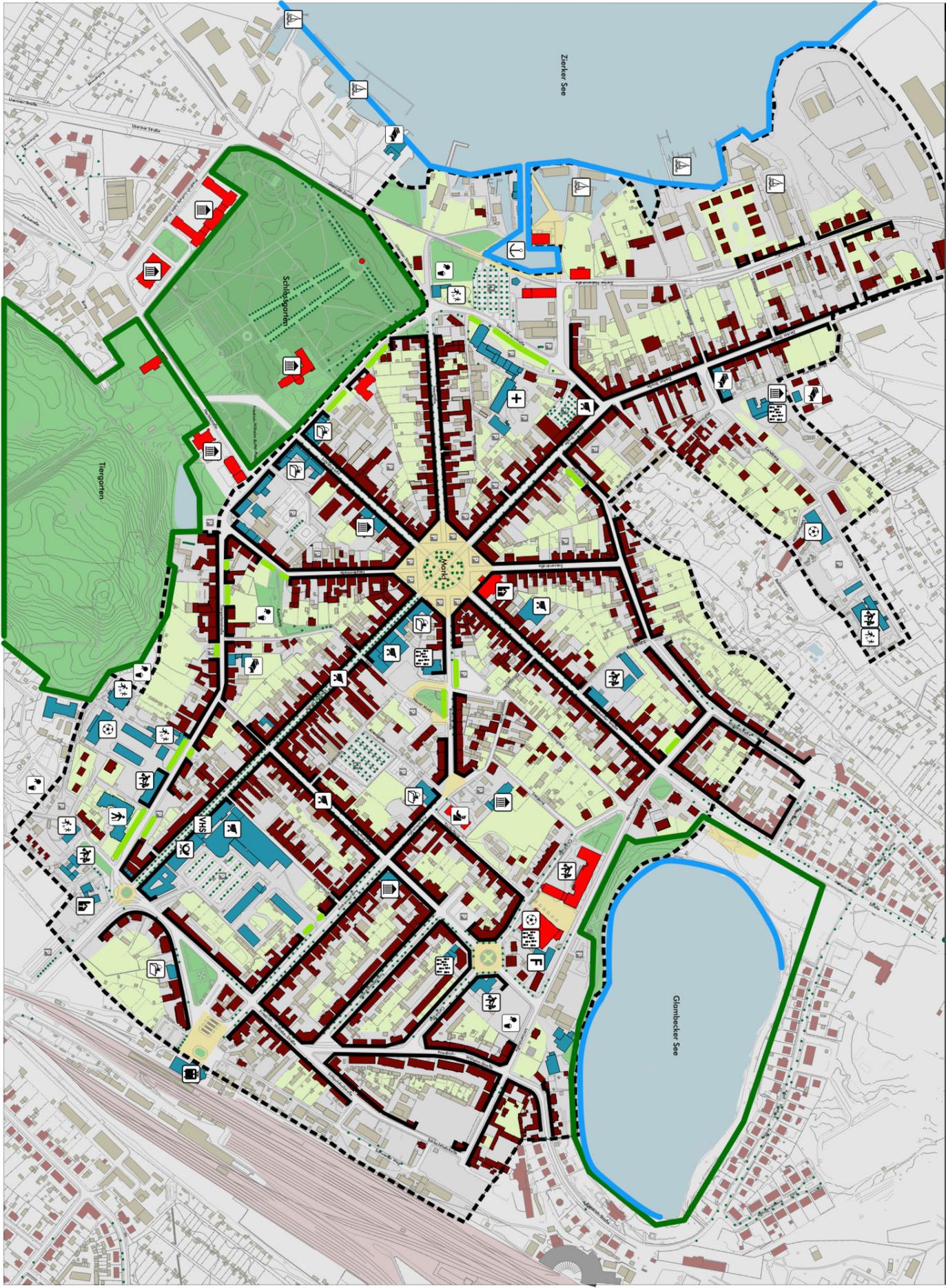
Abb. 6: Eigentumsstruktur

Analyse:

- die charakteristische barocke Stadtplatzanlage wird durch Raumkanten sowie Straßen- und Platzräume definiert
- die Blöcke bilden interne Hofbereiche mit kleinteiliger Hofbebauung und Grünbereichen aus

Ziel:

- Erhalt des prägenden Stadtgrundrisses und Anbindung an die historischen Freiräume
- Qualifizierung und Aufwertung der Blockinnenbereiche



Grundstruktur

- Raumkanten durch Gebäude / Vegetation
- stadtbildende Hofgebäude
- Historische Parkanlagen / bedeutende Freiräume
- Uferzonen

Nutzung

- Kita / Spielplatz
- Schule / Sport
- Krankenhaus / Senioreneinrichtung
- Kultur / Veranstaltung
- Kirche / Verwaltung
- Einzelhandel / Beherbergung (ab 20 Betten), Gastronomie
- Stadthallen / Wassersport
- Bahnhof / Polizei
- Post / Feuerwehr
- Volkshochschule

Gebäude

- Hauptgebäude, vorrangig Wohnen
- Gebäude für soziale u. technische Infrastruktur, Handel / Gewerbe
- Speicher / Garagen / Nebengebäude

Grünstruktur

- Garten / Hofflächen
- öffentliche Grünfläche
- Straßenbäume / Allee

Verkehr

- Plätze
- Verkehrsfläche
- Parkplätze
- Bahnhöfe
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadtkern

Analyse: Städtebauliche Grundstruktur Plan 1

Maßstab 1:3.000 (A1)
 Maßstab 1:6.000 (A3)

BIG-Städtebau
 Medienteam-Vorwissen GmbH
 Wodogestr. 2-6,
 17033 Neubrandenburg
 Telefon: 0395 3040-1
 E-Mail: info@big-staedtebau.de
 17233 Neustrelitz
 17233 Neustrelitz

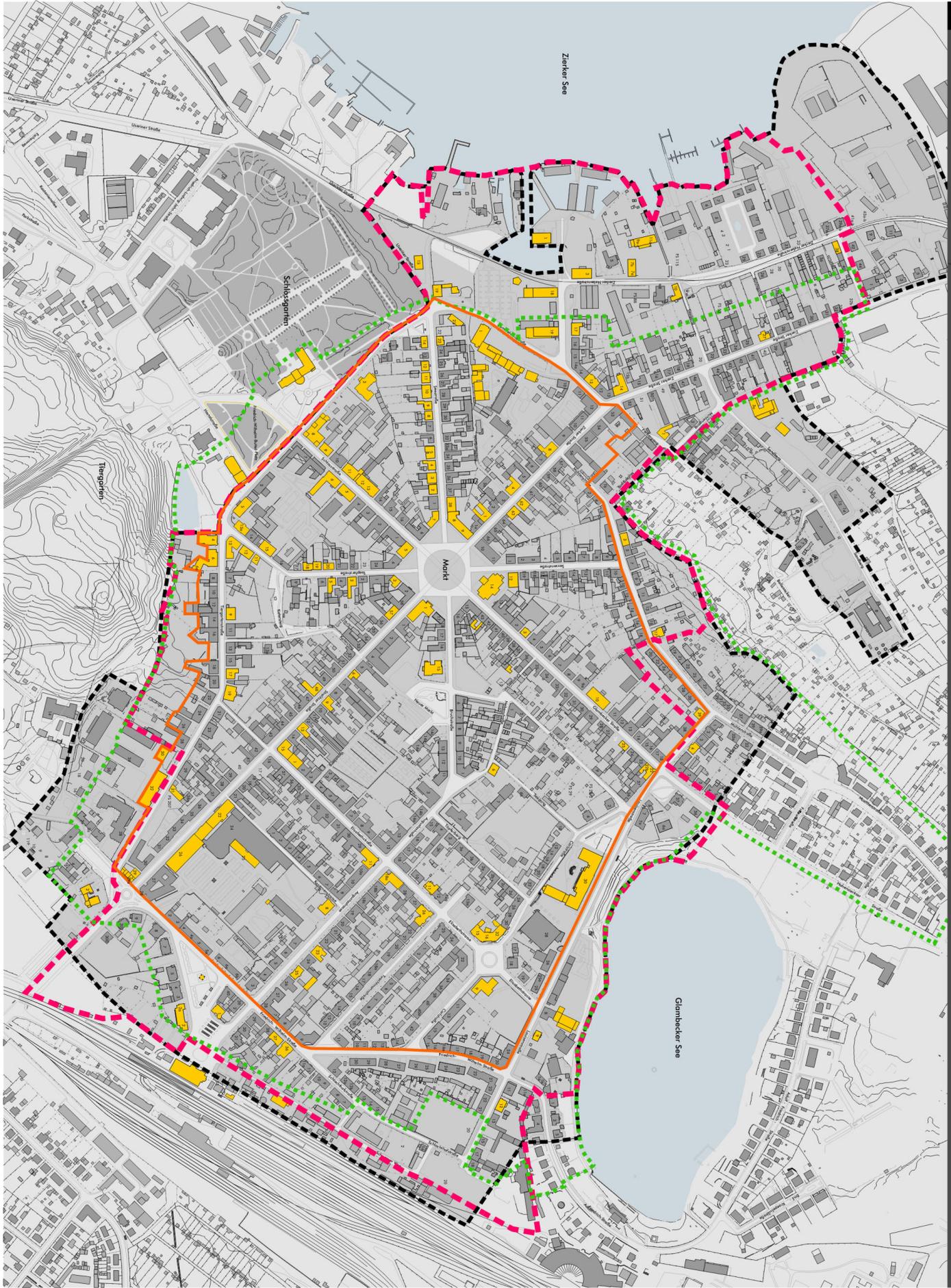
Stadt Neustrelitz
 Land
 Grundstücksentwicklung
 Wilhelm-Buschahl-Platz 3
 17235 Neustrelitz
 stadtplanung@neustrelitz.de
 Telefon: 0395 3040-1
 E-Mail: info@neustrelitz.de

Planungsgruppe 4
 Joachim Friedrich-Str. 37
 17233 Neustrelitz
 pf@planungsgruppe4.de



Analyse:
- die historische Stadlanlage ist städtebauliches Fördergebiet und unterliegt dem Denkmalschutz

Ziel:
- mit förderfähigen Maßnahmen ist die Sanierung des Stadtkernes fortzuführen



- Grenze Fördergebiet ISK (seit 2002)
- Abgrenzung Denkmalbereich (seit 2000)
- Grenze Sanierungsgebiet (seit 1994)
- Abgrenzung Erhaltungssatzung (seit 1992)
- eingetragenes Einzeldenkmal (nach Denkmalliste vom 22.04.05)

Stadtkern Fördergebiete/ Satzungsgebiete

Plan 2

Maßstab 1:3.000 (A1)
Maßstab 1:6.000 (A3)

MG-Stadtbau
Mechanische Vorproben GmbH
17033 Neubrandenburg
neubrandenburg@mg-stadtbau.de

Sanierungsplan Neustrelitz
Erlaubnis: 32
17235 Neustrelitz

Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

Stadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und
Grundstücksverwaltung
Wilhelm-Karl-Platz 3
10711 Berlin
pl@stb.nstlitz.de

Planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
pf@stb.nstlitz.de



1.6 Wohnungsanalyse

Für die Bewertung der generellen Entwicklungstendenzen des Stadtkerns sind die Einwohnerzahl sowie die Zahl der leerstehenden Wohngebäude wesentliche Indikatoren. Im Folgenden sollen die im Vergleich zu 2002 eingetretenen Veränderungen in diesen Bereichen aufgezeigt und bewertet werden.

Die Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet verlief günstiger als im Durchschnitt der Stadt. Während in Neustrelitz die Einwohnerzahl von März 2001 bis August 2005 um mehr als 3% sank, verringerte sie sich im Stadtkern nur um 1%. Damit konnte ein wesentliches Ziel des Stadtumbaus, die Einwohnerzahl im Stadtkern zu stabilisieren, erreicht werden. Im Rahmen des Monitorings ist diese Entwicklung weiter zu beobachten.

	Einwohner (ohne Nebenwohnsitz)	Wohnungs- bestand	Leerstand	Rückbau von WE 2001 - 2005
03/2001	5.190	3.368	1.012 WE 30 %	0
08/2005	5.138	3.483	773 WE 22 %	ca. 190

Abb. 7: Einwohner / Gebäudebestand Stadtkern

Aus den Prognoseergebnissen zur Wohnungsmarktentwicklung in Neustrelitz wurden im Rahmen des Wettbewerbsbeitrages Stadtumbau-Ost folgenden wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen abgeleitet:

Die Sanierung und Modernisierung von Wohnungsbeständen wird fortgesetzt, um der qualitativ zunehmenden Wohnungsnachfrage Rechnung im Stadtkern zu tragen. Dabei soll ein differenzierteres Wohnungsangebot entwickelt werden. Die künftigen Investitionen werden auf die unsanierten und teilsanierten Wohnungsbestände konzentriert, die langfristig am Markt verbleiben sollen. Aufgrund der städtebaulichen Zielstellung, den historischen Stadtkern von Neustrelitz weiterzuentwickeln, soll die Sanierung von Altbauten insbesondere in der Altstadt fortgeführt werden. Ein Sanierungstempo auf dem Niveau des zurückliegenden Jahrzehnts (43% sanierter und 19% teilsanierter Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet) ist erstrebenswert, aber angesichts rückläufiger Fördermittel zur Stadtsanierung wahrscheinlich nicht erreichbar. Insofern ist die Sanierung von rund 500 unsanierten Wohnungen in bewohnten und von rund 320 Wohnungen in unbewohnten Gebäuden sowie die Fortführung der Sanierung bei rund 600 bereits teilsanierten Wohnungen bis 2015 ein sehr anspruchsvolles Ziel. Der Sanierungsgrad der Altbauten in der Altstadt würde auf Basis des derzeitigen Wohnungsbestands dann über 80% betragen.

Diese formulierten Ziele, gelten weiterhin und sind Grundlage für das Stadtentwicklungskonzept (siehe auch Pkt 3).

1.7 Leerstandsanalyse

Für die in 2003 durchgeführte vertiefende Leerstandsanalyse zum Fördergebiet Stadtkern³ wurde die bei der Erarbeitung des ISEK verwendete Datenbasis geprüft und um einige Doppelerfassungen bereinigt. Grundsätzlich bestätigte sich die Richtigkeit des im ISEK 2002 verwendeten Datenmaterials. Für ca. 75 % des Wohnungsbestandes und ca. 69 % des Leerstandes im Sanierungsgebiet liegen detaillierte Angaben der Eigentümer vor, die im Rahmen der vertiefenden Leerstandsanalyse ausgewertet wurden. Dabei wurde Leerstandsrate für das Gebiet von insgesamt ca. 30 % (2003) bestätigt. Folgende Aussagen der vertiefenden Untersuchung sind festzuhalten:

- a) Ein großer Teil des Leerstandes (431 Wohnungen) entfällt auf 89 unbewohnte Gebäude. Diese Gebäude sind wiederum fast vollständig unsaniert (ca. 97 %).
- b) Es liegt eine gleichmäßige Verteilung des Leerstandes vor. Aus einem direkten Nebeneinander von Gebäuden ohne Leerstand bzw. mit hohem Leerstand lässt sich schließen, dass ein Leerstand zum großen Teil aufgrund einer fehlenden Sanierung bzw. ungeklärten Eigentumsverhältnissen zurückzuführen ist. Es sind keine stadtstrukturellen Gründe erkennbar, die zu einer Häufung von Gebäudeleerstand führen würden.
- c) Der Anteil von Wohnungen in Hinterhäusern ist gering (ca. 8 % der Gesamtwohnungen). Davon stehen ca. 65 Wohnungen leer, diese wiederum befinden sich zur Hälfte in unbewohnten Gebäuden. Ein Abriss aller unbewohnten Hinterhofgebäude würde aus diesem Grunde weniger als 10 % des Leerstandes im Fördergebiet beseitigen. Aus städtebaulicher bzw. denkmalpflegerischer Sicht sind jedoch einige Nebengebäude als erhaltenswert einzustufen, ein Abriss würde die Stadtstruktur und das Ortsbild negativ beeinflussen. Möglichkeiten zum partiellen Rückbau sind über vertiefende städtebauliche Analysen herauszuarbeiten.
- d) Der Anteil sanierter Wohnungen in sanierten Gebäuden und unsanierter Wohnungen in unsanierten Gebäuden ist nahezu gleich verteilt (jeweils ca. 40 % des Bestandes).
- e) Der bereits im ISEK festgestellte Zusammenhang zwischen Sanierungsgrad und Leerstand bestätigt sich. Den niedrigsten Leerstand weisen sanierte Wohnungen in sanierten Gebäuden auf. Den höchsten Leerstand haben unsanierte Wohnungen in unsanierten Gebäuden.
- f) Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes setzt sich aus Wohnungen mit einer Wohnfläche 50 – 80 m² zusammen. Bei dem Vergleich von Leerstand und Wohnungsgröße lässt sich feststellen, dass kleine und sehr große Wohnungen stärker vom Leerstand betroffen sind als Wohnungen zwischen 50 – 70 m².
- g) Die Angaben zum Mietpreis liegen nur für eine geringe Teilmenge vor, so dass dazu keine statistisch ausreichend gesicherten Schlüsse gezogen werden können.
- h) Die Mehrzahl der Wohnungen verfügt nicht über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Ist dieses Merkmal vorhanden, sinkt die Leerstandsrate. Dieser Zusammenhang besteht auch für die Ausstattung von Wohnungen mit Stellplatz und Garage.

Als wesentliches Ergebnis der Analyse wurde festgehalten, dass die Verringerung des Leerstandes vor allem durch die weitere Sanierung des Gebäudebestandes erreicht werden kann. Aufgrund der Größenordnung kann der Abriss von Nebengebäuden als flankierende Maßnahme zum Abbau des Leerstandes angesehen werden.

³ Untersuchung von Dr. Hölling&Partner Unternehmensberatung, Berlin März 2003

Der Plan 3a zeigt die räumliche Verteilung des Leerstandes in Wohngebäuden, dazu werden 6 Klassen gebildet.

Leerstandsreduzierung 2002 - 2005

Im Vergleich zu 2001 hat sich die Leerstandssituation im Sanierungsgebiet deutlich verbessert. Der Leerstand im Sanierungsgebiet konnte um fast 250 Wohnungen verringert werden. Die Leerstandsquote sank von 30% auf 22%.

Die im Plan 3b dargestellten Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung sind im wesentlichen:

- Sanierung von leerstehenden Wohngebäuden: Die Verringerung des Wohnungsleerstands im Sanierungsgebiet wurde vor allem durch die Sanierungsmaßnahmen erreicht. Im Zeitraum 2001-2005 wurden im Sanierungsgebiet mit Fördermitteln knapp 400 Wohnungen saniert. In den betreffenden Gebäuden verringerte sich der Leerstand von 241 (2001) auf 82 (2005) Wohnungen. Außerdem wurden Sanierungen ohne Fördermittel durchgeführt, die ebenfalls zur Verringerung des Leerstands beigetragen haben.

- Rückbau: Im Umfang von rund 190 WE wurden Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen und teilweise durch Neubau von Wohnungen ersetzt. Dieses erfolgte durch Förderung aus Rückbaumitteln des Programms Stadtumbau Ost. Zur Untersuchung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung der Hofbebauung wurde eine vertiefende Analyse erstellt⁴. Entsprechende denkmalpflegerische Stellungnahmen wurden eingeholt und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgelegt.

Die im Rahmen der Leerstandsanalyse gewonnenen Ergebnisse verdeutlichen, dass die Gebäudesanierung die wichtigste Maßnahme zum Leerstandsabbau darstellt. Im Stadtteilkonzept werden auf Grundlage dieser Ergebnisse weitere Entwicklungsziele festgelegt (siehe Pkt. 3.1. sowie 7.1).

Im Plan 3c ist die auf Grundlage der im August 2005 durchgeführten Erhebung ermittelten Leerstandssituation dargestellt.

Der Plan 3d gibt die Summe der seit Festlegung des Sanierungsgebietes im Januar 2001 bis August 2005 umgesetzten Maßnahmen wieder. Diese sind:

Maßnahmen

- Sanierung ohne öffentl. Förderung	ca. 290 Gebäude
- Sanierung mit öffentl. Förderung	ca. 140 Gebäude
- noch zu sanierende Gebäude	ca. 120 Gebäude
- Gebäudeabbruch	ca. 10 Gebäude
- Neubau	ca. 100 Gebäude

⁴ Bewertung rückwärtiger Gebäudeteile, Stadt Neustrelitz, Dethlefsen und Lundelius Architekten, Neustrelitz Nov. 2002

Teilmaßnahmen

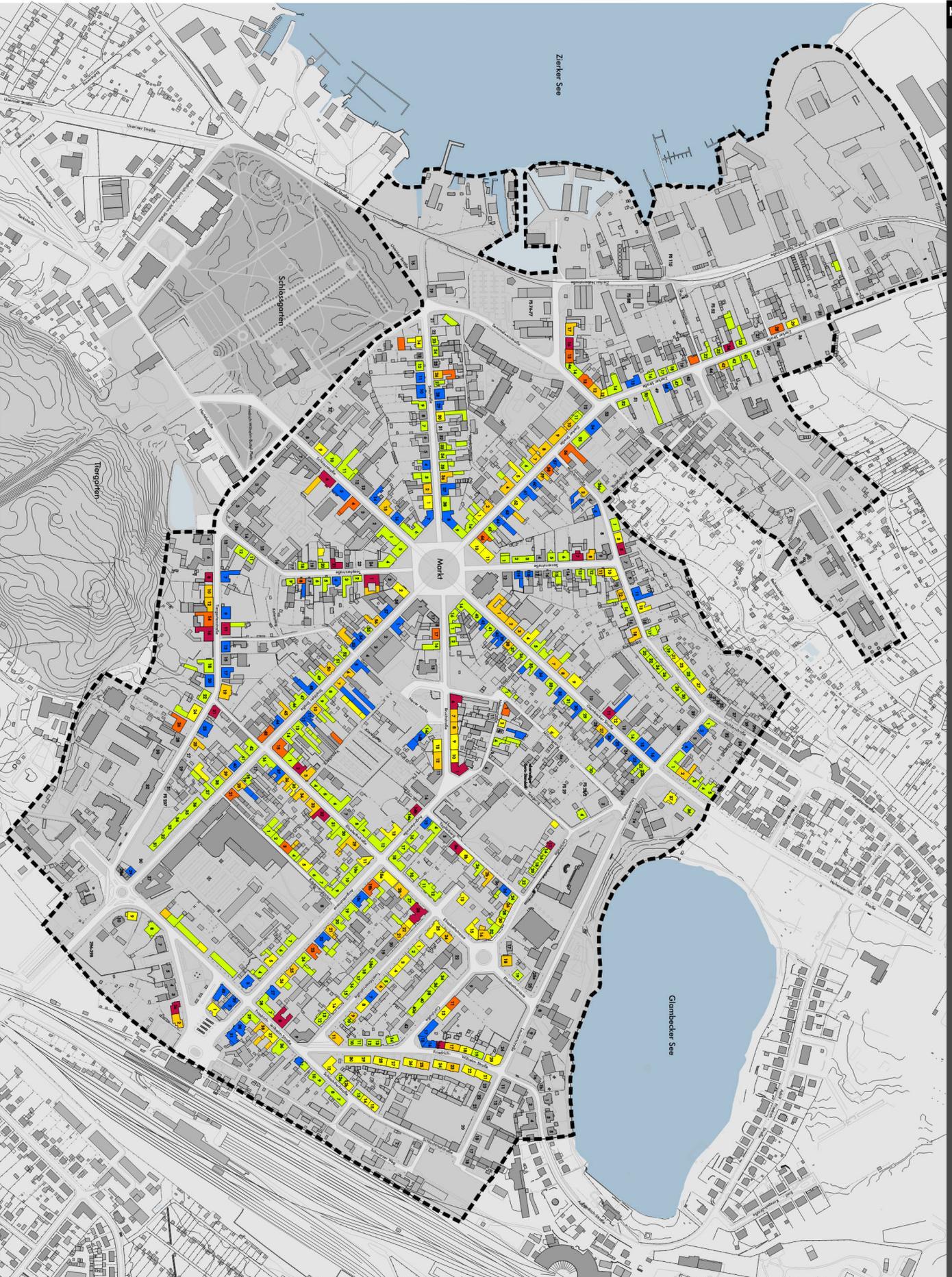
- Sanierung ohne öffentl. Förderung ca. 40 Gebäude
- Sanierte Gebäude ohne öffentl. Förderung
mit geförderten Teilmaßnahmen ca. 10 Gebäude

Analyse:

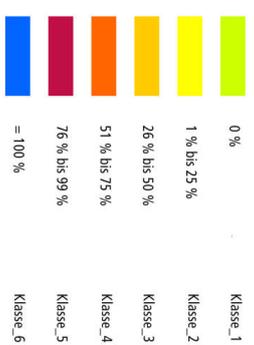
- ein großer Teil des Leerstandes entfällt auf unbewohnte und unsanierte Gebäude
- es liegt eine Gleichverteilung des Leerstandes vor

Ziel:

- durch Gebäudesanierung wird Leerstand reduziert
- um die prägende Stadtstruktur zu erhalten ist ein Gebäudeabriss im Einzelfall zu prüfen
- eine Neubebauung hat sich in die historische Stadtstruktur einzufügen



Leerstandssituation von Wohngebäuden



es liegen keine Leerstandsdaten vor

Datenbasis: Bei der Ermittlung der Leerstandsrate wurden Befragungs-ergebnisse (per 31.03.2001) sowie Schätzungen des Stadtplanungsamtes berücksichtigt. Eine Bereinigung der Daten erfolgte März 2003.

--- Grenze Fördergebiet ISEK

Stadtkern

Leerstandssituation Ende März 2001

Plan 3a

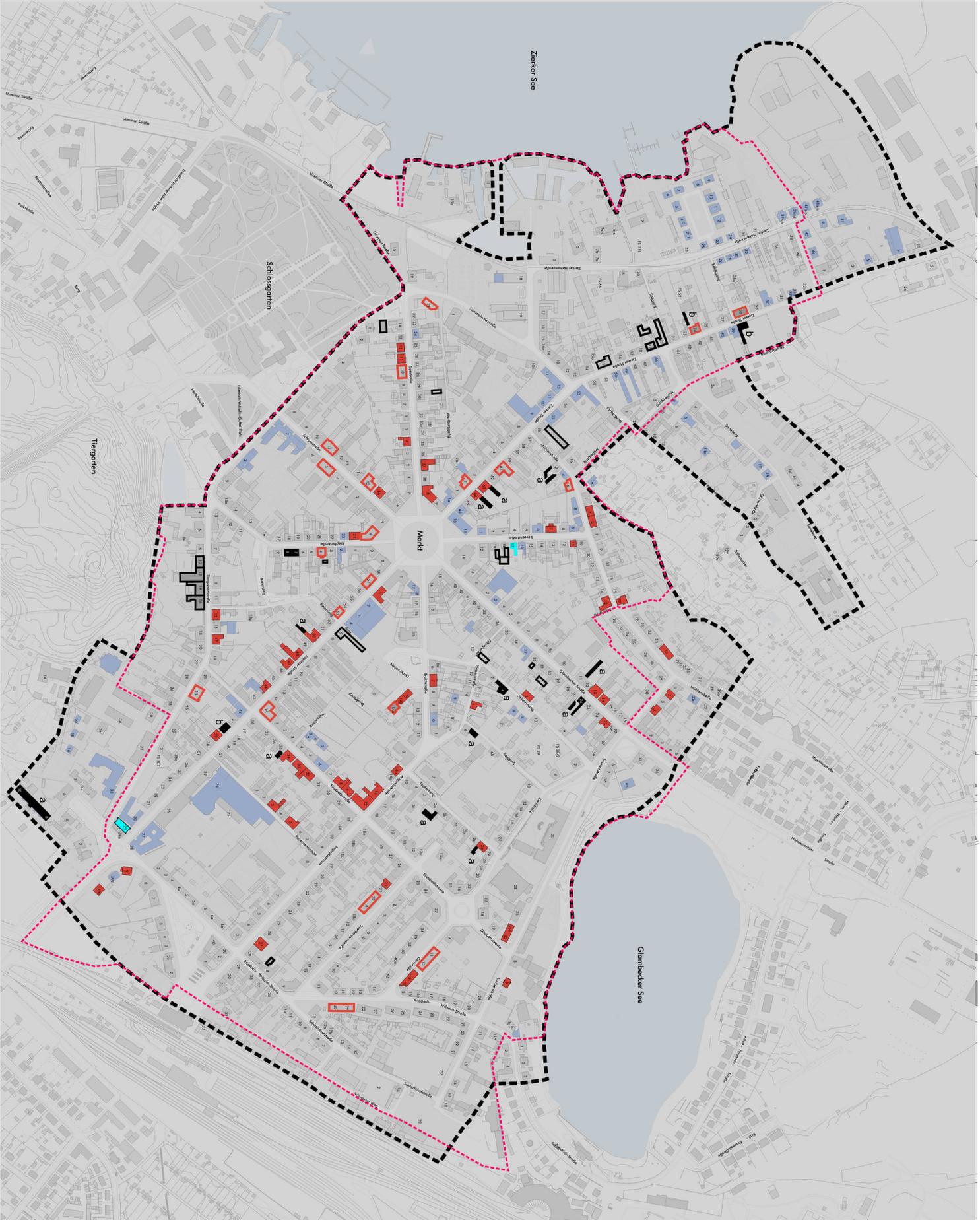
Maßstab 1:3.000 (A1)
Maßstab 1:6.000 (A3)

RIS-Stadtplan

RIS-Stadtplan
Amt für Stadtplanung und
Grundstückentwicklung
17233 Neustrelitz
Mollatendamm 2
neubau@ris-gbgbau.de
17233 Neustrelitz
Sauerungsbahn Neustrelitz
Eisenbahnstr. 32
17235 Neustrelitz
p@p-planning.de

Stand: Ende März 2001
Projekt: 03.12.03





**Leerstandsrückführung bei Wohngebäuden
Anfang April 2001 - Ende August 2005**

- erfolgte Leerstandsrückführung durch Gebäude-sanierung (öffentlich geförderte Sanierungsmaßnahmen, Baugenehmigung: 13, Sanierung Str. 44, Sectr. 37 Ostlingsgasse/Neustrelitz)
- Leerstandsrückführung durch Gebäude-sanierung (in Sanierung bzw. geplant) (öffentlich geförderte Sanierungsmaßnahmen gem. Sanierungsbericht, Aug. 2005)
- erfolgte WE-Rückführung durch Rückbau (a= mit Stadtbauamt Ost/Witten/gerodert / b= ohne Förderung mit Stadtbauamt Ost/Witten))
- WE-Rückführung durch Rückbau (geplant)
- erfolgte Leerstandsrückführung durch Neubau
- Leerstandsrückführung durch Neubau (geplant)

	Anzahl Gebäude	Anzahl WE
 	13	138*
 	17	ca. 70
 	47	144
 	23	k.A.
 	2	k.A.
 	4	k.A.

* inklusive Wohnheim

 Neubaumaßnahmen seit 1991

- Grenze Fördergebiet ISEK
- Grenze Sanierungsgebiet

Stadtkern

**Leerstandsrückführung
Anfang April 2001 - Ende August 2005
Plan 3b**

Maßstab 1:3.000 (A1)
Maßstab 1:5.000 (A3)

BIG-Stadtbauamt
Mechelenburg-Vorpommern GmbH
Woldeckerstr. 2-6,
17235 Neustrelitz
miba@mev-stadtbauamt.de

Sanierungsgebiet Neustrelitz
17235 Neustrelitz
pfe@pfehn.de

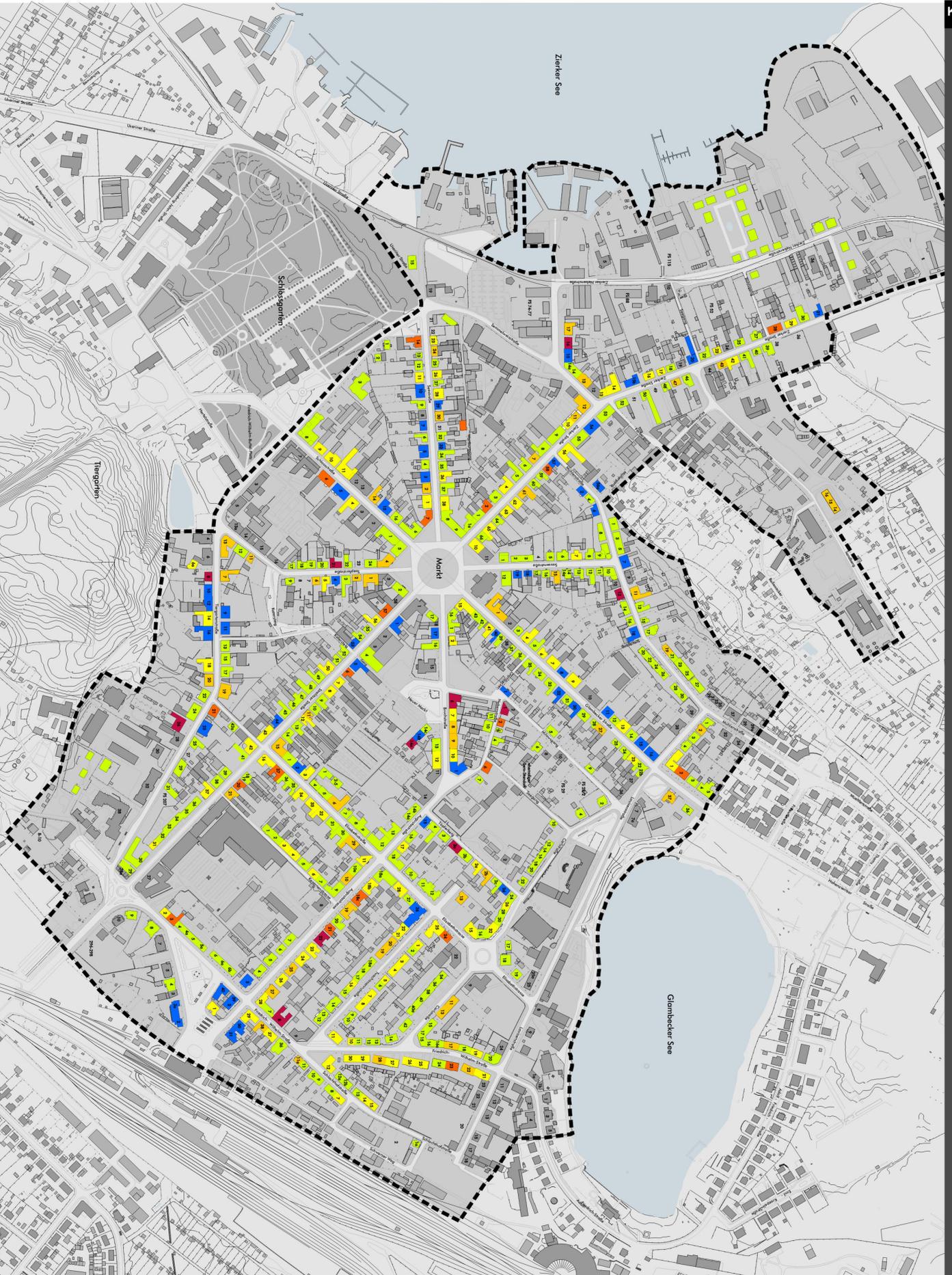
Stadt Neustrelitz
Mechelenburg-Vorpommern GmbH
Woldeckerstr. 2-6,
17235 Neustrelitz
stadtplanung@neustrelitz.de

Planungsgruppe 4
10711 Berlin
Mechelenburg-Str. 37
17235 Neustrelitz
pfe@pfehn.de

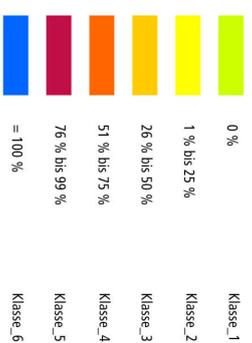
Stand: Ende August 2005
Druck: 13.02.2006

Analyse:
 - durch Gebäudesanierung und Rückbau erfolgte eine Leerstandsreduzierung sowie eine Verbesserung des Stadtbildes und Anpassung an die Anforderungen an innerstädtisches Wohnen
 - in Teilbereichen erfolgte eine Zunahme des Leerstandes

Ziel:
 - die Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele sind Weiterzuführen und differenziert entsprechend der jeweiligen Grundstückssituation anzuwenden



Leerstandssituation von Wohngebäuden



es liegen keine Leerstandsdaten vor

Datenbasis: Befragungsergebnisse sowie Schätzungen (Stand: August 2005)

Stand	%
03/2003	ca. 30
08/2005	ca. 22

Leerstandsdaten

Grenze Fördergebiet ISK

Stadtkern

**Leerstandssituation
 Ende August 2005
 Plan 3c**

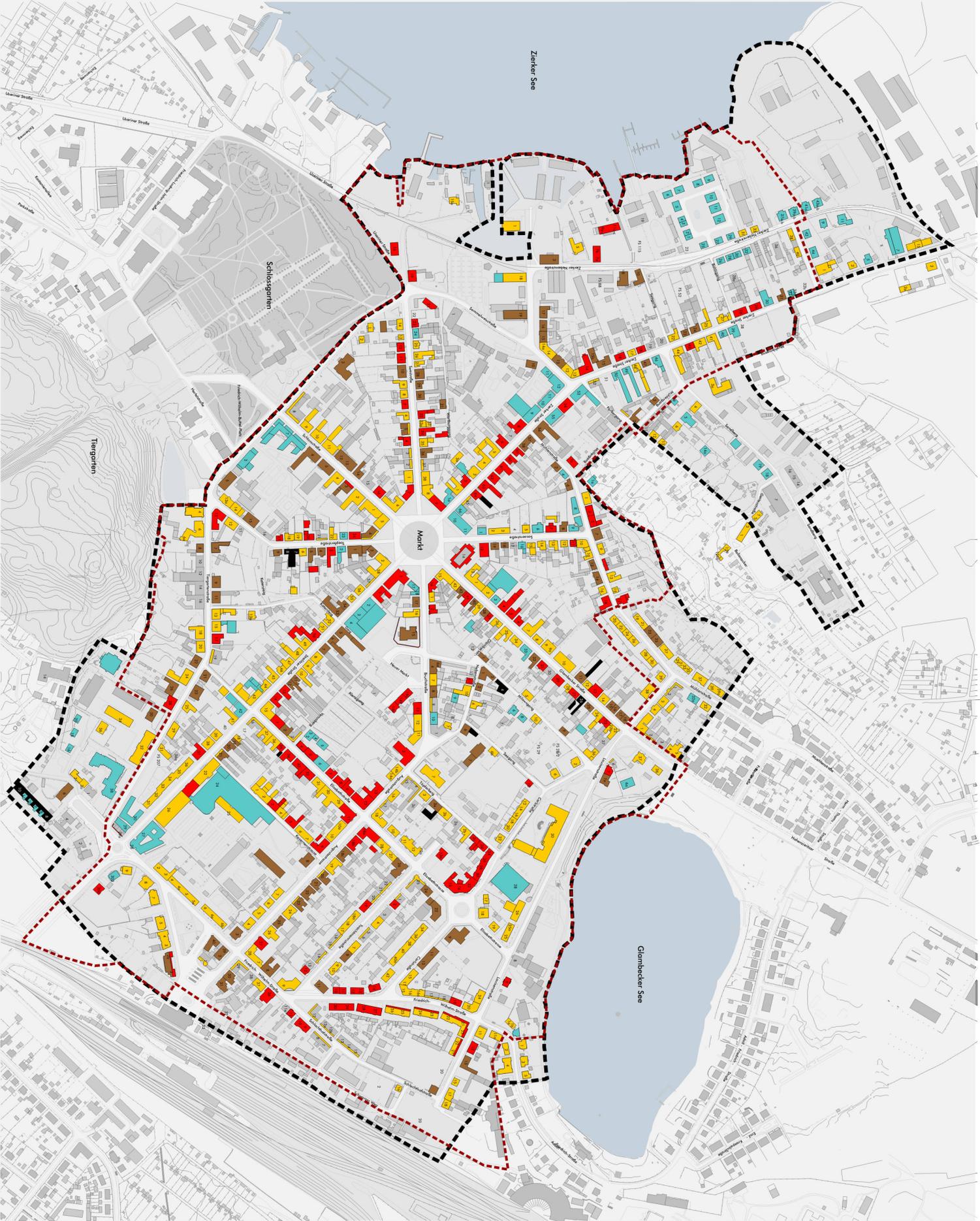
Maßstab 1:3.000 (A1)
 Maßstab 1:6.000 (A3)

**DIG-Stadtkern
 Neustrelitz
 Neustrelitz**
 17033 Neubrandenburg
 Neubrandenburg/Burg-Straße 4
 Sanierungsproj. Neustrelitz
 Elisabethstr. 32
 17235 Neustrelitz

planungsgruppe 4
 Joachim-Friedrich-Straße 37
 10711 Berlin
 pf@p-berlin.de

Stand: Ende August 2005
 Bruch: 15/05/06





Fertigstellung / in Durchführung
 befristliche Maßnahmen Jan. 1991 - Aug. 2005

- Sanierung mit Städtebaufördermitteln
- Sanierung ohne Städtebaufördermitteln
- Noch zu sanierende Gebäude
- Gebäudeabruch
- Neubau
- geförderte Teilsanierung
- Teilförderung

- Grenze Sanierungsgebiet
- Grenze Fördergebiet ISEK

Städtekern

**Sanierungs-, Neubaumaßnahmen
 Anfang Januar 1991 - Ende August 2005
 Plan 3d**

Maßstab 1:3.000 (A1)
 Maßstab 1:6.000 (A3)

Stadt Neustrelitz
 Amt für Stadtplanung und
 Wohnungswirtschaft
 17235 Neustrelitz
 stadtplanung@neustrelitz.de

Planungsgruppe 4
 Joachim-Friedrich-Strasse 37
 10711 Berlin
 p4@p4berlin.de

Stand: Ende August 2006
 Druck: 13.02.2006

1.8 Sanierungsprozess

Das „StadtDenkmal“ Neustrelitz, seit August 1994 förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet, umfasst eine Fläche von ca. 83 ha. Die Summe der eingesetzten Städtebauförderungs- und Drittmittel betrug bis Ende 2005 rund 58 Mio. €. Die Sanierungsmaßnahmen werden von der BIG Städtebau Mecklenburg-Vorpommern GmbH im Auftrag der Stadt Neustrelitz betreut.

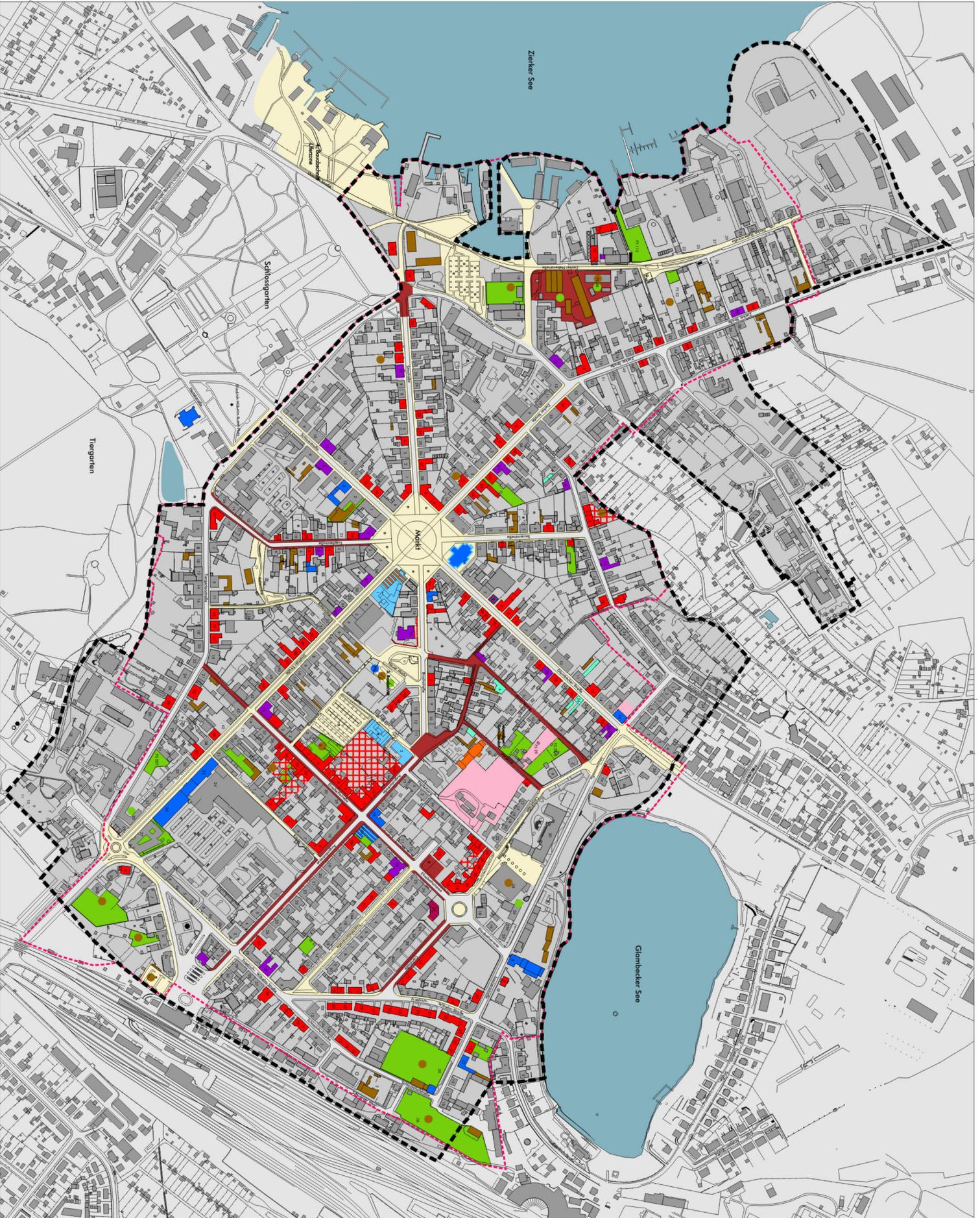
Wesentliche Sanierungsziele sind die Erhaltung des Stadtgrundrisses, Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung der historisch wertvollen Bausubstanz sowie Attraktivitätssteigerung der Altstadt durch Aktivierung und Wiederherstellung von stadträumlichen Situationen. Unter Beachtung dieser genannten Ziele soll durch punktuelle Eingriffe der Wohnungs- / Gebäudebestand reduziert, durch Abriss von Nebengebäuden und Aufwertung des Wohnumfeldes die Qualität des innerstädtischen Wohnens erhöht werden. Weiterhin soll durch die Anlage von Freiflächen und Grünverbindungen die Attraktivität des Stadtkerns gesteigert werden.

Die im Plan 4 dargestellten Maßnahmen stellen die Dezember 2005 im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme seit 1991 durchgeführten Maßnahmen dar. Hierbei wird zwischen den bereits umgesetzten sowie den in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen sowie den einzelnen Arten der Maßnahmen (z.B. private Modernisierung, Sofort- Sicherungsmaßnahmen, Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen etc.) differenziert. Genauere Angaben über die Maßnahmen sind dem Sanierungsbericht⁵ zu entnehmen.

Im Rahmen der Erstellung des Sanierungsberichtes wurde eine Übersicht der Sanierungsmaßnahmen Stand November 2005 aufgestellt (Bestandteil des Fördermittelanhangs für 2006, der zum 15.10.2005 gestellt wurde). Die im Plan 4 aufgenommenen Sanierungsmaßnahmen stellen den aktuellen dar (Stand Dezember 2005).

In dem Zusammenhang mit den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist auch auf die positiven Auswirkungen der durch Städtebaufördermittel erfolgten weiteren privaten Investitionen hinzuweisen.

⁵ Sanierungsmaßnahmen StadtDenkmal Neustrelitz, Bericht zum Stand der Sanierung, BIG-Städtebau Mecklenburg-Vorpommern GmbH, September 2005



Fertiggestellte / in Durchführung befindliche Maßnahmen

- Private Modernisierung
- Wohnhof
- Sofort- und Sicherungsmaßnahmen
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Erschließungsmaßnahmen
- Ankauf von Grundstücken
- Freilegung von Grundstücken/Abbruch
- Rückbau von Wohnheiten

Maßnahmen in Vorbereitung

- Private Modernisierung
- Sofort- und Sicherungsmaßnahmen
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Erschließungsmaßnahmen
- Ankauf von Grundstücken
- Abbruch

(Maßnahmen: Stand Dezember 2005)

- Flächen- / Gebäudebezogene Darstellung von Maßnahmen
- Überlagerung von Maßnahmen bei Gebäuden

19 Hausnummer
FS 9 Flurstücksnummer

- Grenze Fördergebiet ISEK
- Grenze Sanierungsgebiet

Stadtkern
Stand Sanierungsmaßnahmen
(August 2006)

Maßstab 1:6.000 (A3)

RIG-Stellenplan
Medienberg-Vorprogramm gemäß
Wodaggesetz 2-6,
17033 Neubrandenburg
neubrandenburg@rig-sta.de
Sanierungsplan Neustrelitz
Erschließung: 12
17233 Neustrelitz

Stadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und
Wohnen/Infrastruktur
17233 Neustrelitz
stadtplanung@neustrelitz.de

Planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Strasse 37
10711 Berlin
plp@pkm.de

Stand: August 2006
Druck: 12.09.2006



2 ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Stadtumbaustrategie / Sanierungsziele

Mit dem Stadtteilkonzept wurde für den Stadtkern ein aktuelles Planungsinstrument zur Steuerung des Sanierungs- / Umstrukturierungsprozesses erarbeitet.

Die im Wettbewerbsbeitrag 2002 formulierten Entwicklungsansätze, die insbesondere unter Berücksichtigung der Sanierungsziele einen einzelfallbezogenen Rückbau vorsehen, gelten weiterhin und sind durch die Realisierung von ersten Rückbaumaßnahmen auch umgesetzt worden.

Die mit Beginn des Programmjahres 1991 eingesetzten Städtebaufördermittel sind vorrangig für die Modernisierung von Gebäuden verwendet worden, so dass bereits ein hoher Sanierungsgrad des Wohnungsbestandes erreicht wurde. Gefördert wurden bisher rund 140 private Modernisierungsmaßnahmen. Rund 20 Maßnahmen sind in Vorbereitung. Neben den genannten Baumaßnahmen wurden Sofort- / Sicherungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen etc. durchgeführt. Es wird eingeschätzt, dass bisher ca. 55% der Gebäudesanierung (mit und ohne Städtebaufördermittel) realisiert wurden.

Seit einiger Zeit ist der Trend festzustellen, dass der Stadtkern zunehmend wieder als Wohnstandort gesehen wird. Dies ist durch die Schaffung von geeigneten Angeboten weiter zu stärken (z.B. Nachfrage nach kleinteiligen innerstädtischen Wohnangeboten). Die nachgefragte Lebensqualität der Innenstadt beruht zum einen auf dem guten Angebot an Infrastruktur (Kultur, Handel, Dienstleistungen etc.) sowie zum großen Teil auf der attraktiven Stadtgestalt, die wesentlich durch die historische Bausubstanz bestimmt wird. Dieses Potenzial ist, wie schon erfolgreich umgesetzt, durch geeignete Sanierungsmaßnahmen zu erhalten und zu fördern. Aspekte der Baukultur, die einen bewussten und gestalterisch anspruchsvollen Umgang mit der Bausubstanz fordern, sind zu berücksichtigen. Die Stadt Neustrelitz unterstützt entsprechendes Engagement durch neue Initiativen (z.B. Neustrelitzer Bauherrenpreis).

Für die weitere Entwicklung des Stadtkerns werden folgende Ziele aufgestellt:

- a) Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses;
- b) Erhaltung des Stadtdenkmals Neustrelitz und Sicherung / Wiederherstellung der historischen Bausubstanz sowie der Straßen und Flächen mit geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung;
- c) Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch Wiederherstellung stadträumlicher Situationen und Umstrukturierung von ungeordneten Teilbereichen;
- d) Verbesserung der Stadtökologie durch Anordnung von Grünflächen in den Blockinnenbereichen;
- e) Ergänzung des öffentlichen Grün- und Wegesystems;
- f) Reduzierung der Verkehrsintensität durch gezielte Verkehrsführung und Verkehrsminderungsmaßnahmen
- g) Stärkung des Wirtschaftstandortes Innenstadt für Handel, Dienstleistung und kleinteiliges Gewerbe durch Integration der Anforderungen dieser Angebote in das Stadtgefüge,
- h) Punktuelle Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sind zur Verbesserung der Wohnqualität und Umstrukturierung von Teilbereichen umzusetzen. Als Grundsatz

gilt der Erhalt und Schutz der vorhandenen Bebauung. Ein Rückbau von erhaltenswerter und städtebaulich prägender Bausubstanz ist unvermeidbar, wenn der Bauzustand dieses erzwingt. Eine weitere Voraussetzung für den Abbruch ist eine Aussage zur Nachnutzung, die den städtebaulichen Zielen des Stadtteilkonzeptes entspricht und grundstücksbezogen eine zeitnahe Umsetzung gewährleistet.

2.2 Wohnen im Stadtkern

Mit dem Stadtentwicklungskonzept soll eine Planungsgrundlage für die Erhaltung und die Stärkung des Stadtkerns als Wohnstandort geschaffen werden. Dazu sind differenzierte Wohnungsangebote auszubilden, um auf entsprechende Nachfragegruppen reagieren zu können. Die vorhandene Bausubstanz und die kleinteilige Parzellenstruktur bieten gute Voraussetzungen für eine differenzierte und attraktive Gebäudesanierung mit ergänzendem Neubau für entsprechende Angebote. Diese könnten sich auf folgende Wohnformen beziehen:

- familiengerechtes Wohnen

Der Altbaubestand weist in der Regel großzügige Wohnungsgrundrisse auf, die aufgrund der Größe und der Raumaufteilung geeignet für Familien sind. Ein weiteres positives Kriterium ist der ebenerdige Zugang. Der überwiegende Bestand verfügt darüber hinaus über einen Zugang zu Hofinnenbereichen, die Potenzial für einen Freiraum (z.B. Garten, Spielplatz, Terrasse) bieten.

Ein weiteres wesentliches Kriterium sind die Ausstattung und Qualität der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Betreuungsangebot), Nahversorgung sowie der Spiel- und Freizeiteinrichtungen und sichere Verkehrswege. Auch sind entsprechende finanzielle Konzepte zur Sicherung des Wohnraumes für eine Familie zu entwickeln (langfristige Mietverträge, Unterstützung beim Eigentumserwerb, Berücksichtigung von Eigenleistungen etc.).

- Altengerechtes Wohnen

Wesentliche Ansätze sind hier neben einer generellen sinnvollen Barrierefreiheit Modelle des Betreuten Wohnens: Grundgedanke dieser Wohnformen ist es, die selbständige Lebensführung in einer privaten Wohnung zu ermöglichen und gleichzeitig bei Bedarf Sicherheit sowie hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfen zu bieten. Dazu werden neben der Ausstattung der Wohnung ergänzende Betreuungs- und Pflegeleistungen angeboten.

- Wohnen und Arbeiten

Entsprechend der gemischten und kleinteiligen Nutzungsstruktur des Stadtkerns sind Modelle für eine Kombination von Arbeits- (z.B. Büro, Ateliers, Handwerkerhöfe) und Wohnräumen zu entwickeln. Dadurch wird eine Nutzungsmischung gestärkt und die Eigentumbildung sowie Grundlagen für Selbstständige (Mittelstand) unterstützt.

Neben den genannten spezifischen Wohnformen sind für ein marktfähiges Wohnangebot entsprechende Ausstattungsqualitäten anzubieten (Stellplatz in Wohnungsnähe, Balkon / Terrasse, guter Gebäudezustand, funktionsfähige und attraktive Innenausstattung etc.).

3 STÄDTEBAULICHES LEITBILD

3.1 Leitbild der Stadtentwicklung

Als „Mecklenburgische Residenz mit Flair“ versteht sich die Stadt Neustrelitz als:

- Residenzstadt zum Wohlfühlen, die mit dem Barocken Stern ein unverwechselbares Symbol und Identitätsmerkmal besitzt;
- Kulturzentrum der Mecklenburgischen Seenplatte und Tor zur Nationalparkregion;
- Technologieschwerpunkt mit Zukunft, der sich als ein Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum für die Region entwickelt;
- Ort sozialer Nachhaltigkeit, der sich als Lebensmittelpunkt mit familien- und bürgerfreundlichem Klima etabliert.

Diese Leitthesen sind Grundlage für das strategische Handeln der Stadt und ihrer Politik.

3.2 Räumliches Leitbild (Plan 5)

Der Stadtkern ist für Neustrelitz das identitätsstiftende Zentrum, an das mit Kiefernheide, Strelitz-Alt weitere Stadtteile anschließen. Das in Abbildung 5 dargestellte räumliche Leitbild für Neustrelitz zeigt die Grundelemente der gesamtstädtischen Stadtentwicklung. Ihm liegen folgende Zielvorstellungen zugrunde:

- Die barocke Stadtanlage fungiert als kompakte Stadtmitte, ergänzt durch die gründerzeitlichen Erweiterungen;
- Räumliche und funktionale Verknüpfung des Stadtkerns mit den umliegenden Stadtteilen;
- Verbindung der prägenden historischen Parkanlagen mit einer vernetzten Wegeführung sowie ergänzenden „Trittsteinen“ zu einem Freiraumband;
- Qualifizierung hochwertiger kleinteiliger Wohngebiete an Landschaftsräumen;
- Konzentration der Entwicklung von Handel und Gewerbe an verkehrsgünstigen Standorten.

Die im ISEK Neustrelitz ermittelten großen Gebiete des „Stadtumbau Ost“ (Stadtkern, Kiefernheide und Strelitz-Alt) sind wichtiger Bestandteil des städtischen Siedlungsgefüges. Durch die Tragfähigkeit der einzelnen Stadtteile, die u.a. mit der Förderung durch das genannte Programm erreicht werden soll, wird ein funktionsfähiges vernetztes Stadtgefüge ermöglicht.

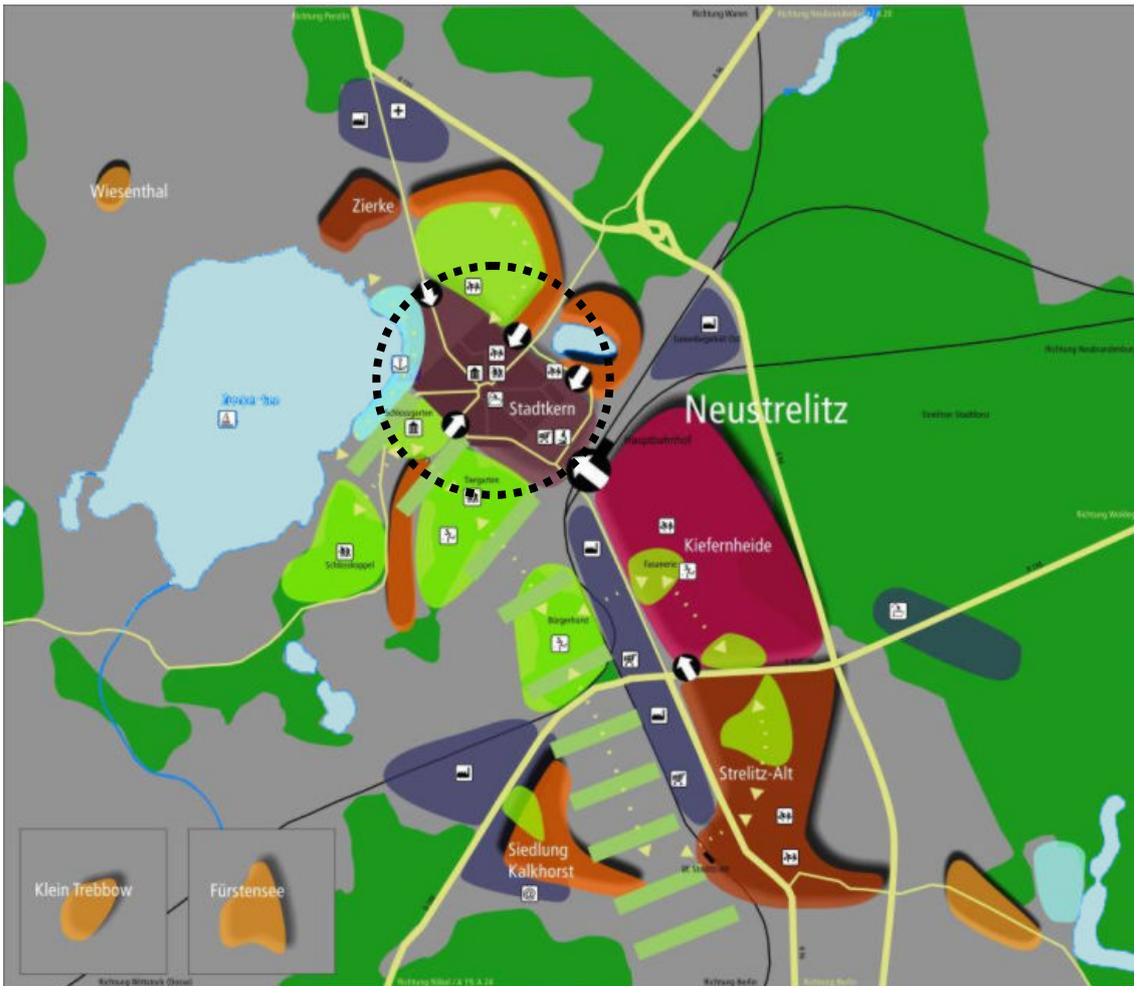


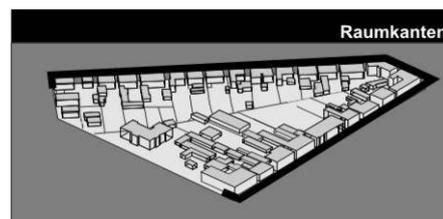
Abb. 8: räumliche Leitbild Gesamtstadt

Das in Plan 5 dargestellte räumliche Leitbild definiert die Rahmenbedingungen für die konzeptionelle städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns und ist Grundlage für die langfristige Sicherung und Qualifizierung des historischen Stadtgefüges. Wesentlicher Bestandteil davon sind die aus der Gesamtstruktur ausgebildeten Blöcke, für die **Handlungsfelder** definiert werden:

Die Handlungsfelder dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung der Stadtblöcke unter der Berücksichtigung des historischen Stadtgefüges. Durch Sanierung, Neuordnung und Ergänzung der Stadtstruktur erfolgt eine gestalterische Aufwertung und funktionale Stärkung der Innenstadt. Die hier genannten Handlungsfelder zielen auf eine Entwicklung und strukturelle Verbesserung der Blockbereiche ab. Durch die parzellenübergreifenden Maßnahmen wird die Wohn- und Lebensqualität im Stadtkern verbessert und die Quartiersbildung unterstützt.

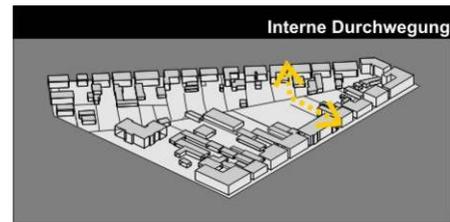
Raumkanten

Die Straßenrandbebauung bildet mit den Raumkanten eine klare Abgrenzung der Stadtblöcke und des öffentlichen Straßenraumes aus. In der Regel liegt keine geschlossene Bebauung vor, da Zufahrten und Bauwiche die Straßenrandbebauung unterteilen. Partiiell wird die Raumkante durch eine Begrünung ausgebildet.



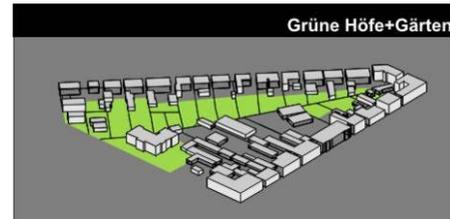
Interne Durchwegung

Die Hofbereiche werden durch eine interne Durchwegung erschlossen und in den städtischen Kontext einbezogen. Durch diese Wegebeziehungen wird die historische Stadtstruktur in ihrer Vielfalt erlebbar gemacht.



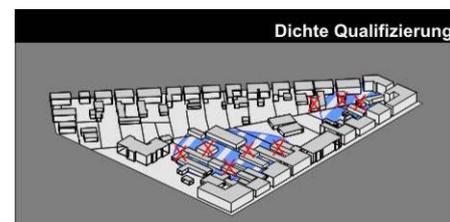
Grüne Höfe+Gärten

Die innere Blockstruktur wird von Grünräumen (z.B. Obstgärten) und gepflasterten Höfen geprägt. Dieses Potenzial zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll durch die Pflege und Anlage durchgrünter Freiräume unterstützt werden. Kleinteilige Stellplatzanlagen können in die Freiräume integriert werden. Im Kontext mit der Dichtequalifizierung der vorhandenen Bebauung ist dies ein wesentlicher Beitrag zur Umgestaltung der Hofinnenbereiche.



Dichtequalifizierung

In den Hofinnenbereichen wird partiell die bauliche Dichte verringert, um optimale Voraussetzungen für attraktives innerstädtisches Wohnen, kleinteilige Gewerbestrukturen und quartiersbezogene Freiräume zu ermöglichen. Die Typologie der straßenseitigen Haupt- und der rückwärtigen Nebengebäude wird beibehalten und durch punktuelle Eingriffe modifiziert.



Verknüpfung der Freiraumpotenziale

Gezielte Verknüpfung der barocken Stadtanlage mit dem Schlossbezirk als städtebauliches Ensemble. Weiterhin wird die Verbindung der angrenzenden Landschaftsbereiche Tiergarten, Zierker See, Stadthafen, Stadtgärten zwischen Sandberg und Mühlenstraße und Glambecker See mit dem Stadtkern gestärkt. Die prägnanten Landschaftsbereiche sind durch attraktive Entreesituationen in den Stadtkontext einzubinden (z.B. durch Sichtbeziehungen, Beschilderung).



Aufbauend auf die Ergebnisse der Situationsanalyse wurde für viele Teilflächen ein Neuordnungsbedarf ermittelt. Für diese **Umstrukturierungsbereiche** wurden konzeptionelle Entwicklungsansätze formuliert:

Stadthafen / Uferzone Zierker See

Entsprechend der im Bebauungsplan aufgenommenen Entwicklungsziele erfolgt eine Umgestaltung des ehem. gewerblich genutzten Bereiches als Wohnstandort und Hafenquartier mit Einrichtungen für Freizeit und Tourismus. Mit dem Hafenausbau, der Errichtung eines Wohnquartiers am Wasser, der Sanierung von Speichergebäuden und der Neugestaltung der Straßen konnten schon wesentliche Schlüsselmaßnahmen umgesetzt werden. Die Fortsetzung von ufernahen Wanderwegen ausbauten bleibt eine Aufgabe.



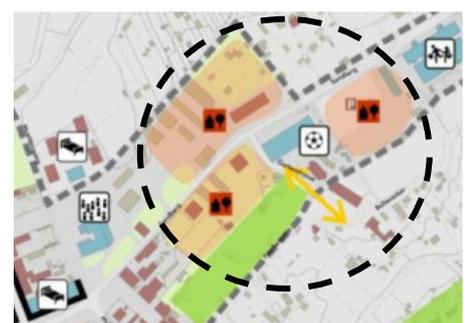
Krankenhausstandort

Für den unmittelbar östlich des Hafens angrenzenden Standort ist durch die ab 2006 vorgesehene Verlagerung des DRK Krankenhauses ein Nachnutzungskonzept aufzustellen. Trotz des Verlustes der innerstädtischen Infrastruktur bietet sich die Möglichkeit, das durch das maßstabssprengende Bettenhaus geprägte Ensemble neu zu ordnen. In dem Zusammenhang sind Rückbau bzw. Transformation des Gebäudes zu untersuchen. Wesentliche Anforderung an eine Neuordnung ist eine gestalterische und funktionale Einfügung in die umgebende Stadtstruktur.



Sandberg

Der innenstadtnahe Bereich weist eine sehr heterogene und z.T. untergenutzte Stadtstruktur auf. Im Rahmen einer Umstrukturierung sind hier ergänzend zur bestehenden Schule und Turnhalle Freiflächen für Sport und Spiel zu erhalten. Das nördlich der Turnhalle gelegene fünf-geschossige Wohngebäude ist stark sanierungsbedürftig und stellt aufgrund der fehlenden Einbindung in die Umgebung einen städtebaulichen Missstand dar.



Das Konzept sieht die Fortführung einer kleinteiligen Wohnbebauung vor. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren ist in Arbeit.

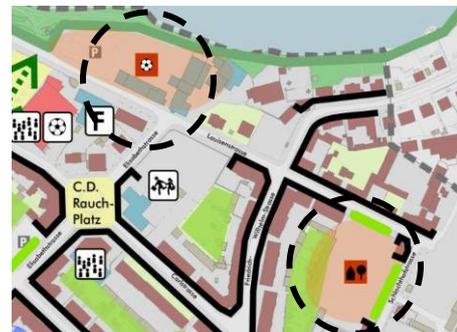
Töpferberg / Milowsgang

Mit der Aufgabe der Gärtnereिनutzung steht das Areal für eine Aktivierung als innerstädtischer Wohnstandort zur Verfügung. Aufgrund der ruhigen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zum Glambecker See stellt der Bereich einen attraktiven Standort für kleinteiligen Wohnungsbau dar. Zwischen Seegang und Milowsgang ist eine öffentliche Stellplatzanlage vorgesehen, die dann vorwiegend durch das Carolinum, die Strelitzhalle und das Veranstaltungszentrum genutzt wird.



ehem. Gaswerk

An der Louisenstr. sollen die für das Carolinum erforderlichen Sportplatzfläche untergebracht werden. Aufgrund der direkten Nähe zum Schulgebäude ist hier eine Neuordnung dieses Teilbereiches vorgesehen.



ehem. Schlachthofgelände

Für das ehem. Schlachthofgelände ist ergänzend zur westlich angrenzenden Bebauung eine Entwicklung als innerstädtischer Wohnstandort konzipiert.



Tiergartenstraße

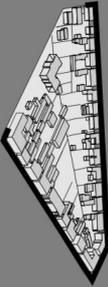
Im Zusammenhang mit einem partiellen Rückbau an der Tiergartenstr. wird eine innerstädtische Grünverbindung über den Katersteig / Baumgarten an den Tiergarten geschaffen. Entlang der neuen Wegeverbindung sind kleinteilige Nutzungen (z.B. ergänzende Wohngebäude, öffentliche Grünflächen, Parkplätze) anzuordnen.

Neuer Markt / Bruchstraße

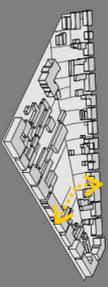
Mit der bereits gestalteten Raumkante und dem integrierten Bushaltepunkt bleibt die Gestaltung des dahinter liegenden Parkplatzes umzusetzen. Die Anschlüsse an angrenzende Straßen und Grundstücke sind fußläufig erreichbar auszubilden.



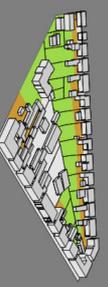
Handlungsfelder dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung der Stadtblocke unter der Berücksichtigung der historischen Stadterfolge. Durch Sanierung, Neuordnung und Ergänzung der Stadtstruktur erfolgt eine gestalterische Aufwertung und funktionale Stärkung der Innenstadt.



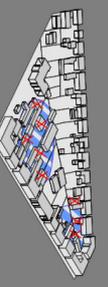
Raumkanten



Interne Durchwegung



Grüne Hofe+Garten



Dichte Qualifizierung



Verknüpfung der Freiraumpotenziale

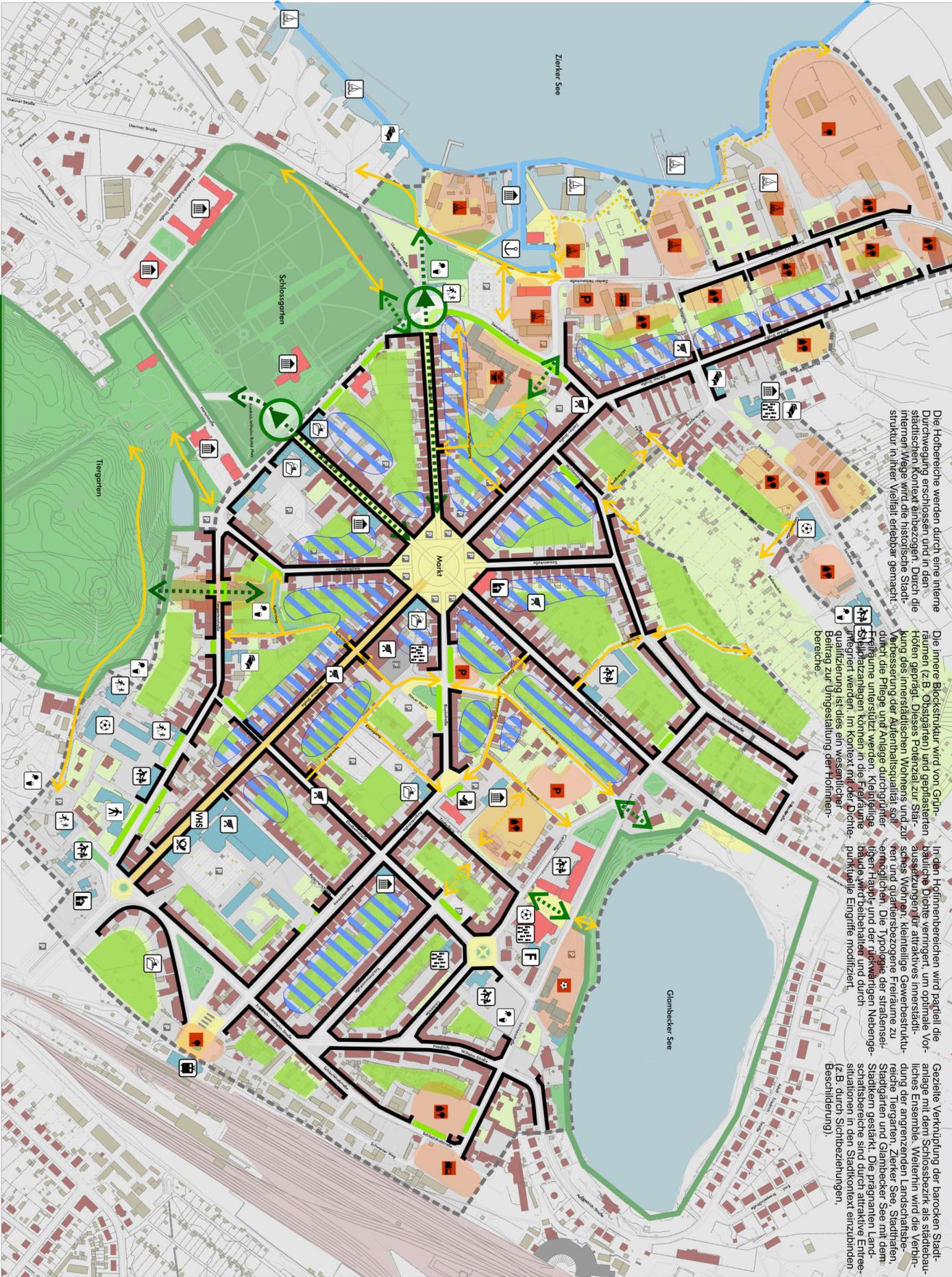
Handlungsfelder
 Durchwegung vorhanden / geplant
 vernetzte Grüne Hofe + Garten
 Dichte Qualifizierung
 Verknüpfung der Freiraumpotenziale
 Verknüpfung der Freiraumpotenziale und Aufwertung der Erbschaftszone
 Umstrukturierungsbereich (Gesamtsanierungsbedarf, städtebauliche Neuordnung)
 Kleinflächiger Wohnbau / Freiraumgestaltung
 maritime Nutzungen / Sport, Freizeitanlagen
 Gesundheitsförderung / Caravanstellplatz
 Parkplatz / Gewerbe, Dienstleistungen

Die Hofbereiche werden durch eine interne Durchwegung erschlossen und in den städtischen Kontext einbezogen. Durch die interne Wege wird die historische Stadtstruktur in ihrer Vielfalt erlebbar gemacht.

Die innere Blockstruktur wird von Grünräumen (z.B. Obstgärten) und gepflasterten Höfen geprägt. Dieses Potenzial zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens und zur Verpesung der Aufenthaltsqualität soll durch die Pflege und Anlage durchgründer Flächen unterstützt werden. Kleinteilige Grünflächen können in die Freizeitanlagen integriert werden. Im Kontext mit der Dichtepunktequalifizierung ist dies ein wesentlicher Beitrag zur Umgestaltung der Hofbereiche.

In den Hofraumbereichen wird partiell die typische Dichte verringert, um optimale Voraussetzungen für attraktives innerstädtisches Wohnen zu schaffen. Kleinteilige Gewerbestrukturen und quartiersbezogene Freizeitanlagen sind möglich. Die Typologie der strassenbegleitenden Höfen und der rückwärtigen Nebengebäude wird beibehalten und durch punktuell Eingriffe modifiziert.

Gezielte Verknüpfung der barocken Stadtanlage mit dem Schlossbezirk als städtebauliches Ensemble. Weiterhin wird die Verbindung der angrenzenden Landschaftsbereiche Tiergarten, Zierker See, Starthafen, Schlossgärten und Granbocker See mit dem Stadtkern gestärkt. Die prägnanten Landschaftsbereiche sind durch attraktive Eintrassensituationen in den Stadtkontext einzubinden (z.B. durch Sichtbeziehungen, Beschildeung).



Grundstruktur
 Raumkanten durch Gebäude / Vegetation
 stadtbildende Solitärgebäude
 Historische Parkanlagen / bedeutende Freiräume
 Uferzonen

NUTZUNG
 Kita / Spielplatz
 Schule / Sport
 Volkshochschule / Senioreneinrichtung
 Kultur / Veranstaltung
 Kirche / Verwaltung
 Einzelhandel / Beherbergung (ab 20 Betten), Gastronomie
 Stadthafen / Wassersport
 Bahnhof / Polizei
 Post / Feuerwehrr

Gebäude
 Hauptgebäude, vorrangig Wohnen
 Gebäude für soziale u. technische Infrastruktur, Handel / Gewerbe
 Speicher / Garagen / Nebengebäude

Grünstruktur
 Garten, Hoffläche / öffentliche Grünfläche

Verkehr
 Platz / öffentlicher Stadtraum
 Verkehrsfläche
 Parkplatz / Parkhaus
 Bahnhöhe
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadtern
 Räumliches Leitbild

Plan 5
 Maßstab: 1:3.000 (A1)
 Maßstab: 1:6.000 (A3)

BIG-städtebau
 Mecklenburg-Vorpommern GmbH
 Projekt: 26-01
 Neubau/Erweiterung/Reparatur
 Neubau/Erweiterung/Reparatur

Siedlungsplanung
 Siedlungsplanung
 10711 Berlin
 Pfeilpferd, de
 17233 Neustrelitz

Stand: Ende Dezember 2005
 Druck: 16.09.2006

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

NEUSTRELITZ

3.3 Entwicklungsprinzip Parzelle

Entsprechend der Vielfalt der baulichen Strukturen sind für die Sanierung und Umgestaltung einzelner Grundstücke und Gebäude differenzierte Lösungen zu entwickeln. Der folgende Plan gibt eine Übersicht über die Anwendung der Sanierungs- und Entwicklungsziele (Sanierung und Aufwertung der historischen Stadtgestalt, Qualifizierung des Wohnstandortes etc.) für die einzelne Parzelle. Neben der Darstellung der Bestandssituation werden dazu Planungsziele definiert.

Zur Gliederung der Thematik erfolgt eine Einordnung in 7 Kategorien von Grundstückssituationen. Weiterhin werden in einer Auswahl zwei umgesetzte Beispiele, in denen die Planungsziele erfolgreich umgesetzt worden sind, näher erläutert.

Beispiel Einzelparzelle:



Beispiel Hofanlage:

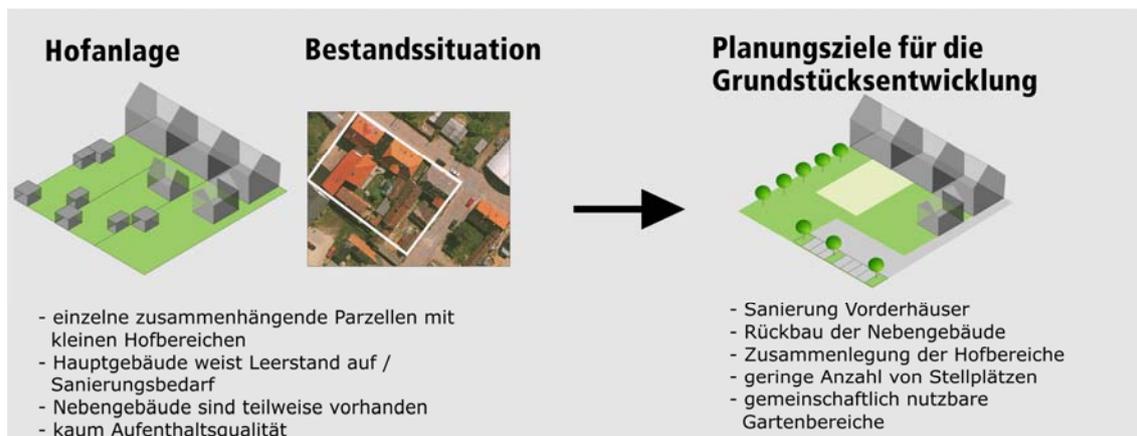


Abb. 9: Entwicklungsprinzip Parzelle (Beispiele)

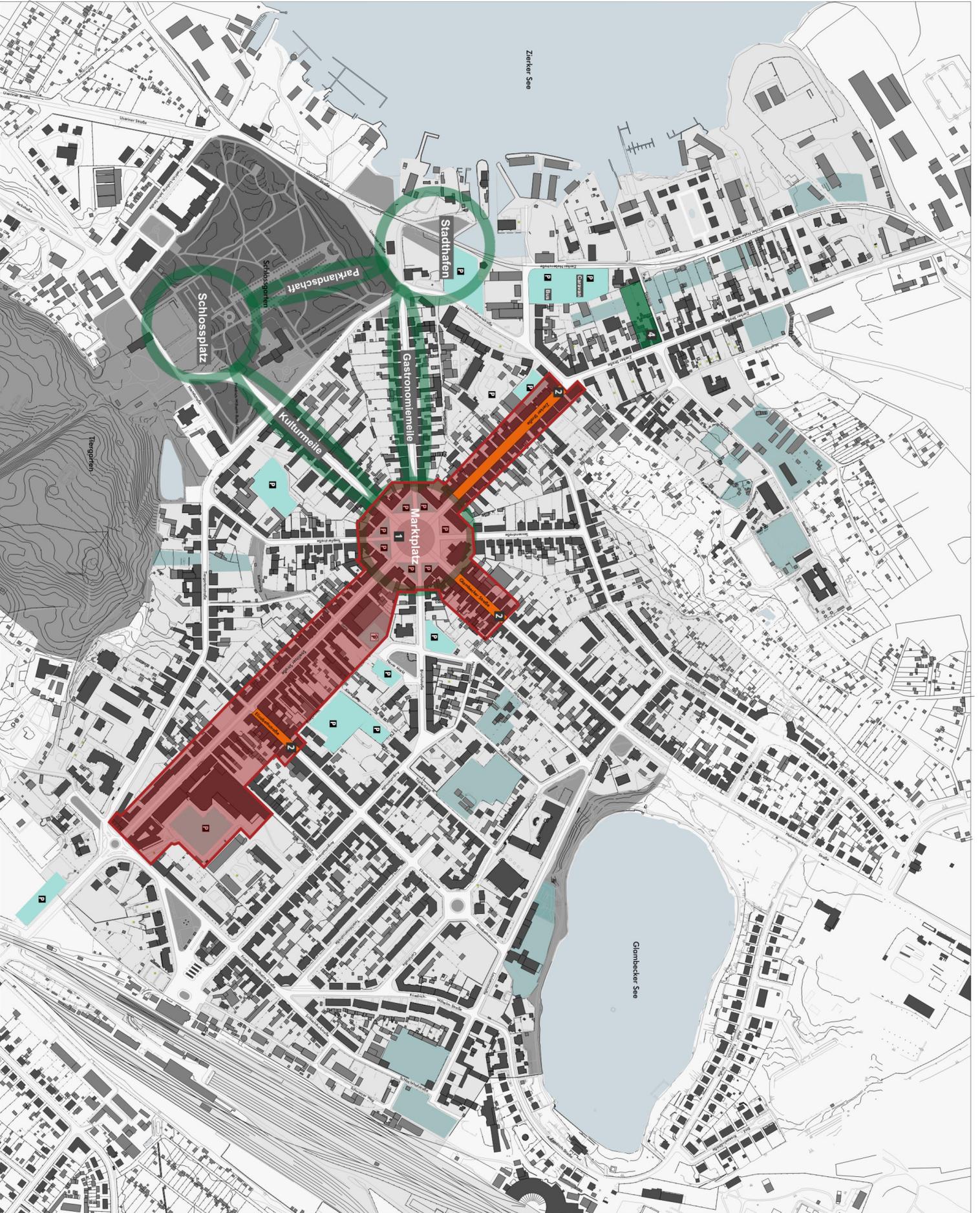
der Handlungsfelder sowie der Entwicklungsprinzipien der Parzellen gemacht. (Im ausführlichen Stadtteilkonzept enthalten)

Zu dem beschriebenen Freiraumsystem zählen auch die stadtbildprägenden Straßen- und Platzräume. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme konnten diese weitestgehend neu gestaltet (Markt, Neuer Markt, Ch.-D.-Rauch-Platz) und ergänzt (Terrassenanlage am Glambecker See) werden. Handlungsbedarf besteht in diesem Zusammenhang vor allem für den Bahnhofsvorplatz, der als Stadtentree sowie als Verkehrsumsteigepunkt eine wichtige Bedeutung für Neustrelitz übernimmt. Während das Bahnhofsgebäude und der Bereich des Omnibusbahnhofs modernisiert wurden, sind im Sinne der oben genannten Funktion auf dem Vorplatz gestalterische Akzente zu setzen (z.B. durch Licht-Installation, Skulptur).

Nach einem Spielplatzkonzept sollen entsprechend verteilt im Stadtkern Angebote geschaffen oder ausgebaut werden.

Baumpflanzungen sind ein wichtiges Element zur Gestaltung und Durchgrünung des öffentlichen Raumes der Straßen und Plätze. Für die Straßenbaumpflanzung liegt folgendes Grundkonzept vor:

- Die vier Hauptachsen des barocken Stadtgrundrisses werden durch eine beidseitige Alleepflanzung betont (Strelitzer Str., Schloßstr., Zierker Str. und Glambecker Str.).
- Die bedeutende Verbindung zwischen Marktplatz und Uferzone Zierker See, die auch Teil des touristischen Wegenetzes (Dreieck Marktplatz – Schlossplatz - Stadthafen) wird ebenfalls durch eine beidseitige Alleepflanzung gestalterisch hervorgehoben (Seestr.).
- In dem orthogonalen Straßenraster des gründerzeitlichen Stadtquartiers gliedert eine beidseitige Alleepflanzung den Straßenraum (Elisabethstr., Carlstr., Twachtmannstr. und Augustastr.). Entsprechende Lücken, insbesondere in der Elisabethstr. zwischen der Twachtmann- und Augustastr., sind zu ergänzen.



Zentrale Versorgungsbereiche

Hauptgeschäftsgebiet

- 1 Hauptlage
- 2 Nebenlage

Nahversorgungszentren

- 4 weiteres Nahversorgungszentrum

Entwicklungsflächen

Touristische Bewegungsrampe

Parkplatzfläche

Parkplätze
Parkhaus

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadtkern

**Einzelhandelsplan
Plan Zb**

Maßstab 1:3.000 (A1)
Maßstab 1:6.000 (A3)

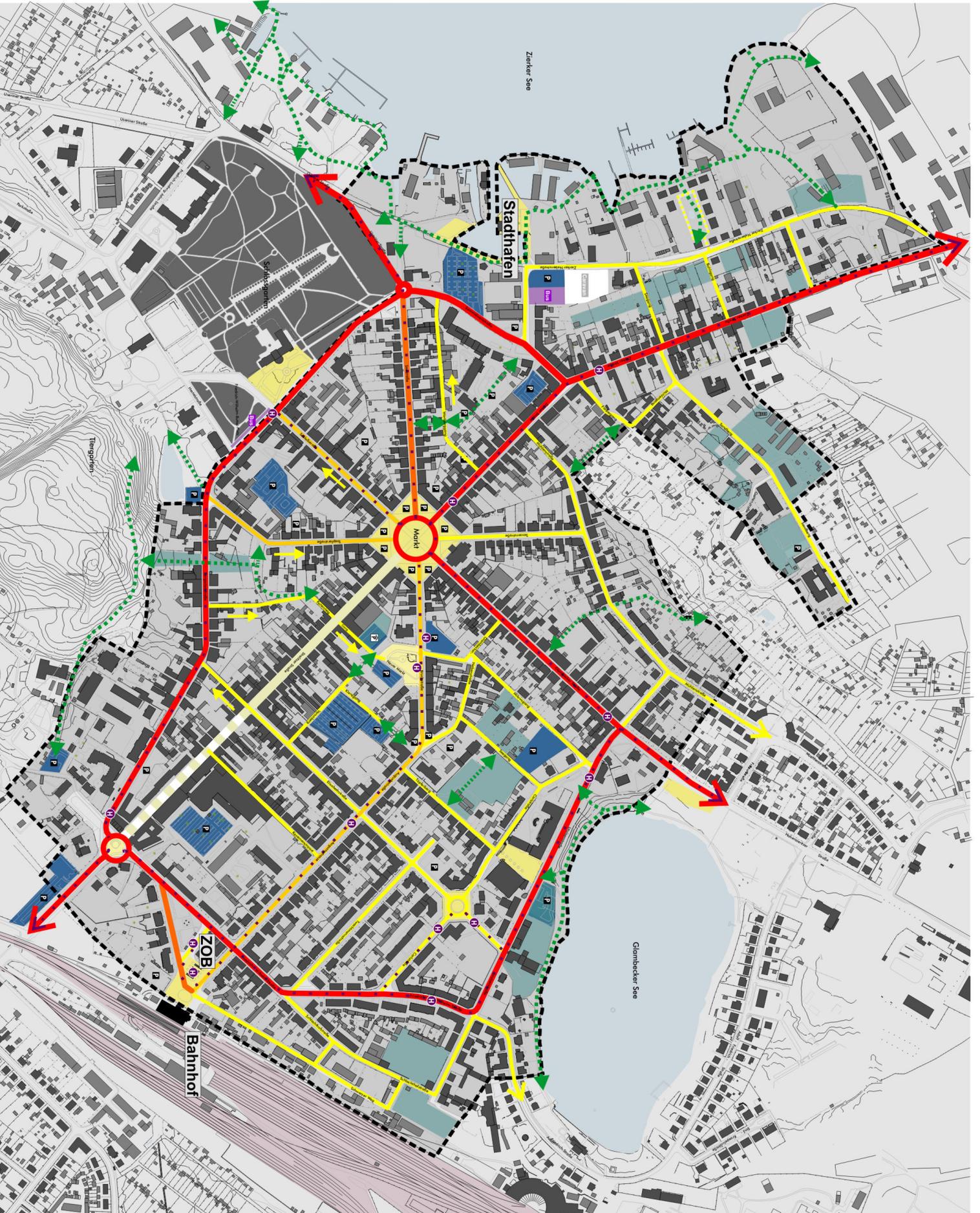
MG-Städtebau
Wiederbauprogramm GmbH
17033 Neubrandenburg
neubrandenburg@mg-sta.de
senneuerstrasse 22
17233 Neustrelitz
p@mg-sta.de

Stand: Ende März 2006
Druck: 16.05.2006

**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
NEUSTREELITZ**

Stadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und
Grundstücksverwaltung
Widmer-Kirchhof-Platz 3
17033 Neustrelitz
planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Strasse 37
10711 Berlin
pf@pberlin.de





Verkehr

- Hauptverkehrsstraße
- Hauptsammelstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- ↗ Einbahnstraßenregelung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerzone
- ↔ Hauptfußweg
- Platz

- ⋯ Buslinie
- + Bushaltestelle
- P Reisebusstation / Busparkplatz

- P dezentraler Parkplatz, überwiegend privat genutzt
- P öffentlich nutzbare Parkplätzen > 10 Parkplätze
- P öffentlich nutzbares Parkhaus
- P Caranarbeitsplatz

- Bahnhöfe, Bahnhof
- Entwicklungsfläche

- - - Abgrenzung Untersuchungsbereich

Stadtkern

Verkehrsplän

Plan 7c

Maßstab 1:3.000 (A1)
Maßstab 1:6.000 (A3)

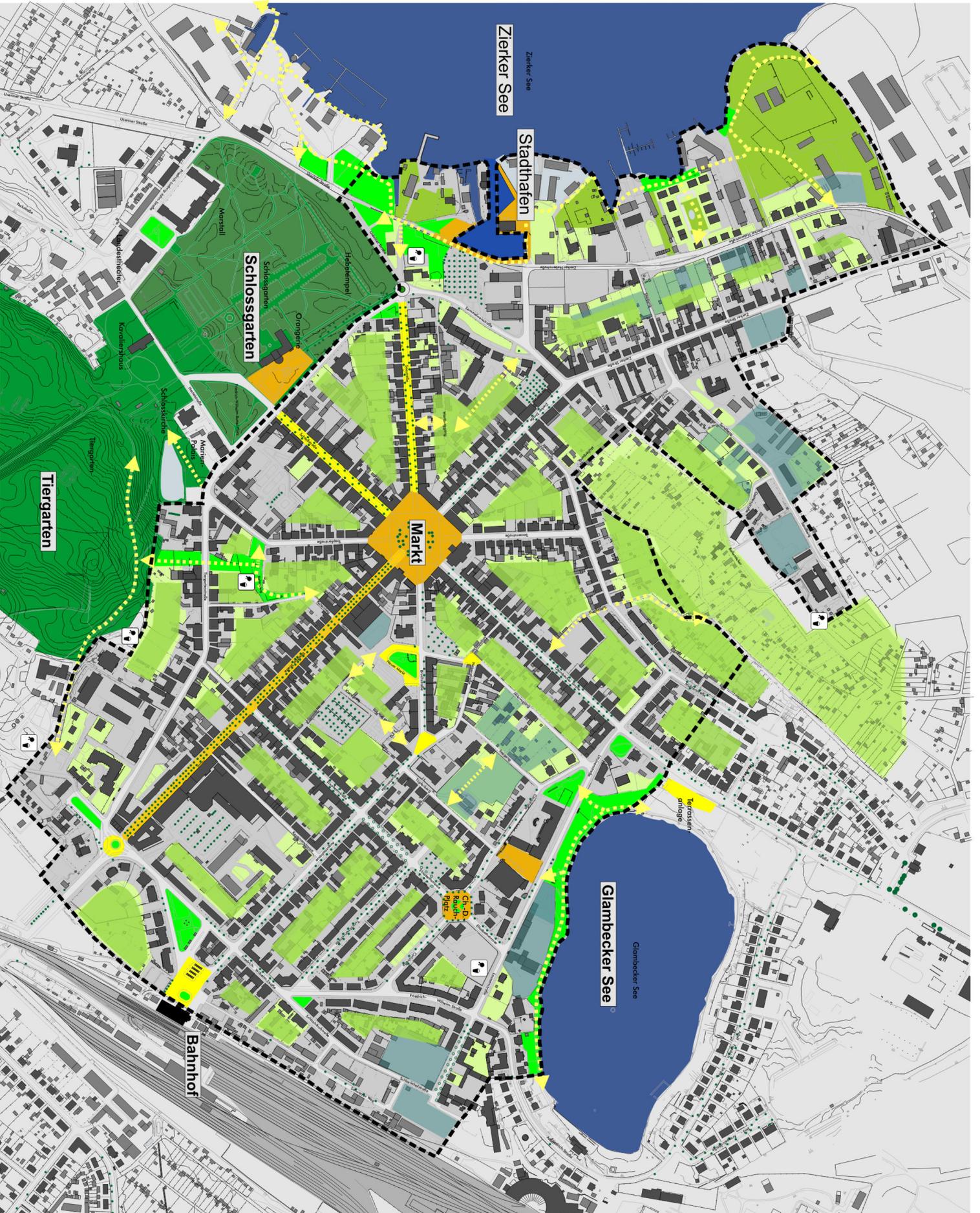
RG-Stadtkernprogramm gemäß
Wohnstättengesetz
17033 Neubrandenburg
neubrandenburg.de/bau.de
Sonderverordngung Neustrelitz
Erlaßdatum: 32
17235 Neustrelitz

Stadt Neustrelitz
Amt für Stadtplanung und
Grundstücksverwaltung
17235 Neustrelitz
stadtplanungneustrelitz.de

Planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Strasse 37
10711 Berlin
pf@pberlin.de

Stand: Ende Dezember 2005
Drauck: 05/07/2006





Historische Parkanlage
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Garten
Platz, Straßenraum mit hoher städtebaulicher Bedeutung
stadtbildprägender Platz, Straßenraum
Spielplatz
Bäume, Straßenbäume Bestand
○ ○ ○ ○ Straßenbäume Ergänzung
▲ Wegenez
Entwicklungsfläche
Wasserfläche
Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadtkern
Freiraumplan
Plan 7d
 Maßstab 1:3.000 (A1)
 Maßstab 1:6.000 (A3)

RG-Stadtplan
 - Programmplan
 - Wohngebiet 2
 - 17033 Neubrandenburg
 - neubrandenburg@rg-stad.de
 - www.wohngewerbe.de
 - www.wohngewerbe.de

Stadtkern
 - Amt für Stadtplanung und
 - Grundstücksentwicklung
 - 17235
 - stadtplanung@neustrelitz.de

Stadtkern
 - 17235
 - planungsgruppe 4
 - Joachim-Friedrich-Strasse 37
 - 10711 Berlin
 - pfe@pberlin.de

Stand: Ende Dezember 2008
 Druck: 16.05.2009

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
NEUSTRELITZ

neustrelitz

4 GESTALTUNGSKONZEPT

In dem Gestaltungskonzept (siehe Plan 8) ist die städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns dargestellt, diese wird durch schematische Bau- und Freiraumstrukturen weiter präzisiert. Für den Teilbereich Tiergartenstraße werden dazu städtebauliche Varianten der Neuordnung aufgezeigt. Grundlage für die Entwicklung ist das räumliche Leitbild, in dem die Rahmenbedingungen für eine partielle Umstrukturierung vorgegeben werden.

Die in dem Gestaltungskonzept aufgenommenen Entwicklungsansätze sind durch Konzeptstudien zu vertiefen. Dazu sind weitergehende Anforderungen für die zukünftige Nutzung der Flächen zu formulieren.

Wesentliche Elemente des Gestaltungskonzeptes sind:

- Entsprechend der aufgestellten Entwicklungsziele sind die Grundstruktur sowie der Bestand an historischen Gebäuden und Freiräumen zu erhalten. Die prägende strenge Baufluchtbildung ist aufzunehmen und die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung (insbesondere der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen) zu berücksichtigen. Neubauten, die in das Bauensemble des Stadtkernes integriert werden, sind als Architekturzeugnisse der Gegenwart einem besonderen baukulturellen Anspruch verpflichtet.
Eine weitere Stärkung des Stadtkerns erfolgt durch den Ausbau und die Qualifizierung der Bestandstrukturen und der Fortführung der Sanierungsmaßnahmen. Eine behutsame städtebauliche und funktionale Ergänzung wird durch die Entwicklung der Umstrukturierungsbereiche (siehe Pkt. 3.2) initiiert. Hier sieht das Konzept für Wohnungsneubau einen Entwicklungsumfang von rund 50 kleinteiligen Hauseinheiten (z.B. Einfamilien- / Doppelhäuser) und verdichteten Gebäudetypen (z.B. Stadthäuser) vor. Durch partielle Baulückenschließung wird die Straßenrandbebauung im Stadtkern ergänzt. An der Uferzone des Zierker Sees ist die maritime Nutzung weiter auszubauen und in die Gesamtentwicklung des Bereiches einzu beziehen. Eine Ergänzung der Einrichtungen für Infrastruktur / Gewerbe erfolgte durch den Bau einer Parkpalette (Strelitzer Str. 2-4). Östlich der Schlachthofstr. wird eine gewerbliche Nutzung der brachliegenden Flächen vorgeschlagen. Für den Bereich des ehem. Gaswerkes ist die Errichtung einer Sportanlage für das Carolinum vorgesehen.
- Ein Gebäuderückbau ist im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Krankenhausstandortes, der Neuordnung des Bereiches Sandberg und der Ausbildung einer Grün- und Wegeverbindung Tiergarten / Katersteig vorgesehen.
- Die prägenden Straßen- und Platzräume im Stadtkern sind im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme überwiegend neu gestaltet worden, so dass mit dem Markt, dem Ch.-D.-Rauch-Platz, dem Neuen Markt, der Strelitzer Str., der Seestr. etc. ein attraktives öffentliches Raumgefüge besteht. Der Bahnhofsvorplatz ist gestalterisch aufzuwerten, um seiner Funktion als Stadtentree gerecht zu werden. In Zusammenhang mit Erschließungsmaßnahmen in Nebenstraßen, insbesondere Seegang und Töpferberg, ist eine Straßenraumgestaltung erforderlich (siehe auch Pkt. 4, Freiraum). Eine Begrünung und Gestaltung der Parkplatzanlage an der Elisabethstr. / Twachtmannstr. trägt ebenfalls zur Aufwertung des Wohnquartieres bei.

- Durch die erhöhte Lage des Stadtkerns und das zu den Rand- und den Blockinnenbereichen abfallende Gelände entsteht eine bewegte Stadtstruktur mit vielseitigen Blickbeziehungen. Weiterhin wird die hohe Stadtbildqualität von den Bezügen des Stadtkerns zu den umgebenden Landschaftsbereichen (Zierker See, Schlossgarten, Tiergarten, Glambecker See) bestimmt. Die entsprechenden Verbindungsachsen sind gestalterisch zu betonen (z.B. durch Freihaltung der Sichtbeziehung, Alleepflanzung). Für eine umfassende Nutzung durch Bürgerinnen / Bürger und Besucher ist eine klare Wegeführung (z.B. durch Beschilderung) einzurichten.
- Entsprechend des räumlichen Leitbildes sind die grünen Blockinnenbereiche als wichtige Frei- und Grünräume, die zur hohen Wohnqualität im Stadtkern beitragen, in ihrer Vielfalt zu erhalten und auszubauen. Die kleinteiligen Gartenstrukturen sind u.a. durch den Rückbau von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden sowie die Anlage von Wohnhöfen weiter zu qualifizieren.

Für den Teilbereich Tiergartenstraße werden folgende Planungsalternativen dargestellt. Im Rahmen von vertiefenden Untersuchungen und konkreten Nutzungsanforderungen sind die Planungen weiter zu entwickeln.

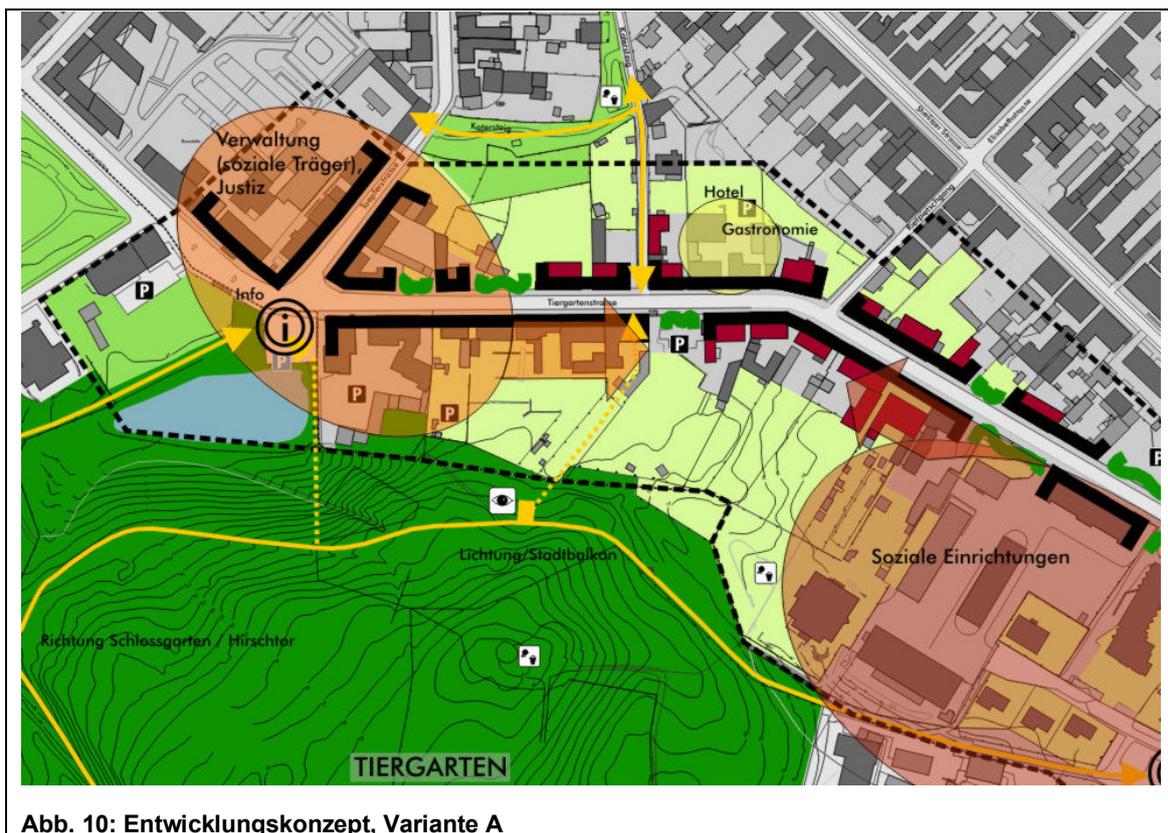


Abb. 10: Entwicklungskonzept, Variante A

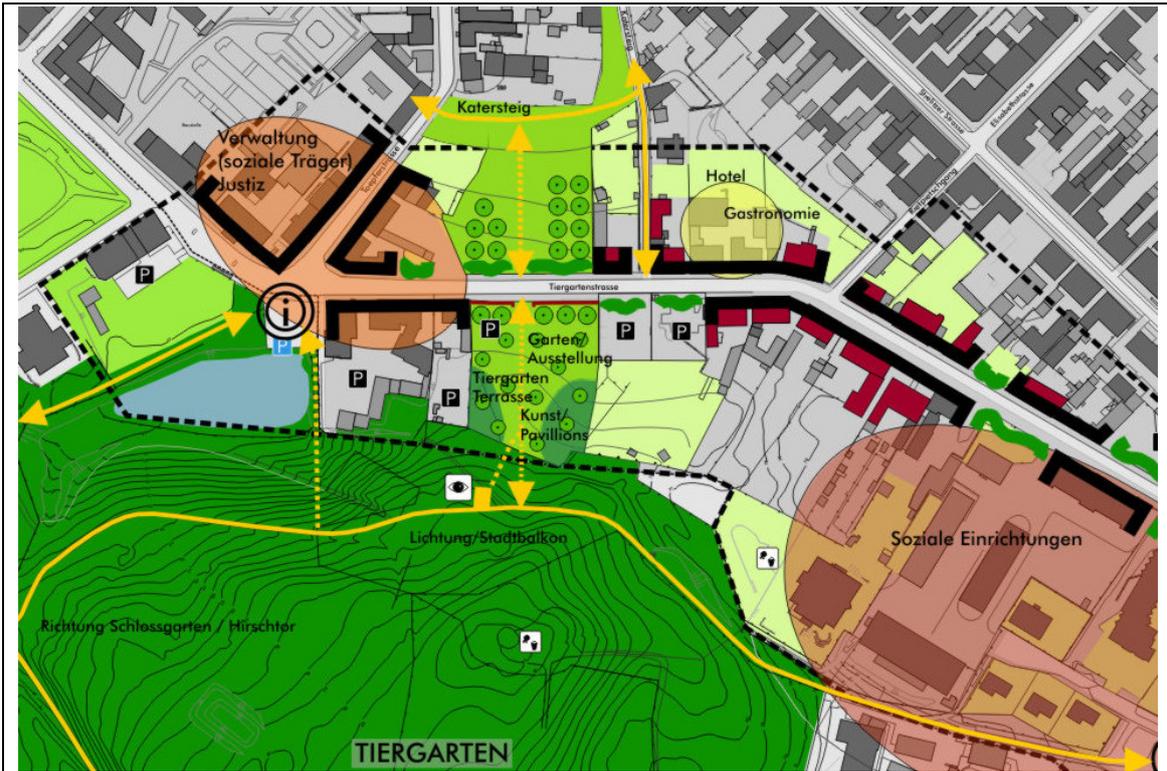


Abb. 13: Entwicklungskonzept, Variante D

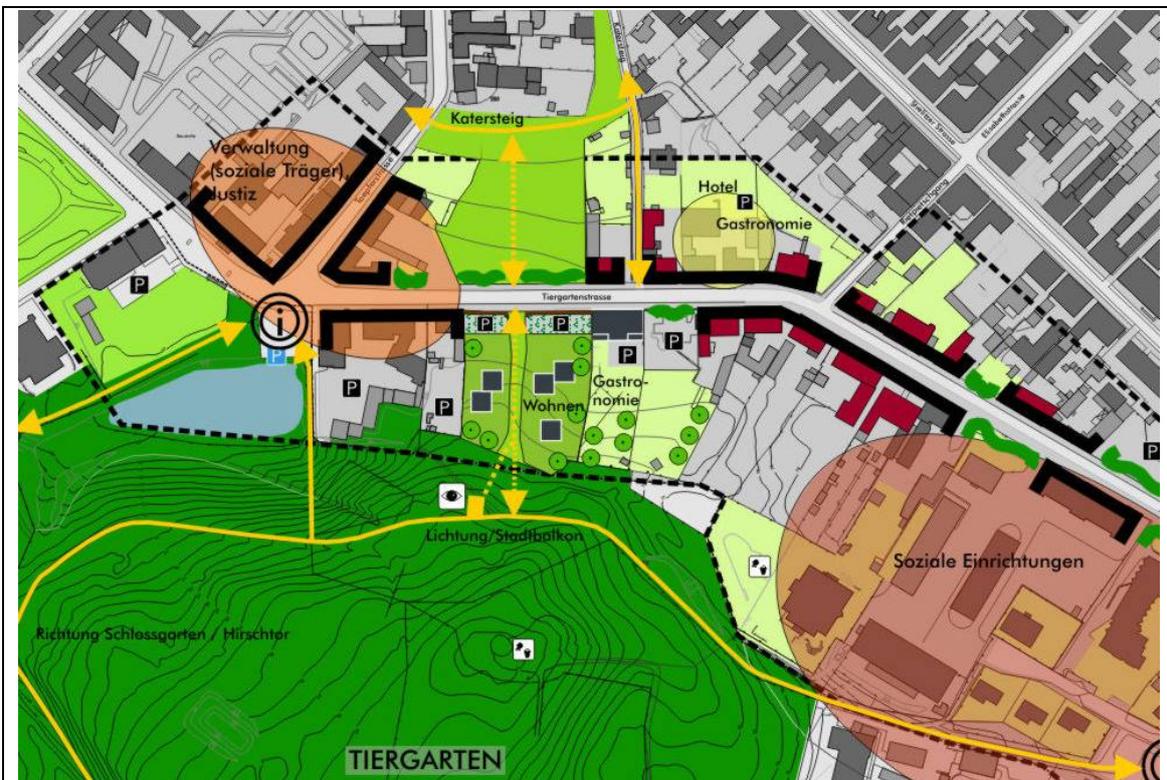


Abb. 14: Entwicklungskonzept, Variante E



Planung

Ausbau / Qualifizierung der bestehenden Nutzung

Lückenschließung

Kleinräumiger Siedlungsbau

Parkhaus, Gewerbe, Handel

Zahl der Vollgeschosse

Sport, Freizeit

Gebäudedrückbau

Grünfläche

Platz

Wegvernetzung

Strassenbäume Ergänzung

Bestand

Hauptgebäude, vorrangig Wohnen

Gebäude für soziale u. technische Infrastruktur, Handel / Gewerbe

Speicher / Garagen / Nebengebäude

Zahl der Vollgeschosse

Gärten / Hofflächen

öffentliche Grünfläche

Bäume, Straßenbäume

Nutzung

Kita / Spielplatz

Schule / Sport

Gesundheits- / Senioreneinrichtung

Kultur / Veranstaltung

Kirche / Verwaltung

Einzelhandel / Betriebenutzung (ab 20 Beten), Gastronomie

Stadthafen / Wassersport

Bahnhof / Polizei

Post / Feuerwehr

VHS

Volkshochschule

Stadtkern

Gestaltungsplan

Plan 8

Maßstab 1:3.000 (A1)

Maßstab 1:6.000 (A3)

BIG-Stadtbau

Regelungen des

Wohnen (Siedlungsbau)

17033 Neustrelitz

17033 Neustrelitz

17033 Neustrelitz

17033 Neustrelitz

17033 Neustrelitz

17033 Neustrelitz

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

Stadt Neustrelitz
 Amt für Stadtplanung und
 Grundstücksverwaltung
 17033 Neustrelitz
 10711 Berlin
 planungsgruppe 4
 Joachim-Friedrich-Str. 37
 10711 Berlin
 pf@pfberlin.de
 Stand: Ende Dezember 2006
 Druck: 10/05/2006

5 DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

Für den Stadtkern erfolgt keine Definition von Maßnahmenräumen wie in den anderen Stadtteilkonzepten, da aufgrund der Kleinteiligkeit sowie der historischen Stadtgestalt eine differenzierte und grundstücksbezogene Betrachtung erforderlich ist.

Im Durchführungskonzept sind wesentliche Maßnahmen zur Umsetzung der Entwicklungsziele aufgenommen (siehe Plan 9). Es werden hiermit Maßnahmenschwerpunkte benannt, um vor dem Hintergrund zurückgehender Fördermittel Prioritäten für eine Städtebauförderung zu bestimmen. Die Maßnahmen gliedern sich wie folgt:

5.1 Sanierungsmaßnahmen

Das Entwicklungsziel der Leerstands-beseitigung erfolgt in besonderem Maße durch die Sanierung des Gebäudebestandes. Dieses wird im Rahmen der Sanierungsmaßnahme mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln umgesetzt. In dem Durchführungskonzept sind entsprechend Gebäude, die zum Zeitpunkt August 2005 über 50 % Leerstand aufweisen, als Maßnahmenschwerpunkte aufgenommen.

Seit 2002 wurde durch Gebäudesanierung Leerstand in einem Umfang von rund 140 WE reduziert.

5.2 Rückbaumaßnahmen

Im Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost vom Juni 2002 wurden auf Grundlage der angenommenen Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung mit der Stadt sowie den Wohnungsunternehmen Rückbaumaßnahmen bestimmt. Vor dem Hintergrund einer erforderlichen Reduzierung des Wohnraumangebotes, die im gesamten Stadtgebiet zu erfolgen haben, wurden für das gesamte Stadtgebiet sowie das Fördergebiet Kiefernheide Rückbaumaßnahmen in einer Größenordnung von jeweils rund 600 WE ermittelt. Während für Kiefernheide objektkonkrete Rückbaumaßnahmen definiert wurden, sind für den Stadtkern punktuelle Eingriffe des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie der Abriss von Nebengebäuden vorgesehen. Eine Reduzierung der WE erfolgt weiterhin durch die Zusammenlegung von Wohnraum im Rahmen der Sanierung.

Als Grundsatz gilt der Erhalt und Schutz der vorhandenen Bebauung. Ein Rückbau von erhaltenswerter und städtebaulich prägender Bausubstanz ist nur im Einzelfall vorgesehen. Eine weitere Voraussetzung für den Abbruch ist eine Aussage zur Nachnutzung, die den städtebaulichen Zielen des Stadtteilkonzeptes entspricht und grundstücksbezogen eine zeitnahe Umsetzung gewährleistet (z.B. Gestaltung von Grünflächen, Schaffung von Parkplatzangeboten, Ausbildung von Wegeverbindungen).

Seit 2002 wurden Rückbaumaßnahmen in einem Umfang von rund 190 WE vorgenommen. Der erfolgte Einsatz von Fördermitteln im Rahmen des Rückbauprogramms Stadtumbau-Ost ist der Abbildung 11 zu entnehmen.

Fördergebiete	Erhaltene Zuwendungen										Realisiert		Rest	
	Programmjahre								Fördergebiet gesamt					
	2002		2003		2004		2005		EUR	WE	EUR	WE	EUR	WE
Stadtkern	73.404	24	165.424	51	70.410	22	291.946	158	601.184	255	363.034	188	238.150	67
Kiefernheide	0	0	0	0	279.120	85	58.320	16	337.440	101	0	0	337.440	101
Strelitz-Alt	0	0	0	0	212.940	95	19.380	6	232.320	101	84.840	28	147.480	73
Gesamt	73.404	24	165.424	51	562.470	202	369.646	180	1.170.944	457	447.874	216	723.070	241

Abb. 15: Programm Stadtumbau Ost – Rückbauförderung, Stand: 2005

5.3 Lückenschließung und Ergänzung durch Neubau

Für Baulücken wurden aufgrund der stadträumlichen Bedeutung zur Schließung der Bauflucht Neubaumaßnahmen vorgegeben. Kleinteiliger Wohnungsbau soll das innerstädtische Wohnen stärken und ist somit an verschiedenen Stellen im Durchführungsplan enthalten.

5.4 Umstrukturierungsbereiche

Die unter Pkt. 3.4 erläuterten Umstrukturierungsbereiche sind als wichtige städtebauliche Handlungsfelder gezielt zu entwickeln. Neben dem Einsatz von Städtebaufördermittel sind bei der Gebietsentwicklung privatwirtschaftliche Mittel über städtebauliche Verträge zu binden. Diese Bereiche schließen den erwähnten Neubau mit ein.

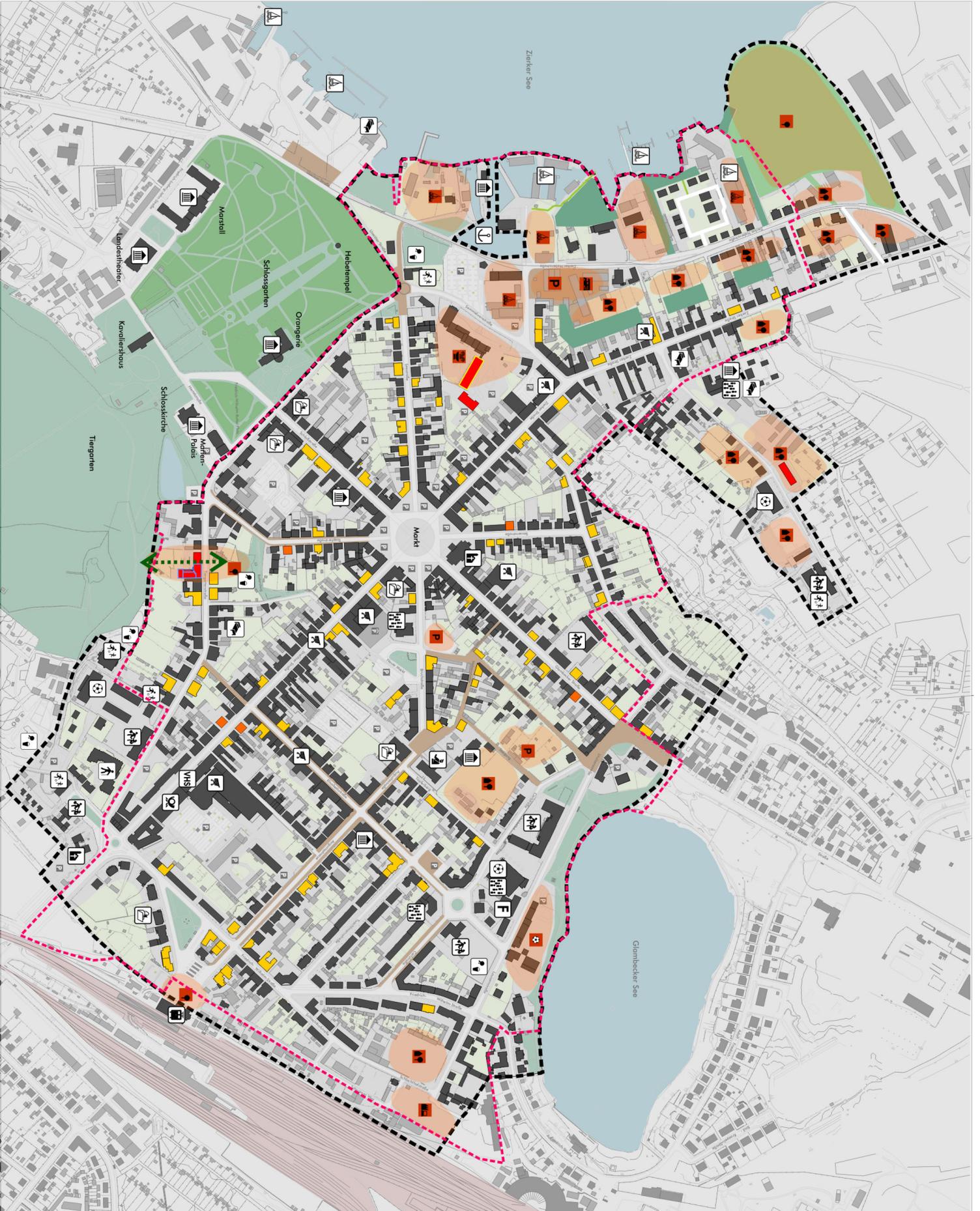
5.5 Erschließungsmaßnahmen

Weiterhin ist zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur die Umsetzung der geplanten Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Rahmen der Sanierungsmaßnahme umzusetzen. Folgende Maßnahmen sind hervorzuheben:

- Neugestaltung W.-Riefstahl-Platz sowie Ausbau des Milowsgang, Seegang, Glambecker Nebenstr.
- Kreisverkehr See- / Useriner Str.
- Fußwegeausbau Augusta-, Elisabeth-, Carlstr.
- Der Umbau für Zweirichtungsverkehr in der Tiergarten- und Louisenstr.

5.6 Anpassung der Infrastruktur

Aufgrund des partiellen und über die Fläche verteilten Rückbaus wird davon ausgegangen, dass keine Anpassungen an die technische und soziale Infrastruktur erforderlich sind. Für die Entwicklung der Umstrukturierungsbereiche sind die vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten der technischen Infrastruktur zu prüfen und ggf. zu ergänzen.



Maßnahmen

- Leerstandssetzung durch Gebäudesanierung (Gebäude mit mehr als 50 % Leerstand)
- Rückbau
- Rückbau / Option Transformation
- Rückbau / Option Erhalt
- Lückenschließung durch Neubau
- Umstrukturierungsbereiche (Gestaltungsbedarf / strukturelle Neuordnung)
- Kleinteiliger Wohnungsbau / Freiraumgestaltung
- maritime Nutzungen / Sport, Freizeleinrichtungen
- Gesundheitseinrichtung / Caravanstellplatz
- Parkplatz / Gewerbe, Dienstleistungen

Erschließungsmaßnahmen in Vorbereitung

- Nutzung
- Kita / Spielplatz
- Schule / Sport
- VHS
- Volkshochschule / Senioreneinrichtung
- Kultur / Veranstaltung
- Kirche / Verwaltung
- Einzelhandel / Behälterabgabe (ab 20 Beten), Gastronomie
- Stadthafen / Wassersport
- Bahnhof / Polizei
- Post / Feuerwehr

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Grenze Sanierungsgebiet (seit 1994)

Stadtkern

Durchführungsplan

Plan 9

Maßstab 1:3.000 (A1)
 Maßstab 1:6.000 (A3)

Stad Neustrelitz
 Amt für Stadtplanung und
 Wilhelm-Rindfleisch-Platz 3
 17235 Neustrelitz
 stadtplanung@neustrelitz.de

planninggruppe 4
 Joachim-Friedrich-Strasse 37
 10711 Berlin
 p4@p4berlin.de

Stand: Ende Dezember 2006
 Druck: 18.05.2008

6 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden seit 2002 folgende Beteiligungen vorgenommen:

Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit

Auf dem "2. Forum Zukunft Neustrelitz – Thema: Integrierte Stadtentwicklung" erfolgte im März 2003 eine öffentliche Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses "Stadtumbau Ost" sowie des ISEK. Dadurch konnte einem breiten Kreis von interessierten Einwohnern die Inhalte und die Vorgehensweise des Planungsinstrumentes näher erläutert werden. Das 3. öffentliche Forum „Zukunft Neustrelitz“ zur gleichen Thematik hat am 22.04.2006 stattgefunden.

Abstimmungsprozess

Die Planung wurde von Abstimmungsterminen mit dem Sanierungsträger sowie der vom Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung koordinierten Sitzungen AG „Innenstadt“ begleitet. Weiterhin wurde das ISEK dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vorgestellt und themenspezifisch beraten.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die wesentlichen Abstimmungstermine.

Termin	Thema	Teilnehmer
12/03/03	Abstimmungstermin / Vorstellung Leerstandsanalyse	Stadtplanungsamt, BIG, Dr. Hölling, p 4
29/03/03	Präsentation "2. Forum Zukunft Neustrelitz – Thema: Integrierte Stadtentwicklung"	Stadtplanungsamt, NeuWo, Dr. Hölling, p 4
18/08/04	- 1. Sitzung AG „Innenstadt“	Stadtverwaltung, BIG
02/09/04	- Stadtumbau in Mecklenburg-Vorpommern – Zwischenbilanz, aktuelle Probleme, Strategien, Auftaktveranstaltung in Rostock	Stadtplanungsamt, p 4
22/09/04	- 2. Sitzung AG „Innenstadt“	Stadtverwaltung, BIG
28/09/04	- Vorstellung des ISEK beim Ministerium für Arbeit, Bauen und Landesentwicklung	Bürgermeister, Stadtplanungsamt, p 4
27/10/04	- 3. Sitzung AG „Innenstadt“	Stadtverwaltung, BIG
02/11/04	Vorstellung des Stadtteilkonzeptes im Bauausschuss	Stadtplanungsamt, p 4
24/11/04	- 4. Sitzung AG „Innenstadt“	Stadtverwaltung, BIG
02/03/05	- 5. Sitzung AG „Innenstadt“	Stadtverwaltung, BIG, p 4
18/05/05	- 6. Sitzung AG „Innenstadt“, Tiergartenstraße	Stadtverwaltung, BIG, p 4
22/06/05	- 7. Sitzung AG „Innenstadt“	Stadtverwaltung, BIG, p 4
31/08/05	- 8. Sitzung AG „Innenstadt“	Stadtverwaltung, BIG, p 4

Termin	Thema	Teilnehmer
28/09/05	- 1. Workshop Fortschreibung ISEK	Stadtverwaltung, Dr. Hölling & Partner, p 4, Teilnehmer: Wohnungsbaugesellschaften, BIG, Fraktionen, Banken
05/10/05	- 9. Sitzung AG „Innenstadt“	Stadtverwaltung
23/11/05	- Nachbereitung 1. Workshop Fortschreibung ISEK	Stadtverwaltung, Dr. Hölling & Partner, p 4, Teilnehmer: Wohnungsbaugesellschaften, BIG, Fraktionen
22/04/06	Präsentation "3. Forum Zukunft Neustrelitz"	Stadtplanungsamt, Dr. Hölling, p 4

Abb. 16: Abstimmungstermine

Zur Erörterung der ersten Ergebnisse der Fortschreibung des ISEKs wurde im September 2005 mit Vertretern der für die Stadtentwicklung relevanten Entscheidungsträger ein Workshop durchgeführt. Im Rahmen einer Nachbereitung wurden die Ergebnisse des Workshops zur Wohnungsmarktsituation und den Einwohnerprognosen näher erörtert. Die Ergebnisse dienen als Grundlagen für die weiteren Annahmen zur mittel- und langfristigen Stadtentwicklung für Neustrelitz.

7 EMPFEHLUNGEN

Für die weitere Entwicklung des Stadtkerns werden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes folgende Empfehlungen gemacht:

- a) Entsprechend der positiven Entwicklung zur Leerstandsreduzierung Fortführung des Sanierungsprozesses und Weiterentwicklung der differenzierten und individuellen Lösungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele (Baugruppenmodell etc.)
- b) Mit der im Stadtteilkonzept enthaltenen städtebaulichen Rahmenplanung besteht für das Sanierungs- und Stadtumbau-Ost-Gebiet eine Grundlage für die Weiterführung des strategischen Planungsprozesses. Vor dem Hintergrund des gezielten Fördermitteleinsatzes ist die Diskussion der Sanierungsstrategien, insbesondere zur Reduzierung des Leerstandes und zur Neuordnung der Umstrukturierungsbereiche, intensiv und abgestimmt weiter zu führen.
- c) Erarbeitung vertiefender Planungsgrundlagen für eine gezielte Entwicklung der Umstrukturierungsbereiche. Über gezielte Wettbewerbsverfahren können u.a. lokale Architekten bei der Konzepterarbeitung integriert werden.
- d) Auf Grundlage des Monitoringsystems wird eine gezielte Erkennung von Entwicklungsrichtungen möglich sein. Bei einer negativen Ausprägung, d.h. deutlichen Zunahme des Leerstandes und städtebaulichen Missständen, sind die im ISEK aufgezeigten Maßnahmen zu überprüfen und ggf. anzupassen. Dazu sind Abstimmungen mit den beteiligten Akteuren notwendig und entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten (insbesondere über Fördergelder des Stadtumbau Ost Programms) zu untersuchen.
- e) Der funktionalen und stadträumlichen Vernetzung der Schwerpunktgebiete Stadtkern und Kiefernheide kommt bei der Umsetzung des Gesamtstadtkonzeptes eine große Bedeutung zu. Mit der Entwicklung von Umsetzungsstrategien sind die Maßnahmen für die einzelnen Gebiete und deren Auswirkungen daher sorgfältigst abzuwägen.
- f) Die in der Vergangenheit in Neustrelitz erfolgte Beteiligung der Bürger an den Planungen der Stadt ist fortzusetzen und um Dienstleistungs- / Beratungsangebote bei der Eigentumbildung und der Sanierung zu ergänzen.