dieraumplaner

STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET STRELITZ-ALT

Bericht

AUFTRAGGEBERIN

Residenzstadt Neustrelitz erleben!

Residenzstadt Neustrelitz

Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung

Markt 1

17235 Neustrelitz

AUFTRAGNEHMERIN

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh

Geschäftsführerinnen Sabine Slapa, Miriam Mousa

Kaiser-Friedrich-Straße 90

10585 Berlin

Telefon: 0162 945 90 90

Internet: www.die-raumplaner.de

E-Mail: info@die-raumplaner.de

Bearbeiter und Bearbeiterinnen: Inga Möller, Lotta Alber, Jonas Grund, Julia Ulbricht, Nele Wiese

Berlin, den 24.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

1.1 Gebietsbeschreibung 1
1.2 Hintergrund 1
1.3 Vorgehen 3

2 GRUNDLAGEN UND VORGABEN 5

2.1 Vorbereitende Untersuchungen 5
2.2 Übergeordnete Planungen 5
2.3 Bestandserhebung 10
2.3.1 Stadtgestalt und Baukultur 11
2.3.2 Öffentliche Räume 12
2.3.3 Stadtverträgliche Mobilität 13
2.3.4 Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit 14

3 SANIERUNGSZIELE 15

4 RAHMENPLAN 16

4.1 Räumliches Leitbild 16
4.2 Klima-, Grün- und Freiflächenplan 18
4.3 Mobilitätsplan 20
4.4 Räumlicher Handlungsschwerpunkt neue Mitte 22

5 MAßNAHMEN 24

5.1 Maßnahmen Räumliches Leitbild 24
5.2 Maßnahmen Klima-, Grün- und Freiflächenplan 34
5.3 Maßnahmen Mobilitätsplan 43
5.4 Maßnahmen- und Finanzierungskonzept 48

6 FAZIT UND AUSBLICK 50

7 LITERATURVERZEICHNIS 51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gebietsabgrenzung der vorbereitenden Untersuchung (eigene Darstellung) 2
Abbildung 2: Vorgehen zur Erstellung des Rahmenplans 4
Abbildung 3: Ausschnitt FNP Neustrelitz in der 4. Änderung und sechsten Berichtigung, Ausfertigung 29.08.2019 6
Abbildung 4: Bebauungspläne in Strelitz-Alt (eigene Darstellung) 7
Abbildung 5: Grünflächenkonzept Teilbereich Strelitz-Alt (Quelle: Fortschreibung Grünflächenkonzept Teilbereich Strelitz-Alt, 2023, S. 11.) 8
Abbildung 6: Spielplatzkonzept Übersichtsplan Strelitz-Alt (Quelle: Fortschreibung Spielplatzkonzept, 2020, S. 19.) 9
Abbildung 7: Fotodokumentation zur Stadtgestalt und Baukultur (eigene Darstellung) 11
Abbildung 8: Fotodokumentation zu Öffentlichen Räumen (eigene Darstellung) 12
Abbildung 9: Fotodokumentation zur Stadtverträglichen Mobilität (eigene Darstellung) 13
Abbildung 10: Fotodokumentation zur Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit (eigene Darstellung) 14
Abbildung 11: Räumliches Leitbild (eigene Darstellung) 17
Abbildung 12: Klima-, Grün- und Freiflächenplan (eigene Darstellung) 19
Abbildung 13: Mobilitätsplan (eigene Darstellung) 21
Abbildung 14: Detailplan neue Mitte (eigene Darstellung) 23
Abbildung 15: Impressionen zu Gebäuden mit Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf 27
Abbildung 16: Ehemaliges Feuerwehrgebäude (eigene Aufnahme, 2025) 29
Abbildung 17: Brachliegendes Gelände Großer Spiegelberg (eigene Aufnahme, 2025) 30
Abbildung 18: Standort für neue Außensportanlage (eigene Aufnahme, 2025) 31
Abbildung 19: Impressionen Neuordnung und Nachverdichtung (eigene Aufnahmen, 2025) 32
Abbildung 20: Kita Löwenzahn (eigene Aufnahme, 2025) 33
Abbildung 21: Impressionen Gebäude mit Potenzial für Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung (eigene Aufnahmen, 2025) 35
Abbildung 22: Impressionen Grünflächen mit Aufwertungspotenzial (eigene Aufnahmen, 2025) 37
Abbildung 23: Freiflächen an den Bahnschienen (eigene Aufnahme, 2025) 40
Abbildung 24: Jahnsportplatz (eigene Aufnahmen, 2025) 41
Abbildung 25: Freifläche in der Wesenberger Straße (eigene Aufnahme, 2025) 42
Abbildung 26: Wilhelm-Stolte-Straße (eigene Aufnahme, 2025) 44
Abbildung 27: Straßen mit hohem Sanierungsbedarf (eigene Darstellung, 2025) 46
Abbildung 28: Parkplätze an der Wilhelm-Stolte-Straße (eigene Aufnahmen, 2025) 47

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zielsystem (Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, 2024) 15
Tabelle 2: Maßnahmen- und Finanzierungskonzept 49

1 EINLEITUNG

1.1 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet „Strelitz-Alt“ umfasst das Sanierungsgebiet des gleichnamigen Neustrelitzer Stadtteils. Das Sanierungsgebiet mit einer Fläche von 70,2 ha besitzt als zentraler Siedlungsbereich des Stadtteils, welcher durch Kriegszerstörung und Wiederaufbau mehrfach überformt wurde, eine besondere stadtgeschichtliche und identitätsstiftende Bedeutung. Er ist Wohnstandort, Standort verschiedener überörtlicher Einrichtungen sowie historischer Siedlungskern gleichzeitig.

Strelitz-Alt stellt den südlichen Ortseingang der Residenzstadt Neustrelitz dar und ist durch die Wilhelm-Stolte-Straße nach Süden an die Bundesstraße B96 in Richtung Fürstenberg, Oranienburg und Berlin und nach Norden an die Neustrelitzer Innenstadt angeschlossen. Nordwestlich wird das Gebiet durch den Gewerbepark Großer Spiegelberg begrenzt und führt anschließend entlang des Siedlungsbereiches der Wilhelm-Stolte-Straße bis zum südlich gelegenen Jahnsportplatz. Östlich ist der Bereich durch die Hittenkoferstraße sowie Neubrandenburger Straße abgegrenzt. Die westliche Grenze bilden Bahnschienen.

Zum Stichtag 31.12.2024 lebten 4.332 Personen im Stadtteil Strelitz-Alt, 1.597 Personen hiervon wohnten im Sanierungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet bildet den zentralen Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils.

Strelitz-Alt wurde bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2002 als „Umstrukturierungsgebiet“ definiert. Auch in der ISEK-Fortschreibung von 2024 wurde die „konsequente Weiterführung der Stadtsanierung unter Einbeziehung des Stadtteils Strelitz-Alt“ als Handlungsziel herausgearbeitet. Grund hierfür sind erhebliche städtebauliche Missstände. Diese umfassen z. B. die Gestaltungs- und Nutzungsdefizite der öffentlichen Räume, eine fehlende Quartiersmitte, Wohnungsleerstand und Sanierungsbedarfe sowie die brachliegende Gewerbefläche am Großen Spiegelberg. Dies bewirkt Funktionsverluste und eine Minderung von Wohn- und Lebensqualität.[1]

1.2 Hintergrund

Im August 2024 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU), welche nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) als Vorbereitung für eine Städtebauförderung sowie eine gebietsbezogene Sanierungsmaßnahme erforderlich sind, abgeschlossen. Im September 2024 wurde daraufhin das Sanierungsgebiet „Strelitz-Alt“, welches kleiner als das Untersuchungsgebiet in der VU gefasst wurde, förmlich festgelegt (s. Abbildung 1).

[1] Vgl. BIG Städtebau GmbH (2024): Vorbereitende Untersuchungen mit Durchführungskonzept, S.6.

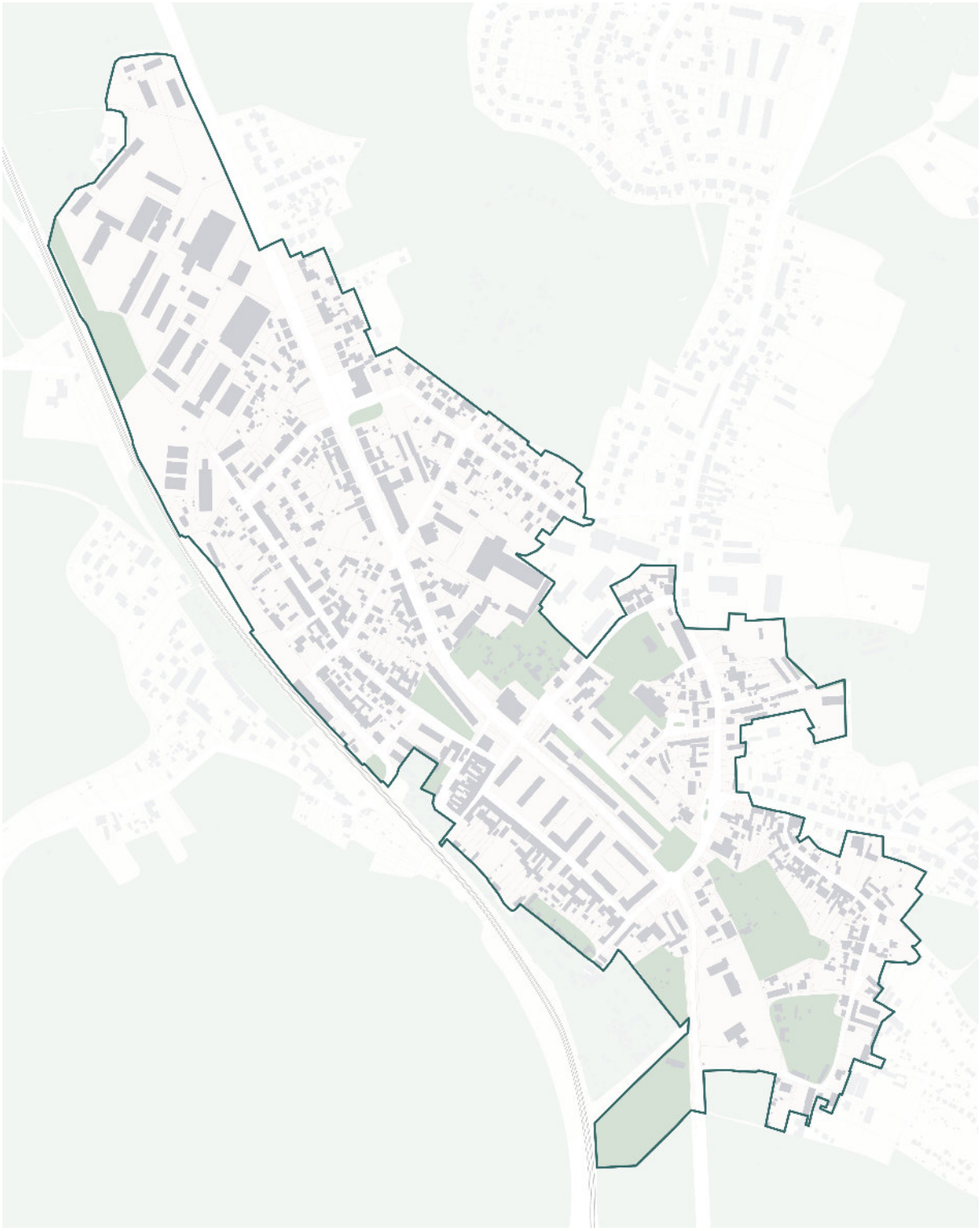


Abbildung 1: Gebietsabgrenzung der vorbereitenden Untersuchung (eigene Darstellung)

In den VU wurde die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans als zentrale, übergeordnete Maßnahme, welche zur geordneten städtebaulichen Gebietsentwicklung entscheidend ist, herausgestellt.[2] Ziel des Rahmenplans ist es, die in der VU formulierten Handlungsfelder und Ziele zu konkretisieren sowie Nutzungsoptionen, räumliche Potenziale und Grenzen festzulegen. Auf Basis dieses Rahmenplans soll das Sanierungsgebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen umgestaltet und aufgewertet werden. Damit wird eine fundierte Handlungsgrundlage für die nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Stadtteils geschaffen.

1.3 Vorgehen

Einen Überblick über die Vorgehensweise zur Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet „Strelitz-Alt“ bietet die Abbildung 2.

Als erster Schritt wurden zunächst die bestehenden Grundlagen für den Rahmenplan erfasst und analysiert. Im Fokus lag die Untersuchung vorliegender und aktueller Planungen, Gutachten und Fachkonzepte sowie übergeordneter Rahmenbedingungen und Zielsetzungen. Dazu zählen neben stadtteilbezogenen Planungen wie die VU und das Stadtteilkonzept auch gesamtstädtische Konzepte wie das ISEK, das Grünflächenkonzept oder die Wohnungsmarktstrategie. Eine ausführliche Bestandserhebung wurde im Rahmen der Erstellung des Rahmenplans nicht durchgeführt, da die VU bereits eine ausführliche und aktuelle Grundlage bietet. Dennoch wurde eine Ortsbegehung des Untersuchungsgebiets durchgeführt, um die im Rahmen der VU festgestellten Missstände zu aktualisieren. Diese sind im Rahmen einer Fotodokumentation festgehalten.

In der zweiten Phase wurde auf Basis der Grundlagenerfassung und der Ergebnisse der VU ein erster Entwurf für den städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet. Dieser überträgt die Ergebnisse des Durchführungskonzeptes der VU sowie der Sanierungsziele auf eine städtebauliche Ebene. Für die einzelnen Handlungsfelder und Entwicklungsziele wurden Lösungsvorschläge formuliert und im Untersuchungsraum verortet, um eine räumliche Umsetzung der Vorhaben zu ermöglichen. Um die Rahmenplanung möglichst präzise darzustellen, wurden ergänzend Teilkonzepte für die Themen Verkehr sowie Grün- und Freiflächen sowie eine Detailplanung für die neue Mitte erarbeitet.

Aufbauend auf der Rahmenplanung wurde ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet, welches die konkrete Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vorbereitet.

Ein zentraler Bestandteil im Erstellungsprozess der Rahmenplanung ist die Einbindung relevanter Akteure und Akteurinnen sowie der Bevölkerung. Dafür wurde am 04.09.2025 ein Stadtteilforum durchgeführt, an welchem ca. 90 Personen teilnahmen. Im Rahmen des Stadtteilforums wurde der Entwurf des Rahmenplans präsentiert und mit den Teilnehmenden diskutiert. An Thementischen konnten die Bewohnenden des Stadtteils die Pläne kommentieren, weitere Wünsche und Anliegen wurden aufgenommen und eine Priorisierung der Maßnahmen vorgenommen. Im Anschluss daran wurden die Pläne überarbeitet und für vier Wochen online auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz mit der Möglichkeit der Stellungnahme bereitgestellt. Der überarbeitete Rahmenplan wurde ebenso im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Neustrelitzer Stadtvertretung am 14.10.2025 vorgestellt und beraten.

[2] BIG Städtebau GmbH (2024): Vorbereitende Untersuchungen mit Durchführungskonzept, S. 59-60.

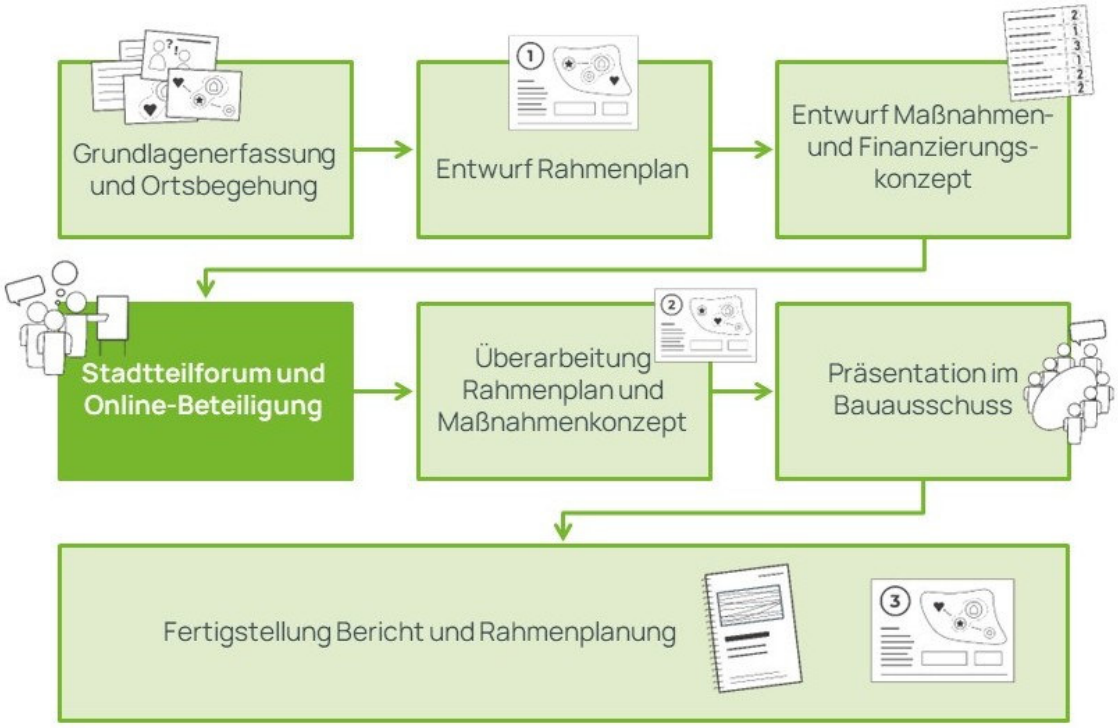


Abbildung 2: Vorgehen zur Erstellung des Rahmenplans

2 GRUNDLAGEN UND VORGABEN

2.1 Vorbereitende Untersuchungen

Gemäß § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind vorbereitende Untersuchungen (VU) vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich, um die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu beurteilen. Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt dabei nach den in § 136 Abs. 3 BauGB aufgeführten Kriterien des städtebaulichen Missstands.

Am 20.10.2022 beschloss die Stadtvertretung Neustrelitz für das Untersuchungsgebiet Strelitz-Alt eine VU durchzuführen. Die fertiggestellte VU aus dem August 2024 diente somit der Identifizierung von Mängeln und Handlungsbedarfen im Sanierungsgebiet sowie der anschließenden Vorbereitung einer gebietsbezogenen Sanierungsmaßnahme.[3]

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung lag die VU mit ihrer Bestandsanalyse und ihrem Durchführungskonzept sowohl für die Bestandserhebung als auch für die Entwicklung des Zielsystems zugrunde.

2.2 Übergeordnete Planungen

Stadtteilkonzept Strelitz-Alt, 2003

Das Stadtteilkonzept Strelitz-Alt aus dem Jahr 2003 beschreibt zentrale Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Zukunft des Stadtteils. Der Fokus liegt hierbei sowohl auf der Stärkung des Teilbereiches insgesamt als auch auf der langfristigen Sicherung der Wohnfunktion.

Als übergeordneter Strategieansatz ist der Erhalt und Ausbau eines flexiblen städtebaulichen Grundgerüstes vorgesehen, das einen Rahmen für unterschiedlich ausgeprägte Quartiersfelder bildet. Zentrale städtebauliche Entwicklungsziele umfassen die Sanierung und Aufwertung der bestehenden Stadtstruktur und Stärkung des Stadtgefüges sowie der Bedeutung von Strelitz-Alt als attraktiver Wohnstandort. Zusätzlich werden eine Identifikationsbildung und die Verbesserung von Siedlungsqualitäten als zentrale Ziele herausgestellt. Zu den hierfür vorgesehen Maßnahmen zählen gezielte Rückbaumaßnahmen sowie der Ausbau einer attraktiven Vernetzung öffentlicher Freiräume. Weiterhin gehören hierzu gebäudebezogene Maßnahmen wie Sanierung, Modernisierung oder punktueller Abriss als auch umfeldbezogene sowie stadtstrukturelle Eingriffe wie die Gestaltung des öffentlichen Raumes, untergenutzten Räumen und von Grünflächen.[4]

[3] Vgl. ebd., S. 7.

[4] Vgl. Stadt Neustrelitz (2003): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 34.

Flächennutzungsplan Neustrelitz 2003, Stand 29.08.2019

Der seit Dezember 2003 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Ausschnitt des Untersuchungsbereiches überwiegend Wohnbauflächen dar. Weitere Flächendarstellungen umfassen vereinzelte Mischgebiete und im Norden Gewerbegebiete. Die westliche Grenze des Untersuchungsgebietes ist durch die Darstellung der Bahnanlage geprägt.

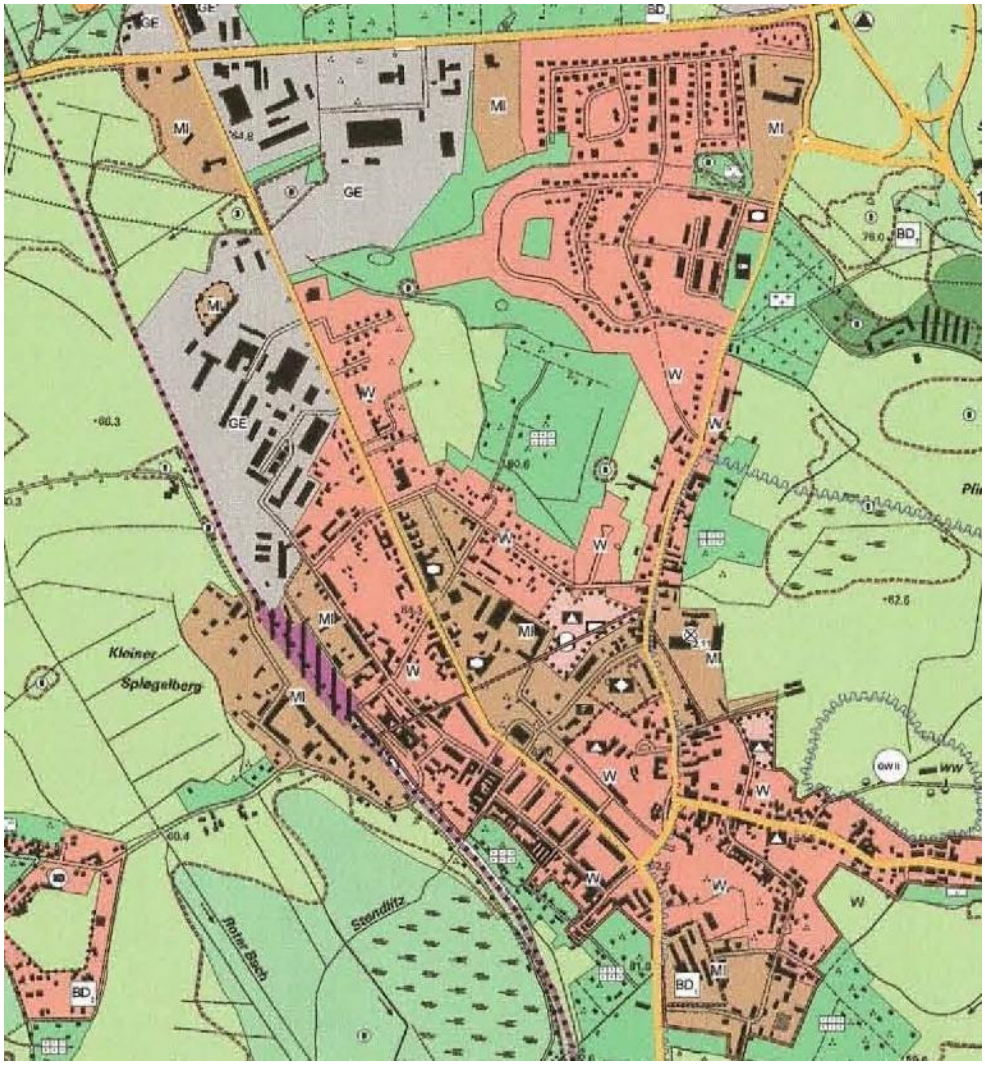


Abbildung 3: Ausschnitt FNP Neustrelitz in der 4. Änderung und sechsten Berichtigung, Ausfertigung 29.08.2019

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Rahmenplans liegen folgende rechtsgültige Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan Nr. 09/91 „Großer Spiegelberg“
- Bebauungsplan Nr. 49/03 „Scheunenviertel Wesenberger Straße“
- Bebauungsplan Nr. 63/11 „Bohlenstraße“
- Bebauungsplan Nr. 70/14 „Umstrukturierungsbereich Hittenkoferstraße“ (lediglich teilweise im Geltungsbereich; siehe Abbildung 4)
- Bebauungsplan Nr. 73/17 „Ehemalige Tankstelle an der Wilhelm-Stolte-Straße/Weg am Spiegelberg“ (lediglich teilweise im Geltungsbereich; siehe Abbildung 4)

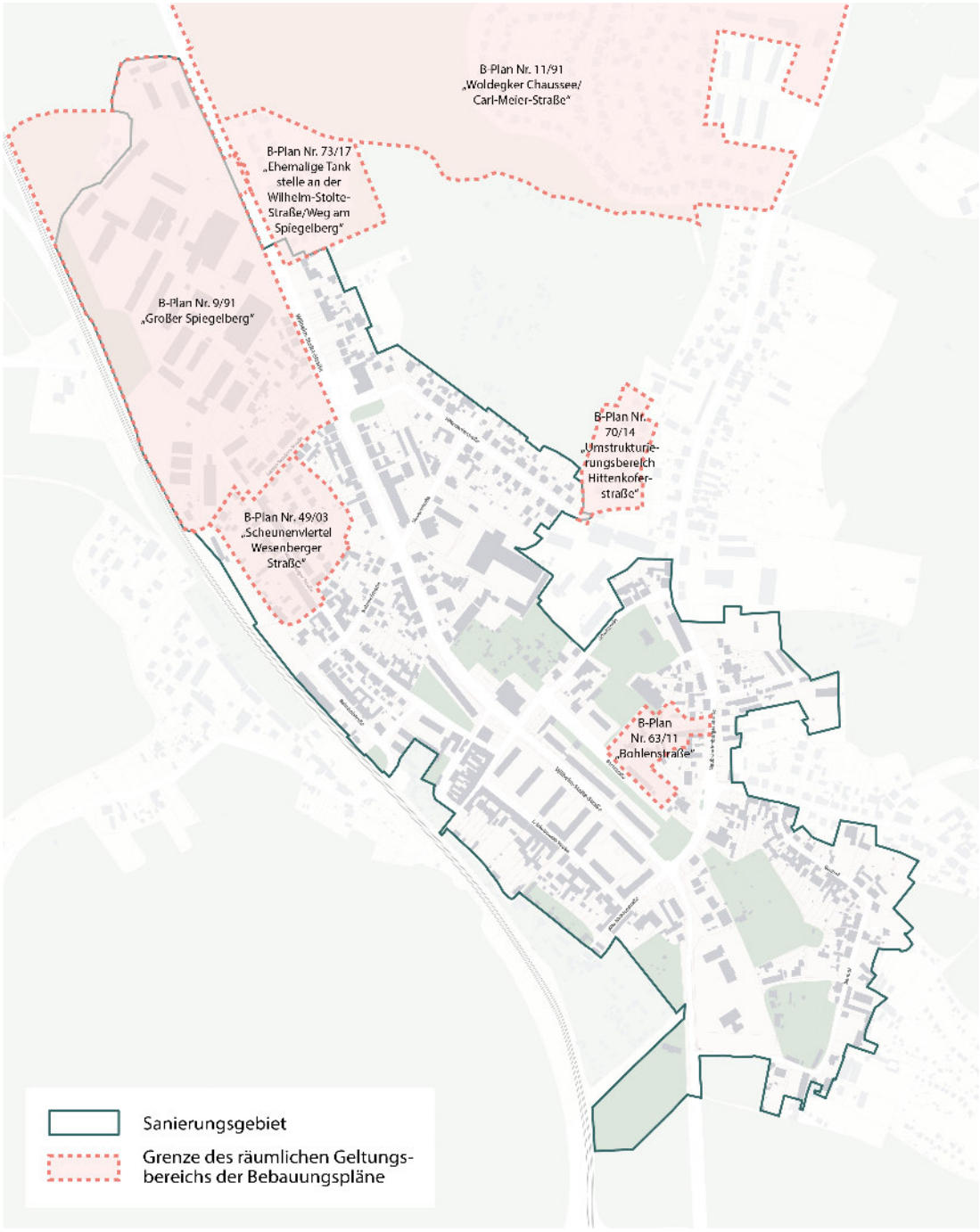


Abbildung 4: Bebauungspläne in Strelitz-Alt (eigene Darstellung)

Fortschreibung des Grünflächenkonzepts, 2023

Die Fortschreibung des Grünflächenkonzepts im Teilbereich Strelitz-Alt gibt eine Übersicht über die Konzepte, Detailplanungen, Bedarfe, Maßnahmen, Pflegeziele sowie Kostenentwicklung zur Aufwertung von Grünflächen sowie -anlagen. Im Sanierungsgebiet Strelitz-Alt sind Maßnahmen für den Großteil der Grünflächen vorgesehen. Die Vorhaben umgreifen hier die Aufwertung der Wilhelm-Stolte-Straße durch Straßenbegleitgrün sowie die Umgestaltung und Aufwertung von Grünanlagen, wie der Grünanlagen in der Bachstraße oder des Stadtteilparks Strelitz-Alt. [5]

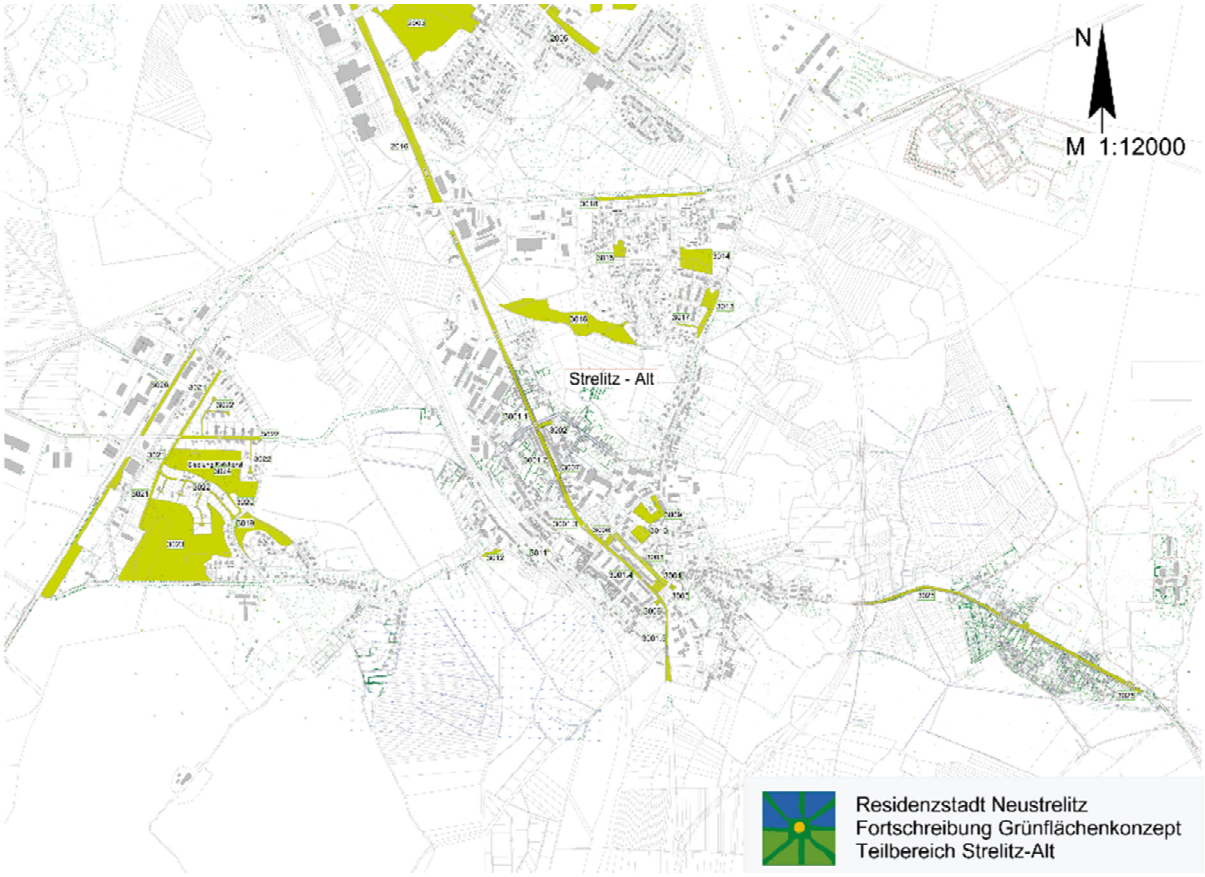


Abbildung 5: Grünflächenkonzept Teilbereich Strelitz-Alt (Quelle: Fortschreibung Grünflächenkonzept Teilbereich Strelitz-Alt, 2023, S. 11.)

Fortschreibung Spielplatzkonzept, 2020

Das Spielplatzkonzept für Neustrelitz dient als Handlungsgrundlage der zukünftigen Entwicklung sowie der Unterhaltung der öffentlichen Spielbereiche und Bewegungsflächen. Für den einzigen Spielplatz im Sanierungsgebiet, welcher sich in der Schulstraße 12 befindet, wird der Erhalt empfohlen. Konkrete Maßnahmen umfassen die Bepflanzung mit Bäumen, die Schaffung von Kommunikationsecken, der Ersatz einer rückgebauten Schaukel sowie die Schaffung von Angeboten für den Gleichgewichtssinn.[6]

[5] Vgl. Residenzstadt Neustrelitz (2023): Fortschreibung Grünflächenkonzept Teilbereich Strelitz-Alt, S. 2-4.

[6] Vgl. Stadt Neustrelitz (2020): Fortschreibung Spielplatzkonzept, S. 19.

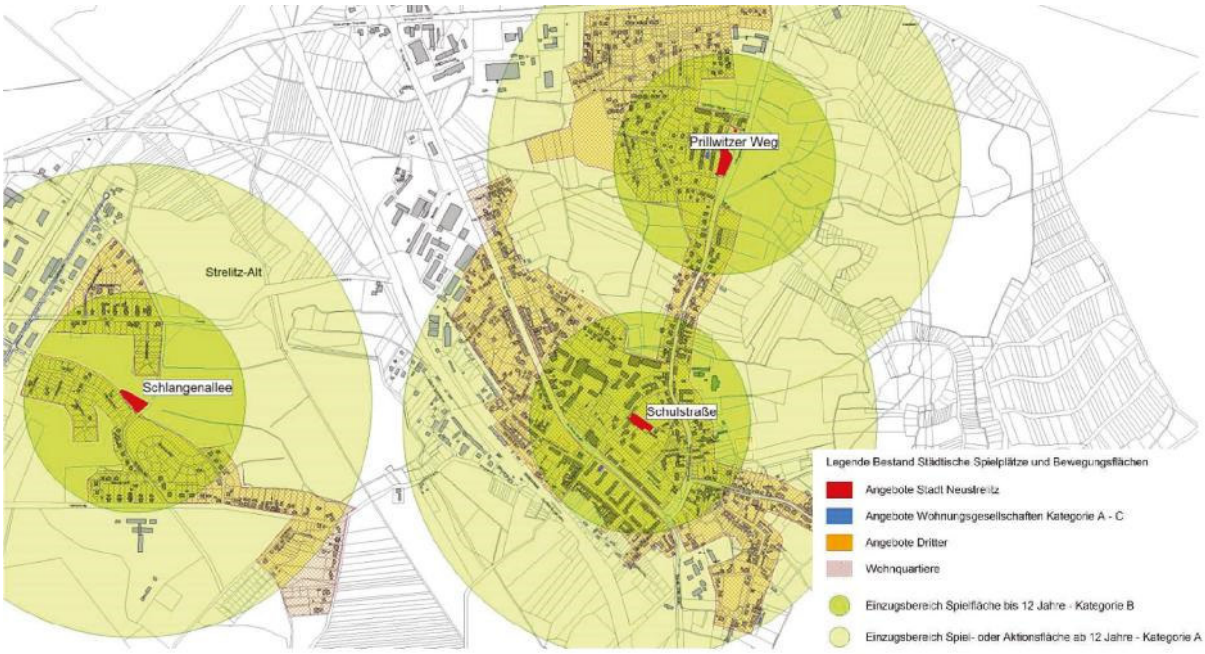


Abbildung 6: Spielplatzkonzept Übersichtsplan Strelitz-Alt (Quelle: Fortschreibung Spielplatzkonzept, 2020, S. 19.)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Residenzstadt Neustrelitz, Fortschreibung 2024

In der Fortschreibung des ISEK wird an dem bisherigen Strategieansatz der Fortschreibung des ISEK 2015 und des Stadtteilkonzepts aus dem Jahr 2003 festgehalten. Dieser sieht den Erhalt und Ausbau eines flexiblen städtebaulichen Grundgerüsts als Rahmen für Quartiersfelder vor. Als Einzelvorhaben werden im ISEK die Verbesserung der Identifikationsbildung, die Stärkung sowie Bildung von Siedlungsstätten, Schaffung attraktiver Freiräume sowie von Übergängen in die umliegende Landschaft, Vernetzung von Siedlungsstrukturen, die gestalterische Aufwertung der Stadtmitte und die Verbesserung der Attraktivität der Wilhelm-Stolte-Straße identifiziert. Mit der Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU), um ein Sanierungsgebiet erlassen zu können, sollen Fördermittel der Städtebauförderung akquiriert werden, die eine Umsetzung der Maßnahmen in 10 bis 15 Jahren ermöglichen.[7]

Wohnungsmarktstrategie, 2022

Für die Stadt Neustrelitz besteht seit 2022 eine Wohnungsmarktstrategie, die basierend auf aktuellen Daten und regionalen Entwicklungen als Handlungsgrundlage gezielt Maßnahmen zur Steuerung von Angebot und Nachfrage formuliert, um eine bedarfsgerechte, nachhaltige und sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung sicherzustellen. Das Sanierungsgebiet Strelitz-Alt wird hier als Teilbereich mit erhöhtem Aufmerksamkeits- und Handlungsbedarf ausgewiesen, welches trotz bereits getätigter privater sowie wohnungswirtschaftlicher Investitionen erhebliche Missstände aufweist. Die Strategie empfiehlt aufgrund dessen Maßnahmen zur integrierten Quartiersentwicklung, die das Teilgebiet als Wohn- und Arbeitsstandort stabilisieren, attraktiver gestalten und Missstände beseitigen sollen.[8] Zentrale Maßnahmen umfassen hier die Stärkung bzw. Ausbildung eines Ortskerns als identitätsstiftende Mitte, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die Sanierung, Umstrukturierung und bauliche Ergänzung zur Schaffung attraktiven Wohnraums.[9] Die dazugehörige

[7] Vgl. ebd., S. 15.

[8] Vgl. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (2022): Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz , S. 125.

[9] Vgl. ebd., S.126.

Empfehlung, das Teilgebiet Strelitz-Alt als Sanierungsgebiet festzulegen, um einen ganzheitlichen Ansatz zur Umsetzung zu ermöglichen, ist bereits seit Oktober 2024 rechtsverbindlich. Als Einzelvorhaben schlägt die Wohnungsmarktstrategie eine zusätzliche Prüfung zur Errichtung von kleinen, dezentralen Co-Working-Spaces vor.[10]

Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept, 2023

Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept basiert auf der Analyse von Entwicklungstendenzen der Stadt Neustrelitz und dient als Grundlage für die Erarbeitung städtebaulicher Planungen sowie der Beurteilung einzelhandelsrelevanter Vorhaben. Für das Sanierungsgebiet Strelitz-Alt wird der Einzelhandelsstandort „Netto“ in der Wilhelm-Stolte-Straße im Zentrumskonzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.[11] Damit dient der Standort der Sicherung der flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung.

Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz Nr. E 1/92 „Historischer Stadtkern der Stadt Neustrelitz – Teile von Strelitz-Alt“

Die Erhaltungssatzung ist ein Planungsinstrument des besonderen Städtebaurechts nach der Rechtsgrundlage der § 172 ff. BauGB und § 34 BauGB. Gemäß § 2 der Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz dient sie der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Deshalb bedarf der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung. Zudem darf Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne von § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung nach § 172 Absatz 4 des Baugesetzbuchs begründet werden. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Teile des Stadtteils Strelitz-Alt, die ebenso im Untersuchungsgebiet liegen. Dies betrifft: die Bahnhofstraße 8-20, die Stendlitzstraße 2-18 sowie die Wilhelm-Stolte-Straße 86-98 und 89-109.

2.3 Bestandserhebung

Im Rahmen der VU aus dem August 2024 erfolgte eine Bestandserhebung sowie -analyse die als Grundlage für diese städtebauliche Rahmenplanung dient. Im Folgenden werden lediglich die wichtigsten Erkenntnisse aus der Bestandserhebung – differenziert nach den Handlungsfeldern aus dem Durchführungskonzept der VU – dargestellt. Für eine ausführliche Bestandsanalyse wird auf die VU verwiesen.

[10] Vgl. ebd., S.132.

[11] Vgl. Dr. Lademann & Partner (2023): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Residenzstadt Neustrelitz. Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept 2023, S. 100.

2.3.1 Stadtgestalt und Baukultur

Das Sanierungsgebiet Strelitz-Alt gilt als zentraler Siedlungsbereich des Stadtteils Strelitz-Alt. Allgemein weist das Untersuchungsgebiet eine heterogene Siedlungs- und Baustruktur auf. Bedingt ist dies vor allem durch den Verlust historischer Strukturen im zweiten Weltkrieg sowie den durch offene Zeilenbebauung geprägten Wiederaufbau nach dem Kriegsende. Die drei- bis viergeschossige Zeilenbebauung im Ortskern steht dadurch im Kontrast zu der vereinzelten, historischen, gründerzeitlichen und kleinteiligen Bebauung, welche z. B. noch in der Josef-Jakubowski-Straße und Bahnhofstraße vorzufinden ist.[12]

Die aktuelle Stadtgestalt des Untersuchungsgebiets ist auch durch den Leerstand ortsbildprägender Gebäude geprägt. Insbesondere zu erwähnen sind die Gewerbebrache Großer Spiegelberg am nordwestlichen Eingangsbereich, das ehemalige Bahnhofsgebäude und zwei Gebäude der ehemaligen JVA am südlichen Ortseingang.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Gebäude, die einen mittleren bis hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweisen. Dazu zählen sowohl die o. g. ortsbildprägenden Gebäude wie die ehemalige JVA oder die St.-Georgs-Kirche als auch private Wohngebäude. Baulücken in der vorhandenen Bebauung sind nur vereinzelt beispielsweise in der Straße Bauhof oder der Josef-Jakubowski-Straße zu finden.



Abbildung 7: Fotodokumentation zur Stadtgestalt und Baukultur (eigene Darstellung)

[12] Vgl. BIG Bau Städtebau GmbH (2024): Vorbereitende Untersuchungen mit Durchführungskonzept, S. 23.

2.3.2 Öffentliche Räume

Die öffentlichen Räume des Sanierungsgebietes Strelitz-Alt sind insbesondere durch Grünflächen geprägt.

Die St.-Georgs-Kirche wird umgeben von einer unter Denkmalschutz stehenden Grünanlage, die als „Stadtpark“ bezeichnet wird. Der Stadtpark ist charakterisiert durch eine ungebundene Wegeführung, beschädigtes Mobiliar sowie unzureichende Ausstattung mit relevanter Infrastruktur, wie Beleuchtung oder Mülleimern.[13]

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein öffentlich zugänglicher Spielplatz, welcher an der Schulstraße und angrenzend an den Stadtpark gelegen ist. Die Spielfläche bietet unterschiedliche Spiel- sowie Sportangebote, die jedoch teilweise aufgrund ihres Alters beeinträchtigt sind.

Der Grünstreifen in der Bachstraße bietet entlang eines mischgenutzten Fuß- und Radweges eine öffentliche Grünfläche im Ortskern, die durch eine gute Infrastruktur, wie Beleuchtung und Ausstattung mit Sitzmobiliar gekennzeichnet ist. Hier besteht Potenzial zur Aufwertung der Fläche zur weiteren Steigerung der Aufenthaltsqualität. Zwischen diesem Grünstreifen und der Wilhelm-Stolte-Straße befindet sich eine weitere, Grünfläche, die ebenso das Potenzial für eine Aufwertung aufweist.[14] In der Wilhelm-Stolte-Straße, im Eckbereich zur Schulstraße, befindet sich eine bisher ungenutzte öffentliche Grünfläche, die Potenziale für eine Aufenthalts- und Erholungsfläche bietet.

Allgemein mangelt es in Strelitz-Alt an einer definierten und identitätsstiftenden Ortsmitte. Somit fehlt im Sanierungsgebiet ein zentraler Begegnungsort, der durch unterschiedliche Generationen genutzt werden kann.



Abbildung 8: Fotodokumentation zu Öffentlichen Räumen (eigene Darstellung)

[13] Vgl. ebd., S. 39.

[14] Vgl. ebd., S. 40.

2.3.3 Stadtverträgliche Mobilität

Der Stadtteil Strelitz-Alt stellt den südlichen Ortseingang der Stadt Neustrelitz dar. Dabei führt die Wilhelm-Stolte-Straße als Hauptverkehrsachse durch den gesamten Stadtteil. Zudem ist sie die einzige Straße vor Ort, die über einen Fahrradweg verfügt. Ein allgemeiner Missstand, der einen Großteil der örtlichen Straße und Wege betrifft, ist die nicht barrierefreie Gestaltung. Dies äußert sich unter anderem durch beschädigte Gehwege oder wechselnde Untergründe, Absackungen sowie unebene Wege. Somit besitzen fast alle Straßen im Untersuchungsgebiet Sanierungsbedarf. Der ÖPNV im Stadtteil wird durch drei Buslinien abgedeckt, die montags bis freitags in halb- und einstündiger Taktung verkehren.[15] Aktuell wird der Verkehrsknotenpunkt Alexanderplatz umgestaltet.



Abbildung 9: Fotodokumentation zur Stadtverträglichen Mobilität (eigene Darstellung)

[15] Vgl. ebd., S. 46.

2.3.4 Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

Das Sanierungsgebiet weist generell eine diverse Versorgungsinfrastruktur auf. Angebote umfassen Einzelhandel, Nahversorgung durch einen Lebensmitteldiscounter, Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule und Kita, Gastronomie, Feuerwehr, eine Tierarztpraxis sowie eine Sporthalle und einen Sportplatz. Mit seinen kulturellen Angeboten, wie dem Theater, und Bildungseinrichtungen nimmt der Stadtteil auch eine überörtliche Bedeutung ein. Zudem erfolgt eine stetige Weiterentwicklung der Versorgungsinfrastruktur. So wird das Betreuungsangebot durch den Neubau eines Horts und Kindergartens ergänzt.



Abbildung 10: Fotodokumentation zur Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit (eigene Darstellung)

3 SANIERUNGSZIELE

Die Ziele der Rahmenplanung gehen auf das zur VU zugehörige Durchführungskonzept zurück. Dieses dient als Handlungsrahmen zur Gebietsentwicklung.

Dem Durchführungskonzept liegen eine vorherige Bestandserhebung, die Auswertung vorhandener Grundlagen, die Ergebnisse von Beteiligungen relevanter Akteure und Akteurinnen sowie eine anschließende Analyse zugrunde. Herausgestellt wurden sechs Handlungsfelder, für die jeweils Entwicklungsziele formuliert wurden.[16] Diese stellen die Grundlage für die herausgearbeiteten Sanierungsziele zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Rahmen des Sanierungsgebietes dar.

Tabelle 1: Zielsystem (Quelle: eigene Darstellung)

Handlungsfeld	Sanierungsziele
Siedlungsentwicklung und Baukultur	Bedarfsgerechte Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort durch Erhalt und Ausbau bezahlbarer und attraktiver Wohnangebote
	Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen
	Sicherung prägender Baukultur und Erlebbarmachen von Stadtgeschichte
	gestalterische Qualifizierung von Stadtteileingängen
	Entwicklung einer neuen Mitte als Treffpunkt und Identifikationsort für den gesamten Stadtteil
Öffentliche Räume	Entwicklung vielfältiger öffentlicher Räume, Erhalt und Qualifizierung der Freiraumqualitäten einschließlich des Ausbaus als Orte der Begegnung, des Aufenthalts und der wohnungsnahen Freizeitgestaltung
	Verknüpfungen zum umgebenden Naturraum
Stadtverträgliche Mobilität	Verkehrssicherer und barrierefreier Ausbau der Straßen und Wege
	Schaffung eines bedarfsgerechten Fuß- und Radverkehrsnetzes
	Schaffung von Rahmenbedingungen zur verstärkten Nutzung des ÖPNV
	Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität
Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit	Sicherung von Bildungs- und Betreuungsangeboten
	Stärkung des sozialen Austausches und Zusammenhalts durch Angebote und Räume für Begegnung und Kultur
	Qualifizierung als moderner Wirtschaftsstandort
Identifikation und partnerschaftliche Zusammenarbeit	Förderung der identitätsstiftenden Qualitäten der Nachbarschaft im Stadtteil sowie von Eigeninitiativen
Klima- und Umweltschutz	Klimaschutzgerechte und energetische Stadtsanierung sowie Klimafolgenanpassung unter Berücksichtigung der Prinzipien der Schwammstadt
	Weitmögliche Nutzung von Potenzialen der Dachbegrünung und Ausstattung von Dächern mit PV-Anlagen bei Neu- und Umbauten

Aufbauend auf diesen Sanierungszielen wurde im nächsten Schritt ein Konzept für den Rahmenplan entwickelt, welches die Ziele aus der VU konkretisiert und städtebaulich verortet. Es ist das grundsätzliche Ziel der Sanierungsmaßnahme, das Stadtbild von Strelitz-Alt an der wichtigen Nahtstelle zwischen der Innenstadt und dem südlichen Ortsausgang erheblich aufzuwerten.

[16] Vgl. ebd., S. 58-59.

4 RAHMENPLAN

Die wesentliche Funktion des Rahmenplanes ist es, für Gebiete mit städtebaulichen Veränderungstendenzen und Handlungsbedarf Entwicklungsrichtlinien bzw. Entwicklungsziele zu definieren, die als Entscheidungsgrundlage der Stadtverwaltung für alle im Gebiet anstehenden Planungs- und Baumaßnahmen dienen und Fehlentwicklungen verhindern sollen. Außerdem zeigt die Rahmenplanung auf Grundlage des herausgearbeiteten Handlungsbedarfs auf, welche Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig umzusetzen sind und wo die künftigen räumlichen Handlungsschwerpunkte liegen.

4.1 Räumliches Leitbild

Der städtebauliche Rahmenplan dient als informelles Planungsinstrument zur Identifizierung von Entwicklungspotenzialen in Strelitz-Alt. Diese sollen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung sowie Aufwertung des Gebietes aufzeigen.

Als Fokus im Norden des Untersuchungsgebiet konnte der Gewerbepark „Großer Spiegelberg“ herausgestellt werden. Der brachliegende Gewerbestandort bietet durch seine Lage außerhalb der Siedlungsschwerpunkte und seine Weitläufigkeit Potenzial für eine zukunfts- und klimagerechte Weiterentwicklung als Gewerbestandort.

Ein Großteil der Potenziale bündelt sich in und um die Ortsmitte, dem Fokusraum neue Mitte Strelitz-Alt. Hier können Aufwertungs- und Neuordnungspotenziale festgestellt werden. Dies betrifft insbesondere Garagenanlagen im Bereich der Bohlenstraße, Bachstraße, Neubrandenburger Straße und der Bahnhofstraße. Möglichkeiten zur Weiterentwicklung wäre ein Rückbau mit anschließender Nachverdichtung. Weitere bauliche Entwicklungen stellen die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden dar. Basierend auf festgelegten Kriterien unterschiedlicher Bedarfsgrade erfolgte eine Bewertung des Zustands der Gebäude vor Ort. Infolgedessen wurden insbesondere ortsbildprägende Gebäude, wie die ehemalige JVA, die St.-Georgs-Kirche sowie das ehemalige Bahnhofsgebäude als Gebäude mit prioritärem Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf identifiziert. Weitere betroffene Objekte befinden sich in der Wesenberger Straße, Wilhelm-Stolte-Straße oder Josef-Jakubowski-Straße. Zur Weiterentwicklung im Sinne der Innenentwicklung bieten bestehende Baulücken in der Straße Bauhof sowie in der Josef-Jakubowski-Straße Möglichkeiten.

Im Untersuchungsgebiet bestehen zahlreiche Freiflächenpotenziale. Diese beziehen sich auf die brachliegenden sowie ungenutzten Freiräume und Grünflächen. Eine Aufwertung der Flächen würde dabei nicht nur eine klimaanpassende Wirkung haben, sondern auch neue und generationsübergreifende Begegnungsorte im Stadtteil schaffen. Zusätzlich bieten derzeit bzw. in absehbarer Zeit leerstehende Gebäude, wie das Bahnhofsgebäude oder das Gebäude der Feuerwehr Potenzial zur Schaffung von Begegnungsräumen.

Insgesamt soll durch die ganzheitliche Betrachtung des Untersuchungsgebietes und Herausstellen seiner Potenziale erste Impulse für eine nachhaltige, sozialgerechte und klimasensible Entwicklung gesetzt werden. Das räumliche Leitbild schafft damit eine informelle Grundlage für nachfolgende Planungen und eröffnet einen langfristigen Entwicklungspfad.

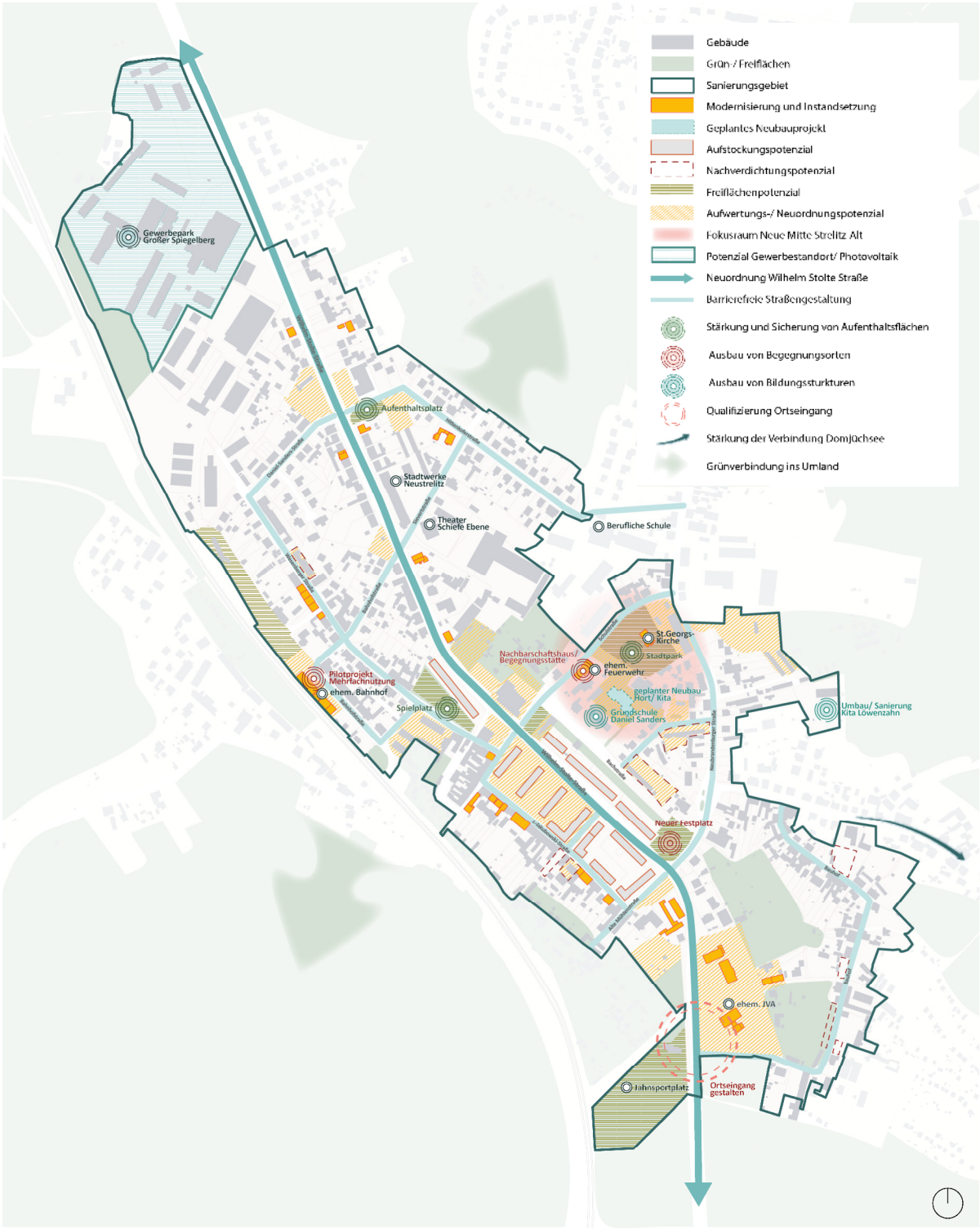


Abbildung 11: Räumliches Leitbild (eigene Darstellung)

4.2 Klima-, Grün- und Freiflächenplan

Der Klima-, Grün- und Freiflächenplan dient der vertiefenden Darstellung von Potenzialen der Grün- und Freiflächen zur klimagerechten und naturnahen Weiterentwicklung von Strelitz-Alt.

Die Förderung von Grün im Straßenraum, die Entsiegelung von Flächen an geeigneten Stellen sowie die Förderung von Biodiversität durch die Qualifizierung von Grünflächen sind als Kernaspekte des Grün- und Freiflächenplans zu nennen. Ein weiterer zentraler Handlungsschwerpunkt bildet die Förderung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von öffentlichen Grünflächen.

Als große Möglichkeit zur klimagerechten Weiterentwicklung wurde der Gewerbepark Großer Spiegelberg identifiziert. Die stark versiegelten Flächen des Gewerbeparks bietet Möglichkeiten zur klimaanpassenden Entwicklung durch Teilentsiegelung, Aufstellung eines Regenwassermanagementkonzeptes sowie die Flächennutzung für Photovoltaikanlagen. Im Ortskern zeigen vor allem öffentliche und Wohngebäude Potenzial für klimaanpassende Entwicklung durch Dachbegrünung, Regenwassermanagement und die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen. Hierbei ist nicht nur die Umsetzung beim Neubau, wie beispielsweise dem geplanten Hort in der Bachstraße, sondern auch bei bestehenden Gebäuden, um ein gesamtheitliches Konzept zu ermöglichen.

Zentrale Entwicklungsschwerpunkte stellen die Grün- und Freiflächen im Stadtteil dar. Diese sollen sowohl klimatisch aufgewertet werden als auch hinsichtlich der Aufenthaltsqualität qualifiziert werden. Dazu zählen unter anderem der Stadtpark, die Freifläche an der Wilhelm-Stolte-Straße/Neubrandenburger Straße, welche Platz bietet für einen neuen Festplatz, die Freiflächen an der Wilhelm-Stolte-Straße/Hittenkoferstraße sowie Wilhelm-Stolte-Straße/Schulstraße, welche als öffentliche Aufenthaltsflächen weiterentwickelt werden sollen sowie die Freiflächen im südlichen Abschnitt der Wesenberger Straße, welche das Potential zur Entwicklung eines neuen Spielplatzes im Stadtteil bietet.

Diese Freiflächen, die als Begegnungsorte sowie der Naherholung dienen sollen, sollen durch eine fußgänger- und fahrradgerechte Wegeführung verbunden werden.

Strelitz-Alt befindet sich in einer bereits grünen, landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Diese Lage bietet Potenzial, die Verbindungen zur umgebenden Landschaft sowie zum nahegelegenen Domjüchsee zu stärken. Ziel ist es, die Erreichbarkeit des Naturraums zu verbessern und das Stadtgebiet stärker mit der angrenzenden Grünstruktur zu vernetzen.

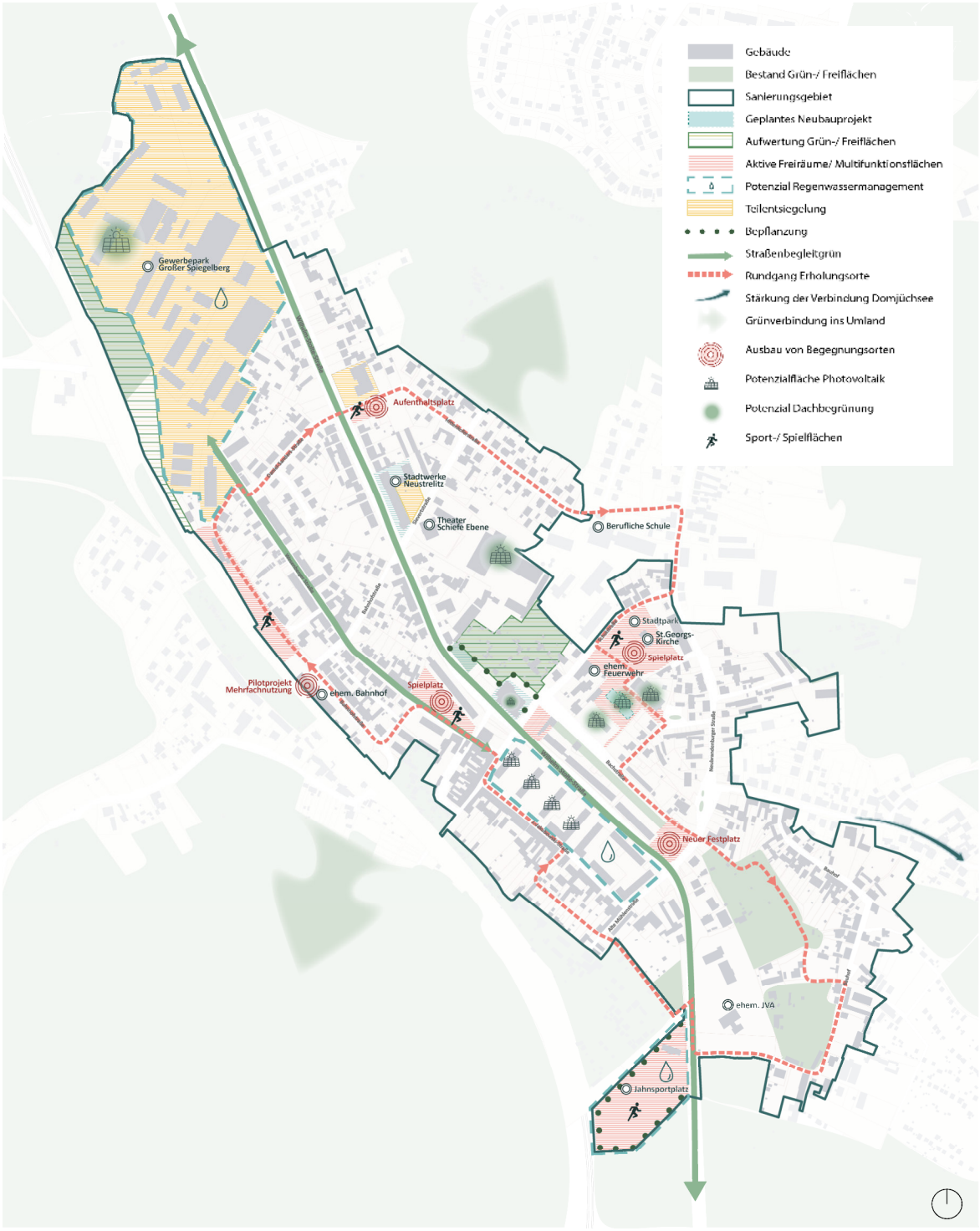


Abbildung 12: Klima-, Grün- und Freiflächenplan (eigene Darstellung)

4.3 Mobilitätsplan

Der Mobilitätsplan fokussiert sich auf verkehrs- sowie mobilitätsbezogene Potenziale im Sanierungsgebiet Strelitz-Alt. Ziel ist die Herstellung eines möglichst barrierearmen Verkehrsraums, der durch gestalterische/bauliche Maßnahmen eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmende im Verkehrsraum fördert.

Die Straßen im Sanierungsgebiet sollen barrierefrei gestaltet werden. Besonders priorisiert sind hierbei die Hittenkofer Straße sowie Wesenberger Straße, die starke Mängel in der Oberflächenbeschaffenheit aufweisen. Zudem wird ein Fokus auf die Wilhelm-Stolte-Straße gesetzt werden. Demnach soll eine Neuordnung der bisher überdimensionierten Hauptstraße erfolgen.

Die Entwicklung der Mobilität soll kontinuierlich unter Beachtung der Klimaanpassung stattfinden. Bereits bestehende Parkplätze sollen durch eine Begrünung aufgewertet und mit E-Ladestationen ausgestattet werden. Durch die Errichtung von Fahrradstellplätzen an potenziellen Begegnungsorten kann die klimafreundliche Fortbewegung gefördert werden. Um dies weiterhin zu gewährleisten, soll der straßenbegleitende Fahrradweg entlang der Wilhelm-Stolte-Straße aufgewertet und Lücken geschlossen werden. Dies soll nicht nur einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung leisten, sondern auch die Sicherheit für Verkehrsteilnehmende erhöhen. Potenziale für Fußwegeverbindungen bestehen zwischen den Begegnungsorten. Hier besteht die Möglichkeit, eine attraktive Verbindung zu schaffen, die sowohl aktive und häufig frequentierte Orte miteinander vernetzt als auch die Fußläufigkeit des Gebietes befördert.

Die Nahmobilität im Sanierungsgebiet wird durch die Aufwertung des Verkehrsknotenpunktes Alexanderplatz sichergestellt.



Abbildung 13: Mobilitätsplan (eigene Darstellung)

4.4 Räumlicher Handlungsschwerpunkt neue Mitte

Der Detailplan neue Mitte fokussiert sich auf die Entwicklung eines neuen Ortskerns, der zur Identifizierung mit dem Stadtteil beitragen und Raum zur Begegnung schaffen soll. Räumlich abgegrenzt wird die neue Mitte durch die Wilhelm-Stolte-Straße, Schulstraße sowie Bohlenstraße, die den Bereich umschließen. In diesem Gebiet befinden sich der Stadtpark, die Fläche der Grundschule sowie die Grünflächen der Bachstraße. Östlich ist das Gebiet durch die Freifläche an der Wilhelm-Stolte-Straße/Neubrandenburger Straße begrenzt, welche als neuer Festplatz und als öffentlicher Veranstaltungsort dienen soll. Die nordwestliche Grenze bildet die Schulstraße.

Der Fokus liegt auf der Entwicklung als aktiver Freiraumbereich und Begegnungsort. Dieses Ziel erfordert sowohl die Weiterentwicklung bestehender als auch die Schaffung neuer Strukturen. In diesem Zuge sollen im Gebäude der Feuerwehr, nach deren Umzug in den aktuell geplanten Neubau an der Carl-Meier-Straße, ein Nachbarschaftshaus als Begegnungsstätte entwickelt werden sowie bestehende Grünflächen und -anlagen aufgewertet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Der Stadtpark bildet hier einen besonderen Kernpunkt, der die Funktionen als grüner Erholungsort und aktiver Freiraumbereich verbinden soll. Neben der Pflege der Grünfläche, soll die Verlegung des Spielplatzes an der Schulstraße in den Stadtpark erfolgen. Im Rahmen dessen sollen Sportgeräte für Alt und Jung ergänzt werden. Zudem erfolgt der Neubau eines Kita- sowie Hortgebäudes sowie die Erneuerung der Außensportanlage der Grundschule Daniel Sanders. Damit ergibt sich das Potenzial als altersübergreifender Begegnungsort in der Ortsmitte.

Durch neue Wegeverbindungen sollen die verschiedenen Aufenthaltsräume und Begegnungsorte in der neuen Mitte für den Fuß- und Radverkehr verknüpft werden. Dabei sollen Wegeverbindungen durch den Stadtpark zum Nachbarschaftshaus führen, von wo aus ein Weg entlang des neuen Kita- und Hort-Gebäudes in Richtung Bachstraße und neuem Festplatz leitet.

Auch baulich bestehen in der neuen Mitte einige Qualifizierungspotentiale, v.a. von Flächen auf denen aktuell leerstehende und sanierungsbedürftige Wohn- und Garagengebäude vorzufinden sind. Entlang der Bachstraße und Bohlenstraße bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die eine Neuordnung und Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern ermöglichen. Auch für die Flächen der Gebäude an der Wilhelm-Stolte-Straße 34 sowie Neubrandenburger Straße 34-36 bietet sich eine Neuordnung und Nachverdichtung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an.

Aufwertung Sitzbereiche



Calisthenicsgeräte



Versickerungsfähige Spielplätze



Städtebauliche Rahmenplanung Strelitz-Alt
Detailplan Neue Mitte

Stand: 23.01.2026
o.M.
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz

Residenzstadt Neustrelitz erleben!

dieraumplaner

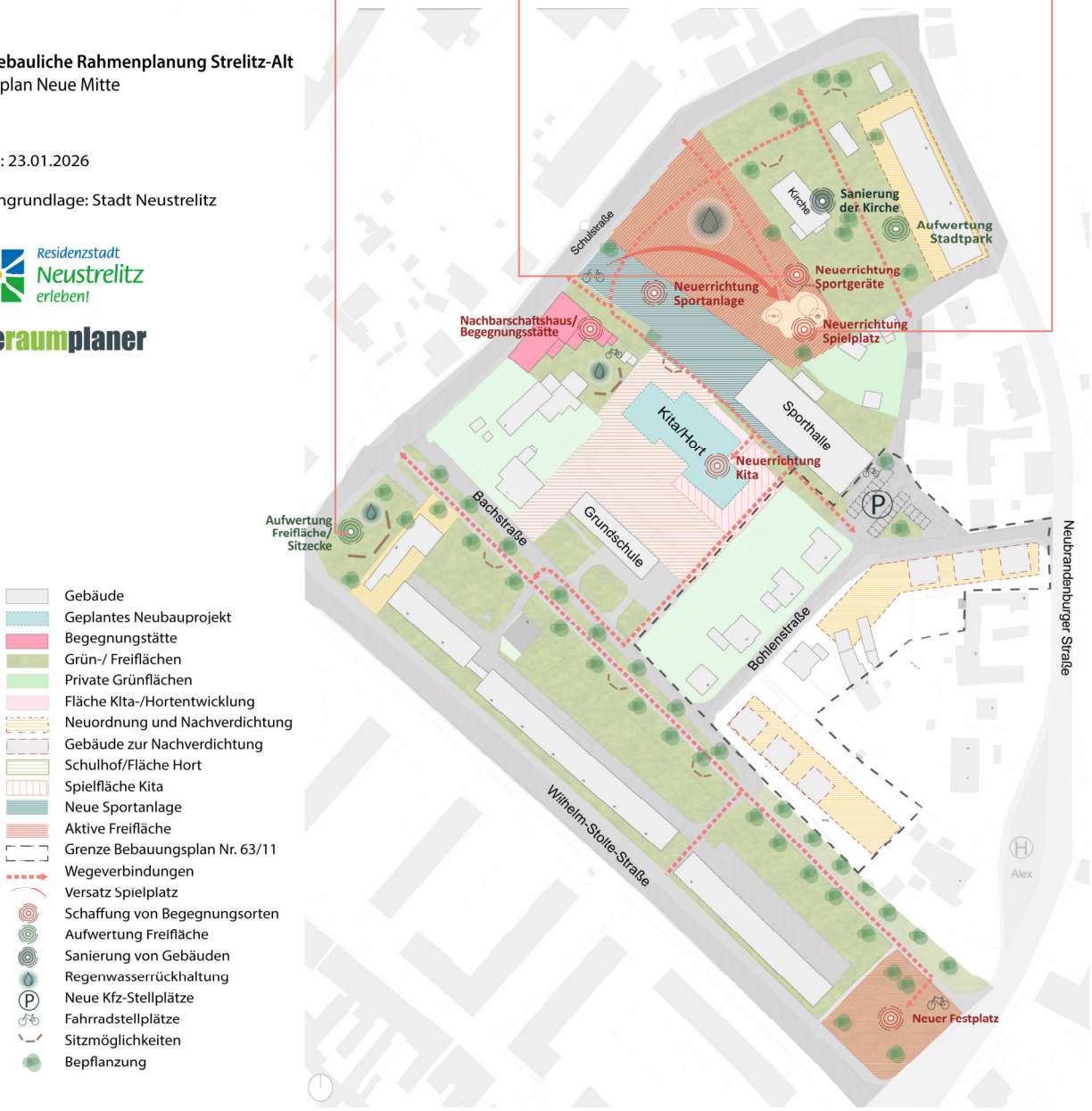


Abbildung 14: Detailplan neue Mitte (eigene Darstellung)

5 MAßNAHMEN

Als Entwicklungsperspektive der Durchführung werden 15 Jahre angenommen. Den Maßnahmen werden folgende Realisierungszeiträume zugeordnet:

- Kurzfristig: 3 bis 5 Jahre bis Fertigstellung
- Mittelfristig: Fertigstellung innerhalb von 10 Jahren
- Langfristig/Laufend: Fertigstellung innerhalb von 15 Jahren

5.1 Maßnahmen räumliches Leitbild

Maßnahme	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen
VERORTUNG	Gesamtes Sanierungsgebiet
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Langfristig/Laufend
HANDLUNGSFELDER	› Stadtgestalt und Baukultur
PROJEKTBESCHREIBUNG	Im Sanierungsgebiet weisen insbesondere ortsbildprägende Gebäude einen hohen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Anhand folgender Kriterien wurden Gebäude identifiziert, welche einen hohen Sanierungs- oder Instandsetzungsbedarf aufweisen: Fassade • Risse im Mauerwerk und Fugen • starke Feuchtigkeitsspuren, Salzausblühungen • abblätternder oder fehlender Putz • großflächige Putzschäden • stark verwitterter Anstrich Sockel • starke Feuchteschäden (Putzschäden) Fenster • einfachverglaste Fenster mit schlechter Dichtung • starken Schäden am Rahmen • unbehandelte und verwitterte Holzrahmen • beschädigte Fensterläden, Gesimse oder Zierelemente Dach • fehlenden, lose und beschädigte Dachziegel • durchhängendes Dach • starke Verwitterungsspuren Sonstiges • Regenrinnen • einsturzgefährdete Anbauten oder Nebengebäude Infolgedessen wurden insbesondere ortsbildprägende Gebäude, wie die ehemalige JVA, die St.-Georgs-Kirche sowie das ehemalige Bahnhofsgebäude als Gebäude mit prioritärem Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf identifiziert. Weitere Objekte mit hohem Handlungsbedarf

	sind unten dargestellt, deren Verortung kann dem Rahmenplan entnommen werden. Die Gebäude sind überwiegend im Privatbesitz. Grundlage der Bewertung der Gebäude sind die vom öffentlichen Straßenraum aus äußerlich sichtbaren Schäden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es weitere Gebäude gibt, die entsprechende Schäden an nicht sichtbaren Gebäudeteilen aufweisen. Stand der Bewertung ist September 2025. Ziel der Maßnahme ist es, die bestehende Bausubstanz dauerhaft zu erhalten und sie zugleich an heutige funktionale und energetische Anforderungen anzupassen. Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und städtebaulicher Aspekte soll durch die Sanierung eine nachhaltige Nutzung als Wohn- und Geschäftsstandort ermöglicht, das historische Ortsbild gestärkt und ein Beitrag zur Reduktion von CO_2-Emissionen geleistet werden.



Wilhelm-Stolte-Straße 1



Wilhelm-Stolte-Straße 3



Wilhelm-Stolte-Straße 74



Wilhelm-Stolte-Straße 82



Wilhelm-Stolte-Straße 98



Wilhelm-Stolte-Straße 103



Sievertstraße 4



Josef-Jakubowski Straße 4



Josef-Jakubowski-Straße 12



Josef-Jakubowski-Straße 14



Josef-Jakubowski-Straße 34/36



Josef-Jakubowski-Straße 42



Josef-Jakubowski-Straße 44



Josef-Jakubowski-Straße 46



Josef-Jakubowski-Straße 50 (Anbau)



Ehemaliges Bahnhofsgebäude



Ehemaliges Feuerwehrgebäude (Schulstraße 15)



St.-Georgs-Kirche



Wilhelm-Stolte-Straße 112



Wilhelm-Stolte-Straße 123



Wesenberger Straße 51



Wesenberger Straße 59-65

Abbildung 15: Impressionen zu Gebäuden mit Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf (eigene Aufnahmen, 2025)

Maßnahme	Entwicklung Nachbarschaftshaus/Begegnungsstätte im ehemaligen Gebäude der Feuerwehr
VERORTUNG	Schulstraße 15
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Kurzfristig: Nutzungskonzept/Machbarkeitsstudie Mittelfristig: Umsetzung
HANDLUNGSFELDER	› Stadtgestalt und Baukultur › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
PROJEKTBESCHREIBUNG	Im Herbst 2022 wurde der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Ortsfeuerwehr Strelitz-Alt an der Carl-Meier-Straße beschlossen. In naher Zukunft steht dem denkmalgeschützten Gebäude in der Schulstraße 15 somit ein Leerstand bevor. Aufgrund des Standorts des Gebäudes in der Mitte des Stadtteils und in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark, der Grundschule sowie der Berufsschule liegt das Gebäude in einem hoch frequentierten Bereich. Damit bietet der Standort das Potenzial als zentrale Begegnungsstätte der neuen Mitte von Strelitz-Alt gestaltet zu werden. Diese Maßnahme reagiert auf die fehlenden Begegnungsorte in Strelitz-Alt und bietet die Möglichkeit ein ortsbildprägendes Gebäude zu erhalten sowie zu beleben. Die Begegnungsstätte soll als Nachbarschaftshaus ausgestaltet sein und Raum sowie Angebote für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen bieten. In einem ersten Schritt soll ein Nutzungskonzept mitsamt Machbarkeitsstudie erstellt werden.



Abbildung 16: Ehemaliges Feuerwehrgebäude (eigene Aufnahme, 2025)

Maßnahme	Entwicklung Großer Spiegelberg
VERORTUNG	Großer Spiegelberg
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Kurzfristig: Beräumung, ggf. Zwischennutzung Langfristig: Gesamte Entwicklung des Geländes, insbesondere Altlastensanierung und Erschließung
HANDLUNGSFELDER	› Stadtgestalt und Baukultur › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREIBUNG	Der 8 ha große, brachliegende vormalige Gewerbepark Großer Spiegelberg liegt prominent am nordwestlichen Ortseingang von Strelitz-Alt. Damit prägt dieser städtebauliche Missstand unmittelbar den Eingangsbereich des Stadtteils. Aufgrund der Beschaffenheit der Fläche sind diverse Weiterentwicklungen möglich. Ziel der Maßnahmen ist eine nachhaltige Entwicklung des Areals als Gewerbestandort für zukunftsfähige Unternehmen. Aufgrund der hohen Kosten für eine geordnete Entwicklung und bekannte schwierige Eigentumsverhältnisse stellt die Entwicklung eine große Herausforderung dar. Gegebenenfalls käme vor diesen Hintergründen eine temporäre Nutzung einer Teilfläche als Solarpark Die Nutzung für PV-Anlagen ist mit dem aktuellen im Bebauungsplan Nr. 09/91 festgelegten Baurecht zulässig, was eine zeitnahe Umsetzung ermöglichen kann. Voraussetzung für die Maßnahme ist eine Räumung sowie Altlastensanierung des Geländes.




Abbildung 17: Brachliegendes Gelände Großer Spiegelberg (eigene Aufnahme, 2025)

Maßnahme	Neubau Außensportanlage der Grundschule
VERORTUNG	Schulstraße, Fläche zwischen Neubau Kita/Hort und Stadtpark
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Kurzfristig
HANDLUNGSFELDER	› Stadtgestalt und Baukultur › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
PROJEKTBESCHREIBUNG	Ergänzend zum Neubau eines Hort- und Kitagebäudes nördlich des bestehenden Grundschulgebäudes sollen auch neue Außensportflächen für die Grundschule und den Hort geplant werden. Dafür eignet sich die Fläche zwischen dem Stadtpark und dem neuen Hortgebäude, die Fläche beträgt ca. 1.700 m^2. Die Sportanlagen sollen auch für die Öffentlichkeit außerhalb der Schul- und Hortöffnungszeiten zugänglich sein. Nicht nur im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Freiflächen, sondern auch aufgrund der prädestinierten Lage als Verbindungsglied zwischen Stadtpark, Begegnungsstätte, Sporthalle und Hort/Schule ist dies geboten.



Abbildung 18: Standort für neue Außensportanlage (eigene Aufnahme, 2025)

Maßnahme	Neuordnung und Nachverdichtung
VERORTUNG	Gesamtes Sanierungsgebiet (s. Planwerk)
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Stadtgestalt und Baukultur › Öffentliche Räume
PROJEKTBESCHREIBUNG	Das Sanierungsgebiet birgt an mehreren Orten Potenzial zur baulichen Ergänzung insbesondere zur Schaffung von attraktivem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Zum einen befinden sich im Gebiet einige Baulücken, welche im Sinne einer Aufwertung des Stadtbildes geschlossen werden sollen. Diese eignen sich insbesondere für eine Bebauung mit Wohnraum. Teilweise handelt es sich um Gebiete, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen, teilweise besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB. Bei der Entwicklung ist darauf zu achten, bedarfsgerechten Wohnraum herzustellen, welcher die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt, barrierefreier sowie seniorengerechter Wohnraum sollen ebenso beachtet werden wie mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum. Folgende Gebiete wurden für eine Nachverdichtung identifiziert, die genaue Verortung sowie weitere Baulücken sind dem Rahmenplan zu entnehmen. › Gebiet an der Bachstraße › Gebiet des ehemaligen Parkplatzes Wilhelm-Sollte-Straße/ Stendlitzstraße › Nachverdichtung Gebiet südlich der Bohlenstraße



Gebiet an der Bachstraße



Gebiet des ehemaligen Parkplatzes Wilhelm-Sollte-Straße/ Stendlitzstraße

Abbildung 19: Impressionen Neuordnung und Nachverdichtung (eigene Aufnahmen, 2025)

Maßnahme	Sanierung Kita „Löwenzahn“
VERORTUNG	Fürstenberger Straße 13
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Kurz- mittelfristig
HANDLUNGSFELDER	› Stadtgestalt und Baukultur › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
PROJEKTBESCHREIBUNG	Mit der Errichtung eines neuen Kita- sowie eines Hortgebäudes in der Bachstraße 9 entfällt die Hortbetreuung in der Natur- und Umweltkita Löwenzahn. Infolgedessen erweitern sich ihre räumlichen Kapazitäten für die Aufnahme von Kindern im Krippen- sowie Kindergartenalter. In diesem Zuge sind eine Modernisierung, Sanierung sowie ein Umbau des Bestandsgebäudes notwendig, um diesen Anforderungen gerecht zu werden.



Abbildung 20: Kita Löwenzahn (eigene Aufnahme, 2025)

5.2 Maßnahmen Klima-, Grün- und Freiflächenplan

Maßnahme	Umsetzung von Photovoltaik-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden
VERORTUNG	Gesamtes Sanierungsgebiet
DURCHFÜHRUNGS-ZEIT-RAUM	Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Stadtgestalt und Baukultur › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREI-BUNG	Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf Dächern leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung, da sie vorhandene Flächen sinnvoll nutzen, CO_2-Emissionen reduzieren und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringern. Im Sanierungsgebiet „Strelitz-Alt“ sollen daher geeignete öffentliche Gebäude geprüft werden, um diese mit PV-Anlagen auszustatten. Dazu gehören folgende Gebäude: › Grundschule Daniel Sanders, Bachstraße 9 › Sporthalle, Bachstraße 3 › Kita Löwenzahn, Fürstenbergerstraße 13 Zusätzlich zu den öffentlichen Gebäuden bieten auch vereinzelte weitere Gebäude das Potenzial für die Installation von Photovoltaikanlagen. Insbesondere sind hier folgende Gebäude herauszustellen: › Neubau Kita/Hort, Bachstraße 9 › Supermarkt, Wilhelm-Stolte-Straße 70 › Wohngebäude zwischen der Wilhelm-Stolte-Straße, Josef-Jakubowski-Straße und Straße der Freundschaft Durch diese Maßnahme werden nicht nur die Energiekosten langfristig gesenkt, sondern auch die Vorbildrolle der öffentlichen Hand im Klimaschutz gestärkt und die Attraktivität des Quartiers im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung erhöht.

Maßnahme	Umsetzung von Dachbegrünung auf öffentlichen Gebäuden
VERORTUNG	Gesamtes Sanierungsgebiet
DURCHFÜHRUNGS-ZEIT-RAUM	Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Stadtgestalt und Baukultur › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREI-BUNG	Dachbegrünungen leisten einen wertvollen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel, indem sie Regenwasser zurückhalten, das Mikroklima verbessern und die Artenvielfalt in innerstädtischen Bereichen fördern. Zudem erhöhen sie die Lebensdauer der Dachflächen und tragen zur städtebaulichen Aufwertung bei. Im Sanierungsgebiet „Strelitz-Alt“ sollen daher geeignete öffentliche Gebäude mit Dachbegrünungen ausgestattet werden. Mögliche Gebäude wären u.a.: › Grundschule Daniel Sanders, Bachstraße 9 › Sporthalle, Bachstraße 3 › Kita Löwenzahn, Fürstenbergerstraße 13 Zusätzlich zu den öffentlichen Gebäuden bieten auch vereinzelte weitere Gebäude das Potenzial für Dachbegrünung. Insbesondere Neubauten sowohl öffentlicher als auch privater Hand sollten mit Dachbegrünung weitmöglich ausgestattet werden. Speziell sind hier folgende Gebäude herauszustellen: › Neubau Kita/ Hort, Bachstraße 9 › Supermarkt-Gebäude, Wilhelm-Stolte-Straße 70 › Wohngebäude zwischen der Wilhelm-Stolte-Straße und Josef-Jakubowski-Straße



Grundschule Daniel-Sanders



Sporthalle



Supermarkt

Abbildung 21: Impressionen Gebäude mit Potenzial für Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung (eigene Aufnahmen, 2025)

Maßnahme	Qualifizierung der Grünflächen
VERORTUNG	Grünflächen im Sanierungsgebiet
DURCHFÜHRUNGS-ZEIT-RAUM	Langfristig/Laufend
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREI-BUNG	In Strelitz-Alt mangelt es an attraktiven öffentlichen Frei- und Grünräumen, an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sowie an Begegnungsorten im öffentlichen Raum. Zudem sind im Sinne des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel insbesondere Maßnahmen zur Schaffung einer grünen Infrastruktur in Neustrelitz wichtig. Daher sollen die bestehenden Grünflächen in Strelitz-Alt sowohl unter Beachtung von Klimaschutzaspekten sowie im Sinne der Erhöhung der Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Dazu zählen insbesondere vier Grünflächen: **1. Stadtpark** Der unter Denkmalschutz stehende Stadtpark im Umfeld der St.-Georgs-Kirche mit einer Größe von 4.864 m² soll als neue Mitte von Strelitz-Alt qualifiziert, umgestaltet und die Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Der Stadtpark soll Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen berücksichtigen, u.a. einen neuen Spielplatz, Sportgeräte (z.B. Calisthenicsgeräte), Möblierung, Sitzmöglichkeiten sowie Orte der Erholung und Begegnung für Jung und Alt. Im Rahmen der ökologischen Aufwertung sollen Maßnahmen zur Versickerung, Beschattung sowie Bepflanzung umgesetzt werden. Grundsätzlich ist auf eine barrierefreie Ausgestaltung zu achten. Die St.-Georgs-Kirche und die Umnutzung des Feuerwehrgebäudes sind mitzudenken, beide können eine Belebung des Parkes unterstützen. Zur Gestaltung der Flächen des Stadtparks soll gegebenenfalls ein Städtebaulicher Wettbewerb mit Übergang zu den Flächen von Kita/Hort/Schule durchgeführt werden. **2. Freifläche an der Wilhelm-Stolte-Straße/Hittenkoferstraße** Die Freifläche an der Wilhelm-Stolte-Straße/Hittenkoferstraße mit einer Größe von 788 m² soll als öffentlicher Aufenthaltsplatz qualifiziert werden. Hierbei ist sowohl eine ökologische Aufwertung als auch eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität (z.B. durch Sitzgelegenheiten, Sportgeräte, Orte der Begegnung) sicherzustellen. Die Grünfläche bietet sowohl für die Anwohnenden als auch für Mitarbeitende der Stadtwerke Neustrelitz ein wichtiges Potential. **3. Freifläche an der Wilhelm-Stolte-Straße/Schulstraße** Die Freifläche an der Wilhelm-Stolte-Straße/Schulstraße (705 m²) direkt gegenüber des Lebensmitteldiscounters (Netto) gelegen, bietet durch die zentrale Lage eine gute Voraussetzung und dient zukünftig als wichtige Verbindung von der Wilhelm-Stolte-Straße zum neugestalteten Stadtpark und Begegnungsort im alten Feuerwehrgebäude sowie zur Grundschule Schule, Kita und Hort. Durch eine attraktive Durchwegung, verschiedene Sitzmöglichkeiten, Begrünung sowie eine

Gestaltung im Sinne der Klimaanpassung soll die Freifläche aufgewertet und die neue Mitte von Strelitz-Alt gestärkt werden.

4. Neuanlage des Festplatzes auf der Freifläche Wilhelm-Stolte-Straße/Neubrandenburger Straße

Durch den Neubau des Gebäudes für Kita und Hort auf der Freifläche zwischen der Grundschule und Sporthalle fällt die Fläche für den Festplatz weg. Die Grünanlage an der Wilhelm-Stolte-Straße/ Neubrandenburger Straße (ca. 1.600 m^2) soll wie bereits in früheren Jahren zukünftig als Festplatz fungieren. Neben dem jährlichen Stadtteilfest können auch andere kleinere Veranstaltungen dort Raum finden. Der Platz soll keine umfängliche Erneuerung/Umgestaltung erfahren, um möglichst flexibel genutzt werden zu können. Kleinere Maßnahmen, wie z.B. Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Wegeverbindung zur Bachstraße und Radabstellanlagen können die Nutzung als Veranstaltungsplatz positiv unterstützen.



Stadtpark



Freifläche Wilhelm-Stolte-Straße/Schulstraße



Freifläche Wilhelm-Stolte-Straße/Hittenkoferstraße



Neuanlage des Festplatzes auf der Freifläche Wilhelm-Stolte-Straße/Neubrandenburger Straße

Abbildung 22: Impressionen Grünflächen mit Aufwertungspotenzial (eigene Aufnahmen, 2025)

Maßnahme	**Entwicklung eines Regenwassermanagementkonzepts für die Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften/ -genossenschaften entlang der Wilhelm-Stolte-Straße**
VERORTUNG	Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften/ -genossenschaften entlang der Wilhelm-Stolte-Straße
DURCHFÜHRUNGS-ZEIT-RAUM	Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREI-BUNG	Im Sanierungsgebiet „Strelitz-Alt“ stellen die großflächigen Dachflächen sowie grünen Zwischenräume der Zeilenbauten der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften entlang der Wilhelm-Stolte-Straße ein bedeutendes Potenzial für ein nachhaltiges Regenwassermanagement dar. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines integrierten Konzepts, das sowohl ökologische als auch städtebauliche Effekte verbindet. Ein Regenwassermanagementkonzept umfasst die ganzheitliche Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Sammlung, Nutzung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Dazu gehören u.a. die Entlastung der Kanalisation, die Minderung von Überflutungsrisiken bei Starkregen, die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sowie Beiträge zur Kühlung und Begrünung des Quartiers. Geprüft werden sollen verschiedene Ansätze wie dezentrale Regenwasserversickerung, der Einsatz von Zisternen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Kombination mit Photovoltaik-Anlagen. Damit können Überflutungsrisiken reduziert, die Aufenthaltsqualität im Quartier gesteigert und zugleich Beiträge zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung geleistet werden. Die Wohnungsunternehmen nehmen dabei eine Schlüsselrolle ein und sollen eng in die Planung und Umsetzung eingebunden werden.

Maßnahme	Stärkung der Wegeverbindung Domjüchsee/Stärkung der Grünverbindung ins Umland
VERORTUNG	Ränder des Sanierungsgebiets
DURCHFÜHRUNGS-ZEIT-RAUM	Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Stadtverträgliche Mobilität › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREI-BUNG	Die Anbindung von Strelitz-Alt an die umgebende Landschaft und insbesondere an den Domjüchsee ist bislang nur eingeschränkt erlebbar. Um die Aufenthaltsqualität für Anwohnende wie auch Besucherinnen und Besucher zu erhöhen und die Erreichbarkeit von Natur- und Erholungsräumen zu verbessern, soll die Wegeverbindung zwischen Strelitz-Alt und dem Domjüchsee gestärkt und weiterentwickelt werden. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven, sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegverbindung, die zugleich als grüne Achse eine ökologische Funktion erfüllt. Durch gezielte Maßnahmen wie Wegeausbau, Beschilderung, Begrünung und die Anlage von Trittsteinbiotopen, die als kleine Vernetzungsflächen für Pflanzen und Tiere zwischen größeren Naturbereichen dienen, soll eine nachhaltige Verbindung zwischen dem Quartier und dem Umland entstehen. Damit wird die Naherholung gestärkt, die ökologische Vernetzung gefördert und ein wichtiger Beitrag zur klimafreundlichen Mobilität geleistet.

Maßnahme	Qualifizierung der Freiflächen nördlich des Bahnhofs entlang der Bahnschienen
VERORTUNG	Freifläche nördlich Bahnhofstraße 19-21
DURCHFÜHRUNGS-ZEIT-RAUM	Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREI-BUNG	Das leerstehende ehemalige Bahnhofsgebäude soll im Rahmen eines Pilotprojektes umgenutzt werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die nördlich angrenzenden Freiflächen entlang der Bahnschienen als Multifunktionsflächen entwickelt werden. Ziel ist es, diese bislang ungenutzten Flächen aufzuwerten und für verschiedene Nutzergruppen zugänglich zu machen. Denkbar ist die Qualifizierung als Aufenthaltsbereiche mit Spiel- und Sportangeboten, insbesondere für Jugendliche, sowie die Schaffung von Begegnungsräumen für alle Generationen. Ergänzend soll die Wegeverbindung ausgebaut und die Flächen durch Begrünungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sowie Klimaanpassung könnten das Anlegen einer Streuobstwiese, eines generationsübergreifendes Gemeinschaftsgartens oder einer Insekten- und Wildblumenwiese sein. Dadurch entstehen attraktive Außenräume, die das Bahnhofsgebäude sinnvoll einbinden und zugleich die Quartiersentwicklung unterstützen.



Abbildung 23: Freiflächen an den Bahnschienen (eigene Aufnahme, 2025)

Maßnahme	Qualifizierung des Jahnsportplatzes
VERORTUNG	Jahnsportplatz an der Wilhelm-Stolte-Straße
DURCHFÜHRUNGS-ZEIT-RAUM	Mittel- bis Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREIB-UNG	Am südlichen Ortseingang von Strelitz-Alt an der Wilhelm-Stolte-Straße befindet sich der Naturrasenplatz Jahnsportplatz mit zwei Fußballgroßfeldern, Fahrradabstellanlagen, Sitzbänken und einem Gebäude mit Umkleidekabinen. Im Rahmen einer Qualifizierung des Sportplatzes sollen verschiedene Maßnahmen geprüft und umgesetzt werden, um die Nutzbarkeit, Sicherheit und Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Dazu zählen unter anderem die Installation einer insektenfreundlichen Flutlichtanlage, die die Nutzung auch in den Abendstunden ermöglicht, ohne die Tierwelt unnötig zu stören sowie der Einbau einer automatischen Bewässerungsanlage zur Pflege des Rasens. Darüber hinaus bietet sich eine Randbegrünung an, die ökologische Funktionen erfüllt und die Sportflächen beschattet.



Abbildung 24: Jahnsportplatz (eigene Aufnahmen, 2025)

Maßnahme	Entwicklung eines Spielplatzes auf der Freifläche im südlichen Abschnitt der Wesenberger Straße
VERORTUNG	Freifläche im südlichen Abschnitt der Wesenberger Straße
DURCHFÜHRUNGS-ZEIT-RAUM	Mittelfristig
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREI-BUNG	Im Stadtteil Strelitz-Alt ist die Anzahl der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten bislang gering, sodass insbesondere Kinder und Familien nur eingeschränkte Angebote zur aktiven Freizeitgestaltung vorfinden. Im südlichen Abschnitt der Wesenberger Straße befindet sich eine bislang ungenutzte Freifläche, die Potenzial für die Einrichtung eines neuen Spielplatzes bietet. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung eines generationsübergreifenden Spiel- und Freizeitangebots, das sowohl Bewegungs- und Spielmöglichkeiten für Kinder als auch Rückzugs- und Begegnungsbereiche für Jugendliche, Erwachsene und ältere Menschen bietet. Bei der Planung sollten ökologische und gestalterische Aspekte berücksichtigt werden, darunter die Integration von naturnahen Spielangeboten, Beschattung sowie wasserdurchlässigen Oberflächen. Die Zugänglichkeit für alle Nutzer und Nutzerinnen, einschließlich Menschen mit eingeschränkter Mobilität sollte sichergestellt werden. Durch die Entwicklung des Spielplatzes wird die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht, Begegnungs-, Spiel- und Freizeiträume geschaffen sowie die soziale Infrastruktur gestärkt. Bei der Planung der Fläche sollten Kinder und Jugendlichen beteiligt werden.



Abbildung 25: Freifläche in der Wesenberger Straße (eigene Aufnahme, 2025)

5.3 Maßnahmen Mobilitätsplan

Maßnahme	**Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Begegnungs- und Erholungsorten**
VERORTUNG	Gesamtes Sanierungsgebiet
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Langfristig/Laufend
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Stadtverträgliche Mobilität
PROJEKTBESCHREIBUNG	Im Untersuchungsbereich bestehen eine hohe Anzahl an straßenbegleitenden Gehwegen. Der einzige straßenbegleitende Radweg im Sanierungsgebiet führt entlang der Wilhelm-Stolte-Straße. Ein Hauptteil dieser Wege sind durch umfassende Mängel geprägt, die ihre Benutzung, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, erschweren. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung weist der Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen daher einen zentralen Handlungsbedarf auf. Die Maßnahme trägt dazu bei, die aktive Mobilität im Quartier zu fördern, das Wegenetz sicherer und attraktiver zu gestalten und die Erreichbarkeit sozialer, kultureller und naturnaher Angebote zu verbessern. Durch die gezielte Verknüpfung und Aufwertung bestehender Wege soll ein durchgängiges und barrierearmes Wegenetz entstehen, das nicht nur funktionale Aspekte berücksichtigt, sondern auch ökologisches und gestalterisches Potenzial aufnimmt. Die vorgeschlagene Routenführung verbindet bestehende sowie neu entstehende Begegnungs- und Erholungsorte. Zusätzlich zu einer Beschilderung des Rundweges, ist eine Informationsmöglichkeit an historisch interessanten Orten denkbar und könnte den Weg zusätzlich aufwerten.

Maßnahme	Neuordnung der Wilhelm-Stolte-Straße inkl. südlicher Ortseingang
VERORTUNG	Wilhelm-Stolte-Straße
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Mittel- bis Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Stadtverträgliche Mobilität
PROJEKTBESCHREIBUNG	Die Wilhelm-Stolte-Straße stellt die Hauptverkehrsachse im Sanierungsgebiet dar. Sie führt vom nordwestlichen Eingangsbereich bis zum südlichen Ortseingang von Neustrelitz. Damit bildet die Straße einen zentralen, ortsbildprägenden Teil von Strelitz-Alt Momentan dominiert der motorisierte Verkehr, der Rad- und Fußgängerverkehr sowie die Aufenthaltsqualität sind eingeschränkt. Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Aufgrund dieser repräsentativen Funktion ist eine Aufwertung der Straße notwendig. Ein Augenmerk soll dabei auf den südlichen Ortseingang gelegt werden, welcher repräsentativer gestaltet werden soll. Erforderlich ist ein Verkehrsentwicklungskonzept, welches alle Verkehrsteilnehmenden berücksichtigt und abgestimmte Lösungen hervorbringt. Das Verkehrsentwicklungskonzept soll unter Beteiligung der Öffentlichkeit und aller fachlich zuständigen Behörden in einem Dialogverfahren erarbeitet werden.





Abbildung 26: Wilhelm-Stolte-Straße (eigene Aufnahme, 2025)

Maßnahme	Sanierung der Straßen
VERORTUNG	Gesamtes Sanierungsgebiet
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Langfristig/Laufend
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Stadtverträgliche Mobilität
PROJEKTBESCHREIBUNG	Die Straßen im Sanierungsgebiet weisen zu einem Großteil erhebliche Straßenschäden auf, die sich u.a. als Unebenheiten, Absackungen sowie wechselnden Untergründen äußert. Ebenso sind Maßnahmen zur Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr, wie insbesondere im Gang zwischen der Wilhelm-Stolte-Straße 16 und 18, umzusetzen. Eine ganzheitliche Sanierung der Straßen trägt sowohl positiv zur funktionalen Beschaffenheit als auch zur barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raums bei. Die Straßen werden folgendermaßen priorisiert: Kurzfristig › Sievertstraße › Bohlenstraße (östlicher Teil) einschließlich Vorplatz Sporthalle › Hittenkoferstraße › Wesenberger Straße, 1. Bauabschnitt Daniel-Sanders-Straße bis Bahnhofstraße › Bauhof Mittelfristig › Wilhelm-Stolte-Straße › Bahnhofstraße › Daniel-Sanders-Straße › Wesenberger Straße, 2. Bauabschnitt (Bahnhofstraße bis Stendlitzstraße) › Schulstraße Langfristig › Straße der Freundschaft › Alte Mühlenstraße › Erschließung Kita Löwenzahn › Josef-Jakubowski-Straße (südlicher Abschnitt)



Wesenberger Straße



Hittenkoferstraße



Bauhof

Abbildung 27: Straßen mit hohem Sanierungsbedarf (eigene Darstellung, 2025)

Maßnahme	Aufwertung der bestehenden Parkplätze
VERORTUNG	Gesamtes Sanierungsgebiet
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	Langfristig
HANDLUNGSFELDER	› Öffentliche Räume › Stadtverträgliche Mobilität › Klima- und Umweltschutz
PROJEKTBESCHREIBUNG	Das Untersuchungsgebiet in Strelitz-Alt bietet eine Reihe an Parkplatzflächen. Diese sind speziell im Umfeld infrastruktureller Einrichtungen vorzufinden und dementsprechend stark genutzt. Parkplätze stellen zumeist stark versiegelte und monofunktionale Flächen dar. Aufwertende Maßnahmen bieten die Möglichkeit ihre zumeist großflächige Raumeinnahme intelligent auch außerhalb ihrer zeitgebundenen Nutzung zu gestalten. Die Maßnahme umfasst die Entsiegelung von Teilflächen, vor allem durch Begrünung sowie die Integration wasserdurchlässiger Beläge. Dadurch kann Regenwasser versickern sowie Hitzeinseln reduziert werden. Insbesondere bei den an der Wilhelm-Stolte-Straße gelegenen Parkplätzen kann eine aufwertende Gestaltung zur Aufwertung des Gesamtbildes beitragen.



Parkplatz Wilhelm-Stolte-Straße/Hittenkofer Straße



Parkplatz Wilhelm-Stolte-Straße/Stendlitzstraße

Abbildung 28: Parkplätze an der Wilhelm-Stolte-Straße (eigene Aufnahmen, 2025)

5.4 Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

Tabelle 2: Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

lfd. Nr.	Einzelmaßnahmen	Kostenschätzung	davon Finanzhilfen Bund und Land (Städtebau-fördermittel)	kommunaler Eigen-anteil	andere Finanzie-rungen	Realisierungszeit-raum
		EUR	EUR	EUR	EUR	
1	Sievertstraße - Erschließungsmaßnahme *	537.000	358.000	179.000	0	2026
2	Bohlenstraße - Erschließungsmaßnahme *	354.000	236.000	118.000	0	2027/28
3	Hittenkoferstraße - Erschließungsmaßnahme **	1.353.000	902.000	451.000	0	2027/28
4	Spielplatz Stadtpark (1. BA Stadtpark) **	171.000	114.000	57.000	0	2027
5	Wilhelm-Stolte-Straße 1 (Haus 2) - Kleinteilige Maß-nahme **	99.000	66.000	33.000	0	2026/27
6	Wilhelm-Stolte-Straße 103- Kleinteilige Maßnahme **	99.000	66.000	33.000	0	2027
7	Neuanlage Festplatz	120.000	80.000	40.000	0	2027
8	Außensportanlage Grundschule Daniel Sanders	900.000	0	225.000	675.000	2028
9	Sanierung Kita "Löwenzahn"	1.500.000	1.000.000	500.000	0	2028/29
10	Wesenberger Straße, 1. BA (Bahnhofstraße - Daniel-Sanders-Straße) - Erschließungsmaßnahme	1.130.000	236.000	894.000	0	2029
11	Nachbarschaftshaus/ Begegnungsstätte	2.511.000	1.674.000	837.000	0	2029/30
12	Beräumung Großer Spiegelberg (1. BA)	990.000	660.000	330.000	0	2029
13	Bauhof - Erschließungsmaßnahme	1.407.000	938.000	469.000	0	2030/31
14	Qualifizierung Stadtpark, 2. BA	522.000	348.000	174.000	0	zw. 2030 - 2035
15	Wilhelm-Stolte-Straße - Erschließungsmaßnahme	2.145.000	1.430.000	715.000	0	zw. 2030 - 2035
16	Bahnhofstraße - Erschließungsmaßnahme	1.170.000	780.000	390.000	0	zw. 2030 - 2035
17	Daniel-Sanders-Straße - Erschließungsmaßnahme	549.000	366.000	183.000	0	zw. 2030 - 2035
18	Qualifizierung Jahnsportpark	300.000	200.000	100.000	0	zw. 2030 - 2035
19	Neuanlage Spielplatz Wesenberger Straße	300.000	200.000	100.000	0	zw. 2030 - 2035

lfd. Nr.	Einzelmaßnahmen	Kostenschätzung	davon Finanzhilfen Bund und Land (Städtebau-fördermittel)	kommunaler Eigen-anteil	Andere Finanzie-rungen	Realisierungszeit-raum
20	Wesenberger Straße, 2. BA (Bahnhofstraße - Stend-litzstraße) - Erschließungsmaßnahme	870.000	580.000	290.000	0	zw. 2030 - 2035
21	Schulstraße - Erschließungsmaßnahme	996.000	664.000	332.000	0	zw. 2030 - 2035
22	Aufwertung Freifläche Wilhelm-Stolte-Straße - Schul-straße	105.000	70.000	35.000	0	zw. 2030 - 2035
23	Aufwertung Grünfläche Wilhelm-Stolte-Straße - Hit-tenkoferstraße	132.000	88.000	44.000	0	ab 2036
24	Straße der Freundschaft - Erschließungsmaßnahme	360.000	240.000	120.000	0	ab 2036
25	Alte Mühlenstraße - Erschließungsmaßnahme	348.000	232.000	116.000	0	ab 2036
26	Erschließung Kita "Löwenzahn"	132.000	88.000	44.000	0	ab 2036
27	Entwicklung Großer Spiegelberg (2. BA, Altlastensanierung, Erschließung)	2.010.000	740.000	730.000	540.000	ab 3036
	Fortlaufende Maßnahmen					
	städtebauliche Planung (Rahmenplan, Freiraumkon-zept, Blockbereichsplan neue Mitte, sonstiges) *	120.000	80.000	40.000	0	langfristig / laufend
	Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit	99.000	66.000	33.000	0	langfristig / laufend
	Begleitung durch treuhänderischen Sanierungsträger	1.500.000	1.000.000	500.000	0	langfristig / laufend
	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anla-gen	5.025.000	2.850.000	1.425.000	750.000	langfristig / laufend
	Neuanlage/ Umgestaltung Spiel- und Freizeitflächen	1.014.000	676.000	338.000	0	langfristig / laufend
	Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit (z. B. separate Gehwege)	330.000	220.000	110.000	0	langfristig / laufend
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	300.000	200.000	100.000	0	langfristig / laufend
	Summe	**29.498.000**	**17.448.000**	**10.085.000**	**1.965.000**	

* Bewilligt im Programmjahr 2025
** Gegenstand des aktuellen Förderantrags (Programmjahr 2026)

6 FAZIT UND AUSBLICK

Mit der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans für Strelitz-Alt liegt nun ein zentrales Instrument zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils vor. Aufbauend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und unter Einbeziehung der örtlichen Akteure und Akteurinnen wurde ein integriertes Konzept entwickelt, das die bestehenden Defizite im Bereich der baulichen Struktur, der öffentlichen Räume, der Verkehrsinfrastruktur und der sozialen Infrastruktur aufzeigt und konkrete Maßnahmen zu deren Behebung formuliert. Damit wird eine tragfähige Grundlage geschaffen, um die städtebauliche Erneuerung im Sinne einer nachhaltigen und qualitätsvollen Entwicklung umzusetzen.

Die im Rahmenplan formulierten Leitziele und Maßnahmen verfolgen das Ziel, Strelitz-Alt langfristig als attraktiven, lebenswerten und identitätsstiftenden Stadtteil der Residenzstadt Neustrelitz weiterzuentwickeln. Besondere Bedeutung kommt dabei der Schaffung einer neuen Quartiersmitte sowie von Aufenthalts- und Begegnungsräumen, der Aufwertung der öffentlichen Räume, der Revitalisierung brachliegender Flächen sowie der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und Grünstrukturen zu. Durch diese gezielten Eingriffe sollen Funktionsverluste behoben, die Wohnqualität erhöht und neue Impulse für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung gesetzt werden.

Im nächsten Schritt erfolgt die Vorbereitung und Beantragung konkreter Fördermaßnahmen auf Basis des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts. Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen beginnt ein längerfristiger Prozess, der eine enge Abstimmung zwischen Stadt, Eigentümer und Eigentümerinnen, Bewohnerschaft und weiteren Beteiligten erfordert. Der Rahmenplan bildet hierfür die inhaltliche und räumliche Grundlage. Die aktive Mitwirkung und das Engagement der Einwohner und Einwohnerinnen von Strelitz-Alt im Prozess der Rahmenplanung haben verdeutlicht, dass großes Interesse an Möglichkeiten zur Teilhabe besteht. Dieses Interesse birgt ein wertvolles Potenzial für die zukünftige Entwicklung. Auch bei der Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebiets sollten weiterhin umfassende Beteiligungsangebote und eine offene Informationspolitik durchgeführt werden. Für das Erreichen der vereinbarten Ziele, ist es zudem wichtig, ein regelmäßiges Monitoring der Rahmenplanung durchzuführen, sodass die Planung bei Bedarf an aktuelle Rahmenbedingungen anpasst werden kann. Auf diese Weise kann Strelitz-Alt seine Potenziale voll entfalten und sich als lebendiger Stadtteil mit eigenständigem Charakter und hoher Lebensqualität weiterentwickeln.

7 LITERATURVERZEICHNIS

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (2022): Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz.

BIG Städtebau GmbH (2024): Vorbereitende Untersuchungen mit Durchführungskonzept.

Dr. Lademann & Partner (2023): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Residenzstadt Neustrelitz. Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts.

Residenzstadt Neustrelitz – Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung (2023): Fortschreibung Grünkonzept Teilbereich Strelitz-Alt.

Residenzstadt Neustrelitz (2024): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Fortschreibung 2024.

Stadt Neustrelitz (2003): Integriertes Stadtentwicklungskonzept.

Stadt Neustrelitz (2020): Fortschreibung Spielplatzkonzept.Stadt Falkensee (Hg.). (2025). *Stadt Falkensee*. Abgerufen am 14. 03 2025 von Zahlen-Daten-Fakten: https://www.falkensee.de/seite/457886/zahlen-fakten.html

Steinebach, G. (2012). Gesunde Kommune – Raumbedeutsamkeit von Sport und Bewegung. *vhw - Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung*, 299-302. Abgerufen am 14. 03 2025 von https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2012/FWS_6_2012/FWS_6_12_Steinebach.pdf

Techniker Krankenkasse. (2022). *Beweg dich, Deutschland.* Abgerufen am 14. 03 2025 von https://www.tk.de/resource/blob/2137718/e36e0c1b6bf74908d1c8e541eaa4a0c3/tk-studie-bewegungsstudie-2022-data.pdf

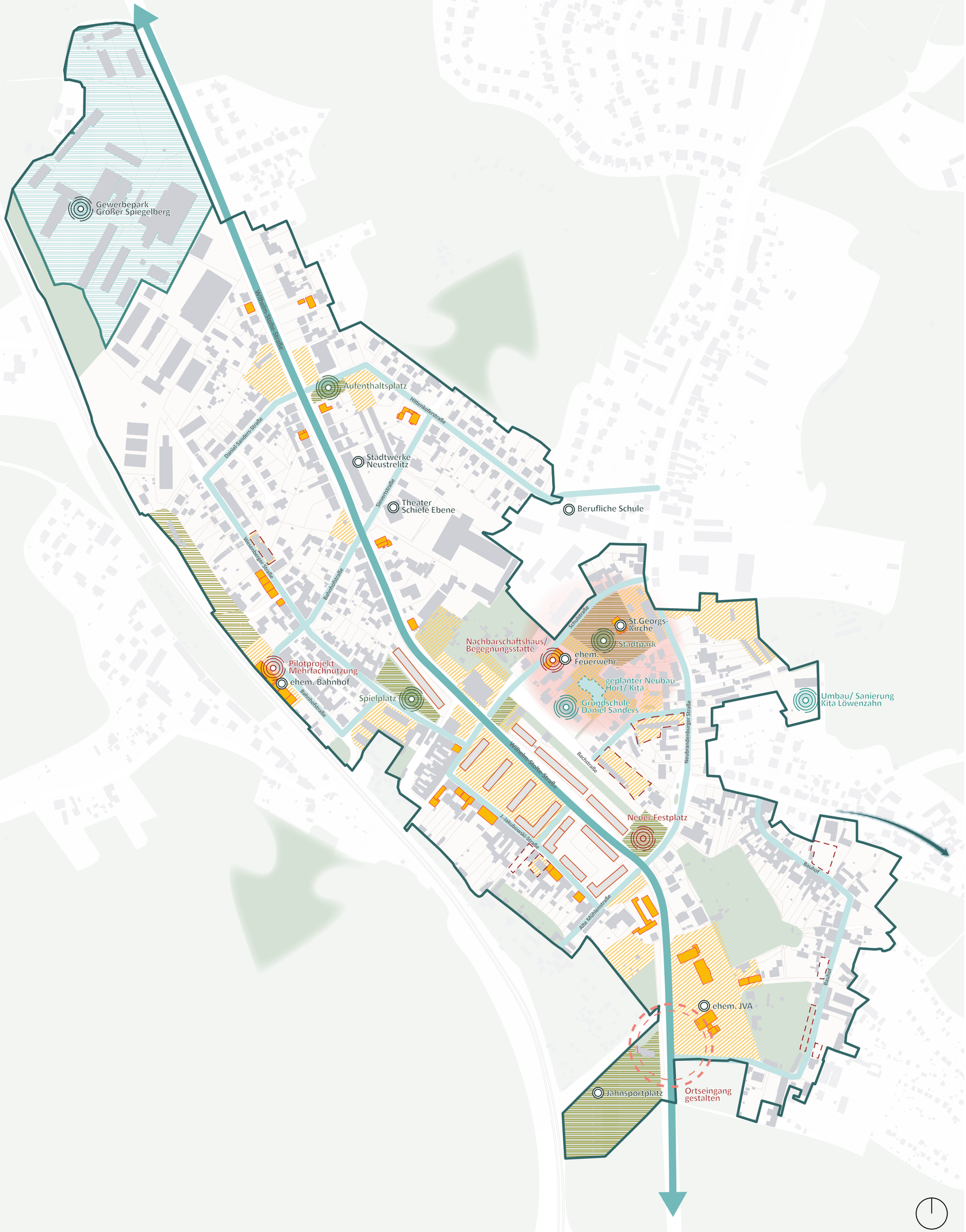
Städtebauliche Rahmenplanung Strelitz-Alt

Räumliches Leitbild

Stand: 23.01.2026
o.M.
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz

Residenzstadt Neustrelitz erleben!

dieraumplaner



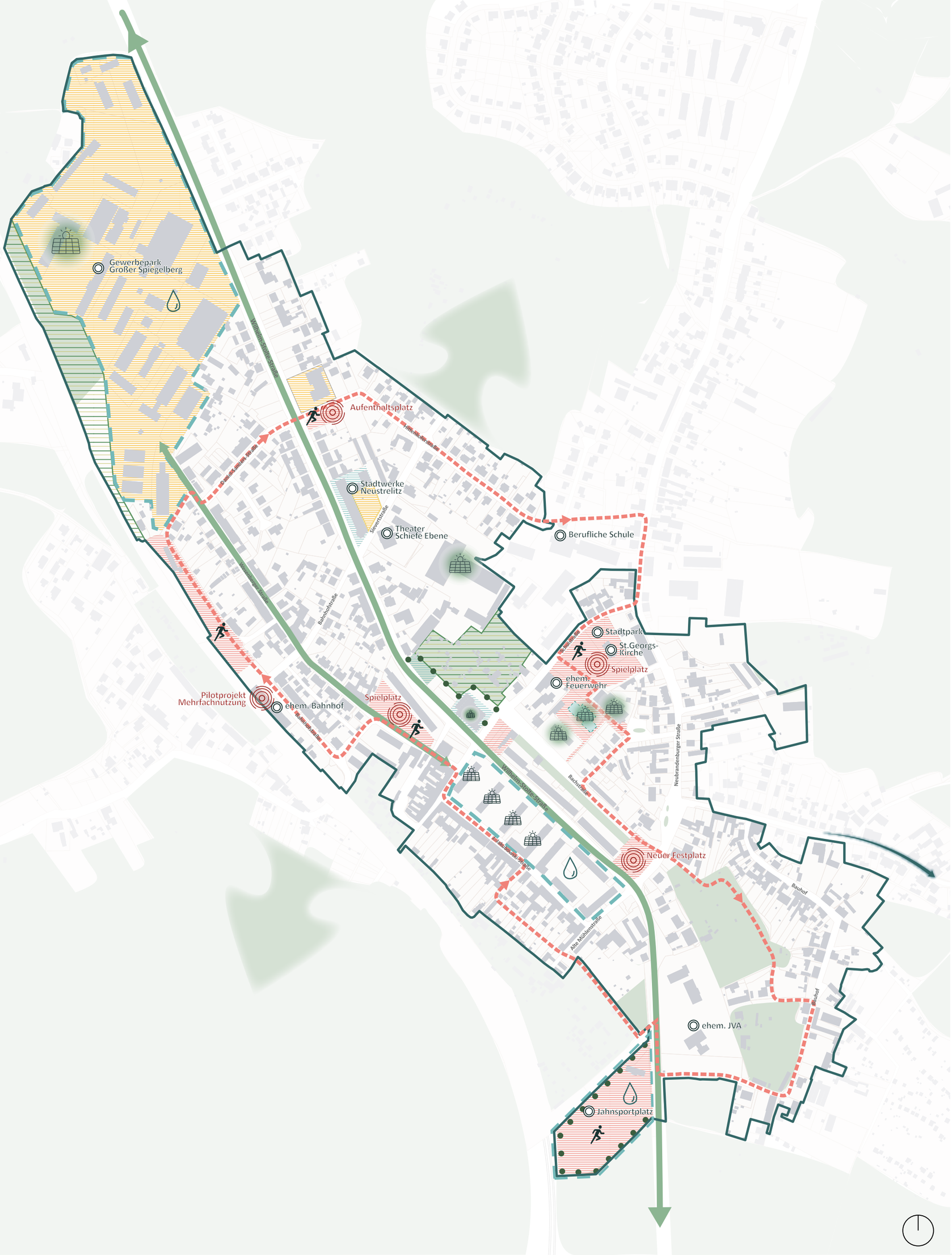
Städtebauliche Rahmenplanung Strelitz-Alt

Rahmenplan Klima-, Grün- und Freiflächen

Stand: 23.01.2026
o.M.
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz

Residenzstadt Neustrelitz erleben!

dieraumplaner



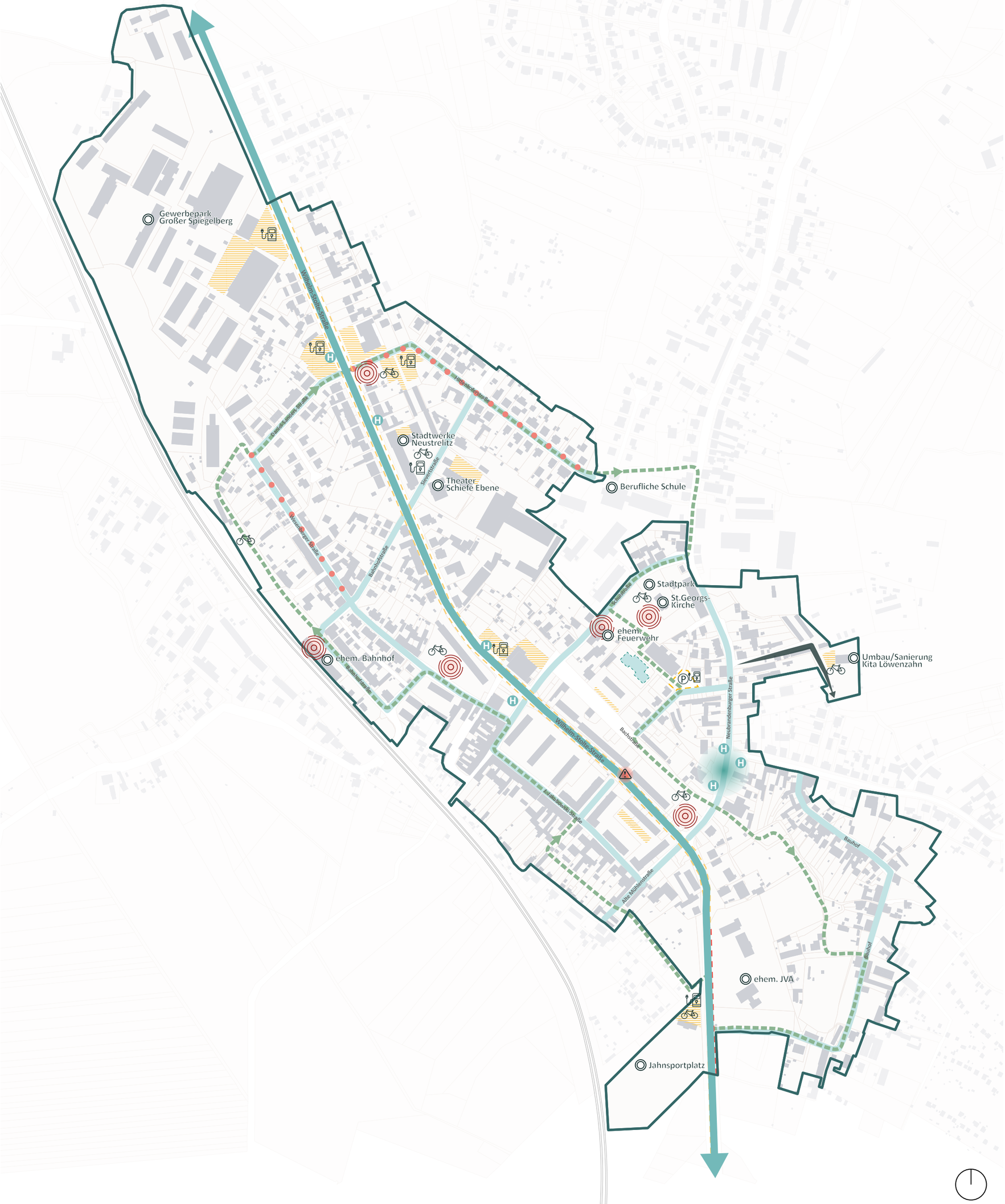
- Gebäude
- Bestand Grün-/ Freiflächen
- Sanierungsgebiet
- Geplantes Neubauprojekt
- Aufwertung Grün-/ Freiflächen
- Aktive Freiräume/ Multifunktionsflächen
- Potenzial Regenwassermanagement
- Teilentsiegelung
- Bepflanzung
- Straßenbegleitgrün
- Rundgang Erholungsorte
- Stärkung der Verbindung Domjüchsee
- Grünverbindung ins Umland
- Ausbau von Begegnungsorten
- Potenzialfläche Photovoltaik
- Potenzial Dachbegrünung
- Sport-/ Spielflächen

Städtebauliche Rahmenplanung Strelitz-Alt
Rahmenplan Mobilität

Stand: 27.10.2025
o.M.
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz

Residenzstadt Neustrelitz erleben!

dieraumplaner



Städtebauliche Rahmenplanung Strelitz-Alt
Detailplan Neue Mitte

Stand: 23.01.2026
o.M.
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz

Residenzstadt Neustrelitz erleben!

dieraumplaner

- Gebäude
- Geplantes Neubauprojekt
- Begegnungstätte
- Grün-/ Freiflächen
- Private Grünflächen
- Fläche KIta-/Hortentwicklung
- Neuordnung und Nachverdichtung
- Gebäude zur Nachverdichtung
- Schulhof/Fläche Hort
- Spielfläche Kita
- Neue Sportanlage
- Aktive Freifläche
- Grenze Bebauungsplan Nr. 63/11
- Wegeverbindungen
- Versatz Spielplatz
- Schaffung von Begegnungsorten
- Aufwertung Freifläche
- Sanierung von Gebäuden
- Regenwasserrückhaltung
- Neue Kfz-Stellplätze
- Fahrradstellplätze
- Sitzmöglichkeiten
- Bepflanzung

