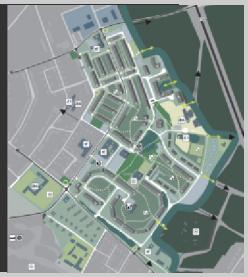
Stadt Neustrelitz

Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Stadtteilkonzept Kiefernheide 2005

planungsgruppe 4

Stadt Neustrelitz

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stadtteilkonzept Kiefernheide 2005

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

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

Dezember 2005

Gliederung

STADTTEILKONZEPT KIEFERNHEIDE

0	**EINLEITUNG**	**3**
1	**ANALYSE**	**7**
1.1	**Städtische Einbindung**	**7**
1.2	**Profil**	**8**
1.3	**Städtebauliche Analyse**	**9**
1.4	**Eigentumsstruktur**	**13**
1.5	**Stärken-Schwächen-Anlayse**	**17**
1.6	**Wohnungsanalyse**	**21**
1.7	**Aufwertungsmaßnahmen**	**27**
2	**ENTWICKLUNGSZIELE**	**35**
2.1	**Entwicklungsstrategie**	**35**
2.2	**Wohnen in Kiefernheide**	**35**
3	**STÄDTEBAULICHES LEITBILD**	**37**
3.1	**Räumliches Leitbild**	**37**
3.2	**Leitlinien Stadtumbau Kiefernheide**	**41**
3.2.1	**Grundstruktur / Wohnqualität**	**41**
3.2.2	**Verkehr / Infrastruktur**	**42**
3.2.3	**Freiraum**	**43**
4	**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**	**51**
4.1	**Konzept Nutzung / Verkehr**	**51**
4.2	**Grün- / Freiflächenkonzept**	**55**
4.3	**Gestaltungskonzept**	**59**
5	**DURCHFÜHRUNGSKONZEPT**	**63**
5.1	**Maßnahmenräume**	**63**
5.2	**UmBausteine**	**63**
5.3	**Rückbaumaßnahmen**	**66**
6	**BETEILIGUNGSVERFAHREN**	**71**
7	**EMPFEHLUNGEN**	**73**

Pläne

Plan 1: Bestandsplan 15
Plan 2: Stärken-Schwächen-Analyse 19
Plan 3a: Wohnungsbestand 2004 23
Plan 3b: Wohnungsbestand – Veränderungen 2002 zu 2004 25
Plan 4: Maßnahmen Freiraum 33
Plan 5: räumliches Leitbild 39
Plan 6: Nutzung / Verkehr 53
Plan 7: Grün- / Freiflächenkonzept 57
Plan 8: Gestaltungskonzept 61
Plan 9: Durchführungsplan 69

Abbildungen

Abb. 1: Übersicht Fördergebiete Stadtumbau Ost, Stand 2005 3
Abb. 2: Planungsinstrumente Kiefernheide 4
Abb. 3: Strukturanalyse Gesamtstadt 7
Abb. 4: Stadtteilprofile 8
Abb. 5: Bauphasen 10
Abb. 6: Eigentumsstruktur 14
Abb. 7: Einwohner / Gebäudebestand Kiefernheide 21
Abb. 8: Fördermittel Stadtumbau Ost 27
Abb. 9: Neugestaltung Pestalozzistr. / Grünzug 29
Abb. 10: Entwurf Neugestaltung Eingangsbereich 2 und Grünfläche 30
Abb. 11: Vorentwurf Neugestaltung Georg-Herwegh-Str. 31
Abb. 12: Vorentwurf Neugestaltung Wohnhof Maxim-Gorki-Ring 2-16 32
Abb. 13: Leitbild Gesamtstadt 37
Abb. 14: Umbausteine 65
Abb. 15: Rückbaumaßnahmen Stadtumbau Kiefernheide, Stand Juli 2005 67
Abb. 16: Rückbaumaßnahmen Stadtumbau bis 2015 68
Abb. 17: Abstimmungstermine 72

0 EINLEITUNG

Das Neubaugebiet Kiefernheide ist mit rund 4.700 Einwohnern der zweitgrößte Wohnstandort in Neustrelitz. Durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen konnte der Freiraum sowie die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtung erneuert und ein Großteil der Wohngebäude saniert werden. Für die weitere Entwicklung des Plattenbaugebietes sind die sich ändernden Rahmenbedingungen (stetiger jedoch moderater Einwohnerrückgang, Veränderung der Einwohnerstruktur etc.) zu berücksichtigen und in die Konzeptionen einzubeziehen.

Die Stadt Neustrelitz hat im Rahmen des Bundeswettbewerbes Stadtumbau Ost für die Gesamtstadt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzepte (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 stadträumlichen Leitbild wurden Entwicklungsziele für die Gesamtstadt bestimmt, sowie Maßnahmengebiete definiert (s. Abb.1). Aufgrund der städtebaulichen Problemstellung, die durch den prognostizierten zunehmenden Leerstand zu erwarten sind, wurde das Wohngebiet Kiefernheide neben dem Stadtkern und Strelitz-Alt als Schwerpunktgebiet bestimmt. Für die genannten Stadtteile wurden Stadtteilkonzepte erarbeitet, die unter dem Focus der gesamtstädtischen Entwicklungsziele konzeptionelle Grundlagen und Maßnahmenvorschläge für die Wohngebiete definieren.

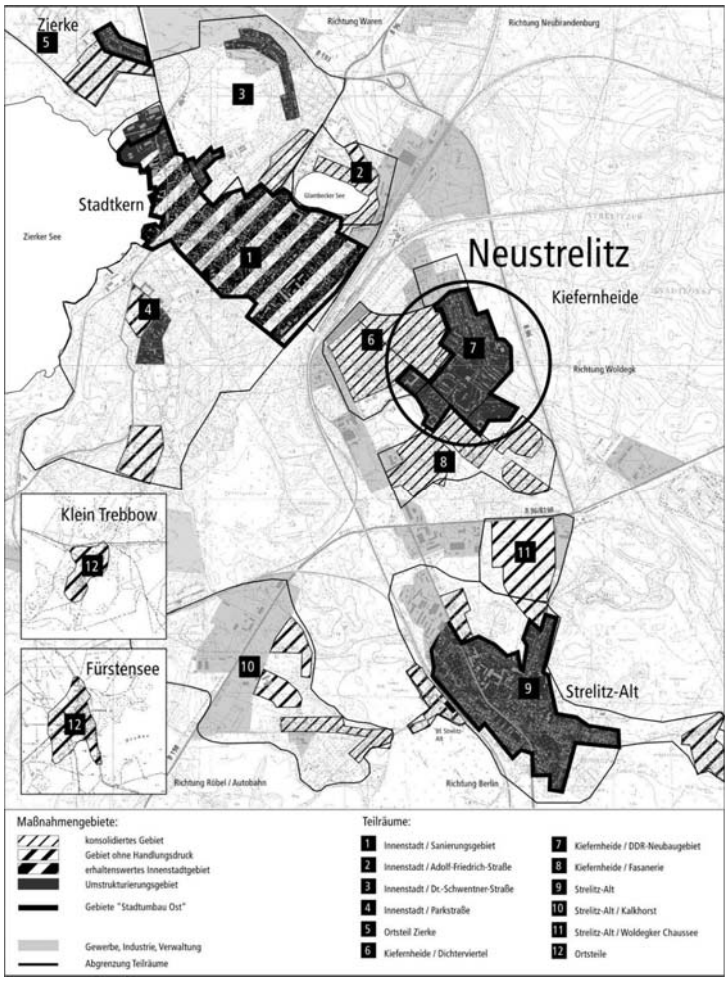


Abb. 1: Übersicht Fördergebiete Stadtumbau Ost, Stand 2005

Mit dem ISEK kommt der 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. Als integriertes Planungsinstrument wird ein langfristiger und strategischer Planungsprozess gesteuert, mit dem 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.

Wesentlicher Vorraussetzung zur Bewerkstellung der Aufgabe ist die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen und Maßnahmenkonzepte im Dialog mit den Akteuren. Das hier vorgelegte Stadtteilkonzept integriert die städtebauliche Rahmenplanung und baut auf die bisher erarbeiteten städtebaulichen Konzeption für Kiefernheide auf[1,2] (s. Abb. 2). Das Konzept stellt die Planungsgrundlage für den weiteren Entwicklungsprozess dar. Damit werden für das Stadtumbaugebiet die Planungsinstrumente des Rahmenplanes und des ISEK zusammengeführt und die gem. § 171b Abs. 2 BauGB für Stadtumbau-Fördergebiete erforderlichen planerischen Grundlagen vorgelegt.

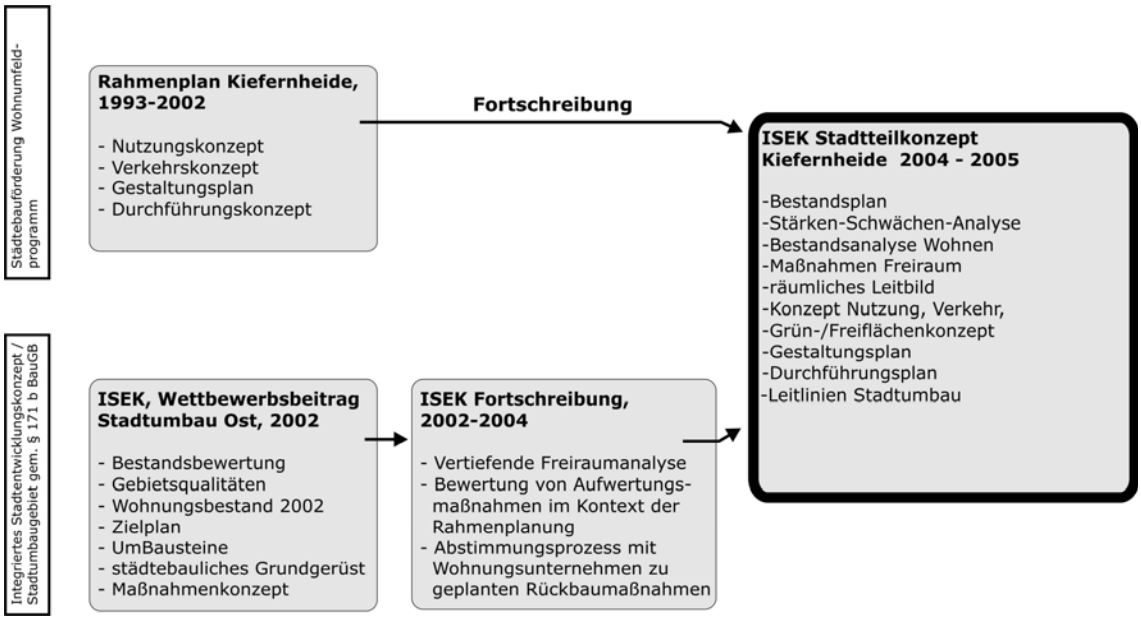


Abb. 2: Planungsinstrumente Kiefernheide

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 begonnen Planungsprozess in die Umsetzung gebracht und weiter qualifiziert werden.

Der vorliegende Bericht des Stadtteilkonzepts stellt den aktualisierten und fortgeschriebenen Sachstand 2005 dar.

---

[1] NeuWo GmbH: Rahmenplan „Siedlung Kiefernheide“, Niemann, Schult & Partner, Neustrelitz 1993 – 1995

[2] Stadt Neustrelitz: Wettbewerbsbeitrag „Stadtumbau-Ost“, planungsgruppe 4, Berlin 2002

Das Fördergebiet wurde gegenüber 2002 von 36,9 ha auf 49,9 ha erweitert, um stärker die Verflechtung des Fördergebietes mit der unmittelbar angrenzenden Umgebung zu berücksichtigen. In den Untersuchungsbereich wurden Flächen an der Kirschenallee, des Strelitzer Stadtforstes, der Fasanerie sowie am Kohlberg aufgenommen. Damit sollen die Eingangszonen sowie die Übergänge zum Freiraum in das Konzept einbezogen und funktionale Beziehungen berücksichtigt werden.

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 wurden am 26.09.2002 vom Stadtrat beschlossen. Im Bauausschuss wurden die Ergebnisse der Fortschreibung des Stadtteilkonzeptes Kiefernheide am 08.04.2003 und das gesamte Stadtteilkonzept Kiefernheide am 08.03.2005 vorgestellt. Weitere Angaben zum Planungsprozess, insbesondere zu den Abstimmungen mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft, werden in Pkt. 6 ausgeführt.

1 ANALYSE

1.1 Städtische Einbindung

Die Stadt Neustrelitz setzt sich aus den Stadtteilen Neustrelitz / Innenstadt, Kiefernheide, Strelitz-Alt, dem Ortsteil Zierke und den ehemaligen Dörfern Fürstensee und Klein Trebbow zusammen. Der am Zierker See 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 Kiefernheide durch die Wohnnutzung geprägt. Der Stadtteil setzt sich aus kleinteiligen Einfamilien- und Reihenhausgebieten sowie dem Plattenbaugebiet, das als Fördergebiet in das Stadtumbau Ost Programm aufgenommen wurde, zusammen. Der ursprüngliche Siedlungskern Strelitz-Alt verfügt aufgrund der umfangreichen Zerstörung nur noch über wenig alte Bausubstanz. Dieser Stadtteil ist von einer Mischstruktur geprägt.

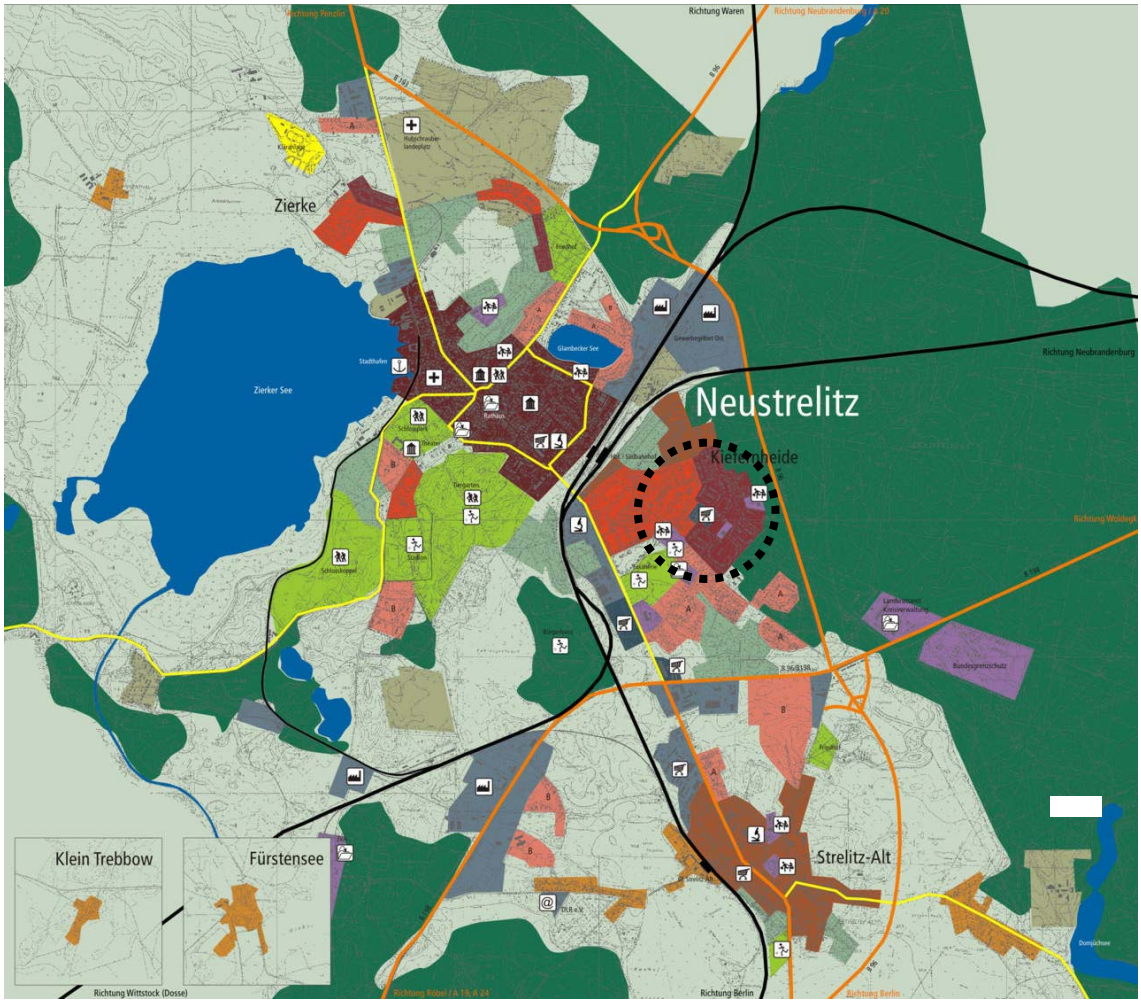


Abb. 3: Strukturanalyse Gesamtstadt

1.2 Profil

Die eingangs genannten Stadtteile weisen aufgrund ihrer geschichtlichen Entwicklung und der heutigen Siedlungsstruktur unterschiedliche Charaktere auf und 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 berücksichtigt sind. Bei der Entwicklung der Stadtteile sind die Profile aufzugreifen, um standortspezifische Qualitäten herauszuarbeiten und entsprechen 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	- keine Einrichtungen - Arbeitsplätze im Bereich von Dienstleistung, produzierendem Gewerbe sowie Handel und Gastronomie	- keine Einrichtungen - Arbeitsplätzen im Bereich der Landwirtschaft
Wohnen	- städtisches Wohnen im denkmalgeschützten Bestand, Miet-und Eigentumstruktur, hoher Leerstandsanteil unsanierter Wohngebäude	- Großwohnsiedlung (überwiegend Mietwohnungen), geringes Mietniveau	- kleinteiliges individuelles Wohnen im Eigentum (Bestand und Neubau) sowie Wohnungen in Gebäuden der Gründerzeit, partiell Mietwohnungsneubau, vorherrschend geringes Mietniveau	- ländliches Wohnen im Eigentum
Handel	- umfangreiches Angebot an Einzelhandels- und gastronomischen Einrichtungen	- Nahversorgungsangebot mit Einzelhandels- und gastronomischen Einrichtungen	- Nahversorgungsangebot mit Einzelhandels- und gastronomischen Einrichtungen	- teilweise Angebot für Güter des täglichen Bedarfes und gastronomische Einrichtungen
Kultur / Bildung	- Landestheater, historische Parkanlagen, Stadtdenkmal, Musikschule, Museum, Kirchen, Kino (Kachelofenfabrik), Carolinum	- keine Einrichtungen - Grundschule, integrierte Gesamtschule, 2 Kindergarten und Einrichtungen für die Jugendhilfe	- keine Einrichtungen - Berufsschule, Grundschule und Kindergarten	- keine Einrichtungen - keine Einrichtungen
Kernfunktion	**städtisches Zentrum im historischen Stadtkern mit umfassendem Handels- und Dienstleistungsangebot sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen, Arbeitsstätten im Dienstleistungsbereich , städtischer Wohnstandort**	**Wohnstandort mit hohem Mietwohnungsanteil, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, gesicherte Nahversorgung**	**Wohnstandort mit Schwerpunkt auf Wohnen im Eigentum, Angebot an Arbeitsstätten, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Berufsschule, Nahversorgung**	**ländlicher Wohnstandort mit partiellem Nahversorgungsangebot**

Abb. 4: Stadtteilprofile

Das Neubaugebiet Kiefernheide ist mit derzeit 4.700 Einwohnern der größte Mietwohnungsstandort der Stadt und nach dem Stadtkern (ca. 5.100 Einwohner) der zweitgrößte Stadtteil in Neustrelitz. Das Wohngebiet (Gebäude vom Typ Brandenburg und Typ WBS 70) stellt ein großes Angebot an kostengünstigem Wohnraum zur Verfügung. Aufgrund der moderaten Größenordnung und der räumlichen Integration in das Stadtgefüge handelt es sich bei dem Wohngebiet nicht um eine „Satelliten-Stadt“ oder einen städtebaulichen „Fremdkörper“. Auch durch die gefestigte Bewohnerstruktur und die Wohnqualität, die durch Gestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbessert wurde, stellt das Neubaugebiet Kiefernheide ein wichtiges Wohnraumangebot in Neustrelitz dar. Signifikante Tendenzen für ein Negativ-Image sind nicht zu verzeichnen. Seit 2000 ist jedoch ein stetiger Einwohnerrückgang festzustellen, der gem. Prognosen[3] weiter zunehmen wird.

[3] Gem. Wettbewerbsbeitrag „Stadtumbau-Ost“ wird bis 2015 von einem Rückgang auf weniger als 3.500 Einwohner angenommen.

Vertiefende Aussagen zur Einwohnerentwicklung werden im Pkt. 2.5 „Wohnungsanalyse“ gemacht.

1.3 Städtebauliche Analyse

Nutzungsstruktur
Die Hauptnutzung in dem Plattenbaugebiet ist Wohnen. Wie dem Plan 1 zu entnehmen ist, wird die Wohnnutzung durch Versorgungseinrichtungen der sozialen Infrastruktur und Handelseinrichtungen ergänzt. Im Gebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu befinden sich eine Grundschule, eine Integrierte Gesamtschule, eine Sonderschule sowie zwei Kindertagesstätten und ein Bürgertreff. Die Grundschule wird gegenwärtig saniert. Die Fertigstellung ist für Sommer 2005 vorgesehen. Für den Schul- und Vereinssport stehen zwei Turnhallen zur Verfügung.

In dem Wohngebiet befinden sich ein Haupt- sowie zwei Nebenzentren für Einzelhandel: Das an der Karbe-Wagner-Str. gelegene Hauptzentrum besteht aus einem Einkaufszentrum („Kiefernheide Center“) mit Dienstleitungsangebot (z.B. Sparkasse und Apotheke) und einem neu errichteten Verbrauchermarkt mit einem Billig-Markt. Das Handelsangebot in dem Komplex „Kiefernheide Center“ ist aufgrund der mangelnden Sortimentsvielfalt sowie der eingeschränkten Qualität jedoch als wenig attraktiv zu bezeichnen. Direkt angrenzend befinden sich gastronomische Einrichtungen sowie Bäcker, Blumenladen, Friseur, Solarium, Hotel und weitere Dienstleitungsangebote. Die am Gebietsrand gelegenen Nebenzentren bestehen aus einem Standort an der Karbe-Wagner-Str. / Kirschenallee (Verbrauchermarkt), Drogeriemarkt und einem Standort an der Lessingstr./ Pablo-Neruda-Ring (Drogeriemarkt). Mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen liegt für die Bewohner ein ausreichendes Versorgungsangebot vor.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes hat sich an der Kirschenallee eine Mischstruktur entwickelt, in der neben Garagenstandorten und Kleingärten gewerbliche Unternehmen sowie ein Heizwerk und eine Bowlingbahn angesiedelt sind.

In unmittelbarer Nähe zur Grundschule befindet sich ein 2004 modernisiertes Heizwerk, das zur unterstützenden Wärmeversorgung bei Bedarf zugeschaltet wird. Nach Angaben der Betreiber (Stadtwerke) ist die Erhaltung des Standortes langfristig erforderlich. Südlich der Grundschule liegt am Waldrand eine Sendeanlage. Mit dem Straßenbauamt und dem Regiehof der Stadtverwaltung befinden sich zwei Verwaltungseinrichtungen am südlichen Rand des Planungsgebietes. Ein Nutzungskonflikt besteht nicht.

Gebäudestruktur
Die Errichtung des gesamten Wohngebietes erfolgte von nördlicher in südlicher Richtung. In Abb. 5 sind die ab den 60er sowie den 70er Jahren realisierten Bauabschnitte sowie die nach 1990 erfolgten Ergänzungsbauten dargestellt. Die in den Planungsphasen verwendeten Wohnungsbautypen spiegeln die Entwicklungsstufen wieder und gliedern das Wohngebiet.

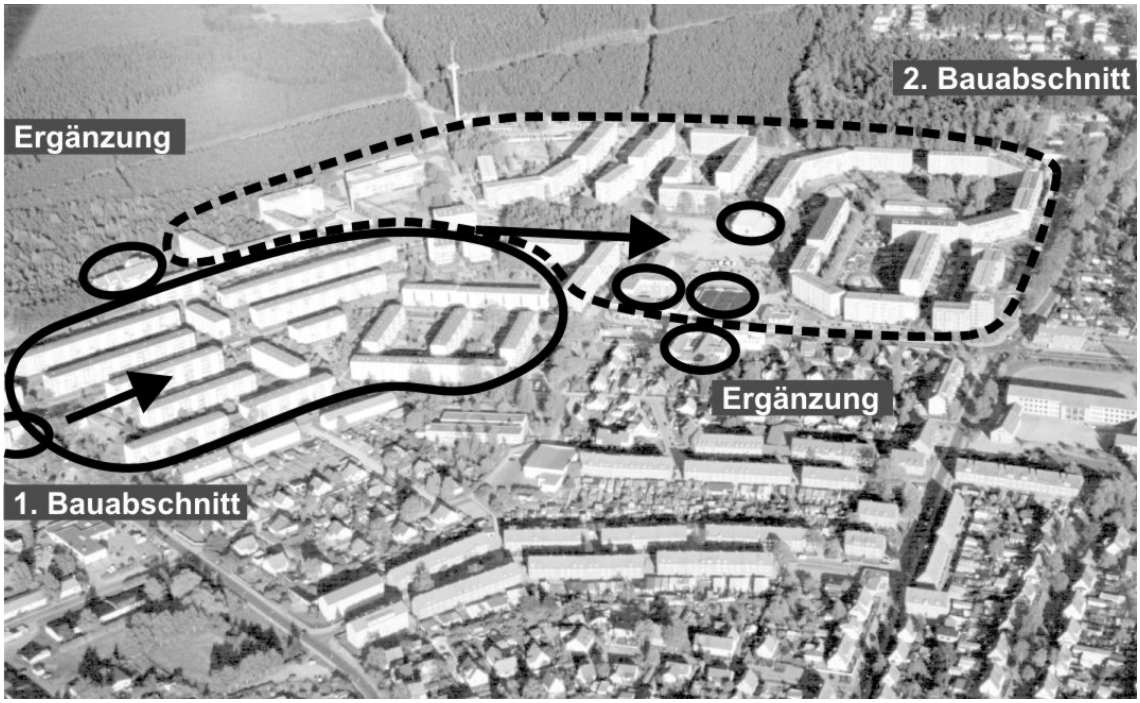


Abb. 5: Bauphasen

Die Siedlungsstruktur lässt die Ausrichtung der Gebäude zum Wald sowie zur bestehenden Bebauung erkennen. Das kompakte Neubaugebiet weist gegenüber der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung aufgrund der Geschossigkeit sowie der Gebäudegröße eine andere Maßstäblichkeit auf.

In dem Neubaugebiet wurden folgende Bautypen verwendet:

- Die viergeschossigen Zeilengebäude aus den 60er Jahren vom Typ Brandenburg sind in traditioneller Bauweise errichtet (Blockbauweise) und wurden um kleinräumige Wohnhöfe gruppiert. Die viergeschossigen Gebäude weisen flachgeneigte Satteldächer auf. Vorteile des Bautyps liegen in dem Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowie der natürlich belichteten Bäder. Diese Bestände sind sowohl an der Fassade als auch im Innenbereich vollständig saniert.

- Mit den in industrieller Bauweise errichteten Geschossbauten vom Typ WBS 70 wurde das Gebiet ab 1971 nach den Vorstellungen des „komplexen Wohnungsbaus“ (mit den Wohngebäuden entstehen Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen) weiter gebaut. Die fünf- bzw. sechsgeschossigen und stellenweise 90 m langen Gebäude gruppieren sich um große interne Freiflächen. Etwa die Hälfte des Bestandes ist nicht saniert. Ein Nachteil stellen u.a. die innen liegenden Bäder sowie fehlende Fahrstühle dar.

- Die im Kreuzungsbereich der H.-Mann- / E.-M.-Arndt-Str. gebauten fünf- bzw. sechsgeschossigen Solitärgebäude markieren die Schnittstelle zwischen dem nördlichen und südlichen Teilraum. Im Rahmen der Modernisierung wurden u.a. an der Fassade Fahrstühle angebaut. In dem Gebäudetyp sind ausschließlich 1-2 Raumwohnungen untergebracht.

- Die Neubautätigkeiten nach 1990 bezogen sich auf Versorgungseinrichtungen an der Karbe-Wagner-Str., der Kirschenallee sowie einen am Waldrand gelegenen Geschosswohnungsbau.

Verkehr
Die Siedlung verfügt mit dem bestehenden Straßennetz (B 96 sowie Lessingstr. und Kirschenallee) und dem ÖPNV-Angebot (zwei Buslinien) über eine gute Anbindung an das Stadtgebiet. Der Verkehr wird innerhalb des Gebietes von der Hauptverbindung (Karbe-Wagner-Str.), sowie den Neben- und den Wohnstraßen aufgenommen (s.a. Plan 6). Der Straßenraum ist überwiegend neu ausgebaut worden. Eigenständige Radwege sind nicht vorhanden. Im Straßenraum sowie den Freiflächen ist ein kleinteiliges Fuß- und Radwegenetz integriert.

Die Problematik fehlender Stellplätze wurde im Rahmen der seit 1993 umgesetzten Wohnumfeldmaßnahmen sowie der Neuordnung der Verkehrs- und Freiflächen behoben. Es bestehen ausreichende Parkplatzmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich noch zwei Garagenanlagen. Aufgrund der bevorzugten Parkplätze in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen, z.T. mit gewünschtem „Blickkontakt“, kommt es zu einer zunehmend geringeren Auslastung von Parkplatzbereichen in Randlage (z.B. am Waldrand).

Grün- und Freiraum
Die topographische Entwicklung des Gebietes führt zu einem Geländeabfall in westliche Richtung. Die Siedlungsstruktur passt sich der Bodenbewegung an. Bezogen auf die Gesamtstruktur stellt sie ein belebendes Gliederungselement dar.

Umfangreiche Grünflächen im Wohngebiet sowie die direkte Lage am Waldrand bieten insgesamt eine starke Durchgrünung. Die gestalteten und begrünten Wohnhöfe bilden hier einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität. Durch geförderte Wohnumfeldmaßnahmen konnten seit 1993 nahezu alle Wohnhöfe neu gestaltet und funktional aufgewertet werden. Neu errichtete Quartiersspielplätze ergänzen das Angebot an nahen Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Auf der 2002 geräumten Fläche des abgerissenen Schulgebäudes wurde 2004 eine öffentliche Grünfläche (Kiefernheidepark) gestaltet. Dieser fungiert als zentrale Grünfläche. Seit 2002 wurde auch begonnen, im Rahmen von Aufwertungsmaßnahmen Eingangsbereiche des Wohngebietes neu zu gestalten (siehe auch Pkt. 2.6).

Die im Gebiet sowie der unmittelbaren Umgebung von Kiefernheide gelegenen Freiräume sind durch eine vielseitige Struktur geprägt. Öffentliche Plätze, halböffentliche Höfe und private Gärten, Stadtbrachen bzw. undefinierte Restflächen, Stellplätze und diverse Übergangssituationen wechseln einander ab.

In unmittelbarer Nähe liegen mit der Fasanerie (Park mit Hotelstandort) und dem Strelitzer Stadtforst wichtige Naherholungsgebiete.

Der Kohlberg stellt mit dem Wildgehege und der Jugendfarm eine weitere Einrichtung für Freizeitaktivitäten dar. Mit der Einrichtung werden auch soziale Funktionen übernommen. Das der Stadt gehörende Areal beherbergt neben einigen Tiergehegen bungalowartige Gebäude, die für geeignete Nutzungen (z.B. Tierarzt) und Veranstaltungen angemietet werden können.

1.4 Eigentumsstruktur

Die folgende Abbildung stellt die Eigentümerstruktur der Wohngebäude und der Grundstücke dar. Daraus wird ersichtlich, dass der überwiegende Teil der Freiflächen des Wohngebietes im Besitz der Stadt sind. Die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (NeuWo) ist mit den Wohngebäuden im nördlichen Teil (Typ Brandenburg) sowie Wohnblöcken im südlichen Teil der größte Eigentümer. Bestände der Modernen Wohnungsbaugenossenschaft Neustrelitz e.G. (MWG) befinden sich am Pablo-Neruda-Ring sowie vereinzelt im nördlichen Teil des Wohngebietes. Die Einzelhandelsflächen, der nach 1990 erfolgte Wohnungsneubau an der Georg-Herwegh-Str. sowie die Flächen für das Heizwerk und die Sendeanlage sind im Besitz sonstiger Eigentümer. In einigen Bereichen liegen für Grundstück und Gebäude unterschiedliche Eigentümer vor.

Seit 2002 erfolgten keine nennenswerten Änderungen bezogen auf die Eigentümerstruktur der Wohngebäude und der Grundstücke.

Nutzung

- Schule
- Kindertagesstätte
- Sport / Freizeit
- Quartiersspielplätze
- Bürgertreff
- Einzelhandel
- Hotel
- Gastronomie

Gebäude

- Geschosswohnungsbau vor 1990, industriell errichtet (Typ WBS 70)
- Geschosswohnungsbau vor 1990, traditionell errichtet (Typ Brandenburg)
- Industriell errichteter Geschosswohnungsbau vor 1990
- sonstiger Geschosswohnungsbau vor 1990
- Geschosswohnungsbau nach 1990
- Einfamilien-, Reihenhäuser
- Gebäude für soziale u. technische Infrastruktur / Handel
- Garagen / Nebengebäude
- VI Geschosszahl

Grünstruktur / Versiegelung

- Gärten / Hofflächen / Straßenraum
- Parkanlage / Sportfläche, Spielplatz
- Freiflächen der sozialen/technischen Infrastruktur
- ungestaltete Freifläche
- Prägender Baumbestand
- Wegefläche
- versiegelte Fläche

Verkehr

- Haupterschließung
- Buslinie / Haltepunkt
- P Parkplatz / Stellplatzanlage

- - - - - Untersuchungsbereich

Kiefernheide

Bestandsplan

Plan 1

Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

1.5 Stärken-Schwächen-Anlayse

Gebietsqualitäten Kiefernheide

Der Stadtteil Kiefernheide ist als funktionierendes und gefestigtes Wohngebiet zu bezeichnen. Mit den seit 1993 durchgeführten umfangreichen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen wurde der Prozess der Weiterentwicklung des Stadtgebietes erfolgreich betrieben. Bezogen auf die stadträumlichen Qualitäten bestehen jedoch in einzelnen Teilbereichen weiterhin qualitative Unterschiede. Neben attraktiven Wohnquartieren führen städtebauliche Missstände in Teilen zu einem uneinheitlichen Erscheinungsbild.

Aus der städtebaulichen Situationsanalyse (siehe Plan 2) ergeben sich folgende Gebietsqualitäten:

- Durch Handelseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besteht eine ausreichende Durchmischung und Versorgung.
- Zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen besteht eine räumliche Verknüpfung. Diese Wohngebiete sind als hochwertig und stabil zu bezeichnen und unterstützen die Integration von Kiefernheide in den Stadtkontext. Weitere direkt angrenzende Nutzungen (gewerbliche Einrichtungen nördlich der Kirschenallee, an der Lessingstr. gelegene Regiehof und Integrierte Gesamtschule) führen zu keiner Beeinträchtigung.
- Die Lage am Waldrand bietet in Teilbereichen ein landschaftsbezogenes Wohnen. Das Waldgebiet stellt für den gesamten Stadtteil einen wichtigen Naherholungsraum dar.
- Mit der Fasanerie (Parkanlage mit gastronomischen Einrichtungen) besteht ein hochwertiges Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe.
- Gestaltete Wohnhöfe bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und tragen wesentlich zur hohen Wohnzufriedenheit der Bewohner bei.
- Mit dezentralen Sport- und Spielflächen steht ein angemessenes Angebot für Kinder und Jugendliche zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch die Jugendfarm am Kohlberg.

Als negative Standortbedingungen sind zu nennen:

- Insgesamt ergibt sich durch die unterschiedliche Gebäudegestalt, die durch den Sanierungsgrad sowie die Maßstäblichkeit und die Anordnung des Gebäudes bestimmt wird, ein uneinheitlicher Gesamteindruck der Siedlung. Dieser ist in ungeordneten Teilbereichen als negativ zu bewerten. Gestaltungsdefizite bestehen an den Eingangsbereichen (Kirschenallee/Riefstahlstr., Karbe-Wagner-Str./Lessingstr.), den Garagenanlagen (Theodor-Storm-Str.) sowie am Heizwerk (Ernst-Moritz-Arndt-Str.). Im Bereich der Handelseinrichtungen (Karbe-Wagner-Str.) sind hier der Parkplatz und das gegenüberliegende Gebäude (Bäckerei) zu nennen.
- In den genannten „städtebaulich undefinierten“ Teilbereichen besteht keine gefestigte und ablesbare Stadtstruktur. Die darin liegenden Freiflächen besitzen kaum Aufenthaltsqualität, vorherrschend ist ein schlechter Raumeindruck.
- großflächige Stellplatzanlagen in Wohnhöfen führen zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität der internen Freiräume.
- Gebäude und Gebäudegruppen mit geringem Quartiersbezug und hohem Leerstand sind nicht in die umgebenden Gebietsstrukturen integriert und führen zu einer Schwächung der Wohnqualität (Maxim-Gorki-Ring Nr. 2-16, Pablo-Neruda-Ring Nr. 84-90).

Die aufgezeigten Probleme werden in den konzeptionellen Ansätzen zu berücksichtigen und in städtebauliche Lösungsansätze zu integrieren sein.

Stärken

- Wohngebäude
- soziale Infrastruktur / Einzelhandel
- Schule
- Kindertagesstätte / Bürgertreff
- Sport / Freizeit / Quartiersspielplätze
- Gastronomie / Einzelhandel
- Nutzungsergänzung (gewerblich nutzbare Flächen)
- Parkanlage / öffentliche Grünfläche mit prägendem Baumbestand
- Waldkante
- Wohnhof mit hoher Aufenthaltsqualität
- Wohnhof mit ausreichender Aufenthaltsqualität
- landschaftsbezogenes Wohnen
- Verkehrsanbindung
- Verknüpfung durch Fuß- / Radwege
- ÖPNV Anbindung
- Stellplatzanlagen
- Parkplatz

Schwächen

- Wohnhof mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität
- Bereich für gestalterische Aufwertung
- Gebäude mit störender Wirkung auf die Quartiersbildung
- unzureichende Verknüpfung zum Landschaftsraum
- geringe Attraktivität der Handelseinrichtung

Kiefernheide

Stärken/Schwächen Analyse

Plan 2

Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

1.6 Wohnungsanalyse

Im Zeitraum 2002 bis 2005 erhöhte sich die Leerstandsquote im Gebiet von 5% auf 9%. Für die einzelnen Teilbereiche ergibt sich jedoch ein differenziertes Bild (s. Plan 3a und 3b):

- Eine starke Zunahme des Leerstandes erfolgte am Wohnhof Georg-Herwegh-Str. Dies ist auf das bewusste Freiziehen von Gebäudeteilen aufgrund von geplanten Modernisierungen / Gebäuderückbau zurückzuführen.
- Das Gebäude Maxim-Gorki-Ring 2-16 weist mit 46 % ebenfalls eine starke Zunahme des Leerstandes auf (32% in 2002).
- Eine leichte Zunahme ist für den südlich der Heinrich-Mann-Str. gelegene Gebäudebestandes sowie Teilen des Pablo-Neruda-Rings zu verzeichnen.
- Einen Ausgleich von Zu- und Abnahmen des Leerstandes liegt für den nördlichen Teil von Kiefernheide sowie den nördlich der Heinrich-Mann-Str. gelegene Gebäudebestand sowie Teilen des Maxim-Gorki-Ringes vor.
- Für einzelne Teilbereiche, z.B. nördlich der Ernst-Moritz-Arndt-Str., ist eine geringe Abnahme des Leerstandes zu verzeichnen.

Die Wohnungsbestände im nördlichen Teil (Typ Brandenburg) sind weiterhin als stabil zu betrachten. Aufgrund des höheren Mietniveaus gegenüber den Wohngebäuden vom Typ WBS 70 kommt es jedoch zunehmend zu vereinzeltem Leerstand. Die Bereiche Wohnhof Georg-Herwegh-Str. und Maxim-Gorki-Ring 2-16 tragen wesentlich zu dem Anstieg der Leerstandsquote auf 9% bei. Würden diese rund 90 leer stehenden WE durch Rückbau vom Markt genommen, würde die Leerstandsquote in Kiefernheide bei ca. 4 % liegen.

Gegenwärtig sind ca. 37 % der Gebäude saniert und genauso viele teilsaniert. Ca. 26 % sind unsaniert. Dieses Drittel des unsanierten Bestandes verteilt sich auf die an der Georg-Herwegh-Str. sowie Heinrich-Mann-Str. gelegenen Quartiere vom Typ WBS 70. Mit der Umgestaltung des Wohnhofes an der Georg-Herwegh-Str. wird hier ein Teil aufgewertet. Für die anderen Teilbereiche sind mittelfristig Sanierungskonzepte zu erarbeiten. Der Stand der Sanierung hat sich gegenüber 2002 nicht wesentlich verändert.

Die in dem Stadtteilkonzept aufgenommenen Gebäudedaten für 2004 wurden im Frühjahr 2005 von den Wohnungsgesellschaften übermittelt.

	Einwohner (ohne Nebenwohnsitz)	**Woh-nungs-bestand**	**Leerstand**	**Rückbau von WE 2001 - 2005**
03/2001	5.205	2.882	149 WE ca. 5 %	0
08/2005	4.700	2.936	277 WE ca. 9 %	0

Abb. 7: Einwohner / Gebäudebestand Kiefernheide

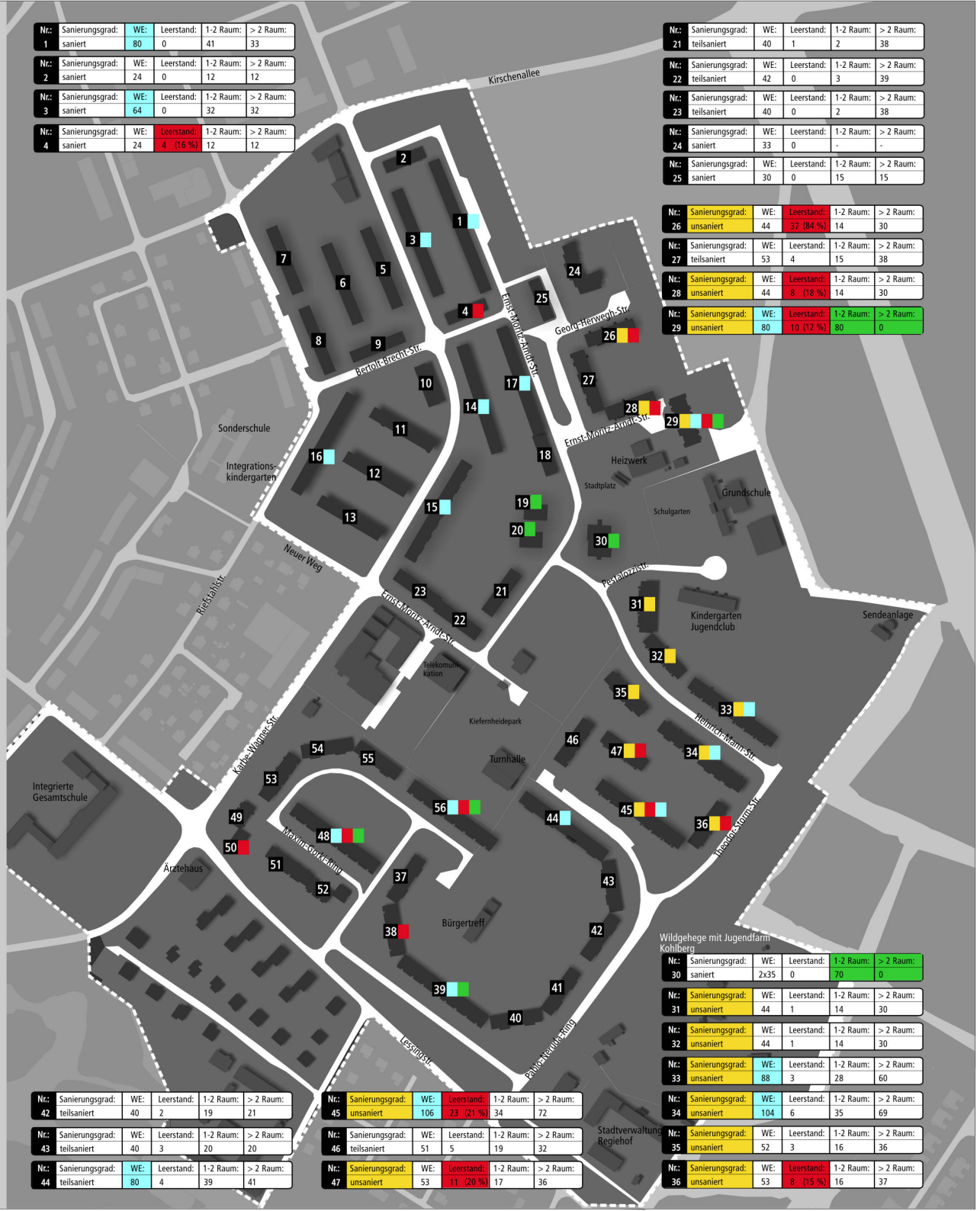
Aktuell leben im Fördergebiet Kiefernheide fast 10% weniger Menschen als in 2001. Gegenüber dem Stadtkern, der einen Rückgang von rund 1% aufweist, bedeutet das eine deutliche Schwächung des Wohnstandortes Kiefernheide.

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
5	saniert	60	5	30	30
6	saniert	48	3	24	24
7	saniert	40	0	20	20
8	saniert	40	0	20	20
9	saniert	32	1	16	16
10	saniert	22	0	11	11
11	saniert	40	0	20	20
12	saniert	40	1	20	20
13	saniert	40	0	20	20
14	saniert	64	0	32	32
15	saniert	64	1	32	32
16	saniert	64	0	32	32
17	saniert	64	3	31	33
18	saniert	24	0	12	12
19	saniert	33	0	33	0
20	saniert	34	0	34	0

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
56	teilsaniert	80	17 (21 %)	0	80
55	teilsaniert	40	3	20	20
54	teilsaniert	40	4	20	20
53	teilsaniert	45	0	17	28
52	teilsaniert	12	0	1	11
51	teilsaniert	45	2	15	30
50	teilsaniert	12	3 (25 %)	1	11
49	teilsaniert	20	1	10	10
48	teilsaniert	96	44 (46 %)	0	96

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
37	teilsaniert	40	1	19	21
38	teilsaniert	40	7 (17 %)	0	40
39	teilsaniert	80	4	0	80
40	teilsaniert	40	1	20	20
41	teilsaniert	40	1	20	20

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
1	saniert	80	0	41	33
2	saniert	24	0	12	12
3	saniert	64	0	32	32
4	saniert	24	4 (16 %)	12	12



Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
42	teilsaniert	40	2	19	21
43	teilsaniert	40	3	20	20
44	teilsaniert	80	4	39	41

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
45	unsaniert	106	23 (21 %)	34	72
46	teilsaniert	51	5	19	32
47	unsaniert	53	11 (20 %)	17	36

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
21	teilsaniert	40	1	2	38
22	teilsaniert	42	0	3	39
23	teilsaniert	40	0	2	38
24	saniert	33	0	-	-
25	saniert	30	0	15	15
26	unsaniert	44	37 (84 %)	14	30
27	teilsaniert	53	4	15	38
28	unsaniert	44	8 (18 %)	14	30
29	unsaniert	80	10 (12 %)	80	0

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
30	saniert	2x35	0	70	0
31	unsaniert	44	1	14	30
32	unsaniert	44	1	14	30
33	unsaniert	88	3	28	60
34	unsaniert	104	6	35	69
35	unsaniert	52	3	16	36
36	unsaniert	53	8 (15 %)	16	37

Maßnahmen

1 Blocknummer

bewertete Wohngebäude

Sonstige Gebäude

Gebäudeprofil

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
30	saniert	70	0	70	0

Blocknummer

Gebäudebewertung

Nr.:	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
30	unsaniert	70	18	70	0

Unsaniertes Gebäude

Gebäude mit mehr als 55 WE bzw. mehreren Wohnblöcken

Gebäude mit mehr als 10% Leerstand

Gebäude mit unausgeglichenem Wohnungsschlüssel

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kennwerte Fördergebiet Kiefernheide/ Geschosswohnungsbau

Einwohner	Wohnungsbestand	Leerstand	sanierter Bestand	teilsanierter Bestand	unsanierter Bestand
4.759	2.762	ca. 7 %	ca. 37 %	ca. 37 %	ca. 26 %

Datenstand: Februar 2004

Kiefernheide

Wohnungsbestand 2004

Plan 3a

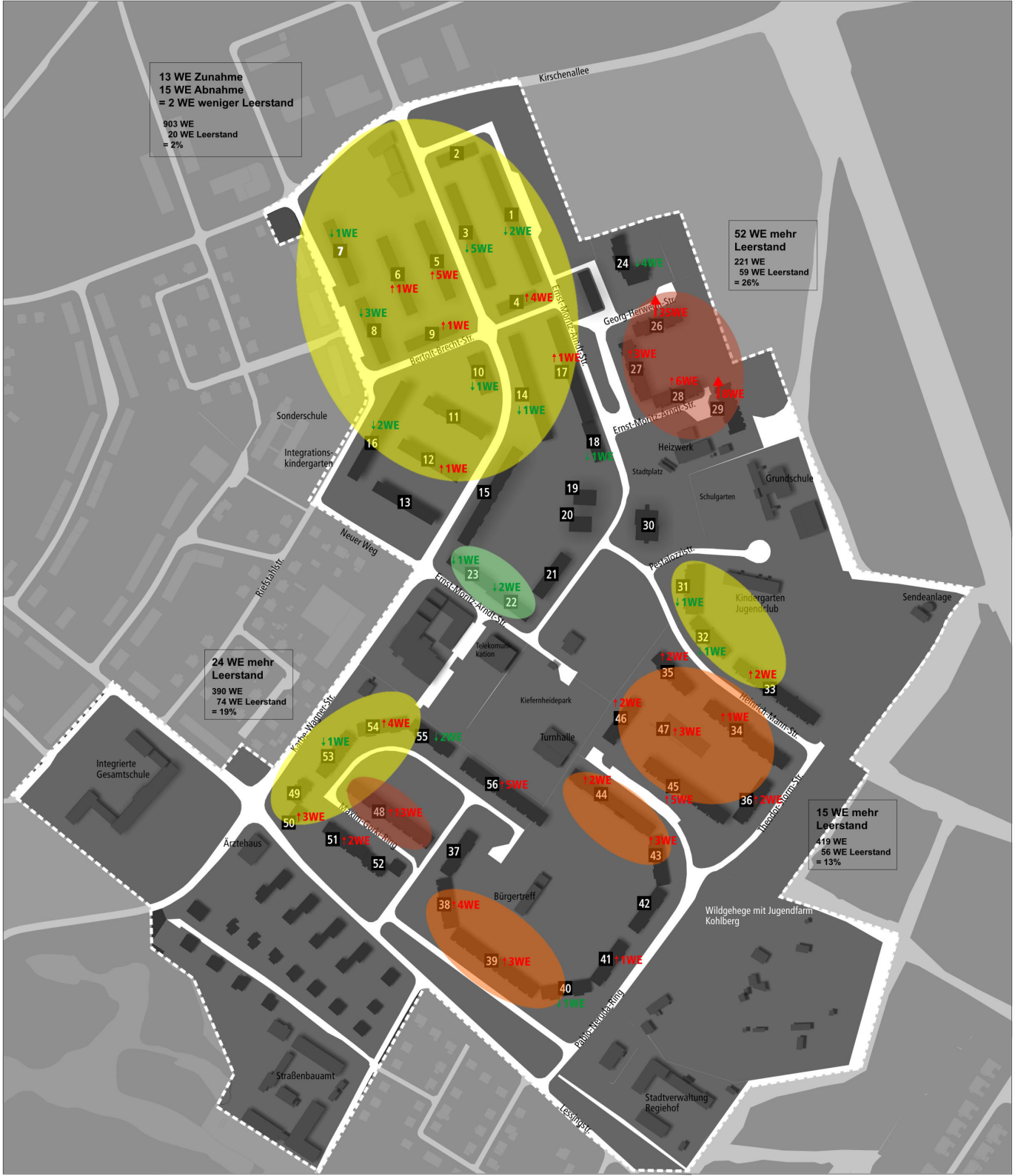
Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

Stand: Daten von Februar 2005
Druck: 13.02.2006



Maßnahmen

- 1 Blocknummer
- bewertete Wohngebäude
- Sonstige Gebäude

Leerstandsentwicklung 2002-2004

- ↑2WE Zunahme mit Anzahl WE
- ↓1WE Abnahme mit Anzahl WE
- starke Zunahme
- geringe Zunahme
- Ausgleich von Zu- und Abnahme
- geringe Abnahme

Kiefernheide

Wohnungsbestand
Veränderung 2002 zu 2004

Plan 3b

Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

Stand: Juli 2005
Druck: 13.02.2006

1.7 Aufwertungsmaßnahmen

Städtebauförderung

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. September 2002 und der Bestätigung durch das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI) wurde das Wohngebiet Kiefernheide in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost aufgenommen. Das Programm setzt sich aus den Teilen Rückbau und Aufwertung zusammen. Das Programm Aufwertung in Kiefernheide ist im Wesentlichen die Fortsetzung des bisher angewandten Wohnumfeldprogramm, das 2002 ausgelaufen ist. Aus diesem Programm wurden von 1993 bis Programmjahr 2001 in Kiefernheide Maßnahmen gefördert. Seit dem Programmjahr 2002 werden entsprechende Maßnahmen über das Programm Stadtumbau Ost - Aufwertung durch das Land finanziell unterstützt.

Auf Grundlage dieser Mittel konnte innerhalb des Fördergebietes ein Großteil der Freiräume des Wohngebietes bereits erfolgreich gestalterisch aufgewertet und funktionale Missstände beseitigt werden. Für das Wohnumfeld in Kiefernheide werden dazu für die Programmjahre von 1993 bis 2004 insgesamt ca. 7 Mio. € im Rahmen des Wohnumfeldprogramms (ca. 5,6 Mio. €) und im Rahmen von Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung (ca. 1,4 Mio. €) zur Verfügung gestellt. Ein Drittel der Summe trug die Stadt Neustrelitz, zwei Drittel das Land Mecklenburg-Vorpommern. Weitere finanzielle Mittel wurden von der NeuWo und der MWG bereitgestellt. Die letzten Raten der Fördergelder werden 2008 verwendet werden.

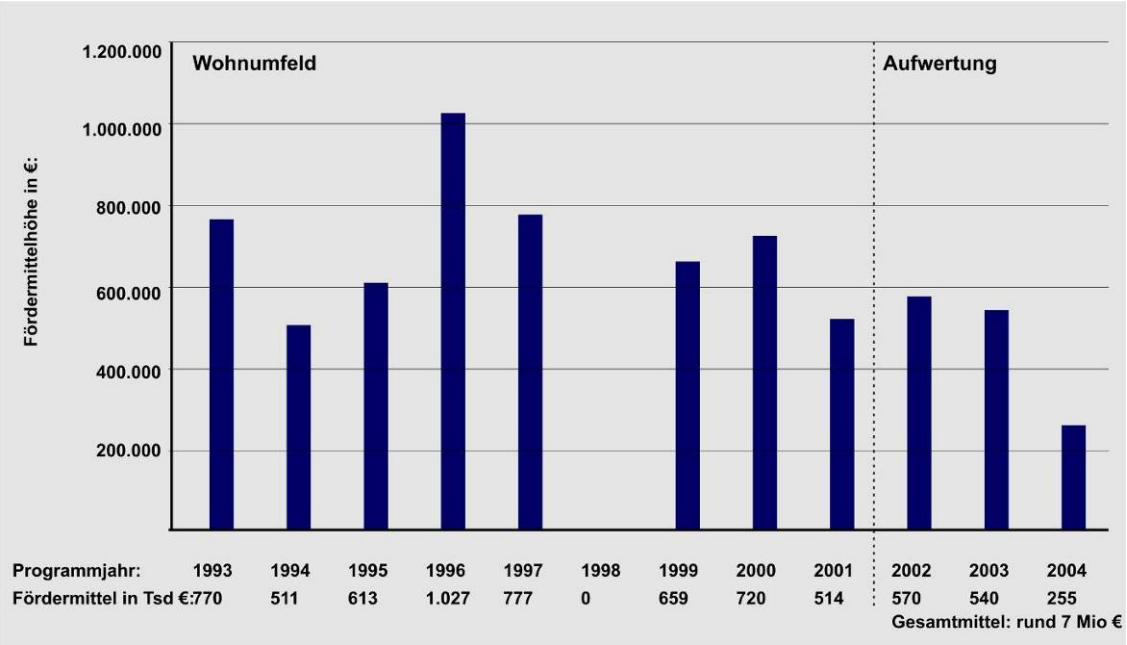


Abb. 8: Fördermittel Stadtumbau Ost

Im Folgenden werden die Maßnahmen näher erläutert und in einer Übersicht entsprechend der Förderprogramme dargestellt.

Maßnahmen
Im Plan 4 werden alle bereits realisierten und sich in Planung befindenden Vorhaben zum Fördermittelprogramm Wohnumfeldverbesserung und Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung aufgeführt. Es wird ersichtlich, dass der überwiegende Teil des Wohngebietes durch Gestaltungsmaßnahmen neu geordnet und aufgewertet wurde. Damit wurden seit 1993 wesentliche funktionale und gestalterische Mängel behoben und die Wohnqualität deutlich verbessert. Zu den Maßnahmen zählen neben der Neuanlage von Parkplatzanlagen vor allem die Neugestaltung der Wohnhöfe, Spielplätze und öffentlichen Grünflächen. Von den insgesamt aufgeführten 25 Maßnahmen wurden bereits 15 im Rahmen des Wohnumfeldprogramms realisiert. Im Wohnhof Theodor-Storm-Str. sind noch zwei Teilflächen nicht realisiert worden. In Planung befinden sich 7 Maßnahmen (davon sollen 5 durch das Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung und eine Gesamt- und eine Teilmaßnahme durch das Wohnumfeldprogramm gefördert werden).

Für die zeitliche Umsetzung ergibt sich folgender Ansatz: Die Neugestaltung des Eingangsbereiches 2 sowie die Hauseingangsgestaltung an der Riefstahlstr. und der Grünfläche (Nr. 5a, b, c) sowie die Neugestaltung der Pestalozzistr. (Nr. 11) wurden bereits fertig gestellt. Die Neuordnung des Eingangsbereiches 4 / Pablo-Neruda-Ring (Nr. 23) wird 2005 abgeschlossen sein. Für den Wohnhof Ernst-Moritz-Arndt-Str. / Georg-Herwegh-Str. (Nr. 10) wird gegenwärtig die Ausführungsplanung erstellt, die Umsetzung dieser und der weiteren geplanten Maßnahmen wird voraussichtlich in den nächsten Jahren erfolgen. Für die Maßnahme Nr. 3 wurde der Förderantrag gestellt.

Wie bereits erwähnt, besteht im Wohngebiet aufgrund der bereits durchgeführten Maßnahmen kein weiterer Aufwertungsbedarf. Entsprechend werden für 2005 keine Förderanträge gestellt werden. Dies erfolgt entsprechend der gegenwärtigen Einschätzung. Ergeben sich durch veränderte Rahmenbedingungen ein besonderer Handlungsbedarf, ist im Rahmen des ISEK eine Maßnahmenanpassung zu prüfen.

Im folgenden Teil werden vier geplante Aufwertungsmaßnahmen als Beispiele für die vorgesehene Freiraumgestaltung näher erläutert. Durch die Maßnahmen werden die Planungsziele des Stadtteilkonzeptes umgesetzt und die ortsspezifischen funktionalen Anforderungen berücksichtigt.

Die Planungen wurden im Rahmen des ISEK-Prozesses mit den beteiligten Fachbehörden (Stadtplanungs-, Tiefbauamt) sowie den Eigentümern intensiv abgestimmt.

Maßnahmen Nr. 11: Neugestaltung der Pestalozzistr. / Grünzug
Im Zuge der Sanierung der Grundschule erfolgt auch eine Neugestaltung der angrenzenden Freiräume sowie des Schulhofes. Entsprechend des Stadtteilkonzeptes soll der zentrale Grünraum (Kiefernheidepark) erweitert und mit den umliegenden Gebieten durch Wegeverbindungen vernetzt werden. Weiterhin ist der Eingangsbereich zu den sozialen Einrichtungen (Grundschule, Kita) attraktiv zu gestalten. Im Einzelnen erfolgt die Verbesserung der Freiraumqualität und der funktionalen Anforderungen durch

- die Einbindung der an der Ernst-Moritz-Arndt-Str. gelegenen Bustasche (Schulbus) in den öffentlichen Grünzug. Dadurch sollen die Bereiche Wohnen / Verkehr eindeutig getrennt werden und eine Beeinträchtigung des direkt angrenzenden Wohngebäudes durch Lärm vermieden werden.
- Mit der Anlage eines Quartiersplatzes an der Bushaltestelle wird ein öffentlicher Freiraum formuliert, der eine direkte und verkehrssichere Verbindung zum Schulgrundstück ermöglicht. Auf der westlichen Seite des Schulgrundstückes wird ein neuer Eingang geschaffen. Neben dem Ausbau und der Anordnung von Parkplätzen an der Pestalozzistr. wird für die Kita und die Grundschule durch die Anlage eines Vorplatzes ein Eingangsbereich definiert.
- Weiterhin sieht die Maßnahme die Gestaltung des Wohnumfeldes der Häuser Heinrich-Mann-Str. 45 und 47 sowie 2 - 8 vor.

Die Maßnahmen wurden bereits fertig gestellt.

Abb. 9: Neugestaltung Pestalozzistr. / Grünzug, Grünspektrum, Neubrandenburg November 2004

Maßnahmen Nr. 5a, b: Neugestaltung Eingangsbereich 2 sowie Hauseingangszonen Neuer Weg / Riefstahlstr.
Entsprechend des Stadtteilkonzeptes sowie der ortsspezifischen Planungsziele wurden folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumqualität und der funktionalen Anforderungen umgesetzt:

- a: Ausbildung eines markanten Eingangsbereiches an der Straßenkreuzung,
- b: Neugestaltung der Hauseingangszonen und des Parkplatzes an der Riefstahlstr.,

Abb. 10: Entwurf Neugestaltung Eingangsbereich 2, locodrom, Berlin November 2004

Maßnahmen Nr. 10: Neugestaltung Wohnhof Ernst-Moritz-Arndt-Str. / Georg-Herwegh-Str.

Aus dem Stadtteilkonzept sowie den örtlichen Anforderungen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Die Qualität der Wohnanlage besteht aus der direkten Lage am Waldrand. Eine Neugestaltung hat dieses zu berücksichtigen.
- Der Hof ist als Mittelpunkt der Wohnanlage attraktiver zu gestalten und mit Nutzungsmöglichkeiten zu versehen. Dazu ist eine Zurückzunahme des Kiefernbestandes erforderlich.
- Reduzierung der Verkehrsfläche der vor dem Gebäude Ernst-Moritz-Arndt-Str. 41 liegenden Wendeanlage.
- Neugestaltung der Hauseingangsbereiche
- Zusammenlegung der Zufahrt zur Wohnanlage sowie zum Heizwerk

Für die Maßnahme wird gegenwärtig durch das Landschaftsplanungsbüro locodrom die Ausführungsplanung erarbeitet. Eine Umsetzung, auch im Zusammenhang mit dem geplanten Teilrückbau des Gebäudes Georg-Herwegh-Str. 1-7, wird in Abstimmung mit der NeuWo vorbereitet.

Abb. 11: Vorentwurf Neugestaltung Georg-Herwegh-Str,. locodrom, Berlin August 2005

Maßnahmen Nr. 19b: Freiflächengestaltung bei Rückbau Maxim-Gorki-Ring 2-16
Im Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau des Gebäudes Maxim-Gorki-Ring 2-16 wurden erste Konzeptansätze für eine Freiflächengestaltung erarbeitet. Eine Realisierung ist in Abhängigkeit mit dem Gebäuderückbau ab 2008 möglich.

Durch den Rückbau und die Freiraumgestaltung wird der Wohnhof erweitert und ergänzt. Besonders die direkt angrenzenden Gebäude werden durch eine bessere Belichtung und der Nähe zum Freiraum durch die Maßnahme profitieren.

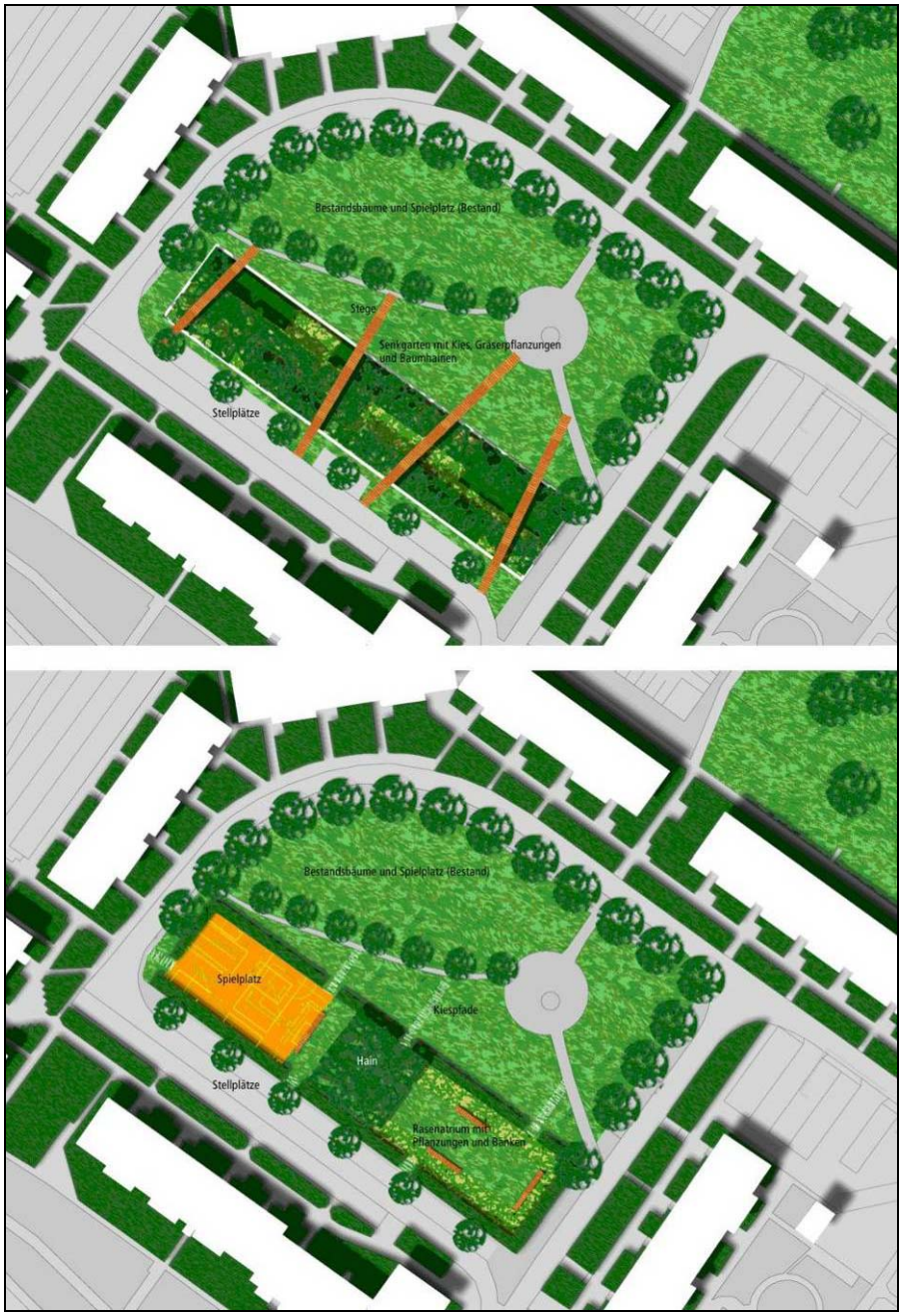


Abb. 12: Vorentwurf Neugestaltung Wohnhof Maxim-Gorki-Ring 2-16, locodrom, Berlin April 2004

Maßnahmen

- Wohnumfeld (realisiert / noch nicht realisiert)
- Wohnumfeldverbesserung (realisiert / in Planung)
- Stadtumbau-Ost (realisiert / in Planung)

1. Eingangsbereich 1, Kirschenallee, Böschung Karbe-Wagner-Str.
2. Innenhof Ernst-Moritz-Arndt-Str., Karbe-Wagner-Str.
3. Hauseingangszonen / Gehwege Ernst-Moritz-Arndt-Str.
4. Park-/Spielplatz Ernst-Moritz-Arndt-Str.
5. a.) Eingangsbereich 2, Riefstahlstr., Gestaltung Freifläche
   b.) Hauseingangszonen Neuer Weg, Riefstahlstraße
6. Spielplatz Bertolt-Brecht-Str.
7. Ausbau Karbe-Wagner-Str.
8. Heidegarten Ernst-Moritz-Arndt-Str.
9. Anschlusshof Heidegarten
10. Wohnhof Ernst-Moritz-Arndt-Str., Georg-Herwegh-Str.
11. Schulumfeld Pestalozzistraße, Ernst-Moritz-Arndt-Str.
12. Multisportanlage
13. Parkplatz Ernst-Moritz-Arndt-Str.
14. Kiefernheidepark
15. Wohnhof Theodor-Storm-Str.
    a.) realisiert
    b.) in Planung
16. Parkplatz Theodor-Storm-Str.
17. Eingangsbereich 3, Karbe-Wagner-Str., Lessingstr.
18. Parkplatz Karbe-Wagner-Str.
19. Wohnhof Maxim-Gorki-Ring
    a.) realisiert
    b.) in Planung
20. Park-/Spielplatz Maxim-Gorki-Ring
21. Bürgertreff Kiefernheide
22. Wohnhof Pablo-Neruda-Ring
23. Eingangsbereich 4, Pablo-Neruda-Ring
24. Stellflächen für Müllcontainer, Standorte nicht extra ausgewiesen

Kiefernheide

Maßnahmen Freiraum

Plan 4

Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

2 ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Entwicklungsstrategie

Mit dem ISEK wird für den Stadtteil Kiefernheide ein Planungsinstrument zur Steuerung des Umbauprozesses erarbeitet und Maßnahmenvorschläge entwickelt. Für dieses Fördergebiet wurden im ISEK bisher folgende Aussagen gemacht:

- Kiefernheide ist der größte Mietwohnungsstandort der Stadt. Bei einem prognostizierten Rückgang der Nachfrage nach DDR-Wohnungstypen in diesem Stadtteil reduziert sich die Einwohnerschaft im Jahre 2015 auf weniger als 3.500 EW. und die Anzahl der Haushalte auf ca. 2.000 HH[4]. Dies hätte einen Wohnungsüberhang an ca. 750 WE zur Folge und entspräche einer Leerstandsrate von dann 30%. Aufgrund der dort anzutreffenden Anzahl von Wohngeld- und Sozialhilfeempfängern würde sich die Sozialstruktur des Gebietes weiter verschlechtern und zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes führen.

- Die städtebauliche Analyse des Schwerpunktgebietes Kiefernheide ergab, dass vorhandene sowie sich abzeichnende städtebauliche Missstände einen Handlungsbedarf erfordern, um die Strukturen und Qualitäten des Gebietes langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

- Es ist der Erhalt und Ausbau eines flexiblen städtebaulichen Grundgerüstes vorgesehen, in dem Quartiersfelder unterschiedliche Entwicklungen annehmen können. Wichtige Elemente sind ein Angebot an attraktiven Freiräumen und eine stabile Quartiersstruktur, die nachbarschaftliche Einheiten bilden lässt. Für Gebäude mit Umstrukturierungsbedarf werden modellhafte „UmBausteine“ definiert, die Prinzipien für eine Quartiersumbildung darstellen. Durch die hier bestimmten UmBausteine wird ein Umfang von Abriss- und Rückbauobjekte von ca. 480 WE vorgegeben. Die stufenweise Rücknahme der Wohnungen vom Markt ist in den Zeiträumen bis 2007, bis 2010 und bis 2015 vorgesehen.

- Die robuste Siedlungsstruktur verträgt eine Reduzierung und Modifikation im Rahmen des hier aufgezeigten Stadtumbauprozesses, ohne das dabei die städtebaulichen Qualitäten entstehen.

Diese Entwicklungsansätze gelten weiterhin und sind durch die Realisierung von Aufwertungsmaßnahmen im Freiraumbereich auch umgesetzt worden. Da entsprechende wirtschaftlichen Ressourcen zur Quartiersumbildung (Rückbau- und Transformationsmaßnahmen) fehlen, wurden die Maßnahmen zeitlich gestreckt.

2.2 Wohnen in Kiefernheide

Mit dem Stadtentwicklungskonzept soll eine Planungsgrundlage für die Erhaltung als Wohnstandort geschaffen werden. Während es das Profil als kostengünstiges Mietwohngebiet weiterhin zu stärken gilt, sind zunehmend differenzierte Wohnungsangebote auszubilden, um auf entsprechende Nachfragegruppen reagieren zu können. Diese Angebote könnten sich auf folgende bekannte Wohnformen beziehen:

---

[4] Stadt Neustrelitz: Wettbewerbsbeitrag „Stadtumbau-Ost“, Wohnungsmarktprognose, Dr. Hölling, Berlin 2002

- familiengerechtes Wohnen
Neben der Anpassung von Wohnungsgrößen an kinder- und familiengerechtes Wohnen reicht das Spektrum möglicher Maßnahmen im Inneren von der kinderfreundlichen Hausordnung und kindgerechten Planung der Wohneingangsbereiche (Türklinke, Aufzugsbedienung in richtiger Höhe etc.) über geschützte Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrräder, Roller etc., verstärkten Lärmschutz (zu den Nachbarn, aber auch bessere Schalldämmung innerhalb der Wohnung) bis hin zur Auswahl strapazierfähiger und naturbelassener Materialien. Überkommene Standardgrundrisse mit minimierten Kinderzimmern stehen den Zielen einer familiengerechten Wohnung entgegen. Gleich große, nutzungsneutrale Räume erleichtern die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte und einen späteren Zimmertausch bei veränderten Familienstrukturen. Große, strapazierfähige und zentral gelegene Familienräume – z.B. Wohnküche mit direkt zugeordnetem Freiraum (Balkon oder Terrasse) – und klar getrennte Rückzugsräume helfen, Konflikte zu vermeiden. Weitere wesentliche Kriterien sind die Ausstattung und Qualität der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Betreuungsangebot), der Nahversorgung sowie der Spiel- und Freizeiteinrichtungen und sichere Verkehrswege. Auch sind entsprechende finanzielle Konzepte zur Sicherung des Wohnraumes für Familien zu entwickeln (langfristige Mietverträge, Unterstützung beim Eigentumserwerb etc.).

- Altengerechtes Wohnen
Grundgedanke dieser Wohnform ist es, die selbständige Lebensführung in einer privaten Wohnung zu ermöglichen und gleichzeitig bei Bedarf Sicherheit sowie hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfen zu bieten. Zu diesen wesentlichen Ansätze zählt auch eine durchgängige Barrierefreiheit in der Wohnung.

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

3 STÄDTEBAULICHES LEITBILD

3.1 Räumliches Leitbild

Das in Abbildung 13 dargestellte räumliche Leitbild für Neustrelitz zeigt die wesentlichen Elemente der gesamtstädtischen Stadtentwicklung, der folgende Zielvorstellungen zugrunde liegen:

- Der barocke Stadtkern fungiert als kompakte Stadtmitte;
- Räumliche und funktionale Verknüpfung des Stadtkerns mit den umliegenden Quartieren;
- 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 entlang der Bundesstraßen.

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.

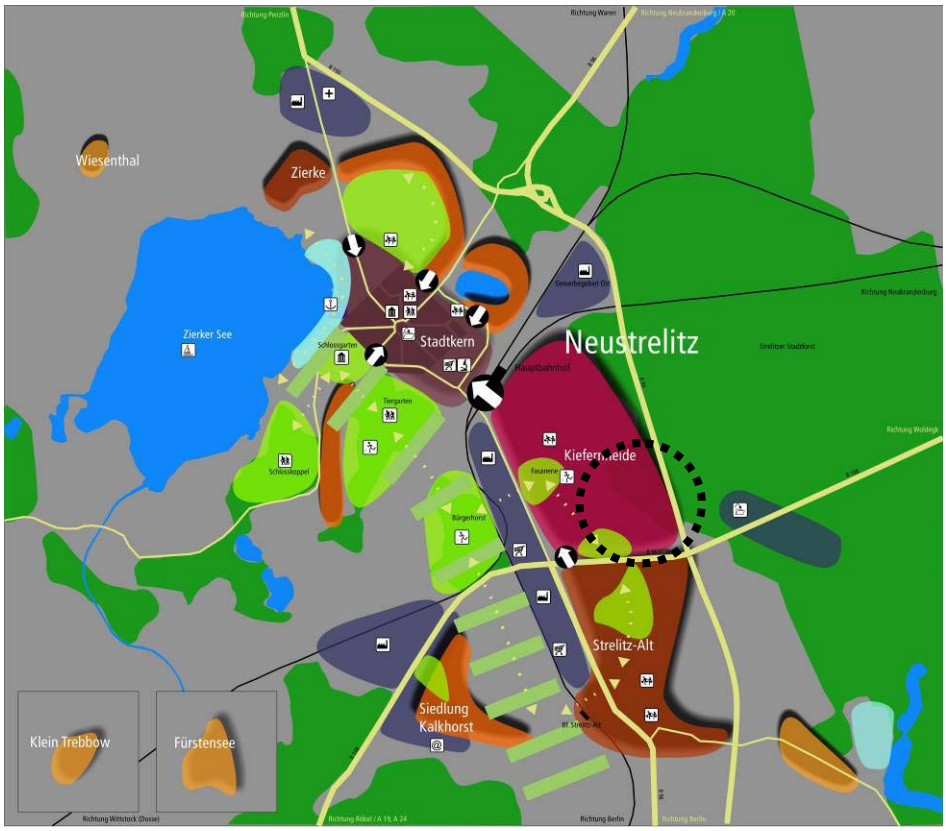


Abb. 13: Leitbild Gesamtstadt

Das in Plan 5 dargestellte räumliche Leitbild definiert die Rahmenbedingungen für die konzeptionelle städtebauliche Entwicklung von Kiefernheide und ist Grundlage für die

langfristigen Aufwertungs- und Rückbaustrategie (Perspektive 2015). Folgende Grundqualitäten sind bei der Weiterentwicklung des Stadtteiles zu berücksichtigen:

Wohnquartier mit guter Versorgung

- Kiefernheide bleibt ein wichtiger Wohnstandort für die breite Wohnraumversorgung. Durch eine Differenzierung des Wohnangebotes wird den nachfragenden Wohnformen entsprochen.
- Im Wohngebiet befinden sich ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sowie des Handels. Neben einem Hauptzentrum an der Karbe-Wagner-Str. bestehen dezentrale Standorte an der Kirschenallee und dem Pablo-Neruda-Ring. Die Standorte sind zu erhalten.

Stadtlandschaft – durchgrünte Siedlung am Stadtrand

- Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur. Durch eine offene und mit Freiräumen durchzogene Siedlungsstruktur sowie der Lage am Waldrand entsteht eine „Stadtlandschaft“ mit starkem Bezug zum Landschaftsraum. Dieses Prinzip wird beibehalten und durch die Qualifizierung der Freiräume gestärkt.
- Der zentrale Grünraum (Kiefernheidepark) dient als Gebietsmitte und Naherholungsraum. Die Funktion ist zu stärken und durch die Erweiterung in nördliche Richtung zu ergänzen.
- Die Wohnhöfe bilden kleinräumliche Einheiten, die eine Gliederung in Quartiere mit Nachbarschaftsbezug ermöglichen.
- Das Netz von Freiräumen besteht aus öffentlichen Grünflächen sowie Gemeinschaftsanlagen (Wohnhöfe im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften). In die Freiräume sind Spiel- / Sportplätze integriert.

Attraktiver öffentlicher Raum

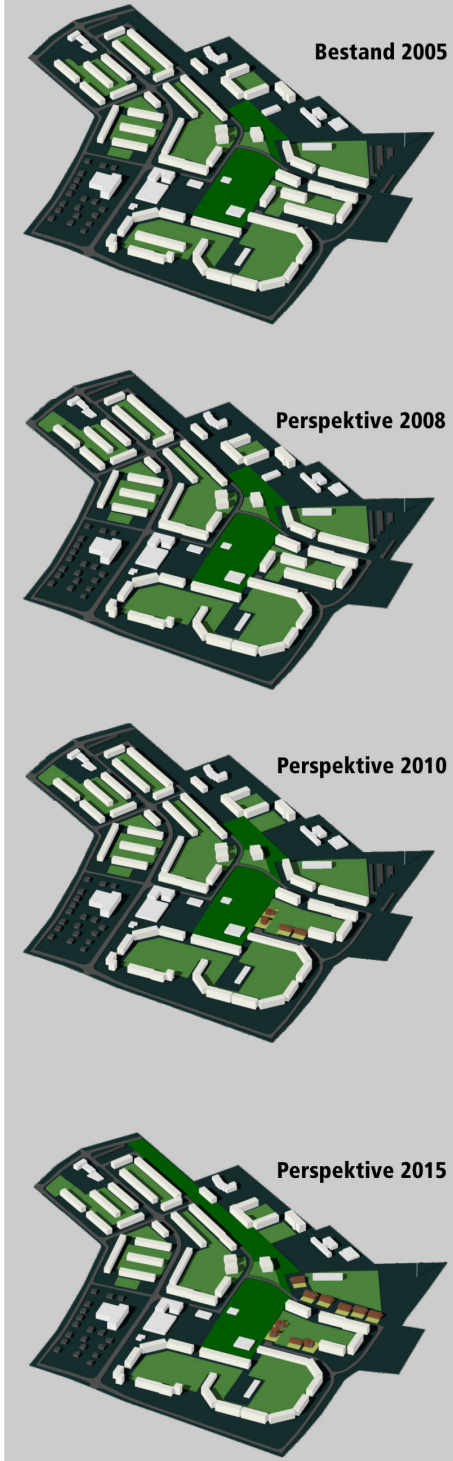
- Die Eingangsbereiche zum Wohngebiet werden durch eine einheitliche Gestaltung betont (Bereich Kirschenallee / Karbe-Wagner-Str., Bertolt-Brecht-Str. / Riefstahlstr., Lessingstr. / Pablo-Neruda-Ring).

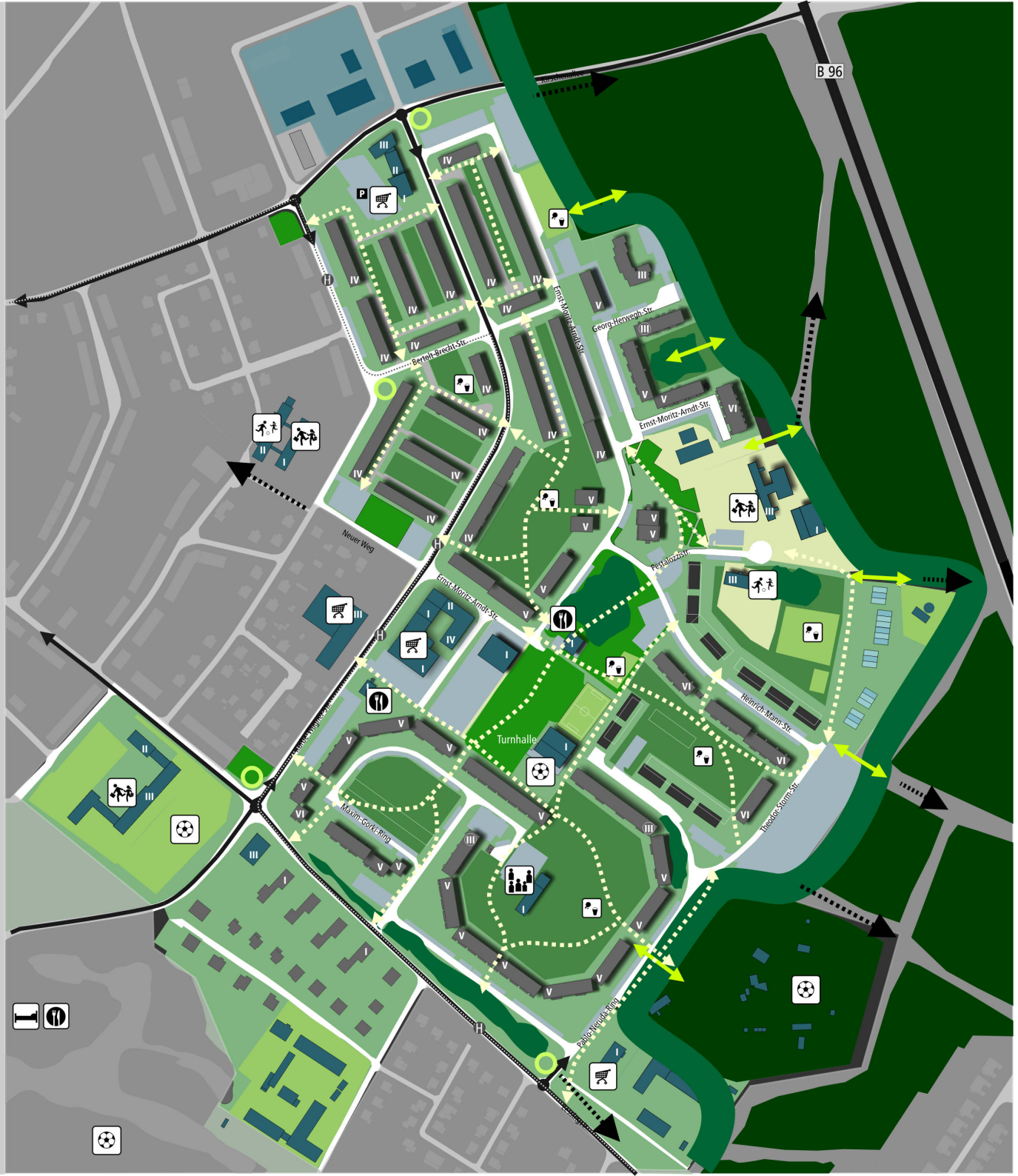
Differenziertes Straßen- und Wegenetz

- Das abgestufte Verkehrssystem bietet mit Haupt- und Erschließungsstraßen sowie einem dichten Fuß- und Radwegenetz eine gute Erreichbarkeit und kleinteilige Durchwegung.
- Das Wohngebiet verfügt über ein dezentrales und umfangreiches Stellplatzangebot. Für die großen Infrastruktureinrichtungen bestehen Parkplatzanlagen. Die erforderlichen Flächen sind am Straßenraum bzw. in den Blockinnenbereichen angeordnet.
- Die am Waldrand gelegene Garagenanlage kann durch kleinteilige Werkräume (Angebot für Hobbystudios, Werkstätten etc.) umgenutzt werden. Die Neubauten können schrittweise die baufälligen Garagen ersetzen und die Neugestaltung der Fläche einleiten.

Für die Umsetzung der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen wurden entsprechend der zeitlichen Stufung der Maßnahmen drei Entwicklungsstufen (2008, 2010 und 2015) angesetzt (vgl. Abbildung 15). In der Darstellung wird deutlich, dass die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes erhalten bleibt und nur in den Teilbereichen Pablo-Neruda-Ring und Heinrich-Mann-Str. eine umfassender Umbau der Quartiere vorgesehen sind.

Entwicklungsstufen





Nutzung

- Wohngebäude
- soziale, technische Infrastruktur / Handel
- soziale Infrastruktur
- Schule
- Kindertagesstätte / Bürgertreff
- Sport / Freizeit / Quartiersspielplätze
- Gastronomie / Einzelhandel
- Nutzungsergänzung (gewerblich nutzbare Flächen)

Freiraum

- Parkanlage / öffentliche Grünfläche mit prägendem Baumbestand
- Waldkante
- Wohnhof
- landschaftsbezogenes Wohnen
- gestalteter Eingangsbereich

Verkehr

- Verkehrsanbindung
- Verknüpfung durch Fuß- / Radwege
- interne Durchwegung
- ÖPNV Anbindung
- Stellplatzanlagen
- Parkplatz

Maßnahmen

- Gebäudeabriss
- Gebäuderückbau
- Option Neubau
- Ergänzungsnutzung Freizeit/Hobby

Kiefernheide

Räumliches Leitbild Perspektive 2015

Plan 5

Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

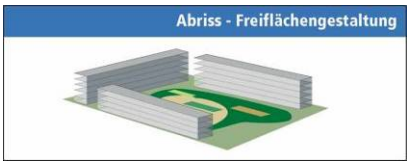
Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

3.2 Leitlinien Stadtumbau Kiefernheide

Aufbauend auf die zum räumlichen Leitbild erläuterten Grundqualitäten sind für einzelne Stadtumbaumaßnahmen Kriterien einzuhalten, um eine positive städtebauliche Weiterentwicklung sicherzustellen. Dazu wurden für den Umbauprozess in Kiefernheide folgende Leitlinien aufgestellt:

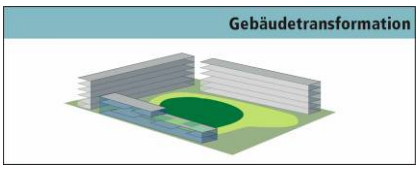
3.2.1 Grundstruktur / Wohnqualität

a.) Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen dienen der Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Grundstruktur der Siedlung. Weiterhin wird durch die WE-Reduzierung der gesamtstädtische Überhang an Wohnraum abgebaut. Die Umbaumaßnahmen teilen sich wie folgt auf:



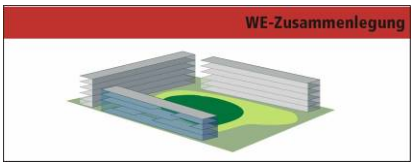
Abriss- / Freiflächengestaltung
Prinzip: Durch den Abriss von einzelnen Gebäuden im Innenbereich der Wohnhöfe wird der Quartierszusammenhang gestärkt und die Anlage bzw. Erweiterung von Freiräumen ermöglicht.

Maßnahmen zum Gebäudeabriss / Freiflächengestaltung ermöglichen eine Erweiterung der Wohnhöfe und Entdichtung der Quartiere (Maxim-Gorki-Ring 2-16, Pablo-Neruda-Ring 84-90).



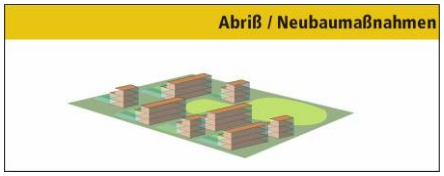
Gebäudetransformation
Prinzip: Der Rück- und Umbau von mehrgeschossigen Wohngebäuden bietet die Möglichkeit, neue attraktive Wohnformen (z.B. Maisonettewohnungen, Wohnungen mit Dachgärten) anzubieten. Durch Teilabriss in monotonen Baustrukturen werden identifizierbare Gebäudeeinheiten und „Adressen“ geschaffen. Des Weiteren werden Gestaltungsimpulse für das umgebende Quartier gegeben.

Innerhalb des Wohngebietes werden durch den geschossweisen Rückbau kleinteiligere und individuelle Gebäudeeinheiten (Adressen) geschaffen sowie monotone Gebäudestrukturen aufgebrochen.



WE-Zusammenlegung
Prinzip: Die interne Umorganisation von Geschosswohnungsbauten ermöglicht die Ausbildung von neuen attraktiven Wohnformen und Anpassung an den wachsenden Wohnflächenbedarf. Im Rahmen der Modernisierung können weitere Service-Einrichtungen integriert werden (z.B. Ausbau des Eingangsbereiches, Anlage von Gemeinschaftsräumen) und zur Verbesserung der Wohnqualität und Profilierung des Wohnungsangebotes beitragen.

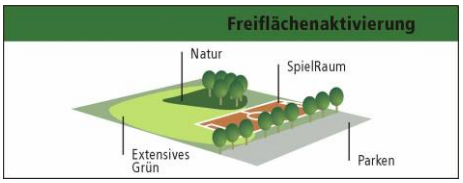
Im Rahmen der WE-Zusammenlegung können spezifische Wohnungsmodelle angeboten werden (Ernst-Moritz-Arndt-Str. 44-47).



Abriss / Neubaumaßnahmen

Prinzip: Nach Abriss stehen freigewordene Flächen für alternative Wohnformen zur Verfügung (z.B. ökologische Reihen-, Stadthäuser oder Mehrgenerationswohnen). Durch die Maßnahmen erfolgt eine Eigentumsbildung, die den Identifikationsprozess zwischen den Bewohnern mit ihrem Quartier und die soziale Durchmischung fördert. Des Weiteren wird den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, dem Bedarf an Wohneigentum in Form von Reihen- oder Stadthäusern innerhalb der Siedlung nachzukommen. Die vorhandene technische Infrastruktur wird soweit wie möglich weiter genutzt.

Am Waldrand wird durch den Abriss von nicht erhaltenswerter Bausubstanz (Heinrich-Mann-Str. 18-32) und kleinteilige Neubaumaßnahmen der Übergang zum Wald hervorgehoben.



Freiflächenaktivierung

Prinzip: In den vorhandenen Freiraum werden Landschafts- und Infrastrukturelemente integriert – bestehende Flächen erfahren eine neue gestalterische Prägung. Weiterhin werden die Eingangsbereiche zum Wohngebiet gestalterisch betont.

b.) Durch die Sanierung und Modernisierung der Gebäude erfolgt eine Qualifizierung der Bausubstanz. Die baukulturellen Anforderungen sind durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Umbaumaßnahmen zu sichern.

c.) Bei Umbaumaßnahmen ist die Anwendung ökologischer und umweltfreundlicher Standards bei der Energieverwertung und Bauausführung sicherzustellen.

d.) Die Rückbauplanungen sind im Kontext des Stadtteilkonzeptes und auf Grundlage der spezifischen Situation des Wohnungsbestandes gebäudebezogen vorzunehmen.

3.2.2 Verkehr / Infrastruktur

a.) Das differenzierte Straßen- und Wegenetzes dient zur funktionalen und kleinteiligen Erschließung.

b.) Eine direkte und attraktive ÖPNV-Anbindung (Bus) ist sicherzustellen.

c.) Durch dezentrale Parkplätze wird ein wohnungsnahes Stellplatzangebot geschaffen. Die Parkplatzanlagen sind in den gestalteten Freiraum / Straßenraum zu integrieren.

d.) Bereitstellung eines vielseitigen Angebotes an Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) und sozialer Infrastruktur (Schulen, Kinderbetreuung, Sport- / Freizeiteinrichtungen) für die Bewohner des Wohngebietes und der Umgebung.

3.2.3 Freiraum

Durch die erfolgte Benennung und Abgrenzung der unterschiedlichen Freiraumtypologien in Kiefernheide im Rahmen des ISEK wird ein Weg aufgezeigt, wie mit Blick auf das gesamte städtebauliche Ensemble des Stadtteils zukünftig einzelne Maßnahmen definiert und gestalterisch koordiniert werden können.

Als Baustein zur Fortführung dieses Ansatzes dient dieser Leitfaden für die Gestaltung der Außenanlagen von Kiefernheide. Der Leitfaden hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sollte beständig fortgeschrieben werden. Er soll lediglich Hinweise darauf geben, in welchem gestalterischen Kanon die Straßenräume, Parkplätze, Vorgärten, Höfe, Parkanlagen, die internen und übergeordneten Wege und der angrenzende Landschaftsraum der Siedlung prinzipiell betrachtet werden sollten. Aufgabe dieses Leitfadens ist es daher, bestimmte Festlegungen vorzuschlagen, die einen gestalterischen Rahmen setzen.

Durch die Setzung dieses Rahmens soll gesichert werden, dass sich die gestalterische Qualität der Außenanlagen auch dadurch auszeichnet, dass, neben der gestalterischen Freiheit für die unterschiedlichen Planungsbüros oder die Eigeninitiative der Bewohner, auch übergeordnete Gestaltungsprinzipien in der gesamten Siedlung ablesbar werden.

Inhalt:

a.) Pflanzen
b.) Beleuchtung
c.) Mobiliar
d.) Material für befestigte Flächen

a.) Pflanzen

- Straßenbäume
- Leitbäume in den Höfen
- Leitbäume und -sträucher für die Vorgärten und Höfe
- Gruppen- und Flächenpflanzungen für die Vorgärten und Höfe
- Hecken, insbesondere geeignet für Schnitthecken
- winterharte Gräser und Farne

<u>die nachfolgenden Listen haben Vorschlagscharakter und sind nicht abschließend.</u>

<u>Straßenbäume</u>

- Spitzahorn (Acer platanoides ‚Emerald Queen', Acer platanoides ‚Columnare' Acer platanoides ‚Cleveland')
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Robinie (Robinia pseudoacacia 'Frisia')
- Zierapfel (Malus spec.)
- Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
- Weissdorn (Crataegus monogyna)
- Pflaumendorn (Crataegus x prunifolia)
- Rotdorn (Crataegus laevigata)
- Zierapfel (Malus spec.)
- Japanische Kirsche in Arten und Sorten (Prunus spec.)

<u>Leitbäume in den Höfen (in Gruppen oder als Solitäre)</u>

- Waldkiefer (Pinus sylvestris)
- Birken (Betula pendula)
- mehrstämmige Birken (Betula utilis ‚Doorenbos')

Leitbäume und -sträucher für die Vorgärten und Höfe

- mehrstämmige Birken (Betula utilis ‚Doorenbos')
- hochstämmige weißblühende Zieräpfel (Malus ‚Evereste')
- mehrstämmige Kupferfelsenbirne (Amelanchier lamarkii)
- mehrstämmiger Weißer Hartriegel (Cornus alba)
- mehrstämmiger rosablühender Zierapfel (Malus ‚Striped Beauty')
- mehrstämmige Flieder (Syringa vulgaris-Hybriden)
- mehrstämmige Scharlach-Kirsche (Prunus sargentii)

Gruppen- / Flächenpflanzungen für die Vorgärten und Höfe

- Meidiland-Rosen (z.B. Rosa ‚Alba Meidiland', weißblühend)
- Wildrosen (Rosa canina, Rosa rugosa in Sorten, Rosa tomentosa)
- Fingerstrauch (Potentilla in Sorten)
- Spierstrauch (Spiraea bumalda in Sorten)

Hecken (insbesondere geeignet für Schnitthecken)

- wintergrüne Ligusterhecken (Ligustrum vulgare ‚Atrovirens')
- Feldahorn (Acer campestre)
- Blutbuche (Fagus silv. ‚Atropunicea')
- Rotbuche (Fagus silvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

winterharte Gräser und Farne

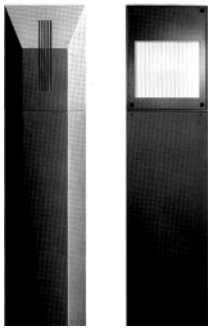
- Schwingel (Festuca cinerea in Sorten)
- Segge (Carex morrowii, Carex sylvatica)
- Waldmarbel (Luzula sylvatica in Sorten)
- Perlgras (Melica arundinacea in Sorten)
- Straußenfarn (Matteucia struthiopteris)
- Wurmfarn (Dryopteris filix-mas)
- Filigranfarn (Polystichum setiferum)

Nicht intensiv genutzte, größere Vegetationsflächen sollten als Wiese mit geringem Blumen-/Kräuteranteil angelegt werden (z.B. Grasgrundmischung für trockene Standorte mit mind. 1/10-Anteil Blumen-Kräuter-Mischung für trockene Standorte). Das unterstreicht den extensiven Charakter und bringt erhebliche Pflegeeinsparungen.

b.) Beleuchtung

Straßenraum: Mastaufsatzleuchte Clara III –1x70 W NAV, Abdeckung klar, mit Reflektor für T-Lampen, Farbe grün, Fa. Leipziger Leuchten

Hof- und wegbegleitend: z.B. Mastleuchte für Leuchtstofflampen, Schutzart IP 65, robuste Leuchte, Masthöhe 4 m, die Leuchten werden auf ein Betonfundament B25 montiert, Material Aluminiumguss, Aluminium und Edelstahl, Reflektor aus eloxiertem Reinst-Aluminium, Sicherheitsglas, mit Montageplatte zum Aufschrauben auf Fundament, Farbe grafit, Fa. Bega, Nr. 8381 (Ansatzleuchte) 1 HME 80 W oder Nr. 9998 (Aufsatzleuchte) 1 HME 80.125 W



Hof und wegbegleitend: z. B. Pollerleuchte für Leuchtstofflampen, Schutzart IP 65, robuste Leuchte mit einseitigem Lichtaustritt, die Leuchten werden auf ein Betonfundament B25 montiert, Material Aluminiumguss, Aluminium und Edelstahl, Sicherheitsglas vergittert, mit Montageplatte zum Aufschrauben auf Fundament, Farbe grafit, Fa. Bega, Nr. 8533 Pollerleuchte 1 TC-TEL 42 W

Punktuell: z.B. Bodeneinbauleuchte, Edelstahl, Reflektor aus eloxiertem Reinst-Aluminium, Sicherheitsglas, Fa. Bega, Nr. 8020 R HME 80/125 W

c.) Mobiliar

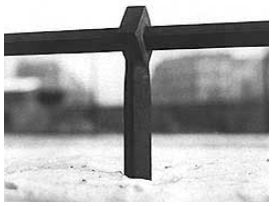
z. B. Fahrradbügel, Konstruktion aus Edelstahl oder feuerverzinktem Stahl, pulverbeschichtet, Farbe: RAL 7016, anthrazit, wahlweise ohne Farbbeschichtung, Breite = 80 cm, Höhe = 80 cm, ortsfester Einbau in Beton-Streifenfundament B 25, 100x50x50, welches die Wangen und die stabilisierende Querstange umschließt.
Fa. form be:, Typ m 022/80.

z.B. Mülleimer mit verringerter Einwurföffnung.
Daher nicht geeignet für die Entsorgung größerer Mülleinheiten.
Konstruktion aus feuerverzinktem Stahl, Rahmen pulverbeschichtet, Farbe: Glimmer DB 701, anthrazit, Höhe = 83 cm, Einsatz aus Metall, Abdeckung zum Entleeren hochklappbar, ortsfester Einbau in Betonfundament B 25
Fa. Hess, Typ Punto D 500

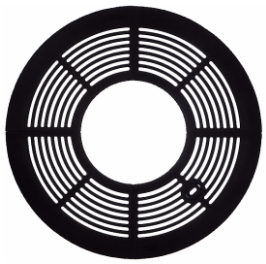
z.B. Mülleimer, geschlossen mit verringertem Einwurfschlitz.
Daher nicht geeignet für die Entsorgung größerer Mülleinheiten.
Konstruktion aus Edelstahl oder feuerverzinktem Stahl, Rahmen pulverbeschichtet, Farbe: RAL 7016, anthrazit, Höhe = 80 cm, der Korb ist mit einem Feuerwehrdreikant-schlüssel leicht von einer Person auszuhängen und danach auch wieder zu montieren (Schnappschloss ähnlich wie bei Klapppollern), ortsfester Einbau in Betonfundament B 25, welches die Wangen und die stabilisierende Querstange umschließt.
Fa. form be:

z.B. Sonnenbank oder Bank mit Lehne, Unterkonstruktion aus Edelstahl oder feuerverzinktem Stahl pulverbeschichtet, Farbe: RAL 7016, anthrazit, Höhe = 48 cm, Breite = 80 cm tief, Länge = 120 cm, mit Holzauflage aus Lärchenholz, 8 x 8 cm, unbehandelt, ortsfester Einbau durch verdübeln mit V2A Sechskant-Schrauben auf Punktfundamenten aus Beton B25
Fa. form be:, z. B. Typ m 061/80-360 oder Typ m 051/160-360 mit Lehne (Längenmaße variierend)

z.B. Poller und Klapppoller aus Edelstahl oder feuerverzinktem Stahl, pulverbeschichtet, Farbe: RAL 7016, wahlweise ohne Farbbeschichtung, Breite = 8 cm, Höhe = 80 cm, ortsfester Einbau in Punktfundamente Beton B25. Der Klapppoller ist mit einem Feuerwehrdreikantschlüssel mit Schnappschloss ausgestattet.
Fa. form be:, Typ m 010/8 (k)



z. B. Tiergartengitter (Rautengitter), aus Profilstahl, Vollmaterial, Pfosten Umfang 30 x 30 mm, Einbauhöhe 25 cm (Oberkante Gurt), Gurt Quadratprofil 25 x25 mm, Farbe: RAL 7016
z.B. Fa. Kong Design



z.B. Baumscheibe, Klasse B, rund, 150/62, Materialstärke16 mm, die Unterkonstruktion ist den Anforderungen der Klasse B angepasst, pro Baumscheibensegment ein Bewässerungsöffnung mit Deckel, Ausführung in Guss natur.
z.B. Fa. Hess, Typ Belvedere

d.) Material für befestigte Flächen
Die befestigten Flächen sollen je nach Funktion gegliedert werden, was z.B. durch die Kombination von unterschiedlichen Wegematerialien gleicher Farbigkeit erreicht wird.

- Übergeordnete Erschließungswege

z. B. Betonrechteckstein, 20x10x8, mit Flüsterfase, hellgrau, z.B. Fa. Greese
Einfassung mit Rasen- /Betonkantensteinen

- Hauszugangswege, einzelne hervorzuhebende Wege in Höfen

Granit-Klein- oder Großstein, hellgrau

Einfassung der Granitflächen:

Tiergartenband, verzinkter Flachstahl, z.B. Fa. Kong Design

- Zufahrten

Rasenfugen- oder Drainfugenpflaster z. B. mit Binzer Pflaster, 16x24x8, hellgrau, z.B. Fa. Greese

Einfassung mit Betonborden:

- Stellplätze

Rasenfugenpflaster z.B. Stellplätze, Prato, 17,3x17,3x8 cm, hellgrau, z.B. Fa. Greese
Einfassung mit Betonborden

- Untergeordnete Erschließungswege innerhalb von Grünzügen

Gussasphalt mit Splittabstreuung (hellgelb) oder farbiger Walzasphalt
Einfassung der Asphaltflächen mit Granit-Großsteinpflaster

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Konzept Nutzung / Verkehr

Für thematische Schwerpunktbereiche des Gesamtkonzeptes werden folgende einzelne Darstellungen vorgenommen (siehe Plan 6):

Wohnen
Entsprechend der Wohnfunktion von Kiefernheide wird der überwiegende Teil des Planungsgebietes für Wohnen genutzt. Das Stadtteilkonzept sieht hier durch die Qualifizierung eine weitere Stärkung der Wohnnutzung vor. Für andere Nutzungen stehen der zentrale Bereich des Stadtteilparks und der Versorgungseinrichtungen sowie die an den Randbereichen gelegenen Einrichtungen für Versorgung / soziale Infrastruktur zur Verfügung. In dem Planungsgebiet befinden sich ausschließlich Geschoßwohnungsbauten, nur am süd- / westlichen Rand bestehen mit Reihen- bzw. Einfamilienhäusern kleinteilige Wohnstrukturen.

Einzelhandel
In dem Wohngebiet befinden sich ein Haupt- sowie zwei Nebenzentren für Einzelhandel: Das an der Karbe-Wagner-Str. gelegene Hauptzentrum besteht aus einem Einkaufszentrum mit Dienstleitungsangebot und einem Verbrauchermarkt mit einem Billig-Markt. Das Handelsangebot in dem Komplex „Kiefernheide Center“ ist aufgrund der mangelnden Sortimentsvielfalt sowie der eingeschränkten Qualität jedoch als wenig attraktiv zu bezeichnen. Direkt angrenzend befinden sich gastronomische Einrichtungen sowie Bäcker, Blumenladen, Friseur, Solarium, Hotel und weitere Dienstleitungsangebote. Die am Gebietsrand gelegenen Nebenzentren bestehen aus einem Standort an der Karbe-Wagner-Str. / Kirschenallee (Verbraucher- und Drogeriemarkt) sowie einem Standort an der Lessingstr./ Pablo-Neruda-Ring (Drogeriemarkt). Mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen liegt ein ausreichendes Versorgungsangebot vor, das Potenzial für ein weiteres Qualifizieren bietet.

Verkehr
Das hierarchische Verkehrsnetz besteht aus den Hauptsammelstraßen (Karbe-Wagener-Str., Lessinstr. und Kirschenallee) sowie den Sammelstraßen. Anliegerstraßen stellen eine weitere kleinteilige Erschließung her. In der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes wird das Netz weiter Bestand haben, ein Aus- bzw. Rückbau ist nicht vorgesehen.

Mit der durch das Gebiet führenden Buslinie besteht eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Eigenständige Radwege sind nicht vorhanden, im Straßenraum sowie den Freiflächen und den Wohnhöfen ist jedoch ein kleinteiliges Fuß- und Radwegenetz integriert.

Mit den vorhandenen Parkplätzen bestehen ausreichende Parkplatzmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen sowie den Versorgungseinrichtungen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich noch zwei Garagenanlagen.

Gemeinbedarf
Wie dem Plan 6 zu entnehmen ist, wird die Wohnnutzung durch Versorgungseinrichtungen der sozialen Infrastruktur und Handelseinrichtungen ergänzt. Im bzw. in unmit-

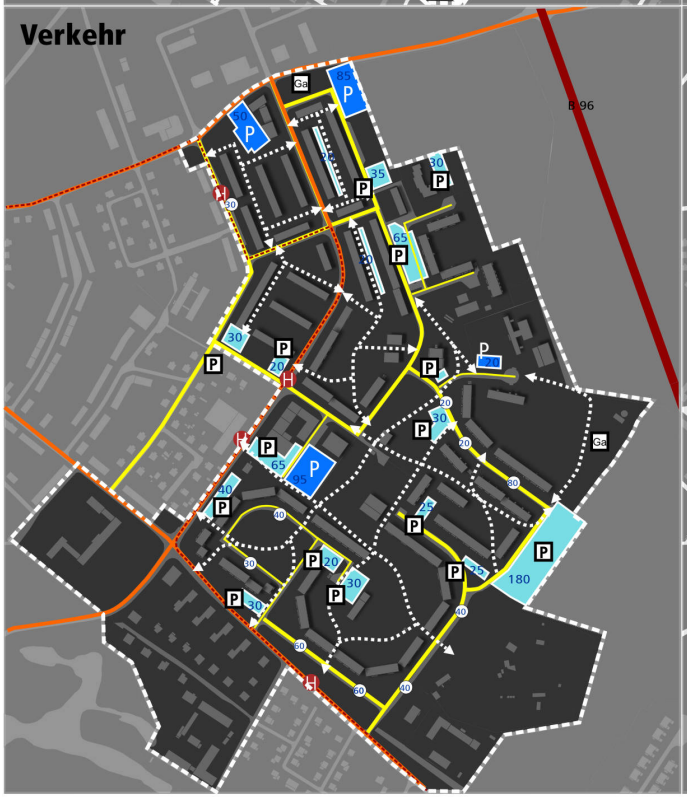
telbarer Nähe zum Gebiet befinden sich eine Grundschule, eine Integrierte Gesamtschule, eine Sonderschule sowie zwei Kindertagesstätten und ein Bürgertreff. Für den Schul- und Vereinssport stehen zwei Turnhallen zur Verfügung.

Für den mittel- bis langfristigen Entwicklungsprozess von Kiefernheide wird aufgrund demographischer Veränderungen eine mögliche Anpassung der sozialen Infrastruktur zu berücksichtigen sein. Die Bewertung von Standorten für entsprechende Einrichtungen (Schulen, Kindergarten etc.) ist dabei im Kontext der Gesamtstadtentwicklung zu sehen.

Das öffentliche Freiraumnetz wird durch den zentralen Kiefernheidepark sowie die Schulsportflächen gebildet. Am Rand des Planungsgebietes liegen Waldflächen sowie weitere kleinere Grünflächen, die die Durchgrünung sichern und Eingangsbereiche in das Gebiet betonen.

Die Spielplätze im öffentlichen Raum sowie den Wohnhöfen stellen eine gute und dezentrale Versorgung dar.

Die genannten Freiräume sind durch eine attraktive Gestaltung (z.B. unter Beachtung des Leitfadens) und entsprechende Pflege zu erhalten und auszubauen.



Wohnen

- Geschosswohnungsbau
- Einfamilien- / Doppelhäuser

Einzelhandel

- Standorte Einzelhandel
- Buslinie
- öffentlicher Parkplatz

Verkehr

- Bundesstraße
- Hauptsammelstraße
- Sammelstraßen
- Anliegerstraßen
- Hauptwegeverbindungen
- Buslinie
- Parken (öffentlich), Anzahl der Plätze
- Parken (privat), Anzahl der Plätze
- Parklätze im Straßenraum
- Garagenanlage

Gemeinbedarf

- soziale Infrastruktur
- öffentliche Spielplätze
- Spielplätze vom Wohngebiet
- Verwaltung
- Sport - Freizeitanlagen
- Freizeit / Waldflächen
- Parkanlage / Sportfläche / Spielplatz

Kiefernheide

Grundstruktur Nutzung / Verkehr

Plan 6

Maßstab 1:4.000 (A3)
Maßstab 1:8.000 (A4)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

4.2 Grün- / Freiflächenkonzept

Das für das Fördergebiet Kiefernheide erarbeitete Freiraumkonzept[5] definiert zehn Gruppen unterschiedlicher Freiraumtypen mit entsprechenden Gestaltungsschwerpunkten (siehe Plan 7):

- Eingangssituation ins Gebiet Kiefernheide: Die an den wichtigen Straßenkreuzungen gelegenen Eingangsbereiche werden z.T. durch Aufwertungsmaßnahmen umgestaltet (siehe Plan Nr. 4). Die vorgesehene Markierung der Entreebereiche durch eine charakteristische Freiraumgestaltung dient vor allem einer Stärkung der Identitätsbildung des Wohngebietes.

- Park, Sport und Spielplatz: Der zentral gelegene Kiefernheidepark wurde durch die Neugestaltung der Grünfläche südl. der Grundschule erweitert und somit die Wegeverbindungen im Grünraum verbessert. Weitere Grün- und Sportflächen verteilen sich über das Planungsgebiet.

- Hof: Die unterschiedlichen Gebäudestrukturen bilden 10 Wohnhöfe aus, die als Nachbarschaftseinheiten ausgebildet sind.

- Freifläche der sozialen und technischen Infrastruktur und des Handels: Die Grundstücksflächen der Infrastruktureinrichtungen sind im besonderen Maße der funktionalen Gestaltung unterworfen. Dies bedingt ein hohes Maß an Versiegelung. Gestaltungsanforderungen ergeben sich insbesondere in den Übergangsbereichen zu Wohnbauflächen. Die am Waldrand gelegene Garagenanlage kann durch kleinteilige Werkräume (Angebot für Ateliers, Hobbystudios, Werkstätten etc.) umgenutzt werden. Die Neubauten können schrittweise die baufälligen Garagen ersetzen und die Neugestaltung der Fläche einleiten.

- Schulhof / Kita: Die Freiflächen der Grundschule, der Integrierte Gesamtschule sowie des Kindergartens wurden überwiegend entsprechend den Anforderungen umgestaltet.

- Straßenraum: Zusammen mit den aufgeführten Freiräumen prägt der Straßenraum das Siedlungsbild. Insbesondere der Übergangsbereich zum Wohnungseingang (Hauseingangszonen) ist ein wichtiger Bestandteil für einen attraktiven Wohnstandort.

- Sammelparkplatz: Die im Rahmen von Aufwertungsmaßnahmen neu gestalteten Parkplatzanlagen sind Bestandteil der dezentralen Parkraumversorgung.

- Freiraumvernetzung: Um eine attraktive Durchwegung innerhalb und entlang von Freiräumen zu ermöglichen, sind die Vernetzungsbereiche gezielt zu stärken (z.B. durch gestalterische Betonung der Wegeverläufe, Beschilderung).

- Privater Garten: Im südlichen Bereich befinden sich kleinteilige Wohnstrukturen mit Gärten.

- Angrenzender Landschaftsraum: Der unmittelbar östlich an das Wohngebiet angrenzende Kiefernwald (Strelitzer Stadtforst) prägt den Charakter der Siedlung.

---

[5] Stadt Neustrelitz, Strukturkonzept Freiraum Kiefernheide, locodrom, Berlin 2002

Das Miteinander der unterschiedlichen Freiräume wird dann besonders spannungsvoll, wenn die verschiedenen Charaktere deutlich herausgearbeitet werden und die Räume eigenständige Merkmale erhalten. Neben seiner Eigenständigkeit wird jeder Raum somit gleichzeitig Teil eines thematischen Freiraumnetzes, das sich wiederum in die Gesamtsystematik der Freiraumsituation in Kiefernheide einfügt. Durch einheitliche Gestaltungselemente können diese differenzierten Freiräume einen Gebietszusammenhang herstellen (siehe Leitlinien zur Freiraumgestaltung Pkt. 3.2.3) und zur Identitätsbildung des Wohngebietes beitragen.

Freiraumtypen

- Eingangssituation ins Gebiet Kiefernheide
- 1 geplante Umsetzung
- Park, Sport- und Spielplatz
- Hof
- Freifläche der sozialen u. technischen Infrastruktur und des Handels
- Schulhof/ Kita
- Strassenraum
- Sammelparkplatz
- Freiraumvernetzung
- Privater Garten
- Angrenzender Landschaftsraum

Nutzung

- Schule
- Kindertagesstätte
- Sport / Freizeit
- Quartiersspielplätze
- Bürgertreff
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Hotel

Verkehr

- Haupterschließung
- P Parkplatz / Stellplatzanlage

- - - - Abgrenzung Untersuchungsbereich

Kiefernheide

Grün- / Freiflächenkonzept

Plan 7

Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

4.3 Gestaltungskonzept

In dem Gestaltungskonzept (siehe Plan 8) ist die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes für den Perspektivzeitraum 2008 dargestellt. Neben der Grundstruktur der Siedlung (die durch die charakteristische Hofbildung sowie die verschiedenen Versorgungsstandorte für Handel und Soziale Infrastruktur bestimmt wird) wird das Siedlungsbild durch den zentralen Kiefernheidepark geprägt. Das an die Siedlungsform angepasste Straßennetz der Sammelstraßen wird durch Erschließungsstraßen und durchgehende Wegeverbindungen ergänzt.

In den Gestaltungsplan werden weiterhin qualitative Festlegungen zum städtebaulichen und gestalterischen Siedlungsbild vorgenommen. Dazu sind neben den bereits realisierten auch die bis 2008 geplanten und im Kapitel 1.7 erläuterten Aufwertungs- und den in Kapitel 5.1 genannten Rückbaumaßnahmen integriert worden. Dieses sind vor allem:

- Rückbau (Abstockung) Gebäude Georg-Herwegh-Str.1-7 (Nr. 26)

- Option für einen Rückbau (Gebäudeabriss) des Gebäudes Maxim-Gorki-Ring 2-16

- Maßnahmen Nr. 5a,b,c: Neugestaltung Eingangsbereich 2 sowie Hauseingangszonen Neuer Weg / Riefstahlstr. und Grünfläche

- Maßnahmen Nr. 10: Neugestaltung Hauseingangszonen / Gehwege Georg-Herwegh-Str.

- Maßnahmen Nr. 11: Neugestaltung der Pestalozzistr. / Grünzug

- Maßnahmen Nr. 19b: Freiflächengestaltung bei Rückbau Maxim-Gorki-Ring 2-16. Der Rückbau wird als Option dargestellt, da eine Umsetzung der Maßnahme erst ab 2010 eingeschätzt wird.

- Maßnahmen Nr. 23: Neugestaltung Eingangsbereich 4 (Lessingstr. / Pablo-Neruda-Ring)

Aus dem Bild des Gestaltungskonzepts wird deutlich, das die Wohnsiedlung in ihrer Grundstruktur unverändert bleibt. Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen beziehen sich auf die Gestaltung von Teilbereichen sowie den vereinzelten Rückbau.

Nutzung

- Schule
- Kindertagesstätte
- Sport / Freizeit
- Quartiersspielplätze
- Bürgertreff
- Einzelhandel
- Hotel
- Gastronomie

Gebäude

- Wohngebäude
- Rückbau / Abstockung
- Rückbauoption bis 2010
- Gebäude für soziale u. technische Infrastruktur / Handel
- Garagen / Nebengebäude
- VI Geschosszahl

Grünstruktur / Versiegelung

- Gärten / Hofflächen / Straßenraum
- Parkanlage
- Sportfläche
- Prägender Baumbestand, Wald
- ungestaltete Grünflächen
- versiegelte Fläche

Verkehr

- Haupterschließung
- Wegeflächen
- Buslinie / Haltepunkt
- Haltepunkt Schulbus
- P Parkplatz / Stellplatzanlage
- Geltungsbereich Stadtentwicklungskonzept

Kiefernheide

Gestaltungskonzept Perspektive 2008

Plan 8

Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

5 DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

Im Rahmen des Stadtteilkonzeptes wurde die städtebauliche Grundstruktur des Wohngebietes Kiefernheide definiert. Entsprechend der Ergebnisse der Situationsanalyse und den Anforderungen zur Umstrukturierung der Gebäudebestände wurden Maßnahmenräume bestimmt (siehe Plan 9). Gegenüber der 2002 vorgenommenen Einschätzung der Maßnahmenräume wurden partiell Anpassungen vorgenommen, um auch die zentral gelegenen Grünflächen in die aufgestellten Kategorien einzuordnen. Weiterhin wurde bei einigen Flächen aufgrund der seit 2002 erfolgten Maßnahmen zur Aufwertung und Neuordnung (z.B. Sanierung der Grundschule, Neugestaltung des Schulgrundstückes und der Pestalozzistr., Neubau des Verbrauchermarktes an der Karbe-Wagner-Str.) eine Einstufung als „Status Quo-Gebiet“ vorgenommen. Zusätzlich wurden die Flächen der Gebietserweiterungen aufgenommen.

5.1 Maßnahmenräume

Status Quo-Gebiet: Die Quartiere mit hohem Grün- und Eigenheimanteil weisen funktionierende Bestände mit hohem Sanierungs- und Modernisierungsgrad auf. Für die dauerhafte Beibehaltung der Bestände sind keine Umbaumaßnahmen erforderlich.

Konsolidierungsgebiet: Die Quartiersstrukturen sind durch potenziell marktfähige und stabile Bestände geprägt und weisen punktuellen Veränderungsbedarf auf. Das Entwicklungsziel sieht die Konsolidierung und Beibehaltung des Bestandes vor. Umfeldbezogene Maßnahmen dienen der Aufwertung und Stärkung der Wohnquartiere.

Umstrukturierungsgebiet: Schwerpunkt Gebäudetransformation: Die Quartiere weisen potenziell marktfähige und stabile Bestände mit mittlerem bis hohem Veränderungsbedarf auf. Die Aufwertung und Beibehaltung des Bestandes sowie partieller Rückbau dienen der nachhaltigen Stärkung der Quartiersstrukturen. Gebäudebezogene Maßnahmen (vorwiegend An- und Umbauten, Rückbau, Modernisierung, Grundrissumgestaltung, punktueller Abriss) sowie umfangreiche umfeldbezogene Maßnahmen dienen der Umsetzung der Entwicklungsziele.

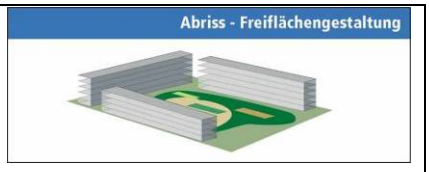
Umstrukturierungsgebiet: Schwerpunkt Abriss / Neubaumaßnahmen: Die Bestände werden langfristig als nicht marktfähig eingeschätzt. Durch Abriss- und Rückbaumaßnahmen in Verbindung mit partiellem Neubau (z.B. alternative Wohnformen, Maßnahmen zur Eigentumsbildung) und Umfeldgestaltung werden die Quartiersstrukturen nachhaltig verändert und neu geprägt.

5.2 UmBausteine

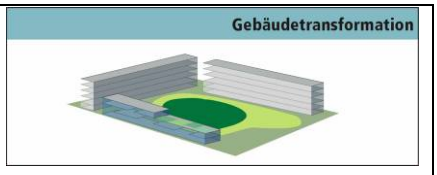
Für mögliche Umbaumaßnahmen wurden weiterhin Bausteine entwickelt, die auf der Gebäudeebene Vorschläge für eine Reduzierung bzw. Transformierung der Bestandsgebäude machen. Die Integration der Rück- und Umbaumaßnahmen in das teilräumliche Entwicklungskonzept basiert auf den Ergebnissen der städtebaulichen Bestandsanalyse, der Einschätzung der Gebäude- und Wohnqualität und der Bewertung durch die Wohnungsunternehmen.

Während die Prinzipien generelle Planungsziele formulieren, beschreiben die Maßnahmen die im Durchführungskonzept aufgenommenen konkreten Umsetzungsbei-

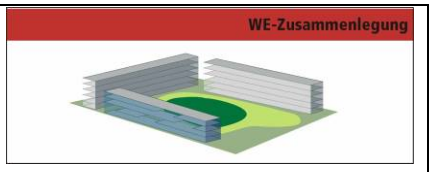
spiele. Die verwendeten Nummern beziehen sich auf die in der Abbildung 15 vorgenommene Gebäudenummerierung.



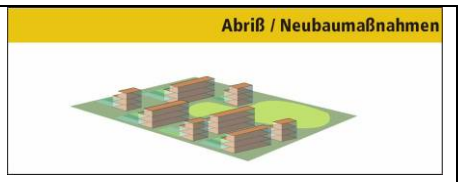
Abriss- / Freiflächengestaltung
Maßnahmen: Die in den Hofinnenbereichen gelegenen zwei Gebäude (Nr. 48 und Nr. 47) weisen einen geringen Quartiersbezug auf und tragen nicht zu einer gefestigten Siedlungsstruktur bei. Es handelt sich um unsanierte Bestände des Typs WBS 70 mit z.T. hohem Leerstand.



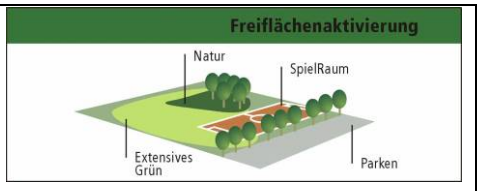
Gebäudetransformation
Maßnahmen: Durch die Abstockung an zwei Gebäuden (Nr. 37 und 44) wird die Großmaßstäblichkeit des achteckigen Gebäudegruppe reduziert und der bauliche Übergang zur Umgebung unterstützt.



WE-Zusammenlegung
Maßnahmen: Im Rahmen einer notwendigen Sanierung sowie umfassenden Freiflächengestaltung des Wohnhofes Georg-Herweg-Str. (Nr. 27 und 28) bietet sich die Möglichkeit, durch eine WE-Zusammenlegung neue Wohnformen in die Gebäude zu integrieren.
Die drei Solitärgebäude (Nr. 19, 20 und 30) weisen ausschließlich 1-2 Raumwohnungen auf. Durch eine WE-Zusammenlegung kann hier das Wohnungsangebot entsprechend erweitert werden.



Abriss / Neubaumaßnahmen
Maßnahmen: Die an der Heinrich-Mann-Straße gelegenen Gebäudestrukturen (Nr. 31-33 und 45, 46) weisen einen geringen Quartiersbezug auf und sind langfristig nicht marktfähig. Durch Neubaumaßnahmen kann die stadträumliche Fassung beibehalten und eine kleinteilige Bebauungstypologie eingeführt werden.



Freiflächenaktivierung
Maßnahmen: Mit den unter Pkt. 2.6 erläuterten Freiraummaßnahmen wurden eine Vielzahl von gestalterischen und funktionalen Freiraumaufwertungen umgesetzt. Diese betreffen den Straßenraum, öffentliche Grünflächen sowie Hauseingangszonen und Hofflächen.

Die erläuterten UmBausteine wurden für den Perspektivzeitraum 2008 durch vertiefende Planungen untersetzt (Umsetzungsbeispiele). Im Bereich der Freiflächenaktivierung wurden einzelne Maßnahmen bereits umgesetzt.

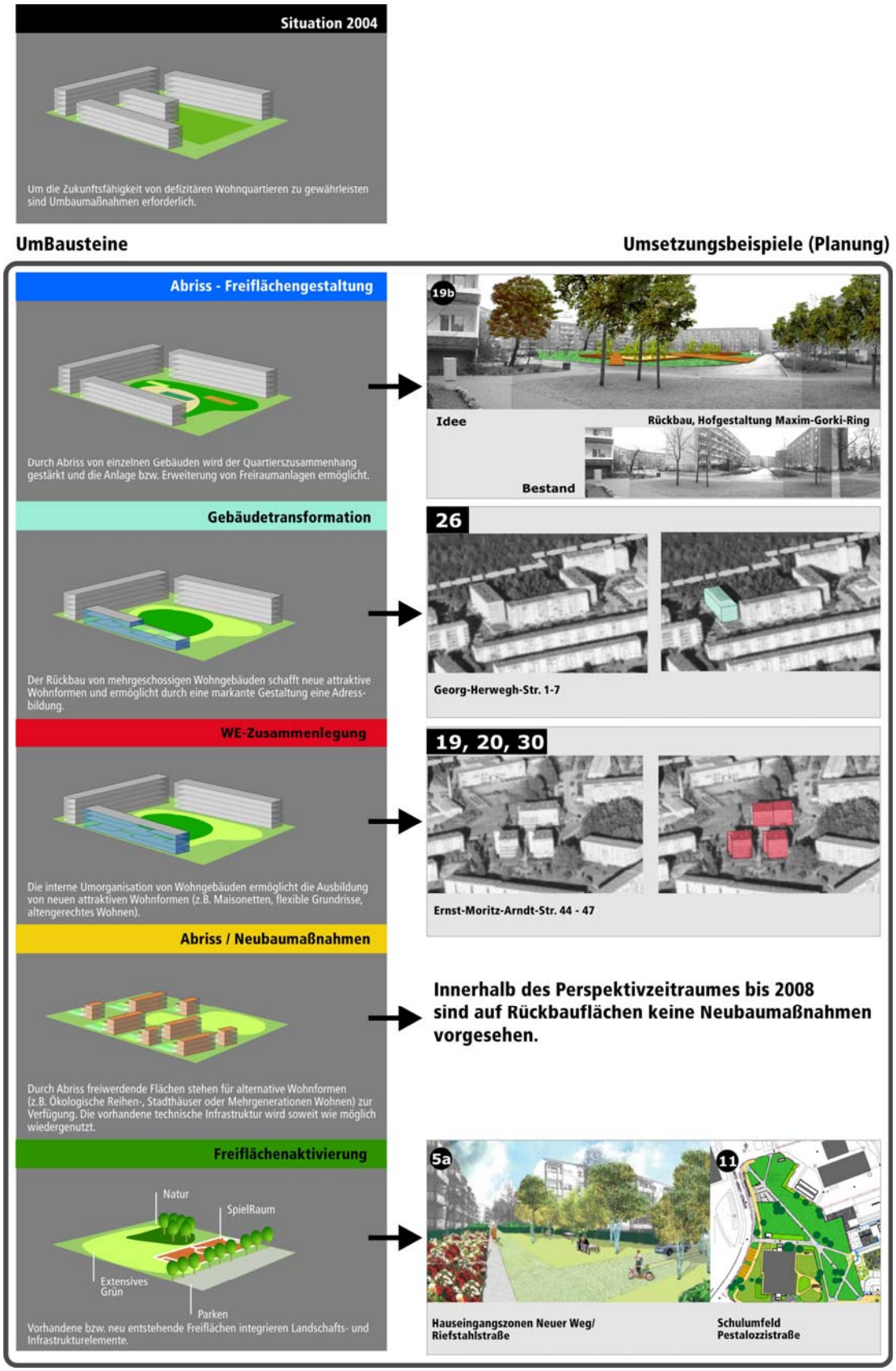


Abb. 14: Umbausteine

5.3 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 hat, wurden für Kiefernheide Rückbaumaßnahmen in Form von UmBausteinen entwickelt und entsprechende Standorte aufgezeigt (s. Plan 2 Maßnahmen / Handlungsfelder). Gegenwärtig werden in Kiefernheide keine Rückbaumaßnahmen vorgenommen.

Die Desinvestitionsstrategien der Wohnungsunternehmen zur Marktbereinigung (betriebswirtschaftliche Sanierungskonzepte) sind im Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. Da die beteiligten Wohnungsgesellschaften hier für die nächsten Jahre keinen Handlungsbedarf sehen bzw. aufgrund der Fördermöglichkeiten keine wirtschaftliche Umsetzung möglich ist, sind kurzfristig keine entsprechenden Maßnahmen vorgesehen. Der geplante Rück- bzw. Umbau des Wohnhofes Ernst-Moritz-Arndt-Str., Georg-Herwegh-Str. 1-7 ist die einzige kurz- bis mittelfristig für eine Umsetzung bestimmte Maßnahme. Entsprechend wird für diesen Zeitraum (bis 2007) keine nennenswerte Reduzierung an Wohneinheiten erfolgen.

Um eine Konkretisierung und Abschätzung der finanziellen Auswirkungen der Rückbaumaßnahmen zu ermöglichen, wurden zu Beginn des Planungsprozesses von den Wohnungsunternehmen erste Kostenanalysen vorgelegt, in denen Ordnungsmaßnahmen, Planungskosten, Abbrucharbeiten und eine einfache Herrichtung des Grundstückes mit berücksichtigt wurden.

Folgende Einzelmaßnahmen wurden näher untersucht:

- Anhand des Gebäudes Maxim-Gorki-Ring 2-16 (96 WE, Wohnfläche 5900 m²) wurde die Problematik der Umsetzung eines Rückbaues deutlich: Dem Eigentümer (MWG) entstehen nach eigenen Berechnungen durch den Rückbau Kosten von rund 400.000 €. Mit der Beseitigung von Altschulden und der Kreditbelastung belaufen sich nach Angaben des Wohnungsunternehmens die Gesamtkosten auf rund 2,6 Mio. €. Dadurch wird trotz hoher Leerstandsquote (08.04.2003: 47 %) die wirtschaftliche Umsetzung eines Rückbaues nicht möglich.

- Für das Gebäude Georg-Herwegh-Str.1-7 (Nr. 26) sieht das ISEK-Konzept einen Teilrückbau vor, detaillierte Planungen dazu wurden durch das Büro NSP erstellt. In diesem Jahr wird nach Angaben der NeuWo in Abhängigkeit der Fördermöglichkeiten über einen Abriss bzw. einen kostenintensiveren Rückbau auf drei Geschosse entschieden werden.

Die Rückbaumaßnahmen wurden auf Grundlage der Ergebnisse der Abstimmungsrunden „Aufwertung und Wohnumfeldverbesserung Kiefernheide“ sowie weiterer Abstimmungen mit den Wohnungsgesellschaften gegenüber dem Wettbewerbbeitrag wie folgt geändert:

- ein Abriss des Gebäudes Maxim-Gorki-Ring 2-16 (Nr. 48) wird erst für den Zeitraum bis 2010 vorgesehen,

- in der Heinrich-Mann-Str. (Nr. 31-33) ist in Abhängigkeit von zu erwartendem Leerstand entsprechend der anstehenden wirtschaftlichen Situation gegenüber einem ab 2010 vorgesehenem Teilrückbau auch ein kompletter Abriss von Gebäuden möglich,
- eine WE-Zusammenlegung ist statt für das Gebäude Ernst-Moritz-Arndt-Str. 41 (Nr. 29) für die Gebäude Ernst-Moritz-Arndt-Str. 44-47 (Nr. 19, 20, 30) vorgesehen.

Objekt	Gb. Nr.	Eigentümer	Maßnahme	Bestandsverringerung kurzfristig bis 2007 in WE	Bestandsverringerung mittelfristig bis 2010 in WE	Bestandsverringerung langfristig bis 2015 in WE
Georg-Herwegh-Str. 1-7	**26**	Neu Wo	Gebäudetransformation	18		
Maxim-Gorki-Ring 2-16	**48**	MWG	Abriss		96	
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 44-47	**19 20 30**	Neu Wo	WE-Zusammenlegung		15	
Pablo-Neruda-Ring 1-7	**37**	Neu Wo	Rückbau auf III Geschosse		16	
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 33-39	**28**	MWG	WE-Zusammenlegung		10	
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 23-31	**27**	MWG	WE-Zusammenlegung		15	
Pablo-Neruda-Ring 65-79	**44**	Neu Wo	Rückbau auf III Geschosse		32	
Pablo-Neruda-Ring 60-74	**45**	MWG	Abriss/ Neubau		53 + 16 Neubau	
Pablo-Neruda-Ring 76-82	**46**	Neu Wo	Abriss/ Neubau		51	
Pablo-Neruda-Ring 84-90	**47**	MWG	Abriss		53	
Heinrich-Mann-Str. 26-32	**31**	Neu Wo	Rückbau auf I-II Geschosse/ Abriss/ Neubau			44 + 40 Neubau
Heinrich-Mann-Str. 18-24	**32**	Neu Wo				44
Heinrich-Mann-Str. 2-16	**33**	Neu Wo				88
	Teilsumme:			**18**	**325**	**136**
	gesamt:			**479**		

Abb. 15: Rückbaumaßnahmen Stadtumbau Kiefernheide, Stand Juli 2005

Entsprechend der zeitlichen Stufung des Umbauprozesses sind in Plan 9 die vorgesehenen Maßnahmen für den Perspektivzeitraum bis 2007 sowie 2007 bis 2015 dargestellt. Daraus geht hervor, dass bis 2007 fast ausschließlich Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen sind. Mit der vorgesehenen Gebäudetransformation des Wohnhofes Ernst-Moritz-Arndt-Str., Georg-Herwegh-Str. (Nr. 26) ist nur eine Rückbaumaßnahme für diesen kurzfristigen Zeitraum vorgesehen.

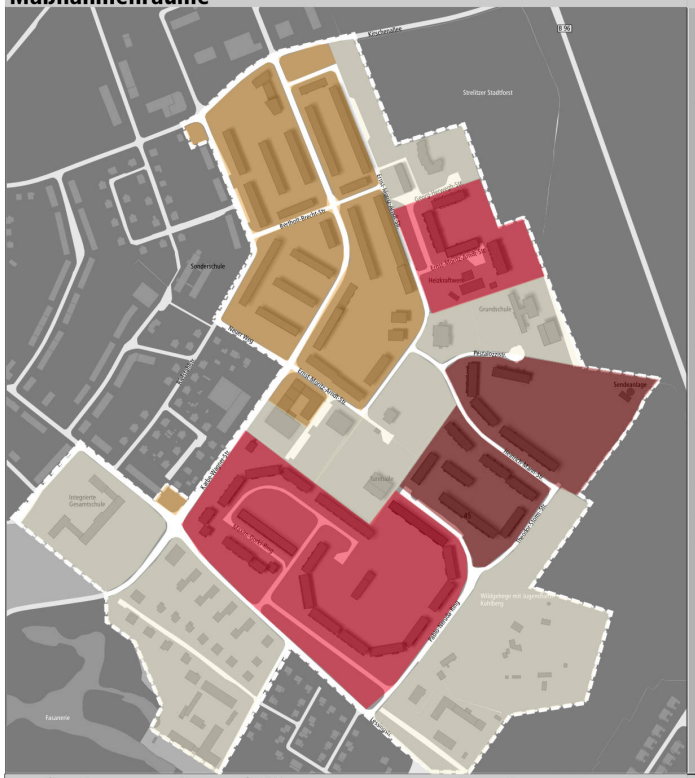
Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Wohnflächenreduzierung denkbar, die z.B. die Stilllegung von Geschossen bzw. Abtrennung von Wohnfläche zur Nutzung als Nebenräume vorsehen. Von den Wohnungsunternehmen werden bereits in geringem Umfang entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Da wie unter Pkt. 2.6. ausgeführt die Fördermittel für einen Rückbau voraussichtlich nur bis 2010 zur Verfügung stehen werden, sind der überwiegende Teil der im Stadtteilkonzept enthaltenen Rückbaumaßnahmen durch die Eigentümer oder mit anderen Fördermöglichkeiten zu finanzieren.

Die folgende Abbildung stellt die bis 2015 in Kiefernheide vorgesehenen Rückbaumaßnahmen dar.

Abb. 16: Rückbaumaßnahmen Stadtumbau bis 2015

Maßnahmenräume



Rückbaumaßnahmen Stadtumbau bis 2015

Objekt	Gb. Nr.	Eigentümer	Maßnahme	Bestandsverringerung kurzfristig bis 2007 in WE	Bestandsverringerung mittelfristig bis 2010 in WE	Bestandsverringerung langfristig bis 2015 in WE
Georg-Herwegh-Str. 1-7	26	Neu Wo	Gebäudetransformation	18		
Maxim-Gorki-Ring 2-16	48	MWG	Abriss		96	
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 44-47	19 20 30	Neu Wo	WE-Zusammenlegung		15	
Pablo-Neruda-Ring 1-7	37	Neu Wo	Rückbau auf III Geschosse		16	
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 33-39	28	MWG	WE-Zusammenlegung		10	
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 23-31	27	MWG	WE-Zusammenlegung		15	
Pablo-Neruda-Ring 65-79	44	Neu Wo	Rückbau auf III Geschosse		32	
Pablo-Neruda-Ring 60-74	45	MWG	Abriss/ Neubau		53 + 16 Neubau	
Pablo-Neruda-Ring 76-82	46	Neu Wo	Abriss/ Neubau		51	
Pablo-Neruda-Ring 84-90	47	MWG	Abriss		53	
Heinrich-Mann-Str. 26-32	31	Neu Wo	Rückbau auf I-II Geschosse/ Abriss/ Neubau			44 + 40 Neubau
Heinrich-Mann-Str. 18-24	32	Neu Wo				44
Heinrich-Mann-Str. 2-16	33	Neu Wo				88
	Teilsumme:			18	325	136
	gesamt:			479		

Stand: Juli 2005

Maßnahmenräume

- Status Quo-Gebiet
- Konsolidierungsgebiet
- Umstrukturierungsgebiet: Schwerpunkt Gebäudetransformation
- Umstrukturierungsgebiet: Schwerpunkt Abriss / Neubaumaßnahmen

UmBausteine (ISEK)

- Abriss - Freiflächengestaltung
- Gebäudetransformation
- WE-Zusammenlegung
- Abriss / Neubaumaßnahmen

Maßnahmen Wohnumfeldprogramm / Stadtumbau 2004 - 2007

- Wohnumfeldverbesserung (in Planung / Vorbereitung)
- Stadtumbau-Ost (in Planung / Vorbereitung)

1 Eingangsbereich 1, Teilbereich Böschung Karbe-Wagner-Str.

3 Hauseingangszonen / Gehwege E.-Moritz-Arndt-Str.

10 Wohnhof Ernst-Moritz-Arndt-Str. , Georg-Herwegh-Str.

17 Eingangsbereich 3, Karbe-Wagner-Str.

23 Eingangsbereich 4, Pablo-Neruda-Ring

Maßnahmen Wohnumfeldprogramm / Stadtumbau 2004 - 2007

Rückbaumaßnahmen Stadtumbau 2007 - 2015

Kiefernheide

Durchführungsplan

Plan 9

Maßstab 1:2.000 (A1)
Maßstab 1:4.000 (A3)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT NEUSTRELITZ

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

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
p4@p4berlin.de

Stand: Ende Dezember 2005
Druck: 13.02.2006

6 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden seit 2002 folgende Beteiligungen vorgenommen:

Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit
Auf dem "2. Forum Zukunft Neustrelitz – Thema: Integrierte Stadtentwicklung" erfolgte 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.

Gegenwärtig wird eine Dokumentation der seit 1993 im Fördergebiet Kiefernheide erfolgten Aufwertungsmaßnahmen erstellt. In Form eines Faltblattes sollen die im Rahmen des Wohnumfeldprogramms sowie des Programms Stadtumbau Ost – Aufwertung realisierten und sich in Planung befindenden Maßnahmen erläutert werden. Die Dokumentation dient auch dazu, den Bewohnern die städtebauliche Gesamtentwicklung vorzustellen und die Identifikation mit dem Wohngebiet zu fördern.

Abstimmungsprozess
Die Planung wurde von einem regelmäßigen Abstimmungsprozess begleitet, der vor allem innerhalb der vom Stadtplanungsamt koordinierten Sitzungen „Aufwertung Kiefernheide und Wohnumfeldverbesserung“ geführt wurde. 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
08/01/03	- Sitzung „Aufwertung Kiefernheide und Wohnumfeldverbesserung“	Stadtplanungsamt, NeuWo, MWG, planungsgruppe 4
19/02/03	- Sitzung „Aufwertung Kiefernheide und Wohnumfeldverbesserung“	Stadtplanungsamt, NeuWo, MWG, planungsgruppe 4
19/03/03	- Sitzung „Aufwertung Kiefernheide und Wohnumfeldverbesserung“	Stadtplanungsamt, NeuWo, MWG, planungsgruppe 4
29/03/03	Präsentation "2. Forum Zukunft Neustrelitz – Thema: Integrierte Stadtentwicklung"	Stadtplanungsamt, NeuWo, Dr. Hölling, planungsgruppe 4
02/04/03	- Sitzung „Aufwertung Kiefernheide und Wohnumfeldverbesserung“	Stadtplanungsamt, NeuWo, MWG, planungsgruppe 4
08/04/03	Vorstellung der Arbeitsergebnisse im Bauausschuss	Stadtplanungsamt, planungsgruppe 4

Termin	Thema	Teilnehmer
23/04/03	- Sitzung „Aufwertung Kiefernheide und Wohnumfeldverbesserung“	Stadtplanungsamt, NeuWo, MWG, planungsgruppe 4
04/06/03	- Sitzung „Aufwertung Kiefernheide und Wohnumfeldverbesserung“	Stadtplanungsamt, NeuWo, MWG, planungsgruppe 4
02/09/04	- Stadtumbau in Mecklenburg-Vorpommern – Zwischenbilanz, aktuelle Probleme, Strategien, Auftaktveranstaltung in Rostock	Stadtplanungsamt, planungsgruppe 4
15/09/04	- Sitzung „Aufwertung Kiefernheide und Wohnumfeldverbesserung“	Stadtplanungsamt, NeuWo, MWG, planungsgruppe 4
28/09/04	- Vorstellung des ISEK beim Ministerium für Arbeit, Bauen und Landesentwicklung	Bürgermeister, Stadtplanungsamt, planungsgruppe 4
25/10/04	- interne Abstimmung zur Dokumentation „Wohnumfeldmaßnahmen Kiefernheide“	Stadtplanungsamt, NeuWo, planungsgruppe 4
07/12/04	- interne Abstimmung zur Dokumentation „Wohnumfeldmaßnahmen Kiefernheide“ / Rahmenplanung	Stadtplanungsamt, planungsgruppe 4
08/03/05	Vorstellung des Stadtteilkonzeptes im Bauausschuss	Stadtplanungsamt, planungsgruppe 4
28/09/05	- 1. Workshop Fortschreibung ISEK	Stadtverwaltung, Dr. Hölling & Partner, p 4, Teilnehmer: Wohnungsbaugesellschaften, BIG, Fraktionen, Banken
23/11/05	- Nachbereitung 1. Workshop Fortschreibung ISEK	Stadtverwaltung, Dr. Hölling & Partner, p 4, Teilnehmer: Wohnungsbaugesellschaften, BIG, Fraktionen

Abb. 17: 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 Wohnungsmarksituation und den Einwohnerprognosen näher erörtert. Die Ergebnisse dienen als Grundlagen für die weiteren Annahmen zur mittel- und langfristigen Stadtentwicklung für Neustrelitz.

7 EMPFEHLUNGEN

- Auf Grundlage des Monitoringsystems wird eine gezielte Erkennung von Entwicklungsrichtungen möglich sein. Bei einer negativen Ausprägung, d.h. deutlichen Zunahme des Leerstandes und der städtebaulichen Missstände, 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.

- Um mittel- bis langfristig auf die Wohnungsnachfrage reagieren zu können, sind auf Grundlage von Wohnungsanalysen zur Mieterstruktur gezielte Angebote an Wohnraum und Wohnkonzepten zu entwickeln.

- Bei den Maßnahmen sind die herausgearbeiteten städtebaulichen und räumlichen Qualitäten zu erhalten und zu berücksichtigen. In diesem Sinne sind teilräumliche Bau- und Gestaltungsmaßnahmen auf die Ziele und formulierten baukulturellen Ansprüche des Stadtteilkonzeptes zu überprüfen.

- Um spezifische Lösungsmöglichkeiten zu ermöglichen, ist die Anwendung der planungsrechtlichen Instrumentarien und eine Inanspruchnahme von Städtebau- und Wohnungsbauförderungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vorzunehmen.

- Mit der im Stadtteilkonzept enthaltenen städtebaulichen Rahmenplanung besteht für Kiefernheide eine wichtige Grundlage für die Weiterführung dieses strategischen Planungsprozesses.

- Zur Umsetzung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele ist ein enges Zusammenspiel mit allen Stadtteilen, insbesondere mit dem Stadtkern notwendig. Dazu wird im Rahmen des Monitorings der Entwicklungsprozess von Neustrelitz begleitet.