



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stadtteilkonzept Strelitz-Alt



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stadtteilkonzept Strelitz-Alt

Auftraggeber: **Stadt Neustrelitz**
Stadtplanungsamt stadtplanung@neustrelitz.de
Wilhelm-Riefstahl-Platz 3 17235 Neustrelitz

Planung: **planungsguppe 4**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Peter Dittmer Paul M. Lösse W. Uwe Rilke
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

Oktober 2003

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Georg Börsch-Supan
Dipl.-Ing. Marc Holoch

INHALT	SEITE
1 EINLEITUNG	3
2 RÄUMLICHE EINORDNUNG	6
2.1 Stadtteilprofile	6
2.2 Strukturanalyse	6
2.3 Räumliches Leitbild	8
3 STRUKTURANALYSE	13
3.1 Siedlungsentwicklung	13
3.2 Städtebauliche Bestandsbewertung	17
3.3 Wohnungsbestand	19
3.4 Gebietsqualitäten	25
3.5 Handlungsfelder	29
4 TEILRÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	33
4.1 Entwicklungsziele	33
4.2 Maßnahmenräume / Quartiersfelder	34
4.3 SanierungsBausteine	35
4.4 Städtebauliches Grundgerüst	41
4.5 Entwicklungsvarianten	43
5 MAßNAHMENKONZEPT	51
5.1 Maßnahmenübersicht / Prioritäten	51

Abbildungen

Abbildung 1: ISEK Neustrelitz	4
Abbildung 2: Übersicht Fördergebiete Stadtumbau Ost	5
Abbildung 3: Stadtteilprofile	6
Abbildung 4: Siedlungsentwicklung	15
Abbildung 5: Siedlungsentwicklung Stadtzentrum	16
Abbildung 6: SanierungsBausteine	35
Abbildung 7: Straßenquerschnitt Wilhelm-Stolte-Straße (Bestand)	42
Abbildung 8: Straßenquerschnitt Wilhelm-Stolte-Straße (Umgestalt.)	42
Abbildung 9: Maßnahmen Strelitz-Alt	52

Pläne

Plan 1: Strukturanalyse	9
Plan 2: räumliches Leitbild	11
Plan 3: städtebauliche Bestandsbewertung	21
Plan 4: Wohnungsbestand 2002	23
Plan 5: Gebietsqualitäten	27
Plan 6: Potenziale / Handlungsfelder	31
Plan 7: Zielplan	39
Plan 8: Städtebauliches Grundgerüst	45
Plan 9: Entwicklungsvarianten / Teil a	47
Plan 10: Entwicklungsvarianten / Teil b	49

1 EINLEITUNG

ISEK Prozess

Die Stadt Neustrelitz hat im Januar 2002 mit der Teilnahme am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost mit der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) begonnen¹. Auf Grundlage einer gesamtstädtischen Analyse des Siedlungsbestandes und einer umfassenden Analyse und Prognose des Wohnungsmarktes wurden für die Stadtgebiete Entwicklungsziele aufgestellt. Die gestellten Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und den erforderlichen Maßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Quartiersstrukturen bildeten dabei wesentliche Beurteilungsgrundlagen.

Das ISEK soll die Anforderungen an die komplexen Aufgaben, die an die aktuelle und zukünftige Stadtentwicklung zu stellen sind, berücksichtigen: Es wird eine umfassende Planungsstrategie erarbeitet, die die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustrelitz unter den Rahmenbedingungen eines notwendigen Rückbaus des Wohnungsüberhangs gezielt gestaltet und Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt. Für den Wettbewerbsbeitrag wurde das Plattenbaugebiet „Kiefernheide“ sowie die Innenstadt / Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ Neustrelitz als Schwerpunktgebiet ausgewählt. Darüber hinaus wurden zwei weitere Umstrukturierungsgebiete, in denen Maßnahmen des Programms Stadtumbau Ost vorzunehmen sind, benannt (s. Abb. 2):

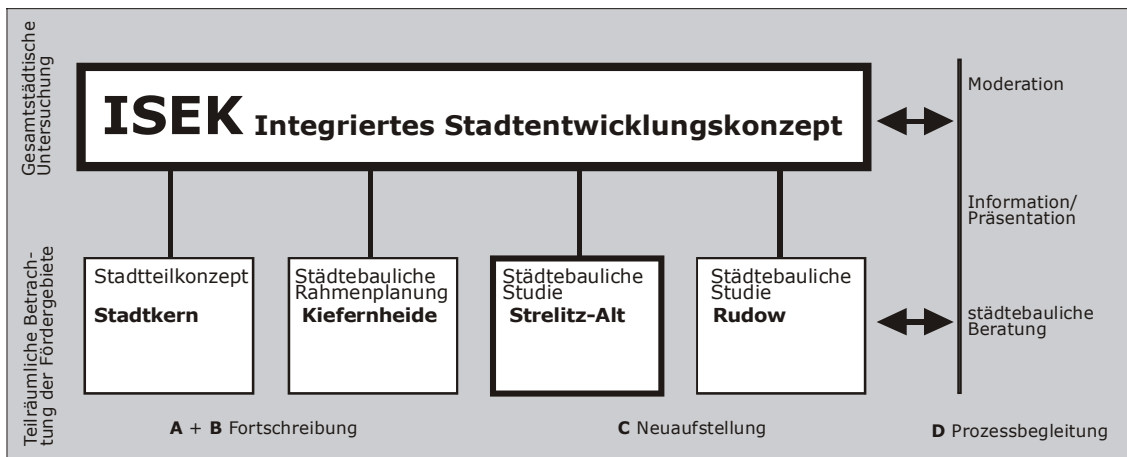
- Stadtteil Strelitz-Alt
- Stadtteil Zierke

Für Strelitz-Alt wurde zur nachhaltigen Wahrung der Funktion als Wohnstandort ein Umstrukturierungsbedarf erkannt. In der vorliegenden städtebaulichen Studie wird für Strelitz-Alt ein Stadtteilkonzept erarbeitet, das in das ISEK eingebunden ist und Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Stadtteil aufzeigt (s. Abb. 1). Entsprechend dem Räumlichen Leitbild für die Gesamtstadt kommt der Stärkung des Standortes Strelitz-Alt als wesentlicher Bestandteil des Stadtgefüges und Eingangsbereich von Neustrelitz eine besondere Bedeutung zu.

Die Stadtverwaltung hat am 26. September 2002 diese Fördergebiete „Stadtumbau Ost“ beschlossen und somit die Weiterführung der Konzepterarbeitung für Strelitz-Alt und Zierke und die weitere Präzisierung der bisher erstellten Planungen für den Stadtkern und Kiefernheide auf den Weg gebracht. Zur Vorbereitung der Umsetzung erster Maßnahmen aus dem ISEK, die gegenwärtig im Stadtteil Kiefernheide vorgesehen sind, erfolgt bereits eine intensive Abstimmung mit den Eigentümern des betroffenen Wohnungsbestandes und weiteren Planungsakteuren.

¹ Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost, Stadt Neustrelitz, Mitwirkung: BIG-Städtebau, Dr. Hölling & Partner Unternehmensberatung, planungsgruppe 4, Juli 2002

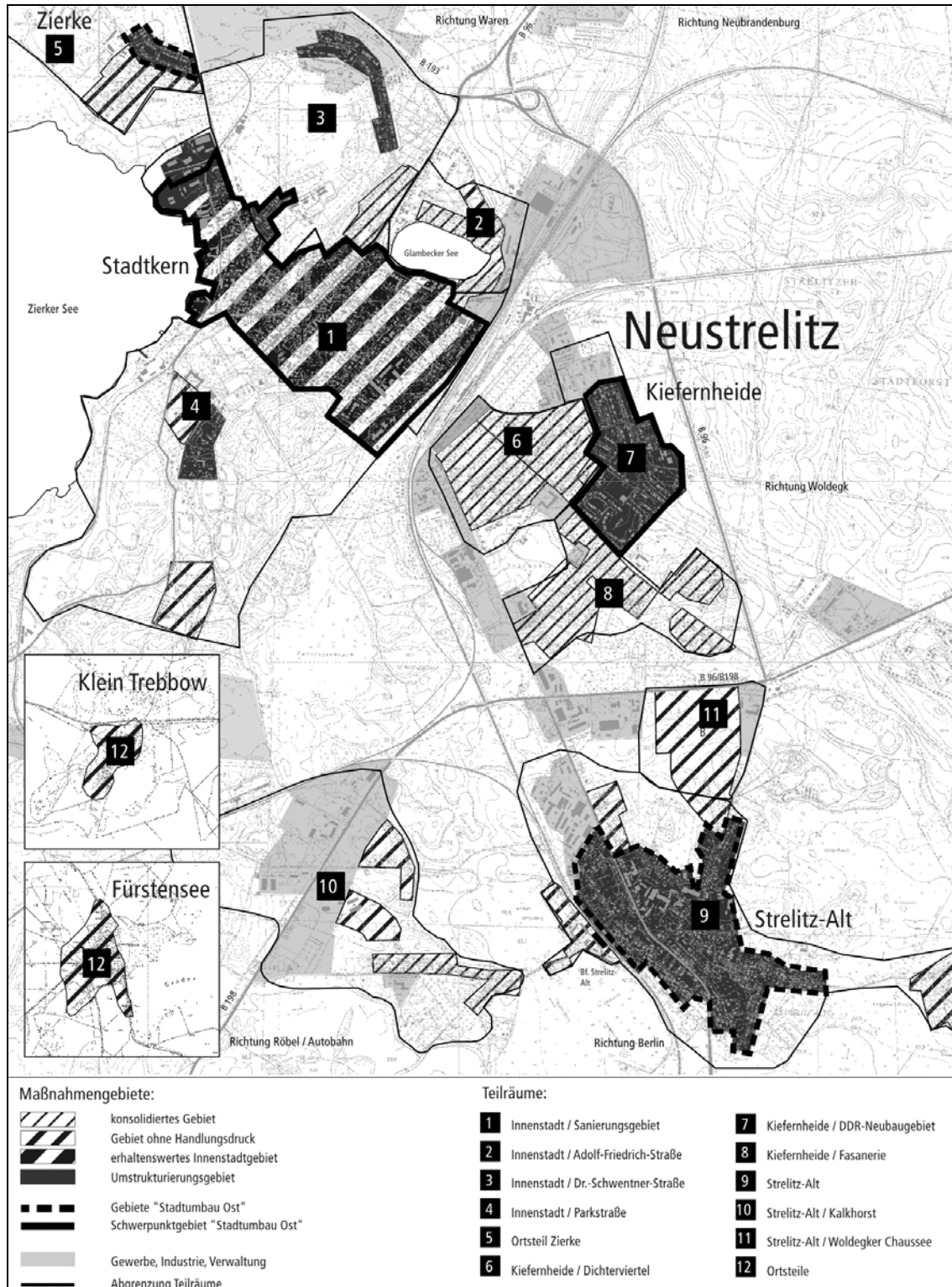
Abbildung 1: ISEK Neustrelitz



Methodischer Aufbau

Das vorliegende Stadtteilkonzept betrachtet auf der Ebene des südlichen Siedlungsraumes von Neustrelitz die bestehende Raumstruktur sowie die räumlichen Zielvorstellungen. Auf der Ebene des eigentlichen Stadtkörpers von Strelitz-Alt werden auf Grundlage einer städtebaulichen Analyse und Analyse der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbestandes konzeptionelle Grundlagen erarbeitet. Entsprechend der Komplexität der Aufgabenstellung wird bei der Umstrukturierung und städtebaulichen Aufwertung von Strelitz-Alt ein strategischer Planungsansatz angewendet. Durch die Ausbildung eines flexiblen städtebaulichen Grundgerüsts werden wesentliche Entwicklungsvorgaben definiert, die Optionen für unterschiedliche Entwicklungen der Teilräume ermöglichen. Diese sind u.a. in Varianten im Stadtentwicklungskonzept dargestellt. Das ISEK sowie die einzelnen Stadtteilkonzepte sehen eine prozesshafte Entwicklung vor, um auch über längere Planungszeiträume hinweg sich ändernde Rahmenbedingungen aufnehmen und gestalten zu können. Für die Umsetzung der Maßnahmen werden Planungszeiträume angegeben, die als zeitliche Entwicklungsperspektiven anzusehen sind.

Abbildung 2: Übersicht Fördergebiete Stadtumbau Ost



2 RÄUMLICHE EINORDNUNG

2.1 Stadtteilprofile

Die Stadt Neustrelitz setzt sich aus den Ortsteilen Neustrelitz / Innenstadt, Kiefernheide, Strelitz-Alt, Zierke und den ehemaligen Dörfern Fürstensee und Klein Trebbow zusammen. Diese Siedlungsbereiche 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 berücksichtigen sind. Bei der Entwicklung der Stadtteile sind die Profile aufzugreifen, um standortspezifische Qualitäten herauszuarbeiten und entsprechen zu stärken.

Abbildung 3: Stadtteilprofile

	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, produ- zierendem Gewerbe sowie Handel und Gastronomie	- keine Einrichtungen - Arbeitsplätzen im Bereich der Landwirtschaft
Wohnen	- städtisches Wohnen im denkmalgeschützten Be- stand, überwiegende Mietstruktur, hoher Leer- standsanteil unsanierter Wohngebäude	- Großwohnsiedlung (über- wiegend Mietwohnungen), geringes Mietniveau	- kleinteiliges individuelles Wohnen im Eigentum (Be- stand und Neubau) sowie Wohnungen in Gebäuden der Gründerzeit, partiell Miet- wohnungsneubau, vorherr- schend geringes Mietniveau	- ländliches Wohnen im Eigentum
Handel	- umfangreiches Angebot an Einzelhandels- und gastronomischen Ein- richtungen	- Nahversorgungsangebot mit Einzelhandels- und gastronomischen Einrich- tungen	- Nahversorgungsangebot mit Einzelhandels- und gastronomischen Einrich- tungen	- teilweise Angebot für Güter des täglichen Bedarfs und gastronomische Einrich- tungen
Kultur / Bildung	- bestehende Kulturein- richtungen sind Landes- theater, historische Parkan- lagen, Stadtdenkmal, Musik- schule, Museum, Kirchen und Kino	- keine Einrichtungen - Grundschule, integrierte Gesamtschule, 2 Kinder- garten und Einrichtungen für die Jugendhilfe	- keine Einrichtungen - Berufsschule, Grundschule und Kindergarten	- keine Einrichtungen - keine Einrichtungen
Kernfunktion	städtisches Zentrum mit umfassendem Handels- und Dienstleistungsan- gebot sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen, Arbeitsstätten im Dienst- leistungsbereich, städtischer Wohnstandort	Wohnstandort mit hohem Mietwohnungsanteil, Ein- richtungen der sozialen Infrastruktur, gesicherte Nahversorgung	Wohnstandort mit Schwerpunkt auf Wohnen im Eigentum, Angebot an Arbeitsstätten, Einrich- tungen der sozialen Infra- struktur sowie Berufs- schule, Nahversorgung	ländlicher Wohnstandort mit partiellem Nah- versorgungsangebot

2.2 Strukturanalyse

Strelitz-Alt kommt als ursprünglicher Siedlungskern eine stadtgeschichtliche Bedeutung zu (s.a. Kapitel 3.1 Siedlungsentwicklung), deren heutige Funktion durch Beginn der Neugründung der Stadtanlage am Zierker See im 18. Jh. und die umfas-

sende Kriegszerstörung im Zweiten Weltkrieg deutlich verringert wurde. Folgende Ergebnisse der städtebaulichen Strukturanalyse sind festzuhalten:

Siedlungsstruktur: Die Siedlungsstruktur erstreckt sich durch die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte vom ehemaligen Siedlungskern Strelitz-Alt entlang der B 96 bis zur barocken Innenstadt und weist damit einen bandartigen Charakter auf. Nutzungsschwerpunkt in diesem Bereich entlang der Strelitzer Chaussee / Wilhelm-Stolte-Straße bilden größere Handelseinrichtungen, Gewerbegebiete sowie mit dem Kühlhausberg auch Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen. Die ehemals gewerblich genutzte Fläche „Großer Spiegelberg“ liegt derzeit zu großen Teilen brach und stellt neben einem städtebaulichen Missstand ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Ansiedlungen dar. Südlich angrenzend daran haben sich auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche (Großer Spiegelberg) Handelseinrichtungen angesiedelt.

Weiterhin wird durch das an der Woldeker Chaussee / Carl-Meier-Straße gelegene Neubaugebiet eine Anbindung an den Siedlungsraum von Kiefernheide hergestellt. Die in dem Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Wohnbauflächen stellen langfristige Entwicklungsreserven für Eigenheimstandorte dar.

Die Siedlung am Domjüchsee sowie die ebenfalls durch Wohngebiete für Eigenheimstandorte erweiterte Siedlung Kalkhorst sind über Sammelstraßen an Strelitz-Alt angebunden.

Landschaftsraum: Der Siedlungskörper formuliert nur in einigen Bereichen, vor allem durch die Straßenrandbebauung der Fürstenseer Straße sowie der Neubrandenburger Straße, einen klaren Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum aus. Weiterhin wird der Siedlungsrand von Kleingartenanlagen geprägt. Die umgebenden Flächen werden für die Landwirtschaft (überwiegend Grünlandnutzung) genutzt, die Nutzung ist aufgrund des hohen Wasserstandes eingeschränkt. Eine Entwässerung der Feuchtwiesen erfolgt über Gräben sowie den Roten Bach und die Stendlitz, die teilweise offen bzw. verrohrt durch das Stadtgebiet führen. Um die landwirtschaftlich genutzten Flächen schließen sich Waldflächen des Strelitzer Stadtforstes sowie des Naturschutzgebietes Kalkhorst an.

Verkehr: Mit der Wilhelm-Stolte-Straße (B 96) läuft eine wichtige Verkehrsachse durch den Stadtteil, der die Anbindung an die Kernstadt sowie den südlichen Raum (Fürstenberg, Oranienburg, Berlin) herstellt. Die im Plan 1 eingetragene Umgehungsstraße bzw. neue Trassenführung der B 96 befindet sich im Planfeststellungsverfahren, die Fertigstellung ist bis zum Jahr 2006 vorgesehen. Die in westliche (Kalkhorstweg), in nördliche (Neubrandenburger / Carl-Meier-Straße) und östliche

Richtung (Fürstenberger Straße) verlaufende Straßen entsprechend historischen Wegeverbindungen.

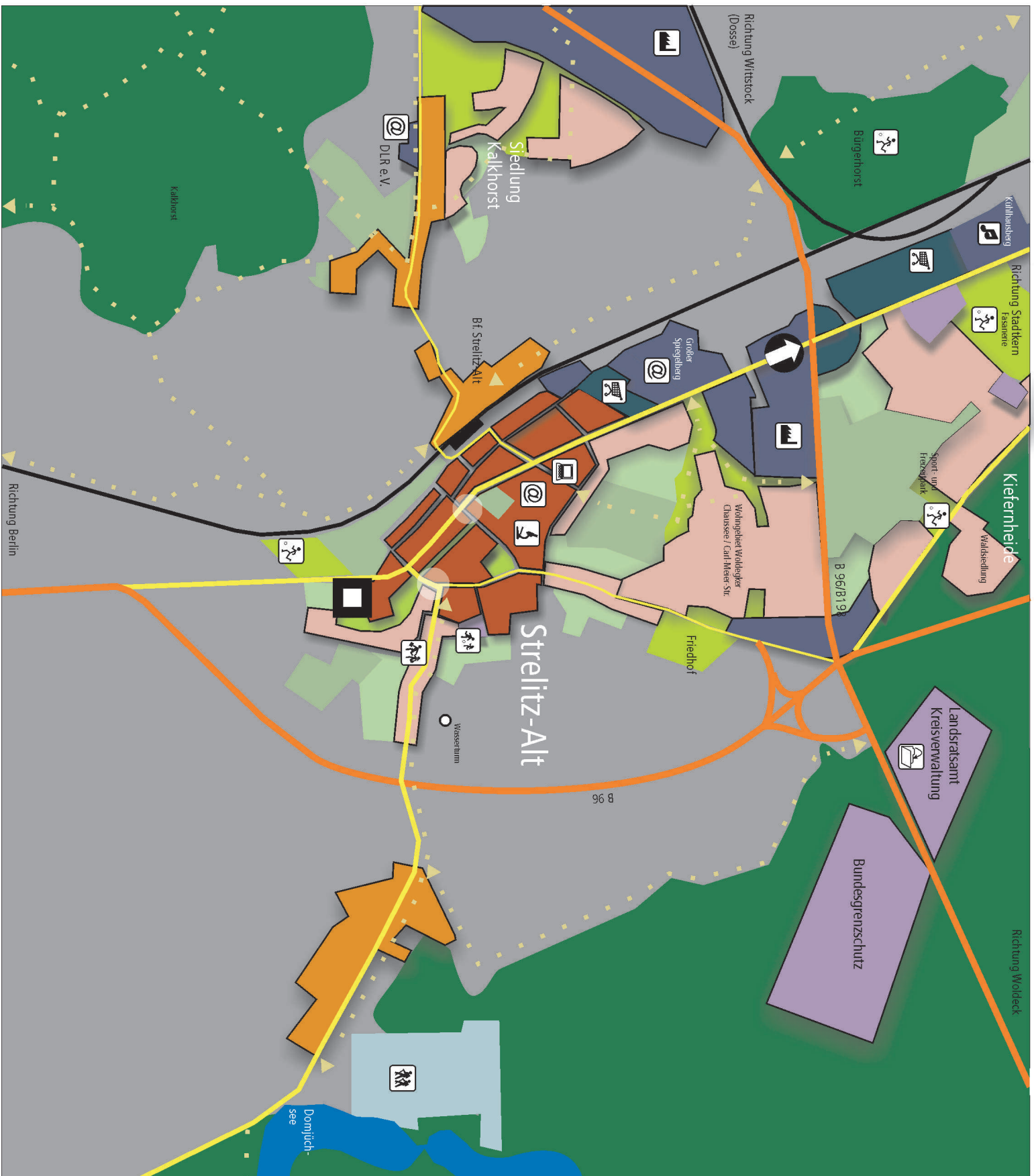
2.3 Räumliches Leitbild

Das in Plan 2 wiedergegebene räumliche Leitbild für Strelitz-Alt stellt die wesentlichen Elemente der Stadtentwicklung dar, die sich aus den Planungsaussagen des Flächennutzungsplanes, der im ISEK aufgenommenen gesamtstädtischen Zielplanung und der überörtlichen Verkehrsplanungen ergeben. Demnach bleibt die bestehende gemischte Stadtstruktur, die sich entlang der Hauptverkehrsachsen anordnet, erhalten. Ein Zuwachs an Siedlungsfläche wird durch die schrittweise Entwicklung der Bauflächen des Wohngebietes Woldeker Chaussee / Carl-Meier-Straße erfolgen. Dadurch wird der Siedlungskörper von Strelitz-Alt an die Stadtstruktur von Kiefernheide angebunden.

Die am Domjüchsee gelegene Siedlung sowie die Siedlung Kalkhorst werden als eigenständige Siedlungen mit ländlichem Charakter und direktem Landschaftsbezug weiterentwickelt. Mit dem direkt am Domjüchsee gelegenen Areal der ehem. Heil- und Pflegeanstalt besteht ein bedeutendes Entwicklungspotenzial für eine Nutzung aus den Bereichen Tourismus und Freizeit. Der Standort der Fernerkundungsstation des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR e.V.), der in Kalkhorst liegt, soll Impulse für technologieorientierte Unternehmen und Forschungseinrichtungen geben. Ein entsprechendes Flächenangebot bietet die brachliegende Fläche „Großer Spiegelberg“. In diesem Zusammenhang ist auch das an der Woldeker Chaussee / Wilhelm-Stolte-Straße gelegene Areal zu sehen (Autek Gelände), das teilweise brach liegt und wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Dadurch soll eine attraktive Gestaltung des Stadtraumes ermöglicht und die Potenziale für eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes genutzt werden. Durch die Lage an Hauptverkehrsstraßen verfügen die Standorte über eine gute Anbindung an die Kernstadt.

Die Berufsschule, das Schulzentrum mit der Grundschule und der Turnhalle sowie der Dienstleistungsstandort „Technikum“ sind für den Stadtteil wichtige Impulsgeber und Infrastruktureinrichtungen.

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz ermöglicht eine Verbindung zu den landschaftlich attraktiven Freiräumen der direkten Umgebung (u.a. Müritz Nationalpark, Bürgerhorst, Domjüchsee etc.). Eine Verbindung zum Stadtkern ist über einen Ausbau des Radweges der Strelitzer Chaussee / Wilhelm-Stolte-Straße aufzuwerten.



Stadstrukturen

- gemischte Stadtstruktur
- hochwertige kleinteilige Wohngebiete
- ländliche Siedlungen
- Handel / Versorgung
- Gewerbe / Technologie
- soziale Infrastruktur / Verwaltung
- Schwerpunktbetrieb Tourismusentwicklung

Freiraum / Landschaft

- Wald
- Parkanlage / Freiraum für Naherholung
- Wasseroberfläche
- Kleingartenanlagen / Landschaftselemente
- landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Landschaftselementen

Profile

- Bildung
- Schule
- Verwaltung
- Tourismus / Entertainment
- Sport / Freizeit
- Gewerbe / Technologie- und Forschungsschwerpunkt
- Dienstleistungsangebot
- großflächiger Einzelhandel / Fachmarkt

- Stadtplätze
- Verknüpfung zum Stadtkern
- Stadtkern
- Landmark
- Weggrenz im Freiraum

Verkehr

- Bundesstraßen
- Hauptverkehrs- / Sammelstraßen
- Eisenbahn (Haupt- / Nebenstrecke)

Strelitz-Alt räumliches Leitbild

Plan 2

Maßstab 1:3.750 (A1)
Maßstab 1:7.500 (A3)

Stadt Neustrelitz
Stadtplanung
Wilhelm-Riebau-Platz 3
17235 Neustrelitz
stadtplanung@neustrelitz.de

Planungsgruppe 4
Johann-Sebastian-Straße 37
10711 Berlin
p4@berlin.de

3 STRUKTURANALYSE

3.1 Siedlungsentwicklung

Strelitz-Alt geht auf eine slawische Gründung zurück. Der Ort Strelitz wird bereits 1278 erwähnt und bekommt 1349 das Stadtrecht verliehen. Die Stadt lag an der Kreuzung der Landstraßen nach Fürstenberg, Waren, Lychen, Templin, Wesenberg, Neubrandenburg und Woldegk. Durch Brände wurde die Stadt jedoch immer wieder schwer zerstört, zuletzt 1945, und in ihrer Entwicklung stark beeinträchtigt.

Im 16. und 17. Jahrhundert wurde die am südlichen Rand der Stadt gelegene mittelalterliche Burg zum Schloss ausgebaut. Von 1701 bis 1918 war Strelitz bzw. Neustrelitz die Residenzstadt der Herzöge von Mecklenburg-Strelitz. In der Nacht vom 24. zum 25. Oktober 1712 brannte das Residenzschloss in Strelitz ab. Da die finanzielle Lage des Landes einen kostenaufwändigen Neubau an gleicher Stelle nicht zuließ, wurde 1726-1731 das 1710 erbaute Jagdhaus Glienke zum herzoglichen Residenzschloss ausgebaut. Die Entfernung von rund 5 km zwischen Strelitz und dem neuen Residenzschloss wirkte sich jedoch hinderlich auf die Staatsgeschäfte und die Hofhaltung aus, so erließ der Herzog Friedrich III am 20. Mai 1733 einen Aufruf zur Gründung eines "Neuen Strelitz". An Stelle des alten Schlosses wurde im 18. Jh. ein „Zucht- und Werkhaus“ errichtet, das später durch ein Gefängnis ersetzt wurde. Der 1805 fertig gestellte Bau wurde von einer Mauer und einem Wassergraben umgeben. Bis zu der Verlagerung in die Nähe der Wesenberger Chaussee im Jahr 2001 diente die Anlage als Jugendstrafanstalt.

Wegen seiner günstigen geographischen Lage siedelten sich nach 1704 viele jüdische Familien in Strelitz an. Diese wurden nach dem Wegzug des Hofes in ihrer Ansiedlung unterstützt, um den wirtschaftlichen Verfall aufzuhalten. Die zu der Zeit größte jüdische Gemeinde im Land errichtete 1763 an der Neubrandenburger Straße eine Synagoge, die in der Reichsprognomnacht 1938 zerstört wurde. 1989 wurde zur Erinnerung an die Synagoge unweit des eigentlichen Standortes des Gebäudes ein Gedenkstein aufgestellt.

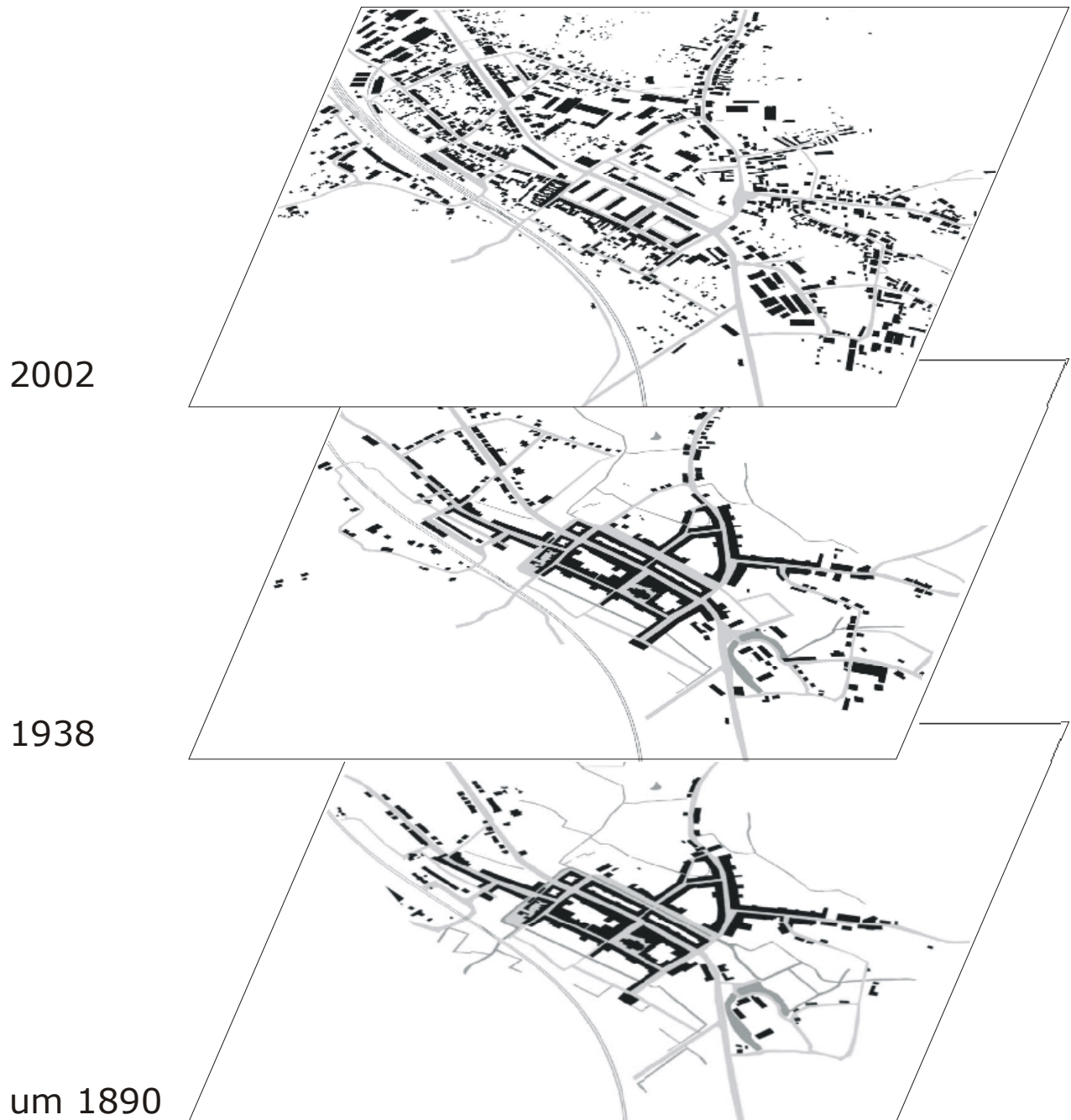
Für die Entwicklung der Stadt war die Ansiedlung der Baugewerkschule „Technikum“ 1890 von großer Bedeutung, da die Schule mit zeitweise bis zu 1000 Studenten eine große wirtschaftliche und gesellschaftliche Rolle spielte. Heute sind in dem sanierten Gebäudekomplex der Stadtwerke an der Wilhelm-Stolte-Straße weitere Dienstleistungsunternehmen (z.B. Sparkasse) untergebracht.

1931 wurde Strelitz-Alt in die Stadt Neustrelitz eingemeindet. Beide Städte sind durch die großflächige Siedlungsentwicklung des Stadtteils Kiefernheide beginnend in den 30er Jahren bis Ende der 80er Jahre sowie durch die Errichtung neuer Bau-

gebiete ("Kühlhausberg" und "Woldegker Chaussee") in den 90er Jahren zusammengewachsen.

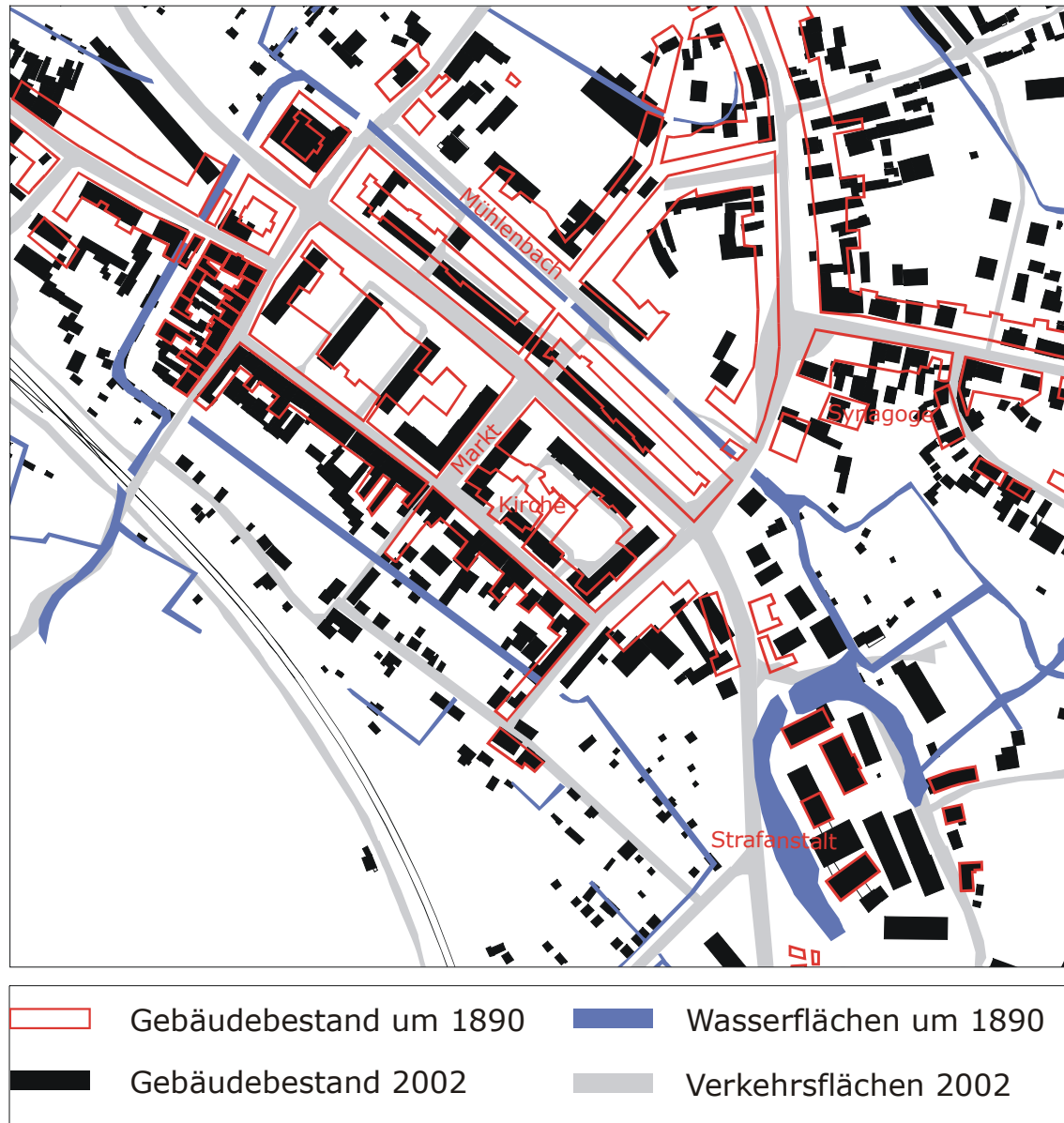
Die folgende Abbildung zeigt drei wesentliche Schichten der städtischen Entwicklung, die eine fast vollständige Überformung des Stadtkernes aus dem 19. Jh. und seine Bebauung erkennen lassen: Die um 1890 und 1938 bestehende kompakte Stadtstruktur hat sich in ein difuses und heterogenes Siedlungsbild entwickelt. Damit stellt sich heute ein völlig anderes Stadtbild dar, ohne jedoch markante Siedlungseinheiten zu definieren. Im Rahmen des Wiederaufbaues der durch die Kriegszerstörung 1945 verlorene Bausubstanz wurde im Stadtzentrum eine offene Zeilenbebauung errichtet. Dadurch wurde der Stadtgrundriss nachhaltig geändert und dem Stadtraum wesentliche Elemente (z.B. Marktplatz vor der Stadtkirche St. Marien) genommen und räumliche Beziehungen zerstört. Die bis zu 100 m langen Zeilenbauten stehen durch ihren Gebäudemaßstab in starken Kontrast zu der ansonsten kleinteiligen Bebauung. Durch den Ausbau der Wilhelm-Stolte-Straße als Magistrale wurde das Stadtzentrum völlig aufgelöst. Gegenwärtig zeugen nur vereinzelt Reste (z.B. Straßenzug Josef-Jakubowski-Straße / Stendlitzstraße) von der historischen Stadtstruktur in diesem Bereich.

Abbildung 4: Siedlungsentwicklung



Bei einer genaueren Betrachtung des Stadtzentrums werden die Veränderung des Siedlungsgefüges deutlich (s. Abb. 5): Während sich das Straßen- und Wegenetz nur unwesentlich verändert hat, hat sich der ehemalige kompakte Stadtgrundriss zu einer dispersen und offenen Siedlungsstruktur entwickelt.

Abbildung 5: Siedlungsentwicklung Stadtzentrum



3.2 Städtebauliche Bestandsbewertung

Strelitz-Alt ist mit rund 4.700 Einwohnern der drittgrößte Stadtteil in Neustrelitz. In dem Untersuchungsbereich leben ca. 2.800 Einwohner. Die heterogene Stadtstruktur zeugt von der vielfachen Zerstörung im Laufe der Stadtgeschichte sowie der radikalen Wiederaufbauplanung des Stadtzentrums und der baulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Insgesamt ist durch den Verlust der zentralen öffentlichen Räume und der zusammenhängenden Bebauung der stadträumliche Kontext verloren gegangen. Die nach 1945 gebauten Einrichtungen (z.B. Berufsschule, Wohnheim, Hort/Kindergarten sowie Gewerbebauten an der Sievertstraße und der Neubrandenburger Straße) konnten nur einen geringen bzw. keinen Beitrag zur stadträumlichen Qualität leisten. Weiterhin führt der stellenweise schlechte Zustand der Gebäudesubstanz sowie der Straßen- und Freiräume zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes.

Der ca. 83 ha große Untersuchungsbereich ist unter städtebaulichen Kriterien wie folgt zu bewerten:

Nutzung: Es herrscht eine kleinteilige Wohnnutzung vor, die mit Einfamilienhäusern, ehemaligen Gehöften, Straßenrandbebauung sowie Wohnzeilen eine große Bandbreite aufweist.

Mit dem Schulzentrum (Daniel Sanders Grundschule, in Trägerschaft der Stadt), der Kindertagesstätte / Hort an der Fürstenberger Straße (in Trägerschaft der Stadt) und der Berufsschule verfügt der Stadtteil über wichtige Bildungs- und Schuleinrichtungen. Aufgrund einer zukünftigen Reduzierung des Schulangebotes ist hier jedoch ein Funktionsverlust zu befürchten. Der Standort der Berufsschule ist durch die Rahmenplanung des Landkreises gefestigt.

Die Handelseinrichtungen und gastronomischen Betriebe liegen verstreut innerhalb des Stadtteiles, überwiegend an der Wilhelm-Stolte-Straße. Insgesamt ist das Angebot an Handelseinrichtungen aufgrund der Lage, der Gebäude und des Sortimentes jedoch als wenig attraktiv zu bezeichnen.

Die in Strelitz-Alt bestehenden Gewerbebetriebe verteilen sich ebenfalls über das Stadtgebiet. Die wichtigsten Unternehmen sind der an der Sievertstraße gelegene Betrieb für Lüftungstechnik sowie das an der Neubrandenburger Straße angesiedelte Reiseunternehmen. Kleinere Betriebe befinden sich auch im Bereich des Bauhofes. Der Stadtteil verfügt kaum über Unternehmen des tertiären Sektors (Dienstleistungen). Als wichtigste Einrichtung ist hier das ehem. Technikum zu nennen, das durch die Stadtwerke genutzt wird und in dem u.a. eine Filiale der Sparkasse untergebracht ist. Daneben bestehen nur vereinzelte Büronutzungen in Strelitz-Alt.

Der vereinzelt vorzufindende Leerstand bezieht sich überwiegend auf Wohngebäude (insbesondere auf Gebäude in der Stendlitz- und Bahnhofstraße), Gewerbebauten (insbesondere am großen Spiegelberg / Wesenberger Straße und südlich der Berufsschule) sowie öffentliche Gebäude (ehem. JVA, Wohnheim, Bahnhof). Brachliegende bzw. untergenutzte Flächen zeugen von einem geringen Entwicklungsdruck bzw. eingeschränkter Vermarktbarkeit einzelner Standorte.

Bebauung: Die kleinteilige offene Bebauungsstruktur orientiert sich entlang der Verkehrsachsen, die Innenbereiche sind in der Regel nur mit Nebengebäuden bebaut. Die Gebäudegruppe der Berufsschule und die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe schieben sich in den Blockinnenraum. Im Bereich des alten Stadtzentrums prägen großmaßstäbliche Zeilenbauten das Stadtbild. Insgesamt ergibt sich eine inhomogene Stadtstruktur, die nur in Teilbereichen ein geordnetes Siedlungsbild erkennen läßt.

Für folgende Bereiche wurden zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz Erhaltungssatzungen aufgestellt: Bebauung an der Wilhelm-Stolte-Straße (Bereich um das Technikum), Wohnbebauung westlich der Josef-Jakubowski-Straße sowie Bebauung am Bahnhof.

Grün- und Freiraum: Garten- und Hofflächen stellen den überwiegenden Freiraumanteil in Strelitz-Alt dar und führen zu einer kleinteiligen und durchgrüneten Stadtstruktur. An die Gärten grenzen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) an. Gräben sowie der Rote Bach und die Stendlitz, die im südlichen Teil durch Strelitz-Alt verläuft, dienen zur Entwässerung der Feuchtwiesen. Ein kanalisiertes Entwässerungssystem wurde erst 1990 geschaffen.

Verkehr: Aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung treffen in Strelitz-Alt mit der Neubrandenburger Straße, Fürstenberger Straße und dem Kalkhorstweg mehrere Verbindungsstraßen aufeinander. Diese führen auf die Wilhelm-Stolte-Straße (B 96), die die Verbindung zum Stadtkern sowie zu den südlich gelegenen Städten (Fürstenberg, Oranienburg, Berlin) darstellt.

Der Bahnhof Strelitz-Alt dient nicht mehr als Haltepunkt im regulären Personenverkehr sondern nur noch für Sonderfahrten. Strelitz-Alt verfügt über eine gute Anbindung an das städtische Busnetz, da die drei Buslinien durch den Stadtteil führen und am Alex eine direkte Umsteigemöglichkeit besteht.

Durch die geringe Siedlungsdichte und den hohen Anteil an privaten Grundstücken besteht kein Versorgungsproblem mit Stellplätzen. Nur im Bereich der Berufsschule machen sich fehlende Parkmöglichkeiten bemerkbar. Im Untersuchungsgebiet befinden sich noch mehrere auffällige Garagenanlagen (z.B. ehem. Holzplatz, Carl-Meier-Straße).

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen sind nur teilweise innerhalb des Gebietes vorhanden. Eine bessere Verknüpfung in den umgebenden Landschaftsraum ist dringend erforderlich.

3.3 Wohnungsbestand

Die Daten zum aktuellen Wohnungsbestand und Leerstand wurden durch das Stadtplanungsamt auf dem Wege einer schriftlichen Befragung der Eigentümer ermittelt. Als Stichtag für die Erhebung wurde der 31.03 2001 vorgegeben. Für Wohnungsbestände, für die seitens der Eigentümer keine Angaben gemacht wurden, mussten auf der Basis einer Begutachtung des Stadtplanungsamtes sowie von vorliegenden Unterlagen (Einwohnermeldedaten, Bestandsdaten, Sozialdaten) Schätzungen vorgenommen werden. Die folgenden Daten beziehen sich auf den in Plan 3 dargestellten Siedlungskörper, die neuen Wohngebiete Woldeker Chaussee und Kalkhorst sind entsprechend nicht berücksichtigt.

Dem Datenbestand sind folgende Angaben zu entnehmen:

- Der Wohnungsbestand setzt sich überwiegend aus einer Altmietstruktur mit privaten Eigentümer zusammen. Die Wohnungsgesellschaften besitzen nur in Teilbereichen (Zeilengebäude an der Wilhelm-Stolte-Straße und Wesenberger Straße) Eigentum.
- Strelitz-Alt verfügt über einen Wohnungsbestand von rund 1200 WE. Mit rund 15 % Leerstand wird nach dem Stadtkern (rund 30%) der zweithöchste Wert in Neustrelitz erreicht.
- Etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes besteht aus Altbauten (Mehrfamilienhäuser, die bis 1948 errichtet wurden), rund 30 % aus Gebäuden, die in der DDR errichtet wurden und 20 % aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Nach 1990 wurden nur rund 5 % des heutigen Wohnungsbestandes errichtet.
- Der Wohnungsbestand weist nach Angaben der ausgewerteten Daten einen relativ hohen Sanierungsgrad auf (rund 60 % des Bestandes ist saniert, jeweils rund 20 % teil- bzw. unsaniert). Die un- bzw. teilsanierten Bestände betreffen fast vollständig Wohngebäude, die vor 1948 errichtet wurden. Der DDR-Wohnungsbau ist dagegen überwiegend saniert bzw. teilsaniert. Dieses korrespondiert auch mit dem Wohnungsleerstand, der nicht in den DDR-Wohnungsbauten besteht, sondern überwiegend in den Altbauten (rund 90 WE, das sind 50 % des Leerstandes, befindet sich dabei in unsanierten Mehrfamilienhäusern, die vor 1948 errichtet wurden).

Die Bevölkerungsentwicklung ist durch folgende Angaben gekennzeichnet: Der im Zeitraum von 1995 – 2001 für das Untersuchungsgebiet ermittelte Rückgang der Bevölkerung um rund 1 % auf 2.800 entspricht etwa dem städtischen Wert von - 1,4 %. Diesem geringen Verlust steht ein deutlicher Zuwachs in den angrenzenden Neubaugebieten Woldeker Chaussee und Kalkhorst gegenüber. Strelitz-Alt verfügt dabei über eine ausgeglichene Altersstruktur, wobei die Veränderung der Anteile der Altersgruppen von 1995 bis 2001 einen Rückgang der Jugendlichen (bis 18 Jahren) um ca. 4 % und eine Zunahme in der mittleren Altersgruppe (45 bis 65 Jahre) um ca. 7 % darstellt, und den Trend zur Überalterung der Bevölkerung erkennen lässt.



Nutzung

- Schule / Hort
- Spielplatz / Sport / Freizeit
- Berufsschule / Heim
- Gewerbe / Dienstleistung
- Einzelhandel / Gastronomie
- Feuerwehr / Kirche

Gebäude

- Geschosswohnungsbau bis 1945
- Geschosswohnungsbau zwischen 1945 bis 1990
- Geschosswohnungsbau nach 1990
- Einfamilien-, Reihenhäuser bis 1990
- Einfamilien-, Reihenhäuser nach 1990
- Gebäude für soziale u. technische Infrastruktur
- Gebäude für Handel / Gewerbe bis 1990
- Gebäude für Handel / Gewerbe nach 1990
- Garagen / Nebengebäude
- Geschoszahl / Leerband

Grünstruktur / Versiegelung

- Garten / Hofflächen
- offene Grünfläche
- ungestaltete Freifläche / Brachfläche
- Straßenbauma / Allee
- versiegelte Fläche

Verkehr

- vollständig ausgebauter Straßenraum
- teilweise ausgebauter Straßenraum
- unbefestigte Wege
- Fuß- / Radwegvernetzung

- Buslinie / Haltepunkt / Haltepunkt Schutbus

- Parkplätze

- Lichtsignalanlage

- Bahnfläche

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

- Abgrenzung Erhaltungssatzung

Strelitz-Alt

städttebauliche Bestandsbewertung

Plan 3

Maßstab 1:2.500 (A1)
Maßstab 1:5.000 (A3)

Stadt Neustrelitz
Stadtplanungsbüro
17235 Neustrelitz
stadtplanung@neustrelitz.de

Planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Strasse 37
10771 Berlin
p4@neustrelitz.de



3.4 Gebietsqualitäten

Im Plan 5 werden Gebietsqualitäten und Defizite des Untersuchungsgebietes aufgezeigt. Die Darstellung erfolgt farblich getrennt (Qualitäten in Grün/Schwarz, Defizite Rot/Orange).

Folgende Gebietsqualitäten ergeben sich aus der städtebaulichen Situationsanalyse:

- Durch Grundschule, Kindergarten/Hort, Turnhalle und Sportplatz verfügt Strelitz-Alt über eine gute Grundversorgung bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Berufsschule stellt zudem als Ausbildungsstätte sowie als Wirtschaftsfaktor eine wichtige öffentliche Funktion dar. Aufgrund der zurückgesetzten Lage gehen von der Anlage jedoch so gut wie keine positiven Impulse für den Stadtraum aus (z.B. Belebung öffentlicher Räume, Nutzung der gastronomischen Einrichtungen, Präsenz der Berufsschule im Stadtbild).
- Die an der Hittenkoferstraße, Carl-Meier-Straße sowie der Fürstenberger Straße gelegenen Siedlungsbereiche weisen durch die überwiegend erhaltenswerte, kleinteilige Bausubstanz und den direkten Bezug zum angrenzenden Landschaftsraum eine hohe Wohnqualität auf. Mit der straßenseitig ausgerichteten Bebauung wird ein klarer Straßenraum gebildet, der weiterhin mit ergänzenden Gestaltungsmaßnahmen (u.a. Straßenbäume, Ausbau der Gehwege und Fahrbahn) aufzuwerten ist.
- Der Bereich des ehemaligen Ortszentrums, heute Josef-Jakubowski-Straße, zeichnet sich durch die erhaltene historische Bausubstanz aus. Mit den rückwärtigen Gärten ergibt sich ein attraktiver Wohnstandort. Weitere stadtbildprägende Gebäude (z.B. Straßenrandbebauung an der Wilhelm-Stolte-Straße) und Landmarks² (beleuchteter Wasserturm sowie das Hauptgebäude der Justizvollzugsanstalt) heben sich aufgrund der Gestaltung sowie der Dimension von der übrigen Bebauung des Stadtteiles hervor.

Aus der Situationsanalyse heraus lassen sich die städtebaulichen und funktionalen Mängel in die folgenden drei Themenbereich einordnen:

Gebäude-/Flächenzustand

Der Gebäudeleerstand (rund 15 %) wirkt prägend auf den Gesamteindruck des Stadtbildes. Die unsanierten Gebäude sowie die über das Gebiet des Stadtteiles verteilten Brachflächen sind dabei als Zeichen eines geringen Entwicklungsdrucks bzw. einer fehlenden Nutzungsnachfrage zu werten. Im Rahmen einer langfristig zu

² raumprägendes Wahrzeichen

sehenden Aufwertung des Stadtteiles stellen diese Gebäudesubstanz und Flächen jedoch wichtige Entwicklungspotenziale dar.

Nutzungskonflikte ergeben sich durch die direkte Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Einrichtungen der Berufsschule und Wohnnutzung.

Das Gesamtangebot der vorhandenen Handelseinrichtungen weist Defizite auf. Es besteht zwar eine Grundversorgung in dem Stadtteil, durch fehlende attraktive Platz- bzw. Freiräume ist jedoch kein Bezug der Handelseinrichtungen zum Stadtraum möglich. Durch eine fehlende Konzentration der Geschäfte werden keine Synergieeffekte erreicht und nur in geringem Maße Impulse für eine Belebung und wirtschaftliche Stärkung des Stadtteiles gesetzt. Gegenwärtig liegen die Handelseinrichtungen bis auf die Geschäfte am großen Spiegelberg verstreut im Untersuchungsgebiet. Diese Punkte führen insgesamt zu einer als eingeschränkt zu bewertenden Konkurrenzfähigkeit der bestehenden Handelseinrichtungen.

Verkehr/Wegeverbindungen

Der Straßenraum der Wilhelm-Stolte-Straße ist aufgrund der fehlenden Gestaltung als unattraktiv zu bezeichnen. Eine Beeinträchtigung der Gebietsqualität ergibt sich weiterhin aus der von der Straße ausgehenden Barrierewirkung und Trennung des Siedlungskörpers.

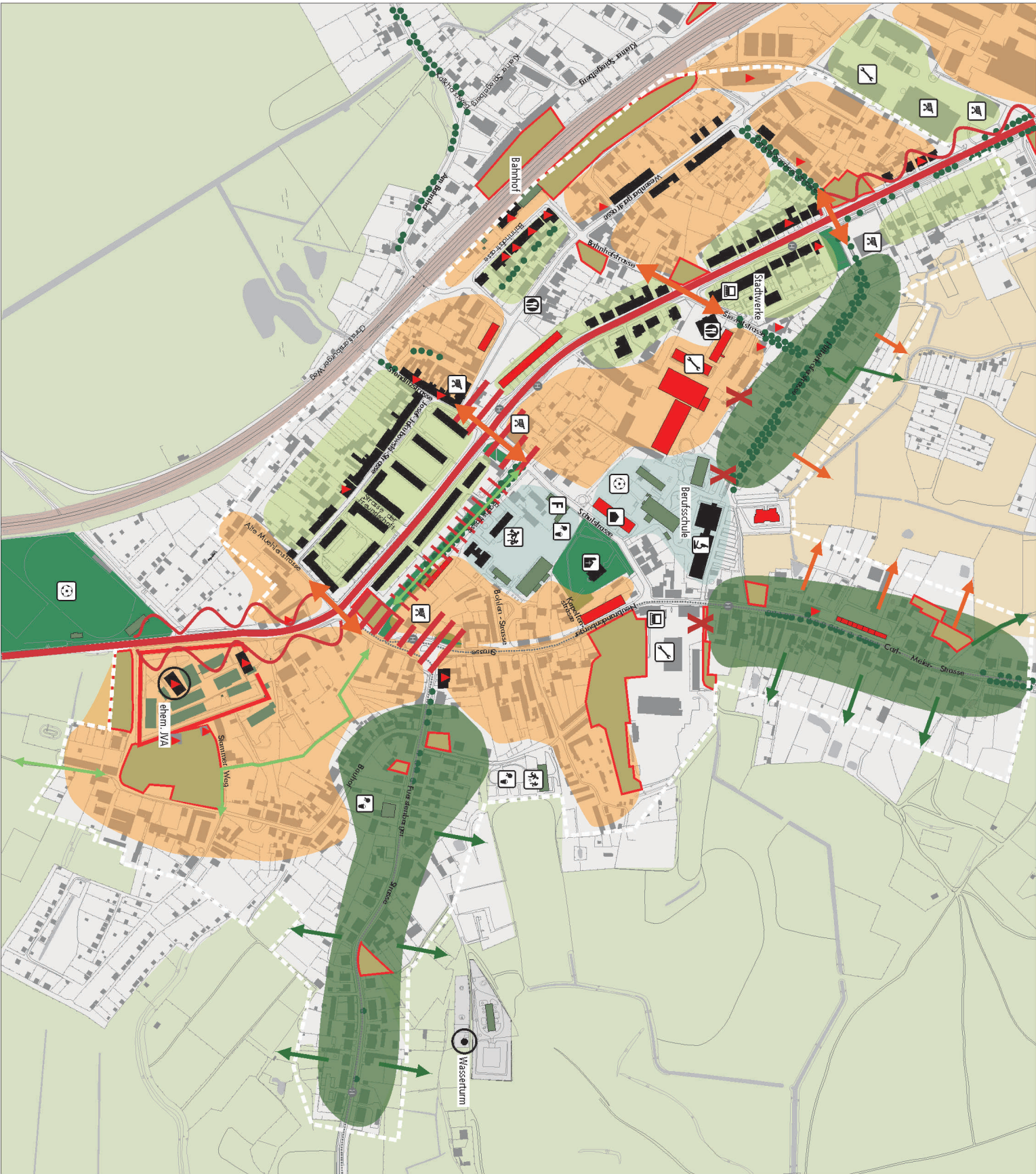
Eine unzureichende Verknüpfung der Wohnbereiche in den Landschaftsraum besteht vor allem im nördlichen Bereich von Strelitz-Alt.

Erscheinungsbild

Insgesamt ergibt sich durch die in ihrer Nutzung und Dimensionierung unterschiedliche Ausprägung der Gebäude ein sehr heterogenes Gesamterscheinungsbild. Aufgrund der ungeordneten Siedlungsstruktur und den z.T. erheblichen gestalterischen Defiziten ergibt sich für viele Bereiche von Strelitz-Alt ein allgemeiner städtebaulicher Umstrukturierungsbedarf. Im Besonderen wird der Entreebereich durch das leer stehende Ensemble der ehem. JVA mit der Umgrenzungsmauer stark beeinträchtigt. Zur Aufwertung der Wohnsituationen und Ausbildung bzw. Stärkung bestehender räumlicher Einheiten sind stadtstrukturelle Maßnahmen notwendig (z.B. ergänzende Wegeverbindungen, Platz- und Freiraumgestaltung, Rückbau).

Weiterhin sind im Plan 5 Gebäude bezeichnet, die aufgrund der Dimension störend auf den Stadtraum einwirken.

Die stadträumliche Wirkung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen ist aufgrund der geringen Aufenthaltsqualitäten und der fehlenden Vernetzung als gering zu bezeichnen.



Gebietsqualitäten

- Infrastruktureinrichtungen / Campus
- Schule / Hort
- Spielplatz / Sport / Freizeit
- Berufsschule / Heim
- Gewerbe / Dienstleistung
- Einzelhandel / Gastronomie
- Feuerwehr / Kirche
- öffentliche Grünfläche / Stobenbäume
- Bereich mit hoher Wohnqualität
- städtisch-kleinräumige Bereiche
- attraktiver Landschaftsraum
- landschaftsbezogenes Wohnen
- Städtebildende Gebäude / Landmark
- Verknüpfung durch Fuß- / Radwege
- OPNV Anbindung

Defizite

- Bereich mit Umstrukturierungsbedarf / städtebaulich unentwertete Bereiche
- ungestaltete Freifläche / Brachfläche
- Platz / Straßenraum mit unzureichender Sozialqualität
- Gebäude mit störender Wirkung auf das Stadtbild und Landschaftsbild
- Leerstand erhaltenwertiger Gebäude
- Landschaftsraum mit geringer Attraktivität
- unzureichende Verknüpfung zum Landschaftsraum
- unattraktive Entwertung
- Barrierefreiheit / hohe Verkehrsmittelnutzung / Straßenraum mit unzureichender Sozialqualität
- Nutzungskonflikt
- unzureichende Verknüpfung der Siedlungsstruktur

Streitz-Alt Gebietsqualitäten

Plan 5

Maßstab 1:2.500 (A1)
Maßstab 1:5.000 (A3)

Stadt Neustrelitz
Stadtplanungamt
Wilhelm-Röntgen-Platz 3
17235 Neustrelitz
stadtplanung@neustrelitz.de

Planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Strasse 37
10711 Berlin
P4@p-berlin.de

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
NEUSTRELITZ



3.5 Handlungsfelder

Wohnungsbautypologien / Entwicklungspotenziale Wohnen

Wie bereits erwähnt verfügt Strelitz-Alt aufgrund der vielschichtigen Stadtentwicklung über eine heterogene Stadtstruktur. Diese setzt sich aus klaren bautypologischen Elementen sowie ungeordneten Siedlungsstrukturen zusammen. In Plan 6 sind die ablesbaren Wohnungsbautypologien sowie sich aus der Siedlungsstruktur ergebende Entwicklungspotenziale aufgezeigt. In einer typologischen Untersuchung der Parzellennutzung wird die vielseitige und z.T. informelle Nutzung der Grundstücke analysiert. Die kleinteilige und flexible Nutzungsmöglichkeit stellt dabei eine Grundlage für eine schrittweise Erneuerung der Siedlungsstruktur dar.

Städtebauliche Handlungsfelder

Aus der Analyse lassen sich städtebauliche Handlungsfelder ableiten, die im Plan 6 dargestellt sind. Diese werden in drei Themenbereiche „Umbau der Stadtstruktur“, „Straßen-/Freiraumgestaltung“ und „Gebäudesanierung“ eingeteilt. Zu diesen Handlungsfeldern werden folgende Projektbeispiele zugeordnet (nähere Erläuterung siehe Plan 6 / Projektbeispiele):

Umbau der Stadtstruktur

- 1 – Qualifizierung des Standortes des großen Spiegelberges als *Technologierorientierten Gewerbepark*;
- 2 – die Umnutzung der bestehenden Gebäude sowie eine ergänzende Bebauung unterstützen eine kleinräumige Quartiersbildung im *Scheunenviertel*;
- 4 – ein *Rückbau* ermöglicht eine kleinteilige ergänzende Wohnbebauung und eine behutsame Ausbildung des Siedlungsrandes;
- 5 – am *Markt* wird die Ausbildung eines Platzraumes und eine bauliche Fassung für Handelseinrichtungen vorgesehen;
- 6 – Aufwertung der *Bachstraße* als zentraler Freiraum und bedeutende Wegeverbindung in Strelitz-Alt;
- 7 – Ermöglichung von Bauprojekten für *alternative Wohnformen* (z.B. ökologisches Bauen, Baugruppen);
- 8 – Aufwertung und Gestaltung des Freiraumes als *Stadtplatz*;
- 10 – *Umnutzung der ehem. JVA* und Gestaltung des Gebäudeensembles entsprechend der Bedeutung als Stadtentree.

Straßen-/Freiraumgestaltung

- 3 – Aufbau einer *Allee* / Straßenraumgestaltung Wilhelm-Stolte-Straße;
- 6 – Aufwertung der *Bachstraße* als zentraler Freiraum und bedeutende Wegeverbindung in Strelitz-Alt;
- 9 – Aktivierung von Freiflächen und behutsame Gestaltung als *Wilder Park*.

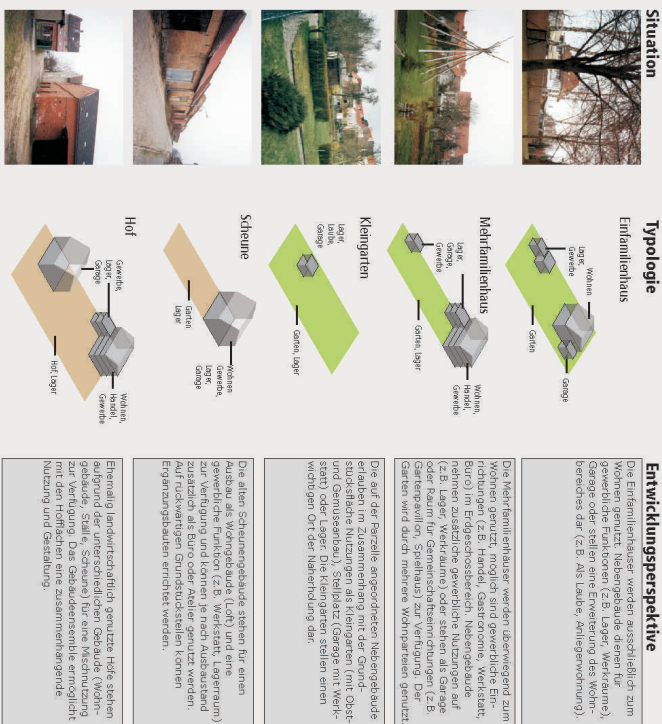
Gebäudesanierung

Die in Plan 6 / Teil b rot markierten Gebäudebestände sind aufgrund der Bausubstanz sowie der stadträumlichen Bedeutung als erhaltenswert einzustufen. Die räumlichen Einheiten, für die überwiegend eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB aufgestellt wurde, stellen Schwerpunktgebiete für eine Gebäudesanierung dar. Über eine Sanierung und Modernisierung sind diese Bestände zu sichern bzw. bei Leerstand wieder einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

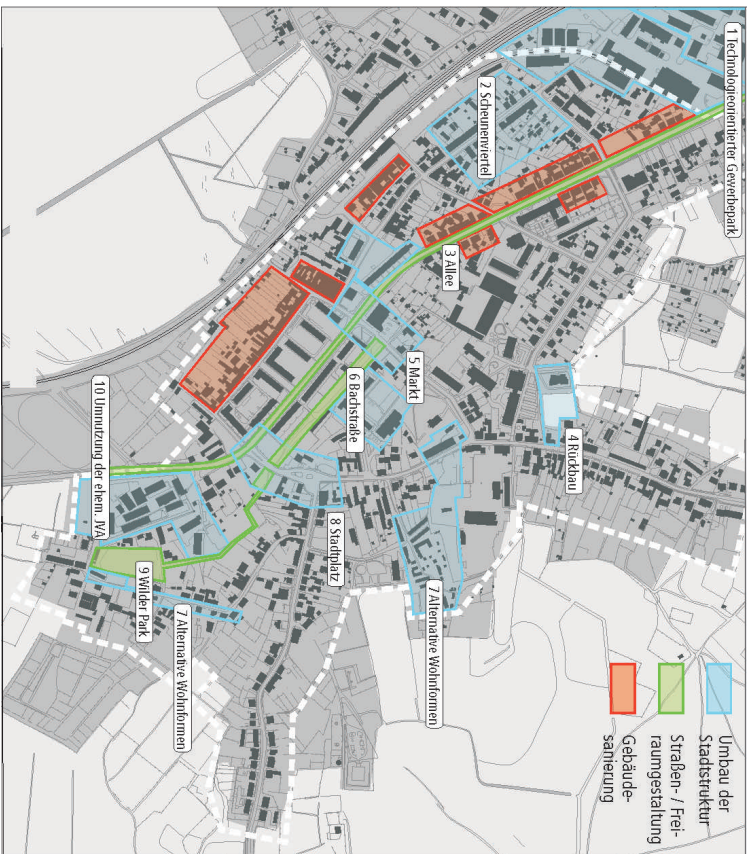
a) Wohnungsbautypologien / Entwicklungspotenziale Wohnen



Parzellennutzung



b) städtebauliche Handlungsfelder



Projektbeispiele



Streititz-Alt Potenziale / Handlungsfelder

Plan 6

Maßstab 1:5.000 (A1)
Maßstab 1:10.000 (A3)

Stadt Streititz
Stadtplanungsamt
Wilhelm-Radiatz-Str. 3
11735 Neurath
stadtplanung@streititz.de
pr@streititz.de

Planungsgruppe 4
Jochen-Friedrich-Str. 27
10713 Berlin
pr@streititz.de

4 TEILRÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

4.1 Entwicklungsziele

Als wesentliches Entwicklungsziel ist die Sanierung und Aufwertung der bestehenden Stadtstruktur zu nennen, um eine Stärkung des Stadtgefüges und der Bedeutung von Strelitz-Alt als attraktiven Wohnstandort zu sichern. Der Umbau und Rückbau von Gebäuden wird nur partiell vorgenommen werden, um gezielt städtebauliche Missstände beheben zu können. Die Ausprägung eines attraktiven Netzes an öffentlichen Platz- und Freiräumen wird als wichtige Maßnahme gesehen, um eine Steigerung der Lagewerte, Setzung von Investitionsimpulsen sowie Stärkung der Standortbindungen zu ermöglichen.

Daneben sind durch die Herausarbeitung von Spuren der Siedlungsgeschichte und deren Verdeutlichung im Stadtraum (z.B. durch Einrichtung von Hinweistafeln an stadthistorisch bedeutenden Orten, Reaktivierung alter Stadträume) städtebauliche Bezüge aufzubauen.

Eine zentrale Bedeutung für die Entwicklung des Stadtteilzentrums an der Bachstraße stellt die Diskussion um den Schulstandort dar. Langfristig wird an einem Grundschulstandort in Strelitz-Alt festgehalten, der auch die Versorgung der Ortsteile Fürstensee, Klein Trebbow übernimmt. Es ist vorgesehen, eine kleiner dimensionierte Schule zu betreiben, die nicht jedes Jahr zweizügig ist (gebrochen zweizügig) und je nach Bedarf bis zu max. 6 Grundschulklassen aufnehmen kann. Gegenwärtig wird von der Verwaltung geprüft, ob der Standort des bestehenden Schulzentrums an der Bachstraße erhalten bleibt (dazu ist eine Sanierung des Schulgebäudes sowie der Abriss von nicht benötigten Gebäuden erforderlich) oder eine Verlagerung in das Gebäude der Sievertstiftung an der Fürstenberger Straße erfolgt. Die neu gestaltete Schule soll 2005 fertig gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die weitere Nutzung der Turnhalle auf dem Gelände des Schulzentrums mit ein zu beziehen. Diese wird gegenwärtig durch Schulsport sowie Vereinssport genutzt. Langfristige Planungen sehen jedoch einen Ausbau der Halle am Sandberg vor. Damit ist eine langfristiger Erhalt des Standortes in Strelitz-Alt zu hinterfragen, da eine ausreichende Ausnutzung nicht gesichert ist. Für den Schulsport reicht zukünftig ein Turnraum aus. Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept sieht eine Verlagerung der Grundschule in das Gebäude der Sievertstiftung vor, da dieser Standort dem zukünftigen Profil einer kleineren Schule („Dorfschule“) entspricht und bei Ergänzung eines Turnraumes den räumlichen Anforderungen genügt. Weiterhin ergibt sich ein Vorteil durch die räumliche Nähe zum Hort. Das freiwerdende Grundstück an der Bachstraße ist neuen Nutzungen zuzuführen und stellt mittel- bis langfristig ein wichtiges Entwicklungspotenzial für das Stadtzentrum dar.

Als Strategieansatz ist der Erhalt und Ausbau eines flexiblen städtebaulichen Grundgerüsts vorgesehen, der den Rahmen für unterschiedlich ausgeprägte Quartiersfelder bildet. Ziel der Strategie ist eine Verbesserung der Identifikationsbildung und Stärkung bzw. Bildung von Siedlungsqualitäten. Wichtige Elemente sind ein Angebot an attraktiven Freiräumen, Vernetzung der Siedlungsstrukturen und attraktiven Übergang in den umgebenden Landschaftsraum.

4.2 Maßnahmenräume / Quartiersfelder

Für den Untersuchungsbereich wurden aufgrund der Ergebnisse der städtebaulichen Analyse folgende Maßnahmenräume festgelegt:

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 zur Aufwertung und Stärkung der Quartiere.

Umstrukturierungsgebiet, Schwerpunkt Gebäudesanierung / Aufwertung: Die Quartiere weisen potenziell marktfähige und stabile Bestände mit mittlerem bis hohem Veränderungsbedarf auf. Die Aufwertung und Beibehaltung des Bestandes sowie partieller Rückbau dienen zur nachhaltigen Stärkung der Quartiersstrukturen. Gebäudebezogene Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, punktueller Abriss) sowie umfangreiche umfeldbezogene und stadtstrukturelle Maßnahmen (z.B. Gestaltung des öffentlichen Raumes) dienen zur Umsetzung der Entwicklungsziele.

Umstrukturierungsgebiet, Schwerpunkt Abriss / Neubaumaßnahmen: Die Bestände werden langfristig als nicht marktfähig eingeschätzt. Durch Abriss- und Rückbaumaßnahmen in Verbindung mit partiellem Neubau und Umfeldgestaltung werden die Quartiersstrukturen nachhaltig verändert und neu geprägt.

Renaturierung: Brachliegende bzw. untergenutzte Bereiche im direkten Siedlungsumfeld sind extensiv zu begrünen, um den Ortsrand gestalterisch aufzuwerten. In diesem Zusammenhang sind auch temporäre Bepflanzungen denkbar. Bestehende und nicht erhaltenswerte Bebauungssubstanz ist Zurückzubauen.

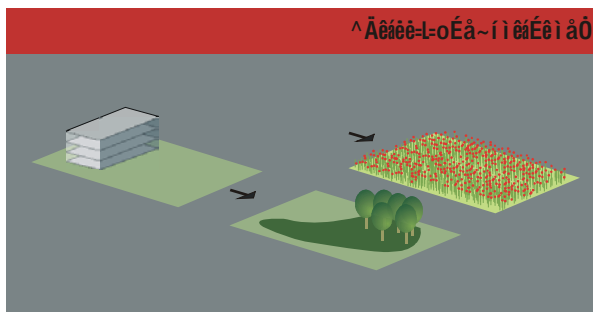
Konsolidierung von Grünflächen: Der Bestand an Grünflächen ist zu erhalten und durch vereinzelte Maßnahmen qualitativ aufzuwerten.

Weiterentwicklung / Umstrukturierung von Grünflächen: Die Freiflächen sind durch umfassende Maßnahmen aufzuwerten und als Grünfläche zu entwickeln. Die neuen Grünflächen sind Bestandteil des aufzubauenden Freiraumnetzes im Stadtteil.

4.3 SanierungsBausteine

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele werden SanierungsBausteine entwickelt, die Maßnahmen zur Aufwertung und zum Umbau von Strelitz-Alt darstellen. Eine Anwendung der Maßnahmen auf die konkrete Situation erfolgt in Plan 7.

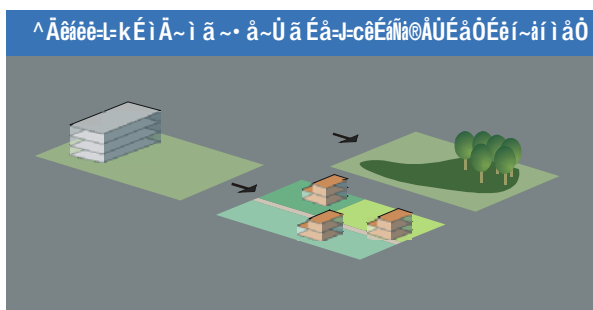
Abbildung 6: SanierungsBausteine



Prinzip: Die durch Abriss der als nicht erhaltenswert einzustufenden Bausubstanz freiwerdenden Flächen stehen für eine Renaturierung zur Verfügung. Aufgrund des geringen Verwertungsdruckes sowie der fehlenden städtebaulichen Integration der Standorte wird keine

höherwertige Nutzung angestrebt. Ziel der Renaturierungsmaßnahme ist eine Aufwertung des Freiraumes und Schaffung von landschaftlichen Qualitäten am Siedlungsrand.

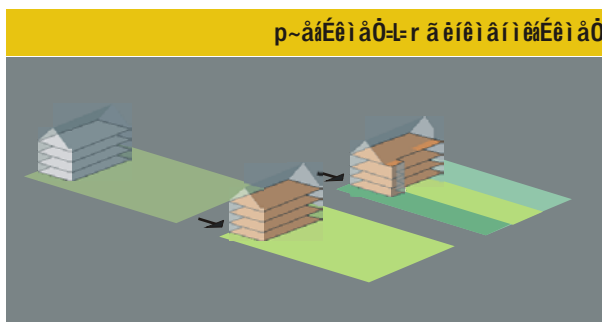
Maßnahmen: Abriss und einfache Bepflanzung von Teilflächen des Holzplatzes (nördlich der Kita) sowie im Bereich südlich der ehem. JVA.



Prinzip: Durch Abriss freigewordene Flächen stehen für eine geordnete und kleinteilige Neubebauung zur Verfügung. Durch die Maßnahmen erfolgt u.a. eine Eigentumsbildung, die den Identifikationsprozess zwischen den Bewohnern und ihrem Quartier fördern soll und Ei-

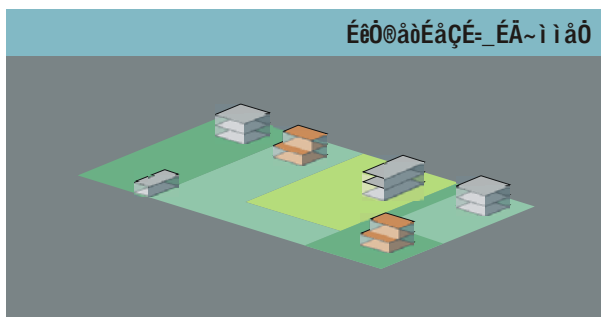
genheimstandorte in das Siedlungsgefüge integriert. Weiterhin sollen städtebauliche Missstände zugunsten einer Aufwertung des Siedlungsraumes beseitigt werden. Alternativ zu einer Neubebauung sind die Anlage bzw. Erweiterung von Freiräumen vorgesehen.

Maßnahmen: Eine wesentliche Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung in Strelitz-Alt besteht in der Reaktivierung des JVA-Areals und Gestaltung als attraktiven Stadteingang. Weiterhin sind mittelfristig der Umgang mit den Gebäuden des Schulzentrums sowie des Wohnheimes zu klären und entsprechende Nutzungsalternativen zu untersuchen. Für die mehrgeschossigen Wohngebäude an der Wilhelm-Stolte-Straße und der Wesenberger Straße werden Entwicklungsperspektiven aufgezeigt.



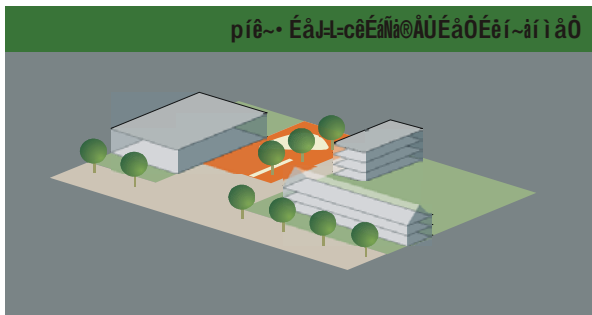
Prinzip: Durch Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen (z.B. WE-Zusammenlegung, Realisierung individueller Wohnformen im Bestand, Gartengestaltung) wird eine Nutzung von leer stehenden Gebäuden bzw. Aufwertung des Bestandes erreicht.

Maßnahmen: Um eine Stärkung der Stadtstruktur zu erreichen, sind die im Rahmen der städtebaulichen Analyse als erhaltenswert definierten Gebäude über Sanierungsmaßnahmen nachhaltig zu sichern. Der entsprechende Gebäudebestand ist auf die Eignung für eine Nachnutzung genauer hin zu untersuchen. Ist keine tragfähige Nachnutzung möglich, kann durch Abriss der Gebäudesubstanz eine Umstrukturierung eingeleitet werden (ggf. Gebäude in der Daniel-Sander-Straße, Schulstraße und Fürstenberger Straße / Alex).



Prinzip: In die bestehende Siedlungsstruktur wird eine ergänzende Bebauung integriert. Diese Entwicklungspotenzial tragen zu einer Stärkung der Siedlungsstruktur bei.

Maßnahmen: Auf untergenutzten Flächen (z.B. Scheunenviertel) sowie auf Baulücken bieten sich Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung bzw. Integration von Eigenheimstandorten in das Siedlungsgefüge an.



Prinzip: Durch die Umgestaltung und markante Ausbildung von Straßen- und Platzräumen wird ein Netz von öffentlichen Räumen angeboten. Dieses trägt zur Aufwertung der angrenzenden Quartiere bzw. zur stärkeren Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil bei.

Maßnahmen: Die überdimensionierte Magistrale (Wilhelm-Stolte-Straße) wird durch Alleepflanzungen sowie Straßenraumgestaltung als Stadtstraße neu definiert. Die bestehende Barrierewirkung wird verringert. In der Bachstraße übernimmt die alte Parkanlage als linearer Park eine wichtige Wegeverbindung zwischen Platzbereichen im Stadtteil war und ist der Zugang zum zentralen Entwicklungsbereich (ehemalige Fläche der Schule). Um dieser Funktion gerecht zu werden ist eine gestalterische Aufwertung notwendig. In der Nähe des alten Marktes wird ein städtischer Platzraum geschaffen, der flexibel zu nutzen ist (Markt, Veranstaltungen etc.) und der Verkehrssituation gerecht wird. Durch eine attraktive Gestaltung wird der Platzraum in das Netz der öffentlichen Räume integriert. Erhaltenswerte Gebäude werden in die bauliche Fassung des Platzes integriert. Brachliegende Freiräume werden mit geringem Aufwand aktiviert. Spontanvegetation und ökologisch wertvolle Biotopstrukturen bleiben erhalten. Eine neue Ebene der Wegeführung sowie Plattformen (u.a. mit Sitzbereichen, Informationstafeln) erschließen den Park.

SanierungsBausteine

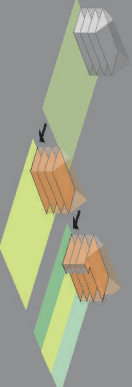
Abriß / Renaturierung



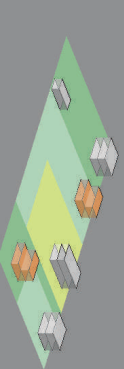
Abriß / Neubaumaßnahmen - Freiflächengestaltung



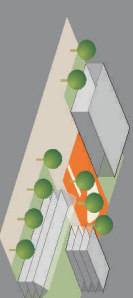
Sanierung / Umstrukturierung



ergänzende Bebauung



Straßen- / Freiflächengestaltung



Maßnahmenräume

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

Konsolidierungsgebiet: Die Quartiersstrukturen sind durch punktuellen Veränderungsbedarf auf das Entwicklungsfeld sieht die Konsolidierung und Beibehaltung des Bestandes vor.

Umbaumaßnahmen dienen der Aufwertung und Stärkung der Quartiere.

Umstrukturierungsgebiet, Schwerpunkt: Gebäude-sanierung / Aufwertung: Die Quartiere weisen punktuell Veränderungsbedarf auf. Die Aufwertung und Beibehaltung des Bestandes sowie punktueller Neubau dienen der nachhaltigen Stärkung der Quartiersstrukturen.

Gebäudebezogene Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Ersatzneubau) und punktuell Maßnahmen (z.B. Gestaltung des öffentlichen Raumes) dienen zur Unterstützung der Entwicklungsfelder.

Umstrukturierungsgebiet, Schwerpunkt: Abriß / Renaturierung: Untergeordnete Bereiche im Ortsrand gestalterisch aufzuwerten. In diesem Zusammenhang sind auch temporäre Befriedigungen anliegender Bestände und nichtrelativierbare Bebauungsstrukturen zurückzubauen.

Maßnahmen sind zu erhalten und durch vereinzelte Maßnahmen qualitativ aufzuwerten.

Weiterentwicklung / Umstrukturierung von Grünflächen: Die Freiflächen sind durch umfassende Maßnahmen aufzuwerten und als Grünfläche zu entwickeln. Die neuen Grünflächen sind Bestandteil des aufzuwertenden Freiraumnetzes im Stadtteil.

Maßnahmenräume

- Status Quo-Gebiet
- Konsolidierungsgebiet
- Umstrukturierungsgebiet:
- Schwerpunkt Gebäude-sanierung / Aufwertung
- Umstrukturierungsgebiet:
- Schwerpunkt Abriß / Neubaumaßnahmen

- Renaturierung
- Konsolidierung von Grünflächen
- Weiterentwicklung Umstrukturierung von Grünflächen

SanierungsBausteine

- Abriß / Renaturierung
- Abriß / Neubaumaßnahmen - Freiflächengestaltung
- Sanierung / Umstrukturierung
- ergänzende Bebauung
- Straßen- / Freiflächengestaltung

Abgrenzung Untersuchungsreich

Maßnahmenbereiche

Strefitz-Alt
Zielplan

Plan 7

Maßstab 1:3.125 (A1)
Maßstab 1:6.250 (A3)

Stadt Neustrelitz
Stadtplanung-Plan 3
17255 Neustrelitz
Stadtplanung@neustrelitz.de

Planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
P4@neustrelitz.de

Stand: Juni 2009

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
NEUSTRELITZ



4.4 Städtebauliches Grundgerüst

Auf Grundlage der aufgestellten Entwicklungsziele werden in dem städtebaulichen Grundgerüst Vorschläge für Umstrukturierungsmaßnahmen gemacht und Rahmenbedingungen für die konzeptionelle Entwicklung des Stadtteiles definiert. Die vorgeschlagene Entwicklung ist als langfristiger Prozess zu sehen, der aufgrund der Vielzahl der Maßnahmen und Mittelknappheit „in kleinen Schritten“ umzusetzen ist. Das Grundgerüst erlaubt entsprechend die Umsetzung einzelner Bausteine und bietet eine flexible Entwicklungsmöglichkeit. Es werden folgende Grundaussagen für die Aufwertungs- und Umbaustrategie gemacht:

Nutzungsstruktur:

Die vorhandene Nutzungsverteilung mit den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen bleibt erhalten. Einzig die Verlagerung der Grundschule an die Fürstenberger Straße führt zu einer umfangreichen Umnutzung der an der Bachstraße gelegenen Fläche. Durch ergänzende Eigenheime wird die Wohnnutzung in Strelitz-Alt gestärkt.

Bebauungsstruktur:

Durch ergänzende Bebauung entlang der Wilhelm-Stolte-Straße werden Raumkanten aufgenommen und mit einer baulichen Fassung die städtebauliche Struktur gefestigt. Im gesamten Stadtgebiet wird mit einer ergänzenden kleinteiligen Bebauung von integrierten Eigenheimstandorten die Siedlungsstruktur „repariert“. Durch eine behutsame Verdichtung erfolgt eine Stärkung der Quartiersstrukturen sowie verbesserte Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur (Straßen, Leitungen).

Das Areal der ehem. JVA wird als Standort für Nutzungen aus dem Bereich von Freizeit und Kultur entwickelt. Das erhaltenswerte Haupt- und Eingangsgebäude wird durch Neubauten ergänzt. Das Gebäudeensemble liegt innerhalb einer Freiraumanlage, die durch das Element Wasser einen Bezug zum alten Schlossgraben herstellt. Der Stammer Weg wird bis zum südlichen Abschnitt des Bauhofes verlängert und erschließt eine Eigenheimbebauung.

Stadt- und Freiräume:

Wie bereits erwähnt stellt die Ausbildung von klaren und attraktiven Stadt- und Freiräumen ein wichtiges Rückgrat des städtebaulichen Grundgerüsts dar. Durch ausgeprägte öffentliche Räume werden identitätsstiftende Elemente angeboten, die zusätzlich Wegeverbindungen übernehmen, den Lagewert erhöhen und Investitionsimpulse setzen. Für die Stadt- und Freiräume ist eine thematische Ausprägung vorgesehen: Der Markt dient als flexibel nutzbarer Platzraum und erhält eine bauliche Betonung, in dem Handelseinrichtungen aufgenommen werden. Die Aktivierung der Bachstraße als Promenade reaktiviert die historische Funktion dieses Freiraumes. Gleichzeitig wird eine Verbindung zum Stadtplatz hergestellt, der seine Funk-

tion als Verkehrsplatz (Busterminal, Straßenkreuzung) beibehält und durch Objekte oder Beleuchtung markiert wird. Mittel- bis langfristig ist eine bauliche Fassung des Platzrandes wünschenswert. Ein bestehender Weg bindet an eine Grünfläche an. Die zwischen Bauhof und der JVA gelegene Brachfläche wird als öffentlicher Freiraum genutzt. Mit geringem Aufwand entsteht ein „Wilder Park“, in dem Spontanvegetation durch eine neue Ebene der Wegeführung in Form von Stegen erschlossen wird.

Im Zuge der neuen Ortsumgehung wird die Wilhelm-Stolte-Straße verkehrlich entlastet und die Funktion als Hauptverkehrsstraße übernehmen. Dieses bietet die Möglichkeit, durch eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes die trennende Funktion aufzuheben und neue Stadtraumqualitäten auszubilden.

Abbildung 7: Straßenquerschnitt Wilhelm-Stolte-Straße (Bestand)

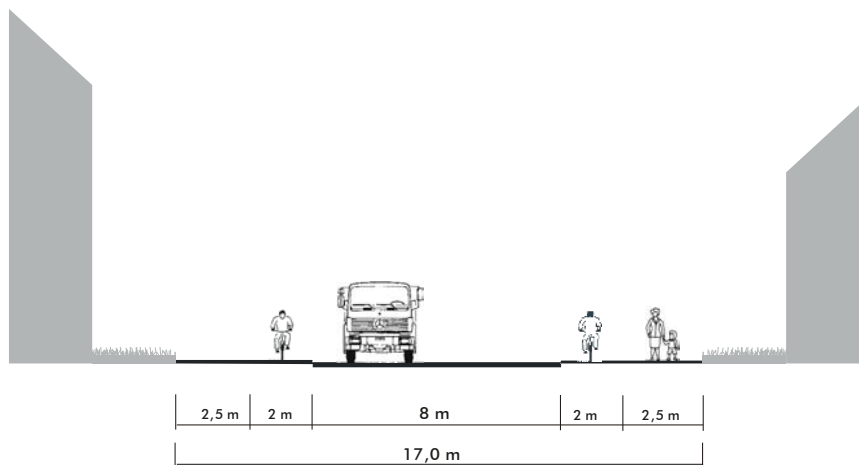
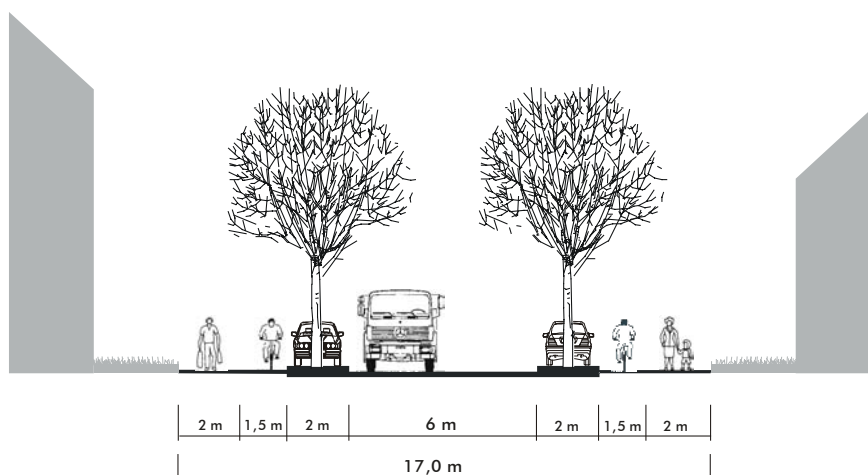


Abbildung 8: Straßenquerschnitt Wilhelm-Stolte-Straße (Vorschlag zur Umgestaltung)



Die vorgeschlagenen Stadt- und Freiräumen stellen in Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßenräume ein Raumkontinuum³ an öffentlichen Räumen dar.

4.5 Entwicklungsvarianten

Im Plan 9 und 10 werden für die Bereiche der Bachstraße, der ehem. JVA, des Scheunenviertels sowie des Stadtplatzes (Alexanderplatz) Varianten für eine städtebauliche Entwicklung dargestellt. Die dargestellten Varianten bieten gestalterische Alternativen und unterschiedliche Ausnutzungsmöglichkeiten dar.

³ Abfolge von Räumen



technologienorientierter
Gewerkepark

Bahnhof

Stadtwerke

Beritsschule

Wasserturm

Waldpark

Freizeitsportplatz

Hotel

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Waldpark

Nutzung
Geschosswohnungsbau 1945-1990
Geschosswohnungsbau vor 1945
und nach 1990
Einfamilien-, Reiterhäuser
Kleinteiliger ergänzender Siedlungsbau

soziale Infrastruktur
Schule / Kindertagesstätte
Spielplatz / Sport / Freizeit
Beritsschule / Heim
Feuerwehr / Kirche
Tourismus / Freizeit (Bestand / Planung)
Gewerbe / Handel (Bestand / Planung)
Gewerbe / Dienstleistung
Forschung / Entwicklung
Einzelhandel / Gastronomie
technische Infrastruktur

Grünflächen
Parkanlage
naturnaher Grünfläche
Landwirtschaft

Stadttraum
Straßenbäume / Allee
Platz

Verkehr
Fuß- / Radwegeverbindung
Busstation / Haltepunkt / Schließpunkt
Parkplatz
Lichtsignalanlage
Bahnfläche

Plan 8
Maßstab 1:2.500 (A1)
Maßstab 1:5.000 (A3)

Streilitz-Alt
städttebauliches
Grundgerüst

Stadt Neustrelitz
Stadtplanung
17225 Neustrelitz
stadtplanung@neustrelitz.de

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

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
NEUSTRELITZ

Stand: Oktober 2003

STREILITZ

STREILITZ

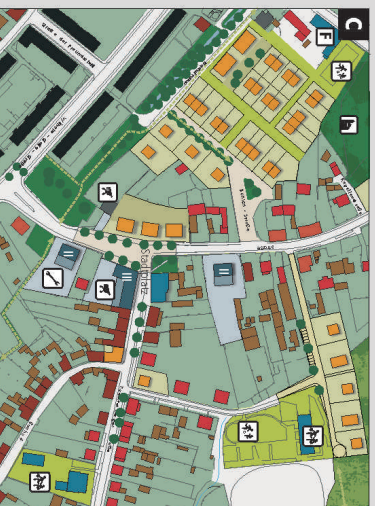
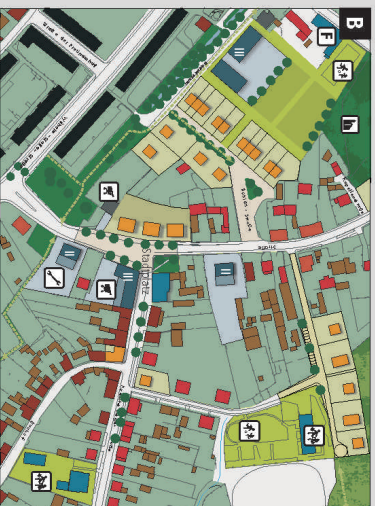
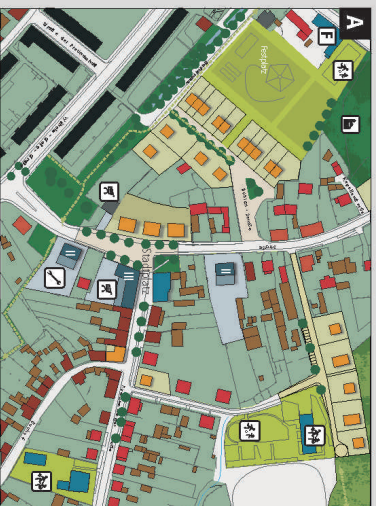
STREILITZ

STREILITZ

Entwicklungsstufen / Varianten

Bereich Mühlenbach

Maßstab 1:2.500 (A1)
Maßstab 1:5.000 (A3)

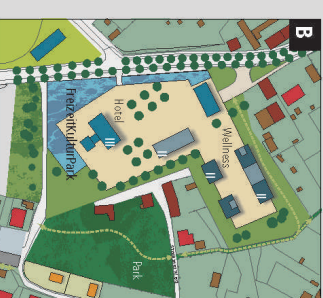


Entwicklungsvarianten



Entwicklung des
ehem. JVA-Geländes →

Maßstab 1:2.500 (A1)
Maßstab 1:5.000 (A3)



Nutzung

- Gesamtsiedlungsbau 1945-1990
- Gesamtsiedlungsbau vor 1945
- und nach 1990
- Einfamilien-, Reihenhäuser
- Kleinere, eigenständige Siedlungsbau

soziale Infrastruktur

- Schule / Kindertagesstätte
- Spielplatz / Sport / Freizeit
- Berufsschule / Heim
- Feuerwehr / Kirche
- Tourismus / Freizeit (Bestand / Planung)
- Gewerbe / Handel (Bestand / Planung)
- Gewerbe / Dienstleistung
- Forschung / Entwicklung
- Einzelhandel / Gastronomie

Grünflächen

- Parkanlage
- naturnaher Grünfläche
- Landwirtschaft

Stadtraum

- Stradenäume / Allee
- Platz

Verkehr

- Fuß- / Radwegverbindung
- Bushaltestelle / Haltepunkt / Straßenbahn
- Parkplätze
- Lichtsignalanlage

Streititz-Alt Entwicklungs- varianten Teil A

Plan 9

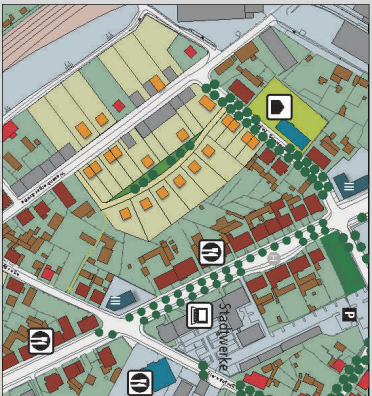
Maßstab 1:2.500 (A1)
Maßstab 1:5.000 (A3)

Stadt Streititz
Stadtteil Streititz
17255 Streititz
Stadtteil Streititz
Stadtteil Streititz

planungsgruppe 4
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin
pgr@stb-berlin.de

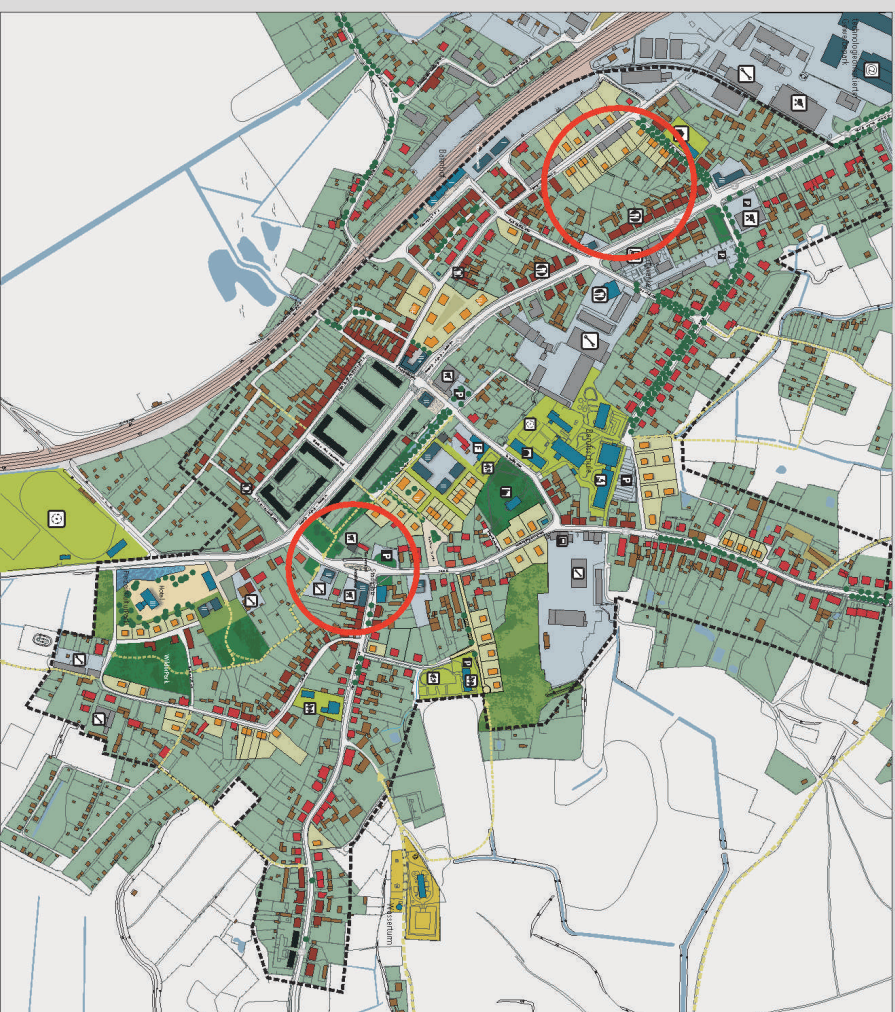
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
NEUSTREITZ





Wohnpark am Scheunenviertel ↗

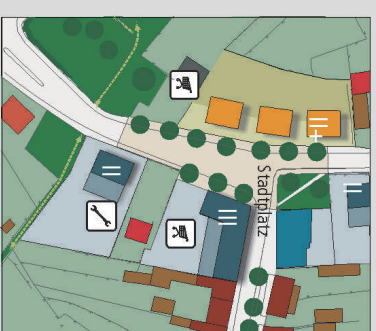
Maßstab 1:2.500 (A1)
Maßstab 1:3.000 (A3)



Entwicklungsvarianten

Gestaltung Stadtplatz →

Maßstab 1:1.250 (A1)
Maßstab 1:2.500 (A3)



Nutzung

- Geschosswohnungsbau 1945-1990
- Geschosswohnungsbau vor 1945
- Einfamilien-, Reiterhäuser
- Kleinere, eigenständige Siedlungsbau

soziale Infrastruktur

- Schule / Kindertagesstätte
- Spielplatz / Sport / Freizeit
- Berufsschule / Heim
- Feuerwehr / Kirche
- Tourismus / Freizeit (Bestand / Planung)
- Gewerbe / Handel (Bestand / Planung)
- Gewerbe / Dienstleistung
- Forschung / Entwicklung
- Einzelhandel / Gastronomie

Grünflächen

- Parkanlage
- naturnaher Grünfläche
- Landwirtschaft

Stadttraum

- Strassenräume / Allee
- Platz

Verkehr

- Fuß- / Radwegverbindung
- Bushaltestelle / Haltepunkt / Schulbus
- Parkplätze
- Lichtsignalanlage

Streitz-Alt Entwicklungsvarianten Teil B

Plan 10

Maßstab 1:2.500 (A1)
Maßstab 1:3.000 (A3)

Stadt Neustrelitz
Stadtplanungsamt
17235 Neustrelitz
Stadtplanung@neustrelitz.de

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

5 MAßNAHMENKONZEPT

5.1 Maßnahmenübersicht / Prioritäten

Die im Zielplan / Maßnahmekonzept aufgezeigten Maßnahmen werden in der folgenden Tabelle mit Angaben zur Nutzungsstruktur dargestellt. Weiterhin werden Orientierungsgrößen für die Anzahl von entstehenden bzw. zurückzubauenden Wohneinheiten gemacht. Die vorgeschlagene Entwicklung ist dabei als langfristigen Prozess zu sehen, deren Bausteine einzeln umzusetzen sind. Die angegebenen Nummern der Maßnahmen beziehen sich auf die Darstellung im Zielplan (Plan 7).

Abbildung 9: Maßnahmen Strelitz-Alt

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Nutzungsstruktur	Anzahl WE im städtebaulichen Grundgerüst	Anzahl WE in Varianten	Bestandsverringern in WE	Priorität		
						Bis 2005	Bis 2010	Bis 2015
1 a-d	Baulückenschließung entlang der Wilhelm-Stolte-Straße, Gestaltung und bauliche Ergänzung an dem Kreuzungsbereich Schul- / Stenditzstraße	Handel, Büro, Wohnen	Ca. 6 WE		0		X	X
2	Ergänzung der Bebauung südlich der Wesenberger Straße	Wohnen	Ca. 3 WE		0	X		
3	Ergänzung der Bebauung nördlich der Wesenberger Straße / Scheunenviertel	Wohnen	Ca. 11 WE	+ 6 WE	0		X	
4	Abriss und Neubau-maßnahmen auf der Fläche des ehem. Studentenwohnheimes der Berufsschule	Wohnen	Ca. 7 WE		0			X
5	Abriss und Neubau-maßnahmen auf der Fläche der Garagenanlage an der Carl-Meier-Straße	Wohnen	Ca. 6 WE		0	X (Abriss)	X (Neubau)	
6	Abriss und Neubau-maßnahmen an der Neubrandenburger Straße	Wohnen	Ca. 5 WE		0		X	
7	Abriss und Neubau-maßnahmen nördlich der Kita / ehemaliger Holzplatz	Wohnen	Ca. 5 WE		0	X		
8	Umstrukturierung des ehem. Schulstandortes Bachstraße und ergänzende Bebauung an der Bohlenstraße	Festplatz, Freizeiteinrichtungen, Handel, Büro, Wohnen	Ca. 18 WE	+ Ca. 14 WE	0	X	X	
9	Bebauung und Platzgestaltung am Alexanderplatz	Handel, Büro, Wohnen	Ca. 3 WE	+ Ca. 9 WE	0		X	X
10	Abriss und Neubau-maßnahmen am Bauhof	Wohnen	Ca. 5 WE		Ca. 9	X	X	
11	Entwicklung des JVA-Bereiches als	Freizeiteinrichtungen,	Ca. 5 WE	- ca. 5 WE			X	

Maßnahme Nr.	Beschreibung	Nutzungs- struktur	Anzahl WE im städte- baulich- en Grund- gerüst	Anzahl WE in Vari- anten	Bestands- verringere- rung in WE	Priorität		
						Bis 2005	Bis 2010	Bis 2015
	FreizeitKulturPark (Hotel, Gastrono- mie), Wohn- nutzung in der Ver- längerung des Stammer Weges Teilbereich wird als informeller Park gestaltet	Wohnen						
12	Abriss und Neubau- maßnahmen an der Wilhelm-Stolte- Straße / Wesen- bergerstraße	Wohnen, Dienstleis- tungen, Handel	Ca. 24 WE		Ca. 88			X
13	Straßenraumgestal- tung Wilhelm- Stolte-Straße						X	
14	Gestaltung Platz- raum „Markt“						X	
15	Gestaltung Frei- raum an der Bach- straße					X		
16	Gestaltung Frei- raum „Wilder Park“						X	
Sum- me			98 WE	+ 24 WE	Ca. 97 WE			

Die Gesamtentwicklung von Strelitz-Alt und die vorgeschlagenen Maßnahmen stehen im Kontext zur Entwicklung der anderen Stadtteile von Neustrelitz. Im Rahmen der Fortführung des ISEK Prozesses werden die Gesamtstrategie sowie die Umsetzungsmöglichkeiten einzelner Maßnahmen mit den am Planungsprozess beteiligten sowie den Eigentümern und Einwohnern diskutiert und abgestimmt werden.



Anhang

Anhang: Gebäudeprofile und Gebäudebewertung Plan 4: Wohnungsdaten

Nr.: 1	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: 1	> 2 Raum: 2
Nr.: 2	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 3	Leerstand: 3	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 3	Sanierungsgrad: saniert	WE: 4	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 0
Nr.: 4	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 5	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 6	keine Angaben				
Nr.: 7	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 9	Leerstand: 7	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 8	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 4	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 4
Nr.: 9	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 3	Leerstand: 1	1-2 Raum: 1	> 2 Raum: 2
Nr.: 10	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 2	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 11	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 6	Leerstand: 4	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 4
Nr.: 12	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 6	Leerstand: 1	1-2 Raum: 1	> 2 Raum: 5
Nr.: 13	Sanierungsgrad: saniert	WE: 6	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 14	keine Angaben				
Nr.: 15	keine Angaben				
Nr.: 16	Sanierungsgrad: saniert	WE: 6	Leerstand: 3	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 17	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 5	Leerstand: 0	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 3
Nr.: 18	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 3
Nr.: 19	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 5	Leerstand: 5	1-2 Raum: 70	> 2 Raum: 0
Nr.: 20	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 5	Leerstand: 1	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 21	Sanierungsgrad: saniert	WE: 6	Leerstand: 2	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 22	keine Angaben				
Nr.: 23	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 24	Sanierungsgrad: saniert	WE: 12	Leerstand: 1	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 25	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 6	Leerstand: 2	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 26	Sanierungsgrad: saniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 27	keine Angaben				
Nr.: 28	Sanierungsgrad: saniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 2
Nr.: 29	keine Angaben				
Nr.: 30	keine Angaben				
Nr.: 31	Sanierungsgrad: saniert	WE: 6	Leerstand: 0	1-2 Raum: 3	> 2 Raum: 3
Nr.: 32	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 5	Leerstand: 4	1-2 Raum: 5	> 2 Raum: 0
Nr.: 33	keine Angaben				
Nr.: 34	Sanierungsgrad: saniert	WE: 4	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 35	Sanierungsgrad: saniert	WE: 4	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 36	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 4	Leerstand: 1	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 37	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 5	Leerstand: 2	1-2 Raum: 1	> 2 Raum: 4
Nr.: 38	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 39	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 1	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 3
Nr.: 40	Sanierungsgrad: saniert	WE: 1	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 1
Nr.: 41	Sanierungsgrad: saniert	WE: 64	Leerstand: 3	1-2 Raum: 32	> 2 Raum: 32
Nr.: 42	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 4	Leerstand: 1	1-2 Raum: 3	> 2 Raum: 1
Nr.: 43	Sanierungsgrad: saniert	WE: 5	Leerstand: 1	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 3
Nr.: 44	keine Angaben				
Nr.: 45	keine Angaben				
Nr.: 46	keine Angaben				
Nr.: 47	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 48	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: 1	> 2 Raum: 2
Nr.: 49	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 5	Leerstand: 2	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 3
Nr.: 50	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 3	Leerstand: 3	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?

Stadtteilkonzept Strelitz-Alt

10/03

Nr.: 51	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 5	Leerstand: 5	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 5
Nr.: 52	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 6	Leerstand: 1	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 4
Nr.: 53	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 6	Leerstand: 5	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 4
Nr.: 54	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 3
Nr.: 55	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 8	Leerstand: 7	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 56	Sanierungsgrad: saniert	WE: 24	Leerstand: 1	1-2 Raum: 12	> 2 Raum: 12
Nr.: 57	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 6	Leerstand: 2	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 58	keine Angaben				
Nr.: 59	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 6	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 60	Sanierungsgrad: saniert	WE: 6	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 61	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 62	Sanierungsgrad: saniert	WE: 5	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 63	Sanierungsgrad: saniert	WE: 6	Leerstand: 6	1-2 Raum: 4	> 2 Raum: 2
Nr.: 64	Sanierungsgrad: saniert	WE: 5	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 65	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 4	Leerstand: 4	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 2
Nr.: 66	Sanierungsgrad: unsaniert	WE: 5	Leerstand: 2	1-2 Raum: 4	> 2 Raum: 1
Nr.: 67	Sanierungsgrad: saniert	WE: 5	Leerstand: 1	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 68	Sanierungsgrad: saniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 2
Nr.: 69	Sanierungsgrad: saniert	WE: 6	Leerstand: 1	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 70	keine Angaben				
Nr.: 71	keine Angaben				
Nr.: 72	Sanierungsgrad: saniert	WE: 18	Leerstand: 0	1-2 Raum: 18	> 2 Raum: 0
Nr.: 73	keine Angaben				
Nr.: 74	Sanierungsgrad: saniert	WE: 36	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 36
Nr.: 75	Sanierungsgrad: saniert	WE: 20	Leerstand: 2	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 20
Nr.: 76	Sanierungsgrad: saniert	WE: 32	Leerstand: 3	1-2 Raum: 16	> 2 Raum: 16
Nr.: 77	Sanierungsgrad: saniert	WE: 32	Leerstand: 1	1-2 Raum: 16	> 2 Raum: 16
Nr.: 78	Sanierungsgrad: saniert	WE: 32	Leerstand: 1	1-2 Raum: 16	> 2 Raum: 16
Nr.: 79	Sanierungsgrad: saniert	WE: 28	Leerstand: 0	1-2 Raum: 15	> 2 Raum: 13
Nr.: 80	Sanierungsgrad: saniert	WE: 17	Leerstand: 3	1-2 Raum: 7	> 2 Raum: 10
Nr.: 81	Sanierungsgrad: saniert	WE: 25	Leerstand: 0	1-2 Raum: 7	> 2 Raum: 18
Nr.: 82	Sanierungsgrad: saniert	WE: 18	Leerstand: 0	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 16
Nr.: 83	Sanierungsgrad: saniert	WE: 15	Leerstand: 0	1-2 Raum: 4	> 2 Raum: 11
Nr.: 84	keine Angaben				
Nr.: 85	keine Angaben				
Nr.: 86	keine Angaben				
Nr.: 87	keine Angaben				
Nr.: 88	keine Angaben				
Nr.: 89	keine Angaben				
Nr.: 90	Sanierungsgrad: saniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 0
Nr.: 91	keine Angaben				
Nr.: 92	keine Angaben				
Nr.: 93	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 9	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 94	Sanierungsgrad: saniert	WE: 2	Leerstand: 2	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 0
Nr.: 95	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 96	keine Angaben				
Nr.: 97	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 8	Leerstand: 1	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 98	keine Angaben				
Nr.: 99	keine Angaben				
Nr.: 100	Sanierungsgrad: saniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?

Nr.: 101	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 102	keine Angaben				
Nr.: 103	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 104	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 4	Leerstand: 4	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 105	keine Angaben				
Nr.: 106	keine Angaben				
Nr.: 107	keine Angaben				
Nr.: 108	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 8	Leerstand: 8	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 109	keine Angaben				
Nr.: 110	keine Angaben				
Nr.: 111	keine Angaben				
Nr.: 112	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 4	Leerstand: 4	1-2 Raum: 1	> 2 Raum: 3
Nr.: 113	keine Angaben				
Nr.: 114	keine Angaben				
Nr.: 115	keine Angaben				
Nr.: 116	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 3	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 117	keine Angaben				
Nr.: 118	keine Angaben				
Nr.: 119	keine Angaben				
Nr.: 120	Sanierungsgrad: saniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 121	keine Angaben				
Nr.: 122	keine Angaben				
Nr.: 123	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 2	Leerstand: 1	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?
Nr.: 124	Sanierungsgrad: saniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: 1	> 2 Raum: 1
Nr.: 125	Sanierungsgrad: saniert	WE: 4	Leerstand: 0	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 2
Nr.: 126	keine Angaben				
Nr.: 127	keine Angaben				
Nr.: 128	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 2	Leerstand: 0	1-2 Raum: 1	> 2 Raum: 1
Nr.: 129	keine Angaben				
Nr.: 130	keine Angaben				
Nr.: 131	keine Angaben				
Nr.: 132	keine Angaben				
Nr.: 133	keine Angaben				
Nr.: 134	keine Angaben				
Nr.: 135	Sanierungsgrad: saniert	WE: 12	Leerstand: 0	1-2 Raum: 3	> 2 Raum: 9
Nr.: 136	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 6	Leerstand: 1	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 6
Nr.: 137	Sanierungsgrad: saniert	WE: 6	Leerstand: 1	1-2 Raum: 4	> 2 Raum: 2
Nr.: 138	keine Angaben				
Nr.: 139	keine Angaben				
Nr.: 140	keine Angaben				
Nr.: 141	keine Angaben				
Nr.: 142	keine Angaben				
Nr.: 143	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 4	Leerstand: 0	1-2 Raum: 2	> 2 Raum: 2
Nr.: 144	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 5	Leerstand: 1	1-2 Raum: 5	> 2 Raum: 0
Nr.: 145	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 5	Leerstand: 0	1-2 Raum: 4	> 2 Raum: 1
Nr.: 146	keine Angaben				
Nr.: 147	Sanierungsgrad: teilsaniert	WE: 4	Leerstand: 0	1-2 Raum: 0	> 2 Raum: 4
Nr.: 148	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 10	Leerstand: 0	1-2 Raum: 6	> 2 Raum: 4
Nr.: 149	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 8	Leerstand: 0	1-2 Raum: 6	> 2 Raum: 2
Nr.: 150	Sanierungsgrad: un saniert	WE: 2	Leerstand: 2	1-2 Raum: ?	> 2 Raum: ?

Nr.: 151	keine Angaben				
Nr.: 152	keine Angaben				
Nr.: 153	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	5	0	4	1
Nr.: 154	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	3	0	?	?
Nr.: 155	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	4	1	?	?
Nr.: 156	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	6	5	6	0
Nr.: 157	keine Angaben				
Nr.: 158	keine Angaben				
Nr.: 159	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	2	0	?	?
Nr.: 160	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	2	0	?	?
Nr.: 161	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	unsaniert	6	1	5	1
Nr.: 162	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	unsaniert	6	2	6	0
Nr.: 163	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	3	0	0	3
Nr.: 164	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	3	0	1	2
Nr.: 165	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	3	2	?	?
Nr.: 166	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	2	0	1	1
Nr.: 167	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	3	0	?	?
Nr.: 168	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	3	0	?	?
Nr.: 169	keine Angaben				
Nr.: 170	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	unsaniert	3	2	2	1
Nr.: 171	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	unsaniert	4	2	2	2
Nr.: 172	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	2	2	0	0
Nr.: 173	keine Angaben				
Nr.: 174	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	6	0	?	?
Nr.: 175	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	4	0	3	1
Nr.: 176	keine Angaben				
Nr.: 177	keine Angaben				
Nr.: 178	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	unsaniert	6	4	1	5
Nr.: 179	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	unsaniert	5	3	3	2
Nr.: 180	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	unsaniert	7	6	1	6
Nr.: 181	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	6	1	?	?
Nr.: 182	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	5	0	?	?
Nr.: 183	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	teilsaniert	3	0	?	?
Nr.: 184	Sanierungsgrad:	WE:	Leerstand:	1-2 Raum:	> 2 Raum:
	saniert	3	3	?	?

Liegen keine Angaben vor, wurden im Rahmen der schriftlichen Befragung der Eigentümer (Stichtag 31.03.2001) sowie der Schätzung keine Angaben ermittelt.