



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

9

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 28.05.09

Drucksachen-Nr.: IV/1282

Beschluss-Nr.: 732/48/09

Beschlussdatum: 28.05.09

Gegenstand: Städtebaulicher Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

07.05.09 Hauptausschuss

11.05.09 Stadtentwicklungsausschuss

20.05.09 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

13.05.09 Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

14.05.09 Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Zeitweiliger Ausschuss URBAN II

Neubrandenburg, 22.04.09

gez. Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)
- des Erlasses des Innenministers über die städtebauliche Rahmenplanung i.S.v. § 140 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Beschlusses der Stadtvertretung Nr. 347/23/06 (Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Neubrandenburg im Untersuchungsgebiet „Vor dem Treptower Tor“)
- des Beschlusses der Stadtvertretung Nr. 723/47/09 (Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg, Förmliche Festlegung des Erweiterungsgebietes „Vor dem Treptower Tor“)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes „Vor dem Treptower Tor“ für das Gebiet, begrenzt durch
 - im Norden: die Vierrademühle und das Treptower Tor,
 - im Osten: die Stadtmauer und die Lessingstraße,
 - im Süden: die Wielandstraße und die Bootshäfen am Oberbach und
 - im Westen: die Promenade am Oberbachwird beschlossen.
2. Der Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes „Vor dem Treptower Tor“ ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist parallel zur Auslegung durchzuführen.
4. Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen sind zu prüfen und der Stadtvertretung zur Abwägung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

Veranlassung:

Nach der Feststellung und Dokumentation städtebaulicher Mängel und Missstände im Gebiet „Vor dem Treptower Tor“ durch die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist eine städtebauliche Rahmenplanung aufzustellen, die den Zusammenhang zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ erfasst und planerische Zielsetzungen für das Erweiterungsgebiet entwickelt.

Der Rahmenplan dient der anschaulichen Darstellung der von der Stadt beabsichtigten Planung. Er ermöglicht die Einbindung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in den Planungsprozess, kann der Entwicklung weiterer Pläne und Konzepte (z.B. Bauleitpläne, Gutachten) zugrunde gelegt werden und dient als Beurteilungsgrundlage für alle städtebaulich bedeutsamen Vorhaben im Geltungsbereich.

Anlage: Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes „Vor dem Treptower Tor“ (Stand 23.02.09)

- Erläuterungen
- Durchführungskonzept
- Pläne (reduzierter Verteiler: Fraktionen, Büro der Stadtvertretung, Fachbereiche, SIM)



Stadt Neubrandenburg

Städtebaulicher Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“

Auftraggeber: KEG-Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH

Woldegker Strasse 4
17033 Neubrandenburg
Fon: 0395 – 563906-255

für die:

Stadt Neubrandenburg

Stadtverwaltung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
Fon: 0395 – 5552286
Bearbeiterin: Frau Kunkel

Auftragnehmer:

Lutz Braun Architekt + Stadtplaner
Bürogemeinschaft braun + viebke
architektur:fabrik:nb
Nonnenhofer Straße 19
17033 Neubrandenburg
Fon: 0395 – 36949911
Bearbeiter: Lutz Braun, Anja Sawatzki

Nachauftragnehmer:

Büro für Landschaftsarchitektur + Landschaftsplanung Rose Fisch
Elberfelder Straße
14467 Berlin
Fon: 0331 – 8170595
Bearbeiterin: Frau Fisch

Datum:

April 2009



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Einleitung.....	3
0.1 Bedeutung und Rechtsgrundlage.....	3
0.2 Rahmenbedingungen, Aufgabenstellung und Zielsetzung.....	3
1. Einbindung und Funktion des Planungsgebietes.....	5
1.1 Städtebauliche Einbindung und Funktion.....	5
1.2 Städtebauliches Konzept, Leitbildorientierung, Leitidee.....	6
2. Erläuterungen zu den einzelnen Teilplänen.....	7
2.1 Bestandssituation, Bestandsplan.....	7
2.2 Nutzungskonzept, Nutzungsplan.....	8
2.3 Verkehrliche Entwicklung, Verkehrsplan.....	10
2.4 Gestaltungskonzeption, Gestaltungsplan.....	14
3. Durchführungskonzept, Durchführungsplan.....	15
3.1 Maßnahmenkatalog.....	17
4. Anhang.....	22
4.1 Pläne und Abbildungen.....	22
4.2 Verzeichnis Gutachten.....	22



Einleitung

Bedeutung und Rechtsgrundlage

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

Bezogen auf das Planungsgebiet lassen sich folgende allgemeine städtebauliche Zielsetzungen daraus ableiten:

Der Erlebniswert des Stadtbildes soll durch unverwechselbare Gestaltung gesteigert werden, monotone Strukturen ohne erkennbare Ordnungs- und Leitvorstellungen sind zu vermeiden. Stattdessen ist eine Formenvielfalt innerhalb eines gestalterischen Rahmens anzustreben.

Berücksichtigung finden sollen die ortstypische Eigenart, ihre Maßstäblichkeit und ihre historischen Bindungen.

Die Mischung vielfältiger, sich gegenseitig nicht störender Nutzungen ist beizubehalten, die Wohnfunktion ist weiter zu stärken.

Die Qualität der Freiräume und die Anbindung an den Landschaftsraum sind zu verbessern.

Der hohe Stellenwert ästhetischer Belange ist neben den funktionalen Belangen zu berücksichtigen.

Dieser Städtebauliche Rahmenplan dient als Handlungsgrundlage für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt, Teilbereich Ergänzungsgebiet Vor dem Treptower Tor“.

Im Jahr 2006 wurden für das Planungsgebiet vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, welche von den Stadtvertretern in der Sitzung der Stadtvertretung am 11.10.2006.

mit der förmlichen Festlegung als Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet „Neubrandenburg Altstadt“ bestätigt wurden.

Der Festlegung als Sanierungsgebiet wurde vom Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung, am 03.02.2006 zugestimmt.

Rahmenbedingungen, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Rahmenbedingungen für diese Planung sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und dem Landschaftsplan (LFP) der Stadt Neubrandenburg, sowie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) abgeleitet. Das ISEK formuliert für das Planungsgebiet eine Bestimmung für den Tourismus und stellt den Zusammenhang mit dem Wassertourismus in der Mecklenburger Seenplatte her. Durch die Bereitstellung wassertouristischer Angebote, auch als Ergänzung zu den bisherigen Angeboten des Städte- und Kulturtourismus kann die Stadt Neubrandenburg eine wachsende Rolle in der Region als Zentrum der Tourismusdestination Mecklenburgische Seenplatte übernehmen. Als Ziel wird die stärkere Vernetzung der Innenstadt mit dem Erholungs- und Landschaftsraum am Tollensesee durch den Ausbau einer touristischen Infrastruktur angestrebt. Das Planungsgebiet gilt als ein konsolidiertes (Aussage ISEK), stabiles aber ausbau- und entwicklungsfähiges Gebiet.

Der Städtebauliche Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“ (Ergänzungsgebiet) steht in Übereinstimmung mit den Inhalten des Planwerkes für die Innenstadt. Die Maßnahmen im Ergänzungsgebiet wirken unterstützend bei der Erreichung der Sanierungsziele für die Innenstadt und somit für das Gesamtgebiet.



Insbesondere sind dabei zu nennen:

- Fortsetzung des Vitalisierungsprozesses
- Profilierung als touristisches Ziel
- Ausweitung des Bekanntheitsgrades als „Vier-Tore-Stadt am Tollenseesee“

(aus dem Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Rahmenplan Neubrandenburg – Innenstadt, 2. Fortschreibung, Punkt 0.2)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung liegt der B-Plan Nr. 70 „Wielandstraße“ (2002) vor. Verschiedene Gutachten sind in die Planung eingeflossen (siehe Anhang).

Um die Komponenten Stadterlebnis, Stadtimage, Leitbild der „City am Wasser“ (Stadt der vier Tore am Tollenseesee) zu steigern, hat die Stadt bereits vielfältige, nach außen wirksame Strategien, Konzepte und Planungen verfolgt. (z. B. Wettbewerbsbeitrag der Stadt Neubrandenburg zum Landeswettbewerb Initiative Zukunftsstandorte City am See – Neue Ufer, Neue Chancen – Zukunftsstandort Neubrandenburg 2006, 2007).

Der Sanierungsprozess in der Innenstadt von Neubrandenburg (Sanierungsgebiet Altstadt) ist mit der Gebäudesanierung und der Erneuerung von Straßen und Plätzen in einem fortgeschrittenen Stadium. Hervorzuheben ist die denkmalgerechte Erneuerung der mittelalterlichen Wehranlage und der abgeschlossene Wiederaufbau der Marienkirche einschließlich der Umnutzung zur KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG. Die Neugestaltung des Marktplatzes steht kurz vor der Vollendung.

Neubrandenburg als „Stadt der Vier Tore am Tollenseesee“ ist Mitglied der „Europäischen Route der Backsteingotik e. V.“. Dank ihrer landschaftsräumlichen Einbindung in die Mecklenburger Seenlandschaft und mit dem Tollenseesee, ist sie die Stadt am Wasser. In der Tradition als Stadt des Turnvaters Jahn ist sie bis heute auch die Stadt des Sports. Im Gebiet befindet sich ein Schwerpunkt des Trainingsbetriebes des Sportclubs Neubrandenburg (SCN).

Diese Komponenten wurden schon im Wettbewerbsbeitrag der Stadt zur Initiative „Zukunftsstandorte“ des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V (2006) thematisiert und gehören mit zu den planerischen Zielsetzungen für das Gebiet „Vor dem Treptower Tor“.

Aufgabenstellung

Die Ergebnisse der vorbereitenden Planungen und Stadtentwicklungskonzepte gaben deutliche Hinweise zur Bedeutung, Rolle und Funktion des Planungsgebietes als Verbindungsraum zwischen der Innenstadt und dem touristischen Schwerpunkt am Tollenseesee. Daraus entwickelt sich die planerische Aufgabe einer städtebaulichen Konsolidierung und einer aufgewerteten Verknüpfung zwischen Innenstadt und See und somit zwischen den Angeboten im Städtetourismus und Naturtourismus.

Das Planungsgebiet „Vor dem Treptower Tor“ gehört zu den Stadtgebieten, die bisher nicht im Fokus der städtischen Planung lagen. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung soll das Gebiet verstärkt in den Stadtentwicklungsprozess integriert werden.

Das Gebiet liegt südwestlich der Innenstadt, vor dem Treptower Tor. Es ist als ein städtischer „Verbindungsraum“ zwischen der kompakten Innenstadt mit ihrem grünen Gürtel, der Wallanlage als Teil der mittelalterlichen Wehranlage, und der Seenlandschaft des Tollensees mit dem angrenzenden Kulturpark zu entwickeln.

Das Ergänzungsgebiet ist geeignet, die Zielsetzungen für die Innenstadtentwicklung zu unterstützen, indem es:



- den Vitalisierungsprozess der Altstadt mit trägt,
- einen wesentlichen Beitrag zur touristischen Profilierung durch die Wiederherstellung der Erschließung über den Oberbach als Wasserweg (City am See) leistet,
- als Verbindungsraum von Stadt, Kultur und Natur, zum Stadt- und Naturtourismus mit einem hohen Erholungswert beiträgt,
- zur Aufwertung des Stadtimage durch die gestalterische und funktionale Verbesserung der Anbindung an den Tollensesee, an den Kulturpark mit einem neu gestalteten Entree vor dem Treptower Tor einen wesentlichen Beitrag leisten kann.

Aufgrund der engen städtebaulichen und funktionalen Verknüpfungen war es nahe liegend, das Planungsgebiet als Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet Altstadt festzulegen.

Zielsetzungen

Für das Gebiet lassen sich aus den übergeordneten Planungen und Entwicklungsbeiträgen der Stadt folgende Zielsetzungen ableiten:

- Erhöhung des Freizeitwertes für das Gebiet, mit Auswirkungen auf die Gesamtstadt
- Stabilisierung des Standortes des SCN – Sportclub Neubrandenburg
- Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung, Öffnung der Schillerstraße
- Verbesserung der Verbindung zwischen „See und City“ durch neue Fuß- und Radwege
- Stadt am Wasser/Herstellung der historischen Hafensituation, Wiedereröffnung des Oberbachs für die Fahrgastschiffahrt
- Aufwertung des westlichen Entrees mit dem Treptower Tor, als Tor zur Innenstadt
- Aktivierung von Bauflächenpotenzialen attraktiver Wohnbauflächen (behutsame Entwicklung)

Im Zuge dieser Rahmenplanung wurden Varianten der Gebietsentwicklung diskutiert.

Zum einen ging es bei der Diskussion sowohl um die Stärkung des Wohnens im Gebiet als auch um die Ausschöpfung der Potenziale für eine sportliche und touristisch relevante Entwicklung. Die Planung orientiert sich an der Situation im Bestand. Die verschiedenen Nutzungen geben dem Gebiet eine städtebauliche Vielfalt, untereinander bilden sie eine verträgliche Nutzungsmischung. Ziel ist die Erhaltung der Nutzungsmischung.

Einbindung und Funktion des Planungsgebietes

Städtebauliche Einbindung und Funktion

Das Planungsgebiet ist derzeit von barriereartigen Verkehrsanlagen im Norden (Rostocker Straße) und Osten (Friedrich-Engels-Ring) umgeben. Im Westen wird das Gebiet vom Oberbach begrenzt und im Süden schließt der Kulturpark und der Komplex der Bootsschuppen mit Verbindung zum Tollensesee an. Nur über die Lessingstraße ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz der Stadt angebunden. Der Friedrich-Engels-Ring als hoch frequentierte Bundesstraße trennt das Quartier von den Wallanlagen mit dem Treptower Tor und somit der Innenstadt. Im Norden liegt der Mündungsbereich der Rostocker Straße, der den Lauf des Oberbachs, als offenes Gewässer, an der Vierrademühle und eine übergeordnete Verbindung zur Tollenseniederung im Norden unterbricht. Das westliche Ufer des



Oberbachs ist parkartig gestaltet. Eine direkte Verbindung zwischen dem westlich angrenzenden Oberbachquartier mit der dort vorzufindenden Hochschule Neubrandenburg und dem Planungsgebiet ist nur an der stark befahrenen Rostocker Straße möglich. Der Uferweg auf dem westlichen Ufer des Oberbachs stellt eine Verbindung zum Tollenseesee mit seinen angrenzenden Landschaftsräumen her.

Das Gebiet liegt somit relativ isoliert im Stadtraum. Für den motorisierten Verkehr mangelt es an einer quartiersverträglichen Durchlässigkeit. Die innenstadtnahen Erholungsräume sind ebenfalls nur unzureichend erschlossen; ebenso ist die Erreichbarkeit der Innenstadt funktional und gestalterisch stark verbesserungswürdig.

Das Quartier trägt die Strukturen einer Vorstadt mit einer Bebauung in der Architektur der Stadtvillen um 1900, überwiegend mit großzügigen Gartenanlagen. Zwischen 1945 – 1990 wurden der großflächige Standort des Sportvereins (Sportclub Neubrandenburg, SCN), das Gebäude des Deutschen Anglerverbandes, einige Einfamilienhäuser und eine große Garagenanlage an der Wielandstraße eingefügt. Nach 1990 kam es zu kleinteiligen baulichen Ergänzungen.

Trotz der beschriebenen Beeinträchtigungen verfügt das Quartier über ein hohes Entwicklungspotenzial. Entlang des Oberbachs kann sich ein attraktives Sport, Freizeit- und Erholungsraum zwischen dem Tollenseesee mit dem Kulturpark und der Tollenseniederung im Norden der Stadt von gesamtstädtischer Bedeutung entwickeln. Neue Wegebeziehungen stellen neue Verbindungen zwischen den Stadtquartieren und der Innenstadt her. Die Funktion des Wohnens kann im Innern des Quartiers ausgebaut und gefestigt werden. Entlang des Friedrich-Engels-Rings sollen die kleinteiligen Dienstleistungsstandorte indirekt mit aufwertenden stadtgestalterischen Maßnahmen stabilisiert werden.

Städtebauliches Konzept, Leitbildorientierung, Leitidee

Zukünftig wird das Bild dieses kleinen Vorstadtquartiers von vitalen Strukturen der Stadt, einer lebendigen Innenstadt und einer erholungs- und freizeitorientierten Seenlandschaft getragen. Das Gebiet besitzt eine städtebauliche Schlüsselfunktion zwischen der Innenstadt und dem Gebiet mit dem Schwerpunkt für Erholung, Freizeit und Tourismus am Oberbach und dem Tollenseesee mit seiner einmaligen Landschaft.

Wohnen im „Dichter-Viertel“ am Kulturpark, in unmittelbarer Nähe zum See, kann zu einer neuen attraktiven „Adresse“ für Wohnen und Freizeit im Stadtgefüge werden.

Neue Wegebeziehungen führen durch das Viertel mit den schönen Gärten, verbinden sich mit dem übergeordneten Wegenetz und führen über die Wallanlage in die Innenstadt. Das Vis-a-vis der Vierrademühle und des Treptower Tores erfährt als städtischer Platz eine Aufwertung, die der Entree'- Funktion für die Innenstadt gerecht wird.

Für die Entwicklung einer touristischen Adresse bildet der Oberbach mit seinen Wegeverbindungen und Anbindung an den Tollenseesee, der Reaktivierung der Fahrgastschiffahrt, der Erneuerung der Uferzonen sowie der Einrichtung einer Anlegestelle in Verbindung mit den historischen Bezügen eine besondere Bereicherung für die Gesamtstadt.

Die Angebote für die allgemeine Erholung und Freizeit werden komplettiert durch Einrichtungen des Vereinsports am Oberbach.

Hier liegt, neben den sportlichen Einrichtungen im Kulturpark, das Leistungszentrum des Kanusports des Sportclubs Neubrandenburg (SCN). Insbesondere sind der Bundesstützpunkt Kanu und die Trainingsstätte für das Jugernationalteam Drachenboot zu nennen.

Der Oberbach bleibt auch künftig Trainingsstrecke für den Breitensport und für den Olympiastützpunkt.



Erläuterungen zu den einzelnen Teilplänen

Bestandssituation, Bestandsplan

Auf eine umfassende Darstellung der Bestandsanalyse wird in der Städtebaulichen Rahmenplanung verzichtet, da diese in den Vorbereitenden Untersuchungen (VU, 2006) dargestellt wurde. Eine im Sommer 2007 durchgeführte Überprüfung der Aussagen zum Bestand fand eine Bestätigung. Die wesentlichen Mängel und Konflikte im Planungsgebiet sind:

Trotz der Nähe zur Innenstadt liegt das Gebiet isoliert im Stadtraum, die Anbindung an die Innenstadt ist unzureichend, zu den benachbarten Quartieren fehlt eine direkte Erschließung. Dies ist bedingt durch die, an den nördlichen und östlichen Gebietsrändern verlaufenden hoch frequentierten Straßenräumen, Rostocker Straße, Friedrich-Engels-Ring und dem barriereartig wirkenden Oberbach auf der westlichen Seite, welche nur punktuelle Querungen zulassen. Damit kann das Gebiet seine eigentliche stadträumliche Funktion als Verbindungsraum zwischen dem Tollensesee / Kulturpark und der Innenstadt nur bedingt wahrnehmen.

Im nördlichen Abschnitt, vor dem Treptower Tor, liegt eines der bedeutsamsten Entree zur Innenstadt, welches durch den Mündungsbereich der Rostocker Straße mit seiner Höhenlage und Straßenbreite einen starken Einschnitt erfährt. Das historisch gewachsene Gebäudeensemble mit Stadtvillen, Vierrademühle und Treptower Tor innerhalb der mittelalterlichen Wehranlage sowie der Verlauf des Oberbachs sind in ihrer Wahrnehmung als Entree' und Stadt am Wasser stark eingeschränkt.

Insgesamt treten die fließenden Gewässer wie der Oberbach und der Lindebach nicht in das städtische Erscheinungsbild. Sie sind verstellt und gehen im Stadtbild unter. Der Erlebniswert der Gewässer als Erholungs- und Freizeitraum ist somit stark eingeschränkt. Alte Funktionen des Oberbachs als Wasserweg zur Innenstadt fehlen.

Für das Gebiet bestehen große Defizite hinsichtlich der Erreichbarkeit und Durchlässigkeit, sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für die Erschließung und Verbindung als Fuß- und Radwegesystem zwischen dem Landschafts- und Erholungsraum am Tollensesee, dem Kulturpark und der Innenstadt mit der mittelalterlichen Wehranlage. Mängel treten auch bei den Querungen der Wege aus der mittelalterlichen Wehranlage in den Mündungsbereichen der Straßenräume auf. Sie lassen eine direkte Wegeführung zurzeit nicht zu.

Für den ruhenden Verkehr liegt eine sanierungsbedürftige öffentliche Stellplatzanlage im Gebiet. Bei Großveranstaltungen im Kulturpark kommt es im Gebiet zu erheblichen Engpässen beim Stellplatzangebot.

Zusammen mit dem Bedarf an einem erweiterten Erschließungsnetz besteht die Notwendigkeit des Abbaus der Defizite in der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Gebietes.

Hierzu gehört die Neuordnung des überdimensionierten Komplexes des SCN, dessen Proportionen an ein gebietsverträglicheres Maß anzupassen sind, jedoch ohne Einschränkungen auf die Standortfunktionen des Sportclubs, da dessen Einrichtungen den Charakter des Gebiets mitprägen.

Für Flächen ohne Bebauung oder Unter- und Fehlnutzungen besteht ebenso Handlungsbedarf hinsichtlich einer städtebaulichen Neuordnung. Ein hoher Sanierungsbedarf liegt bei den alten Stadtvillen am Friedrich-Engels-Ring und in der Schillerstraße vor.

Die hohen Potenziale als Quartier vor dem Treptower Tor mit einem starken Bezug zur Innenstadt kann das Gebiet zurzeit nicht wahrnehmen.



Nutzungskonzept, Nutzungsplan

Im Gebiet bilden sich drei Zonen mit unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten heraus. Der Schwerpunkt für Sport, Freizeit und Tourismus liegt am östlichen Ufer des Oberbaches, dessen nachhaltige Entwicklung für Erholung und Freizeit Aufgabe der Planung ist. Eine weitere Zone liegt am Friedrich-Engels-Ring, wo punktuell die stadtvillenartige und denkmalgeschützte Bausubstanz kleinteiliger Dienstleistungsstandorte zu sichern und behutsam zu ergänzen sind. Als dritte Zone verfügt das Quartiersinnere über attraktive Wohnbaupotenziale. Durch gezielte Nachverdichtung kann hier ein neuer qualitativvoller Wohnungsbau entstehen.

Die Entwicklung eines geordneten, störungsarmen Nebeneinanders im Gebiet und eine verbesserte Anbindung der Innenstadt an die Erholungsräume der Seenlandschaft sind erst durch eine verbesserte Verkehrserschließung mit einem entsprechenden Fußwegenetz möglich.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung des Vorstadtquartiers und dessen Potenziale zeichnen sich vier Entwicklungsschwerpunkte ab, um das Gebiet zu stabilisieren und zu entwickeln. Mit einem ausgebauten und verbesserten Straßen- und Wegenetz kann das Quartier eine gestärkte Einbindung in die Stadt erfahren.

Zu den Schwerpunkten gehören:

- Entwicklung von Angeboten für Erholung und Freizeit unter Wahrung der sportlichen Nutzungen, Verknüpfung mit dem Kulturpark und dem Naherholungsgebiet Tollensee,
- Sicherung der kleinteiligen Dienstleistungsstandorte am Friedrich-Engels-Ring,
- Stabilisierung und Entwicklung von Wohnen mit großzügigen Gärten im Innern des Gebietes,
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung.

Entsprechend der Gebietszonierung, der angestrebten Erhaltung und Entwicklung der kleinteiligen Strukturen erfolgt die Ausweisung der Nutzungsarten grundstücksbezogen.

Im nordwestlichen Bereich entlang dem Oberbach mit seinem Entwicklungsschwerpunkt Sport und touristische Angebote erfolgt eine Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit

besonderer Zweckbestimmung für Sport, Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung. Die Wohnbauflächen innerhalb des Gebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und der Kranz der Bauflächen entlang dem Friedrich-Engels-Ring als Mischgebiet (MI), jedoch mit einer am Bestand orientierten Maßvorgabe.

Baugebiet Mischgebiet (MI)

Art und Maß der baulichen Nutzung im Gebiet sollen den Charakter eines durchgrünten Stadtquartiers tragen. Der Villenkranz entlang des Friedrich-Engels-Rings mit den Villen im vorderen Bereich der Schillerstraße und bis zum Mündungsbereich der Rostocker Straße wird als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Mit dem Standardmaß der GRZ von 0,6 (§ 17 BauNVO) soll dem Stadtvillencharakter Rechnung getragen werden. Aufgrund der Belastung durch den Verkehr auf den Bundesstraßen haben sich in diesem Teilgebiet kleinteilige Dienstleistungsstandorte, überwiegend in den unteren Geschossen entwickelt. Hier sind punktuelle bauliche Ergänzungen vorgesehen, bei denen eine Mischnutzung von Dienstleistungsstandorten und Wohnen möglich ist. Die Bebauung im Bestand ist überwiegend denkmalgeschützt, deshalb muss bei der Neubebauung von Grundstücken mit einer zeitgemäßen Architektur, eine Antwort auf die Architektursprache der Gründer-



zeitwillen gefunden werden. Villen in der Schillerstraße und am zukünftigen neuen Hafen stehen zum Teil leer und sind dringend sanierungsbedürftig.

Auf den Grundstücken ist der ruhende Verkehr unterzubringen, die Stellplätze sollten mit Bäumen überstanden sein.

Baugebiet Allgemeines Wohngebiet (WA)

Wohnentwicklung findet im Innern des Gebietes statt. Ein größerer Standort als Wohnbaufläche liegt an der Wielandstraße/ Ecke Schillerstraße. Der vorhandene Garagenkomplex mit einem Außenstandort des Grünflächenamtes wird zugunsten der wohnbaulichen Entwicklung aufgegeben. Wie bei den Wohnbauflächen im Bestand wird hier eine GRZ mit 0,4 ausgewiesen. Wie auch im Folgenden hinsichtlich einer Bebauungsoption in der zweiten Reihe erläutert, weicht der Gestaltungsplan von dem Bebauungsplan Nr. 70 „Wielandstraße“ der Stadt Neubrandenburg ab. Die Änderungsmöglichkeit des Bebauungsplanes ist zu prüfen.

Eine weitere ergänzende Neubebauung ist auch an der 2. Werderstraße und zwischen dem Oberbach und der Schillerstraße vorgesehen. In dem zuletzt genannten Bereich sind in den letzten Jahren Gebäude zu Wohnzwecken erneuert oder gebaut worden. Bei einer Neubebauung von Grundstücken ist auf eine villenartige Bebauung mit gestalterisch anspruchsvollen Gärten zu achten, um dem bisherigen Charakter des Gebietes auch künftig zu entsprechen.

Ergänzender Wohnungsbau ist im Anschluss südlich an das SCN - Gelände vorgesehen (WA, GRZ 0,4).

Als Regel zur Bebauung der Grundstücke gilt, zuerst entlang der Straßenfront mit villenartigen Stadthäusern zu bauen. Danach kann in dargestellten Bereichen in zweiter Reihe gebaut werden. Am Ufer des Oberbachs ist eine, dem Ufer des Gewässers gerecht werdende Gestaltung (Bereich Uferschutzzone) mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen zu beachten.

Baugebiet Sondergebiet (SO)/ Mischgebiet (MI) am Ostufer des Oberbachs

Das Nutzungsspektrum am Ostufer des Oberbachs ist zum einen durch den Großstandort des Sportclubs geprägt und zum anderen durch die kammartige Anlage der Bootsschuppen, die am südlichen Ende dieses Abschnittes beginnen.

An der neuen Schiffsanlegestelle soll die ehemalige Luhmann – Villa (Friedrich-Engels-Ring 35) an der Mündung Rostocker Straße erhalten bleiben und saniert werden. Mit einem neugestalteten Platz vor der sanierten Villa kann sich ein neuer Dienstleistungsstandort am Hafen und westlichen Entree' zur Innenstadt entwickeln. Südlich des Lindebachs entsteht ein neues Baufeld (z. B. für einen Standort des Beherbergungswesens). Die Ausweisung erfolgt als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6.

An der 2. Werderstraße ist eine Stellplatzanlage mit einer öffentlichen WC Anlage geplant.

Daran schließt das Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Sport an, die GRZ liegt bei 0,8.

Das Konzept sieht in diesem Abschnitt eine Neuordnung der Flächennutzungen der Außenanlagen vor. Die Neuordnung bedingt eine kompaktere Ausnutzung der Flächen. Um Boote (Kanu, Drachenboote) zu Wasser zu lassen, wird ein neuer Stichkanal mit einem Bootsschuppen gebaut. Es sind in der weiteren Planung die notwendigen Anforderungen des Bundesstützpunktes Kanu und der Trainingsstätte Drachenboot zu prüfen und zu präzisieren.



Durch diese Neuordnung der Flächennutzungen kann ein neuer öffentlicher Fußweg als Verbindung vom neuen Hafen bis zu den ÖPNV Haltestellen am Friedrich-Engels-Ring angelegt werden.

Über diese Wegeverbindung wird die neue Stellplatzanlage mit dem Schiffsanleger verbunden. Eine weitere Verbindung als Weg in einer öffentlichen Grünanlage ist am südlichen Ufer des Lindebachs geplant.

Sondergebiet (SO)/ Bootshäuser/Ferienwohnungen

Der erste Kamm der Bootsschuppen wandelt sich in ein kleines Sondergebiet für Freizeitwohnen (GRZ 0,8). Damit wird versucht, dem Veränderungsdruck zur Umwandlung von Bootsschuppen in Ferienwohnungen gerecht zu werden. Beim Umbau sollte der Charakter dieser einmaligen Gesamtanlage erhalten bleiben. Diese ist im Rahmen einer Gestaltungsatzung (nach § 86 Landesbauordnung) zu regeln, die Bestandteil eines für die Nutzungsänderung erforderlichen Bebauungsplanes wäre.

Verkehrliche Entwicklung, Verkehrsplan

Die Bestandsanalyse zeigte schwerwiegende Missstände bei der Erschließung und Durchlässigkeit für den motorisierten Individualverkehr als auch bei dem Angebot der fußläufigen Verbindung.

Das Gebiet spielt als „Transitraum“ für die Verbindung als Fuß- und Radweg zwischen dem Oberbachzentrum mit der Hochschule und der Innenstadt sowie dem Kulturpark eine wichtige Rolle. Zurzeit ist dies nur mit Umwegen oder über stark belastete Verkehrswege möglich. Wegen fehlender Brücken wirken Oberbach und Lindebach für die quartiersübergreifende Wegeerschließung barrierenartig.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Gebiet nur über die Lessingstraße an das Gesamtnetz der Stadt angebunden. Schillerstraße und Goethestraße sind zum Friedrich-Engels-Ring als Sackgassen ausgebildet.

Straßen

Mit der Neuordnung des Verkehrs durch die Öffnung der Schillerstraße besteht die Absicht, die Durchlässigkeit im Gebiet zu verbessern, d.h. das Zufahrtsaufkommen vom Ring in die Lessingstraße zu verringern und im Gebiet kürzere Fahrstrecken als bisher anbieten zu können. Mit der Öffnung der Schillerstraße entsteht eine direkte Anbindung an den Ring und aus der Großen Wollweberstraße der Innenstadt.

Zu besonderen Veranstaltungen im Kulturpark wird der Parksuchverkehr direkt zu den dafür vorgesehenen Stellplatzanlagen gelenkt.

Eine weitere größere Veränderung erfährt das Gebiet durch die Verlegung eines Abschnittes der 2. Werderstraße und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Neuordnung der Flächennutzungen. Diese Straßenführung wurde in der Verkehrsuntersuchung „Vor dem Treptower Tor“ (SKH, Neubrandenburg, 2007) als Vorzugsvariante herausgearbeitet.

Die im Verkehrsplan dargestellte Lösung des Ausbaus ist verbunden mit der notwendigen Erneuerung/Veränderung des Heizhauses beim Sportclub Neubrandenburg und mit der Inanspruchnahme privat genutzter Grundstücksteilflächen. Aufgrund des aktuellen Zustandes des Heizhauses und der förderrechtlicher Bindungen ist dies erst nach 2017 durchführbar. Da die Umsetzung schwierig erscheint, wird bereits an dieser Stelle auf die Durchführung hingewiesen. Die Machbarkeit einer vorzeitigen Umrüstung des Heizwerkes bzw. die Anbindung an das Fernwärmenetz sollte geprüft werden.



Der Einbau von neuen Versorgungsleitungen sollte im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen erfolgen.

Mit der Öffnung der Schillerstraße zum Friedrich-Engels-Ring weist die heutige Einmündung der 2. Werderstraße in die Schillerstraße verkehrstechnische Probleme aufgrund des geringen Abstandes zum neuen Knotenpunkt auf. Erst eine Verschiebung der Einmündung nach Süden gewährt eine höhere Verkehrssicherheit am neuen Knotenpunkt Schillerstraße Ecke Friedrich-Engels-Ring.

Für die Realisierung muss vorbereitend ein B-Planverfahren oder ein Planfeststellungsverfahren für die Straßenbaumaßnahme kurzfristig eingeleitet und in diesem Zusammenhang die Frage des Flächentausches oder Flächenankaufs geklärt werden.

Nach der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 06) werden die Straßen folgendermaßen unterteilt:

als Wohnweg:

- Werderstraße (Hinweis: Überfahrt der Busspur, Anliegernutzungen sollten möglichst wenig Fahrzeugwechsel erzeugen, deshalb Angebot für ruhenden Verkehr auf dem Stellplatzdreieck 2. Werderstraße, siehe unten)
- 2. Werderstraße, alte und neue Führung
- Wohnweg nördlich der Bootsschuppen

als Wohnstraße:

- Goethestraße (Hinweis: auf Grund der Vorprägung und des bestehenden Ausbaus)
- Wielandstraße und Schillerstraße (Hinweis: obwohl beide temporär bei Veranstaltungen im Kulturpark andere Funktionen, die einer Sammelstraße, erfüllen)

als Sammelstraße:

- Große Wollweberstraße und Lessingstraße

als Verbindungsstraße:

- Friedrich-Engels-Ring und Rostocker Straße

Neben den in der nördlichen und östlichen Randlage des Gebietes befindlichen Verbindungsstraßen als Bundesstraßen ist die Lessingstraße als Sammelstraße ausgewiesen, da diese Straße das Sportzentrum im Kulturpark und das Lessing Gymnasium erschließt. Die neu geöffnete Schillerstraße sowie Wieland- und Goethestraße sind als Wohnstraßen dargestellt.

Alle Straßen verfügen über einen begleitenden Fußgängerweg. Die weitere gebietsinterne Erschließung erfolgt über Wohnwege, die höhengleich ausgebildet werden.

Vorhandene Straßen und Wege zeigen einen mittel bis hohen Sanierungsbedarf.

Mit der Öffnung der Schillerstraße sollte aus Gründen der Lärmvermeidung auf das vorhandene Granitpflaster verzichtet und der Neubau mit Asphalt mit Natursteinsplitt vorgenommen werden.

Der Straßenausbau erfolgt gemäß den Standards nach RAS 06.

In Bezug auf den Friedrich-Engels-Ring wird auf die geplante Veränderung des Radius der westlichen Spur des Friedrich-Engels-Rings / Einbindung Rostocker Straße verwiesen.



Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze liegen an der Lessingstraße, Ecke Wielandstraße und außerhalb des Gebietes im Kulturpark. Der vorhandene Parkplatz im Gebiet ist dringend erneuerungsbedürftig und bedarf einer gestalterischen Integration in den Stadtraum.

An der 2. Werderstraße wird eine neue Stellplatzanlage, teilweise auch für die Nutzungen Schiffsanleger und Hotel errichtet. Die engen Straßenräume lassen Straßen begleitende Parkplätze im Gebiet nur punktuell zu.

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken einzurichten. Größere private Anlagen wie auf dem Gelände des Sportclubs Neubrandenburg, am Friedrich-Engels-Ring / Schillerstraße bedürfen einer Neugestaltung sowie einer besseren gestalterischen Einbindung und vegetativen Ausstattung.

Fuß- und Radwege, Brücken

Unabhängig vom Straßenraum entstehen neue Fußwege.

Der Radwegebestand ist dargestellt, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Eine wichtige neue Wegeverbindung entsteht durch die Neuanlage einer Fußgängerbrücke über den Oberbach. Mit dieser Brücke wird eine Verbindung zwischen der Wielandstraße und dem Oberbachquartier hergestellt. Somit erfolgt eine bessere Anbindung und Verknüpfung zwischen bedeutsamen Orten Neubrandenburgs wie der Innenstadt mit den Wallanlagen, der Vierrademühle, dem Kulturpark/Sportpark, dem Tollensesee und dem Oberbachquartier mit der Hochschule.

Der Darstellung der Lage dieser Brücke liegt eine Standortdiskussion mit mehreren Alternativen zu Grunde. An dieser Stelle besteht die Chance, eine Brücke mit der erforderlichen Höhe über den Oberbach zu errichten. Der Standort vermittelt lagemäßig zwischen den heute bestehenden Brücken über den Oberbach etwa in der Mitte der Distanz.

Eine weitere neue Verbindung wird mit dem Bau einer Fußgängerbrücke über den Lindebach geschaffen. Es entsteht ein neuer Weg zwischen dem Friedrich-Engels-Ring, entlang am südlichen Ufer des Lindebachs und der 2. Werderstraße (Stellplatzanlage) und zur Schiffsanlegestelle.

Problematisch sind die Querungen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Wehrs am Oberbach über die Rostocker Straße, deren Funktion als eine Verbindung zur Vierrademühle am Oberbach zu verbessern ist. Zu prüfen ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage für Fußgänger, die im Zusammenhang mit dem Schaltrhythmus der Anlagen im Kreuzungsbereich stehen kann. Mit der neuen Verbindung Schillerstraße in die Große Wollweberstraße ist die Fuß- und Radwegequerung über den Friedrich-Engels-Ring fußgängerfreundlich zu gestalten. Beim Umbau des Knoten wird die Wegeverbindung in den Wallanlagen eine direkte Querungsanbindung über den Mündungsbereich der Großen Wollweberstraße erhalten.

Verkehrssystem, Verkehrsberuhigung

Im Zusammenhang mit der Durchführung von Großveranstaltungen im Kulturpark sollte für das Planungsgebiet ein Verkehrssystem, insbesondere zur Lenkung des Verkehrs der Besucher des Kulturparks, des Sportzentrums und des Tollensesees sowie des neuen Schiffsanlegers mit einer direkten Zuweisung zu den Stellplatzanlagen aufgestellt werden. Für den neuen Schiffsanleger sind im begrenzten Umfang Stellplätze in der 2. Werderstraße vorgesehen.



Im Gebiet - auf den Wohn- und Sammelstraßen - ist zur Verkehrsberuhigung eine Tempo-30 km/h Zone auszuweisen, die Wohnwege sollten als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße), mit dem Ziel der gegenseitigen Rücksichtnahme, ausgewiesen werden.

Schiffsanleger, Oberbach

Der Schiffsanleger vor dem Treptower Tor wird als saisonale, bedarfsorientierte Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt eingerichtet. Über die Frequentierung können erst mit der Einrichtung einer Schifflinie Aussagen getroffen werden. Nach den Rahmenbedingungen des Oberbachs (Tiefe, Breite) können Schiffe mit einer Passagierzahl von bis zu 120-140 Personen zum Ein- und Ausstieg anlegen.

Für die Einrichtung des Schiffsverkehrs ist das Gewässer um durchschnittlich 0.80 m zu vertiefen und die zugeschüttete alte Anlegestelle zum Wenden des Schiffes wieder freizulegen. Um künftige Verlandungen zu unterbinden, muss im Mündungsbereich des Lindbachs ein Sandfang eingebaut werden.

Für das westliche Ufer liegt seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neubrandenburg, STAUN, eine Sanierungsplanung vor. Für das östliche Ufer liegen gutachterliche Aussagen, die in einer Sanierungsplanung umgesetzt werden müssen, vor. Danach kommt es nur zu punktuellen Eingriffen in einzelnen Uferabschnitten, um durchgängig eine Gewässerbreite von 10.00 m zu erreichen.

Der Oberbach bleibt als Kanu - Teststrecke erhalten.

Empfehlenswert ist eine gemeinsame Realisierung der Ufer- und Gewässersanierung durch das STAUN und die Stadt Neubrandenburg.

Ein kooperatives Vorgehen zur Durchführung der Maßnahmen am Oberbach wurde vereinbart.

ÖPNV, Reisebusverkehr

Mit der Öffnung der Schillerstraße zum Friedrich-Engels-Ring muss die Haltestelle Vor dem Treptower Tor an eine veränderte verkehrstechnische Lösung angepasst werden. Die Linienangebote bleiben erhalten. (Verkehrstechnische Untersuchung, SKH, 2007)

Für ein kurzzeitiges Anhalten von Reisebussen für Ein- und Ausstiegsvorgänge an den Haltestellen bedarf es verkehrsorganisatorischer und verkehrsrechtlicher Regelungen. Zum Dauerparken sind Standorte außerhalb des Gebietes vorhanden. (z.B. Busbahnhof, ZOB, oder andere dafür vorgesehene Stellplatzanlagen, wie Vor dem Stargarder Tor).

Vorgeschlagen wird außerdem die Untersuchung zur Einordnung eines Haltepunktes im Bereich des SCN- Geländes an der Schillerstraße.

Aufenthalt auf Straßen und Plätzen

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sind Straßen begleitende Plätze geplant. Diese Plätze sollen der Funktion eines kurzzeitigen Verweilens dienen, sind aber auch Merkmale für die Gebietscharakteristik. Die heutige Grünfläche, südlich am Knotenpunkt der Rostocker Straße gelegen, erfährt eine platzartige Umgestaltung im Zusammenhang mit der Einrichtung der Schiffsanlegestelle.

Mit dem Umbau der 2. Werderstraße entsteht ein weiterer kleiner Quartiersplatz, ebenso am neuen Knoten Schillerstraße/Friedrich-Engels-Ring durch eine platzartige Aufweitung der Gehwegzone. Die Vorzone zur Vierrademühle bedarf einer gestalterischen Aufwertung.



Am nördlichen Ende des westlichen Ufers am Oberbach soll ein weiterer kleiner Platz entstehen, der bestückt mit einem Eispavillon (Kiosk) und Blick auf die Schiffsanlegestelle, Treptower Tor und Vierrademühle für einen erlebnisreichen Aufenthalt sorgt.

Gestaltungskonzeption, Gestaltungsplan

Die Gestaltungskonzeption verfolgt eine behutsame Aufwertung, Verbesserung und kleinteilige Ergänzung im Bestand. Der Prägung des Gebietes folgend, erfahren die Fließgewässer eine stärkere und sichtbare Einbindung in das Gebiet. Die Öffentlichkeit wird über neue Wege und Brücken näher ans Wasser geführt. Der Erlebniswert Wasser erfährt eine Aufwertung durch die Wiedereinrichtung einer Schiffslinie auf dem Oberbach.

Der im 12. Jahrhundert kurz nach der Stadtgründung künstlich angelegte Oberbach versorgte die Vierrademühle, war Bestandteil der Wehr- und Verteidigungsanlagen und wichtige Wasserstraße. Heute ist der Kanal ein Gewässer I. Ordnung, ein Denkmal und Übungsstrecke der Kanuten. Das westliche Ufer, versehen mit einem Damm zum Hochwasserschutz für das Oberbachquartier, zeigt einen parkartigen Charakter. Das Ufer wird unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Auflagen des Denkmalschutzes durch das STAUN saniert. Am nördlichen Ende soll ein kleiner Platz mit einem Eis – Pavillon (Kiosk) entstehen, um von hier aus den Ausblick auf eine Reihe von Sehenswürdigkeiten der Stadt zu genießen.

Das östliche Ufer wird durch private Nutzungen bestimmt. Durch die Anlage einer neuen Wegeverbindung mit einer Brücke über den Lindebach soll dieser Uferabschnitt der Öffentlichkeit zu geführt werden. Baumneupflanzungen und kleine „Sitzbalkone“ am Wasser eröffnen den Blick aufs Wasser.

Das östliche Ufer bedarf einer dringenden Sanierung, wobei bei der Ufergestaltung die Pflanzenauswahl sich an der ufertypischen Vegetation orientieren muss. Im nördlichen Abschnitt des Oberbachs wird die alte Schiffsanlegestelle für den Schiffsverkehr reaktiviert. Im nördlichen Anschluss erfolgt eine platzartige Gestaltung der Flächen. Über eine Treppenanlage entsteht von der unteren Platzebene ein direkter Zugang zum Wasser. Die untere Ebene wird über eine weitere Treppenanlage mit der oberen Ebene des Geh- und Radweges an der Rostocker Straße verbunden. Die Treppe setzt sich als Böschung fort. Ohne den Ausblick zu verstellen, erfolgt die Ausbildung von schattenspendenden Baumdächern, um einen kurzweiligen Aufenthalt angenehm zu gestalten. Am Anleger und auf dem Platz werden Bänke aufgestellt.

Mit der Reaktivierung des Oberbachs, als ältestes Wasserbauwerk Neubrandenburgs und Schiffsweg erhält die Stadt eine weitere Attraktion im Umfeld der Vierrademühle und am Treptower Tor mit der mittelalterlichen Wehranlage. Mit der Platzgestaltung am Anleger soll auch ein Beitrag zur Aufwertung des westlichen Entrees zur Innenstadt geleistet werden. Die Vorplätze der Vierrademühle und des Treptower Tores erfahren ebenfalls eine gestalterische Aufwertung. Alle Chancen sind zu nutzen, um wieder ein geschlossenes Bild des historischen Ensembles zu erzielen, um auch gegen das optische Schwergewicht des Verkehrsknotenpunktes wirksam zu werden. Für diesen Bereich ist eine vertiefende Gestaltungskonzeption zu erarbeiten.

Hohe Gestaltanforderungen werden beim Bau der neuen Brücke über dem Oberbach notwendig sein. Sie soll den Blick nicht verstellen, sondern filigran das Gewässer queren.

Aufgrund der diagonalen Lage ist dies eine besondere Herausforderung an die Planung.

Ein weiterer markanter Bereich ist die einmalige kammartige Bootsschuppenanlage zwischen dem Planungsgebiet bis zur vorhandenen Brücke. Das Erscheinungsbild der teilweise stark sanierungsbedürftigen Schuppenanlagen suggeriert, ohne Sichtbarwerdung Elemente der Sommerfrische wie Boote, Wasser und Fische.



Im Planungsgebiet wird ein Versuch unternommen, aus den Bootsschuppen kleine Ferienwohnungen zu entwickeln, die dem äußeren Erscheinungsbild der Gesamtanlage aber nicht widerspricht. Sicherlich ist dieses ein attraktives Angebot für Wassertouristen der Stadt. Neben der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung (im Rahmen eines Bebauungsplanes) für die Anlage, sollte die heutige Nutzung im südlichen Abschnitt konzentriert und organisiert sowie im nördlichen Abschnitt der Umbau als Ferienwohnung bei entsprechendem Bedarf forciert werden.

Nördlich der Bootsschuppenanlage sollte eine kleine Slipanlage- bzw. Einsatzstelle für Sportboote geplant werden.

Der öffentliche Raum erfährt eine weitere Aufwertung im Straßenraum durch die Anlage neuer Plätze. Ein Baum bestandener Platz zum kurzen Verweilen entsteht gegenüber dem Sportclub an der 2. Werderstraße und ein weiterer am neuen Knotenpunkt Schillerstraße mit einem Ausblick in die Innenstadt und zum Treptower Tor mit den Wallanlagen. Aufgrund der Verkehrsbelastung steht hier die visuelle Komponente des Platzes im Vordergrund. Der Platz signalisiert den Zugang zum Kulturpark.

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen gilt die Prämisse des Erhalts der kleinteiligen Struktur der Einzelhausbebauung. Neubauten tragen einen Stadtvillenartigen Charakter und sind von großzügigen Gartenanlagen umgeben. Orts typische Gehölze in den Gärten sind Obst- und Nussbäume, deren Pflanzung bei den Neuanlagen zu berücksichtigen ist. Die Neubebauung ist grundsätzlich zur Straße orientiert. In sogenannter zweiter Reihe ist der Bau schmaler Wohnhäuser, nach dem Vorbild in der Schillerstraße 6, vorstellbar.

Eine Dominante im Stadtbild ist der Kranz von Stadtvillen am Friedrich-Engels-Ring als Gesamtanlage, einschließlich der ehemaligen Luhmann – Villa (Friedrich-Engels-Ring 35) am neuen Schiffsanleger. Gegen den tendenziellen Verlust dieses geschlossenen Ensembles sind alle Möglichkeiten gegen den Verfall einzelner Villen auszuschöpfen. Die Häuser müssen einer schnellen Sicherung und Sanierung zugeführt werden.

Für das Haus Friedrich-Engels-Ring 40 wird die gestalterische Aufwertung des Nordgiebels vorgeschlagen.

Insgesamt soll das Bild eines Gartenquartiers mit einer stadtvillenartigen Bebauung als oberste Prämisse des Stadt- und Landschaftsbildes gelten, verbunden mit einer park- und landschaftsräumlichen Einbindung über den Oberbach zum Kulturpark und Tollensesee sowie mit einem einmaligen Erholungs- und Freizeitwert für die Bewohner und Besucher des Quartiers und der Stadt. Bedeutsam für die Stadt ist die Aufwertung des westlichen Entrees zur Innenstadt für den Ankommenden aus dem Westen mit Blick auf das Treptower Tor und in der Wahrnehmung der Mühle am Wasser.

Durchlässige und funktionstüchtige Verbindungen als Fuß- und Radweg zwischen Tollensesee/Kulturpark und der Innenstadt mit komfortablen Querungsbereichen am Ring und auf der Rostocker Straße führen zu einem touristischen Gewinn durch zufriedene Besucher.

Durchführungskonzept, Durchführungsplan

Im Durchführungskonzept und im Durchführungsplan werden die einzelnen Maßnahmen mit Prioritätensetzung in drei Dringlichkeitsstufen, als Rangfolgen in 1-3, dargestellt. Für zwei Bereiche, in denen sich Maßnahmen konzentrieren und zum Teil in Abhängigkeit zueinander stehen, sind Maßnahmenbündel gebildet worden. Die Gesamtkosten der Einzelmaßnahmen setzen sich aus den Bau- und Nebenkosten, einschließlich der Planung als Bruttokosten zusammen. Vorbereitende und begleitende Planungen werden gesondert aufgelistet.

Die Kosten sind nach der Trägerschaft in privat und öffentlich getrennt ausgewiesen.



Bei den Erschließungsanlagen sind die Kosten für die Regenentwässerung enthalten.

Im **Maßnahmenbündel 1** müssen für die Realisierung der Schiffsanlegestelle, vorbereitend Maßnahmen im und am Oberbach mit der Neuanlage der Lindebach-Brücke sowie auf dem Gelände des Sportclubs Neubrandenburg und die Flächenneuordnung für die Entwicklung der Uferwege, Stellplatzanlage und des Standortes für das Beherbergungswesen durchgeführt werden.

Die Entwicklung des Beherbergungsstandortes, als eine private Investition, kann unabhängig davon erfolgen.

Vorbereitende und begleitende Planungen

Zur Vorbereitung dieser Maßnahmen ist eine vertiefende städtebaulich, freiraumplanerische Teilgebietsplanung erforderlich, um die Flächenneuordnung, die neuen Einrichtungen für Freizeit und Erholung mit der Schiffsanlegestelle im Zusammenhang mit den Maßnahmen im öffentlichen Freiraum (2.4) in diesem Bereich entwickeln zu können. Die Teilgebietsplanung ist dann Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung.

Für die Realisierung der baulichen Maßnahmen am Oberbach und Lindebach ist ein wasser- und naturschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Das **Maßnahmenbündel 2** beinhaltet alle Maßnahmen die im Zusammenhang mit dem Umbau des Verkehrsknotenpunktes Schillerstraße / Friedrich-Engels-Ring stehen. Die Öffnung der Schillerstraße zum Ring für den motorisierten Individualverkehr ist von den Maßnahmen an der 2. Werderstraße abhängig.

Vorbereitende und begleitende Planungen

Um das neue Straßennetz entwickeln zu können bedarf es einer Neuordnung von privat genutzten Teilflächen und des Geländes des SCN. Hierzu ist ein B-Plan Verfahren erforderlich. Für das Gebiet sollte im Zusammenhang mit dem Besucherverkehr des Kulturparks ein Verkehrsleitsystem erarbeitet werden, um negative Auswirkungen des Parksuchverkehrs im Gebiet zu vermeiden. Für die Anbindung der Schillerstraße an den Friedrich-Engels-Ring ist ein Planfeststellungsverfahren notwendig.



Maßnahmenkatalog

Entwicklung Wohnen, Sanierung und Neubau

Standort	Maßnahmen/planerischer Handlungsbedarf	Prioritätsstufe
Schillerstraße 1	umfassender Sanierungsbedarf, MI, Dienstleistung / Wohnen, private Investition,	1
Parzelle 131/1	Grundstücksteilung, Ergänzungsbau an der Schillerstraße 16, Neubau, private Investition,	2
Schillerstraße 10	umfassender Sanierungsbedarf, WA, private Investition,	3
Wohnungsneubau: Wielandstraße,	B- Plan liegt vor, aber Änderungsbedarf, Abriss des Garagenkomplexes und der Gebäude, Grundstückspartzellierung und -erschließung, Außenanlagen mit gärtnerischer Nutzung und Stellplätze, städtische Erschließung, private Investition,	3
Neubau auf Einzelgrundstücken: Friedrich-Engels-Ring 38a Parzelle 104/10	Ersatzbau, Dienstleistung/Wohnen, MI, Gestalterische Anpassung des Neubaus an die historische Bausubstanz am Ring, private Investition,	3
Parzelle 107 2. Werderstraße	Grundstück ohne Bebauung, Lückenschließung, private Investition,	3
Parzelle 106/2 2. Werderstraße	Grundstücksteilung, ergänzende Bebauung, städtebauliche Arrondierung, private Investition,	3
Parzellen 128/3, 130/1 (Nähe Schillerstraße 16)	Neuanlage von privaten Bootshäusern (für max. 1 Boot), private Investition,	3
Parzellen 172/6 , 168 (Nähe Lessingstraße 10 und Lessingstraße 6)	Grundstücksteilung, Neubau zur Straße, Lessingstraße, Goethestraße private Investition,	3
Parzellen 124/1, 124/2, 123 (Nähe Schillerstraße 4)	Neubau einer Stadtvilla an der Schillerstr., private Investition, Neubau zweier Stadtvillen an der 2. Werder, private Investition,	3



Entwicklung von Einrichtungen der Dienstleistung und in Sondergebieten

Standort	Maßnahmen/ planerischer Handlungsbedarf	Prioritätsstufe
Sanierung der Stadtvillen: ehemalige Luhmann-Villa	umfassender Sanierungsbedarf, MI, Dienstleistung/Wohnen, private Investition,	1
Entwicklung eines Standortes für das Beherbergungswesens	Flächenneuordnung mit Errichtung des Uferweges, Grundstückerschließung,	1 - 3
	Planungshinweis: Investorenwettbewerb, B-Plan mit Maßnahmenbündel 1 städtische Erschließung, private Investition,	
Maßnahmenbündel 1 Gelände Sportclub Neubrandenburg, Schiffsanleger, Einrichtung einer Fahrgastschiffslinie	Neuordnung der Flächennutzungen der Außenanlagen zugunsten eines öffentlichen Weges zur Schiffsanlegestelle,	Verbund mit Maßnahmenbündel 2
	- Neuanlage eines Stichkanals,	1
	- Bau eines Bootsschuppen,	1
	- Freilegung und Ausbau der ehemaligen Schiffsanlegestelle,	1
- Bau eines Sandfangs im Mündungsbereich des Lindebachs,	1	
- Ausbaggerung des Oberbachs, um ca. 0.80 m,	1	
- Bau der Lindebachbrücke und der östlichen Uferpromenade, Aufwertung der Biotopqualität der Uferzonen	1	
- Errichtung eines Uferweges südlich des Lindebachs als Verbindungsweg zwischen der östlichen Uferpromenade und dem Friedrich-Engels-Ring	1	
- Errichtung der Stellplatzanlage in der 2. Werderstraße	1	
- Neubau WC-Gebäude	1	
- Rückbau, Erneuerung der Stellplatzanlage SCN, Baumpflanzungen	1	
Planungshinweis: Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, B-Planverfahren, planerische Vertiefung als Standortkonzept	1	
Ferienwohnungen am Oberbach	Umbau der Bootsschuppen als Ferienwohnungen, Private Investition	2
	Planungshinweis: Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung	



Entwicklung Straßen und Verkehrsanlagen

Standort	Maßnahmen/ planerischer Handlungsbedarf	Prioritätsstufe
Maßnahmenbündel 2		
Knotenpunkt Schillerstraße, 2. Werderstraße	- Ausbau des Knotenpunkt: Schillerstraße, Große Wollweberstraße u. Friedrich-Engels-Ring,	1
	- Um- und Ausbau der Haltestelle Am Treptower Tor,	1
	- Neuanlage eines Platzes am Ring,	1
	- Verbesserung der Wegeverbindung im Wall durch direktes Querungsangebot des Straßenraumes,	1
	- Flächenneuordnung, SCN-Gelände, private Grundstücksteilflächen, Rückbau Heizhaus, Verlegung Fernwärme,	1
	- Rückbau der Überfahrt 2. Werderstraße,	1
	- Bau einer neuen Trasse zur Schillerstraße, Erneuerung des verbleibenden Straßenabschnittes, Erneuerung bzw. Neustrukturierung Bauwerke im unterirdischen Bauraum	1
	- Neugestaltung eines Platzes,	1
	- Anbindung des Uferweges an der 2.Werderstraße,	1
		Planungshinweis Planerische Vertiefung, Verkehrsleitsystem, Genehmigungsverfahren Straßenbau bzw. B- Planverfahren,
Oberbachbrücke	Neubau einer Brücke und Herstellung einer neuen Wegeverbindung als Fuß- und Radwegeverbindung	2
	Planungshinweis: Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, Planfeststellungsverfahren, Wettbewerb,	
Schillerstraße	Erneuerung der Straße, ggf. der unterirdischen Bauwerke der techn. Infrastruktur,	Verbund mit Maßnahmenbündel 2 2
Rostocker Straße	Neuanlage einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer	2
Parkplatz Wielandstraße	Erneuerung der Anlage, Baumpflanzungen,	3
Wielandstraße	Erneuerung der Straße, ggf. d. unterirdischen Bauwerke der technischen Infra-	



	struktur,	3
Goethestraße	Erneuerung der Straße, ggf. d. unterirdischen Bauwerke der technischen Infrastruktur,	3
Lessingstraße	Erneuerung der Straße, ggf. d. unterirdischen Bauwerke der technischen Infrastruktur,	3
Private Stellplatzanlagen im Bestand	Größere Anlagen im Gebiet: Neugestaltung und Verbesserung der Ausstattung mit Vegetation	3



Entwicklung Freiräume und Gewässer

Standort	Maßnahmen /planerischer Handlungsbedarf	Prioritätsstufe
Uferzonen Oberbach	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung der Uferzonen gemäß vorliegender Planung für das westliche Ufer, - Anlage einer Platzfläche für Kiosk im nördlichen Abschnitt, - Aufstellen der Sanierungsplanung östliches Ufer gemäß Gutachten, - standortgerechte Ausgleichspflanzungen am Ufer, - Gestalterische Aufwertung, Anlage kleiner „Sitzbalkone“ an der östlichen Uferpromenade, Biotopverbesserung, 	Verbund mit Maßnahmenverbund 1 1 1 1 1 1
	Planungshinweis: Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren	
Westliches Stadt – Entree	<ul style="list-style-type: none"> - Gestalterische Aufwertung der Grünanlage am Knotenpunkt Rostockerstraße als Stadtplatz am Oberbach u. Point Vis-a-vis, - Gestalterische Verbesserung der Vorflächen am Treptower Tor und an der Vierrademühle, 	Verbund mit Maßnahmenverbund 1 1 1
	Konzeptplan/Lichtkonzept,	
Private Gärten	Pflanzgebote für Nuss- und Obstbäume zur Wahrung des Ortsbildes,	1
	Hinweis für die verbindliche B-Planung, Baugenehmigung,	
Anbindung Kulturpark	Herstellung von Übergängen im Bereich Wielandstraße,	2
	Hinweis: Abstimmung mit den Planungen Kulturpark	



Anhang

Pläne und Abbildungen

- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Verkehrsplan
- Durchführungs- und Maßnahmenplan

Verzeichnis Gutachten

- Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg
- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg
- Machbarkeitsstudie Oberbach, Gutachten zur Schiffbarkeit des Oberbaches; (Büro für Landschaftsarchitektur R. Fisch, 2007)
- Vorplanung zur Sanierung des linken Ufers am Oberbach;(Büro Umweltplan, 2006)
- Entwicklungs- und Pflegekonzept Kulturpark Neubrandenburg; (Planungsgemeinschaft, 2006)
- Gutachten zur Anbindung der Schillerstraße; (SKH, 2007)
- Beitrag der Stadt Neubrandenburg zur Initiative Zukunftsstandort – City am See – Neue Ufer, Neue Chancen (KEG, BIG, sinai, 2007)
- Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg Nr. 70 „Wielandstraße“ (2002)
- Verkehrsuntersuchung „Vor dem Treptower Tor“, SKH, 2007



-  Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan
"Vor dem Treptower Tor"
- Gebäudebestand**
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
- Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr**
-  öffentliche Straße (Fahrbahn)
-  öffentlicher Gehweg
-  öffentlicher Radweg
-  öffentlicher Parkplatz
-  Grundstückszufahrten
- Freiflächen/Grünflächen**
-  befahrbare (befestigte) private Hofflächen
-  begehbare (befestigte) private Hofflächen
-  Sport- und Bootsliegflächen des SCN
-  Wasserfläche
-  öffentliche Grünfläche (Wallanlage)
-  öffentliche Grünfläche (z.T. mit Großbaumbestand)
-  private Grün- und Gartenflächen
-  Solitärbäume
-  Bushaltestelle (ÖPNV)

Fortzugsregelung: Stadtbau Neuchandenburg



**Städtebaulicher Rahmenplan
"Vor dem Treptower Tor"**

- Bestandsplan -

In Auftrag  **KEG**
Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH
Hessdorf im Namen und für Rechnung der BfG-STÄDTTEBAU M+V GmbH
als Trägerschaftlicher Bestenempfänger der Stadt Neuchandenburg

verantwortlich durch
architektur : fabrik ^{arch}
Lutz Braun
mit
Büro für Landschaftsarchitektur
Rose Fisch

Stand: April 2009

NEUBRANDENBURG 
Stadt der vier Tore am Tollenseesee



	Bestand	Planung
Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan "Vor dem Treptower Tor"		
Gebäudebestand		
Hauptgebäude		
Nebengebäude		
Geechosserzt		
städtebildender Bestand		
Denkmalschutz (Gebäude, Anlagen)		
Verkehrsmitteln / Ruhender Verkehr/ÖPNV		
öffentliche Straße (Fahrbahn)		
öffentliche Rad- und Fußgängerbereiche		
Grundstückszufahrten		
öffentlicher Parkplatz		
befahrbar private Erschließungsflächen		
Bereiche für private Stellflächen		
größere private Stellplatzanlage		
begleitet private Erschließungsflächen		
Bushaltestelle (ÖPNV)		
Schiffanleger		
Freizeitanlagen/Grünflächen		
Sport- und Bootlagereflächen des SCN		
Wasserfläche		
denkmalgeschützte Wallanlage		
öffentliche Grünfläche		
private Grün- und Gartenflächen		
Solitärbäume		
Aufwertung der Hofbereiche		
Naturdenkmal		
Instalationen		
Sichtbeziehungen		

Kontingenzblätter: Stadtkarte Neubrandenburg

0 10 20 30 40 50 100 150

Städtebaulicher Rahmenplan "Vor dem Treptower Tor"

- Gestaltungsplan -

Im Auftrag **KEG**
Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH
Hauptort in Havel und für Planung der SIG-AT/AT/BAU u.V. GmbH
als Trägerschaftlicher Bestenfallsgeber der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch
architektur : fabrik ^{arch}
Lutz Braun
mit
Büro für Landschaftsarchitektur
Rosa Fisch

Stand: April 2009

NEUBRANDENBURG

Stadt der vier Tore am Tollensesee

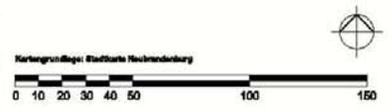


- Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan
Vor dem Treptower Tor
- Nutzungen Bestand**
- Wohnen
- Dienstleistung / Gewerbe
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Gemeinbedarfsrichtung
- Zweckbestimmung:
- Kirchliche Einrichtung
- Anlage für sportliche Zwecke
- Anlage für kulturelle Zwecke
- Mischnutzung - Wohnen
Dienstleistung / Gewerbe
- Öffentlicher Platzplatz
- Öffentliche Grünanlage/Waldanlage
- Wasserfläche / Erweiterung

- Nutzungen Planung / erhebliche Veränderungen**
- Wohnen
- Dienstleistung / Gewerbe

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der baulichen Nutzung**
- Abgrenzung verschiedener Arten baulicher Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gemeinbedarf
- Gewerbegebiete
- Sondergebiete

- Maß der Bebauung**
- Grundflächenzahl



**Städtebaulicher Rahmenplan
"Vor dem Treptower Tor"**

- Nutzungsplan -

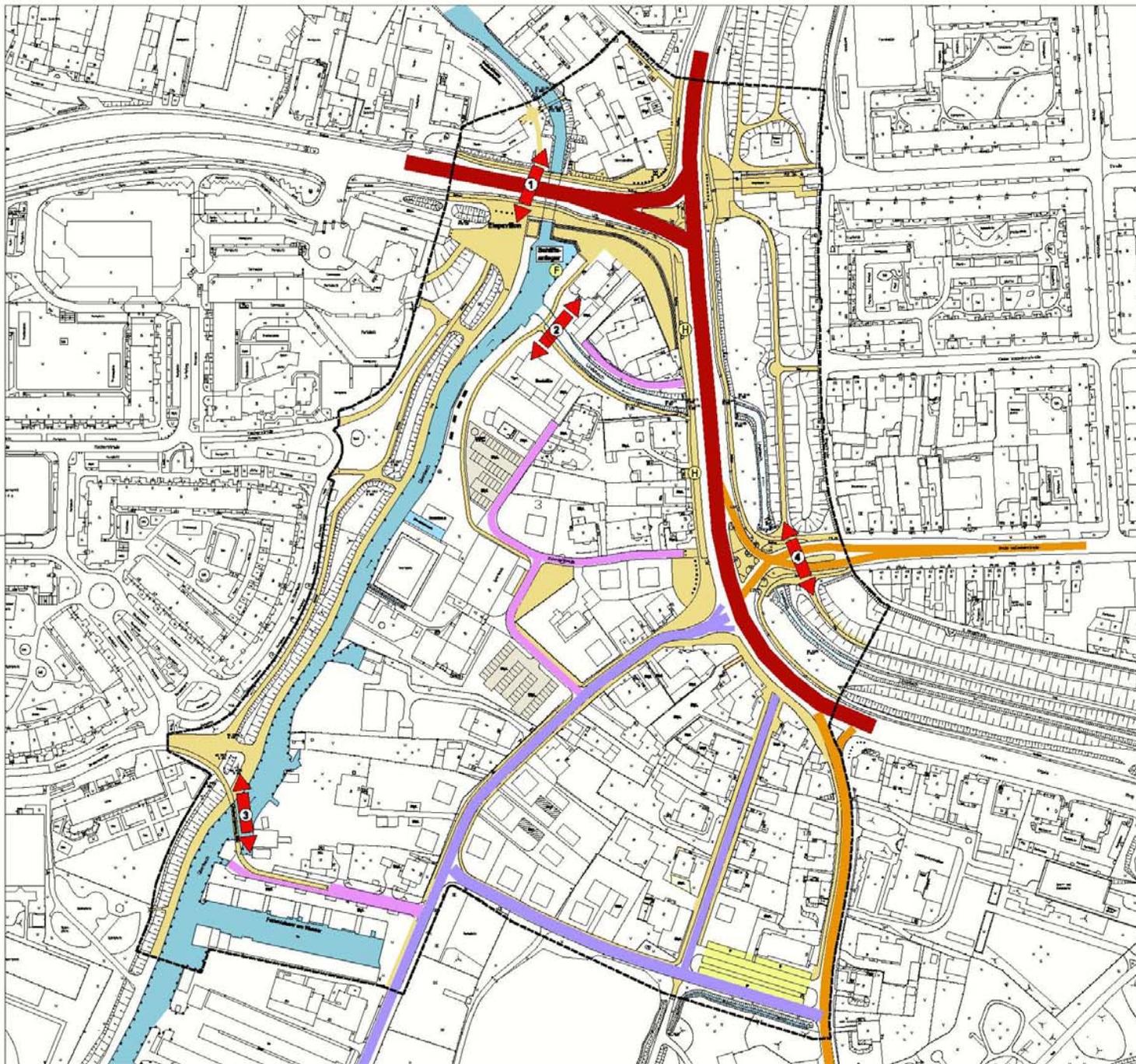
Im Auftrag **KEG**
Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH
Hansard im Namen und für Rechnung der DEU-STADTBAU SA-V GmbH
als Trägerschaftlicher Bauleistungsgeber der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch
architektur : fabrik ¹¹⁰
Lutz Braun
mit
Büro für Landschaftsarchitektur
Rosa Fisch

Datum: April 2008

NEUBRANDENBURG

Stadt der vier Tore am Tollensesee



- Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan "Vor dem Treptower Tor"
- Strassen und Wege gem. Richtlinie für die Anlage von Strassen (RASt 08)
- Wohnweg - ES V
- Wohnstraße - ES IV
- Sammelstraße - ES IV
- Verbindungsstraße - HS III, HS IV
- Radwege im öffentlichen Raum
- Gehwege
- neue Querungsmöglichkeiten
- Roeticker Straße
- Fußgängerfähige Lindebach
- Fußgängerfähige Oberbach
- Dr. Wollebenstraße
- Ruhender Verkehr
- öffentlicher Parkplatz (Bestand)
- private Stellplatzanlage (Bestand)
- größere private Stellplatzanlage (Planung / Neuordnung)
- kleinere private Stellplatzanlage (Planung / Neuordnung)
- ÖPNV
- Bushaltestelle
- sonstige Angaben zur Erschließung
- Grundsicherheitsfahrten
- Wasserstraße Oberbach (Bestand/Erweiterung)
- Anlieger Fahrgastzufahrt



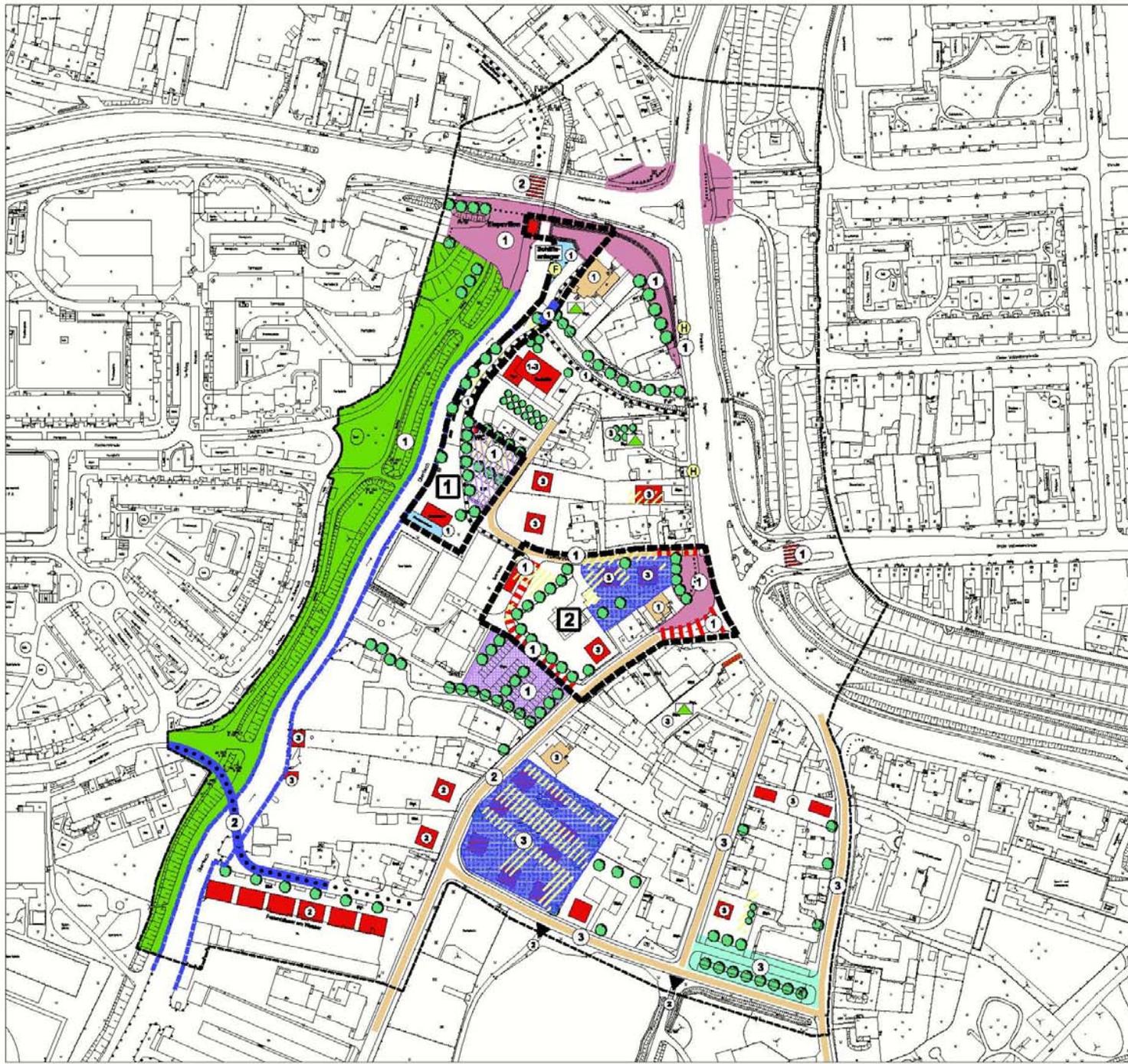
Städtebaulicher Rahmenplan "Vor dem Treptower Tor"

- Verkehrsplan -

Im Auftrag **KEG**
 Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH
 zuständig im Namen und für Rechnung der SIG-AG/STZBAU AG/Ges.
 als Trägerschaftlicher Bestenpflichtiger der Stadt Neuchâtel

entworfen durch
 architektur : fabrik ^{arch}
 Lutz Braun
 mit
 Büro für Landschaftsarchitektur
 Rose Fisch

Stand: April 2009
NEUBRANDENBURG
 Stadt der vier Tore am Tollensesee

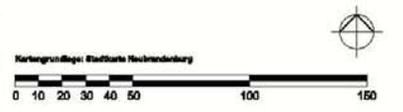


- Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan "Vor dem Treptower Tor"
- Gebäude
- Neubau
- Sanierung
- Abriß

- Verkehrsmitteln/Ruhender Verkehr
- neue Straßenverbindung
- Neu-Umgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen
- neue Fußwegeverbindung
- Neu-Umgestaltung Plätze
- Neubau größere private Stellplatzanlage
- Erweiterung größere private Stellplatzanlage
- Neubau kleinere private Stellplatzanlage
- Umbau öffentlicher Parkplatz
- Brückenneubau (Oberbach, Lände)
- neue Straßengrenzung (Lichtsignalanlage)
- Ausbau der Übergänge zum Kulturpark
- Umbau der Bushaltestellen

- Freiflächen/Grünflächen/Wasser
- Neu-Umgestaltung im öffentlichen Freiraum
- Aufwertung privater Hofbereiche
- Baum Neupflanzung - Solitär
- Baum Neupflanzung - Baumreihe
- Erweiterung/Ausbau des Oberbaches
- Neubau Schiffsanleger - Oberbach
- Sanierung Westler Oberbach und Ausbau Ostler Oberbach

- Ordnungsmaßnahmen
- zu erwartende Grundstücksanordnungen
- Maßnahmenliste - Prioritäten
- kurzfristige Maßnahmen - bis 4 Jahre
- mittelfristige Maßnahmen - 5 bis 8 Jahre
- langfristige Maßnahmen - 9 bis 12 Jahre
- Maßnahmenbündel mit Nr.



Städtebaulicher Rahmenplan "Vor dem Treptower Tor"

- Durchführungs- und Maßnahmenplan -

In Auftrag **KEG**
Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH
Handels im Namen und für Rechnung der DKS-STADTBAU mbV GmbH
 als Trägerschaftlicher Baugruppgeber der Stadt Neubrandenburg

erarbeitet durch
 architektur : fabrik ¹¹⁰
 Lutz Braun
 mit
 Büro für Landschaftsarchitektur
 Ross Fisch

Datum: April 2008

NEUBRANDENBURG
 Stadt der vier Tore am Tollenseesee