



Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg

Stand: Neubekanntmachung vom 21. April 2010



Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg

Stand: Neubekanntmachung vom 21. April 2010

Herausgeber:

**Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister**

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

erarbeitet durch:

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung

Tel.: 0395 555-2332
Fax: 0395 555-2951
frank.kuehnel@neubrandenburg.de

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES.....	4
1.1	VORBEMERKUNG.....	4
1.2	AUFGABEN.....	4
1.3	RECHTSCHARAKTER.....	5
1.4	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	6
1.5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - LANDSCHAFTSPLAN	8
1.6	ERLÄUTERUNG DER SPEZIALPLÄNE/DARSTELLUNGSSYSTEMATIK.....	8
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	10
2.1	ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG	10
2.1.1	Aufgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm	10
2.1.2	Aufgaben aus dem regionalen Raumordnungsprogramm	10
2.2	LAGE IM RAUM UND HISTORISCHE ENTWICKLUNG	11
2.3	PLANUNGSZIELE/LEITBILDER DER ENTWICKLUNG.....	13
2.3.1	Gesamtstädtische Entwicklungsziele (aus ISEK).....	13
2.3.2	Städtebauliche Entwicklungsziele (Leitbilder)	14
	Leitbild "Neubrandenburg als urbane Insel in der Mecklenburgischen Seenplatte" ...	14
	Leitbild "Urbane Mitte – durchgrünte Ränder"	14
	Leitbild "Funktionsmischung statt Funktionstrennung"	14
	Leitbild "Definieren und Bewahren der gestalterischen Qualitäten und deren Neuschöpfung".....	14
	Leitbild "durchgrünte Stadt"	15
2.4	RAHMENBEDINGUNGEN	16
2.4.1	Bevölkerung	16
2.4.2	Wirtschaft	20
2.4.3	Naturraumpotentiale/Umweltbelange	22
2.4.4	Boden	28
2.4.5	Geologie/Bergbau	29
2.4.6	Denkmalschutz	31
3.	NUTZUNGSKONZEPTE	33
3.1	WOHNEN/WOHNBAUFLÄCHEN.....	33
3.1.1	Ausgangslage	33
3.1.2	Entwicklungstendenzen	34
3.1.3	Annahmen zum Flächenbedarf	36
3.1.4	Leitsätze	37
3.1.5	Planung	38
3.2	ARBEIT UND WIRTSCHAFT (GEWERBE, BÜRO/DIENSTLEISTUNGEN, EINZELHANDEL).....	46
3.2.1	Ausgangslage und Entwicklungstendenzen	46
3.2.2	Annahmen zum Flächenbedarf	47
3.2.3	Leitsätze	53
3.2.4	Planung	55

3.3	ZENTRENSTRUKTUR	62
3.3.1	Ausgangslage und Entwicklungstendenzen	62
3.3.2	Leitsätze	62
3.3.3	Planung	63
3.4	FREIFLÄCHEN	66
3.4.1	Entwicklungstendenzen und Annahmen zum Flächenbedarf	66
3.4.2	Grünzüge und Grünverbindungen	67
3.4.3	Wanderwege	67
3.4.4	Park- und Grünanlagen	68
3.4.5	Kleingärten	70
3.4.6	Friedhöfe	73
3.4.7	Öffentliche Spielplätze	74
3.4.8	Sportflächen	74
3.4.9	Strandbäder und Wassersport	75
3.4.10	Wald	75
3.4.11	Landwirtschaftliche Flächen	77
3.4.12	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	78
3.4.13	Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	79
3.5	GEMEINBEDARF	80
3.5.1	Vorbemerkungen	80
3.5.2	Übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen	80
3.5.3	Stadtteilbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen	86
3.6	VERKEHR	95
3.6.1	Ausgangslage	95
3.6.2	Entwicklungstendenzen	99
3.6.3	Leitsätze	99
3.6.4	Planung	100
3.7	VER- UND ENTSORGUNG	106
3.7.1	Allgemeines	106
3.7.2	Versorgung - Elektroenergie, Erdgas, Fernwärme und Nutzung regenerativer Energiequellen	106
3.7.3	Trinkwasserversorgung	108
3.7.4	Postwesen, Telekommunikation/Nachrichtentechnik	109
3.7.5	Abwasserentsorgung	110
3.7.6	Abfallwirtschaft	111
3.8	UMWELT	115
3.8.1	Leitsätze	115
3.8.2	Klimaschutz/Luftreinhaltung	116
3.8.3	Lärmschutz	117
3.8.4	Gewässerschutz/Grundwasserschutz	118
3.8.5	Altlasten	119
3.8.6	Biotop- und Artenschutz	125
3.9	ANHANG	127
	Umweltbericht zur 5. Änderung des FNP, Teilfläche Weitiner Höhe	
	Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB.....	
	Kopie der öffentlichen Bekanntmachung (hier: Neubekanntmachung).....	

ÜBERSICHT ÜBER DIE THEMATISCHEN BEIPLÄNE

- Nr. 1: Regionalstruktur (Zentrale Orte, Verflechtungsbereiche und Ordnungsraum Neubrandenburg)
- Nr. 2: Natur- und Landschaftsschutz
- Nr. 2a FFH-Gebiete
- Nr. 3: Klima/Luft
- Nr. 4: Wasser/Wasserschutz
- Nr. 5: Geologie
- Nr. 6: Bergbau
- Nr. 7: Wohnen
- Nr. 8: Gewerbe
- Nr. 9: Zentren
- Nr. 10: Grünstruktur
- Nr. 11: Touristisches Wegenetz
- Nr. 12: Kleingartenvereine
- Nr. 13: Bildungseinrichtungen
- Nr. 14: Kultur und Sport
- Nr. 15: Soziale Einrichtungen
- Nr. 16: Kirchen, Verwaltungen und Behörden
- Nr. 17: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- Nr. 18: Straßenhauptnetz
- Nr. 19: Radwege
- Nr. 20: Schienenverkehr
- Nr. 21: Elektroenergieversorgung
- Nr. 22: Gasversorgung
- Nr. 23: Fernwärmeversorgung
- Nr. 24: Vorranggebiete der Wärmeversorgung
- Nr. 25: Wasserversorgung
- Nr. 26: Post und Telekommunikation
- Nr. 27: Abwasserentsorgung
- Nr. 28: Lärm
- Nr. 29: Bestätigte und vermutete Altlasten

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Seit der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 hat sich die ehemalige Bezirksstadt Neubrandenburg neuen gesellschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu stellen. Dazu gehören folgende allgemein deutschlandweit, jedoch verstärkt in den neuen Bundesländern auszumachenden Trends:

- Wachstum der Stadtregionen am Rand (nicht im Kern) und die damit verbundene verzögerte Inanspruchnahme der Innenpotenziale,
- eine zunehmende räumliche Trennung von Wohnen (im Umland, am Stadtrand) und Arbeiten (in der Stadt), die zu drastisch gestiegenen und weiter steigenden Pendlerzahlen führt,
- die mit den Wanderungsbewegungen einhergehende Polarisierung der Sozialstruktur (einkommensstärkere Familien mit Kindern im Umland/am Stadtrand, Ältere und sozial Schwache in der Stadt/in bestimmten Stadtgebieten),
- die aus der Bevölkerungsumverteilung resultierende Finanzumverteilung sowie Konsequenzen für die Infrastruktur in Form von Unterauslastung in den Abwanderungsgebieten und kaum beherrschbarem Nachfragedruck in den neuen Siedlungsgebieten.

Die Aufstellung des ersten Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg fiel in die Zeit der dynamischen Umorientierungs- und Entwicklungsphase nach der gesellschaftlichen Wende. Er stellte demzufolge auf die Mitte der 90er Jahre absehbaren Bedürfnisse des Oberzentrums Neubrandenburg und den Stand der damaligen planerischen Bearbeitung der einzelnen Flächen ab. Die Entwicklung einer Stadt steht jedoch niemals still und unterliegt immer wieder wechselnder Dynamik. Dies erfordert eine ständige Fortschreibung der Flächennutzungsplanung als Prozess.

Damit verbunden ist eine Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen, bei deren Überprüfung sich folgende Kernaussagen als neubrandenburgtypisch erwiesen:

- Trotz massiven Wohnungsneubaus seit 1993 (ca. 4.400 WE) hält die Abwanderung an; die Stadt verlor seit Anfang der 90er Jahre rund 20.000 EW (= 22 %) und liegt damit im Trend der kreisfreien Städte Mecklenburg-Vorpommerns.
- Wohnungsneubau in der Stadt selbst und im Umland führen im Verbund mit der stark gesunkenen Einwohnerzahl zunehmend zu Vermietungsproblemen und Leerständen in den hochverdichteten Großwohnsiedlungen. Gleichzeitig entsteht durch die anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ein höherer Bedarf an Wohnbauflächen.
- Die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan aufgezeigten Innenpotenziale für die Siedlungsentwicklung wird sich über einen längeren Zeitraum als erwartet erstrecken. Gründe sind vor allem mangelnde politische Wertigkeit, Finanzierungs- und Verfügbarkeitsprobleme.
- Der wirtschaftliche Strukturwandel führte zu einem massiven Beschäftigungsrückgang, wobei die überdurchschnittlichen Arbeitsplatzverluste im Bau- und im produzierenden Gewerbe nicht durch den stark gewachsenen Dienstleistungssektor kompensiert werden konnten. Die gesteigerte Arbeitsplatznachfrage der Umlandbevölkerung lässt einen weiter steigenden Pendlersaldo (11.500 bis 2010) sowie damit verbundene Verkehrsbelastungen erwarten.
- Trotz Arbeitsplatzrückgang besteht eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.

1.2 Aufgaben

Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Demzufolge übernimmt er die

Funktion eines Orientierungs- und Koordinierungsrahmens für eine Vielzahl paralleler Planungen, Gutachten, Wettbewerbe und Projekte, die Flächenansprüche erheben.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beruhen auf Planungsannahmen, insbesondere zum zukünftigen Flächenbedarf der unterschiedlichen städtischen Nutzungen. Diese werden wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der Planung generalisiert, d. h. nicht grundstücksgenau dargestellt und umfassen vor allem:

- Bauflächen für Wohnungsbau, Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Grünflächen, Flächen für Land und Forstwirtschaft,
- Flächen der wichtigsten Verkehrs- und stadtechnischen Anlagen.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt werden bzw. nicht oder nur bedingt der Planungshoheit der Kommune unterliegen, sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen (z. B. verschiedene wichtige Schutzgebiete).

Geltungsdauer und Zeitstufen zur Umsetzung der Flächennutzungsplanung sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Angesichts offener Entwicklungsperspektiven und der Problematik verlässlicher Bedarfsprognosen muß der Flächennutzungsplan flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen, Entwicklungstendenzen und Planungsziele eingehen. Er läßt deshalb Handlungsspielräume für die nachfolgenden Planungsebenen zur detaillierten und räumlich konkreten Lösung örtlicher Probleme.

1.3 Rechtscharakter

Die Rechtsgrundlage (für die Ertaufstellung) des Flächennutzungsplanes (bis zur Bekanntmachung 1998) war das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464). Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) durchgeführt.

Die wichtigsten Aufgaben der städtebaulichen Planung für die Gemeinden sind entsprechend § 1 BauGB:

- die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- die Berücksichtigung der vielfältigen Bedürfnisse der Bevölkerung, besonders ihrer sozialen und kulturellen sowie die ihrer Sicherheit und Gesundheit,
- die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander,
- eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entsprechend § 5 BauGB hat als städtebaulicher Ziel- und Leitplan bindende Wirkung für die Gemeinde selbst. Er ist im Regelfall förmliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung, d. h. für die nachfolgende Planungsebene, die z. B. Bebauungspläne erstellt. Außerdem ist der Flächennutzungsplan für alle am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, entsprechend § 7 BauGB bindend.

Für die Bürger besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Er begründet weder Planungsrecht noch Nutzungsrecht für Grundstücke, es sind weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten.

Eine mittelbare Betroffenheit für die Bürger ergibt sich aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne. Diese Pläne enthalten als Ortssatzung gegenüber dem Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen und sind entsprechend § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Außerdem sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei der Bearbeitung von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB als öffentlicher Belang abzuwägen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Die Ratsversammlung hat am 29.11.1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Als Vorarbeit wurde 1991 und 1992 das Zielkonzept zum Flächennutzungsplan mit den Grundzügen der Planung erstellt. Dieses Zielkonzept wurde von der Ratsversammlung am 02.04.1992 als weitere Arbeitsgrundlage für die Verwaltung gebilligt.

Nach dem Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes durch die Stadtvertretung am 20. Juni 1996 folgten die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB – jeweils vom 1. August bis 30. September 1996.

Die Prüfung und Abwägung der während des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen führte zu wesentlichen Änderungen im Flächennutzungsplan und Erläuterungsbericht. Da diese die Grundzüge der Planung berührten, wurde der Stadtvertretung am 22. Mai 1997 der zweite Entwurf des Flächennutzungsplanes zur Beschlussfassung (erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) vorgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 19. Juni bis 23. Juli 1997 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

Nach Prüfung und Abwägung der zum zweiten Entwurf vorgebrachten Bedenken sowie der Einarbeitung geringfügiger, die Grundzüge der Planung nicht berührender Änderungen wurde der Flächennutzungsplan am 5. November 1997 von der Stadtvertretung beschlossen. Das damalige Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V (BLUM) genehmigte den Flächennutzungsplan endgültig mit Schreiben vom 9. Juni 1998. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im "Stadtanzeiger" am 24. Juni 1998 ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Am 19. November 1998 fasste die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28. Januar 1999 beschlossen und zur Offenlegung bestimmt. Diese fand vom 25. Februar bis 26. März 1999 statt. Parallel dazu erfolgten die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Am 20. Mai 1999 wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung von der Stadtvertretung beschlossen und mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Juli 1999 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im "Stadtanzeiger" am 11. August 1999 ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung wirksam geworden.

Die Stadtvertretung hat am 16. Dezember 1999 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange fand im Juli 2000 statt. Der 1. Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14. September 2000 von der Stadtvertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Diese fand vom 16. Oktober bis 24. November 2000 statt. Parallel dazu erfolgten die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Aufgrund einiger in diesen Verfahrensschritten geäußelter Anregungen sowie zwischenzeitlich erneut geänderten Rahmenbedingungen (besonders hinsichtlich der Bewertung der Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarkt - sowie der Wohnungsmarktentwicklung) entschloss sich die Stadt zur Erstellung eines geän-

derten Entwurfes. Dieser 2. Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13. März 2003 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Diese fand vom 9. April bis 12. Mai 2003 statt. Parallel dazu erfolgten die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und der Abwägung der eingegangenen Anregungen wurden Plan und Erläuterungsbericht in Teilen erneut geringfügig geändert.

Der Beschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Stadtvertretung erfolgte am 13. November 2003, die Genehmigung durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde wurde mit Schreiben vom 24. Juni 2004 erteilt. Von der Genehmigung ausgenommen waren vier nicht zur Genehmigung beantragte Flächen (Trasse für eine örtliche Hauptverkehrsstraße nordöstlich der Hopfenburg, eine Wohn- und Gewerbefläche am Baumwallsweg, eine Verkehrs- und Gewerbefläche/die Trasse der geplanten Ortsumgehung im Gewerbegebiet Warliner Straße und eine gemischte Baufläche am östlichen bzw. nördlichen Rand der Ortslage Fritscheshof). Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im „Stadtanzeiger“ ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung - mit Ausnahme der vier aufgeführten Teilflächen - am 14. Juli 2004 wirksam geworden. Für die durch den Abwägungs- und den Feststellungsbeschluss vom 13. November 2003 in ihren Darstellungen geänderten vier Teilflächen wurde in der Folge das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt (erneute TÖB-Beteiligung 23. September bis 13. August 2004, öffentliche Auslegung 23. September bis 8. Oktober 2004, Änderung/Ergänzung des o. g. Abwägungs- und des Feststellungsbeschlusses am 16. Dezember 2004). Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, betreffend die vier Teilflächen wurde am 29. April 2005 erteilt. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung ist mit der (Neu-)Bekanntmachung im „Stadtanzeiger“ am 18. Mai 2005 wirksam geworden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, betreffend die Teilfläche Broda, Seestraße 12, ist nicht wirksam geworden. Nach dem im Zuge des Änderungsverfahrens gefassten Abwägungs- und dem Feststellungsbeschluss vom 1. Juni 2006, erneutem Beschluss vom 6. Juli 2006 und Beanstandung des Abwägungsbeschlusses nach § 33 Absatz 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) durch den Oberbürgermeister ruht das Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadtvertretung am 9. März 2006 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (als öffentliche Auslegung des Vorentwurfs) und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 30. März bis 13. April 2006. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilflächen Augustabad und Nettelkuhl, wurde am 16. November 2006 durch die Stadtvertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand vom 30. November 2006 bis zum 3. Januar 2007 statt. Parallel erfolgte die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am 15. März 2007 von der Stadtvertretung beschlossen und mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 25. Juli 2007 genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung und gleichzeitiger Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 4. Änderung im „Stadtanzeiger“ ist dieser mit Ablauf des 22. August 2007 wirksam geworden.

Mit Ablauf des 24. Oktober 2007 sind die Satzungen zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ und zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ in Kraft getreten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Dies betrifft die Darstellung der vormaligen Sonderbaufläche Gartencenter (ca. 1,2 ha) als gewerbliche Baufläche und die Darstellung von vormalig gemischter Baufläche/Chausseehaus als gewerbliche Baufläche (ca. 0,5 ha).

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18. Dezember 2008 erarbeitet. Das Verfahren erfolgte in enger Abstimmung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Weitiner Höhe“ (Parallelverfahren). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 1. bis 17. April 2009 durchgeführt, die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. März 2009 beteiligt. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche Weitiner Höhe, wurde am 28. Mai 2009 durch die Stadtvertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand vom 2. Juli bis zum 3. August 2009 statt. Parallel erfolgte die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes am 8. Oktober 2009 von der Stadtvertretung beschlossen und mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 11. März 2010 genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung und gleichzeitiger Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 5. Änderung im „Stadtanzeiger“ ist dieser mit Ablauf des 21. April 2010 wirksam geworden.

1.5 Flächennutzungsplan – Landschaftsplan

Der Landschaftsplan als ökologische Grundlage der Bauleitplanung wurde in enger Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan und bereits seit 1990 im Parallelverfahren zu diesem erarbeitet. Er wurde dementsprechend von der Stadtvertretung am 5. November 1997 als Fachplan zum Flächennutzungsplan beschlossen.

Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes mit der Einarbeitung eines gesamtstädtischen Kompensationskonzeptes erfolgte parallel zum Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilflächen Augustabad und Nettelkuhl, erfolgte eine Teilfortschreibung des Landschaftsplanes. Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Anpassung/geringfügige Flächenkorrektur des betroffenen Siedlungsbereiches im Landschaftsplan.

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz wird der Landschaftsplan durch die Gemeinde aufgestellt. Seine Inhalte werden entsprechend den Vorschriften des BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind aufeinander bezogen, ergänzen sich und sind in ihren Darstellungen miteinander abzugleichen.

Auftretende Nutzungskonflikte bzw. Eingriffe in Naturraum und Landschaft sind dabei zu minimieren bzw. abgeleitet aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan auszugleichen. Der Landschaftsplan enthält hierzu konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmevorschläge im Sinne des o. g. gesamtstädtischen Kompensations- und Ausgleichskonzeptes.

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes sind gemeinsame Grundlage und planungsrechtlicher Rahmen für die Erarbeitung von Bebauungs- und Grünordnungsplänen.

1.6 Erläuterung der Spezialpläne/Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000, der Begründung (vormals Erläuterungsbericht) und den darin enthaltenen Beiplänen.

Die im Inhaltsverzeichnis aufgeführten thematischen Beipläne sollen einzelne Gebiete des Flächennutzungsplanes inhaltlich präzisieren und verdeutlichen, was auf Grund der Informationsdichte im Hauptplan nicht darstellbar ist. Die Beipläne sind Bestandteil der Begründung und entfalten somit keine Rechtswirkung wie der Hauptplan. Sie enthalten z. B. Unterscheidungen in Bestand und Pla-

nung, stellen Bezüge zu anderen Fachplanungen her oder treffen Aussagen zu planerischen Zielvorstellungen, die auch in die umliegende Region übergreifen können.

Aufgrund der maßstabsbedingten Generalisierung und der erwünschten und erforderlichen Spielräume für die verbindliche Bauleitplanung werden im Flächennutzungsplan entsprechend BauNVO die Bauflächen (nicht die detailliert untergliederten Baugebiete) dargestellt. Ausnahmen bilden die Sondergebiete wegen ihrer speziellen Anforderungen.

Flächennutzungen, die weniger als 0,25 ha in Anspruch nehmen, werden nur durch das entsprechende Symbol der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan enthält nach § 5 (2) BauGB folgende wichtigen Darstellungen:

- Wohnbauflächen (W),
- Gemischte Bauflächen (M),
- Gewerbliche Bauflächen (G),
- Sondergebiete (SO) mit der Darstellung der entsprechenden Zweckbestimmung, wie z. B. Fachhochschule, Bund, Klinikum,
- Gemeinbedarfsflächen im Regelfall als Fläche, wenn sie größer als 2.500 m² sind – als Symbol wenn sie kleiner als 2.500 m² sind,
- Grünflächen in Abstimmung mit dem Landschaftsplan nach ihrer Zweckbestimmung mit dem entsprechenden Symbol,
- Wasserflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Ver- und Entsorgungsanlagen nach ihrer Zweckbestimmung mit dem entsprechenden Symbol,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Nutzungsbeschränkungen (zumeist als linienhafte Signatur).

Kennzeichnungen nach § 5 (3) BauGB sind:

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (hier Bergwerks- und Bewilligungsfelder),
- Altlastverdachtsflächen (als Symbol),

Planungen und andere Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden nachrichtlich übernommen. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, werden sie im Flächennutzungsplan vermerkt (vgl. § 5 Abs.4 BauGB). In Neubrandenburg betrifft dies vor allem Belange von Natur-, Wasser- und Denkmalschutz, Straßenbau sowie Nutzungsbeschränkungen aufgrund des benachbarten Flughafens in Trollenhagen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Aufgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm

Unter Berücksichtigung der spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der regionalen Besonderheiten legt das erste Landesraumordnungsprogramm vom 16.07.1993 ein Grundgerüst für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur fest.

Als überfachliches Ziel ist die Festsetzung Neubrandenburgs als Oberzentrum und Kernstadt eines zu definierenden Ordnungsraumes formuliert. Damit ergibt sich für Neubrandenburg als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung die Zielstellung, für die Bevölkerung des Oberbereiches über den eigenen Bedarf hinausgehende Einrichtungen und Funktionen des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten bzw. wahrzunehmen, sich zu einem bedeutsamen Standort für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zu entwickeln und Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes anzubieten.

Außerdem erfolgte die Ausweisung u. a. folgender überregionaler Entwicklungsachsen:

Saßnitz – Stralsund – Neubrandenburg – Berlin,
Lübeck – Schwerin – Güstrow – Neubrandenburg – Pasewalk – Szczecin (Stettin),
Hamburg – Boizenburg – Waren – Neubrandenburg.

Sie verbinden das Oberzentrum Neubrandenburg mit weiteren zentralen Orten Mecklenburg-Vorpommerns und darüber hinaus und befördern damit den Leistungsaustausch zwischen den Teilräumen des Landes und den zentralen Orten.

2.1.2 Aufgaben aus dem regionalen Raumordnungsprogramm

Die Umsetzung der Landesplanung erfolgt in Mecklenburg-Vorpommern auf der Ebene der Regionalen Planungsverbände, zu deren Planungsregion "Mecklenburgische Seenplatte" neben der kreisfreien Stadt Neubrandenburg die Landkreise Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz gehören.

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Planungsregion "Mecklenburgische Seenplatte" ist seit dem 27. Juni 1998 rechtsverbindlich. Entsprechend dem zentralörtlichen Gliederungssystem ergibt sich nach amtlicher Statistik für das Oberzentrum Neubrandenburg mit einer Einwohnerzahl von 71.723 per 31. Dezember 2001 ein oberzentraler Bereich von rund 321.317 Einwohnern per 31. Dezember 2001, für den Neubrandenburg den räumlichen Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bildet.

Insbesondere ist im laut Regionalen Raumordnungsprogramm definierten Ordnungsraum Neubrandenburg der erhöhte Abstimmungsbedarf bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Der regionale Leistungsaustausch erfolgt bevorzugt über regionale Achsen, welche die zentralen Orte miteinander verbinden. In Ergänzung zu den überregionalen liegt Neubrandenburg an den regionalen Achsen

Neubrandenburg – Friedland – Anklam und
Neubrandenburg – Woldegk – Prenzlau.

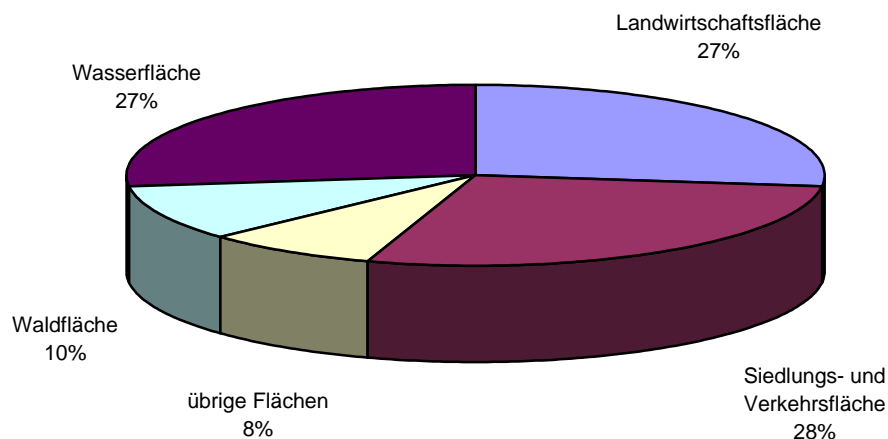
2.2 Lage im Raum und historische Entwicklung

Neubrandenburg ist die drittgrößte Stadt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Sie verkörpert heute das verwaltungstechnische und wirtschaftliche Zentrum im dünn besiedelten Ostmecklenburg. Die Stadt liegt etwa mittig zwischen Berlin und der Ostseeküste auf der Nord-Süd-Entwicklungsachse Skandinavien – Berlin sowie im Kreuzungspunkt wichtiger überregionaler Verkehrsachsen (B 96, B 104, B 192, Eisenbahnhauptstrecken).

Wichtige geografische Daten:

- Stadtmittelpunkt (Marktplatz) 53° 33' 28" nördliche Breite
13° 15' 44" östliche Länge
- Höhenlage des Marktplatzes: 18,4 m ü HN
- Höchste Erhebung (südl. der Ortslage Carlshöhe) 85,8 m ü HN
- Fläche gesamt: 8.566 ha

Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung am 31. Dezember 2001



Quelle: Statistisches Jahrbuch 2002, Abt. Statistik und Wahlen

Neubrandenburg liegt im Zentrum des Tollensebeckens, umgrenzt und durchzogen von den Niederungen der Datze und der Tollense und vom Tollenseesee sowie umgeben von Geschiebemergelhochflächen der Grundmoränen des pommerschen Eisvorstoßes.

Die historische Entwicklung der Stadt lässt sich anhand folgender Übersicht nachvollziehen, wobei der Schwerpunkt der Darstellung vor allem auf städtebaulich bedeutenden Fakten liegt:

- | | |
|-------------|---|
| 1248 | Johann I. von Brandenburg erteilt Herbord von Raven den Auftrag zur Gründung der Stadt Neubrandenburg (Unterzeichnung der Gründungsurkunde am 4. Januar in Spandau) |
| 14./15. Jh. | Errichtung der Wehranlage (Mauer und Stadttore), der Marienkirche, des Johannisklosters |
| 17. Jh. | Zerstörung der Stadt während des 30-jährigen Krieges; großer Stadtbrand |
| 1708 | Neubrandenburg wird Vorderstadt des Herzogtums Mecklenburg-Strelitz |
| 1737 | Großer Stadtbrand |
| 1794 | Eröffnung des herzoglichen Schauspielhauses (ältestes Theater in M-V) |

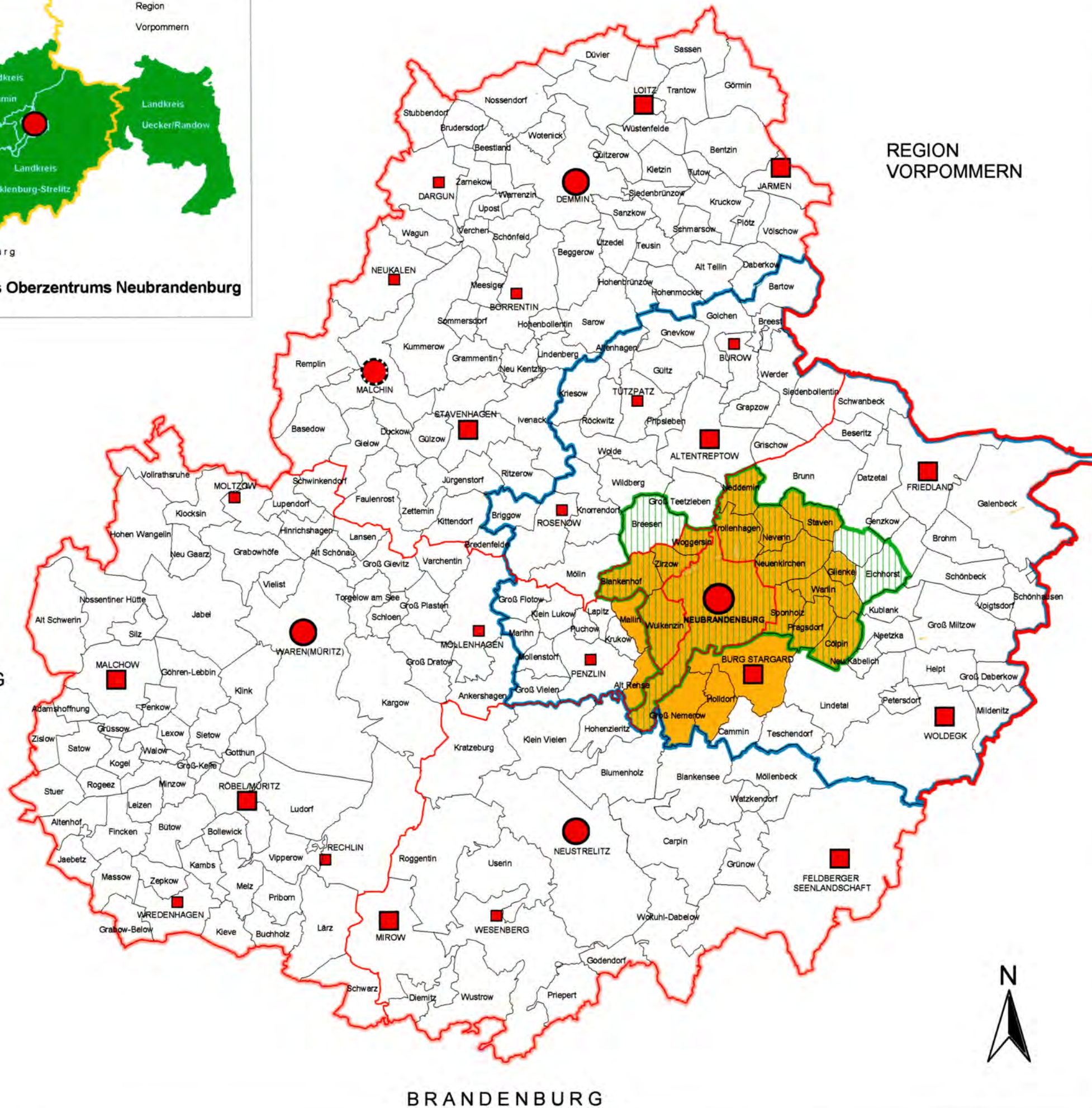


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

5. Änderung



REGION VORPOMMERN

REGION WESTMECKLENBURG

BRANDENBURG

Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mittelzentrum mit Teilfunktion
- Unterzentrum
- Ländlicher Zentralort
- Nahbereich Neubrandenburg
- Ordnungsraum
- Grenze Mittelbereich
- Grenze Planungsregion
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

Quelle:
Regionales Raumordnungsprogramm
"Mecklenburgische Seenplatte" 1998
Teilfortschreibung

Stand Planinhalt: November 2003

Zentrale Orte, Verflechtungsbereiche und Ordnungsraum Neubrandenburg

Beiplan Nr.1

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



1804	erster Friedhof außerhalb der Stadtmauer
1850	4 bewohnte Häuser außerhalb der Stadtmauer
1863	Anschluss an den Zollverein, Aufhebung der Torsperre
1864	Anschluss an das Eisenbahnnetz, Separation der Feldmark (Grundlage der Entstehung der Hofstellen und späteren Ortsteile Monckeshof, Fritscheshof, Carlshöhe)
ab 1885	Bebauung des Jahnviertels
ab 1895	Bebauung des Katharinenviertels, einsetzende Ansiedlung von Kleinindustrie mit lokaler bis regionaler Bedeutung
ab 1930	Bebauung der Ihlenfelder Vorstadt, Brauereiviertel, Vogelviertel, Gartenstraße; Ansiedlung von Rüstungsbetrieben
1945	starke Zerstörung der Innenstadt (ca. 80%) durch Brand
1951	Eingemeindung von Broda
1952	Neubrandenburg wird in der DDR Bezirksstadt eines ca. 10.000 km ² großen Verwaltungsbezirkes, Beginn des innerstädtischen Wiederaufbaus
1956	Neubrandenburg wird Garnisonsstadt und Sitz der Wehrbezirksverwaltung MB V
1957	Baubeginn des Wohngebietes (WG) Südstadt, insgesamt ca. 1.700 Wohnungseinheiten (WE), Eingemeindung der Ortsteile Fünfeichen und Tannenkrug
1959	Eingemeindung von Küssow
1960	Eingemeindung von Weitin
1965	Aufbaubeginn des Industriegebietes an der Ihlenfelder und Warliner Straße
1969	Neubrandenburg wird kreisfreie Stadt
1970	Baubeginn des WG Oststadt, insgesamt ca. 8.000 WE
1971	Baubeginn des WG Lindenberg, insgesamt ca. 1.000 WE
1978	Baubeginn des WG Datzeberg, insgesamt ca. 3.000 WE
1981	Baubeginn des WG Reitbahnweg, insgesamt ca. 2.800 WE
1985	Baubeginn des WG Leninstraße, insgesamt ca. 1.100 WE, Baubeginn der Lehrerbildungseinrichtung, jetzt Fachhochschule
1987	Baubeginn des WG Katharinenstraße, ca. 900 WE
1988	Baubeginn des WG Rostocker Straße, ca. 700 WE
1991	Beginn der Erschließung der Gewerbegebiete im Eschengrund und in Fritscheshof
1992	Baubeginn des WG Broda – An der Seestraße, ca. 200 WE; Erschließungsbeginn Gewerbegebiet Datzeberg
1993	Baubeginn des WG Lindenberg Süd, ca. 1.000 WE; Fertigstellung von Lindetal- und Datzecenter
1994	Fertigstellung Bethaniencenter, Wiedereröffnung des rekonstruierten Schauspielhauses; Baubeginn des WG Brodaer Höhe, ca. 500 WE
1995	Eröffnung ziviler Teil des Flughafens Neubrandenburg – Trollenhagen
1996	Einweihung Jahnsporforum
1997	Inbetriebnahme des neuen Gas- und Dampfturbinenkraftwerkes, Baubeginn des WG Schlehenhecke (Malerviertel), ca. 300 WE und WG An der Landwehr, ca. 500 WE, WG Am Brodaer Holz, ca. 750 WE
1998	Eröffnung Marktplatzcenter, Inbetriebnahme des Zentrums für Lebensmitteltechnologie, Fertigstellung des 1. Laborgebäudes der Fachhochschule
1999	Fertigstellung des Stadtringtreffs (mit Multiplexkino)
2001	Fertigstellung der Konzertkirche (Marienkirche)

Zusammenfassend sind im Wesentlichen folgende bauliche Phasen der Stadtentwicklung erkennbar:

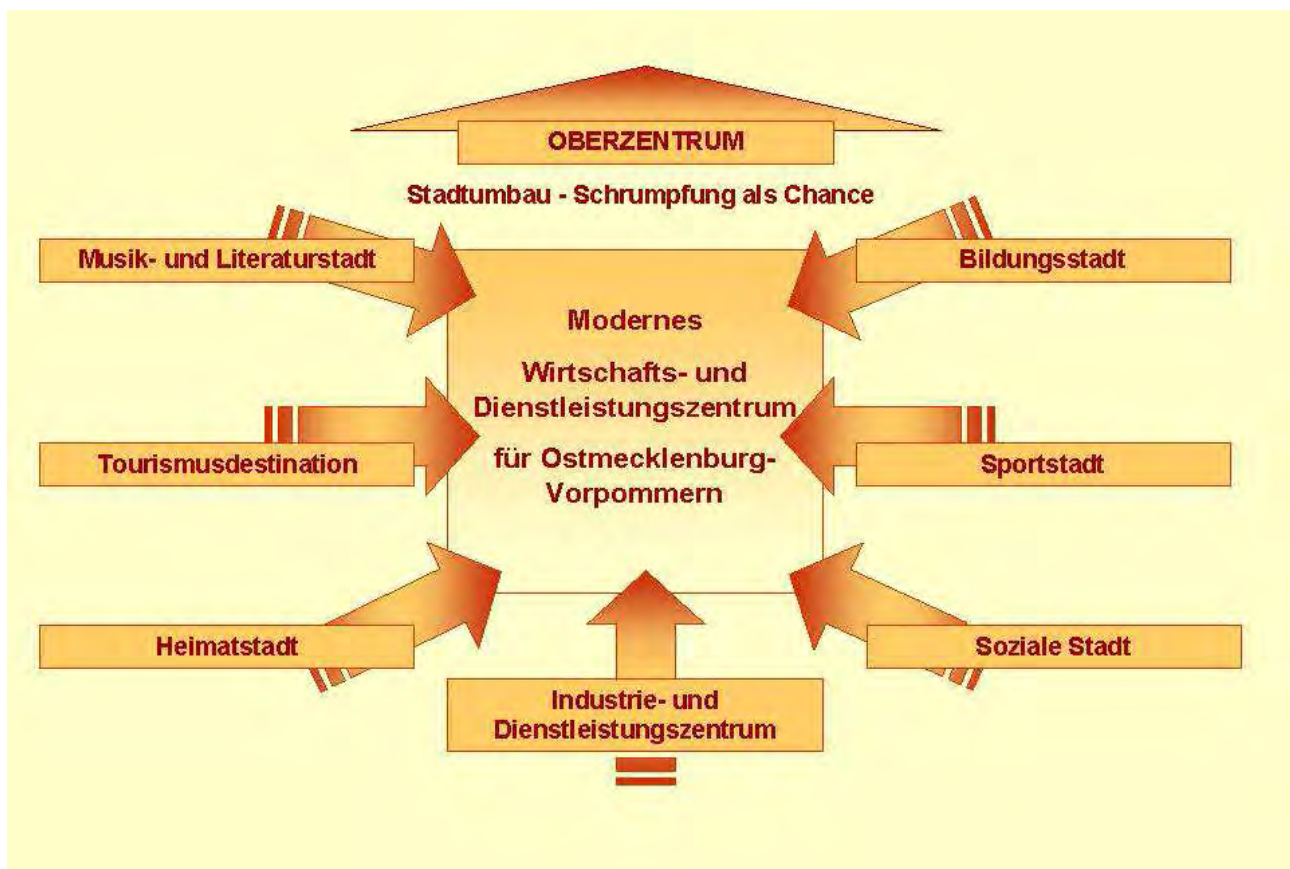
1. *von der Stadtgründung 1248 bis 1864* – Entwicklung "intra muros", d. h. Bebauung nur innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer,

2. 1865 bis 1965 – Ausdehnung des städtisch bebauten Gebietes in Talbodenlage bis an die Talhänge,
3. 1966 bis 1980 – Ausdehnung der Wohnbebauung auf die Talhänge und die umgebenden pleistozänen Hochflächen,
4. 1981 bis 1990 – stärkere Optimierung auf Verdichtung der Wohnbauflächen im inneren und mittleren Stadtviertelring,
5. ab 1990 – erneut starkes extensives Wachstum der gewerblichen und Wohnbauflächen im äußeren Ring.

2.3 Planungsziele/Leitbilder der Entwicklung

2.3.1 Gesamtstädtische Entwicklungsziele (aus ISEK)

Das jahrzehntelange Denkmodell der Stadtentwicklungsplanung in Neubrandenburg war durch Wachstumsszenarien bestimmt. Angesichts der unter 1.1 und 2.4 dargestellten Stagnations- und Schrumpfungsprozesse bedarf es einer grundlegenden Neuorientierung der Stadtentwicklungspolitik. Dieser Aufgabe ist die Stadt zunächst mit der Erarbeitung und dem Beschluss eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahr 2002 nachgekommen. Um die Lebens- und Funktionsfähigkeit der Stadt zu sichern, wurden für den bevorstehenden Stadtumbau folgende Leitbilder bestimmt:



Die ausführliche Herleitung und Untersetzung dieser gesamtstädtischen Leitbilder mit Einzelzielen ist dem am 10. Oktober 2002 beschlossenen ISEK (Gesamtkonzept - Langfassung) zu entnehmen.

2.3.2 Städtebauliche Entwicklungsziele (Leitbilder)

Abgeleitet aus den gesamtstädtischen Entwicklungszielen sind im Rahmen der ISEK-Erarbeitung auch die im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan formulierten Leitbilder an die zu erwartende Entwicklung der Gesamtstadt angepasst worden. Die neuen Leitbilder sollen demnach Aussagen zur regionalen Bedeutung der Stadt, zu strukturellen und funktionalen Entwicklungen sowie zur Stadtgestaltung treffen. Sie sind nach der Beschlussfassung zum ISEK im Oktober 2002 um ein Leitbild zur freiräumlichen und grüngestalterischen Entwicklung ergänzt worden.

- **Neubrandenburg als urbane Insel in der Mecklenburgischen Seenplatte**

meint:

- Oberzentrum (i. S. v. Ausstattungsgrad, Tragfähigkeit) sein und diese Funktion ausfüllen
- Konzentration der knappen Mittel auf Schwerpunkte
- städtebaulich bedeutsame Einrichtungen gezielt lenken
- städtebauliche Identität stärken
- Stadt als Insel in der Landschaft

- **Urbane Mitte - durchgrünte Ränder (Leitbild für die Stadtstruktur)**

meint:

- Aufgabe der polyzentrischen Stadtstruktur - Innenstadt ist das Zentrum und wird gestärkt
- Stärkung der Achse Mitte - See (Richtung Süden)
- abnehmende Dichte (sowohl funktional als auch strukturell) nach außen
- Entwicklung vielfältiger Siedlungscharaktäre
- Freiräume und freiwerdende Räume qualitativ hochwertig für unterschiedliche Nutzergruppen vernetzen.

- **Funktionsmischung statt Funktionstrennung (funktionelles Leitbild)**

meint:

- einzelne Stadtteile sollen funktionell gemischt sein
- neue Formen der Erwerbsarbeit in der Nähe des Wohnens
- Umorganisieren der Wohnungen
- öffentliche Freiräume z. T. reprivatisieren, besser den Wohnungen zuordnen
- Mischung der Wohnformen und -strukturen
- Räume schaffen für Nichterwerbsarbeit
- dem Wohnen zugehörige Freizeitfunktionen im Stadtteil absichern
- Angebote an Wohnfolgeeinrichtungen, bes. soziale Infrastruktur der Einwohnerzahl und -struktur des Gebietes anpassen (Prozess!)

- **Definieren und Bewahren der gestalterischen Qualitäten und deren Neuschöpfung (gestalterisches Leitbild)**

meint:

- positiver, dennoch kritischer Umgang mit „DDR“-Baugeschichte, sowohl strukturell als auch architektonisch
- klar abgegrenzter Innenstadtkern und von einander durch Grünzüge getrennte Stadtteile

- besonders stadtbildprägende Ensembles bewahren - geschlossene Einheiten beachten
- geordnete, qualitative Konsolidierung
- für Wohnneubau bevorzugt erschlossene Gebiete nutzen

- **durchgrünte Stadt**

meint:

- randlich gelegene naturnahe Erholungsgebiete in Richtung Stadtmitte entwickeln, erlebbar machen und mit vorhandenen Park- und Grünanlagen vernetzen
- den Tollensesee mit der gebauten Stadt verbinden, insbesondere durch eine geeignete Grüngestaltung
- Rad-, Wander- und Fußwegesysteme in den Grünzügen netzartig weiterentwickeln
- in den bebauten Gebieten verstärkt Großgrün als Gestaltungselement für Straßenzüge und Freiflächen einsetzen
- im Zuge des Stadtumbaus Freiräume schaffen und zur Neuordnung und Verbesserung der Lebensqualität des Wohnumfeldes nutzen
- Sport-, Spiel- und Erholungsflächen in die Grünzüge integrieren und bedarfsgerecht weiterentwickeln

2.4 Rahmenbedingungen

2.4.1 Bevölkerung

Ausgangslage

Die Stadt Neubrandenburg ist heute mit 70.810 Einwohnern (per 31. Dezember 2001) die drittgrößte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns. Bis 1989 hatte sie einen stetigen, seit 1960 sogar sehr dynamischen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Angaben des Statistischen Landesamtes M-V bzw. der Abteilung Statistik und Wahlen der Stadtverwaltung Neubrandenburg).

1800	5.000 EW
1900	10.000 EW
1946	20.466 EW
1960	33.771 EW
1970	46.087 EW
1980	79.006 EW
1989	90.953 EW

Das schnelle Wachstum vor allem in den 70er und 80er Jahren beruhte sowohl auf hohen Wanderungsgewinnen als auch auf hohen Geburtenüberschüssen. Seit 1989 ist eine deutliche Veränderung dieser Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.

1990	89.284 EW
1993	85.540 EW
1996	79.041 EW
2001	70.810 EW

Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Damit verlor Neubrandenburg innerhalb eines reichlichen Jahrzehnts rund 20.000 Einwohner, das sind ca. 22 % seit 1989. Ursache dieses drastischen Bevölkerungsrückganges sind zu über 98 % Wanderungsverluste. Die Entwicklung verlief wellenförmig mit jährlichen Wanderungsverlusten zwischen 1.400 und 2.600 Personen, wobei in der zweiten Hälfte der 90er Jahre zwar ein leichtes Abflachen der Wanderungswellen, jedoch keine eindeutig rückläufige Tendenz der Wanderungsverluste auszumachen ist. Dies äußert sich auch in einer seit 1993 relativ konstanten Zahl von 4.000 bis 4.500 Fortziehenden jährlich.

Bei der Analyse zu den Hauptzielgebieten der Fortziehenden von 1990 bis 2001 zeigen sich folgende Tendenzen (Angaben nach Abt. Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen):

Jahr	Insgesamt	Alte Bundesländer	Umland	Übriges M-V	Übrige neue BL	Berlin	Ausland u. unbekannt
1990	4.950	1.882	133	864	1.123	-	948
1991	3.243	1.841	104	629	566	-	103
1992	2.825	1.368	242	655	490	-	70
1993	4.210	1.104	588	976	289	219	1.034
1994	4.460	958	1.593	1.301	293	196	119
1995	4.005	950	1.190	1.302	293	208	62
1996	4.158	815	1.264	1.403	286	227	163
1997	4.435	989	1.237	1.500	270	210	229
1998	4.223	988	954	1.549	320	243	169
1999	4.485	1.112	927	1.528	312	256	350
2000	4.177	1.223	791	1.416	280	278	189
2001	4.712	1.643	698	1.494	328	311	238
1990-2001	49.883	14.873	9.721	14.617	4.850	2.148	3.674

Die alten Bundesländer waren vor allem arbeits- und ausbildungsplatzbedingt mit ca. 15.000 Fortgezogenen wichtigstes Ziel der Abwandernden. Nach überproportionalen Abwanderungen 1990-92 sank ihr Anteil an den Fortzügen bis 1996 und stieg bis zum Jahr 2000 langsam wieder an. Im Jahr 2001 war ein sprunghafter Anstieg der Fortzüge zu verzeichnen (ca. 33 %).

Das Umland (Ordnungsraum lt. RROP) war erst ab 1993 wesentliches Fortzugsziel, insgesamt zogen rund 9.700 Neubrandenburger dorthin. Die aufgrund wirtschaftlicher Verbesserungen für Teile der Bevölkerung (steigende Einkommen) einsetzende Suburbanisierung äußerte sich in einem sprunghaften Anstieg der Fortzugszahlen 1994, als jeder dritte fortziehende Neubrandenburger seinen Wohnsitz ins Umland verlegte. Seitdem sind diese Fortzüge sowohl absolut als auch prozentual (ca. 15 % 2001) ständig rückläufig.

Die Zahl der Fortzüge in die übrigen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns (insgesamt ca. 14.700) dagegen hat stetig zugenommen, der prozentuale Anteil stieg bis 2001 auf 32 %. Dies hat bisher jedoch wegen der auf gleichem Niveau liegenden Zuzüge keine Auswirkungen auf die Wanderungsbilanz.

Ein Vergleich der Wanderungssalden (Zuzüge/Fortzüge) zeigt, dass für die Bevölkerungsentwicklung Neubrandenburgs im wesentlichen nur das (eher arbeitsplatz- und ausbildungsplatzbedingte) Wanderungsgeschehen mit den alten Bundesländern und mit größerem Abstand das (eher wohnungsmarktbedingte) Wanderungsverhalten in Bezug auf die Umlandgemeinden ausschlaggebend sind. So sind an der negativen Wanderungsbilanz (von ca. -20.000 Personen in 12 Jahren) insgesamt die alten Bundesländer zu 51 % und das Umland zu 35 % beteiligt, während das übrige Mecklenburg-Vorpommern, die neuen Bundesländer, Berlin und das Ausland bzw. unbekannte Ziele eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Abwanderung betrifft zum überwiegenden Teil Personen im arbeitsfähigen Alter, überdurchschnittlich dabei die Altersgruppe 18-21 Jahre, in den letzten 4 Jahren auch die Gruppe der 21-35 Jährigen und zudem Familien mit Kindern und Jugendlichen. Einzige Altersgruppe mit ständigen Wanderungsgewinnen seit 1990 ist die Altersgruppe 65 Jahre und älter.

Der Anteil der zurzeit in der Stadt lebenden Ausländer beträgt ca. 1,1 % und ist somit als äußerst gering einzuschätzen, gleiches trifft auf die Rolle dieser Bevölkerungsgruppe innerhalb des Wanderungsgeschehens zu.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Die starken Geburtenrückgänge auf Werte zwischen $\frac{1}{4}$ und $\frac{1}{3}$ im Vergleich zu den 80er Jahren hatten wegen der geringen Sterbefallüberschüsse bisher nur untergeordnete Auswirkungen auf die Entwicklung der städtischen Einwohnerzahl. Grund hierfür ist die im deutschlandweiten Vergleich relativ günstige Altersstruktur der Neubrandenburger Bevölkerung.

Entscheidender sind hier jedoch die negativen Auswirkungen auf die Altersstruktur in der Gesamtstadt und in den einzelnen Stadtteilen, die sich zukünftig noch verstärken werden. Dies zeigt sich einerseits im Anstieg des Durchschnittsalters von 31,6 auf 40,1 Jahre zwischen 1988 und 2001. Andererseits hat der drastische Geburtenrückgang (verstärkt durch die Abwanderungen) bereits zu einem erheblichen Absinken der Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 16 Jahren (- 58 % von 1989-2001) geführt. Damit verschob sich gleichzeitig deren Anteil an der Gesamtbevölkerung der Stadt von ca. 26 % (1990) auf nur noch knapp 14 % (2001), während sich der Anteil der Rentner im gleichen Zeitraum von rund 8 % auf 18 % mehr als verdoppelte. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter dagegen blieb fast gleich (66 : 68 %). Neubrandenburg nähert sich damit weiter an die durchschnittliche Altersstruktur der Bundesrepublik an.

Bevölkerung mit Hauptwohnsitz per 31.12.1991 (Ermittlung basiert auf vorläufigen Einwohnerzahlen)

Stadtgebiet	Insgesamt	0 bis <6 J.	6 bis <18 J.	18 bis <27 J.	27 bis <55 J.	55 J. und älter
Innenstadt	4.899	269 6%	769 15,5%	460 9,2%	1861 38,6%	1513 30,7%
Stadtgebiet West	3.516	414 11,8%	696 19,8%	427 12,1%	1.509 42,9%	470 13,4%
Vogelviertel	6.984	543 7,8%	991 14,2%	875 12,5%	2.888 41,3%	1.687 24,2%
Reitbahnviertel	9.363	1.051 11,2%	2.752 29,4%	788 8,4%	4.428 47,3%	344 3,7%
Datzeviertel	10.836	770 7,1%	2.839 26,2%	1.336 12,3%	5.096 47,1%	795 7,3%
Industrieviertel	9.385	764 8,1%	1.714 18,3%	1.307 13,9%	4.168 44,4%	1.432 15,3%
Stadtgebiet Ost	24.348	1.631 6,7%	4.645 19,1%	3.480 14,3%	10.974 45,1%	3.618 14,8%
Katharinenviertel	4.370	480 11%	777 17,8%	462 10,6%	1.943 44,5%	708 16,1%
Stadtgebiet Süd	10.849	721 6,6%	1.839 17%	1.224 11,3%	4.396 40,4%	2.679 24,7%
Lindenbergtviertel	3.851	260 6,8%	784 20,4%	536 13,6%	1.851 48%	420 10,9%
Gesamtstadt	88.401	6.930 7,8%	17.806 20,2%	10.895 12,3%	39.104 44,2%	13.666 15,5%

Bevölkerung mit Hauptwohnsitz per 31.12.2001 (Ermittlung basiert auf vorläufigen Einwohnerzahlen)

Stadtgebiet	Insgesamt	0 bis <6 J.	6 bis <18 J.	18 bis <27 J.	27 bis <55 J.	55 J. und älter
Innenstadt	3.522	131 3,7 %	341 9,7 %	416 11,8 %	1.315 37,3 %	1.319 37,4 %
Stadtgebiet West	7.921	340 4,3 %	1.301 16,4 %	976 12,3 %	3.833 48,4 %	1.471 18,6 %
Vogelviertel	5.452	168 3,1 %	532 9,8 %	652 12 %	2.001 36,7 %	2.099 38,5 %
Reitbahnviertel	5.138	349 6,8 %	821 16 %	1.132 22 %	2.243 43,7 %	593 11,5 %
Datzeviertel	6.928	316 4,6 %	976 14,1 %	1.268 18,3 %	3.122 45,1 %	1.246 18 %
Industrieviertel	6.812	272 4 %	798 11,7 %	954 14 %	2.949 43,3 %	1.839 27 %
Stadtgebiet Ost	17.030	705 4,1 %	2.145 12,6 %	2.434 14,3 %	7.014 41,2 %	4.732 27,8 %
Katharinenviertel	3.119	121 3,9 %	375 12 %	417 13,4 %	1.314 42,1 %	892 28,6 %
Stadtgebiet Süd	7.813	247 3,2 %	723 9,3 %	895 11,5 %	2.820 36,1 %	3.128 40 %
Lindenbergtviertel	7.075	351 5 %	975 13,8 %	786 11,1 %	3.262 46,1 %	1.701 24 %
Gesamtstadt	70.810	3.000 4,2 %	8.987 12,7 %	9.930 14 %	29.873 42,2 %	19.020 26,9 %

Quellen: Abteilung für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Bevölkerung mit Hauptwohnsitz Entwicklung 1991-2001

(Ermittlung basiert auf vorläufigen Einwohnerzahlen)

Stadtgebiet	1991	2001	1991-2001 absolut	1991-2001 prozentual
Innenstadt	4.899	3.522	-1.377	-28,1 %
Stadtgebiet West	3.516	7.921	+4.405	+125,3 %
Vogelviertel	6.984	5.452	-1.532	-21,9 %
Reitbahnviertel	9.363	5.138	-4.225	-45,1 %
Datzeviertel	10.836	6.928	-3.908	-36,1 %
Industrieviertel	9.385	6.812	-2.573	-27,4 %
Stadtgebiet Ost	24.348	17.030	-7.318	-30,1 %
Katharinenviertel	4.370	3.119	-1.251	-28,6 %
Stadtgebiet Süd	10.849	7.813	-3.036	-28,0 %
Lindenbergviertel	3.851	7.075	+3.224	+83,7 %
Gesamtstadt	88.401	70.810	-17.591	-19,9 %

Quellen: Abteilung für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Differenziert nach Stadtgebieten ist damit aus der Entwicklung der letzten 11 Jahre insbesondere Folgendes erkennbar:

- Die bisher typische Entwicklung der Altersstruktur in Abhängigkeit vom Baubeginn bzw. der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen wird zunehmend von der hohen Fluktuation (Umzüge über die Stadtgrenzen bzw. in neue Wohngebiete, daraus resultierende Umzüge in dann freiwerdende Wohnungen innerhalb der Stadt) beeinflusst. Das bedeutet, dass die aus den Bestandsgebieten wegziehende Bevölkerung weder von der Zahl noch von der Altersstruktur her durch die Zuzüge kompensiert werden kann (allein durch 4.400 neue Wohnungen sind zwischen 1991 und 2001 mindestens 11.000 Neubrandenburger innerhalb der Stadt umgezogen!).
- Trotz prozentual höchster Einwohnerrückgänge bleibt für das Reitbahnviertel (-45 %) und das Datzeviertel (-36 %) der aus der Entwicklung vor 1990 resultierende überdurchschnittlich hohe Anteil Kinder und Jugendlicher zunächst typisch. In der Tendenz ist aufgrund zunehmender Überalterung und bei weiterer Bevölkerungsabnahme bis 2015 mit einer langsamen Annäherung an durchschnittliche Werte zu rechnen.
- Die durch neue Wohnungsbaustandorte geprägten Stadtgebiete West und Lindenbergviertel waren und sind auf lange Sicht die einzigen Stadtgebiete mit Einwohnerzuwachs. Sie sind ebenfalls bereits jetzt durch einen überdurchschnittlichen Anteil Kinder und Jugendlicher geprägt, der bei anhaltenden Zuzügen und weiter wachsenden Einwohnerzahlen tendenziell erhalten bleibt.
- Die durch das Baualter und den Erstbezug der Wohnungen bereits bis 1990 vorgeprägte Altersstruktur in den Stadtgebieten Innenstadt, Vogelviertel und Süd mit hohen Anteilen älterer Bürger hat sich in den vergangenen Jahren weiter zugunsten dieser Altersgruppe verändert. Dabei hat das Stadtgebiet Süd inzwischen die durchschnittlich älteste Bevölkerung sowie auch den höchsten Anteil der über 55-jährigen zu verzeichnen. Für die Südstadt und das Vogelviertel bleibt diese Altersstruktur im kommenden Jahrzehnt trendbestimmend.

Planungsannahmen

Als Fazit aus den beschriebenen Entwicklungen der vergangenen elf Jahre können folgende Annahmen getroffen werden:

- Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wird schwerpunktmäßig durch das Wanderungsverhalten, d. h. die Zu – und Fortzüge bestimmt.
- Die Wanderungen – vor allem junge Erwerbstätige verließen und verlassen die Stadt – führen zu einer Überalterung der Stadtbevölkerung. Diese ist bereits jetzt nicht mehr aufzuhalten und wird aufgrund der derzeitigen Altersstruktur zum Langzeittrend.
- Grund für diese Überalterung ist auch (aber untergeordnet) das geänderte Gebärverhalten. Die drastischen Geburtenrückgänge in der ersten Hälfte der 90er hatten bereits erhebliche Rückgänge der Kinder im Vorschulalter zur Folge. Diese "demographische Welle" setzt sich bereits seit 1995/96 und mindestens bis 2005/2010 bei der Schülerzahl fort.
- Der Anteil der Einwohner im Rentenalter wird – wie bereits 1990-2001 – weiter ständig zunehmen.
- Trotz leichter Geburtenzuwächse seit 1993 bzw. einer Stabilisierung der Geburtenzahlen zum Ende der 90er wird bis 2010 die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ verlaufen, da tendenziell die Zahl der Sterbefälle schneller als die Geburtenzahl steigen wird. Ab 2010/11 wird sich dieser Trend noch verstärken.

Ausgehend von den genannten Tendenzen prognostiziert das Institut für angewandte Demographie (IFAD) Berlin in der vorliegenden "Bevölkerungsprognose für die Stadt Neubrandenburg 2020" (Oktober 2001) eine künftig zu erwartende Einwohnerzahl zwischen ca. 66.000 und 63.000 für 2010 und 65.000 bis 60.000 für 2015.

Die sich tatsächlich einstellende Entwicklung ist aus Sicht der räumlichen Bevölkerungsbewegung nur über die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen beeinflussbar. Daher geht der Flächennutzungsplan von einem städtischen **Entwicklungsziel von 66.000 Einwohnern** aus und schafft dafür die planerischen Voraussetzungen, um zu ermöglichen, dass

- günstige Rahmenbedingungen für Ausbildungs- und Arbeitsplätze geschaffen werden können,
- günstiges Bauland in allen Segmenten des Wohnungsmarktes vorhanden ist,
- die sogenannten "weichen" Standortfaktoren gesichert werden, um die städtische Attraktivität zu erhöhen.

2.4.2 Wirtschaft

Ausgangslage

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Wirtschaft Neubrandenburgs geprägt durch die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte sowie durch das Handwerk. Mit den Vorbereitungen zum 2. Weltkrieg wurden in der Stadt Rüstungsbetriebe etabliert, die später den Ausgangspunkt für die Entwicklung des Maschinenbaus darstellten.

Eine überdurchschnittliche Industrialisierung erfuhr die Stadt von 1970 bis 1985, als zentralstaatlich gelenkt inmitten einer rein landwirtschaftlich geprägten Region eine Reihe von Großbetrieben des Maschinenbaus, der chemischen und der lebensmittelverarbeitenden Industrie sowie des Baugewerbes entstanden. Parallel dazu erfolgte der planmäßige Ausbau als Verwaltungssitz (Parteien, Massenorganisationen, Polizei, Armee) und im Bildungswesen. Neubrandenburg stellte somit Ende der 80er Jahre ein DDR-typisches Dienstleistungszentrum dar, was sich auch in seiner Beschäftigtenstruktur äußerte (jeweils rund 50% im produzierenden und im Dienstleistungsbereich).

Entwicklung der Beschäftigtenstruktur 1990-2001

	20.11.1990		31.12.1996		31.12.2001	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Landwirtschaft	339	0,6	235	0,5	214	0,5
Prod. Gewerbe	26.831	48,4	10.544	22,4	8.074	19,8
Handel/Verkehr	9.959	17,9	10.003	21,3	32.617	80,1
Übrige(bes. private + öffentliche Dienstleistungen)	18.363	33,1	26.224	55,8		
Summe	55.492	100	47.006	100	40.691	100

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (vgl. u. a. Gewerbeansiedlungs- und Gewerbemarketingkonzept für den produzierenden Bereich ..., Dez. 1999) – wegen Umstellung des statistischen Branchenschlüssels 1997 sind direkte Vergleiche zu 2001 teilweise nicht möglich, der Trend zur weiteren Tertiärisierung bleibt jedoch bestehen

Verbunden mit der Bestimmung zum Oberzentrum haben seit 1990 erhebliche Umstrukturierungen zu einem raschen Wachstum des Dienstleistungssektors geführt. Dieser konnte jedoch die Arbeitsplatzverluste im produzierenden Gewerbe nicht kompensieren, seit Mitte der 90er Jahre sind auch hier die absoluten Beschäftigtenzahlen rückläufig (vgl. Tabelle). Die Aufgabe der Mehrzahl der Großbetriebe bzw. deren Schrumpfung auf kleine und mittelständische Betriebsstrukturen sowie die nahezu vollständige Eliminierung ganzer Industriezweige (z. B. chemische und pharmazeutische Industrie) führten zu einem Sinken der Beschäftigtenzahl von ehemals ca. 55.000 (31.12.1989 nach PROGNOSE AG 1992) auf ca. 40.700 (31. Dezember 2001, Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung). Die Arbeitslosigkeit entwickelte sich im Zuge des Stellenabbaus wie folgt:

Jahr (jeweils 31.12.)	Beschäftigte (ca.)	Erwerbslose	%
1990	66.500 (Stadt + Landkreis)	7.780	11,7
1991	43.030 (Stadt)	5.637	13,1
1992	43.210	5.704	13,2
1994	42.660	5.631	13,2
1995	42.370	5.889	13,9
1997	(...)	7.238	17,8
1998	(...)	7.326	18,3
1999	42.373	7.004	16,5
2000	42.746	7.747	18,1
2001	40.691	7.496	18,4

Quellen: Arbeitsamt, Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (vgl. auch Gewerbeansiedlungs- und Gewerbemarketingkonzept für den produzierenden Bereich ..., Dez. 1999)

Der Überhang des Arbeitskräfteangebotes über der Arbeitskräftenachfrage bewegt sich somit in der Stadt seit mehreren Jahren um die Zahl von ca. 7.000 Personen. Berücksichtigt man zusätzlich den 2. Arbeitsmarkt, ergibt sich nach Angaben des Arbeitsamtes für die Region Neubrandenburg eine Unterbeschäftigtenquote von 30,3 % (2001).

Der heutige Altbestand an Gewerbeflächen von insgesamt 458 ha konzentrierte sich 1990 vor allem im Nordosten (Industriegebiet Ihlenfelder/Warliner Straße), Süden (Am Stargarder Bruch, Steepenweg, Tannenkrug) und Westen (Weitin) der Stadt.

Zusätzlich zu diesen Flächen wurden in den vergangenen 10 Jahren extensiv etwa 134 ha in neuen Gewerbegebieten erschlossen. Dies betraf vor allem den Osten (Fritscheshof), Norden (Datzeberg, Eschengrund) und Süden (Bethanienberg, Lindenberg-Süd) der Stadt. Gleichzeitig wurde die Neuerschließung von Altbestandsgebieten für etwa 188 ha durchgeführt (ausführliche Angaben vgl. Abschnitt 3.2 sowie Gewerbeansiedlungs- und Gewerbemarketingkonzept 1999).

Planungsannahmen

Als Oberzentrum der Region hat die Stadt nicht nur der eigenen sondern auch der erwerbsfähigen Bevölkerung des Umlandes Arbeitsplätze anzubieten.

Theoretisch hätte die Stadt bei einer Einwohnerzielzahl von 66.000 und einer - entsprechend Erfahrungswerten ähnlich großer Städte im Altbundesgebiet - angenommenen Erwerbsquote von 50% ca. 33.000 Neubrandenburger und 11.500 aus dem negativen Pendlersaldo resultierende Personen zu versorgen. Für eine angestrebte Vollbeschäftigung wären demnach Voraussetzungen für ca. 44.500 Arbeitsplätze zu schaffen.

Praktisch ist die Arbeitsmarktentwicklung auf regionaler Ebene starken Schwankungen unterworfen und nicht sicher prognostizierbar. Ausgehend von der Randlage der Region in der Europäischen Union, Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern sowie der Entwicklung seit 1990 lassen sich allgemein bis 2010 folgende Tendenzen fortschreiben:

- langfristig rückläufige Arbeitsplatzentwicklung,
- Rückgang der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter,
- Abnahme der regionalen Erwerbsquote,
- Anstieg der Pendlerzahlen.

Bis zum Jahr 2010 ist deshalb von einem Absinken des Arbeitskräfteangebotes auszugehen. Die diesem Angebot gegenüberstehende Arbeitskräftenachfrage ist derzeit nicht prognostizierbar, es wird jedoch mittelfristig ein Bestehenbleiben des beschriebenen Beschäftigungsdefizits vermutet.

Potenziale zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bestehen vor allem in den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung und Tourismus.

2.4.3 Naturraumpotenziale/Umweltbelange

Naturräumliche Situation/Landschaft

Das Territorium der Stadt Neubrandenburg liegt im Rückland des nördlichen Landrückens und ist der naturräumlichen Einheit "Seenhügelland nördlich des Landrückens" (erstreckt sich als durchschnittlich 45 km breiter Streifen in Nordwest-Südost-Richtung nördlich an den Landrücken anschließend) zuzuordnen. Als weitere Untergliederung dieser naturräumlichen Einheit ist der Neubrandenburger Raum als "Oberes Tollense-Datze-Gebiet mit dem Tollensebecken" anzusprechen.

Beachtlich sind auch die Höhenunterschiede zwischen Neubrandenburg (im Stadtzentrum ca. 18 m über NN) und dem ca. 25 km südwestlich gelegenen Neustrelitz (ca. 65 m über NN). Der dazwischen liegende nördliche Landrücken bildet gleichzeitig die Hauptwasserscheide zwischen Ostsee und Nordsee.

Das Gebiet der Stadt weist eine markante und unverwechselbare Oberflächenstruktur auf, die im wesentlichen durch glaziale und postglaziale Prozesse gestaltet wurde.

Charakteristische landschaftsprägende Gestaltungsmerkmale sind im wesentlichen:

- der Tollensesee mit der verbindenden Niederung des Nonnenhofes zur Lieps,
- die großflächigen Niederungen nördlich und nordöstlich des Tollensesees,

- die Grundmoränenhochflächen (mit teilweise aufgesetzten Endmoränenzwischenstaffeln) im Westen, Nordosten, Osten und Süden.

Naturschutz/Landschaftsschutz

Die im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgebiete sind entsprechend ihrer Bedeutung und entsprechend ihrer Schutzziele weiter zu entwickeln. Sie sind in der Planung der Stadtgebiete in diesem Sinne zu berücksichtigen und in den Flächennutzungsplan entsprechend § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen.

Im Territorium der Stadt gibt es 2 Naturschutzgebiete:

- Das bereits 1937 unter Schutz gestellte *Naturschutzgebiet "Nonnenhof"* (städtischer Teil) ist ca. 667 ha groß. Es umfasst die eutrophierte und relativ flache Lieps, die südliche Bucht des Tollenseses mit der Fischerinsel, die Landbrücke zwischen Lieps und Tollensee (zumeist Erlbruchwald und Wiesen) und einen Seeuferstreifen im Bereich des Tollenseheimes. Die besondere Bedeutung besteht in seiner Funktion als wichtiges bisher weitgehend störungsfreies Durchzugs- und Rastgebiet für Wasservögel (internationale Bedeutung).
- Im Nordzipfel der Stadt in der Tollenseniederung liegt das ca. 130 ha große, 1975 unter Schutz gestellte *Naturschutzgebiet "Birkbuschwiesen"*, welches insbesondere Bedeutung als Rückzugsgebiet vieler Arten von seltenen und bestandsbedrohten Pflanzen hat. Es besteht aus Wiesen und verschiedenen Sukzessionsstadien bis hin zur Verwaldung.

Die beiden städtischen Naturschutzgebiete wurden 1999 als FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitate) ausgewiesen (zur Meldung durch die zuständigen Landesbehörden an die Europäische Union in Brüssel). Verbunden damit ist eine Aufwertung des bestehenden Schutzstatus.

Im Juli 2003 hat die Landesregierung den durch das Umweltministerium des Landes M-V erarbeiteten Entwurf einer Liste zur beabsichtigten Meldung weiterer Gebiete für das „Kohärente europäische ökologische Schutzgebietsnetz Natura 2000“ beschlossen. Diese Vorschlagsgebiete nach Art. 3 und 4 der FFH-Richtlinie (3. Tranche) umfassen überwiegend Teilflächen städtischer Landschaftsschutzgebiete (⇒ TABELLE). Eine endgültige Flächenabgrenzung und Meldung ist erst zum Ende des Jahres 2003 zu erwarten.

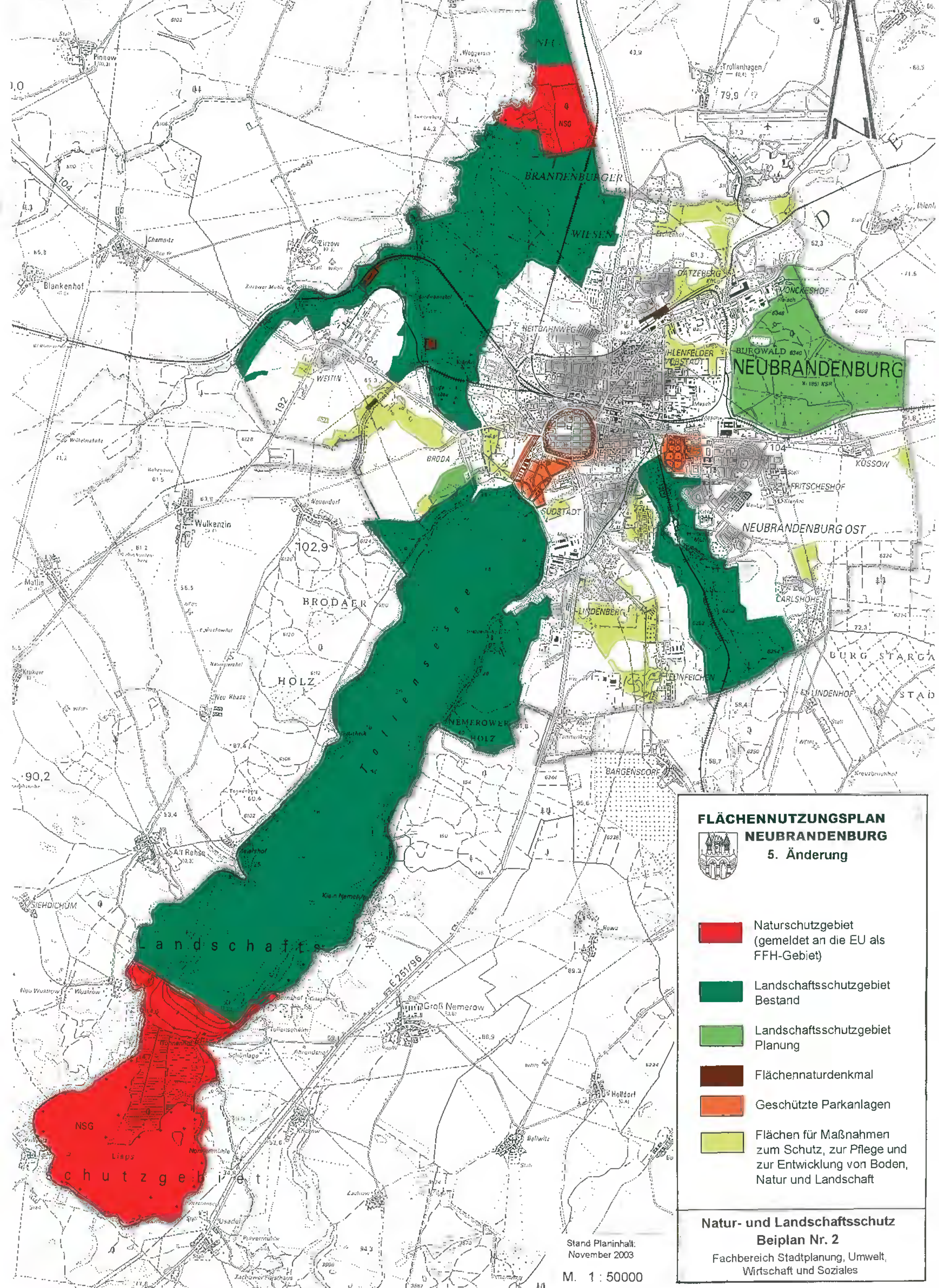
Die im Fachvorschlag ausgewiesenen Flächen sind bis zur endgültigen Entscheidung als potentielle FFH-Gebiete zu behandeln. Demnach bedürfen Vorhaben, die dem Schutzziel bzw. dem Schutzzweck entgegenstehen, einer entsprechenden Verträglichkeitsuntersuchung.

Eine Übersicht über die zu schützenden FFH-Lebensraumtypen bzw. FFH-Arten und eine Karte mit der vorläufigen Gebietsabgrenzung im Maßstab 1:25.000 liegt bei der unteren Naturschutzbehörde vor, die grobe Flächenabgrenzung kann dem Beiplan Nr. 2a entnommen werden.

Tabelle:

MV_Nr.	Gebietsbezeichnung (lt. Vorschlagsliste Umweltministerium M-V vom 07.07.2003)
E 072	u. a. Erweiterung Tollense, Malliner Wasser
E 075-1	Erweiterung Tollensesee, Brodaer und Nemerower Holz
N 067	Wälder bei Burg Stargard – hier: Großes und Kleines Mühlenholz
N 071	Eiskeller Neuer Friedhof und Brauereikeller Datzeberg

Im Stadtgebiet gibt es 4 Landschaftsschutzgebiete, ein weiteres ist geplant.

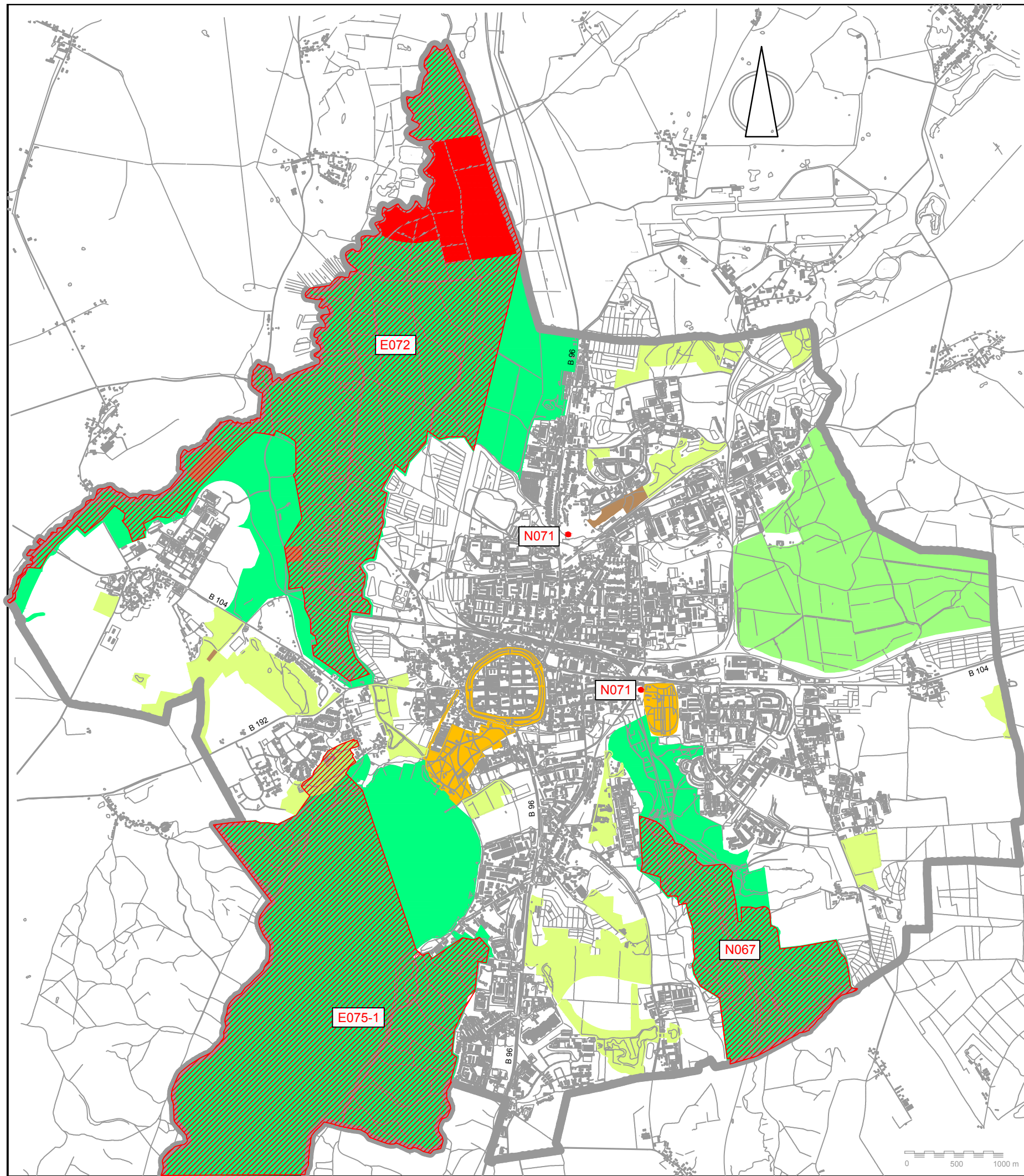


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
NEUBRANDENBURG
5. Änderung**

-  Naturschutzgebiet
(gemeldet an die EU als
FFH-Gebiet)
-  Landschaftsschutzgebiet
Bestand
-  Landschaftsschutzgebiet
Planung
-  Flächennaturdenkmal
-  Geschützte Parkanlagen
-  Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft

**Natur- und Landschaftsschutz
Beiplan Nr. 2**
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

Stand Planinhalt:
November 2003
M. 1 : 50000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
NEUBRANDENBURG
 5. Änderung



Legende

- Naturschutzgebiet
FFH-Gebiet, Meldung 1998/1999
- FFH-Vorschlagsgebiet nach
Art. 3 und 4 der Fauna-Flora-
Habitatrichtlinie (3. Tranche,
Stand 07.07.2003):
- E072 (Tollense, Malliner Bach)
- E075-1 (Tollensesee, Brodaer
u. Nemerower Holz)
- N067 (Mühlenholz)
- N071 (Fledermauskeller)
- Landschaftsschutzgebiet
Bestand
- Landschaftsschutzgebiet
Planung
- Flächennaturdenkmal
- Geschützte Parkanlagen
- Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft

Stand Planinhalt: November 2003

FFH Gebiete
Beiplan Nr. 2a

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



Landschaftsschutzgebiet "Tollensebecken"

1962 wurde das ca. 100 km² große Gebiet mit dem Tollenseesee und den sich an seinen Ufern anschließenden naturnahen Buchenwäldern zum Landschaftsschutzgebiet erklärt, um diese Landschaft für die Erholung der Menschen zu sichern und das im Zentrum eingebettete Naturschutzgebiet "Nonnenhof" mit seinen hochsensiblen Lebensräumen vor Zerstörung zu bewahren.

Innerhalb des Stadtgebietes umfaßt das Landschaftsschutzgebiet den Tollenseesee mit ca. 1.670 ha und Teile des Brodaer und Nemerower Holzes mit ca. 370 ha.

Da das Gebiet sowohl für die Erholung und den Wandertourismus als auch für den Naturschutz besondere Bedeutung besitzt, ist eine Entwicklung erforderlich, die beiden Belangen gerecht wird. Es ist geplant, die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im Zuge des zu erarbeitenden Rechtssetzungsverfahrens zu aktualisieren, die bebauten Bereiche am Augustabad herauszulösen und die Grenze entlang der neuen Wohngebiete "Lindenberg-Süd", "Broda - Seestraße", "Broda - Stadtkoppel", "Brodaer Höhe" und "Am Brodaer Holz" zu verlegen.

Landschaftsschutzgebiet "Tollenseniederung"

Das 1990 einstweilig gesicherte und mit Verordnung vom 7. Juli 1994 festgesetzte Schutzgebiet umfasst den städtischen Bereich des Tollensetales mit einer Größe von ca. 1.025 ha und ist Teil eines überregionalen Schutzgebietssystems entlang der Flußtalmoore Mecklenburg-Vorpommerns.

Schutzzweck ist die Erhaltung und Wiederherstellung des durch ausgedehnte Wiesenlandschaften geprägten Landschaftsbildes und der ökologisch sensiblen Niedermoorbereiche. Es dient zusätzlich der landschaftlichen Einbettung der wertvollen Biotope entlang des Tollenseflusses mit dem Naturschutzgebiet "Birkbuschwiesen" und den ehemaligen Torfstichen.

Landschaftsschutzgebiet "Malliner Bach und Seenkette"

Das Gebiet wurde 1989 als Landschaftsschutzgebiet "Malliner Bachtal" ausgewiesen und durch Verordnung seit 17. August 1994 mit aktualisiertem Grenzverlauf und einer Größe von 120,6 ha als Landschaftsschutzgebiet "Malliner Bach und Seenkette" festgesetzt. Das Erosionstal mit seiner großen landschaftlichen Vielfalt ist Teil eines überregionalen Schutzgebietssystems und stellt ein Verbindungsglied zwischen dem Malliner Seengebiet und dem Tollensetal dar.

Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung des Landschaftsbildes, die Wiederaufnahme traditioneller Bewirtschaftungsformen und die Sicherung des Gebietes als Rückzugsgebiet einer reichhaltigen Pflanzen- und Tierwelt.

Landschaftsschutzgebiet "Lindetal – Stadt Neubrandenburg"

Das Waldgebiet des Großen und Kleinen Mühlenholzes wurde erstmals 1962 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Mit Verordnung vom 20. August 1997 erfolgte eine Neufestsetzung der Fläche und Schutzziele. Das Landschaftsschutzgebiet ist 341,9 ha groß und umfasst die Waldgebiete des Großen und Kleinen Mühlenholzes mit ihren größtenteils naturnahen Buchenmischwäldern, das Fließgewässer Linde, die Oststadthänge mit ihren wertvollen Trockenrasenbereichen sowie Teile des Kiesees an der Hintersten Mühle.

Hauptschutzziele sind der Erhalt des glazial geprägten Erosionstales und seiner Seitentäler und -hänge in seiner Vielfalt, die Sicherung der ansässigen Flora und Fauna sowie die Nutzung als wichtiges städtisches Naherholungsgebiet.

Geplantes Landschaftsschutzgebiet "Datzeniederung"

Der Schutz der Datzeniederung zwischen Neubrandenburg und Friedland ist Teil einer überregionalen Planung zur Erhaltung und Vernetzung der Biotope der Flußtalmoore. Das vorgesehene Landschaftsschutzgebiet soll im Stadtgebiet das Burgholz und die sich südlich und südöstlich daran anschließende Wiesenniederung umfassen.

Neben Natur- und Landschaftsschutzgebieten sind 4 Flächennaturdenkmale (FND) und ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) nach § 18 BNatSchG ausgewiesen (Stand August 2003):

Jahr der Unterschutzstellung	Bezeichnung der Fläche	Beschreibung und örtliche Lage
1983	FND Torfwiese	ca. 1 ha große Feuchtwiese in der "Tollenseniederung"
1987	FND Graslilienstandort	Trockenrasen an der ehemaligen Penzliner Bahn
1987	FND Quellkuppe	ca. 5 ha großes Feuchtbiotop im "Maliner Bachtal"
1990	FND Südhänge Datzeberg	ca. 5 ha großer südexponierter Hang des Datzeberges
1998	GLB Insel im Mühlenteich	an der "Hintersten Mühle"

Nach ggw. Erkenntnisstand sind folgende weitere Flächen für eine Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil vorgesehen:

- Penzliner Bahndamm,
- Oelmühlenbachniederung
- Südhang Datzeberg (Erweiterung des bereits vorhandenen FND),
- Datzetal zwischen Sponholzer Straße und Burgholz,
- Steepengraben/Steepenwiese,
- Kupfermühlengraben mit Erlenbruchwald und Trockenrasen,
- Fünfeichener Teiche (Rohrbruchteiche).

Folgende Unterschutzstellungen werden weiter geprüft:

- Nettelkuhl einschließlich angrenzender schutzwürdiger Biotope,
- Westhang unterhalb der Tollensekasernen.

Gegenwärtig ist damit fast die Hälfte des gesamten Stadtterritoriums (3.992,5 ha = ca. 47 %) als Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet bzw. geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt, eingeschlossen die großen Wasserflächen des Tollensesees und der Lieps.

Die genannten bestehenden Schutzgebiete sind im Flächennutzungsplan nach § 5 (4) BauGB als Nachrichtliche Übernahme eingetragen, die geplanten Gebiete nach § 5 (4) Satz 2 vermerkt.

Grünflächenstruktur

Die Stadt Neubrandenburg bekennt sich zum Leitbild *durchgrünte Stadt*. Das Grünflächensystem wird stark durch die naturräumliche Lage Neubrandenburgs geprägt.

Das Tollensebecken sowie die Talmoore des Tollenseflusses und der Datze bilden neben dem topographischen Einschnitt des Lindetals, des Malliner Bachtals und den Hängen des Datzeberges die natürliche Grundstruktur dieses Systems.

Dabei stellen diese bis nah an die Innenstadt heranreichenden Landschaftsräume für das Wohnen in der Stadt und für die Naherholung das herausragende Qualitätsmerkmal dar. Die unmittelbare Stadtnähe der Naherholungsgebiete, vor allem die Nähe des über den Kulturpark zu erreichenden, unverbauten Tollensees wurde dabei frühzeitig in der geschichtlichen Entwicklung der Grünordnung als ein besonderer Wert erkannt. Die verschiedenen Freiflächentypen sind unter erholungsfunktionellen, ökologischen und gestalterischen Aspekten differenziert zu betrachten.

Waldgebiete sind für den Umweltschutz sowie für die Naherholung und die nachhaltige Forstwirtschaft von großer Bedeutung.

Städtische *Park- und Grünanlagen* als gestaltete Grünflächen bieten ein differenziertes Angebot an Erholungsmöglichkeiten, sind demzufolge stark genutzt und bedürfen differenzierter Pflege.

Die Wallanlagen – um den Altstadtkern herum vollständig erhalten – stellen die kulturhistorisch und städtebaulich wertvollste Grünanlage dar.

Grünzüge, Grünverbindungen und Straßenbegleitgrün gliedern bebaute Gebiete und schaffen attraktive Verbindungen zu den großen Erholungsräumen.

Friedhöfe und Ehrenmale mit ihrem wertvollen Gehölzbestand sind in das Grünflächennetz einbezogen. Sie haben als parkähnliche Grünanlagen eine besondere stadtoökologische Bedeutung.

Die *Strandbäder* sind entsprechend ihrer Funktion als öffentliches Grün zu erhalten und auszubauen.

Spiel- und Sportanlagen mit gebietlicher oder übergebietlicher Bedeutung sind wichtig zur aktiven Erholung aller Altersgruppen. Sie sind in das städtische Grünflächennetz einzugliedern.

Wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen dienen der Erholung im unmittelbaren Wohn- bzw. Arbeitsumfeld und sind so zu gliedern, dass sie eine halböffentliche bzw. private Nutzung zulassen.

Detailliertere Ausführungen zu notwendigen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind dem parallel zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Landschaftsplan der Stadt zu entnehmen.

Klima/Luft

Nach der amtlichen Klimagebietsgliederung gehört das Territorium der Stadt Neubrandenburg zum maritim beeinflussten Binnentiefenland, Untergebiet Ostmecklenburg.

Als ausgewählte repräsentative Klimadaten (50jähriges Jahresmittel) sind zu nennen:

- Lufttemperatur: 7,9 °C
- Niederschlag: 562 mm
- Anzahl Sommertage (max. Temp. > 25 °C): 26,4

- Anzahl heiße Tage (max. Temp. > 30 °C): 4,3

Es bestehen deutliche mikroklimatische Unterschiede zwischen den Stadtgebieten in Abhängigkeit von Dichte, Höhe und Art der Bebauung, Versiegelungsgrad der Landschaft, Topographie, Durchgrünung sowie Vorhandensein von Oberflächengewässern und Feuchtgebieten.

Ein umfassendes Klimagutachten mit wichtigen Entscheidungshilfen für Stadtplanung und Stadtentwicklung liegt seit Juli 1996 vor.

Seit 1993 ist die Luftqualität deutlich besser geworden. Nach dem 2002 vorgelegten "Kurzbericht zur Luftgüte des Jahres 2001" des Landes konnten z. B. 2001 in Neubrandenburg die Jahresmittelwerte bei Schwebstaub auf 44,6 % und bei Schwefeldioxid auf 16,7 % gesenkt werden (Messstation Pferdemarkt). Sie liegen weit unter den gesetzlich zulässigen Werten.

Gewässer/Trinkwasserschutzgebiete

Gewässerflächen nehmen mit rund 2.350 ha ca. 27,4 % des administrativen Stadtterritoriums ein; insbesondere das Gletscherzungenbecken mit dem Tollenseesee und der Lieps prägt dominant die Landschaft. 19 Seen (hier stehende Gewässer mit einer Wasserfläche > 1 ha) sind im Stadtgebiet vorhanden, die bedeutendsten davon sind (Flächenangaben nach Eigenermittlung im Flächennutzungsplan):

- Tollenseesee	1.735 ha
- Lieps	432 ha
- Kiessee Hinterste Mühle	14 ha
- Reitbahnsee	10 ha

Bei den restlichen Seen handelt es sich zumeist um ehemalige Torfstiche sowie Teiche.

Von allen stehenden Gewässern prägt der Tollenseesee am deutlichsten die Landschaft in und um Neubrandenburg. Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung sowie zum Erhalt und Verbesserung der Gewässerqualität sind ein besonders wichtiges Anliegen der Stadtverwaltung.

Nach Anlage 1 zu § 48 Abs. 1 des Landeswassergesetzes sind die Tollense sowie Nonnenbach, Lieps, Liepskanal, Tollenseesee, Oelmühlenbach, Oberbach, Lindebach und Gätenbach Gewässer I. Ordnung. Alle weiteren Gewässer im Stadtgebiet sind Gewässer II. Ordnung; die bedeutendsten sind die Datze und das Malliner Wasser.

Nach den heute verwendeten Gütebewertungskriterien (LAWA-Richtlinie "Gewässerbewertung – Stehende Gewässer") ist der Tollenseesee ein eutropher See der Güteklasse 3 mit Tendenz zu einem schwach eutrophen Zustand. Die Lieps ist ebenfalls als eutrophes Gewässer einzustufen (Güteklasse 3, vor 5 Jahren noch polytroph = Güteklasse 4). Der relativ kleine Reitbahnsee ist hauptsächlich durch die sehr starke Naherholungsnutzung in die Güteklasse 3 (schwach eutroph) einzustufen.

Die Einstufung der Gewässergüte der Fließgewässer erfolgt auf der Grundlage der "Vorläufigen Richtlinie M-V zur Klassifizierung der Wasserbeschaffenheit nach dem Sauerstoffgehalt und der organischen Belastung" (5 Klassen). Nach dieser Richtlinie sind der Oberbach in Güteklasse 1 (kaum belastet); Nonnenbach, Linde, Gätenbach, Oelmühlenbach, und die Tollense stromabwärts bis zur Einleitung der Kläranlage Neubrandenburg sowie Datze und Malliner Wasser als gering belastet (Stufe 2) einzustufen. Eine positive Entwicklung gab es bei der Datze, die bis 1990 in die Klasse 4 (sehr stark belastet) eingestuft war. Die Tollense unterhalb der Einleitung der Kläranlage Neubrandenburg ist noch in die Klasse 3 (stark belastet) eingestuft. Mit der Fertigstellung der neuen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

5. Änderung

Legende

- Gewässerklimatop
- Platzhalterfunktion
 - Wärmeausgleichspotential: hoch
 - Ventilationspotential hoch:
 - Frischluftentstehungspotential: hoch
 - Regenwasserrückhaltepotential: hoch
- Waldbestandsklimatop
 - Baurestriktionsfläche
 - Klimaschutzpotential: hoch
 - Wärmeausgleichspotential: hoch
 - Frischluftentstehungspotential: hoch
 - Regenwasserrückhaltepotential: hoch
- Kaltluftammel-/staugebiet
 - Bebauungspotential: gering
 - KL-Entstehungspotential: hoch
 - KL-Austauschpotential: gering
 - Regenwasserrückhaltepotential: hoch
 - Seeuferbereich: Ventilationsbahn/ Vorbehaltsfläche KL-Produktion
- Kaltluftabflussfläche
 - Bebauungspotential: mittel-hoch
 - KL-Entstehungspotential: hoch
 - KL-Abflusspotential: hoch
 - Verhinderung von Riegelbebauung
- Windoffenes Gebiet
 - Bebauungspotential: hoch
 - Ventilationspotential: hoch
 - ggf. Windschutzmaßnahmen
- Bioklimatisches Ungunstgebiet
 - Bebauungspotential: gering
 - Wärmespeicherpotential: hoch
 - Luftverreinigungspotential: hoch
 - Regenwasserrückhaltepotential: gering
- Mäßig versiegeltes Gebiet
 - Bebauungspotential: mittel
 - Belastungspotential: mittel
 - Regenwasserrückhaltepotential: mittel
 - Sicherung lokaler Ausgleichsflächen
 - Verhind. von Zirkulationshindernissen
- Industrieflächenklima
 - Belastungspotential: hoch
 - Regenwasserrückhaltepotential: gering
 - Immissionspotential f. Wohngeb.:
- hoch
- mäßig
- See-/Flurwind
- Nächtllicher Kaltluftfluss

Quelle: Klimagutachten 1996 / Überarbeitung SPA 2000

Klima/Luft

Beiplan Nr. 3

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

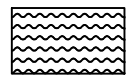
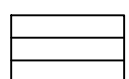
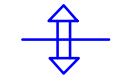




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

5. Änderung

Legende

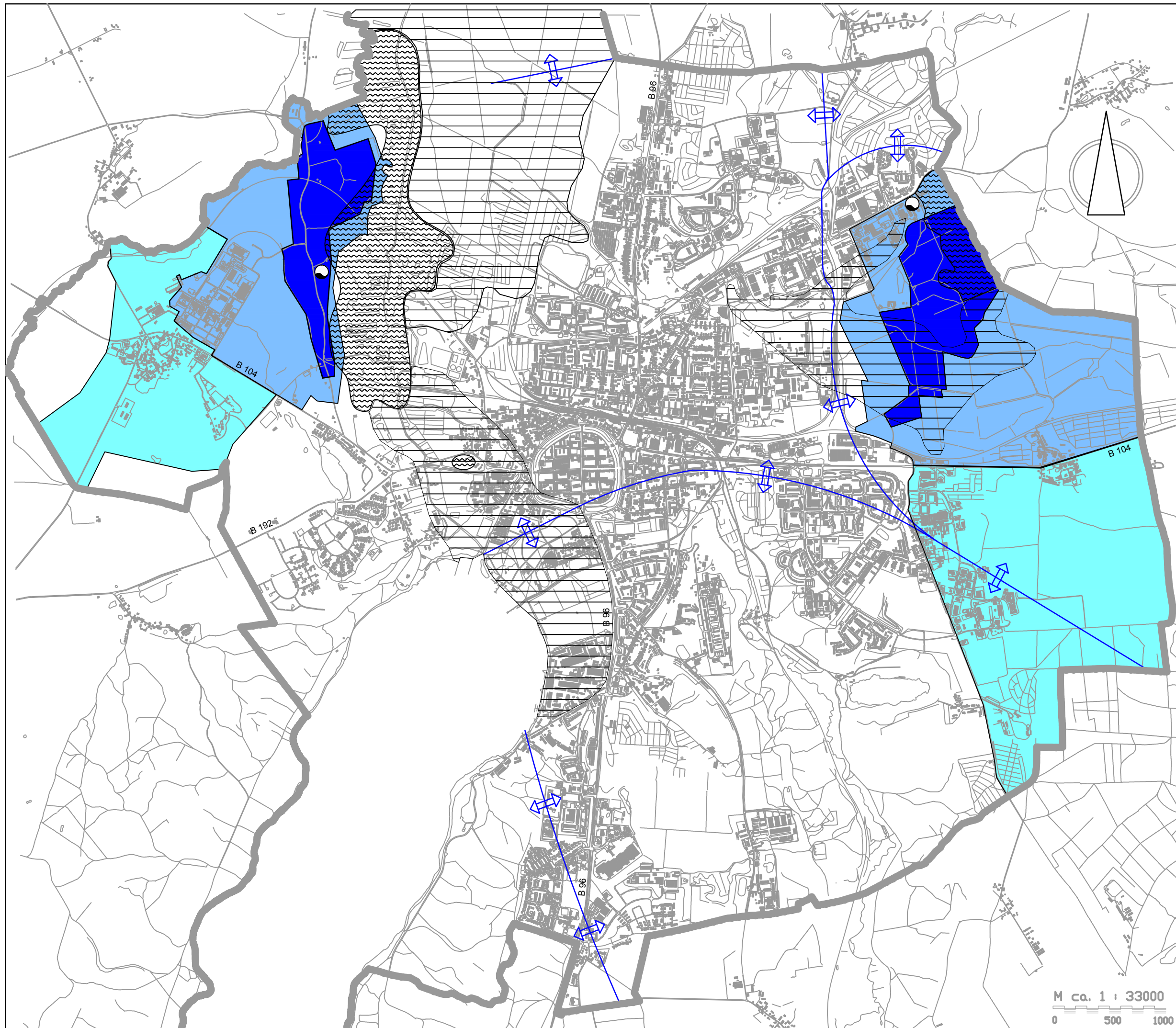
- *  Flächen mit ständiger, mehr oder weniger starker Vernässung
- *  Flächen, auf die sich Vernässung unter Hochwasserbedingungen bzw. nach stärkeren Niederschlägen ausdehnen kann
-  Hauptgrundwasserscheiden
-  Trinkwasserschutzzone I und II
-  Trinkwasserschutzzone IIIa
-  Trinkwasserschutzzone IIIb
-  Wasserwerk

* Quelle:
Hydrogeologisches Komplexgutachten
Neubrandenburg 1995
(Hydrogeologie GmbH NL Neubrandenburg)

Stand Planinhalt: November 2003

Wasser/Wasserschutz Beiplan Nr. 4

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

Kläranlage hat sich die in die Tollense eingeleitete Abwasserlast wesentlich verringert, so dass auch hier kurzfristig die Zielsetzung Güteklasse 2 verwirklicht werden kann.

Für die Stadt Neubrandenburg sind für 2 Trinkwasserfassungen Schutzgebiete (Wasserfassung II - Burgholz, Wasserfassung III - Krappmühle) festgelegt und bestätigt. Über die zukünftige Nutzung des Gebietes der ehemaligen Wasserfassung I - Stargarder Bruch sind unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten Entscheidungen zu treffen. Dabei lassen Art und Maß der künftigen Nutzungsstruktur verschiedene Alternativen zu.

Im Stadtgebiet kommen folgende Geschützteitsgrade des Trinkwassers vor:

- ungeschützte Bedingungen (Geschützteitsgrad A) in den Talsandverbreitungsgebieten
- relativ geschützte Bedingungen (Geschützteitsgrad B) im Bereich der vertorften Niederungen und im südlichen Hochflächenbereich zwischen Lindebachtal und Tollenseesee
- geschützte Bedingungen (Geschützteitsgrad C) im Bereich der Grundmoränenhochflächen Oststadt, Datzeberg, Broda-Weitin.

Beeinflusst wird die Grundwasseroberfläche durch die Grundwasserentnahmen (gesamtstädtisch Rückgang der durchschnittlichen Tagesförderung von 1990 bis 1993/94 auf rund 40 % der Menge!) und von der Wasserführung des Tollensees und der Vorfluter.

Im Flächennutzungsplan sind die Trinkwasserschutzzone nach § 5 (4) BauGB als "Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen" nachrichtlich übernommen.

2.4.4 Boden

Im Stadtgebiet von Neubrandenburg kommen im Wesentlichen 2 Bodenformen vor:

- auf den Hängen und Geschiebemergelhochflächen *Mineralböden* mit Ackerzahlen zwischen 12 und 49, typisch sind viele kleinflächige Wechsel der Bodenprofile und damit der Ertragsqualität,
- in den Tälern Niedermoorböden mit Grünlandzahlen zwischen 25 und 46 (hauptsächlich Talungen von Tollense und Datze mit ihren Seitentälern, z. T. auch in Senken).

Nach § 2 Abs. 1 Pkt. 8 des Bundesraumordnungsgesetzes ist der Boden *sparsam und schonend* in Anspruch zu nehmen.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens ist standortgerecht durchzuführen. Biozid- und Mineraldüngereinsatz sowie Bodenverdichtung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen mit dem Ziel der Schonung der natürlichen Ressourcen.

Eine Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauerwartungs- bzw. Bauland ist zulässig, wenn folgende Hauptkriterien erfüllt sind:

- konkreter Nachweis eines entsprechenden realen, aktuellen und perspektivischen Bedarfes,
- wirtschaftliche Erschließungsbedingungen (z. B. geeigneter Baugrund, Länge von Versorgungstrassen bzw. -leitungen),
- Ausgleich des Eingriffs durch konkret festzulegende Maßnahmen (vorzugsweise im näheren Umfeld der Baumaßnahme),
- Minimierung des Versiegelungsgrades,
- Angemessene Berücksichtigung von Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz und Schutz der Bodendenkmäler.

Landwirtschaftlich nutzbare Flächen sollen auch künftig entsprechend genutzt werden. Durch den Bergbau in Anspruch genommene landwirtschaftliche Nutzflächen sind entsprechend den bestätig-

ten Haupt- und Rahmenbetriebsplänen zu bewirtschaften und zu rekultivieren. Devastierungen (Zerstörungen) von gewachsenen Bodenstrukturen sind generell zu verhindern.

2.4.5 Geologie/Bergbau

Geologie

Die geomorphologische Formung erfolgte im Zeitraum seit der jüngsten Inlandvereisung, der Pommerschen Phase der Weichselkaltzeit, vor ca. 18 – 15.000 Jahren und bezieht die Talbildung und die Entstehung der Niedermoorlandschaften im Tollense- und Datzetal mit ein.

Die genannten Täler sind nicht, wie früher angenommen wurde, durch Talgletscherzungen ausgeschürft worden, sondern das Ergebnis großer Schmelzwasserströme unter dem Inlandeis, das nördlich von Neustrelitz seinen Außenrand hatte. Dorthin floss das Wasser in tunnelartigen Kanälen an der Gletscherbasis und schuf dabei Rinnen wie den Tollenseesee (Maximaltiefe 33,2 m). Mit abnehmender Fließgeschwindigkeit kamen Sande im Tal zur Ablagerung. Durch die Kraft des erodierenden Schmelzwassers sind die Täler sehr breit angelegt (bis zu 3 km), so dass nach dem Abschmelzen des Eises und mit dem Einpegeln des Grundwasserstandes auf heutige Verhältnisse große Talflächen überfluteten bzw. hohe Bodenfeuchtigkeit aufwiesen. Dadurch kam es im Bereich der Niederungen zur Bildung einer durchschnittlich 2 – 5 m mächtigen Torfschicht, die an einigen Stellen von Sandinseln durchragt wird. Auf der größten (von 3 Seiten durch vertorfte Niederungen flankierten) Talsandinsel kam es zur Gründung und Anlage der Stadt Neubrandenburg.

Mit z. T. steilen Hängen gehen die Täler in die Hochflächen über, wo bis zu 50 m höher die Hinterlassenschaften des Gletschereises die Oberfläche bilden. Aufgrund der Eisrandnähe sind zum Teil sehr große Schuttmengen vom Gletschereis zusammengeschoben worden, so dass die Landschaft ein unruhiges Relief hat. Dies wurde verstärkt durch die Entstehung kleiner und größerer Seitentäler zur Tollense (z. B. Malliner Wasser, Lindebach).

Die Gesamtmächtigkeit der pleistozänen (eiszeitlichen) Ablagerungen im Stadtgebiet ist sehr unterschiedlich (bis zu 185 m). Das gehäufte Vorkommen grober Sande und Kiese hat günstige Voraussetzungen sowohl für die Wasser- als auch die Kiessand- und Sandgewinnung entstehen lassen. Die im Stadtgebiet abgebauten und erkundeten Bodenschätze (Kiese, Kiessande, Sande) sind pleistozänen Ursprungs oder vom Gletscher hierher umgelagert worden. Früher wurden insbesondere im westlichen Teil der Tollenseniederung auch nacheiszeitliche Bildungen (Torfe) abgebaut, wovon noch viele ehemalige, heute wassergefüllte Torfstiche im unmittelbaren Bereich der Tollense künden.

Ein besonderer Rohstoff ist das in ca. 1.300 m Tiefe vorkommende ca. 58 – 60 °C heiße Thermalwasser, welches heute schon über eine geothermische Heizzentrale zur Warmwasserversorgung eines Stadtgebietes genutzt wird; auch ist eine potentielle balneologische Eignung für bestimmte Zwecke gegeben.

Das gesamte Territorium der Stadt Neubrandenburg ist Bestandteil des 4.480 km² großen „Geopark Mecklenburgische Eiszeitlandschaft“. Hauptbestandteil sind „Spuren der Eiszeit“ (Geschiebegärten im Landschaftsgarten Brodaer Teiche und am Kiestagebau Hinterste Mühle) und das wissenschaftlich bedeutsame eemwarmzeitliche Torfvorkommen im Kiestagebau Hinterste Mühle.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

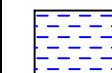


NEUBRANDENBURG

5. Änderung

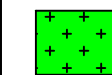
Legende

Holozän



Torf, Moorerde

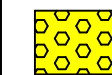
Holozän bis Spätglazial



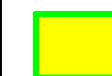
Abschlammungen

Pleistozän

(Weichsel- bis Saalekaltzeit)



Talsand



Oberer Sand
W2-Nachschüttbildung



Geschiebemergel
Weichsel=W2



Unterer Sand
(der ehemals darüber gelegene
Geschiebemergel wurde abgetr.)



Geschiebemergel
Saale=W2



Quarzsand-Scholle
Miozän

Stand Planinhalt: November 2003

; Yc`c [jgW Y`J Yf\ } `fb]ggY

Beiplan Nr. 5

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

Bergbau (Abbau von Bodenschätzen im Stadtgebiet)

Der früher im Stadtgebiet betriebene Abbau von Torf und Ton wurde vor vielen Jahren eingestellt. Von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung ist der Abbau von Kies, Kiessand und Sand, welcher eine lange Tradition in Neubrandenburg hat. Mit der Ausweitung des Abbaus in den bestehenden Gruben und dem Neuaufschluss weiterer Felder in den letzten Jahren kam es aber zunehmend zu Interessenüberschneidungen mit stadtplanerischen und umweltrelevanten Belangen, besonders im Osten, Südosten und Süden des Stadtgebietes.

Entsprechend den Festlegungen des Einigungsvertrages wurden die meisten Bergbauschutzgebiete in Bergwerksfeldern überführt. Da dies im Stadtgebiet nicht flächengleich erfolgte, kam es z. T. zu beträchtlichen Abweichungen, was wiederum zu einigen Entwicklungshemmnissen führte.

Die Bedeutung des Bergbaus im Stadtgebiet wird deutlich anhand der Flächenbilanz (Stand Dezember 2002). Die 7 Bergeigentumsfelder (Fritscheshof - Ost, - Nordost, - Nord-Restfeld, Hinterste Mühle, Spargelberg, Steepenweg und anteilig Küssow – West) nehmen eine Fläche von rund 321 ha ein; dies sind 3,8 % des Stadtterritoriums. Von den 7 Bergeigentumsfeldern befinden sich 6 im Osten und Südosten sowie eins im Süden der Stadt. Hauptsächlich wegen ihrer Größe, territorialen Einordnung, der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohn- und Gewerbegebieten sowie den von den Unternehmen vorgesehenen Betriebsregimen kommt es zunehmend zu Problemen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vom zuständigen Bergamt Stralsund wurden darüber hinaus als Bewilligungsfelder bestätigt: Spargelberg Nord, Hinterste Mühle Ost und Steepenweg Ost mit zusammen 18,28 ha = rund 0,2 % des Stadtterritoriums. Als Sonderfall ist das bestätigte Bewilligungsfeld Erdwärme Neubrandenburg zu betrachten (81,1 % dieser bestätigten Bewilligungsfeldfläche gehören zum Stadtgebiet, der Rest zur Nachbargemeinde Wulkenzin; der Stadtanteil des bestätigten Bewilligungsfeldes beträgt 19,7 % der städtischen Gesamtfläche, siehe auch Beiplan Nr. 6). Hier besteht nur ein Bauverbot für ortsfeste Anlagen im 55-m-Radius zu den vorhandenen geothermischen Bohrsonden.

Nach § 107 des Bundesberggesetzes sind alle Bergwerksfelder und bestätigten Bewilligungsfelder Baubeschränkungsgebiete, d. h. Bepflanzungen sind nur nach Vorliegen einvernehmlicher schriftlicher Stellungnahmen der Flächeneigentümer, der Bergwerksfeld- bzw. Bewilligungsfeldeigner und des Bergamtes möglich.

Im Einklang mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm werden grundsätzlich keine weiteren Neuaufschlüsse über die bestätigten Bergwerksfelder und Bewilligungsfelder hinaus vorgenommen, da sie einen erheblichen und zumeist irreversiblen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen und die Freiflächenreserven im Stadtgebiet begrenzt sind.

Die Entlassung des Bergwerksfeldes Fritscheshof – Nordost aus der Bergaufsicht ist mittelfristig entsprechend dem zwischen Stadt und Bergwerksfeldeigner abgeschlossenen Vertrag vorzunehmen. Für stadtplanerisch bedeutsame und abbautechnologisch nicht notwendige Teilflächen der Bergwerksfelder Spargelberg, Hinterste Mühle und Steepenweg (Grundlage: bestehende gültige Rahmenbetriebspläne) sind im Ergebnis der zurzeit laufenden Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Eigner der Bergwerksrechte Verträge abzuschließen, die die Modalitäten der Entlassung dieser Teilflächen aus der Bergaufsicht verbindlich regeln.

Die Stadtverwaltung ist um einen tragfähigen Interessenausgleich mit den Bergwerksfeldeignern, Grundstücksbesitzern und dem zuständigen Bergamt Stralsund bemüht. Dabei sind Kompromisse zwischen dem optimalen Lagerstättenabbau, behutsamen Landschaftseingriff und ausreichender Abwägung städtischer Belange zu finden und durchzusetzen.

Folgende Bergwerks- und Bewilligungsfelder sind im Stadtgebiet vorhanden:

- Sandtagebau Neubrandenburg – Steepenweg
Fläche: 20,5364 ha (BWF-Nr. 407/90/65)
- Kiessandtagebau Neubrandenburg – Hinterste Mühle
Fläche: 100,7014 ha (BWF-Nr. 294/90/52,72)
- Kiessandtagebau Neubrandenburg – Spargelberg/Fritscheshof
Fläche: 28,1948 ha (BWF-Nr. 295/90/69)
- Bergwerkseigentum "Neubrandenburg Fritscheshof – Ost -Tagebau"
Fläche: 130,6000 ha
- Bergwerkseigentum "Neubrandenburg Fritscheshof – Nordost"
Fläche: 8,0200 ha
- Bergwerkseigentum "Neubrandenburg Fritscheshof – Nord-Restfeld"
Fläche: 2,3700 ha
- Bergwerkseigentum "Küssow West" (Kiese und Kiessande)
Fläche: 37,7327 ha (BWF-Nr. 293/90/62)
- bestätigtes Bewilligungsfeld "Spargelberg Nord"
Fläche: 1,31 ha (Bergbauberechtigung Nr. II-B-f-051/94-2445)
- bestätigtes Bewilligungsfeld "Hinterste Mühle Ost"
Fläche: 5,68 ha (Bergbauberechtigung Nr. II-B-f-040/94-2445)
- bestätigtes Bewilligungsfeld "Steeppenweg Ost"
Fläche: 11,29 ha (Bergbauberechtigung Nr. II-B-f-041/94-2445)

Nach § 5 (3) Nr. 2 BauGB erfolgt im Flächennutzungsplan eine Kennzeichnung der Bergwerksfelder und Bewilligungsfelder (nur Aussengrenzen) als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind".

Die nach § 5 (2) Nr. 8 BauGB erfolgte Darstellung von "Flächen für Abgrabungen" mit den Zusatzbezeichnungen S (für Sand), KS (für Kiessand) und QS (für Quarzsand) ist den jeweiligen Rahmenbetriebsplänen entnommen. Sie orientiert sich an der als mittelfristig vorgesehenen Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes.

2.4.6 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Stadtgebiet von Neubrandenburg sind gegenwärtig etwa 400 archäologische Fundplätze (geschützte Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. vom 6. Januar 1998) vorhanden.

Eine entsprechende kartographische Darstellung liegt im Fachbereich Stadtentwicklung/Abt. Stadtgestaltung bei der unteren Denkmalschutzbehörde vor.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

5. Änderung

Legende



bestätigtes Bergwerksfeld



bestätigtes Bewilligungsfeld

QS

Quarzsand

KS

Kiessand

S

Sand

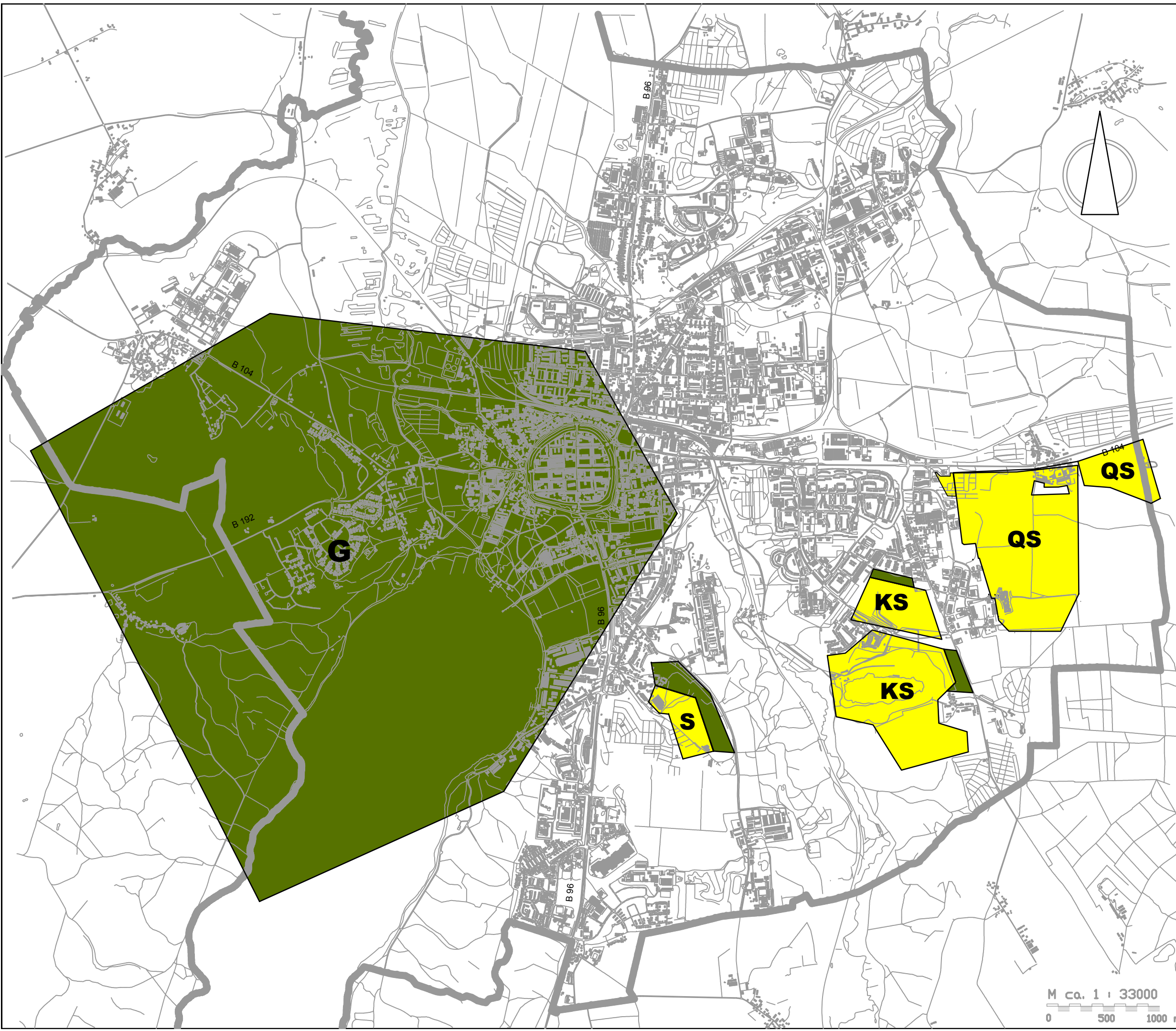
G

Geothermie

Stand Planinhalt: November 2003

**Bergbau
Beiplan Nr. 6**

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000
0 500 1000 m

Eine Besiedlung des Stadtterritoriums ist etwa seit dem jüngeren Mesolithikum (mittlere Steinzeit) ab ca. 7.000 Jahre vor unserer Zeitrechnung nachweisbar. Zu etwa gleichen Anteilen stammen die Fundplätze aus Neolithikum, Bronzezeit, Germanenzeit, slawischer Zeit, frühdeutscher Zeit (Mittelalter) und früher Neuzeit.

Von besonderer überregionaler Bedeutung sind Bodendenkmale, die den Übergang von der slawischen zur deutschen Zeit dokumentieren (12. – 13. Jahrhundert), wie z. B. die Inselsiedlung im Tollensesee und das Kloster Broda.

Wichtige Bodendenkmale sind:

- Klosterberg Broda mit umliegenden Flurstücken,
- Ravensburg im Burgholz (slawischer Burgwall),
- Landwehr südlich Neubrandenburg,
- slawische Inselsiedlungen in der Lieps und am Südende des Tollensesees (Hanfwerder, Kietzwerder, Binsenwerder, Fischerinsel, Landbrücke Nonnenhof),
- Mörderberg bei Weitin (Turmhügel),
- Altstadt,
- partielle Ortswüstung Küssow
- vor- und frühgeschichtlicher Siedlungskomplex Steepenwiese.

Entsprechend § 1 (3) Landesdenkmalschutzgesetz ist die "Sicherung der Bodendenkmale bei der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung und der Aufstellung von Flurbereinigungsplänen zu gewährleisten." Alle Maßnahmen, Bauvorhaben und Eingriffe, die archäologische Denkmale oder ihre Umgebung beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde (vgl. § 7 Abs 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern).

Bodendenkmale unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Wertigkeit in solche, wo das öffentliche Interesse am Erhalt der Denkmale überwiegt und somit eine Überbauung und Nutzungsänderung und die damit verbundene Beseitigung der Denkmale ausgeschlossen wird und solche, die unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften (Bergung, Dokumentation etc.) überbaut werden dürfen.

Der Flächennutzungsplan nimmt diesbezüglich keine Differenzierung vor, dies bleibt der verbindlichen Bauleitplanung und nachgeordneten Fachplanungen vorbehalten.

Baudenkmale

Im Stadtgebiet Neubrandenburgs sind gegenwärtig 332 Baudenkmale (i. S. d. § 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V) vorhanden. Außerdem ist die Ausweisung von 7 Denkmalsbereichen (i. S. d. § 5 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes M-V) beabsichtigt. Die Denkmalliste einschließlich kartographischer Darstellungen liegt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Stadtverwaltung Neubrandenburg vor.

Im Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000) erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Darstellung der flächenmäßig bedeutenden sowie ausgewählter einzelner Boden- bzw. Baudenkmäler als nachrichtliche Übernahme entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB.

3. NUTZUNGSKONZEPTE

3.1 Wohnen/Wohnbauflächen

3.1.1 Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, für alle Schichten der Bevölkerung im Rahmen der Daseinsvorsorge ausreichend Flächen zur Abdeckung eines zukünftigen Wohnungsbedarfs zur Verfügung zu stellen. Diese Einschätzung hängt aber in hohem Maße von konjunkturellen Wirtschaftsentwicklungen und damit dem finanziellen Ausstattungsgrad der Bevölkerung ab. Die Frage, wie viel Wohnung sich jeder leisten kann und will, ist auch eine sehr persönliche Entscheidung. Die Wohnungsnachfrage ist außerdem extrem stark abhängig von staatlicher Wohnungsbaupolitik und fiskalen Rahmenbedingungen. Dies zeigen z. B. der drastische Rückgang des Neubaus von Wohnungen in Mehrgeschossern nach Wegfall der abschreibungsorientierten Förderungen 1998 sowie die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimbauflächen aufgrund bisher attraktiverer Förderung im Vergleich zum Bestandserwerb.

Haushalte (Struktur/Entwicklung)

Statistisch ist die Zahl der privaten Haushalte in Neubrandenburg nicht nachgewiesen. Aufgrund der Anzahl der Wohnungen (38.030) und der Einwohner (69.338) der Stadt per 31. Dezember 2002 wird angenommen, dass gegenwärtig in Neubrandenburg durchschnittlich ca. 1,8 Personen einen Haushalt bilden. Unter Berücksichtigung eines geschätzten Leerstandes von ca. 2.700 WE im Stadtgebiet liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei knapp 2 Personen. Im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern (2,1) und Deutschland (2,2) ist damit eine Angleichung seit 1995 (2,4) zu beobachten.

Wohnungsbestand

Die Stadt Neubrandenburg hatte am 31. Dezember 2002 einen Wohnungsbestand von 38.030 Wohnungen. Damit standen je 1.000 Einwohner 548 Wohnungen zur Verfügung (alte Bundesländer: 470 Wohnungen pro 1.000 Einwohner). Zwischen 1990 und 2002 sind ca. 5.800 Wohnungen neu errichtet worden. Mit der Erschließung 11 neuer Wohnungsbaustandorte entstanden allein ab 1993 ca. 4.700 Wohnungen - jeweils fast zu gleichen Teilen im Geschosswohnungsbau (2.255 WE) und im Einfamilien-/Doppel-/Reihenhausbau (2.420 WE). Die Fertigstellungsraten im letzteren Segment schwankten dabei zwischen 150 - 500 WE jährlich, wobei seit dem Höchststand von 1998 ein stetiges Absinken bis auf 199 Eigenheime im Jahr 2002 zu verzeichnen ist. Die ständige Ausweitung des Baulandangebotes führte nicht zu der erhofften Senkung der Bodenpreise (Bodenpreisindex auf der Basis von 1995 = 100, lag 1993 - 2001 zwischen 97 und 102). Andererseits ist jedoch seit 1996 aufgrund des verbesserten Wohnungsangebotes ein stetiger Rückgang der Fortzugszahlen ins Umland zu verzeichnen (vgl. auch Kap. 2.4.1 Bevölkerung).

Aus den vorliegenden Daten ist es nicht möglich, eine gesamtstädtische Wohnungsgrößenstruktur nach m² Wohnfläche aufzubauen. Statistisch nachweisbar ist aber die Tatsache, dass es in Neubrandenburg einen hohen Anteil von Wohnungen < 60 m² gibt.

Die Wohnfläche pro Einwohner entwickelte sich in Neubrandenburg wie folgt:

1971	16 m ²	im Vergleich (2001):	
1981	19 m ²	Alte Bundesländer	40,5 m ²
1990	22 m ²	Deutschland	40 m ²
1995	24 m ²		
1996	28 m ²	Neue Bundesländer	37 m ²
1999	30 m ²	Meckl.-Vorpommern	34 m ²
2001	31 m ²		
2002	31 m ²		

Das Baualter der Wohnungen belegt den überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohnungen, die erst ab den 70er Jahren entstanden.

	Neubrandenburg (2002)	alte Bundesländer (1995)
bis 1918	3,4 %	18,3 %
1919 - 1945	4,6 %	12,3 %
1946 - 1970	21,7 %	38,8 %
nach 1970	70,3 %	30,6 %

Aufgrund der gut erhaltenen Kernsubstanz ist der erforderliche Ersatzneubau deshalb mittelfristig als relativ gering (im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten) einzuschätzen.

Der private Wohnungsbestand machte per 31. Dezember 2002 nur ca. 32 % des Gesamtbestandes aus (alte Bundesländer ca. 80 %), dagegen betrug der Anteil

der Genossenschaftswohnungen	rd. 25 %,
der Wohnungen der Wohnungsgesellschaft	rd. 40 %,
der Wohnungen des Bundesvermögensamtes und sonstiger Eigentümer	rd. 3 %

Die Wohneigentumsquote (selbstgenutztes Wohneigentum) lag nur bei knapp 13 % (im Vgl. Alte Bundesländer 42%, Mecklenburg-Vorpommern 32 %).

In Neubrandenburg befindet sich ca. 75 % des Gesamtwohnungsbestandes in Geschossbauten (≥ 3 Geschosse). Der Anteil der derzeit (und künftig) besonders von Leerstand betroffenen Wohnungen in Plattenbauten beträgt rund 64 % (Leerstandsquote 2002: ca. 7,1 %).

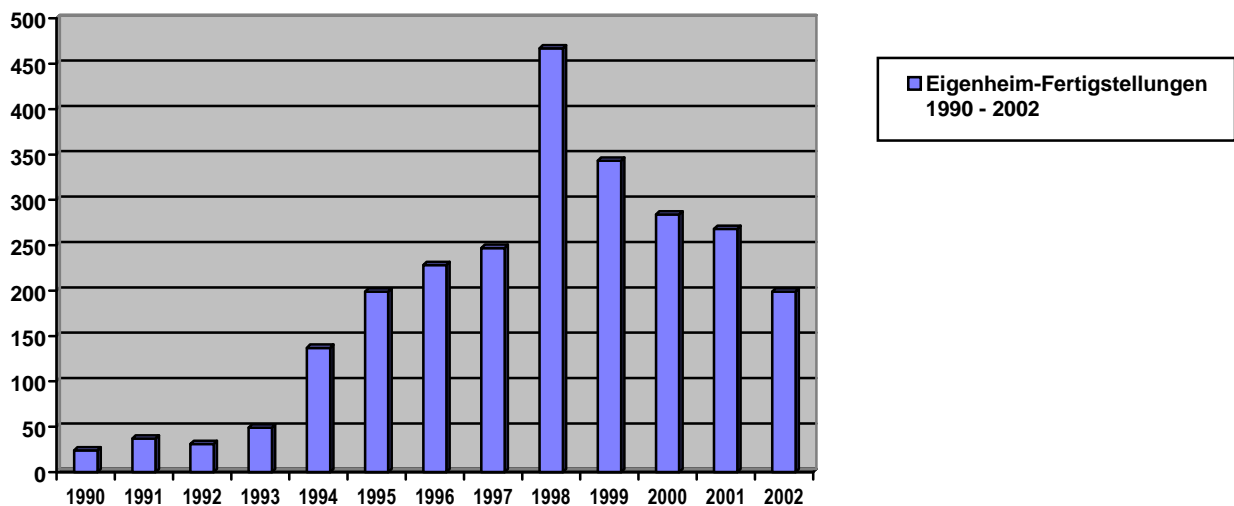
3.1.2 Entwicklungstendenzen

Entscheidende Auswirkungen auf den Wohnbedarf bis 2010 in der Stadt Neubrandenburg haben :

- die negative Einwohnerentwicklung (hier vor allem das Wanderungsverhalten),
- die Verschiebung des Wunsches nach Familie auf einen späteren Zeitpunkt (tendenzielle Verschiebung der Geburtenhäufigkeit in Richtung 30. Lebensjahr und später),
- die bis 2010 weiterhin unterdurchschnittliche Entwicklung der Geburtenrate im gesamtdeutschen Vergleich,
- die Erhöhung des Anteils von Singlehaushalten aller Altersgruppen,
- das Heranwachsen geburtenstarker Jahrgänge in ein Alter, in dem die erste Haushaltsgründung erfolgt,
- die zukünftige Erhöhung des Anteils der Bevölkerung im Rentenalter und anhaltende Zuzüge dieser Altersgruppe,

- der finanzielle Ausstattungsgrad der Bevölkerung (unterdurchschnittliche Entwicklung der Kaufkraft),
- der bisher geringe Anteil an privatem Wohneigentum,
- der Druck auf die großen Wohnungsunternehmen, aufgrund steigender Wohnansprüche der Mieter Teile ihres Bestandes zu modernisieren und die im Gegensatz dazu geringer werdenden Investitionskapazitäten,
- mittelfristig staatlicherseits bessere fiskalische Bedingungen für den Eigenheimbau (Förderung, steuerliche Vergünstigungen) gegenüber dem Bestandserwerb und die zunächst langsamen Auswirkungen einer geänderten Förderpolitik (Absenkung der Eigenheimförderung),
- der zu hohe Anteil von Wohnungen in Geschossbauten,
- die zurzeit noch unterdurchschnittliche Wohnfläche (in m²) pro Einwohner in Geschosswohnungsbauten (Mehrfamilienhäusern),
- der steigende Wohnungsleerstand in den Plattenbauten und die sich daraus ergebenden Erfordernisse des Stadtumbaus.

Zusammenfassend lässt die absehbare Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße einen zusätzlichen Wohnungsbedarf erwarten, der sich in einem weiter langsam steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf äußern wird. Aus o. g. Tendenzen resultierend, ergibt sich einerseits eine erhöhte Nachfrage nach mehr Fläche pro Wohnung im Mietwohnungsbestand und andererseits eine hohe Nachfrage nach Möglichkeiten, privates Wohneigentum in verschiedenen Wohnformen zu schaffen. **Die für den Flächennutzungsplan relevante Nachfrage äußert sich in einem anhaltend hohen Wohnbauflächenkonsum für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.** Nach steigenden Fertigstellungsraten von 1990 - 98 ist tendenziell mit einem leichten Rückgang bzw. einer Stagnation im Eigenheimbau (ca. 200 WE jährlich) in den kommenden Jahren zu rechnen (vgl. auch ISEK 2002).



Dem gegenüber steht ein zu erwartendes erhebliches Überangebot von Wohnungen im Bestand der Mehrfamilienhäuser. Gelingt eine Umstrukturierung dieses unwirtschaftlichen und qualitativ überholten Wohnungsbestandes entsprechend heutigen Ansprüchen im Rahmen des Stadtumbaus nicht, zieht auch weiterhin **jede neu errichtete Wohnung in etwa eine leerstehende Wohnung im Bestand** nach sich.

3.1.3 Annahmen zum Flächenbedarf

Prognosen zur Quantifizierung des künftig mittelfristig zu erwartenden Wohnungs -und Wohnbaulandbedarfes sind von der schwer einzuschätzenden zukünftigen Haushalts- und Einkommensentwicklung geprägt.

Zur Ermittlung des im Flächennutzungsplan auszuweisenden zusätzlichen Wohnbaulandes wird auf die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept erfolgte Ermittlung der Wohnungsnachfrage bis 2010 verwiesen, die hier auszugsweise wiedergegeben wird. Ausgangsbasis ist dabei eine Einwohnerzielgröße von 66.000 EW (2010).

Eine erste Variante umfasst die Ermittlung der Wohnungsnachfrage über **die bestehende und künftig zu erwartende Haushaltsgröße**. Sinkende Heiratsquoten, höhere Scheidungsraten, eine längere Lebenserwartung bei Frauen und die frühere Lösung vom elterlichen Haushalt sind u. a. Ursachen für eine zunehmende Singularisierung in der Bevölkerung. Dies hat zur Folge, dass der Haushaltskoeffizient immer weiter absinkt (in Neubrandenburg von 2,4 im Jahre 1995 auf 2,0 im Jahr 2002). Prognostiziert wird eine Fortsetzung dieses Trends und ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Neubrandenburg auf 1,8 Personen (bis 2010). Ausgehend von ca. 69.300 Einwohnern, und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,0 Personen ergibt sich **per 31. Dezember 2002 ein Wohnungsbedarf von ca. 34.600 Wohnungen**. Im Jahr 2010 wären bei einer prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen und 66.000 Einwohnern **etwa 36.600 Wohnungen** notwendig. Daraus wird ersichtlich, dass bereits heute bei einem WE-Bestand von 38.000 und zukünftig (trotz weiter sinkender Haushaltsgröße) eine **quantitative Überversorgung** an Wohnraum vorliegt.

Eine zweite Variante der Bedarfsermittlung über die momentane und künftig zu erwartende Wohnfläche je Einwohner (Annahme: Angleichung an das Niveau der alten Bundesländer) ergibt nur geringfügig höhere Bedarfszahlen (36.800 WE).

Entscheidender als diese quantitative Betrachtungsweise ist jedoch die **Einschätzung der tatsächlichen Nachfragesituation**. Trotz quantitativer Überversorgung mit Wohnraum wird weiterhin **Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten** bestehen, deren Realisierung in der Stadt oder im Umland gesucht wird. In Neubrandenburg betrifft dies insbesondere die Nachfrage nach qualitätsvollen, gut ausgestatteten Wohnungen in Einzelhäusern und auch vermehrt nach alten- und behindertengerechten Wohnungen.

Der Umfang der Möglichkeiten zur Befriedigung dieser Bedarfe trägt zur Erhöhung oder Verminderung von Abwanderungen bei. Er wird aufgrund des überaus hohen Anteils der Wohnungen in Plattenbauten im Bestand nur als äußerst begrenzt eingeschätzt. Zum **Abbau wohnungsbedingter Abwanderungsursachen** wird deshalb trotz zurückgehender Bevölkerung lt. Bedarfsermittlung der Abt. Städtebau- und Wohnungsbauförderung von einem jährlichen Neubaubedarf von ca. 200 - 250 Wohnungen im Segment der bevorzugten Wohnformen (davon ca. 200 Eigenheime) ausgegangen.

Entsprechend gegenwärtiger Nachfragetendenzen wären demnach **ab 2003** Flächen für mindestens **1.600 WE im Segment Eigenheim bis 2010** abzudecken. Die sofort verfügbaren Baulandreserven in vorhandenen und bereits erschlossenen Wohngebieten betragen per 31. Dezember 2002 ca. 455 WE in Eigenheimen und 294 WE im Geschosswohnungsbau. Der verbleibende Restbedarf von 1.145 WE im Segment Eigenheim wird sich tendenziell in einem Nachfrageschlüssel von 70 % Einzelhäusern, 20 % Doppelhäusern und 10 % Reihenhäusern äußern.

Zur Umsetzung dieses Bedarfes wird überschlägig eine Inanspruchnahme von ca. 59 ha notwendigem Wohnbauland ermittelt, bei Annahme von Grundstücksgrößen zwischen 250 - 600 m² (brutto). Er kann nach Auswertung bereits rechtskräftiger und im Entwurf vorliegender Bebauungspläne in weiteren Bauabschnitten mit insgesamt 816 WE zumindest bis 2008 gut abgedeckt werden. Dafür stehen Flächen in Broda, Weitin, Küssow und Carlshöhe sowie Steep (als größter neuer Wohnbaufläche mit ca. 32 ha) zur Verfügung.

Allen Szenarien liegt die Annahme zugrunde, dass - ausgehend vom hohen Anteil an Wohnungen in Geschossbauten - die Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen und nach kleinen Wohnungen gut abgesichert werden kann.

Unter der planerischen Zielstellung "Innen- vor Außenentwicklung" und "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" ist die Flächengröße von zusätzlichen 59 ha als obere Grenze anzusehen und durch integrierte kleinere Standortausweisung nach Möglichkeit zu reduzieren.

3.1.4 Leitsätze

- Im Flächennutzungsplan soll Wohnbauland für die Versorgung von 66.000 Einwohnern ausgewiesen werden.
- In den vorhandenen stark verdichteten Wohngebieten, die vorwiegend aus Geschossbauten bestehen, ist einer sozialen Entmischung entgegenzusteuern. Dabei sind Maßnahmen zur baulichen Weiterentwicklung entsprechend dem Stadtumbaukonzept (ISEK) gezielt und sozial verträglich einzusetzen.
- Die Entwicklung der gesamtstädtischen Wohnstruktur ist so zu gestalten, dass dem Suburbanisierungsprozess zunehmend entgegengewirkt werden kann. Die spezifischen regionalplanerischen Steuerungselemente und Vorgaben sind auf städtischer Ebene zu qualifizieren.
- Wohnbaupotenziale im Innenbereich sind entsprechend der im Baugesetzbuch gesetzten Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie aus Gründen der Aufrechterhaltung bzw. besseren Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen verstärkt zu erschließen.
- Neue Wohnbauflächen im Außenbereich sind in genügend großen Funktionseinheiten auszuweisen. Auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist zu achten.
- Für neue Wohnbauflächen ist auf eine geeignete Wohnformmischung und die planerische Absicherung differenzierter Grundstücksgrößen zu achten.
- Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist der Flächenbedarf der sozialen Infrastruktur im notwendigen Umfang zu sichern. Die Ausweisung eines angemessenen Anteils öffentlichen Grüns ist zu berücksichtigen.

Anzustreben ist die Festschreibung der Nutzung von regenerativen und alternativen Technologien, z. B. zur Materialverwendung, Wärmegewinnung und Elektroenergieversorgung.

3.1.5 Planung

Neben der Hauptnutzung "Wohnen" dienen die *Wohnbauflächen (W)* der Unterbringung der erforderlichen, nicht gesondert dargestellten öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen. Ausnahmsweise sind nichtstörende Gewerbebetriebe, Einrichtungen der Verwaltung, Beherbergungsbetriebe usw. möglich. Im Flächennutzungsplan werden nur Wohnbauflächen (W) dargestellt. Eine weitere Untergliederung der Baugebiete (Allgemeine, Reine und Besondere Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete) erfolgt erst in der nächsten Planungsebene, der Bebauungsplanung.

Insbesondere in lärmbelasteten Bereichen an Verkehrsstrassen und in eingemeindeten Ortslagen gibt es Wohnungsbestand, der bereits mit gewerblicher Nutzung gemischt ist oder dessen Mischung aus planerischer Sicht wünschenswert ist. Diese Gebiete sind im Flächennutzungsplan als *gemischte Bauflächen (M)* charakterisiert. Es sind drei verschiedene Typen zu unterscheiden:

- gemischte Bauflächen mit Kerngebietscharakter und hoher Nutzungsintensität; eine Durchmischung mit Wohnungen ist anzustreben, um Monostrukturen zu vermeiden,
- gemischte Bauflächen mit klassischer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, z. B. in den eingemeindeten Ortslagen oder in Innenstadtrandlagen; Nutzungsmischung ist weiter zu sichern,
- gemischte Bauflächen an Verkehrsstrassen; Durchmischung ist zu sichern bzw. gewerbliche Umnutzungen sind anzustreben.

Eine differenzierte Darstellung der entsprechenden Baugebiete (Dorf-, Misch-, Kerngebiete) erfolgt im Flächennutzungsplan nicht, sondern ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Ausgehend vom Flächenbedarf und den Entwicklungstendenzen in Neubrandenburg gilt es, einerseits den Bestand an Wohnbauflächen zu sichern und zu entwickeln, andererseits aber auch Umnutzungsgebiete zu diskutieren bzw. Flächenneuausweisungen vorzunehmen.

Entwicklung des Bestandes und Innenpotenziale

In der Stadt Neubrandenburg befinden sich derzeit rund 75 % aller Wohnungen in Wohngebieten mit überwiegender Block- und Plattenbebauung (4-6 geschossig) und Hochhäusern.

Dazu gehören vor allem folgende Wohnbauflächen (gerundete Angaben; voraussichtlicher Wohnungsbestand 2010 bei Umsetzung des ISEK):

Wohngebiet	Fläche	Wohnungsbestand 2002	Wohnungsbestand Prognose ISEK 2010
Datzeberg	44 ha	3.500 WE	2.200 WE
Reitbahnviertel	32 ha	3.000 WE	2.700 WE
Oststadt	101 ha	8.500 WE	7.600 WE
Katharinenviertel	39 ha	800 WE	800 WE
Südstadt	73 ha	4.500 WE	4.400 WE
Lindenberg Alt	33 ha	1.000 WE	1.000 WE
Am Oberbach	18 ha	800 WE	800 WE
Monckeshof	16 ha	600 WE	600 WE

Diese Gebiete stellen somit ein enormes Potential zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum dar, auch wenn mittel- bis langfristig mit einer deutlichen Reduzierung ihres Wohnungsbestandes zu rechnen ist. Bezogen auf alle im ISEK ausgewiesenen Maßnahmeräume und damit verbundenen

Standortangaben wird eine Reduktion von ca. 3.600 WE bis 2010 und ca. weiteren 3.700 WE bis 2020 für notwendig erachtet.

Alle baulichen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Maßnahmen sind mittels der baulichen Weiterentwicklung des Bestandes auf die Anpassung an den tatsächlich eintretenden Wohnungsbedarf auszurichten. Städtebauliche Missstände und bauliche Mängel sind durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit einer Aufwertung des Wohnumfeldes, schrittweise zu beheben. Abhängig von der zukünftigen Entwicklung der Leerstandsquoten werden dabei Abriss und geschossweiser Umbau von Wohnblöcken und Hochhäusern zur Verbesserung der städtebaulichen und sozialen Situation in diesen Gebieten beitragen. Freiwerdende Flächen bzw. eventuell vorhandene Baulücken sind vorrangig zur Absicherung von wohnzugehörigen Funktionen und zum Neubau nachgefragter Wohnformen zu sichern. Gleichzeitig können sie im Sinne von Nutzungsmischung ebenso wie nicht mehr benötigter Wohnraum als Potential zur Ansiedlung nichtstörender Gewerbes aufgefasst werden. Mit den dazu im ISEK und den dazugehörigen Stadtteilkonzepten aufgezeigten Maßnahmen des Stadtumbaus soll auch der zunehmenden sozialen Entmischung in diesen Gebieten begegnet werden.

Neben den genannten, überwiegend durch Plattenbebauung geprägten Gebieten gilt die Prämisse der vorrangigen **Bestandsentwicklung** auch für die folgenden, durch einen höheren Anteil älterer Bausubstanz gekennzeichneten Wohngebiete.

In ihnen sowie in den zur Stadt gehörenden Ortslagen und in den Einfamilienhausgebieten der 30er Jahre bzw. der 70er/80er Jahre können durch Abrundungen, verträgliche Nachverdichtung (Lückenbebauung, Bauen in der zweiten Reihe, Komplettierung von Blockrändern) und Dachausbauten weitere Wohnungspotenziale auch für überdurchschnittliche Ansprüche städtischen Wohnens erschlossen werden. Eine Potenzialermittlung hinsichtlich mittel- bis langfristig erschließbarer Flächen- und Gebäuderessourcen ergab eine Größenordnung von ca. 1.000 vorrangig im Innenbereich errichtbaren Wohnungen, die als Teil einer zu optimierenden Stadtstruktur aufzufassen sind. Dabei sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die konkreten, den örtlichen Verhältnissen angepassten Bedingungen der Verdichtung herauszuarbeiten. Detailliertere Hinweise auf diese Potenziale enthält u. a. das Kommunale Wohnkonzept 1996 und 1999. Die tatsächliche Inanspruchnahme dieser Potenziale ist zeitlich unbestimmt und vor dem Hintergrund steigender Leerstandsquoten immer weniger wahrscheinlich. Zwischen 1993 und 2002 entstanden ca. 1.030 Wohnungen verschiedener Bauformen und somit gut 1/5 des gesamten Wohnungsneubaus auf solch integrierten Innenstandorten.

Die *Innenstadt* stellt auf einer Fläche von ca. 40 ha innerhalb der Stadtmauer den historischen Stadtkern und gleichzeitig ein besonderes Wohngebiet dar. Die Bebauung aus den 50er/60er Jahren folgt dem historischen Straßenraster in Blockstruktur. Der hohe Anteil an Wohnnutzung ist trotz der angestrebten Funktionsmischung Wohnen/Kultur/Einzelhandel/Dienstleistung/Gewerbe durch eine geeignete Zonierung zu erhalten. Dazu ist für die Innenstadt ein Rahmenplan erarbeitet worden und ein Satzungsbeschluss über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gefasst worden. Der städtebauliche Rahmenplan gibt den Rahmen und die Ziele der Innenstadtentwicklung vor, ist sowohl Grundlage für Einzelentscheidungen als auch für die Aufstellung von gemeindlichen Satzungen im Innenstadtbereich. Er ist laufend den aktuellen Entwicklungserfordernissen anzupassen. In diesem Sinne erfolgt mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung von ca. 2,7 ha Wohnbaufläche im Bereich Turmstraße in Gemischte Baufläche.

Das *Jahnviertel* und das *Gartenstraßenviertel* als Baugebiete, die im ausgehenden 19. Jahrhundert und in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entstanden sind, beinhalten neben dem vorwiegenden Wohnen kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen. Als innenstadtnahe Gebiete waren sie seit 1990 einem hohen Umnutzungsdruck (Wohnen in dienstleistendes Gewerbe)

ausgesetzt, der etwa ab 1996 spürbar nachgelassen hat. In Übereinstimmung mit der rechtskräftigen Erhaltungssatzung und dem entstandenen Nutzungsmix sind vorhandene Baulücken für attraktive innenstadtnahe Wohn- und Geschäftshäuser nutzbar. Kleinere Abrundungs- und Nachverdichtungspotentiale für Wohnbebauung ergeben sich außerdem z. B. in westlicher Randlage des Jahnviertels (Bereich Brinkstraße ca. 1 ha, Hinter der Grünen Straße ca. 1,4 ha).

Die *Ihlenfelder Vorstadt* ist ein sowohl wohnform- als auch nutzungsdurchmischtes Baugebiet, das Ende der 70er Jahre bereits durch Plattenbauten nachverdichtet wurde. In Teilbereichen mit vermehrter gewerblicher Nutzung ist die Wohnnutzung zu erhalten. Die Gebiete mit guten Wohnbedingungen (30er-Jahre-Siedlung) sind vor weiterer unzuträglicher Verdichtung und vor Durchmischung mit störenden Nutzungen zu schützen. Das ISEK schlägt in diesem Sinne bereits mittelfristig den Abriss von Nachverdichtungen in Plattenbauweise in einer Größenordnung von ca. 280 WE vor. Im Gegenzug würde sich ein Neubaupotenzial von ca. 100 WE vorrangig in Form von Eigenheimen ergeben. Teilbereiche des Gebietes grenzen an stark befahrene Verkehrsstrassen bzw. an gewerbliche Bauflächen und sollten somit stärker in gemischte Nutzungsformen übergehen können. Dazu sind verbindliche Planungsaussagen erforderlich. Die zur sinnvollen Ergänzung des Bestandes und Abrundung des Gesamtgebietes erschließbaren Potenziale im Norden (Wolgaster Straße) und Süden (Johannesstraße) rechtfertigen weitere Untersuchungen hinsichtlich Wohn- und gemischter Nutzungen (siehe *Umnutzungsflächen*).

Das *Vogelviertel* (ca. 55 ha) mit seiner Mischung aus Reihenhäusern der 30er und 50er Jahre sowie in Plattenbauweise errichteten Wohnungen der 60er und 70er Jahre ist fast vollständig von der Wohnfunktion dominiert. Das städtebauliche Erscheinungsbild besonders der in Form der offenen Siedlungsbauweise vorhandenen Strukturen ist weitgehend zu erhalten, gleiches trifft auf die Nutzungsmischung an der Grenze zu stark frequentierten Verkehrsachsen am Süd- und Ostrand des Gebietes (Bahngelände, Demminer Straße/B 96) zu. Auch für dieses Gebiet enthält das ISEK Vorschläge zum Rückbau/Abriss aus heutiger Sicht unzuträglicher Nachverdichtungen (ca. 280 WE) und zur gebietsverträglichen Ergänzung mit ca. 100 WE in kleinteiligeren Strukturen.

Das *Brauereiviertel* (Einfamilienhausgebiet, Ende der 30er Jahre, ca. 22 ha) und die *Kiesseesiedlung* (Reihenhausgebiet, Ende 70er/80er Jahre, ca. 19 ha) sind als Wohnbauflächen zu erhalten, Verdichtungsmöglichkeiten (Aufsattelung, Bauen in zweiter Reihe) planerisch zu prüfen und gegebenenfalls verbindlich festzusetzen. Zudem ist durch eine Flächensicherung das Ergänzen eventuell erforderlicher Gemeinbedarfseinrichtungen zu ermöglichen. Einer monofunktionalen Strukturierung ist durch eine geeignete Baugebietsausweisung entgegenzuwirken.

Das Gebiet *Badeweg/Windbergsweg* in unmittelbarer Innenstadtrandlage, begrenzt durch eine Bundesstraße und durch hochwertige städtische Grünflächen, soll auf einer Gesamtfläche von ca. 5 ha unter Beachtung der benachbarten Villenbebauung als gemischte Baufläche in Nutzungsmischung von Wohn- und Geschäftshäusern entwickelt werden. Dazu liegen bereits Planentwürfe vor (Mischnutzung Windbergsweg, Pflegeheim Badeweg) bzw. sind genehmigt und bereits teilweise verwirklicht (Wohnbebauung am Badeweg).

Ortslagen

Für die Ortslagen *Fritscheshof*, *Carlshöhe*, *Küssow*, *Tannenkrug*, *Weitin* und *Broda* gilt es, unter starker Beachtung der vorhandenen spezifischen Charakteristika der Gebiete die Entwicklungspotenziale zu sichern und nach dem Grundsatz der angestrebten Funktionsmischung planerisch auszu-schöpfen.

Dabei kann durch **Lückenbebauung**, **Bebauung ungenutzter Grundstücke** und **Bebauung von Abrundungsflächen** ein Potential von ca. 33 ha Bauland aktiviert werden. Die Wohnformen sind dem jeweiligen Ortsbild anzupassen. Für die Entwicklungskonzepte der einzelnen Ortsteile sind abgeleitet von der Darstellung der Nutzungsarten im Flächennutzungsplan folgende planerische Schwerpunkte zu setzen:

Für *Fritscheshof - Dorf* können entsprechend der bereits verbindlichen Planung in der Ortslage wei-tere Wohnbauflächen im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung erschlossen werden. Am nördli-chen und östlichen Ortsrand bestehen teilweise untergenutzte Garagenkomplexe bzw. aufgegebenen, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Sie stellen mittel- bis langfristig Umnutzungspoten-ziale für Wohnnutzungen in einer Größe von ca. 6,8 ha für etwa 120 WE in Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern dar. Aus der inzwischen geänderten Bedarfssituation im Wohnungsbau und beson-ders mit Rücksicht auf das angrenzende Gewerbegebiet ergibt sich dementsprechend Änderungs- und weiterführender Planungsbedarf für die Bebauungspläne Nr. 38, Nr. 18 und Nr. 13. Im Flächen-nutzungsplan soll die Darstellung einer gemischten Baufläche am östlichen Ortsrand möglichen Konflikten aus der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe vorbeugen.

Östlich des Ihlenpool und unmittelbar südwestlich an Fritscheshof angrenzend ist seit 1992 auf ca. 6 ha die Reihenhaussiedlung „*Spargelberg*“ mit 121 WE entstanden. Sie stellt die Verbindung zwischen dem großen Wohngebiet Oststadt und der Ortslage Fritscheshof dar, ist städtebaulich inte-griert und durch die in der Oststadt komplett vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sehr gut versorgt.

Als langfristige Option ist die Abrundung der Ortslage *Carlshöhe* - im Süden unter Inanspruchnah-me derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen und Garagen, im Norden unter Einbeziehung beste-hender Kleingartennutzungen zu prüfen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum mittel- bis langfristig an die Ortslage heranrückenden Bergbau (Kiessandgewinnung) wird die Entwicklung gemischter Bauflächen (gleichrangige Ansiedlung gewerblicher und Wohnnutzungen, keine Ent-wicklung als reiner Wohnstandort) vorgeschlagen. Auf insgesamt 3,5 ha wären ca. 50 WE in Eigen-heimen unterzubringen. Das südlich an diese Abrundungsflächen anschließende und bis zu den Kleingartenanlagen reichende Areal „Lindenhofer Straße“ bietet auf etwa 9,5 ha Platz für weitere 180 WE (vgl. Abschnitt Flächen im Außenbereich) und ist bereits teilweise erschlossen.

Für *Küssow* wird im Norden die Abrundung der Ortslage mit Wohnbauflächen (ca. 4,5 ha), für den Südteil die Weiterentwicklung bereits bestehender Nutzungsstrukturen im Sinne einer Mischung von Wohnen (ca. 6,0 ha) und Gewerbe priorisiert. Die entsprechenden Bebauungspläne Nr. 61 und 62 sind inzwischen rechtskräftig. Danach wären auf den erwähnten ca. 10,5 ha etwa 150 WE in Form von Eigenheimen möglich, von denen bisher bereits ca. 20 WE realisiert wurden.

Im Bereich *Tannenkrug* ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 96 ebenfalls die Weiterent-wicklung von Bauflächen im Sinne bestehender kleinteiliger gemischter Strukturen als Planungser-fordernis umzusetzen. Bestehende kleinere Flächenpotenziale sind in dieser Hinsicht ausgewogen für Wohn- und Gewerbenutzungen zu erschließen, bis auf ca. 0,5 ha inzwischen jedoch ausge-schöpft.

Die Ortslage *Broda* ist teilweise durch dörfliche Strukturen und Ansatzpunkte für eine touristische Entwicklung gekennzeichnet. Diese sind zu bewahren und unter Einbeziehung von Umnutzungs- und Abrundungspotenzialen (Baracken-/Garagenkomplex StAUN, Stadtkoppel) im Sinne einer Mischung von touristischen, nicht störenden gewerblichen und Wohnfunktionen zu entwickeln. Für den ca. 6,5 ha großen Teilbereich "*Stadtkoppel*" liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor (ca. 80 WE), die ersten 13 Eigenheime sind bereits fertiggestellt.

Der Ortsteil *Weitin* ist ausgehend von seiner dörflich geprägten Struktur im Sinne eines Kleinsiedlungsgebietes zu entwickeln. Vorhandene Flächenpotenziale (von ca. 5,5 ha für 50 WE) sind vorrangig für die Festigung bzw. Wiederherstellung historisch gewachsener Strukturen zu erschließen, wozu bereits verbindliche Planungen vorliegen. Die Bebauungspläne Nr. 63 "*Weitin - Zum Dorfteich*" und Nr. 64 "*Weitin - Zum Kirchhof*" sind rechtsgültig.

Umnutzungsflächen

Im Stadtgebiet gibt es in hervorragender bis guter stadtstruktureller Lage Flächen, die aufgrund ihres derzeitigen Zustandes bzw. inadäquater Nutzung einer dringenden städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Städtebauliche Integrationsmöglichkeiten (Lage, Infrastrukturanbindung) lassen im Sinne des Ressourcenschutzes und unter dem Blickwinkel einer sinkenden Infrastrukturauslastung in den Bestandsgebieten vor allem folgende Gebiete für eine zukünftige Wohnnutzung prädestiniert erscheinen:

Östlich der B 96 an der südlichen Stadteinfahrt befand sich auf ca. 52 ha eine aufgelassene, ehemals industriell betriebene Gewächshausanlage. Nach Abriss der dazugehörigen Bauwerke steht die Umnutzung von ca. 21 ha zu Wohnbau- und gemischten Bauflächen kurz vor dem Abschluss. Zwischen 1996 und 2002 wurden dort "*An der Landwehr*" ca. 430 Wohnungen realisiert, davon etwa ¼ im Geschosswohnungsbau. Derzeit bestehen noch Reserven für ca. 40 WE (davon ca. 20 Geschosswohnungen).

Nördlich der Datze und des Reitbahnsees und westlich der B 96 existieren auf ca. 10 ha u. a. ein untergenutzter Garagenkomplex in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Teilfläche des Brauereiviertels, nach Westen an die freie Landschaft angrenzend sowie diverse Gewerbebrachen und Ödlandflächen. Aufgrund der hervorragenden Lagegunst und zur Ergänzung der durch die Bundesstraße isolierten Bebauung an der Brauereistraße werden diese Flächen als Wohnbauland mit einem Potential von ca. 50 WE ausgewiesen. Als Einzel- oder Doppelhausgebiet "*Gerstenstraße*" kann sich hier langfristig qualitätsvolles Wohnen entwickeln. Dazu ist die verbindliche Planung zu qualifizieren, die mit dem Aufstellungsbeschluss und der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 65 „*Gerstenstraße*“ eingeleitet wurde. Ein möglicher Baubeginn ist zeitlich vor allem von der Beseitigung bzw. einer Anpassung der Planung an Restriktionen wie wechselnder Baugrund (vor allem Torf) und zum Teil notwendige Aufschüttungen, Abstandsflächen zu über- und unterirdischen Leitungen und Beräumungen des Gebietes (Garagenabriss) abhängig. Das ursprünglich ermittelte Wohnungsbaupotential (120 WE) musste aufgrund dieser Restriktionen und inzwischen vorliegender Baugrund- und Regenwasserentsorgungsgutachten deutlich reduziert werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Gerstenstraße - nördlich und südlich des Baumwallsweges und ebenfalls an die freie Landschaft der Tollenseniederung angrenzend - werden bisher untergenutzte oder brachgefallene Gewerbeflächen (ca. 3 ha) als Wohnbauland ausgewiesen. Innerhalb des verbindlichen Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „*Eschengrund/Gartenbau*“ ist eine Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit benachbarten Gewerbebetrieben (v. a. aus

immissionsschutzrechtlicher Sicht) geprüft worden. Diese soll auf der Grundlage vorliegender Gutachten planerisch durch zwingende Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Der Flächennutzungsplan trägt dem durch eine entsprechende Darstellung Rechnung (Lärmschutzsignatur am südlichen und östlichen Rand der Wohnbaufläche). Insgesamt ist der Bau von ca. 45 WE in Einzel-/Doppel- und Reihenhäusern möglich.

Das Gebiet "*Wolgaster Straße*", zwischen Ihlenfelder und Demminer Straße und südlich der Datze gelegen, als ehemalige Gemengelage mit untergeordneter Wohnfunktion auf ca. 17 ha stellt sich heute als größtenteils beräumte Fläche dar. Vorliegende städtebauliche Gutachten schlagen eine Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Kultur vor, die der Aufwertung des Standortes dient und seine vorhandenen Potenziale aufgreift und weiterentwickelt. In Abhängigkeit von der gesamtgebietlichen Entwicklung wäre langfristig die Schaffung von ca. 200 WE möglich. Dazu sind etappenweise verbindliche Planungen erforderlich, die derzeit bereits im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umgesetzt werden (1. BA mit 12 Gartenhofhäusern 2001 abgeschlossen, Baubeginn 2. BA mit ca. 70 WE III. Quartal 2002).

Die bisher in der Ortslage *Fünfeichen* durch die Bundeswehr genutzten Flächen (Technikpark, Schulungsgelände) werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand etwa ab 2005/2010 nicht mehr für die jetzigen Nutzungsformen benötigt. Als potenzielle Konversionsflächen mit einer Größe von ca. 20 ha bieten sie aus planerischer Sicht langfristig Möglichkeiten einer geordneten Weiterentwicklung des Ortsteiles. Aufgrund übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen wird die Fläche im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Sondergebiet "Bund" dargestellt. Im Beiplan Nr. 7 erfolgt eine Kennzeichnung als langfristiges Umnutzungspotential.

Erweiterungsflächen der 90er Jahre (verbleibende Reserven)

Neue Wohnbaulandflächen sind unter der Maßgabe der gleichmäßigen Verteilung von Arbeitsstätten und Einwohnern im Stadtgebiet zwischen 1993 und 1999 vor allem im südlichen und westlichen Stadtbereich entwickelt worden.

Im Westen der Stadt wurden von 1993 bis 2002 in den vier Baugebieten *Broda - Seestraße*, *Brodaer Höhe*, *Am Brodaer Holz* und *Broda - Weitiner Straße* auf insgesamt 91 ha bisher 1.378 Wohnungen errichtet. Auf den grundlegenden Wandel der Nachfragesituation in der 2. Hälfte der 90er Jahre wurde inzwischen mit teilweiser Änderung von Bebauungsplänen reagiert. Demnach können in diesen Baugebieten ab 2003 bis 2010 noch ca. 220 WE in Eigenheimen entstehen. Die Inanspruchnahme des Baurechts für weitere 170 WE in Geschossbauweise ist derzeit zeitlich unbestimmt.

Südlich der Ortslage Weitin und südwestlich der B 104 ist seit 1997 das ca. 24 ha große Wohngebiet *Malerviertel* (ehem. *Schlehenhecke*) im Entstehen begriffen. Auch hier wurde die verbindliche Bauleitplanung inzwischen der geänderten Nachfragesituation angepasst, so dass zu den bis 2002 bereits errichteten 265 Wohnungen ab 2003 bis 2010 noch ca. 40 weitere Eigenheime entstehen können.

Auf ca. 45 ha wurde im Süden von Neubrandenburg zwischen Nemerower Holz und B 96 eine Baufläche "*Lindenberg Süd*" mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten beplant, erschlossen und bereits bis auf wenige Restflächen belegt. Hier entstanden auf ca. 30 ha Wohnbauland 1.009 Wohnungen in Mischung verschiedener Wohnformen und in Nachbarschaft mit gewerblich genutzten bzw. Büroflächen.

Resultierend aus dem weiter anhaltenden hohen Bedarf an Standorten für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet wurde ab 1999 südlich der Landwehr und östlich der Ortslage Tannenkrug eine ca. 13 ha große, vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 67 für die Wohnsiedlung „*Am Waldrand*“ ist mit dem Neubau von 168 Eigenheimen bereits fast vollständig umgesetzt (ursprünglich geplant waren ca. 150 WE).

Flächen im Außenbereich

Ausgehend von der Flächenbedarfsermittlung und den dort getroffenen Annahmen zum anhaltenden Eigenheimbedarf werden unterstützend zur Sicherung einer tragfähigen Einwohnerzahl für das Oberzentrum Neubrandenburg die Wohnbauflächen „*Carlshöhe - Lindenhofer Straße*“ und „*Steep*“ ausgewiesen. Die etappenweise Inanspruchnahme ist abhängig vom tatsächlich eintretenden Bedarf.

Das Gebiet „*Steep*“ umfasst ca. 32 ha Wohnbauland für etwa 470 Eigenheime. Es soll die im Süden der Stadt vorhandene gemischte Nutzungsstruktur (Wohnen, Arbeiten, Versorgung) abrunden und den bisher isolierten Ortsteil Fünfeichen in die Stadtstruktur integrieren. Dabei ist im Vergleich zu früheren Rahmenplanungen und zum 1. Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (aus dem Jahr 2000) die ursprüngliche Brutto-Baufläche unter Rücksichtnahme auf großflächig vorhandene Bodendenkmale und naturschutzfachliche Belange bereits um ca. 15,4 ha reduziert worden. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ermöglicht zudem die Inanspruchnahme des Gebietes in Form von sechs auch unabhängig voneinander entwickelbaren Bauabschnitten.

Das Gebiet „*Lindenhofer Straße*“, direkt südlich an die Ortslage Carlshöhe angrenzend, umfasst ca. 9,5 ha bisher landwirtschaftlich genutzte bzw. aufgelassene (Ödland-)Flächen. Angepasst an die örtlichen Geländeformen können hier ca. 180 WE, vorrangig in Eigenheimen entstehen. Das neue Wohngebiet soll die bisher nicht befriedigte Eigenheimnachfrage im Osten der Stadt abdecken und gleichzeitig zu einer Stabilisierung der in der Oststadt vorhandenen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen beitragen. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 76 ist inzwischen rechtskräftig. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in Übereinstimmung damit ca. 6,5 ha Gemischte Baufläche und ca. 3,5 ha Grünfläche in Wohnbaufläche gewandelt.

Zusammenfassung Wohnungsbaupotentiale bis 2010

Insgesamt kann dem theoretisch ermittelten Flächenbedarf von 59 ha bzw. der Nachfrageabschätzung von 1.600 Eigenheimen unter Berücksichtigung der Vorplanungen für die bis 2010 realisierbaren Standorte Steep, Lindenhofer Straße sowie den Reserven in Broda, Weitin und Küssow realistischere Weise nur eine Zahl von ca. 1.271 Eigenheimen gegenüber gestellt werden. Davon sind 455 sofort und weitere 816 in etwa bis 2008 errichtbar.

Die zum geschätzten Neubaubedarf bis 2010 noch fehlenden ca. 330 WE sind nach Möglichkeit auf den im ISEK aufgezeigten Standorten in den Bestandsgebieten zu realisieren. Eine weitere Möglichkeit bietet sich in der zügigen Planung und Erschließung der ebenfalls bereits beschriebenen Innenpotentiale Eschengrund/Gartenbau, Gerstenstraße, Brinkstraße, Fritscheshof-Ortslage und Carlshöhe-Ortslage.

Alternativ wäre die Ausweisung einer neuen extensiven Wohnbaulandfläche (z. B. Weitin - Hollerbusch, Brodaer Feld, Fünfeichener Weg) möglich, über deren Notwendigkeit nach Wohnungsmarktbeobachtung jedoch erst in einer späteren Änderung des Flächennutzungsplanes zu entscheiden ist.

Übersicht Wohnbaulandreserven (Eigenheime) bis 2010, Stand 31.12.2002

	Wohn- bzw. Gemischte Baufläche lt. FNP 2. Änderung	potentielle Wohnungsanzahl
WE-Bestand (Gesamtstadt)		38.030 WE
geschätzter Wohnbaulandbedarf 2003 bis 2010 (nur Eigenheime)*		1.600 WE
Wohnbaulandreserven bis 2010 (geschätzt realisierbar)		1.271 WE
davon sofort verfügbar (erschlossen)		455 WE
etwa bis 2008 verfügbar		816 WE
Differenz (Fehlbedarf 2008-2010)		-329 WE
Flächenpotenziale integrierte Standorte (Zielstellung 2008-2010 verfügbar)**		485 WE
Vogelviertel (ISEK)		100 WE
Ihlenfelder Vorstadt (ISEK)		100 WE
Gerstenstraße	10 ha	50 WE
Brinkstraße	1 ha	20 WE
Fritscheshof-Ortslage und Garagen	7 ha	120 WE
Carlshöhe-Ortslage	4 ha	50 WE
Am Behördenzentrum	6 ha	45 WE
Flächenpotenziale nach 2010***	20 ha	350 WE
Fünfeichen (SO Bund) - langfristig	(erst nach erneuter FNP-Änd.) 20 ha	350 WE

* Annahme: in etwa stagnierende Fertigstellungsrate von ca. 200 Eigenheimen/Jahr

** Umsetzung derzeit nicht sicher prognostizierbar, da mit verschiedensten Restriktionen behaftet

*** Hinweis: Mit der 5. Änderung des FNP ist das langfristige Umnutzungspotenzial in Weitin/ehem. Bundeswehrfläche entfallen (jetzt gewerbliche Umnutzung).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN





NEUBRANDENBURG

5. Änderung

Legende

Bestandsgebiete

-  Wohnbauflächen
-  gemischte Bauflächen
(Mischung von Wohn- und
Gewerbe- bzw. Dienstleis-
tungsfunktionen)

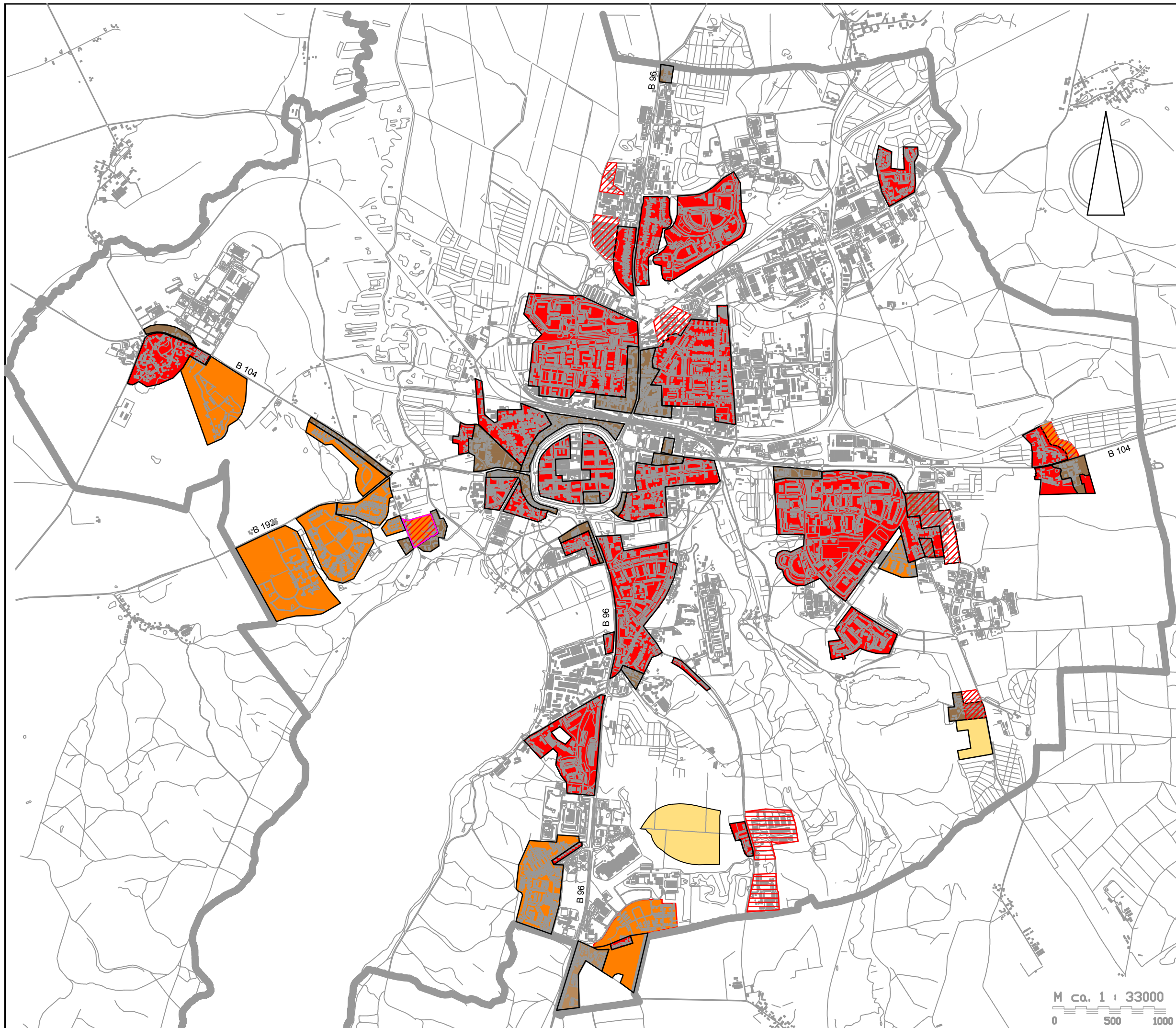
Entwicklungsgebiete (in Planung, Erschließung bzw. Belegung befindliche Wohnbau- und gemischte Bauflächen)

-  Erweiterungsflächen
(nach 1990)
-  Maßnahmeräume
(Bestandsverdichtung,
Abrundungs- und Um-
nutzungsflächen)
-  Wohnbauflächen im
Außenbereich
(ab 2003 in Belegung)
-  langfristige Umnutzungs-
potentiale

Stand Planinhalt: April 2010

Wohnen Beiplan Nr. 7

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

3.2 Arbeit und Wirtschaft (Gewerbe, Büro/Dienstleistungen, Einzelhandel)

3.2.1 Ausgangslage und Entwicklungstendenzen

Da wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Wirtschaft wie allgemeine Konjunkturlage, Entwicklung des Umsatzes der Betriebe, zur Verfügung stehendes Kapital für Investitionen etc. nicht für den Geltungszeitraum eines Flächennutzungsplanes prognostizierbar sind, erfolgt die überschlagsmäßige Ermittlung des Flächenbedarfs für gewerbliche Nutzungen im wesentlichen auf der Basis folgender Faktoren:

- voraussichtliche Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Pendlerentwicklung und daraus resultierend als Zielgröße die für eine Vollbeschäftigung notwendige Anzahl der Arbeitsplätze,
- voraussichtliche Entwicklung der Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur und daraus resultierend der Flächenbedarf nach Baugebietsflächen und speziellen Standort- und Lageanforderungen.

Bei einer dem städtischen Entwicklungsziel entsprechenden Größe der Einwohnerzahl von ungefähr 66.000 (siehe Abschnitt 2.4.1) und einer angenommenen Erwerbstätigenquote von 50 % würde die städtische Erwerbsbevölkerung ca. 33.000 Personen umfassen. Unter Hinzunahme des geschätzten mittleren Pendlersaldos von 11.500 Personen ergäbe sich für das Oberzentrum Neubrandenburg die Aufgabe, die Voraussetzungen für die Bereitstellung von ca. 44.500 Arbeitsplätzen zu schaffen (vgl. Abschnitt 2.4.2).

Bei der Branchenentwicklung ist seit 1990 ein klarer Trend zur Tertiärisierung der Wirtschaft zu verzeichnen. Das heißt, dass im Gegensatz zum produzierenden Gewerbe aufgrund der oberzentralen Funktion Neubrandenburgs vor allem Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert bzw. neu geschaffen werden konnten (vgl. auch Abschnitt 2.4.2). Dabei zeichnet sich ab, dass der relative Anteil des Dienstleistungssektors von 80% an der Gesamtbeschäftigtenzahl mittelfristig in etwa erhalten bleiben wird, die absolute Anzahl der Dienstleistungsarbeitsplätze jedoch aufgrund der geschilderten Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur rückläufig ist.

Bezüglich der Unternehmensgrößen ist davon auszugehen, dass wie in den 90er Jahren Klein- und Mittelbetriebe am stabilsten auf sich ändernde Marktbedingungen reagieren. Sie bieten deshalb die größten Potenziale für Erweiterungen der Beschäftigtenstruktur und -zahl. Demgegenüber ist bei den Großbetrieben ein massiver Arbeitsplatzabbau trendbestimmend.

Im produzierenden Gewerbe waren davon besonders die Branchen Bau und Energie betroffen, während sich die Bereiche Lebensmittelherstellung und Maschinenbau stabilisierten und durchaus Wachstumchancen verzeichnen (zu Detailaussagen vgl. Gewerbeansiedlungs- und Gewerbemarketingkonzept für den produzierenden Bereich ..., Dez. 1999 und ISEK 2002).

Schwerpunkte der zukünftigen Akquisition für das verarbeitende Gewerbe und damit der **Profilierung Neubrandenburgs als Industriestandort** müssen deshalb in der Ansiedlung von Betrieben traditioneller Branchen wie der Baustoffproduktion (Verarbeitung der lokalen, mineralischen Rohstoffe; Belieferung des regionalen Marktes, perspektivisch des Berliner und Hamburger Raumes sowie weiterer Wirtschaftszentren in den alten Bundesländern), der Lebensmittelverarbeitenden Industrie (Veredlung der regionalen, landwirtschaftlichen Produkte) und des Maschinenbaus, der Fahrzeugzulieferindustrie und des Nahrungsgütermaschinenbaus (Führungsvorteile) liegen.

Als fördernd erweist sich dabei ein in der Stadt vorhandenes, in diesen Branchen ausgebildetes, umfangreiches Arbeitskräftepotential mit günstiger Altersstruktur.

Gleichzeitig und in Verbindung mit o. g. Branchen muß eine Orientierung auf strukturbildende, forschungs- und innovationsorientierte Betriebe der Umwelttechnologie, der Lebensmitteltechnologie, der Automatisierungstechnik, der Informations- und Kommunikationstechnologie sowie im Bereich regenerative Energien (Geothermie, Windkraft) erfolgen, da diese sowohl die Ausnutzung einer Reihe von Synergieeffekten als auch des in Form des Technologie-, Innovations- und Gründerzentrums bzw. der Fachhochschule bestehenden wissenschaftlich-technischen Potentials gewährleisten.

Eine künftig stärkere Beachtung der Entwicklung „weicher“ Standortfaktoren (Kultur-, Bildungs-, Erholungsangebote, Umweltqualität) kann und muß die Nutzung o. g. Potenziale unterstützen.

Bedingt durch weltweite allgemeine Trends als auch speziell durch die Funktion der Stadt als Oberzentrum werden **die öffentlichen und privaten Dienstleistungen** sowie der Handel **auf Dauer** den **Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung** (bes. bezüglich der Beschäftigtenanzahl) bilden. Dies belegen sowohl gegenwärtige Entwicklungen als auch Trendschätzungen.

Hinsichtlich des Beschäftigungseffekts, den dabei der Einzelhandel erbringen kann, ist zukünftig vor allem der Schwerpunkt in der Ansiedlung arbeitsplatzintensiven Fachhandels in der Innenstadt zu setzen.

Der Tourismus muß aufgrund einer erst langfristig erreichbaren Zahl der Beschäftigten von ca. 1.500 innerhalb des Dienstleistungssektors als lediglich ergänzender Wirtschaftszweig angesehen werden, er kann und muß jedoch als Image- und Werbeträger in Zukunft das Ansiedlungsinteresse anderer Branchen positiv beeinflussen.

3.2.2 Annahmen zum Flächenbedarf

Flächenbedarf - Gewerbe

Für die Ermittlung des theoretisch notwendigen gewerblichen Flächenbedarfs können folgende Varianten in Ansatz gebracht werden:

arbeitsmarktorientierter Ansatz

Für die angestrebte Vollbeschäftigung von 44.500 Menschen soll innerhalb einer gesunden Wirtschaftsstruktur nach dem PROGNOSE-Gutachten von 1992 möglichst eine Arbeitsplatzverteilung von 70% im Dienstleistungssektor und 30% im produzierenden Bereich angestrebt werden. Bei einer Zielgröße von ca. 25.800 auf Gewerbeflächen bereitzustellenden Arbeitsplätzen (13.350 AP im produktiven Bereich = 30 % aller Beschäftigten + 12.460 AP = einem Anteil von 40 % der im tertiären Sektor Beschäftigten) und einer mittleren Flächenkennziffer von 0,0225 ha/AP ergäbe sich ein theoretischer Bedarf von ca. **581 ha** gewerblichen Bauflächen (Flächenbedarfsermittlung nach GRUBER). Dieser Bedarf läge bereits deutlich unter den derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen rund **628 ha**.

Unsicherheiten in bezug auf einen direkten Zusammenhang zwischen Arbeitsmarktdefizit und erforderlichen Flächen für die Neuansiedlung sowie die nur sehr grob mögliche Arbeitsmarktprognose auf Gemeindeebene (Entwicklung des Pendlersaldos, Neuansiedlungen), lassen einen zweiten möglichen Ansatz der Bedarfsermittlung erfolgreicher erscheinen:

unternehmensbezogener Ansatz

Dieser Ansatz knüpft an die Entstehungsursachen des Flächenbedarfs - Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung - an und geht von aktuellen statt prognostizierten Zahlen aus. Unter der Berücksichtigung allgemein zurückgehender Zahlen im produktiven Bereich bedeutet die Verwendung der

Ist-Zahlen für die gewerbliche Flächennutzung eine relativ großzügige Annahme für zukünftige Flächenausweisungen.

Die Modellrechnung (nach GRUBER) zur Ermittlung des *jährlichen* Gewerbeflächenbedarfs ergibt überschlägig für Neubrandenburg folgende Werte:

Gewerbeflächenbedarf =	gewerbeflächenbeanspruchende	
	Personen	28.600
	(Beschäftigte 2001	21.100)
	(Arbeitslose 2001	7.500)
x	Neuansiedlungsquote	0,0015
	+ Verlagerungsquote	0,0070
	+ Erweiterungsquote	<u>0,0000</u>
		0,0085
x	im Planungszeitraum (1 Jahr)	
x	Flächenkennziffer	225 m ² /Besch. =0,0225 ha/Besch.
		<hr/>
	5,5 ha ---->	für 10 Jahre: 55 ha für 15 Jahre: 82 ha

Definition der Berechnungsgrößen nach GRUBER:

Als gewerbeflächenbeanspruchende Personen gelten die Beschäftigten im produzierenden Bereich, zuzüglich 40 % der Beschäftigten im tertiären Sektor, zuzüglich der Zahl der Arbeitslosen. Als Ansatz für Neuansiedlungs- und Verlagerungsquote gelten Durchschnittswerte von Betrieben im Altbundesgebiet. Für den Erweiterungsbedarf gilt die Annahme, daß er aufgrund des enormen Freiflächenpotentials in der Regel auf eigenem Betriebsgelände abgesichert werden kann.

Bei einem so ermittelten durchschnittlichen **jährlichen Gewerbeflächenbedarf** von **ca. 5,5 ha** ergibt sich für den Planungszeitraum ein theoretischer Bedarf von ca. 55 (10 Jahre) bis 82 (15 Jahre) ha.

Der ermittelte theoretische Wert der jährlichen Gewerbeflächeninanspruchnahme liegt nach Erhebungen des Amtes für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung unter den **praktischen Erfahrungswerten** für Neubrandenburg (zwischen 1990 und 2001 **ca. 6,7 ha/Jahr**).

Entscheidender als diese rechnerischen Bedarfsermittlungen und Erfahrungswerte **sind jedoch die Verfügbarkeit und die marktgerechte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen**. Aufgrund schwer prognostizierbarer Branchenentwicklungen und daraus folgenden Ansiedlungswünschen muß die Stadt im Sinne einer **Bodenvorratspolitik** in der Lage sein, sowohl Grundstücke **unterschiedlicher Flächengrößen als auch möglicher -nutzungen** (MI, GEe, GE, GI) anzubieten.

Flächenbilanz - Gewerbe

Im folgenden wird der theoretisch ermittelte Bedarf mit der gegenwärtigen Nutzung gewerblicher Flächen ins Verhältnis gesetzt. Die Stadt verfügt derzeit (Stand April 2010) über ca. 628 ha planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen (d. h. GE/GI-Flächen in Bebauungsplänen, die in Aufstellung, im Entwurf bzw. genehmigt vorliegen sowie Flächen im Innenbereich) in der nachfolgend aufgeführten Struktur.

Gewerbeflächenbilanz der Stadt Neubrandenburg (Stand: April 2010)
 - Quelle: eigene Ermittlungen lt. Ausweisung „G“ im Flächennutzungsplan -

a) Bestandsgebiete (in ha, ohne Ver- und Entsorgungsflächen und Sonderbauflächen)

Altbestand mit Alterschließung:

1	Industriegebiet Ihlenfelder/Sponholzer/ Warliner Straße	197,6
2	Johannesstraße	13,9
3	Südstadt - außer Neumab	17,9
4	Speicherstraße, Feldstraße	12,9
5	Lindenberg/Behördenzentrum	9,2
6	Bethanienberg - Landesbauamt	6,0
7	Sonstige (Broda/BAUREP, Greifstr./BAUREGIE u. ehem. Bahnpostamt)	6,0
	Σ	263,5

Nach 1990 neu bzw. teilweise neu erschlossene Altbestandsgebiete:

8	Woldegker Straße (Barackendreieck/BAZ/Kruseschofer Str.)	39,0
9	Am Stargarder Bruch	18,6
10	An der Landwehr	25,0
11	Eschengrund-Gerstenstr., -Gartenbau, -Trockener Weg, - Chausseehaus	35,1
12	Weitin - Neubrapharm	47,4
13	Sonstige davon u.a. Fritscheshof/EWS (6,5), Weitin/südlich der B 104 (5,7), Weitiner Höhe/Konversion ehem. Kaserne (6,3)	21,7
	Σ	186,8

Nach 1990 erschlossene extensive gewerbliche Bauflächen:

14	Eschengrund Max Bahr, BP-Tankstelle, McDonalds	3,1
15	Bethanienberg-Süd (incl. ehem. Hauptzollamt)	7,3
16	Datzeberg Nordost	6,5
17	Datzeberg Nord	41,9
18	Fritscheshof Südost	39,9
19	Fritscheshof Ost	9,6
20	Lindenberg Süd	15,2
21	Weitin - Gleisbogen	12,7
22	Sonstige	1,3
	Σ	137,5

Zwischensumme a) Bestandsgebiete:	587,8
--	--------------

Folgende, bisher noch bzw. ehemals gewerblich genutzte Flächen sind im Flächennutzungsplan teilweise bereits anderen Nutzungskategorien zugeordnet und demzufolge nicht mehr in der obigen Bilanzierung der Bestandsgebiete enthalten (s. a. Ausführungen unter 3.2.4 Planung - Gewerbe, Umnutzungsflächen):

<i>Am Stargarder Bruch/ehem. RWN (Uferstreifen - Grün und Südteil - M)</i>	<i>16,8 ha</i>
<i>An der Landwehr (Wohnpark und MI-Flächen)</i>	<i>25,0 ha</i>
<i>Wolgaster Straße (Wohnbauflächen im Ostteil)</i>	<i>10,0 ha</i>
<i>Johannesstraße (nördliche Teilflächen - M)</i>	<i>3,5 ha</i>
<i>Behördenzentrum (nordwestliche Teilfläche – W)</i>	<i>2,7 ha</i>
<i>Summe:</i>	<i>58,0 ha</i>

b) Untersuchungsgebiete (langfristig vorzuhaltende Reserveflächen)

1	Weitin Stadtblick	33,1
2	Nettelkuhl/Am Eschenhof	6,9
Zwischensumme b) Untersuchungsgebiete:		40,0

c) Gewerbeflächenpotential Gesamtstadt (ha Bruttoflächen): (627,8=) **ca. 628 ha**

Auf einen Stadtbewohner entfallen damit derzeit ca. 97 m² Gewerbefläche (Stand: April 2010), perspektivisch wären es bei einer Annahme von 66.000 Einwohnern ca. 95 m². Vergleichbare Städte im Altbundesgebiet wiesen dagegen Anfang der 90er Jahre im Schnitt einen Gewerbeflächenbestand von 76 m²/EW auf, so daß **quantitativ eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen gesichert** ist.

Flächenpotenziale im Altbestand

Wichtiger in Hinsicht einer Einschätzung verfügbarer Flächenpotenziale ist für die Stadt der ausgesprochen hohe Anteil an **Industriebrachen bzw. ungenutzten Gewerbeflächen** in den Altbestandsgebieten. Er macht mit rund **141 ha** derzeit fast ¼ der für GE/GI-Nutzungen ausgewiesenen Flächen aus. Um das **derzeit aktuell verfügbare erschlossene und stadteneigene Gewerbeflächenpotential von nur ca. 26 ha** (Stand: 31.12.1999) nicht mittelfristig aufzubauchen, muß es gelingen, vorwiegend un- und untergenutzte Flächen zu reaktivieren - umgerechnet auf die durchschnittlich zu erwartende jährliche Inanspruchnahme gewerblicher Flächen (5,5 bis 6,7 ha) stellen sie ein theoretisches „Zeitpotential“ von 21-26 Jahren dar.

Ungenutzte bzw. untergenutzte Gewerbeflächen in Altbestandsgebieten

(Stand: Oktober 2002, Erhebung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung und des Stadtplanungsamtes)

	Gewerbegebiet	Größe – brutto* (ha)	untergenutzt (ha)	ungenutzt (ha)	genutzt (ha)
1	Eschengrund	18,0	-	6,3	11,7
2	Baumwallsweg/Gerstenstraße	22,6	-	2,0	20,6
3	Demminer/Wolgaster Straße	10,7	-	7,3	3,4
4	Monckeshof/ehem. Nordbräu	40,3	-	21,4	18,9
5	Monckeshof/ehem. Reifenwerk	22,6	-	4,4	18,2
6	Ihlenfelder Straße Nord	36,0	2,4	8,3	25,3
7	Ihlenfelder Straße Süd	42,8	1,4	19,9	21,5
8	Warliner/Sponholzer Straße	75,4	7,7	26,8	40,9
9	Johannesstraße	7,3	0,4	2,7	4,2
10	An der Hochstraße/Barackendreieck	17,0	1,2	2,6	13,2
11	Steeppenweg/ehem. Betonwerk Süd	19,5	-	9,7	9,8
12	Weitin/ehem. Pharma	61,1	1,0	15,5	44,6
	Summe	373,3	14,1	126,9	232,3
	Prozent (gerundet)	100	4	34	62

* - Aus Gründen der Vergleichbarkeit zu früheren Gewerbeflächenkartierungen sind in der Gebietsbruttofläche neben den im FNP dargestellten Gewerbeflächen meist auch Ver- und Entsorgungsflächen und Sonderbauflächen enthalten

Von den aus der Tabelle ersichtlichen Flächenpotenzialen **von rund 127 ha ungenutzter (Brutto-) Gewerbefläche sind ca. 71 ha unbebaut und ca. 56 ha bebaut** und somit erst nach umfangreicher Sanierung bzw. Beräumung nutzbar.

Auch von den 71 ha unbebauten Gewerbeflächen können ca. 40 ha kurzfristig nicht genutzt werden, da eine schnelle Reaktivierung dieser Flächen an folgenden Sachzwängen scheitert:

- nicht verbindlich festgestellte Verkehrstrassenlösungen, wie z. B. Ortsumgehung und A-20-Zubringer (damit wird u. a. die ca. 21 ha große ehemalige MBU-Fläche an der Sponholzer Straße komplett blockiert),
- Preisvorstellungen der Eigentümer,
- Eigentümerstruktur dieser Flächen (in der Regel Großunternehmen, die nicht am Ort ansässig sind wie z. B. TLG, e.dis, DB, Hegemann-Gruppe),
- sehr hoher Finanzierungsbedarf für die zeitgemäße Erschließung dieser Flächen.

Somit kann für die Situation in den Altbestandsgebieten resümierend festgestellt werden:

Sofort verfügbar sind ca. 21 ha (nicht im Eigentum der Stadt), wobei davon die **größte Einzelfläche 6,1 ha** (im westlichen Teil des Gewerbegebietes Monckeshof) beträgt. Alle anderen Flächen sind lediglich zwischen 0,5 und 2,7 ha groß. **Für Industrieansiedlungen stehen damit im Bereich Altbestandsgebiete kurz- bis mittelfristig keine erschlossenen Flächen zur Verfügung.** Von den 71 ha unbebauten Gewerbeflächen ist somit derzeit auch keine Fläche für eine Unternehmensgroßansiedlung mit einem Flächenbedarf von >8 ha geeignet. Entsprechende Bedarfe können nur in Kooperation mit Umlandgemeinden abgedeckt werden (vgl. 3.2.3 Leitsätze und 3.2.4 Planung)

Um entsprechende Bedarfe im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg absichern zu können, ist es deshalb notwendig, im Rahmen regionaler Kooperation die städteigene Gewerbefläche in Sponholz (ca. 20 ha) sowie die Entwicklung eines ca. 400 ha großen Gewerbegebietes im Raum Trollenhagen planerisch abzusichern.

Flächenbedarf und Flächenbilanz - Büro/Dienstleistungen

Arbeitsplätze im Bereich Büro/Dienstleistungen sind in allen Bauflächenkategorien des Flächennutzungsplanes (vorrangig M, SO, G aber auch W und Gemeinbedarf) untergebracht. Die durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung laufend aktualisierte Bestandsanalyse vorhandener Büroflächen im Stadtgebiet zeigt folgende Tendenzen:

Die Stadt verfügte am 31. Dezember 2001 über 480.414 m² Büroflächen (HNF) von denen ca. 69.480 m² (=14%) leer standen. Damit hat sich der Büroflächenbestand im Vergleich zu 1991 (245.000m²) in etwa verdoppelt, ein Nachholebedarf aufgrund der oberzentralen Funktionen Neubrandenburgs ist nicht mehr gegeben.

Mit den geplanten und in Realisierung befindlichen Bürohäusern für private und öffentliche Verwaltungen wird mittelfristig bereits mehr Bürofläche als der gegenwärtig einzuschätzende Bedarf geschaffen. Auswirkungen in Form von Leerständen sind bereits jetzt massiv in den Gewerbegebieten des Altbestandes, anteilig in 2b - Lagen und sogar in innerstadtnahen (1b-) Lagen zu verzeichnen.

Der aus dem Bedeutungs- und Funktionszuwachs des Dienstleistungssektors resultierende Flächenbedarf läßt sich derzeit nicht angemessen abschätzen, er ist u. a. stark abhängig vom zur Verfügung stehenden Angebot und der resultierenden Nachfrage und in den anfangs genannten Bauflächen entsprechend den Leitsätzen zum Gewerbe unter 3.2.3 und den Zentren unter 3.3.2 abzudecken.

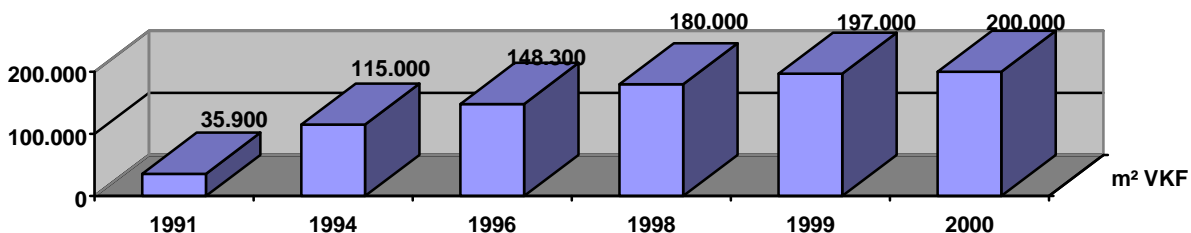
Flächenbedarf und Flächenbilanz - Einzelhandel

Die außerordentlich dynamische Entwicklung des Neubrandenburger Einzelhandels vor allem ab 1993 ist durch folgende Eckdaten gekennzeichnet:

- Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 200.000 m² (Das entspricht ca. 2,8 m²/EW und liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,1 m²/EW und vergleichbaren Oberzentren von 1,3-1,4 m²/EW, bei einem oberzentralen Bereich von 378.000 EW für Neubrandenburg),
- Versorgung eines überdurchschnittlichen Einzugsgebietes (50-60 km),
- Erzielung einer überdurchschnittlichen Zentralität (202%).

Insgesamt hat sich damit eine Infrastruktur "Einzelhandel" entwickelt, die sowohl die Versorgung der Stadtbevölkerung als auch der Umlandbewohner hervorragend abdeckt und somit die oberzentrale Funktion in vollem Umfang erfüllt (vgl. Einzelhandelskonzept, Januar 2000).

Entwicklung der Einzelhandelsverkaufsflächen



(Quellen: Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung und Einzelhandelskonzept, Januar 2000)

Aufgrund des derzeit in Neubrandenburg vorhandenen Kaufkraftniveaus (ca. 84 % des Bundesdurchschnitts 1999) sind bei weiterer Erhöhung der Verkaufsflächenzahl mittelfristig Verlagerungstendenzen und Leerstände in schlecht erreichbaren Lagen sowie anteilig in Wohngebietszentren zu erwarten.

3.2.3 Leitsätze

Leitsätze - Gewerbe

Bei der weiteren Gewerbeflächenentwicklung sind folgende Prämissen zu beachten:

- *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete

bessere Ausnutzung der Altbestandsflächen - Reaktivierung von ungenutzten und untergenutzten Gewerbeflächen. Als realistisch kann eine Erhöhung des Arbeitskräftebesatzes von derzeit ca. 30 Beschäftigten/ha auf Werte über 50 Beschäftigte/ha angesehen werden. Die „Verdichtung“ der Entwicklungsgebiete sollte im Mittel Werte über 60 Beschäftigte/ha erreichen (entspricht lt. Erhebung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung dem Gewerbegebiet Datzeberg Nordost).

- *differenzierte Funktionsmischung statt Funktionstrennung*

Bestandserhaltung der gewerblichen Nutzung in gemischten Bauflächen

Integration von nicht störendem Gewerbe in Wohngebieten

- *Strukturverbesserung*

Entwicklung einer Branchenvielfalt, Ausnutzung von Synergieeffekten (Funktionsverflechtung innerhalb eines Gewerbegebietes)

- *Schaffung einer Verfügungsreserve an Gewerbeflächen*

Vorhaltung geeigneter Grundstücke unterschiedlicher Flächengrößen und möglicher -nutzungen für betriebsgrößendifferenzierte Ansiedlungswünsche (Groß- und mittelständische Betriebe, Handwerk und Kleinbetriebe etc.) im Sinne einer Bodenvorratspolitik

- *Bestandspflege*

Begleitung des Verlagerungsbedarfes, Beachtung der Planungen der Betriebe

- *Sicherung und Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung sowohl der Stadt als auch der einzelnen Gewerbegebiete, um ansiedlungswilligen Betrieben des produzierenden Gewerbes günstige Standortbedingungen zu bieten*

Zunehmend an Bedeutung erlangen dabei unternehmensorientierte Dienstleistungseinrichtungen wie z. B. das Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum (TIG) sowie das Zentrum für Lebensmitteltechnologie. Damit kann der Kostenaufwand für Grundlagenforschung und Entwicklung von Produkten für das einzelne Unternehmen perspektivisch minimiert werden - somit sind sie ein wichtiger Standortfaktor für Neubrandenburg

Sicherung der Industrieanschlussgleise

- *Vorhalt von GI- und GE-Flächen für störendes Gewerbe*

Sicherung der Flächenreserven Weitin/Stadtblick und Nettelkuhl sowie Sponholz und Trollenhagen (außerhalb des Stadtgebietes)

- *Ausrichtung der städtischen Infrastruktur auch auf touristische Belange.*

Leitsätze - Büro/Dienstleistungen

- *Dienstleistungen als wichtiger Wirtschaftsfaktor*

Der Dienstleistungssektor muß Schwerpunkt der Beschäftigungsentwicklung bleiben und wesentlich das Wirtschaftswachstum und den Strukturwandel bestimmen, da mittel- bis langfristig in der Region die Potenzen für einen industriellen Aufschwung größerer Dimension fehlen.

- *Städtebauliche Integration der Arbeitsstätten*

Ansiedlung publikumsintensiver hochwertiger Einrichtungen in Innenstadt- oder innenstadtnahen Lagen, die auch für nichtmotorisierte Bevölkerungsteile gut erreichbar sind (Rathausumfeld, ZOB, Bahnhof, ehem. Harderstadion)

somit Vermeidung des Aufbaus großräumiger Ungleichgewichte bezüglich der Arbeitsstättenverteilung

Mischung mit anderen städtischen Nutzungen zur Vermeidung von Monostrukturen („Symbiose von Verwaltungen/Bürodienstleistungen und Handel/Gastronomie“), keine Verdrängung, sondern Schutz und Erweiterung der Wohnfunktion in Kernbereichen

Vermeidung übermäßiger Verdichtungen

Entwicklung und Angebot von Entlastungsstandorten in ausgewählten, gut erreichbaren Lagen, die aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen, z. B. für Wohnfunktionen nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind (z. B. entlang von Hauptverkehrsstraßen - Ring, B 96) oder bestehende Strukturen nutzen (TIG, FH, ehem. Nordkurier) sowie in Anlehnung an Wohngebietszentren bzw. als Mischnutzung in MI/WA-Gebieten (Vermeidung unnötiger Pendlerströme, Verbindung von Wohnen und Arbeiten)

Leitsätze - Einzelhandel

- *Stärkung und Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt*

Ansiedlung einiger weniger, leistungstarker größerer Betriebe (Erhöhung der Zentralität) und Ergänzung durch kleinere Fachgeschäfte

- *Entwicklung einer ausgewogenen Betriebsformstruktur sowohl hinsichtlich Betriebsgrößen als auch Warenangebot (Schwerpunkt Innenstadt)*
- *Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs*
- *Vermeidung der Erweiterung großflächiger Einzelhandelskonzentrationen in peripheren Lagen*

keine Einordnung von großflächigem Einzelhandel in bestehende Gewerbegebiete bzw. in größerer Entfernung von gegenwärtigen oder zukünftigen Wohnungsschwerpunkten

- *Verhinderung der Veränderung bestehender Angebotsstrukturen und -sortimente an der Peripherie in Richtung innenstadtrelevanter Sortimente*

3.2.4 Planung

Planung - Gewerbe

Auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen (G) ist der überwiegende Teil der Arbeitsstätten im produzierenden Bereich und im Dienstleistungssektor unterzubringen.

Die **Verfügbarkeit** (vor allem über das Eigentum) und **Wiedernutzung** der brachgefallenen Flächen, der Erhalt von Infrastrukturanlagen (Industrieanschlussbahn) sowie der bestehenden Gewerbestruktur sind vorrangig zu lösende Probleme.

Da Neubrandenburg nur noch über ein sehr eng begrenztes Angebot von ca. 20 ha Industrieflächen (GI) für erheblich störendes Gewerbe in den neuen Gewerbegebieten verfügt, ist es um so wichtiger, **vorhandene GI-Flächen über verbindliches Planungsrecht in ihrer Nutzung zu sichern!**

Ausgehend von der Flächenbilanzierung und im Sinne einer Ressourcenschonung erfolgt über die bisher planungsrechtlich gesicherten Flächen hinaus **keine Neuausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet**. Aufgrund der in der Flächenbilanz geschilderten Verfügbarkeitsprobleme für Großansiedlungen >8 ha ist jedoch in Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Regionalplanung zusätzlich die stadteigene Gewerbeflächenreserve in der Gemeinde Sponholz sowie die Entwicklung eines ca. 400 ha großen Gewerbegebietes in Trollenhagen planungsrechtlich zu sichern.

Bestandsgebiete

Kennzeichnend für diese großflächigen, in der Dateniederung, im Bereich Weitin und im Süden gelegenen Altindustriegebiete ist z. Z. eine Mischung aus der erwünschten, sinnvollen Weiternutzung bestehender Produktionsgebäude (Bestandsschutz) sowie weitgehend unter-, ungenutzten oder brachliegenden Gebäuden und Freiflächen (ca. 25 % der Fläche in den Bestandsgebieten).

Den größten Anteil an den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen der Stadt nimmt mit rund 200 ha das in der Dateniederung gelegene Industrie- und Gewerbegebiet *Ihlenfelder/Sponholzer/Warliner Straße* ein. Das vor 1990 als Hauptarbeitsstättengebiet für rund 10.000 Menschen fungierende „Industriegelände“ beherbergt gegenwärtig (Stand 31.12.2001) rund 4.400 Arbeitsplätze, besonders in den Branchen Dienstleistungen (3.000), Bau (700), und Ernährungsgewerbe (350). Es bietet gleichzeitig die größten Reserven hinsichtlich einer Revitalisierung von Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet sowie aufgrund seiner Lage die Chance der Schaffung von Arbeitsplätzen in relativ günstiger Entfernung zu großen Wohnkomplexen (Oststadt, Ihlenfelder Vorstadt, Datzeberg).

Schwerpunkte als **Neuordnungsbereiche** mit der Zielsetzung der vorrangigen **Ansiedlung des produzierenden Gewerbes** sind (vgl. auch Beiplan Nr.8):

- der gesamte Bereich des ehemaligen Reifenwerks einschließlich umliegender Gebiete (Zielsetzung lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 19.1: GE-Nutzung, am Ostrand zur Abschirmung des Wohngebietes eingeschränktes GE,
- die Bereiche ehem. MINOL-Tanklager (ca. 6,1 ha), ehem. Fleischkombinat Monckeshof und große Teilflächen der ehem. NORDBRÄU (zusammen ca. 15,3 ha),
- der Bereich des ehemaligen (MBU-) Betonwerkes und des ehemaligen Heizkraftwerkes südlich der Ihlenfelder Straße (GI-Nutzung mit Gleisanschluss, Beräumung des ca. 20 ha großen Geländes ist geplant),

- fast der komplette Bereich nördlich der Warliner Straße bis zum 60 m-Grünstreifen entlang der Datze (ca. 20 ha, lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21 von West nach Ost abgestufte GEE-, GE-, GI-Nutzung),
- das Gelände des ehemaligen BMK/ HOCHTIEF AG an der Industriebahn südlich der Warliner Straße (Ziel: GI-Nutzung, ca. 3,2 ha).

Besonders in Hinsicht auf die Stärkung des produzierenden Gewerbes sowie wegen der Lagegunst bezüglich der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen und Abstandsregelungen ist das Vorhalten von **GI-Flächen im Gebiet Warliner Straße/Sponholzer Straße planungsrechtlich verbindlich gesichert worden**. Zu beachten ist die mittelfristig nur eingeschränkte Verfügbarkeit gewerblicher Flächen im zentralen und südlichen Bereich aus Gründen der notwendigen Flächenvorhaltung für Verkehrsstrassen bzw. -knoten (Ortsumgehung B 96 / B 104, Anbindung an die A 20, vgl. auch B-Plan Nr. 21).

Im Flächennutzungsplan werden entlang der *Sponholzer Straße* (Berufsschule, Kindertagesstätte und Wohnhäuser/Ecke Ravensburgstraße) außerdem insgesamt ca. 4,5 ha als Gemeinbedarfs- und gemischte Bauflächen ausgewiesen (Bestandsschutz). Sie gewährleisten im Verbund mit bereits verbindlich ausgewiesenen Flächen für eingeschränktes Gewerbe die Abschirmung westlich angrenzender Wohngebiete.

Die in Form einer Bandstruktur fast ins Stadtzentrum reichenden Bestandsgebiete *Speicherstraße/Feldstraße* und das nördlich daran anschließende Gebiet *Johannesstraße* sind vor allem qualitativ aufzuwerten, indem bestehende Flächenpotenziale (ca. 3,1 ha) analysiert und entsprechend aktiviert werden

Im Gebiet *Woldegker Straße/An der Hochstraße* (Barackendreieck bis Berufsausbildungszentrum) ist mittelfristig keine entscheidende Änderung der bestehenden Nutzungsstrukturen (jedoch teilweise Ersatz der vorhandenen Bausubstanz) anzustreben, die Nutzung vorhandener Entwicklungspotenziale (ca. 3,8 ha) im Barackendreieck hängt entscheidend vom Zeitpunkt der Verwirklichung bestehender Verkehrsplanungen ab. Im Bereich des Berufsausbildungszentrums (BAZ) sind vorhandene Sportplätze als Gemeinbedarfs- bzw. Freiflächen zu sichern.

Im östlichen Teil des *Gewerbegebietes Krushofer Straße* (ehem. NAGEMA) hat die Umwidmung und Sanierung bisher innerbetrieblicher zu öffentlichen Erschließungsstraßen und -netzen bereits gebietseigene Entwicklungspotenziale im Rahmen der gewerblichen Folgenutzungen freigesetzt (mögliche Nutzung: GE). Derzeit sind etwa 4,6 ha ungenutzt, weitere 0,9 ha untergenutzt.

Im Süden ist bereits aus Gründen eines sich abzeichnenden Arbeitsstättenüberangebots im Vergleich zu den zugeordneten Wohngebieten, zur Vermeidung von Flutverkehr und mit dem Ziel einer ausgewogenen Verkehrsnetzbelegung eine Reduzierung der Gewerbefläche im Bereich *Tannenkrug/ehemaliges IGN* um ca. 25 ha erfolgt. Die im östlichen Teil liegenden gewerblich genutzten Gebäude und Flächen genießen Bestandsschutz. Sie bilden mit den dazwischen liegenden, ausschließlich für nichtstörendes Gewerbe vorzuhaltenden Flächen sowie einer Mischgebietsfläche eine Einheit. Dies soll eine Abschirmung der entstandenen Wohnbebauung vor Immissionen gewährleisten (Bebauungspläne Nr. 16.1/16.2 Wohn- und Gewerbepark „An der Landwehr“).

Im Bereich des *Lindenberges/Am Behördenzentrum* sollte langfristig eine Ergänzung der vorherrschenden Verwaltungsnutzungen (Finanzamt) um Wohnnutzungen in Verbindung zum neu entstandenen Wohngebiet „Lindenberg-Süd“ angestrebt werden. Langfristig wäre die Stärkung der Wohnfunktion in Verbindung mit Dienstleistungen vor allem wegen des bereits erwähnten großen Arbeitsstättenangebots notwendig. Eine andere Variante der Flächennutzung könnte die Konzentration von arbeitsplatz- und publikumsextensiven Landeseinrichtungen (z. B. Fuhrparks, Werkstätten, Lager) auf diesen Flächen beinhalten. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Nutzung des o. g. Wohnungspotentials auf einer ca. 7 ha großen Teilfläche (bisherige Darstellung

SO Sport und Gewerbliche Baufläche) ermöglicht werden. Dazu ist eine verbindliche Planung erforderlich.

Bei den auf dem *Bethanienberg* ausgewiesenen gewerblichen Flächen handelt es sich einerseits um die ca. 6 ha große Fläche des Landesbauamtes, die in Folgenutzung des ehemaligen Sonderkomplexes Stasi/VP erneut überwiegend Büroarbeitsstätten beherbergt und die aufgrund der relativ lokaleren Bebauung genügend Entwicklungspotenziale für notwendige Erweiterungen bietet. Andererseits ist auch die daran anschließende ca. 5,5 ha große Fläche (Bethanienberg-Süd) seit 1994 vollständig mit gewerblicher Nutzung - hier vorrangig fahrzeugbezogene Dienstleistungen - belegt, so daß sie bereits zu den Bestandsgebieten gerechnet werden kann.

Die gewerblichen Nutzungen im Bereich *Heizwerk Süd/Steepenweg* genießen Bestandsschutz im Rahmen bestehender Strukturen. Erweiterungen als gewerbliche Folgenutzung des Kiestagebaus sind wegen der Lageungunst und aus stadtstrukturellen Erwägungen unerwünscht, eine Einordnung als Gemeinbedarfsfläche oder Wohnbauland dagegen langfristig zu untersuchen. Im Bereich *Neustrelitzer Straße/Lindenhof* wird der entstandenen Gewerbenutzung Rechnung getragen und mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine ca. 1,4 ha große Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt (vormals Grünfläche). Flächenhafte Erweiterungen der ansässigen Betriebe und auch die zukünftige Erschließung dieser Fläche sind abhängig vom konkreten Trassenverlauf der direkt benachbarten Ortsumgehung. Die verbindliche Festsetzung der zukünftigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten kann deshalb erst nach Abschluß des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumgehung erfolgen.

Der gesamte *Bereich des ehemaligen RWN* (Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“) bedarf sowohl aufgrund übergeordneter gesetzlicher Festlegungen (Gewässerschutz, Naturschutz) als auch aus städtebaulicher Sicht einer Neuordnung. Die zur Zeit besonders im Nordteil bestehenden gewerblichen Nutzungen genießen Bestandsschutz, entsprechen jedoch nicht den dort langfristig anzustrebenden und gebietsverträglicheren Nutzungen wie Sport/Erholung/Grün. Die Fläche wird aufgrund des z. Z. nicht lösbaren Konflikts zwischen Arbeitsplatzsicherung in Bestandsgebieten einerseits und langfristig anzustrebenden Nutzungen andererseits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Festgesetzt werden lediglich eine Uferandzone von 100 m am Westrand des Gebietes als Grünfläche einschließlich eines 50 m breiten Streifens, der als bauliches Potential für Erholung/Sport/touristische Aktivitäten (Umnutzung bestehender Bausubstanz für wasserbezogene Freizeitaktivitäten) aufgefasst werden kann. Der für eine spätere Umnutzung vorgesehene südliche Bereich wird als gemischte Baufläche bzw. eingeschränktes Gewerbe (vgl. B-Plan Nr. 32.2) ausgewiesen, wobei bestehende Nutzungen Bestandsschutz genießen.

Der zurzeit extensiv (Flachbauten) genutzte Bereich *Stadtwerke* zwischen John-Schehr-Straße und der geplanten Ortsumgehung bietet vorwiegend innerbetrieblich Verdichtungspotenziale. Der sich südlich anschließende Bereich des ehemaligen *Betonwerkes Süd* ist für eine Umnutzung auf gewerblicher Basis - aufgrund der Beachtung des Immissionsschutzes für westlich angrenzende Wohnbebauung nur für eine eingeschränkte Nutzung (z. B. Büros) - vorgesehen. Eine Beräumung und Planierung des ca. 5,3 ha großen Gebietes ist bereits erfolgt.

Im *Westen* der Stadt weist der Flächennutzungsplan eine ca. 93 ha große Fläche für gewerbliche Nutzungen aus, von der der größte Teil (47 ha) in Form des *Neubrapharm-Geländes* dem Bestand zuzurechnen ist. Trotz bereits erfolgter Umnutzung besonders des zentralen Teils des Geländes besteht Neuordnungsbedarf, um un- bzw. untergenutzte Flächen (insgesamt ca. 16,5 ha = 35 % der Altbestandsfläche) zu reaktivieren. Eine Nutzung der Flächen für störendes Gewerbe/Industrie (GI) ist im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 34 nur im nördlichen Bereich vorgesehen. In Hinsicht auf das mit der Verwirklichung der Wohnungsbauvorhaben in Weitin und Broda entstehende Arbeitskräftepotential sollte planerisch auf eine arbeitsplatzintensive Nutzung zumindest von Teilen des Bestandsgebietes hingearbeitet werden, Schwerpunkt bleibt jedoch überhaupt die Reaktivierung dieser Flächen. Das Gebiet wurde nach 1990 um ca. 12,7 ha Gewerbefläche innerhalb des Gleisbogens erweitert, wovon derzeit noch ca. 7 ha (netto) für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

Das Gewerbegebiet *Eschengrund* (-Gerstenstraße, -Gartenbau, -Trockener Weg, -Chausseehaus) hat sich aufgrund seiner Lage an einer zentralen Ausfallstraße und der damit verbundenen Ausweisung von SO-Gebieten/Bau-, Heimwerker- bzw. Gartenbedarf und des „Gebietes besonderen Nutzungszwecks“ (Raststätte/Tankstelle) zu einem Handelsschwerpunkt entwickelt. Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung schließen eine Erweiterung dieser Konzentrationen in Zukunft aus, vorhandene Potenziale (z. B. 6,5 ha mögliche Verdichtungsflächen im Gebiet Trockener Weg) sind für Dienstleistungen gewerblicher Art zu erschließen. Die bisher entstandenen Folgenutzungen im Dienstleistungsbereich sind in ihrem Bestand zu stärken.

Bestandsgebiete (nach 1990 extensiv erschlossen)

Die größte der nach 1990 neu erschlossenen Gewerbeflächen weist der Flächennutzungsplan im Norden der Stadt aus - das Gewerbegebiet *Datzberg-Nord* (ca. 42 ha) ist aufgrund seiner Stadtrandlage besonders für die Aufnahme produzierenden Gewerbes geeignet (GI-Nutzung im nördlichen und östlichen Teil möglich) und z. Z. zu ca. 63 % belegt. Die verbleibende Flächenreserve beträgt ca. 13 ha (netto).

Im Osten der Stadt werden mit den Gewerbegebieten *Fritscheshof Südost und Fritscheshof Ost* insgesamt ca. 49 ha als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Neben den bereits ansässigen Dienstleistern (vor allem Autoverkauf und -reparatur) und Baubetrieben ist in Zukunft eine Stärkung und Konzentration des Bau- und Ausbaugewerbes anzustreben - beide Gebiete lassen aufgrund ihres derzeitigen Belegungsgrades (jeweils ca. 90 % der stadteigenen Flächen) nur noch geringen Spielraum, der jedoch im Sinne der Nutzung möglicher Funktionsverflechtungen (Produktion, Transport, Verarbeitung von Baumaterialien) ausgeschöpft werden muß.

Das im Süden gelegene Gewerbegebiet *Lindenberg-Süd* (ca. 15 ha G, ca. 3 ha M) westlich der B 96 ist durch die Ansiedlung von Verwaltungsfunktionen (Landesversicherungsanstalt, Sparkasse) zu einem bürodienstleistungsgeprägten Standort - im Sinne eines verbindlich festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes - entwickelt worden. Es gewährleistet die Abschirmung westlich anschließender Wohnbereiche vor Immissionen entlang der Hauptverkehrsstraße. Reserven zur Gewerbeansiedlung bestehen auf 5,2 ha (Flächen Telekom und südlich der Tankstelle)

Umnutzungsflächen

Der Bereich *Wolgaster Straße/Demminer Straße* (ca. 17 ha) soll zum Teil aus dem bisherigen Gewerbeflächenbestand herausgelöst und aufgrund seiner integrierten Lage sowie einer besseren Verträglichkeit mit angrenzenden Wohngebieten einer anderen Nutzung zugeführt werden (GE₂/W/SO Kultur/Freizeit - vgl. auch Abschnitt 3.1.5 Wohnen). Die bisherige Versorgungsfläche/Elektroenergie der e.dis (ehem. EMO) nordwestlich der Ihlenfelder Straße (1,3 ha) wurde aufgrund erfolgter Nutzungsaufgabe mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Süden der Stadt wurden aus dem seit 1992 größtenteils brachliegenden Gelände der ehemaligen *Industriellen Gewächshausanlage Tannenkrug* bereits ca. 25 ha bisherigen Gewerbeflächenbestandes zu Wohnbau- und gemischten Bauflächen umgewidmet (Bebauungspläne zum Wohn- und Gewerbepark „An der Landwehr“ liegen vor, vgl. auch Abschnitt 3.1.5 Wohnen).

Im Bereich des südlichen Teils des ehemaligen RWN-Geländes (ca. 11 ha) ist mittelfristig - zunächst beginnend entlang der Lindenstraße - die Entwicklung einer gemischten Nutzung anzustreben. Unter der Beachtung des Bestandsschutzes bestehender Gewerbebetriebe und unter Einbeziehung des bestehenden Büroarbeitsstättenpotentials (TIG) kann über die Zwischenstufe eines offenen Gewerbe Parks später schrittweise eine Mischung auch mit anderen Funktionen (Sport/Erholung/Beherbergung/Wohnen) erfolgen. Die Umsetzung dieser zunächst mit einer Mischgebietsauswei-

sung im Flächennutzungsplan verfolgten Zielstellung bleibt der nachfolgenden Planungsebene überlassen.

Der westliche Teil des Gebietes unterliegt in Form der Ausweisung des erforderlichen Uferschutzstreifens als Grünfläche bzw. als gemischte Baufläche ebenfalls einer Umnutzung (ca. 6 ha).

Im *Bereich des Augustabades südlich der Lindenstraße* werden ca. 3,2 ha ehemals bzw. derzeit noch gewerblich genutzter, teilweise brachliegender Flächen sowie ca. 0,6 ha Wald mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung“ dargestellt. Die angestrebte Umnutzung nach Abriss von Gebäuden und Flächenneuordnung soll in Ergänzung und unter Rücksichtnahme auf die bestehende Erholungs- und Freizeitfunktion des Strandbades erfolgen. Zur Sicherung und Entwicklung gesamtstädtisch und regional bedeutender Tourismuspotentiale mit Bezug zum Tollensesee und unter Rücksichtnahme auf angrenzende Schutzgebiete (FFH, LSG „Tollensebecken“) und den Wald (Nemerower Holz) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung seebezogene umweltverträgliche Nutzungen festzusetzen. Dabei soll Wohnen in untergeordneter Größenordnung nicht ausgeschlossen sein, wobei entsprechende Nutzungsverträglichkeiten auf verbindlicher Planungsebene zu prüfen sind.

Östlich des *Reitbahnsees* ist eine bisher überwiegend gewerblich genutzte, extensiv bebaute Mischgebietsfläche zur Umnutzung vorgesehen - sie wird entsprechend ihrer zukünftigen Zweckbestimmung als Fläche für den überörtlichen Verkehr (Ortsumgehung B 96/B 104), Grün- (Ausgleichsflächen) bzw. gemischte Baufläche (Bestandsschutz, Einordnung von Parkieranlagen und gewerblichen Nutzungen) ausgewiesen.

Südlich der Ortslage Weitin an der Wulkenziner Straße befindet sich eine seit 2004 aufgegebene Kaserne. Die Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Fläche zu einer solarorientierten gewerblichen Baufläche (ca. 6,3 ha) soll die städtebauliche Neuordnung und wirtschaftliche Verwertung des brachliegenden Konversionspotenzials ermöglichen. Die gleichzeitig mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommene Darstellung nördlich angrenzender Freiflächen als Grünfläche/(Gärten, Wiese) dient der Sicherung notwendiger Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung (Immissionsschutz). Die Abschirmung vor Lärmimmissionen soll außerdem durch entsprechende Vorkehrungen auf der Gewerbefläche gewährleistet werden (vgl. auch Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“).

Untersuchungsgebiete (langfristige Reserveflächen)

Aufgrund des überaus hohen Bestandes zu reaktivierender Gewerbebrachen und der verfügbaren neu erschlossenen Gewerbeflächen wird auf die großflächige Ausweisung weiterer potenzieller Gewerbeflächen verzichtet. Durch Bodenuntersuchungen bereits analysierte Fläche im Sinne einer Wachstumsreserve sind das Gebiet „Stadtblick“ Weitin (ca. 33 ha, langfristige Reserve GI-Flächen für produzierendes Gewerbe, an der B 104 Immissionsschutzvorkehrungen unter Rücksichtnahme auf das Wohngebiet "Malerviertel"/ehem. Weitin - Schlehenhecke) und „Nettelkuhl/Am Eschenhof“ (ca. 7 ha GI unter Rücksichtnahme auf vorher durchzuführende Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen).

Ergänzend sind für langfristige Planungen - u. a. durch die stadtnahe Trassenführung der zukünftigen A 20 bei Sponholz - Abstimmungen mit den Umlandgemeinden und der Regionalplanung zur Ausweisung von Industrieflächen in der Neubrandenburger Stadt-Umland-Region erforderlich (hier speziell stadteigene Gewerbeflächen in der Gemeinde Sponholz und Gewerbefläche Trollenhagen).

Planung - Büro/Dienstleistungen

Größere Standorte für Dienstleistungen (bes. Bürodienstleistungen) sind vor allem in den als gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereichen des Flächennutzungsplanes möglich.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

5. Änderung

Legende

gewerbliche Bauflächen

 Bestand
(vor 1990)


 Bestandsgebiete
(nach 1990 extensiv erschlossen)

 Untersuchungsgebiete
(langfristige Reserveflächen)

gemischte Bauflächen

 Bestand

Maßnahmeräume (Schwerpunkte)

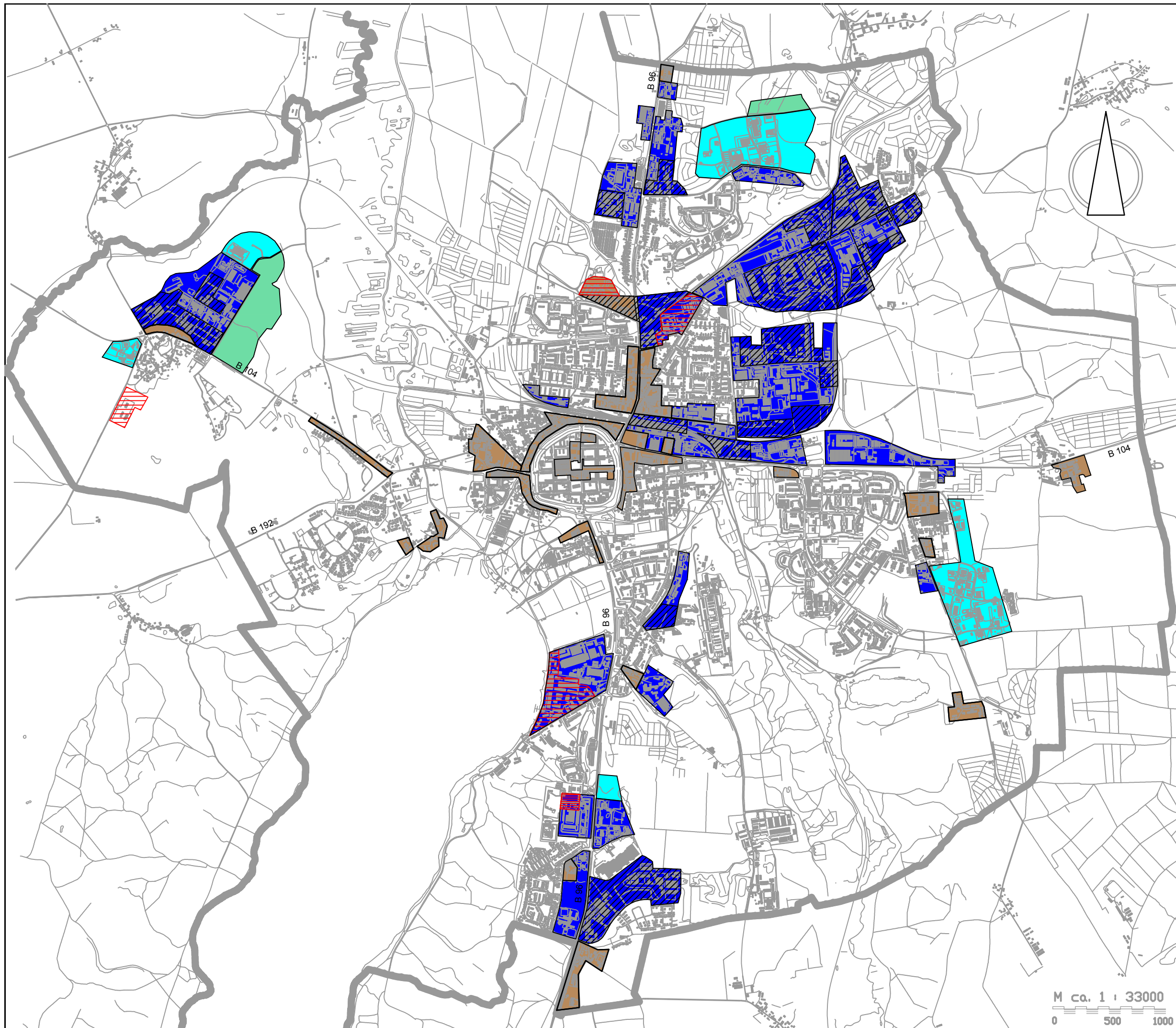
 Neuordnung bzw. Ver-
dichtung des Bestandes

 Umnutzung (einschließlich
Konversion ehem. Militärfächen)

Stand Planinhalt: April 2010

Gewerbe Beiplan Nr. 8

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000
0 500 1000 m

Schwerpunkt dieser Nutzung sind demzufolge die teilweise bereits verbindlich als Kerngebiet ausgewiesenen Innenstadt- und innenstadtnahen Lagen, die eine hohe Nutzungsintensität (öffentliche und private Bürodienstleistungen/Verwaltung) gewährleisten sollen. Potenziale für die Ansiedlung publikumsintensiver und damit für die Revitalisierung der Innenstadt unabdingbarer Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen auch höherer Arbeitsstättenkonzentrationen sind das Rathausumfeld, der Bereich ehem. Harderstadion/Pferdemarkt, das Bahnhofsumfeld und der F.-Engels-Ring.

Konzentrationen von Büroarbeitsplätzen befinden sich oder entstehen derzeit außerdem im Süden der Stadt: TIG/Lindenstraße, Behördenzentrum/Lindenberg, LVA/Telekom/Sparkasse/Lindenberg-Süd. Eine weitere Erhöhung dieser Konzentration läßt einen drastischen Anstieg des Verkehrsaufkommens sowie den Verlust von Kundenpotenzialen in der Innenstadt erwarten und sollte daher vermieden werden.

Weitere, sowohl allgemeine als auch Bürodienstleistungsstandorte befinden sich in relativ disperser Verteilung sowohl in ausgewiesenen Mischgebieten (Bestand Vogelviertel und Ihlenfelder Vorstadt/jeweils im südlichen Teil und z. T. in Gemengelage mit Gewerbe und Wohnen) als auch in Gewerbe- oder Wohngebieten.

Aufgrund der unter 3.2.2 geschilderten Angebots- und Nachfragesituation wird auf die Ausweisung neuer, großflächiger Standorte verzichtet. Sich ergebender zusätzlicher Bedarf an kleinräumigeren Standorten wird entsprechend den Leitsätzen mittels verbindlicher Planungsinstrumente eingeordnet, wozu die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen Spielraum lassen.

Besonders die Aufwertung von Wohngebieten mit kleineren Standorten für Dienstleistungen aller Art entspricht dem Leitsatz „Funktionsmischung statt -trennung“ und ist bei entsprechender städtebaulicher Integration sinnvoll. Als Beispiel für eine gute Durchmischung mit Dienstleistungsarbeitsplätzen in Wohnnähe ist die Ihlenfelder Vorstadt anzusehen.

In bestehenden Gemengelagen (Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen), besonders jedoch in den Innenstadtbereichen ist mittels nachfolgender Planungsinstrumente eine Verdrängung der schwächeren Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe) durch (Büro-) Dienstleistungen zu verhindern, um eine Monofunktionalisierung zu vermeiden. Gleichzeitig ist bei neuen Standorten auf eine Erhaltung bzw. Integration anderer Nutzungen wie Wohnen, Handel oder Gastronomie zu achten.

Planung - Einzelhandel

Einzelhandelseinrichtungen allgemein sind sowohl auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbau- als auch gemischten Bauflächen einzuordnen (Ladeneinzelhandel, Wohngebietszentren). Sie entziehen sich damit weitgehend einer Steuerung auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowohl atypischer Fallgestaltung (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf) als auch typischer Fallgestaltung in Form von Fachmarkt-, Einkaufs- und Dienstleistungszentren wurden überwiegend auf Sonderbauflächen an der Peripherie, zum Teil auf gewerblichen Bauflächen eingeordnet. Aufgrund der prognostizierten Entwicklung werden über die bereits bestehenden, im folgenden beschriebenen Flächen und Standorte hinaus keine weiteren Sonderbauflächen vorgehalten. Ausnahme ist die bereits verbindlich festgesetzte Darstellung des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses "Rück" im südlichen Stadtgebiet.

Eschengrund

Die hier konzentrierten Einkaufsflächen (besonders Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf) besitzen aufgrund ihrer Dimensionierung, Angebotsbreite und relativ guten Erreichbarkeit mit dem PKW (B 96) auf das gesamte Stadtgebiet und besonders das nördliche Umland ausstrahlende Funktionen. Planerisch ist vor allem eine weitere Erhöhung der Verkaufsflächenzahl o. g. Branchen sowie eine Veränderung der Sortimentsstrukturen zu innenstadtrelevanten Sortimenten bei Aufgabe der bisherigen Nutzung zu verhindern (Gefahr des Entstehens von SB-Kaufhäusern in Konkurrenz zur In-

nenstadt). Vom großflächigen Einzelhandel nicht mehr benötigte oder zu haltende Flächen sind einer gewerblichen und damit arbeitsplatzintensiveren Nutzung zuzuführen.

Fritscheshof

Das an der B 104 am östlichen Rand der Oststadt gelegene Fachmarktzentrum (FMZ) übt gesamtstädtische und Umlandversorgungsfunktionen zur Deckung eines spezialisierten, langfristigen und zum Teil hochwertigen Bedarfs aus (Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbel) - planerisch ist wie beim Gebiet „Eschengrund“ beschrieben eine Nutzungs- bzw. Sortimentsänderung in Richtung innenstadtrelevanter Angebote zu verhindern.

Bethanienberg

Die in Form des „Bethaniencenters“ bestehende großflächige Einzelhandelskonzentration im Süden der Stadt übt zur Zeit Versorgungsfunktionen im Handel für die Gesamtstadt und das Umland zur Deckung des kurz- und langfristigen Bedarfs aus. Aufgrund seiner Größe (ca. 32.000 m² Verkaufsfläche) und besonders wegen der bestehenden Angebotsstruktur steht es in direkter Konkurrenz zur Innenstadt (besonders in bezug auf innenstadttypische Sortimente wie Textil-, Schuh- und Lederwaren, Sportartikel, Heimelektronik), aber auch zu kleineren wohnquartiersversorgenden Einrichtungen besonders im Süden der Stadt (Lebensmittel).

Sowohl eine weitere Vergrößerung der bestehenden Verkaufsfläche als auch eine Ausweitung der innenstadtrelevanten Angebotsstrukturen sind zukünftig planungsrechtlich zu verhindern.

Mit dem Bau eines Einrichtungshauses und eines Teppichzentrums hat die Sondernutzung Einzelhandel nach 1996 eine flächenhafte Erweiterung mittels eines Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 16.1) erfahren. Dieser Erweiterung wird mit der Darstellung "SO Großflächiger Möbelmarkt" in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Innenstadt

Den Schwerpunkt der Schaffung von Arbeitsplätzen, Angebotsstrukturen und Verkaufsflächen im Einzelhandel muß im gesamtstädtischen Rahmen zukünftig die Innenstadt darstellen. Dies ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch bei der Beurteilung von Einzelvorhaben in anderen Stadtgebieten sowie entsprechend der im Einzelhandelskonzept konkretisierten Planungsziele umzusetzen.

Entsprechend genannter Zielstellungen ist für die Innenstadt auf folgende Maßnahmen zu orientieren:

- Erweiterung der Handelsfläche von derzeit ca. 30.300 m² auf ca. 41.000 m² (2010), um der Anziehungskraft/Attraktivität der City eines Oberzentrums zu entsprechen
- Schaffung eines innenstadttypischen Angebotsmixes mit Magnetwirkung (besonders Textilien, Schuhe, Lederwaren, Heimelektronik, Spielwaren, Sportartikel, Bücher, Kunst, Geschenkartikel) in groß- und kleinflächigen Handelseinrichtungen

Konkrete Bestandsanalysen, Planungsvorgaben und Handlungsempfehlungen u. a. für die verbindliche Bauleitplanung zur Entwicklung einer ausgewogenen städtischen Einzelhandelsstruktur enthält das im Januar 2000 veröffentlichte und von iconRegio Stuttgart im Auftrag der Stadt erstellte Einzelhandelskonzept. Abgeleitet aus diesem Konzept ist bereits ein Entwurf des "Fachplanes Einzelhandel" zum "Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt (2. Fortschreibung)" erarbeitet worden.

3.3 Zentrenstruktur

Der Ausstattungsgrad, die Dimensionierung und die sich daraus ergebende Hierarchie der Zentren haben entscheidenden Einfluss auf die Stadtgliederung/Stadtstruktur. Dominante zentregestaltende Funktion hat zumeist der Einzelhandel in Verbindung mit einzelhandelsorientiertem Handwerk. Daneben sind in mehr oder weniger großem Umfang kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Theater, Bibliotheken), Einrichtungen der Dienstleistungen, Gastronomie bzw. des Sports und der Erholung sowie der sozialen Infrastruktur (z. B. Schulen, Jugendeinrichtungen) an der Zentrenbildung beteiligt.

3.3.1 Ausgangslage und Entwicklungstendenzen

Die Stadt Neubrandenburg ist bisher durch eine polyzentrische Stadtstruktur gekennzeichnet, d. h. neben der City als Hauptzentrum gibt es eine Anzahl von Subzentren unterschiedlicher Dimension und Qualität. Die Ausprägung dieser Struktur wurde jedoch bis 1990 dadurch geschwächt, dass die Subzentren entweder unzureichend ausgestattet waren (Oststadt, Datzeberg) oder sich noch nicht entwickelt hatten (Reitbahnweg).

Seit 1990 war die Entwicklung der Zentrenstruktur vor allem dadurch gekennzeichnet, dass:

- vorwiegend in den durch Plattenbauten und größere Einwohnerkonzentrationen gekennzeichneten Wohngebieten (Oststadt, Datzeberg, Katharinenviertel, Am Oberbach, Lindenberg-Süd, Südstadt, Broda) Wohngebietszentren neu errichtet wurden bzw. werden (Reitbahnweg)
- die Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen erheblich erweitert wurden
- größere Einzelhandelskonzentrationen mit innenstadtrelevanten Sortimentsstruktur in peripherer Lage (Bethanienberg) bzw. in Form von Wohngebietszentren (besonders Lindetalcenter/ Oststadt) entstanden, die zu einem Bedeutungsverlust der Innenstadt hinsichtlich ihrer Stellung in der Zentrenhierarchie führten.

Mit der Eröffnung des Marktplatzcenters und des Ausbaues der Turmstraße konnte die Attraktivität und Wirksamkeit der Innenstadt ab Mitte der 90er Jahre wieder erhöht werden. Gleichzeitig setzte mit einem umfangreicheren Einzelhandelsangebot bei stagnierender Kaufkraft ein Bedeutungsverlust vieler Stadtteil- und Nahversorgungszentren (besonders Lindetal-, Datze-, Oberbachcenter, aber auch Nahversorger Monckeshof, Lindenberg) ein. Dieser wird sich aufgrund absehbarer Konzentrations- und Schrumpfungsprozesse im Bereich der sozialen Infrastruktur zukünftig verstärken und macht die Diskussion eines **grundsätzlich geänderten Zentrenkonzeptes** erforderlich.

Ein Charakteristikum der Zentrenstruktur ist nach wie vor die unzureichende Vernetzung benachbarter Zentren. Dies betrifft sowohl funktionelle Beziehungen (Aufbau von Funktionsachsen Handel/Gastronomie/Kultur) als auch verkehrliche Wegebeziehungen.

3.3.2 Leitsätze

Abweichend von der bisher verfolgten Strategie der Entwicklung einer hierarchisch fünfstufig differenzierten "polyzentrischen Stadtstruktur" sollen sich zukünftige Planungen und Standortentscheidungen an folgenden Leitsätzen orientieren:

- *Entwicklung der Zentren entsprechend ihrer Einordnung in eine dreistufige Zentrenhierarchie (Hauptzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren)*

- *Stärkung und Förderung des Ausbaus der Innenstadt zum dominanten Zentrum der Planungsregion "Mecklenburgische Seenplatte"*
 - ⇒ Entwicklung zu einem anspruchsvollen und vitalen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum entsprechend oberzentrentypischem Umfang und Niveau
 - ⇒ ausgewogene Funktionsmischung (Erhaltung der Wohnfunktion)
- *verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs*
 - ⇒ wohngebietsangepasste Verkaufsflächen- und Angebotsdimensionen (Einwohnerzahl, Altersstruktur) in den Sektoren Handel, private *und* öffentliche Dienstleistungen, soziale Versorgung
 - ⇒ fußläufige Erreichbarkeit
 - ⇒ Kombination verschiedener Funktionen zwecks Gewährleistung einer "Rund um die Uhr"-Auslastung (Handel, Gastronomie, Dienstleistung, soziale Einrichtungen) und dadurch Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten in den Wohngebieten
- *Förderung der städtebaulichen Eigenarten und der Aufenthaltsqualität*
- *Vernetzung benachbarter Subzentren*
 - ⇒ Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen benachbarten Wohngebietszentren – besonders in Bezug zur Innenstadt
 - ⇒ funktionelle Anbindung zentrumsnaher Bereiche wie Rathausumfeld, Bahnhof, Rostocker Straße, Neustrelitzer Straße, Harderstadion, Jahnviertel – besonders durch Dienstleistungen und Gastronomie/Kultur

3.3.3 Planung

Stadtzentrum, Stadtteile und Zentrenhierarchie

Die Stadtteile (Siedlungseinheiten) bilden die Grundlage für die Zentrenhierarchie in Neubrandenburg. Ausgehend von der gegenwärtigen Situation und unter der planerischen Zielsetzung einer möglichst verbrauchernahen Versorgung soll für die Stadt zukünftig folgendes Zentrenmodell Anwendung finden:

A Das Hauptzentrum (Stadtzentrum) mit Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und das Umland zur Deckung des langfristigen, hochwertigen Bedarfs

Innerhalb der Gesamtstadt und der Region übergeordnetes und in seinen Funktionen allseitig zu stärkendes Zentrum ist die Neubrandenburger Innenstadt. Das Stadtzentrum übt sowohl stadtgebiets- als auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen des mittel- und langfristigen hochwertigen Bedarfs (Handel, Verwaltung, Kultur, Gesundheitswesen, zurzeit noch unterrepräsentiert: Dienstleistungen, Gastronomie) aus. Es ist gleichzeitig oberzentrales Versorgungszentrum für das Umland.

Um diese Funktionen zu stärken und auszubauen sowie die teilweise an periphere Einkaufszentren verloren gegangene Bedeutung zurückzugewinnen, ist planerisch auf folgende Maßnahmen hinzuwirken:

- Kompletterung des innenstadttypischen Angebotsmixes sowohl hinsichtlich Betriebsformen als auch Betriebsgrößen und Branchen (Schaffung von Publikumsmagneten und Kleinstrukturen) im Handels-, Dienstleistungs- und Kultursektor,
- Erweiterung der Verkaufsfläche in der Innenstadt in ausgewählten Branchen (siehe 3.2.4),
- Behebung funktioneller Mängel einzelner Einkaufspassagen,
- Entwicklung des Stadtzentrums von innen (City) nach außen (Ring), nicht umgekehrt (d. h. keine Überdimensionierung des Handels und innenstadttypischer Funktionen oder Sortimente im Rathausumfeld, im Bahnhofsbereich, Am Oberbach),
- Erhaltung der Wohnfunktion/Einwohnerzahl durch Ersatzwohnungsbau bei Nutzungsänderungen,

Ausgehend von der geschichtlichen Bedeutung der Innenstadt genießen die Sicherung sowie die quantitative und qualitative Weiterentwicklung eng miteinander verzahnter Funktionen nachfolgend genannter Bereiche Priorität im Vergleich zu untergeordneten Zentrenkategorien oder Bauflächen im übrigen Stadtgebiet. Konkrete Maßnahmen in der Innenstadt in den Wirtschaftsbereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Tourismus sowie gleichrangig in Kultur, Bildung, medizinischer und sozialer Versorgung, Wohnen haben sich am übergeordneten Ziel der Funktionsmischung sowie der angestrebten dominanten Stellung der City innerhalb der Zentrenhierarchie zu orientieren. In diesem Sinne erfolgt im Flächennutzungsplan für den Bereich Innenstadt die Darstellung von gemischten Bauflächen, Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen. Dem Ziel der Zentrenstärkung wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vor allem durch die Darstellung des Bereiches Turmstraße als Gemischte Baufläche (Zielstellung MK) statt vormals Wohnbaufläche entsprochen.

B Stadtteilzentren mit stadtgebietsversorgender Funktion zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs

Zu dieser Kategorie zählt bisher nur das überwiegend einzelhandelsgeprägte "Lindetalcenter". Es nimmt neben Versorgungsfunktionen für die Oststadt, Küssow, Fritscheshof und Carlshöhe vor allem hinsichtlich des kurzfristigen Bedarfs und aufgrund seiner Größe, Lage an einer wichtigen Stadtzufahrt sowie teilweise innenstadtrelevanter Angebotsstruktur derzeit auch noch Versorgungsfunktionen für Teile der Gesamtstadt und Umlandgemeinden hinsichtlich der Deckung höherer Bedarfskategorien wahr. Aufgrund der angestrebten Stärkung der Innenstadt wird die letztgenannte Versorgungsfunktion jedoch an Bedeutung verlieren und planerisch eine Entwicklung als Versorgungszentrum für das Stadtgebiet Ost angestrebt.

Das "Bethaniencenter" als nicht integriertes Fachmarktzentrum mit ca. 32.000 m² Verkaufsraumfläche wurde 1994 ausschließlich zur Versorgung des Umlandes und der Gesamtstadt errichtet. Damit stand es in unmittelbarer Konkurrenz zur Innenstadt, auch wegen damals fehlender Angebote dort. Durch die entstandenen und geplanten Wohnungsbau- und Gewerbestandorte südlich und östlich des Centers wird es zunehmend stadtgebietsversorgende Funktionen des kurzfristigen Bedarfs übernehmen. Besondere Entwicklungsschwerpunkte müssen dabei auf seine gute Anbindung an die benachbarten Baugebiete (Fuß-, Radwege) gesetzt werden. Aufgrund seiner bisher reinen Einzelhandelsprägung wird es jedoch erst mittel- bis langfristig als Versorgungszentrum für das Lindenbergviertel in das angestrebte Zentrenmodell integrierbar sein.

C Nahversorgungszentren mit stadtteil- bzw. wohnquartiersversorgender Funktion zur Deckung des kurzfristigen und zum Teil des mittelfristigen Bedarfs

Aufgrund der angestrebten Entwicklung der Innenstadt zum dominanten Zentrum und des bevorstehenden Stadtumbaus in den Bestandsgebieten wird im nördlichen und westlichen Stadtgebiet auf die Weiterentwicklung, den Neubau oder die Planung größerer Wohngebietszentren verzichtet. Bestehende Kristallisationspunkte oder -bereiche von Handels- oder sozialer Versorgung sollen dementsprechend als Zentren zur Stadtteil- bzw. Wohnquartiersversorgung (ohne innenstadtrelevante Sortimente bzw. gesamtstädtisch bedeutende Versorgungsfunktionen) entwickelt werden.

Hinsichtlich ihrer Dimensionierung als auch ihres Angebotes sind sie prädestiniert für die Einordnung von Dienstleistungs-, Gemeinbedarfs- und Einzelhandelseinrichtungen, die auf eine verbrauchernahe, fußläufig erreichbare Versorgung orientiert sind. In Bezug auf den Einzelhandel muss dies die Erweiterung bestehender Angebotsstrukturen in Richtung innenstadtrelevanter Sortimente und Verkaufsflächendimensionen zukünftig ausschließen, entsprechende Festsetzungen werden Bestandteil zukünftiger verbindlicher Bauleitplanungen.

Folgende Standorte sind für die Versorgung der Wohngebiete zukünftig qualitativ weiterzuentwickeln:

Oberbachzentrum (Am Oberbach, Jahnviertel), Katharinenstraße (Katharinenviertel), Datzecenter (Datzeberg, Brauereiviertel, z. T. Monckeshof), Traberallee/ggf. in Verbindung mit dem geplanten Reitbahncenter (Reitbahnviertel), Kranichstraße/ Fasanenstraße (Entwicklung zum Hauptzentrum für das Vogelviertel, Einbindung in die Fußgängerachse Innenstadt – Vogelviertel – Reitbahnviertel), Kranichstraße/Straußstraße (Nebenzentrum Vogelviertel, Mitversorgung von Teilen der Ihlenfelder Vorstadt), Burgholzstraße/Stavener Straße (Ihlenfelder Vorstadt), Kaufhof Süd (Südstadt), Broda (gemeinsames Zentrum für die Wohngebiete “Brodaer Höhe”, “Am Brodaer Holz” und “Broda Seestraße”), “Lindenpark” (Lindenberg Süd).

Die Verwirklichung dieser angestrebten Zentrenstruktur hängt entscheidend von der zukünftigen räumlichen Einordnung publikumsintensiver Verwaltungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen (Bindung von Kundenpotentialen in Form von Büroangestellten und Besuchern an die Innenstadt) sowie der weiteren Einordnung zusätzlicher Verkaufsflächen und Angebotsstrukturen im Einzelhandel (Verhinderung einer Erweiterung oder des Entstehens innenstadtrelevanter Angebotskonzentrationen in den Gewerbe- und Sondergebieten an der Peripherie aber auch in den Wohngebieten) ab.

Das beschriebene Zentrenmodell ist im Beiplan Nr. 9 graphisch erläutert.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

5. Änderung

Legende


Zentrenhierarchie (Modell)


A Hauptzentrum mit Versorgungsfunktion für Gesamtstadt und Umland (langfristiger, hochwertiger Bedarf)

B Stadtteilzentrum mit Stadtgebietsversorgung (überwiegend mittelfristiger Bedarf)

C Nahversorgungszentrum mit Stadtteil- bzw. Wohnquartiersversorgung (kurz- und teilweise mittelfristiger Bedarf)

○ Bestand

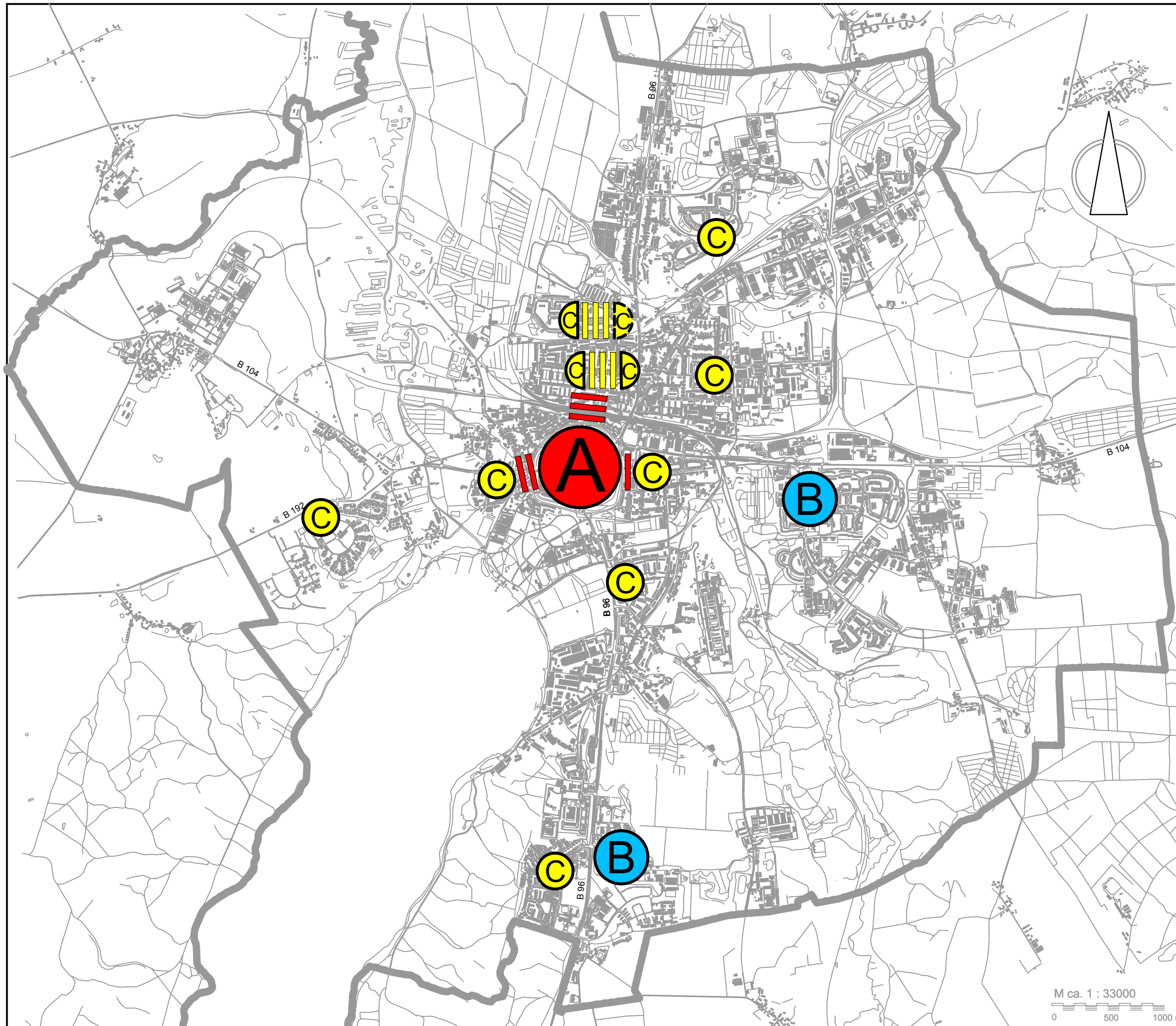
 Planung bzw. im Bau

 Vernetzung benachbarter Zentren

Stand Planinhalt: November 2003

Zentren Beiplan Nr. 9

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000
0 500 1000 m

3.4 Freiflächen

3.4.1 Entwicklungstendenzen und Annahmen zum Flächenbedarf

Im vorliegenden Erläuterungsbericht sollen im wesentlichen nur flächennutzungsplanrelevante Tatbestände und damit verbundene Entwicklungserfordernisse zur Freiflächen- und Grüngestaltung dargestellt werden, konkrete Bezüge liefert der parallel und in enger Abstimmung mit der Flächennutzungsplanung entwickelte Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg.

Durch die Ausweisung der neuen Wohn- und Gewerbegebiete in den vergangenen Jahren vor allem auf den brachgefallenen ehemaligen Obstanbauflächen und auf vorher als Acker genutzten Flächen, hat sich der Anteil landwirtschaftlich nutzbarer Flächen erheblich verkleinert.

Demgegenüber hat die Landwirtschaft als Instrument zur Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft für die Erholung und für den Naturschutz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere innerhalb der Landschaftsschutzgebiete und in der Datzeniederung soll der derzeitige Grünlandanteil von rd. 750 ha erhalten bleiben.

Die Waldflächen im Stadtgebiet mit einem Anteil von rund 1.200 ha sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Erholung in ihrer derzeitigen Flächenausdehnung zu erhalten. Weitere flächenhafte Gehölzpflanzungen sind am Waldfriedhof Carlshöhe sowie in den Bergwerksfeldern „Hinterste Mühle“ und „Fritscheshof“ vorgesehen.

Mit seinem Kulturpark, der Wallanlage, den beiden Strandbädern sowie den verbindenden Promenadenbereichen verfügt Neubrandenburg mit rd. 77 ha über einen überdurchschnittlichen Anteil attraktiver Parkanlagen gesamtstädtischer sowie regionaler bzw. touristischer Bedeutung.

Der Anteil öffentlicher Grünanlagen in den Wohngebieten beträgt einschließlich der Spielplätze rd. 38 ha (Stand: Januar 2003).

Zum Ausgleich bestehender Gründefizite in einzelnen Wohngebieten und zur Ausstattung neu entstehender Wohngebiete ist mit einem weiteren Anstieg öffentlicher Grünflächen zu rechnen. Zu nennen sind die geplanten Grünzüge an der Datze und an der Tollense und die geplanten Wohngebiete „Steep“ und „Lindenhofer Straße“.

Die Einordnung neuer Grünflächen in den Wohngebieten muss sich in Größe und Funktion stets ergänzend und ausgleichend auf die Qualität des jeweiligen Wohnumfeldes auswirken, um einen gleichmäßig hohen Nutzungsgrad zu erzielen.

In Stadtvierteln mit Geschosswohnungsbau und hoher Wohndichte ohne ausreichendes Freiraumpotenzial ist einer sinkenden Wohnqualität, die auch auf den Verlust von Freiflächen zugunsten anderer Funktionen zurückzuführen ist, durch Anlage neuer Grünflächen am Siedlungsrand entgegenzuwirken.

Mit Stand Januar 2003 wird ein Versorgungsgrad mit öffentlichem Grün (einschließlich Strandbäder) von ca. 16 m²/Einwohner erreicht. Aufgrund der breiten Spanne zwischen der Wohnumfeldsituation in stark verdichteten Wohngebieten und Wohngebieten mit lockerer Bebauung wird die Grünflächenentwicklung auf der Grundlage entsprechender Fachplanungen (siehe u. a. 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes) weiter differenziert entwickelt.

Die Auswertung der bislang genehmigten Bebauungspläne macht deutlich, dass ein funktionsgerechter Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erreicht wurde. Angesichts der gro-

ßen Bedeutung des Stadtgebietes für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung sollen die planerischen Prämissen konsequent auf die Vermeidung von Eingriffen in schutzwürdigen Bereichen und landschaftlich attraktiven Gebieten gelegt werden.

Das landschaftliche Verbundsystem zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umfasst größtenteils die Hanglagen, Feuchtgebiete und Talmulden und schließt die geschützten und schutzwürdigen Lebensräume von Tieren und Pflanzen mit ein (kleinere Flächen bleiben aufgrund des groben Maßstabes unberücksichtigt).

3.4.2 Grünzüge und Grünverbindungen

Das Freiflächenpotenzial Neubrandenburgs bietet gut nutzbare Möglichkeiten für eine übersichtliche, an ökologischen und gesellschaftlichen Belangen orientierte Stadtgestaltung.

Im innerstädtischen Bereich sind die vorhandenen Grünflächen zu einem die Stadt durchziehenden und stadtgliedernden Grünsystem weiter zu entwickeln, miteinander zu vernetzen und an die Landschaft anzubinden; dabei sind die vorhandenen Gewässer (insbesondere der Tollensesee) im erforderlichen Maße einzubeziehen.

Die Flächen und Einrichtungen für Erholung, Sport und Kinderspiel sind naturschonend und bedarfsgerecht in diese Grünzonen zu integrieren. Dem Bedarf an Spielbereichen und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche ist entsprechend der Altersstruktur in der Stadt besonders Rechnung zu tragen.

Durch ein netzartig zu entwickelndes Fuß-, Rad- und Wanderwegesystem in den Grünzügen soll es ermöglicht werden, auf kurzem Weg und fern von lärmendem Straßenverkehr in die einzelnen Stadtteile und Naherholungsgebiete zu gelangen.

Im Zuge der städtischen Gesamtplanung sollen öffentliche Grünflächen im Umfeld von Baugebieten Verbindungsglieder zur Ergänzung und Weiterführung der stadtgliedernden Grünzüge und Grünverbindungen bilden.

3.4.3 Wanderwege

Freizeitwege verschiedener Kategorien sind ein wichtiger und unverzichtbarer Bestandteil der städtischen Verkehrs- und Tourismusinfrastruktur. Neben der Bedeutung für Naherholung und Tourismus ist ein intaktes, möglichst vernetztes Alltags- und Freizeitradwegenetz geeignet, weitaus mehr Menschen als bisher den anteiligen Umstieg vom Auto zum Fahrrad zu erleichtern.

Wichtig ist eine stets abgestimmte Vernetzung und Wegweisung auch außerhalb der Stadtgrenzen.

Soweit dafür ausgewiesen, sind Radfahrwege und fußläufige Wanderwege gemeinsam zu nutzen, dies betrifft insbesondere den Tollensesee-Radrundweg.

Überlagerungen und Querungen von Reit- und Kutschwegen über Rad- und Wanderwege sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das gegenwärtige Netz ist wie folgt strukturiert:

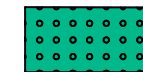
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

5. Änderung

Legende



Waldgebiete



offene Landschaftsräume



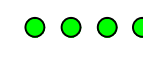
K Kleingartenkomplexe



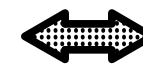
Parkanlagen/Friedhöfe



vorhandene und zu entwickelnde Grünzüge



Grünentwicklungsachsen



Touristisch bedeutsame Entwicklungsachsen

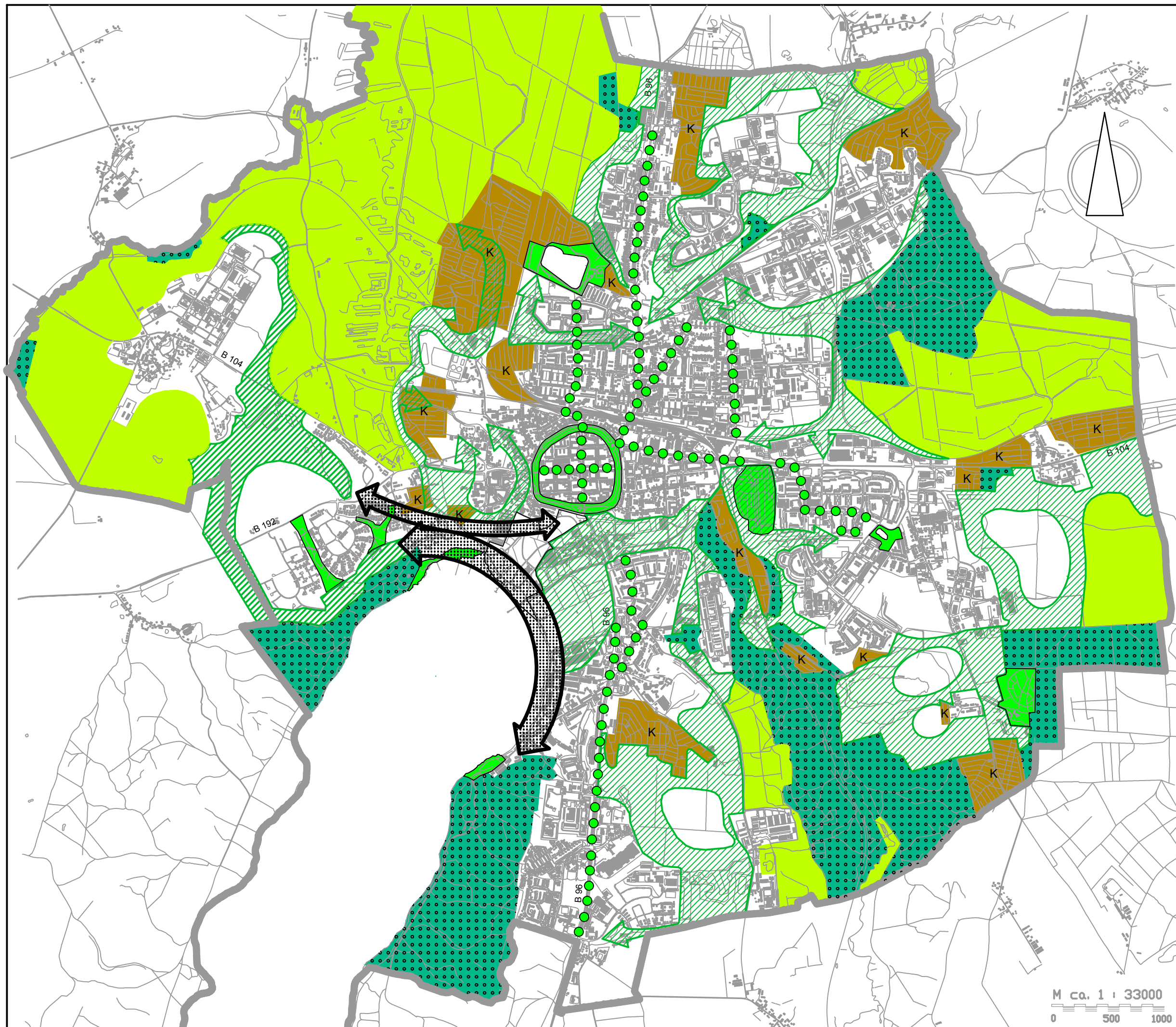
Quelle: Fachbereich Grün- und Freiflächen

Stand Planinhalt: November 2003

f b g l i _ h f
(schematische Darstellung)

Beiplan Nr. 10

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000
0 500 1000 m

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN







NEUBRANDENBURG

) "s bXYfi b[

Legende

Bestand Planung

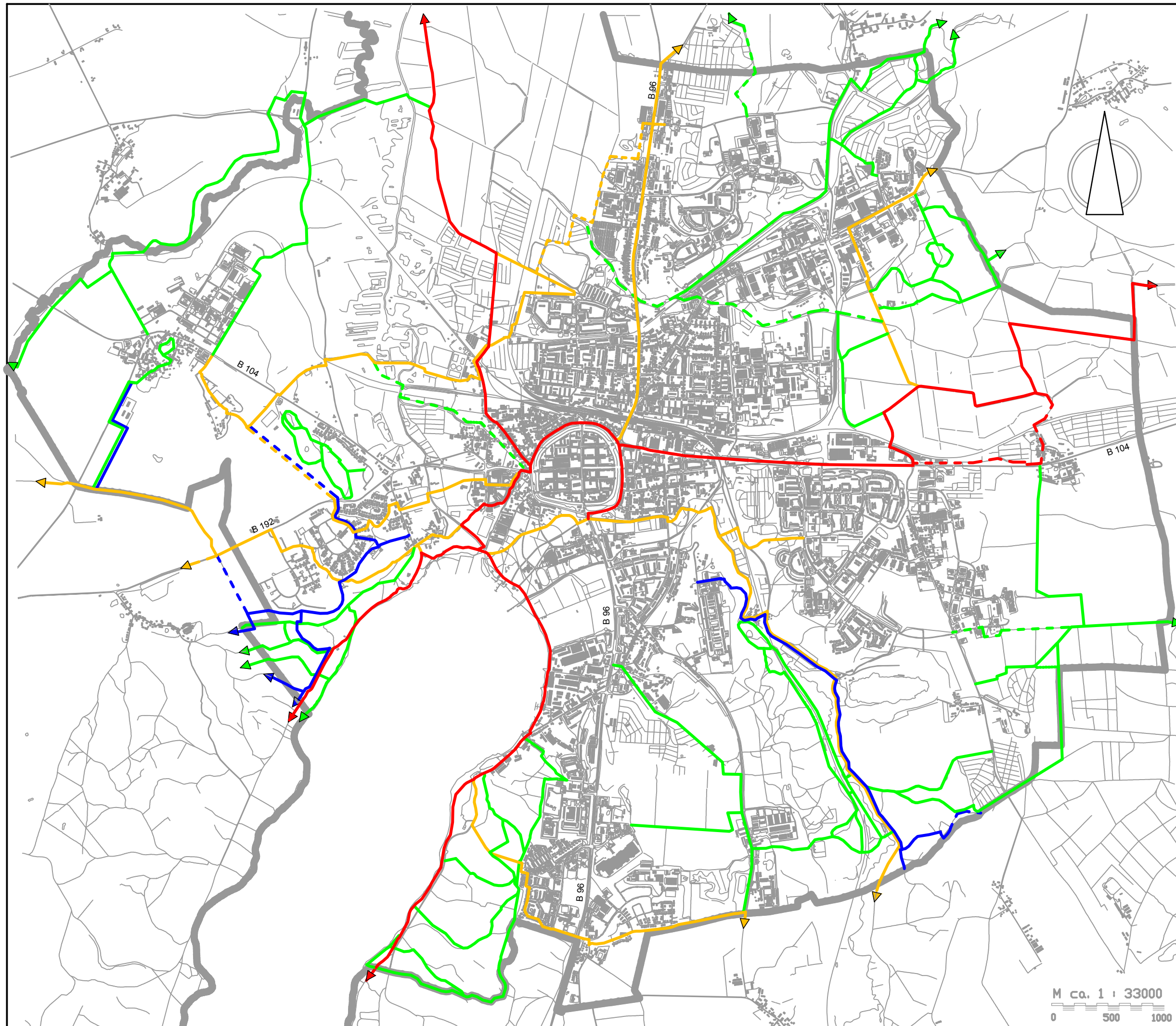
-  Fernradwanderwege
-  regionale und wichtige örtliche Radwanderwege
-  Wanderwege und Lehrpfade
-  Reit- und Kutschwege

Quelle: Fachbereich Grün- und Freiflächen

Stand Planinhalt: November 2003

Touristisches Wegenetz Beiplan Nr. 11

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000
0 500 1000 m

Radwanderwege

Fernradwanderwege:	- Mecklenburgischer Seenweg (mit Straßen)	11,5 km
	- Tollensetal	<u>5,5 km</u>
		17,0 km

regionale und örtliche wichtige
Radwanderwege:

- Tollensesee-Radrundweg	5,0 km
- Nördlicher Kreisweg (mit Straßen)	3,6 km
- Mühlenholz/Lindetal	6,0 km
- Burgholz	1,5 km
- Broda – Weitin (Mühlentannen)	<u>4,0 km</u>
	20,1 km

Wanderwege/Lehrpfade

- Burgholz, Monckeshof	5,5 km
- Kleines und Großes Mühlenholz, Oststadt	16,0 km
- Tollenseniederung/Malliner Bachtal/Weitin	10,0 km
- Nemerower Holz	13,0 km
- Brodaer Holz	4,0 km
- Brodaer Teiche	2,0 km
- Landwehr	<u>2,5 km</u>
	53,0 km

Reitwege

- Broda – Weitin	5,0 km
- Mühlenholz	<u>6,3 km</u>
	11,3 km

Somit verfügt Neubrandenburg über ein insgesamt 101,4 km langes, vielfältig strukturiertes Wanderwegenetz, welches den wesentlichsten Anforderungen gewachsen ist.

Für die nächsten Jahre ist insbesondere eine qualitative Sicherung des Wegebestandes zu gewährleisten, das einerseits den touristischen Ansprüchen und andererseits den Bedürfnissen der Bürger nach Naherholung gerecht wird.

3.4.4 Park- und Grünanlagen

Park- und Grünanlagen sind öffentlich nutzbare, durch die Gemeinde angelegte und unterhaltene Freiräume mit unterschiedlichen Inhalten entsprechend ihrem Ausbauprogramm und der Umgebung. Sie heben sich ab von den öffentlichen Grünflächen, die nur einer besonderen Nutzung gewidmet sind, wie den Sportflächen, Kleingärten oder Friedhöfen.

Flächenbedarf

Neben der erforderlichen Neuordnung und Weiterentwicklung des Tollenseseeufers mit dem Augustabad und dem Strandbad Broda zu einem touristisch wirksamen Erholungsgebiet liegt der Schwerpunkt der Grünflächenplanung vor allem in der weiteren Gestaltung des Kulturparks, der Pflege und Sanierung der Wallanlage sowie in der Entwicklung der attraktiven Landschaftsparzelle südöstlich der Brodaer Sölle (Fläche „Brodaer Teiche“) zu einem Landschaftsgarten.

Flächengröße der Parkanlagen und Strandbäder mit gesamtstädtischer und touristischer Bedeutung für die Stadt

Kulturpark:	ca. 30,6 ha
Wallanlagen:	ca. 16,8 ha
Erholungsgebiet am Reitbahnsee:	ca. 11,8 ha
Strandbad Broda:	ca. 7,0 ha
Augustabad:	ca. 3,6 ha
Schwanenteich mit Grünzug an der Linde:	ca. 3,8 ha
Grünzug Oberbachpromenade:	ca. 1,3 ha
Grünzug Strandpromenade:	ca. 1,4 ha
Grünzug Steepengraben:	ca. 0,9 ha

Flächengröße insgesamt:	ca. 77,2 ha

Mit seinem Kulturpark, den Wallanlagen und den beiden Strandbädern ist Neubrandenburg überdurchschnittlich mit attraktiven Parkanlagen versorgt.

Der Anteil öffentlicher Grünanlagen in den Wohngebieten zwischen $< 1 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$ und bis $10 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$ fällt jedoch sehr unterschiedlich aus. Die Einordnung neuer Grünflächen in den Wohngebieten soll sich deshalb in Größe und Funktion stets ergänzend und ausgleichend auf die Qualität des jeweiligen Wohnumfeldes auswirken, um einen gleichmäßigeren Nutzungsgrad zu erzielen.

In Wohngebieten ohne ausreichendem Freiflächenpotenzial ist grundsätzlich die Zugänglichkeit zu den Naherholungsgebieten zu verbessern.

Wallanlagen und Kulturpark

Die bedeutendsten Grünflächen der Stadt sind die Wallanlagen und der Kulturpark.

Mit der Errichtung der Wallanlagen als äußerer Ring der mittelalterlichen Befestigungsanlage Neubrandenburgs ist in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts, also bald nach der Stadtgründung begonnen worden. Die mittelalterliche Wehranlage gehört in ihrer Komplexität – Wallanlage, Stadtmauer, Wiekhäuser, Torenssembles, Ringstraßen – zu den besterhaltendsten Anlagen dieser Art in Deutschland. Die durch ihren Altbaumbestand geprägten Wallanlagen sind als das Wahrzeichen Neubrandenburgs im Einklang mit bestätigten Fachplanungen sowie unter ausreichender Berücksichtigung naturschutzfachlicher und ökologischer Aspekte zu pflegen und zu gestalten.

Der Kulturpark ist als Landschaftspark aus einem Erlenbruch entstanden, er verbindet die Innenstadt über die Wallanlagen mit dem Erholungsgebiet rund um das nördliche Ufer des Tollensesees. Resultierend aus den veränderten hydrologischen Verhältnissen sind entsprechend vorliegender

Fachplanungen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung und einer angepassten Nutzung (Naherholung, Festwiese) zu realisieren.

Der Seeuferbereich soll zu einem Mittelpunkt im Kultur- und Freizeitgeschehen entwickelt werden und Ausgangspunkt für Unternehmungen in die Natur sein.

Uferpromenade am Tollensesee

Mittelfristig ist eine anteilige Funktionsneuordnung des Uferbereiches zwischen Strandbad Broda und Augustabad unumgänglich. Ein öffentlicher und freier Zugang zum Seeufer im Bereich der Uferpromenade ist zu gewährleisten. Prinzipiell sind jegliche Nutzungen im Uferzonenbereich einzuschränken, die eine häufige und ständige Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen erfordern. Die anschließende Oberbachpromenade soll in der derzeitigen Form erhalten und durch angrenzende, private Grünflächen optisch verbreitert werden.

Stargarder Bruch

Bedingt durch die langjährige Einzäunung der ehemaligen Wasserfassung I entwickelte sich vor Ort eine artenreiche Flora und Fauna. Im Gefolge der Aufgabe der Trinkwassergewinnung 1997 und anschließendem Rückbau der Förderanlagen entstanden durch aufsteigendes Grundwasser mehrere Kleingewässer.

Während es zu Zeiten der Trinkwassergewinnung keine anderen Nutzungsalternativen gab, ergeben sich jetzt neue Möglichkeiten und Chancen für sinnvolle Nachfolgenutzungen, die städtische Entwicklungserfordernisse (z. B. überregional bedeutsame Gemeinbedarfseinrichtungen in attraktiver See- und Innenstadtnähe) und naturschutzfachliche Belange gleichermaßen berücksichtigen müssen. Für eine ca. 25 ha große Teilfläche zwischen Mittelweg und Steepengraben erfolgt eine Ausweisung als Sondergebiet „Sport/Freizeit/Erholung“.

Landschaftsgarten Brodaer Teiche

Der 37 ha große Landschaftsgarten Brodaer Teiche zeichnet sich durch seine landschaftliche Vielfalt und Vielzahl schutzwürdiger Lebensräume aus. Gleichzeitig repräsentiert der Landschaftsgarten einen besonders gebietstypischen Ausschnitt der Grund- und Endmoränenlandschaft am Rande der Mecklenburgischen Seenplatte.

In Übereinstimmung mit der Zielstellung als Naturerlebnis- und Schutzgebiet sowie als Reservat extensiver historischer Landnutzungsformen ist der Landschaftsgarten als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

3.4.5 Kleingärten

Kleingärten sind eine für Neubrandenburg typische Form städtischer Erholungsflächen. Wesentliche Ursachen für ihre Ausprägung sind der überdurchschnittlich hohe Anteil in Geschosswohnungsbau lebender Bevölkerung und die ländliche Abstammung eines großen Teils der heutigen Einwohner (als Folge des Zuzugs im Rahmen der ehemaligen Bezirksstadtfunktion).

Mit Stand Januar 2003 gab es im Stadtgebiet 91 Vereine, die im Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz – Neubrandenburg e. V. organisiert sind; dazu kommen vier Vereine, die nicht Mitglied des Regionalverbandes sind, mit diesem aber ein Pachtverhältnis haben; ca. 70 % dieser Vereinsflächen liegen auf städtischem Territorium und unterliegen somit den Bestimmungen

des Generalpachtvertrages. Der überwiegende Anteil der Neubrandenburger Kleingärtner sind über ihre Vereine Mitglieder des Regionalverbandes; außerdem gehören 123 Parzellen dem deutschen Siedlerbund an und ca. 800 Gärten auf ca. 20 ha städtischen Flächen sind über Einzelverträge mit der Stadt verbunden. Alle drei genannten Formen umfassen ca. 95 % aller Kleingärten in der Stadt Neubrandenburg. Der Rest wird auf der Basis privat an privat bewirtschaftet.

Flächenbedarf

Nach einem deutlichen Rückgang im Zuge der politischen Wende 1989/1990 können vorhandene Kleingartennachfragen dauerhaft im Bestand abgedeckt werden, so dass insgesamt die Sicherung vorhandener Anlagen Priorität besitzt. Gegenwärtig ist eine stetige leicht rückläufige Nachfrage zu verzeichnen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (Januar 2003) existieren im Stadtgebiet etwa 8.700 Kleingärten aller Eigentums- und Wirtschaftsformen, die zusammen ca. 330 ha einnehmen. Das entspricht etwa einer Ausstattung von ggw. ca. 47 m²/Einwohner; dieser Wert liegt deutlich über den Durchschnittswerten der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (10 – 17 m²/Einwohner).

Mit Stand Januar 2003 hatten die im Regionalverband organisierten Kleingartenvereine einen Belegungsgrad von über 90 %; $\frac{1}{3}$ aller hier organisierten Vereine hatten differenzierte Leerstände.

Der überwiegende Teil der Kleingartenanlagen ist als bestandssicher einzustufen; an einer weiteren Sicherung der bestehenden Anlagen wird gearbeitet.

Charakteristisch für Neubrandenburg ist, dass ca. $\frac{2}{3}$ der Kleingartenanlagen in Niederungsgebieten (hauptsächlich der Tollense) liegen. Hinsichtlich der Zuordnung der Kleingartenanlagen zu den Wohngebieten kann eingeschätzt werden, dass keine wesentlichen Disproportionen vorhanden sind.

Wesentliche Eckdaten zum Bestand der Kleingartenanlagen können der folgenden Übersicht sowie dem zugehörigen Beiplan Nr. 12 „Kleingartenvereine“ entnommen werden.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) " s bXYfi b[

Legende

1 Verein mit laufender Nummer laut Systematik des Regionalverbandes

- laufende Nr. 75 - 78 liegen östlich von Küssow in der Gemeinde Sponholz
lfd. Nr. 89 aufgekündigt 1996
lfd. Nr. 95 - 115 liegen außerhalb von Neubrandenburg

Podewall (Gem. Trollenhagen)
Feldberg
Burg Stargard
Neverin
Zachow (Gem. Gr. Nemerow)
Pragsdorf
Warlin
Waidmannslust (Altentreptow)
Genzkow
Friedland
Luisenhof (Gem. Neuenkirchen)
Lübkow

- Vereine Nr. 66, 122, 123, u. 124 sind nicht Mitglied des Regionalverbandes, haben aber mit diesem ein Pachtverhältnis

- es wurden nur Vereine dargestellt, die Mitglied im Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V. sind bzw. mit diesem ein Pachtverhältnis haben

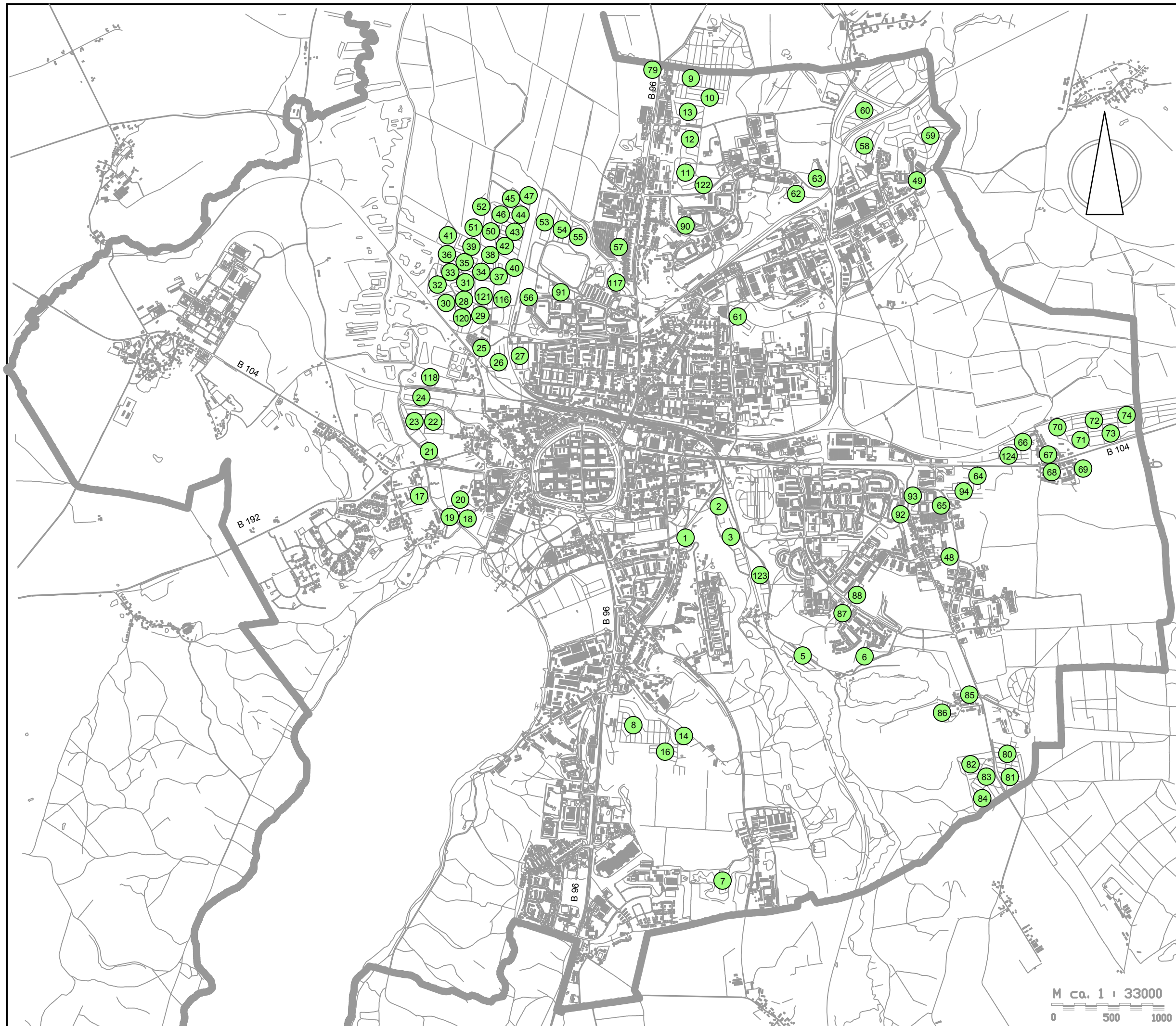
Quelle: Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz/Neubrandenburg e. V.

Stand Planinhalt: November 2003

Kleingartenvereine

Beiplan Nr. 12

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

**Übersicht der im Regionalverband organisierten
Kleingartenvereine
(Stand Januar 2003)**

lfd. Nr./Name	Ge- mark- ung/ Flur	Fläche in ha	Par- zel- len- zahl
001 Forsthaus e.V.	N06	0,8090	23
002 Erlengrund e.V.	N06	1,0311	32
003 Lindetal e.V.	N06	5,2795	170
005 Hinterste Mühle e.V.	N06	4,3600	113
006 Hinterste Mühle Nord Kiessee	N06	1,1970	28
007 Fünfeichen e.V.	N06	1,7561	47
008 Gute Hoffnung e.V.	N07	19,0002	434
009 Am Chauseehaus e.V.	N01	8,6000	204
010 Eschenhof e.V.	N01	7,3177	148
011 Trockener Weg II	N01	3,8705	84
012 Trockener Weg III	N01	3,6029	82
013 Trockener Weg IV	N01	4,8995	121
014 Steepenweg e.V. *	N06	4,5582	136
016 Steepenblick e.V.	N07	4,7760	97
017 Broda e.V.	B01	4,3692	135
018 Am Wehr e.V.	N13	0,6534	15
019 Am Ölmühlenbach e.V.	N13	0,9132	22
020 Am Wiesengrund e.V.	N13	0,9824	25
021 An der Hopfenburg	N13	1,2401	25
022 An der Tollense e.V.	N13	4,1273	111
023 Wiesenperle e.V.	N13	6,1230	152
024 Vorderste Str. e.V.	N13	4,3341	115
025 Blumenfreunde e.V.	N14	0,2190	7
026 Gleisdreieck e.V.	N14	3,5193	95
027 Neues Leben e.V.	N14	4,4787	120
028 Tollenseniederung 84	N14	1,1082	24
029 Wiesengrund 84 e.V.	N14	1,2007	25
030 Torfbruch e.V.	N14	2,1495	51
031 Wiesengärten e.V.	N14	2,9456	56
032 Trasse e.V.	N14	3,5564	60
033 Sonnenschein e.V.	N14	2,9820	74
034 Verlängerte Jahnst. West	N14	2,5254	75
035 Verlängerte Jahnstr. West II	N14	3,0412	100
036 Verlängerte Jahnstr. West III	N14	3,1554	80
037 Verlängerte Jahnstr. Ost I	N14	1,3629	35
038 Klötterpottsweg I	N14	0,4114	10
039 Klötterpottsweg II / III	N14	2,7735	95
040 Verlängerte Jahnstr. Ost III	N14	0,7612	24
041 Klötterpottsweg IV	N14	2,1425	45
042 Schafgarbe e.V.	N14	2,2388	80
043 Seerose e.V.	N14	3,5750	70
044 Anemone e.V.	N14	3,1840	80
045 Akelei e.V.	N14	2,5640	76
046 Glockenblume e.V.	N14	1,3770	60
047 Kornblume e.V.	N14	1,5099	50
048 Am Hauerweg e.V.	N04	0,7717	20
049 Am Burgholz e.V.	N02	0,2180	12
050 Rittersporn e.V.	N14	0,0344	8
051 Silberkerze e.V.	N14	1,9647	35
052 Winteraster e.V.	N14	2,4217	65
053 Nordpark I e.V.	N14	4,4920	129
054 Nordpark II e.V.	N14	3,7160	112
055 Nordpark III e.V.	N14	4,1365	111
056 Nordpark VI e.V.	N14	0,2240	10
057 Brauereistr. e.V.	N01	0,6420	28
058 Monckeshof I e.V.	N02	9,3600	178

*Sparten 014 und 015 sind zur Kleingartenanlage
"Steeppenweg" zusammengelegt worden

lfd. Nr./Name	Ge- mark- ung/ Flur	Fläche in ha	Par- zellen- zahl
059 Monckeshofer Höh e.V.	N02	23,4185	533
060 Trollenhagen Süd e.V.	N02	5,2750	210
061 Datzeniederung e.V.	N01	2,2000	56
062 Südost Hang Datzeberg I	N01	3,2100	70
063 Südost Hang Datzeberg II	N01	2,2963	50
064 An der Tankstelle e.V.	N04	1,9133	109
065 Märzbecher e.V.	N04	0,4308	15
067 Küssow Wiesenstr.	K02	0,2233	7
068 Küssow West e.V.	K02	0,4532	10
069 Küssow Ost e.V.	K02	0,8049	16
070 Küssower Berg I	K01	2,6000	100
071 Küssower Berg II	K01	3,9200	90
072 Küssower Berg III	K01	3,8990	90
073 Küssower Berg IV	K01	2,7558	90
074 Küssower Berg V	K01	3,1693	80

Lfd.Nr.75-78 gehören zum Landkreis Mecklenburg-Strelitz (MST)

079 Chauseehaus e.V. B 96	N01	0,3744	7
080 Freizeit Carlshöhe	N05	4,2455	123
081 Erholung Carlshöhe	N05	4,8500	142
082 Waldeshöhe Carlshöhe	N05	6,7130	124
083 Sonnenstein Carlshöhe	N05	3,8918	87
084 Waldeck Carlshöhe	N05	3,8589	96
085 Frohe Zukunft e.V.	N05	0,8925	20
086 Am Kiessee e.V.	N05	1,7142	50
087 Hufelandstr. I e.V.	N06	1,0936	38
088 Hufelandstr. II	N06	2,3552	69

Lfd.Nr.89 Aufkündigung Pachvertrag 1996 für BKH Südhang e.V.

090 Mietergärten Datzeberg	N01	0,8718	46
091 Nordpark V e.V.	N14	0,4667	38
092 Fritscheshofer Damm	N06	0,3600	15
093 Markscheider Weg	N04	0,4949	25
094 Schneeglöckchen	N04	2,1671	41

Lfd.Nr.95-115 gehören zum Landkreis MST u. Demmin

116 Am Kuhdamm KTH	N14	1,8872	21
117 Nordpark IV KTH	N14	1,8403	29
118 Hinterste Str. KTH	N13	1,1793	27

Lfd.Nr.119 gehört zum Landkreis MST

120 Verlängerte Jahnstr. I KTH	N14	0,7620	10
121 Verlängerte Jahnstr. RGZ/KTH	N14	2,2188	36

N=Neubrandenburg

B=Broda

K=Küssow

KTH=Kleintierhaltung

RGZ=Rassegeflügelzucht

3.4.6 Friedhöfe

Im Stadtgebiet sind ca. 36 ha Friedhofsfläche vorhanden, davon 16 ha als Reservefläche. Einschließlich Reserveflächen wird damit ein Versorgungsgrad von rund 5,2 m² pro Einwohner (Stand Januar 2003) erreicht, welcher über dem anerkannten Richtwert von 3,5 – 5 m² pro Einwohner liegt. Eine entsprechende Versorgung ist damit langfristig gewährleistet.

Waldfriedhof Carlshöhe

Der Friedhof (17 ha, davon 11 ha reine Bestattungsfläche) hat eine für die Stadt langfristige gesicherte Bestattungskapazität. Flächensparend wirken sich die prozentual zunehmende Inanspruchnahme von Urnenbestattungen und die Existenz des Krematoriums am Standort aus. Im Osten grenzt eine ca. 16 ha große mit Wald bewachsene Fläche an, die bei Bedarf als Erweiterungsfläche dient.

Neuer Friedhof und Ehrenmal

Die infrastrukturellen Voraussetzungen für Neubestattungen wurden überprüft und im Jahr 1990 der Bestattungsbetrieb wieder aufgenommen. Nachdem durch umfangreiche Rekonstruktionen der parkähnliche Friedhofscharakter stärker betont werden konnte, liegen die künftigen Entwicklungsschwerpunkte bei Erhalt und Erneuerung des Gehölzbestandes, Erneuerung der historischen Wegeführung sowie Ausbau der Kommunikationspunkte.

Friedhof Weitin

Auf Weitin beschränkte Erweiterungsflächen für Bestattungen von 1 ha Größe sind im Anschluss an den Friedhof innerhalb des geplanten Grüngürtels um Weitin abzusichern.

Friedhof am Gutshof Broda, Seuchenfriedhof Tannenkrug und Friedhof Küssow

Die nicht mehr genutzten Friedhofsanlagen bleiben erhalten.

Jüdischer Friedhof

Die Fläche des ehemaligen jüdischen Friedhofes im Bereich Woldegker Straße/Feldstraße ist zum größten Teil überbaut.

Ehrenmal bei Fünfeichen

Die Mahn- und Gedenkstätte Fünfeichen soll einschließlich der zwei innerhalb des Mühlenholzes liegenden Gräberfelder mit ihrem derzeitigen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Mit weiteren Lokalisierungen von Gräberfeldern bei Fünfeichen und anderenorts im Stadtgebiet ist zu rechnen.

3.4.7 Öffentliche Spielplätze

Öffentliche Spielplätze mit ihren altersspezifischen Anforderungen an Planung und Gestaltung sind möglichst in das Grünflächensystem sowie in das Fuß- und Radwegesystem der Stadt einzubeziehen. Dabei ist auch das Umfeld mit einzubeziehen, hierbei ist auf eine sinnvolle Verbindung zu den Naturräumen hinzuwirken. Die Schulkinderspielplätze sind im Wohnquartier (max. 400 m Entfernung zur Wohnung) und die Bewegungsplätze mit Spielangeboten in den Ortsteilbereichen (max. 1.000 m Entfernung zur Wohnung) einzuordnen. Die Kleinkinderspielplätze sind nach § 8 LBauO privat in unmittelbarer Wohnungsnähe abzusichern (max. 200 m Entfernung).

Für die Stadt Neubrandenburg wurde mit dem Kinderspielplatzentwicklungsplan bereits 1992 für die Planung von öffentlichen Spiel- und Bewegungsflächen ein Richtwert von 2 bis 4 m² pro Einwohner mit entsprechenden Stadtteildifferenzen beschlossen. Außerdem sollen ca. 70 % des Gesamtbedarfs für Kleinkinder- und Schulkinderspielplätze vorgesehen werden und ca. 30 % als Bewegungsplätze für ältere Kinder.

Die Zielstellung von 3 m² Mindestspielfläche/Einwohner ist mittlerweile im Durchschnitt fast erreicht. Die Stadt unterhält 90 öffentliche Spielplätze, davon 33 Spiel-, Bewegungs- und Ballspielplätze für die Ortsteilbereiche, 47 Schulkinderspielplätze und 10 Spielpunkte für den Quartiersbereich (Stand August 2003).

Im Landschaftsplan sind die öffentlichen Spiel- und Bewegungsplätze für die Ortsteilbereiche und öffentlichen Schulkinderspielplätze für den jeweiligen Quartiersbereich vollständig dargestellt.

Die Verteilung in den einzelnen Stadtgebieten stellt sich sehr unterschiedlich dar und ist insbesondere unter Berücksichtigung der Einwohnerstruktur, Wohnformdurchmischung und des Wohnumfeldes zu entwickeln. Unterversorgungen bestehen vorrangig in den älteren Stadtgebieten (z. B. Katharinenviertel, Ihlenfelder Vorstadt), während die Situation in den peripheren Bereichen relativ am günstigsten ist.

Um bestehende Defizite rasch sowie flächen- und kostensparend abbauen zu können, ist die öffentliche Nutzung von Spielflächen an Kindereinrichtungen, von Schulhöfen und Sportanlagen für das Kinderspiel verstärkt durchzusetzen.

Im Flächennutzungsplan sind die größeren Spielplätze sowie in Auswahl auch einige kleinere gesamtstädtisch bedeutende Spielplätze als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Symbol dargestellt.

3.4.8 Sportflächen

Als raumwirksame und stadtklimatisch bedeutende Bestandteile des städtischen Grünsystems soll die Ensemblewirkung zu angrenzenden Grünanlagen sowie die Zugänglichkeit und Nutzung der Sportflächen generell verbessert werden.

Wichtige Maßnahmen dazu sind:

- Umgrünung der geplanten Sportflächen westlich vom Reitbahnviertel, südlich Weitin sowie des Hundesportplatzes nördlich Eschengrund
- gestalterische Anbindung des Sportkomplexes mit dem Jahnstadion an den Kulturpark sowie der Sportanlage am Weidenweg an den Grünzug der Linde

- Sportanlage Oststadt – Ergänzung von Sport- und Bewegungsflächen, Verbesserung der Zuwegung
- landschaftsverträgliche Einordnung von Spiel- und Sportanlagen im Stargarder Bruch (Darstellung von ca. 25 ha vormaliger Grünfläche im Sondergebiet Sport/Freizeit/Erholung)

Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 3.5.3 Stadtteilbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportstätten, Turnhallen, Sondersportstätten) zu entnehmen.

3.4.9 Strandbäder und Wassersport

Der 17,35 km² große Tollenseesee hat eine große ökologische Bedeutung als wichtigste Oberflächenwasserressource im Stadtgebiet. Von herausragender Wertigkeit ist seine positive Wirkung für Naherholung und Tourismus mit dem prinzipiellen Erfordernis der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzung der Seeufer.

Gegenwärtig kann von einer für die Grundbedürfnisse ausreichenden flächenmäßigen Versorgung ausgegangen werden. Durch umfassende Umgestaltung der Wiesen und des Strandbereiches wurde das Augustabad (1993) zum attraktivsten Strandbad der Stadt umgestaltet. Angelehnt daran wurde das Strandbad Broda (1997) ebenfalls zu einem funktionsgerechten und publikumswirksamen Naherholungsbereich entwickelt. Der Entwicklung der Badenutzung des Reitbahnsees sind bedingt durch Größe und Gewässerbeschaffenheit natürliche Grenzen gesetzt.

Durch die Etablierung einer elektrisch betriebenen Skiliftanlage mit Rundkurs auf dem Reitbahnsee ergeben sich neue Chancen und Entwicklungsperspektiven für Freizeit und Tourismus.

Als weitere, weniger bedeutende Bademöglichkeiten sind kleinere Strandpartien nordwestlich und südlich des Schifffahrtsanlegesteges am Tollenseesee zu erwähnen. Eine Badenutzung des Kiessees an der Hintersten Mühle ist wegen des fortdauernden Kiesabbaus zurzeit nicht möglich. Es wird aber an der strategischen Zielstellung festgehalten, mittelfristig Voraussetzungen zur Ausweisung eines Naherholungsbereiches mit Strand- und Badenutzung zu schaffen (nördliches Seeufer). Wassersportliche Aktivitäten konzentrieren sich, da verbindende Gewässer nicht schiffbar sind, auf den Tollenseesee. Zur Erweiterung des Sportangebotes wird die Tollense ab dem Tollenseesee über den Oelmühlenbach stromabwärts als Wasserwanderstrecke für Faltboot, Kanu und Kajak aufgewertet, auf der Wasserwanderer bis zur Peene und zur Ostsee gelangen können. Alle anderen Fließgewässer im Stadtgebiet sind für Wasserwanderungen nicht bzw. kaum geeignet.

Nach erfolgtem Umbau ehemals militärisch genutzter Liegenschaften (Halle 8 des ehemaligen RWN) zum Wassersportzentrum, einschließlich Errichtung eines neuen Sportboothafens, konnte die touristische Infrastruktur in diesem Bereich wesentlich aufgewertet werden.

Im Flächennutzungsplan sind die Strandbäder (Broda, Augustabad, Reitbahnsee) und die Wassersportanlagen (Oberbach Bootsschuppen und Kanutrainingstätte, Kulturpark, Wassersportzentrum, Wasserskianlage Reitbahnsee) per Symbol als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

3.4.10 Wald

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes § 2 ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grünfläche einschließlich im Wald liegender Lichtungen. Baumbestände in Parkanlagen oder auf Friedhöfen gelten nicht als Wald.

Flächenbilanz

Im Stadtgebiet gibt es ca. 845 ha Forstwirtschaftsflächen. Mit den nicht bewirtschafteten Waldgebieten in den Naturschutzgebieten und den im Stadtgebiet verteilten kleinflächigen Waldflächen beträgt der Waldanteil ca. 1.200 ha. Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten. Punktuell sind Aufforstungen an dafür geeigneten Stellen im Zuge von Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen vorzunehmen.

Erholungswaldgebiete

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist das Umland des Tollensesees mit dem Brodaer und Nemerower Holz und das Lindetal zwischen Neubrandenburg und Burg Stargard aufgrund seiner besonderen naturräumlichen Ausstattung und seiner Entwicklungspotenziale für den Fremdenverkehr als Tourismusschwerpunktraum aus. Dabei ist der Tourismus so zu entwickeln und zu ordnen, dass landschaftlich und ökologisch sensible Bereiche geschont werden. Deshalb sind die naturnahen Waldflächen Großes und Kleines Mühlenholz, Nemerower Holz und Brodaer Holz im Flächennutzungsplan als Erholungswald ausgewiesen.

Nemerower Holz, Brodaer Holz, Wald am Tannenkrug

Das Waldgebiet am Tollensee gehört zu den landschaftlich reizvollsten Gebieten der Region und besteht zum größten Teil aus naturnahen Buchenmischwäldern, örtlich auch aus Fichten-, Kiefern- und Lärchenforsten. Mit der Öffnung des bis zur Wende militärisch gesperrten Nemerower Holzes für die Erholungssuchenden und dem Entstehen der neuen Wohngebiete in Waldrandnähe ist eine Forstplanung erforderlich geworden, welche die Ziele des Landschaftsschutzes, der Erholung und des Arten- und Biotopschutzes gleichermaßen berücksichtigt bzw. miteinander verbindet. Die Ausweisung von Wanderwegen und die Einrichtung bestimmter Zielpunkte soll den Erholungsansprüchen des Menschen gerecht werden und durch eine gezielte Besucherlenkung zur Erhaltung störungsarmer Waldgebiete beitragen.

Großes und Kleines Mühlenholz

Die Hänge des tief in das Gelände eingeschnittenen Lindetals sind mit naturnahem Laubwald, kleinflächig auch mit Nadelgehölzen bestockt. Aufgrund seiner Stadtnähe und seiner landschaftlichen Vielfalt gehört das Waldgebiet zu den wichtigsten Erholungsgebieten und touristischen Anziehungspunkten. Der Erhalt störungsarmer Waldbereiche ist auch im Mühlenholz ein wichtiges Ziel.

Burgholz

Die mineralischen Böden des Burgholzes sind mit Baumarten des feuchten Eichen/Hainbuchenwaldes bestockt, während die Niedermoorstandorte kleinflächig von der Roterle, zum großen Teil jedoch von nicht standorttypischen Bäumen wie Hybrid-Pappeln u. a. Gehölzen eingenommen werden. Eine vorrangige Aufgabe ist die bessere Erschließung und Anbindung an die angrenzenden Stadtgebiete.

Sponholzer Forst und Stadtwald bei Carlshöhe

Die relativ nährstoffarmen Standorte sind mit Kiefernforst bedeckt und mit zunehmendem Alter der Waldkiefer mehr oder weniger mit standortgerechten Laubbäumen wie Traubeneiche und Buche durchmischt. Die städtische Waldfläche westlich des Friedhofes hat sich sukzessiv entwickelt und soll bei Beanspruchung dieser Fläche für die Friedhofserweiterung durch Aufforstung einer anderen

Fläche mit standortgerechten Laubbäumen nordwestlich des Friedhofes ersetzt werden.

Wald am Datzehang

Die Waldbewirtschaftung des kleinen Kiefernwaldes am Südhang des Datzeberges soll vorrangig auf die Naherholungsfunktionen für das Wohngebiet Datzeberg sowie auf den Boden- und Biotopschutz ausgerichtet werden.

Naturschutzgebiete und militärisches Sperrgebiet bei Fünfeichen

Die Waldflächen im Naturschutzgebiet „Nonnenhof“ und im Naturschutzgebiet „Birkbuschwiesen“ haben sich sukzessiv herausgebildet und unterliegen in der Regel keiner forstwirtschaftlichen Nutzung. Aus Gründen des Artenschutzes soll der Waldanteil in den vorhandenen und geplanten Schutzgebieten durch entsprechende Pflegemaßnahmen auf das derzeitige Maß begrenzt werden.

Große Teile der Halbtrockenrasen zwischen dem Kleinen Mühlenholz und dem Fünfeichener Weg sind verbuscht oder besitzen infolge der fortschreitenden Sukzession waldartigen Charakter. Zum Erhalt offener Landschaftsstrukturen wurde mit der Nutzung dieser Flächen als Schafhütung begonnen.

Gezielte Erstaufforstungen in der freien Landschaft sind nur aus besonderen naturschutzfachlichen Gründen durchzuführen. Ökologisch sinnvoll stellt sich die Weiterentwicklung der bachbegleitenden Galeriewälder und Ufersäume dar. Der weiteren Verbuschung der Trockenrasen- und Feuchtgebiete ist aus Gründen des Biotopschutzes und zur Erhaltung des Landschaftsbildes durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen entgegenzuwirken.

Vorhandene und geplante flächige Anpflanzungen

Zum funktionsgerechten Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen örtlich begrenzt insbesondere auf den ehemaligen Obstplantagen und dem Brachland in den Bergwerksfeldern „Hinterste Mühle“ und „Fritscheshof“ flächige Anpflanzungen von Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation vorgenommen werden.

Abpflanzungen und Hecken

Zur Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes sollen visuell negativ in Erscheinung tretende Stadtrandbereiche wie Gewerbeflächen, Garagen und Kleingärten umgrünt werden. Hecken sind als gliedernde Elemente der Kulturlandschaft und als Lebensraum vieler Tierarten zu erhalten.

3.4.11 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Produktion war in der Vergangenheit ein wesentliches, prägendes Element der städtischen Flächennutzungsstruktur. Mit der weiterhin zunehmenden Ausweisung und Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete wird der landwirtschaftliche Bodenfonds weiter reduziert, auch nahm der Anteil der Brachflächen zu.

Trotz der gesetzlichen Vorschrift des sparsamen Umganges mit dem Boden sind extensive Siedlungserweiterungen auf Kosten des landwirtschaftlichen Bodenfonds mittelfristig nicht zu umgehen.

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Eingriffsbilanz der von 1990 bis Mitte 2003 überbauten oder für eine Bebauung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen

- Ackerland ca. 243 ha
- Brachen ehemaliger Obstplantagen ca. 163 ha
- Grünland ca. 26 ha
- teilversiegelte Gärten, Lagerflächen u. a. ca. 48 ha

Heute stellt die Erhaltung der Kulturlandschaft, die Wiederaufnahme traditioneller, bodenverträglicher Nutzungsformen durch Stützung der Landwirtschaft ein wichtiges Ziel dar.

Grünland

Die als Grünland genutzten Talmoore in der Tollense- und Datzeniederung wurden in der Vergangenheit durch landwirtschaftliche Intensivnutzung und Hydromelioration (Torfmineralisierung) stark geschädigt. In den vorhandenen und geplanten Schutzgebieten soll der jetzige Grünlandanteil erhalten und der weiteren Verbuschung magerer und feuchter Wiesen entgegengewirkt werden.

Ackerland

Zwischen 1990 und Mitte 2003 sind ca. 243 ha Ackerland überbaut bzw. als Bauland ausgewiesen worden. Für die übrig bleibenden Flächen südlich und westlich von Weitin ist aufgrund des mittleren bis guten Ertragspotenzials (Ackerwertzahlen um 40) die weitere Ackernutzung zu empfehlen. Die zumeist sandigen Ackerflächen beidseitig der Woggersiner Straße sollten nach den Prämissen des ökologischen Landbaus weiter bewirtschaftet werden (Trinkwasserschutzzone II).

Für die östlich des Bergwerksfeldes „Fritscheshof“ angrenzenden Ackerflächen mit mittlerem bis geringem Ertragspotenzial ist aus Gründen des Trinkwasserschutzes und Erosionsschutzes ebenfalls eine landwirtschaftliche Extensivierung anzustreben. Grenzertragsstandorte (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Hängigkeit, z. T. übermäßiger Steinbesatz) sollen mittelfristig zunehmend im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege bewirtschaftet werden. Mittels Aktivierung alter und Schaffung neuer Grünverbundsysteme ist eine stärkere Gliederung der in der Vergangenheit stark ausgeräumten Agrarflur erforderlich (u. a. Erosionsschutz, Verbesserung der Stabilität von Flora und Fauna).

3.4.12 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Sicherung des städtischen Biotopverbundsystems sollen die geschützten und schutzwürdigen Biotope einschließlich der erforderlichen Distanzflächen und Vernetzungsstrukturen in der Stadt im Flächennutzungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ausgewiesen und – soweit erforderlich – naturschutzrechtlich unter Schutz gestellt werden.

Der Biotopverbund umfasst innerhalb des Stadtgebietes vor allem die landschaftlich attraktiven Waldrandbereiche, die wertvollen Trockenrasenbereiche der süd- und westexponierten Hanglagen sowie die feuchten Moorstandorte entlang der Fließgewässer und schließt dabei gleichzeitig die für das Stadtklima bedeutsamen Luftaustauschgebiete mit ein. Weitergehende Ausführungen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

3.4.13 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage des Kompensationskonzeptes zum Landschaftsplan soll der angemessenen Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden. Die Ausgleichsflächen werden im Flächennutzungsplan als Flächenpool bzw. als besondere Eignungsräume für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten. Durch den Flächenpool wird sichergestellt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die am Ort des Geschehens nicht zu kompensieren sind, an anderer Stelle eingriffs- bzw. funktionsbezogen und mit größtmöglicher Effizienz ausgeglichen werden können. Damit ist es auch möglich, den Schutz, die Pflege und Entwicklung der Landschaft im städtischen und großräumigen Verbund im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen wirksam nach den Zielstellungen des Landschaftsplanes zu fördern. Die Darstellung erfolgt im Flächennutzungsplan in der Regel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und/oder als Grünfläche (ohne Nutzungsbestimmung).

Innerhalb dieses Verbundsystems kommen Bereiche, die bereits größeren Wert für den Naturschutz besitzen, und Flächen, die nach besonderen gesetzlichen Vorschriften geschützt sind (z. B. Gewässer, Wald, geschützte Biotop, Lebensräume streng geschützter Tier- und Pflanzenarten), in der Regel nicht als Ausgleichsflächen in Betracht.

Eine direkte räumlich abgegrenzte Zuordnung der verschiedenen Eingriffs- und Ausgleichsflächen erfolgt auf der Ebene des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes noch nicht, da sich der konkrete Kompensationsbedarf erst auf der konkreten Planungsebene der Grünordnungspläne und landschaftspflegerischen Begleitpläne – unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Möglichkeiten (z. B. naturnahe Formen der Regenwasserversickerung, Bepflanzung etc.) – ergibt.

Ökokonto

Neben der räumlichen ist auch die zeitliche Trennung von Eingriff und Ausgleich möglich, so dass Ausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen zeitlich vorgezogen werden können. Die Ausgleichsmaßnahmen werden einschließlich der Situationsverbesserung, die seit Realisierung der Maßnahmen eingetreten ist, auf ein sogenanntes Ökokonto gutgeschrieben.

Prädestiniert für die Einrichtung eines Ökokontos sind insbesondere Ausgleichsmaßnahmen für mittel- bzw. langfristig geplante Bauvorhaben, um die natürliche Sukzessionsdynamik auf den Ausgleichsflächen über längere Zeit hinweg nutzen zu können.

Die Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich baulicher Eingriffe sind im Kompensationskonzept zum Landschaftsplan detailliert beschrieben.

3.5 Gemeinbedarf

3.5.1 Vorbemerkungen

Nach § 2 Abs. 2 BauGB können dargestellt werden „der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kirchen sowie sonstige kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen.“ Die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen sind dem Bereich der „sozialen Infrastruktur“ zuzurechnen. Dazu gehören „Wohnfolgeeinrichtungen“, die in jedem Wohngebiet möglichst zu Fuß erreichbar sein sollten, wie z. B. Kindertagesstätten und Grundschulen. Gemeinschaftseinrichtungen und Geschäfte bilden zusammen die Zentren der Grundversorgung für die Stadtteile. Gemeinbedarfseinrichtungen lassen sich nach der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten und bei entsprechenden Voraussetzungen auch im Außenbereich einordnen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in allen Stadtgebieten ist sowohl die weitgehende Sicherung der vorhandenen Potenziale als auch die Berücksichtigung des zu erwartenden Bedarfs an Flächen für die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Gemeinbedarfseinrichtungen eine zwingende Voraussetzung.

Um dieser Zielstellung gerecht zu werden, sind die wesentlichsten Gemeinbedarfseinrichtungen (Einschränkungen nach Größe der Einrichtungen) im eigentlichen Flächennutzungsplan und ausgewählten Beiplänen symbolhaft dargestellt. Neben den städtisch bedeutsamen Gemeinbedarfseinrichtungen für Ausbildung, Soziales und Gesundheitsfürsorge, Kultur und Freizeit sowie sonstige Zwecke werden flächenmäßig bedeutsame Einrichtungen berücksichtigt, die aus der Funktion der Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum resultieren.

3.5.2 Übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen

Fachhochschule Neubrandenburg

Die zum Wintersemester 1991/92 gegründete Fachhochschule Neubrandenburg ist die bedeutendste Bildungseinrichtung der Stadt und damit ein wichtiger Standortfaktor für das Oberzentrum Neubrandenburg. Als Landeseinrichtung hat sie regionale und überregionale Bedeutung, die in den letzten Jahren durch entsprechende Erweiterungsmaßnahmen weiter untersetzt wurden. Vorteilhaft ist, dass Einrichtungen und Gebäude der Fachhochschule sowie des Studentenwerkes Greifswald/Außenstelle Neubrandenburg (4 Studentenwohnheime mit je 100 Ein-Bett-Zimmern und die Mensa) in direkter räumlicher Nähe bzw. Überschneidung am Standort angesiedelt sind. Die Fachhochschule Neubrandenburg entwickelt sich zu einer Campus-Hochschule, die flächenmäßig für 1.800 Studenten nach den Plänen der Landesregierung ausgebaut ist.

Mit Stand Januar 2003 existieren folgende Fachbereiche (Fachrichtungen):

- Agrarwirtschaft und Landschaftsarchitektur (Agrarwirtschaft, Landschaftsarchitektur und Umweltplanung)
- Bauingenieur- und Vermessungswesen (Bauingenieurwesen, Vermessungswesen, Geoinformatik, Bauinformatik)
- Soziale Arbeit und Gesundheit (Soziale Arbeit, Pflege und Gesundheit, Pflegewissenschaft/Pflegemanagement, Gesundheitswissenschaften)
- Technologie (Lebensmitteltechnologie, Bioproduct Technology)

Die Fachhochschule ist bestrebt, neue innovative Studienangebote einzurichten und die Studentenzahl von derzeit ca. 2.200 weiter zu steigern. Angestrebt wird sowohl eine starke Stellung im Bereich Bildung und Weiterbildung als auch eine möglichst effektive Kooperation mit der örtlichen Wirtschaft; so ist die Ansiedlung von Instituten in der Nähe der Fachhochschule sowie die Profilierung eines Technologietransfers vorgesehen.

Der Erweiterungsbedarf ist im Wesentlichen im direkten Umfeld der vorhandenen Einrichtungen realisiert. Neben dem vollzogenen Neubau von zwei Laborgebäuden steht eine Erweiterungsfläche nördlich des Hauptgebäudes zur Verfügung. Im Bereich Broda - Seestraße (Broda - Neukrug) sind weitere Flächen vorhanden, die vorzugsweise für sogenannte An-Institute, einen hochschulbezogenen Technologiepark und weitere gegenwärtig nicht konkretisierbare Fachhochschuleinrichtungen geeignet sind.

Die gegenwärtig vorhandenen ca. 400 Internatsplätze (überwiegend Einbettzimmer) decken den Bedarf für ca. 20 % der Studenten. Es wird auf eine zunehmende Wohnraumversorgung für studentische Belange durch die in Neubrandenburg ansässigen Wohnungsunternehmen und Privatvermieter orientiert. Bei entsprechender Bedarfslage können ggf. in Neubrandenburg vorhanden Kapazitäten (z. B. ehemalige Internate) umgenutzt werden.

Forschungseinrichtungen

Ansiedlung und Förderung von innovativen Unternehmen und Forschungseinrichtungen sind eine wichtige und unverzichtbare Voraussetzung für den wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt und der Region um Neubrandenburg. Das gegenwärtig erreichte Niveau entspricht noch nicht den ökonomischen Erfordernissen. Die Stadt Neubrandenburg verpflichtet sich deshalb im Rahmen ihrer Möglichkeiten um Hilfestellung bei der Etablierung entsprechender Einrichtungen und Unternehmen. Die dazu erforderlichen Flächen sind im Stadtgebiet in geeigneter Lage bereitzustellen.

Das Forschungspotential konzentriert sich im Süden der Stadt (Lindenstraße) unter dem Dach des Neubrandenburger Technologie-, Innovations- und Gründerzentrums (TIG). Derzeit (Stand Januar 2003) sind 38 Unternehmen im TIG angesiedelt. Neben den Feldern Automation, Softwareentwicklung, erneuerbare Energie und Bauwesen spielen zunehmend high-tech Dienstleistungen für die Landwirtschaft in Verbindung mit ökologischen Effekten eine Rolle. Seit 1996 ist das TIG Kompetenzzentrum des Landes für erneuerbare Energien. Weitere, nicht in der Lindenstraße ansässige einheimische Firmen unterhalten enge Kooperationsbeziehungen mit dem TIG. Markante Entwicklungsimpulse sind aus der sich abzeichnenden Entwicklung der Fachhochschule Neubrandenburg abzuleiten. Ein weiterer Schwerpunkt ist die konsequentere Orientierung auf produktives Gewerbe mit innovativem Charakter.

Seit 1997 ist das Zentrum für Lebensmitteltechnologie mit einer Grundfläche von 260 m² als regionales Wissenschaftskompetenzzentrum für die Ernährungswissenschaft des Landes in der Seestraße tätig. Die nach Fertigstellung eigener Labore der Fachhochschule frei werdenden Kapazitäten für die Studentenausbildung stehen dann verstärkt der einheimischen Wirtschaft zur Verfügung. Gegenwärtig wird aktiv an einer Vermarktung der frei werdenden Räumlichkeiten und Ausrüstungskapazitäten gearbeitet.

Berufliche Schulen

Nach der Jahrtausendwende setzte mit Ausnahme der Beruflichen Schule mit sonderpädagogischen Aufgaben ein Rückgang der Zahl der Berufsschüler im gewerblichen Bereich ein, der sich bis zum Jahr 2010 auch auf die anderen Schulen auswirkt. Die vorhandenen Standorte der beruflichen Schulen sind zu reduzieren. Die Dezentralisierung ist aufzuheben und die Berufsschulgebäude, Werkstätten und Labore so herzurichten und auszustatten, dass im Oberzentrum Neubrandenburg eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleistet ist. Das Einzugsgebiet der beruflichen Schulen erfasst etwa die östliche Hälfte des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Entsprechend Abstimmungen im regionalen Planungsverband ist in den nächsten Jahren eine Fusion der Beruflichen Schulen Wirtschaft und Verwaltung mit der Beruflichen Schule Wirtschaft, Handwerk und Industrie vorgesehen.

Zurzeit (Stand Januar 2003) gibt es in Neubrandenburg vier berufliche Schulen in öffentlicher Trägerschaft:

- Berufliche Schule für Wirtschaft und Verwaltung am Standort Datzeberg (Rasgrader Straße) hatte 2002/2003 1.906 Schüler
- Berufliche Schule Wirtschaft, Handwerk und Industrie am Standort Sponholzer Straße mit den Abteilungen Bautechnik (An der Hochstraße) und Elektrotechnik (Ihlenfelder Straße) hatte 2002/2003 1.728 Schüler
Für die Standorte Sponholzer Straße und Ihlenfelder Straße ist keine Erweiterung vorgesehen. Das Gebäude An der Hochstraße 10 soll im Juli 2003 aufgegeben werden.
- Berufliche Schule mit sonderpädagogischer Aufgabenstellung am Standort Robert-Blum-Straße mit den Nebenstellen Ausbildungsstätte Augustastraße und Ausbildungsstätte B.-Brecht-Straße hatte 2002/2003 866 Schüler.
Der Standort Augustastraße sollte in den nächsten 5 Jahren geschlossen werden.
- Berufliche Schule am Klinikum(Oststadt) hatte 2002/2003 393 Schüler,
- Berufsbildungseinrichtungen anderer Schulträger sind z. B. das Bildungsinstitut für Umweltschutz und Wasserwirtschaft Neubrandenburg, die Berufs- und Wirtschaftsakademie Mecklenburg-Vorpommern und die Berufsfachschule für Stricker und Sticker.

Die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern betreibt eine Ausbildungsstätte im Ostteil des ehemaligen RWN-Geländes. Mittelfristig ist im Gewerbegebiet Fritscheshof der Neubau einer Ausbildungsstätte (Wertumfang ca. 25 Mio. DM) durch die Handwerkskammer vorgesehen.

Förderschulen

Die Beschulung benachteiligter Kinder erfolgt je nach Schädigungsart in Förderschulen oder als gemeinsamer Unterricht von behinderten und nichtbehinderten Schülern (früher Integrationsklassen) der entsprechenden Schularten. Lediglich die Sprachheilschule verfügt ausschließlich über einen Grundschulteil, die allgemeine Förderschule führt die Kinder bis zum Hauptschulabschluss, an der Landesschule für Körperbehinderte kann der Realschulabschluss erworben werden. In der Schule zur individuellen Lebensbewältigung erfolgt eine Gliederung nach den Tätigkeitsstufen.

- Die allgemeine Förderschule (Förderzentrum am Standort Ziegelbergstraße) hatte 2002/2003 316 Schüler. Die Nebenstelle befindet sich jetzt in der Hufeisenstraße.
- In der Schule zur individuellen Lebensbewältigung am Standort B.-Brecht-Straße wurden 2002/2003 112 Schüler beschult. Am Standort des abgerissenen alten Gebäudekomplexes wurde ein den Erfordernissen gerecht werdender Neubau realisiert, der seit 1997 genutzt wird.
- Die Schule für Erziehungsschwierige wurde zum Ende des Schuljahres 2001/2002 aufgehoben.
- Die Sprachheilschule am Standort Baumhaselstraße hatte 2002/2003 112 Schüler. Die vorhandene Kapazität von ca. 90 Plätzen wird derzeit überschritten und durch organisatorische Maßnahmen kompensiert.
- Die Landesschule für Körperbehinderte befindet sich am Standort Robert-Blum-Straße. Das gegenwärtige Einzugsgebiet erfasst den größten Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern und den nordöstlichen Teil des Landes Brandenburg, von den 123 Schülern (Schuljahr 2002/2003) sind ca. 1/3 aus Neubrandenburg. Die Aufnahmekapazität der Schule mit Vor-, Grund-, Haupt- und Realschulenteil beträgt 20 Klassen. Die weitere Entwicklung ist in starkem Maße abhängig von der künftigen Zahl der auswärtigen Schüler.

Klinikum

Die in der Neubrandenburger Oststadt liegenden Gebäude des Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum mit seinen Spezialkliniken und stationären Behandlungskapazitäten erfüllt als Krankenhaus der Schwerpunktversorgung eine wichtige oberzentrale Funktion für den östlichen Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern und damit der allgemeinen und spezialisierten medizinischen Versorgung seiner Bürger. Die Flächen sind als Sondergebiet „Klinikum“ ausgewiesen.

Um vorhandene Versorgungsdefizite abzubauen und den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden, sind mittelfristig umfangreiche Erweiterungsmaßnahmen und Rekonstruktionen im Klinikumkomplex bzw. dessen unmittelbarem Umfeld erforderlich, deren Fertigstellung bis zum Jahr 2005 geplant ist. Der Neubau einer Rehabilitationseinrichtung (Bethesda-Klinik) für die stationäre Behandlung von Patienten des Klinikums wurde im September 2000 in Betrieb genommen.

Das Klinikum am Standort Oststadt soll perspektivisch 611 Betten haben. Es erfährt eine Ergänzung durch das vorhandene Krankenhaus in der Wilhelm-Külz-Straße mit 130 Betten. Der Gebäudekomplex in der Wilhelm-Külz-Straße wird umfassend saniert werden. Der Standort Pfaffenstraße in der Innenstadt soll umprofiliert und erhalten werden. Insgesamt werden in Neubrandenburg 945 Betten vorgehalten. Im westlichen Vorfeld des Klinikums wird eine Freifläche als Hubschrauberlandeplatz genutzt. Angestrebt wird ein Neubau der Schwesternschule vorzugsweise im direkten Umfeld des Klinikums am Standort Oststadt.

Kulturelle Einrichtungen

Überregional bedeutsame Gemeinbedarfseinrichtungen des Kulturbereiches befinden sich ausschließlich im Innenstadtbereich bzw. im innenstadtnahen Bereich:

- Die Marienkirche, mit ihrem hochwertigen Konzertsaal (Hauptwirkungsstätte der Neubrandenburger Philharmonie), ist als spezifisches kulturelles Highlight der Stadt weiter zu profilieren.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) "s bXYfi b[

Legende

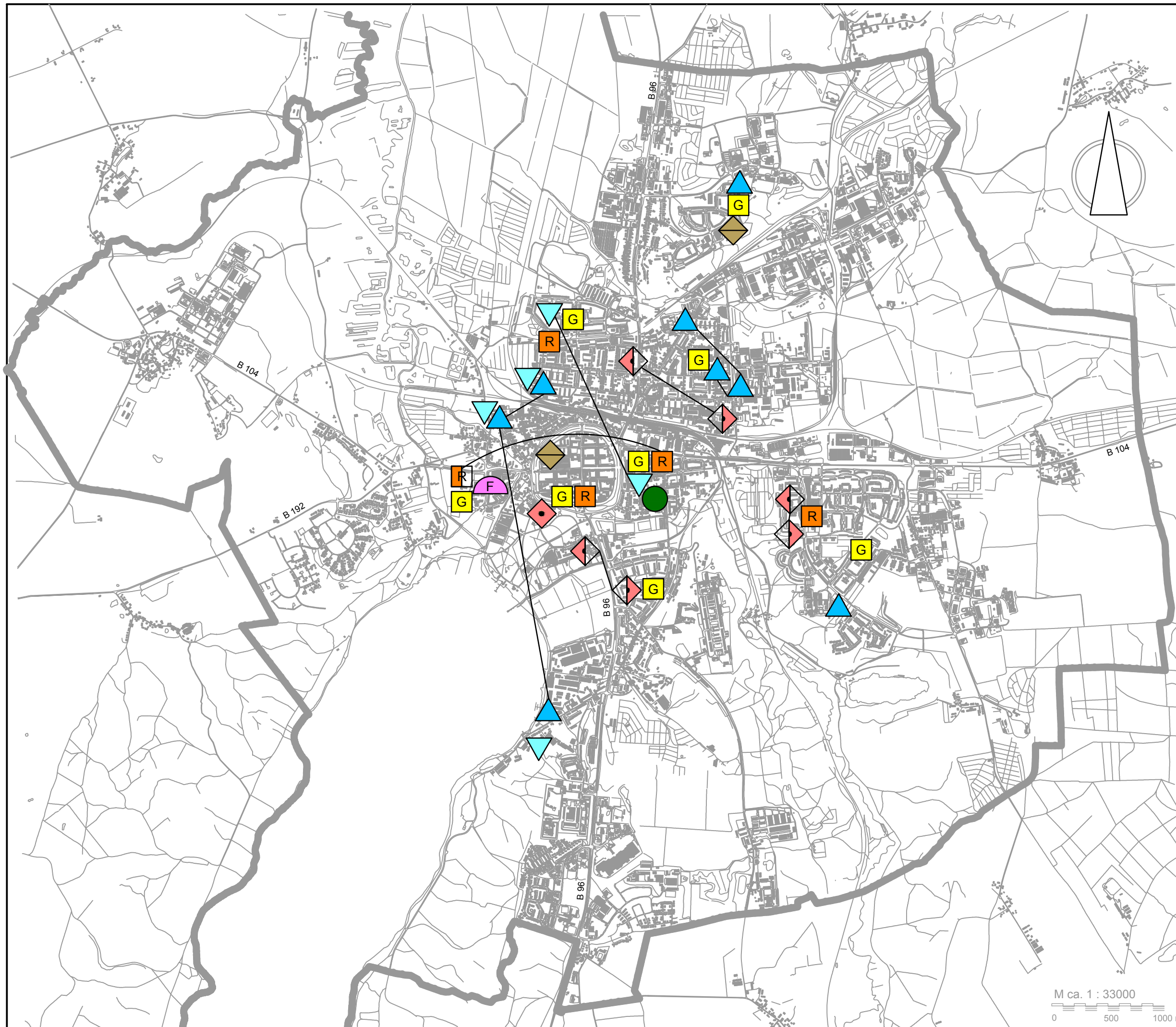
- Grundschulen
- Realschulen
- Gesamtschulen
- Gymnasien
- Förderschulen
- Berufliche Schulen
- Volkshochschule
- Fachhochschule

Stand Planinhalt: November 2003

Bildungseinrichtungen

Beiplan Nr. 13

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

- Das Schauspielhaus, bestehend aus Hauptgebäude, Glasverbinder und Grevehaus, wird als Spielstätte durch die Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg/Neustrelitz genutzt. Dazu gehören Ergänzungsbauten im Areal, wie z. B. Fundusräume und Werkstätten.
- Die Treptower Toranlage wird bis zur vorgesehenen Fertigstellung des Gesamtvorhabens Franziskanerkloster durch das Regionalmuseum genutzt.
- Das Gebäude in der Großen Wollweberstraße 24 wurde nach der Sanierung durch die BIG-Städtebau zum Jahresende 2002 der Kunstsammlung Neubrandenburg zur Nutzung zur Verfügung gestellt.
- Das HKB ist Veranstaltungs- und Kongresszentrum sowie Stätte von Vereinen und freien Trägern, Domizil des Soziokulturellen Zentrums und der Regionalbibliothek. Vorgesehen ist ein Umbau des HKB als Medienkompetenzzentrum mit vielfältigen Nutzungsoptionen.
- Der Nordflügel des Franziskanerklosters ist als ständiger Ausstellungsort für das Regionalmuseum vorgesehen. Ein Teil des Westflügels beherbergt das Standesamt, welches in den historischen Klosterräumen im Refektorium Eheschließungen durchführen soll.
Die Organisation der Präsenz des Regionalmuseums soll publikumsbezogen erfolgen; sie orientiert sich an den städtischen Möglichkeiten.
- Das Friedländer Tor hat mehrere Nutzer. Das Torschreiberhaus wird von der Bild und Rahmen GbR als Galerie und Verkaufsstelle genutzt. Das Vortor dient Architekten als Arbeitsstätte. Das Zollhaus beherbergt eine Gaststätte. Das Haupttor ist zeitweise Besuchern zugänglich, wenn Ausstellungen präsentiert werden.
- Das Neue Tor ist Sitz der Fritz Reuter Gesellschaft e. V.
- Das Stargarder Tor wird gesichert, saniert und öffentlich nutzbar gemacht.
- Die Wiekhäuser sollen als touristische Attraktion öffentlichen Belangen dienen bzw. durch Handwerk, Gewerbe, Gastronomie und Handel zur Bereicherung des öffentlichen Lebens beitragen.
- Das Gebäude Ziegelbergstraße 5a ist Musikschule der Stadt Neubrandenburg.
- Das Brigitte-Reimann-Literaturhaus (Gartenstraße 6) ist Sitz des Literaturzentrum Neubrandenburg e. V.
- Die ehemalige Katholische Kirche in der Großen Krauthöferstraße wurde saniert und durch einen Funktionsanbau komplettiert. Es erfolgt durch das kommunale Kino „Latücht“ e. V. eine multikulturelle Nutzung.
- Die Gebäude Jahnsporforum und Stadthalle werden durch die Veranstaltungszentrum GmbH bewirtschaftet.
- Im nördlichen Rathausumfeld wurde ein Multiplexkino („Stadtringtreff“) mit 8 Kinosälen und insgesamt 1.780 Plätzen errichtet.

- Die Volkshochschule am Bienenweg 1 (ehemalige Gewerbeschule und Landratsamt) profiliert sich zunehmend mit kulturell determinierten Angeboten.

Verwaltung

Im Stadtgebiet sind verschiedene Bundes- und Landeseinrichtungen lokalisiert. Ziel der Stadtverwaltung ist es, weitere Einrichtungen dieser Art unter Beachtung städteplanerischer Prinzipien auf geeigneten Flächen mit relativer Zentrumsnähe anzusiedeln.

Die Stadt Neubrandenburg bemüht sich um eine bürgernahe Verwaltung, die verkehrsgünstig im Stadtgebiet erreichbar sein soll. Zurzeit noch dezentral im Stadtgebiet untergebrachte Teile der Verwaltung bzw. nachgeordnete Einrichtungen mit Publikumsverkehr sollen im erweiterten Stadtzentrum, vorzugsweise im Rathausbereich, konzentriert werden.

Durch die seit Mai 2000 voll wirksame Neugestaltung des Rathauseingangsbereiches und der Einrichtung eines speziellen Bürgerbüros konnte die Verwaltungsarbeit noch bürgerfreundlicher gestaltet werden.

Messegelände

Die Stadt Neubrandenburg führte in den letzten Jahren ca. 6 regionale Messen bzw. Ausstellungen pro Jahr durch und ist damit ein etablierter regionaler Messestandort im Land Mecklenburg-Vorpommern. Zur Durchführung von Messen sind zurzeit vorhanden:

- eine kleine Messehalle (972 m²)
- die Stadthalle (1.600 m² Bruttofläche).

Die Perspektivplanung des Messestandortes ist noch nicht abgeschlossen. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte jedoch eine Orientierung auf eine zentrumsnahe Planung und die Aufgabe des bisherigen geplanten neuen Messestandortes im Westen der Stadt (ehemaliges Sondergebiet am Penzliner Damm). Die Stadthalle und das benachbarte Jahnsportforum können für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden, da die Ausstattungen flexibel sind. Als Vorzugsvariante und aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist der benachbarte Sportplatz neben der vorhandenen Messehalle einzubeziehen (Nutzung als Festplatz mit Sicherung einer ausreichenden infrastrukturellen Erschließung). Alternativ sind Flächen südlich des Kulturparks in diesem Sinne weiter zu untersuchen. Zur Sicherung dieser planerischen Optionen wurden die bisher als Grünfläche/Sportanlagen ausgewiesenen Areale südlich des Jahnsportforums und der Stadthalle (ca. 7,7 ha) mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Sport/Freizeit/Messe“ dargestellt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN









NEUBRANDENBURG









) "s bXYfi b[

Legende

kulturelle Einrichtungen:

-  Filmkunst
-  Schauspielhaus
-  Bibliothek
-  Museum
-  kommunale Musikschule
-  regional bedeutsames Veranstaltungszentrum

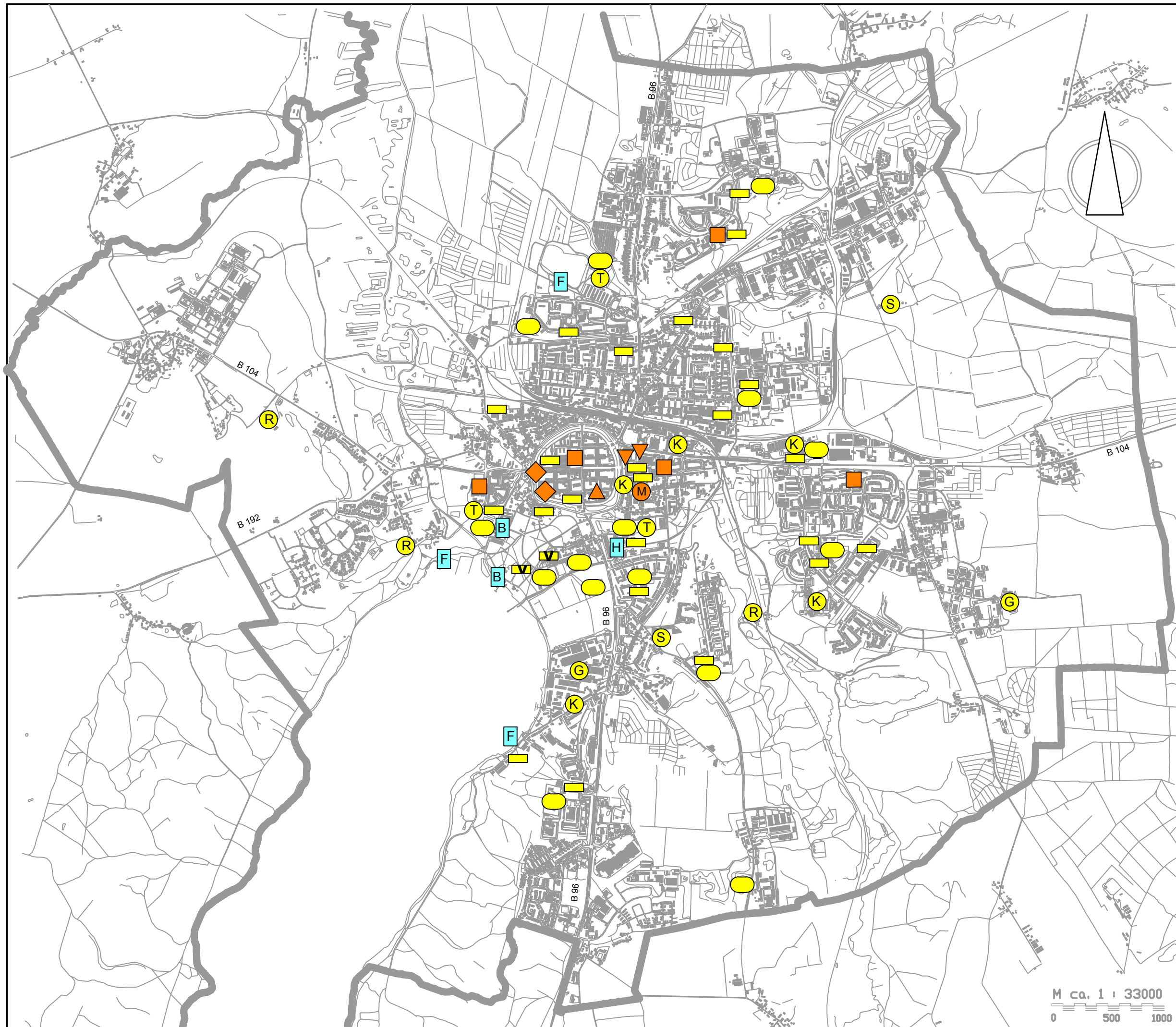
Gdcfrglj HfYb.

-  Sportplatz
-  Sporthalle/Turnhalle
-  Schießsport
-  Reiten
-  Tennis
-  Kegeln/Bowling
-  Go-Kart
-  Hallenbad
-  Freibad
-  Bootshausstandorte

Stand Planinhalt: November 2003

Kultur und Sport Beiplan Nr. 14

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

3.5.3 Stadtteilbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen

Schulen

Ausgehend von entsprechenden Gesetzen und Verordnungen des Landes sowie herangereiften Erfordernissen wurde im Dezember 1996 die 1. Fortschreibung 1996 des Schulentwicklungsplanes der Stadt Neubrandenburg beschlossen, inzwischen liegt der Entwurf der 7. Fortschreibung vor.

Ziel der Schulentwicklungsplanung ist es, ein ausgewogenes Angebot an leistungsfähigen und intakten Schulen für Schüler und Auszubildende vorzuhalten. Dabei wird eine pädagogisch sachgerechte und wirtschaftlich vertretbare Schulstruktur und Schulgröße angestrebt.

Entsprechend § 11 des Schulgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 19. Juli 2002 werden in Neubrandenburg mehrere Schularten angeboten. Ab dem Schuljahr 2002/2003 sind in Neubrandenburg vorhanden:

- 9 Grundschulen
- 3 Realschulen/Regionale Schule
- 3 verbundene Haupt- und Realschulen
- 5 Gymnasien, 1 Abendgymnasium
- 2 Gesamtschulen
- 3 Förderschulen und die Landesschule für Körperbehinderte
- 4 berufliche Schulen
- 1 Evangelische Schule mit Grundschul- und Realschulteil.

Als Weiterbildungseinrichtung der Stadt bietet die Volkshochschule zahlreiche Lehrgänge in den Bereichen Politik, Kultur, Sprachen und Gesundheit an.

Ziel ist es, eine möglichst wohngebietsbezogene Versorgung mit Grundschulen abzusichern. Für die höheren Klassenstufen der Regelschulen wird eine größere Mobilität der Schüler vorausgesetzt. Der Unterricht findet bisher überwiegend in zu DDR-Zeiten errichteten Typenbauten statt, deren Klassenräume nicht den in der Schulbaurichtlinie des Kultusministeriums geforderten Flächenmaßen und DIN-Vorschriften entsprechen. Tiefgreifende bauliche Veränderungen sind nur im begrenzten Maße möglich. Umfassende Sanierungen fanden aber bereits für 8 Schulen statt, eine Schule wurde am alten Standort neu errichtet. Für das Sportgymnasium ist ein komplexer Neubau im Bereich Kulturpark/Schwedenstraße vorgesehen, der die beiden bisherigen Standorte Badeweg und Südstadt ersetzen soll. Für Curiegymnasium und Lessinggymnasium sind Rekonstruktionen zur Bestandssicherung vorgesehen. Die vorhandenen Schulgebäude müssen mittel- bis langfristig weiter genutzt werden. Verbesserungen des Niveaus der Schulausstattung sind in erster Linie durch organisatorische Maßnahmen zu erreichen.

Die nach 1990 drastisch zurückgegangene Geburtenrate hatte zunächst Auswirkungen auf die Anzahl der Grundschüler, zeitverschoben auch auf die Anzahl der Realschüler. Entscheidend bei der Schulartenwahl und der Wahl der jeweiligen Schule bleibt der Elternwille. Da die Eltern sich zunehmend für die gymnasiale Laufbahn ihres Kindes entscheiden, wirkte sich der Geburtenrückgang bislang noch nicht gravierend auf die Gymnasien aus.

Die in Neubrandenburg vorhandene Struktur des Schulwesens ist kein starres System, sie wird den konkreten Erfordernissen der Stadt und den finanziellen Möglichkeiten der Kommunen und des Landes angepasst. Festzuschreiben ist die Zielstellung, behinderte Schüler verstärkt in den Regelschulen zu integrieren.

Im Planungszeitraum dieses Flächennutzungsplanes wird es infolge der eingetretenen demographischen Entwicklung zur Freizehung von Schulteilern bzw. weiterer ganzer Schulen kommen. Ab dem Schuljahr 2003/2004 trifft dies auf weitere 4 Gebäude zu. Aussagen dazu, welche Schulen künftig und mit welchen Auswirkungen davon betroffen sind, können an dieser Stelle nicht getroffen werden. Sie sind im Ergebnis einer weiteren Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung im engen Zusammenwirken mit anderen Fachplanungen zu ermitteln.

Differenziert nach Schularten ergibt sich folgendes Bild (Grundlage: aktuelle Schulstatistik):

Grundschulen: 1.243 Schüler, 61 Klassen (Schuljahr 2002/2003)

Für die neuen Wohngebiete im Westen der Stadt werden Gemeinbedarfsflächen vorgehalten, die ggf. eine Einordnung von Schulbauten ermöglichen. Mit einem Bau kann aber erst begonnen werden, wenn der tatsächliche Vorortbedarf die Planungsannahmen bestätigt.

Als Ergänzungsangebot nahm mit dem Schuljahr 1997/98 die evangelische Schule am Standort Schulstraße als Privatschule den Lehrbetrieb auf.

Realschulen, verbundene Haupt- und Realschulen und Regionale Schulen

Die Realschulen sind für Schüler aus allen Wohngebieten entsprechend der Aufnahmekapazität offen. Für Hauptschüler gibt es festgelegte Einzugsbereiche. Hauptschulklassen werden nach Bedarf eingerichtet.

Realschulen bzw.

verbundene Haupt- und Realschulen: 1.854 Schüler in 77 Klassen (Schuljahr 2002/2003)
davon 173 Hauptschüler in 10 Klassen

Gesamtschulen: 1.221 Schüler, 52 Klassen (Schuljahr 2002/2003)

Regionale Schulen: 139 Schüler in 5 Klassen

Gymnasien: 3.587 Schüler, 156 Klassen (Schuljahr 2002/2003)

Kindertageseinrichtungen

Die quantitative und qualitative Sicherung des Angebotes an Plätzen in Kindertageseinrichtungen basiert auf dem „Gesetz zur Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und Tagespflege - Erstes Ausführungsgesetz zum Kinder- und Jugendhilfegesetz (KitaG)“ zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 1995. Nach diesem Gesetz ist ein Rechtsanspruch auf Teilzeitplätze im Kindergarten festgeschrieben, für Kinderkrippen und Kinderhorte soll eine bedarfsgerechte Versorgung erfolgen. Differenziert nach Stadtgebieten ergibt sich folgendes Bild (Anzahl Kindertageseinrichtungen - Kinderkrippen-, Kindergarten-, Kinderhortbetreuung; kommunal und freie Träger, Stand Januar 2003):

Innenstadt	3
Stadtgebiet West (Broda, Weitin)	4
Vogelviertel	1
Reitbahnviertel	3 + 1 Gruppe im Bürgerhaus Reitbahnweg
Datzeberg	2
Ihlenfelder Vorstadt/Industrieviertel	4
Stadtgebiet Ost	4
Katharinenviertel	1
Stadtgebiet Süd	3
Lindenberg	2

Die Verteilung der vorhandenen Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet ist in einem speziellen Beiplan (Nr. 15) dargestellt. Im Januar 2003 verfügte die Stadt über 28 Kindertageseinrichtungen. Insgesamt kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Stadtgebiet eine wohngebietsorientierte Versorgung abgesichert werden.

Kapazitäten in Kindertageseinrichtungen Januar 2003 (Quelle: Kita-Statistik)

Krippe	585
dav. freie Träger	333
Kindergarten	1.534
dav. freie Träger	893
Hort	1.218
dav. freie Träger	570

Entwicklung der Altersgruppen 0 bis unter 10 Jahre 1996 und 2002 in der Stadt Neubrandenburg und Auslastung der Kindertagesstätten, ohne Kinder aus Umlandgemeinden (Quelle: Kita-Statistik)

	31. Dezember 1996	30. September 2002
Kinder im Krippenalter	1.161	1.659
gemeldet in Krippen	330	522
gemeldet prozentual	28,4 %	31,4 %
Platzauslastung	88,9 %	89,2 %
Kinder im Kindergartenalter	2.346	1.581
gemeldet in Kindergärten	1.775	1.348
Platzauslastung	96,1 %	87,8 %
Kinder im Hortalter	5.504	1.199
gemeldet in Horteinrichtungen	2.858	935
Platzauslastung	80,8 %	76,7 %

Aufgrund der relativen Stabilisierung der Geburten auf niedrigem Niveau ist in Abhängigkeit von der Arbeitsmarktsituation davon auszugehen, dass im Kinderkrippen- und Kindergartenbereich weiterhin ein leichter Anstieg bzw. eine Stabilisierung der Zahl der zu betreuenden Kinder eintritt. Auch im Hortbereich ist von einer Stabilisierung der Zahl der zu betreuenden Kinder auszugehen.

Kinder- und Jugendarbeit

Mit Stand Januar 2003 waren im Stadtgebiet 51 verschiedene Einrichtungen und Anlaufpunkte der offenen Kinder- und Jugendarbeit sowie der Jugendsozialarbeit kommunaler und freier Träger vorhanden, die sich wie folgt verteilen:

Innenstadt/Katharinviertel	12
Datzeberg	5
Industrieviertel/Ihlenfelder Vorstadt	3
Oststadt	11
Reitbahnviertel	6
Vogelviertel	3
Wohngebiete West	4
Lindenberg	2
Südstadt	5

Darüber hinaus sind als zentrale Angebote für die Gesamtstadt vorhanden:

- mobile Jugendarbeit
- Zentrum für Kinder-, Jugend- und Sozialarbeit Hinterste Mühle gGmbH (im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen)
- Kinder- und Jugendfreizeitzentrum Cammin (Kreis Mecklenburg-Strelitz).

Unterversorgt sind insbesondere die Wohngebiete im Süden und Westen.

Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, alle Leistungen, d. h. Schulsozialarbeit, Jugendsozialarbeit, Mobile Jugendarbeit, Freizeitstützpunkte an Schulen, offene Kinder- und Jugendarbeit vorzuhalten. An der Umsetzung dieses fachlichen Standards wird im Rahmen der Jugendhilfeplanung und des vorhandenen Budgets in Zusammenarbeit mit anderen Leistungsbereichen und Ämtern ständig gearbeitet.

Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen

Sozialpädagogische Dienste

Folgende Spezialdienste des Jugendamtes in kommunaler Trägerschaft sind vorhanden:

- Sozialpädagogische Familienhilfe	Reitbahnviertel Bürgerhaus
- Sozialpädagogische Schülerbetreuung	Reitbahnviertel Bürgerhaus
- Erziehungsberatungsstelle	Baumhaselstraße 12 (Sprachheilschule)
- Jugendgerichtshilfe	Baumhaselstraße 12 (Sprachheilschule)
- Pflegekinderwesen/Adoptionsvermittlung	Rathaus

Die Einrichtungen, die sich bisher in kommunaler Trägerschaft befanden (Kinder- und Jugendhilfestationen, Heime, Kinder- und Jugendnotdienst) sind in freie Trägerschaft übergeben worden. Die fachliche Arbeit mit dem Jugendamt und den freien Trägern muss zu mehr Flexibilität in der Hilfestellung für den Einzelfall führen; d. h. Hilfsangebote auch für „besonders schwierige Kinder“ vor Ort in unserer Stadt zu gewähren.

Insbesondere für den Westen der Stadt müssten Hilfen nach § 27 KJGH vorgehalten werden mit Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen (Fläche, Gebäude, Fachkräfte).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) "'s bXYfi b[

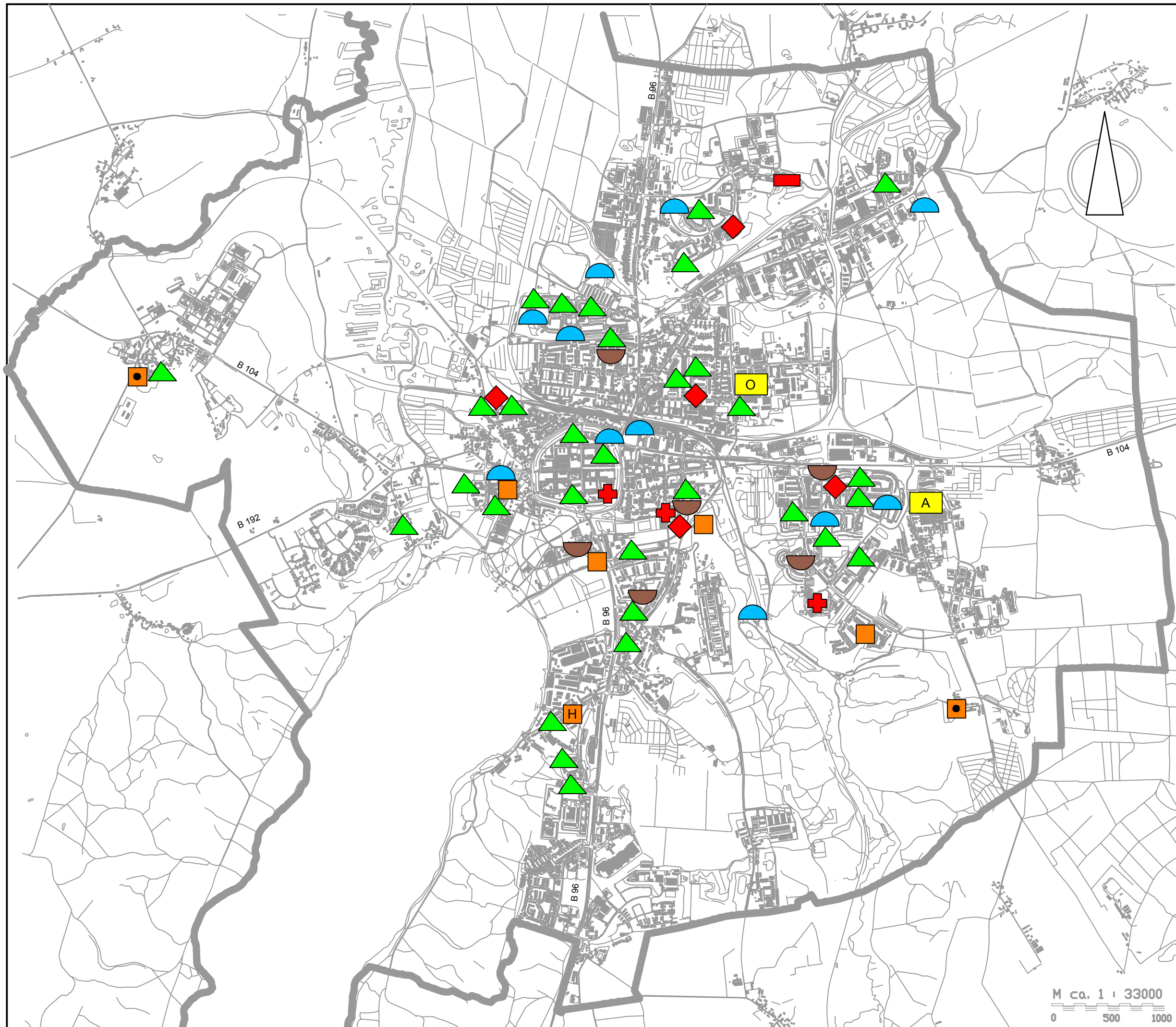
Legende

-  Kindertageseinrichtungen
-  wichtige Jugendfrei-zeiteinrichtungen
-  Seniorenbegegnungsstätte
-  Krankenhaus
-  Sozialstation
-  Diakonie / Werkstätten
-  Pflegeheim für Behinderte
-  Pflegeheim für Senioren
-  Hospiz
-  Asylbewerberheim
-  Obdachlosenheim

Stand Planinhalt: November 2003

Soziale Einrichtungen Beiplan Nr. 15

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000
0 500 1000 m

Soziale Dienste der Wohlfahrtspflege und der Kommune

Die sozialen Dienste der Wohlfahrtspflege, private Pflegedienste und die Kommune sichern in sozialen Angelegenheiten verschiedenartige Angebote im ambulanten, teilstationären und stationären Bereich ab. Erwähnung finden hier jedoch nur die stationären Angebote, da die anderen Leistungen meist in angemieteten Räumen erbracht werden.

Stationäre Bereiche

In der Stadt gibt es derzeit (Stand: Januar 2003) 332 Plätze für *pflegebedürftige Senioren*:

- Caritas	67 Plätze
- Deutsches Rotes Kreuz	90 Plätze
- Kommunales Pflegeheim	175 Plätze

Entsprechend der demographischen Entwicklung der Stadt besteht gemäß der kommunalen Pflegeplanung bis 2005 ein weiterer Bedarf von ca. 250 Plätzen. Die Vorbereitungen zur Neuerrichtung von 3 stationären Einrichtungen in freier Trägerschaft haben begonnen.

Für Behinderte werden drei stationäre Einrichtungen mit 252 Plätzen bereitgehalten:

- Heilpädagogische Wohnheime für Kinder, Jugendliche und Erwachsene Weitin:	123 stationäre Plätze zzgl. 16 Plätze Trainingswohnen in der Stadt verteilt (Tendenz steigend)
- Wohnstätte der Lebenshilfe e. V. in Carlshöhe und der Oststadt, Einsteinstraße 2	33 Plätze
- Körperbehindertenschule mit Internatsplätzen	50 Plätze Schulkinder und 35 Plätze Kita

Für weitere spezielle Personengruppen werden vorgehalten (Stand: Januar 2003):

- Flüchtlingswohnheime für Asylbewerber	350 Plätze
- Übergangswohnheime für Aussiedler	77 Plätze
- Einrichtungen zur Unterbringung von Wohnungslosen	62 Plätze

Mit Jahresende 2002 stehen nach erfolgten Umzügen neu ein Asylbewerberheim (Markscheiderweg) und ein Obdachlosenheim (Sponholzer Straße) zur Verfügung.

In der Lindenstraße betreibt der Dreikönigsverein ein stationäres Hospiz.

Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Allgemeine medizinische Versorgung

Resultierend aus der Einführung des Gesundheitsstrukturgesetzes am 1. November 1993 gibt es Zulassungsbeschränkungen für Kassenarztpraxen. Im gesamten Stadtgebiet ist infolge dieses Gesundheitsstrukturgesetzes und der Zulassungsbeschränkung eine Neuniederlassung von Kassenärzten nicht mehr möglich. Die von der Kassenärztlichen Bundesvereinigung vorgelegten Sollzahlen Arzt/Einwohner sind in Neubrandenburg in jedem Fall erreicht bzw. überschritten.

Eine räumliche Veränderung der einzelnen Arztpraxen ist kompliziert, da viele Ärzte langfristige Mietverträge abgeschlossen haben. Es bleibt aber eine wichtige gesamtstädtische Zielstellung im Zuge der weiteren Entwicklung der neuen großen Wohngebiete im Süden und Westen der Stadt mittelfristig eine wohnortnahe medizinische Grundversorgung abzusichern.

Der Versorgungsgrad wird von der Kreisstelle Neubrandenburg der Kassenärztlichen Vereinigung des Landes als „gut“ eingeschätzt. Im Stadtgebiet ist es im Kassenarztbereich möglich, sämtliche Patienten mit modernster Technik zu diagnostizieren und zu behandeln. Es ist nicht notwendig, dass Bürger der Stadt aus rein technischer Sicht Ärzte in anderen Gebieten aufsuchen müssen. Bezogen auf die Normative der Kassenzahnärztlichen Vereinigung des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist im Stadtgebiet bereits eine Überversorgung erreicht.

Die Arbeitsbedingungen des öffentlichen Gesundheitsdienstes, wahrgenommen durch das Gesundheitsamt der Stadtverwaltung, sind im Sinne einer verbesserten Bürgernähe zu entwickeln und aus stadtplanerischen Aspekten in zentrumsnahen Bereichen zu lokalisieren.

Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen

Oststadt - In diesem Stadtteil befindet sich die ehemalige Kindereinrichtung Einsteinstraße 4, die zu einem Lese- und Kommunikationszentrum umgebaut wurde. Neben Freizeiteinrichtungen mit sportlichem Charakter sollten unbedingt kulturelle Betätigungsmöglichkeiten angeboten werden und Räume vorhanden sein, in denen Vereine, freie Gruppen und kommunale Belange eine Heimstatt finden.

Reitbahnviertel/Vogelviertel - Vorhandene Defizite in beiden Wohngebieten (hauptsächlich Versammlungsräume) sind mittelfristig abzubauen.

Rostocker Straße/Jaharviertel - Es ist ein relativ vielfältiges Angebot (vorwiegend durch kommerzielle Anbieter), ergänzt durch Veranstaltungen der Kirche in St. Georg, vorhanden.

Neue Wohngebiete in Broda/Weitin und im Süden der Stadt - Für kulturelle Zwecke geeignete Räumlichkeiten sind nach Möglichkeit in den Wohngebietszentren einzufügen.

Kirchliche Einrichtungen

In Neubrandenburg sind mehrere Kirchen und Religionsgemeinschaften tätig, die im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt sind. Neben der Entwicklung des jeweiligen Gemeindelebens werden durch die Kirchen zunehmend karitative Aufgaben wahrgenommen.

- Die Evangelisch-Lutherischen Kirchen (Friedensgemeinde, St. Johannis, St. Michael, Weitin) unterhalten im Stadtgebiet eine Kirchenkreisverwaltung und betreiben mehrere diakonische Einrichtungen (z. B. Betreuungsverein für Erwachsenenhilfe, Diakoniewerk Neubrandenburg e. V. Sozialstation, Diakoniewerkstätten, evangelischer Kindergarten, evangelische Krankenhausseelsorge im Klinikum, Heilpädagogische Wohnheime und Fördereinrichtung Weitin).
- Die Katholische Kirche (St. Lukas und Joseph) unterhält ein Pfarramt mit Kirche und Gemeinderäumen. Sie betreibt die Kita St. Nikolaus, mehrere karitative Einrichtungen und die Kolping-Initiative M-V GmbH sowie ein Alters- und Pflegeheim.

Weitere Gemeinden sind:

- Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten)
- Evangelisch-Methodistische Gemeinde
- Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
- Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage (Mormonen)





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

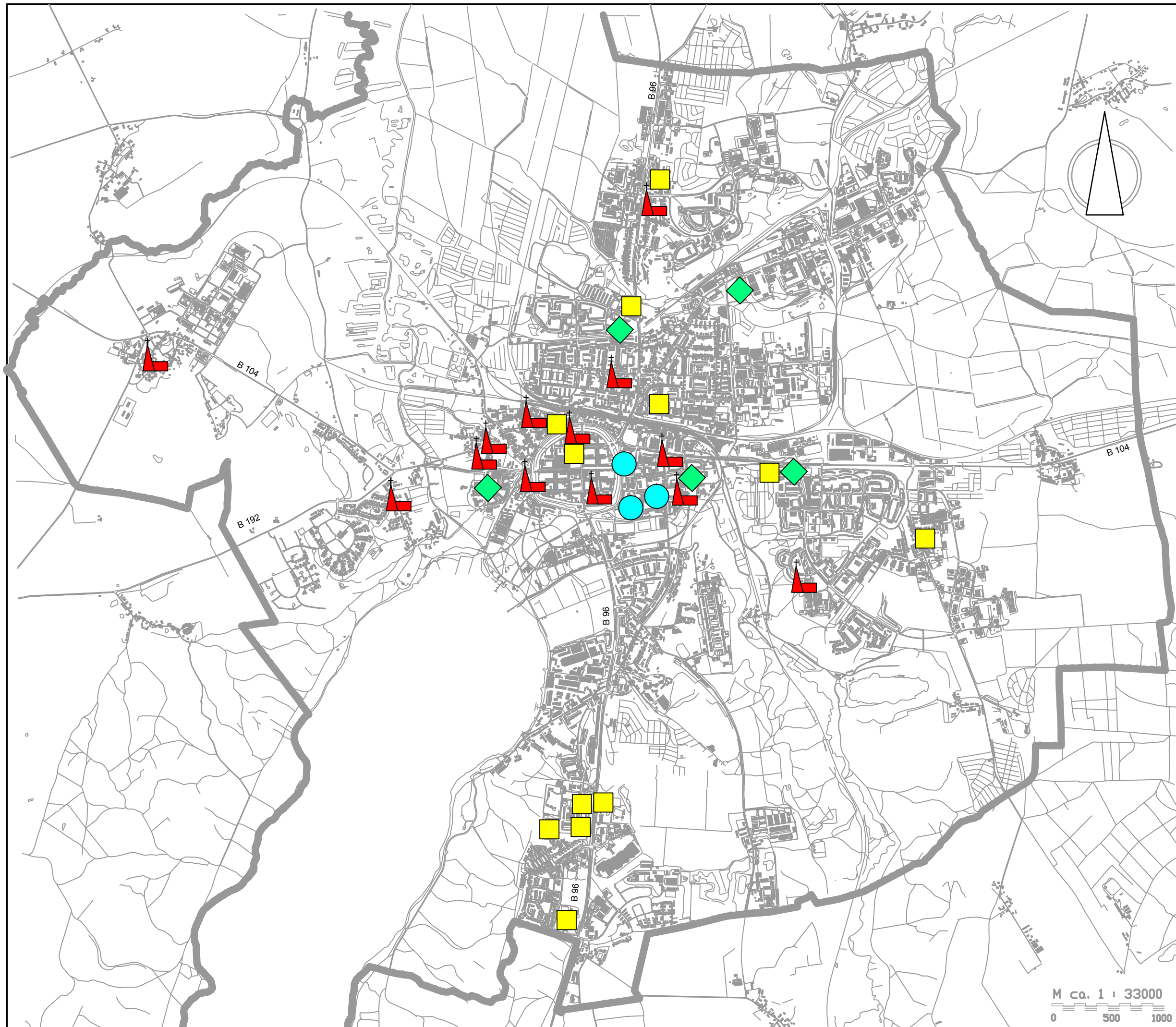


NEUBRANDENBURG

) "s bXYfi b[

Legende

-  Kirchen/Gemeinderäume
-  Bundeseinrichtungen
-  Landeseinrichtungen
-  kommunale Einrichtungen (Stadtverwaltung)



Stand Planinhalt: November 2003

Kirchen, Verwaltungen i bX'6 Yl "fXYb Beiplan Nr. 16

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

M ca. 1 : 33000



- Neuapostolische Kirche

Sportstätten

Entsprechend der beschlossenen Sportförderungsrichtlinie bekennt sich die Stadt zu einer gleichberechtigten Entwicklung des Breiten-, Behinderten- und Leistungssports. Sie tritt für eine gleichberechtigte Entwicklung von kommunal geförderten und kommerziell betriebenen Sporteinrichtungen ein und bemüht sich um die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen. Hauptschwerpunkt ist der Erhalt der vorhandenen Sportstätten. Die Bedeutung des Leistungssports für die Stadt Neubrandenburg ist bei der Entwicklung des Sportkomplexes Jahnstadion/Jahnsportforum mit der Zielstellung zu verbinden, diesen Bereich in seiner Öffentlichkeitswirksamkeit wesentlich zu stärken.

Folgende Hauptprinzipien sind zu beachten:

- Bau neuer kommunaler Sportstätten im Einklang mit der Schulentwicklungsplanung möglichst in Schulnähe,
- Berücksichtigung des Bedarfs aller Altersgruppen,
- Kostenminimierung für einmalige und laufende Aufwendungen.

Sportplätze

Mit Stand Januar 2003 sind in der Stadt 81.680 m² Sportplatzflächen vorhanden (ohne reine zweckgebundene Schulsportstätten), die sich wie folgt zusammensetzen:

1 Stadion	6.240 m ²
3 Rasenplätze	25.730 m ²
3 Kunstrasenplätze	19.710 m ²
4 Hartplätze	30.000 m ²

Somit sind ggw. 1,15 m² Nutzfläche je Einwohner vorhanden, was deutlich unter dem Wert für Städte vergleichbarer Größenordnung in den alten Bundesländern (1990: 2,875 m²/EW) liegt. Durch Kombinationsnutzung von Schul- und Vereinssport konnte eine hohe Auslastung der Sportplätze erreicht werden. Zur besseren wohngebietsbezogenen Versorgung ergibt sich folgender Bedarf an einem weiteren Sportplatz am Datzeberg (Reserveflächen neben dem Kunstrasenplatz). Bei Beachtung der absehbaren demografischen Entwicklung kann somit der vorhandene Bedarf abgesichert werden.

Der Ausbau des Netzes der Sportspielplätze (Kleinfelderanlagen) erfolgt entsprechend Spielplatzkonzeption des städtischen Grünflächenamtes. Weiterhin werden in den Wohngebieten offene Sportspielplätze (Kleinfeldanlagen) analog der Anlagen in der Katharinenstraße benötigt. Weitere Reserven bestehen in der Nutzung zukünftig nicht mehr benötigter Flächen von Schulen und Kindertagesstätten.

Turnhallen

Die Stadt verfügt derzeit (Januar 2003) über 30 Turn- und Mehrzweckhallen, 23 davon sind Schulsporthallen. Die Schulturnhallen entsprechen im Wesentlichen den Rahmenrichtlinien für den Sportunterricht; sie werden entsprechend den Erfordernissen und den finanziellen Mitteln rekonstruiert und saniert.

Auf der Grundlage des Bedarfs des Vereins- und Schulsportes und im Einklang mit der Schulentwicklungsplanung sind die vorhandenen Hallen zu nutzen. Trotz des zu erwartenden Rückganges der Schülerzahlen in den nächsten Jahren wird die gesamte vorhandene Nutzflächenkapazität weiterhin für den Schul- und Vereinssport benötigt.

Bei einer vorhandenen Gesamtnutzfläche von rund 17.920 m² Hallenfläche wird bei Ansatz der ggw. Einwohnerzahl (~ 70.000 Einwohner) mit 252 m² Nutzfläche pro 1.000 Einwohner der Durchschnittswert für Städte vergleichbarer Größenordnung in den alten Bundesländern erreicht (220 m² NF/TEW). Die sportartenspezifische Qualität ist jedoch unzureichend. Im Interesse einer angemessenen und ausreichenden sportartbezogenen Entwicklung sollten mittelfristig weitere Mehrzweckhallen geschaffen werden, näheres regelt die in Arbeit befindliche Sporthallenentwicklungskonzeption.

Sondersportstätten (Bestand und Bedarf)

Unterteilt nach Sportarten ergibt sich folgende Situation (in Klammern Darstellung im FNP):

- Schießsport: Ausbau der vereinseigenen Anlage Burgholz (Sondergebiet),

Auswirkungen der geplanten Ortsumgehung B96/B 104 auf die Schießanlage Bergstraße sind im konkreten Planverfahren zur Ortsumgehung zu prüfen; Zielstellung ist die Sicherung dieses Standortes. (Grünfläche/Schießsportanlage)
- Reitsport: Ausbau des Reitplatzes Weitin auf Vereinsbasis, evtl. auch über eine Investorenlösung (Sondergebiet Reitsport)
- Wassersport: Aufwertung der Qualität der Bereiche Oberbach und Tollenseseeufer im Kulturpark, (Grünfläche/Wassersportanlage)
- Hochleistungssport: Der Sportkomplex Jahnstadion bleibt Heimstatt des Hochleistungssports. Einbezogen ist die Kanutrainingsstätte in der Schillerstraße. Perspektivische Entwicklungen des Hochleistungssportes sind mit den Möglichkeiten des Jahnstadions/Jahnsportforums zu koordinieren. In diese Überlegungen ist das neu zu bauende Sportgymnasium einzubeziehen. (Sondergebiet Sport/Freizeit/Messe)
- Jahnsportforum: Seit Sommer 1996 steht die neue Leichtathletikhalle (Jahnsportforum) zur Nutzung zur Verfügung. Neben der Hauptfunktion „Sport“ (Leistungs- und Vereinssport) lassen vorhandene Technik und Bestuhlung Kulturveranstaltungen und Konzerte mit bis zu 5.000 Gästen zu. (Sondergebiet Sport/Freizeit/Messe)

Schwimmhalle: Neubrandenburg verfügt nur über eine kleine Schwimmhalle mit einer 25-m-Bahn, welche den vorhandenen Bedarf weder quantitativ noch qualitativ abdecken kann. (Gemeinbedarf/Sporteinrichtung)

Es bleibt erklärte Zielstellung der Stadt, weitere Schwimmhallenkapazitäten an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zu errichten. Die konkreten Standort- und Objektplanungen dazu sind noch nicht abgeschlossen.

Im Stadtgebiet sind ausreichend geeignete Flächen unterschiedlicher Größe für kommerzielle Sport- und Freizeitzentren vorhanden.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Wandlung der bisher im Bereich Nettelkuhl auch verbindlich gesicherten Sonderbaufläche Sport (ca. 12,3 ha) in gewerbliche Baufläche (ca. 7 ha) und Grünfläche/Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft.

Feuerwehr

Die Aufgabenbereiche Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz sind bei der Berufsfeuerwehr im städtischen Brandschutz- und Rettungsamt mit 114 Beschäftigten (Stand 2002) in der Ziegelbergstraße 50 konzentriert. Dazu kommen noch ca. 80 Kräfte der Freiwilligen Feuerwehr.

Der Standort Ziegelbergstraße (ca. 1 ha) ist Sitz der Berufsfeuerwehr der Stadt und der Freiwilligen Ortsfeuerwehr Innenstadt. Durch umfangreiche Investitionen seit 1997 konnten ehemals vorhandene gravierende technische und funktionale Mängel beseitigt werden.

Die Freiwillige Ortsfeuerwehr Oststadt verfügt am Standort Markscheiderweg auf ca. 4.000 m² über neu gebaute Räumlichkeiten.

Der Löschwasserentnahme dienen zusätzlich zu den im gesamten Stadtgebiet vorhandenen Hydranten der Weitiner Dorfteich, 2 Teiche in Küssow und ein Feuerlöschteich im Gewerbegebiet Datzeberg Nord.

Im Burgholz befindet sich ein Ausbildungs- und Übungsgelände der Feuerwehr.

3.6 Verkehr

Allgemeines

Die Darstellung im Flächennutzungsplan zum Verkehr beschränkt sich im Allgemeinen auf die “örtlichen Hauptverkehrszüge” und die “Flächen für den überörtlichen Verkehr” entsprechend § 5 Absatz 2 Nr. 3 BauGB. Über den sonst üblichen Rahmen hinaus werden hier die Grundzüge der Verkehrsentwicklungsplanung wiedergegeben. Die verkehrlichen Leitsätze der Stadt (formuliert unter Punkt 3.6.3.) gehen von einer stadtverträglichen Abwicklung des Gesamtverkehrs aus. *Verkehrswege* sind eine *notwendige Daseinsvorsorge* und haben *dienende Funktion* im Sinne der Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, der Mobilität der Bevölkerung und der Erreichbarkeit aller Zielgebiete.

3.6.1 Ausgangslage

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Als Grundlage für die Gestaltung des ÖPNV liegt seit Dezember 1997 der Nahverkehrsplan der Stadt vor, der nach Bedarf fortgeschrieben wird. Das ca. 58 km lange ÖPNV-Netz des Stadtbusverkehrs ist ein Achsenetz und besteht in seinem Grundsystem aus 8 Radiallinien zwischen den Stadtgebieten und dem Stadtzentrum, drei Durchmesserlinien von Stadtgebiet zu Stadtgebiet, jeweils unter Berührung des Stadtzentrums, sowie zwei Tangentiallinien zwischen Stadtteilen. Im Stadtgebiet sind insgesamt 183 Haltestellen vorhanden, wovon 90 mit Wartehallen ausgestattet sind.

Die Erschließung der bebauten Stadtgebiete durch den ÖPNV ist flächendeckend. Das Stadtzentrum wird über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und die Haltestellen Lessingstraße und Rathaus peripher erschlossen. Durch das Befahren der Linien in Taktzeiten ist ein hoher Bedienungsstandard gegeben. In den verkehrsschwachen Zeiten wird auf den Linien 6, 10 und 11 ein Anrufbussystem betrieben, um Leerfahrten einzusparen. Danach verkehren die im Fahrplan gekennzeichneten Fahrten nur nach telefonischer Anmeldung. Es besteht ein benutzerfreundlicher Tarif mit breitem übersichtlichem Sortiment, der den Anforderungen entspricht. Die werktäglichen Beförderungszahlen haben sich bei etwa 25.000 Personen stabilisiert. Der Anteil des ÖPNV an den Ortsveränderungen der Einwohner der Stadt insgesamt beträgt damit ca. 10 %.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Straßen und der auftretenden Stauerscheinungen auf den Hauptachsen des Straßennetzes kommt es zeitweise zu Behinderungen und Verzögerungen im Busverkehr, die aber insbesondere mit dem Bau der Busspuren Demminer Straße und Neustrelitzer Straße stark verringert werden konnten.

Im Wohngebiet Oststadt und auf den Hauptachsen Neustrelitzer Straße, Demminer Straße, Woldegker Straße sowie Rostocker Straße werden die Busse im Rahmen des Verkehrsrechtlersystems an Lichtsignalanlagen bevorrechtigt.

Der im Jahre 1992 neu gestaltete Zentrale Omnibusbahnhof für den Stadtbusverkehr sowie das 1994 errichtete Verkehrsgebäude erfüllen alle notwendigen Funktionen. Die unmittelbare Nachbarschaft und damit Verknüpfung des Stadtbus-, Regionalbus- und Eisenbahnverkehrs ist als günstig einzuschätzen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) "s bXYfi b[

Legende

Stadtverkehr

- Streckennetz vorhanden
- Erweiterung Streckennetz geplant
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Busbetriebshof
- Zentraler Omnibusbahnhof

Regionalverkehr

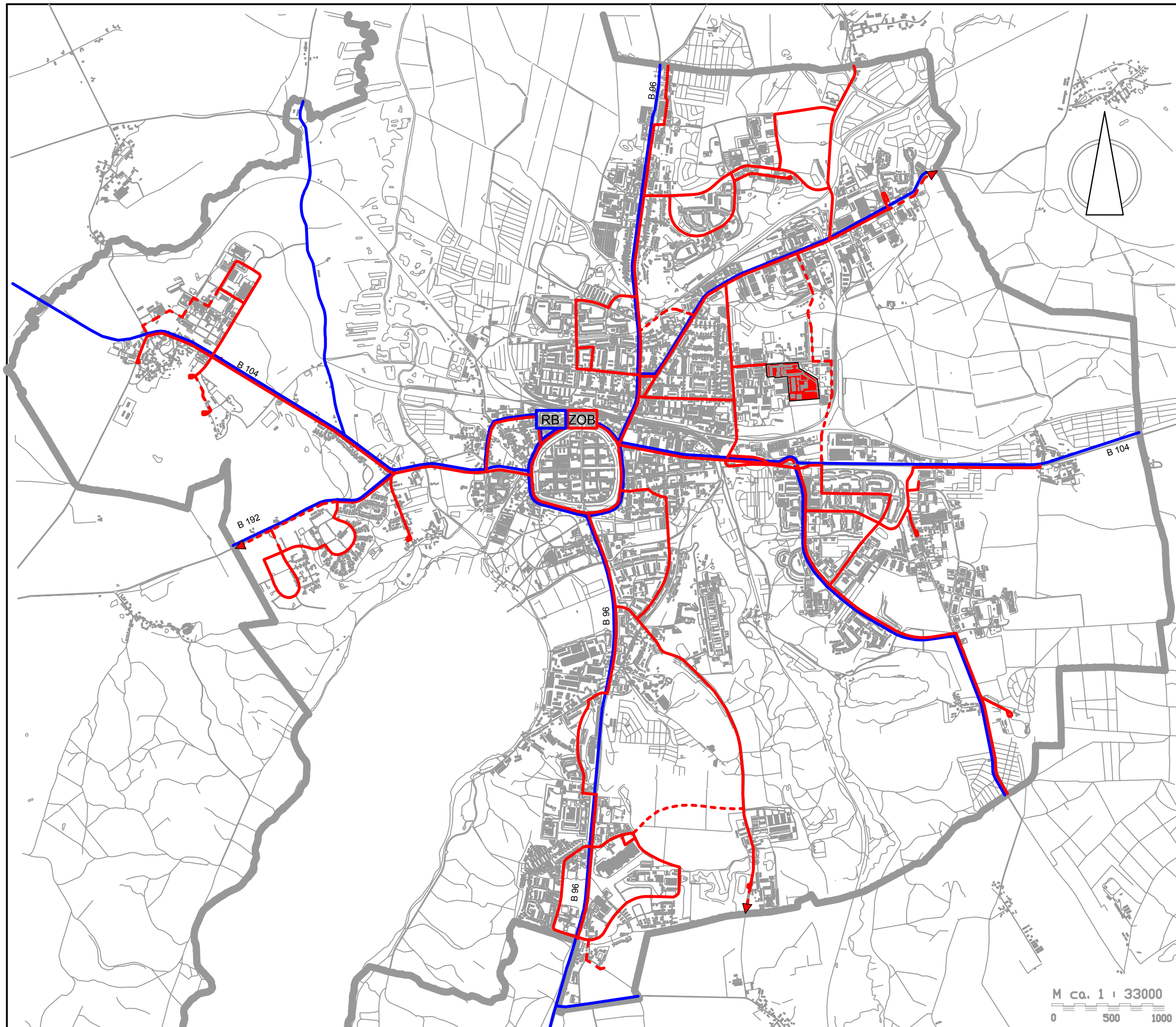
- Buslinie (Streckenführung im Stadtgebiet)
- Regionalbusbahnhof

Quelle: Fachbereich Bau, Verkehr und Betrieb

Stand Planinhalt: November 2003

x ZYbh]W Yf DYfgcbYbbU j Yf_Yf f
Beiplan Nr. 17

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

Das städtische Verkehrsunternehmen verfügt seit 1995 über einen modernen Betriebshof.

Der Regionalbusbahnhof entspricht nicht den verkehrlichen und baulichen Anforderungen. Insbesondere fehlen der Bereitstellungsplatz und die Überdachung der Bussteige. Der Regionalbusbahnhof wird von 23 Linien aus den Landkreisen Mecklenburg-Strelitz, Müritz, Uecker-Randow und Demmin angefahren. Es werden 29 Haltestellen im Stadtgebiet bedient, davon 26 gemeinsam mit dem Stadtbusverkehr.

Kfz-Verkehr

Der Motorisierungsgrad in der Stadt hat sich seit 1989 von 230 Pkw/1.000 Einwohner auf etwa 510 Pkw/1.000 Einwohner mehr als verdoppelt. Die Gesamtmobilität, gemessen an der Anzahl der Ortsveränderungen je Person und Tag, hat sich in den vergangenen Jahren erhöht. Die markantesten Veränderungen in der Verkehrsmittelwahl haben sich zugunsten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) vollzogen:

Anteil der Verkehrsarten in %

<u>Verkehrsmittel</u>	<u>1987</u>	<u>1991</u>	<u>1994</u>	<u>1996</u>	<u>1999</u>
Fußwege	48	44	41	41	35
Radwege	8	11	12	11	12
MIV	26	35	37	38	43
ÖPNV	18	10	10	10	10

Das Straßennetz der Stadt hat eine Länge von ca. 175 km. Dieser Wert beträgt etwa zwei Drittel im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe in den alten Bundesländern. Das Hauptstraßennetz besteht vor allem aus den radial auf die Innenstadt ausgerichteten Bundesstraßen B 96 und B 104 mit dem Einrichtungsverkehrsring um die Innenstadt, den Landesstraßen L 27, L 28 und L 33 sowie den Kreisstraßen K 26, K 35 und K 65.

Die Mehrzahl der innerstädtischen Fahrtbeziehungen und der Durchgangsverkehr müssen über den dreispurigen Einrichtungsverkehrsring abgewickelt werden, da es keine weiteren tangential verlaufenden leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen in der Stadt gibt. Daher ist das vorhandene Hauptstraßennetz durchgängig stark belastet und zeitweise überlastet (z. B. Belegung des Friedrich-Engels-Ringes - bis ca. 45.000 Kfz pro Tag). Besonders problematisch sind die Verknüpfungspunkte der Radialstraßen mit dem Friedrich-Engels-Ring (z. B. Belegung des Knotens Pferdemarkt - bis ca. 90.000 Kfz pro Tag).

Die Konzentration auf wenige Straßen führt wegen der Überschreitung der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte zeitweise zu Stauerscheinungen, was Beeinträchtigungen des Stadtorganismus sowie hohe Lärm- und Schadstoffbelastungen zur Folge hat.

Der Anteil des Durchgangsverkehrs am Gesamtverkehr beträgt an den Ortseingängen der Bundesstraßen ca. 28 %, bis zum Friedrich-Engels-Ring geht er auf unter 10 % zurück. Etwa 20 % des Durchgangsverkehrs sind Schwerlastverkehr. Über 20 % der gesamten werktäglichen städtischen Fahrleistungen entfallen auf den Wirtschaftsverkehr, der den Güterverkehr sowie den Verkehr in Ausübung des Berufes umfasst.

Der starke Suburbanisierungsprozess der letzten Jahre hat zu einem erheblichen Anstieg des Pendlerverkehrsaufkommens geführt, das in hohem Maße vom Pkw dominiert wird. Von den

insgesamt ca. 22.900 Pendlern sind 16.300 Einpendler und 6.600 Auspendler.

Aufgrund der starken Belegung des Hauptstraßennetzes kommt es zu Verdrängungseffekten und Schleichverkehr im Nebennetz, was die Wohnumfeldqualität in den Wohngebieten negativ beeinflusst. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Anpassung der gefahrenen Geschwindigkeit an die Umfeldnutzung wurden in den Wohngebieten Maßnahmen zur flächenhaften Verkehrsberuhigung durchgesetzt, wie z. B. die Hervorhebung von Eingangsbereichen der Tempo 30-Zonen durch den Einbau straßenbaulicher Gestaltungselemente.

Zur Optimierung der Verkehrsabläufe kamen in den letzten Jahren verstärkt Verkehrsinformations- und Beeinflussungsmaßnahmen zur Anwendung. Der Aufbau eines Verkehrsmanagements wurde mit der Vernetzung von zentraler Lichtzeichensteuerung, Parkleitsystem und Betriebsleitsystem für den Stadtbusverkehr begonnen. In Neubrandenburg gibt es derzeit 66 Lichtzeitanlagen, von denen 45 in die Koordinierung einbezogen sind.

Der gravierende Anstieg der Motorisierung nach 1989 hat auch die Probleme des ruhenden Verkehrs verschärft, wobei infolge des Einwohnerrückganges und der Erhöhung des Stellplatzangebotes im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung eine allmähliche Entspannung der Situation zu verzeichnen ist.

Fußgänger- und Radverkehr

Der Radverkehrsanteil ist in den vergangenen Jahren annähernd gleich geblieben, während der Anteil des Fußgängerverkehrs weiter zurückgegangen ist. Für den Radverkehr gibt es zurzeit ca. 78 km gesonderte Radverkehrsanlagen. Davon wurden 41 km seit 1990 neu gebaut. Hinzu kommen als fahrradfreundliche Straßenbereiche die Tempo 30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereiche, die nahezu die Hälfte des gesamten Straßennetzes umfassen. Durch die Stadt Neubrandenburg verlaufen ca. 37 km Radwanderwege. Öffentliche Radabstellanlagen an den wichtigsten Zielen des Radverkehrs sind nicht überall im erforderlichen Umfang vorhanden.

Das Fußwegenetz hat eine Länge von 165 km, davon wurden 32 km nach 1990 neu gebaut.

Konzentrierte Fußgängerströme gibt es vor allem in der Innenstadt und in einigen Wohngebietszentren. Der Sicherung der Querungsmöglichkeiten dienen 23 Fußgängerlichtzeitanlagen und 6 Fußgängerüberwege. Weiterhin wurden zur Erhöhung der Verkehrssicherheit Querungshilfen für Fußgänger u. a. in Form von Mittelinseln und vorgezogenen Seitenräumen eingeordnet.

Eisenbahnverkehr

Neubrandenburg ist Knotenpunkt der Eisenbahnstrecken

(Stettin) - Pasewalk - Neubrandenburg - Bützow - (Schwerin) und
(Berlin) - Neustrelitz - Neubrandenburg - Stralsund.

Beide sind eingleisige Hauptbahnen. Die Strecke (Berlin) - Neustrelitz - Neubrandenburg - Stralsund ist elektrifiziert. Der Personenbahnhof liegt unmittelbar in Randlage zur Innenstadt. Er ist Reisezentrum und mit einem Service-Point ausgestattet.

Im Schienenpersonennahverkehr besteht durch Züge des RegionalExpress sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung ein stündliches Fahrtenangebot. Nach Berlin und Schwerin gibt es Direktverbindungen in einem Abstand von 2 Stunden. In den Fernverkehr der Bahn ist Neubrandenburg gegenwärtig nicht eingebunden.

Die Betriebsanlagen für die Instandhaltung und Wartung von Triebfahrzeugen sowie Reisezug- und Güterwagen im Bahnhof wurden stillgelegt bzw. einer anderen Nutzung zugeführt. Die Ostmecklenburgische Eisenbahn mbH hat im Gewerbegebiet Warliner Straße Serviceanlagen für Dieseltriebzüge errichtet.

Die Rangiergleise auf der Westseite des Bahnhofes werden nicht mehr genutzt. Die öffentliche Ladestraße wurde von der Südbahnstraße auf den ehemaligen Großcontainerumschlagplatz an der Johannesstraße verlegt. Die Güterabfertigung wurde für den Umschlag von Stückgut geschlossen.

In der Stadt besteht ein ca. 30 km langes Netz von Anschlussbahnen, das der Erschließung von Industrie- und Gewerbestandorten dient. Die Hauptanschlussbahnen zur Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Ihlenfelder Straße mit einer Gleislänge von 10,1 km und des Gewerbegebietes Weitin von 5,5 km befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Strecke nach Friedland, die nur noch für den Güterverkehr genutzt wird, ist über Anschlussgleise an das Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Der örtliche Güterumschlag über die Eisenbahn ist weiter zurückgegangen. In den Anschlussbahnen im Gewerbe- und Industriegebiet Ihlenfelder Straße und im Gewerbegebiet Weitin wurden 2001 insgesamt 6.000 Doppelachsen rangierdienstlich behandelt. Im Jahre 1995 waren es noch 12.700.

Luftverkehr

Nördlich des Neubrandenburger Stadtgebietes in der Gemeinde Trollenhagen befindet sich ein ehemals ausschließlich militärisch genutzter Flugplatz.

Der Militärflugplatz Trollenhagen ist weiterhin in Betrieb. Der Flugplatz wird zivil mitgenutzt und als Verkehrsflughafen betrieben. Er garantiert damit die Anbindung der Region an das internationale Luftverkehrsnetz durch Zubringerflugdienste und Charterflüge und die Funktion als Geschäftsreise- und Werkflugplatz. Seit 1999 wurden insgesamt zwischen ca. 13.000 und 14.000 Motorflugbewegungen jährlich registriert. Die Zahl der abgefertigten Passagiere betrug im Jahr 2002 rund 45.000 Personen.

Der nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes ausgewiesene Bauschutzbereich des Flugplatzes Trollenhagen hat Auswirkungen auf die zulässigen Bauhöhen im nördlichen Stadtgebiet. Konkrete Festsetzungen sind der im Stadtplanungsamt und im Bauordnungsamt vorliegenden Karte "Militärischer Bauschutzbereich Flugplatz Neubrandenburg" (M 1 : 25.000) vom 22. Februar 1996 zu entnehmen.

3.6.2 Entwicklungstendenzen

Für die künftige Verkehrsentwicklung der Stadt sind neben den Kennwerten wie Motorisierung und Mobilität vor allem die Entwicklung der Einwohner und die daraus abgeleitete stadt- und siedlungsstrukturelle Entwicklung von Bedeutung. Ebenso werden die in den letzten Jahren infolge des Suburbanisierungsprozesses angestiegenen Pendlerströme zwischen Stadt und Umland - wenn auch in abgeschwächtem Umfang - die Entwicklung des städtischen Verkehrs weiter beeinflussen.

Es ist damit zu rechnen, dass es zu einer weiteren Angleichung der Motorisierung und des Mobilitätsverhaltens an vergleichbare Städte der alten Bundesländer kommen wird.

Folgende Entwicklungstendenzen sind zu erwarten:

- ein noch weiteres Ansteigen der Pkw-Nutzung für Freizeit, Einkauf und Beruf,
- eine langfristige Stabilisierung der Nutzung des ÖPNV durch seine Qualitätsverbesserung,
- eine stärkere Nutzung des Fahrrades aufgrund der Erweiterung des Radverkehrsnetzes und des Akzeptanzgewinns durch Zeitvorteil,
- eine geringfügige Abnahme der Fußwege.

Durch Veränderungen im funktionalen Stadtgefüge werden sich Veränderungen bei den Verkehrsströmen ergeben. Gründe dafür sind das Entstehen neuer Wohn- und Arbeitsstätengebiete im Außenbereich und im Umland, die Auswirkungen des notwendigen Stadtumbaus sowie die zunehmende Bedeutung der Innenstadt.

3.6.3 Leitsätze

- Dem künftigen Verkehrsbedarf ist durch die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur Rechnung zu tragen. Ziel der Planungen ist ein möglichst stadtverträglicher Gesamtverkehr.
- Durch eine Mischung unterschiedlicher städtischer Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen, ist auf eine Verkürzung notwendiger Wege, auf die gleichmäßige Auslastung der Verkehrsanlagen und auf die Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltverträglichen Verkehrsarten ÖPNV, Fahrrad und Fußgänger Einfluss zu nehmen.
- Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs ist insbesondere durch Maßnahmen der Busbeschleunigung zu erhöhen; eine bedarfsgerechte Erschließung der Wohn- und Arbeitsstätengebiete ist zu sichern.
- Mit dem Ziel, den überörtlichen Durchgangsverkehr aus den stadtzentralen Bereichen fernzuhalten und für den städtischen Verkehr Alternativen zu schaffen, ist das Straßennetz entscheidend zu erweitern.
- Der Kfz-Verkehr in der Innenstadt ist auf ein verkehrs- und weitgehend stadtverträgliches Maß zu begrenzen.
- Das Straßennetz ist unter Berücksichtigung des Stadtumbaus zu ergänzen.

- In den Wohngebieten ist die flächenhafte Verkehrsberuhigung fortzuführen.
- Der Fußgänger- und Radverkehr ist besonders zu fördern mit dem Ziel, den Kfz-Verkehr zu reduzieren und die notwendige Mobilität der Bevölkerung möglichst umweltschonend zu sichern.
- In den Wohngebieten ist eine vollständige Deckung des Bedarfs des ruhenden Verkehrs an Stellplätzen zu erreichen.
- Der Güterumschlag über das Schienennetz ist zu sichern und zu fördern.

3.6.4 Planung

Der Flächennutzungsplan trägt durch kleinräumige Nutzungszuordnungen bzw. -mischungen dazu bei, das Ziel eines möglichst stadtverträglichen Gesamtverkehrs zu erreichen. Durch eine geeignete Nutzungsverteilung soll dabei eine gleichmäßige Auslastung der Verkehrsanlagen angestrebt werden. Zur Entlastung des innenstadtnahen Bereiches vom Kfz-Verkehr sichert der Flächennutzungsplan die Flächen für neue tangentielle Hauptverkehrsstraßen und schafft damit auch die Voraussetzung, Durchgangsverkehr aus dem stadtzentralen Bereich zu verlagern.

Öffentlicher Personennahverkehr

Den Rahmen für die Gestaltung des ÖPNV bildet der Nahverkehrsplan. Sein oberstes Ziel ist es, eine weitere Attraktivitätssteigerung des Verkehrsangebotes bei Senkung der Kosten durch bessere Anpassung an den Beförderungsbedarf und Optimierung der Linienführung zu erreichen. Trotz Verringerung der Einwohnerzahlen ist ein ausreichendes und angepasstes Verkehrsangebot zu sichern, das durch qualitative und quantitative Standards wie Bedienungshäufigkeit, Erschließungsgrad, Beförderungskomfort und kundenfreundliche Tarife definiert wird. Im Interesse eines aufeinander abgestimmten Verkehrsangebotes wirkt die Stadt auf die Zusammenarbeit mit den benachbarten Aufgabenträgern und Verkehrsunternehmen hin. Günstige Anschlüsse und Übergänge zwischen Eisenbahn, Regionalbusverkehr und Stadtbusverkehr sind zu gewährleisten. Das Liniennetz des Omnibusverkehrs soll in seinen Grundstrukturen erhalten bleiben. Es ist entsprechend den Erfordernissen zur Erschließung von neu entstehenden Wohn- und Gewerbegebieten zu ergänzen. Neben der Erweiterung des Streckennetzes bilden in den nächsten Jahren der behindertengerechte Um- und Ausbau der Haltestellen, die Ausstattung mit Wartehallen und die Erneuerung des Fahrzeugbestandes durch Niederflurbusse den Schwerpunkt bei der Attraktivitätserhöhung des ÖPNV. Neue Haltestellen werden bevorzugt als Fahrbahnrandhaltestellen anstelle von Busbuchten hergestellt. Das Anrufbusssystem wird als eine alternative Bedienungsform in verkehrsschwachen Zeiten entsprechend dem Beförderungsbedarf weiter vervollkommen.

Der Regionalbusbahnhof ist entsprechend den verkehrlichen und betrieblichen Erfordernissen auszubauen.

Im Stadtgebiet verlaufende Schienenwege können entsprechend vorliegender Gutachten für die Durchführung des städtischen ÖPNV nicht wirtschaftlich genutzt werden.

Kfz-Verkehr

Als Grundlage für die Entwicklung der Straßeninfrastruktur wird bis zum Jahre 2015 von einem leicht sinkenden Verkehrsaufkommen ausgegangen. Es ist damit zu rechnen, dass die Auswirkungen des Einwohnerrückganges durch den weiteren Anstieg der Motorisierung, durch die Zunahme des Pendlerverkehrs und voraussichtlich auch des Wirtschaftsverkehrs nicht vollständig kompensiert werden.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte *Hauptstraßennetz* wird im Beiplan Nr. 18 nach folgenden Kategorien untergliedert:

- örtliche Hauptverkehrszüge mit überörtlicher Verbindungsfunktion,
- ausgewählte städtische Hauptverkehrsstraßen mit Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen und zu den Ortsteilen sowie Straßen zu den Nachbargemeinden.

Die bedeutendste Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Stadt ist die geplante Ortsumgehung B 104/B 96, mit der die Voraussetzung für ein bedarfsgerechtes Straßenhauptnetz und für die Verkehrsentlastung der stadtzentralen Straßenabschnitte geschaffen wird. Sie trägt damit wesentlich bei zur Verbesserung der Lebensqualität der Bürger, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Steigerung der Effizienz der örtlichen Wirtschaft.

Die Ortsumgehung ist eine Maßnahme des Bundesverkehrswegeplanes 2003 und des Bedarfsplanes für die Bundesfernstraßen (Anlage zum Fünften Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes 2004). In beiden Plänen erfolgte die Einordnung in den „vordringlichen Bedarf“. Mit der Aufnahme der Trasse, deren Verlauf im Ergebnis einer umfassenden Variantenuntersuchung festgelegt worden ist, als Darstellung in den Flächennutzungsplan, 1. Änderung 1999, und der erteilten Zustimmung durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen gilt die Linie im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes als bestimmt. Abweichend von diesem Verfahrensstand ist der bisherige Ostabschnitt der Ortsumgehung nicht mehr Bestandteil der o. g. Pläne. Stattdessen wird derzeit durch die zuständigen Behörden auf einen bestandsorientierten Ausbau der B 104 und eine Verknüpfung der Ortsumgehung mit der Woldegker Str./B 104 (im Bereich Hochstr./Sponholzer Str.) orientiert. Abhängig vom Zeitpunkt und der Verbindlichkeit ausstehender Entscheidungen des Bundes und des Landes ist der Flächennutzungsplan im Bereich Gewerbegebiet Warliner Straße/Kruseshofer Straße in einem späteren Änderungsverfahren der Bundesfernstraßenplanung anzupassen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier insbesondere Lärmimmissionen) im Trassenbereich der Ortsumgehung wurden anhand der entsprechenden Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) und der Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) ermittelt. Die konkreten Maßnahmen sind während der Aufstellung des Planentwurfes zu erarbeiten und in der Phase des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumgehung verbindlich festzusetzen.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung sollen die jetzigen Bundesstraßen innerhalb des Dreiviertelringes zu Gemeindestraßen umgewidmet und die Bedingungen für die umweltverträglichen Verkehrsarten (z. B. Bevorrechtigung des Busses) verbessert werden.

Zur bedarfsgerechten Entwicklung des Straßenhauptnetzes sind die Flächen für den vierstrei-

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN





NEUBRANDENBURG

) "s bXYfi b[


Legende

geplanter Bestand 2015


 örtliche Hauptverkehrszüge mit überörtlicher Verbindungsfunktion

 ausgewählte städtische Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen und zu den Ortsteilen sowie Straßen zu den Nachbargemeinden

Planungsreserve

 städtische Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen

Bestand 2003

 Ortsdurchfahrtsbereich Bundesstraßen

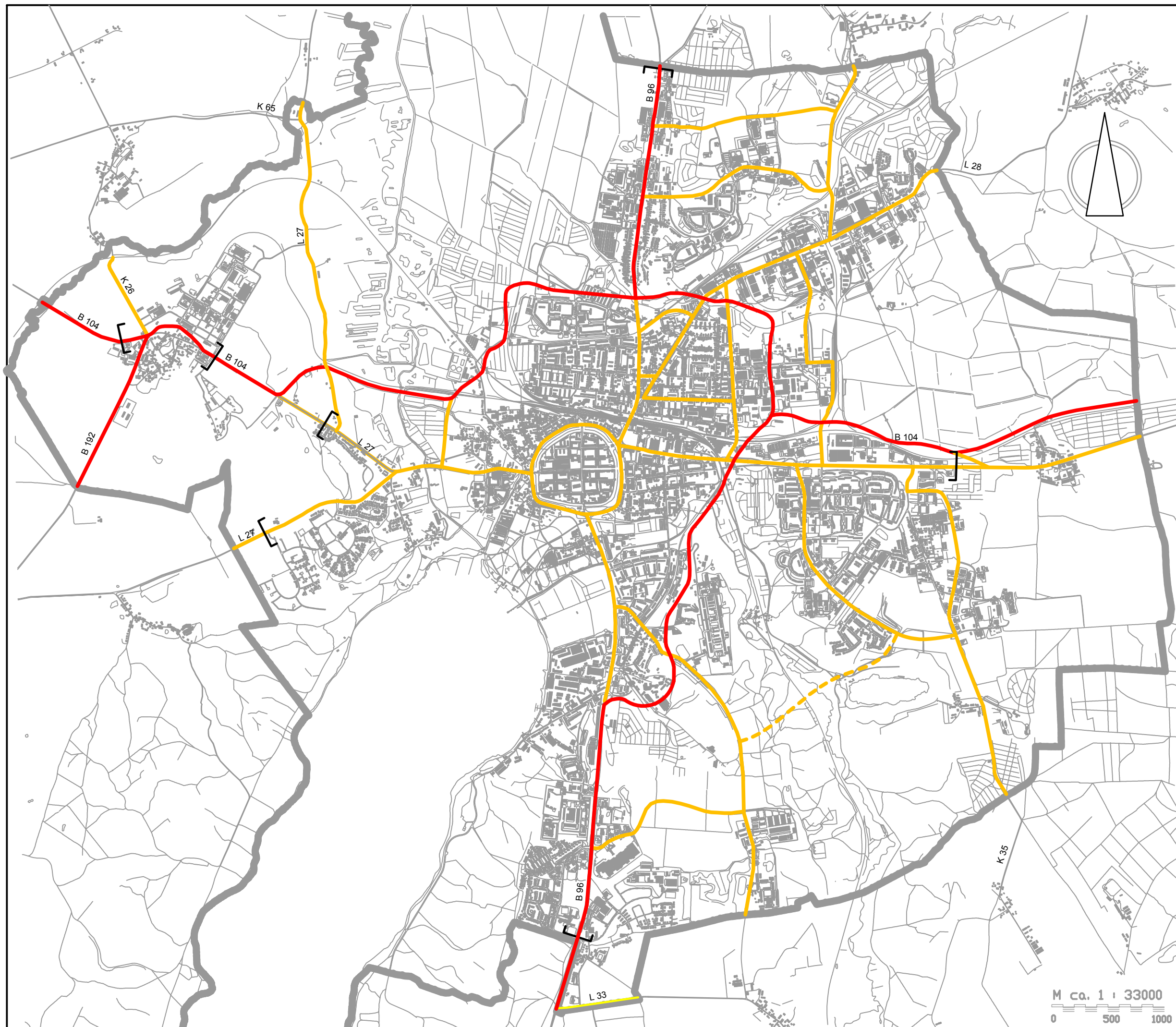
Quelle: Fachbereich Bau, Verkehr und Betrieb

Stand Planinhalt: November 2003

GfUEYb\ Ui dlbYm

Beiplan Nr. 18

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

figen Ausbau der B 104 im Westen bis einschließlich Ortsumgehung Weitin zu sichern.

Im westlichen Stadtgebiet werden weiterhin nordöstlich der Hopfenburg/Rostocker Straße Flächen für eine Verkehrsstraße zur Ergänzung des städtischen Hauptstraßennetzes vorgehalten. Über den Realisierungsbedarf kann erst nach weiterem Fortgang der Planungen zur Ortsumgehung entschieden werden.

Die Verbindung zwischen der Ortsumgehung und der A 20 soll nach gegenwärtigem Kenntnisstand über eine östlich, parallel der Eisenbahnstrecke nach Pasewalk und der jetzigen B 104 verlaufende neue Straße erfolgen. Sie entlastet in dieser Lage auch den Ortsteil Küssow vom Verkehr. Die Fortsetzung des vierstreifigen Ausbaus der jetzigen B 104 in östlicher Richtung ist von der endgültigen Entscheidung zur Lage des Autobahnzubringers und zur Streifigkeit der Ortsumgehung im östlichen Abschnitt abhängig.

Zur Entlastung des am stärksten belegten Straßenabschnittes der Stadt (Woldegker Straße zwischen den Rampen Sponholzer Straße und Oststadt) und zur Schaffung einer alternativen Fahrtroute soll das Hauptnetz um eine Verbindung zwischen der Oststadt und der Ihlenfelder Straße ergänzt werden, die gleichzeitig Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Gewerbegebiete erfüllt.

Der Bau der geplanten innenstadtnahen Ortsumgehung macht eine Trassenvorsorge für eine Hauptnetzergänzung zwischen Bethanienberg - Fünfeichener Weg - Carlshöher Straße nicht entbehrlich. Über den Realisierungsbedarf dieser Vorsorgetrasse kann erst nach Wirksamwerden der Ortsumgehung entschieden werden.

Über einen neuen Trassenverlauf der K 35 östlich von Fritscheshof bis zur Woldegker Straße ist nach Festsetzung der Knotenpunktgestaltung B 104/Ortsumgehung/Autobahnzubringer zu entscheiden.

Das *Nebennetz* soll durch zusätzliche Verbindungen zwischen den Stadtgebieten bzw. Anbindungen an das Hauptnetz ergänzt werden. Stadtteilverkehre können so über kurze Wege benachbarte Stadtgebiete erreichen bzw. an das übergeordnete Netz angebunden werden.

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit und zur Entlastung der B 96 Süd südlich des Beginns der Ortsumgehung B 104/B 96 sind in Verantwortung der Stadt Ergänzungen des Gemeindestraßennetzes östlich der Neustrelitzer Straße zu schaffen. Diese netzergänzenden Maßnahmen haben sowohl Erschließungs- als auch Verbindungsfunktion.

Der *ruhende Verkehr* ist wegen seiner Flächeninanspruchnahme eine wesentliche Einflussgröße auf Stadtgestalt und Stadtstruktur. Probleme aufgrund nicht ausreichenden Parkraumangebotes bestehen besonders in den innenstadtnahen Stadtgebieten. Die Auswirkungen sind Parksuchverkehr, die Konkurrenz um vorhandenen Parkraum und ordnungswidriges Abstellen der Fahrzeuge. Diese Situation führt gleichzeitig zu erheblichen Belastungen für andere Verkehrsteilnehmer, insbesondere durch die Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und des fließenden Verkehrs. Lösungen müssen sich konkret aus den gebietstypischen Problemen ableiten.

Das Parkraumangebot direkt in der Innenstadt muss unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der beiden Straßenanbindungen und einer möglichst hohen Stadtverträglichkeit der Verkehrsmengen begrenzt werden. Zur Sicherung der vielfältigen Funktionen der Innenstadt ist der Bedarf der Nutzer unter Beachtung der verkehrstechnischen und städtebaulichen Ver-

träglichkeit weitgehend innerhalb der Stadtmauer abzudecken. Für den darüber hinaus gehenden Bedarf ist der notwendige Parkraum unmittelbar am Außenrand des Friedrich-Engels-Ringes (Parkgarderoben) bereitzustellen.

In den bestehenden Wohngebieten ist in Verantwortung der Eigentümer der baulichen Anlagen unter Beachtung der Stadtumbaumaßnahmen die vollständige Bedarfsdeckung zu sichern.

Durch die *flächenhafte Verkehrsberuhigung* sollen die städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Bedingungen in den Stadtteilen unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten verbessert werden. Die sich aus dem Rückbau von überdimensionierter und nicht mehr benötigter Straßeninfrastruktur als Ergebnis des Stadtumbaus ergebenden Möglichkeiten sind für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu nutzen. In den Wohngebieten soll der gebietsfremde Verkehr verdrängt und die Veränderung der Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltverträglichen Verkehrsarten beeinflusst werden.

Bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung dürfen nur vorgenommen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung, keine Lärmbelästigung für Anwohner und keine Erschwerung für den Buslinienverkehr ausgehen.

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sollen der verbesserten Ausnutzung vorhandener Anlagen und der Förderung umweltverträglicher Verkehrsmittel dienen sowie die Verkehrssicherheit erhöhen. Die für die Stadt wichtigste Maßnahme ist die Vervollständigung des Verkehrsrechnersystems zur optimalen Steuerung, Bedienung und Überwachung der Lichtzeitanlagen. Es soll vor allem die vollautomatische Steuerung und Betriebsüberwachung, die verkehrsabhängige Steuerung des Straßenverkehrs und die priorisierte Behandlung des ÖPNV übernehmen. Im Endausbau sind sämtliche Lichtzeitanlagen an den Verkehrsrechner anzuschließen.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Bedingungen für den Fußgänger- und Radverkehr sind durch verkehrsorganisatorische und bauliche Maßnahmen weiter zu verbessern. Hauptwegebeziehungen für Fußgänger in der Innenstadt bilden auch künftig die Achsen Turmstraße/Treptower Straße und die Stargarder Straße. Durch die städtebauliche und funktionelle Aufwertung des Stadtzentrums soll sich die Aufenthaltsqualität für Fußgänger erhöhen. Diesem Ziel dient auch die angestrebte stadtrträgliche Verkehrsabwicklung in der Innenstadt. Für Fußgänger und Radfahrer stellt der Friedrich-Engels-Ring durch die hohe Verkehrsbelastung eine Barriere dar.

Die Qualität der Wegebeziehungen von den Haltestellen des ÖPNV, die sich auf der Außenseite des Friedrich-Engels-Ringes befinden, und von den Parkgarderoben zu den innenstädtischen Zielen muss für Fußgänger und Radfahrer längerfristig verbessert werden.

Das Wegenetz ist so weiterzuentwickeln, dass die für Fußgänger und Radfahrer wichtigen Ziele innerhalb und außerhalb der Wohngebiete auf direkten Verbindungen möglichst sicher und umwegfrei zu erreichen sind. Gefährdungspunkte und Behinderungen für Fußgänger sind weiter abzubauen. Zur sicheren Überquerung von Straßen sind weitere Lichtsignalanlagen zu errichten und Fußgängerüberwege anzulegen.

Die durch die Ortsumgehung zu erwartenden Unterbrechungen bestehender wichtiger Geh- und Radwegebeziehungen und die notwendigen Netzergänzungsmaßnahmen sind bei der Ausführungsplanung der Ortsumgehung und der Erarbeitung der entsprechenden Netzkonzeptio-

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) "'s bXYfi b[

Legende

Bestand

- straßenbegleitender Radweg
- Mitbenutzung von Fahrbahnen
- Tempo 30-Straßen und verkehrsberuhigte Bereiche
- selbstständig geführte Radwege

Aus- und Neubau

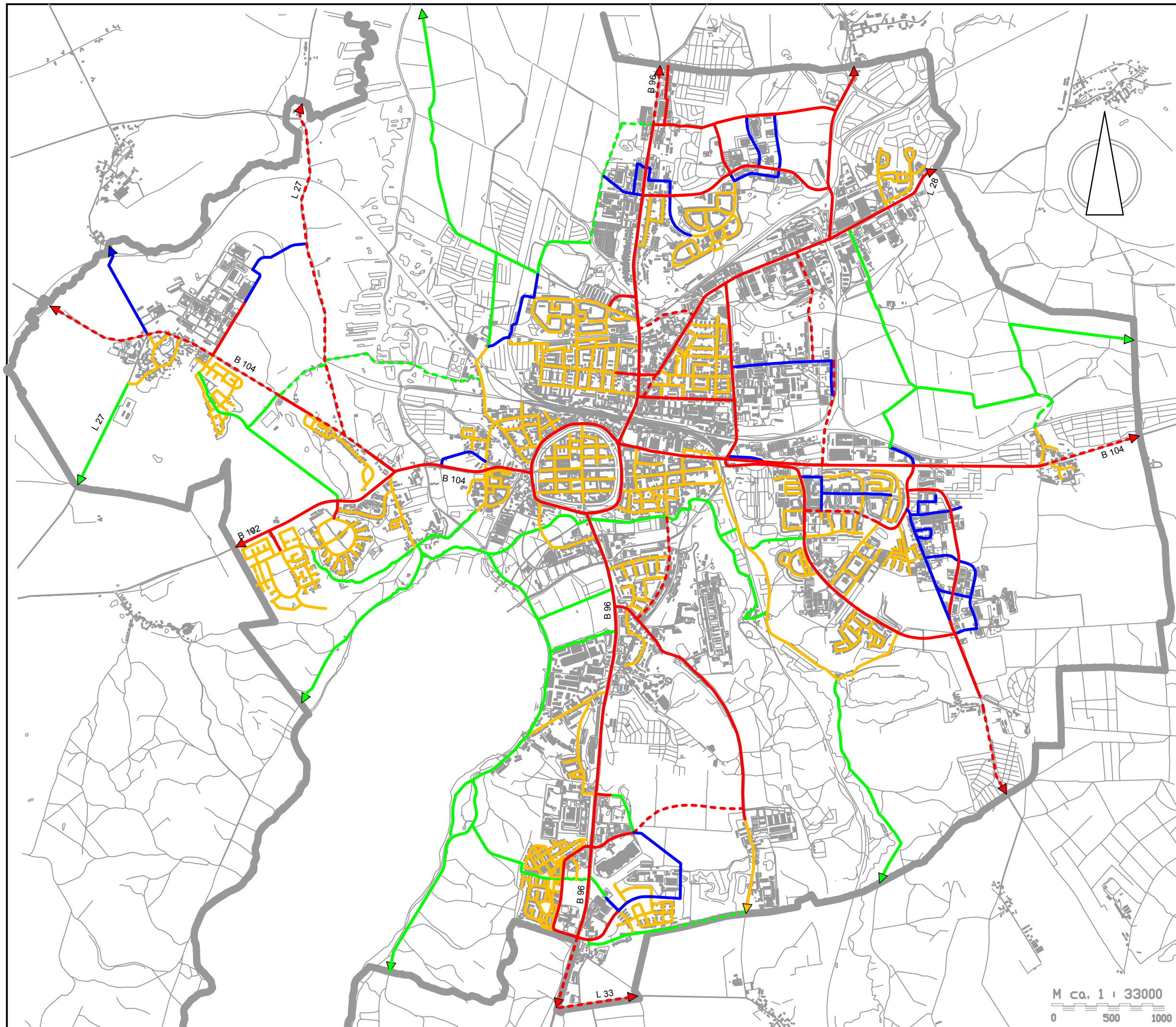
- straßenbegleitender Radweg
- Mitbenutzung von Fahrbahnen
- selbstständig geführte Radwege

Quelle: Fachbereich Bau, Verkehr und Betrieb

Stand Planinhalt: November 2003

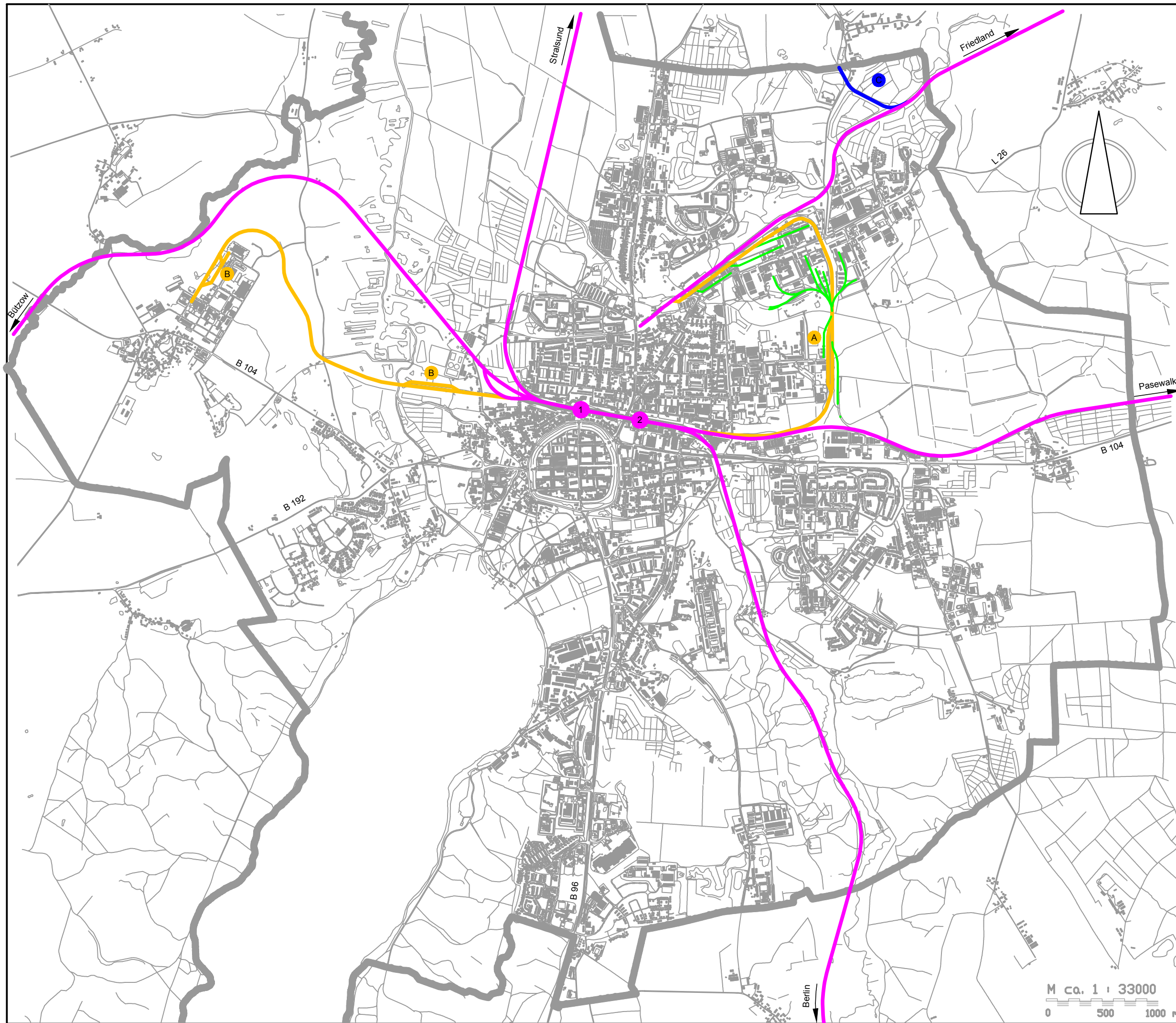
Radwegenetz Beiplan Nr. 19

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) " s bXYfi b[

Legende

- Strecken- und Bahnhofs-
gleise Deutsche Bahn AG
 - Hauptanschlussbahnen
im Eigentum der Stadt
 - Hauptanschlussbahn
im Eigentum des Anschließers
 - Hauptanschlußbahn
Betrieb eingestellt
kurzfristig aktivierbar
 - ausgewählte Neben-
anschlussbahnen
 - 1 Personenbahnhof
 - 2 Öffentliche Ladestraße
- Hauptanschlussbahnen
- A Gewerbe- und Industrie-
gebiet Ihlenfelder Straße
 - B Gewerbe- und Industrie-
gebiet Weitin/Neubrapharm
 - C Trollenhagen (Flugplatz u.
Gewerbegebiet Hellfeld)

Quelle: Fachbereich Bau, Verkehr und Betrieb

Stand Planinhalt: November 2003

Schienerverkehr

Beiplan Nr. 20

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

nen zu berücksichtigen.

Schwerpunkt für den Radverkehr bildet die Erweiterung der vorhandenen Radverkehrsanlagen zu einem kompletten Netz, das alle wichtigen Wohn-, Dienstleistungs-, Arbeits- und Freizeitstandorte verbindet. Bestandteil des Netzes sind straßenbegleitende Radwege, selbständig geführte Radwege sowie verkehrsberuhigte Straßenabschnitte. Von großer Bedeutung ist dabei die Schaffung verkehrssicherer Radverkehrsverbindungen zu den Ortsteilen der Stadt. Im Netzkonzept (siehe Beiplan Nr. 19) sind alle bedeutenden Radwegrouten dargestellt.

Zum geordneten Abstellen von Fahrrädern sind an wichtigen Quell- und Zielpunkten des Radverkehrs die notwendigen Anlagen bedarfsgerecht einzuordnen.

Eisenbahnverkehr

Die in Neubrandenburg kreuzenden Eisenbahnstrecken Stralsund - Neubrandenburg - Neustrelitz und Bützow - Neubrandenburg - Pasewalk sollen nach dem ÖPNV-Landesplan Mecklenburg-Vorpommern bis 2007 für 120 km/h ausgebaut werden.

Durch diese Ausbaumaßnahmen werden grundsätzliche Voraussetzungen für die dringend notwendige Verkürzung der Reisezeiten geschaffen. Die Forderung nach Einbeziehung der Stadt Neubrandenburg in das Fernverkehrsnetz der Bahn wird weiterhin aufrecht erhalten. Eine direkte Einbindung der Stadt in den Fernverkehr ist sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung über Berlin notwendig. Kurzfristig muss die Aufnahme einer durchgehenden Verbindung Stettin - Neubrandenburg - Schwerin - Hamburg in den Fahrplan erfolgen.

Die Funktion Neubrandenburgs als Knotenbahnhof im Güterladungsverkehr muss aus städtischer Sicht bestehen bleiben. Sie kann mit den vorhandenen Netzen und Anlagen wahrgenommen werden. Die Anschlussbahnen und Umschlagplätze besitzen große Reserven für die Erweiterung des Güterumschlags über die Eisenbahn. Der ehemalige Großcontainerumschlagplatz südlich der Johannesstraße soll schrittweise zu einem Umschlagplatz für den örtlichen Güterverkehr ausgebaut werden. Mit der Anschlussbahn Gewerbegebiet Weitin können auch im westlichen Stadtgebiet neue Standorte mit Gleisanschluss angeboten werden. Die Maßnahmen zum Umbau und zur Erneuerung der Anschlussbahnen sind fortzuführen.

Generell besteht seitens der Deutschen Bahn AG und der Stadt ein gemeinsames Interesse an einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung nicht mehr bahnotwendiger Flächen. Als Voraussetzung zur Schaffung verbindlichen Baurechts ist nach Fachplanungsrecht dazu die bahnsseitige Prüfung der Entbehrlichkeit und die Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt notwendig. Entsprechend betroffene Flächen wie der Bereich ehemalige Ladestraße (westlich des Bahnhofs) und ehemalige Lokschuppen (nördlich des Bahnhofs) sind im Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung bereits entsprechend der städtebaulichen Zielstellung als gemischte Bauflächen dargestellt.

Luftverkehr

Der zivil mitgenutzte Verkehrsflughafen in Trollenhagen bietet durch seine weitere Entwicklung gute Möglichkeiten, die Region auch international immer besser zu erschließen. Insbesondere werden seit 1999 regelmäßige internationale Ferienflüge durchgeführt. Die inzwischen fertiggestellte A 20 wird mittelfristig für weiteres Wachstum sorgen. Tendenziell wird mit ca. 15.000 Flugbewegungen und 100-150.000 Passagieren pro Jahr zu rechnen sein.

Der Zunahme der Lärmimmissionen soll mit der formalen Ausweisung und konsequenten Einhaltung von Lärmschutzbereichen begegnet werden. Aus dem vorliegenden Entwurf dieses Bereiches ist ersichtlich, dass Auswirkungen auf das nördliche Stadtgebiet zu erwarten sind.

Im Westen der Stadt, südlich der Ortslage Weitin ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten gewerblichen Nachnutzung ehemaliger Militärf Flächen die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge geplant. Das für den Bau und Betrieb des Landeplatzes erforderliche Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz befindet sich in Vorbereitung durch den Vorhabenträger. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 ein Vermerk (in Aussicht genommene Planungen bzw. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften) als „Fläche für den Luftverkehr/Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge“ (ca. 1 ha).

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Allgemeines

Eine umwelt- und ressourcenschonende, sichere, preiswerte und standortgesicherte Ver- und Entsorgung ist eine wichtige Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit eines städtischen Organismus‘ und hat erhebliche Bedeutung für die der Gemeinde obliegende Daseinsvorsorge.

Ver- und Entsorgungsanlagen umfassen im Allgemeinen:

- bauliche Einrichtungen (Heizwerke, Umspannwerke u. ä.),
- Flächen, z.T. mit baulichen Einrichtungen (Rückhaltebecken, Schutzgebiete, Werkhöfe usw.),
- Leitungen.

Im Flächennutzungsplan sind nur die für die Ver- und Entsorgung wichtigsten Einrichtungen mit Symbolen und bei größeren Anlagen auch die Flächen aufgenommen. An Leitungen sind nur Hauptleitungen nach Angabe der Ver- und Entsorgungsbetriebe dargestellt.

Darüber hinausgehende Aussagen bieten – unabhängig vom Flächennutzungsplan – die speziellen Leitungspläne der Betriebe.

Für die Stadt Neubrandenburg kann aufgrund des erst nach 1952 eingesetzten raschen Wachstums und des damit verbundenen geringen Baualters der stadtechnischen Anlagen insgesamt von einer qualitativ guten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden. Dies betrifft vor allem den hohen materiellen Wert und die noch relativ lange mögliche Nutzung von großen Teilen des Leitungsnetzes. Aufgrund der seit 1990 vorgenommenen Investitionen bestehen in allen Teilbereichen der Ver- und Entsorgung derzeit keine bedeutenden quantitativen oder qualitativen Engpässe sondern sogar bedeutende Kapazitätsreserven.

Die Versorgungspflicht der Versorgungsträger bedingt die quantitative und qualitative Erweiterung der bestehenden Systeme entsprechend dem Bedarf z. B. bei der Erschließung neuer Wohngebiete oder der Ansiedlung von Industrie und Gewerbe. Entsprechend den Erfordernissen neuer gesetzlicher Bestimmungen und der ständigen Weiterentwicklung auf den Gebieten der Ver- und Entsorgungstechnik ist perspektivisch jedoch gleichzeitig von einem Ersatz bzw. Rückbau nicht mehr standardgerechter Systeme oder Teilsysteme auszugehen. Netzveränderungen aufgrund eines anhaltenden Bevölkerungsrückganges werden sich zukünftig vor allem für die Bereiche Fernwärme, Trinkwasser und Abwasser ergeben (vgl. auch ISEK 2002).

3.7.2 Versorgung – Elektroenergie, Erdgas, Fernwärme und Nutzung regenerativer Energiequellen

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung der Stadt Neubrandenburg erfolgt aus dem 1997 errichteten Gas- und Dampfturbinenkraftwerk (GuD) in der Warliner Straße (10/20/110 kV, ca. 1,8 ha). Über die 110 kV-Anbindung erfolgt gleichzeitig eine Einspeisung in das überregionale Netz.

Zur Ermöglichung der Stromeinspeisung bzw. -übernahme im Havariefall eines Versorgers bestehen weitere Anbindungen an das überregionale 110 kV-Netz Mecklenburg-Vorpommern in den auch zukünftig betriebenen Umspannwerken:

UW Zirzow (im Gewerbegebiet Weitin - Neubrapharm)	110/10 kV (ca. 1,0 ha)
UW Fünfeichen (Steeppenweg)	110/20 kV (ca. 0,5 ha)

Auf die bisherige Darstellung einer ca. 1,5 ha großen Versorgungsfläche Elektroenergie für den Bau eines 380/110 kV-Umspannwerkes nordwestlich der Ortslage Weitin wurde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Da das inzwischen errichtete GuD-Kraftwerk über ausreichende Kapazitätsreserven auch für perspektivisch steigenden Energiebedarf verfügt, wird die o. g. Fläche entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die flächendeckende Versorgung des Stadtgebietes erfolgt zurzeit über ca. 217 km 20-kV-Leitungen und 385 Trafostationen. Die vorhandene Netzstruktur sichert hinsichtlich Netzlänge und Leitungsquerschnitten eine ausreichende Versorgung. Zukünftige Netzerweiterungen erfolgen abhängig von der Realisierung geplanter Wohnungsbauvorhaben und neuer Gewerbeansiedlungen.

Das ebenfalls im Stadtgebiet vorhandene Umspannwerk Neubrandenburg (Ihlenfelder Straße) dient ausschließlich der überregionalen Versorgung. Es wurde 1996 auf dem bisherigen Betriebsgelände des Regionalversorgers neu errichtet (ca. 2,0 ha). Ausgehend von diesem Umspannwerk befinden sich im Stadtgebiet 20 kV-Leitungen des Regionalversorgers, die der Versorgung des Umlandes dienen und dauerhaft beibehalten werden sollen.

Im Flächennutzungsplan werden lediglich das GuD-Kraftwerk, die drei Umspannwerke sowie die 110 kV-Leitungen dargestellt. In Hinsicht auf eine Einstufung der 20 kV-Leitungen im Stadtgebiet als „bewegliche“ (im Sinne von bedarfsabhängig verlegbaren) Güter und aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf eine Darstellung dieser im Flächennutzungsplan verzichtet. Der grobe Trassenverlauf kann dem Beiplan Nr. 21 entnommen werden.

Erdgasversorgung

Die Gasversorgung der Stadt Neubrandenburg erfolgt aus dem überregionalen Ferngasnetz ausschließlich mit Erdgas.

Resultierend vor allem aus notwendigen Sicherheitsabständen kommt es im Bereich der Ferngasstrassen und -anlagen zu Nutzungseinschränkungen (auch hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung). Deshalb sind alle Planungen und Maßnahmen, wie insbesondere der Neu- oder Ausbau von Straßen und Wegen, das Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen, sämtliche Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen, Anpflanzungen aber auch die Ausweisung von Sonder- oder Ausgleichsflächen im 200 m-Bereich beidseitig der Ferntrassen gesondert mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Einspeisung erfolgt über drei Gasdruckregel- und Messanlagen im Norden (Eschengrund), im Osten (Carlshöher Straße) und im Westen (B 104 Stavenhagener Straße, Regelanlage Chemnitz bereits ausserhalb der Stadtgrenze) der Stadt. Über ein Hochdruckleitungssystem speisen die Ortsnetzregelanlagen in das Niederdrucknetz der Stadt.

Weitere Hochdruckanschlüsse versorgen das GuD-Kraftwerk, die Heizwerke Süd und Ihlenfelder Straße. Im Flächennutzungsplan werden die zwei erstgenannten Einspeisepunkte und die Hochdruckanschlüsse per Symbol sowie die überregional bedeutsamen Ferngas- (FG-)Leitungen dargestellt. Der grobe Trassenverlauf der übrigen Hauptleitungen im Stadtgebiet kann dem Beiplan Nr. 22 entnommen werden.










FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

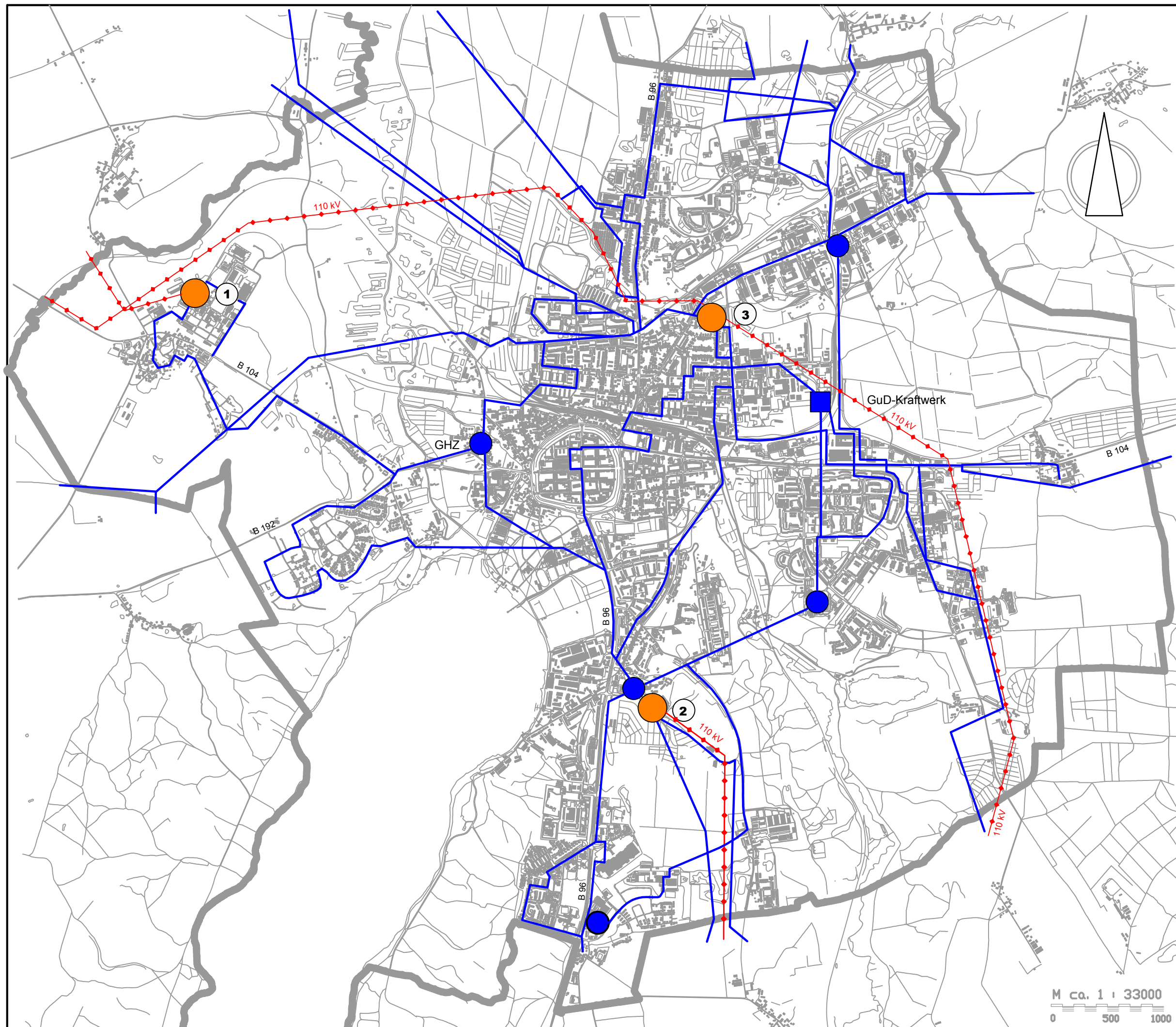


NEUBRANDENBURG

) " ' s bXYfi b[

Legende

-  110 kV-Freileitung
-  20 kV-Kabel-bzw. Freileitungstrassen
-  Umspannwerk 20/110 kV :
-  1 UW Zirzow
-  2 UW Fünfeichen
-  3 UW Ihlenfelder Straße
-  GuD-Kraftwerk 10/20/110kV
-  Schaltstation
-  GHZ geothermische Heizzentrale



Quellen :
Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
e.dis Energie Nord AG

Stand Planinhalt: November 2003

Elektroenergieversorgung

Beiplan Nr. 21

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

M ca. 1 : 33000

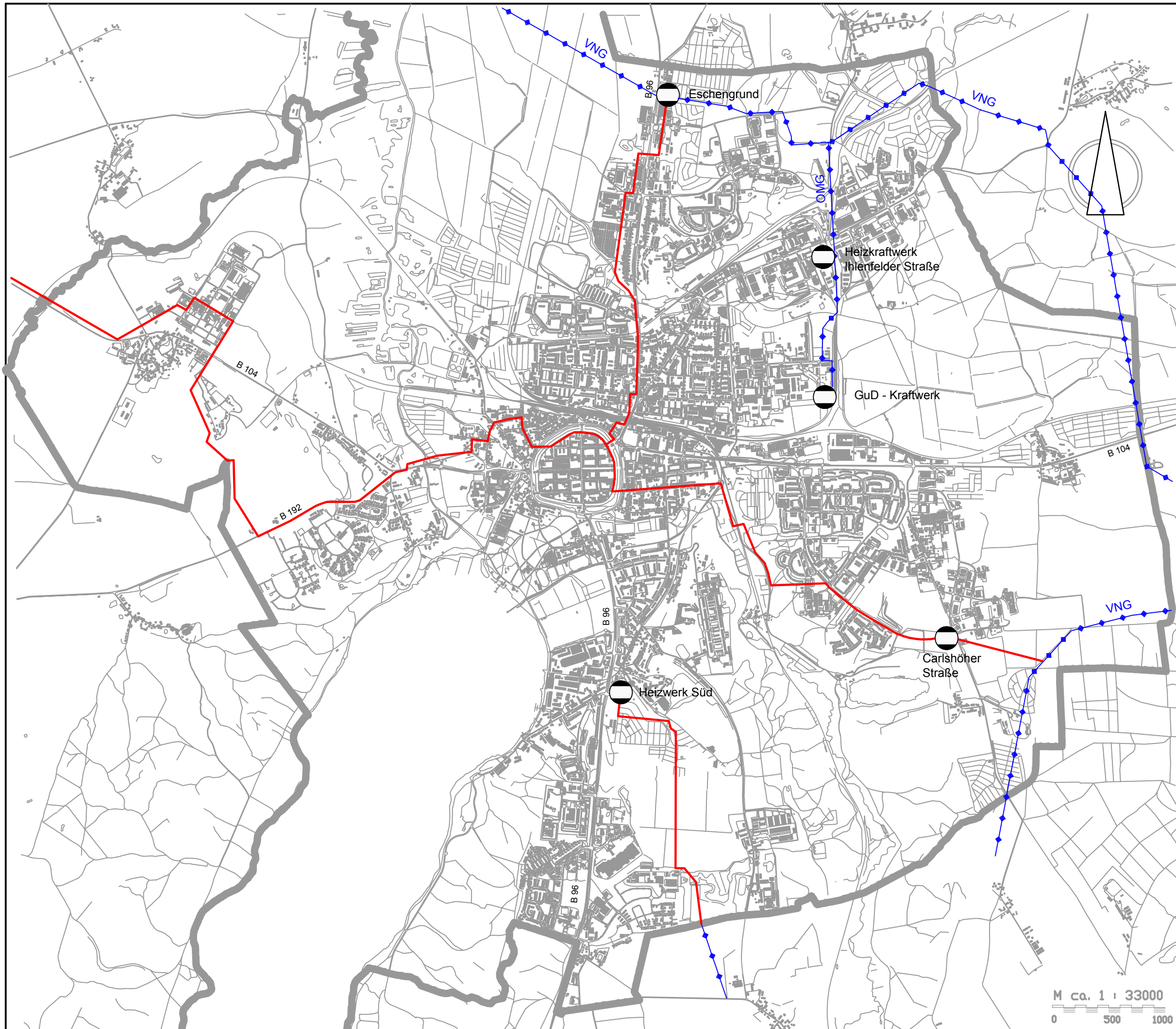


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) " ' s bXYfi b[



Legende

- Ferngasleitungen:
Erdgas-Hochdruck-
leitung VNG/OMG
(Grobtrassen)
- Erdgas-Hochdruck-
leitung (Haupttrassen)
- Gasdruckregel- und
Messanlage

Quellen:
Neubrandenburger Stadtwerke
Verbundnetz Gas AG
Ostmecklenburgische Gasversorgung
Neubrandenburg GmbH

Stand Planinhalt: November 2003

Gasversorgung Beiplan Nr. 22

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

M ca. 1 : 33000
0 500 1000 m

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) r' s bXYfi b[

Legende

-  Erzeugerstätten
(Energiebasis):
-  Gas- und Dampfturbinen-
Kraftwerk Warliner Str.
(Erdgas ^{*})
-  Heizwerk Ihlenfelder Str.
(Erdgas ^{*})
-  Heizwerk Süd
Neustrelitzer Straße
(Erdgas ^{*})
-  Geothermische Heiz-
zentrale Bachstraße
(Erdwärme ^{**})
-  Heizwerk Weitin
(Erdgas ^{*})
-  * Energiebasis für den
Reserve- und Havariefall:
-  * * leichtes Heizöl
-  Erdgas
-  Heißwassernetz
(Haupttrassen)

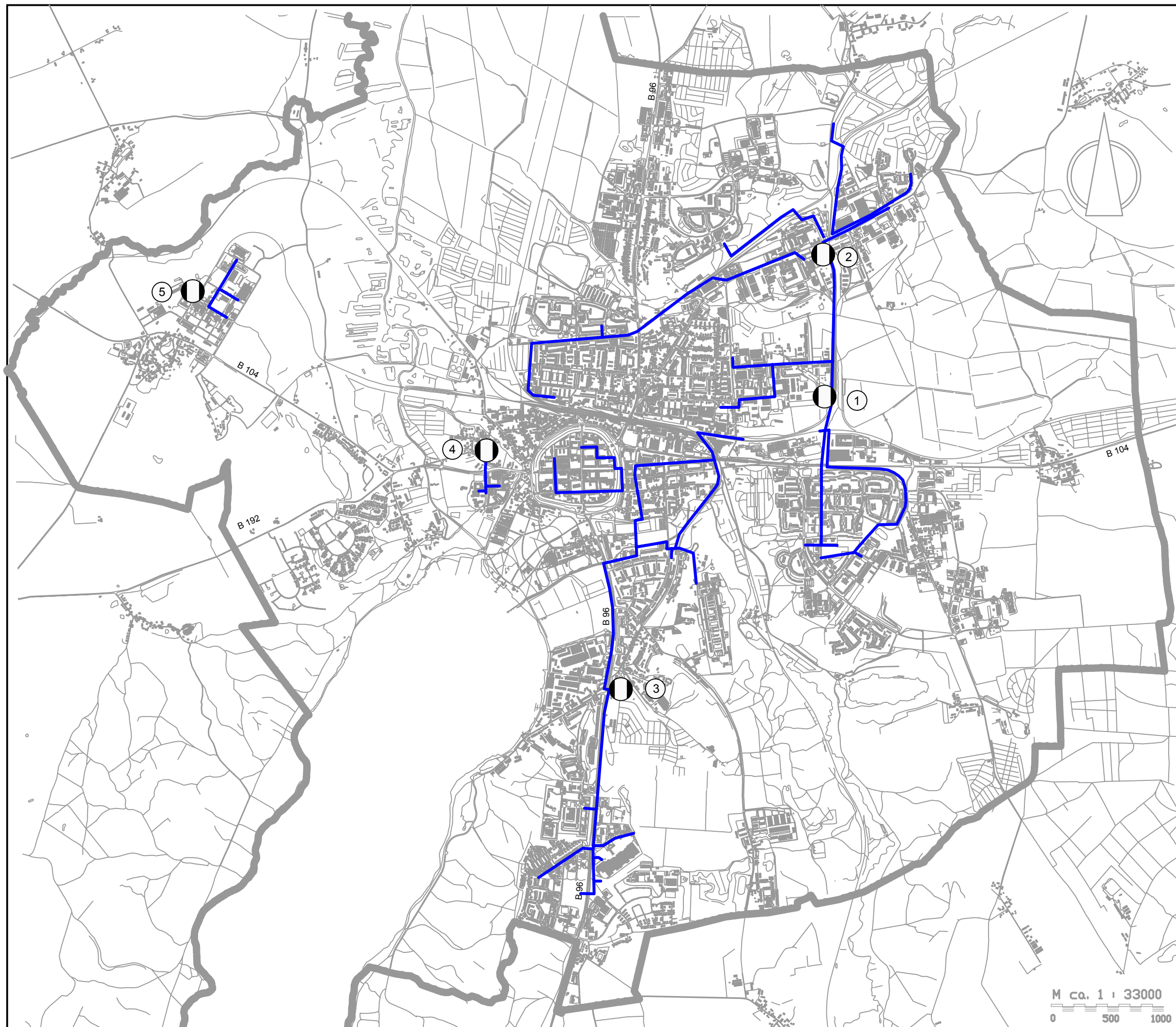
Quelle: Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Stand Planinhalt: November 2003

: Yfbk } fa Yj Yfgcf[i b[

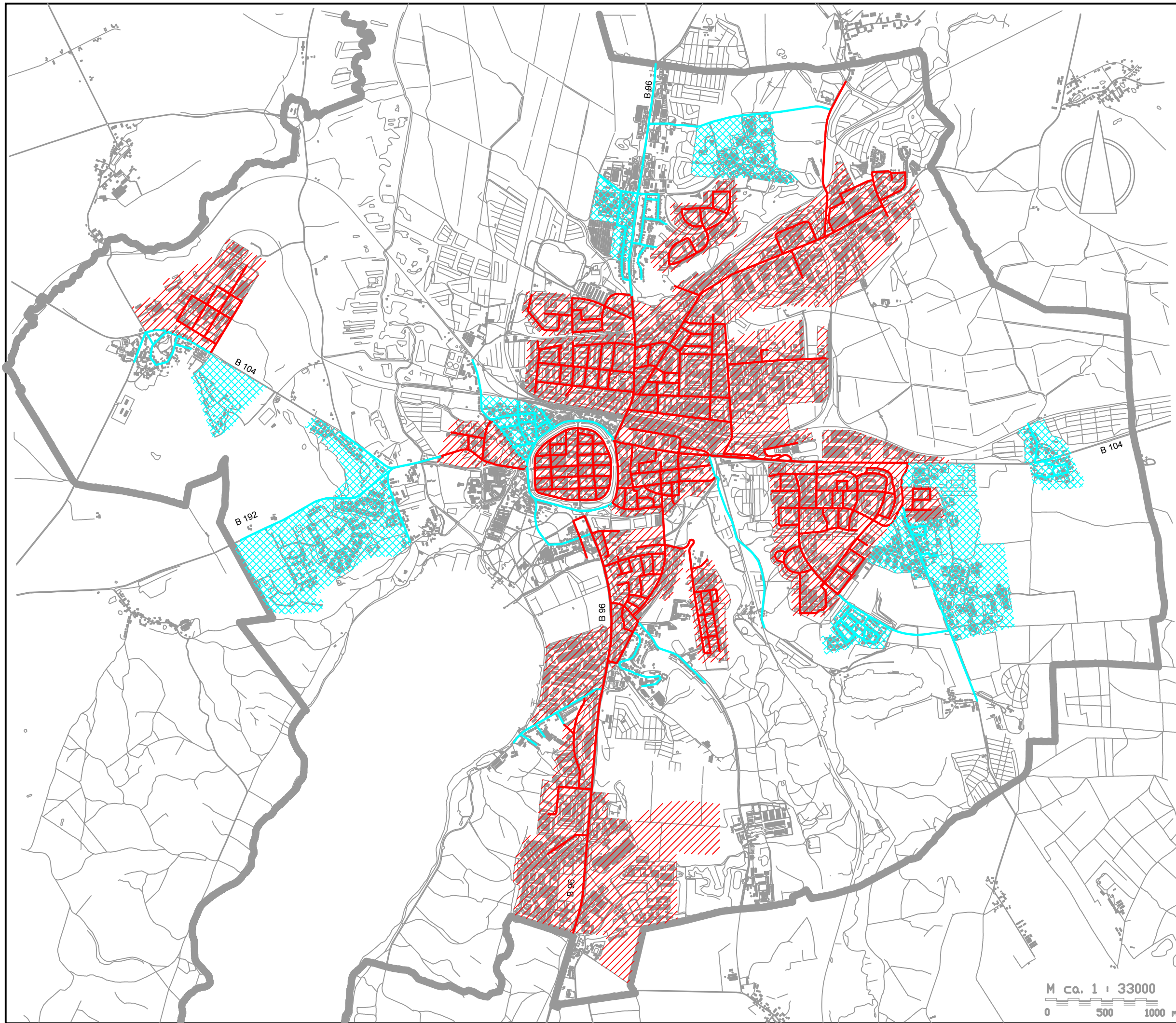
Beiplan Nr. 23

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) " ' s bXYfi b[

Legende

 Fernwärme

 Erdgas

Quelle: Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Stand Planinhalt: November 2003

JcfffUb[[YV]YH'XYf'K } fa Yj Yfgcf[i b[

Beiplan Nr. 24

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

M ca. 1 : 33000
0 500 1000 m

Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeerzeugung für die Stadt Neubrandenburg erfolgt derzeit im GuD-Kraftwerk im Gewerbegebiet Warliner Straße (Fläche ca. 1,8 ha) mittels Kraft-Wärme-Kopplung. Das Heizwerk Süd in der Neustrelitzer Straße (Fläche ca. 2,6 ha) und das Heizwerk Ihlenfelder Straße (Fläche ca. 5,0 ha) werden als Spitzen- und Reserveheizwerke auf Zweistoffenergiebasis genutzt.

Weitere Wärmeerzeuger sind das Heizwerk Weitin (Fläche ca. 1,0 ha) auf Erdgasbasis und die Geothermische Heizzentrale in der Bachstraße (Fläche ca. 0,5 ha) auf der Basis von Erdwärme.

Die Wärmeverteilung erfolgt über Heißwasserprimärnetze (max. Vorlauftemperatur 130 °C, Druck PN 16) sowie über Umform- und Beimischstationen gespeiste Sekundärnetze (max. Vorlauftemperatur 110 °C, PN 10). Mittelfristig erfolgt die Umstellung aller Umformstationen auf direkte Netzfahrweise bzw. die Kopplung der Primär- und Sekundärnetze.

Die derzeitige Trassenlänge des Primärnetzes beträgt ca. 58.000 Trassenmeter (Darstellung im Flächennutzungsplan), die Länge des Sekundärnetzes beträgt ca. 37.000 Trassenmeter.

Der weitere Ausbau der Fernwärmeversorgung ist in den letzten Jahren vor allem in den Bereichen Südstadt und Lindenbergviertel (Wohngebiete „Lindenberg Süd“, „An der Landwehr“, „Am Waldrand“, Gewerbegebiet „Bethanienberg“) erfolgt. Er ist zukünftig für die Innenstadt, das Vogelviertel und die Ihlenfelder Vorstadt geplant und im Beiplan Nr. 24 erläutert.

Nutzung regenerativer Energiequellen

Ergänzend zu den genannten Versorgungsquellen und -medien wird perspektivisch der Einsatz alternativer Energiequellen an Bedeutung gewinnen. Aufgrund der geringen Dimensionierung entsprechender Anlagen (z. B. Solardächer, -fassaden) erfolgt im Flächennutzungsplan keine gesonderte Darstellung. Die Einordnung von Windkraftanlagen im Stadtgebiet Neubrandenburg ist nur in einer Größenordnung unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit möglich und unterliegt dabei stets einer Einzelfallprüfung entsprechend Pkt. 10.3.4 Abs. 2 des Regionalen Raumordnungsprogrammes der Planungsregion 4 „Mecklenburgische Seenplatte“.

Mit dem Bau der Kläranlage Neubrandenburg wurde die Nutzung von Faulgas als regenerativer Energieträger zur Ergänzung der Wärmeerzeugung für das Wohngebiet Rostocker Straße ermöglicht.

3.7.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Neubrandenburg erfolgt über eine Grundwasseraufbereitung in den Wasserwerken (WW) II und III. Die Wasserfassung I ist stillgelegt, die technischen Einrichtungen wie Brunnen und Pegel sind zurückgebaut.

Das Trinkwasserleitungsnetz umfasst eine Gesamtlänge von ca. 332 km, unterteilt in 6 Druckzonen. Zur stabilen Versorgung mit Trinkwasser sind innerhalb der 6 Druckzonen insgesamt 7 Druckerhöhungsstationen (DS) installiert:

- Druckzone 1 Innenstadt, Westen, Südstadt, nördliches und nordöstliches Stadtgebiet
 WW II und WW III
 Hauptdruckstation
- Druckzone 2 und 3 Oststadt, Küssow, Quastenberg, Burg Stargard, Lindenberg

- | | |
|--------------------------------|--|
| DS Ost | |
| DS Fritscheshof | Diese DS werden bei Bedarf im Verbund gefahren. |
| • Druckzone 4
DS Datzeberg | Datzeberg, Gewerbepark Hellfeld, Gemeinde Trollenhagen |
| • Druckzone 5
DS Tannenkrug | Wohn- und Gewerbegebiet Lindenberg Süd, An der Landwehr,
Am Waldrand |
| • Druckzone 6
DS Weitin | Ortsteil Weitin, Gewerbepark Weitin, Wohngebiete Broda und
Malerviertel, Gemeinde Wulkenzin |

Die Versorgung mit Trinkwasser aus dem Neubrandenburger Stadtgebiet erfolgt auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Insgesamt ist die Versorgung mit Trinkwasser auf lange Zeit gesichert, was Grundwasserdargebot und potentielles Fördervolumen betrifft. Förder- und Verteilungsanlagen werden laufend dem gesetzlich und technisch erforderlichen Niveau angeglichen. Rohrnetzerweiterungen werden für neu entstehende Wohn- und Gewerbegebiete erforderlich.

Die Schutzzonen für die Trinkwassergewinnung wurden räumlich neu bemessen. Das Genehmigungsverfahren ist mit Erlass der entsprechenden Verordnung vom 8. Juli 2002 abgeschlossen.

3.7.4 Postwesen, Telekommunikation/Nachrichtentechnik

Post

Die postalische Versorgung im Stadtgebiet wird derzeit durch eine Postfiliale (Innenstadt, im Marktplatzcenter) und 5 Postagenturen (Oststadt, Datzeberg, Bethanienberg – hier jeweils als Shop-in-Shop in bestehenden Einkaufszentren sowie Reitbahnweg und Monckeshof) abgesichert. Damit ist auch zukünftig eine Grundversorgung des überwiegenden Teils des Stadtgebietes gegeben. Die Deutsche Post AG plant gegenwärtig keine Erweiterung dieses Netzes. Während die Versorgung der einwohnerreichsten Stadtteile aufgrund der relativ zentralen Lage der Postämter noch als „wohnnah“ bzw. „in zumutbarer Entfernung“ einzustufen ist, muss auch in Zukunft für die peripher gelegenen Stadtgebietsteile Weitin, Küssow, Carlshöhe, Fünfeichen aufgrund der geringen Einwohnerzahl von einer Abdeckung des Bedarfs in benachbarten bzw. weiter entfernt gelegenen Stadtteilen ausgegangen werden.

Ausgehend von einem perspektivisch hohen Einwohnerzuwachs besonders im Süden und Westen der Stadt sollte in Zusammenarbeit mit der Deutschen Post AG eine notwendige Erweiterung des Postfilial- bzw. Postagenturnetzes planerisch begleitet werden. Im Sinne einer Angebotsplanung werden deshalb im Flächennutzungsplan neben den bestehenden Postfilialen und -agenturen auch zwei Standorte in Broda und der Südstadt per Symbol entsprechend ihrer Lage in Wohnbauflächen dargestellt.

Telekommunikation/Nachrichtentechnik

Das seit 1990 umfangreich ersetzte und erweiterte Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik. Im Stadtgebiet unterhält die Deutsche Telekom vier digitale Vermittlungsstellen (Innenstadt, Reitbahnweg, Fritscheshof, Fünfeichen/Bergstraße).





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

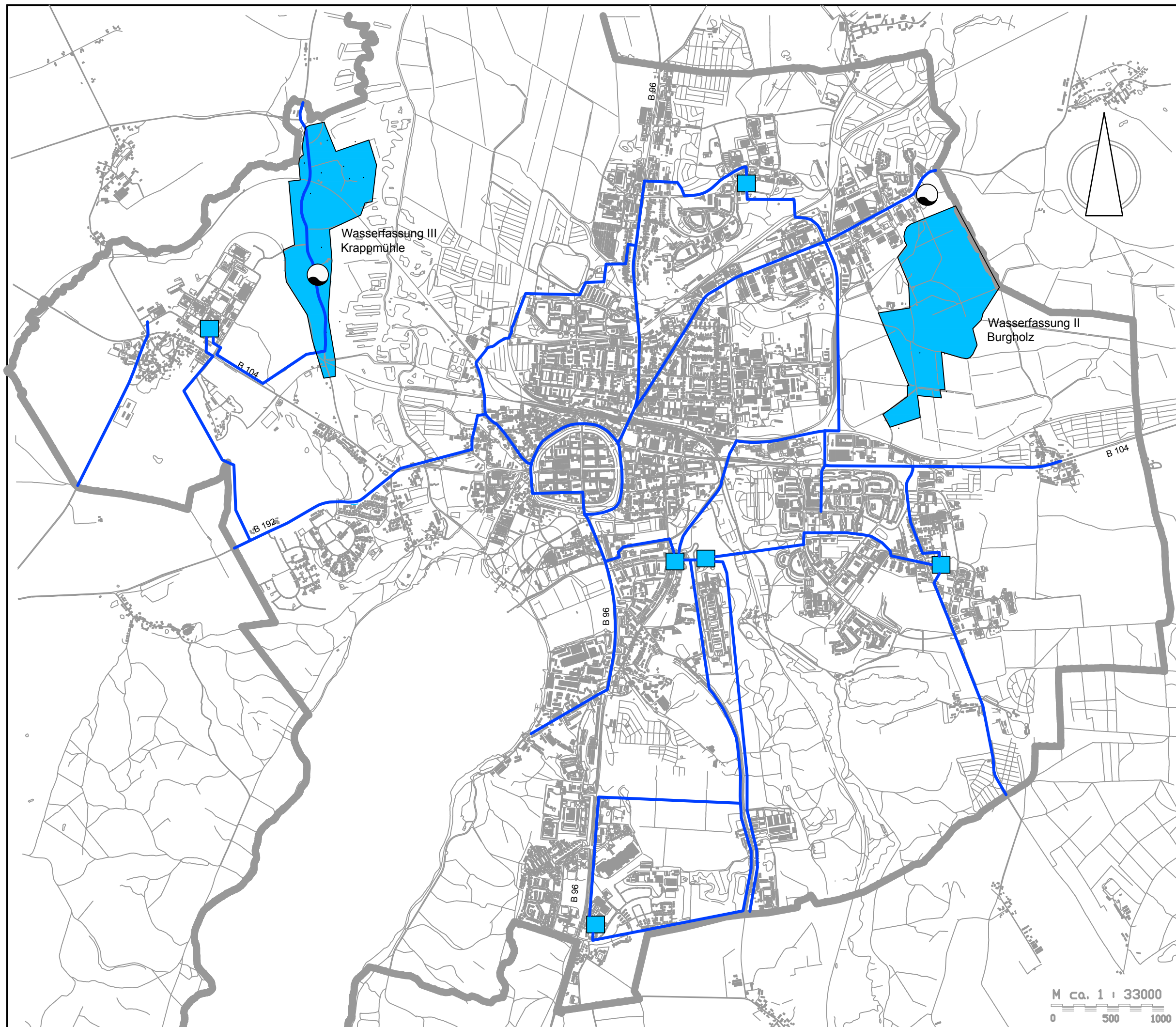


NEUBRANDENBURG

) " ' s bXYfi b[

Legende

-  Wasserwerk
-  Druckerhöhungsstation
-  Wasserefassung (Schutzzone I und II)
-  Wasserversorgungsleitung (Primärleitung)



Quelle: Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Stand Planinhalt: November 2003

Wasserversorgung

Beiplan Nr. 25

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) "'s bXYfi b[

Legende

Postfiliale bzw. -agentur



Bestand



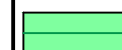
stadtplanerisch erforderlich



Komplex Briefzentrum, Zustellbasis für Frachtpost und Verwaltungseinrichtungen der Deutschen Post AG



digitale Vermittlungsstelle



Richtfunktrasse



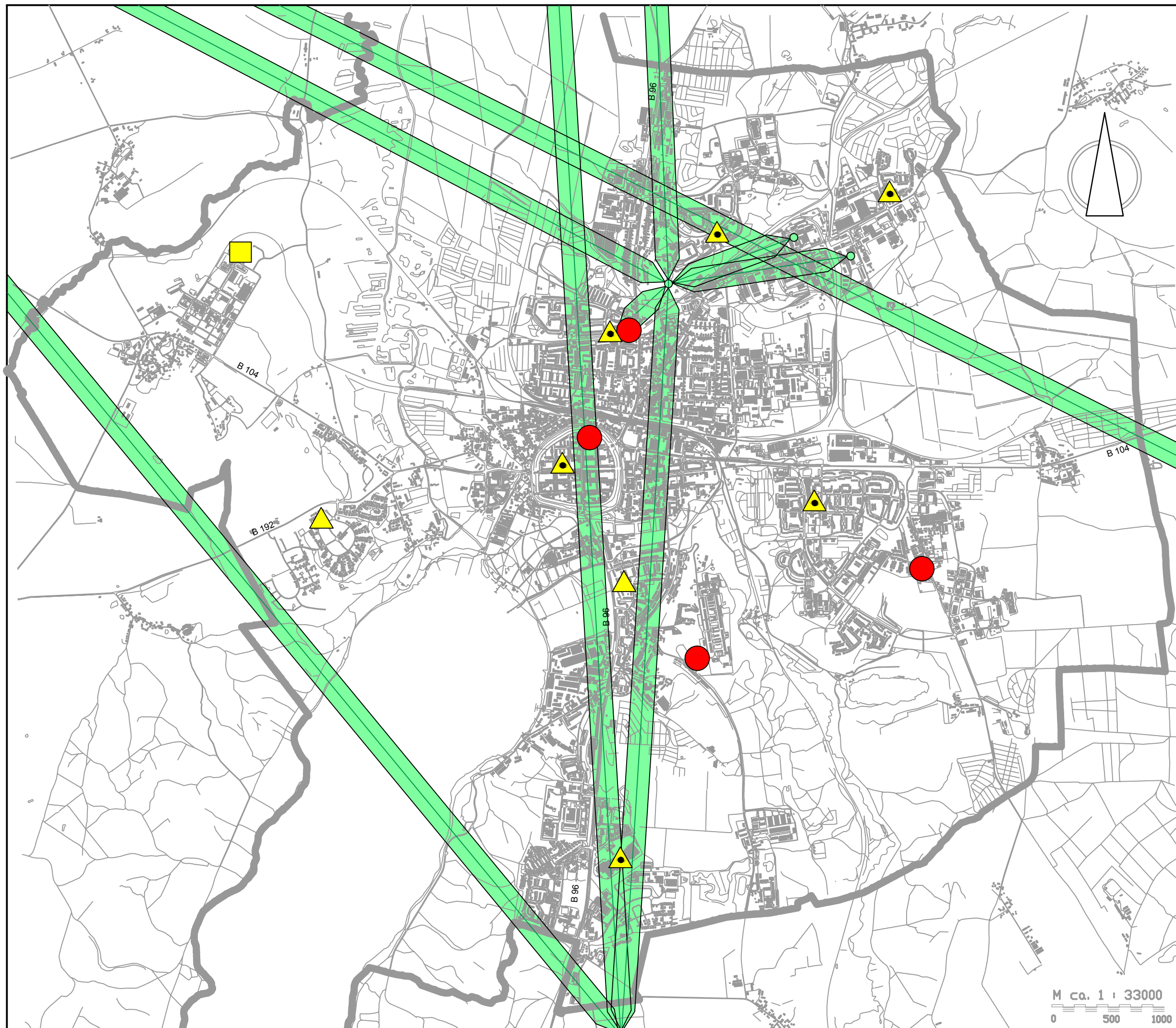
Richtfunkturm bzw. Richtfunkantenne

Quelle:
Deutsche Telekom AG
(Originalplan vom 6. Juni 1996 im Maßstab 1 : 25000 liegt in der Abteilung Stadtplanung vor)
und Deutsche Post AG

Stand Planinhalt: November 2003

Post und Telekommunikation
Beiplan Nr. 26

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

Weitere Flächenreservierungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich; sowohl die Vermittlungsstellen als auch das Kabelnetz sind bei Bedarf entsprechend erweiterbar.

Mit der Marktöffnung für weitere Anbieter seit 1. Januar 1998 hat sich auch im Stadtgebiet Neubrandenburg eine Veränderung der Angebotsstrukturen ergeben, ohne dass daraus jedoch spezielle Flächenanforderungen entstanden sind.

Neben den genannten Anlagen unterhält die Telekom AG im Stadtgebiet außerdem Verwaltungs-, Ausbildungs- und andere Gebäude. Für eine stadtplanerische sinnvolle Zentralisierung dieser stehen ausreichend dimensionierte Flächen im Gewerbegebiet „Lindenberg Süd“ zur Verfügung.

Das Fernseekabelnetz der Neubrandenburger Stadtwerke ist flächendeckend in der Stadt verlegt, es umfasst zurzeit ca. 480 km. Erweiterungen entsprechend der Neuerschließung von Bauflächen sind jederzeit möglich. Zurzeit sind ca. 36.200 WE (97 % aller WE) an das Netz angeschlossen.

Über das Stadtgebiet Neubrandenburg verlaufen mehrere Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG. In diesen 200 m breiten Korridoren gelten Höhenbegrenzungen für zu errichtende Gebäude. Die Richtfunkstrecken sind dem Beiplan Nr. 26 zu entnehmen.

Mit der Einführung neuerer Übertragungstechniken im Mobilfunkbereich (z. B. UMTS) werden vorhandene Sendeanlagen nachgerüstet und neue Antennenanlagen (vorwiegend auf mehrgeschossigen Bauten) errichtet. Aufgrund ihrer geringen Dimensionierung wird auf eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch verzichtet.

3.7.5 Abwasserentsorgung

Die Abwasserableitung im Stadtgebiet erfolgt in Form eines Trennsystems.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der Stadt wird zu 99 % der zentralen Kläranlage zugeführt und über die mechanisch-biologische Reinigung sowie Phosphat-Eliminierung behandelt. Die Anlage umfasst ein Gebiet von ca. 18 ha. Die Erweiterung der Kläranlage für 140.000 Einwohnerwerte (EW) erfolgte zum 1. Januar 1999, um die Mindestanforderungen entsprechend Rahmenabwasserwirtschaftsvorschrift einzuhalten. Sie erfolgte auf den bisher beanspruchten Flächen (Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die technische Ver- und Entsorgung mit dem Symbol Abwasser).

Aus dem Umfeld außerhalb der Stadtgrenzen sind an die Kläranlage angeschlossen: Burg Stargard, Gemeinden am Ostufer und Westufer des Tollensesees sowie die Gemeinden Neverin, Trollenhagen und Neuenkirchen.

Von der Ortslage Weitin und dem Gewerbepark Weitin wird das Schmutzwasser über das Pumpwerk Malerviertel (Schlehenhecke) zur zentralen Kläranlage gefördert.

Die Ortsteile Carlshöhe, Küssow und Weitin sind ebenfalls der zentralen Abwasserentsorgung angeschlossen.

Zum städtischen Schmutzwassernetz gehören derzeit:

- ca. 190,6 km Kanäle
- ca. 21,6 km Druckrohrleitungen
- 34 Schmutzwasser-Pumpwerke

Neuerschließungen bzw. Erweiterungen erfolgen in Abhängigkeit von der Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Baugebiete.

Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser der Stadt wird über folgende Teilsysteme abgeleitet:

- ca. 192,2 km Regenwasserkanäle
- 15 Regenwasserrückhaltebecken bzw. –klärbecken (Bethanienberg-Süd, Tollenseniederung - Eschengrund, Datzeberg, Broda-Dorf, Brodaer Höhe, Broda-Torfstich, Birkengrund, Neustrelitzer Straße, An der Landwehr/Fünfeichener Teiche, Stargarder Bruch (2), Weitin (2), Ihlenpool, Stadtkoppel)
- 1 Regenwasser-Pumpwerk
- ca. 1,5 km offene Gräben

Für die Planungsgebiete „Malerviertel“ und (ehemalige) „Vier-Tore-Therme“ erfolgt die Ableitung des Regenwassers über die teilweise Nutzung des Gebietes der Brodaer Teiche in das Vorflutsystem der Tollense; dabei ist der naturnahe Charakter der Brodaer Teichlandschaft weitgehend zu erhalten.

Erweiterungsflächen des Gewerbeparks Weitin werden über Vorklärung und Rückhaltung ins Maliner Wasser entsorgt.

Die Bedingungen der Regenwasserableitung und –rückhaltung sind im gesamten Stadtgebiet mittelfristig weiter zu verbessern. Grundsätzlich wird angestrebt, natürlich anfallendes unbelastetes Regenwasser unter Berücksichtigung der geologischen Bedingungen am Anfallort versickern zu lassen. Hierbei wird insbesondere auf die Entwicklung dezentraler Regenentwässerungslösungen orientiert. Belastetes Regenwasser darf nur nach Vorklärung in das Vorflutsystem eingeleitet werden.

3.7.6 Abfallwirtschaft

Ausgangslage und Entwicklungstendenzen

Grundlage der Abfallentsorgung ist die in der Stadtvertretung beschlossene Abfallentsorgungssatzung vom 21. Dezember 2000.

Die Erfassung des anschlusspflichtigen Hausmülls, hausmüllähnlichen Gewerbeabfalls, Sperrmülls und der Wertstoffe erfolgt durch von der Stadt beauftragte Unternehmen.

Bauabfälle, gewerbliche Garten- und Parkabfälle, Produktionsabfälle und medizinische Abfälle werden durch die Abfallbesitzer in der Regel über den freien Markt direkt zu den Recyclingunternehmen oder Abfallentsorgungsanlagen entsorgt.

Die getrennte Erfassung von Bio- und Gartenabfällen aus Haushaltungen (Biotonne) erfolgt seit 1. Juli 1996.

Die Sortierung und Verwertung der Wertstoffe sowie die Beseitigung des anfallenden Abfalls erfolgt, von wenigen Ausnahmen abgesehen, außerhalb des Stadtgebietes – überwiegend im näheren Umland und in privatwirtschaftlicher Regie (vgl. Übersicht) bzw. auf der stadteigenen Siedlungsmülldeponie Burg Stargard Nord (Lindenhof).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

) "'s bXYfi b[

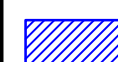
Legende



Kläranlage



Regenwasser-
rückhaltebecken



zur Regenwasserrückhaltung
genutzte natürliche Gewässer
(geschützte Biotope)



Regenwasser-
klärbecken



Schmutzwasserpumpwerk



Regenwasserpumpwerk



Regenwasserleitung
(Haupttrasse)



Schmutzwasserleitung
(Haupttrasse)



Einleitbauwerk

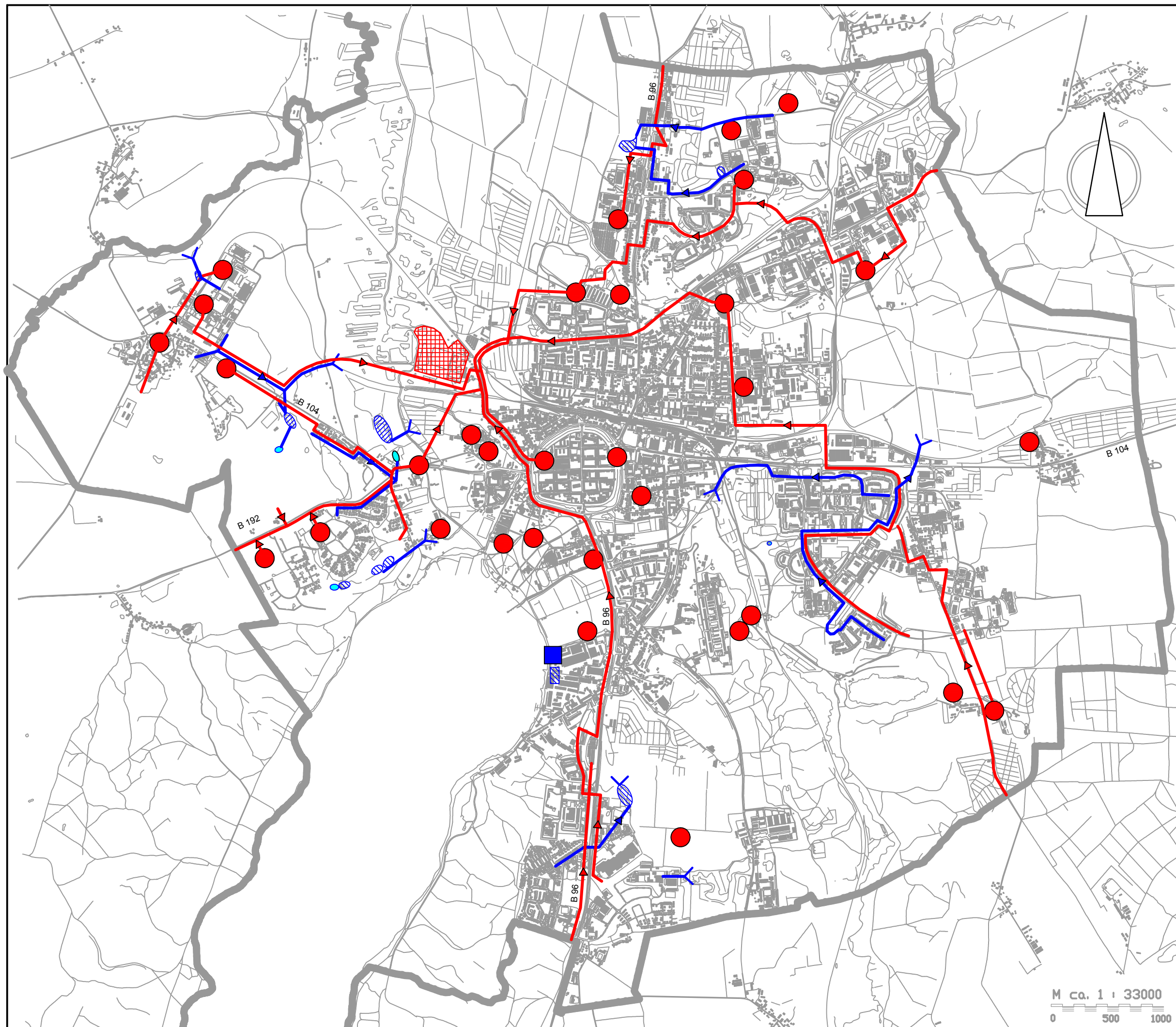
Quelle: Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Stand Planinhalt: November 2003

Abwasserentsorgung

Beiplan Nr. 27

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales



M ca. 1 : 33000

0 500 1000 m

Die detaillierte Darstellung der Entwicklung des Abfallaufkommens der Stadt Neubrandenburg wird in den jährlichen Abfallbilanzen dokumentiert (vgl. Statistisches Jahrbuch der Stadt Neubrandenburg und Daten zur Abfallwirtschaft/LAUN M-V).

Abfallentsorgungsanlage der Stadt Neubrandenburg ist die „Siedlungsmülldeponie Burg Stargard Nord (Lindenhof)“ mit ca. 11 ha. Das Fassungsvermögen der ursprünglich bis zum 31. Dezember 1997 genehmigten Deponie beträgt nach Ertüchtigung ca. 490.000 m³ = 370.000 t Abfall. Aufgrund derzeit absehbarer Nichtauslastung der vorhandenen Kapazität ist eine Verlängerung der Betriebsgenehmigung bis 31. Dezember 2003 erteilt worden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Deponie am 31. Dezember 2003 vollständig verfüllt sein.

Neben der Entsorgung von festen Siedlungsabfällen kann die Deponie derzeit über den Kleinanahmebereich auch direkt von den Einwohnern der Stadt Neubrandenburg genutzt werden. Nach dem starken Anstieg des Abfallaufkommens zwischen 1990 und 1992 ist besonders bei Hausmüll inzwischen ein sinkendes Aufkommen festzustellen. So sank die Hausmüllmenge von ca. 42.800 t im Jahre 1992 kontinuierlich bis 2001 auf ca. 17.800 t und hat sich damit um fast zwei Drittel verringert. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die per Satzung geregelte Erhebung von Abfallgebühren in Abhängigkeit von tatsächlich anfallendem Restmüll sowie eine steigende Quote der Wertstoffverfassung (mengenmäßig ein Anstieg von ca. 3.100 t im Jahre 1992 auf ca. 11.300 t in 2001).

Leitsätze

Entsprechend den in der Abfallentsorgungssatzung formulierten vorrangigen Zielen und Aufgaben der Abfallwirtschaft sind nachfolgende Leitsätze zu beachten:

- *Abfallvermeidung vor Abfallverwertung*
⇒ Weiterführung/Ausbau der Bürgerinformation
- *Abfallverwertung nicht vermeidbarer Abfälle*
⇒ Erhöhung des Wertstoffaufkommens
⇒ Erfassung/Verwertung von Biomüll
⇒ Reduzierung des Schadstoffgehaltes im Restmüll
- *umweltgerechte Entsorgung*

Planung

Die Entwicklung des Abfallaufkommens lässt keine Engpässe bei der Entsorgung erwarten. Nach Ablauf der Genehmigung des Deponiebetriebes in Lindenhof am 31. Dezember 2003 wird die Verwertung und Entsorgung über die Ostmecklenburgisch-Vorpommersche Verwertungs- und Deponie (OVVD) GmbH geregelt, deren Gesellschafter die Stadt ist.

Gemäß einschlägiger Rechtsvorschriften dürfen ab dem 1. Juni 2005 keine Abfälle mehr unbehandelt beseitigt werden. Vertragsgemäß wird daher die OVVD im Auftrage aller Gesellschafter (Landkreise Uecker-Randow, Mecklenburg-Strelitz, Müritz, Demmin und kreisfreie Stadt Neubrandenburg) eine Restabfallbehandlungsanlage in Rosenow am Standort der OVVD-Deponie installieren.

Zur Erhöhung der Verwertungsquote bei wieder verwertbaren Abfällen hat die Stadt zwei Recyclinghöfe (im Nordosten und Süden) errichtet und in Betrieb genommen. In den Recyclinghöfen von bis zu 3.000 m² Fläche sollen alle im Haushalt anfallenden Abfallarten (außer Hausmüll) eigenver-

antwortlich und auch außerhalb planmäßiger Abfuhrhythmen getrennt entsorgt werden (vor allem Wertstoffe, Garten- und Parkabfälle, Bioabfall). Zur Verringerung des Sperrmüllaufkommens ist außerdem die Kopplung mit einer Möbelbörse vorgesehen.

Detaillierte Planungsaussagen sind dem Abfallwirtschaftskonzept der Stadt Neubrandenburg vom Februar 1999 zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan werden per Symbol auf einer Fläche für die technische Entsorgung die bestehenden Recyclinghöfe im Bereich Ihlenfelder Straße/Sponholzer Straße/Datze und Nonnenhofer Straße (im Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“) dargestellt.

Aufgrund der getrennten Erfassung und dem sofortigen Abtransport der Restmüll- bzw. Wertstoffcontainer zu den Verwertungs- bzw. Entsorgungsstandorten sind aus heutiger Sicht im Stadtgebiet keine weiteren Flächen für eine Zwischenlagerung erforderlich.

Abfallentsorgungssatzung und Abfallwirtschaftskonzept sind entsprechend den notwendigen Entwicklungserfordernissen zu qualifizieren.

Tabelle: Erfassung, Verwertung und Entsorgung ausgewählter Abfallarten*

Abfallart	Standort der Anlage	Bezeichnung der Anlage	Firma/Betreiber
Feste Siedlungsabfälle	Lindenhof	Siedlungsmüldeponie	Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH / Stadt Neubrandenburg
Wertstoffe	Möllenhagen	Sortier- und Verwertungsanlage	Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH
- darunter Alttextilien	Neubrandenburg	Behindertenwerkstätten	Diakonie, DRK
Kompostierbare Abfälle	Möllenhagen	Kompostierwerk	Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH
Bauabfälle	Neverin	Bauabfallaufbereitungs- und -verwertungsanlage	NBV GmbH
	Sponholz Warlin Neubrandenburg/Warliner Straße	Baustoffrecyclinganlage Baustoffrecyclinganlage ...	Nehlsen GmbH Fa. A.K.S. Romoth ...
Schrott	Bargensdorf Friedland	SERO GmbH RSE-Recycling Friedland
Altautos	Bargensdorf Neubrandenburg/Lindenstraße	Autowrackanlage Zerlegung von Militärtechnik	ASS Stargard SVI GmbH Neubrandenburg
Elektronikschrott	Inter-Oeko GmbH Schwedt
Medizinische Abfälle	Neubrandenburg/Warliner Straße Neubrandenburg/Eschenhof	Zwischenlager für Krankenhausabfälle Betriebshof	Rethmann Photo-Recycling GmbH Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH
Altmedikamente	Neubrandenburg/Apotheken Neubrandenburg/Wohngebiete	... Schadstoffmobil (halbjährlich)	Apotheken Neubrandenburg ...

(*Quellen: Angaben der Abteilung Umwelt-, Naturschutz und Abfallwirtschaft, LAUN - Daten zur Abfallwirtschaft 1/99)

3.8 Umwelt

3.8.1 Leitsätze

- Das Territorium des Stadtkreises Neubrandenburg bildet mit seinen umgebenden Gemeinden einen einheitlichen Natur- und Landschaftsraum. Einwirkungen und Belastungen auf die Umwelt wirken administrative Grenzen überschreitend und regional. Umwelt und Ökologie betreffende Aktivitäten und Planungen erfordern deshalb eine ständige Kooperation und Abstimmung mit den Nachbargemeinden.
- Lebensqualität und letztlich Funktionsfähigkeit der Stadt Neubrandenburg beruhen entscheidend auf der Erhaltung der natürlichen Grundlagen. Bei Verdichtungen und Erweiterungen der Siedlungsstruktur muss die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch integrierten Umwelt- und Biotopschutz gewährleistet werden.
- Der Flächennutzungsplan soll durch geeignete strukturelle Gliederung des Stadtgebietes, durch den Vorrang der Bestandsentwicklung vor der Stadterweiterung und durch eine stadtverträgliche Dichteentwicklung vom Leitbild des sparsamen Umganges mit der zur Verfügung stehenden Fläche Rechnung tragen. Der Verbrauch des unvermehrbares Naturgutes Boden durch wachsenden Flächenbedarf für städtische Nutzungen ist auf ein begründbares Maß zu beschränken.
- Bei allen Vorhaben sind die Einwirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu minimieren. Räume, die sich durch besondere ökologische Qualitäten und Entwicklungspotentiale auszeichnen, sind unter Nutzung der vorhandenen gesetzlichen Regelungen zu sichern. Um Umweltbelastungen zu minimieren, sind für ökologisch sensible Bereiche Nutzungsbeschränkungen festzulegen.
- Frischluftentstehungsgebiete, klimatisch wirksame Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind in ihrer Funktion zu erhalten. Insbesondere in den dichter bebauten Innenstadtbereichen sind Maßnahmen zu Bepflanzungen und Entsiegelungen zu fördern. In landschaftlich geprägten Bauflächen ist ein hoher Anteil unversiegelter Flächen zu erhalten. Zur weiteren Luftverbesserung sind konkrete Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen durch Verkehr, Hausbrand und Gewerbe erforderlich.
- Das vorhandene und z. T. enge Nebeneinander von Wohnen, gemischten Nutzungen und Gewerbe in der gewachsenen Stadtstruktur ist im Wesentlichen zu erhalten. Gegenseitige Störwirkungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Ort mit dem Ziel der gegenseitigen Rücksichtnahme zu reduzieren.
- Grundwassergefährdungspotentiale durch Bodenverunreinigungen sind zu beseitigen. Der Eutrophierung der Seen und Vorfluter im Stadtgebiet ist durch geeignete Maßnahmen am Ort ihrer Entstehung zu begegnen.
- Lärmemissionen sind mit den zur Verfügung stehenden Mitteln konsequent zu bekämpfen. Durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen ist auftretender Lärm zu reduzieren; dies betrifft in Neubrandenburg insbesondere die Hauptlärmquelle - den Straßenverkehr.

3.8.2 Klimaschutz/Luftreinhaltung

Ergänzend zum Punkt 2.4.3 soll an dieser Stelle auf stadtklimatisch und lokalklimatisch bedeutsame Aspekte eingegangen werden. Kennzeichnend für das Stadtklima ist, dass durch den erhöhten Gehalt der Stadtluft an Verunreinigungen (Ausbildung eines städtischen Aerosols) Einstrahlung und Ausstrahlung vermindert werden: Während sich die Tageshöchsttemperaturen von Stadt und umgehendem Land nicht wesentlich unterscheiden, liegt die Tiefstemperatur in der Stadt höher als im umgebenden Land.

Lokalklimatisch bedeutsam sind insbesondere Gebiete mit Kaltluft- oder Nebelgefährdung, Wärmestauungen und in windexponierten Lagen. Kaltluft tritt insbesondere an schwachwindigen bzw. windstillen, wolkenarmen Nächten in Tälern und Senken auf, im hügeligen Gelände zusätzlich durch von den Hängen zufließende Kaltluft. Auf nur schwach wärmeleitenden Moorböden wird der Auskühlungseffekt durch Moorentwässerung vergrößert, durch Vernäsung dagegen erheblich verringert.

Ausgesprochen nebelgefährdet ist der ufernahe Bereich des Tollenseses, während die Tollense- und Datzeniederung sowie das Lindetal und Malliner Bachtal zugleich kaltluft- und feuchtgefährdet sind und an warmen Sommertagen eine Schwüleneigung aufweisen. Insbesondere in höher gelegenen Stadtgebieten treten zwischen der Bebauung je nach Windrichtung Düseneffekte (Erhöhung der Windgeschwindigkeit) auf, die durch eine entsprechende Gebäudestellung und durch Windschutzstreifen verringert werden können.

Die im Raum Neubrandenburg sehr unterschiedlichen Geländeformen sowie Bewuchs und Bebauung wirken allgemein geopsychisch positiv. Im Großen und Ganzen ist das Bioklima im Stadtgebiet und dem umgebenden Land noch als relativ günstig zu beurteilen. Einschränkend muss betont werden, dass die bioklimatischen Verhältnisse durch auftretende Luftverunreinigung im zentralen Stadtgebiet und in den angrenzenden Wohngebieten Ihlenfelder Vorstadt, Katharinenstraße, Jahnviertel, Reitbahnweg, Demminer Straße, Rostock und Neustrelitzer Straße als ungünstig eingeschätzt werden müssen. Einer positiv zu wertenden Luftverbesserung durch Ablösung industrieller und individueller Feuerungsanlagen auf Braunkohlebasis (Umstellung auf Erdgas, Heizöl und Fernwärme) steht eine bedeutsamer Anstieg straßenverkehrsbezogener Emissionen (insbesondere im unmittelbaren Umfeld der Hauptverkehrsstraßen) gegenüber. Die Anordnung der Naherholungsgebiete, wie Waldgebiete, Parkanlagen und Kleingärten, zu den vorhandenen Wohnanlagen ist vom bioklimatischen Standpunkt aus als günstig zu betrachten.

Für die Versorgung der Stadt mit Frischluft sind besonders die unbebauten westlichen und südwestlichen Bereiche der Hauptwindrichtungen von Bedeutung. Der Tollensee sorgt an windstillen heißen Sommertagen für eine frische Seebrise, die insbesondere über die Grünflächen am Oelmühlenbach, dem Kulturpark und der Trinkwasserfassung Stargarder Bruch zu einem angenehmen Temperatúrausgleich in der Stadt führt. Von Bedeutung sind ebenfalls die Kaltluftentstehungsgebiete der Talmoore der Tollense- und Datzeniederung und das Lindetal, welche die Stadt an windarmen Tagen über die Fließgewässer und anderen unverbauten Freiräumen mit Frischluft versorgen und an nebligen Tagen den Nebel abfließen lassen. Eine herausragende Bedeutung kommt dabei dem Feuchtwiesenbereich am Oelmühlenbach zwischen dem Strandbad Broda und der Hopfenburg zu, welche als wichtigste Kaltluftschneise die über dem Tollensee nächtlich anstehenden Kaltluftsammlungen und Nebel an die Tollenseniederung abführt.

Künftige Baumaßnahmen dürfen nicht zur Verschlechterung der mikro- und mesoklimatischen Bedingungen im Stadtgebiet führen; insbesondere ist zu achten auf:

- Verringerung schädlicher Immissionen in der Atmosphäre (Verbesserung der Bedingungen, Wohnumfeldsituation und Reproduktion des Naturhaushaltes, Entgegenwirken Treibhauseffekt, Reduzierung der Abwärmeverluste, Energiesparmaßnahmen, Nutzung regenerativer Energiequellen),
- Erhalt von Frischluftkorridoren (insbesondere Tollensetalniederung), aber Vermeidung des Düseneffektes (Erhöhung der Windgeschwindigkeit) durch geeignete Anordnung der Bauwerke,
- Gewährleistung des Abflusses sog. "Kaltluftseen" und Vermeidung künstlicher Querriegel, z. B. im Tollensetal,
- Unterstützung verkehrsminimierender Maßnahmen als Mittel zur Verbesserung der Luftreinhaltung.

3.8.3 Lärmschutz

Der räumliche Zusammenhang verschiedener Nutzungen im Stadtgebiet, von denen unterschiedliche Geräuschemissionen ausgehen, die aber selbst unterschiedlich sind, stellen zunehmend, auch aufgrund des gewachsenen Umweltbewusstseins der Bevölkerung, ein planerisches Problem dar.

Im Rahmen der Lärminderungsplanung nach § 47 a Bundesimmissionsschutzgesetz wurde 1995/1996 ein Schallimmissionsplan für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Dabei stellt der Straßenverkehrslärm die dominierende Lärmquelle dar. Im nächsten Arbeitsschritt wurden die besonders stark durch Lärm belasteten Wohngebiete ermittelt (Lärmbelastungsgebiete), in denen Lärmeinwirkungen (Emittenten: Straße, Schiene und Gewerbe) herrschen, die zu Gesundheitsrisiken führen und die andauernd oberhalb der sogenannten Sanierungspegel liegen. Für diese Gebiete sind nach bestimmten Kriterien Lärminderungsmaßnahmen zu untersuchen und schrittweise umzusetzen. Folgende Zielstellungen sind außerdem für den vorsorgenden Lärmschutz zu verfolgen:

- Bei Neu- und Ausbauplanungen von Straßen sind die auftretenden Lärmemissionen durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen in den gesetzlich vorgesehenen Grenzen zu halten.
- Mit der Errichtung neuer Produktionsstätten sind fortschrittliche und lärmindernde Technologien anzuwenden. Vorhandene und neu errichtete Gewerbegebiete wurden vorrangig im Osten, Nordosten und Südosten der Stadt im Anschluss an vorhandene Bebauung errichtet. Sie haben aus klimatischen und Lärmschutzgründen (westliche Hauptwindrichtungen) eine günstige Lage.
- Berücksichtigung der Lärmproblematik bei der Zuordnung von Baugebieten und Nutzungsarten bei der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung, Bauplanung, Vorhaben- und Erschließungsplanung), der Objekt- und Standortplanung (z. B. Jugendeinrichtungen) und

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NEUBRANDENBURG

5. Änderung

Schallpegelermittlung für den
Prognosewert
Straßenverkehr - Tag

Flächen gleicher
Klassen des
Beurteilungspegels

	$\leq 35,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 40,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 45,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 50,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 55,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 60,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 65,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 70,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 75,00 \text{ dB (A)}$
	$\leq 80,00 \text{ dB (A)}$
	> 80,00 dB (A)

Hindernisse:
 $\leq 100,00 \text{ m}$

Böschungen
 Höhenlinien

Quelle: Schallimmissionsplan,
erarbeitet durch
Büro Bonk-Maire-Hoppmann
Berlin 1995

Lärm

Beiplan Nr. 28

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

ohne Maßstab

der konkreten Bauausführungsplanung.

3.8.4 Gewässerschutz/Grundwasserschutz

In den überbauten Stadtgebieten ist die Versickerung von schadstoffarmem Oberflächenwasser vor Ort oder durch das Abführen des Wassers in offenen Gräben der Vorrang einzuräumen, um die natürliche Selbstreinigungskraft des Bodens zu nutzen und Störungen des Grundwasserregimes so gering wie möglich zu halten.

Da die Fließgewässer kaum noch die von den versiegelten Flächen unmittelbar an die Vorfluter abgegebenen Wassermengen aufnehmen können, ist außerdem dafür Sorge zu tragen, dass überschüssiges Oberflächenwasser in den Neubaugebieten in Rückhaltebecken gesammelt wird, die den Vorflutern vorgeschaltet sind (wie z. B. Regenwasserrückhaltebecken am Bethanienberg, am Gewerbegebiet Datzeberg und im Eschengrund).

Bei zukünftigen Planungen sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Gewährleistung qualitäts- und quantitätsgerechter Trinkwasser- und gewerblicher Brauchwasserbereitstellung,
- Reduzierung von Gefährdungspotentialen auf die städtischen Trinkwasserfassungen durch Gewährleistung entsprechend verträglicher Flächennutzungsformen,
- grundsätzliche Orientierung auf Regenwasserversickerung bei allen Bauvorhaben und Planungen, wenn geeignete Böden vorhanden sind und das Regenwasser als gering verschmutzt eingestuft werden kann,

Ziel ist eine Minimierung der Landschaftsversiegelung (im Sinne des Ressourcen- und Hochwasserschutzes).

- Gewässerausbau im Sinne einer naturnahen Gestaltung mit Umgestaltung von Uferrandstreifen,
- Reduzierung von ungewollten Vernässungen durch Grundwasser,
- weitere Verbesserung der Güte der Seen und Vorfluter durch gezielte Reduzierungen der eutrophierenden Einleitungen möglichst am Ort ihres Entstehens (wichtig für Naherholung und Tourismus),
- Beachtung des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 LNatG M-V.

3.8.5 Altlasten

Nach § 5 Abs. 3 Punkt 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden "für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind":

Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 24. März 1998, seit dem 1. März 1999 in Kraft, definiert und unterscheidet im § 2 Absatz 5 und 6 die Begriffe Altlasten und altlastverdächtige Flächen:

Danach sind **Altlasten**

stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (*Altablagerungen*),

und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstiger Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (*Altstandorte*),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach Kenntnisstand des Jahres 2002 wurden im Stadtgebiet 15 vermutete bzw. bestätigte Altstandorte und 13 vermutete bzw. bestätigte Altablagerungen ausgewiesen. Die hier genannten Zahlen stellen keine abschließende Zusammenfassung und Bewertung dar.

Im Ergebnis einer Abwägung auf kommunaler Ebene wurden bei 11 Flächen hinreichende Besorgnisgrundsätze geltend gemacht, die eine Auswirkung nach § 5 Abs. 3 Punkt 3 BauGB und Punkt 15.12. der Anlage PlanzV in der Hauptkarte des Flächennutzungsplanes als gerechtfertigt erscheinen lassen.

Es liegt eine Aufstellung zu o. g. Standorten vor, welche die Art der vermuteten bzw. bestätigten Altlasten bzw. Altablagerungen bezeichnet und den Untersuchungsstand charakterisiert. Den ausgewiesenen Standorten zugeordnet wurden Aussagen zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung mit einer Prioritätenklassifizierung (I bis III) der durchzusetzenden Untersuchungen bzw. nutzungsbezogene Sanierungen.

Weitgehende Erkenntnisse liegen aus Untersuchungen und Beprobungen, vor allem für stadteigene Flächen vor. Für Flächen anderer Eigentümer bestehen verwaltungsrechtliche Grenzen.

Ausgehend von der Prämisse *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* kommt der Wiedernutzung von Flächen mit schadstoffbelasteten Böden im bebauten Stadtgebiet eine besondere Bedeutung zu. Der vorliegende Flächennutzungsplan leistet einen Beitrag zur Bewältigung der damit verbundenen Konflikte, indem er die bekannten Bodenverunreinigungen bei der Abwägung der Nutzungsdarstellung berücksichtigt und bei erheblicher Kontamination entsprechend kennzeichnet.



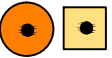
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

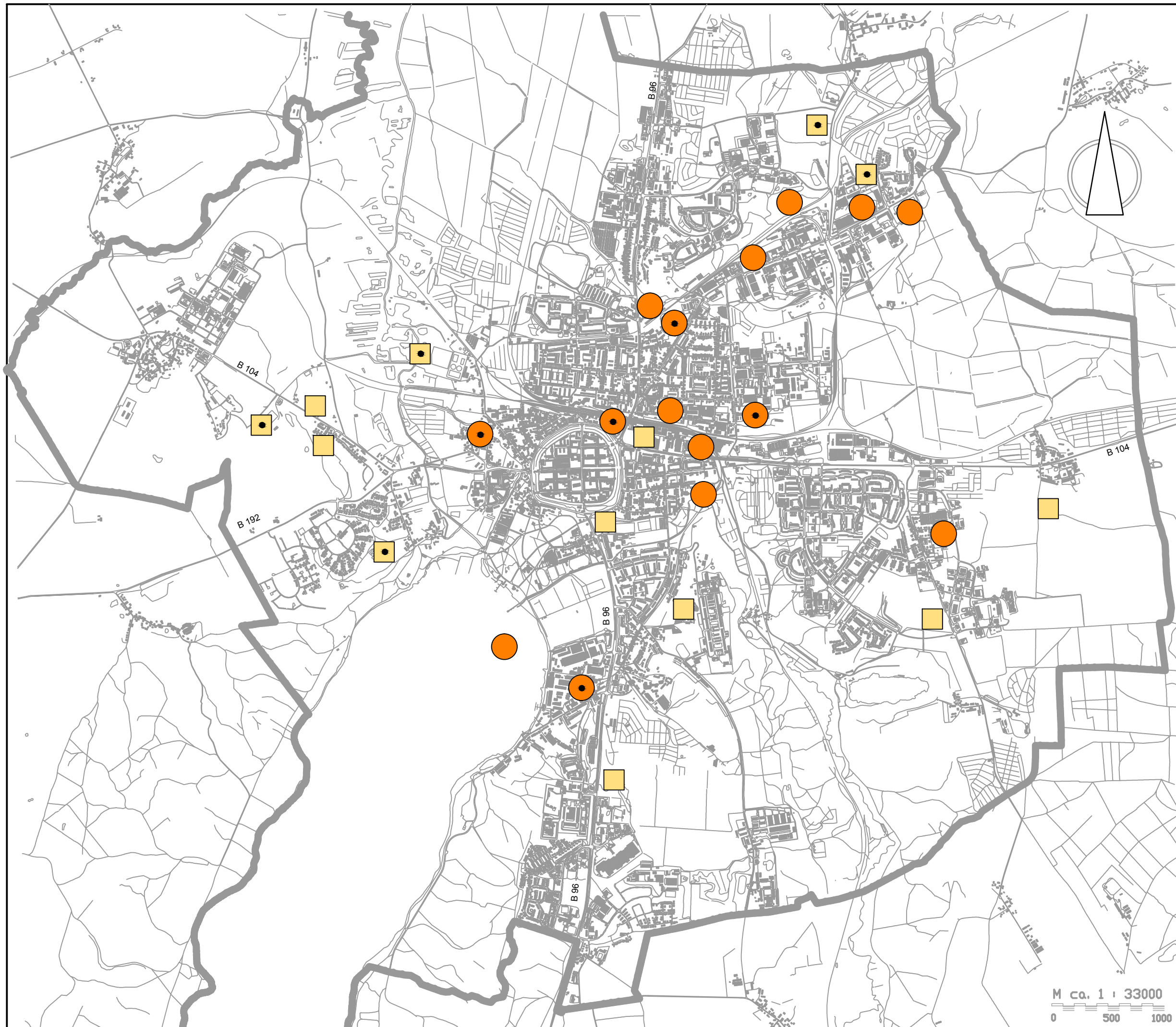


NEUBRANDENBURG

) " ' s bXYfi b[

Legende

-  Altstandorte
-  Altablagerungen
-  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



M ca. 1 : 33000



Stand Planinhalt: November 2003

VYgh} H[H'i bX'j Yfa i HNY'5' hUghYb

Beiplan Nr. 29

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt,
Wirtschaft und Soziales

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen kommen im Stadtgebiet nach ggw. Kenntnisstand vorrangig in Form von bestätigten und vermuteten Bodenkontaminationen vor. Auf das ganze Stadtgebiet bezogen kann davon ausgegangen werden, dass Neubrandenburg - verglichen mit anderen Städten gleicher Größenordnung in den neuen Bundesländern - zumeist keine qualitativ und quantitativ schwerwiegenden Altlastenprobleme hat, die die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig erschweren können.

Es besteht ein Überblick über die vorhandenen und vermuteten Altlastenflächen im Stadtgebiet. Bisher konnte nur ein Teil der betreffenden Flächen detaillierter untersucht werden; deshalb ist für die meisten Flächen bis zum konkreten Schadstoffkontaminationsnachweis lediglich von einem Altlastenverdacht auszugehen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht alle Bodenverunreinigungen bei der Abwägung der Nutzungsdarstellungen von Bedeutung. Da in den meisten Fällen Kenntnisse über konkrete Flächengrößen fehlen, wird auf eine flächenhafte Darstellung verzichtet.

Die Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden soll in erster Linie eine Warnfunktion für die nachfolgenden Planungsebenen haben, auf denen dann in der Regel die konkrete Konfliktbewältigung stattfindet. Grundlage der vorliegenden Aussagen zur Altlastenproblematik ist der ggw. Kenntnisstand mit den sich daraus ergebenden Erfordernissen.

Für nachfolgende Planungs- und Handlungsebenen stellt diese Kennzeichnung jedoch keine abschließende Erfassung und Bewertung dar und entbindet nicht von der Zweckmäßigkeit eigenständiger Recherchen für die jeweiligen Bauherren und Flächeneigentümer. Sie lässt keine Aussage darüber zu, ob im Einzelfall konkrete Gefährdungen zu befürchten sind.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz beschreibt Ziele und Sanierungen sowohl für die Vorsorge und den Erhalt der Bodenfunktion als auch für die Störerhaftung.

Erfassung und Bewertung von Bodenverunreinigungen sind ein laufender Prozess und haben deshalb keinen abschließenden Charakter. Wegen der auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes beschränkten Kennzeichnung kann aus der Nichtkennzeichnung nicht automatisch auf eine unbelastete Fläche geschlossen werden.

Tiefergehende Untersuchungen sind dem Abwägungsprozess während der verbindlichen Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und nutzungsbezogen für das jeweilige Grundstück festzulegen.

Nachfolgend aufgeführt sind Altstandorte und Altablagerungen. Die Prioritätsklassifizierung I - III bedeutet:

- I - vordringlicher Untersuchungs- und Handlungsbedarf,
- II - mögliches Gefährdungspotential,
- III - relativ geringes Restrisikopotential, so dass eine Detailuntersuchung nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht erforderlich scheint.

In der gleichen Spalte der Tabelle wird (mit x und Nummerierung) angegeben, inwieweit eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan erfolgt.

Priorität, Kennzeichnung	Bezeichnung Altstandort	Vermutete bzw. bestätigte Altlast	Stand Untersuchungen Januar 2003	beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
I, x 1	ehemaliges RWN-Gelände	- nachgewiesene lokale Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen - Rüstungsaltpast	Gefährdungspotentialabschätzung	mittel- bis langfristige Auslagerung der materiellen Produktion und Umstrukturierung für umweltverträgliche Nutzungen (teilweiser Rückbau, "weißes Gewerbe", Tourismusnutzung, Sport)
I, x 2	Chemische Reinigung Brinkstraße	Nachgewiesene lokale Kontamination mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen	Erstbewertung (1995) und Gefährdungsabschätzung (1996), Sanierung begonnen	Wohn- und Gewerbebenutzung
I, x 3	Wolgaster Straße und Umgebung	- Rüstungsaltpast - Teilflächen sind saniert	Gutachten zur Altlastenerfassung und Gefährdungsabschätzung (1992) Endbericht zur Gefährdungsabschätzung (1997) Detailuntersuchung (1997), Sanierungskonzeption 2001	Perspektivischer Standort von vorwiegend nicht störendem Gewerbe und Wohnen
II, x 4	ehemalige MBU-Niederlassung Sponholzer Straße	- vermutete Kontaminationen verschiedenster Art, - Rüstungsaltpast	beprobungslose Erstbeschreibung	weitere Gewerbebenutzung, vorher. Sanierung vorhandener nachweisbar schädlicher Bodenkontaminationen

Priorität, Kennzeichnung	Bezeichnung Altstandort	vermutete bzw. bestätigte Altlast	Stand Untersuchungen Januar 2003	Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
II	Frischbeton Ihlenfelder Straße	- Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen - punktuelle Sanierung bei Bebauung erfolgt	- beprobungslose Erstbeschreibung - Nachweis bei Baugrunduntersuchungen	weitere Gewerbenutzung (ggf. Bodensanierung)
II	ehemaliges Reifenwerk Ihlenfelder Straße	- Reste von Farben, Lacken, Öle, Teer; - alte, aufgegebene Stallanlagen	Ersterfassung durch Amt für Umwelt, Natur und Stadtwirt.	weitere Gewerbenutzung (ggf. Bodensanierung)
II	ehemaliges Versorgungsdepot Pharmazie und Medizintechnik Ihlenfelder Straße	Bodenkontamination mit Desinfektionsmitteln	Ersterfassung durch Amt für Umwelt, Natur und Stadtwirt.	weitere Gewerbenutzung (ggf. Bodensanierung)
II	ehemalige Stallanlagen Fritscheshof	Bodenkontamination mit Rückständen aus intensiver Tierproduktion	Ersterfassung durch Amt für Umwelt, Natur und Stadtwirt.	Nutzung als Mischgebiet und Wohngebiet vorgesehen, vorher Nachweis der Unbedenklichkeit erforderlich
I, x 5	ehemaliges Gaswerk am Pferdemarkt	nachgewiesene Kontamination durch gaswerkspezifische Stoffe bestätigte Altlast	Erstbewertung und Gefährdungspotentialabschätzung sowie weiterführende Untersuchungen	Mischgebiet - bedingt durch 1A -Innenstadtstandlage und gute Verkehrserschließungsmöglichkeit unverzichtbarer Bestandteil für perspektivische Zentrumsrandbebauung (Bau zentrumstypischer Einrichtungen)
II	Alte Brauerei Demminer Straße	vermutete Kontamination durch Farblager und brauereispezifische Gasbehälter, Mineralölkohlenwasserstoffe	Untersuchung im Rahmen der Planung "Wolgaster Straße"	anteilige Aufwertung durch mögliche Aufnahme stadtgebietsübergreifender Funktionen
III	ehem. Torpedoversuchsstation im Tollensesee	- vermutete Kontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Schwermetalle - Rüstungsalast	keine	Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr
III	ehemalige Konsumfleischerei Johannesstraße	Betrieb einer Räucherei	Ersterfassung durch Amt für Umwelt, Natur und Stadtwirt.	weitere Gewerbenutzung (ggf. Bodensanierung)

Priorität, Kennzeichnung	Bezeichnung Altstandort	vermutete bzw. bestätigte Altlast	Stand Untersuchungen Januar 2003	beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
II	EFHA-Werke (ehemalige Fleischverarbeitung Ihlenfelder Straße)	- vermutete Kontamination durch branchenspezifische Stoffe wie z. B. Salze und durch ungenehmigte Ablagerungen	keine	gewerbliche Baufläche mit vorgesehener weiterer gewerblicher Nutzung
II	ehemaliges Ölheizwerk Tilly-Schanzen-Straße	Kontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe	- Gefährdungsabschätzung (1992) - Ergänzungsuntersuchungen (1993 und 2000)	gewerbliche Baufläche zurzeit Nutzung als Parkstellfläche
II	Schrottplatz Sero Ziegelbergstraße	vermutete Kontamination mit Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoff		potentielle Erweiterungsfläche Feuerwehr

Priorität, Kennzeichnung	Bezeichnung Altablagerungen	vermutete bzw. bestätigte Altlast	Stand Untersuchungen Januar 2003	beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
II	Broda Nord I	Ablagerung von Betonbruch, Bauschutt und Bodenaushub, Metallkontamination	Untersuchung bebauter Bereiche	Misch- und Wohngebietsnutzung (hauptsächlich Verkehrsflächen)
II	Fläche ehem. Harderstadion bis Webasto	- nach dem zweiten Weltkrieg als Trümmer- schuttkippe genutzt - oberflächige Belastung der damaligen Aschebahn mit Arsen - tiefergelegter belasteter Boden	Erstbewertung 1995	Mischgebiet - bedingt durch 1 A-Innenstadt- randlage Vorhaltung für zentrumstypische Einrichtungen sowie Behörden
I, x 6	ehemalige Hausmülldeponie verl. Jahnstraße	Ablagerung von Siedlungsabfällen	Erstbewertung 1992 und Gefährdungspotentialabschätzung 1994	weitere Überwachung, ggf. Sanierung, Begrünung
II, x 7	Schmantgrube Broda	Belastung durch verschiedene Stoffe	Erstbewertung 1994	Grünflächennutzung
II, x 8	Kippe nordwestlich von Monckeshof	Ablagerung von Bauschutt und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen	keine (es erfolgte eine oberflächige Beräumung)	Bepflanzung

Priorität, Kennzeichnung	Bezeichnung Altablagerungen	vermutete bzw. bestätigte Altlast	Stand Untersuchungen Januar 2003	beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
II	Garagentrakt am ehem. Betonwerk Süd	- lokale Belastungen durch verschiedene Stoffe - schwach anorganische Grundwasserbeeinflussung	Gefährdungspotentialabschätzung	Sanierung im Zuge der Realisierung der innerörtlichen Umgehungsstraße
II, x 9	ehemalige RWN-Deponie Kupfermühlgraben	Ablagerung von Bauschutt und vermutlich von Schlämmen	keine	Grünflächennutzung
II, x 10	Parkplatz am Schwanenteich Neustrelitzer Straße	lokale Belastungen verschiedener Art (Schwermetalle und organische Verbindungen)	- Erstbewertung 1993 - weiterführende Überwachung	Parkplatz, anteilige Vorhaltung zentrums-typischer sozialer Infrastruktur möglich
II	Tagebaurestloch Spargelberg Ost	Ablagerung von Bauschutt, Schrott und hydraulischen Elementen	keine	Verfüllung mit unbelasteten Erdstoffen, mittelfristig mögliche Gewerbeflächennutzung
III, x 11	ehemalige Deponie Trollenhagen Süd	- Gefährdung nicht nachgewiesen - lokale Belastung nicht ausgeschlossen	- Erstbewertung 1992 - Gefährdungspotentialabschätzung 1993 - weiterführende Untersuchung	Aufforstung
III	Herzkuhle südlich von Küssow	Ablagerung von Abfällen aller Art	- Erstbewertung 1993 - Beräumung 1993	Lage im Bergwerksfeld, langfristiger Abbau und Rekultivierung
III	Mantakuhle Broda Ausbau	Ablagerung von Abfällen aller Art	- Erstbewertung 1993 - Beräumung 1993	Grünflächennutzung
II, x 12	Bauschuttkippe Weitin	Ablagerung von Bauschutt	keine Schließung durch Staatl. Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg	Grünflächennutzung

3.8.6 Biotop- und Artenschutz

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich flächendeckend auf das Stadtgebiet und sind ein Extrakt des ggw. (August 2003) vorhandenen Kenntnisstandes. Vertiefende Darstellungen sind dem Landschaftsplan der Stadt zu entnehmen, der parallel und in enger Abstimmung mit der Flächennutzungsplanung entwickelt wurde.

Wesentlichste gesetzliche Grundlagen sind das Bundesnaturschutzgesetz (Neufassung § 42) und das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern LNatG M-V (insbesondere §§ 20, 34, 36).

Flora

Bis 1989 wurden im Stadtgebiet 786 Sippen (= Arten) nachgewiesen, davon 14 als unbeständig. 1996 wurden von den 14 unbeständigen Sippen nur noch 4 registriert. Die Gesamtzahl der nachgewiesenen Sippen hat sich gemäß „Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Ostdeutschland“ (Jena, 1996) auf 824 erhöht. Davon stehen 187 Sippen auf der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern und sind somit in ihrem Bestand in der Stadt Neubrandenburg gefährdet, stark gefährdet oder vom Aussterben bedroht oder verschollen.

Der Artenzuwachs im Vergleich zu 1989 erklärt sich damit, dass von 10 hier vorkommenden Wildrosen zum damaligen Zeitpunkt lediglich eine Art erfasst wurde, insgesamt ein größerer Erkenntnisstand der Artenerfassung zu verzeichnen ist und verschollene Sippen bis 1989 nicht registriert wurden.

Von den im § 20 LNatG M-V genannten geschützten Biotopen sind in Neubrandenburg gesichert vorhanden:

1. Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Bruchwälder, Sumpfwälder;
2. naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, nicht ablassbare Teiche und stehende Kleingewässer (mit Ufervegetation), Altwässer, Torfstiche;
3. Trocken- und Magerrasen;
4. Feldgehölze, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldhecken.

Genannte Biotope kommen flächenmäßig bedeutsam im gesamten Stadtgebiet (vorwiegend in der freien Landschaft) vor.

Detailliertere Ausführungen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Das Neubrandenburger Stadtgebiet hat trotz zunehmender Flächenversiegelung infolge Bebauung nach wie vor eine artenreiche zu schützende Flora. Neben den gesetzlich geschützten Biotopen gibt es im Stadtgebiet eine Vielzahl nicht geschützter Biotope, wie z. B. Acker und Wald.

Fauna

Bisher liegt kein kompletter Überblick über die im Stadtgebiet wild vorkommenden Tierarten vor. Stellvertretend seien hier die seltenen Vögel Eisvogel, Wachtelkönig (Wiesenralle), Kranich, Birkenzeisig, Blaukehlchen, Drosselrohrsänger, Flussregenpfeifer, Mittel-, Schwarz- und Grünspecht, Haubenlerche, Wendehals, Teichhuhn genannt, die im Stadtgebiet beobachtet wurden.

Von den ca. 40 vorkommenden Säugetierarten im Stadtgebiet gehören bereits 20 zu den gefährdeten wildlebenden Arten. Positiv ist das Vorkommen des Fischotters und die Einwanderung des Bibers zu werten.

Prinzipien der Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes bei weiteren Planungen und Bauungen im Stadtgebiet sind:

- Biotop- und Artenschutz sind ein wichtiges gesamtgesellschaftliches Erfordernis mit interdisziplinärem Charakter. Bewirtschaftung und Entwicklung der jeweiligen Flächen haben diesem Umstand Rechnung zu tragen.
- Bauvorhaben haben besonders an den Randbereichen der gesetzlich geschützten Biotope die artspezifischen Pufferzonen zu belassen und Lösungen aufzuzeigen, die den terrestrisch lebenden Arten als Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen die Vernetzung von Lebensräumen gewährleisten; Bestandsschutz hat auch hier Vorrang vor Ersatzmaßnahmen.
- Ausgehend von der Prämisse der "durchgrünten Stadt" ist der Biotopvernetzung (unter Schutz stehender und nicht unter Schutz stehender Biotope, insbesondere Landschaftsräume) erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.
- Unruhe ausstrahlende Nutzungsarten sollten im Rahmen der Bauleitplanung nicht in die Nähe von Lebensräumen geschützter Tier- und Pflanzenarten eingeordnet werden.
- Bei Maßnahmen an und in Gebäuden (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) ist zu prüfen, inwieweit Maßnahmen des Tierartenschutzes am betroffenen Gebäude umsetzbar sind.

3.9 ANHANG

Umweltbericht zur 5. Änderung des FNP, Teilfläche Weitiner Höhe

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB

Kopie der öffentlichen Bekanntmachung (hier: Neubekanntmachung)

Umweltbericht (Stand Bekanntmachung 21.04.10)

1. Einleitung

Am 08.10.09 wurde durch die Stadtvertretung der Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche „Weitiner Höhe“ gefasst. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte wie folgt dargelegt werden.

Die Inbetriebnahme der geplanten Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge bedarf eines gesonderten Genehmigungsverfahrens nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Spezifische Umweltauswirkungen sind im Rahmen dieses Verfahrens zu prüfen.

1.a Inhalt und wichtigste Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziel ist die Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu einer gewerblichen Baufläche sowie die Sicherung nördlich angrenzender Freiflächen als Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Weitin. Die Nutzung des brachliegenden Konversionspotenzials ermöglicht die städtebauliche Neuordnung eines baulich vorgeprägten Siedlungsbereiches und wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft sowie die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbe und Schaffung von Arbeitsplätzen. Außerdem ist die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge vorgesehen.

Angaben zum Standort

Der Änderungsbereich umfasst ca. 10 ha teilweise bebauter Fläche im Außenbereich. Er grenzt im Osten und Süden an die überwiegend ackerbaulich genutzte freie Landschaft, im Westen an die Wulkenziner Straße und im Norden an die dörflich geprägte Wohnbebauung Weitin. Der überwiegende Teil des Plangebietes (ca. 8 ha) umfasst eine bereits seit 2004 nicht mehr genutzte ehem. Bundeswehrfläche. Diese ist durch Gebäudeleerstand (ehem. Unterkunfts-, Fahrzeug- und Werkstattgebäude), versiegelte Zufahrts- und Gebäudevorflächen aber auch weitgehend unbebaute Bereiche (z. Z. Weideflächen/Zwischennutzung, Ödlandstreifen am Ostrand) geprägt. Der nördlich an die ehemalige Kaserne anschließende Teilbereich besteht aus Ödland bzw. Ruderalflächen sowie am unmittelbaren Ortsrand aus Hausgärten und für die Kleintierhaltung genutzten Flächen.

Art des Vorhabens und Änderung der Darstellungen

Nach Gebäudeabriss und Flächenneuordnung soll die frühere Kasernenfläche als solarorientierter Gewerbestandort entwickelt werden (Neubau von Gewerbehallen für Lagerung, Montage, Handel von Photovoltaikanlagen). Der Eigentümer beabsichtigt außerdem die Nutzung einer Teilfläche am östlichen Gebietsrand als private Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge. Für das sonstige Planungsgebiet (Ruderalflächen zwischen geplantem Gewerbegebiet und Ortsrand) liegen noch keine konkreten Nutzungskonzepte vor. Vorgesehen ist hier lediglich die Anpassung der Flächendarstellung an die Realnutzung. Außerdem entfällt die bisherige Darstellung eines geplanten Spielplatzes am Ortsrand – ein perspektivischer Bedarf ist aufgrund der Einwohner- und Altersstrukturentwicklung und wegen dem bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgten Verzicht auf die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen südlich Weitins (Hollerbusch) nicht mehr gegeben.

Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilfläche Weitiner Höhe)

Fläche (ha) ca.	bisherige Darstellung im F-Plan	geänderte Darstellung/Vermerke
8,1	Sondergebiet Bund	Gewerbliche Baufläche (G) Fläche für den Luftverkehr/Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge (Symbol) - Vermerk nach § 5 (4) BauGB Grünfläche/Gärten, Wiese
1,3	Grünfläche	Grünfläche/Gärten, Wiese
-	Grünfläche/Spielplatz (Symbol)	Grünfläche/Gärten, Wiese
0,8	Fläche für die Landwirtschaft	Zeichnerische Korrektur/Anpassung (G, Luftverkehr, Grün)
-	Signatur Lärmschutz (Zackenlinie) – Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Verschiebung in südliche Richtung auf die gewerbliche Baufläche (nördlicher Rand)

Insgesamt erfolgt eine Reduzierung der dargestellten Baufläche um ca. 0,6 ha.

1.b Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Artenschutz

Lebensräume streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf Ebene des Bebauungsplanes im Zeitraum März bis Juni 2009 eine faunistische Kartierung zu den europäischen Vogelarten und sonstigen geschützten Arten erfolgt. Dabei wurden u. a. 15 Brutvogelarten nachgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Außer einer Strauchhecke am Ortsrand (Hofstraße) sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Nach § 50 BImSchG sind „bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere ... unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle Gebiete ... soweit wie möglich vermieden werden.“ Bei der Abwägung der betroffenen Belange ist außerdem die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Raumordnung und Bauleitplanung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (1998) ist Neubrandenburg als Oberzentrum und Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Zur gewerblichen Siedlungsentwicklung wird u. a. auf die angebotsorientierte Vorbereitung und vorrangige Reaktivierung brachliegender und fehlgenutzter Flächen verwiesen. In Hinsicht auf Konversion soll die Nachnutzung dauerhaft entbehrlicher militärischer Liegenschaften an geeigneten siedlungsnahen Standorten zur Verbesserung der Wirtschafts- und Sozialstruktur beitragen. Die vorgesehene Planänderung trägt zur Umsetzung dieser raumordnerischen Zielsetzungen bei.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“. Dieser umfasst nur den ehemaligen Kasernenstandort und damit eine geringere Fläche (ca. 7,2 ha). Die Fläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorrangig für Ansiedlungen im Bereich der Photovoltaik-Branche entwickelt werden. Für den östlichen Teil des B-Plan-Gebietes ist die Einordnung eines Landeplatzes für Ultraleichtflugzeuge beabsichtigt. Dazu ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz erforderlich, das durch den Vorhabenträger bereits bei der zuständigen Luftfahrtbehörde beantragt worden ist.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im betreffenden Bereich bereits Siedlungsflächen (ehem. Kaserne/als Gewerbe- und Sondergebiet) und Flächen für Landschaftspflege/Landwirtschaft, hier Grünlandbrachen dar. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Landschaftsplan gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V für die Teilfläche Weitiner Höhe parallel fortgeschrieben (Flächenkorrektur/Anpassung).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Schutzgut	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	Bewertung
Bevölkerung, Gesundheit und Erholung	<i>Planungsgebiet:</i> städtebaulicher Missstand (un-/unter genutzte ehem. Militärbauwerke und -flächen), Ruderalflächen, Hausgärten	gering bis mittel
	<i>Umgebung:</i> Ackerflächen / dörflich geprägte Wohnbebauung (bes. schutzwürdig: heilpädagogische Wohnheime, Kindergarten, Kirche)	gering / sehr hoch (!)
Pflanzen und Tiere	<i>Planungsgebiet:</i> überwiegend Ruderalflächen, relativ artenarme Pflanzengesellschaften ohne Nachweis gefährdeter Pflanzenarten; geschützte Strauchhecke am Ortsrand, Lebensstätten und Brutplätze geschützter Tierarten (Vögel)/ Baubrachen, dazugehörige nicht- oder teilversiegelte Freiflächen	mittel bis hoch / gering
	<i>Umgebung:</i> intensiv genutzte Ackerflächen, Siedlungsbiotope / temporäres Kleingewässer (geschütztes Biotop), Allee an der L 27	gering / hoch
Boden	Lehmige Bodensubstrate mit gutem Speichervermögen für Nährstoffe und Feuchtigkeit, mittleres bis gutes Ertragspotenzial, Ackerwertzahl 37-46 / ca. 1 ha versiegelte Flächen u. Gebäude - gestörtes Relief und Bodengefüge, Bodenverdichtung	mittel / gering
Wasser	Sehr hohes Grundwasserdargebot, gutes Speichervermögen, geschützte Grundwasserbedingungen/Geschütztheitsgrad C, Trinkwasserschutzzone IIIB, Grundwasserhaushaltsfunktionen nur im Bereich der versiegelten Flächen eingeschränkt, Oberflächengewässer nur in der Umgebung vorhanden (temporäres Kleingewässer nordwestlich, z. Z. trocken)	mittel
Luft und Klima	Windoffene Hochfläche, allg. günstige klimatische Bedingungen	mittel
Landschaft	<i>Planungsgebiet:</i> durch ehem. Militärbauwerke und Zaunanlagen geprägtes Gebiet, v. a. aus Richtung Osten (Landschaftsgarten Broda) einsehbar / offene Ruderalflächen und Hausgärten am Ortsrand	gering / mittel
	<i>Umgebung:</i> flachwellige Ackerlandschaft, z. T. gegliedert (Hecken, Feldgehölze, Allee an der L 27), dörflich geprägter Ortsrand Weitin	mittel
Kultur- und Sachgüter	Ehem. Militärbauwerke in augenscheinlich in solidem Zustand (leer stehend, zum Abriss vorgesehen), Bodendenkmale nicht bekannt	gering

(!) erhebliche Empfindlichkeit des Schutzgutes (potenzielle Beeinträchtigung)

Durch die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen sind die Naturhaushaltsfunktionen (Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen/Tiere) teilweise im Planungsgebiet eingeschränkt. Durch den geringen Nutzungsgrad wird die Lebensraumqualität des Planungsgebietes, insbesondere für Brutvögel, derzeit begünstigt (Vorkommen von 15 Arten). Gesamtstädtisch betrachtet ist der Umweltzustand des Planungsgebietes zusammenfassend als durchschnittlich/mittel zu bewerten. Hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionen wird die Empfindlichkeit der dörflichen Wohnbebauung und insbesondere der sozialen und kirchlichen Einrichtungen sehr hoch bewertet.

2.b Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine Umsetzung der FNP-Darstellung/Planungsziele ermöglicht aus gesamtstädtischer Sicht:

- eine Beseitigung städtebaulicher Mißstände,
- die Wiedernutzung bzw. intensivere Auslastung bereits baulich geprägter und teilweise versiegelter Flächen und damit eine verringerte potenzielle Inanspruchnahme von anderen Flächen im Außenbereich (Gewerbeflächenreserven),

Kleinräumig betrachtet sind zu erwarten:

- erhöhte Lärmbelastungen (aber keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung Lärm lt. vorliegendem Schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 104, April 2009)

- Verlust von Lebensräumen Flora/Fauna (aber Entstehung neuer Lebensräume durch Neupflanzung von Hecken/Bäumen, Erhalt von Großbäumen)
- Verlust unversiegelter Fläche/Beeinträchtigung von Boden- und Grundwasserfunktionen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch neue Gewerbehallen

Prognose bei Nichtdurchführung

Eine Nichtumsetzung der FNP-Darstellung/Planungsziele lässt folgenden Zustand erwarten:

- mögliche Verfestigung städtebaulicher und z. T. landschaftsbildstörender Mißstände (einsetzender Gebäudeverfall, Bruchfallen von Flächen),
- beginnende bzw. fortschreitende natürliche Sukzession auf unversiegelten Flächen, Erhaltung bzw. Ausbildung eines entsprechenden Biotop- und Artenspektrums
- Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes im Boden, Erhalt der Bodenstruktur
- mögliche vorzeitige Inanspruchnahme von bisher unerschlossenen Gewerbeflächenreserven im Außenbereich (z. B. Weitin-Stadtblick)
- möglicher Rückbau baulicher Anlagen und Flächenentsiegelung, landschaftsgerechte Wiederherstellung

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sind insgesamt keine wesentlichen Änderungen des Umweltzustandes im Vergleich zur derzeitigen Plandarstellung zu erwarten.

2.c Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden überwiegend im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ konkretisiert. Die zu ergreifenden Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen resultieren zum erheblichen Teil auch aus den gesetzlichen Anforderungen (z. B. BImSchG) und ergänzen sich schutzgutübergreifend (Wechselwirkungen). Auf B-Planebene sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen am Standort sowie auf externen Flächen in der Tollenseniederung vorgesehen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind ggf. aus dem Genehmigungsverfahren zur Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge abzuleiten.

Schutzgut	Vermeidung, Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	Ausgleichsmaßnahmen, Schutzmaßnahmen
Bevölkerung, Gesundheit und Erholung	Festsetzungen zum Lärmschutz (Gewerbe, Landebahn), geeignete Zonierung der Nutzungen	Festsetzungen zum Lärmschutz (flächenbezogene Schalleistungspegel)
Tiere und Pflanzen	Ersatzquartiere/Brutmöglichkeiten für Vögel, Erhaltung schutzwürdiger Bäume und Gehölzgruppen, Erhaltung der Grünflächen am Ortsrand Weitin	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Schutzhecken, externe Ausgleichsmaßnahmen: Renaturierung ehemaliger Kleingartenflächen und Entwicklung von Feuchtbiotopen
Boden	Vermeidung von Bodenverdichtung, Wiederverwendung von Oberboden, Bebauung bereits versiegelter Flächen	Externe Ausgleichsmaßnahmen: Entsiegelungsmaßnahmen, Gebäudeabriss, Renaturierung von Niedermoorböden
Wasser	Versickerung schadstoffarmen Regenwassers im Plangebiet	Ggf. Schutzmaßnahmen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg (Schutzzone IIIB), externe Ausgleichsmaßnahmen: Wiederherstellung natürlicher Überflutungsflächen der Tollense
Klima/Luft	(s. Boden, Wasser)	Pflanz- und Renaturierungsmaßnahmen
Landschaft	Erhaltung von Bäumen und Gehölzgruppen, Einordnung gestalteter Grünflächen, angepasste Farbgebung der Baukörper, Vermeidung von Freileitungen zur Stromeinspeisung	Pflanzung von Schutzhecken und Bäumen (dreiseitige Eingrünung des Gewerbegebietes)
Kultur- und Sachgüter	(nicht relevant)	(nicht relevant)

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planänderung ist standortbezogen – sowohl hinsichtlich der umzunutzenden Flächenpotentiale (Konversionsfläche ehem. Kaserne) an der Wulkenziner Straße als auch des beabsichtigten Nutzungsspektrums (solarorientiertes Gewerbe, Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge). Der Verzicht auf die FNP-Änderung ist nicht möglich, da die ehem. Kasernenfläche nach Nutzungsaufgabe einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt und in das Siedlungsgefüge integriert werden soll. Es kommen keine weiteren Planungsalternativen in Betracht, da gewerbliche Investitionen konkret am Standort vorgesehen sind und Funktionen wie Sondernutzungen, Gemeinbedarf, Wohnen entsprechend gesamtstädtischer Planungen/Entwicklungskonzeptionen bedarfsorientiert an anderer Stelle im Stadtgebiet abgedeckt werden sollen. Eine vollständige Renaturierung oder landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Militärfläche entfällt aufgrund des Planungsziels zur wirtschaftlichen baulichen Nachnutzung.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung zusammengefasst. Bei der Umweltprüfung wurde insbesondere auf folgende Bestandsaufnahmen und Bewertungen zurückgegriffen:

- Planungsgrundlagen zum Landschaftsplan, Stand 2006
- Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, Stand April und August 2009
- Ergebnisse faunistischer Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, Stand Juli 2009 (Kartierung Avifauna, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse)
- Schalltechnische Untersuchung Gewerbe- und Fluglärm zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, Stand April 2009

Eine Beurteilung der Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nur grob möglich, da die entsprechende Plandarstellung keine direkten Wirkungen entfaltet. Konkrete Planungsaussagen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ getroffen. Das Vorhaben zur Einordnung der Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge wird im entsprechenden Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz beurteilt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich daraus keine deutlich geänderten Auswirkungen auf die Umwelt (ggf. Ausnahme: vier Brutvorkommen geschützter Vogelarten im Bereich der geplanten Landebahn).

3.b Umweltüberwachung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Bauleitpläne zur Verringerung des Landschaftsverbrauchs zugunsten der baulichen Innenentwicklung beitragen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist deshalb vorgesehen, zur Umweltüberwachung die bauliche Gesamtentwicklung im Innen- und Außenbereich anhand der Bebauungspläne zu dokumentieren, die ab 2006 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden, und eine Ver- und Entsiegelungsbilanz für den baulichen Außenbereich (anhand der Festsetzungen in den jeweiligen B-Plänen) zu eröffnen.

Flächennutzungsplan

Flächenbilanz zur Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (in ha)		
Bebauungsplan/ Bauvorhaben	Gesamtfläche (Außenbereich)	Versiegelung
		Entsiegelung
B-Plan Nr. 104 „Weitiner Höhe“	ca. 7,2	2,48* -

*hier Neuversiegelung nach Abzug bereits versiegelter, erneut in Anspruch genommener Flächen

Die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 1a Abs. 3 u. 4 BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Planungen konkret festzusetzen und auf ihre Umsetzung hin zu überwachen.

Entsprechend der Tabelle im Abschnitt 2a (Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen) wird empfohlen, auf Bebauungsplanebene die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung mit seinen sozialen und kirchlichen Einrichtungen zu überwachen und in festzulegenden Zeiträumen Lärmmessungen vorzunehmen.

3.c Zusammenfassung

Am 08.10.09 wurde durch die Stadtvertretung der Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche „Weitiner Höhe“ gefasst. Die betreffenden Flächen sollen im Sinne der Konversion als gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche/Gärten, Wiese genutzt werden. Außerdem ist die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge vorgesehen.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 10 ha teilweise bebauter Fläche im Außenbereich und grenzt im Osten und Süden an die freie Landschaft, im Westen an die Wulkenziner Straße sowie im Norden an den Siedlungsbereich Weitin an. Der Änderungsbereich schließt neben der ehemaligen Kasernenfläche (vgl. B-Plan Nr. 104) eine rd. 2,8 ha große unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand Weitin ein. Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung erfolgt eine geringfügige Reduzierung der Baufläche.

Die Prüfung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen hat ergeben, dass durch die Planung in unmittelbarer Nachbarschaft insbesondere hinsichtlich von Lärmimmissionen keine Einschränkungen für das Schutzgut Mensch (die Wohnbebauung, insbesondere für die Einrichtungen der Diakonie) eintreten dürfen. Nach der zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Als nachteilige Umweltauswirkung im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden (Versiegelung), Pflanzen und Tiere (Verlust von Lebensräumen) und Landschaft (Störung des Landschaftsbildes) zu bewerten. Aufgrund teilweise vorhandener Beeinträchtigungen und unter Berücksichtigung der vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die nachteiligen Umweltauswirkungen sowohl kleinräumig (Bebauungsplanebene) als auch gesamtstädtisch kompensierbar sind.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dem Umweltbericht liegen die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ und der Landschaftsplan zugrunde.

Bezogen auf die gesamtstädtische Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes sind unter Berücksichtigung vorzusehender Schutz- und Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Änderungen des Umweltzustandes im Vergleich zur derzeitigen Plandarstellung zu erwarten.

Es wird jedoch eingeschätzt, dass mit der Planänderung für die verbindliche Planungsebene bessere Umsetzungsmöglichkeiten für übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsziele besonders im Bereich gewerbliche Ansiedlungen, Nutzung regenerativer Energie und Umnutzung brachliegender Siedlungsflächenpotenziale geschaffen werden.

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB

Am 08.10.09 wurde durch die Stadtvertretung der Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Weitiner Höhe“, gefasst. Die betreffenden Flächen sollen im Sinne der Konversion als gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche/Gärten, Wiese genutzt werden. Außerdem ist die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge vorgesehen.

Fläche (ha) ca.	bisherige Darstellung im F-Plan	geänderte Darstellung/Vermerke
8,1	Sondergebiet Bund	Gewerbliche Baufläche (G) Fläche für den Luftverkehr/Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge (Symbol) - Vermerk nach § 5 (4) BauGB Grünfläche/Gärten, Wiese
1,3	Grünfläche	Grünfläche/Gärten, Wiese
-	Grünfläche/Spielplatz (Symbol)	Grünfläche/Gärten, Wiese
0,8	Fläche für die Landwirtschaft	Zeichnerische Korrektur/Anpassung (G, Luftverkehr, Grün)
-	Signatur Lärmschutz (Zackenlinie) – Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Verschiebung in südliche Richtung auf die gewerbliche Baufläche (nördlicher Rand)

Der Änderungsbereich umfasst ca. 10 ha teilweise bebauter Fläche im Außenbereich und grenzt im Osten und Süden an die freie Landschaft, im Westen an die Wulkenziner Straße sowie im Norden an den Siedlungsbereich Weitin an. Der Änderungsbereich schließt neben der ehemaligen Kasernenfläche (vgl. parallel aufgestellter Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“) eine rd. 2,8 ha große unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand Weitin ein. Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung erfolgt eine geringfügige Reduzierung der Baufläche um ca. 0,6 ha.

Planungsziel ist die Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu einer gewerblichen Baufläche sowie die Sicherung nördlich angrenzender Freiflächen als Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Weitin. Die Nutzung des brachliegenden Konversionspotenzials ermöglicht die städtebauliche Neuordnung eines baulich vorgeprägten Siedlungsbereiches und wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft. Die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen dient der Ansiedlung von solarorientiertem Gewerbe und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Außerdem ist die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge vorgesehen. Dazu ist noch ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) notwendig, dessen Einleitung durch den Eigentümer bereits beantragt ist. Spezifische Umweltauswirkungen durch den Betrieb der Start- und Landebahn werden im Rahmen dieses Verfahrens geprüft.

Die Planung ist hinsichtlich der Planungsziele standortgebunden und mit dem bereits parallel erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ abgestimmt. Da beide Planungen konkret die Umnutzung der hier vorhandenen ehemaligen Kasernenfläche ermöglichen sollen, war eine Prüfung anderer Standorte bzw. geeigneter Flächen im Stadtgebiet nicht erforderlich. Die Prüfung anderer Umnutzungsarten wie Wohnen, Gemeinbedarfs- und Sonderfunktionen dagegen ergab, dass im Stadtgebiet bereits ausreichend Standortalternativen bestehen. Übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsziele sehen eine Ansiedlung dieser Funktionen hier nicht vor. Da außerdem ein konkretes Investitionsinteresse für die gewerbliche Nutzung am Standort besteht, wurden die genannten anderen Umnutzungsarten bereits frühzeitig verworfen.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren insbesondere Belange des Lärmschutzes, des Biotop- und Artenschutzes und der gewerblichen Ausrichtung des Gebietes abzuwägen. Soweit erforderlich wurde dabei auf das Verfahren zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 104 und das beantragte, aber noch ausstehende Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz verwiesen.

Die Prüfung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen und die Abwägung hat ergeben, dass durch die Planung in unmittelbarer Nachbarschaft insbesondere hinsichtlich von Lärmimmissionen keine erheblichen Einschränkungen für das Schutzgut Mensch (die Wohnbebauung, insbesondere für die Einrichtungen der Diakonie) eintreten werden. Nach der zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung ist keine Überschreitung der

Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung (TA) Lärm“ für das Wohnen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Weitere Nachweise sind im ausstehenden luftverkehrsrechtlichen Verfahren zu erbringen. Als nachteilige Umweltauswirkung ist weiterhin die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden (Versiegelung), Pflanzen und Tiere (Verlust von Lebensräumen) und Landschaft (Störung des Landschaftsbildes) zu bewerten. Aufgrund teilweise vorhandener Beeinträchtigungen (leerstehende Gebäude, Versiegelungen) und unter Berücksichtigung der auf nachfolgender Planungsebene bereits vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Begrünung, Schaffung von Nistplätzen, Renaturierung von Niederungsflächen) ist davon auszugehen, dass die nachteiligen Umweltauswirkungen sowohl kleinräumig (Bebauungsplanebene) als auch gesamtstädtisch kompensierbar sind.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die ausführlichen Ergebnisse der Prüfung der Umweltbelange sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, ihm liegen der Landschaftsplan und die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, einschließlich vorhandener Gutachten zur Flora und Fauna des Gebietes sowie zum Lärm zugrunde.

Bezogen auf die gesamtstädtische Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes sind unter Berücksichtigung vorgesehener Schutz- und Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Änderungen des Umweltzustandes im Vergleich zur derzeitigen Plandarstellung zu erwarten.

Mit der Planänderung werden entscheidende Rahmenbedingungen für Investitionen am Standort geschaffen. Damit können übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsziele im Bereich gewerbliche Ansiedlungen, Nutzung regenerativer Energie und Umnutzung brachliegender Siedlungsflächenpotenziale besser umgesetzt werden.

Herausgeber:

**Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister**

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Postanschrift:
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Tel.: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de