

# Städtebaulicher Rahmenplan Vor dem Treptower Tor

Stand: Oktober 2010





## **Stadt Neubrandenburg**

### **Städtebaulicher Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“**

**Auftraggeber:** KEG - Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH

handelnd im Namen und im Auftrag der  
BIG STÄDTEBAU MV GmbH als Treuhänderischer  
Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg

Woldegker Strasse 2 - 4  
17033 Neubrandenburg  
Fon: 0395 – 563906-255

für die:

**Stadt Neubrandenburg**

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

**Auftragnehmer:**

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

**Nachauftragnehmer:** Büro für Landschaftsarchitektur + Landschaftsplanung Rose Fisch

Elberfelder Straße  
14467 Berlin  
Fon: 0331 – 8170595  
Bearbeiterin: Frau Fisch

**Datum:** Oktober 2010



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Einleitung.....	3
0.1 Bedeutung und Rechtsgrundlage.....	3
0.2 Rahmenbedingungen, Aufgabenstellung und Zielsetzung.....	3
1. Einbindung und Funktion des Planungsgebietes.....	6
1.1 Städtebauliche Einbindung und Funktion.....	6
1.2 Städtebauliches Konzept, Leitbildorientierung, Leitidee.....	6
2. Erläuterungen zu den einzelnen Teilplänen.....	8
2.1 Bestandssituation, Bestandsplan.....	8
2.2 Nutzungskonzept, Nutzungsplan.....	9
2.3 Verkehrliche Entwicklung, Verkehrsplan.....	11
2.4 Gestaltungskonzeption, Gestaltungsplan.....	16
3. Durchführungskonzept, Durchführungsplan.....	18
3.1 Maßnahmenkatalog.....	19
4. Anhang.....	24
4.1 Pläne und Abbildungen.....	24
4.2 Verzeichnis Gutachten.....	24



## **0. Einleitung**

### **0.1 Bedeutung und Rechtsgrundlage**

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Jahr 2006 wurden für das Planungsgebiet vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, welche von den Stadtvertretern in der Sitzung der Stadtvertretung am 11.10.2006 mit der förmlichen Festlegung als Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet „Neubrandenburg Altstadt“ bestätigt wurden.

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

### **0.2 Rahmenbedingungen, Aufgabenstellung und Zielsetzung**

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

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



Insbesondere sind dabei zu nennen:

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

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

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

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

Der Sanierungsprozess in der Innenstadt von Neubrandenburg (Sanierungsgebiet Altstadt) ist mit der Gebäudesanierung und der Erneuerung von Straßen und Plätzen in einem fortgeschrittenen Stadium. Hervorzuheben ist die denkmalgerechte Erneuerung der mittelalterlichen Wehranlage und der abgeschlossene Wiederaufbau der Marienkirche einschließlich der Umnutzung zur KONZERTKIRCHE NEUBRANDENBURG. Die Neugestaltung des Marktplatzes wurde 2009 abgeschlossen.

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

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

### **Aufgabenstellung**

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

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

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



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

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

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

### **Zielsetzungen**

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

- Erhöhung des Freizeitwertes für das Gebiet, mit Auswirkungen auf die Gesamtstadt
- weiterer Ausbau des Standortes für die Nutzung Wassersport betreibender Vereine und insbesondere der Abteilung Kanu des SCN und des Olympiastützpunktes.
- Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung, Öffnung der Schillerstraße
- Verbesserung der Verbindung zwischen „See und City“ durch neue Fuß- und Radwege
- Stadt am Wasser/Herstellung der historischen „Hafensituation“ als Anlegestelle, Wiedereröffnung des Oberbachs für die Fahrgastschiffahrt
- Aufwertung des westlichen Entrees mit dem Treptower Tor als Tor zur Innenstadt
- Aktivierung von Bauflächenpotenzialen attraktiver Wohnbauflächen (behutsame Entwicklung)

Im Zuge dieser Rahmenplanung wurden Varianten der Gebietsentwicklung diskutiert.

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



## 1. Einbindung und Funktion des Planungsgebietes

### 1.1 Städtebauliche Einbindung und Funktion

Das Planungsgebiet ist derzeit von barriereartigen Verkehrsanlagen im Norden (Rostocker Straße) und Osten (Friedrich-Engels-Ring) umgeben. Im Westen wird das Gebiet vom Oberbach begrenzt und im Süden schließt der Kulturpark und der Komplex der Bootsschuppen mit Verbindung zum Tollenseesee an. Nur über die Lessingstraße ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz der Stadt angebunden. Der Friedrich-Engels-Ring als hoch frequentierte Bundesstraße trennt das Quartier von den Wallanlagen mit dem Treptower Tor und somit der Innenstadt. Im Norden liegt der Mündungsbereich der Rostocker Straße, der den Lauf des Oberbachs, als offenes Gewässer, an der Vierrademühle und eine übergeordnete Verbindung zur Tollenseniederung im Norden unterbricht. Das westliche Ufer des Oberbachs ist parkartig gestaltet. Eine direkte Verbindung zwischen dem westlich angrenzenden Oberbachquartier mit der dort vorzufindenden Hochschule Neubrandenburg und dem Planungsgebiet ist nur an der stark befahrenen Rostocker Straße möglich. Der Uferweg auf dem westlichen Ufer des Oberbachs stellt eine Verbindung zum Tollenseesee mit seinen angrenzenden Landschaftsräumen her.

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

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

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

### 1.2 Städtebauliches Konzept, Leitbildorientierung, Leitidee

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

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

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



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

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

Hier liegt, neben den sportlichen Einrichtungen im Kulturpark, das Leistungszentrum des Kanusports, mit seinem Bundesstützpunkt Kanurennsport, der Olympiastützpunkt und die Trainingsstätte vieler Freizeitpaddler und Drachenbootsportler. Der Oberbach bleibt auch künftig Trainingsstätte, vorrangig für den leistungsorientierten und Leistungsbereich, aber auch für den allgemeinen Bereich und den Drachenbootsport.



## 2. Erläuterungen zu den einzelnen Teilplänen

### 2.1 Bestandssituation, Bestandsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Träger der Ver- und Entsorgungsnetze ist die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.

Sie weist darauf hin, dass in den Bereichen Stromverteilung, Straßenbeleuchtung, Gasversorgung, Kabelfernsehen, Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung bei der weiteren Vorbereitung der dargestellten Maßnahmen, insbesondere bei Verkehrsanlagen und bei der



Ergänzung der Bebauung (der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Wielandstraße“ ist abwassertechnisch noch nicht erschlossen und eine gesonderte Planung ist erforderlich) detaillierte Abstimmungen notwendig sind und teilweise Neuverlegungen und Sanierungen erforderlich werden.

Eine Regenwasserkanalisation ist im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

## 2.2 Nutzungskonzept, Nutzungsplan

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

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

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

Zu den Schwerpunkten gehören:

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

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

Im nordwestlichen Bereich entlang dem Oberbach mit seinem Entwicklungsschwerpunkt Sport und touristische Angebote erfolgt eine Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit besonderer Zweckbestimmung für Sport, Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung. Die Wohnbauflächen innerhalb des Gebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und der Kranz der Bauflächen entlang dem Friedrich-Engels-Ring als Mischgebiet (MI), jedoch mit einer am Bestand orientierten Maßvorgabe.

### Baugebiet Mischgebiet (MI)

Art und Maß der baulichen Nutzung im Gebiet sollen den Charakter eines durchgrünten Stadtquartiers tragen. Der Villenkranz entlang des Friedrich-Engels-Rings mit den Villen im vorderen Bereich der Schillerstraße und bis zum Mündungsbereich der Rostocker Straße wird als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6 ausgewiesen. Mit dem



Standardmaß der GRZ von 0,6 (§ 17 BauNVO) soll dem Stadtwillencharakter Rechnung getragen werden. Aufgrund der Belastung durch den Verkehr auf den Bundesstraßen haben sich in diesem Teilgebiet kleinteilige Dienstleistungsstandorte, überwiegend in den unteren Geschossen entwickelt. Hier sind punktuelle bauliche Ergänzungen vorgesehen, bei denen eine Mischnutzung von Dienstleistungsstandorten und Wohnen möglich ist. Die Bebauung im Bestand ist überwiegend denkmalgeschützt, deshalb muss bei der Neubebauung von Grundstücken mit einer zeitgemäßen Architektur, eine Antwort auf die Architektursprache der Gründerzeitvillen gefunden werden. Villen in der Schillerstraße und am zukünftigen neuen Hafen stehen zum Teil leer und sind dringend sanierungsbedürftig.

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

### **Baugebiet Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Wohnentwicklung findet im Innern des Gebietes statt. Ein größerer Standort als Wohnbaufläche liegt an der Wielandstraße/ Ecke Schillerstraße. Der vorhandene Garagenkomplex mit einem Außenstandort des Grünflächenamtes wurde zugunsten der wohnbaulichen Entwicklung aufgegeben. Wie bei den Wohnbauflächen im Bestand wird hier eine GRZ mit 0,4 ausgewiesen. Der Rahmenplan nimmt die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (villenartige, offene Bebauung, drei Geschosse, keine Bebauung im Quartiersinneren) auf.

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

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

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

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

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

An der neuen Schiffsanlegestelle soll die ehemalige Luhmann – Villa (Friedrich-Engels-Ring 35) an der Mündung Rostocker Straße erhalten bleiben und saniert werden. Mit einem neugestalteten Platz vor der sanierten Villa kann sich ein neuer Dienstleistungsstandort an der Schiffsanlegestelle und am westlichen Entree' zur Innenstadt entwickeln. Südlich des Lindebachs entsteht an der 2. Werderstraße eine Stellplatzanlage mit einer öffentlichen WC-Anlage.

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

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



Bundesstützpunktes Kanu und der Trainingsstätte Drachenboot zu prüfen und zu präzisieren.

Auf Grund der Bedeutung des Sportclubs Neubrandenburg für die Stadt soll an dieser Stelle genauer auf dessen Struktur und dessen Belange eingegangen werden.

Der Sportclub Neubrandenburg e. V. ist ein Verein mit ca. 1.550 Mitgliedern in 9 verschiedenen Abteilungen. Zwei Abteilungen sind Nutzer des Gebäudes bzw. der Flächen des Oberbach - Sportzentrums Schillerstraße 6. Das ist einmal die Abteilung Gesundheits-, Breiten- und Seniorensport (GBS). Sie besteht aus 430 Mitgliedern älteren Jahrgangs und nutzt ausschließlich die Räume in den Gebäuden aber auch Parkplatzkapazitäten vor dem Gebäude Schillerstraße 6.

Die zweite Abteilung ist Kanu. Zum Kanu gehören: Kanurensport, allgemeiner Kanusport, Wasserwandern, Drachenbootsport und mehrere allgemeine Sportgruppen älterer und ehemaliger Kanuten. Insgesamt handelt es sich hier um rund 450 Mitglieder, wovon zum Drachenbootsport ca. 160 gehören. Diese nutzen die Räume im Gebäude, die Freiflächen und natürlich den Oberbach. Die Sportlerinnen und Sportler kommen nicht nur aus Neubrandenburg, sondern auch aus den umliegenden Gemeinden und Städten zum Training und benötigen somit auch Parkplatzkapazität.

Die Jugendnationalmannschaft im Drachenboot ist kein Bestandteil des SCN. Es ist eine Auswahl aus Sportlerinnen und Sportlern aus ganz Deutschland und gehört zum Deutschen Drachenboot Verband.

Der Olympiastützpunkt Mecklenburg Vorpommern mit seiner Abteilung in Neubrandenburg ist ein eigenständiger Verein und hat ebenfalls mit der Struktur des SCN nichts zu tun. Der OSP ist eine sogenannte Serviceeinrichtung, welche das Umfeld für den leistungsorientierten Sport und Leistungssport in den Sportarten Leichtathletik, Kanurensport und Triathlon abzusichern hat. Der SCN arbeitet mit dem OSP kooperierend zusammen.

Weitere ständige Nutzer / Mieter des Geländes bzw. der Räume in den Gebäuden sind der Polzeisportverein'90 Neubrandenburg e.V., der SV Turbine Neubrandenburg e.V., der Tauchclub Tollense e.V. und der SV Motor Süd. Auch sie nutzen Parkplatzkapazitäten vor dem Gebäude Schillerstraße 6.

In den Sommermonaten wird das gesamte Gelände am Oberbach durch eine Vielzahl von sporadisch gebildeten, nicht zum SCN gehörenden Drachenbootmannschaften aus Schulen, Unternehmen und anderen Einrichtungen zu Trainingszwecken genutzt. Ständiger Nutzer (1x jährlich) ist auch der SV Motor Süd mit dem Kanufünfkampf.

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

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

### **Sondergebiet (SO) Bootshafen**

Die nördliche Reihe der Bootshäuser ist Teil des Plangebietes und als „Sondergebiet Bootshafen“ ausgewiesen. Bei Umbauten und Reparaturen sollte der Charakter dieser einmaligen Gesamtanlage erhalten bleiben. Um die touristische Nutzung zu stärken, wird die Möglichkeit der Integration von Aufenthaltsräumen und Ferienwohnungen in den Bootshäusern eröffnet. Zur Realisierung der Nutzungsänderung ist ein Bebauungsplan erforderlich, in den eine Gestaltungssatzung (§ 86 Landesbauordnung M-V) aufzunehmen ist.



### 2.3 Verkehrliche Entwicklung, Verkehrsplan

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

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

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

#### **Straßen**

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

Zu besonderen Veranstaltungen im Kulturpark wird der Parksuchverkehr direkt zu den dafür vorgesehenen Stellplatzanlagen gelenkt, so auch zu der temporär als Parkplatz zu nutzenden Festwiese (entsprechend dem Parkpflege- und Entwicklungskonzept).

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

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

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

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

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

Im Bereich 2. Werderstraße / neue Stellplatzanlage ist in der präzisierenden Planung die Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Entsorgungsfahrzeug vorzusehen.

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



als Wohnweg:

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

als Wohnstraße:

- Goethestraße  
(Hinweis: auf Grund der Vorprägung und des bestehenden Ausbaus)

als Sammelstraße:

- Große Wollweberstraße, Lessingstraße, Schillerstraße und Wielandstraße
- als Verbindungsstraße:
- Friedrich-Engels-Ring und Rostocker Straße

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

Alle Straßen verfügen über begleitende Fußgängerwege. Die weitere gebietsinterne Erschließung erfolgt über Wohnwege, die höhengleich ausgebildet werden.

Vorhandene Straßen und Wege zeigen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf.

Mit der Öffnung der Schillerstraße sollte aus Gründen der Lärmvermeidung auf das vorhandene Granitpflaster verzichtet werden. Zu Fragen der Anwohner zur Lärm- und Luftbelastungen teilt die Immissionsschutzbehörde mit:

„Die Besorgnis, dass sich durch die Öffnung der Schillerstraße relevante Luftbelastungen in der Nachbarschaft entwickeln, ist unbegründet. Die durch das Landesamt für Umwelt und Natur betriebene kontinuierliche Luftqualitätsmessstation am Pferdemarkt, die sich damit am Ort der höchsten Verkehrsbelastung in Neubrandenburg befindet und auch Langzeitmessungen zur Feinstaubbelastung an anderen hochbefahrenen Straßen in der Stadt zeigen, dass in der Stadt alle relevanten Luftschadstoffbelastungen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Da die Schillerstraße keine durchgehende und geschlossene hohe Bebauung aufweist, sind auch lokale Erhöhungen von Luftschadstoffen durch Zirkulationseffekte sicher auszuschließen.

Die Schillerstraße ist im bebauten Bereich vorwiegend der Verkehrslärmbelastung des Friedrich-Engels-Ringes ausgesetzt. In der Lärmkarte 2008 wurde ein L(DEN) zwischen 55 und 65 dB(A) errechnet. Diese Belastung wird sich auch langfristig nicht wesentlich verringern. Die relativ moderate Verkehrsbelegung der geöffneten Schillerstraße wird deshalb maximal zu einer nur geringen Erhöhung des Pegels führen (geschätzt  $\leq 1$  dB). Diese Pegelerhöhung ist so gut wie nicht spürbar.

Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde ist eine gesonderte gutachterliche Prüfung der durch die Öffnung der Schillerstraße hervorgerufenen Verkehrslärmbelastung durch die überwiegende Vorbelastung nicht notwendig.

Bei der Straßenraumgestaltung ist jedoch dringend darauf zu achten, eine für Anwohner und nichtmotorisierten Verkehr akzeptable Lösung zu schaffen. Neben einem 'leisen' Straßenbelag sollten das geschwindigkeitsverringende Maßnahmen wie z.B. eine minimale



Fahrbahnbreite, wechselseitiges Parken und/ oder Baumtore sein. Durch eine Bündelung derartiger Maßnahmen, die bei der für die Öffnung dringend notwendigen Neugestaltung der Schillerstraße auch nicht kostenerhöhend sind, kann gewährleistet werden, dass sich die Wohnqualität hinsichtlich der Lärmbelastung für die Anwohner nicht verschlechtert.“

Der Straßenausbau erfolgt grundsätzlich gemäß den Standards nach RASt 06.

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

### **Ruhender Verkehr**

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

An der 2. Werderstraße wird eine neue Stellplatzanlage, teilweise auch für die Nutzungen Schiffsanleger, Sportvereine und Friedrich-Engels-Ring 35, errichtet. Die engen Straßenräume lassen Straßen begleitende Parkplätze im Gebiet nur punktuell zu.

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

### **Fuß- und Radwege, Brücken**

Mit der Schaffung neuer Straßenverbindungen entstehen im Gebiet auch günstigere Bedingungen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr. Da die Anordnung benutzungspflichtiger Radwege innerhalb der Tempo 30-Zone untersagt ist und es wegen der niedrigen zulässigen Höchstgeschwindigkeit keiner Trennung des Radverkehrs vom Kraftfahrzeugverkehr bedarf, ermöglicht vor allem der Einsatz glatter Beläge die bequemere Nutzung der Straßen für den Fuß- und Radverkehr.

Auch unabhängig vom Straßenraum entstehen neue Fußwege, die Standorte im Gebiet erschließen, die bisher der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind.

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

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

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

Problematisch sind die Querungen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Wehrs am Oberbach über die Rostocker Straße, deren Funktion als eine Verbindung zur Vierrademühle am Oberbach zu verbessern ist. Zu prüfen ist die Einrichtung einer Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer. Mit der neuen Verbindung Schillerstraße in die Große Wollweberstraße ist die Fuß- und Radwegequerung über den Friedrich-Engels-Ring fußgänger-



freundlich zu gestalten. Beim Umbau des Knotens ist eine direkte Querungsanbindung über den Mündungsbereich der Großen Wollweberstraße als Wegeverbindung in den Wallanlagen zu prüfen.

### **Verkehrssystem, Verkehrsberuhigung**

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

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

### **Schiffsanleger, Oberbach**

Der Schiffsanleger vor dem Treptower Tor wird als saisonale, bedarfsorientierte Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt eingerichtet. Über die Frequentierung können erst mit der Einrichtung einer Schiffslinie Aussagen getroffen werden. Auf dem Oberbach müssen wieder Bedingungen für einen Fahrgastschiffverkehr geschaffen werden.

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

Der Oberbach bleibt als Kanu - Trainingsstrecke erhalten.

Empfehlenswert ist eine Abstimmung bei Planung und Realisierung der Ufer- und Gewässersanierung zwischen dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU), der Stadt Neubrandenburg und den Eigentümern der an den Oberbach grenzenden Grundstücke.

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

### **ÖPNV, Reisebusverkehr**

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

Für ein kurzzeitiges Anhalten von Reisebussen für Ein- und Ausstiegsvorgänge an den Haltestellen bedarf es verkehrsorganisatorischer und verkehrsrechtlicher Regelungen sowie der Suche nach geeigneten Haltestellen. Vorgeschlagen wird die Untersuchung zur Einordnung eines Haltepunktes im Bereich des SCN- Geländes an der Schillerstraße oder an der Lesing- / Wielandstraße im Zusammenhang mit dem öffentlichen Parkplatz.

Zum Dauerparken sind Standorte außerhalb des Gebietes vorhanden. (z.B. auf dem dafür vorgesehenen Parkplatz „Am Stargarder Tor“).



### **Aufenthalt auf Straßen und Plätzen**

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

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

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

### **2.4 Gestaltungskonzeption, Gestaltungsplan**

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

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

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

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

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



Verkehrsknotenpunktes wirksam zu werden. Für diesen Bereich ist eine vertiefende Gestaltungskonzeption zu erarbeiten.

Angeregt wird, das Thema Sport in Neubrandenburg in die Gestaltung einzubeziehen und die räumliche Nähe zum Sportclub zu nutzen.

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

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

Ein weiterer markanter Bereich ist die einmalige kammartige Bootshausanlage zwischen dem Planungsgebiet bis zur vorhandenen Brücke. Das Erscheinungsbild der teilweise stark sanierungsbedürftigen Schuppenanlagen suggeriert, ohne Sichtbarwerdung Elemente der Sommerfrische wie Boote, Wasser und Fische. Zur Erhaltung des typischen Flairs des Gebietes wird die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung empfohlen.

Nördlich der Bootsschuppenanlage sollte die kleine Slipanlage- bzw. Einsatzstelle für kleine Sportboote erhalten werden.

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

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

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

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

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

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



### 3. Durchführungskonzept, Durchführungsplan

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

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

Bei den Erschließungsanlagen sind die Kosten für die Regenentwässerung enthalten.

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

#### Vorbereitende und begleitende Planungen

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

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

Das StAUN (seit 01.07.10 StALU) weist auf die Erforderlichkeit eines Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Oberbachs für den Fahrgastschiffverkehr hin.

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

#### Vorbereitende und begleitende Planungen

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



### 3.1 Maßnahmenkatalog

#### Entwicklung Wohnen, Sanierung und Neubau

Standort	Maßnahmen/planerischer Handlungsbedarf	Prioritätsstufe
Schillerstraße 1	umfassender Sanierungsbedarf MI, Dienstleistung / Wohnen private Investition	1
Schillerstraße 16	Grundstücksteilung, Ergänzungsbau an der Straße, WA Neubau, private Investition	2
Schillerstraße 10	umfassender Sanierungsbedarf, WA, private Investition	3
Wielandstraße / Schiller- straße	B- Plan liegt vor, Abriss des Garagenkomplexes und der Ge- bäude, Grundstücksparzellierung und -erschließung, Neubauten, private Investitionen	3
Friedrich-Engels-Ring 38a	Ersatzbau, Dienstleistung/Wohnen, MI, gestalterische Anpassung des Neubaus an die historische Bausubstanz am Ring, private Investition	3
2. Werderstraße	Grundstück ohne Bebauung, Lückenschlie- ßung, WA private Investition	3
(Nähe Schillerstraße 16)	Neuanlage von privaten Bootshäusern (für max. 1 Boot), private Investition	3
(Nähe Lessingstraße 10 und Lessingstraße 6)	Grundstücksteilung, Neubau zur Straße, Lessingstraße, Goethestraße, WA private Investition	3
Parzellen 124/1, 124/2, 123 (Nähe Schillerstraße 4)	Neubau einer Stadtvilla an der Schillerstr., private Investition, Neubau zweier Stadtvillen an der 2. Werder- straße, WA, private Investition	3



**Entwicklung von Einrichtungen der Dienstleistung und in Sondergebieten**

Standort	Maßnahmen/ planerischer Handlungsbedarf	Prioritätsstufe
Sanierung der Villa Fr.-Engels-Ring 35 (ehemalige Luhmann-Villa)	umfassender Sanierungsbedarf, MI, Dienstleistung/Wohnen private Investition	1
<b>Maßnahmenbündel 1</b>		Verbund mit Maßnahmenbündel 2
Gelände Sportclub Neubrandenburg, Schiffsanleger, Einrichtung einer Fahrgastschiffslinie	Neuordnung der Flächennutzungen der Außenanlagen zugunsten eines öffentlichen Weges zur Schiffsanlegestelle,	1
	- Neuanlage eines Stichkanals,	1
	- Bau eines Bootshauses,	1
	- Freilegung und Ausbau der ehemaligen Schiffsanlegestelle,	1
	- Bau eines Sandfangs im Mündungsbereich des Lindebachs,	1
	- Ausbaggerung des Oberbachs,	1
	- Bau der Lindebachbrücke und der östlichen Uferpromenade, Aufwertung der Biotopqualität der Uferzonen,	1
	- Herstellung einer Fußwegeanbindung zwischen der östlichen Uferpromenade und dem Friedrich-Engels-Ring über die 1. Werderstraße	1
	- Errichtung einer Stellplatzanlage in der 2. Werderstraße	1
	- Neubau WC-Gebäude	1
- Rückbau, Erneuerung der Stellplatzanlage SCN, Baumpflanzungen	1	
	Planungshinweis: wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, Planfeststellungsverfahren bei Ausbau des Oberbaches für den Fahrgastschiffverkehr (Hinweis StAUN, seit 01.07.10 StALU), B-Planverfahren, planerische Vertiefung als Standortkonzept	
Ferienwohnungen am Oberbach	Umbau der Bootshäuser als Ferienwohnungen, Ausstattung mit Aufenthaltsräumen private Investition	2
	Planungshinweis: Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung	



**Entwicklung Straßen und Verkehrsanlagen**

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



Rostocker Straße	Neuanlage einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer	2
Parkplatz Wielandstraße	Erneuerung der Anlage, Baumpflanzungen	3
Wielandstraße	Erneuerung der Straße, ggf. d. unterirdischen Bauwerke der technischen Infrastruktur	3
Goethestraße	Erneuerung der Straße, ggf. d. unterirdischen Bauwerke der technischen Infrastruktur	3
Lessingstraße	Erneuerung der Straße, ggf. d. unterirdischen Bauwerke der technischen Infrastruktur	3
Private Stellplatzanlagen im Bestand	größere Anlagen im Gebiet: Neugestaltung und Verbesserung der Ausstattung mit Vegetation	3



**Entwicklung Freiräume und Gewässer**

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



## **4. Anhang**

### **4.1 Pläne und Abbildungen**

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

### **4.2 Verzeichnis Gutachten**

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