

RESIDENZSTADT NEUSTRELITZ // STRELITZ-ALT

Vorbereitende Untersuchungen
mit Durchführungskonzept

Stand // August 2024



AUFTRAGGEBERIN



Residenzstadt Neustrelitz

Markt 1
17235 Neustrelitz
www.neustrelitz.de

Kontakt

Amt für Stadtplanung
und Grundstücksentwicklung
Amtsleiter Axel Zimmermann
E-Mail: stadtplanung@neustrelitz.de

AUFTRAGNEHMERIN



BIG Städtebau GmbH

– ein Unternehmen der BIG-BAU
Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.big-bau.de
Telefon: 040 3410678-11

Bearbeitung

Bele Anders-Brockmöller
Andrea Otto
Lara Haarbrücker
E-Mail: bele.anders-brockmoeller@big-bau.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabe	6
2	Vorgehensweise und Methode	8
2.1	Berichtsgliederung	8
2.2	Prozessorganisation und Partizipation	9
3	Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext	11
3.1	Stadträumliche Lage und Einbindung	11
3.2	Formelle Planung	11
3.3	Informelle Planung	13
3.4	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	16
3.5	Wirtschaftsstandort	18
4	Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Strelitz-Alt“	20
4.1	Das Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation	20
4.2	Gebäude- und Flächenbestand	23
4.3	Handel, Dienstleistung und Gewerbe	33
4.4	Soziale Infrastruktur	34
4.5	Grün- und Freiräume	39
4.6	Erschließung und Mobilität	43
4.7	Technische Infrastruktur	48
4.8	Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung	49
5	Zusammenfassende Bewertung „Strelitz-Alt“	55
5.1	Stärken, Chancen und Potenziale	55
5.2	Missstände, Mängel und Konflikte	56
6	Durchführungskonzept	58
6.1	Leitbild und Entwicklungsziele	58
6.2	Maßnahmen nach Handlungsfeldern	59
6.3	Kostenübersicht	64
7	Verfahrensrechtliche Abwägung	69
7.1	Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB	69
7.2	Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange	70
7.3	Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung	74
7.4	Empfehlung	75
i.	Pläne	76
ii.	Anlagenverzeichnis	77
iii.	Quellenverzeichnis	78

1 Anlass und Aufgabe

Der Stadtteil Strelitz-Alt wurde bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Residenzstadt Neustrelitz aus dem Jahr 2002 als Umstrukturierungsgebiet herausgestellt. Als Folge weit zurückliegender Planungsentscheidungen sowie des wirtschaftlichen, technologischen und demographischen Wandels sind im Stadtteil teils erhebliche städtebauliche Missstände vorzufinden. Hierzu gehören u. a. Gestaltungs- und Nutzungsdefizite der öffentlichen Räume, eine fehlende Quartiersmitte, Wohnungsleerstand und Sanierungsbedarfe sowie die brachliegende nordwestlich gelegene Gewerbefläche am Großen Spiegelberg. Die Folge sind tiefgreifende Funktionsverluste, die die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerschaft beeinträchtigen. Die offenkundigen Mängel und der sich daraus ergebende dringende Handlungsbedarf sind der Anlass, vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage der Städtebauförderung und zur Vorbereitung einer beabsichtigten gebietsbezogenen Sanierungsmaßnahme durchführen zu lassen.

Die Stadt Neustrelitz stellt sich der Herausforderung, den Stadtteil Strelitz-Alt in den kommenden Jahren zukunftsfähig zu entwickeln, auch im Sinne positiver Effekte für die Gesamtstadt. Einzelne Maßnahmen (Sanierung, Abriss, Freiraum/Straßen/Wege) konnten punktuell bereits realisiert werden, einige Rückbaumaßnahmen auch im Zuge des ehem. Städtebauförderprogramms Stadtumbau Ost. Um den zukünftigen Prozess gesamtheitlich betrachten und weiterhin umsetzen zu können, wird für Strelitz-Alt die Aufnahme in ein aktuelles Städtebauförderprogramm angestrebt, wofür die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets die Grundlage bildet. Die Aufnahme in die Städtebauförderung bietet die Chance, die notwendigen Maßnahmen integriert, nachhaltig, möglichst umfassend und mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land durchzuführen.

Die VU umfassen die Ist-Analyse des Bestands im Untersuchungsgebiet, identifizieren städtebauliche Missstände und formulieren im Durchführungskonzept Leitlinien, Entwicklungsziele und Maßnahmen, welche im weiteren Umsetzungsverlauf konkretisiert werden. VU samt Durchführungskonzept sind Gegenstand des vorliegenden Berichts.

Hintergrund und Grundlagen für vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Vorbereitende Untersuchungen sind i. d. R. nach § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu schaffen.

Das BauGB bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gem. § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz hat am 20.10.2022 beschlossen, für das Untersuchungsgebiet „Strelitz-Alt“ vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Strelitzer Echo, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt, mit der Ausgabe vom 17.12.2022.



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023)

2 Vorgehensweise und Methode

2.1 Berichtsgliederung

Die vorbereitenden Untersuchungen werden gem. § 141 BauGB durchgeführt. Entsprechend gliedert sich der Bericht in die folgenden Bearbeitungsbausteine.



Zunächst wird das Untersuchungsgebiet mit seiner räumlichen Verortung und Bedeutung, seinen Kennzahlen, den planerischen Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Entwicklungen detailliert vorgestellt (Kapitel 3). Im Zuge der Erarbeitung des Durchführungskonzepts wurden die vorliegenden Informationen, wie bspw. aus der Fortschreibung des ISEK aus dem Jahr 2024 und einer Projektskizze zur Entwicklung des Stadtteils Strelitz-Alt aus 2020, berücksichtigt.

Darauf folgt in Kapitel 4 die Bestandsanalyse mit einer genauen Beschreibung der stadträumlichen und städtebaulichen Situation. Dabei werden der Gebäude- und Flächenbestand, die Nutzungen Handel, Dienstleistung und Gewerbe sowie soziale Infrastruktur beschrieben, worauf die Betrachtung der Grün- und Freiräume und der Erschließung und Mobilität folgt. Im Weiteren werden Aspekte der technischen Infrastruktur und der Umweltsituation sowie zu Klimaschutz und Klimaanpassung betrachtet. Das Ergebnis der abschließenden Gesamtanalyse in Kapitel 5 ist eine zusammenfassende Bewertung der vorgefundenen Bestandssituation. Sie stellt die Stärken, Chancen und Potenziale sowie Missstände, Mängel und Konflikte im Untersuchungsgebiet dar.

Das darauf aufbauende Durchführungskonzept (Kapitel 6) stellt das Vorgehen in einen räumlichen Zusammenhang, zeigt thematische Handlungsschwerpunkte auf und beinhaltet ferner Maßnahmenkategorien und Kostenansätze für die zukünftige Umsetzung.

Auf Grundlage der erarbeiteten zusammenfassenden Bewertung und der abgeleiteten Maßnahmen wird in Kapitel 7, der verfahrensrechtlichen Abwägung, der Nachweis über das Vorliegen städtebaulicher Missstände geführt. Damit einhergehend erfolgt die Begründung und Wahl der Verfahrensart sowie der Vorschlag zur Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets.

2.2 Prozessorganisation und Partizipation

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde in Abstimmung mit der Stadt Neustrelitz ein Projektplan erstellt, der die wesentlichen Meilensteine der Bearbeitung beinhaltet.

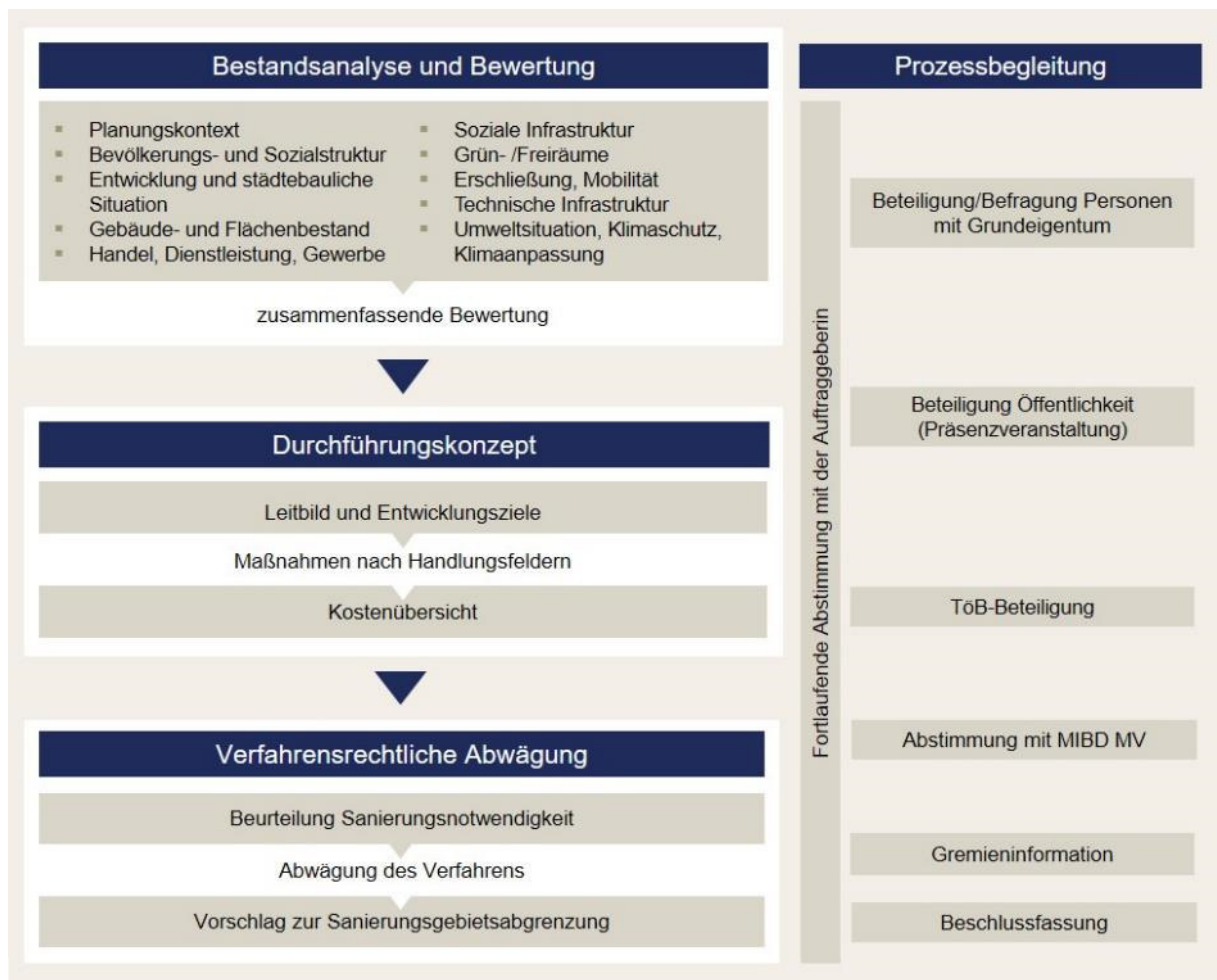


Abbildung 2: Ablauf Prozessorganisation

Während der gesamten Bearbeitungszeit wurden regelmäßige Abstimmungen mit der Stadtverwaltung durchgeführt.

Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgte über mehrfache Vor-Ort-Begehungen, die Sichtung von Planunterlagen sowie die Analyse vorliegender Gutachten und Daten.

Die Grundeigentümerschaft im Untersuchungsgebiet wurde im Oktober/November 2023 um eine Selbstauskunft via Fragebogen gebeten, um nähere Informationen zum Zustand der Immobilien, zum Untersuchungsgebiet insgesamt und zur Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft zu erhalten. Die Dokumentation der Beteiligung von Personen mit Grundeigentum hängt dem Bericht als Anlage 2 an.

Die Information und Beteiligung der Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Präsenzveranstaltung am 23.11.2023 im Theater Schiefe Ebene in Strelitz-Alt statt. Über den Termin wurde die Öffentlichkeit über die örtliche Presse (Strelitzer Echo, Strelitzius Blog, Nordkurier) und die städtische Internetseite in Kenntnis gesetzt. An der Veranstaltung nahmen über 100 Personen teil, was von großem Interesse an dem Prozess zeugt. Zu Beginn wurden die Teilnehmenden im Rahmen eines Informationsvortrags über die Hintergründe und den Stand der vorbereitenden Untersuchungen in Strelitz-Alt informiert. Anschließend wurden sie an drei Thementischen zu den Maßnahmenvorschlägen im jeweiligen Schwerpunktbereich aktiv beteiligt. Die Dokumentation der Veranstaltung ist in Anlage 1 (Informations- und Beteiligungsveranstaltung der Öffentlichkeit) beigefügt.

Der dargestellte Beteiligungsprozess trägt erheblich zu einer konsensfähigen Entwicklungsstrategie für das vorgesehene Sanierungsgebiet bei. Durch die unterschiedlichen Prozessbausteine konnten die Interessen der verschiedenen Beteiligungsgruppen erörtert und abgewogen und genauso umfangreiches Lokalwissen als weitere Quelle erschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass vor diesem Hintergrund die entwickelten städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen auf eine breite Akzeptanz stoßen und dadurch die Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft erhöht sowie Umsetzungen im weiteren Verfahren beschleunigt werden.

Die Rückmeldungen im Rahmen des Beteiligungsprozesses, insbesondere der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Personen mit Grundeigentum, lassen auf eine grundsätzlich positive Einstellung der Betroffenen zu den angestrebten Maßnahmen und der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme schließen. Die zahlreichen Teilnehmenden bei der Veranstaltung sowie der große Rücklauf der Beteiligung der Personen mit Grundeigentum unterstützen diese Annahme und ermöglichen eine hohe Transparenz und Qualifizierung der erarbeiteten Inhalte.

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung

Die Residenzstadt Neustrelitz liegt als Mittelzentrum im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Süden Mecklenburg-Vorpommerns. Die Zahl der Einwohnenden beläuft sich nach der Einwohnermeldestatistik der Stadt im Jahr 2023 auf rund 20.900 Personen. Die Stadt gliedert sich in sechs Stadt- bzw. Ortsteile: Innenstadt, Strelitz-Alt, Kiefernheide, Zierke, Fürstensee und Klein Trebbow. Die Stadt Neubrandenburg bildet das nächstgelegene Oberzentrum mit einer Entfernung von ca. 30 km in nordöstlicher Richtung. Das nächste Mittelzentrum Waren (Müritz) liegt rund 45 km und die Bundeshauptstadt Berlin etwa 100 km entfernt. An das regionale Straßennetz ist Neustrelitz über die drei Bundesstraßen B96/B198/B193 angeschlossen. Außerdem sind über die Bundesstraßen in ca. 50 Minuten Fahrzeit auch die beiden Autobahnen A19 und A20 zu erreichen, die eine überregionale Anbindung nach Rostock, Berlin, Stettin und Lübeck ermöglichen. Auch die Bahnanbindung vom Hauptbahnhof Neustrelitz nach Berlin, Rostock und Stralsund trägt zur guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte bei. Über den etwa 3,47 km² großen Zierker See und den an ihn angeschlossenen Kammerkanal ist die Stadt zudem an das Bundeswasserstraßennetz angebunden.

Das Stadtgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 13.822 ha, wovon 56 % Waldflächen und 13 % Wasserflächen darstellen.

3.2 Formelle Planung

Folgende für das Untersuchungsgebiet relevante formelle Planungen bzw. Rechtsvorschriften liegen vor:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE), Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, 2011
- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Neustrelitz, 2003
- 5 Bebauungspläne (B-Pläne), siehe unten
- Abrundungssatzung Fürstenberger Straße 1994
- Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz für das Gebiet des historischen Stadtkerns von Neustrelitz sowie für Teile von Alt-Strelitz

Im Folgenden werden die Inhalte der Planungen, die für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sein können, kurz erläutert.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist am 9. Juni 2016 in Kraft getreten. Es enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen. Laut des LEP M-V stellt Neustrelitz eines von 18 Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern dar und ist somit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Dienstleistungen, Handel und Verwaltung. U. a. ist das Gebiet der Stadt Neustrelitz im LEP als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, 2011

Das Mittelzentrum Neustrelitz ist laut RREP ein regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort, der gestärkt und weiterentwickelt werden soll. So sollen für die Bevölkerung attraktive und vielfältige Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitgestellt werden. Außerdem soll Neustrelitz sich als regional bedeutsames Zentrum für Kultur und Bildung weiter profilieren. Hierfür gilt es, die Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort für hochqualifizierte Arbeitskräfte zu attraktiveren. Neustrelitz zählt darüber hinaus zu den Tourismusschwerpunktgebieten, welche über eine große Nachfrage nach touristischen Angeboten und ein hohes Tourismusangebot verfügen.

Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz, 2003

Der F-Plan bildet den Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist die Abstimmung und Koordination der Flächen- und Raumannsprüche insbesondere für Wohnen, Gewerbe, Erholung, Sport, Tourismus, Landwirtschaft und Naturschutz im Interesse einer ökologisch und ökonomisch ausgewogenen Entwicklung. Der Ausschnitt aus dem F-Plans zeigt die in ihm für Strelitz-Alt dargestellten Bauflächen bzw. -gebiete (Wohnbauflächen - W, Mischgebiete - MI, Gewerbegebiete - GE, Industriegebiete - GI und Sonderbauflächen -SO). Im Untersuchungsgebiet überwiegen Wohnbauflächen und Mischgebiete.

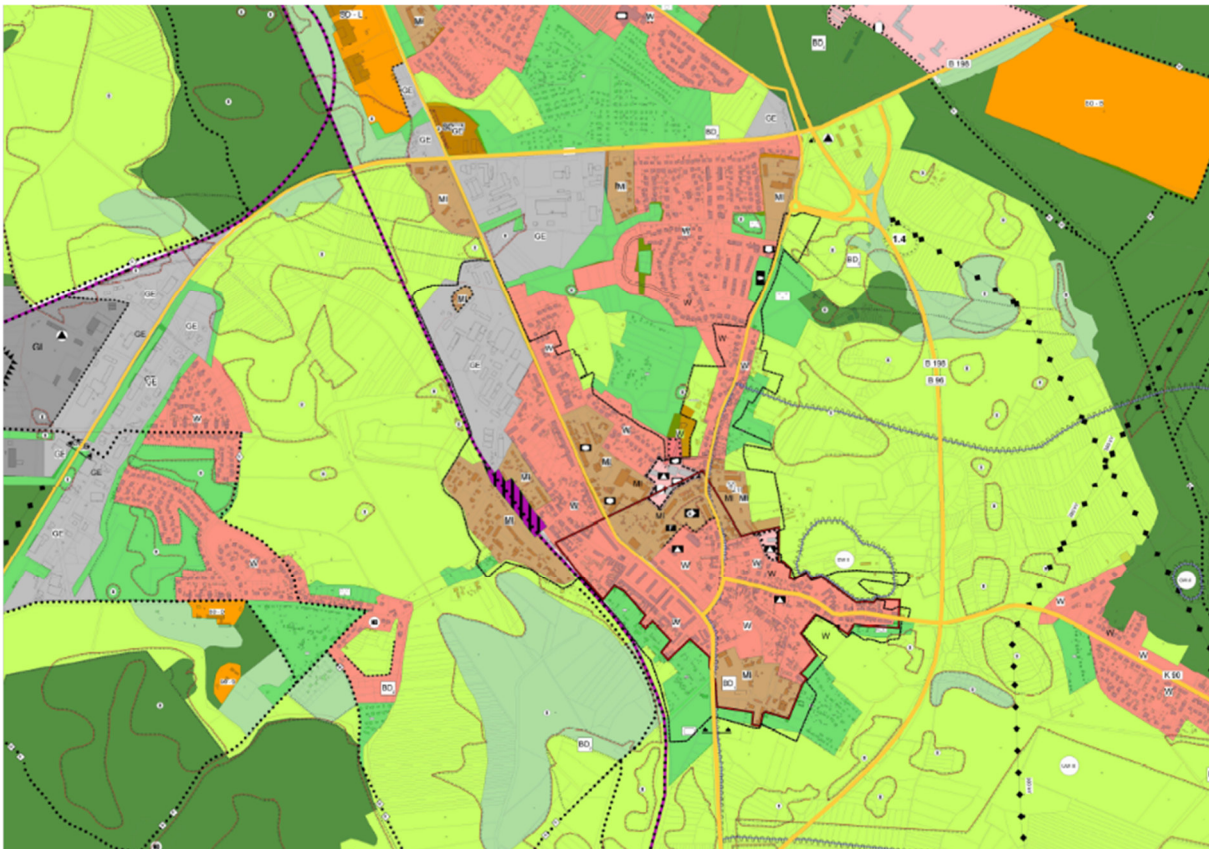


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Neustrelitz 2019 (Stadt Neustrelitz; Kartengrundlage Stadt Neustrelitz)

Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet gelten derzeit folgende Bebauungspläne (B-Plan):

- **B-Plan Nr. 09/91** (1997) für den Bereich „Großer Spiegelberg“ mit überwiegend festgesetzten Gewerbegebieten sowie Misch- und allgemeinen Wohngebieten,
 - **B-Plan Nr. 49/03** (2005) für den Bereich „Scheunenviertel Wesenberger Straße“ mit festgesetzten Misch- und allgemeinen Wohngebieten sowie
 - **B-Plan Nr. 63/11** (2012) für den Bereich „Bohlenstraße,
 - **B-Plan Nr. 70/14 (2020)** „Umstrukturierungsbereich Hittenkoferstraße“ und
 - **B-Plan Nr. 73/17** (2019) für den Bereich „Ehemalige Tankstelle an der Wilhelm-Stolte-Straße/Weg am Spiegelberg“,
- in denen jeweils allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind.

Abrundungssatzung Fürstenberger Straße, 1994

Die Stadt Neustrelitz hat im Jahr 1994 eine Abrundungssatzung für den Geltungsbereich Fürstenberger Straße 45 bis 62 erlassen, um den Siedlungsbereich am östlichen Ortsrand abzurunden.

Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz für das Gebiet des historischen Stadtkerns von Neustrelitz sowie für Teile von Strelitz-Alt

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der Gestaltung und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wurde im Jahr 1993 eine Erhaltungssatzung für einige Siedlungsbereiche von Neustrelitz beschlossen. In diesen Bereichen bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen eine gesonderte Genehmigung seitens der Stadt. In Strelitz-Alt gilt die Satzung für Teile der Bahnhofstraße, der Stendlitzstraße, der Josef-Jakubowski-Straße und der Wilhelm-Stolte-Straße (vgl. Plan 8 Baujahr und Denkmalschutz).

3.3 Informelle Planung

Informelle Planungen sind konsens- und akzeptanzorientiert und sollen Entwicklungen befördern. In Neustrelitz lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der VU u. a. folgende Planungen bzw. Konzepte mit Relevanz für den Untersuchungsbereich vor:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2024 (ISEK),
- Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts, Fortschreibung 2023,
- Grünflächenkonzept, Fortschreibung 2023,
- Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz, 2022,
- Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans in Form eines Rad- und Fußverkehrskonzepts, 2022,
- Spielplatzkonzept, Fortschreibung 2020,
- Verkehrsentwicklungsplan 2004,
- Stadtteilkonzept Strelitz-Alt, Stadt Neustrelitz (als Bestandteil des ISEK), 2003.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) als Orientierung für die gesamtstädtische Entwicklung wurde 2002 erarbeitet und in den Jahren 2005, 2016 und 2024 fortgeschrieben. Das in diesem Konzept verankerte Leitbild der Stadt definiert folgende strategische/übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung:

- Festigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt als Mittelzentrum und der daraus folgenden Bedeutung innerhalb der Region Mecklenburgische Seenplatte
- Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Zuzug insbesondere von Familien mit Kindern
- Sicherung der wirtschaftlichen Basis
- Konsequente Anwendung des Prinzips der Nachhaltigkeit in allen Themenbereichen der Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Prinzipien der Blue Community sowie des Konzepts der Schwammstadt
- Zukunftsgerechte und familienfreundliche Daseinsvorsorge einschließlich Sicherstellung einer weitmöglichen Barrierefreiheit bei sämtlichen Maßnahmen der Stadtentwicklung
- Weiterentwicklung der Residenzstadt als touristischer, kultureller und sozialer Ankerort
- Offene und wertschätzende Kommunikation sowie gelebte Gastfreundlichkeit
- Erhalt der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt

Unter der Leitthese „Barocker Stern / Residenz zum Wohlfühlen“ wird die konsequente Weiterführung der Stadtsanierung unter Einbeziehung des Stadtteils Strelitz-Alt als ein Handlungsziel bzw. -schwerpunkt der Stadtentwicklung benannt. Das ISEK leitet u. a. aus diesem Handlungsziel folgende für Strelitz-Alt relevante Schwerpunktmaßnahmen der Stadtentwicklung ab:

- Beräumung/ Entwicklung Großer Spiegelberg
- Aufwertung der Wilhelm-Stolte-Straße
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (u.a. Plätze)
- Ergänzung Bankstandorte gemäß Konzept
- Ausbildung eines Ortskerns von Strelitz-Alt als identitätsstiftende und funktionale Mitte
- Schaffung barrierefreier bzw. altersgerechter Wohnungs- und Wohnumfeldangebote in integrierten Lagen gemäß Wohnungsmarktstrategie
- Erhalt/ Aufwertung der Kinderspielplätze sowie Ergänzung von Spielpunkten gemäß Spielplatzkonzept
- Ermittlung und schrittweise Umsetzung von (weiteren) Möglichkeiten des Niederschlagswassermanagement („Schwammstadt“); Minimierung von Flächenversiegelungen
- Kommunale Wärmeplanung, Umsetzung erster Maßnahmen

Die Fortschreibung 2023 des **Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts** enthält u. a. Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die örtliche Bauleitplanung. Das Konzept beschreibt und bewertet zunächst den aktuellen Zustand der Einzelhandelsstruktur in Neustrelitz für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen. Es wird betont, dass die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtbereich Strelitz-Alt über die Lebensmittelmärkte in der Wilhelm-Stolte-Straße und in der Carl-Meier-Straße weitestgehend fußläufig gesichert ist.

Die **Fortschreibung des Grünflächenkonzepts** wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und enthält eine tabellarische Übersicht der Grünflächen, eine Bilddokumentation sowie einen Übersichtsplan enthält. Darin werden vorhandene Konzepte und Detailplanungen, aktuelle Bedarfe, Maßnahmen, Pflegeziele sowie die Kostenentwicklung dargestellt (vgl. Kapitel 4.5).

Im Jahr 2022 wurde eine **Wohnungsmarktstrategie** für die Residenzstadt Neustrelitz erarbeitet. Diese stellt eine kleinräumige Datenbasis zur aktuellen Wohnungssituation dar und dient als strategische, zielgruppenorientierte, wohnungspolitische Handlungsgrundlage für die kommenden Jahre. Folgende Leitziele wurden formuliert:

- Schaffung bedarfs- und qualitätsorientierten Wohnraums unter der Würdigung des Klimaschutzes (Qualität statt Quantität)
- Festhalten an der Quartiers-, Innen- und Bestandsentwicklung (Bestand vor Neubau)
- Die Sicherung bezahlbaren Wohnens

Für die drei Leitziele wurden Teilziele für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln als gutachterliche Empfehlung erarbeitet.

Der **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)** der Stadt Neustrelitz aus dem Jahr 2004 wurde im Jahr 2020 für den historischen Stadtkern teiltfortgeschrieben. Ergänzend wurde im Jahr 2022 eine weitere **Teilfortschreibung** in Form eines Rad- und Fußverkehrskonzepts vorgenommen. Darin erfolgte eine Überprüfung bisheriger Planungsgrundlagen auf Aktualität und Vollständigkeit des Hauptwegenetzes und eine Benennung von Mängeln im Geh- und Radwegenetz, um darauf aufbauend die Attraktivierung und Qualitätssteigerung für die entsprechenden Verkehrsteilnehmer zu befördern. Für das Stadtgebiet Strelitz-Alt wurden dabei u. a. Defizite in der Oberflächenbeschaffenheit der vorhandenen Straßen- und Wege sowie die fehlende Barrierefreiheit in einigen Straßenzügen als Missstand aufgeführt (vgl. Kapitel 4.6). Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen gehören insbesondere der Rückbau von Bordsteinabsenkungen, die Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit, die Ausweisung von Radwegen und die Integration von Querungshilfen.

Als Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung und Unterhaltung der öffentlichen städtischen Spielbereiche und Bewegungsflächen hat die Stadt Neustrelitz im Jahr 2020 die **Fortschreibung des Spielplatzkonzepts** erarbeitet. Dabei wurde die Gesamtsituation der Spielflächen untersucht und daraus Handlungsempfehlungen für kurz-, mittel und langfristige Investitionsmaßnahmen abgeleitet. Zu jedem Spielplatz wurde ein Steckbrief erstellt, in dem die Ist-Situation beschrieben sowie eine Empfehlung für die künftige Entwicklung (Erhalt in bestehender Struktur, Umgestaltung/Aufwertung oder Rückbau) gegeben wird. Für den einzigen im Untersuchungsgebiet gelegenen Spielplatz an der Schulstraße wurden als mittelfristig umzusetzende Maßnahmen das Pflanzen von Bäumen insbesondere als Schattenspenden, das Schaffen von Kommunikationsecken, der Ersatz der zurückgebauten Schaukel sowie die Ergänzung eines Angebots zum Balancieren genannt.

Das **Stadtteilkonzept Strelitz-Alt** aus 2003 zeigt die entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen auf. Sowohl die Stärkung des Stadtteils als auch die nachhaltige Wahrung des Wohnstandorts sind wesentlicher Bestandteil des Leitbildes. Zentrales Entwicklungsziel ist die Sanierung und Aufwertung der bestehenden Stadtstruktur, um insbesondere den attraktiven Wohnstandort zu sichern. Auch die langfristige Sicherung des Schulstandorts sowie die Verbesserung der Identifikationsbildung und Stärkung von Siedlungsqualitäten sind von Bedeutung. Dazu gehört der gezielte Rückbau in Teilen und gleichermaßen die Ausprägung eines attraktiven Netzes an öffentlichen Platz- und Freiräumen. Dies umfasst u. a. gebäudebezogene Maßnahmen wie die Sanierung, Modernisierung oder den punktuellen Abriss, umfeldbezogene und stadtstrukturelle Maßnahmen wie die Gestaltung des öffentlichen Raums oder auch die Begrünung brachliegender und untergenutzter Flächen im direkten Siedlungsumfeld. Für Bereiche der Bachstraße, der ehem. Justizvollzugsanstalt (JVA), des „Scheunenviertels“ (Daniel-Sanders-Straße) und den Alexanderplatz wurden gestalterische Alternativen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten dargestellt.

3.4 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Bei einer Analyse der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 20 Jahren ist für den Stadtteil Strelitz-Alt im Zeitraum von 2003 bis 2013 eine negative Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Lag die Einwohnerzahl im Jahr 2023 noch bei 4.682 so betrug sie 2013 noch 4.149, was einem Rückgang um 533 Einwohner (-11,4 %) entspricht. Ab dem Jahr 2013 erfolgte eine im Durchschnitt positive Bevölkerungsentwicklung. So betrug die Einwohnerzahl im Jahr 2022 4.350, was einer Zunahme von 201 Personen (+4,8 %) in diesem Zeitraum entspricht. Dies ist nicht zuletzt auf die Entwicklung der Wohngebiete „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“, „Hittenkoferstraße“ und „Wilhelm-Stolte-Straße/Weg am Spiegelberg“ zurückzuführen. Das erstgenannte Wohngebiet verantwortet dabei den Hauptzuwachs an Einwohnern, liegt jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiets. In Letzterem blieb die Bevölkerungszahl innerhalb der vergangenen zehn Jahre demgegenüber in etwa konstant und liegt aktuell bei ca. 2.100 Einwohnern. Dies resultiert allerdings aus einem Anstieg im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um ca. 90 Einwohner, was wiederum in einem – wie auch für die Gesamtstadt festzustellenden – überdurchschnittlichen Zuzug aus dem Ausland aufgrund des Kriegs in der Ukraine begründet ist.

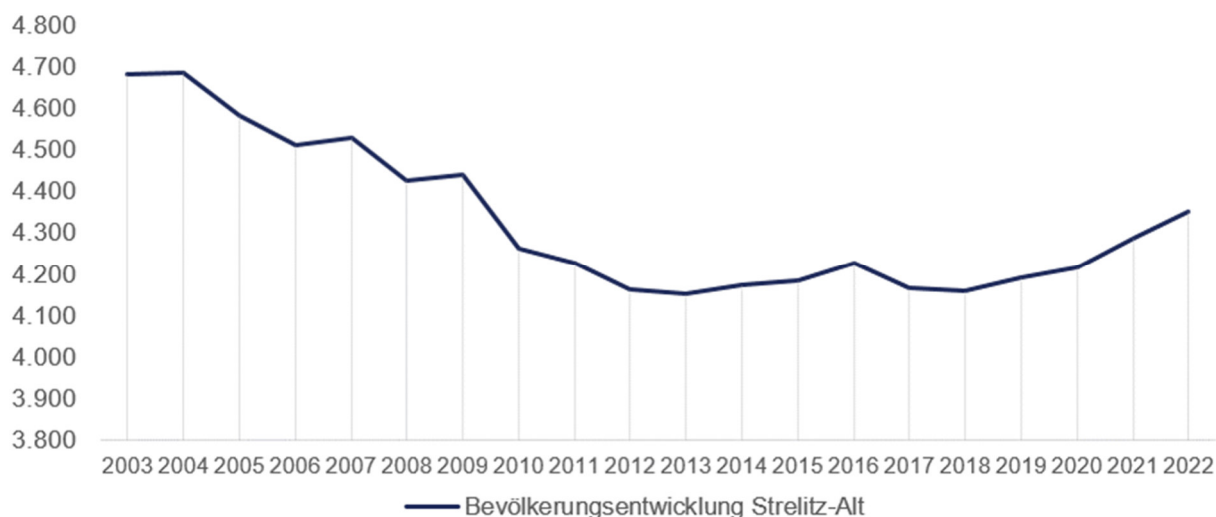


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Strelitz-Alt (Datengrundlage: Residenzstadt Neustrelitz 2023)

Für die Gesamtstadt Neustrelitz nahm die Einwohnerzahl in den letzten zwanzig Jahren zwischen 2003 und 2011 kontinuierlich ab (lt. Einwohnermeldestatistik der Stadt von 22.409 im Jahr 2003 auf 20.729 in 2011, somit um insgesamt 1.680 Einwohner bzw. 7,5 %). Ab 2012 ist im Durchschnitt ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl festzustellen (auf 20.876 im Jahr 2022, somit um 147 bzw. 0,7 %). Auch hier wäre ohne Berücksichtigung der in den Jahren 2014/15 und insbesondere 2022 in Neustrelitz aufgenommenen Geflüchteten eine negative Bevölkerungsentwicklung zu konstatieren. Hintergrund hierfür ist das relativ hohe negative natürliche Bevölkerungssaldo aufgrund der weitaus höheren Zahl der jährlichen Sterbefälle gegenüber der Anzahl der Neugeborenen. Auch wenn

es nicht zuletzt aufgrund der positiven Stadtentwicklung gelungen ist, dass in den letzten 10 Jahren fast ausschließlich wesentlich mehr Zu- als Wegzüge stattfanden, so hätte dieses positive Wanderungssaldo ohne den Zuzug von Ausländern nicht das Defizit im natürlichen Saldo ausgleichen können.

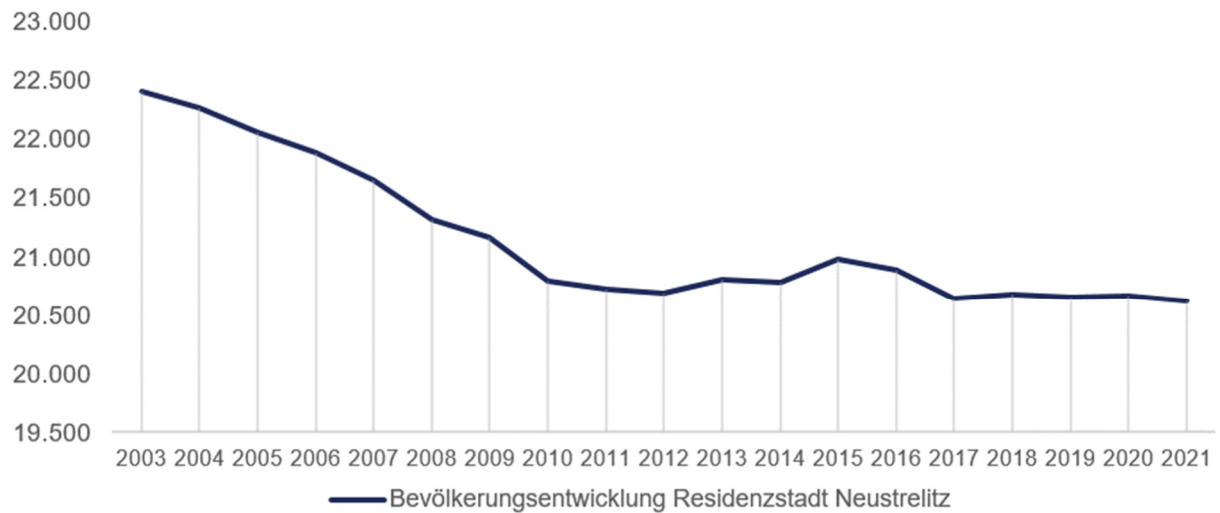


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Residenzstadt Neustrelitz (Datengrundlage: Residenzstadt Neustrelitz 2023)

Wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte betrachtet, lässt sich ein deutlich negativer Trend erkennen. Vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2022 ist ein Rückgang von 309.026 auf 259.568 Einwohner zu verzeichnen. Bis auf eine leichte Bevölkerungszunahme aufgrund von Zuzügen durch Asylberechtigte im Jahr 2015 wird eine kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahlen deutlich (Statistisches Jahressbuch 2023).

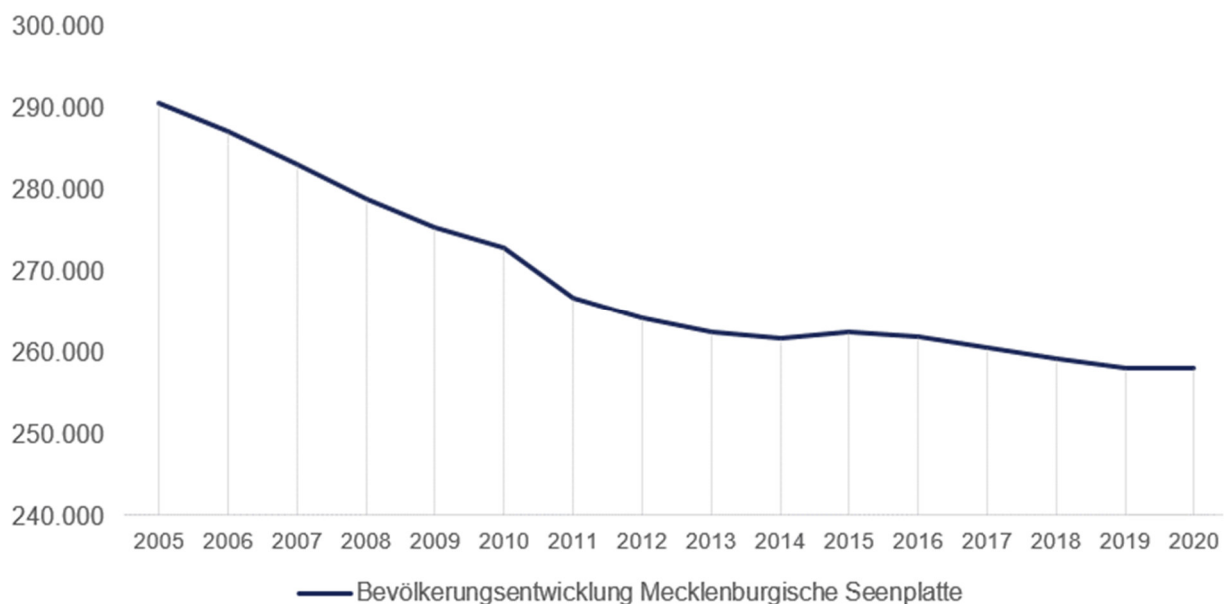


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Mecklenburgische Seenplatte (Datengrundlage: Statistisches Jahressbuch 2021)

Der demographische Wandel spiegelt sich auch in der Altersstruktur der Gesamtstadt wider. Neustrelitz wird älter, was bedeutet, dass insbesondere die Altersgruppe der über 65-Jährigen anteilig zu- und die Anzahl der unter 65-Jährigen abnimmt. Im Vergleich mit der Altersstruktur des Landkreises entspricht der Anteil der Bevölkerung im Alter von 25 bis 64 Jahren in der Residenzstadt etwa dem des Landkreises. Der Anteil der unter 25-Jährigen liegt mit 23 % über dem Anteil des Landkreises, der dort bei 20,3 % liegt wohingegen die Altersgruppe der über 65-Jährigen in Neustrelitz mit ca. 24 % unter dem Wert des Landkreises mit 27 % liegt. Die Wohnungsmarktstrategie der Stadt zeigt für das Untersuchungsgebiet vergleichbare Werte zur Gesamtstadt auf, wobei der Anteil der Personen zwischen 30 und 50 Jahren etwas höher und der Personen über 65 Jahren etwas geringer ist als der Anteil im städtischen Durchschnitt.

Der Trend, wonach insbesondere die Einwohner ab 65 Jahren zunehmen, wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Zwar soll der Anteil der über 65-Jährigen gemäß der Wohnungsmarktstrategie der Stadt auch für den Stadtteil Strelitz-Alt bis 2030 um etwa 10 % steigen, jedoch liegt der Anteil der Seniorinnen und Senioren aktuell und perspektivisch unter dem städtischen Durchschnitt. Wie bereits ausgeführt, resultiert dies aus der Entwicklung diverser Wohnstandorte, wodurch der Stadtteil Strelitz-Alt insbesondere durch innerstädtische Umzüge (jüngere) Einwohner dazu gewinnen konnte.

3.5 Wirtschaftsstandort

Im Jahr 2022 lag die Gesamtzahl der Beschäftigten in Neustrelitz bei 9.635 (5.041 Frauen sowie 4.594 Männer, davon 372 Ausländerinnen und Ausländer). 762 Beschäftigte sind unter 25 Jahre alt und 2.756 Beschäftigte sind 55 Jahre oder älter. Fast die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (4.802 Personen) am Arbeitsort Neustrelitz sind dabei im Jahr 2022 Einpendelnde. Von den rund 7.767 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Neustrelitz pendeln 2.937 Personen (ca. 38 %) aus der Stadt zu ihrem Arbeitsort (Bundesagentur für Arbeit 2022). Der Pendler-saldo hat im Zeitraum von 2011 bis 2021 um 37,4 % zugenommen, und lag im Jahr 2021 bei +1.974 Personen (Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz 2022).

Insgesamt sind von den 9.635 Beschäftigten am Arbeitsort Neustrelitz 5.518 im Bereich sonstige Dienstleistungen tätig, was einen Anteil von rund 57 % ausmacht. Daneben sind ca. 25 % (2.387 Personen) im Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe, ca. 18 % (1.685 Personen) im Sektor des produzierenden Gewerbes und 0,4 % (45 Personen) im Sektor Land- und Forstwirtschaft beschäftigt (Bundesagentur für Arbeit 2022). Die Anzahl der arbeitslosen Personen in der Residenzstadt ist zwischen 2011 und 2021 um ca. 53 % gesunken; so waren im Jahr 2011 noch 1.680 Personen und im Jahr 2021 890 Personen arbeitslos gemeldet.

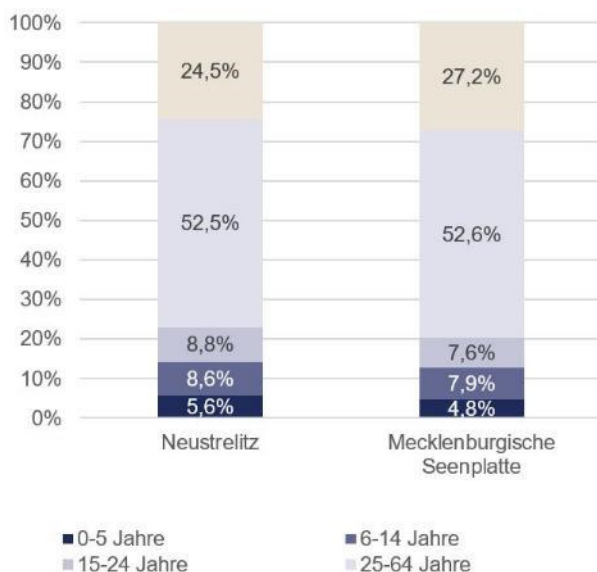


Abbildung 7: Altersstruktur Stadt und Landkreis im Vergleich
(Datengrundlage: Statistisches Jahrbuch 2021 und Monitoring-bericht zur Stadtentwicklung 2020)

Im Untersuchungsgebiet lässt sich ein mit 15 % im Vergleich zur Gesamtstadt (8 %) überdurchschnittlich hoher Anteil an Leistungsbeziehern feststellen (Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz).

Mit Blick auf die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt, lässt sich feststellen, dass der Auslastungsgrad der Gewerbegebiete bei mehr als 90 % liegt. In der Stadt lassen sich verschiedene Gewerbegebiete verorten, innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich die Gewerbeflächen am Großen Spiegelberg, von denen sich der nördliche Teil seit Jahren als Brache darstellt.

Insbesondere das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) in Südwesten von Strelitz-Alt stellt einen bedeutenden Standort für hochqualifizierte Arbeitskräfte dar.

Die durchschnittliche Kaufkraft der Residenzstadt lag 2007 bei rund 34.583 Euro pro Haushalt und im Jahr 2021 bei 38.244 Euro pro Haushalt, was einem Anstieg von 10,6 % entspricht. Sie ist allerdings etwas niedriger als im Nah- und Mittelbereich sowie im Kreis MSE und Land M-V (Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz).

4 Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Strelitz-Alt“

Basierend auf den allgemeinen Rahmenbedingungen geht es im Folgenden um die Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets. Diese dient der Ermittlung von städtebaulichen Missständen. Nach einer allgemeinen Beschreibung und der historischen Einordnung des Untersuchungsgebiets wird zunächst der Gebäude- und Flächenbestand hinsichtlich verschiedener Faktoren untersucht. Im Anschluss werden Funktionen vor Ort, wie Handel, Dienstleistung und Gewerbe sowie Angebote der sozialen Infrastruktur betrachtet, bevor zur Grün- und Freiraumstruktur und den Themen Erschließung und Mobilität übergegangen wird. Weitere Bestandteile sind die technische Infrastruktur sowie Aspekte der Umweltsituation, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Entsprechende Erkenntnisse werden in Kapitel 5 in einer abschließenden Bewertung zusammengeführt.

4.1 Das Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation

Räumliche Abgrenzung

Das nachstehend abgebildete ca. 122 ha große Untersuchungsgebiet ist parzellenscharf abgegrenzt (vgl. auch Plan 1 Rahmenbedingungen). Es befindet sich im Süden der Stadt und umfasst im Wesentlichen den zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Strelitz-Alt. Im Westen wird es von der Bahnlinie sowie den westlichen Grenzen der Grundstücke an den Straßen Kleiner Spiegelberg und Am Bahnhof begrenzt. Im Süden reicht das Gebiet bis zum Sportplatz und zur Bebauung entlang der Straße Bauhof. Der Siedlungsbereich entlang der Fürstenberger Straße und der Wasserturm bilden die östliche Grenze des Untersuchungsgebiets. Nordöstlich verläuft das Gebiet entlang der Carl-Meier-Straße bis kurz hinter dem Friedhof, ohne diesen oder das angrenzende Neubaugebiet Woldekger Chaussee/Carl-Meier-Straße einzuschließen. Über die Hittenkoferstraße und die Wilhelm-Stolte-Straße erstreckt sich das Untersuchungsgebiet im Norden bis an die westliche Grenze der Gewerbebrachfläche am Großen Spiegelberg. Der Siedlungsrand des Untersuchungsgebiets wird von Dauerkleingartenanlagen oder dem direkten Übergang zum Landschaftsraum geprägt. Die umgebenden Flächen werden vielfach für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Wasserstandes insbesondere als Grünland, genutzt (Stadtteilkonzept Strelitz-Alt 2003).

Historische Entwicklung

Strelitz-Alt ist als ursprünglicher Siedlungskern für die heutige Residenzstadt von großer stadtgeschichtlicher Bedeutung. Der heutige Stadtteil von Neustrelitz beruht auf einer slawischen Siedlung, die im Jahr 1349 als Ort Strelitz das Stadtrecht erhielt. Eine am südlichen Stadtrand gelegene mittelalterliche Burg wurde im 16./17. Jahrhundert zum Schloss umgebaut. Dieses diente als Residenz des Herzogs von Mecklenburg-Strelitz, bis es 1712 abbrannte. Man entschied sich gegen den Wiederaufbau an selbiger Stelle zugunsten eines Ausbaus des wenige Kilometer entfernten Jagdhauses Glienke zum neuen herzoglichen Residenzschloss. Um dieses entwickelte sich schließlich Neustrelitz als schlossnahe Siedlung. Am Ort des ehem. Schlosses wurde ein „Zucht- und Werkhaus“ errichtet, aus dem nachfolgend ein Gefängnis bzw. bis zur Verlagerung im Jahr 2001 eine Jugendstrafanstalt wurde. Seit Anfang des 18. Jahrhunderts siedelten sich vermehrt jüdische Familien im heutigen Strelitz-Alt an, wodurch der wirtschaftliche Verlust nach Wegzug des Hofes abgemildert werden konnte. Die Synagoge der jüdischen Gemeinde in der Neubrandenburger Straße wurde 1938 in der Reichspogromnacht zerstört. Wirtschaftlich bedeutend war zudem die Ansiedlung der Baugewerkschule

„Technikum“ im Jahr 1890, da hierdurch zeitweise bis zu 1000 Studenten vor Ort waren. Der Gebäudekomplex konnte durch die Stadtwerke und weitere Nutzungen vorbildlich nachgenutzt und somit erhalten werden. Durch den Aufstieg von Neustrelitz verlor Strelitz trotz aller Bemühungen an politischer und wirtschaftlicher Bedeutung. 1931 wurde Strelitz in die Stadt Neustrelitz eingemeindet und ist durch großflächige Siedlungsentwicklung in den darauffolgenden Jahrzehnten auch baulich immer mehr mit ihr zusammengewachsen. Zum Ende des Zweiten Weltkrieges wurde der historische Kern von Strelitz-Alt nahezu vollständig zerstört. Prägende Gebäude wie das Rathaus und die Marienkirche wurden nicht wieder aufgebaut. Insgesamt wurde die zuvor kompakte Stadtstruktur fast vollständig

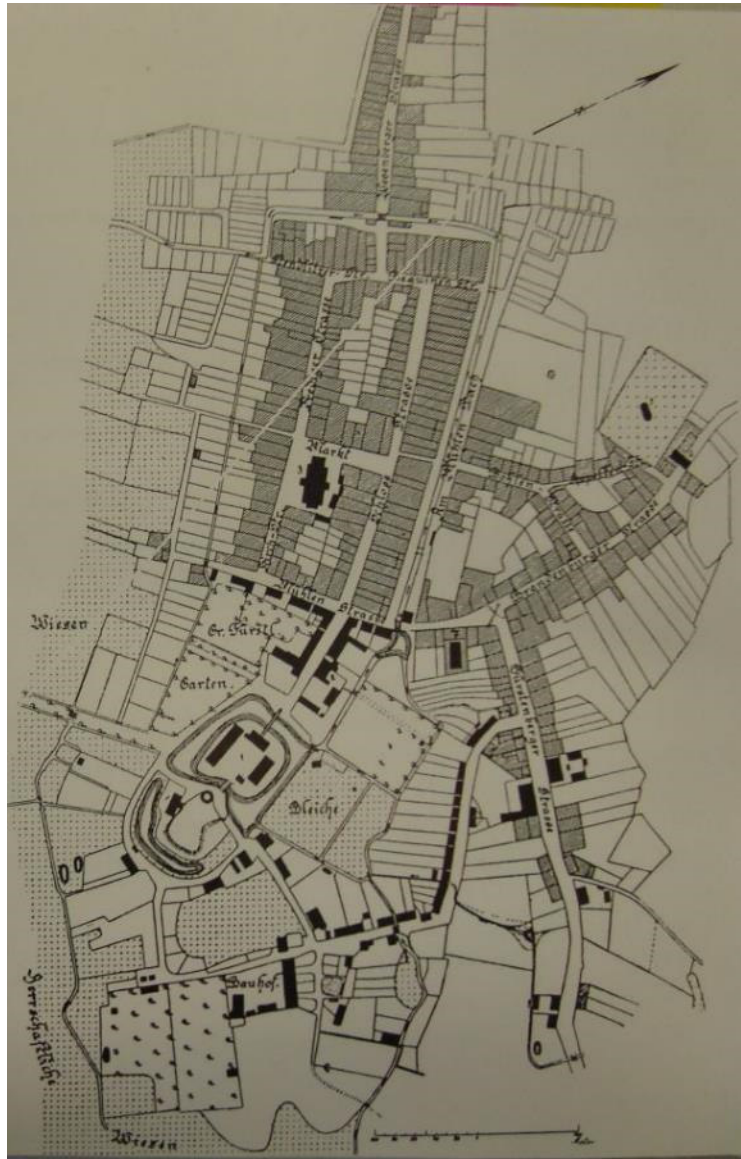


Abbildung 9: Historische Karte 1786 (Quelle Klaus Giese, Strelitz-Alt in historischen Ansichten, 1998)

überformt, der Stadtgrundriss nachhaltig verändert und ehem. Raumbeziehungen zerstört. Heute weist die Siedlungsstruktur eher einen bandartigen Charakter auf. Die offizielle Bezeichnung Strelitz-Alt erhielt der Stadtteil erst Anfang der 1990er (Stadtteilkonzept Strelitz-Alt 2003).

Aktuelle städtebauliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet und insbesondere der Kern von Strelitz-Alt ist heute durch eine sehr heterogene und disperse Struktur geprägt. Wesentliche Elemente des kompakten Siedlungsgrundrisses vor der Kriegszerstörung 1945, wie der Marktplatz vor der Marienkirche, gingen verloren. Der Wiederaufbau erfolgte mittels offener Zeilenbebauung und das in einem Gebäudemaßstab, der in starkem Kontrast zur im Zentrum ansonsten kleinteiligen Bebauung steht. Erleben lässt sich die ursprüngliche Baustruktur heute nur noch vereinzelt, z. B. in der Josef-Jakubowski-Straße und der Stendlitzstraße. Das Straßen- und Wegenetz wurde dagegen nur unwesentlich verändert. Allerdings hat der Ausbau der Wilhelm-Stolte-Straße zur Hauptverkehrsachse sowie das bauliche Zusammenwachsen mit Neustrelitz die Auflösung des vorherigen Stadtzentrums von Strelitz noch befördert. Im Ergebnis präsentiert sich Strelitz-Alt heute in einem in Städtebau, Nutzung und Dimension kontrastreichen Nebeneinander unterschiedlicher Stadträume, womit einerseits eine besondere Ortscharakteristik mit identitätsstiftender Relevanz und andererseits Imageverluste einhergehen. Strelitz-Alt ist nicht nur als Wohnstandort ein elementarer Bestandteil des Stadtgefüges, sondern auch als Standort für über die Stadtgrenzen hinaus bedeutende Einrichtungen (u. a. Stadtwerke Neustrelitz GmbH, Berufliche Schule, Kreisvolkshochschule). Zugleich ist der Stadtteil ein wichtiger Eingangsbereich von Neustrelitz für Einwohnende und Touristen, weshalb seiner zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung seiner standortspezifischen Qualitäten große Bedeutung zukommt (Stadtteilkonzept Strelitz-Alt 2003).

4.2 Gebäude- und Flächenbestand

4.2.1 Gebäudealter und Gebäudetypologie

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 563 Gebäude aus unterschiedlichen Baujahren (vgl. Plan 8 Baujahr und Denkmalschutz). Nur 13 % der bestehenden Gebäude wurden vor 1918 errichtet, die aufgrund weitreichender Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg nur noch verstreut im Gebiet zu finden sind. Ebenfalls im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt, befinden sich Gebäude, die zwischen 1919 und 1957 erbaut wurden (40 %). Hierzu gehören neben einigen der großmaßstäblichen, 3-4-geschossigen Zeilenbauten an der Wilhelm-Stolte-Straße auch die brachgefallenen Gewerbeeinheiten am Großen Spiegelberg im Nordwesten. Aus den darauffolgenden 30 Jahren (von 1958 bis 1987) stammen 34 % der betrachteten Gebäude, v. a. die sozialen Infrastruktureinrichtungen an der Schulstraße und benachbarte Gewerbeeinheiten sowie einige der offenen Zeilenbauten an der Josef-Jakubowski-Straße. 11 % der Gebäude lassen sich den Baujahren zwischen 1988 und 2009 zuordnen, diese kommen verteilt im Gebiet vor. 2 % der Gebäude wurden nach 2009 errichtet.

Aufgrund der vielfachen Zerstörung im Laufe der Geschichte des Stadtteils und entsprechend diversen Baujahren des heutigen Bestandes ist das Untersuchungsgebiet heute von verschiedenen Bautypologien geprägt. Der stadt-räumliche Kontext ging verloren. Dies wird beim Blick auf den Schwarzplan (Plan 4) deutlich. Straßenbegleitende teils gründerzeitliche dichte Reihenbebauung findet sich v. a. noch im ursprünglichen Stadtzentrum entlang der Josef-Jakubowski-Straße und an der Wilhelm-Stolte-Straße auf Höhe der Bahnhofstraße und zudem entlang der Fürstenberger Straße. Großmaßstäbliche offene Zeilenbebauung wurde ebenfalls an der Wilhelm-Stolte-Straße im

Bereich des im Zweiten Weltkrieg zerstörten Zentrums errichtet. Als Solitäre lassen sich insbesondere die verschiedenen Schulgebäude (als Cluster), die St. Georgs-Kirche, die ehem. JVA (besonders das ehem. Hauptgebäude) sowie der Wasserturm hervorheben. Weiterhin aufgrund ihrer großen Baukörper auffällig im Stadtbild sind die vielen größtenteils leerstehenden Gewerbehallen im Nordwesten am Großen Spiegelberg. Abseits der beschriebenen Lagen dominieren Einzelhäuser (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung).



Abbildung 10: Gebäude in der Josef-Jakubowski-Straße



Abbildung 11: Gebäude in der Wilhelm-Stolte-Straße



Abbildung 12: Gebäude in der Wilhelm-Stolte-Straße

4.2.2 Denkmalschutz und stadtbildprägende Substanz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere denkmalgeschützte Anlagen (vgl. Plan 8 Baujahr und Denkmalschutz). Sie sind Bestandteil der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und unterliegen somit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Hierzu gehören historische (Wohn-)Gebäude in der Josef-Jakubowski-Straße (u. a. das Pfarrhaus), in der Wilhelm-Stolte-Straße sowie Fürstenberger Straße, die als Einzeldenkmale eingetragen sind. Auch die ehem. Ingenieurschule (Technikum) in der Wilhelm-Stolte-Straße samt Wasserturm und rückwärtig gelegenem Lagerhaus sind Einzeldenkmale (heute Sitz der Stadtwerke Neustrelitz GmbH). Das ehem. Sportlerheim, ebenfalls in der Wilhelm-Stolte-Straße, ist auch denkmalgeschützt und beherbergt heute ein Theater. Im Bereich des Bahnhofs finden sich eine Reihe weiterer denkmalgeschützter Anlagen: der ehem. Bahnhof mit Empfangs- und Nebengebäude (Leerstand) sowie Toilettenhaus samt umgebender Natursteinpflasterung. Unweit liegen das Kriegerdenkmal 1870/71, das ehem. Kaiserliche Postamt (heute privat gewerblich genutzt) und eine denkmalgeschützte Villa. In der Schulstraße liegt ein weiteres denkmalgeschütztes Wohnhaus, ferner die als Einzeldenkmal eingetragene, noch heute als solche genutzte Feuerwehr und die Kirche nebst Kriegerdenkmal 1914/18 und umliegendem ehem. Volkspark (Stadtpark) von 1920. Zwei Gebäude des früheren Gefängnisses in der Wilhelm-Stolte-Straße – das Verwaltungsgebäude (heute Tierarztpraxis) samt Gedenkstein Josef Jakubowski und das Hafthaus 1 mit Anbau (heute Leerstand) – sind ferner als Einzeldenkmale gelistet. Als markantes Wahrzeichen des Stadtteils ist der ehem. Wasserturm auf einer Anhöhe an der Fürstenberger Straße als Einzeldenkmal und stadtbildprägender Identifikationsort anzuführen. Er wurde 1907 in Betrieb genommen und kann nach Anmeldung besichtigt werden. Gemäß der Bestandsaufnahme weisen viele der genannten denkmalgeschützten Gebäude zumindest einen mittleren, in Teilen gar hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (vgl. Plan 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe).



Abbildung 13: Denkmalgeschütztes Gebäude in der Wilhelm-Stolte-Straße



Abbildung 14: Ehem. Technikum – heute Sitz der Stadtwerke Neustrelitz GmbH



Abbildung 15: Ehem. Wasserturm in der Fürstenberger Straße

Neben diesen Unterschutzstellungen sind weitere Bereiche im Untersuchungsgebiet stadtbildprägend. Hierzu zählt auch die offene Zeilenbebauung entlang der Wilhelm-Stolte-Straße, die den dortigen Straßenraum dominiert. Zudem prägen eine ganze Reihe weiterer, nicht denkmalgeschützter aber historisch repräsentativer Gebäude das Stadtbild von Strelitz-Alt (vgl. Plan 8 Baujahr und Denkmalschutz). Die 1993 erlassene Erhaltungssatzung für einzelne Bereiche (vgl. Kapitel 3.2) unterstreicht die Bedeutung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt von Teilen des Stadtteils.

Im Untersuchungsgebiet sind eine Vielzahl an Bodendenkmalen verortet. Dazu gehört auch ein nicht veränderbares Bodendenkmal im Bereich der ehem. Burganlage (vgl. Plan 8 Baujahr und Denkmalschutz).

4.2.3 Nutzungen

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist im Plan 3 Gebäudenutzung dargestellt. Hierbei sind die im Folgenden aufgeführten Nutzungen relevant.

Mischnutzung

Im Untersuchungsgebiet ist in ca. 6 % der Gebäude eine Mischnutzung vorhanden, insbesondere entlang der Wilhelm-Stolte-Straße, Neubrandenburger Straße und Fürstenberger Straße, also den Hauptverbindungsstraßen. Dort befinden sich vereinzelt vertikale und horizontale sowie auch publikumsbezogene Mischnutzungen, wie Einzelhandel und Dienstleistung, im Erdgeschoss, während in den oberen Geschossen häufig gewohnt wird.

Wohnen

Wohnen ist die im Untersuchungsgebiet dominierende Nutzung. Neben dem Wohnen in mischgenutzten Gebäuden dienen ca. 79 % der Gebäude, verteilt im gesamten Untersuchungsgebiet, ausschließlich zu Wohnzwecken. Unter Berücksichtigung von Mischnutzung sind es ca. 84 %. In den rückwärtigen Bereichen gibt es eine Vielzahl an Nebengebäuden (wie Schuppen, Garagen, Scheunen).

Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastrukturen sind in 7 % der Gebäude vorhanden. Sie konzentrieren sich insbesondere im Bereich zwischen Wilhelm-Stolte-Straße und Neubrandenburger Straße in Form von größeren sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kitas. Kleinteiligere soziale Infrastrukturen, wie z. B. Praxen, befinden sich im Gebiet verteilt. Detailliert werden diese Nutzungen und ihre Bedeutung im Untersuchungsgebiet in Kapitel 4.4 beschrieben.

Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Ausschließlich mit dieser Nutzung versehene Gebäude machen 4 % der Gebäude aus. Sie befinden sich insbesondere in den beschriebenen mischgenutzten Strukturen entlang der Hauptverbindungsstraßen, ohne sich dabei an einem Ort zu konzentrieren. Sie werden spezifizierter in Kapitel 4.3 beschrieben.

Sonstiges Gewerbe

Im Untersuchungsgebiet sind ferner Nutzungen aus dem Bereich Gastgewerbe/Pension und Landwirtschaft vorhanden. Diese befinden sich in 3 bzw. 2 Gebäuden und machen damit jeweils unter 1 % der Nutzung aus.

Sonstiges Gewerbe stellt rund 11 % der Gebäude und damit die zweithäufigste Nutzung im Untersuchungsgebiet dar. Entsprechende Bauten befinden sich primär im Nordwesten am Großen Spiegelberg, wovon ein Großteil brachliegend und leerstehend ist. Weitere Gewerbeeinheiten liegen im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt. Nähergehende Beschreibungen finden sich in Kapitel 4.3.

4.2.4 Leerstand

Im Untersuchungsgebiet waren zum Zeitpunkt der Erhebung 46 Gebäude mit Leerständen zu verzeichnen (vgl. Plan 3 Gebäudenutzung). Hierbei handelt es sich um 31 vollständig leerstehende Gebäude (5 %) und 15, bei denen lediglich Teilflächen ungenutzt sind (8%).

Die Hälfte der vollständig leerstehenden Gebäude befinden sich auf der Gewerbebrache am Großen Spiegelberg (Wilhelm-Stolte-Straße) im Norden des Untersuchungsgebiets, wovon teilweise nur noch Gebäudefragmente erhalten sind. Diese Konzentration und das Ausmaß an Leerständen am Eingang des Stadtteils von Norden beeinflusst das Stadtbild negativ. Darüber hinaus sind mit den Bahnhofsgebäuden sowie zum Teil den Bauten der ehem. Justizvollzugsanstalt vor allem bestandsbildende Gebäude vollständig leergefallen. Nur vereinzelt handelt es sich bei vollständigem Leerstand um Wohngebäude, die sich leicht im ehem. Zentrum von Strelitz-Alt konzentrieren. 23 der 31 vollständigen Leerstände weisen einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, 5 einen mittleren Bedarf. Bzgl. der Baujahre sind vom vollständigen Leerstand alle Bauphasen der Vergangenheit bis in die 1980er Jahre hinein vertreten.



Abbildung 16: Vollständig leerstehendes Bahnhofsgebäude in der Bahnhofstraße



Abbildung 17: Vollständig leerstehendes Wohnhaus in der Josef-Jakubowski-Straße



Abbildung 18: Vollständig leerstehendes Gebäude in der Wilhelm-Stolte-Straße

Teilweise leerstehende Gebäude befinden sich im Untersuchungsgebiet verteilt. Der Leerstand betrifft dabei vornehmlich die Erdgeschosslagen und dabei sowohl Wohnnutzung als auch Einheiten für Gewerbe/Dienstleistung/Einzelhandel. 13 der 15 teilweise leerstehenden Gebäude haben einen mittleren oder hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Erneut sind alle Baujahre bis in die 1980er Jahre hinein betroffen. Auch wenn keine eindeutige Ballung dieser teilweisen Leerstände zu erkennen ist, wirken sie sich negativ auf das Gesamtbild mindestens der jeweiligen Straße aus.

Im Rahmen der Beteiligung der Personen mit Grundeigentum wurden als Gründe für Leerstand u. a. die Fluktuation der Mietenden, Verkaufsabsichten, aber auch der Wohnungszustand genannt (vgl. Anlage 2).



Abbildung 19: Mindestens teilweise leerstehendes Wohnhaus in der Josef-Jakubowski-Straße



Abbildung 20: Teilweise leerstehendes Gebäude in der Fürstenberger Straße



Abbildung 21: Teilweise leerstehender Gebäudekomplex in der Schulstraße

Zusätzlich zu den beschriebenen Leerständen bestehen im Untersuchungsgebiet einige untergenutzte und brachliegende Flächen (vgl. Kapitel 4.2.7).

4.2.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Die Beschreibung und Bewertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe aller Gebäude im Untersuchungsgebiet dient der Erhebung der vorgefundenen Mängel nach Maßgabe des § 136 BauGB. Die Bedarfe wurden auf Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt. Es können dadurch lediglich jene Bauteile bewertet werden, die von den öffentlichen Flächen (Straßen) aus einsehbar sind. Die Bewertung beschreibt i. d. R. den Zustand des Gebäudes am Tag der Erhebung. In manchen Fällen konnte diese Einschätzung durch Informationen durch Gespräche, bspw. mit der Kommune, ergänzt werden.

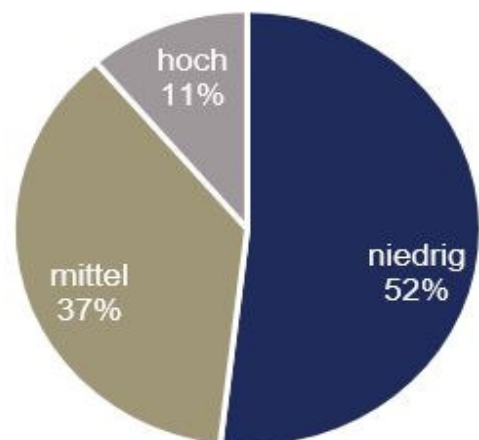


Abbildung 22: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe Gebäude

Der bauliche Zustand der 563 erhobenen Gebäude im Untersuchungsgebiet weist in Teilen sowohl einen niedrigen, als auch mittleren bzw. hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Bei 291 Gebäuden (52 %) wurde ein niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. Daneben weisen 37 % der begutachteten Immobilien (209 Gebäude) einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde bei 11 % (63 Gebäude) festgestellt (vgl. Plan 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe).

Die Gebäude wurden drei Kategorien zugeordnet und anhand folgender Kriterien (die nicht alle zutreffen müssen) bewertet:

1. Niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: Mauerwerk, Fassade und Anstrich ohne Schäden oder nur leichte optische Makel
- Sockelbereich: ohne (Feuchtigkeits-)Schäden
- Fenster: intakte Verglasung, Rahmen und Dichtung
- Dachhaut: intakte Eindeckung ohne oder mit nur leichten Verwitterungsspuren

Zusammenfassung: Entweder bestehen nach äußerer Inaugenscheinnahme keine Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe oder die Schäden sind geringfügig. Im letzteren Fall handelt es sich im Wesentlichen um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz, die Konstruktion oder die energetische Beschaffenheit haben. Fassade, Sockelbereich sowie Fenster waren bspw. bei der Vielzahl von Gebäuden unauffällig.

2. Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: leichte bis mittelschwere Putz- und Fugenschäden, schadhafter oder verwitterter Anstrich, erkennbare Feuchteschäden, mittlere Schäden an Fassadenkonstruktion
- Sockelbereich: erkennbare Feuchtigkeitsschäden, schadhafter Putz und Anstrich
- Fenster: ältere zweifachverglaste Fenster mit leichten Schäden an Rahmen und Dichtung
- Dachhaut: starke Vermoosung, deutliche Verwitterungsspuren, leichte Schäden an der Eindeckung

Zusammenfassung: Die ermittelten Schäden betreffen mehrere Bauteile und wirken sich bereits auf die bauliche Substanz, die Konstruktion oder die energetische Beschaffenheit aus. Diese sollten kurz- bis mittelfristig behoben werden, da andernfalls das Bauwerk geschädigt und sich die Lebensqualität der Bewohnenden verschlechtern würde. Ein Großteil der mehrgeschossigen Zeilenbebauung im Untersuchungsgebiet weist einen mittleren Modernisierungsbedarf auf.

3. Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: deutliche Rissbildung in Mauerwerk und Fugen, starke Sinter- und Feuchtigkeitsspuren, stark beschädigte Fassadenbekleidung und -konstruktion, großflächige Putzschäden und stark verwitterter Anstrich
- Sockelbereich: starke Feuchteschäden, Putzschäden
- Fenster: einfachverglaste Fenster mit schadhafter Dichtung und starken Schäden am Rahmen, unbehandelte und verwitterte Holzrahmen
- Dachhaut: lose und beschädigte Dachziegel, starke Verwitterungsspuren

Zusammenfassung: Der Zustand und die energetische Beschaffenheit erfordern eine zeitnahe Sanierung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion bereits stark beeinträchtigt ist. Die Wohnbedingungen können bereits als ungenügend angesehen werden. Betroffen sind neben vereinzelt Wohngebäuden insbesondere auch Gewerbeeinheiten (geballt am Großen Spiegelberg) und Gebäude der sozialen Infrastruktur.

Energetische Bedarfe und ergänzende Erkenntnisse

Zusätzlich zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen, die weitgehend auf einer äußeren Inaugenscheinnahme beruhen, lassen sich anhand der Baujahre der Gebäude weitere energetische Bedarfe vermuten. So ist bei Nachkriegsgebäuden der 1950er und 1960er Jahre, aber auch bei Gebäuden, die bis in die späten 1980er Jahre errichtet wurden, von einem energetischen Standard auszugehen, der bspw. aufgrund fehlender Wärmedämmung an Dach, Kellerdecken und Außenwänden sowie aufgrund von bestehender Einfachverglasung der Fenster hohe Energiebedarfe verursacht. Bei später errichteten Gebäuden ist zu vermuten, dass durch gesetzliche Regelungen wie die Wärmeschutzverordnung, die Energieeinsparverordnung und aktuell das Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) ein erhöhter energetischer Standard erfüllt wird. Demzufolge ist bei 488 Gebäuden (87 %) ein energetischer Bedarf anzunehmen (vgl. Plan 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe).

Die beteiligten Personen mit Grundeigentum wurden ebenso zu notwendigen Maßnahmen an ihrer Immobilie befragt. Hierbei wurden insbesondere die Erneuerung der Heizungsanlage und die Verbesserung der Wärmedämmung genannt, aber auch die Erneuerung von Sanitäranlagen, die Sanierung der Fassade, die Erneuerung von Fenstern sowie die Instandsetzung des Dachs (vgl. Anlage 2).

4.2.6 Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft der Personen mit Grundeigentum

Die Personen mit Grundeigentum wurden im Rahmen einer Selbstauskunft gebeten anzugeben, ob sie in den nächsten Jahren Investitionen im Bereich Instandsetzung und Modernisierung sowie der energetischen Ertüchtigung an ihrem Gebäude vornehmen wollen. Die Mehrheit der Beteiligten gab an, umfassende oder kleinere Maßnahmen zu planen (15 bzw. 41 %). 40 % gaben im Rahmen der Beteiligung an, dass sie Interesse an einer Mitwirkung am Sanierungsverfahren, z. B. über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, haben, 30 % gaben immerhin ein bedingtes Interesse an (vgl. Anlage 2 Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet). Demnach ist die Investitionsbereitschaft als vergleichsweise hoch zu bewerten. Dies deckt sich auch mit der Einschätzung, dass knapp die Hälfte der Gebäude einen mittleren oder hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweist. Darüber hinaus kann die Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung über die rege Beteiligung an den durchgeführten Beteiligungsprozessen – der Umfrage von Personen mit Grundeigentum und der öffentlichen Informationsveranstaltung – festgemacht werden (vgl. Anlage 1 und 2).

4.2.7 Untergenutzte und brachliegende Flächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige untergenutzte und brachliegende Flächen, die größtenteils als Flächenpotenzial gewertet werden können (vgl. Plan 7 Grün- und Freiräume).

Die zwei auffälligsten – da auch größten und an den Eingangsbereichen zum Stadtteil gelegenen – sind die Gewerbeflächen am Großen Spiegelberg und das Areal der ehem. JVA mit benachbarten Bereichen:

- Die Anfang der 1990er Jahre brachgefallene Gewerbefläche umfasst eine Fläche von 8,3 ha. Der dortige Gebäudebestand steht leer, teilweise sind Gebäude eingestürzt, sodass nur noch Fragmente stehen. Aufgrund der Größe, der Lage am Eingang zum Stadtteil, dem desolaten Zustand der Gebäude und illegaler Müllablagerungen, stellt die Fläche einen deutlichen städtebaulichen Missstand mit hohem Handlungsdruck dar. Grundsätzlich bietet das Areal am Großen Spiegelberg, mit Anschluss zur Wilhelm-Stolte-Straße und prominenter Lage am Stadtteileingang, gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung. Entsprechend wurde seitens der Stadt der Bebauungsplan Nr. 9/91 „Großer Spiegelberg“ erarbeitet, der die künftige Entwicklung des Areals als Gewerbegebiet vorsieht, wenngleich neben der vorhandenen Altbebauung und zu vermutenden Altlasten insbesondere die Eigentumsfragen in Form noch zu klärender Grundbuchangelegenheiten aktuell große Hürden für eine derartige Entwicklung darstellen.
- Der untergenutzte Bereich um die ehem. JVA umfasst leergefallenen Gebäudebestand (2 von 3 Gebäuden) und große unbebaute, umzäunte (Grün-)Flächen zwischen der Wilhelm-Stolte-Straße und dem Bauhof. In den letzten Jahren wurden bereits mehrere nicht erhaltenswerte Gebäude auf dem Gelände abgerissen. Mit einer Größe von 4,54 ha stellt auch dieser Bereich einen städtebaulichen Missstand dar, da die Fläche den Eingangsbereich von Süden nicht nur zum Stadtteil, sondern zur Stadt Neustrelitz insgesamt markiert. Aufgrund des ausgewiesenen nicht veränderbaren Bodendenkmals (Bereich der ehem. Burganlage) ist eine bauliche Entwicklung des Geländes nicht möglich. 2022 wurde die Fläche vom Land an einen Investor verkauft, der eine Nachnutzung der Gesamtfläche vorsieht und bereits ein Gebäude hierfür nutzt.

Weitere mindergenutzte und brachliegende Flächen verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet. Insbesondere teilweise überwucherte Bereiche mit fehlenden Raumkanten oder unterbrochenen historischen Strukturen wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Beispiele hierfür finden sich in der Wilhelm-Stolte-Straße, Fürstenberger Straße und Josef-Jakubowski-Straße. Einige Flächen, die objektiv als mindergenutzt oder provisorisch einzustufen wären, sind für das Alltagsleben und Freizeitbetätigungen der Bevölkerung vor Ort von zentraler, teilweise auch historischer Bedeutung. Gemeint sind hier die vielen kleinen Gärten, Garagen und Schuppen in den Quartieren und Randbereichen. Wenngleich diese Strukturen in engem Austausch mit der Bevölkerung vielfach zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln sind, stellt der bauliche Zustand und die häufig fehlende Einbindung in den städtebaulichen Kontext einen Missstand dar.

Im Norden des Untersuchungsgebiets zwischen dem Friedhof und den Zufahrten zur B96 befindet sich eine Freifläche, die weitestgehend im Eigentum der Stadt ist und auf der der Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Strelitz-Alt realisiert werden soll. Aufgrund begrenzter Flächenpotenziale ist eine Erweiterung am bisherigen Standort in der Schulstraße nicht möglich.

Untergenutzte und brachliegende Areale stellen grundsätzlich Potenzialflächen zur behutsamen Nachverdichtung dar und sind gem. dem Grundsatz der Innenentwicklung bei Bauvorhaben bspw. zur Schaffung zeitgemäßer Wohnangebote oder auch Gewerbeansiedlungen vorrangig zu qualifizieren. Auf diese Weise können Raumkanten geschlossen, Stadtstrukturen gefestigt, Quartiere belebt und vorhandene technische Infrastrukturen genutzt werden.



Abbildung 23: Gewerbebrachflächen am Großen Spiegelberg



Abbildung 24: Fläche für den Feuerwehr-Neubau an der Carl-Meier-Straße

4.2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet werden im Plan 2 Eigentumsstruktur im Überblick dargestellt. Hier lässt sich erkennen, dass sich die Wohngebäude sowie Gewerbeflächen zu großen Teilen in Privatbesitz befinden. Grundstücke und Gebäude der lokalen sozialen Infrastrukturen wie der Grundschule, der Sporthalle, der Kita, des Sportplatzes und der Fläche für den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Norden sind im Eigentum der Stadt. Das Areal des regionalen beruflichen Bildungszentrums und der Volkshochschule gehört dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Weitere Flächen, insbesondere Bereiche des Bahnhofs, der Kirche, der Stadtwerke, einer Kleingartenanlage, um den ehem. Wasserturm sowie der Wohnbauzeilen, befinden sich im Besitz unterschiedlicher besonderer Träger. Eine Grünfläche unweit des Wasserturms ist im Eigentum der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Erbbaurechte im Untersuchungsgebiet sind nicht bekannt.

Bezüglich der Straßen gehören die Fahrbahnflächen der Fürstenberger Straße und der südliche Abschnitt der Wilhelm-Stolte-Straße dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Einige Teilflächen der Wilhelm-Stolte-Straße (samt Nebenflächen) sind bislang noch im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung der Bundesrepublik Deutschland. Aktuell werden diese Flächen an die Stadt übertragen, da diese seit dem Bau der Umgehung nicht mehr als Bundesstraße gewidmet sind. Von der Eigentumszuordnung der Straßen- und Nebenflächen kann nicht auf die Baulastträger geschlossen werden. Dies kann voneinander abweichen. Für den Zugriff und die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt ist entscheidend, welche Institution die Baulast trägt (vgl. Kapitel 4.6.1).

4.2.9 Wohnen und Wohnumfeld

Die Beteiligung der Personen mit Grundeigentum ergab, dass die überwiegende Anzahl der Wohnungen, zu denen eine Rückmeldung vorliegt, eine Größe von 40 bis 59 qm hat (ca. 47 %). Am geringsten sind Wohnungen mit unter 40 qm vertreten (60 Wohnungen; 8 %). Wohnungsgrößen mit 60-79 qm machen einen Anteil von ca. 23 % aus, während die mit 80-99 und über 100 qm Anteile von ca. 9 % bzw. ca. 13 % aufweisen.

Außer den im Gebiet präsenten Wohnungsunternehmen nutzen mehr als die Hälfte der beteiligten Personen mit Grundeigentum ihr Eigentum ausschließlich selbst (55 %). 27 % vermieten es ausschließlich und 18 % nutzen es teils selbst, teils vermieten sie es (vgl. Anlage 2).

Ein großer Anteil der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet ist, wie in Kapitel 4.2.8 beschrieben, im privaten Eigentum. Aber auch die kommunale Wohnungsgesellschaft neuwo mbH (Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH), v. a. die Moderne Wohnungsbaugenossenschaft eG (MWG) und vereinzelt die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG (GWG) halten Bestände im Untersuchungsgebiet (v. a. Zeilenbauten an der Wilhelm-Stolte-Straße und Wesenberger Straße). Sozialer Wohnungsbau ist im Gebiet nicht vorhanden. Für 2024 plant die Stadt die Einführung eines Mietspiegels. Der Durchschnitt von Neuvertragsmieten beträgt 5,72 €/qm (Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz).

Probleme gibt es bei der Barrierefreiheit des Bestands: Für 95 % der Gebäudeeinheiten gaben die beteiligten Personen an, dass Barrieren vorhanden sind – lediglich 5 % teilten mit, dass ihr Eigentum barrierefrei ist. Dabei sind Maßnahmen an den Wohnungen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter dringend erforderlich. Angesichts des demografischen Wandels und des Rechts auf selbständiges und selbstgewähltes Wohnen für Menschen mit Behinderungen gemäß der UN-Behindertenrechtskonvention (2009) ist also ein Mangel an entsprechenden Wohnangeboten zu verzeichnen. Auch in der Wohnungsmarktstrategie (2022) wird aufgrund des prognostiziert zunehmenden Anteils von Haushalten mit Seniorinnen und Senioren der Bau von altersgerechtem Wohnraum in der Stadt Neustrelitz als erforderlich erachtet und für Strelitz-Alt ein Mangel an Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren attestiert.

Strelitz-Alt bietet Platz für selbstgenutzte Stadthäuser mit umfassenden Hof-/Gartenbereichen in Nähe zum umliegenden Landschaftsraum. Daraus ergibt sich – gerade in Zeiten des pandemiebedingt angestiegenen mobilen Arbeitens – ein Potenzial bisherige Einpendler und „Großstadtflüchter“ (bspw. aus Berlin) in Strelitz-Alt anzuwerben (Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz). Hohe Wohnqualitäten finden sich v. a. in den Bereichen Hittenkoferstraße, Carl-Meier-Straße sowie Fürstenberger Straße mit erhaltenswerter kleinteiliger Bausubstanz. Innerörtliche Baulücken bieten Chancen zur Nachverdichtung mit zeitgemäßen Wohnangeboten, die auf aktuelle Bedarfe reagieren. Bzgl. der großmaßstäblichen Zeilenbauten gilt es durch den Ausbau der Barrierefreiheit und weiterem Komfort sowie der Wohnumfeldaufwertung attraktiv zu bleiben für Ältere, Singlehaushalte sowie Familien. Gerade die Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnangeboten (und entsprechender Daseinsvorsorgeeinrichtungen) für Senioren und Seniorinnen wird zukünftig erheblich zunehmen (vgl. Kapitel 3.4).

Die in Strelitz-Alt vorhandenen vielfältigen Baustrukturen (Zeilenbebauung, Einfamilienhäuser, gründerzeitliche Reihenbebauung etc.) erzeugen unterschiedliche Bedürfnisse der Einwohner an das Wohnumfeld. Bei zusätzlichem Mangel an öffentlichen Räumen mit hohen Aufenthaltsqualitäten für verschiedene Zielgruppen besteht erhöhtes Problempotenzial. Ein Ergebnis für den Ortsteil Strelitz-Alt aus der aktuellen Wohnungsmarktstrategie ist der im stadtweiten Vergleich höchste Anteil an Personen, die (eher) unzufrieden mit dem Wohnumfeld sind.

Zusammenfassende Bewertung Gebäude- und Flächenbestand

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Leerstehende, untergenutzte Flächen und Gebäude im Bereich Großer Spiegelberg beeinträchtigen das Stadtbild
- Vielzahl an Gebäuden mit hohem bzw. mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, auch energetisch und bzgl. Barrierefreiheit
- Inhomogene Stadtstruktur
- Vielfältige Baustrukturen ohne Verbindungen/Übergänge und damit verbunden unterschiedliche Bedürfnisse der Einwohner an das (Wohn-) Umfeld
- Vielzahl untergenutzter und brachliegender Flächen, z. T. von großem Ausmaß und in prominenten Lagen

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Vielfalt unterschiedlicher Baustrukturen als Chance auf kleinem Raum verschiedene Wohn-, Arbeits- und Lebensformen zu vereinen und gem. aktuellen Bedarfen weiter zu entwickeln
- Untergenutzte und brachliegende Grundstücke als Potenzial für die Innenentwicklung, u.a. für zeitgemäßes individuelles Wohnen
- Historische, stadtbildprägende Gebäude(-strukturen), die von der Stadtgründung zeugen

4.3 Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Im Plan 3 Gebäudenutzung ist die Verteilung von Gebäuden mit den Nutzungen Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und Gastgewerbe abzulesen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich am Großen Spiegelberg und damit an der bedeutendsten Verkehrsachse der Stadt eine große brachgefallene Gewerbefläche. Die meisten Gebäude im Norden dieses Areals stehen seit langem leer und sind in einem desolaten baulichen Zustand, wodurch die unmittelbare Verfügbarkeit dieser faktisch bereits vorhandenen Gewerbefläche für eine gewerbliche Neuentwicklung nicht gegeben ist (vgl. Kapitel 4.2.7). In den südlich gelegenen, genutzten Gebäuden sind verschiedene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wie ein Fleisch- und Wurstwarenbetrieb, ein Getränkehandel, ein Motorradfachgeschäft, zwei Autowerkstätten, ein Elektrogroßhandel und ein Fitnessstudio untergebracht. Zwei bedeutende Gewerbebetriebe sind ein in der Sievertstraße gelegener Betrieb für Lüftungstechnik sowie ein in der Carl-Meier-Straße angesiedeltes Busreiseunternehmen. Kleinere Betriebe befinden sich im Gebiet verteilt, bspw. westlich der Bahnlinie. Durch direkt angrenzende Wohnbebauung besteht z. T. die Gefahr von Nutzungskonflikten.

In Strelitz-Alt sind wenige Dienstleistungsunternehmen vertreten. Hervorzuheben sind diesbezüglich die Stadtwerke Neustrelitz GmbH im ehem. Technikum. Ferner bestehen nur vereinzelte Büronutzungen im Untersuchungsgebiet (wie Architekturbüro, Steuerberatung) sowie integriert in ein Autohaus in der Straße Bauhof eine Filiale der Deutschen Post. Besonders das Fehlen einer Bankfiliale wird von der Bevölkerung vor Ort bedauert (vgl. Anlage 1 Informations- und Beteiligungsveranstaltung der Öffentlichkeit und Anlage 2 Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet).

Der einzige Lebensmittelmarkt im Untersuchungsgebiet ist der Discounter Netto in zentraler Lage in der Wilhelm-Stolte-Straße, der aufgrund seiner Lage für den Großteil der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet fußläufig zu erreichen ist. Im jüngst fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept wird seine Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung für Strelitz-Alt bestätigt. Ein erst kürzlich errichteter Penny-Markt in der Carl-

Meier-Straße liegt zwar außerhalb des betrachteten Gebiets, ist aber für die Versorgung insbesondere des Siedlungsbereichs entlang der Carl-Meier-Straße relevant. Eine Bäckerei/Konditorei mit Cafébetrieb am Alexanderplatz erweitert das Einzelhandelsangebot im Untersuchungsgebiet. Das gastronomische Angebot wird von einem Pizza-Lieferdienst und einer Pizzeria, beide in der Wilhelm-Stolte-Straße, ergänzt. Ein Café in der Carl-Meier-Straße ist aktuell geschlossen.

Der Bereich Tourismus/Beherbergung spielt in Strelitz-Alt nur eine geringe Rolle. Aus der Bestandserhebung konnte lediglich ein Seminar- und Gästehaus in der Alten Mühlenstraße und eine Ferienwohnung am Kleinen Spiegelberg identifiziert werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Personen mit Grundeigentum wurde für 27 Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet Angaben zur Größe gemacht. Die meisten davon (15 Einheiten) sind über 100 qm groß, die anderen 12 sind kleiner (80-99 qm: 5 Einheiten, 60-79 qm: 3 Einheiten, 40-59 qm: 1 Einheit, unter 40 qm: 3 Einheiten).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Nahversorgung für den täglichen und regelmäßigen Bedarf grundsätzlich gesichert ist. Die Angebote liegen allerdings Großteils im Stadtteil verstreut, wodurch keine Synergieeffekte erreicht werden und die Konkurrenzfähigkeit geschwächt wird. Zudem fehlt eine Einbindung – gerade der größeren Einheiten – in den umgebenden Stadtraum. Dabei ist eine Sicherung des Bestandes an Geschäften und Dienstleistern nicht nur für die Versorgungsfunktion des Stadtteils, sondern auch für den sozialen Austausch wichtig und erhält Arbeitsplätze. Auch mit der primär kleinteiligen Gewerbelandschaft ist Strelitz-Alt ein wichtiger Arbeitsstättenstandort in der Stadt.

Zusammenfassende Bewertung Handel, Dienstleistung und Gewerbe

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"> ■ Eingeschränktes Angebot in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Gastgewerbe ■ Fehlende Konzentration der Geschäfte führt zu Mangel an Impulsen für eine Belebung und wirtschaftliche Stärkung ■ Mögliche Nutzungskonflikte – Wohnen/Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gewerbelandschaft als wichtiger Arbeitsstättenstandort ■ Zentral gelegener, somit fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt

4.4 Soziale Infrastruktur

Eine Übersicht aller erhobenen Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet Strelitz-Alt bietet die Plangrundlage 6 Soziale Infrastruktur. In dieser sind die verschiedenen Angebote dargestellt, die sich auf die folgenden Kategorien beziehen: Bildung, Kinderbetreuung, Gesundheit, öffentliche Sicherheit sowie Sport und Freizeit. Diese bieten wichtige Qualitäten für die ansässige Bevölkerung.

4.4.1 Bildung

Die **Grundschule Daniel Sanders** ist eine von drei öffentlichen Grundschulen in Neustrelitz und befindet sich in der Bachstraße im Untersuchungsgebiet. Die um 1970 erbaute zweizügige Grundschule beschulte im Schuljahr 2021/22 177 Schulkinder, wovon ca. 86 % aus Neustrelitz und 14 % aus den Umlandgemeinden kommen. Gemäß Prognosen sinkt die Schülerzahl bis zum Schuljahr 2034/35 leicht. Die Schule wird seit 2011 „Deutsche Schachschule“ genannt. Ein Ganztagsangebot ist nicht vorhanden. Die im Eigentum der Stadt befindliche Grundschule wurde im Jahr 2008 saniert, ist barrierefrei ausgebaut und weist in äußerer Inaugenscheinnahme einen niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Dennoch bestehen Brandschutzmängel. Für die Grundschule plant der Schulträger gemäß dem Schulentwicklungsplan einen Erweiterungs- bzw. Anbau eines Kunst-/Werken-Raums. Die zur Grundschule gehörige Ein-Feld-Sporthalle wurde 2010 saniert und ist gemäß dem Schulentwicklungsplan 2022 barrierefrei nutzbar und in einem guten Sanierungszustand. Hingegen ist die angrenzende Außenanlage zwar barrierefrei nutzbar, aber sanierungsbedürftig (vgl. Kapitel 4.4).



Abbildung 25: Grundschule Daniel Sanders

Der barrierefreie Schulhof wurde 2010 gebaut und bietet neben Sitzgruppen, Fahrradabstellanlagen und gepflasterten Freiflächen einen Basketballkorb.

In der Hittenkoferstraße befindet sich auf einem größeren Schulcampus das **regionale berufliche Bildungszentrum Neustrelitz** sowie die **Kreisvolkshochschule Regionalstandort Neustrelitz** und das **Sonderpädagogischen Förderzentrum**. Letzteres soll im Zuge der Umsetzung der Inklusionsstrategie des Landes M-V zum 31.07.2027 geschlossen werden. In der Schulstraße grenzt das **Wohnheim Neustrelitz** an den Schulcampus an, welcher vom Trägerwerk Soziale Dienste in Mecklenburg-Vorpommern betrieben wird. Die Volkshochschule des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit Hauptsitz in Neubrandenburg hat neben Demmin und Waren eine Außenstelle in Neustrelitz. Das regionale berufliche Bildungszentrum Neustrelitz ist eine berufliche Schule des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit einer Außenstelle in Demmin. Am Standort Neustrelitz können elf unterschiedliche Ausbildungsberufe wie Metallbau oder Tiefbaufacharbeit erlernt werden. Die Lehrgebäude sowie die angrenzende Sporthalle weisen einen niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Das Wohnheim hat eine Kapazität für 150 Berufsschülerinnen und -schüler und beschäftigt neun Mitarbeitende. Verschiedene Freizeitangebote und Gemeinschaftsräume sind darüber hinaus in dem Gebäude zu finden. In äußerer Inaugenscheinnahme hat das Gebäude einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Bei dem zum Schulcampus gehörigen Schulhof in der Nähe der Lehrgebäude handelt es sich um einen großflächig gepflasterten, zeitgemäßen und bedarfsgerechten Freiraum mit vereinzelt Bäumen, Sitzmöglichkeiten, Fahrradabstellanlagen, einem kleinen Gewächshaus, Hochbeeten und einem kleinen Teich. Hinter dem Wohnheim befindet sich darüber hinaus eine Laufbahn, ein Kunststoffplatz mit Fußballtoren sowie Basketballkörbe.

Ferner gibt es die **Schulwerkstatt Neustrelitz**, die sich in einem stadtbildprägenden Gebäude mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in der Fürstenberger Straße befindet.



Abbildung 26: Berufliche Schule mit VHS



Abbildung 27: Wohnheim



Abbildung 28: Schulhof

4.4.2 Kinderbetreuung

In Strelitz-Alt befinden sich derzeit in der Wilhelm-Stolte-Straße die **Kleinstkita Strelitzer Spatzen-nest** mit 12 Krippenplätzen sowie in der Fürstenberger Straße die **Natur- und Umweltkita Löwenzahn** mit 12 Krippen-, 46 Kindergarten- und 132 Hortplätzen sowie großer Außenfläche mit Spielgeräten. Das Betreuungsangebot wird durch zwei Kindertagespflegepersonen mit neun Plätzen ergänzt. Das Gebäude der Natur- und Umweltkita Löwenzahn in der Fürstenberger Straße weist dabei einen mittleren und das Gebäude der Kleinstkita Strelitzer Spatzen-nest einen niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.



Abbildung 29: Natur- und Umweltkita Löwenzahn

Aufgrund der begrenzten Räumlichkeiten der Natur- und Umweltkita Löwenzahn werden zwei Hortgruppen Übergangsweise in den Räumlichkeiten der Grundschule Daniel Sanders betreut. Um den Bedarf an Kinderbetreuungs- und Krippenplätzen sowie der Hortplätze im Zusammenhang mit der Grundschule Daniel Sanders zu decken, wurde im Frühjahr 2022 von der Stadtvertretung der Neubau einer Kita mit Schwerpunkt Hort in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Daniel Sanders beschlossen. Im Zuge des Neubaus werden die Hortplätze in der Natur- und Umweltkita Löwenzahn entfallen und die Kapazitäten für die Krippen- und Kindergartenkinder somit erweitert.

4.4.3 Gesundheit

Die medizinische Versorgung ist gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel und der daraus resultierenden steigenden Nachfrage an diesbezüglichen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung. Auch Strelitz-Alt ist von einer zunehmenden Überalterung betroffen, wodurch die gesundheitsspezifische Infrastruktur einen hohen Stellenwert in der örtlichen Nahversorgung einnimmt. Im Untersuchungsgebiet verteilt befinden sich eine Praxis für

Allgemeinmedizin sowie eine Praxis für Zahnheilkunde, eine Apotheke, zwei Pflegedienste, eine Praxis für Physiotherapie sowie eine tierärztliche Praxis.

4.4.4 Kulturelle und kirchliche Einrichtungen

In der Schulstraße befindet sich die bauaufsichtlich gesperrte und aus Sicherheitsgründen eingezäunte **St.-Georgs-Kirche Alt Strelitz** mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, die zur Kirchengemeinde Strelitzer Land gehört. Da die Kirche nicht betreten werden darf, finden die Gottesdienste derzeit im **Pfarrhaus** in der Josef-Jakubowski-Straße statt. Die Kirchengemeinde hält zudem verschiedene Angebote vor, wie Scheunen kino, Sing- und Kreativkreise, die z. T. auch in den Partnerkirchengemeinden stattfinden.



Abbildung 30: Theater Schiefe Ebene

In der Wilhelm-Stolte-Straße befindet sich in einem stadtbildprägenden Gebäude mit in äußerer Inaugenscheinahme mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf das **Theater Schiefe Ebene**. In dem Privattheater finden unterschiedliche kulturelle Angebote wie Konzerte, Zaubershows, Travestie und Comedy statt. Es kann zudem für private Veranstaltungen angemietet werden. Im Stadtteil ist außerdem der Strelitzer Kulturstammtisch aktiv, der das jährliche Stadtteilstadtteilfest mit umfangreichem Programm für alle Altersgruppen organisiert. Dieses fand bislang auf Freiflächen nahe der Grundschule statt, dem sogenannten Festplatz. Dieser wird jedoch aufgrund des geplanten Neubaus der Kita (vgl. Kapitel 4.2.2) wegfallen, sodass derzeit die Zukunft des Stadtteilstadtteilfestes offen ist, zumal die Organisation fortan nicht mehr vom Kulturstammtisch getragen wird. Darüber hinaus gibt es im ehem. Technikum eine Dauer- ausstellung durch den Verein **Technikum Strelitz- Max Hittenkofer e. V.** zur Geschichte des ehem. Technikums.

Öffentlich nutzbare Räumlichkeiten für den gesellschaftlichen Austausch, Kultur und Bildung sowie für private Veranstaltungen für alle Bevölkerungsgruppen, wie ein Dorfgemeinschaftshaus, sind mit Ausnahme des Theaters Schiefe Ebene, in Strelitz-Alt nicht zu finden. Im Rahmen der Beteiligungen der Eigentümerschaft und der Öffentlichkeit wurden durchaus Bedarfe an weiteren Räumlichkeiten geäußert (vgl. Anlage 1 und 2). So sehen 67 % der befragten Personen mit Grundeigentum das vorhandene Angebot nur teils oder (eher) nicht als ausreichend an.

4.4.5 Öffentliche Sicherheit

Die **Freiwillige Feuerwehr Neustrelitz** bzw. dessen Ortswehr Strelitz-Alt ist derzeit in einem Einzeldenkmal, einem stadtbildprägenden Gebäude mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in der Schulstraße verortet. Zur Umsetzung des Brandschutzbedarfsplans hat die Stadtvertretung im Herbst 2022 den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Ortsfeuerwehr Strelitz-Alt an der Carl-Meier-Straße, in der Nähe des Friedhofs beschlossen. Eine Nachnutzung des bestehenden Gebäudes ist noch nicht geplant.



Abbildung 31: Freiwillige Feuerwehr

4.4.6 Sport und Freizeit

Der in Strelitz-Alt ansässige **Polizeisportverein Neustrelitz e. V.** (PSV Neustrelitz) wurde 1990 gegründet und ist einer der größten Sportvereine in Neustrelitz. Neben der leistungsorientierten Volleyballsparte werden auch weitere Sportarten wie Kampfsport, Fußball, Handball, Tennis und Turnen angeboten. Der Verein nutzt dabei die im Untersuchungsgebiet liegende und im Eigentum der Stadt befindliche Sporthalle in der Bachstraße.

In den Räumlichkeiten des ehem. Technikums bietet der **Seniorenclub Strelitz-Alt e. V.** Sportaktivitäten, Spielnachmittage sowie Handarbeiten an und gilt als ein wichtiger Multiplikator im Stadtteil.



Abbildung 32: Sportplatz

An der südlichen Untersuchungsgebietsgrenze befindet sich in der Wilhelm-Stolte-Straße der Naturrasenplatz **Jahnsportplatz** mit zwei Fußballgroßfeldern, Fahrradabstellanlagen, überdachten Sitzbänken und einem angrenzenden Gebäude mit Umkleidekabinen mit niedrigem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Der Platz wird u. a. von den Strelitz Dukes zum Flagfootball, dem Strelitzer FC 2015 und der SpVgg Victoria Neustrelitz 1999 zum Fußballspielen genutzt. Der Sportplatz ist in einem gepflegten Zustand, jedoch fehlt es an einer Flutlichtanlage, sodass der Platz ab September in

den Abendstunden nicht mehr genutzt werden kann. Außerdem besteht aufgrund des Naturrasens und einer fehlenden Drainage die Gefahr von Staunässe.

Weitere Angebote im Bereich Sport und Freizeit sind der **Rassegeflügelzuchtverein Neustrelitz** (Daniel-Sanders-Straße), **Tanzfreunde Neustrelitz e. V.** (Wesenberger Straße), **Konzertchor Neustrelitz e. V.** (Wesenberger Straße), der **Seniorenchor Strelitz-Alt** (Wilhelm-Stolte-Straße) sowie der **Verein Mecklenburg-Strelitz Segler e. V.** (Neubrandenburger Straße). Dabei haben die Gebäude, in denen der Konzertchor Neustrelitz e. V. und der Seniorenchor Strelitz-Alt Räumlichkeiten nutzt einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Zudem befindet sich in der Wesenberger Straße der Tierschutzverein **Pfötchenhilfe Neustrelitz e. V.**

Zusammenfassende Bewertung Soziale Infrastruktur

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundschule Daniel Sanders mit Brandschutzmängeln ■ Wohnheim mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ■ Natur- und Umweltkita Löwenzahn mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf sowie mit Raumbedarfen ■ Fehlende öffentliche nutzbare Räumlichkeiten für den gesellschaftlichen Austausch, Kultur und Bildung sowie für private Veranstaltungen ■ Notwendige Erweiterungs- und Modernisierungsbedarfe der Feuerwehr am aktuellen Standort u. a. denkmalschutzbedingt nicht realisierbar ■ Bislang keine Nachnutzung für das freiwerdende stadtbildprägende Feuerwehrgebäude, wenn Neubau umgesetzt ■ Jahnsporplatz mit Naturrasenplatz mit Nutzungseinschränkungen durch Staunässe sowie fehlender Flutlichtanlage ■ Einige Gebäude für soziale Einrichtungen mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundschule mit angrenzender Außenfläche, barrierefrei ■ Schulcampus mit beruflicher Schule, VHS und Wohnheim mit regionaler Bedeutung; zeitgemäßer und moderner Schulhof mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten ■ geplanter Hort-Neubau ■ Seniorenclub als wichtiger Multiplikator im Stadtteil ■ Vereinzelt Einrichtungen der Gesundheitsinfrastruktur vorhanden ■ Privattheater mit umfangreichem kulturellem Angebot ■ geplanter Neubau eines Feuerwehrgerätehauses vorhanden ■ Verschiedene vereinsbezogene Sport- und Freizeitangebote ■ Soziale Entwicklungsmöglichkeiten in dem freiwerdenden stadtbildprägenden Feuerwehrgebäude

4.5 Grün- und Freiräume

Zu den erhobenen Freiräumen zählen Flächen, die eine Grünversorgungs- oder Aufenthaltsqualität aufweisen, wie z. B. Parks, Spielplätze oder auch naturbelassene Freiflächen und Gewässer. In die Erhebung und Bewertung sind u. a. Aspekte der Zugänglichkeit, Funktionalität, Nutzung, Gestaltung oder auch Versiegelung eingeflossen. Hierbei wurden substanzielle und funktionale Mängel zusammengefasst (vgl. Plan 7 Grün- und Freiräume und Plan 11 Mängel, Missstände und Konflikte).

Im Umfeld der St.-Georgs-Kirche Alt-Strelitz befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die unter dem Namen **Stadtpark** bekannt ist und unter Denkmalschutz steht (vgl. Kapitel 4.2.2). Diese ist über eine beschädigte und marode Treppenanlage von der Schulstraße, über einen versteckten Eingang in der Kapellenstraße sowie von dem nahegelegenen Spielplatz aus zugänglich. Auf der ca. 7.000 m² großen Fläche befinden sich neben der eingezäunten Kirche überwucherte Gedenksteine, große Bäume, Baumstümpfe, vereinzelte veraltete Sitzmöglichkeiten sowie zwei angelegte ungebundene Wege. Beleuchtungselemente und Mülleimer sind nicht vorhanden. Es fehlt an Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität. Aufgrund der mangelnden Beleuchtung ist der Ort insbesondere in

den Abendstunden wenig attraktiv. Zudem sind die bewachsenen und maroden Zugänge auch aufgrund ihrer fehlenden Barrierefreiheit kaum nutzbar.

An der Schulstraße neben dem derzeitigen Feuerwehrgerätehaus befindet sich **eine Freifläche mit Spielplatz und Sportflächen**. Der Bereich ist über barrierefrei nutzbare, gepflasterte Wege vom Kirchengrund, von der Bachstraße sowie von der Bohnenstraße aus zugänglich. Auf einer Sandfläche befinden sich mehrere Spielgeräte wie eine Schaukel, eine Drehscheibe, ein Klettergerüst mit Rutsche, Sitzbänken und Mülleimern. Daneben sind Fußballtore auf einem sandigen Untergrund ohne Spielfeldmarkierungen, ein Volleyballnetz auf einer Rasenfläche sowie eine Laufbahn mit Sprunggrube zu finden. Der angelegte Weg ist zwar in einem guten Zustand, jedoch fehlt es an Beleuchtung. Die mit vielen Nutzungsmöglichkeiten ausgestattete Fläche ist insbesondere im Bereich der Fußballtore und des Volleyballnetzes stark abgenutzt und der Untergrund nicht mehr zeitgemäß. Weitere Spielplätze sind im Untersuchungsgebiet nicht zu finden.

Entlang sowie als Verlängerung der Bachstraße befindet sich ein **Grünstreifen** mit breit angelegtem, z. T. gepflasterten mischgenutzten Fuß- und Radweg sowie prägenden Baumbestand, Sitzmöglichkeiten, Mülleimern und Fahrradständern. Der Grünstreifen ist von der Schulstraße, der Neubrandenburger Straße und der Wilhelm-Stolte-Straße sowie über Treppenanlagen von Hinterhöfen von Wohngebäuden der Wilhelm-Stolte-Straße zugänglich. Als beleuchtete Wegeverbindung abseits der befahrenen Straße mit zeitgemäßen Verweilmöglichkeiten wird der Grünstreifen häufig als Schulweg zur nahe gelegenen Grundschule sowie als verbindender Grünraum zwischen Stadt-, Grün- und Straßenräumen genutzt. Eine zusätzliche Aufwertung der Flächen würde die Attraktivität und die Bedeutung der Wegeverbindung erhöhen. Im Eckbereich der Wilhelm-Stolte-Straße und Neubrandenburger Straße grenzt eine bislang wenig genutzte **öffentliche Grünfläche** mit ebenfalls prägendem Baumbestand an. Über diese verläuft ein nicht barrierefrei nutzbarer Trampelpfad und auch der Weg zur Wilhelm-Stolte-Straße ist uneben. Insgesamt ist der Zustand der Grünfläche ungepflegt und nicht mehr zeitgemäß. Ein Teil dieser Fläche befindet sich in Privateigentum, so dass es vor einer Umgestaltung des Ankaufs dieser Flächen bedarf.



Abbildung 33: Eingang zum Stadtpark

Abbildung 34: Grünstreifen Bachstraße

Abbildung 35: Grünfläche zwischen dem Grünstreifen und der Wilhelm-Stolte-

Gegenüber dem Grünstreifen in der Bachstraße befindet sich an der Neubrandenburger Straße ein bedeutsamer Erinnerungsort an die ehem. Synagoge in Strelitz-Alt und an die dem Nationalsozialismus zum Opfer gefallenen jüdischen Bewohnenden in Form eines **Platzes mit Gedenkstein und Stele**. Der mit zwei Sitzbänken ausgestattete und gepflasterte Platz ist von Bäumen und Rasenflächen gesäumt und über eine Wegeverbindung vom Bauhof aus zu erreichen (vgl. Kapitel 4.7). Der Platz ist in einem zeitgemäßen Zustand, lädt zum Verweilen ein und wird von den Bewohnenden rege genutzt.

Im Eckbereich der Wilhelm-Stolte-Straße und Schulstraße befindet sich eine bislang ungenutzte öffentliche Grünfläche, die Potenziale für eine Aufenthalts- und Erholungsfläche bietet.



Abbildung 36: Platz mit Gedenkstein und Stele zur Erinnerung an die ehemalige Synagoge in Strelitz-Alt



Abbildung 37: Spielplatz



Abbildung 38: Spiel- und Sportfläche

Die Siedlungsstruktur von Strelitz-Alt ist insbesondere durch zahlreiche Kleingärten geprägt. Diese befinden sich u. a. am Kleinen Spiegelberg, am Jungfernsteig sowie an der Wilhelm-Stolte-Straße. Bei den **Kleingärten am Kleinen Spiegelberg** handelt es sich um kaum einsehbare private Kleingärten. Die versteckt liegenden und nicht ausgeschilderten **Kleingartenanlagen am Jungfernsteig** sind von der Josef-Jakubowski-Straße, der Alten Mühlenstraße und der Stendlitzstraße zugänglich. Der im Eigentum der Stadt befindliche Jungfernsteig durchquert z. T. städtische und private Parzellen. Dieser unbeleuchtete und von hohen Hecken gesäumte Weg ist aufgrund von unterschiedlicher Materialität wie Schotter, Kopfsteinpflaster und Asphalt nicht barrierefrei nutzbar und unattraktiv. Fehlende Abflussmöglichkeiten für Regenwasser können darüber hinaus zu einer erschwerten Nutzbarkeit der Wegeverbindung nach Starkregenereignissen führen.

Auch durch die im Privatbesitz befindlichen **Kleingartenparzellen an der Schulstraße** führt ein im Eigentum der Stadt befindlicher zentraler Weg. Der Schotterweg ist für nicht ortskundige Personen schlecht zu finden und weist ebenfalls keine Abflussmöglichkeiten für Regenwasser auf. Es fehlen ebenfalls wegbegleitende Beleuchtung, Müll-eimer und Sitzmöglichkeiten. Durch die versteckte Lage und den teilweise maroden Weg begleitende Garagen wirkt dieser Bereich wenig einladend und verlassen.



Abbildung 39: Kleingartenanlage Jungfernsteig



Abbildung 40: Kleingartenanlage an der Schulstraße

Trotz der Vielzahl an Grün- und Freiflächen mangelt es an Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, was auch in den Beteiligungen der Personen mit Grundeigentum und der Öffentlichkeit bestätigt wurde (vgl.

Anlage 1 und 2). Darüber hinaus sind nachvollziehbare Verknüpfungen und Zusammenhänge der Flächen untereinander sowie wichtiger privater Nutzungsbereiche, bspw. über Spazierwege nicht gegeben und nur unzureichend in den städtischen Kontext eingebunden. Die Anzahl der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet ist gering, was sowohl in Bezug auf die Vielzahl der Schulkinder der Grundschule als auch auf die Vielzahl der jungen Erwachsenen des Wohnheims (vgl. Kapitel 4.4.1) zu bemängeln ist. Auch dieser Umstand wurde in den Beteiligungen eindeutig bekräftigt (vgl. Anlage 1 und 2).

Ein maßgeblicher und historisch bedingter Missstand ist das Fehlen eines zentralen und für alle Alters- und Nutzergruppen attraktiven Begegnungsorts im Stadtteil Strelitz-Alt. 63 % der befragten Personen mit Grundeigentum gaben an, dass in Strelitz-Alt ein zentraler Ort fehle, an dem man zusammenkommt und sich gerne aufhält (vgl. Anlage 2). Ferner wurde gefragt, wo die Teilnehmenden die Mitte von Strelitz-Alt sehen und was ihnen dort wichtig ist oder noch fehlt. Die große Resonanz auf diese Frage macht erneut die Bedeutung dieser Thematik für den Stadtteil deutlich. Die Mitte wurde dabei unterschiedlich verortet. Genannt wurden bspw.: Bachstraße, Alexanderplatz, Kirche, Stadtpark, Netto-Markt, Feuerwehr, Stadtwerke/Technikum/Theater Schiefe Ebene, Platz des ehem. Rathauses und der ehem. Kirche sowie Wilhelm-Stolte-Straße. Die vorgebrachten Nutzungs- und Gestaltungsansprüche an eine Mitte waren ebenfalls breit gefächert. Hierzu gehörten gemütliche Sitzmöglichkeiten, Outdoorfitnessgeräte, gepflegte Grünanlagen, Eisdiele, Café, Spielplatz, Veranstaltungsplatz für jahreszeitliche/saisonale Events wie Feste oder Märkte, Geldautomat/Sparkasse und Restaurants. Die eingebrachten Anregungen und Ideen fließen in die Maßnahmenentwicklung (vgl. Kapitel 6.2) und den weiteren Sanierungsprozess ein.

Strelitz-Alt ist darüber hinaus in eine attraktive und landwirtschaftlich geprägte Umgebung eingebettet, die zum Spazieren und Radfahren einlädt. Einige Bereiche der Siedlungsfläche sind bislang jedoch unzureichend mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbunden, u. a. fehlen Wegweiser und Orientierungshilfen.

Zusammenfassende Bewertung Grün- und Freiräume

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"> ■ Geringe Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten im Stadtpark bspw. aufgrund mangelnder Barrierefreiheit, fehlender Beleuchtung und Ausstattung sowie eingezäunter Kirche ■ Ungepflegte, nicht barrierefreie und nicht mehr zeitgemäße Grünfläche zwischen dem Grünstreifen an der Bachstraße und der Wilhelm-Stolte-Straße ■ Freifläche mit Spielplatz und Sportfläche z. T. nicht barrierefrei und nicht mehr zeitgemäß ■ Insgesamt geringe Anzahl an Spielmöglichkeiten ■ Versteckt liegende Kleingartenanlagen; unbeleuchtete und nicht barrierefreie zentrale Wege ■ Fehlender funktionaler und gestalterischer Zusammenhang zwischen den Grün-, Frei- und Stadträumen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Grünstreifen an der Bachstraße mit Aufenthaltsmöglichkeiten als gutes Beispiel für attraktive Wegeverbindung zwischen Grün- und Stadträumen mit weiterem Aufwertungspotenzial ■ Bedeutsamer Erinnerungsort an die ehem. Synagoge mit Gedenkstein und Stele ■ Vorhandene Spiel- und Sportfläche in der Nähe der Grundschule ■ Stadtbildprägende Kleingartenstruktur

- Fehlender zentraler und attraktiver öffentlicher Begegnungsort für alle Nutzer- und Altersgruppen
- Geringe Anzahl an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten trotz Vielzahl an Schulkindern und jungen Erwachsenen
- Unzureichende Einbindung des Siedlungsbereichs in die angrenzenden Landschaftsräume

4.6 Erschließung und Mobilität

4.6.1 Fließender und ruhender motorisierter Individualverkehr (MIV)

Fließender Verkehr

Der Stadtteil Strelitz-Alt stellt aufgrund seiner Lage ein Eingangstor in die Residenzstadt aus Richtung Süden dar. Dabei ist für die überörtliche Erschließung insbesondere die Wilhelm-Stolte-Straße zur B96 in Richtung Fürstenberg, Oranienburg und Berlin sowie in Richtung Neustrelitzer Innenstadt relevant. Auch die Neubrandenburger Straße/Carl-Meier-Straße ist in Richtung B198 (Woldegk) und B96 (Kreisstadt Neubrandenburg) als Verkehrsachse von Bedeutung. Der Straßenverlauf Wilhelm-Stolte-Straße – Neubrandenburger Straße (Alexanderplatz) – Fürstenberger Straße ist eine Kreisstraße, für dessen Straßenkörper der Landkreis die Baulast trägt. Die Nebenflächen sind in Baulastträgerschaft der Stadt. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen liegen außerhalb des Untersuchungsbereichs.

Bevor die Ortsumgehung der B96 östlich des Siedlungsbereichs gebaut wurde, fungierte die Wilhelm-Stolte-Straße lange Zeit als Bundesstraße, was gegenwärtig noch ihren überdimensionierten Ausbaugrad begründet. Durch die Ortsumgehung wurde das Verkehrsaufkommen in der Wilhelm-Stolte-Straße deutlich reduziert.

Bis auf die Wilhelm-Stolte-Straße, Carl-Meier-Straße, Am Bahnhof sowie Teile der Fürstenberger Straße, in denen eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist, befinden sich im Stadtteil Strelitz-Alt vorrangig Tempo-30-Zonen sowie verkehrsberuhigte Bereiche und Anliegerstraßen. Während in mehreren Straßenzügen entweder zweiseitige bzw. einseitige Gehwegflächen existieren, ist lediglich in der Wilhelm-Stolte-Straße ein angelegter Radweg zu finden. Für den städtischen Buslinienverkehr ist insbesondere der Umstiegsbereich „Alexanderplatz“ in der Neubrandenburger Straße von Relevanz.

Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Vielzahl sowohl straßenbegleitender als auch zusammenhängender Parkplatzflächen. Größere Flächen für den ruhenden Verkehr sind insbesondere in der Nähe infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Pflegedienste, Stadtwerke, Schulen, Kita, Sportplatz), am Netto-Markt, am nördlichen Gewerbegebiet oder in der Nähe von größeren Wohnkomplexen, wie in der Stendnitzstraße, Wilhelm-Stolte-Straße oder an der Ecke Daniel-Sanders-Straße/Wilhelm-Stolte-Straße vorhanden. Straßenbegleitend sind sowohl Parkplatzbuchten in der Carl-Meier-Straße, Fürstenberger Straße, Wilhelm-Stolte-Straße und Josef-Jakubowski-Straße angeord-

net als auch Parken auf der Fahrbahn bzw. am Fahrbahnrand wie in der Wilhelm-Stolte-Straße, Straße der Freundschaft, der Schulstraße, Bohlenstraße und Kleiner Spiegelberg zulässig. Insbesondere in der Wilhelm-Stolte-Straße kommt es aufgrund von parkenden Autos auf der Fahrbahn zur Hauptverkehrszeit zu gelegentlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses. Aufgrund des überdimensionierten Straßenquerschnitts dienen die dort parkenden Autos jedoch auch als verkehrsberuhigende Maßnahme. In einigen Straßenzügen (bspw. Bohlenstraße, Schulstraße) beeinträchtigt der ruhende Verkehr auf der Fahrbahn die Übersichtlichkeit.

4.6.2 Fuß- und Radverkehr

Im Jahr 2022 wurde die Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans in Form eines Rad- und Fußverkehrskonzepts für die Stadt Neustrelitz erstellt, die auf Grundlage einer detaillierten Analyse ein Maßnahmenpaket auch für den Stadtteil Strelitz-Alt ergeben hat. In diesem Kapitel fließen sowohl die erhobenen Mängel aus der Vor-Ort-Begehung als auch die Inhalte aus dem Rad- und Fußverkehrskonzept ein.

Fußverkehr

Im Untersuchungsgebiet ist eine Vielzahl von straßenbegleitenden Gehwegen zu finden, die in großen Teilen jedoch umfängliche Mängel aufweisen, was auch in den Beteiligungen unterstrichen wurde. Es gibt in einigen Straßenzügen aufgrund von Absackungen, Unebenheiten, beschädigten Gehwegplatten oder wechselnden Untergründen eine unzureichende Oberflächenbeschaffenheit, die insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen eine Herausforderung darstellt: Neubrandenburger Straße (Höhe des Alexanderplatz), Fürstenberger Straße (Zufahrt Kita), Wilhelm-Stolte-Straße (v. a. Höhe Daniel-Sanders-Straße und Bahnhofstraße, Richtung Ortsausgang), Daniel-Sanders-Straße, Wesenberger Straße, Bahnhofstraße, Hittenkofer-



Abbildung 42: Wegeverbindung Bauhof – Neubrandenburger Straße



Abbildung 41: Fehlende Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Wilhelm-Stolte-Straße/Neubrandenburger Straße

straße, Sievertstraße und Schulstraße. Darüber hinaus sind einige Gehwege nicht durchgängig (Bahnhofstraße, Wesenberger Straße) oder fehlen (Bauhof, Wesenberger Straße, Kapellenstraße). Räumliche Enge für den Fuß- und Radverkehr besteht darüber hinaus aufgrund fehlenden Mindestmaßes in der Neubrandenburger Straße, Bauhof, Straße der Freundschaft, Josef-Jakubowski-Straße, Alte Mühlenstraße, Stendlitzstraße, Bachstraße, Carl-Meier-Straße und teilweise Wilhelm-Stolte-Straße. Auch der Mangel an Bordsteinabsenkungen schränkt die Nutzung einiger Straßen

ein: Hittenkoferstraße, Bahnhofstraße, Stendlitzstraße, Fürstenberger Straße, Fürstenberger Straße (Zufahrt Kita), Neubrandenburger Straße, Schulstraße. Die Wilhelm-Stolte-Straße sowie die Bahntrasse mit Bahnübergang haben darüber hinaus eine große Barrierewirkung; so fehlen an vielen Stellen Querungsmöglichkeiten für den Fußverkehr, insbesondere im Kreuzungsbereich Wilhelm-Stolte-Straße/Neubrandenburger Straße sowie in Höhe von Bushaltestellen. Mangelnde Querungshilfen lassen sich auch in der Carl-Meier-Straße in Höhe der Bushaltestelle und am Alexanderplatz identifizieren. Aktuell ist am Alexanderplatz bereits eine barrierefreie Umgestaltung in der Ausführung. Im Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus zahlreiche versteckt liegende Wege abseits der befahrenen Straße. Beispielsweise zwischen dem Bauhof und der Neubrandenburger Straße, der Bohlenstraße und der Schulstraße (vgl. Kapitel 4.3), der Hittenkoferstraße und der Carl-Meier-Straße sowie zwischen der Wesenberger Straße und der Stendlitzstraße. Diese haben aufgrund ihrer direkten, kürzeren Verläufe ein besonderes Potenzial. Aufgrund der mangelnden Befestigung und räumlichen Enge sind diese jedoch häufig nicht barrierefrei oder es fehlt an einer angemessenen Gestaltung und Beleuchtung (Bauhof – Neubrandenburger Straße, Wesenberger Straße – Stendlitzstraße). Verbindungen solcher Art fehlen jedoch an zahlreichen Stellen, wie bspw. zwischen der Schulstraße und dem nördlich liegenden ehem. Technikum oder eine Ost-West-Verbindung zwischen den Kleingärten am Jungfernstieg und der Fürstenberger Straße. Auch eine fußläufige Querungsmöglichkeit der Gleise zwischen dem kleinen Spiegelberg und der Bahnhofstraße abseits der Straße fehlt. Darüber hinaus sind attraktive Wegeverbindungen in die landschaftliche Umgebung, die sich zum Spaziergehen und Radfahren eignen, kaum vorhanden.

Als Schulwege sind v. a. die Schulstraße, Bohlenstraße, Bachstraße sowie Neubrandenburger Straße mit dem Alexanderplatz relevant. Mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h und einem durch Bäume getrennten Fuß- und Radweg ist die Bachstraße für Schulkinder zwar sicher, aber nur eingeschränkt auf einer Seite nutzbar. Ferner beeinträchtigt ungeordnetes Parken in der Bohlenstraße und der Schulstraße die Sicherheit und Übersichtlichkeit für querende Schulkinder. Maßnahmen der Umgestaltung der Bohlenstraße inkl. der Anbindung der Kapellenstraße sind Inhalt eines Gestaltungskonzepts aus dem Jahr 2012.

Ein Wegeleitsystem ist nicht vorhanden.

Radverkehr

Der Radverkehr im Stadtteil Strelitz-Alt spielt bislang eine untergeordnete Rolle, obwohl der Fernradweg Mecklenburgischer Seenradweg entlang der Wilhelm-Stolte-Straße, Neubrandenburger Straße und Fürstenberger Straße verläuft. Trotz einer teilweise zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h wird der Radverkehr, außer in der Wilhelm-Stolte-Straße, als Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Hierdurch ist sowohl die Nutzungsqualität als auch Verkehrssicherheit für Radfahrende stark eingeschränkt. Dies stellt sich insbesondere auf der viel befahrenen aber nur unzureichend ausgeschilderten Route des Mecklenburgischen Seenradweg (Neubrandenburger Straße und Fürstenberger Straße) dar. Daneben erschweren Fahrbahnen aus Pflastersteinen (z. B. Wesenberger Straße, Josef-Jakubowski-Straße, Bahnhofstraße) die Nutzungsmöglichkeit der Straßen, sodass Radfahrende teilweise die Gehwegflächen nutzen und es somit zu Konflikten mit dem Fußverkehr kommt. Der angelegte Radweg in der Wilhelm-Stolte-Straße, welcher auf einer Ebene mit dem Gehweg geführt wird, ist aufgrund von Bodenwellen, Schäden an der Oberfläche sowie Hindernissen verbesserungswürdig. Nur wenige Fahrradabstellanlagen sind im Untersuchungsgebiet zu finden und dabei größtenteils nicht mehr zeitgemäß.

Auch im Zuge der Beteiligungen wurde deutlich, dass Fahrradfahren im Untersuchungsgebiet vielerorts aus Sicht der Bevölkerung vor Ort problematisch ist. So sagten 78 % der beteiligten Personen mit Grundeigentum, dass Fahrradfahren (eher) nicht oder nur teils einfach und gefahrlos möglich ist (vgl. Anlage 2).

4.6.3 Zustand Verkehrsflächen

Der Zustand der Verkehrsflächen gibt einen wesentlichen Aufschluss über das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Im Rahmen von Vor-Ort-Erhebungen, ergänzenden Recherchen sowie im Abgleich mit dem Rad- und Fußverkehrskonzept 2022 wurden die jeweiligen Straßen und Erschließungsflächen analysiert. Hierbei wurden substanzielle und funktionale Mängel für eine Bewertung des Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfs zusammengefasst (vgl. Plan 11 Mängel, Missstände und Konflikte). Insbesondere die unzureichende Oberflächenbeschaffenheit aufgrund von bspw. Absackungen, Unebenheiten oder auch wechselnden Untergründen ist für mobilitätseingeschränkte Personen eine Herausforderung. Auch der nach Angabe der Stadt marode Tiefbau mit sanierungsbedürftiger Kanalisation, insbesondere in der Hittenkoferstraße und der Schulstraße, ist hervorzuheben. In Bezug auf die vorgefundenen substanziellen und funktionalen Mängel sind folgende Straßen besonders dringlich instand zu setzen bzw. umzugestalten:

- Hittenkoferstraße
- Schulstraße
- Wilhelm-Stolte-Straße
- Alexanderplatz (Neubrandenburger Straße)
- Sievertstraße
- Wesenberger Straße
- Daniel-Sanders-Straße
- Bahnhofstraße
- Bauhof
- Bohlenstraße (Nordöstlicher Teil)

In folgenden Straßen sind Maßnahmen in Bezug auf die Behebung von Mängeln geringeren Umfangs bspw. bzgl. der Oberfläche sowie der Barrierefreiheit erforderlich:

- Fürstenberger Straße (Zufahrt Kita)
- Fürstenberger Straße
- Neubrandenburger Straße
- Carl-Meier-Straße
- Straße der Freundschaft
- Am Bahnhof
- Alte Mühlenstraße
- Stendlitzstraße
- Bachstraße
- Jungfernsteig
- Wegeverbindung Bauhof – Neubrandenburger Straße
- Verbindung Wesenberger Straße – Stendlitzstraße

4.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Untersuchungsgebiet verkehren drei Buslinien von Montag bis Freitag in einer halbstündigen bis einstündigen Taktung, wobei eine nur an Schultagen die Bushaltestellen bedient. Am Wochenende und an Feiertagen fährt lediglich ein Bus je Stunde zwischen dem Alexanderplatz und der Innenstadt. Seitens einiger Bürger und Bürgerinnen wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der Wunsch nach einer höheren Taktung und besseren Abstimmung der Buszeiten auf Zugverbindungen geäußert (vgl. Anlage 1).

Der Verkehrsknotenpunkt Alexanderplatz gilt als Halte- und Umsteigepunkt mit mehreren anfahren- den Buslinien. Derzeit befindet sich der Umbau des Alexanderplatzes in der Umsetzung.

Alle Haltestellen, bis auf die Haltestellen Spiegel- berg (stadteinwärts) und Wilhelm-Stolte-Straße (stadteinwärts), sind nicht barrierefrei. So gibt es bspw. keine taktilen Leitelemente für sehinge- schränkte Personen oder einen erhöhten Haltebe- reich als Einstiegshilfe für mobilitätseingeschränkte Personen. Vor dem Hintergrund, dass das Perso- nenbeförderungsgesetz eine barrierefreie Gestal- tung der Bushaltestellen bis 2022 vorgesehen hat, besteht hier ein zusätzlicher dringender Handlungsbedarf (vgl. § 8 Abs. 3 PBefG). Darüber hinaus sind die Unter- stände an den Haltestellen größtenteils veraltet oder fehlen in Gänze.



Abbildung 43: Alexanderplatz

In der Bahnhofstraße befindet sich ein seit 1995 stillgelegtes und leerstehendes Bahnhofsgebäude. Eine Bahn- anbindung besteht somit für die Bewohnenden nur über den Hauptbahnhof Neustrelitz, der in ca. 7 Minuten mit Auto oder auch mit dem Bus erreichbar liegt.

Daneben gibt es mit Voranmeldung montags bis freitags einen Rufbus, welcher vom Alexanderplatz in Richtung Fürstenberger Straße stadtauswärts verkehrt. Ladestationen für die E-Mobilität sowie weitere alternative Angebote wie Carsharing oder Mitfahrbänke bestehen im Untersuchungsgebiet bislang nicht.

Zusammenfassende Bewertung Erschließung und Mobilität

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Zahlreiche Erneuerungs- und Umgestaltungsbe- darfe an Verkehrsflächen
- Teilweise plötzlich endende oder fehlende Geh- wege
- Eingeschränkte Barrierefreiheit in zahlreichen Straßenräumen und Wegeverbindungen z. B. durch fehlende Bordsteinabsenkungen, Absa- ckungen und Unebenheiten
- Bahntrasse und Wilhelm-Stolte-Straße mit Barrier- ewirkung und begrenzten Querungsmöglichkeiten
- Teilweise eingeschränkte Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr insbesondere im Hin- blick auf die Schulwegsicherheit
- Fehlendes Wegeleitsystem

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Zahlreiche Parkmöglichkeiten
- Verkehrsberuhigte Bereiche und Straßen mit Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h für den Fuß- und Radverkehr grundsätzlich attraktiv und sicher
- Aktuelles Fuß- und Radwegekonzept vorhanden
- Alternative Wegeverbindungen abseits der Stra- ßen für den Fuß- und Radverkehr
- Teil des Mecklenburgischen Seenradwegs
- Rufbus vorhanden
- Umbau und Erneuerung Alexanderplatz in der Umsetzung

- Fehlende oder nicht mehr zeitgemäße Fahrradabstellanlagen
- Größtenteils nicht barrierefreie Bushaltestellen
- Stillgelegter und leerstehender Bahnhof
- Fehlende sonstige alternative Mobilitätsangebote und Ladestationen für E-Mobilität

4.7 Technische Infrastruktur

Die nachfolgenden Ausführungen zur technischen Infrastruktur beziehen sich vielfach auf die gesamte Stadt und gelten somit auch für das Untersuchungsgebiet. Beleuchtet werden die Kommunikationsinfrastruktur sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß BauGB wurden die Anbieter und Betreiber technischer Infrastruktur um Stellungnahme zu Problemlagen und geplanten Vorhaben im Untersuchungsgebiet befragt.

4.7.1 Kommunikationseinrichtungen

Gemäß dem Breitbandatlas der Bundesnetzagentur (2023) besitzen im Untersuchungsgebiet etwa 75 bis 95 % der Haushalte eine Breitbandverfügbarkeit (Breitbandklassen über 1000 MBit/s). Für die Erbringung von Telekommunikationsleistungen sowie für die Errichtung und den Betrieb von Breitbandnetzen ist die Stadtwerke Neustrelitz GmbH zuständig. Über öffentliche WLAN-Netze in Strelitz-Alt ist nichts bekannt.

4.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Untersuchungsgebiet wird wie die gesamte Stadt über die Grundwasserbrunnen an der Fürstenberger Straße bzw. Fürstenseer Landstraße in Strelitz-Alt (außerhalb des Untersuchungsgebiets) mit Trinkwasser versorgt. Das Trinkwasserversorgungsnetz bedient auch den Feuerlöschwasserbedarf (ISEK 2024). Zuständig für die Wasserver- und -entsorgung, die Versorgung mit Strom, Gas und Wärme sind die Stadtwerke Neustrelitz GmbH, die wie bereits beschrieben im Untersuchungsgebiet im ehem. Technikum ihren Sitz haben. Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt zehn Abwasserpumpwerke. Die Schmutzwasserleitungen in Strelitz-Alt wurden Anfang der 1990er-Jahre neu errichtet. Weite Teile der Stadt haben bereits einen Fernwärmeanschluss und die Stadtwerke bauen die Versorgung weiter aus, um die Wärmeversorgung auf der Basis erneuerbarer Energien zu befördern.

Die Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet hat ergeben, dass der Energieträger Erdgas bei der Wärmeversorgung mit Abstand am stärksten vertreten ist (45 %), gefolgt von Heizöl und Fernwärme (vgl. Anlage 2). Insgesamt dominieren demnach die fossilen Energieträger. Im Untersuchungsgebiet gibt es vereinzelt auf Privatgebäuden Solaranlagen, womit jedoch das vorhandene Potenzial bei Weitem nicht ausgeschöpft wird.

Zusammenfassende Bewertung Technische Infrastruktur

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Wärmeversorgung basiert überwiegend auf fossilen Energieträgern
- Breitbandversorgung noch nicht überall verfügbar
- Potenzial Photovoltaikanlagen bisher nur in Teilen genutzt

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Fernwärme (z. Z. allerdings noch auf Erdgasbasis) in Teilen des Untersuchungsgebiets bereits verfügbar und Ausbau auf Grundlage erneuerbarer Energien geplant

4.8 Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß Umweltbericht der Bundesregierung 2019 sind „Umwelt und Natur als Fundament des sozialen Zusammenhaltes“ zu verstehen. Demzufolge gelten sowohl der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Gewässer, Boden, Luft und Biodiversität, als auch jegliche Betrachtungen zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Energiewende als zentrale Aufgabe für Städte und Gemeinden im Sinne einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das Bundes-Klimaschutzgesetz wiederum stellt ab auf die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Gewährleistung der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben. In ihm ist das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 festgelegt.

Auch Mecklenburg-Vorpommern hat sich, mit seiner aktuellen Initiative ein bundeslandbezogenes Klimaschutzgesetz auf den Weg zu bringen, eines zentralen und alle Lebensbereiche betreffenden Themas angenommen. Das Ziel dabei ist, dass Mecklenburg-Vorpommern bis spätestens 2040 klimaneutral ist.

Darüber hinaus sind auf Basis des BauGB im Rahmen der Erhebung städtebaulicher Missstände in den vorbereitenden Untersuchungen auch Aussagen über „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ grundlegend (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Denn auch die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm setzt mittlerweile voraus, dass im Rahmen der Umsetzung Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel erfolgen (vgl. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021).

4.8.1 Umweltsituation

Um die Stadt Neustrelitz und den Stadtteil Strelitz-Alt langfristig den Auswirkungen des Klimawandels anzupassen, sind geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu müssen die örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf grüne Infrastruktur, Naturschutz und biologische Vielfalt sowie die Themen Versiegelung und Niederschlagsmanagement, Emissionen, Altlasten und Kampfmittel betrachtet werden.

Naturräume, Wasserflächen und Ökologie

Strelitz-Alt ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Kleingartenanlagen und dem Naturschutzgebiet Kalkhorst umgeben. Die Nutzungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund des hohen Wasserstandes eingeschränkt. Über Gräben und die im Stadtgebiet größtenteils verrohrte Stendlitz, werden die Feuchtwiesen entwässert. Das kanalisierte Entwässerungssystem wurde 1990 geschaffen. Die Stendlitz ist im Untersuchungsgebiet weitestgehend verrohrt. Weiter entfernt befinden sich zahlreiche Wälder und Seen mit einem vielfältigen Lebensraum für Flora und Fauna.

In Strelitz-Alt gibt es mehrere Kleingartenanlagen mit wichtiger stadtoökologischer und Naherholungsfunktion.

Östlich der Neubrandenburger Straße, der südlichen Wilhelm-Stolte-Straße und der südlichen Carl-Meier-Straße befindet sich eine Trinkwasserschutzzone III (vgl. Plan 7 Grün- und Freiräume). Diese wird um eine Trinkwasserschutzzone II am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes ergänzt.

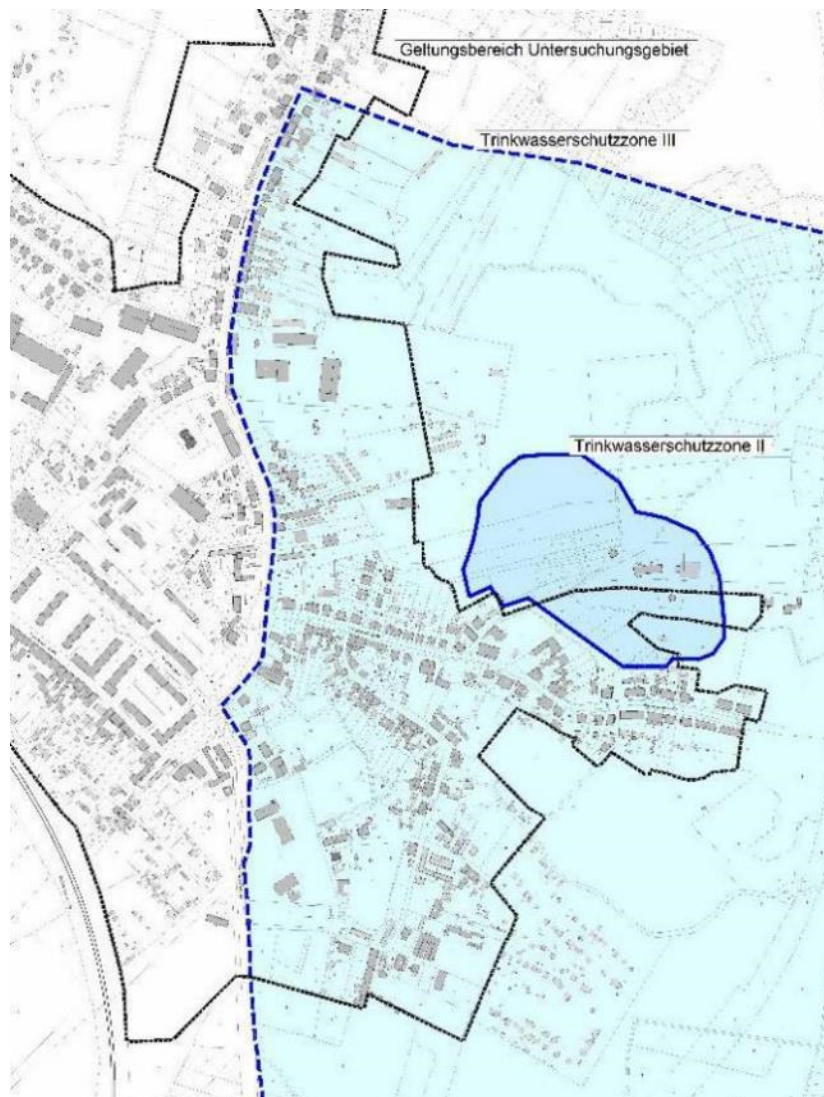


Abbildung 44 Ausschnitt Trinkwasserschutzzonen II und III (Stadt Neustrelitz 2024)

Versiegelung und Niederschlagsmanagement

Großflächig versiegelte Bereiche bestehen insbesondere auf dem Schulhof der beruflichen Schule (vgl. Kapitel 4.4.1) sowie in der Umgebung von gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil der Wilhelm-Stolte-Straße und östlich der Neubrandenburger Straße.

Im restlichen Untersuchungsgebiet überwiegen nicht versiegelte Flächen insbesondere in Form von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie privaten Gärten. Dies ist grundsätzlich in Hinblick auf die Oberflächenwasserbewirtschaftung und das Lokalklima oder auch die Entwicklung von Hitzeinseln positiv zu bewerten. Nichtsdestotrotz lassen sich in einigen Straßenzügen unzureichende oder fehlende Abflussmöglichkeiten für das Regenwasser oder eine schadhafte Kanalisation (z. B. Hittenkoferstraße, Schulstraße (vgl. Kapitel 4.6.3)) identifizieren, was insbesondere im Zusammenhang mit perspektivisch zunehmenden Starkregenereignissen problematisch sein kann. Auch in der Gartenanlage in der Schulstraße kommt es nach Auskunft der Stadt hin und wieder zu Problemen mit nicht abfließenden Wassermengen. Und auch Anwohner der Josef-Jakubowski-Straße berichteten bei der Öffentlichkeitsbeteiligung von Überschwemmungen in der Straße (vgl. Anlage 1).

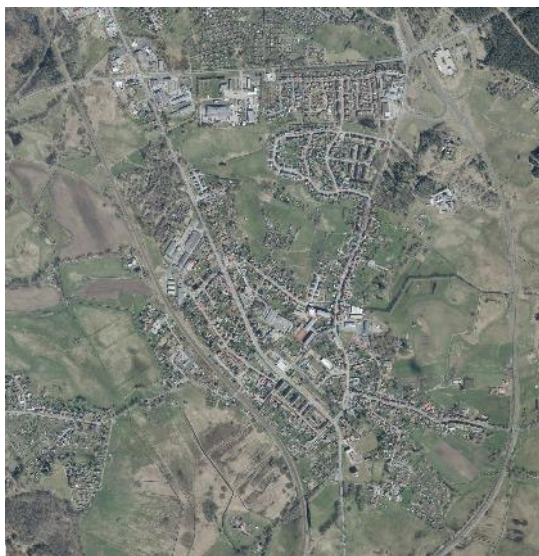


Abbildung 45: Luftbild Strelitz-Alt (Stadt Neustrelitz 2023)

Gemäß der Fortschreibung des Grünflächenkonzepts sind im Teilbereich Strelitz-Alt bereits Maßnahmen im Zusammenhang mit Entsiegelung und Baumpflanzungen im Stadtteil geplant. Darüber hinaus hat die Stadtvertretung im Mai 2023 beschlossen, sich zum Prinzip der Schwammstadt zu bekennen und dieses in ihr Leitbild zu integrieren. Es geht u. a. darum, Regenwasser zukünftig effizienter abzuführen und nach trockenen Perioden an bestimmten Orten besser nutzen zu können.

Emissionen, Kampfmittel und Altlasten

Gemäß der Lärmkartierung aus dem Jahr 2022 (Richtlinie 2002/49/EG 4. Runde) vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist der Stadtteil Strelitz-Alt von keinen erhöhten Lärmemissionen durch Hauptverkehrsstraßen (Bundes-, Landes-, Kreisstraßen) betroffen. Ein Lärmaktionsplan der Stadt liegt nicht vor. Im ISEK wird darüber hinaus betont, dass durch den Bau der Umgehungsstraße der B96 (vgl. Kapitel 4.6.1) und der damit einhergehenden Verlagerung des Durchgangsverkehrs im gesamten Stadtgebiet, die Immissionswerte deutlich verringert werden konnten. Nichtsdestotrotz sind insbesondere zu Berufsverkehrszeiten entlang von Hauptverkehrsstraßen sowie entlang der Bahntrasse teilweise noch relevante Lärmimmissionen vorhanden. Im gesamten Stadtteil sind zwar keine Betriebe zu finden, die erhebliche Schadstoffe emittieren, jedoch ist eine Luftverunreinigung im Zusammenhang mit dem motorisierten Straßenverkehr festzustellen (ISEK 2024).

Nach den der Stadt zur Verfügung stehenden Unterlagen befinden sich keine bekannten Altlasten und Kampfmittel im Untersuchungsgebiet. Auf dem Gelände des Großen Spiegelbergs werden Altlasten jedoch vermutet.

4.8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und ihrer Vorbereitung nehmen die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung eine immer größere Bedeutung ein. Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022 legen Bund und Länder einen verstärkten Fokus auf diese Themen. So sind auf konzeptioneller Ebene die Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie die diesbezügliche Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen geboten. Des Weiteren sind Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel (insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur wie bspw. des Stadtgrüns) Voraussetzung für die Förderung im Rahmen der Gesamtmaßnahme. Beispielhafte Maßnahmen sind energetische Gebäudesanierungen, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität sowie Schaffung/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen. Grundsätzlich trägt zur Reduktion des Primärenergiebedarfs auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei. Dies ist bspw. möglich über eine Nachnutzung von Bestandsgebäuden und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen.

Die Stadt hat in ihr Leitbild auf Grundlage der aktuellen Fortschreibung des ISEK im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die konsequente Anwendung des Prinzips der Nachhaltigkeit in allen Themenbereichen der Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Prinzipien der Blue Community sowie des Konzepts der Schwammstadt als ein strategisches Ziel verankert sowie die Sicherstellung einer tragfähigen, langfristig gesicherten und weitmöglich autarken Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien, die Intensivierung der Klimaschutzaktivitäten der Stadt(-verwaltung), den klimagerechten Umbau und die nachhaltige Bewirtschaftung des Stadtwaldes, die Gewährleistung einer umweltbewussten Mobilität/Infrastruktur sowie die Sicherstellung einer leistungsfähigen klimaangepassten Infrastruktur als wesentliche Handlungsziele der Stadtentwicklung definiert.

Auf Landkreisebene besteht ein Klimaschutz-Teilkonzept aus dem Jahr 2015 mit Empfehlungen zur Verbesserung des energetischen Zustandes für ausgewählte kommunale Liegenschaften. Im Untersuchungsgebiet waren hierbei Gebäude der beruflichen Schule betroffen. Im Jahr 2016 wurde ein weiterer Bericht vom Landkreis erstellt, welcher Kommunen, die am Anfang ihrer Klimaschutzaktivitäten stehen, Hilfestellungen gibt. In Neustrelitz gibt es bislang kein Klimaschutzkonzept. Vor dem Hintergrund der Energiekrise ist auch die Wärmeplanung ein zentrales Thema für die Stadt.

Energetische Einsparpotenziale

Ein strategisches Ziel der Stadt ist die „Klimaschutzgerechte/energetische Stadterneuerung bzw. -entwicklung unter Wahrung des hochwertigen baukulturellen Erbes der Stadt“.

Eine Abschätzung der möglichen energetischen Einsparpotenziale der Einzelgebäude ist im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme nicht aussagekräftig, da die meisten energetisch relevanten Informationen nur bei einer detaillierten Begehung zu erfassen sind. Dazu zählen bspw. die Art und das Alter der Heizungsanlage, die Art der Warmwasseraufbereitung, die Wärmedämmung der Geschoss- und Kellerdecken sowie evtl. bereits erfolgte Maßnahmen der Innendämmung an den Wänden und Dächern.

Auf Basis von unterschiedlichen Erhebungsdaten lassen sich dennoch Rückschlüsse bezüglich notwendiger Klimaschutzmaßnahmen in Form von Wärmeeinsparungen ziehen. Als Indikator für mögliche Energieeinsparpotenziale kann der Zustand des Gebäudes bzw. dessen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf dienen (vgl. Kapitel 4.2.5).

Für einige Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet ergibt sich aufgrund der festgestellten Substanzmängel ein mittlerer oder sogar hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Neben der Verbesserung der Dämmung oder dem Tausch der Fenster können Einsparungen beim Wärme- sowie Primärenergiebedarf bspw. durch die Erneuerung der Heiztechnik oder den Austausch von nicht mehr zeitgemäßen Heizkesseln durch Niedertemperatur- und Brennwertkessel mit verbessertem Wirkungsgrad erzielt werden.

Für Gewerbe- und Sondergebäude ist eine valide Aussage über Wärmeeinsparpotenziale ohne eine Einzelfallbetrachtung nicht möglich. Auch bei den Wohngebäuden können tatsächlich belastbare Aussagen nur über eine kombinierte Untersuchung von Energieverbrauch und Energieeffizienz in Form einer Erhebung der realen Verbrauchswerte erfolgen.

Um den Ausbau des Fernwärmenetzes weiter voran zu treiben, erarbeitet die Stadtwerke Neustrelitz GmbH unter Beteiligung der Stadt eine Transformationsplanung, welche anschließend in der kommunalen Wärmeplanung münden soll.

Weitere klimarelevante Kennzeichen des Untersuchungsgebiets

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind bislang nur vereinzelt Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern vorhanden.

Im Sinne der Klimaanpassung sind die vorhandenen Grünräume, wie der große Anteil privater Gärten und die geringe Versiegelung grundsätzlich als positiv zu bewerten (vgl. Kapitel 4.6.1). Durch Gründächer, die Vernetzung von Grünräumen, aber auch durch die Integration von Retentionsflächen können weitere Klimaanpassungsmaßnahmen ermöglicht werden. Auch der Erhalt, nachhaltige Ersatz sowie die Ergänzung von Stadtgrün und Pflanzenvielfalt sind in diesem Zusammenhang von Bedeutung.

Wie auch in vielen anderen Regionen wird auch für den Raum Neustrelitz vom Umweltbundesamt eingeschätzt, dass die Anzahl der Hitzetage sowie tropischen Nächte stark zunehmen werden, wodurch u. a. gesundheitliche Risiken bei Hitzewellen steigen werden. Zur Vermeidung dieser sind geringe Versiegelungsgrade und die Integration sowie der Erhalt sogenannter „blauer und grüner Strukturen“ zielführend, in Kombination mit der gleichzeitigen Anpassung der Vegetation an das veränderte Klima (Klimawirkungs- und Risikoanalyse für Deutschland 2021).

Zusammenfassende Bewertung Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung	
MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"> ■ Weitestgehende Verrohrung der Stendlitz ■ Teilweise Immissionen entlang der Bahntrasse und Hauptverkehrsstraßen ■ Punktuell hoher Versiegelungsgrad ■ Handlungsbedarf aufgrund von prognostizierten ansteigenden Hitzetagen in Neustrelitz 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kleingartenanlagen mit wichtiger stadtoökologischer und Nacherholungsfunktion ■ Verringerte Immissionswerte im Siedlungsbereich durch Bau der Umgehungsstraße B 96; keine Schadstoffe emittierenden Betriebe vorhanden ■ Einbettung des Siedlungsbereichs in eine landschaftliche Umgebung

- Strelitz-Alt noch ohne Fernwärmeversorgung aus erneuerbaren Energien

- Hoher Anteil privater Grünflächen (hausgebundene Gärten, Dauerkleingärten)
- Bekenntnis zum Schwammstadt-Prinzip
- Potenzial der Integration zeitgemäßer und umfangreicher Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen im Zuge der Herstellung und Instandsetzung von Erschließungsanlagen sowie Aufwertung der öffentlichen Grünflächen
- Bestehende Transformationsplanung zum Ausbau des Fernwärmenetzes; vorhandene Fernwärmesatzung
- Potenzial zum Ausbau von Photovoltaikanlagen

5 Zusammenfassende Bewertung „Strelitz-Alt“

5.1 Stärken, Chancen und Potenziale

Die Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets stellt zusammenfassend Stärken, Chancen und Potenziale heraus (vgl. Plan 10 Stärken, Chancen und Potenziale). Diese gilt es für die zukünftige Entwicklung zu nutzen und auszubauen.

Vielfalt unterschiedlicher Baustrukturen mit teils historischer Substanz

Das Nebeneinander verschiedenster Baustrukturen aus den zurückliegenden baulichen Epochen bietet die Chance, in nur einem Stadtteil unterschiedlichste Wohn-, Arbeits- und Lebensformen zu vereinen. Durch bedarfsgerechte Anpassungen können so die Qualitäten eines modernen Kleinstadtlebens herausgestellt werden. Zugleich bietet Strelitz-Alt noch historische, teils denkmalgeschützte Siedlungsstrukturen und Gedenkort, die von der Stadtgründung und -geschichte zeugen und damit identitätsstiftend für ganz Neustrelitz sind.

Überörtlich bedeutende soziale Einrichtungen

Der Bildungscampus aus Beruflicher Schule und Volkshochschule ist von regionaler Bedeutung und knüpft an die Tradition des Technikums an. Das Kinderbetreuungsangebot im Stadtteil wird durch einen Kita-Neubau absehbar ausgeweitet, womit auf aktuelle Bedarfe reagiert wird. Weitere Versorgungsfunktionen werden über verschiedene soziale Infrastrukturen und Angebote aus dem Bereich Fürsorge, Kultur, Sport und Gesundheit abgedeckt (wie Theater, Seniorenclub). Die Feuerwehr ist durch einen bereits in Planung befindlichen Neubau langfristig bedarfsgerecht aufgestellt.

(Grün-) Räume und Brachflächen mit Entwicklungspotenzial

In den Randbereichen prägen Kleingartenanlagen das Stadtbild des Untersuchungsgebiets und erhöhen die Wohnqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen. Insgesamt ist der hohe Anteil an v. a. privaten Grünflächen als Stärke hervorzuheben, auch im Sinne ökologischer und klimarelevanter Aspekte. Ferner ist ein teilweise stadtbildprägender Baumbestand in einigen Straßenzügen hervorzuheben. Ein geringer Versiegelungsgrad in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets ist zudem eine günstige Voraussetzung für den Umgang mit sich verstärkenden Starkregenereignisse und Hitzewellen. Die Siedlungsbereiche grenzen an Naturräume mit Naherholungsqualitäten. Untergenutzte und brachliegende Grundstücke unterschiedlicher Größe bergen ein hohes Potenzial zur behutsamen Innenentwicklung, insbesondere für zeitgemäßes individuelles Wohnen, aber auch die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung und Gewerbe. Im Zuge der Aufwertung öffentlicher Grünflächen sowie der Herstellung und Instandsetzung von Erschließungsanlagen bieten sich Chancen der Integration zeitgemäßer und umfangreicher Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen.

Gute Voraussetzungen für zukunftsfähige Mobilität

Teilweise bestehen Wegeverbindungen abseits der Straße. Einige Straßen sind als Grundlage für einen sicheren Fuß- und Radverkehr bereits verkehrsberuhigt. Ein aktuelles Fuß- und Radwegekonzept bildet die Grundlage für die zukünftige Entwicklung in Strelitz-Alt. Der Mecklenburgische Seenradweg bringt zudem touristische Potenziale für den gesamten Stadtteil mit sich. Der Busverkehrsknotenpunkt Alexanderplatz wird zeitnah benutzerfreundlich umgebaut werden, wodurch der ÖPNV vor Ort mit seinen regulären Buslinien und dem Rufbusangebot gestärkt wird.

Impulsgeber im Bereich Energie und Versorgung

Neben dem Thema Bildung fungiert Strelitz-Alt auch als Standort wichtiger impulsgebender Einrichtungen für die Residenzstadt sowie die ganze Region im Bereich Energie und Versorgung. Hervorzuheben ist hier der Sitz der Stadtwerke Neustrelitz GmbH im ehem. Technikum. Hieraus ergeben sich Potenziale für einen energetischen Stadtbau nicht nur im Stadtteil (Bsp. Fernwärmeausbau). Zudem ist Strelitz-Alt mit dieser Einrichtung ergänzt durch seine Gewerbebetriebe bereits jetzt ein wichtiger Arbeitsstättenstandort in der Gesamtstadt.

5.2 Missstände, Mängel und Konflikte

Im Untersuchungsgebiet wurden im Weiteren städtebauliche und funktionale Problemlagen identifiziert, die mit Hilfe integrierter Maßnahmen behoben werden sollen (vgl. Plan 11 Mängel, Missstände und Konflikte). Diese stellen Missstände gem. § 136 BauGB dar und begründen damit die Sanierungsnotwendigkeit.

Leerstände und Brachen in prominenten Lagen und sanierungsbedürftige Gebäude

Es besteht eine Vielzahl untergenutzter, ungeordneter und brachliegender Flächen, z. T. von großem Ausmaß und in prominenten Eingangssituationen des Stadtteils. Auch die heterogene Bebauungsstruktur beeinträchtigt das Stadtbild und das in Teilen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten. Die historischen Stadtstrukturen sind kaum mehr erkenn- und erlebbar. Hinzu kommen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe sowie energetische Mängel in der Gebäudesubstanz. Es fehlt an barrierefreiem Wohnraum in unterschiedlichen Größen.

Fehlende Mitte und soziale Infrastrukturen mit Erneuerungs- und Ausbaubedarfen

Strelitz-Alt mangelt es an einem zentralen und identitätsstiftenden, öffentlichen Begegnungsort für alle Altersgruppen. Öffentlich nutzbare Räumlichkeiten für den gesellschaftlichen Austausch, Kultur und Bildung sowie für private Veranstaltungen fehlen. Insgesamt ist das Angebot in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Gastgewerbe eingeschränkt. Die verstreute Lage der Geschäfte erschwert eine Belebung und wirtschaftliche Stärkung. Die überörtliche Bedeutung der sozialen Infrastrukturen wie des Bildungscampus ist nur ungenügend im Stadtteil erkennbar. Einige soziale Infrastrukturen weisen mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe sowie funktionale Mängel auf.

Gestaltungs- und Nutzungsdefizite im (halb-)öffentlichen Raum

Die (halb-)öffentlichen Grün- und Freiflächen bieten zum Teil wenig Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten und sind häufig nur eingeschränkt beleuchtet oder zugänglich bzw. nicht barrierefrei erschlossen (bspw. Stadtpark). Es mangelt an einer zeitgemäßen Gestaltung der Flächen und insgesamt an Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche. Ein funktionaler und gestalterischer Zusammenhang zwischen den Grün-, Frei- und Stadträumen sowie dem umgebenden Naturraum fehlt vielerorts.

Defizitäre Verkehrsinfrastrukturen und mangelnde Barrierefreiheit

Vielorts im Untersuchungsgebiet sind die Verkehrssicherheit und der Zustand der Erschließungsbereiche, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr zu bemängeln, welches sich maßgeblich auf die Schulwegeverbindungen negativ auswirkt. Die Bahntrasse sowie Wilhelm-Stolte-Straße stellen Barrieren dar, Querungsmöglichkeiten sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden.

Das Angebot an Fahrradabstellanlagen ist nicht bedarfsgerecht. Wegeverbindungen in die landschaftliche Umgebung sind zuweilen unzureichend. Ein Wegeleitsystem zur besseren Orientierung und Verknüpfung von Räumen ist nicht vorhanden. Zahlreiche Verkehrsflächen sind aufgrund von Substanzschäden und/oder konfliktreichen Nutzungsüberlagerungen nicht barrierefrei und erneuerungs- oder umgestaltungsbedürftig.

In Bezug auf den ÖPNV ist der ungeordnete und unübersichtliche Verkehrsknotenpunkt Alexanderplatz mit fehlender Barrierefreiheit, Querungsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität als großer Missstand hervorzuheben. Hier bestehen allerdings bereits konkrete Planungen für einen Umbau, der zeitnah erfolgen soll. Die Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet sind größtenteils nicht barrierefrei. Alternative Mobilitätsangebote und Ladestationen für E-Mobilität fehlen, der Bahnhof Strelitz-Alt ist seit Jahrzehnten stillgelegt.

Risiken durch Umwelt- und Klimaveränderungen

Aufgrund der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe ist im Untersuchungsgebiet von hohen Energieaufwendungen für die Wärmeversorgung der Gebäude auszugehen. Durch fossile Brennstoffe werden nach wie vor große Mengen klimaschädlicher Emissionen verursacht; die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Förderung energetischer Einsparungen an Gebäuden ist dringend geboten. Das Potenzial zum Ausbau von Photovoltaikanlagen wird bisher nur in Teilen genutzt. Handlungsbedarf besteht bereits aufgrund von prognostizierten ansteigenden Hitzetagen, deren negative Auswirkungen durch einen punktuell hohen Versiegelungsgrad im Gebiet verstärkt werden. Die Stendlitz als durchfließendes Gewässer ist verrohrt. Entlang der Bahntrasse und Hauptverkehrsstraßen kommt es zu Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete, Grün- und Freiflächen durch Lärmimmissionen. Die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs zugunsten des Fuß- und Radverkehrs sowie ÖPNVs wird durch die erwähnten Mängel und Ausbaubedarfe an der Verkehrsinfrastruktur aktuell gehemmt.

6 Durchführungskonzept

Das Durchführungskonzept legt den Handlungsrahmen der zukünftigen Gebietsentwicklung fest und bildet gleichzeitig die Grundlage für die mögliche Förderung der Gesamtmaßnahme „Strelitz-Alt“ im Rahmen der Städtebauförderung.

Die Erarbeitung erfolgt auf Basis der durchgeführten Bestandserhebung, der Auswertung bereits vorliegender Grundlagen, wie der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2024 und einer Projektskizze zur Entwicklung des Stadtteils Strelitz-Alt aus 2020, sowie der schließenden Analyse. Die Ergebnisse der Beteiligung von Verwaltung und Politik, Personen mit Grundeigentum sowie der interessierten Öffentlichkeit fließen ebenso in das Konzept ein. Zunächst wird ein Entwicklungskorridor mit Hilfe von Leitbild und Entwicklungszielen formuliert, welche thematischen Handlungsfeldern zugeordnet werden. Im Weiteren werden Maßnahmen benannt, die zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände sowie zur Sicherung und Stärkung des Gebiets erforderlich sind. Im Ergebnis entsteht ein aufeinander abgestimmtes System aus Leitbild, Zielen und Maßnahmen als Handlungsleitfaden für die zukünftige Entwicklung von Strelitz-Alt. Das Erneuerungskonzept gliedert sich in folgende Bestandteile:

- Darstellung des Leitbilds und der Entwicklungsziele
- Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen nach Handlungsfeldern
- Erläuterung der Kosten und Finanzierung

6.1 Leitbild und Entwicklungsziele

In der Bestandsanalyse wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet identifiziert und detailliert herausgestellt (vgl. Kapitel 4 und 5). Zur Behebung der dargelegten funktionalen und substanziellen Schwächen und unter Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse sowie übergeordnetem Leitbild/strategischen Zielen wurden ein Leitbild und Entwicklungsziele für Strelitz-Alt formuliert und thematischen Handlungsfeldern zugeordnet:

Leitbild: Strelitz-Alt – Individueller Wohnstandort mit Kleinstadtqualitäten

Handlungsfeld	Entwicklungsziele
Stadtgestalt und Baukultur	Der attraktive Wohnstandort wird bedarfsgerecht weiterentwickelt, indem bezahlbare und unterschiedliche Wohnangebote erhalten und ausgebaut werden.
	Die behutsame Stadtteilentwicklung erfolgt mit Hilfe der Aktivierung von Potenzialflächen und Nachverdichtung.
	In Strelitz-Alt wird Stadtgeschichte für Einheimische und Touristen erlebbar, prägende Baukultur sowie Stadtteileingänge gesichert und zukunftsfähig entwickelt.
	Eine neue Mitte dient als Treffpunkt und Identifikationsort für den gesamten Stadtteil.
Öffentliche Räume	Die grünen Qualitäten des Stadtteils werden erhalten und die Verknüpfungen zum umgebenden Naturraum weiter ausgebaut.

	Strelitz-Alt bietet vielfältige öffentliche Räume, die alle Zielgruppen zu Begegnung, Aufenthalt und wohnungsnaher Freizeitgestaltung einladen.
Stadtverträgliche Mobilität	<p>Straßen und Wege sind verkehrssicher und barrierefrei ausgebaut.</p> <p>Ein bedarfsgerechtes Fuß- und Radverkehrsnetz durchzieht Strelitz-Alt und verbindet Siedlungsbereiche.</p> <p>Ein zeitgemäß ausgebautes ÖPNV-Angebot und alternative Mobilitätsinfrastruktur erleichtern den Verzicht auf das Auto.</p>
Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit	<p>Versorgung, Bildung und Betreuung sind nachhaltig in zentral integrierten Stadtteillagen gesichert.</p> <p>Unterschiedliche Angebote und Räume für Begegnung und Kultur stärken den sozialen Austausch und Zusammenhalt.</p> <p>Strelitz-Alt ist Teil des modernen Wirtschaftsstandorts und setzt weiterhin Impulse in den Bereichen Technologie, Versorgung und Bildung.</p>
Identifikation und partnerschaftliche Zusammenarbeit	In Strelitz-Alt werden die identitätsstiftenden Qualitäten einer kleinstädtischen Nachbarschaft gelebt und Eigeninitiative gefördert. Die Menschen sind aktiver Teil des Entwicklungsprozesses im Stadtteil.
Klima- und Umweltschutz	Strelitz-Alt ist durch Klimaschutzgerechte und energetische Stadtsanierung sowie Klimafolgeanpassung auf die Herausforderungen durch den Klimawandel vorbereitet. Klimaneutralität wird angestrebt.

6.2 Maßnahmen nach Handlungsfeldern

Auf Basis der identifizierten Missstände und mit Hilfe der Entwicklungsziele werden die abgeleiteten Maßnahmen im Folgenden den erwähnten Handlungsfeldern zugeordnet.

Die zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlichen Maßnahmen sollen v. a. im Sinne nachhaltiger Erneuerung und Klimaanpassung zur Aufwertung von Strelitz-Alt beitragen. Diese werden im Plan 12 Durchführungskonzept verortet.

Für die grundsätzliche und geordnete städtebauliche Gebietsentwicklung sind unabhängig von Handlungsfeldern folgende übergeordnete Maßnahmen erforderlich: Erstellung bzw. Fortschreibung eines Monitorings, ggf. Erwerb und Veräußerung von Grundstücken, Aufstellung und Anpassung von Bauleitplänen sowie die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans.

Städtebaulicher Rahmenplan (mit integriertem Freiraumentwicklungskonzept)

Auf Grundlage einer qualifizierten Betrachtung, unter Beachtung bereits vorliegender Konzepte und begleitet von einem transparenten Informations- und Beteiligungsprozess soll für Strelitz-Alt ein Rahmenplan mit integriertem Freiraumentwicklungskonzept erarbeitet werden, welcher die städtebauliche Planung konkretisiert und Funktionsvielfalt, räumliche Potenziale und Grenzen festlegt. Für die maßstabs- und bedarfsgerechte städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung gilt es insbesondere

- rahmengebende Definitionen von Flächen, Nutzungen, Erschließung sowie Städtebau und Freiraum im Gebiet zu formulieren und Empfehlungen zum Schließen vorhandener Baulücken sowie möglicher Aufstockungen im Bestand zu geben
- bestehende Planungen und vorgesehene Maßnahmen einer gebietsbezogenen Sanierung zu plausibilisieren und in Abgleich bringen
- eine Grundlage zur Neuaufrstellung von Bebauungsplänen sowie zur Plausibilisierung, Prüfung und Anpassung bestehender Bauleitplanungen zu liefern
- Ansätze zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen, des Klimaschutzes, zur Klimaanpassung und der Verbesserung der blau-grünen Infrastruktur aufzuzeigen.

6.2.1 Handlungsfeld Stadtgestalt und Baukultur

Strelitz-Alt ist als Wohnstandort, historisches Zentrum und zugleich wichtiger Eingangsbereich in die Residenzstadt ein elementarer Bestandteil des gesamtstädtischen Gefüges. Der Erhalt des Wohnstandorts und die qualifizierte Aufwertung der Stadtstruktur sowie des Wohnumfelds dienen dem sozialen, kulturellen und politischen Gedanken einer integrierten Stadtentwicklung. Im Schwerpunkt betreffen die erforderlichen Maßnahmen in diesem Handlungsfeld eine städtebauliche Rahmenplanung, die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie die Qualifizierung oder Neuordnung von Potenzial- und Brachflächen.

Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen

Durchgeführt werden sollen Maßnahmen im Rahmen einer vertraglichen Verpflichtung zu einer kleinteiligen oder Vollmodernisierung zur Beseitigung von Missständen entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung und der Sicherung notwendiger Qualitäten. Dabei wird die Erhaltung und Erneuerung von baulichen Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung angestrebt. Kleinteilige Modernisierungen sind bspw. notwendige Maßnahmen zur Gestaltung von Gebäuden und zur Behebung baulicher Mängel sowie die Gestaltung privater Freiflächen und damit insgesamt Maßnahmen zur Ortsbildverbesserung. Vollmodernisierungen beinhalten umfassendere Maßnahmen, bspw. energetische und großflächige Fassadenarbeiten.

Potenzial- und Brachflächenentwicklung

Im betrachteten Gebiet bestehen zahlreiche untergenutzte, ungeordnete und brachliegende Flächen, z. T. von großem Ausmaß und in prominenten Stadt(teil)eingangslagen. Diese gilt es neuordnen, zu qualifizieren und behutsam nachzuverdichten, bspw. für zeitgemäße Wohnungsangebote, aber auch andere Nutzungen. Baulücken und Raumkanten gilt es zu schließen. Im Sinne der Innenentwicklung kann das Aufstellen oder Anpassen von Bauleitplänen erforderlich werden.

6.2.2 Handlungsfeld öffentliche Räume

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen tragen zur Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen bei, im Sinne der Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse. Auch die Sicherung und Stärkung der ökologischen Qualitäten sowie die Erhöhung der Biodiversität sollen dabei maßgeblich berücksichtigt werden.

Qualifizierung Stadtpark

Der öffentlichen Grünfläche Stadtpark im Umfeld der St.-Georg-Kirche mangelt es an Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten. Hier ist aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan als übergeordneter Planung (s. Maßnahme oben), im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiräumen wie dem Spielplatz Schulstraße und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz eine Qualifizierung und Aufwertung vorgesehen. Dabei werden neben zeitgemäßem Stadtmobiliar, wie Sitzmöglichkeiten, auch die Themen Barrierefreiheit und Beleuchtung eine zentrale Rolle spielen. Aus der Bevölkerung wurde für den Stadtpark auch der Wunsch nach Kinderspielgeräten geäußert (vgl. Anlage 1 Informations- und Beteiligungsveranstaltung der Öffentlichkeit). Ziel ist es einen Ort des Gedenkens, der Erholung und Begegnung zu schaffen, der Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen bietet. Auch eine ökologische Aufwertung sowie Potenziale im Hinblick auf die Klimaanpassung sind zu prüfen (Versickerung, Abkühlungseffekte).

Neuanlage/Umgestaltung Spiel- und Freizeitflächen

Im Rahmen der Analyse und Beteiligungen wurde deutlich, dass in Strelitz-Alt Spiel- und Freizeitflächen im öffentlichen Raum für Kinder und insbesondere auch Jugendliche fehlen bzw. nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen. Entsprechende Angebote sollen neu geschaffen und/oder bestehende, wie der Spielplatz in der Schulstraße im Zusammenhang mit dem Stadtpark, zeitgemäß umgestaltet werden. Hierzu sind sowohl die konkreten Bedarfe und Wünsche dieser Zielgruppen als auch die Realisierungsorte mit Hilfe weiterführender Beteiligungen und Überlegungen zu ermitteln und die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplans zu berücksichtigen. Denkbare Orte/Flächen für Nutzungsergänzungen sind bspw. der Stadtpark, der Sportplatz (Jahnsportplatz) und Freiflächen in der Wesenberger Straße.

6.2.3 Handlungsfeld stadtveträgliche Mobilität

In diesem Handlungsfeld finden sich Maßnahmen zum Erhalt und der Verbesserung der Erschließungs- und Verkehrsinfrastruktur (auch unter Klimaanpassungsaspekten), der Erhöhung von Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit sowie der stadträumlichen Vernetzung.

Herstellen neuer und zeitgemäßer Erschließungsanlagen

Substanz- und Funktionsmängel sowie konfliktreiche Nutzungsüberlagerungen sollen behoben und die Erschließungsanlagen bedarfsgerecht sowie barrierefrei für alle zugänglich um- bzw. ausgebaut und vernetzt sein. Folgende Straßenzüge sind von besonderer Relevanz und daher vorrangig als Maßnahmen vorgesehen: Hittenkoferstraße, Schulstraße, Wilhelm-Stolte-Straße, Sievertstraße, Wesenberger Straße, Daniel-Sanders-Straße, Bahnhofstraße, Bauhof und der nordöstliche Abschnitt der Bohlenstraße. Auch weitere Straßen weisen Mängel und Missstände in geringerem oder themenspezifischerem Umfang bspw. bzgl. der Entwässerung auf. Hierzu zählt u. a. die Stendlitzstraße.

Auch wenn in der Wilhelm-Stolte-Straße bereits bauliche Anpassungen vorgenommen wurden und werden, bleibt diese zentrale Achse mit dem zu breiten Straßenquerschnitt und mangelnder Aufenthaltsqualität ein Missstand. In mehreren Straßenzügen muss zudem die mangelhafte Kanalisation erneuert werden.

Der Verkehrsknotenpunkt Alexanderplatz mit seinen langgestreckten und ungeordneten Flächen stellt für den Fuß- und Radverkehr sowie den motorisierten Verkehr einen erheblichen Missstand dar. Im Zuge einer Umgestaltung soll der gesamte Kreuzungsbereich neu geordnet, Aufenthaltsbereiche inkl. Sitzmöglichkeiten geschaffen und damit der Missstand für alle Nutzergruppen behoben werden. Mit der Umsetzung ist begonnen worden.

6.2.4 Handlungsfeld Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

In das Handlungsfeld Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit fallen Maßnahmen der sozialen Infrastrukturen, wie Kita, Feuerwehr, Sportplatz, sowie die Entwicklung des Gewerbestandorts Strelitz-Alt. Diese Angebots- und Nutzungsvielfalt ist für die Daseinsvorsorge und damit die Attraktivität des Stadtteils für die Bewohnerschaft von großer Bedeutung.

Neubau Kita/Hort hinter der Grundschule

Auf dem derzeit städtischen Grundstück hinter der Grundschule soll der Neubau einer Kita mit Schwerpunkt Hort realisiert werden, um die aktuellen und zukünftigen Betreuungsbedarfe in Strelitz-Alt und darüber hinaus zu decken. Das Vorhaben muss noch konkretisiert werden. Gemäß groben Vorplanungen könnte die Einrichtung über 200 Plätze vorrangig für den Hort sowie ergänzend für Krippe und Kindergarten umfassen.

Umbau/Sanierung Kita Löwenzahn

Mit dem Kita-Neubau samt Hort neben der Grundschule entfällt die Hortbetreuung in der städtischen Natur- und Umweltkita Löwenzahn. Um bestehende Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe an dem Gebäude zu beheben und die Kapazitäten für weitere Krippen- und Kindergartenkinder auszubauen, bedarf es eines Umbaus bzw. einer Sanierung der Einrichtung.

Neubau Feuerwehr

Das Gebäude der Ortsfeuerwehr Strelitz-Alt weist Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe und insbesondere Erweiterungsbedarfe auf, um den vorgeschriebenen Anforderungen nachzukommen. Da sich diese am aktuellen Standort nicht umsetzen lassen, ist ein Neubau zwischen dem Friedhof und den Zufahrten zur B96 vorgesehen.

Nachbarschaftshaus/Begegnungsstätte

In Strelitz-Alt bestehen nur beschränkt Räumlichkeiten, die für den gesellschaftlichen Austausch, Kultur und Bildung sowie für private Veranstaltungen genutzt werden können. Im Rahmen der Beteiligungen der Personen mit Grundeigentum und Öffentlichkeit wurde die Nachfrage bestätigt (vgl. Anlage 1 und 2). Im Zuge des weiteren Prozesses sollten die konkreten Bedarfe und Anforderungen an so einen Ort als auch mögliche Örtlichkeiten überprüft werden. Denkbar wäre bspw. die Nachnutzung des nach dem Neubau leerfallenden Feuerwehrgebäudes, zumal dieses ortsbildprägend und zentral gelegen ist, oder auch der ehem. Bahnhof. Eine Begegnungsstätte kann entscheidend zur Stärkung von Miteinander und Austausch im Stadtteil beitragen. In dem Zusammenhang wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auch mehrfach die Einrichtung eines Jugendclubs gefordert.

Zudem ist diese Maßnahme verknüpft mit der Frage, wo die Mitte von Strelitz-Alt zu verorten ist und wie sie zukünftig gestaltet werden soll. Hier wurden im Rahmen der Beteiligungen viele Ideen und Anregungen seitens der Eigentümerschaft und Öffentlichkeit eingebracht, von denen hier einige Nutzungen beispielhaft aufgegriffen werden sollen. Einladende Sitzmöglichkeiten und eine ansprechende Grüngestaltung, die zum Verweilen einladen, waren vielen Beteiligten wichtig. Aber auch Aktivitätsangebote wie Spielgeräte für Kinder oder Fitnessgeräte für Erwachsene wurde genannt, zudem ein (Eis-)Café oder Restaurant. Mehrfach wurde der Wunsch nach einem Veranstaltungsplatz für jahreszeitliche/saisonale Events wie Feste oder Märkte geäußert, zumal der bisherige Festplatz für den Kitaneubau weichen wird.

Qualifizierung Jahnsportplatz

Für bessere Nutzungsmöglichkeiten des Sportplatzes Jahnsportplatz ist zu prüfen, inwiefern eine Flutlichtanlage nachgerüstet werden kann, sodass der Platz auch bei Dämmerung und Dunkelheit bespielbar ist. Auch eine automatische Bewässerungsanlage würde die Nutzung deutlich verbessern. Vor dem Hintergrund, dass in Strelitz-Alt attraktive Spiel- und Freizeitflächen gerade für Jugendliche fehlen, sollten weitere Qualifizierungsmaßnahmen, wie die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und Ergänzung an Einbauten geprüft werden. Aus der Beteiligung wurde bspw. die Idee von Basketballkörben oder ein Volleyballfeld vorgebracht (vgl. Anlage 2 Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet). In diese Überlegungen ist einzubeziehen, unter welchen Voraussetzungen sich der Sportplatz für künftige Stadtteilstadtfeste eignen würde, die mit dem geplanten Kitaneubau nicht mehr am bisherigen Ort neben der Schule stattfinden können.

Umbau/Sanierung St.-Georgs-Kirche

Die denkmalgeschützte St.-Georgs-Kirche ist ein Identifikationsort im Stadtteil, für einige gar die Mitte von Strelitz-Alt. Sie kann aktuell aufgrund substanzieller Mängel nicht genutzt werden. Ziel ist die Sanierung der Kirche unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Bedarfe.

Entwicklung Großer Spiegelberg

Die über 8 ha große Gewerbebrache am Großen Spiegelberg stellt einen jahrzehntelangen städtebaulichen Missstand dar, der auch von der Bevölkerung und Eigentümerschaft als großer Schandfleck im Stadtteil mit dringendem Handlungsbedarf hervorgehoben wird (vgl. Anlage 1 und 2). Die Restgebäude, der Altlastenverdacht und nicht kooperierende Eigentümer erschweren die Entwicklung der Fläche. Dennoch bietet sie aufgrund der Größe und der gut erschlossenen prominenten Lage am Eingang zu Strelitz-Alt Potenziale für eine gewerbliche oder auch andere Nachnutzung. Voraussetzung für eine Nachnutzung werden umfassende Freilegungsmaßnahmen sein.

6.2.5 Handlungsfeld Identifikation und partnerschaftliche Zusammenarbeit

Für den Erfolg der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bedarf es in der Vorbereitung und Durchführung einer kontinuierlichen Beteiligung und Information der Öffentlichkeit. Hierdurch gilt es, die Bevölkerung und weitere Akteursgruppen an allen Schritten der gebietsbezogenen Sanierung teilhaben zu lassen, zusammen zu arbeiten und gleichzeitig die Identität von Strelitz-Alt zu stärken.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Gebietsentwicklung wird durch einen transparenten Beteiligungsprozess zur Förderung der aktiven Teilhabe, Akzeptanz und Wertschätzung begleitet. Dieser Prozess ist bereits angeschoben, indem die Bürgerinnen und Bür-

ger im Rahmen der Erstellung der VU beteiligt wurden. Im Kontext der Gebietsentwicklung sind weitere partizipatorische Veranstaltungen vorgesehen. Neben der Politik und den öffentlichen Akteuren wird die Bevölkerung im Stadtteil auch weiterhin angesprochen. Dazu sind Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit und die Ausgestaltung der Partizipation einzuplanen. Das betrifft die Gesamtmaßnahme und ist je nach Umfang auch für Einzelprojekte geplant. Diese Form des Dialogs soll vorhandenes Engagement aufnehmen und weitere Menschen vor Ort mobilisieren sich einzubringen.

6.2.6 Handlungsfeld Klima- und Umweltschutz

Die Aspekte des Klima- und Umweltschutzes greifen in die anderen Handlungsfelder ein. Sie sind bei der Umsetzung der dortigen Maßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

6.3 Kostenübersicht

In der folgenden Übersicht sind die abgeleiteten Maßnahmen sowie grobe Kosten der Sanierung im Gebiet Strelitz-Alt aufgeführt – nur noch bezogen auf die vorgeschlagene Abgrenzung eines Sanierungsgebiets (vgl. Plan 13 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet). Eine weitergehende Konkretisierung und Auflistung der Maßnahmen und Kosten sowie eine Abstimmung der Prioritätensetzung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplans und der in dem Zuge stattfindenden Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. bei der weiteren Sanierungsplanung.

Für die Umsetzung der Maßnahmen stehen unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Kosten der Gesamtmaßnahme sollen finanziert werden durch:

- Eigenmittel aus dem städtischen Haushalt
- Erlöse aus Grundstücksverkäufen
- Ausgleichsbeträge
- Drittmittel
- Einzuwerbende Fördermittel der EU
- Einzuwerbende Fördermittel des Landes und des Bundes (insbesondere Städtebauförderung)

Im Rahmen der Städtebauförderung wird die Aufnahme in die Programmkulisse „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ vorgeschlagen. Anspruch des Förderprogramms ist es, Stadt- und Ortskerne zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Arbeiten, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur weiter zu entwickeln.

Die Fördermittel können in diesem Programm insbesondere eingesetzt werden für:

- „Bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u.a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,

- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung, die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2023)

Bezeichnung	Kosten geschätzt insgesamt (brutto in Euro)	Finanzhilfen Bund und Land	kommunaler Eigenanteil	andere Finanzie- rungen	Bemerkungen
Maßnahmen zur Vorbereitung und Abwicklung der Sanierung					
Städtebaulicher Rahmenplan (mit integriertem Freiraumentwicklungs- und Klimaschutzkonzept)	120.000	80.000	40.000	0	Grundlage der Sanierungsmaßnahme
Erstellung Monitoring Stadtentwicklung	20.000	0	0	20.000 Eigenmittel Stadt	
Aufstellen und Anpassen von Bauleitplänen	30.000	0	0	30.000 Eigenmittel Stadt	
Öffentlichkeitsarbeit	75.000	50.000	25.000	0	
externe Beratungs- bzw. Dienstleistungen / Sanierungsträger	2.000.000	1.333.333	666.667	0	externe Begleitung der Sanierungsmaßnahme
Zwischensumme	2.245.000	1.463.333	731.667	50.000	
Erschließungsmaßnahmen (Reihenfolge entspricht Priorisierung)					
Sievertstraße	537.000	358.000	179.000	0	Sanierung Straße, Umgestaltung des Straßenquerschnitts, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Bohlenstraße (Nordöstlicher Teil)	354.000	236.000	118.000	0	Umgestaltung, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Hittenkoferstraße	1.340.000	893.333	446.667	0	Sanierung Kanalisation (Niederschlagswasser) und Straße, Umgestaltung des Straßenquerschnitts, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Schulstraße	995.000	663.333	331.667	0	Sanierung Kanalisation (Niederschlags- und Schmutzwasser) und Straße, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Wilhelm-Stolte-Straße	2.143.000	1.428.667	714.333	0	Umgestaltung Straßenquerschnitt, Aufwertung des Ortsbildes, Verbesserung der Infrastruktur und Barrierefreiheit, Klimaanpassung

Wesenerger Straße	1.130.000	753.333	376.667	0	Sanierung Straße, Umgestaltung Straßenquerschnitt, Verbesserung der Infrastruktur und Barrierefreiheit
Bauhof	1.407.000	938.000	469.000	0	Sanierung Straße, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Daniel-Sanders-Straße	549.000	366.000	183.000	0	Sanierung Straße, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Bahnhofstraße	1.169.000	779.333	389.667	0	Sanierung Straße, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Alte Mühlenstraße	347.000	231.333	115.667	0	Sanierung Straße, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Straße der Freundschaft	360.000	240.000	120.000	0	Sanierung Straße, Umgestaltung Straßenquerschnitt, Verbesserung Infrastruktur und Barrierefreiheit
Erschließung Kita "Löwenzahn"	130.000	86.667	43.333	0	Umgestaltung, Verbesserung Infrastruktur
Zwischensumme	10.461.000	6.974.000	3.487.000	0	
Freiräume/ Aufwertungsmaßnahmen (Reihenfolge entspricht Priorisierung)					
Neuanlage Festplatz	120.000	80.000	40.000		Zentrumsstärkung des Stadtteils
Entwicklung Großer Spiegelberg	3.000.000	1.400.000	700.000	900.000 aus GRW	Abbruch und Beräumung der Altbauten und Altlasten, Aufwertung des Ortsbildes, Aktivierung von Bauflächen
Qualifizierung Stadtpark	520.000	346.667	173.333	0	Umgestaltung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität
Qualifizierung Jahnsporthaus	300.000	200.000	100.000	0	Aufwertungsmaßnahmen
Zwischensumme	3.940.000	2.026.667	1.013.333	900.000	
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Reihenfolge entspricht Priorisierung)					
Nachbarschaftshaus/Begegnungsstätte	2.500.000	1.666.667	833.333	0	Zentrumsstärkung des Stadtteils, Etablierung einer "Neuen Mitte"
Sanierung Kita "Löwenzahn"	1.500.000	1.000.000	500.000	0	energetische Sanierung, Sicherung sozialer Infrastruktur
Umbau/Sanierung St.-Georgs-Kirche	300.000	200.000	100.000	0	Zentrumsstärkung des Stadtteils, Sanierung Außenhülle
Zwischensumme	4.300.000	2.866.667	1.433.333	0	

Fortlaufende Maßnahmen					
Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen	5.000.000	2.833.333	1.416.667	750.000 private Mittel	Private Maßnahmen, i. d. R. kleinteilige Modernisierungsmaßnahmen
Neuanlage/Umgestaltung Spiel- und Freizeitflächen	1.500.000	1.000.000	500.000	0	Qualifizierung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der Attraktivität von Freiräumen, Klimaanpassung
Sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit (z. B. separate Gehwege)	1.200.000	800.000	400.000	0	Verbesserung der Infrastruktur und Barrierefreiheit
Zwischensumme	7.700.000	4.633.333	2.316.667	750.000	
Gesamtkosten	28.646.000	17.964.000	8.982.000	1.700.000	

7 Verfahrensrechtliche Abwägung

7.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstands“. Im Rahmen der Bestandserhebung (Kapitel 3 bis 5) wurden im Untersuchungsgebiet sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Die Substanzmängel offenbaren sich maßgeblich durch die teilweise schlechte bauliche Beschaffenheit der Gebäude sowie den Zustand der Erschließungsflächen. Die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der zentralen Grün- und Freiflächen (wie dem Stadtpark) (§ 136 Abs. 3 Nr. 1g und 2c BauGB) sind ein wesentlicher Beleg für funktionale und substanzielle Mängel wesentlicher Stadträume im Gebiet. Im untersuchten Gebiet haben knapp die Hälfte der Gebäude einen mittleren oder hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf und weisen bauliche Missstände im Sinne der §§ 136 Abs. 3 Nr. 1b und 1e BauGB auf. Betroffen sind hier auch identitätsstiftenden, denkmalgeschützte Gebäude. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht vermutlich zudem nicht den aktuellen Anforderungen an die energetische Gebäudebeschaffenheit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB). Einige Bereiche weisen außerdem eine für die Lage zu geringe Intensität der baulichen Nutzung in Form von brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäuden oder abgängigen Gebäudefragmenten auf (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB), allen voran ist hier die Gewerbebrache am großen Spiegelberg zu nennen. Auch Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB bergen ein Konfliktpotenzial.

Die Substanzmängel in der vorhandenen Erschließung gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB ergeben sich anhand von erheblichen Instandsetzungsbedarfen bspw. in Bezug auf die Oberflächenbeschaffenheit und Wasserableitung. Die Funktionsüberlastungen der Verkehrsflächen aber auch Überdimensionierungen (Wilhelm-Stolte-Straße) sowie die daraus resultierenden Nutzungskonflikte sowie Gestaltungsdefizite belegen weitere Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB). Die Verkehrsanlagen sind durch die in weiten Bereichen vorrangige Ausrichtung auf das motorisierte Individualsystem für den Fuß- und Radverkehr nur mit Einschränkungen nutzbar. Eine barrierefreie Umgestaltung hat bisher nicht stattgefunden.

Funktionale Missstände entstehen auch durch ein eingeschränktes Angebot sozialer Infrastrukturen (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB), bspw. in Form fehlender öffentlicher Spiel- und Freizeitangebote für Kinder- und Jugendliche, aber auch eine fehlende Begegnungsstätte oder ein zentraler Ort im Stadtteil für alle Bevölkerungsgruppen.

7.2 Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange

Das besondere Städtebaurecht der §§ 136 bis 191 BauGB kennt verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich maßgeblich in der Möglichkeit der Kommune, auf die Entwicklung der Bodenpreise und den Grundstücksverkehr Einfluss zu nehmen sowie auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen nach §§ 152 ff. BauGB.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist vom Gesetzgeber als Ausnahme vorgesehen. Die Stadt Neustrelitz hat bei der Wahl des Sanierungsverfahrens keinen Ermessensspielraum, sondern muss das für die Durchführung der Sanierung erforderliche Verfahren wählen, bzw. das Verfahren ausschließen, dass zu einer voraussichtlichen Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen würde (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im vereinfachten Verfahren als auch im umfassenden Verfahren folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27a Abs. 1 Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten des Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung auszuschließen ist
- §§ 164a und 164b BauGB über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Das umfassende Sanierungsverfahren

Das umfassende Verfahren ist i. d. R. bei Sanierungsmaßnahmen erforderlich, bei denen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, welche die Durchführung der Sanierung erschweren können. Bei der Einschätzung, ob es zu Bodenwertsteigerungen kommen wird und ob diese die Sanierung erschweren werden, handelt es sich um eine prognostische Entscheidung vor Beginn der Sanierung. Bodenwertsteigerungen können dabei bereits durch die Bekanntmachung der Sanierungsabsicht durch die Stadt ausgelöst werden. Eine Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen tritt insbesondere dann ein, wenn ein Erwerb von Grundstücken zur Erreichung der Sanierungsziele behindert wird und wenn private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen verhindert werden.

Im umfassenden Verfahren gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Nach §§ 154 f. BauGB sind Kommunen verpflichtet von Personen mit Grundeigentum, deren Grundstücke durch

die Sanierungsmaßnahmen eine Bodenwertsteigerung erfahren haben, einen Ausgleichsbetrag zu erheben. Der Ausgleichsbetrag entspricht in seiner Höhe der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts und wird zum Abschluss der Sanierung gutachterlich für jedes Grundstück individuell ermittelt.

Um im umfassenden Verfahren eine Preisberuhigung auch im privaten Bodenverkehr sowie eine Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung zu gewährleisten, bedarf die Veräußerung eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 144 Abs. 2 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Kommune (sog. Verfügungssperre). Sofern der Kaufpreis nach Maßgabe des § 153 BauGB mehr als nur geringfügig den Verkehrswert übersteigt, der sich ohne die Sanierungsmaßnahme ergeben würde, ist eine Genehmigung zu versagen, da hierin nach § 153 Abs. 2 BauGB eine wesentliche Erschwerung der Sanierung zu sehen ist.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Sofern durch den Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB die Sanierung nicht be- oder verhindert wird, also i. d. R. keine, die Sanierung erschwerenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, sind diese Vorschriften auszuschließen und somit das vereinfachte Verfahren zu wählen. In diesem Fall werden nach Abschluss der Sanierung keine Ausgleichsbeträge von den Personen mit Grundeigentum erhoben, jedoch besteht die reguläre Beitragspflicht, wenn im Zuge der Sanierung Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden.

Neben einem obligatorischen Verzicht auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen, kann im vereinfachten Verfahren die Anwendung des § 144 BauGB in Gänze oder zu Teilen ausgeschlossen werden, was im umfassenden Verfahren nicht möglich ist. Somit kann nicht nur die oben genannte Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB, sondern auch die Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen werden.

Bei der Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB (vgl. auch § 14 Abs. 1 BauGB) bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, bspw. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, aber auch die Beseitigung baulicher Anlagen oder die Vornahme wesentlicher wertsteigernder Änderungen von Grundstücken der Genehmigung der Kommune. Diese sanierungsrechtliche Genehmigung ist zusätzlich zu der Baugenehmigung vor der Baufreigabe einzuholen. Ebenfalls der Genehmigung bedürfen nach § 144 Abs. 1 BauGB Rechtsverhältnisse (bspw. Mietverträge), die befristet auf mehr als ein Jahr eingegangen werden. Ein Verzicht auf den § 144 Abs. 1 BauGB ist i. d. R. im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nur vertretbar, wenn bspw. durch eine Erhaltungssatzung oder einen B-Plan die städtebauliche Entwicklung gelenkt werden kann.

7.2.1 Abwägung zwischen umfassendem oder vereinfachtem Verfahren

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Sanierungsziele sind sowohl umfangreiche Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig. Durch die geplanten Maßnahmen ist von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Insbesondere durch die umfangreiche Aufwertung des öffentlichen Raums, die Verbesserung der Erschließungssituation, die Entwicklung von Bachflächen und die Stärkung der Gemeinbedarfs-

und Folgeeinrichtungen ist von einer sanierungsbedingten Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke auszugehen.

Unkontrollierte Wertsteigerungen würden die Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen, da für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet u. a. gemeindlicher Grunderwerb notwendig ist. Gleichzeitig wäre davon auszugehen, dass durch die Sanierung bedingte Wertsteigerungen private Investitionen bei der Wiedernutzbarmachung derzeit untergenutzter Grundstücke erschweren würden.

Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Strelitz-Alt“ der Residenzstadt Neustrelitz als erforderlich angesehen. Ein Ausschluss dieser Vorschriften würde die Durchführung der Sanierung zumindest wesentlich erschweren.

7.2.2 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet wird kleiner gefasst als das Untersuchungsgebiet. Dies erfolgt im Wesentlichen aus zwei Erwägungen:

- Das Gebiet soll auf die Bereiche begrenzt werden, in denen die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich ist.
- Das Sanierungsgebiet soll als zusammenhängendes Gebiet zugeschnitten werden, um räumlich nicht miteinander verbundene Teilgebiete zu vermeiden.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Strelitz-Alt“ verläuft in einigen Bereichen entlang der Grenze des Untersuchungsgebiets. Der Bereich entlang der Carl-Meier-Straße und Fürstenberger Straße, der Siedlungsbereich westlich der Bahnlinie sowie einzelne Randbereiche wurden nicht einbezogen, da hier keine dringlichen Maßnahmen unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts vorgesehen sind. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 70,2 ha, die Sanierungsgebietsgrenze ist im Plan 13 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet eingezeichnet.

7.2.3 Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

„Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.“
(§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Bei der Größe des Sanierungsgebiets ist auf das Gebot der zügigen Durchführung genauso wie auf die i. d. R. beschränkten finanziellen und personellen Kapazitäten der Kommune sowie der Fördermittelgeber zu achten. Im Sinne einer zweckmäßigen Durchführung wurden für die Abgrenzung die in den vorbereitenden Untersuchungen bzw. dem Durchführungskonzept abgeleiteten Ziele der Sanierung und die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Bei der Einbeziehung von Grundstücken in das Sanierungsgebiet ist es dabei im Wesentlichen nicht ausschlaggebend, ob auf ihnen städtebauliche Missstände bestehen und bauliche Veränderungen erforderlich sind. Insbesondere bei einer Sanierung von Funktionsschwächen im umfassenden Sanierungsverfahren ist vielmehr der räumliche Bezug zum Sanierungsgebiet für eine Aufnahme des Grundstücks relevant. Somit können auch Grundstücke von der Sanierung betroffen sein, die keine städtebaulichen Missstände aufweisen, aber sanierungsbedingt von

Bodenwertsteigerungen profitieren. Um eine Gleichbehandlung aller Personen mit Grundeigentum zu gewährleisten, sind auch diese Grundstücke in das Sanierungsgebiet einzubeziehen und die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

7.2.4 Durchführbarkeit

Allgemeine Durchführbarkeit

Die Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz hat am 20.10.2022 beschlossen, für das Untersuchungsgebiet „Strelitz-Alt“ vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Stadt kann nach § 157 BauGB einen Sanierungsträger beauftragen und so weitere Aufgaben übertragen, um eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu gewährleisten.

In Hinblick auf die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. Die Stadt Neustrelitz hat sich in den vergangenen Jahren und während der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen intensiv mit der Weiterentwicklung des Stadtteils Strelitz-Alt auseinandergesetzt. Dabei wurden die Öffentlichkeit, Personen mit Grundeigentum, lokale Akteure wie Gewerbetreibende, Vereine und soziale Institutionen sowie die Politik beteiligt.

Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht konnte im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden. Die voraussichtlichen Kosten sind in Kapitel 6.3 dargestellt. Wie ebenfalls in dem Kapitel dargestellt, ist die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern – StBauFR MV 2011).

Wie in der Kostenübersicht dargestellt, werden darüber hinaus z. T. Mittel aus anderen Förderprogrammen für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme benötigt. Die Bereitstellung der Eigenmittel der Stadt Neustrelitz ist im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

7.2.5 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Zur Sicherstellung der Mitwirkungsbereitschaft wurden bereits frühzeitig die Öffentlichkeit und die von der Sanierung Betroffenen in das Verfahren einbezogen. Während der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen fand neben kontinuierlicher Pressearbeit eine öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung sowie eine direkte Beteiligung der Personen mit Grundeigentum in Form einer Befragung statt.

Die Personen mit Grundeigentum, interessierte Öffentlichkeit und sonstige von der Sanierung im Gebiet Betroffene wurden so an der Aufstellung des Durchführungskonzepts beteiligt und sollen im Laufe des Verfahrens durch die Beratung bei der Modernisierung und Instandsetzung der eigenen Immobilien sowie durch eine aktive Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit in das Sanierungsverfahren einbezogen werden.

Im Rahmen der Beteiligung von Personen mit Grundeigentum wurde gezielt abgefragt, ob sich die Beteiligten grundsätzlich vorstellen können, nach zusätzlicher Information und mit möglichen finanziellen Anreizen mit ihrem Eigentum im Rahmen des Sanierungsverfahrens mitzuwirken (bspw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen). Im Ergebnis konnten es sich 40 % der Beteiligten vorstellen, 30 % bedingt und nur 30 % antworteten, dass sie es sich nicht vorstellen könnten (vgl. Anlage 2). Auch im Zuge der Informationsveranstaltung wurde aufgrund reger Gespräche mit einzelnen Privateigentümern und Vertretern zentraler Institutionen der Eindruck einer hohen Mitwirkungsbereitschaft gewonnen. Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass sich ein Großteil der Personen mit Grundeigentum im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten, durch Investition in den eigenen Gebäudebestand an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme beteiligen wird. Insgesamt konnte auf allen Seiten eine positive Grundeinstellung gegenüber der geplanten Sanierungsmaßnahme festgestellt werden.

Zum Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen fand eine abschließende Öffentlichkeitsbeteiligung statt, aus der keine Stellungnahmen hervorgegangen sind. Belange, die einer Abwägung bedürfen, wurden somit nicht vorgebracht.

7.2.6 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstige TöB wurden gem. § 139 BauGB und sinngemäßer Anwendung der Vorschriften der § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Durchführungskonzepts beteiligt sowie über den Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets informiert. Aus den Stellungnahmen sind keine wesentlichen Änderungsbedarfe hervorgegangen. Hinweise und Anregungen wurden an den entsprechenden Stellen in den Untersuchungen eingefügt bzw. sollen bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Auch hier sind keine Belange benannt worden, die einer expliziten Abwägung unterzogen werden mussten.

7.2.7 Gesamtabwägung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich, geeignet und
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

7.3 Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Der sachliche Umfang der geplanten Gesamtmaßnahme lässt eine lediglich kurzfristige Umsetzung der im Durchführungskonzept enthaltenen Maßnahmen nicht zu. Angesichts des Gesamtmaßnahmenumfangs und der zu leistenden öffentlichen und privaten Aufwendungen wird daher ein Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahme von maximal 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

Den Anforderungen an eine zügige Durchführung gem. § 142 Abs. 3 BauGB wird damit Rechnung getragen.

7.4 Empfehlung

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. §§ 136 ff. BauGB innerhalb des in Plan 13 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet dargestellten Gebiets im umfassenden Verfahren durchzuführen. Dieses Gebiet ist als Sanierungsgebiet durch Satzung gem. § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von 15 Jahren vorgeschlagen.

Pläne

- 1 Rahmenbedingungen
- 2 Eigentumsstruktur
- 3 Gebäudenutzung
- 4 Schwarzplan
- 5 Verkehrsinfrastruktur
- 6 Soziale Infrastruktur
- 7 Grün- und Freiräume
- 8 Baujahr und Denkmalschutz
- 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe
- 10 Stärken, Chancen und Potenziale
- 11 Mängel, Missstände und Konflikte
- 12 Durchführungskonzept
- 13 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Informations- und Beteiligungsveranstaltung der Öffentlichkeit
- Anlage 2 Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet

Quellenverzeichnis

ALP. Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (2022): **Wohnungsmarktstrategie für die Residenzstadt Neustrelitz. Bericht.** Hamburg.

BIG Städtebau GmbH (2020): **Projektskizze zur Entwicklung des Stadtteils Strelitz-Alt.** Neustrelitz.

bofest consult GmbH (2015): **Klimaschutzteilkonzept für die Liegenschaften des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.** Düsseldorf.

Bundesagentur für Arbeit (2022): **Pendleratlas.** Online verfügbar: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>. (20.09.2023).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2023): **Lebendige Zentren.** Online verfügbar: https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/LebendigeZentren/lebendigezentren_node.html (16.11.2023).

Bundesrepublik Deutschland & Bundesländer der Bundesrepublik Deutschland (2022): **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2022) vom 29.06.2022/11.10.2022.** Berlin.

Dr. Lademann & Partner (2023): **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Residenzstadt Neustrelitz. Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts.** Hamburg.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009): **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung.** Güstrow.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2022): **Lärmkartierung gemäß Richtlinie 2002/49/EG 4. Runde. Stadt Neustrelitz.** Online verfügbar: https://www.lung.mv-regierung.de/files/laermkarten/ms/130715156_neustrelitz_lden.pdf (20.09.2023).

LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (2020): **Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans für den historischen Stadtkern von Neustrelitz (VEP 2020).** Rostock.

LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (2022): **Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans in Form eines Rad- und Fußverkehrskonzepts für die Stadt Neustrelitz.** Rostock.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (2016): **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.** Schwerin.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (2019): **5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040. Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der zentralen Orte.** Schwerin.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2010): **Regionales Raumentwicklungsprogramm der Planungsregion Vorpommern.** Greifswald.

Stadt Neustrelitz (o. J.): **Neustrelitz in Zahlen und Fakten**. Online verfügbar: <https://www.neustrelitz.de/de/stadt-amp-verwaltung/auf-einen-blick/zahlen-und-fakten> (20.09.2023).

Stadt Neustrelitz (2003): **Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Stadtteilkonzept Strelitz-Alt**. Neustrelitz.

Stadt Neustrelitz (2024): **Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Fortschreibung 2024**. Neustrelitz.

Stadt Neustrelitz (2023): **Bauland und Immobilien**. Online verfügbar: <https://www.neustrelitz.de/de/stadtentwicklung-amp-wirtschaft/immobilien-amp-grundstuecke> (04.09.2023).

Umweltbundesamt (2021): **Klimawirkungs- und Risikoanalyse für Deutschland 2021 für Deutschland. Kurzfassung**. Dessau-Roßlau.

Abbildungen

Soweit nicht anders angegeben, sind die verwendeten Abbildungen eigene Aufnahmen.

Angaben zu sonstigen Quellen der Abbildungen:

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023)

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Neustrelitz 2019 (Stadt Neustrelitz; Kartengrundlage Stadt Neustrelitz)

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Strelitz-Alt (Datengrundlage: Residenzstadt Neustrelitz 2023)

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Residenzstadt Neustrelitz (Datengrundlage: Residenzstadt Neustrelitz 2023)

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Mecklenburgische Seenplatte (Datengrundlage: Statistisches Jahrbuch 2021)

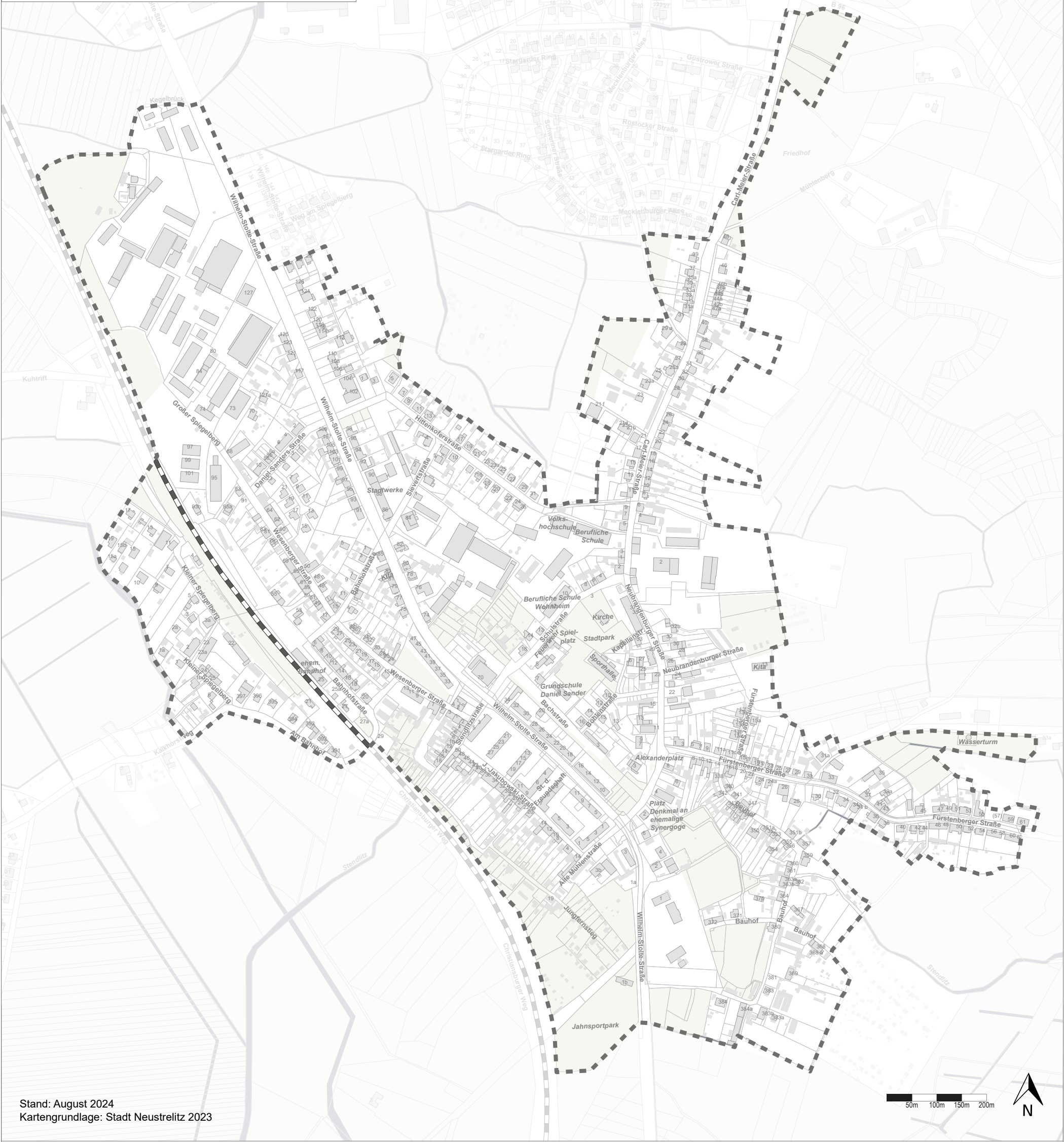
Abbildung 7: Altersstruktur Stadt und Landkreis im Vergleich (Datengrundlage: Statistisches Jahrbuch 2021 und Monitoringbericht zur Stadtentwicklung 2020)

Abbildung 8: Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/M-V 2023)

Abbildung 9: Historische Karte 1786 (Quelle Klaus Giese, Strelitz-Alt in historischen Ansichten, 1998)

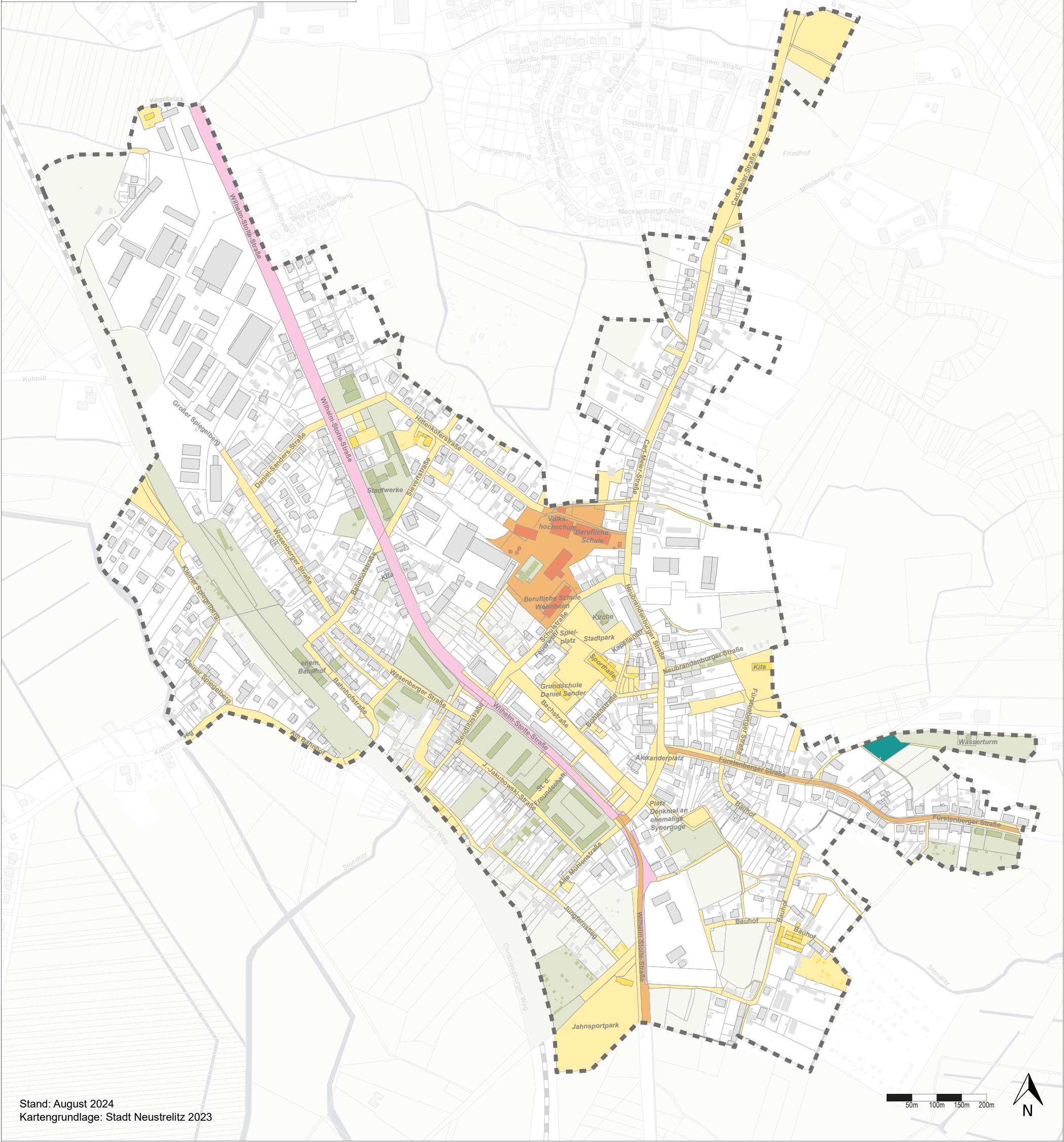
Abbildung 44: Ausschnitt Trinkwasserschutzzonen II und III (Stadt Neustrelitz 2024)

Abbildung 45: Luftbild Strelitz-Alt (Stadt Neustrelitz 2023)



Legende

- Gebäude
- Flurstück
- Gewässer
- Grünfläche
- Bahnlinie
- Untersuchungsgebiet

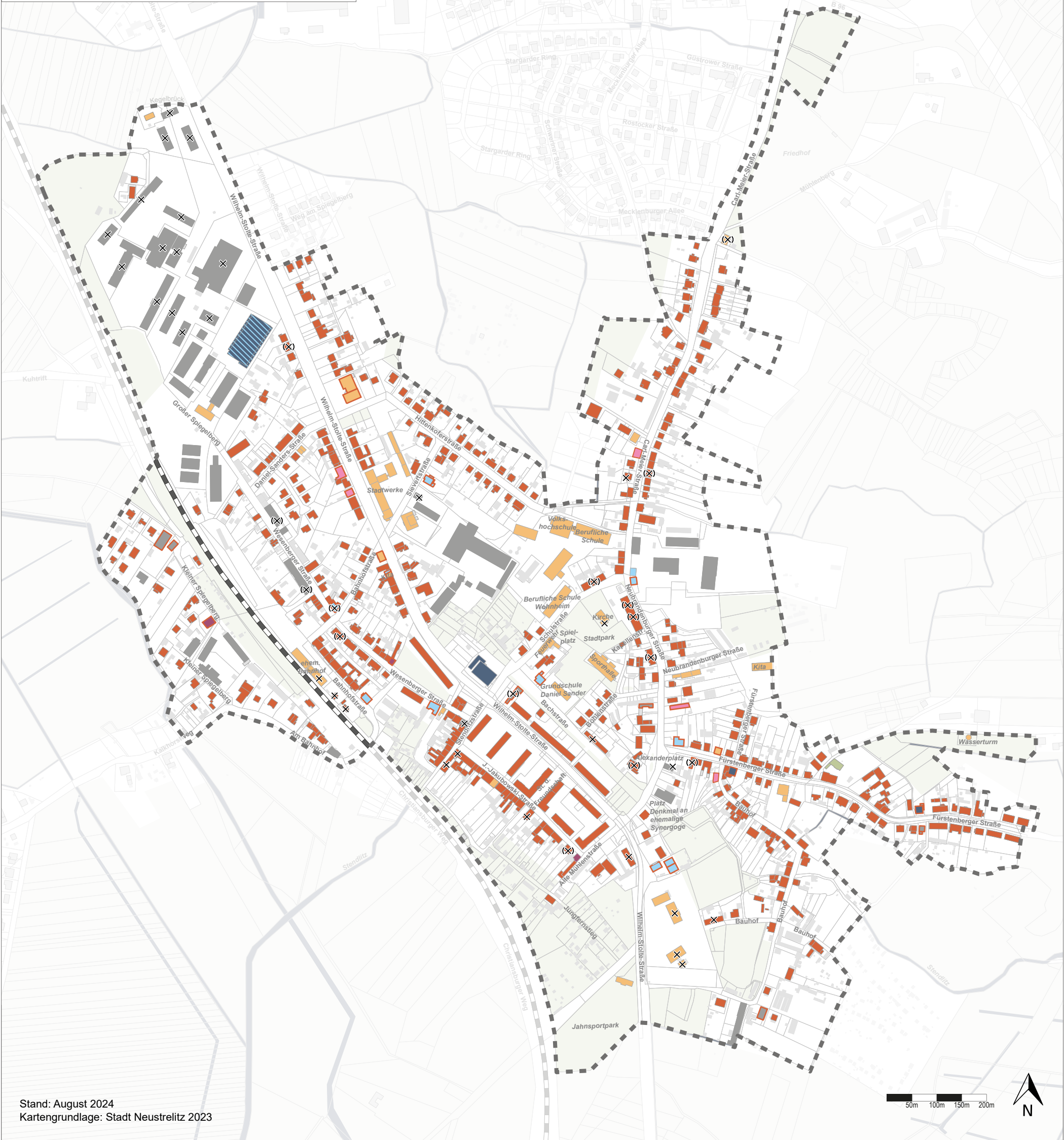


Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023

Legende

- Privat
- Stadt Neustrelitz
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Besondere Träger
- Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung

- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Anstalt des öffentlichen Rechts
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Neustrelitz eG (GWG)
- Moderne Wohnungsbaugenossenschaft Neustrelitz eG (MWG)
- Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (Neuwo)



Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023

Legende

- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastgewerbe/Pension
- Gastronomie

- Gewerbe
- Landwirtschaft
- Nebengebäude
- Mischnutzungen
- Nutzung im OG
Vom EG abweichende Nutzungen im OG werden als
Umrandungen in der entsprechenden Farbe dargestellt

Ergänzende Nutzungsinformationen

- x Leerstand
- (x) Teilweise Leerstand





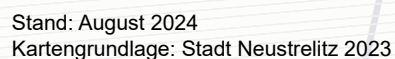
Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023

50m 100m 150m 200m









Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Haupt- und Nebengebäude








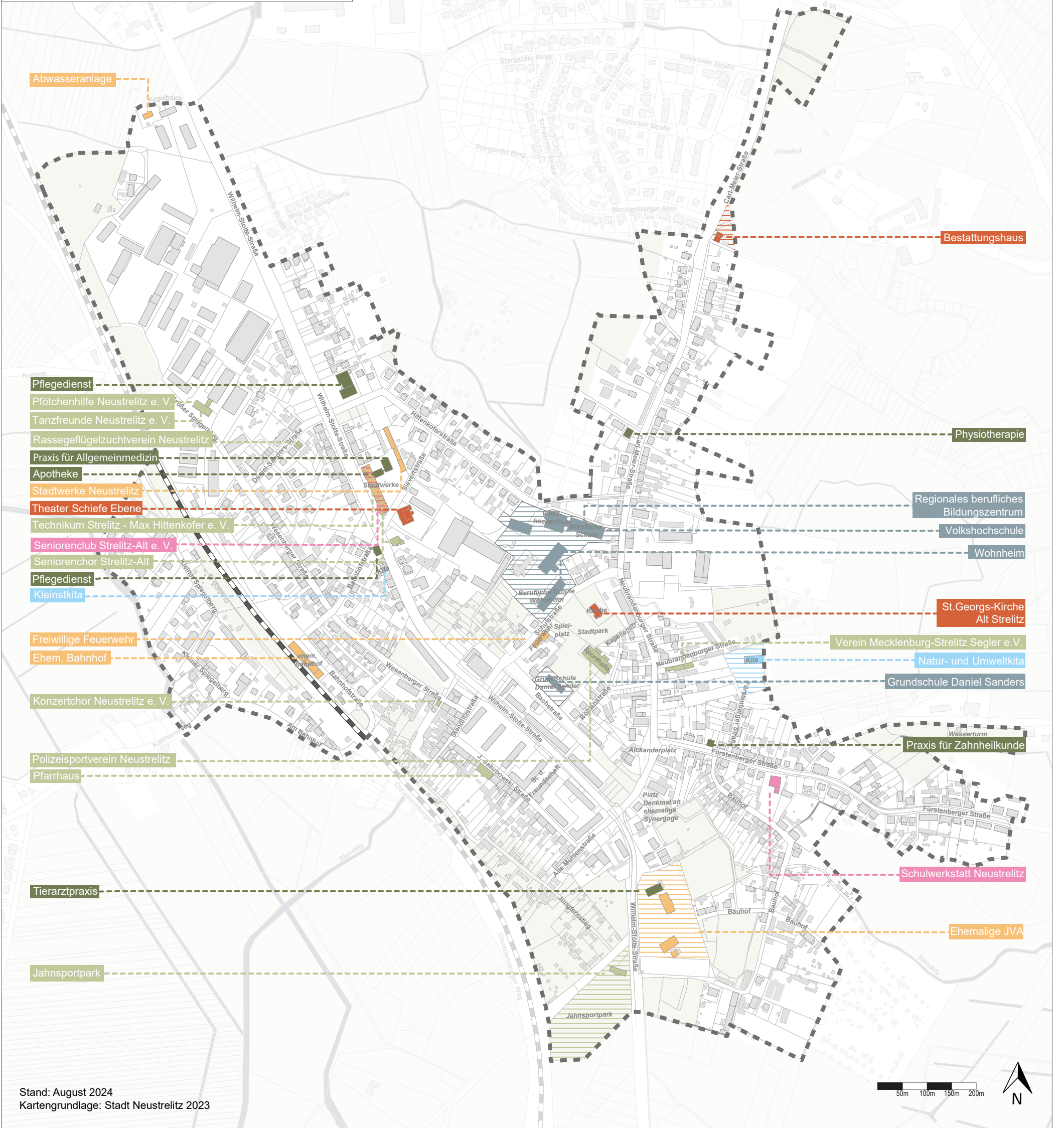
Legende

-  Straße mit 50 km/h
 Straße mit 30 km/h
 Verkehrsberuhigter Bereich
 10 km/h Anliegerstraße
 Straße mit temporär 30 km/h
 - - - - - Fahrradweg

-  Wegeverbindung
-  Stellplätze Kfz
-  Haltestellen
-  Buslinie
-  Einbahnstraße
-  Ampel

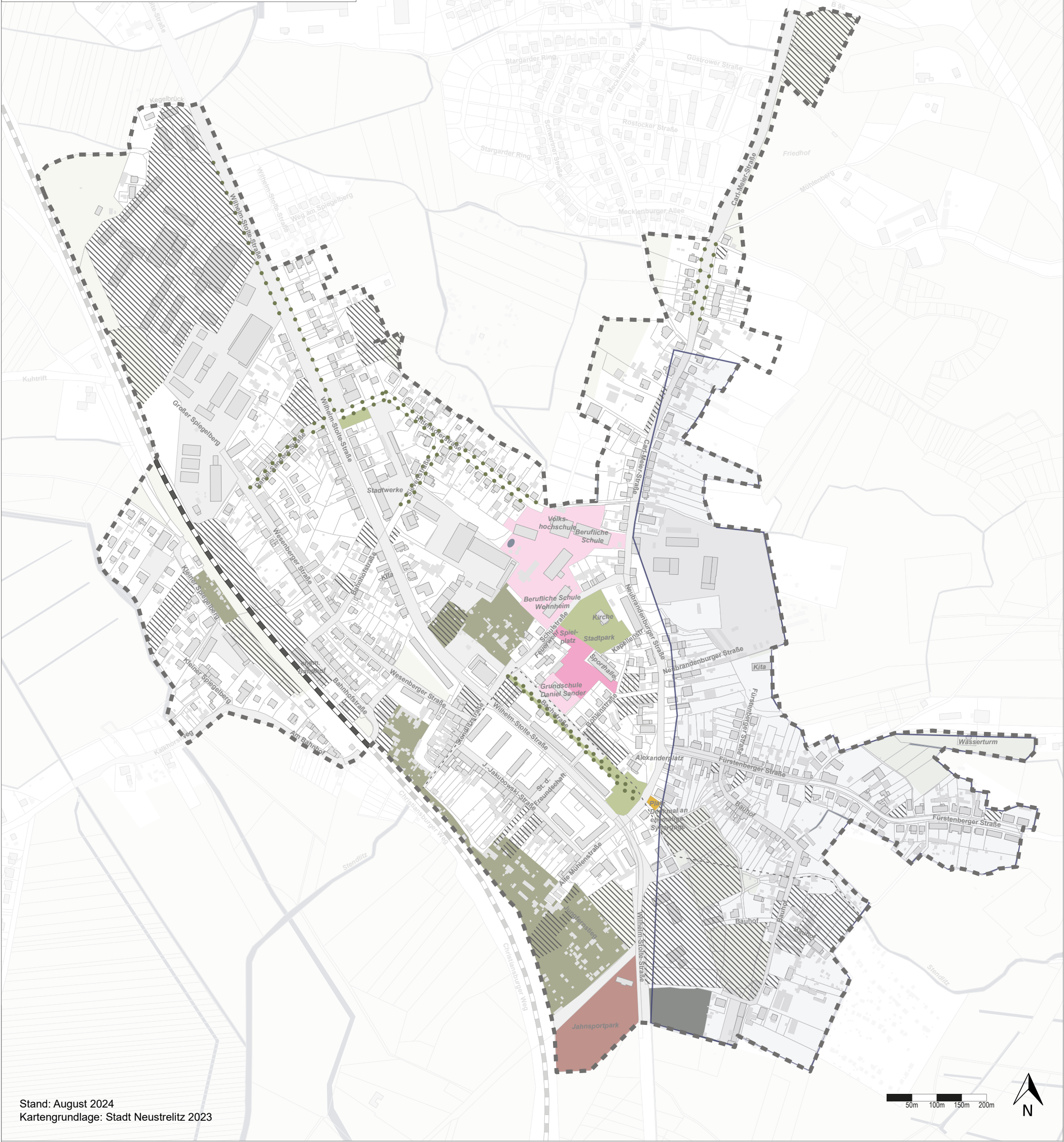
- └─ Ortsdurchfahrtsgrenze

-  Stellplätze Kfz
-  Haltestellen
-  Buslinie
-  Einbahnstraße
-  Ampel

















Legende

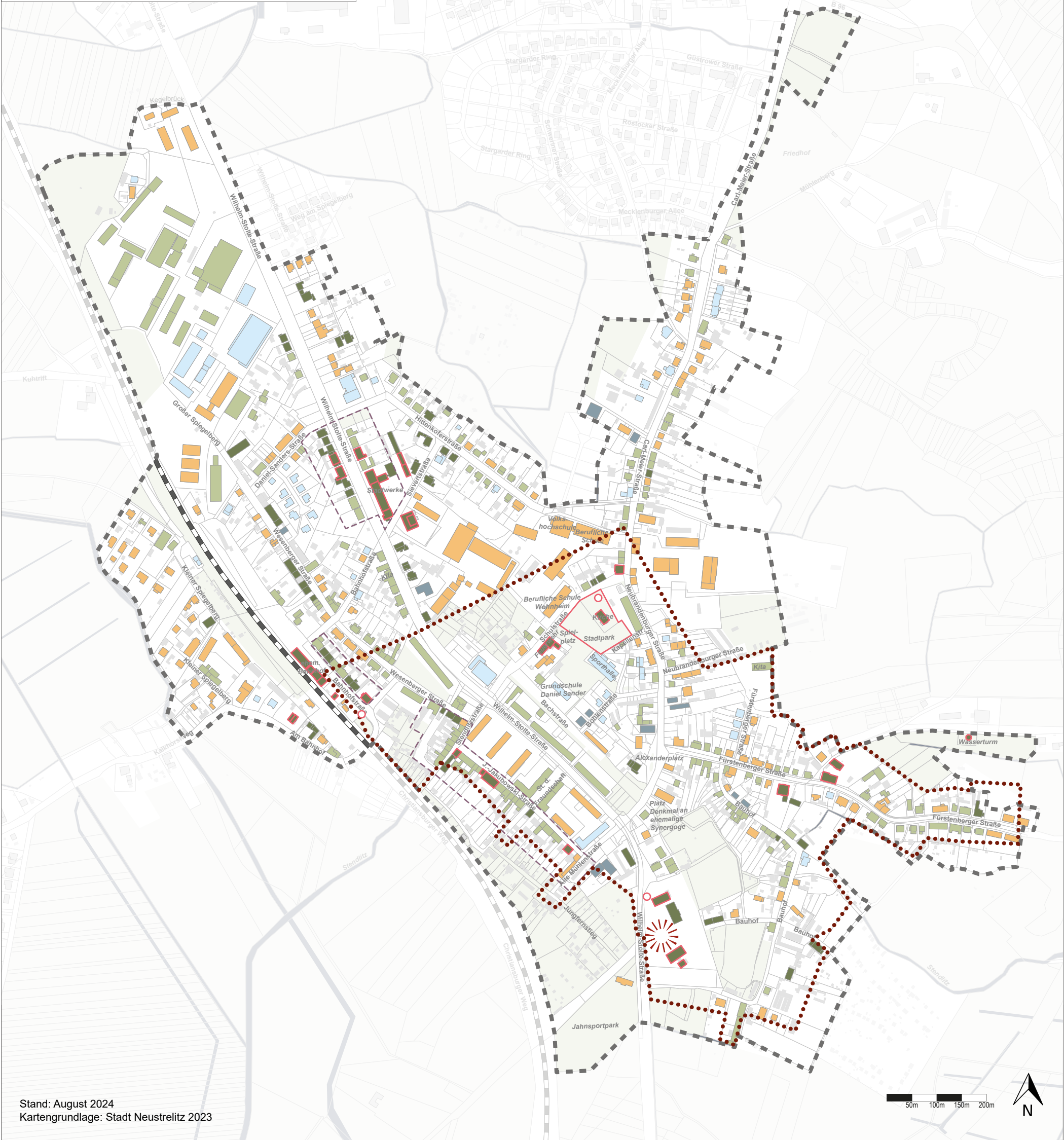
- Bildung
- Kinderbetreuung
- Fürsorge
- Kultur
- Öffentliche Sicherheit und Verwaltung
- Sport und Freizeit
- Gesundheit



Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023

Legende

- | | | |
|--|---|--|
|  Öffentliche Grünfläche |  Sportanlage |  Sonstige großflächig versiegelte Fläche |
|  Kleingartenanlage |  Spielplatz |  Allee oder sonstiger prägender Baumbestand |
|  Wald |  Schulhof |  Wasserschutzgebiet |
|  Sonstige Grünfläche |  Untergenutzte oder brachliegende Fläche |  Verrohrtes Gewässer (Stendlitz) |
|  Gewässer | | |
|  Öffentlicher Platz | | |



Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023

50m 100m 150m 200m



Legende

Vor 1918

1919 - 1957

1958 - 1987

1988 - 2009

Nach 2009

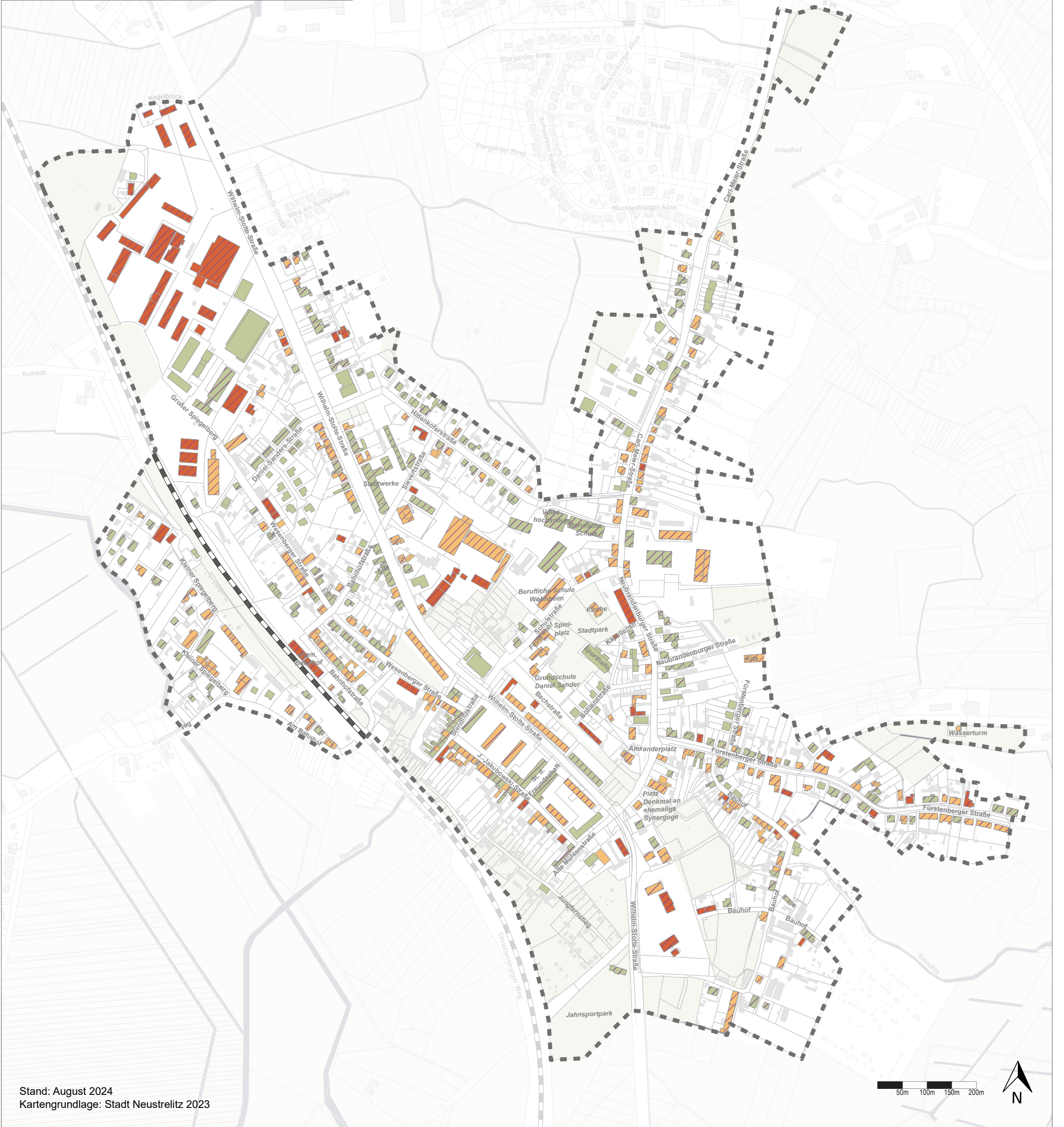
Bauliche Anlage (Einzeldenkmal)

Weiteres Einzeldenkmal

Geltungsbereich Erhaltungssatzung

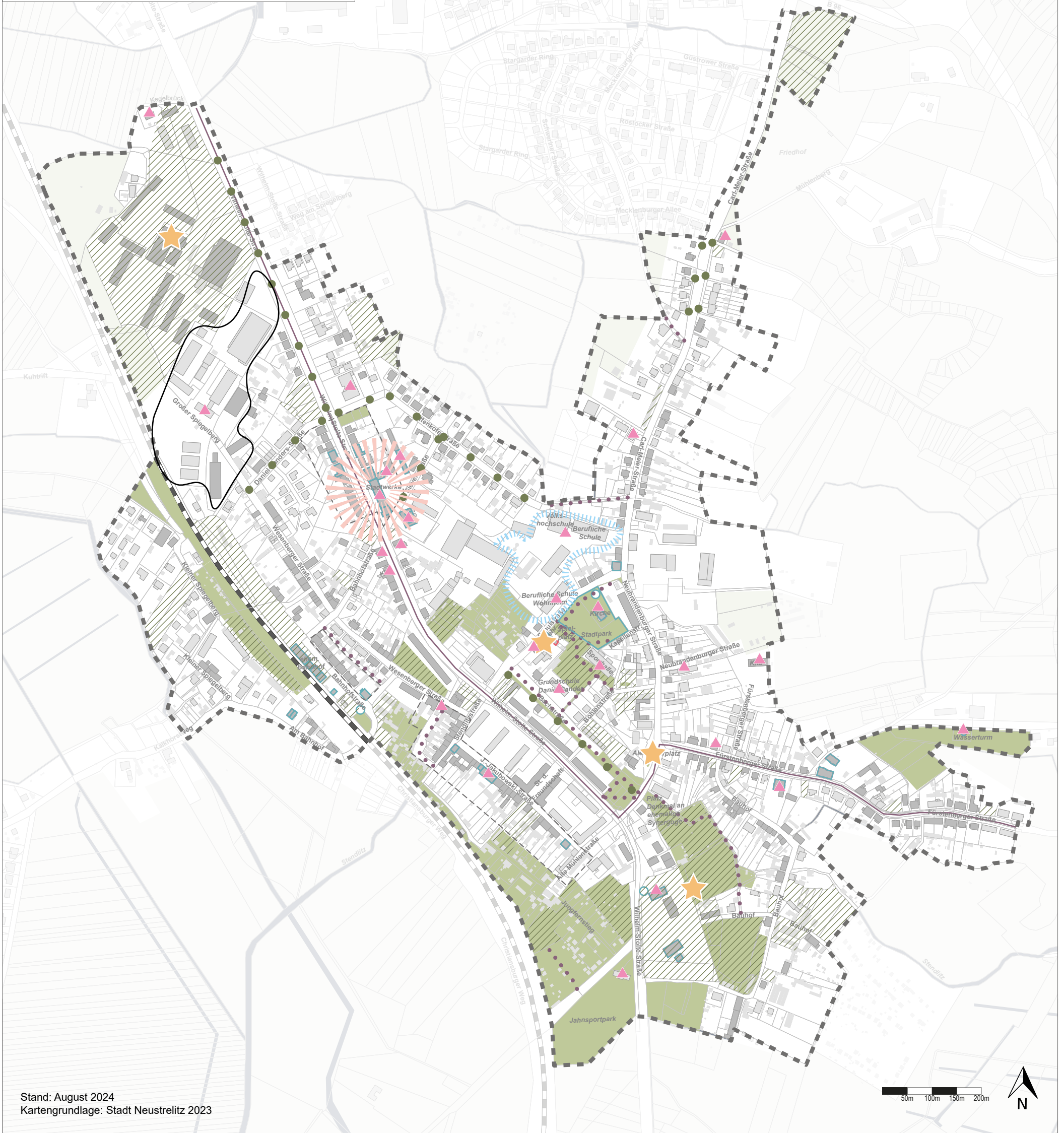
Bodendenkmal (nicht veränderbar)

Bodendenkmal „Altstadt Strelitz-Alt“
(veränderbar nach Genehmigung)



Legende

- Hoher Bedarf
- Mittlerer Bedarf
- Niedriger Bedarf
- Energetischer Bedarf, zu vermuten aufgrund des Baujahrs
- Nebengebäude



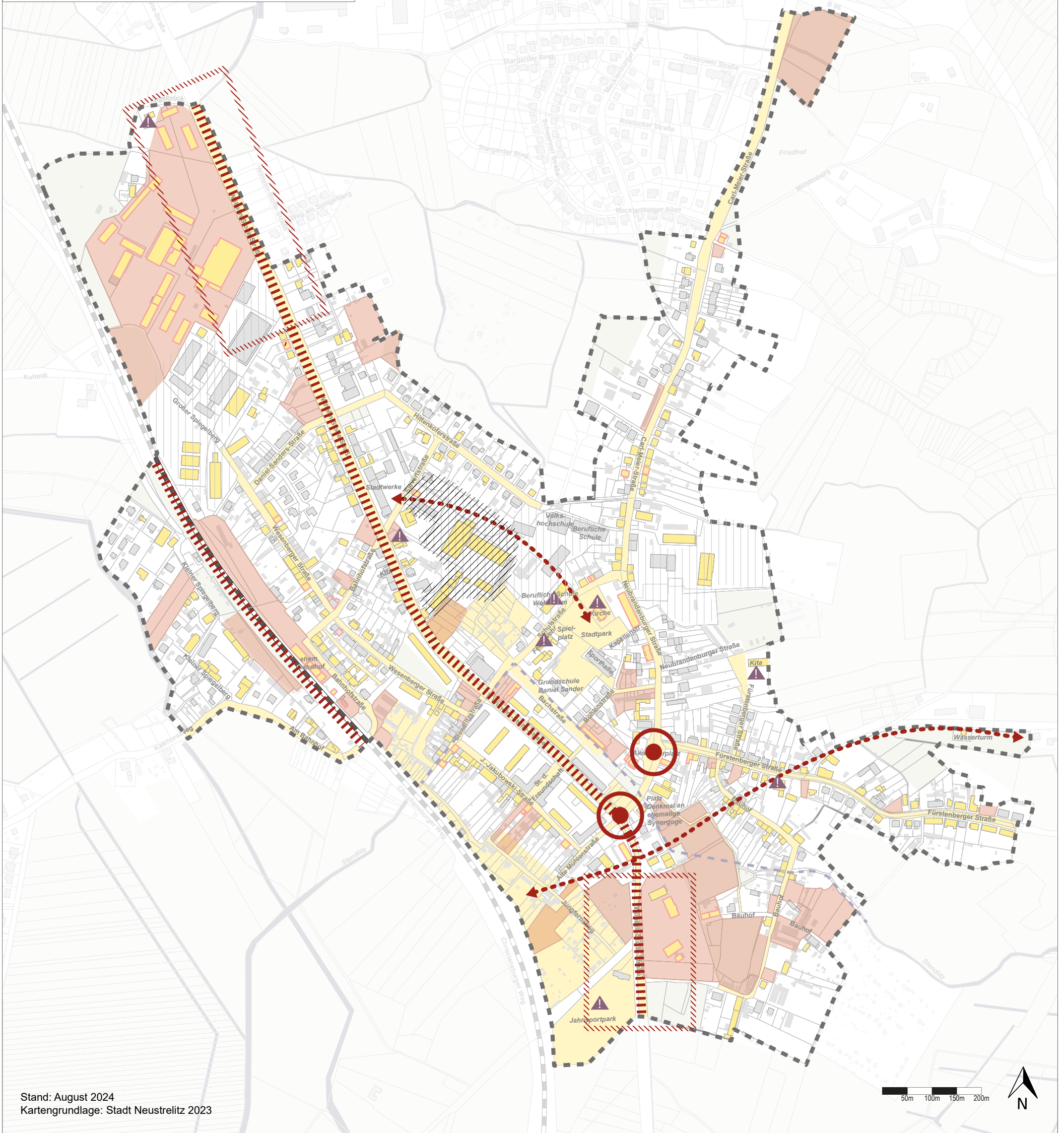
Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023

50m 100m 150m 200m















Legende

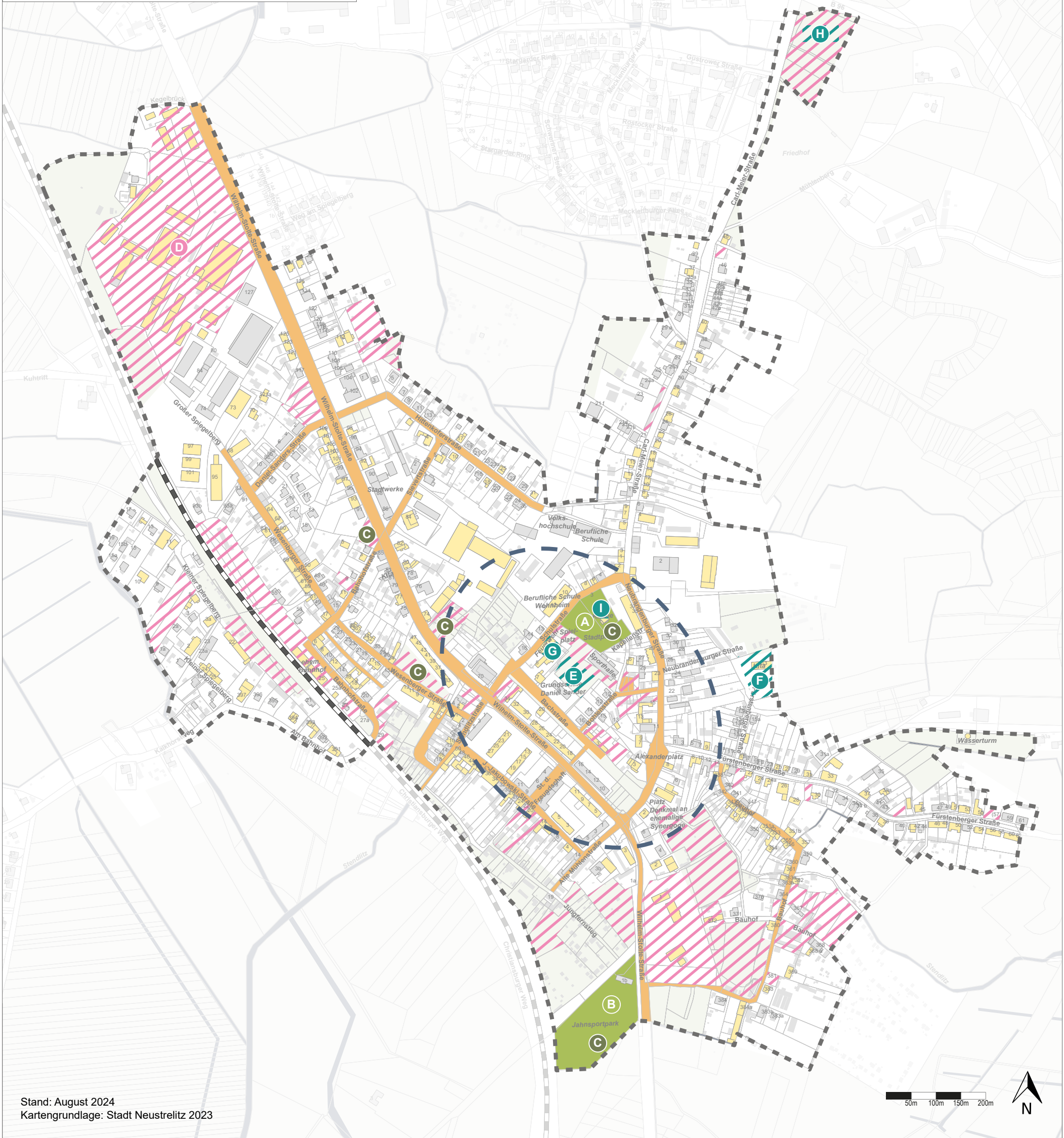
- | | | |
|---|---|---|
| Soziale Infrastruktur | Ort mit besonderem Entwicklungspotenzial | Grün- und Freifläche mit Entwicklungspotenzial |
| Regional bedeutsamer Schulstandort | Impulsgebender und identitätsstiftender Ort | Potenzialfläche für Neuordnung und Neuentwicklung |
| Wegeverbindung/Straße mit Ausbaupotenzial für den Fuß- und Radverkehr | Historisches Gebäude | Gewerbestandort mit Erweiterungspotenzial |
| Stadtbildprägender Baumbestand | Geltungsbereich Erhaltungssatzung | Mecklenburgischer Seenradweg |
| | Denkmal | |



Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023

Legende

- | | | |
|--|--|--|
|  Mittlerer und hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf Gebäude |  Beeinträchtigung des Stadtbilds durch untergenutzte Fläche in zentraler Lage |  Leerstand |
|  Mittlerer und hoher Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen |  Schlechte stadträumliche Durchlässigkeit |  Hoher Versiegelungsgrad |
|  Soziale Infrastruktur mit Erneuerungs- und/oder Ausbaubedarf |  Verkehrsanlage mit Barrierewirkung |  Fehlende Erlebbarkeit (verrohrte) Stenditz |
|  Unattraktive städtebauliche Eingangssituation |  Nutzungskonflikt Gewerbe/Wohnumfeld |  Konfliktreiche und unübersichtliche Knotenpunkte |



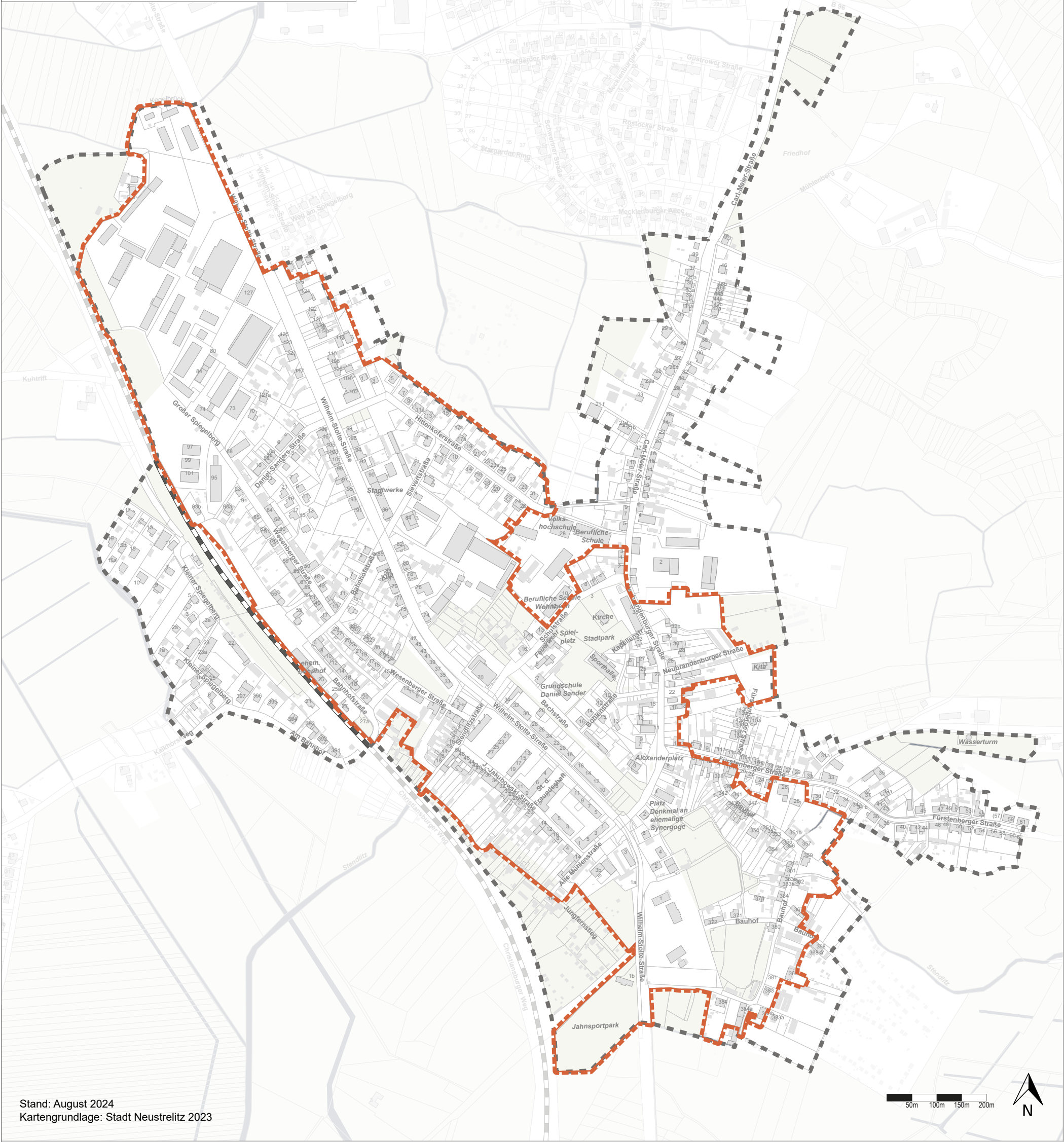
Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023

Legende

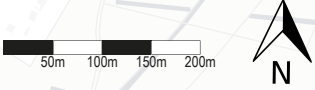
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen
- Herstellung und Änderung Straßen und Wege
- Schwerpunktbereich städtebaulicher Rahmenplan
- Qualifizierung Stadtpark
- Qualifizierung Jahnportpark

- Potenzialstandort Spiel- und Freizeitfläche
- Qualifizierung Potenzialflächen
- Entwicklung Großer Spiegelberg
- Neubau Kita/Hort
- Umbau/Sanierung Kita Löwenzahn
- GBF ehemalige Feuerwehr



- Neubau Feuerwehr
- Umbau/Sanierung St. Georgs-Kirche



Stand: August 2024
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023



Legende

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Grenze Sanierungsgebiet

ANLAGE 1

INFORMATIONEN- UND BETEILIGUNGSVERANSTALTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Ergebnisdokumentation

Vorbereitende Untersuchungen mit Durchführungskonzept //
Residenzstadt Neustrelitz // Strelitz-Alt

23. November 2023, Theater Schiefe Ebene, Neustrelitz

Hintergrund

Am 23.11.2023 fand im Theater Schiefe Ebene die Informations- und Beteiligungsveranstaltung der Öffentlichkeit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen inkl. Durchführungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Strelitz-Alt“ statt. Die Veranstaltung wurde im Vorfeld über Pressemitteilungen und die städtische Internetseite beworben und richtete sich an die Eigentümerschaft und Einwohnerschaft von Strelitz-Alt, Delegierte der Politik, die Stadtverwaltung sowie weitere Interessierte. Gut 100 Personen nahmen an der Veranstaltung teil.

Einen Eindruck von der Presseankündigung über die Internetseite und die Plakatierung am Veranstaltungsabend geben die folgenden Abbildungen:



Abbildung 2: Einladung über die städtische Website (neustrelitz.de)



Abbildung 2: Plakat am Veranstaltungsabend

Der Ablauf und die Ergebnisse der Veranstaltung sind im Folgenden zusammengefasst. Die Beiträge wurden in allgemeiner Form und anonymisiert ausgewertet. Die gewonnenen Informationen und Anregungen fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein. Die Dokumentation wird auf der städtischen Internetseite www.neustrelitz.de > Stadtentwicklung & Wirtschaft > Stadtansanierung in Neustrelitz > Sanierungsgebiet Strelitz-Alt veröffentlicht.

Ablauf der Veranstaltung

Die Veranstaltung war wie folgt aufgebaut:

ab 17:00 Uhr	Ankommen und Teilnahme an einer ersten Beteiligungsstation
17:30 Uhr	Offizielle Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Grund
	Informationsvortrag BIG Städtebau GmbH zu den Hintergründen, dem Stand und ersten Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen
	Zeit für Fragen im Plenum
	Einführung in das Beteiligungsformat
18:45 Uhr	Beteiligung an Thementischen
gegen 19:45 Uhr	offenes Ende der Veranstaltung

Die folgenden Fotos vermitteln einen Eindruck von der Veranstaltung.

Soweit nicht anders angegeben, sind die verwendeten Abbildungen eigene Aufnahmen.



Auswertung: Wo sehen Sie die Ortsmitte von Strelitz-Alt?

Zu Beginn der Veranstaltung erhielten alle Teilnehmenden die Möglichkeit, die aus Ihrer Sicht empfundene Ortsmitte von Strelitz-Alt mittels eines Klebepunktes auf einer Karte zu verorten. Auf dem Foto wird deutlich, dass es keine eindeutige Mitte gibt, die meisten Teilnehmenden diese jedoch im Bereich um Kirche/Stadtpark/Grundschule oder den Alexanderplatz sehen.



Informationsvortrag und Plenumsfragen

Nach dem Infovortrag, in dem die Hintergründe, der Stand und die ersten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt wurden (siehe Anlage „Präsentation BIG Städtebau GmbH“), hatten alle Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Das Angebot wurde von vielen Personen genutzt. Die Fragen und Antworten werden nachfolgend in komprimierter Form inhaltlich zusammengefasst.

Wie groß wird das Sanierungsgebiet sein?

Das Untersuchungsgebiet, für das die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden, ist rd. 120 Hektar groß. Aus den ermittelten Missständen und geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet wird sich die Abgrenzung des späteren Sanierungsgebiets ableiten. Das Sanierungsgebiet wird in der Regel deutlich kleiner. Die Abgrenzung des möglichen Sanierungsgebiets steht noch nicht fest.

Wurden im Zuge der Beteiligung der Personen mit Grundeigentum nur private Grundstückseigentümer oder auch öffentliche angeschrieben?

Alle, auch die öffentlichen.

Anmerkung eines Teilnehmenden: Statt von Strelitz-Alt zu sprechen, sollte es nur Strelitz heißen.

Durch den Krieg wurde die historische Ortsstruktur des heutigen Strelitz-Alt zerstört und der Wiederaufbau fand ohne Berücksichtigung dieser historischen Strukturen statt. Inwieweit wird die historische Struktur bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen eine Rolle spielen?

Historische Strukturen sollen grundsätzlich berücksichtigt werden. Eine umfassende Wiederherstellung ist jedoch nicht umsetzbar, da hier Privateigentum in großem Umfang betroffen wäre.

Wie weit sind die Eigentumsverhandlungen am Großen Spiegelberg? Warum passiert dort seit vielen Jahren nichts?

Die Erben des ehemaligen Eigentümers leben in den USA und sind schwer greifbar. Hier bestehen weiterhin Unklarheiten bzgl. des Grundbucheintrags, bzw. muss das Amtsgericht hier aktiv werden. Die Stadt kommt bisher nicht an das Grundstück ran. Zudem ist auf dem Grundstück mit Altlasten zurechnen, deren Beseitigung kostenintensiv ist. Zu prüfen ist, inwiefern im Zuge der anstehenden gebietsbezogenen Sanierungsmaßnahme und ggf. unter Einsatz von Fördermitteln ein Zugriff und eine Nachnutzung der Brachflächen ermöglicht werden können.

Welche Auswirkungen ergeben sich für die für Eigentümerschaft, wenn ein Sanierungsgebiet beschlossen wird?

Das ist abhängig davon, welche Art von Sanierungsgebiet es wird (Sanierungsgebiet im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren, Baugesetzbuch § 142ff.). Gemäß der Analyse, also der vorgefundenen städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet und der daraus abzuleitenden Maßnahmen, ist aus Gutachtersicht ein umfassendes Verfahren wahrscheinlich (zumindest in Teilen).

Es würde dann für alle Grundstücke in dem Sanierungsgebiet ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen, der als Information dient. Die Stadt würde alle Eigentümer und Eigentümerinnen im Sanierungsgebiet ausführlich über die Auswirkungen informieren. Dazu würde sodann auch eine Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben im Sanierungsgebiet gehören, durch die überprüft wird, ob Vorhaben den Sanierungszielen widersprechen. In einem umfassenden Verfahren kann es zudem am Ende der gebietsbezogenen Sanierungsmaßnahme, nach schätzungsweise 10-15 Jahren, zu einem Ausgleichsbetrag für die Eigentümerschaft kommen, sofern eine sanierungsbedingte Wertsteigerung des Bodenwertes ihres Grundstücks erfolgt ist. Hierbei wird vom unabhängigen Gutachterausschuss jedes Grundstück im Sanierungsgebiet einzeln betrachtet und die mögliche Abschöpfung betrifft nur den Bodenwert, nicht das Gebäude. Seriöse Aussagen über die Höhe der einzelnen Beiträge können zu diesem Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Das Gelände neben der Grundschule soll mit der Kita bebaut werden. Wo bleibt da noch Platz für die Kinder der Schule?

Das Thema ist bekannt und wird bei den Planungen in dem Bereich berücksichtigt. Ggf. kann perspektivisch die Feuerwache Raumbedarfe bedienen.

Müsste bei den Untersuchungen nicht ganz Strelitz-Alt betrachtet werden und ggf. als Fördergebiet ausgewiesen werden?

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden auch umliegende Bereiche betrachtet, um bspw. Bedarfe zu ermitteln. Bzgl. eines Sanierungsgebiets muss jedoch der Fokus auf den Bereichen mit den größten Missständen liegen, auch um die Fördermittel zu konzentrieren.

Vergeht jetzt noch viel Zeit, bis das Sanierungsgebiet beschlossen ist und bspw. mit der Sanierung von Straßen begonnen wird?

Nein, mit dem Beschluss eines Sanierungsgebiets ist bis Mitte kommenden Jahres zu rechnen. Dadurch dass es keine Straßenausbaubeiträge mehr gibt und zudem die Baupreise insgesamt stark angestiegen sind, reichen die jährlichen städtischen Mittel nur für sehr wenige Straßensanierungen in ganz Neustrelitz. Der Umbau des Alexanderplatzes wird nun zeitnah außerhalb der Städtebauförderung umgesetzt, da dieser bereits seit langem geplant und vertraglich vereinbart ist.

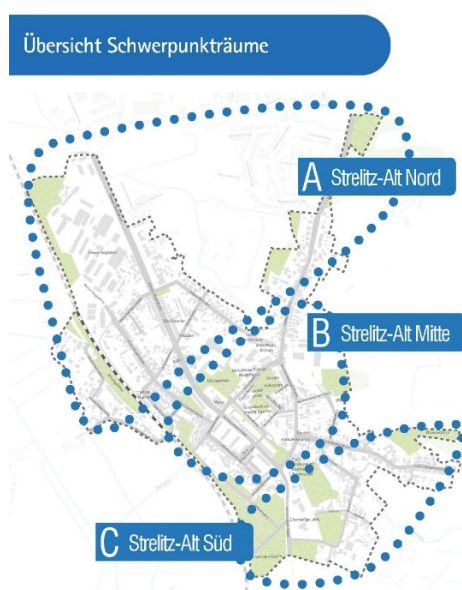
Auswertung: Beteiligung an Thementischen

An drei Thementischen zu unterschiedlichen räumlichen Schwerpunktbereichen des Untersuchungsgebiets konnten die Teilnehmenden über die bisherigen Maßnahmenvorschläge diskutieren. Die Maßnahmenvorschläge wurden aus den in den vorbereitenden Untersuchungen identifizierten Missständen und den daraus entwickelten Zielsetzungen abgeleitet. Die drei Schwerpunktbereiche bezogen sich auf den nördlichen (A), mittleren (B) und südlichen (C) Teil des Gebiets. Die Teilnehmenden wurden insbesondere gefragt: Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig? Welche besonders dringlich? Worauf kommt es Ihnen bei den Maßnahmen an?

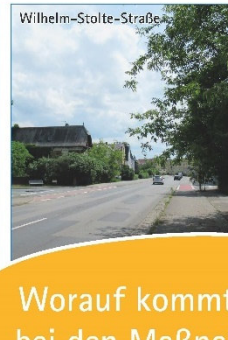
Darüber hinaus konnten weitere Maßnahmenvorschläge eingebracht werden und auch Hinweise allgemeiner Art oder Nachfragen platziert werden. Nach jeweils ca. 15 Minuten konnten die Teilnehmenden einen weiteren Thementisch aufsuchen, sodass zu allen Schwerpunkträumen Anmerkungen gemacht werden konnten.

Wer sich nicht in die direkten Diskussionen an den Thementischen einbringen mochte oder weitere Hinweise abgeben wollte, hatte die Möglichkeit ausliegende Zettel auszufüllen und in eine Wahlurne einzuwerfen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Diskussionen zu den räumlichen Schwerpunkten und entsprechenden Maßnahmen, angereichert um die schriftlichen Eingänge über die Zettel, zusammenfassend aufgeführt.



Station A: Strelitz-Alt Nord

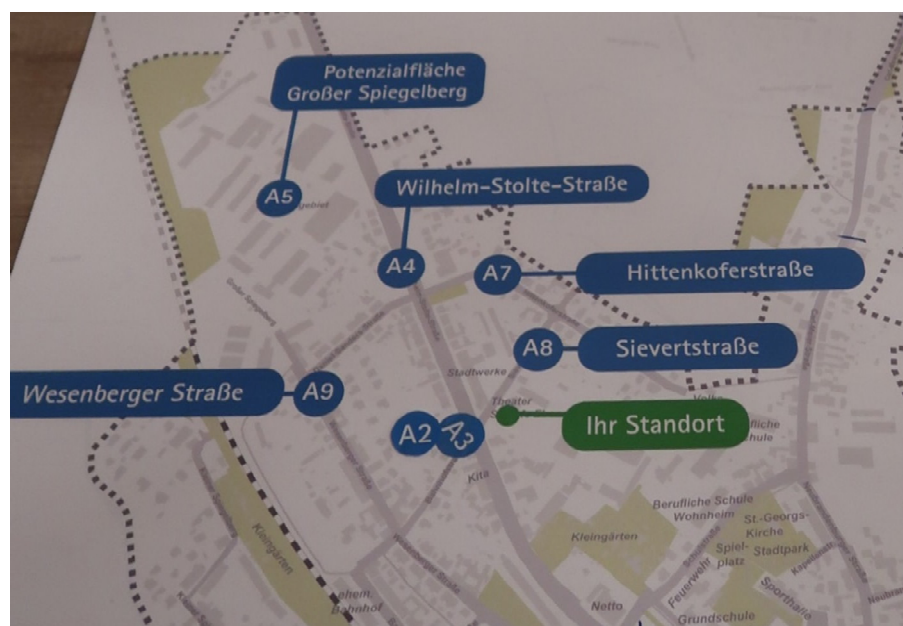


Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig?
Welche besonders dringlich?

Worauf kommt es Ihnen bei den Maßnahmen an?



Festplatz	
<ul style="list-style-type: none"> Idee: Wilhelm-Stolte-Straße für Fest sperren 	
Nachbarschaftshaus/ Begegnungsstätte	
<ul style="list-style-type: none"> Nachnutzung des ehemaligen Bahnhofes, z.B. als Versammlungsstätte 	<ul style="list-style-type: none"> Begegnungsstätte schaffen, um Jung und Alt zusammen zu bringen, z.B. Ecke Wilhelm-Stolte-Straße – Bahnhofsstraße
Spiel- und Freizeitfläche	
<ul style="list-style-type: none"> Ecke Wilhelm-Stolte-Straße – Bahnhofsstraße: Entwicklung als Freifläche wünschenswert, in privatem Besitz, verwildert 	<ul style="list-style-type: none"> Stadtpark: qualifizieren, Kinderspiel integrieren
Wilhelm-Stolte-Straße	
<ul style="list-style-type: none"> Fehlende Begrünung, Wunsch nach Bäumen (mehrfache Nennung) 	
Potenzialfläche Großer Spiegelberg	
<ul style="list-style-type: none"> Nachnutzung Großer Spiegelberg als Schulstandort (Vorteil: zentrale Lage und Verbindung zwischen Neustrelitz und Altstrelitz) 	<ul style="list-style-type: none"> Nachnutzung Großer Spiegelberg als Standort für Schwimmhalle
Neubau Feuerwehr	
-	
Hittenkoferstraße	
<ul style="list-style-type: none"> Gehwege sind nicht barrierefrei Beleuchtung fehlt oder ist lückenhaft Problem: Laub städtischer Bäume Zustand der Hittenkoferstr. zur „Beruflichen Schule“, Straßenbeleuchtung 	<ul style="list-style-type: none"> Problem: Hundekot Bedeutung der Straße als Zufahrt zu Schulen Die Beleuchtung der Bürgersteige verbessern, die Bürgersteige erneuern (jetzt bei Regen viele Stolperstellen durch Dunkelheit und Pfützen)
Sievertstraße	
-	
Wesenberger Straße	
<ul style="list-style-type: none"> Konflikt zwischen Denkmalschutzansprüchen Wesenberger Str. und Anforderungen der Barrierefreiheit 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungskonflikte mit Radfahrenden auf dem Gehweg
Sonstiges	
<ul style="list-style-type: none"> Schulstraße: Fußgängerüberweg fehlt Carl-Meier-Straße: Vorschlag Geschwindigkeitsreduzierung Carl-Meier-Straße: fehlender Radweg, Konflikt mit Autofahrenden Wichtig für ganz Strelitz-Alt: Barrierefreiheit auf den Gehwegen nicht gegeben Zu wenig Parkplätze für die Berufsschüler, Parken derzeit am Straßenrand Garagenanlagen stehen teilweise leer, Besitzer tw. tot, > Missstand Wichtig für den Straßenausbau allgemein: Versickerung beachten und Bauüberwachung Frage: Pflege der Grünanlagen jetzt bereits eingeschränkt, Befürchtung nach Umgestaltung noch mehr Probleme mit angemessener Pflege Wenigstens die Gehwege sauber halten 	<ul style="list-style-type: none"> Idee: Alte Feuerwehr als Jugendclub (oder auch Bahnhof, Großer Spiegelberg) Jugendclub fehlt in Strelitz-Alt (z.B. in alter Feuerwehr oder Bahnhof) Wieder einen Bankautomaten, Post Idee: neuer Standort für Neubau der Kirche gegenüber Netto Idee: (Bedarfs-)Halt Bahn Strelitz-Alt wieder aktivieren, für Mitarbeitende des DLR Falls Bahnhof öffentl. genutzt wird Buslinie, dort vorbei legen ÖPNV: Wunsch dichtere Taktung (Bus) und in Abstimmung zu den Zügen Möblierung: Abfalleimer, Bänke fehlen Erhalt des Baumbestandes an den Straßen, Nebenstraßen als verkehrsberuhigte Zonen, historische Straßenlampen und ausreichende / optimale Beleuchtung, jetzt teilweise zu dunkel

[illegible]

Station B: Strelitz-Alt Mitte



Festplatz

- Ein Festplatz für das Stadtteilstadt entsteht, wenn der alte für die Kita umgenutzt wird, für die Jugend eine Begegnungsstätte geschaffen wird, Gastronomie entsteht

Nachbarschaftshaus/ Begegnungsstätte

- Verortung der Mitte-Stadtpark: für die Kirchengemeinde, wir planen den Verkauf des Pfarrhauses und wünschen uns einen Raum für Begegnung, unsere Vorstellungen beinhalten den Einbau einer Winterkirche in den Kirchenbau, schöner wäre aber ein Raum für Mehrfachnutzungen (Gemeinde, Jugend, Alt und Jung) als Begegnungsstätte, wir könnten uns auch einen Anbau vorstellen für alle Bedarfe! Mitdenken! Stadtpark Weiterführung

Spiel- und Freizeitfläche

- Guter Spielplatz für Alt-Strelitz mitdenken
- Jugendclub oder für Alt und Jung (Alte Feuerwehr)
- Bei steigendem Zuzug mitdenken

Wilhelm-Stolte-Straße

- Unfallrisiko Kreuzung Bachstraße – Wilhelm-Stolte-Straße (früher befand sich dort ein Poller)
- Fehlerhafte historische Pflasterung im Bereich Bahnhofsstraße – Wilhelm-Stolte-Straße
- Wenig Papierkörbe
- Wenig Bäume
- Schlechte Pflege
- Straßendimensionen sind überdimensioniert
- Breiter Gehweg, aber Autos auf der Straße sehr raumbreit
- Bepflanzung gewünscht
- Wegen Leitungen viele Einschränkungen, Aufwertung ist zentral
- Mangelnde Barrierefreiheit
- Hier wird es Öffentlichkeitsbeteiligung geben

Schulstraße

-

Stadtpark

- Stadtpark mitdenken bei Berufsschule etc. als Jugendfläche
- Außenflächen Planung Hort / Kita / Schule: Stadtpark mitdenken

Nachnutzung Feuerwehrgebäude

- Geschäfte, Post, Geldautomat unterbringen
- Noch offen, bedarfsgerecht mit Strelitzern denken

Neubau Kita und Umfeld

- Idee: neue Freiflächen für Hort mit Grundschulkindern gemeinsam nutzen
- Freifläche für Grundschulkind fehlt 1. im Umbau, 2. im Neubau
- Schulgelände bei Feuerwehrgebäude zu eng als Spielfläche
- Platzmangel für Kinder entgegenwirken, Schule und Hort gemeinsam nutzen
- Alte Kita sanierungsbedürftig, Parkplatzproblem
- Hol- und Bringzonen mitdenken für Kita und Schule

Bohlenstraße/ Vorplatz Sporthalle

- Garagenflächen altes MVG Gelände – möglich mit Sanierungsrecht voranzubringen

St.-Georgs-Kirche

- Kirche benötigt Kirchenraum nicht, Überforderung mit Pflege des Stadtparks
- Kirche möchte gemeinsame Nutzung als Begegnungsstätte befördern
- Neue Mitte „Alt-Strelitz“ um die Kirche? Mit der Kirche?
- Kirche sanierungsbedürftig

Erschließung Kita

- Querungshilfe für Kinder Neubrandenburger Str. von Kita zur Schule, z.B. Ampel

Außensportanlage Grundschule

-

Wagenplatz

-

Sonstiges

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kampagne zu Fernwärme derzeit von Seiten der Stadtwerke ▪ Alte Mühlenstraße wird im Zuge Alex geöffnet ▪ Dürfen Bürger mitentscheiden, welche Materialien genutzt werden? Ja! ▪ Stadtbild ist „schlimm“ ▪ Parkplatzmangel Josef-Jakubowski Str. ▪ Verkauf von Josef-Jakubowski-Str. / Pfarrhaus denkbar von Seiten der Kirche (dann fehlt Begegnungsstätte) ▪ Sievertstr., Josef-Jakubowski-Str.: fehlende Beleuchtung ▪ Freistehende Paketstation wünschenswert ▪ Geldautomat ▪ Information an Adresse der Anlieger zu Baubeginn am Alex | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung zusätzlicher Freiräume über Entsiegelung ▪ Alte Synagoge: Zaun verfallen, für Historie wiederaufbauen ▪ Wiederherstellung Historie: Bach? Wurde sich aufgrund von Gestank gegen entschieden ▪ Josef-Jakubowski-Str.: hoher GW, Überschwemmungen auch Jungfernstieg – Gebäudeschädigend ▪ Josef-Jakubowski Str.: Erschließung Alt – nicht mehr funktionsfähig, dringender Handlungsbedarf ▪ Belebung durch Einzelhandel gewünscht ▪ Einbahnstraße Bachstraße sinnvoll? ▪ Gastronomie ausbauen, nur Imbiss und Café vorhanden ▪ Blitzer etc. an Fürstenberger Str., insbesondere im Sommer Richtung Wasser ▪ Rückbenennung in die ehemaligen Straßennamen, jetzt Josef-Jakubowski-Straße in Prediger- und Kirchstraße oder wenigstens den Zusatz auf den heutigen Straßenschildern |
|--|---|

Station C: Strelitz-Alt Süd



Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig?
Welche besonders dringlich?

Worauf kommt es Ihnen bei den Maßnahmen an?



Weitere mögliche Maßnahmen:

C1

Festplatz

C2

Nachbarschaftshaus/
Begegnungstätte?

C3

Spiel- und Freizeitfläche



BIG-BAU
PROJEKT- UND STRATEGIEBEREICH

Festplatz

- „Festplatz“ / „Feststraße“ in Bachstraße vorstellbar
- „Festplatz“ am ehemaligen Ort vorstellbar Ecke Wilhelm-Stolte-Straße/Neubrandenburger Straße
- „Festplatz“ auch auf dem Jahnsportplatz vorstellbar

Nachbarschaftshaus/ Begegnungsstätte

- Idee: Ehemaliges Feuerwehrgelände als Begegnungsstätte
- Idee: Begegnungsstätte im Gebäude in der ehemaligen Mädchenschule in der Fürstenberger Straße

Spiel- und Freizeitfläche

- Es fehlt eine Begegnungsstätte für Jugendliche
- Idee: Spiel- und Freizeitfläche an Jahnsportplatz

Wilhelm-Stolte-Straße

- Am wichtigsten: Ausbau der Straßen (Radweg, Fußweg, Oberflächen)
- Zu wenig Bordsteinabsenkungen – Ausbau der Barrierefreiheit
- Qualität Rad- und Gehwege ist ungenügend; sollte ausgebaut werden
- Stellplätze im öffentlichen Straßenraum
- Ausbau und barrierefreie Gehwege
- Straße zu groß dimensioniert – Radweg, Grün fehlt
- Linden fehlen, zu viel versiegelt, mehr Grün
- Barrierearmut in öffentlichen Bereichen ist wichtig

Jahnsportpark mit alternativen Nutzungen

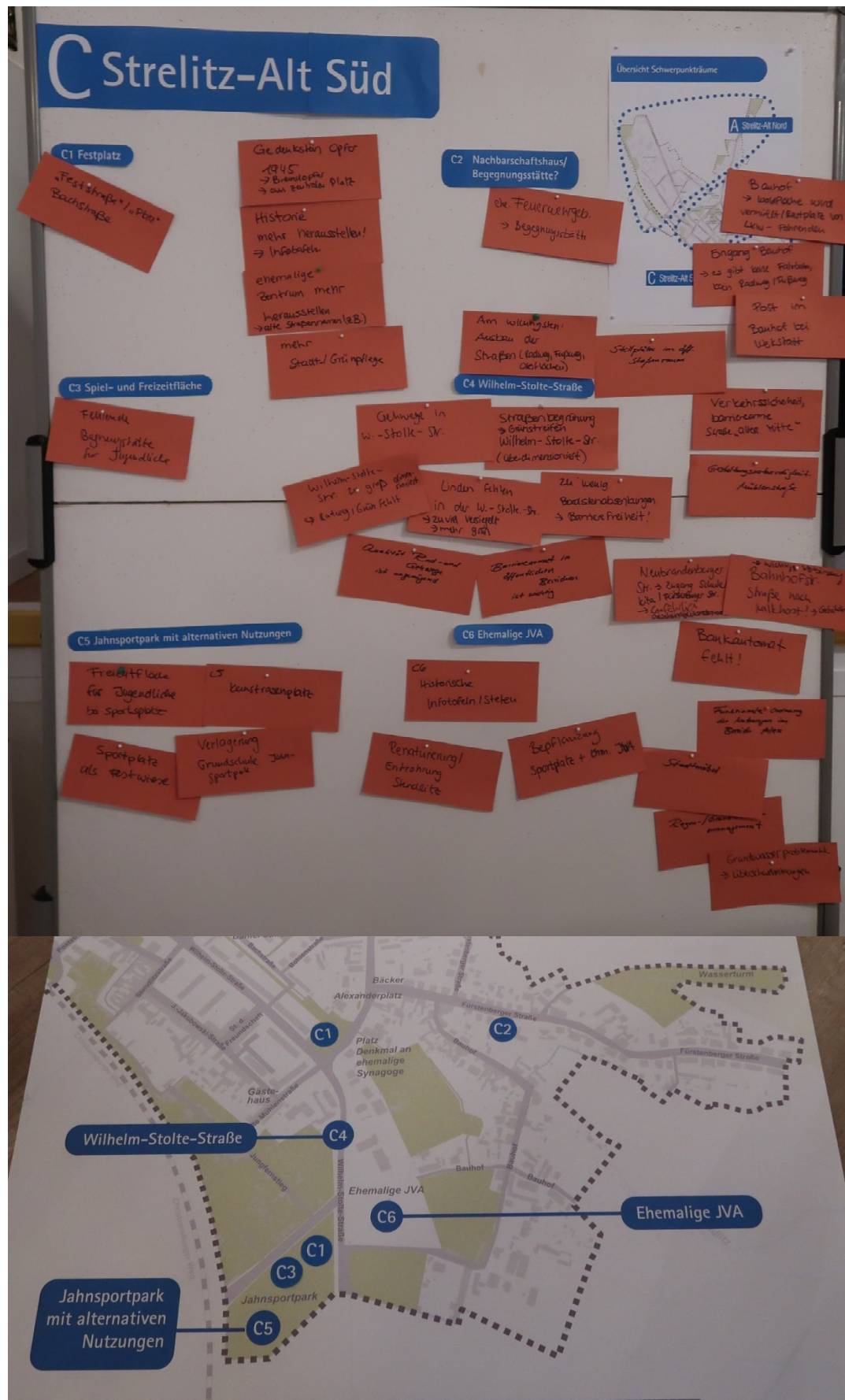
- Hinweis: Jahnsportpark wird Jahnsportplatz genannt
- Idee: Freifläche für Jugendliche bei Sportplatz
- Idee: Sportplatz als Festwiese
- Idee: Kunstrasenplatz
- Idee: Verlagerung der Grundschule in Jahnsportpark, um mehr Außenfläche zu haben

Ehemalige JVA

- Idee: Historische Infotafeln, die über die Historie des Stadtteils, insbesondere der JVA informieren
- Idee: Renaturierung/ Entrohnung Stenditz
- Idee: Bepflanzung Sportplatz und ehemalige JVA

Sonstiges

- Idee: Gedenkstein für die Opfer des 2. Weltkriegs, Brandopfer; an einem zentralen Platz
- Idee: Historie mehr herausstellen mit Infotafeln
- Bauhof: Waldfläche wird vermüllt/ Rastplatz von LKW-Fahrenden
- Eingang Bauhof: es gibt keine Fahrbahn, kein Radweg/ Fußweg; Wunsch nach Straßensanierung
- Neubrandenburger Str.: Zugang Schule/ Kita/ Fürstenberger Str.: gefährlich; Idee: Geschwindigkeitsreduzierung
- Funktionale Ordnung der Nutzungen im Bereich Alex
- Idee: Alten, maroden Kanal unter Neubrandenburger Straße in die Sanierung einbeziehen (Kanal quer Neubrandenburger Straße – Bachstraße)
- Idee: Ehemaliges Zentrum mehr herausstellen, z.B. Hinweisschilder, die auf die alten Straßennamen hinweisen
- Mehr Stadt-/Grünpflege
- Hinweis: Post ist im Bauhof bei Werkstatt
- Verkehrssicherheit erhöhen, barrierearme Straße im Bereich der „alten Mitte“ (Bereich Straße der Freundschaft, Josef-Jakubowski-Straße, Alte Mühlenstraße)
- Gestaltungsnotwendigkeit Mühlenstraße
- Wichtige Verkehrsanbindung: Bahnhofstraße – Straße nach Kalkhorst, gefährlich; Ausbau/Umbau der Bahnhofstraße notwendig
- Bankautomat fehlt
- Integration von Stadtmöbeln
- Regen-/Grundwassermanagement aufgrund Grundwasserproblematik – Überschwemmungen
- Alte Mühlenstraße: Fußgänger und Straßensanierung; barrierefreier Ausbau



Weitere Hinweise über die Zettel in der Wahlurne, die keinem Schwerpunkt- raum zugeordnet wurden:

Wilhelm-Stolte-Straße

- Baumallee
- Bepflanzung der Straßen nach dem historischen Vorbild

Allgemein / nicht zu verorten

- Mehr Papierkörbe
- Urlauberfreundliche Angebote: Karten, Infotafeln
- Bei Verlegung und Planung der Fernwärme Bürgersteige beheizen, spart Winterdienst

**BETEILIGUNG VON PERSONEN MIT
GRUNDEIGENTUM IM
UNTERSUCHUNGSGEBIET**
Ergebnisdokumentation

Vorbereitende Untersuchungen mit Durchführungskonzept //
Residenzstadt Neustrelitz //
Strelitz-Alt

06.10.2022 bis 06.11.2023

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen der Residenzstadt Neustrelitz für das Untersuchungsgebiet Strelitz-Alt hat die Stadt alle Personen / Institutionen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet postalisch angeschrieben und gem. § 138 Absatz 1 Baugesetzbuch um eine Selbstauskunft gebeten. Hierzu hat die BIG Städtebau GmbH einen Fragebogen mit zwölf Fragen entwickelt.

Der Fragebogen konnte online unter der Adresse www.Beteiligung-Strelitz-Alt.de ausgefüllt werden oder in Papierform per Post an die BIG Städtebau oder im Rathaus der Stadt Neustrelitz oder als Scan/abfotografiert via E-Mail abgegeben werden. Personen, die mehrere Grundstücke im Gebiet besitzen, waren aufgefordert, für jede Liegenschaft einen eigenen Fragebogen auszufüllen. Im untersuchten Gebiet befinden sich 535 Grundstücke. Die Beteiligung lief vom 06.10.2023 bis zum 06.11.2023. Der Rücklauf betrug insgesamt 216 Fragebögen, von denen rund 30 Prozent online ausgefüllt und 70 Prozent handschriftlich per Post oder als Scan/abfotografiert per E-Mail zurückgeschickt oder vor Ort im Rathaus abgegeben wurden. Die Rücklaufquote beträgt rund 40 Prozent.

Die erhobenen Daten der Selbstauskunft unterliegen dem Datenschutz. Sie werden in allgemeiner Form und anonymisiert ausgewertet und gem. § 138 Absatz 2 Baugesetzbuch nur im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen verwendet.

Der Fragebogen lässt sich in mehrere thematische Teile untergliedern. Der erste Teil fragt allgemeine Angaben zum Gebäude bzw. zur Gebäudeeinheit ab. Der darauffolgende Teil beschäftigt sich mit Fragen zum Zustand des Eigentums. Die Einschätzungen der Personen mit Grundeigentum zu verschiedenen thematischen Aussagen bzgl. des Untersuchungsgebiets werden im dritten Abschnitt abgefragt. Am Ende konnten weitere Anmerkungen gemacht werden. Der unausgefüllte Fragebogen ist dieser Auswertung angehängt.

Beteiligung von Personen mit Grundeigentum

Vorbereitende Untersuchungen - Untersuchungsgebiet Strelitz-Alt

Schritt 2 von 5 - Angaben zu Ihrem Eigentum: Gebäude oder Gebäudeeinheit

40%

Angaben zu Ihrem Eigentum: Gebäude oder Gebäudeeinheit

Sollte das im Anschreiben genannte Grundstück unbebaut sein, benötigen wir diese Angaben nicht.

1. Bitte geben Sie die Adresse (Straße und Hausnr.) Ihres Gebäudes bzw. Ihrer Gebäudeeinheit an.

2. Nutzen Sie Ihr Eigentum selbst oder vermieten Sie es?

- ☐ Selbstgenutztes Eigentum
- ☐ Selbstgenutztes Eigentum und Vermietung
- ☐ Ausschließlich Vermietung

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Onlinedarstellung des Fragebogens

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM EIGENTUM

Im ersten Teil des Fragebogens werden allgemeine Angaben zum Gebäude bzw. zur Gebäudeeinheit abgefragt. Frage 1 bezieht sich auf die Adresse der Liegenschaft. Diese Angabe wird nicht in die Auswertung einbezogen, sondern dient der Überprüfung, ob sich die Antworten nur auf Grundstücke beziehen, die innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen.

2. Nutzen Sie Ihr Eigentum selbst oder vermieten Sie es?

In der zweiten Frage wurde erhoben, ob die beteiligten Personen mit Grundeigentum ihr Eigentum selbst nutzen, ausschließlich vermieten oder teils selbst nutzen und teils vermieten. Von 211 abgegebenen Antworten gaben 27 Prozent der Beteiligten an, dass Sie ihr Eigentum ausschließlich vermieten. Daneben werden 55 Prozent der Gebäude bzw. Gebäudeeinheiten selbst genutzt und 18 Prozent als eine Mischnutzung zwischen Vermietung und Selbstnutzung eingeordnet. Dies zeigt, dass die Mehrheit der Beantwortenden ihr Eigentum ausschließlich selbst nutzt.

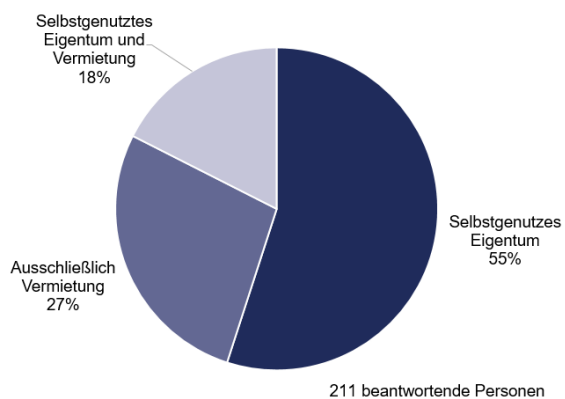


Abbildung 2: Selbstnutzung und Vermietung

3. Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten umfasst ihr Eigentum?

In dieser Frage wurde erfasst, wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit welcher Quadratmetergröße im Eigentum der Beteiligten sind. Insgesamt wurden 727 Wohnungen angegeben. Der größte Anteil der Wohnungen im Eigentum der beantwortenden beteiligten Personen hat eine Größe von 40-59 Quadratmetern (ca. 47 Prozent). Darauf folgend sind Wohnungen mit einer Größe von 60-79 Quadratmetern mit 23 Prozent am zweithäufigsten vertreten. Kleinere Anteile weisen Wohnungen mit 80-99 Quadratmetern (ca. 9 Prozent) sowie Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern mit ca. 13 Prozent auf. Die geringste Anzahl haben die Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern (ca. 8 Prozent). Allgemein lässt sich daraus schließen, dass im Untersuchungsgebiet vor allem mittelgroße Wohnungen zu finden sind. Daneben lassen sich aber mit 158 Wohneinheiten, die größer als 80 Quadratmeter sind, auch größere Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet identifizieren. Kleinere Wohneinheiten kommen hingegen im Untersuchungsgebiet seltener vor.

In der Beteiligung der Personen mit Grundeigentum wurden zu 27 Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet Angaben gemacht, von denen die meisten über 100 Quadratmeter groß sind (ca. 56 Prozent). Gewerbeeinheiten unter 100 Quadratmetern treten hingegen weniger häufig auf. Hierbei wurde angegeben, dass sich fünf Gewerbeeinheiten mit 80 bis 99 Quadratmetern und jeweils drei bzw. eine Gewerbeeinheit(en) mit der Größe unter 40 Quadratmetern und zwischen 40 und 59 Quadratmetern im Untersuchungsgebiet befinden. Daneben wurde für drei Gewerbeeinheiten angegeben, dass diese 60 bis 79 Quadratmetern groß sind.

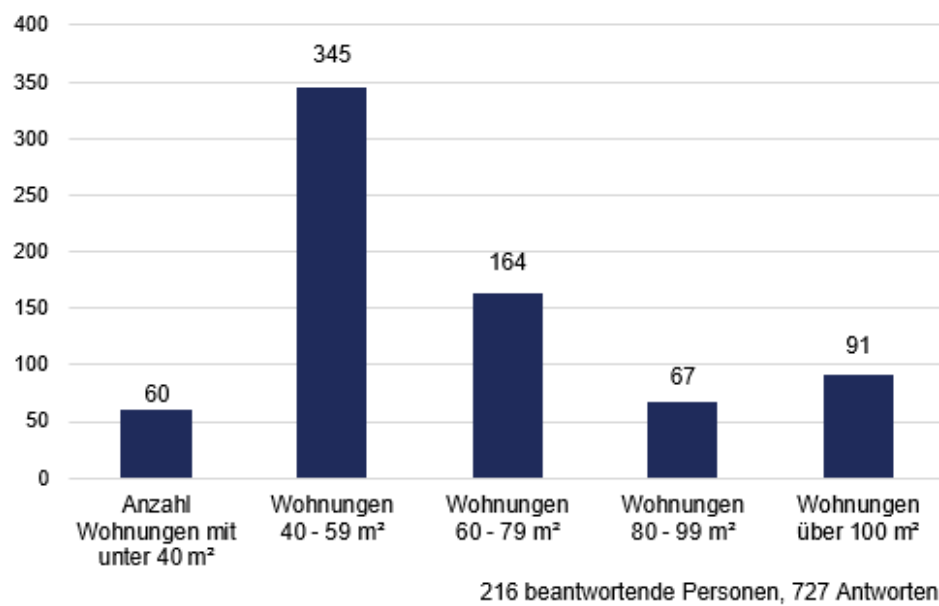


Abbildung 3: Anzahl und Größe der Wohnungen

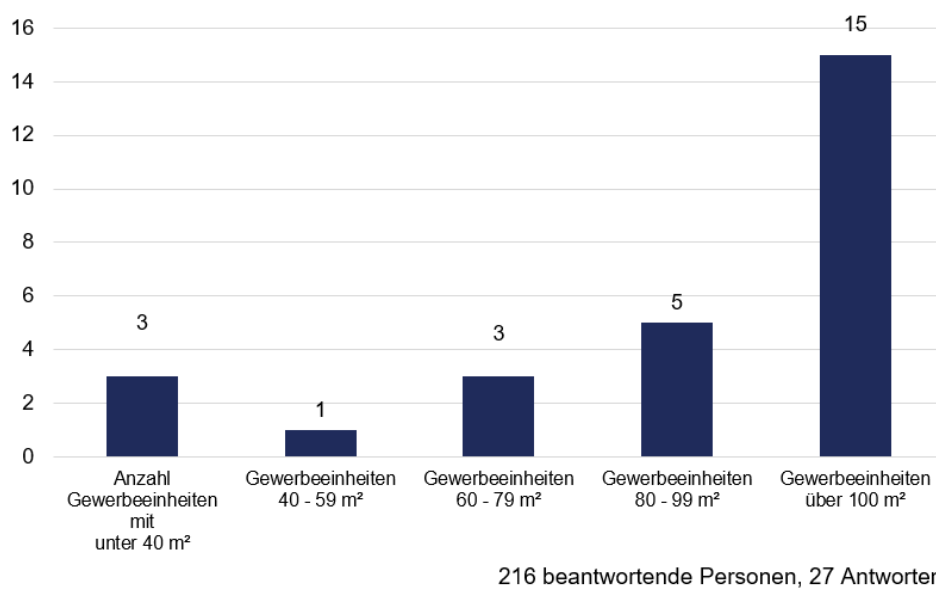


Abbildung 4: Anzahl und Größe der Gewerbeeinheiten

4. Gibt es in Ihrem Eigentum Leerstand?

Mit dieser Frage wurde erfasst, wie viele Gebäude(einheiten) im Untersuchungsgebiet vollständig oder teilweise leer stehen. 201 Personen haben diese Frage beantwortet. Anhand der abgegebenen Antworten wird deutlich, dass 5 Gebäude vollständig leer stehen, während 31 weitere Gebäude einen teilweisen Leerstand aufweisen. Dabei umfassen die (teilweise) leerstehenden Gebäude sowohl Wohn- als auch Gewerbeeinheiten. Als Gründe für vollständigen Leerstand wurden vor allem Verkaufsabsichten angegeben. Als Gründe für den teilweisen Leerstand wurden u. a. der Wohnungszustand und die Fluktuation der Mietenden genannt.

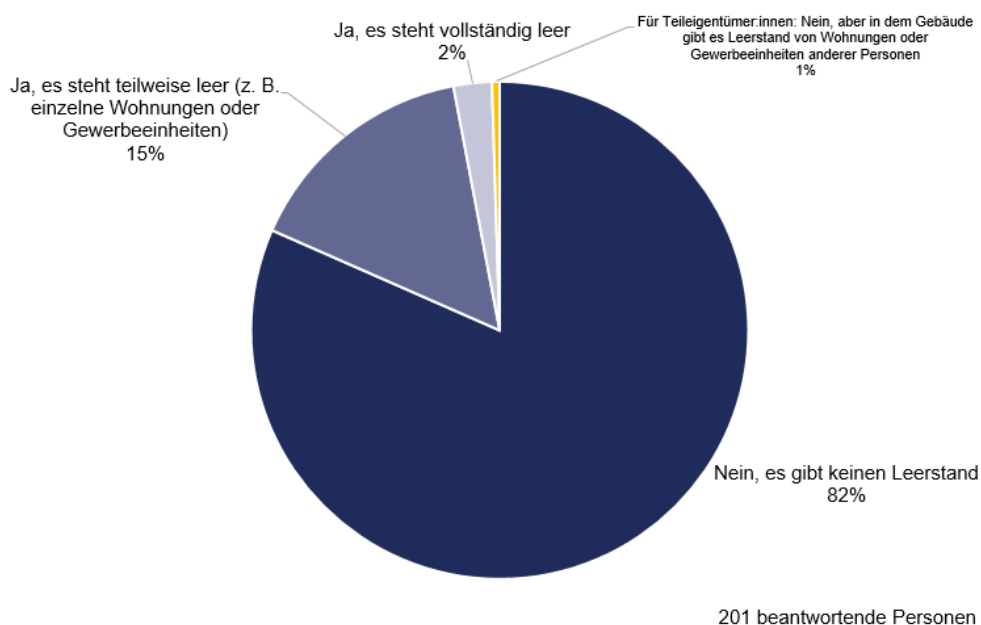


Abbildung 5: Leerstand der Gebäude

5. Ist Ihr Eigentum barrierefrei ausgebaut und barrierefrei zugänglich?

Ebenfalls abgefragt wurde die Barrierefreiheit der Gebäudeeinheiten und der Zugänge. 73 Prozent der Beteiligten, die diese Frage beantworteten, gaben an, dass ihre Gebäudeeinheit nicht barrierefrei ist (148 Nennungen). 22 Prozent (45 Nennungen) antworteten hingegen, dass ihre Gebäudeeinheit zumindest teilweise barrierefrei ausgebaut und zugänglich ist und 5 Prozent gaben an, dass ihre Gebäudeeinheit vollständig barrierefrei gestaltet ist (11 Nennungen). Dies verdeutlicht, dass ein Großteil der Gebäudeeinheiten nicht vollständig barrierefrei ausgebaut ist und somit die Nutzung dieser Gebäude für mobilitätseingeschränkte Personen erheblich erschwert sein kann.

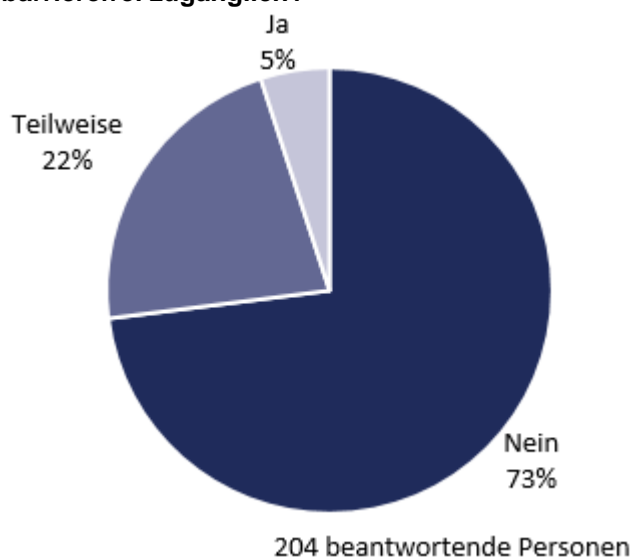
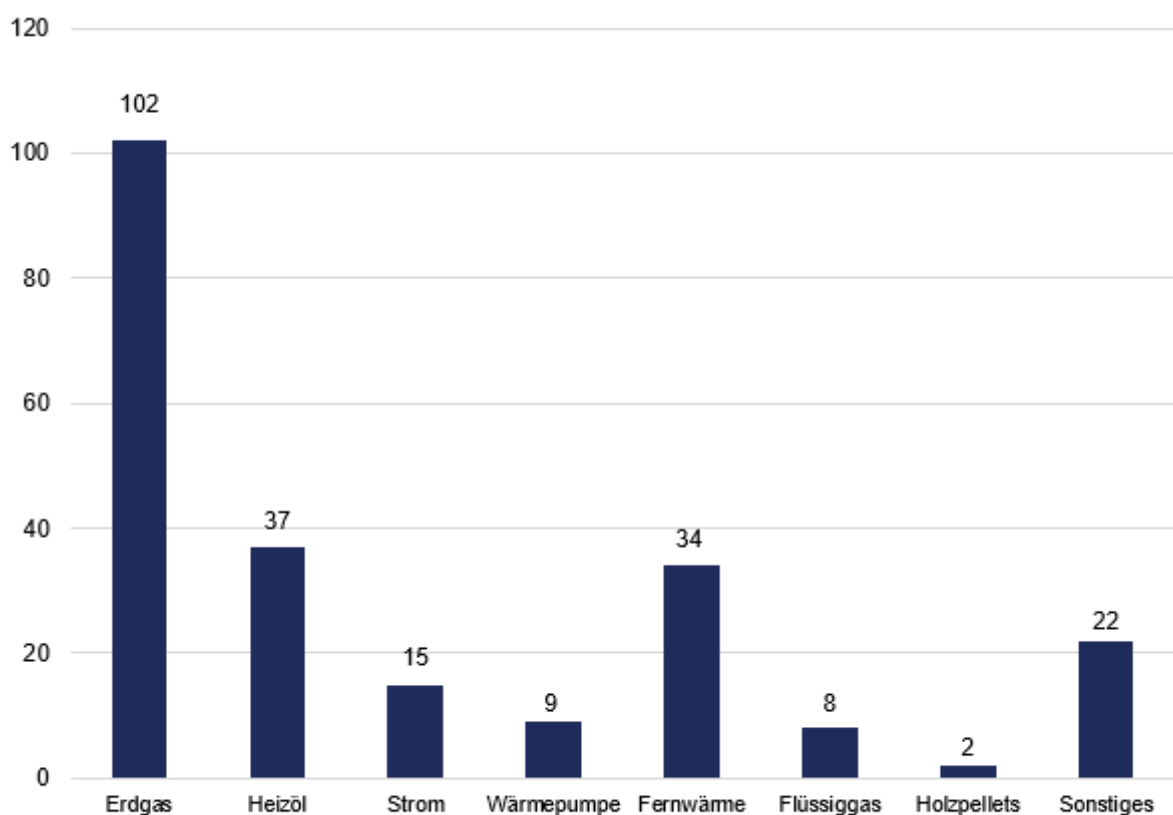


Abbildung 6: Barrierefreiheit der Gebäude

6. Welcher Energieträger wird für die Wärmeversorgung genutzt?

Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich, da einzelne Gebäude bzw. Gebäudeeinheiten mehrere Energieträger für die Wärmeversorgung verwenden könnten. Ca. 45 Prozent der Beteiligten, die diese Frage beantwortet haben, vermerkten, dass ihr Gebäude bzw. ihre Gebäudeeinheit mit Erdgas beheizt wird. Weitere 16 Prozent gaben an, dass Heizöl als Energieträger verwendet wird. 34 Personen gaben an, dass ihre Gebäudeeinheit mit Fernwärme beheizt wird, während jeweils 15 und 9 Gebäude Strom bzw. eine Wärmepumpe zur Wärmeversorgung nutzen. Vereinzelt wurden weitere Energieträger genannt. Es wird deutlich, dass der Großteil der Gebäude mit Erdgas versorgt wird.



216 beantwortende Personen, 229 Antworten

Abbildung 5: Verwendung von Energieträgern zum Heizen

FRAGEN ZUM ZUSTAND DES EIGENTUMS

Im zweiten Teil des Fragebogens wurden die Einschätzungen der Personen mit Grundeigentum über den Zustand ihres Gebäudes bzw. ihrer Gebäudeeinheit abgefragt.

7. Was sind aus Ihrer Sicht sinnvolle Maßnahmen für Ihr Eigentum?

Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich. Überwiegend wurden energetische Sanierungen als sinnvolle Maßnahmen benannt. Dazu zählen die Erneuerung der Heizungsanlage, die Verbesserung der Wärmedämmung, die Erneuerung der Fenster, die Instandsetzung des Dachs, sowie die Sanierung der Fassade. Neben den energetischen Sanierungen wurde häufig auch die Erneuerung der Sanitäranlagen und der Elektroinstallationen als sinnvoll erachtet. Weniger häufig wurden die Anpassung der Wohngrundrisse und Wohnflächen genannt. Unter sonstigen Maßnahmen wurden unter anderem Photovoltaikanlagen, barrierefreie Ausbauten und Leitungsarbeiten genannt.

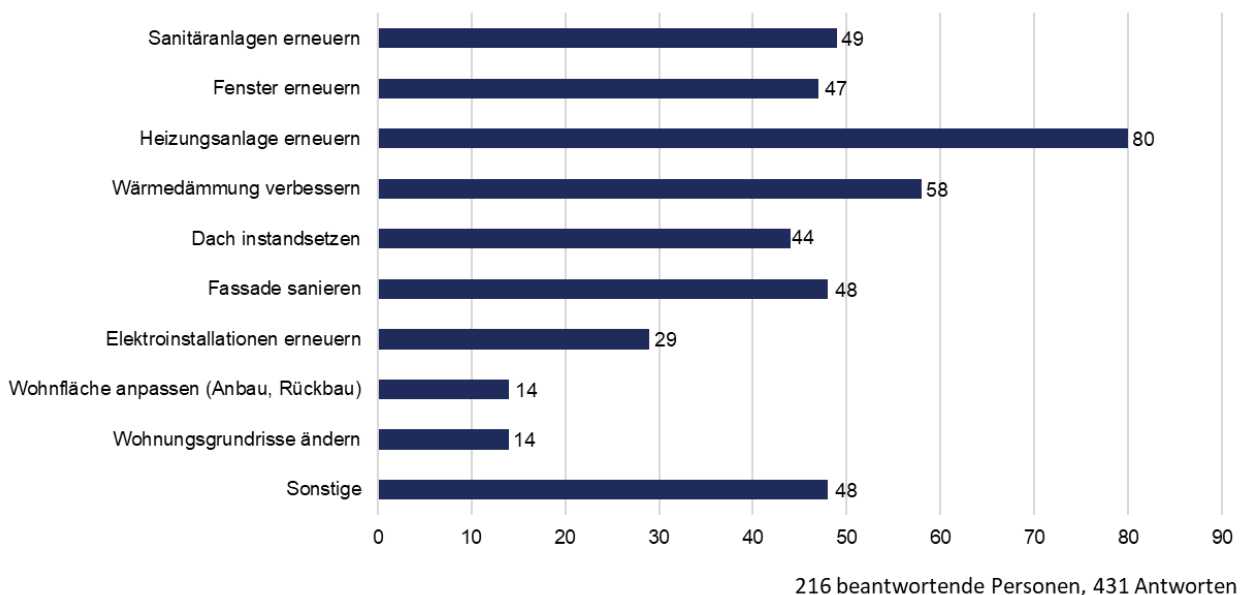


Abbildung 8: Sinnvolle Maßnahmen am Gebäude

8. Planen Sie bauliche Instandsetzungen oder Modernisierungen an Ihrem Eigentum?

Ergänzend wurde abgefragt, inwiefern die Beteiligten zukünftig Maßnahmen an ihrem Eigentum planen. Hierbei gaben 44 Prozent der beantwortenden Personen (90 Nennungen) an, dass keine Maßnahmen geplant sind. Weitere 41 Prozent (82 Nennungen) planen kleinere Maßnahmen und 15 Prozent (31 Nennungen) planen umfassende Maßnahmen an ihren Gebäuden bzw. Gebäudeeinheiten. Während also mit 55 Prozent die Mehrheit der Personen Instandsetzungen oder Modernisierungen plant, planen 44 Prozent keine solcher Maßnahmen.

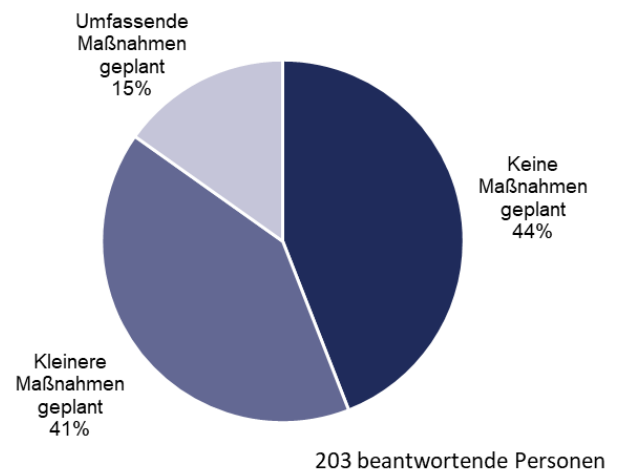


Abbildung 9: Geplante Maßnahmen

9. Können Sie sich grundsätzlich vorstellen, nach zusätzlicher Information und mit möglichen finanziellen Anreizen, mit Ihrem Eigentum im Rahmen des Sanierungsverfahrens mitzuwirken (bspw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen)?

40 Prozent der 203 beteiligten Personen, die diese Frage beantwortet haben, können sich ein Mitwirken grundsätzlich vorstellen. Weitere 30 Prozent können sich unter bestimmten Bedingungen ein Mitwirken vorstellen, während 30 Prozent eine Mitwirkung dieser Art zum Zeitpunkt der Beteiligung ablehnen. Dies zeigt, dass sich grundsätzlich 70 Prozent der Beteiligten ein Mitwirken vorstellen können.

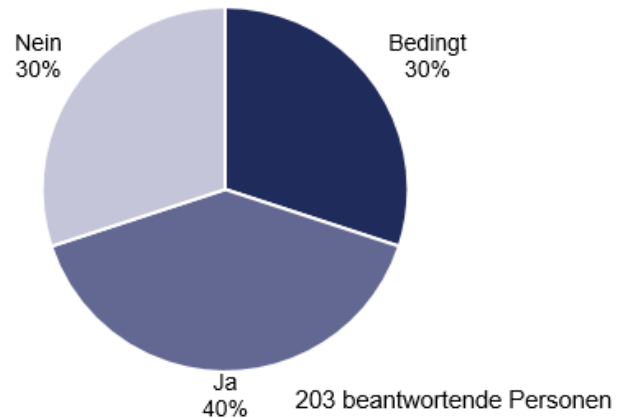
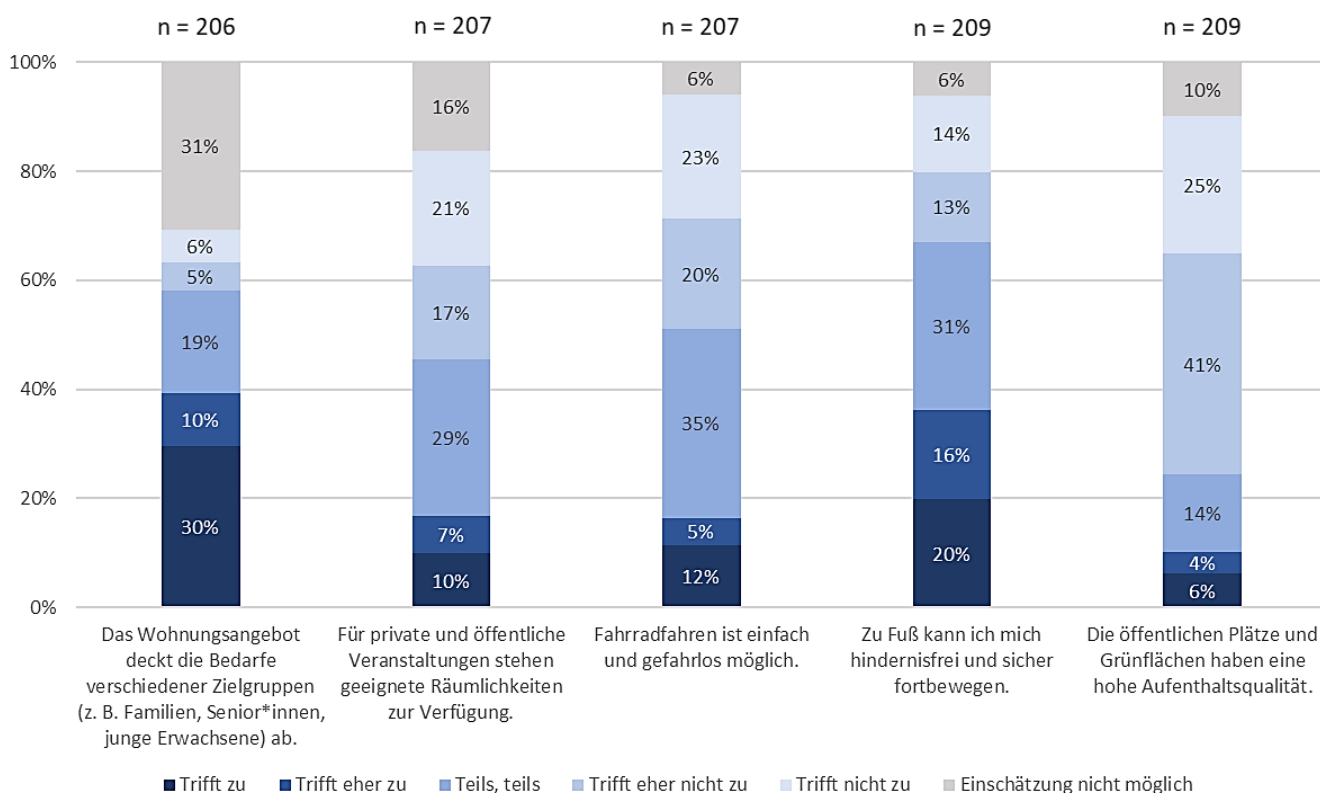


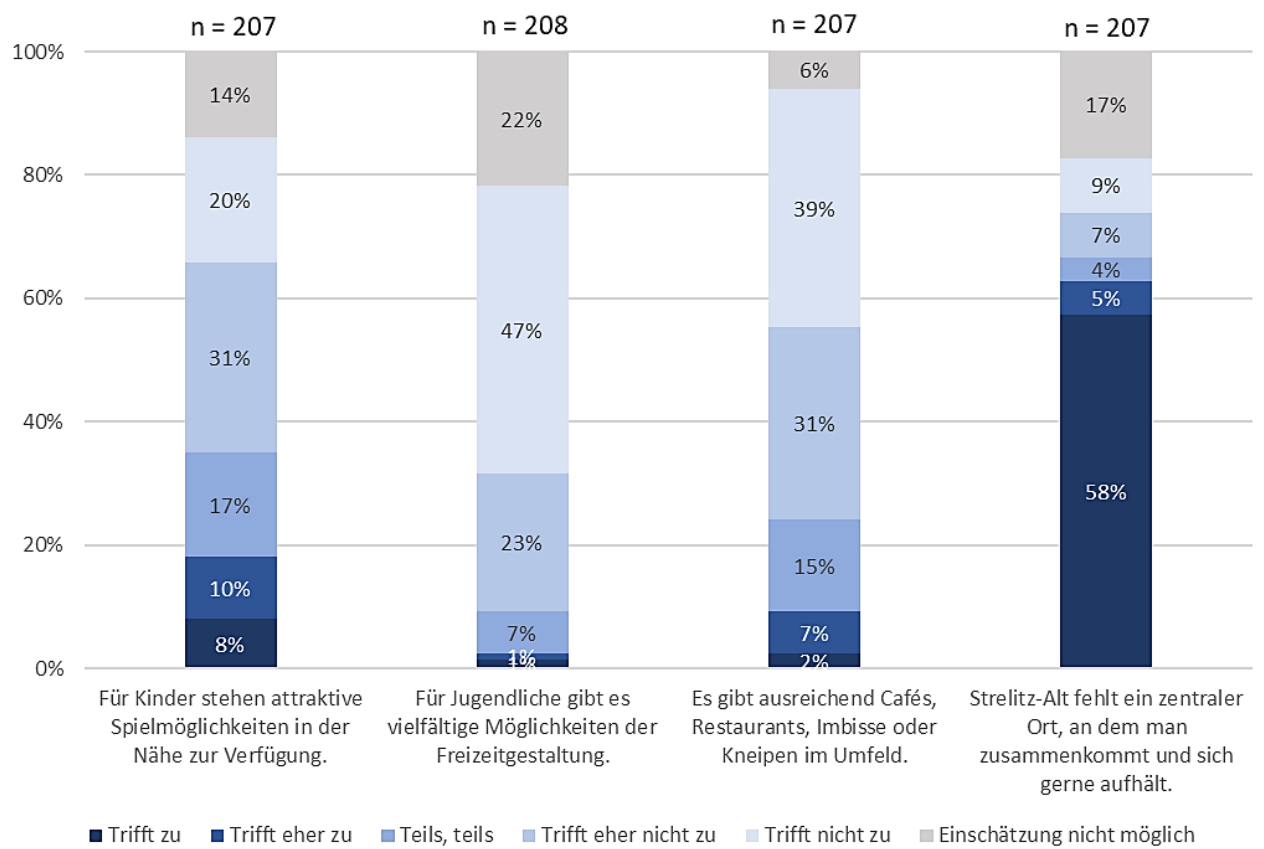
Abbildung 10: Mitwirkungsbereitschaft

EINSCHÄTZUNG ZU THEMATISCHEN AUSSAGEN BZGL. DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Im dritten Teil des Fragebogens wurden die Personen mit Grundeigentum zu ihren Einschätzungen zu thematischen Statements bezüglich des Untersuchungsgebiets befragt. Ein Plan des Untersuchungsgebiets war abgebildet. Es wurden Aussagen formuliert, welche die Beteiligten in verschiedenen Stufen bestätigen oder ablehnen sollten. Je dunkler die Farbe im dargestellten Diagramm ist, desto stärker trifft die Aussage für die beteiligten Personen zu. In Grau ist jeweils der prozentuale Anteil dargestellt, bei dem die Beteiligten ankreuzten, dass von ihnen dazu keine Einschätzung möglich war.

10. Stimmen Sie den folgenden Aussagen bezogen auf das Untersuchungsgebiet zu?





11. Wo sehen Sie die Mitte von Strelitz-Alt, was ist Ihnen dort wichtig und was fehlt Ihnen dort ggf. noch?

Bei dieser Frage konnten die Beteiligten über ein offenes Kommentarfeld ihre Antwort frei formulieren. Die Antworten sind nachfolgend unsortiert wiedergegeben.

Die Mitte sehen wir im Bereich der Bachstraße. Es fehlt aber eben der zentrale Platz, wo man sich treffen und gemütlich sitzen kann. Auch ein paar Outdoorfitnessgeräte wären eine Idee.
Für mich gibt es keine Mitte von Strelitz-Alt. Es gibt nur Einrichtungen, die an bestimmte Zielgruppen gebunden sind, z.b. der Seniorenclub oder der Gemeinderaum.
Eine Sparkasse o. wenigstens Geldautomat Mitte ist der Alex -> über Jahre (20) wird versprochen etwas zu verändern. Wir wohnen 20 Jahre in Alt -> nichts passiert
Es gibt seit Ende des 2. Weltkrieges keine Mitte mehr. Seit den letzten drei Jahrzehnten wurden nach und nach alle Bedingungen für einen funktionierenden Teil einer Residenzstadt reduziert bzw. weg "rationalisiert". Für mich ist die "Wiege der Residenzstadt Neustrelitz" zu einem vernachlässigten Stadtteil geworden.
Kirche, Volkspark gepflegte und einladende Grünanlagen und ein Literaturcafé -Schaubühne am Alex
Kegelbahn Eisdiele
Eine Wirkliche Mitte gibt es leider nicht. Für mich gehört dazu ein Park mit Bänken, Spielplätzen und die Möglichkeit sich dort zu Kaffee oder Eis zu verabreden. Ein Traum-ich weiß.
Gaststätten Veranstaltungsplatz
Es gibt in Strelitz-Alt keine offizielle Mitte! Es fehlen Pensionen und Hotels, so wie Gastronomie, um den Stadtteil attraktiver für Urlauber zu machen. Hinzu kommen schlechte Rad-und Fußwege in den Seitenstraßen.
[Lücken nicht zu entziffern] Mitte von Strelitz-Alt Netto und die Feuerwehr ... für Jugend ... nichts ältere Mitbürger Seniorenclub. Spielplatz. Einzige Freifläche wird mit Kindergarten bebaut. Billigste Lösung ... Fläche genügend in unserem Brennpunkt ... attraktiv ist hier doch nichts. Sozialer Treffpunkt mit Betreuung für jedes Alter. Unterstützung für die Leute, die noch versuchen was auf die Beine zu stellen.
Alexanderplatz: baulicher Zustand (Straße und angrenzende Häuser) unansehnlich und wenig einladend. Früher gab es eine kleine Wiese + Bänke (heute Bäcker-Standort); bis auf Bushaltestelle kein Aufenthaltsort vorhanden; Bäckerei und Imbiss wenig einladend
Den Bereich um den Netto
Es fehlt ein Versammlungsraum, öffentlicher Raum für Veranstaltungen und als Treffpunkt! Was wird aus der Feuerwehr?
Wieder attraktiv für jüngere Menschen und Familien machen mit dazugehörigen Einrichtungen + Lokalitäten
Es fehlen Einkaufsmöglichkeiten für Textilien Ein paar Bänke zum Erholen älterer Personen oder nur zum reden
Am Alex oder rechts vom Netto
- mögl. Mitte: Volkspark, um die Kirche herum
Alexanderplatz als Mitte u. zentralen Festplatz Dafür ist eine umfangreiche Sanierung nötig u- wichtig.
Der zentrale Platz ist der Alexanderplatz – derzeit nur eine Busschleife und Kreuzung. Es fehlen: – Kinderspielplatz (groß, für viele Altersklassen geeignet) – schön wäre ein größerer Versammlungs- und Veranstaltungsraum Die Ruine in der Wilhelm-Stolte Str. (ehem- Textilkauflhaus-Aufschwung Ost) muss unbedingt weg. Es ist ein Schandfleck und allen Anwohnern peinlich!
– Indoor Spielmöglichkeiten für Kinder/Jugendliche – allgemein Aktivitätsmöglichkeiten - Shopping -Park Outdoorliegen – Mitte Alexanderplatz
Ich kann keine direkte Mitte benennen. Schön ist der Platz hinter der Grundschule, wo das Stadtteiffest immer stattfindet. Leider soll dieser Platz nun bebaut werden, was für Alt-Strelitz ein herber Verlust ist.

Wichtig wäre uns ein Platz, an dem alle Altersklassen sich gern aufhalten. Für Kinder Geräte zum Spielen u. für Jugendliche ein Ort zum "Abhängen".

Derzeit sehe ich keine Mitte von Strelitz-Alt.

Ein Ort der Begegnung und Zusammenkommen fehlt eindeutig oder zentraler Ort wo der größte Teil der Einwohner sich Begegnen könnte, ist aus meiner Sicht nicht vorhanden.

- Kein Geldautomat
- wenig Ärzte
- Keine Gaststätten
- wenige Kinderspielplätze
- kein Jugendhaus
- geringe Einkaufsmöglichkeiten

Alexanderplatz ist die Mitte

Mehr Geschäfte und auch Gewerbegebiete ausweisen

Mehr Ärzte

Im Bereich des Alex, der ja auch bereits seit geraumer Zeit aufgehübscht werden sollte.

Endlich die Sanierung des Alex!!!

Zwischen Grundschule, Feuerwehr und Netto – Gärten einbezogen

Zwischen Schul-, Neubrandenburger Str., Alte Mühlen-, Jakubowski Str. und Strelitzstraße

Einkaufsmöglichkeiten sind neben einem Ruhebereich (Bachstr.) vorhanden

Gaststätte fehlt

Alexanderplatz muss saniert werden

Stadtwerke

Strelitz

Ich wohne seit 1978 in Strelitz-Alt. Für mich gabs es hier noch nie einen zentralen Treffpunkt.

Ich könnte mir den Alex als zentralen Ort, mit entsprechenden Umfeld z.B. einen Brunnen mit Bänken darum. Die Bustasche könnte man auch anders anlegen.

Alex; mit der ihn umgebenden Region.

- mit geplanter Sanierung einen sichtbar annehmbaren Mittelpunkt des Stadtteils schaffen, an dem man sich gerne aufhält

Alexanderplatz

Ich denke die Mitte ist der NETTO Einkaufsmarkt. Dort treffen sich viele Leute, z. Bsp. auch beim Bäcker. Ein kleines Café gegenüber mit einem Park wäre wundervoll, aber möglicherweise schwer zu realisieren.

Verlegung Bushaltestellen

Mitte: Alex, alternativ: gegenüber dem Netto – dort war früher die Mitte aufgrund Gemüse-, Fisch-, Kioskgeschäft...weitere Option:

Sportplatz Alt-Strelitz

Feuerwehr – Kirche – Park (Schulstraße/Bachstraße)

- es fehlen Sitzmöglichkeiten – zum Teil Überdachung

- Sanierung der Kirche

- vernünftige Fuß- & Radwege, Parkmöglichkeiten optimieren

der Alex und Umgebung

es fehlt ein Festplatz

Schule Daniel-Sanders und Technikum

„Mitte“ Alexanderplatz,

gut gehendes Restaurant, Geldautomat u. v. m. fehlt

Bei Netto

kein Zentrum

fehlender Bank/Sparkassen-Service für Kontoauszüge, Ein-/Auszahlungen, Überweisungen

fehlender Postservice

Mitte: zwischen Stadtwerke und Alexanderplatz

wichtig: - Sanierung der Bushaltestelle mit Unterstellmöglichkeiten am Alex

- Spielplatz für Kinder

Alexanderplatz

Ich sehe keine Mitte in Strelitz-Alt, z. Zt. nicht und auch in Zukunft

- die Mitte ist der Alex

- es fehlt Gemütlichkeit, Sitzgelegenheiten, Restaurant

Alex müsste als Mittelpunkt ausgebaut werden. Der unterirdisch verlegte Bach in der Bachstraße müsste wieder an die Oberfläche gelegt werden, sodass wieder eine Spazier-Meile entsteht.

Ist für mich die Bachstraße + der Alex, die Bachstr. könnte evtl. schöner gestaltet werden, der Alex soll ja in nächster Zeit anders gestaltet werden, denn die Bürgersteige sind unterste Schublade

Der Alex sollte saniert werden und der Kreisel Alexanderplatz – W.-Stolte-Straße ist wie geplant eine Fehlinvestition.
Die Mitte von Strelitz-Alt ist für uns der Alex. Jedoch ist der jetzige Zustand (Gehweg) und auch Fahrradweg in keinem verdeutlichen Zustand. Es fehlen dort auch geeignete Lokalitäten, wie Speisegaststätten.
<ul style="list-style-type: none"> – Die Mitte: Alex und Umgebung – Infrastruktur -> Bankautomat, gepflegte Außenanlagen mit Bänken usw., wo man sich gern mal aufhält – ordentliche Straßen, Geh- und Fahrradwege (z.B. Bahnhofstr.) – Barrierefreiheit (viele Senioren mit Rollstühlen und Rollatoren) – ordentlicher Nahverkehr, Busverbindung
Kommt vermutlich nur der Alex in Frage. Aktuell aber ein komplett befahrener Bereich. Teile verkehrsfrei machen, Aufenthaltsbereich, Spielplätze, Restaurant/Café um sich aufzuhalten, draußen sitzen zu können. Es gibt dort keine Menschen! Da nichts vorhanden.
Ich kann das nicht richtig beurteilen, weil ich die Stadt nur aus Perspektive eines Vermieters kenne. Gegenüber Neustrelitz Mitte fällt das Stadtbild etwas ab, es gibt relativ viele kleine oder größere optische Mängel, die den optischen Eindruck trotz des idyllischen Umlands negativ beeinträchtigen. Mein Haus ist ein solides denkmalgeschütztes Gebäude mit denkmalgeschütztem Nebengebäude und einer schönen, historischen Ziegelarchitektur. Teilweise wurden im Laufe leider billige Materialien bei Reparaturen benutzt, z.B. im Ziegelmauerwerk eingelassene Betonstütze. Einige Fenster wurden wohl aus Kostengründen zugemauert. Es sollte auch das Nebengebäude renoviert und evtl. zu Wohnraum umgebaut werden. Die Heizungen sind veraltet und müsste dringend gegen eine Holzhackschnitzel-Zentralheizung ausgetauscht werden. PV-Strom fehlt.
Alt Strelitz hat leider keine Mitte mehr. Dort wo früher Rathaus und Kirche den Markplatz umrandeten, befinden sich hässliche Bauten und Parkplatz. An dieser Stelle sollte sich jedoch ein Zentrum entwickeln.
<ul style="list-style-type: none"> -> Es fehlt die Möglichkeit, Geldangelegenheiten zu regeln, man muss in einen anderen Stadtteil fahren -> Es besteht wenig Möglichkeit, eine bestimmte Stadtmitte anzugeben
<ul style="list-style-type: none"> – Nutzung sportlicher Möglichkeiten (Breitensport. Nutzung zugänglicher Sporthalle) – Platz für Stadteifest
Die Mitte würde ich beim Netto-Markt sehen.
Mir persönlich fehlt nichts in Alt-Strelitz.
Die Mitte empfinde ich zwischen der Schiefen Ebene, dem Alexanderplatz inklusive den Platz von der Grundschule Daniel Sander. Es fehlt bei diesen Orten an vielen Dingen, angefangen von normal begehbaren Fußwegen...alles in Alt-Strelitz ist alt, krumm und schief, weder als alter Mensch noch als junge Mutter mit Kinderwagen kann man sich gefahrenlos bewegen. Die Bordsteinkanten sind teilweise so hoch, dass der Kinderwagen vorne über kippt, beim Überqueren der Straßen. Menschen mit pflegerischen Hilfsmitteln, wie Rollatoren oder Rollstühlen kommen nur schwer voran oder trauen sich nicht alleine das Haus zu verlassen. Bürgersteine haben teilweise so eine Schräglage, dass man bei Schnee freiwillig auf der Straße läuft. Es könnte mehr Grünanlagen geben oder Blumenbeete/- töpfe. Unsere Kirche ist mittlerweile baufällig und eher ein Schandfleck, als ein Ort des Glaubens. Auch Fußgängerüberwege und Ampeln sind zu wenig, um das sichere Überqueren zu gewährleisten.
Ein Bar (Nachtlokal), wo man nett zusammen sitzt und Cocktails trinken kann und vielleicht noch das Tanzbein schwingen kann. In der "Schiefenebene" leider nicht mehr möglich. Ein Geldautomat wäre auch schön.
Die Mitte liegt im Bereich Grundschule Feuerwehr Sporthalle. Es fehlt eine Veranstaltungsstätte mit ausreichenden Sanitären und technischen Einrichtungen, wie Bühne, Bar und ähnlichem, um Veranstaltungen durchzuführen. An dieser Stelle sollte auch der Spielplatz erneuert und ausgebaut werden, um Kindern und Jugendlichen gute Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zu bieten.
<ul style="list-style-type: none"> – am Alex oder aber auch im Bereich der Schiefen Ebene – Einkehrmöglichkeit, Biergarten, regelmäßige Tanzveranstaltungen
Mitte von Strelitz-Alt?
Alex und/bis Bachstraße
Was ist wichtig bzw. fehlt noch?
<ul style="list-style-type: none"> – Ein umfassendes und eingehaltenes Konzept zur Pflege und Erhaltung der Plätze, Wege und Anlagen. Bisher angelegte Grünflächen, Gehwege und Anlagen sind zum großen Teil ungepflegt und wachsen zu. – Veranstaltungen, die dort stattfinden, jahreszeitliche/saisonale Events, z.B. Feste, Markt, Trödelmarkt, Messen für Kleinhändler u.s.w.
Alexanderplatz, dringend Aufwertung erforderlich
Die Mitte von Strelitz-Alt ist die Wilhelm Stolte Straße. Diese begrünen und ihr den Charm einer Durchfahrtsstraße nehmen. Wir haben seit etlichen Jahren eine Umgehungsstraße aber es sieht immer noch so aus als würde der ganze Verkehr nach Norden und Süden durch Strelitz-Alt müssen.
Wilhelm Stolte Str. – Leben, Bewegung und Freizeitmöglichkeiten. Kleine Cafés + Unterhaltungstreffe. Minigolf als Bspl. oder alternative Beschäftigungsmöglichkeiten i. d. Freizeit.
Alex
-vernünftige Gestaltung des Alex
Bänke zum Verweilen, Blumenrabatten
Saubere Straßen und Wege
Restaurant und Cafés

Spielplätze
Bank-Sparkassenautomaten für ältere Leute
– Straßensanierung D. Sanders
– Einkaufen Kl. Spiegelberg
– Regenwasser stoppen, dass es nicht von der Straße + Nachbar auf mein Grundstück läuft
Mitte: Alexanderplatz, Grundschule
was fehlt: Geldautomat /Servicepunkt Sparkasse
Kneipe, Gastronomie
Hotel/Pension
Alexanderplatz
Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen (Spielplätze, Grünanlagen)
Nachhaltige Gebäudesanierung
Stolte Straße; Stadtwerke-Schiefe Ebene ist Mitte von Alt
Sparkasse, Ärzte, Geschäfte, Gemeinschaftsräume für Treffen, Clubs, Vereine, Drogerie, Blumen, Postannahmestelle.
Altstrelitz sollte nicht immer als letzter Stadtteil mit finanziellen Mitteln bedacht werden, bzw. Baumaßnahmen verschoben werden!!
Die Sparkasse fehlt! Es müsste zumindest ein Überweisungsbehälter – vielleicht im Flur der Apotheke aufgestellt werden!
Von der Fürstenberger Str. fehlt eine Anbindung unbedingt wegen des hohen Verkehrsaufkommens an die Umgehungsstraße, was auch machbar wäre. Parkplatz in der Fürstenberger wird unbedingt ein Radweg.
Eine Mitte ist nicht vorhanden. Sie war mal im Bereich Alex/Bachstraße.
Ich finde keine Mitte. Für Senioren nur der Club in der W.-Stolte-Str.
Früher war der Bereich Schulstraße/Bachstraße durch Kindergarten, Schule und Kaufhalle ein belebter Bereich. Es gab viele Gaststätten, Bahnhof mit Gaststätte, Blumenladen, Drogerie, 1000 kleine Dinge, Zeitungskiosk, Eiskiosk, Bibliothek, Sparkasse, Apotheke, Bäcker, Post, Kirche, Spielplätze in der Hittenkoferstraße und in der Wilhelm-Stolte-Straße/Bahnhofstraße, Badeanstalt Domjuch mit Stegen, Sprungturm und Gaststätte, Schule bis zur 10. Klasse!
Bahnhofstraße, alte schöne Bausubstanz -> leider seit Austausch der Straßenbeleuchtung totale Lichtverstrahlung, viel zu hell/grell
– Sanierung Alexanderplatz wichtig, auch Möglichkeit für Feste einplanen. Alex ist der zentrale Ort von Altstrelitz
– Verbindung mit Bachstraße nutzen
– Möglichkeit für Aufenthalt schaffen
– Ein "Hinkucker" wäre schön. Kunst, Erinnerung an das alte Altstrelitz
Mitte: Alex, Kirche St. Georg / Grundschule Daniel Sanders
wichtig: Platz zum Feiern, z.B. Stadtfest
was fehlt: Restaurants, offene Kirche – aufgrund statischer Probleme ist die Kirche z.Z. nicht nutzbar, Unterstützung der Stadt auch in finanzieller Hinsicht, Stadtpark, Parkanlage bepflanzen
Als Neuzugang sehe ich die Mitte im Gebiet um den Alexanderplatz (Kirche, Feuerwehr, Berufsschule, Bäcker Reinhold, Grundschule, Café Wandelbar).
Mir fehlt dort ein Platz, der die bereits vorhandenen Einrichtungen sinnvoll verbindet und ein Treffpunkt für Alt-Strelitzer möglich ist (Weihnachtsmarkt? Herbstmarkt?)
– Alexanderplatz
-Zentraler Ort zum Zusammenkommen und man sich gerne aufhält
Die Mitte ist meiner Meinung nach ungefähr die Bushaltestelle „Alexanderplatz“ mit dem anliegenden Park. Es fehlen Orte zum Zusammenkommen für junge und alte Leute & schöne grüne Flächen zum Spazierengehen und Spielen für Kinder.
-Die Mitte von Strelitz-Alt sehe ich in der W.Stolte Str. ehem. Penny, Fa. Paulsen u Eckert, Reifenhandel!
– Da befindet sich der größte Platz!
Mehr Häuser, Wohnungen etc. sollen gebaut werden. Mann sollte viele Gartengrundstücke Erholungsgrundstücke etc zu Bauland freigeben das mann da bauen darf besser für das ort es wird noch besser sein viele Grundstücke stehen leer weil mann nicht bauen darf schade es soll Bauen frei gegeben es wird sehr gut besser für den Stad seinn Acerland flächen sollen zu Bauland sein das auch dort bauen soll mehr Bauhaus mehr Kinos mehr Tankstellen Hotels parks etc sollen gwbaut werden alte hauser sollen restorriert werden...
Beim Netto
Leider schließen immer mehr Einrichtungen!
Penny ist zu Fuß nicht erreichbar, der Bäcker Kowalewsky ist geschlossen, die Sparkasse ist weg....! Der Blumenladen auch und wer weiß, was als nächstes "Geschlossen" wird.
Ein kleiner Park und ein paar Bänke zum Verweilen, wo man innehalten kann.
Alex, jedoch ist er immer noch nicht ausgebaut, Gehwege sind kaputt und Grünanlagen sind ungepflegt; Unkraut steht fast 1m hoch, Hecke ist nicht geschnitten seit 1/2 Jahr nicht
– ansprechende Restaurants
– kleines Clubkino mit anspruchsvollen Filmen, wie zum Beispiel die Kachelofenfabrik in Neustrelitz
– Sparkassenfiliale (leider wegrationalisiert) -> auch für ältere Menschen ohne Auto sehr schwierig
Alexanderplatz

Mitte: Stadtwerke
Wichtig: Apotheke, Netto
Es fehlt Sparkassenautomat

Bereich um die Daniel-Sanders-Grundschule ist das Zentrum, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Park, Spielplatz, Feuerwehr. Es könnte im Park mehr Sitzmöglichkeiten geben. Es fehlt ein öffentlicher Spielplatz für kleine Kinder bis Alter ca. 4 Jahre. Die Sparkassenfiliale hat geschlossen. Die Schule müsste vergrößert werden. In diesem Schuljahr gab es doppelt so viele Anmeldungen wie Plätze. Die Gehwege und Straßen sind größtenteils in desolatem Zustand. Die Parkmöglichkeiten in der Wilhelm-Stolte-Str. sind unzureichend. Für Anwohner müsste es Dauerparkplätze geben.

Ich kann keine Mitte von Alt-Strelitz sehen. Alt Strelitz ist eine trostlose Vorstadt.
Wenn man nicht gerade dort wohnt oder arbeitet gibt es auch keinen Grund sich dort aufzuhalten.

Es fehlt Fernwärme in der Straße ! (Wesenberger Str)
Straße muss erneuert werden, ebenso die Fußgängerwege !
zu wenig Parkplätze

Volkspark, Bachstraße, Grundschule Daniel Sanders.

Strelitz Alt hat keine Mitte

Wir sehen die Mitte von Strelitz-Alt im Bereich Schulstr. / Bachstr. / Neubrandenburger Str..
Schön und wichtig ist, dass es hier immer noch eine Schule gibt, hingegen fehlt es an Gastronomie und Freizeitangeboten für Jugendliche.

An und um die Kirche

Mitte von Altstrelitz ist für mich die Gegend um Kirche, Grundschule.

Mir fehlt ein kleines gemütliches Restaurant. Wenn man schön essen gehen will, dann muss man in die Stadt. Haste kein Auto und bist auf den Bus angewiesen, dann kann man das Wochenende knicken, weil nur alle Jubeljahre ein Bus fährt.

Lütte-Bachstr. / Ecke Stolte-Str. (Netto)

Café bzw. Restaurant

Das Gebiet rund um den Spielplatz, Kirche und Alexanderplatz.

Uns ist eine gute Erreichbarkeit / Anbindung an Neustrelitz wichtig (regelmäßige Busfahrten z.B. zum Bahnhof), ein Anreiz sich in der Gegend aufzuhalten (Einkaufsmöglichkeiten, Park, Unterhaltungsmöglichkeiten, Freizeitgestaltung).

-Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen

-Klärung der Eigentumsverhältnisse Kühlhausberg + Grundstück neben unserer Immobilie Bahnhofstr. 1 und damit verbunden Herrichtung und Beräumung der baufälligen Gebäude; diese Grundstücke stellen eine Gefahr für die Bürger dar.

W.-Stolte-Str., es fehlt eigentlich alles.

So wie es früher mal war eine kleine Möglichkeit Geld abzuholen. Da es für viele Rentner unmöglich ist in eine Stadt zu fahren.
Tempo 30 Fürstenberger Straße da dort viele Schulkinder unterwegs sind.

Alexanderplatz, Bachstraße, Einkaufsmöglichkeiten, Gestaltung, Grünflächen, Restaurants.

Bänke, Tische, Bäume – Anpflanzungen

Anlagen Spiegelberg verfallen! Eine Schande.

Alexanderplatz, Spielplätze, Kneipen, Restaurants, sonst. Aufenthaltsmöglichkeiten

Alexanderplatz

Ich würde den Alexanderplatz als die Mitte bezeichnen. Wichtig ist endlich die Neugestaltung zu realisieren.

Zentrum ist für mich die Schule mit Turnhalle, die Feuerwehr bzw. der Alex

Ich sehe die Mitte dort wo sich Schule, Kirche und Kaufhalle befinden. Der Alex ist vollkommen unattraktiv.

Der gesamte Bereich um den Festplatz an der Schule sollte im Zusammenhang mit Alex und Bachstr. gestaltet werden. Die Moderne Wohnungsbaugenossenschaft Neustrelitz eG ist aus ihrer Baracke in der Bachstr. ausgezogen- das bietet vielleicht Möglichkeiten, aber leider wurden neben der Schule neue Eigenheime errichtet für die man sicher einen weniger zentraler Platz hätte finden können und nun soll der Festplatz wohl ganz weichen für eine Kita. An der Bachstrasse gibt es einige Bänke, da treffen sich des öfteren Jugendliche oder auch ältere Menschen, Aber ungezwungene attraktive Treffpunkte gibt es außerhalb von Seniorenclub, PSV, VHS und Fußballplatz nicht.

In diesem Stadtteil herrscht Flickenschusterei. Fußwege sind teilweise erneuert worden, aber solche Straßen wie Bahnhofstr. , Hittenkoferstr., Sievertstr., Wesenberger Str....sind ganz furchtbar, sein Fahrrad sollte man da lieber schieben.

Netto Altstrelitz, früher war gegenüber ein Kiosk etc es gibt so viele Möglichkeiten um kleine Läden eine Chance zu geben aber bei den aktuellen Kosten in Deutschland vermutlich unmöglich!

Die Mitte von Strelitz-Alt ist für uns der lt. Plan ausgewiesene Volkspark. Das Stadtteilstück war immer toll. Leider wird der Platz zugebaut. Alle anderen Flächen sind privat, wie z.B. der alte Knast oder Braasch.

Die "Schiefe" hat sicher Entwicklungspotential um sich als "Mitte" zu entwickeln, der Platz für größere Feste ist aber leider nicht da.

Der Dreh und Angelpunkt ist der einzige Einkaufsmarkt und die Stadtwerke Neustrelitz GmbH mit ansässiger Arztpraxis und Apotheke sowie dem Seniorenklub. Die Möglichkeit finanzielle Angelegenheiten zu erledigen (Geld Automaten zur Ein/Auszahlung)wäre den Bürgern (gerade Älteren)aus Alt Strelitz und Umgebung wichtig.

In Alt-Strelitz fehlt es leider so gut wie alles. Es wurde in Alt-Strelitz so gut wie kein Geld in den letzten 10 Jahren gesteckt alles wurde geschlossen wie zb. die Sparkasse usw. Die Mitte von Alt Strelitz ist für und der Alex mit Park und der Schule der zur Zeit nur ganz wenig gepflegt wird und vom Alex brauchen wir nicht sprechen der hätte schon vor 10 Jahren saniert werden müssen.

Die Mitte sehe ich bei den Stadtwerken.

Die Mitte von Strelitz Alt ist unsichtbar, nein, es gibt seit den 50er Jahren keine Mitte mehr. Ob eine Mitte von der Bevölkerung angenommen würde, ist zumindest fraglich.

Es fehlt die Bepflanzung der W-Stolte-Straße (auch im Rahmen der letzten Sanierungsmaßnahmen!). Diese würden eine gewissen Geborgenheit geben und den Schall von den an der Stolte-Straße angrenzenden Gebäuden abhalten.

Vielleicht könnte man auch in der Mitte der Str. der Freundschaft eine Baumreihe pflanzen.

Es wäre für alle Beteiligten sehr angenehm, das Kopfsteinpflaster in der Bahnhofstraße zu beseitigen. Der davon ausgehende Lärm (auch über die Bahngleise hinaus) steht nicht im Verhältnis zu der Ersparnis. Er ist zuweilen lauter als die Bahn.

Es fehlt der Lärmschutz entlang der Bahngleise. Der Landkreis will mit dem Argument des Lärmschutzes die Nutzung der Gebäude entlang der Gleise verhindert. Hier bedarf es eines Konzepts. Es kann bereits ein hoher Lärmschutz mit sehr niedrigen Lärmschutzvorrichtungen erreicht werden.

Alter Stadtkern von Strelitz (Rund um Schule, Netto-Markt, Kirche, Alexanderplatz)

Wichtig wären

- ein Festplatz oder eine Veranstaltungshalle für öffentliche oder private Feiern (derzeitiger Festplatz soll ja verschwinden bzw. wurde durch Anwohner kritisiert)
- Restaurants und Cafés (keine Dönerläden/Imbisse)
- gemütliche, grüne Parks oder Anlagen zum Verweilen z.B. für Touristen/Fahrradfahrer
- alte Bebauungen/Ansichten/Verkehrsführungen wieder herstellen (s. Strelitz)

Die Menschen müssen Plätze haben, damit man wieder zusammen findet, in Gesellschaft ist und auch WIEDER Traditionen pflegen könnte

Für mich stellt sich diese Frage nicht. Ich habe diesbezüglich keine Ansprüche.

Bahnhof, Post, Bank, Restaurant, Kneipe, Geschäfte, 2. Bahnübergang

Umgestaltung des Alex (Busbahnhof), Restaurantbetrieb, Fassadengestaltung gegenüber Netto (früher Fisch u Obstladen)

Bachstraße + Alex, fehlen gemütliche "Inseln" mit Blumen

ANREGUNGEN, WÜNSCHE UND KRITIK

Im letzten Teil des Fragebogens konnten die Beteiligten über ein offenes Kommentarfeld weitere Anregungen, Wünsche und Kritik abgeben. Die folgende Liste gibt die Anmerkungen nach Themenbereichen sortiert wieder. Hierbei wurden originale Kommentare geteilt, wenn einzelne Aussagen unterschiedlichen Themenbereichen zugeordnet werden konnten. Trotzdem sind die Kommentare in unveränderter Wortwahl wiedergegeben.

12. Platz für Ihre Anregungen, Wünsche und Kritik

Gebäude- und Flächenbestand

Wir würden uns wünschen, dass der Bereich großer Spiegelberg endlich einer Bebauung zugeführt wird.

sinnvolle nachnutzung der alten feuerwehr

fuer einen zentralen gemuetlichen aufenthaltsort/treffpunkt waere vielleicht eine eisdiele o.ae. nicht schlecht

Beseitigung von Bauruinen in der Stendnitzstrasse und auf dem HERKÖMMLICHEN Gelände

Kirche Instand setzen

Den Bahnhofsbereich ansehnlich machen

Die Ruine auf den Spiegelberg entfernen und den Platz kulturell oder als Park nutzen

Ehemalige Irrenanstalt bei Sanierung unterstützen

Gewerbegebiet Spiegelberg müsste umfassend und vollständig saniert werden. Wilhelm-Stolte-Str. müsste Baumpflanzungen erhalten. Ehemaliges Gefängnisgelände müsste einer Nutzung zugeführt werden, z.b. archäologische Information zur mittelalterlichen Burganlage usw.

Es gibt eine solide Grundsubstanz in meiner Immobilie und im Stadtteil, die durch Sanierung erheblich aufgewertet werden könnte. Der Stadtteil ist eine ideale Wohnlage durch die fantastische Natur und durch die Nähe zu Berlin (59 Minuten bis Berlin Hbf). Eine Investition in diesen Stadtteil ist dauerhaft lohnend.
Ein mieser Schandfleck ist das ehemalige "Cash and carry"-Gelände – hier sollte der Eigentümer enteignet werden und zumindest der Abriss inkl. Begrünung erfolgen.
-Rückbau ungenutzter Garagen Carl-Meier-Str.
Es muss was mit dem alten Spiegelberg Gelände passieren, es ist ein Schandfleck und Gefahrenstelle. Nur die Waschbären fühlen sich dort wohl sehr wohl.
<ul style="list-style-type: none"> – der Garagenkomplex an der Carl-Meier-Straße ist verfallen, asbestbelastet und kaum genutzt. Die Garagen sollten abgerissen und statt dessen entweder ein Gehweg, evtl. mit Ruhebereich oder Parkplätze eingerichtet werden – die Ruine an der Wilhelm-Stolte-Str. (ehemals SGB-Textilwaren) sollte endlich abgerissen werden, ebenso die in Richtung Neustrelitz dahinter liegende verfallene Baracke
Mehr Bauland freigeben das man da bauen darf...
Nicht genutzte Garagenkomplexe entfernen.
die alten Garagen in der Bohlenstraße entfernen die Eigentümer leben entweder nicht mehr oder man bekommt Sie nicht erreicht und fremde Leute eignen sich die Garagen einfach an, zum Teil sind schwarzbauten auf mein Grundstück und ich kann leider dagegen nix machen. Die Bachstraße wie früher gestalten und auch da die Garagen abreißen, die alten Gärten wegreißen und Baugrundstücke errichten bei Netto. Die Bohlenstraße erneuern, Das Neubrandenburg Tor wieder herstellen. Die Wesenbergerstraße erneuern. Orteingang Alt-Strelitz neu gestalten.
-Alt wird immer vergessen, Spiegelberg -> Eingangstor von Neustrelitz unmöglich
- Der große Spiegelberg ist immer noch ein Schandfleck

Handel, Dienstleistung, Gewerbe
Es gibt keine Restaurants
Alt- Strelitz ist keine attraktive Stadt. So wurde unter and. die Sparkasse geschlossen. Nicht mal ein Briefkasten für Überweisungen ist vorhanden oder ein EC-Automat.
-keine Post
Sparkasse in Alt-Strelitz Krankenkassen wieder eine Stelle in Neustrelitz
Geldautomat
<ul style="list-style-type: none"> - Einkaufsmöglichkeiten fehlen - Ärztliche Versorgung fehlt - Bankautomaten fehlen
Als erstes fällt mir ein, dass Alt-Strelitz keine Baufiliale mehr hat, was sehr schlecht für die ältere Generation ist
<ul style="list-style-type: none"> - Geldautomaten fehlen. - Die Poststelle liegt auf dem Bauhof sehr ungünstig
Es gibt kaum Cafés und Restaurants wo sich Menschen treffen können. Alt und jung sollten mehr Möglichkeiten gegeben werden sich zu treffen und mit einander Zeit zu verbringen und sich kennen zu lernen.
<ul style="list-style-type: none"> – Post und Möglichkeit der Geldabhebung zentralisieren (Liegenschaft ehm. Eis – Kiosk gegenüber Stadtwerke oder Schiefe?) – Tanzlokal für Jung und Alt (Tanztee monatlich?)
– Es fehlt ein ausgewiesenes Gemeindezentrum mit Raum/Räumen für Versammlungen, Kultur, und Veranstaltungen bis hin zu privaten Feiern
– in Strelitz-Alt fehlen Gaststätten. Zur Zeit gibt es nur eine kleine Dönergaststätte sowie Petra's Imbiß und die Kantine der Stadtwerke die jedoch nur über Mittag geöffnet haben
<ul style="list-style-type: none"> - Poststelle - Restaurant/ Cafe
Eine kleine Gaststätte, ein Textilgeschäft usw, warum nicht auch noch ein Discounter.
Keinerlei Cafés, Kneipen, Restaurants!

Anregungen, Wünsche: Gaststätten - gastronomische Angebote (Eisverkauf, Café, Restaurant)
Geldautomat
Strelitz-Alt fehlt es an einer Sparkasse
Wünschenswert: Bankautomat, Restaurant, Café

Soziale Infrastruktur
Wünsche: Platz und Treffpunkt für Jugendliche
Generell ein besseres Angebot an Kitaplätzen.
Es gibt kaum Ärzte.
In erster Linie fehlt es an ärztlicher Betreuung (Allgemeinmedizin, Augenarzt, Zahnarzt). Ältere Menschen, die allein leben, müssen lange Busfahrten auf sich nehmen, vor allem im Krankheitsfall sehr schwierig.
Wünschenswert: Ärztehaus
Club für Jugendliche
- Spielmöglichkeiten Kleinkinder/Kinder - Indoor und Outdoor - Aufenthaltsmöglichkeiten schlecht Wetter & Gutes Wetter - Trampolinhalle/Indoorspielplatz etc.
- Treffpunkt für Jugendliche fehlt - Was ist mit ehem. Mädchenschule/Siverstiftung? - Mehrgenerationen-Treffpunkt fehlt
wir haben nur den Spielplatz hinter der Feuerwehr und das ist auch gleichzeitig Jugendtreffpunkt
Bürgerbüro

Grün- und Freiräume
Das Grundstück Stolte-Str./Bahnhofstr. sollte dringend beräumt werden und als Parkanlage wiederhergestellt werden.
Positiv: Die neuen Bänke am Weg zur und in der Kalkhorst und Richtung An der Trift
Ein zusätzlicher Spielplatz auf Höhe der Stadtwerke wäre wünschenswert.
Lärmschutz Bahn Bepflanzung W-Stolte-Straße
-> ganz wichtig der Ausbau vom Vorplatz weg zur Daniel Sanders Grundschule (da gibt es keinen Bürgersteig, und das was man so nennen könnte wird zugeparkt.
- Kinderspielplätze - Bänke zum Verweilen
Erhöhung der Attraktivität der Plätze zum Aufenthalt und damit Angebote für Gastronomen interessanter werden.
Das Carry Gelände räumen und schön bepflanzen oder ein Spielplatz errichten.
Beleuchtung Bauhof
Spielplatz für größere Kinder
- gr. Bedarf an Hundekotbeutel-Stationen + Mülleimer, - alternativer Festplatz, da auf dem jetzigen Kita gebaut werden soll
Bepflanzung der W.-Stolte-Str. als Allee Straße und Gehwege verkleinern Papierkörbe und ein ordentlicher Radweg
- Gestaltung d. W. Stolte- Str. gleicht einer "Autobahn", Begrünung fehlt - Hittenkoferstr. + Gehwege sind in einem sehr schlimmen Zustand, Beleuchtung sehr mangelhaft - Umgestaltung des Parks wäre wünschenswert (Schulstraße) - Grünpflegearbeiten im gesamten Gebiet haben stark nachgelassen
- Zu viel versiegelte Fläche
- Es fehlen Spielplätze nicht nur an zentralen Orten

- Die Sanierung des Alex ist seit langem überfällig.
mehr Bänke aufstellen auf der Grünfläche (<i>Domjuch Badestelle</i>)
Sanierung des Alex mit schöner Gestaltung Brücken-/Steg Bau Fürstensee und Trebbow Bachstraße attraktiver machen Spielplätze erweitern auch in Fürstensee am See
Unser See die Domjuch ist kein schöner Ort mehr das ist sehr schade, da Kinder dort eine schöne Zeit der Erholung hatten.
Es fehlt den Kindern zu dem an ausreichend und gut verteilten Spielplätzen und öffentlich zugänglichen Sportstätten. Nicht nur Fußballplätze, sondern auch andere Sportarten wie Basketball und Volleyball etc. sollten dabei in Betracht gezogen werden.
Für Kinder und Jugendliche gibt es leider in Altstrelitz so gut wie nichts mehr außer dem kleinen Spielplatz bei den Neubauten und Spielplatz der Daniel Sanders Schule. Für Jugendliche gab es mal Blue Box, damals. Aktuell gibt es da wohl nichts mehr.
-Schmutzecken alter Parkplatz Einmündg Dr. Sander Str. -Schmutzecke Einmündg Bahnhofstr. -Parkplatzeinfassung gegenüber Netto alte Garagenkomplexe in der Neubrandeng. Str. - sehr schlechte Aussicht - weg/abreißen
"Unser Baum" direkt vorm Haus wird nie geschnitten, die Äste ragen schon auf unser saniertes Dach und die Blätter füllen die Regenrinne. Die Parktaschen werden auch nicht mehr gesäubert! Es fällt viel Laub an, was ich nicht in meine Tonne bekomme! Es müsste ein Behälter bereitgestellt werden!!! Wir können das nicht auch noch tragen von unserer Seite! In anderen Städten werden Behälter bereitgestellt.
- Laubfall der Straßenbäume beseitigen - ggf. im Herbst Container dafür aufstellen (kostenfrei)
Vielleicht die W. Stolte Straße in eine Verkehrsberuhigte Zone Umwandeln. Mit viel Grün .Das könnte die neue Mitte werden.
- viele Grundstücke und Bürgersteige ungepflegt, wo Besitzer sind müsste es doch Möglichkeiten geben Einfluss zu nehmen, viel Müll - Grundstück Stolte-Str./ Ecke Bahnhofstr. ist ganz schlimm, kein Eigentümer? Wäre eine schöne Ecke für kleinen Park, Grünfläche
Kritik: Straßenbeleuchtung ist unzureichend bei vielen Stolperstellen auf den Gehwegen, es liegt Hundekot rum, Papierkörbe fehlen und Tütenspender für Hundekot, Beschneidung der Straßenbäume geschieht sehr spät und erst nach mehrmaligem Erinnern in diesem Jahr
- ein öffentliches WC
den Park neu gestalten
Anregung: mehr Mülleimer, Hundekotboxen, Straßenerneuerung (gerade Stendnitzstraße, Wesenberger Str. (ja die stehen unter Denkmal Schutz. Aber trotzdem muss es doch möglich diese zu erneuern.)

Erschließung und Mobilität
Die Infrastruktur muss dringend ausgebaut werden. Einige Straßen und Gehwege müssen erneuert werden.
Sitzbänke vor den Neubauten, Jakubowski-Str.20/22 ins Auge fassen, Wesenberger Straße endlich begehbar machen, Großer Spiegelberg - ohne Worte - spricht für sich Bypass am Kreisverkehr B 198 Alte Mühlenstraße anbinden an W.- Stolte- Straße
Die Gehsteige auf dem Bauhof sind eine architektonische Höchstleistung, man kann den Parkour kaum gesunden Fußes bewältigen geschweige denn wenn man gesundheitlichen Einschränkungen (Gehhilfen und Rollstühlen) unterliegt. Eine Barrierefreiheit sucht man hier vergebens. Dies betrifft im übrigen fast den ganzen Stadtteil ! Wir Bürger sind alle Steuerzahler auch in den Randbezirken!
Die Bahnhofstraße müsste dringend saniert werden. Neben der Fahrbahn sollte auch der Fußweg erneuert werden. In der Wesenberger Straße sind zwar die Fußwege okay, aber die Fahrbahn müsste ebenfalls saniert werden.
Sanierung der Straßen und Gehwege in den Nebenstraßen unbedingt notwendig.
Was ist eigentlich mit der Fürstenseer Landstraße und Koppelweg? Zustand der alten Betonstraße unzumutbar!!! Wir sind auch Steuerzahler für Neustrelitz.
<i>Wunsch:</i> Erneuerung des Fußweges parallel zur Bahn
Schon lange werden die Bürger auf eine Sanierung der Gehwege vertröstet. (Alex, Schulstr., Wilhelm-St.-Str.)

Die Überwege werden beim Winterdienst einfach zugeschoben. Es ist kaum möglich die Straße zu überqueren.
- Fahrradwege nicht nur entlang der Bundesstraße - Pferdeverbot auf Bürgersteig
-D.-Sander-Str - Sprungbrett, Autofahren gewöhnungsbedürftig - Loch an Loch, Geruchsbelästigung, Geruchsbelästigung (Kanalisation)
Carl-Meier-Str. die Straße die hubbel entfernen.
Straßensanierung
Gehsteigsanierung
Wünsche: Straßensanierung, t. B. Sievertstr. u. Hittenkoferstr. Sanierung div. Fußwege, Radwege
Kreisverkehr am Netto und an der Kreuzung B96/ Neubrandenburger Str. Verbesserung der Bürgersteige und der Radwege
- Fahrradwege teilweise unzumutbar (hohe Absätze, Löcher)
Die Straße vom Alex nach Fürstensee wird viel zu schnell befahren, Tempo 30 in der Fürstenberger Str. ist notwendig - Im Sommer fahren ununterbrochen PKW, LKW im überhöhten Tempo durch! - Die Radwege sind eine Katastrophe!!! Fahrräder können nur auf der Straße fahren! Es gibt viel zu tun.
Mit zunehmendem Alter sind wir immer mehr auf den Bus angewiesen. Leider fahren die Busse in so großen Abständen, dass beim Ankommen am Bahnhof keine Anschlusszüge etc. erreichbar sind, ohne fast 1 Stunde zu warten.
Die Gehwege sind nicht Behindertengerecht mit Rollator und Rollstuhl zu nutzen!!!
Ich laufe arbeitstäglich von der Daniel-Sanders in die Bruchstraße (eine Tour ca. 4 km). Im Bereich von Alt-Strelitz sind die Fußwege katastrophal. Vor 5 Jahren als ich die Zustände noch nicht kannte, bin ich gestürzt. Dran erinnert eine Narbe im Gesicht. Völlig unverständlich ist allerdings, dass die Straßenlaternen großzügig die Straßen nicht die Fußwege belichten.
Wir wünschen uns vor allem eine bessere Infrastruktur. Die Straßen sowie Gehwege sind teilweise eine Zumutung. Für die Kinder sind die Gehwege mit dem Fahrrad sehr gefährlich, da die Befestigung nicht eben ist. Mit Inlinern kann garnicht sicher gefahren werden.
Ein Wunsch wäre ein öffentlicher Parkplatz oder Stellplatz für LKWS, da ich als LKW-Fahrer den Mangel extrem merke. Kritik ist, der derzeitige Zustand des Alexanderplatzes sowie dessen Zufahrtsstr., sowie der Verfall des Geländes der ehemaligen Textilfabrik (siehe Plan)
Für gehbehinderte sind die Pflastersteine ein Problem, z.b. wenn die Auffahrten gepflastert sind. Bürgersteige sind uneben, Stolperfalle Wesenerberger Str. - Sanierungsbedürftig dringend - Radfahrer nutzen den Gehweg und auch Tempo 30 wird nicht eingehalten
Der Fuß- und auch Radweg ist in dem Stadtteil an etlichen Stellen in einem katastrophalen Zustand. Selbst die Straßen sind auf der Fahrbahn nicht ordnungsgemäß z.B. Wesenerberger Straße.
- Gehwege (Radwege) in der Hittenkofer, Sievertstraße und auch W. Stolte-Straße erneuern.
- Der große Spiegelberg ist immer noch ein Schandfleck - Sanierung der D. Sander Str., ebenso der Parkplatz Ecke W. Stolte - Die Hauptstraße wirkt immer noch wie eine Bundesstraße
Es wird dringend ein Zebrastreifen vom Übergang Bohlenstraße zum Kindergarten/Hort benötigt, da die Kinder dort teilweise alleine die Straße überqueren müssen und sich sehr viele Autofahrer nicht an das Tempolimit halten!
barrierefreier busein-/austieg ebene fusswege, die nicht urploetzlich enden mit ganz abgesenkten ueberwegen fuer seh+geheingeschraenkte menschen, kinderwagen, rollator, rollstuhl, ...
Die Wesenerberger Straße sollte mal saniert werden. Der Straßenbelag ist unzumutbar, Ebenso die Gehwege.
Straße zur Domjuch Badestelle glätten
Das auch die Gehwege saniert werden, die auch erneuert werden müssen und nicht die, die gut waren und nach der Sanierung fraglich besser sind !
Bedingungen für Radfahrer in der Fürstenberger Straße. Vor allem Kinder und ältere Menschen sind hier stark gefährdet durch den Autoverkehr
Bürgersteige sind sehr uneben. Damit schlecht für Fußgänger und Leute mit Rollator. Keine Straßenreinigung in der Sieverstr. und Hittenkoferstr

-Lückenschluss Gehweg der Carl-Meier-Straße
STRELITZ-Alt ist abseits der Hauptstraßen an vielen Stellen nicht barrierefrei ausgebaut. Das macht es behinderten und alten Menschen, aber auch kleinen Kindern oft schwer und teilweise gefährlich die Verkehrswege zu nutzen. Bordsteine sind oft zu hoch, man muß beim Wechsel der Straßenseite über schlechtes Kopfsteinpflaster und die Wege sind auch oft schlecht von der Straße abgegrenzt. Dies erschwert kleinen Kindern die Wege zum Radfahren zu nutzen oder behinderten und alten Menschen mit Gehhilfen und unsicherem Gang die Straßenseiten sicher zu wechseln.
<ul style="list-style-type: none"> – die private Stichstraße, an der die Häuser Carl-Meier-Str. 21a bis 21 f anliegen, sollte von der Gemeinde erworben/übernommen und saniert werden. Der aktuelle Zustand ist der eines Feldweges – die Carl-Meier-Str. sollte durchgehend als Tempo-30-Zone ausgewiesen und, wie ursprünglich vorgesehen, für den LKW-Verkehr gesperrt werden
<ul style="list-style-type: none"> – weg vom Kopfsteinpflaster am Alex – wenn Kreisverkehr am Alex kommen sollte, dann die Mitte niveauevoll gestalten (Bepflanzung; Einbau von Gestaltungselementen als Überfahrtschutz) – sicherer Radwege und Anschluss eines Radweges an den Radweg von der Domjuch nach Fürstensee
Die Bahnhofstraße als Verkehrsweg mit angrenzenden Straßen ist eine Katastrophe. Der Gehweg, direkt Bahnhofstr. Bei Glätte oder Schnee lebensgefährlich glatt. Oft Leute stürzen gesehen, und auch schon selbst erlebt. Abschlüssig und das Pflaster ist in kleinster Weise Gehwegtauglich.
-Instandsetzung Fußgänger- und Radwege
Mein Wunsch wäre eine vernünftiger Belag auf der Wesenberger Straße. Aber da gibt es sicherlich noch schlimmere Straßen in Strelitz-Alt.
Busverbindungen: das Zeiten eingehalten werden und nicht nach 2 Buszeiten der Bus mit Verspätung oder gar nicht kommt - schlechte Infrastruktur. Deshalb radel ich, ist verlässlicher o. Auto.
Straßensanierung trotz Nebenstraße nach dem Aufschneiden von Fa TB Werner
Bahnhofstraße u. Wesenbergerstr.: Mit Fußwege nicht passierbar - Kopfsteinpflaster extrem uneben!!!
Wann wird endlich unser "Alex" mit dem holprigen Gehweg - und die "tollen" Straßenverhältnisse saniert? Es wird ja allerhöchste Zeit!!!
Gehwegverbindungen herstellen. Fahrbahnausbesserungen. Für Radfahrer eine klare Führung zum Penny-Markt herstellen, aus Richt. Strelitz-Alt. Die Baumaßnahme Alex nicht nur ständig versprechen bzw. ankündigen, sie auch mal beginnen.
Eine bessere Erreichbarkeit d- Busse, besonders am Alex wäre wünschenswert.
Anregungen / Wünsche: einen Durchgang für Fußgänger (ohne Fahrzeuge!) von der Gartenanlage abgehend von der Hittenkoferstraße linksseits zum Stargarder Ring, Bürgersteige erneuern z.B. Hittenkoferstraße, Sievertstraße, Straßensanierung der Nebenstraßen!
Eine bessere Busverbindung (häufiger, angepasst an die Fahrpläne der Bahn) vom Bahnhof nach Alt wäre super. Die Busverbindung wird noch nicht mal bei Google-Maps oder den Zugverbindungen der Bahn angezeigt.
<ul style="list-style-type: none"> - Carl-Meier-Str. / Neubrandenburger Straße sollte eine 30er Zone werden mit beidseitigem Fahrradstreifen. - Sanierung der Carl-Meier-Str. sollte weiter vorangebracht werden (entfernen der Pflastersteinringe, Deckschicht der Straße) ab ca. Hausnummer 26 - es fehlt (schon immer) an einem Gehweg (ca. 20-30 Meter) zwischen dem Friedhof und dem Anschluss an den Kreisverkehr (Penny) auf der rechten Seite.
Zwingend Straßen und Gehwege erneuern.
wünschenswert: Grunderneuerung des Alexanderplatzes inklusive Geh- und Fahrradwege
Gefahrenfreie Geh- und Radwege, Strukturen für kurze Laufwege

Technische Infrastruktur
Wünsche: Bessere Sicherung der Bahnanlagen, Erweiterung des Fernwärmenetzes der Stadtwerke und Anschlussmöglichkeit für die Hauseigentümer
Weiterhin lässt teilweise die Straßenbeleuchtung (Ausleuchtung auf den Gehwegen) keine gefahrlose Nutzung zu.
Ausbau des Fernwärmenetzes wäre wünschenswert.
Ich bin an einem Fernwärme Anschluss interessiert.
- Fernwärme in der Fürstenberger Straße wäre wünschenswert.
Ausbau d. Fernwärmenetz

Fernwärme schnellstmöglich ausbauen.
Fernwärme insbesondere entlang der Wilhelm Stolte-Straße sowie in ganz Strelitz-alt ausbauen.

Weiteres
Ich rate dringend, sich an die Aufteilung der 1990er Jahre von dem Architekten Hedström vorgeschlagenen Ideen bzgl. Altstrelitz zu erinnern und in die jetzigen Planungen miteinzubeziehen. Sie werden bestimmt im Stadtarchiv noch auffindbar sein.
Die Stadt Neustrelitz hat den Stadtteil Strelitz-Alt bis heute komplett vernachlässigt.
Das Geld was erwirtschaftet wird sinnvoll einsetzen, nicht immer in Neustrelitz so. Das Leben wieder zum Leben in Altstrelitz machen und nicht einsam im sozialen Brennpunkt. Kein Grund zu bleiben ist der beste Grund zu gehen.
Ich denke, dass der Bereich hinter den Bahngleisen nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden muss. Die Häuser sind, mit ganz wenigen Ausnahmen, nach der Wende in einen erträglichen Zustand gebracht worden, ebenso die Straße, die Beleuchtung und die Gehwege. Auch bedarf es hier keines neuen Konzepts. Dieser Aufwand könnte erspart werden.
Sehr geehrte Damen und Herren, mir fehlen vorab schon Informationen, z.B. zum Streichen lassen aus dem Sanierungsgebiet, da wir die Fördermittel für uns nicht nutzen können. Zudem wird nicht publik gemacht, dass die Werterhöhung des Sanierungsgebietes auf uns wieder zurückfällt und wir dies letztendlich selbst bezahlen müssen. Transparenz durch stringenten Informationsfluss via fachkompetenter und entscheidungsbefugter Amtsperson scheinen nicht gegeben.
Strelitz-Alt sollte in der Stadt mehr wahrgenommen werden und nicht mehr stiefmütterlich behandelt werden. Man hat das Gefühl, Strelitz-Alt gehört nicht zu Neustrelitz. Man sehe sich nur den Alex an, der schon lange saniert werden sollte. Es gibt nichts für Kinder und Jugendliche. Auch ein Festplatz gibt es demnächst nicht mehr.
Wir wünschen uns, dass Altstrelitz aufgewertet wird. 30 Jahre Vernachlässigung reicht. Negative Beispiele: Spiegelberg u Grundstück -> W.-Stolte-Str. - Bahnhofstr. ehemals Spielplatz. Warum nicht wieder ein Platz für die ganze Familie. Irgendwann muss man ja mal die Eigentumsverhältnisse klären können.
Alt-Strelitz wurde einfach über mehrere Jahre vergessen...
Sanierungsgebiet Stadtzentrum Neustrelitz als Vorbild für eine zukünftige Sanierung von Strelitz-Alt gemäß Plan für das Untersuchungsgebiet.

Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in der Residenzstadt Neustrelitz, Untersuchungsgebiet „Strelitz-Alt“



Die Daten der Selbstauskunft werden gem. § 138 Absatz 2 Baugesetzbuch nur im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen anonymisiert verwendet und der ausgefüllte Fragebogen wird nicht veröffentlicht. Es ist sichergestellt, dass Ihre Daten streng vertraulich behandelt werden.

Angaben zu Ihrem Eigentum: Gebäude oder Gebäudeeinheit

Sollte das im Anschreiben genannte Grundstück unbebaut sein, benötigen wir diese Angaben nicht.

1. Bitte geben Sie die Adresse Ihres Gebäudes bzw. Ihrer Gebäudeeinheit an.

Straße _____ Hausnr. _____

2. Nutzen Sie Ihr Eigentum selbst oder vermieten Sie es?

Selbstgenutztes Eigentum ☐ Selbstgenutztes Eigentum und Vermietung ☐ Ausschließlich Vermietung ☐

3. Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten umfasst Ihr Eigentum?

Bitte die Anzahl der Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten eintragen, nicht die Quadratmetergröße.

___ Wohnungen mit unter 40 m ²	___ Gewerbeeinheiten mit unter 40 m ²
___ Wohnungen mit 40 bis 59 m ²	___ Gewerbeeinheiten mit 40 bis 59 m ²
___ Wohnungen mit 60 bis 79 m ²	___ Gewerbeeinheiten mit 60 bis 79 m ²
___ Wohnungen mit 80 bis 99 m ²	___ Gewerbeeinheiten mit 80 bis 99 m ²
___ Wohnungen mit 100 m ² und mehr	___ Gewerbeeinheiten mit 100 m ² und mehr

4. Gibt es in Ihrem Eigentum Leerstand?

Ja, es steht vollständig leer ☐ Ja, es steht teilweise leer (z. B. einzelne Wohnungen oder Gewerbeeinheiten) ☐

Nein, es gibt keinen Leerstand ☐ Für Teileigentümer:innen: Nein, aber in dem Gebäude gibt es Leerstand von Wohnungen oder Gewerbeeinheiten anderer Personen ☐

Wenn ja: Was sind die Gründe für den Leerstand und haben Sie Pläne für ihn?

5. Ist Ihr Eigentum barrierefrei ausgebaut und barrierefrei zugänglich?

z. B. keine Stufen/Schwellen, ausreichend breite Flure und Türen für Rollstühle, ebenerdige Dusche

Ja ☐ Teilweise ☐ Nein ☐

6. Welcher Energieträger wird für die Wärmeversorgung genutzt? (Mehrfachnennung möglich)

Fernwärme ☐ Erdgas ☐ Flüssiggas ☐ Strom ☐
 Heizöl ☐ Holzpellets ☐ Wärmepumpe ☐ Sonstiges ☐ _____

Angaben zum Zustand Ihres Eigentums: Gebäude oder Gebäudeeinheit

Sollte das im Anschreiben genannte Grundstück unbebaut sein, benötigen wir diese Angaben nicht.

7. Was sind aus Ihrer Sicht sinnvolle Maßnahmen für Ihr Eigentum? (Mehrfachnennung möglich)

Fassade sanieren	<input type="checkbox"/>	Dach instandsetzen	<input type="checkbox"/>
Wohnfläche anpassen (z. B. Anbau, Rückbau)	<input type="checkbox"/>	Fenster erneuern	<input type="checkbox"/>
Sanitäranlagen erneuern	<input type="checkbox"/>	Wärmedämmung verbessern	<input type="checkbox"/>
Heizungsanlage erneuern	<input type="checkbox"/>	Elektroinstallationen erneuern	<input type="checkbox"/>
Wohnungsgrundrisse ändern	<input type="checkbox"/>	Sonstiges <input type="checkbox"/> _____	

8. Planen Sie bauliche Instandsetzungen oder Modernisierungen an Ihrem Eigentum?

Umfassende Maßnahmen geplant ☐ Kleinere Maßnahmen geplant ☐ Keine Maßnahmen geplant ☐

9. Können Sie sich grundsätzlich vorstellen, nach zusätzlicher Information und mit möglichen finanziellen Anreizen, mit Ihrem Eigentum im Rahmen des Sanierungsverfahrens mitzuwirken (bspw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen)?

Ja ☐ Bedingt ☐ Nein ☐

Angaben zum Untersuchungsgebiet

10. Stimmen Sie den folgenden Aussagen bezogen auf das Untersuchungsgebiet zu (siehe Plan)?

	Einschätzung nicht möglich	Trifft zu	Trifft eher zu	Teils, teils	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
1. Das Wohnungsangebot deckt die Bedarfe verschiedener Zielgruppen (z. B. Familien, Senior*innen, junge Erwachsene) ab.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Für private und öffentliche Veranstaltungen stehen geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Fahrradfahren ist einfach und gefahrlos möglich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Zu Fuß kann ich mich hindernisfrei und sicher fortbewegen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Die öffentlichen Plätze und Grünflächen haben eine hohe Aufenthaltsqualität.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Einschätzung nicht möglich	Trifft zu	Trifft eher zu	Teils, teils	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
6. Für Kinder stehen attraktive Spielmöglichkeiten in der Nähe zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Für Jugendliche gibt es vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Es gibt ausreichend Cafés, Restaurants, Imbisse oder Kneipen im Umfeld.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Strelitz-Alt fehlt ein zentraler Ort, an dem man zusammenkommt und sich gerne aufhält (vgl. Frage 11).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Wo sehen Sie die Mitte von Strelitz-Alt, was ist Ihnen dort wichtig und was fehlt Ihnen dort ggf. noch?

Platz für Ihre Anregungen, Wünsche und Kritik

12.

Bitte geben Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum **06.11.2023** entweder im Briefkasten des Rathauses (Markt 1) ab oder senden ihn als Scan/abfotografiert an: andrea.otto@big-bau.de

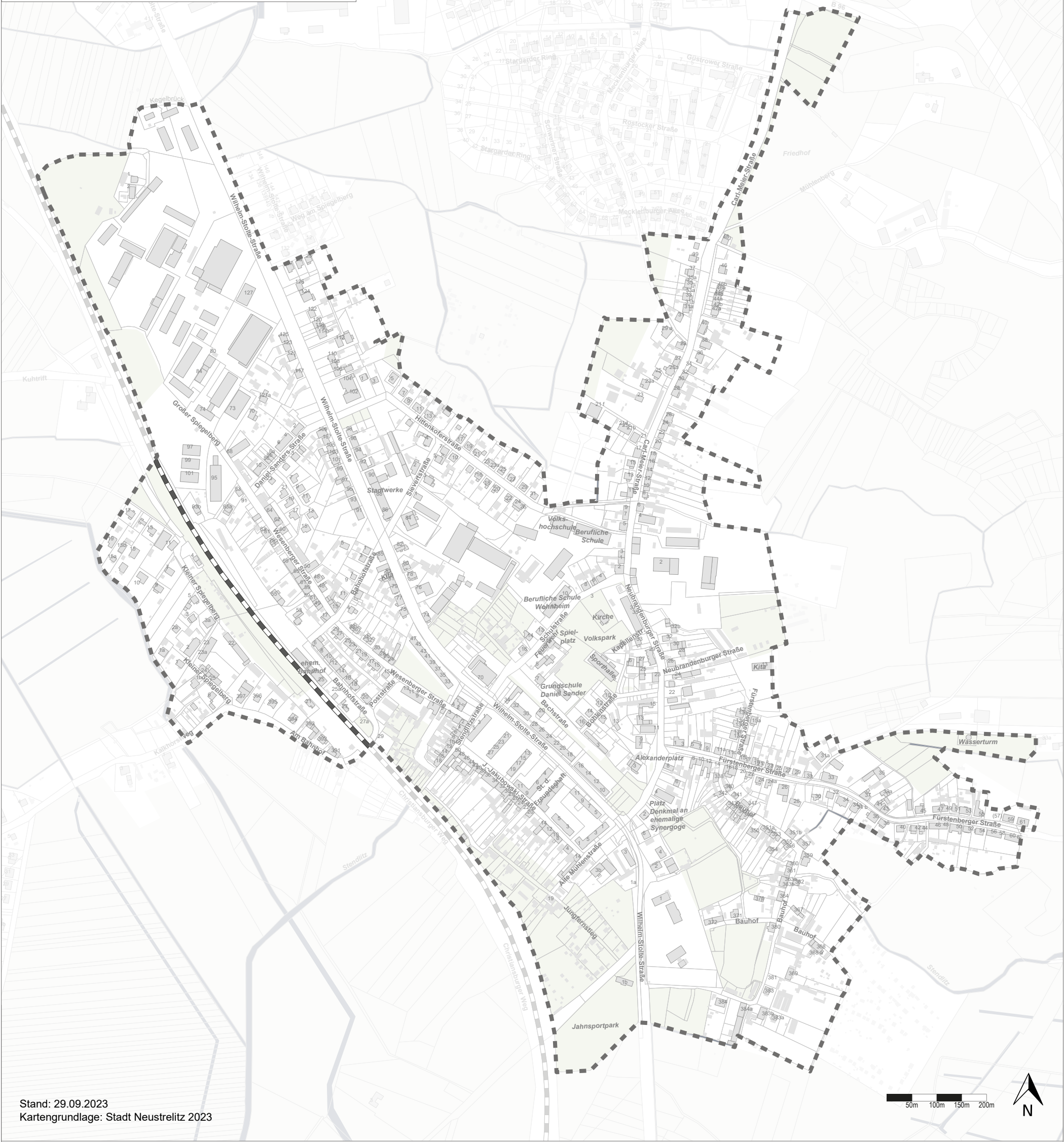
Die Daten werden vertraulich behandelt und nur im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen genutzt.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

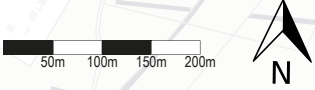
Oder postalisch an:



BIG Städtebau GmbH
Andrea Otto
Drehbahn 7
20354 Hamburg



Stand: 29.09.2023
Kartengrundlage: Stadt Neustrelitz 2023



Legende

- Gebäude
- Flurstück
- Gewässer
- Grünfläche
- Bahnlinie
- Untersuchungsgebiet