

Beschlussvorlage

2025/SVS/210

öffentlich

Stadtvertretung der Reuterstadt

Stavenhagen

Städtebaulicher Rahmenplan "Stadtumbaugebiet Weststadt" nach § 171 (b) BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Christina Michael	<i>Datum</i> 22.10.2025 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	17.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	11.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Zustimmung zum

Städtebaulichen Rahmenplan „Stadtumbaugebiet Weststadt“ nach § 171 (b) BauGB

vorbehaltlich der Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V gemäß C 2 (4) Satz 1 StBauFR M-V

Sachverhalt

Der zum Beschluss vorgelegte städtebauliche Rahmenplan ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen gemäß § 171 a Absatz 3 BauGB für das „Stadtumbaugebiet Weststadt“ schriftlich dargelegt sind.

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotentiale eines Stadtteils aufzuzeigen und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen darzustellen.

Er dient als Beurteilungsgrundlage für alle städtebaulichen Einzelmaßnahmen im Plangebiet.

Der städtebauliche Rahmenplan lotet aus, wie und wo die Entwicklungsziele für das „Stadtumbaugebiet Weststadt“ konkretisiert und umgesetzt werden können. Es werden gestalterische, ordnende und auf Nutzungen bezogene Ziele festgelegt.

Der städtebauliche Rahmenplan hat selbstbindenden Charakter; er dient der Stadt als Handlungsgrundlage und ist eine Entscheidungshilfe für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen.

Die Leistungen für die Erstellung eines Rahmenplanes werden aus Städtebaufördermitteln finanziert. Im September 2024 wurde das Planungsbüro A&S GmbH aus Neubrandenburg durch den zuständigen Sanierungsträger mit der Erstellung eines Planes für das „Stadtumbaugebiet Weststadt“ in Stavenhagen beauftragt.

Der Geltungsbereich des Gebietes wurde mit Beschluss 2023/SVS/405 durch die Stadtvertretung der Stadt Stavenhagen bereits festgelegt.

Es wurden mehrere thematische Bestandspläne erarbeitet. Diese wurden mit betroffenen Eigentümern im Gebiet, den Mitgliedern des Bauausschuss und der Verwaltung abgestimmt. Im Ergebnis wurden folgende Konzeptpläne vorgelegt:

- Baupotential
- Mobilität
- Freiraum
- Durchführung und
- Gestaltungsplan

Aus der städtebaulichen Analyse haben sich folgende Maßnahmebereiche ergeben:

- Reuterstädter Schulcampus
- Außenanlagen Jugendclub
- Erweiterungsfläche für Sport und Freizeit (Ballsport, Erweiterung Scateranlage ...)
- Potentialfläche als Quartiersmitte
- Ausbau der Straße des Friedens
- Wohnumfeldverbesserungen von Wohnblöcken
- Erholungs- und Freizeitflächen (Teichbereich) mit Naturerlebnispfad
- Gebäude- und Freiflächen der Kita Grünschnabel und Kita Mischka
- Wegeverbindung Nord-Süd

Den Auswirkungen des Klimawandels soll insbesondere durch folgende Ansätze Rechnung getragen werden:

- Begrünung und Entsiegelung
- Regenwassermanagement
- Klimagerechte Materialauswahl und Bauweise
- Integration klimawirksamer Freiräume
- Photovoltaik auf Bestandsgebäuden
- Zentrale Wärmeversorgung mit „grüner“ Wärme aus Klärschlammverbrennung

Zeitgleich zu dieser Beschlussfassung liegt der städtebauliche Rahmenplan für das „Stadtumbaugebiet Weststadt“ dem Innenministerium M-V zur Abstimmung vor. Der Rahmenplan erlangt erst nach Anerkennung durch das Ministerium Bestandskraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja	Nein		
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	2. Jährliche Folgekosten/ -lasten	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €
€	€	€	€
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	2025-10-24 01_STAV_Bestand_Bestandsplan_14.10.25 (öffentlich)
2	2025-10-24 02_STAV_Bestand_Eigentumsverhältnisse_14.10.25 (öffentlich)
3	2025-10-24 03_STAV_Bestand_Baulalter_14.10.25 (öffentlich)
4	2025-10-24 05_STAV_Bestand_Nutzung_14.10.25 (öffentlich)
5	2025-10-24 06_STAV_Bestand_Mobilität_14.10.25 (öffentlich)
6	2025-10-24 07_STAV_Bestand_Freiraumstruktur_14.10.25 (öffentlich)
7	2025-10-24 08_STAV_Bestand_Missstände-Defizite_14.10.25 (öffentlich)
8	2025-10-24 09_STAV_Konzept_Bauflächenpotential-Nutzung_14.10.25 (öffentlich)
9	2025-10-24 10_STAV_Konzept_Mobilität_14.10.25 (öffentlich)
10	2025-10-24 11_STAV_Konzept_Freiraum_14.10.25 (öffentlich)
11	2025-10-24 12_STAV_Konzept_Durchführung_14.10.25 (öffentlich)
12	2025-10-24 13_STAV_Gestaltungsplan_23.10.25 (öffentlich)
13	2025-10-24 STA_SRP_Weststadt_Erläuterungsbericht_final_20251024 (öffentlich)



REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen

vertreten durch:

BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegker Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Bestandsanalyse

Bestand

Originalmaßstab M 1:2000

Planverfasser:

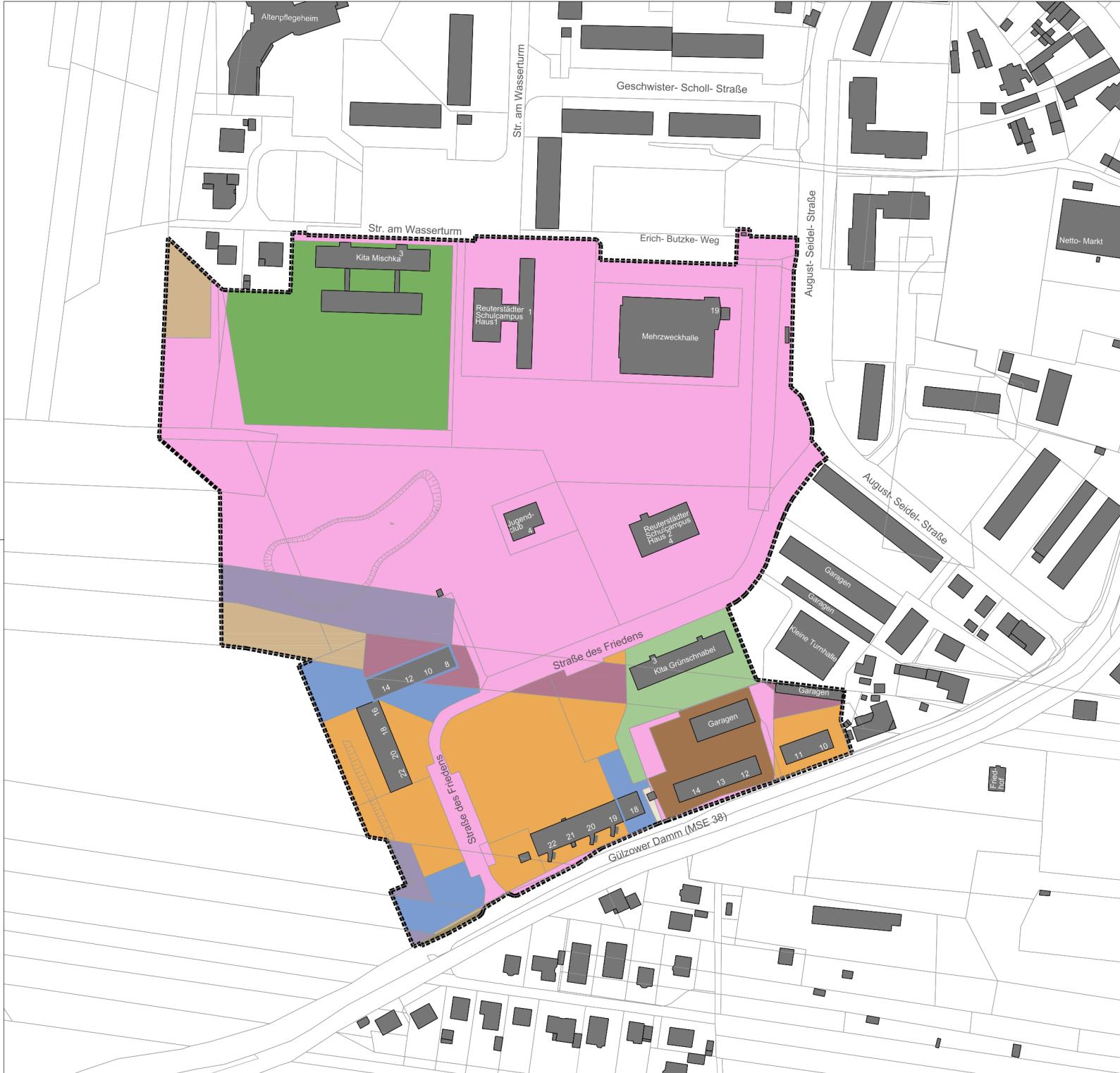
a&s neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure

Oktober 2025

A & S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str. 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J. Baer
Dipl.-Ing. (FH) J. Krüger

N 2024-042_Stavenhagen_Weststadt_RPAnPenteidwg



REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen

vertreten durch:

BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegk Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Bestandsanalyse Eigenumsverhältnisse

Originalmaßstab M 1:2000

Planverfasser:
a&s neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure

Oktober 2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J. Baer
Dipl.-Ing. (FH) J. Krüger

N°2024040_01_Stavenhagen_Weststadt_R-Plan_Planentwurf



REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen

vertreten durch:

BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegker Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Bestandsanalyse

Baualter (1960 - 2000 Jahre)

Originalmaßstab M 1:2000

Planverfasser:

a&s neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
A & S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str. 1
17033 Neubrandenburg
architekt@as-neubrandenburg.de

Oktober 2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J. Baer
Dipl.-Ing. (FH) J. Krüger
N 2024-042_Stavenhagen_Weststadt_R-PlanParzellendeg



REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen
vertreten durch:
BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegker Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Bestandsanalyse

Nutzung

Originalmaßstab M 1:2000





REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen
vertreten durch:

BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegker Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Bestandsanalyse Mobilität

Originalmaßstab M 1:2000

Planverfasser:
a&s neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
A & S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str. 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J. Baer
Dipl.-Ing. (FH) J. Krüger

N°2024040_01_Stavenhagen_Weststadt_RPneuPontefidow



REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen

vertreten durch:

BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegker Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Bestandsanalyse Freiraumstruktur

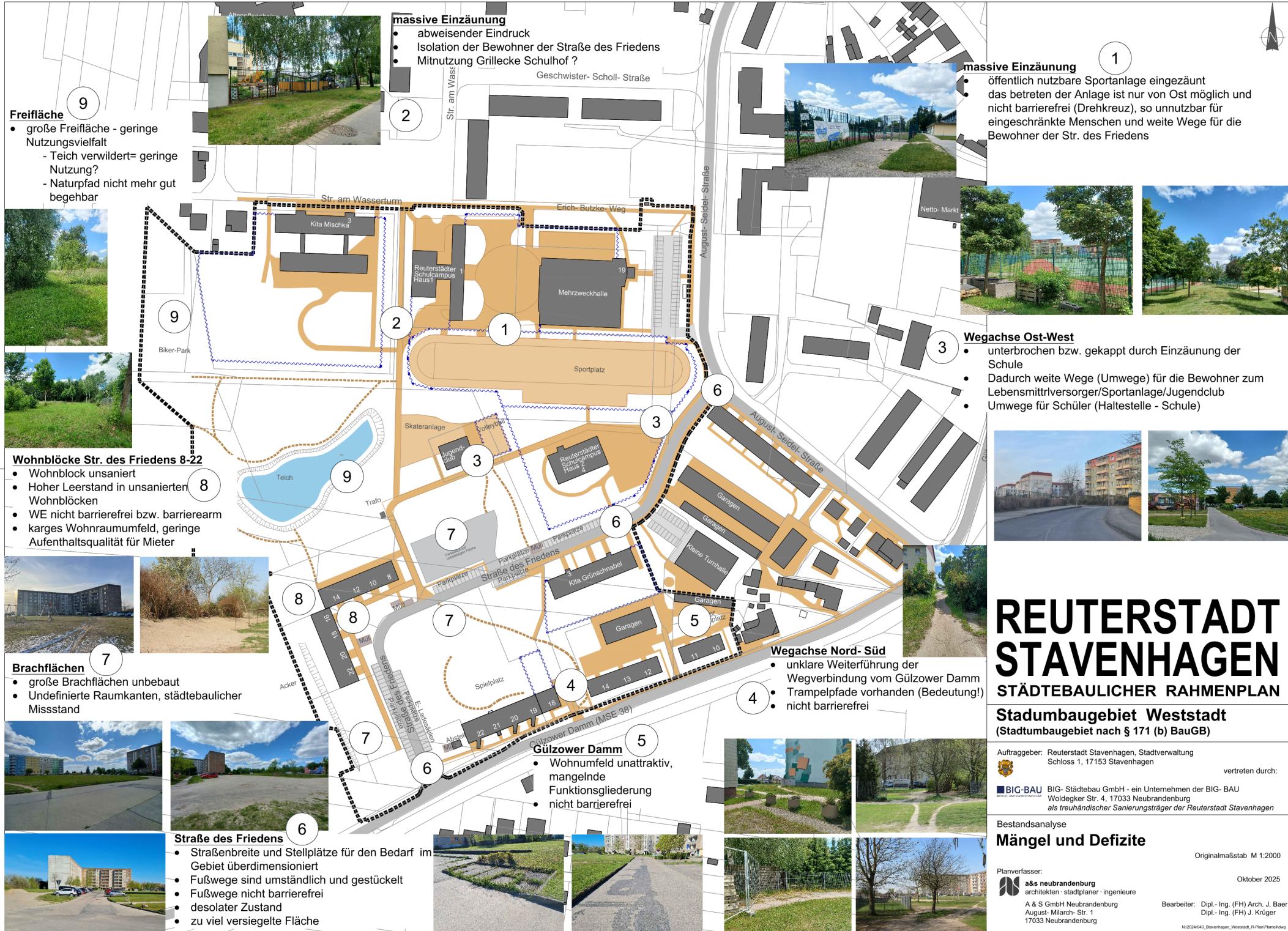
Originalmaßstab M 1:2000

Planverfasser:

a&s neubrandenburg
a & s GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str. 1
17033 Neubrandenburg
architekt@as-neubrandenburg.de

Oktober 2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J. Baer
Dipl.-Ing. (FH) J. Krüger
N 2024-042_Stavenhagen_Weststadt_R-PlanParterredeg







LEGENDE	
■■■■■	Geltungsbereich Rahmenplan
■■■■■	Gebäude
■■■■■	mögliche Wohn- Neubebauung
■■■■■	Spielstraße m. Längsparkermarkierungen, im südl. Teil mit Querparkern
■■■■■	Geh- und Rollweg befestigt als wichtige Wegeverbindung von Nord nach Süd
■■■■■	Gehweg befestigt
— — — — —	Gehweg befestigt als Wegeverbindung von Ost nach West als städtebaul. Betrachtung
■■■■■	Gehweg unbefestigt
— — — — —	Naturerlebnispfad
— — — — —	Einzäunung
●	öffentliche Orte / Frequenzpunkte
○	nutzerspezifische Orte (Schule / Kita)
(H)	Bushaltestelle
	Spielstraße
	wichtiges Wegegelenk Knotenpunkt in der Hauptwegeachse

REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen

vertreten durch:

BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegker Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Konzept Verkehr / Mobilität

Originalmaßstab M 1:2000

Planverfasser:
a&s neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure

Oktober 2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J. Baer
Dipl.-Ing. (FH) J. Krüger

N20240402_Stavenhagen_Weststadt_R-PlanPaneeledeg



LEGENDE	
■■■■■	Geltungsbereich Rahmenplan
■■■■■	Gebäude
■■■■■	mögliche Wohn- Neubebauung
■■■■■	nutzerspezifische Flächen (Schule / Kita)
■■■■■	öffentliche Grünflächen
■■■■■	öffentliche Grün- und Verkehrsflächen
■■■■■	öffentliche Aufenthaltsflächen für Sport / Freizeit
■■■■■	begrüntes Wohnumfeld / Hofflächen
■■■■■	Gehwege befestigt
■■■■■	Gehwege unbefestigt (wie u. a. Naturerlebnispfad)
■■■■■	wichtiges Wegegelegen
■■■■■	kleiner Platz mit Sitzgelegenheiten und Baumrondell am Knotenpunkt in der Hauptwegeachse

REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen

vertreten durch:

BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegker Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Konzept Freiraum

Originalmaßstab M 1:2000

Planverfasser:

a&s neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
A & S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str. 1
17033 Neubrandenburg
architekt@as-neubrandenburg.de

Oktober 2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J. Baer
Dipl.-Ing. (FH) J. Krüger
N20240402_Stavenhagen_Weststadt_RPAnPanteiddeg



REUTERSTADT STAVENHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadumbaugebiet Weststadt (Stadumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1, 17153 Stavenhagen

vertreten durch:

BIG-BAU BIG-Städtebau GmbH - ein Unternehmen der BIG-BAU
Woldegker Str. 4, 17033 Neubrandenburg
als treuhänderischer Sanierungsträger der Reuterstadt Stavenhagen

Konzept Durchführung

Originalmaßstab M 1:2000

Planverfasser:
a&s neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure

Oktober 2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. J. Baer
Dipl.-Ing. (FH) J. Krüger

N 2024-042_Stavenhagen_Weststadt_R-Plan/Partie1deg





Reuterstadt Stavenhagen

**Städtebaulicher Rahmenplan
„Stadtumbaugebiet Weststadt“
(Stadtumbaugebiet nach § 171 (b) BauGB)**



Auftraggeber:



Reuterstadt Stavenhagen, Stadtverwaltung
Schloss 1
17153 Stavenhagen

Ansprechpartnerin
Christina Michael
MA Bauamt
Telefon: 039954 283 602
E-Mail: c.michael@stavenhagen.de

Vertreten durch den
treuhändischen Sanierungsträger:

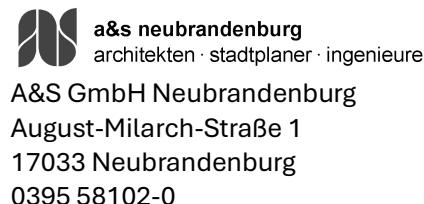


BIG- Städtebau GmbH
Woldegker Straße 4
17033 Neubrandenburg
0395 45538-0

Jana Renner
Büroleiterin Büro Neubrandenburg

Christiane Mattlat
Projektleiterin
Telefon: 0395 45539-13
E-Mail: christiane.mattlat@big-bau.de

Auftragnehmer:



Bearbeitung:

Dipl.- Ing. (FH) Jana Baer
Architektin / Rahmenplanerin für das
Stadtumbaugebiet Weststadt
jana.baer@as-neubrandenburg.de
0395 58102-85
0163 7581023

Dipl. Ing. (FH) Jenny Krüger
Stadtplanung
jenny.krueger@as-neubrandenburg.de
0395 58120-22
0151 40905201

Stand

Oktober 2025

Inhalt

1. Vorbemerkung.....	6
1.1. Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2. Grundsätze.....	7
1.3. Beteiligung	8
2. Rahmenbedingungen.....	9
2.1. Plangebiet	9
2.1.1. Lage in der Gesamtstadt	9
2.1.2. Stadtumbaugebiet + Verknüpfung.....	10
2.2. Ziele der übergeordneten Planung.....	11
2.2.1. Neue Leipzig Charta.....	11
2.2.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 3. Fortschreibung 2023.....	11
2.2.3. Flächennutzungsplan.....	11
2.2.4. Um- und Ausbau Reuterstädter Schulcampus.....	12
2.2.5. Denkmalschutz	13
2.2.6. Städtebaulicher Rahmenplan „Altstadt“ mit Fortschreibung (2003).....	13
2.2.7. Städtebaulicher Rahmenplan „Neubaugebiet Weststadt“ (von 2004 bis 2016).....	13
2.3. Bestandsanalyse – die Ausgangslage	15
2.3.1. Allgemeine Ausführung	15
2.3.2. Eigentumsverhältnisse.....	17
2.3.3. Gebäude / Baustuktur.....	18
2.3.4. Nutzung	21
2.3.5. Verkehr / Mobilität.....	21
2.3.6. Freiraumstruktur.....	24
2.3.7. Fazit der Gebietsanalyse	26
2.3.8. Maßnahmenbereiche	28
2.3.9. Fotodokumentation	29
3. Strukturkonzept Leitbild und Schwerpunkte.....	40
3.1. Leitbild für das Stadtumbaugebiet	40
3.2. Schwerpunktvorhaben	41
3.2.1. NUTZUNG.....	41
3.2.2. FREIRAUM	42
3.2.3. VERKEHR.....	42
4. Konzepte.....	43
4.1. Verkehr / Mobilität.....	43

4.1.1. Inhalt und Abbildung des Verkehrs- / Mobilitätsplanes	43
4.1.2. Motorisierte und ruhende Verkehr	44
4.1.3. Fuß- und Radwege	45
4.2. Nutzung und Bauflächenpotential	46
4.3. Freiraum	48
4.3.1. Wege / Verkehrsflächen im öffentlichen Freiraum	50
4.3.2. Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum	50
4.3.3. Öffentliche Sport-, Aktiv- und Freizeitflächen (Aktivflächen)	51
4.3.4. Begrüntes Wohnumfeld: Hausvorplätze und Hofflächen	52
4.3.5. Nutzerspezifische Flächen (Schule / Kitas)	52
4.4. Gestaltung	53
4.4.1. Sanierung Wohnblöcke in der Straße des Friedens	53
4.4.2. Neubebauung	53
4.4.3. Freiraumgestaltung	53
4.5. Klimafolgeanpassungskonzept	55
4.5.1. Energetische Gebäudesanierung	55
4.5.2. Flächenentsiegelung	55
4.5.3. Baumpflanzungen für Verschattung und Verbesserung des Microklimas	56
4.5.4. Biodiversitätsfördernde Flächen und Begrünungen im Gebiet	57
4.6. Durchführungskonzept	59
5. Ausblick	60
5.1. Empfehlungen für die Bauleitplanung	60
5.2. Monitoring der Umsetzungsfortschritte	60
5.3. Themen für eine Fortschreibung	60
6. Empfehlungen zur Umsetzung der Maßnahmen	60
7. Anhang	61
 Abbildung 1	1
Abbildung 2 Lage des Stadtumbaugebiets und Einbindung in die Gesamtstadt, A&S GmbH	9
Abbildung 3 Lage Stadtumbaugebiet m. Darstellung Verbindungsbezüge zur Altstadt und zum Friedhof, A&S GmbH	10
Abbildung 4 Auszug FNP Reuterstadt Stavenhagen Bereich Weststadt, Stadt Stavenhagen	12
Abbildung 5 Luftbild vor dem Rückbau (2002) Abbildung 6 Bestandssituation, Luftbild (2023) ...	13
Abbildung 7 Einordnung Städtebauförderung, A&S GmbH	14
Abbildung 8 Einordnung Stadtumbaugebiet in der Weststadt, A&S GmbH	15
Abbildung 9 Bestandsplan, A&S GmbH	16
Abbildung 10 Eigentumsverhältnisse, A&S GmbH	17
Abbildung 11 Baualter, Geschossigkeit, A&S GmbH	18

Abbildung 12 Sanierungsstand im Rahmenplangebiet, A&S GmbH.....	19
Abbildung 13 Bauzustand der Wohnblöcke in der Straße des Friedens, Foto: A&S GmbH, Abbildung 14 Bauzustand Schulgebäude 2 (links) und Kita Grünschnabel (rechts), Foto: A&S GmbH	20
Abbildung 15 Darstellung der Nutzung im Gebiet, A&S GmbH	21
Abbildung 16 Straße des Friedens Blick Richtung Westen, Foto: A&S GmbH, Abbildung 17 Straße des Friedens Blick Richtung Osten, Foto: A&S GmbH.....	22
Abbildung 18 Darstellung der Mobilität im Gebiet, A&S GmbH.....	23
Abbildung 19 Darstellung Freiraumstruktur, A&S GmbH	24
Abbildung 20 Höfe der Wohnbebauung Straße des Friedens, Fotos: A&S GmbH	25
Abbildung 21 Brachflächen an der Straße des Friedens, Foto: A&S GmbH.....	25
Abbildung 22 Einzäunung der Sportanlage, Foto: A&S GmbH / Abbildung 23 Zugang zur Sportanlage nur über Drehkreuz möglich, Foto: A&S GmbH	25
Abbildung 24 Mängel und Defizite, A&S GmbH.....	27
Abbildung 25 Übersicht der Handlungsbedarfe mit Maßnahmenvorschlägen, A&S GmbH	28
Abbildung 26 grafische Darstellung Leitbild und strategische Ziele, ISEK 2023, A&S GmbH.....	41
Abbildung 27 Verkehrs- / Mobilitätskonzept, A&S GmbH	43
Abbildung 28 Beispiele für Spiel- bzw. Wohnstraßen, Quelle: www.die-stadtplaner.de.....	44
Abbildung 29 Erich- Butzke- Weg / Weiterführung des Weges Richtung Jugendclub, A&S GmbH....	45
Abbildung 30 Baupotential- / Nutzungsplan, A&S GmbH	46
Abbildung 31 Beispiel für ein Pavillon, Quelle:www.pingard.de.....	47
Abbildung 32 Beispiel für Grillplatz, Quelle: Seepark Linzgau	47
Abbildung 33 Freiflächenplan, A&S GmbH	49
Abbildung 34 Freiraumausstattung hier als Liege, www.liegeland.de / Abbildung 35 Pergola, www.fassadengruen.de.....	51
Abbildung 36 und Abbildung 37 Beispiel Bikepark in Darlowo Polen.....	51
Abbildung 38 Wohnblock am Zachow „Die Welle“ Malchin, Quelle: brillux.de / Abbildung 39 Beispiel für Stadtvilla, Quelle: unbekannt.....	53
Abbildung 40 Mehrfamilienhaus Ziegelbergstraße Neubrandenburg, VAKON Baugesellschaft mbH, Entwurf A&S GmbH.....	53
Abbildung 41 Konzeptentwurf für ein Eckgebäude hier mit Geschäftsunterlagerung, A&S GmbH ..	53
Abbildung 42 Gestaltungbsp., Entwurf A24 Landschaft / Abbildung 43 Gestaltungbsp. Fuß-Rad-Weg,.....	54
Abbildung 44 Gestaltungbsp. Straßenbegleitendes Grün	54
Abbildung 45 Aussichtsplattform Standort unbekannt	54
Abbildung 46 Ökopflaster, Birkenmeier Stein+Design GmbH / Abbildung 47 Ökopflaster, Fa. Malux	56
Abbildung 48 Rasengittersteine, Fa. Premao / Abbildung 49 Schotterrasen, Fa. Knapkon.....	56
Abbildung 50 Beispiel Fassadenbegrünung Bestand / Abbildung 51 Beispiel Fassadenbegrünung Neubau	57
Abbildung 52 Durchführungsplan, A&S GmbH.....	59

1. Vorbemerkung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Westlich der Altstadt der Reuterstadt Stavenhagen liegt ein klassisches Wohngebiet aus DDR-Zeiten, das Neubaugebiet Weststadt. Es entstand in industrieller Bauweise zwischen den Jahren 1960 bis 1990 und umfasst mehrgeschossige Wohnhäuser, sowie Versorgungsbauten, darunter eine Schule und zwei Kindergärten. Heute ist der „Reuterstädter Schulcampus“ im Gebiet ein bedeutender regionaler Schulstandort, der im Ausbau begriffen ist.

Die gestalterische und funktionale Verknüpfung des Gebietes mit der angrenzenden Altstadt ist jedoch bis heute eine wesentliche Planungsaufgabe. Mit der erstmaligen Aufnahme des Gebiets in die Städtebauförderung im Zeitraum von 2002 bis 2016 konnten zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden. Insbesondere im Kern des Neubaugebietes entstand dabei zunehmend ein Stadtteil im Grünen. Durch Wohnungsrückbaumaßnahmen löste sich die massive Bebauung in diesem Gebiet auf. Der Stadtumbau konzentrierte sich gleichzeitig auch auf die Umsetzung des Leitbildes des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2013 „die Verbindung zwischen der Altstadt und der Weststadt“. Die Nahtstelle zwischen den beiden Stadtteilen wurde durch den Ausbau von begrünten Verbindungszenen und Wegen attraktiver gestaltet. Im Jahr 2016 wurde das Stadtumbaugebiet „Neubaugebiet Weststadt“ gegenüber dem LFI schlussgerechnet.

Um den sich verändernden Herausforderungen für die Stadtentwicklung Stavenhagens zu stellen, erfolgte die 3. Fortschreibung des ISEKs im Jahr 2023. Themen wie Digitalisierung, Klimafolgeanpassung, demografischer Wandel, Ressourcen der Energiegewinnung und Zuwanderung machten eine Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungsziele erforderlich. Parallel zur 3. Fortschreibung des ISEK wurde der Geltungsbereich für ein neues „[Stadtumbaugebiet Weststadt](#)“ in Stavenhagen beschlossen. Bei der Festlegung des Geltungsbereiches lag der Fokus auf einem rd. 9,48 ha großen Gebiets innerhalb des bereits 2004 beschlossenen Rahmenplans „Neubaugebiet Weststadt“. Nur in sehr geringem Umfang hat das jetzt festgelegte „Stadtumbaugebiet Weststadt“ am Stadtrand damals aus dem Förderprogramm profitiert. Realisiert wurde lediglich die Gestaltung der Schulhöfe des Schulcampus und eine Wegeverbindung (mit Anbindung an den Erich-Butzke-Weg) zwischen der Kita „Mischka“ und dem Jugendclub. In der Festlegung des neuen Geltungsbereiches liegt die Straße des Friedens nun zentral im Gebiet. Hier grenzen alle nachstehend beschriebenen und dringend erforderlichen Baumaßnahmen an.

Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen -seit 2012 konstant, entgegen der Prognosen aus den 2000er Jahren- begründet den ausgebliebenen Rückbau von Wohngebäuden im Gebiet und sogleich auch den Erhalt und Ausbau des Reuterstädter Schulcampus. Mit wachsenden Schülerzahlen und einer hohen Auslastung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Schule, Kindertagesstätten und des Jugendclubs) wird es jetzt erforderlich, den bisher noch nicht gestalteten Bereich des Neubaugebietes Weststadt als Wohnstandort städtebaulich aufzuwerten. Es gilt in diesem Bereich den öffentlichen Raum zu verbessern, Grünzonen für die Anwohner zu schaffen und somit auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgeanpassung zu leisten. Mit den geänderten Anforderungen sieht sich die Reuterstadt Stavenhagen verpflichtet die Schule und die Kitas unter Beachtung der aktuellen Vorschriften zu modernisieren.

Wichtige Straßen und Wege weisen teils einen schlechten baulichen Zustand auf und müssen dringend erneuert werden. Es sollen auch neue kürzere Wegeverbindungen geschaffen werden.

Durch einstige Rückbaumaßnahmen sind im Gebiet Brachen geblieben, die Potenzial für künftige Wohnbauflächen bieten.

Im Ergebnis soll die Weststadt ein lebenswertes Stadtquartier sein, dass in guter Anbindung zur Altstadt ein barrierearmes und generationengerechtes Wohnen mit einer nachhaltigen Energieversorgung und klimagerechten Freiräumen bietet.

Auf Grund der besonderen Herausforderungen im Gebiet werden folgende Schwerpunkte beachtet:

- Entwicklung eines lebenswerten Stadtteils und Sicherung der Teilhabe
- Entwicklung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge - Schulcampus
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen
- Fachgerechter Ausbau von Verkehrsanlagen
- Anpassung an den Klimawandel (grüne Infrastrukturmaßnahmen)
- Entwicklung von privaten Wohnumfeldern mit hoher Aufenthaltsqualität (Außenflächen f. Mietwohnungen)

1.2. Grundsätze

Der städtebauliche Rahmenplan stellt nach seiner kommunalpolitischen Bestätigung durch die Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen eine zentrale Planungsgrundlage für städtebauliche Planungen und bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich dar. Dabei ist der Rahmenplan ein flexibles Planungsinstrument, dass fortgeschrieben werden kann, damit es auf aktuell nicht abzusehende Planungserfordernisse reagieren kann.

An den Erläuterungen und Darstellungen des Rahmenplans orientieren sich folgend die Einzelentscheidungen bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 144 BauGB in den Stadtumbaugebieten, vertiefende Planungskonzepte, Bauleitpläne und die Maßnahmenplanung der Reuterstadt Stavenhagen. Er dient dabei u.a. als:

- Grundlage für die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 / 145 BauGB;
- Grundlage für die Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß § 24 BauGB;
- Entscheidungshilfe über die Vergabe von Fördermitteln für öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen nach Abwägung der Prioritäten;
- Grundlage für die Erarbeitung weiterer Gutachten und Fachkonzepte;
- Vorlauf zur Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 2 BauGB.

Eine Anwendung erfolgt nach städtebaulichen Geboten gemäß § 175 ff (BauGB) wie dem Baugebot, dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgesetz, dem Pflanzgebot sowie dem Rückbau- und Entsiegelungsgebot. Das BauGB kann zur Durchsetzung der Sanierungsziele grundsätzlich in Betracht gezogen werden, soll jedoch nur zur Anwendung kommen, wenn Eigentümer auch nach erfolgten Beratungen und Verhandlungen keinerlei Bereitschaft zeigen, die Ziele des Rahmenplans mitzutragen.

Die in den letzten Jahren im BauGB präzisierten Normen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Förderung des Klimaschutzes sind in der Planung besonders berücksichtigt.¹

Als zeitliche und organisatorische Einstufung zur Umsetzung wichtiger baulicher, grünordnerischer und gestalterischer Maßnahmen sollen auch weiterhin im Zusammenhang mit der mittelfristigen Finanzplanung Prioritätsstufen definiert werden. Höchste Priorität hat dabei die Sicherung der Gebietsfunktion als regional bedeutsamer Schulstandort und als innerstädtischer Wohnstandort.

¹ Änderungen des BauGB über: Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (vollständig rechtskräftig: 20. Dezember 2013) sowie Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (rechtskräftig: 30. Juli 2011)

1.3. Beteiligung

Die Erarbeitung des Entwurfs des Städtebaulichen Rahmenplans wurde über das förmliche Beteiligungsverfahren hinaus durch verschiedene Beteiligungsformate begleitet:

- Quartiersrundgang mit Mitgliedern des Bauausschusses und Wohnungsversorgern im Juli 2025 – Potenziale und Chancen, Schwächen und Probleme
- Vorstellung Vorentwurf und Diskussion im Bauausschuss Juli 2025
Ideen und Impulse für die weitere Planung aus dem öffentlichen Raum aufnehmen
- **Akteursgespräche**
 - Wohnungsversorger: Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen
 - Wohnungsgenossenschaft eG. Stavenhagen
 - Träger der Kinderbetreuungseinrichtungen, AWO
 - Reuterstädter Schulcampus / Schulleitung
- sowie Arbeits- und Abstimmungsrunden mit der **Lenkungsrunde**, bestehend aus MA der Stadt / Bauamt, Sanierungsträger

Ergebnisse aus der Beteiligung (Auszug)

Die **Schülerinnen und Schüler**, sowie ein Schulsozialarbeiter wurden durch die Wohnungsverwaltung bei einer **Projektwoche** in der Schule nach Wünschen und Ideen, die für die Planung des Schulcampus und der näheren Umgebung relevant sind, befragt. Folgende Wünsche im Bereich der Schulhäuser wurden geäußert:

- überdachte Sitzmöglichkeiten
- ein Rasensportplatz
- mehr Parkmöglichkeiten

Befragung der Wohnungsversorger über Haushalte

- Wunsch Modernisierung der Wohnblöcke in der Straße des Friedens
- Dachflächennutzung für PV-Anlagen (Straße des Friedens 16-22, Gültzower Damm 19-22)
- Glasfaserausbau erfolgt zur Zeit (Stand 2025)
- Fernwärmeversorgung erfolgt ab 2025/26 aus EEW Energy from Waste Stavenhagen GmbH & Co. KG (Ersatzbrennstoff- Heizkraftwerk EBS HKW), Klärschlamm- Monoverbrennungsanlage (KVA) – in der Folge entfällt die CO₂ Steuer
- ein Multifunktionsgebäude für die Bewohner des Quartiers ist wünschenswert (Quartierszentral)

Des weiteren wurde die AWO (Kitas) befragt mit folgendem Ergebnis:

- Außenanlagen der Kita Mischka und der Kita Grünschnabel müssen neu gestaltet werden
- die Pappelreihe am südlichen Rand der Kita Mischka muss überdacht werden, da hier Holzbruch entsteht, Gefährdung Kinder
- bessere Erschließung über den südlichen Teil der Kita Mischka ist wünschenswert

2. Rahmenbedingungen

2.1. Plangebiet

2.1.1. Lage in der Gesamtstadt

Der Stadt Stavenhagen, Geburtsort des bekannten niederdeutschen Dichters Fritz Reuter, wurde 1949 das Recht verliehen, sich Reuterstadt zu nennen. Das 41 km² umfassende Territorium der Stadt befindet sich 30 km nordwestlich des Oberzentrums Neubrandenburg und nördlich der Stadt Demmin. In der Reuterstadt Stavenhagen mit ihren Ortsteilen und Wohnplätzen Basepohl, Klockow, Kölpin, Neubauhof, Neu Jürgenstorf, Pribbenow und Wüstgrabow leben 6.693 EW (Stand 2023). Gelegen in landschaftlich exponierter Lage ist die Reuterstadt Stavenhagen nicht nur das Tor zur Mecklenburgischen Schweiz, sondern auch das Bindeglied zwischen der Mecklenburgischen Schweiz und der Mecklenburgischen Seenplatte. Sie liegt im Bereich einer Grundmoränenhochfläche unweit des Kummerower Sees. Östlich der Stadt verläuft ein reizvolles Niederungsgebiet, welches im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Ivenacker Tiergarten mit den 1000-jährigen Eichen und im Süden durch die Pribbenower Tannen abgeschlossen wird. Der Raum zwischen Ivenack und dem Varchentiner See ist für eine touristische Entwicklung vorgesehen. Die Stadt ist insgesamt verkehrlich gut erschlossen und erreichbar.

Das Neubaugebiet Weststadt befindet sich in westlicher Lage der Reuterstadt Stavenhagen und ist in den Jahren von 1960 bis 1990 entstanden. Wichtige Einrichtungen für den Gemeinbedarf, auch von gesamtstädtischer Bedeutung, ergänzt die massive Wohnbaustruktur. Verkehrstechnisch ist die Weststadt gut angebunden. Am nördlichen Rand geht die Bundesstraße B104 aus Neubrandenburg kommend in Richtung Rostock entlang und am südlichen Rand der Weststadt erschließt sich die Kreisstraße MSE 38 Richtung Gützow. Der westliche Teil des Stadtgebiets geht in die Landschaft über.

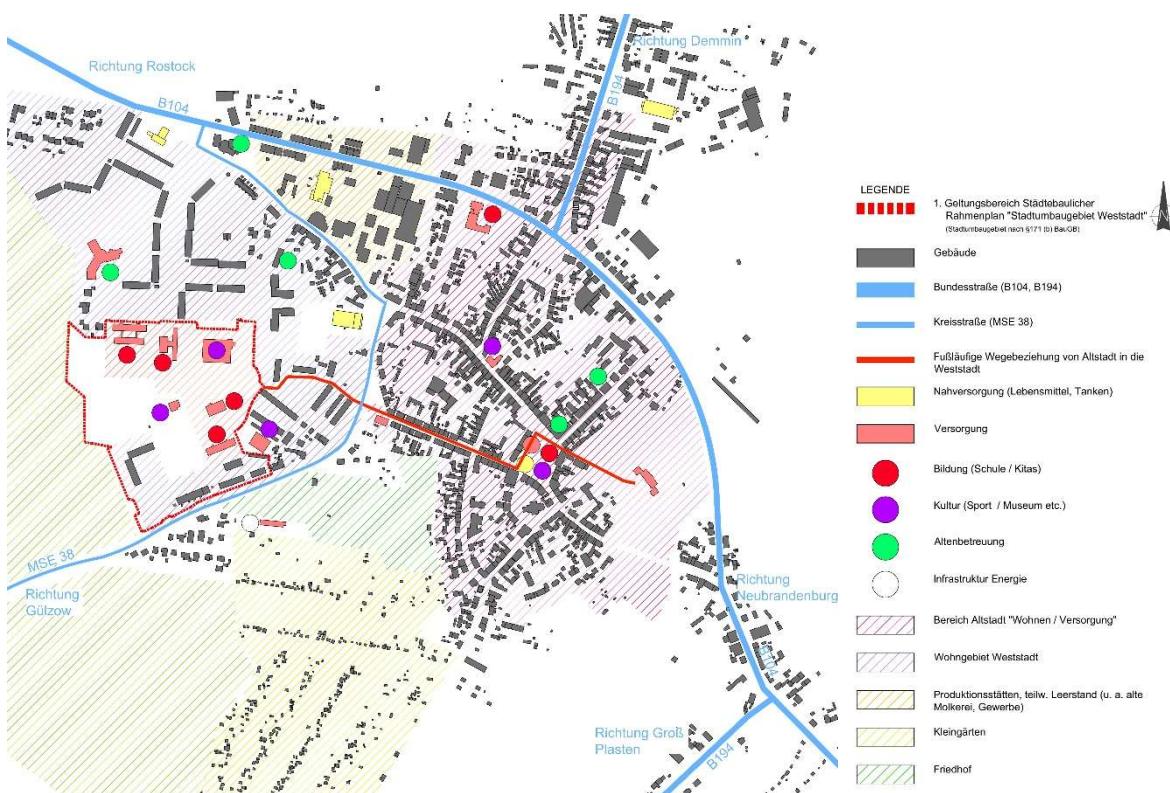


Abbildung 2 Lage des Stadtumbaugebiets und Einbindung in die Gesamtstadt, A&S GmbH

2.1.2. Stadtumbaugebiet + Verknüpfung

Das nun im städtebaulichen Rahmenplan behandelte „Stadtumbaugebiet Weststadt“ befindet sich am südwestlichen Randbereich des Stadtteils „Wohngebiet Weststadt“ und wird über den Gützower Damm zur Altstadt begrenzt. Das Gebiet umfasst 9,48 ha.

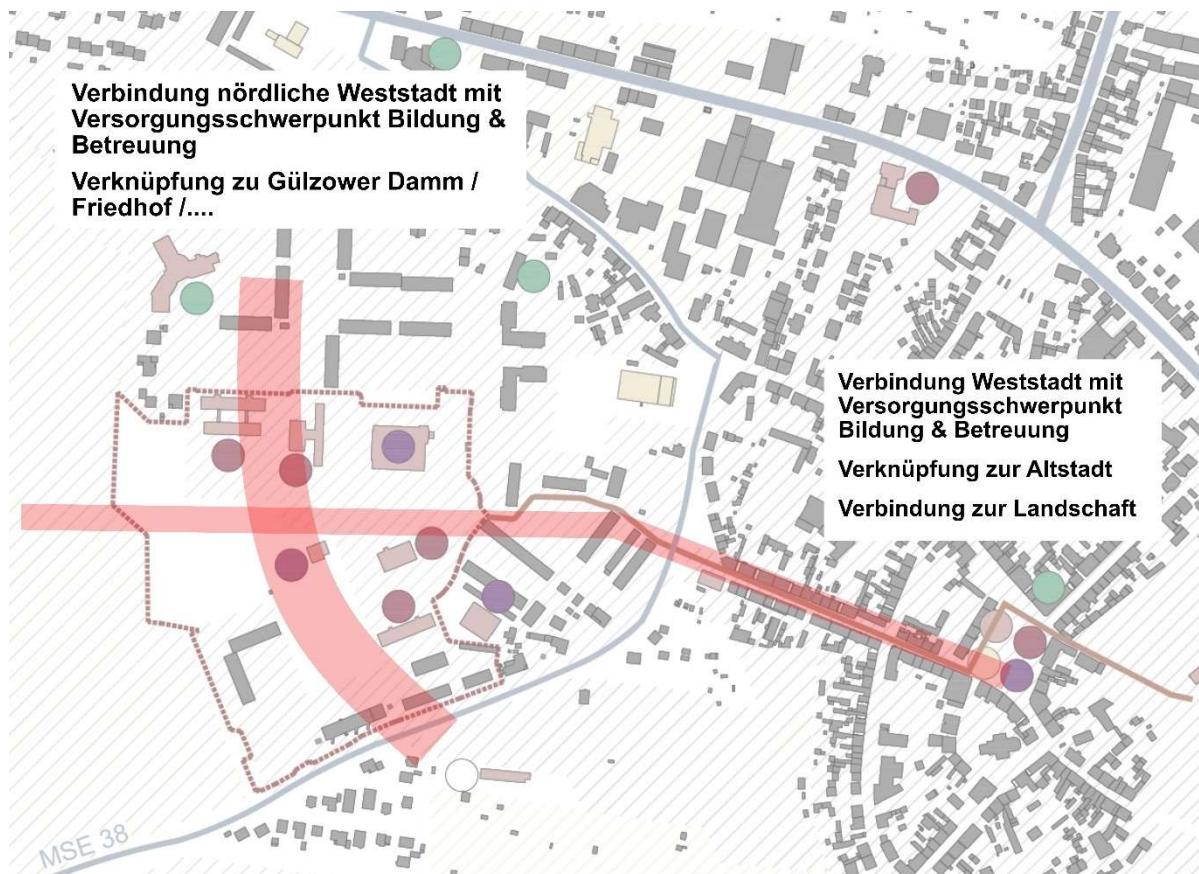


Abbildung 3 Lage Stadtumbaugebiet m. Darstellung Verbindungsbezüge zur Altstadt und zum Friedhof, A&S GmbH

2.2. Ziele der übergeordneten Planung

2.2.1. Neue Leipzig Charta

Die Neue Leipzig-Charta ist das zentrale Leitdokument für eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Europa. Sie baut auf der ursprünglichen Leipzig-Charta von 2007 auf und wurde 2020 aktualisiert, um aktuelle Herausforderungen wie Klimawandel, soziale Ungleichheit und Digitalisierung zu berücksichtigen. Die Neue Leipzig-Charta ruft dazu auf, **Städte als Orte des Gemeinwohls** zu gestalten. Für eine **integrierte und kooperative Stadtentwicklung** wurden drei Handlungsdimensionen formuliert:

- **Die gerechte Stadt:** soziale Gerechtigkeit, Chancengleichheit, bezahlbarer Wohnraum.
- **Die grüne Stadt:** Klimaschutz, Ressourcenschonung, nachhaltige Mobilität.
- **Die produktive Stadt:** lokale Wirtschaft, Innovation, gute Arbeit und Bildung.

Sowohl auf gesamtstädtischer Ebene (ISEK), als auch im räumlich abgegrenzten „Stadtumbaugebiet Weststadt“ verfolgt die Reuterstadt Stavenhagen mit der Erarbeitung des Rahmenplans die Umsetzung dieser grundlegenden Leitlinien in der städtebaulichen Entwicklung.

2.2.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), 3. Fortschreibung 2023

Ziel der Reuterstadt Stavenhagen ist es eine **Gemeinschaft von 6000 + Einwohnern** zu bilden, die sich durch ihre Verbundenheit, ihre Offenheit und ihre Lebensfreude auszeichnet. Die Stadt setzt auf **Bildung als Fundament** ihrer Stadtentwicklung. Es soll ein moderner Bildungscampus (Reuterstädter Schulcampus) errichtet werden, der die Bildungslandschaft vor Ort stärkt und Kindern sowie auch Erwachsenen gleichermaßen hochwertige Lernmöglichkeiten bietet. Ein zentraler Bestandteil des Leitbildes der Reuterstadt ist die **Schaffung von Begegnungsräumen** für alle Generationen. Ein Begegnungsraum ist u. a. der Jugendclub in der Weststadt, der jungen Menschen Raum für Freizeitgestaltung, Kreativität und soziale Interaktion bietet. Es müssen Orte geschaffen werden an denen sich Menschen jeden Alters treffen können, um sich auszutauschen, gemeinsam aktiv zu werden und ein Gefühl der Gemeinschaft zu erleben.

Wichtige **Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung**, mit Schwerpunkt Bildung und Betreuung bleiben der Weststadt zugeordnet. Die Gesamtschule „Reuterstädter Schulcampus“ ist auch das Einzugsgebiet der umliegenden Umgebung und stärkt somit Stavenhagen als Grundzentrum.

Das **Umfeld der Wohnblöcke wird im Sinne einer "grünen" Stadt** umgestaltet und bietet somit mehr Aufenthalts- und Lebensqualität. Im Kerngebiet wurde dies bereits umgesetzt.

Aus dem Leitbild und den strategischen Entwicklungszielen resultieren sechs **Handlungsfelder**:

- **hier Arbeiten**
- **hier Lernen**
- **hier Wohnen**
- **sich Begegnen und Vernetzen**
- **sich Fortbewegen**
- **sich Versorgen**

[**MEHR INFORMATIONEN DAZU KÖNNEN AUS DEM ISEK 3. FORTSCHREIBUNG 2023 DER REUTERSTADT STAVENHAGEN ENTNOMMEN WERDEN.**](#)

2.2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1990 mit der 5. Änderung 2024 weist für das Stadtumbaugebiet verschiedene Nutzungen aus.

Das **allgemeine Wohngebiet (WA)** konzentriert sich im Bereich des Gützower Damms und der Straße des Friedens.

Ein Bereich ist für **Flächen für den Gemeinbedarf** vorgesehen. Dieser Bereich befindet sich im nordöstlichen Teil des Stadtumbaugebietes und wird von der Straße des Friedens südlich begrenzt. Im westlichen Teil befinden sich **Grünflächen**, die als Park/Grünanlage ausgewiesen sind.

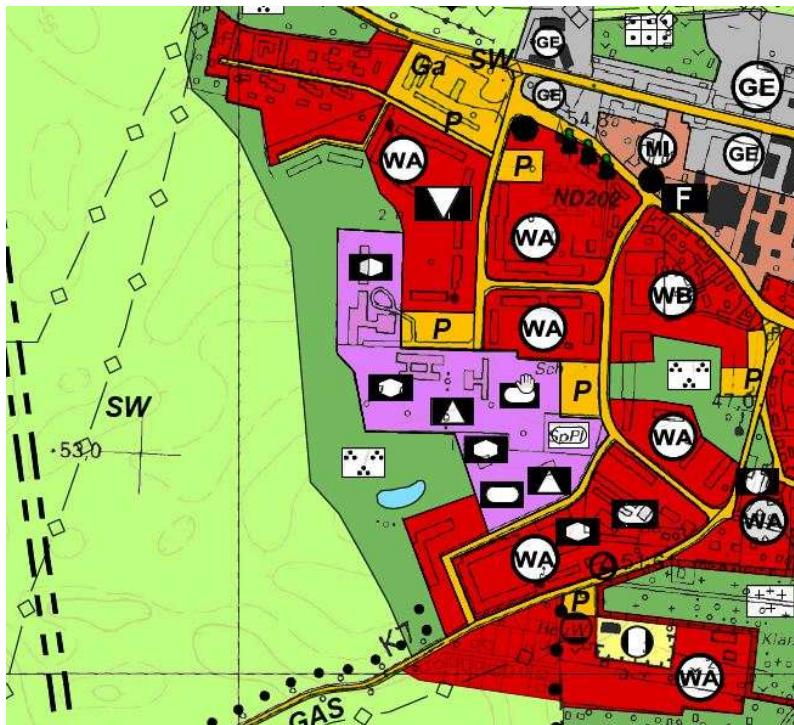


Abbildung 4 Auszug FNP Reuterstadt Stavenhagen Bereich Weststadt, Stadt Stavenhagen

2.2.4. Um- und Ausbau Reuterstädter Schulcampus

Die Stadt Stavenhagen beabsichtigt den Reuterstädter Schulcampus zu erweitern. Geplant ist ein Anbau an Haus II zur Erweiterung des Schulgebäudes. Der Schulhof wird in diesem Zuge, unter Einbeziehung zuletzt fertiggestellter Flächenbestandteile, neu gestaltet. Mit der Neu- und Umgestaltung des Schulhofes, mit dem Fokus auf den Bereich um den geplanten Neubau, wird eine nachhaltige Gestaltung angestrebt, die zum einen auf lange Sicht eine vielfältige Nutzung ermöglicht und kreatives Spiel fördert und zum anderen in der Wahl der Materialien und der Vielfalt der Pflanzungen langfristig funktionierende und attraktive Systeme schafft. Durch organische Formen wird der Schulhof in unterschiedliche Räume gegliedert und bietet den Grundbedürfnissen nach Bewegung, Ruhe und Kommunikation Raum zur Entfaltung. Der Parkplatz- und Bushaltestellenbereich erhält eine Umgestaltung, wie eine Hol- und Bringe Zone, die nur in eine Richtung befahrbar ist und so die Sicherheit der Schüler erhöht. Hierfür wird der Parkplatz am nördlichen Ende zur Straße geöffnet und ein Einbahnverkehr eingerichtet. Zebrastreifen leiten die Schülerströme.

Um den heutigen Standards im Schulbau (Inklusion, Barrierefreiheit, Sicherheit, neue techn. Standards) und den Anstieg der Schülerzahlen gerecht zu werden, wird die Maßnahme als hohe Priorität angesehen.

Das Vorhaben stärkt den Schulstandort Weststadt und macht die Reuterstadt Stavenhagen für junge Familien attraktiver. Mit der Aufwertung wird ein wichtiger Baustein der Daseinsvorsorge im Stadtgebiet West für die Zukunft verankert.

2.2.5. Denkmalschutz

Im Stadtbaugebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmale ausgewiesen. Es wurde von der Denkmalpflege bestätigt, dass Bau- und Kunstdenkmale von der Planung nicht berührt werden.

2.2.6. Städtebaulicher Rahmenplan „Altstadt“ mit Fortschreibung (2003)

Das Bestreben der Stadtsanierung ist darauf gerichtet, der historischen Altstadt jene Unverwechselbarkeit zu verleihen, die der Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt dient. Ziel des städtebaulichen Rahmenplans „Altstadt“ ist es, die alte Stadt **mit dem neuen Stadtteil zu verknüpfen**.

Die Stadterneuerung konzentriert sich auf die Ausprägung des Charakters beider Stadtbereiche und auf ihre Verbindung. Hier die steinerne Altstadt – dort die grüne "neue" Stadt und an der Nahtstelle ein attraktiv gestalteter und bebauter Bereich.

Gestaltete Fußgängerverbindungen zum Friedhof mit den Reutergräbern vervollständigen den Übergangsbereich und vervollständigen die Herausbildung „einer Stadt“.

2.2.7. Städtebaulicher Rahmenplan „Neubaugebiet Weststadt“ (von 2004 bis 2016)

Das Ziel war es, die "neue" Stadt am Westrand in zunehmendem Maße zu einem Stadtteil im Grünen umzubauen. Der massiv bebaute Stadtrand sollte sich auflösen und durch kleinteilige Bebauung zwischen Landschaft und neuer Stadt vermitteln. Ein Kern der mehrgeschoßigen Bebauung sollte erhalten bleiben, um auch für Einwohner preiswerten Wohnraum zur Miete in sanierten und rückgebauten Wohnblöcken anbieten zu können. Wichtige Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung bleiben der neuen Stadt zugeordnet. Das Umfeld der Wohnblöcke (in Teilbereichen) wurde im Sinne einer "grünen" Stadt umgestaltet und bietet somit mehr Aufenthalts- und Lebensqualität.

Der südliche Bereich (Gegenstand des vorliegenden Rahmenplans) war für einen vollständigen Rückbau vorgesehen. Daher blieben diesem Bereich Investitionen in die Flächengestaltung zumeist aus. Der geplante Rückbau erfolgte nicht in vorgesehenem Maße.

Luftbildvergleich (Quelle gaia-mv.de)

Der Luftbildvergleich zeigt die Veränderung im räumlichen Gefüge, die durch den Rückbau entstanden ist.



Abbildung 5 Luftbild vor dem Rückbau (2002) Abbildung 6 Bestands situation, Luftbild (2023)

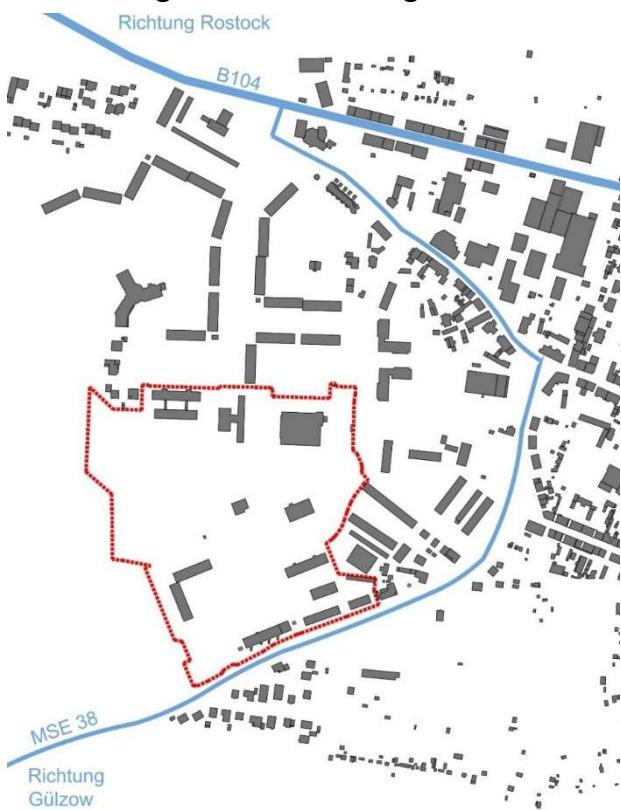
Übersicht der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete



Abbildung 7 Einordnung Städtebauförderung, A&S GmbH

2.3. Bestandsanalyse – die Ausgangslage

2.3.1. Allgemeine Ausführung



Lage

Das Stadumbaumbgebiet befindet sich in südwestlicher Randlage der Weststadt. Begrenzt wird das Gebiet südlich durch den Gützower Damm, nördlich vom Erich-Butzke-Weg und östlich von der August-Seidel-Straße. Der westliche Bereich geht in den umgebenden Landschaftsraum über.

Abbildung 8 Einordnung Stadumbaumbgebiet in der Weststadt, A&S GmbH

Einwohner

In der gesamten Weststadt lebten im Jahr 2022 1.833 Einwohner². Die Einwohnerzahl sank von 2012 bis 2022 um ca. 11%. In der Gesamtstadt sind die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren insgesamt stabil. Im Planungsbereich Stadumbaumbgebiet Weststadt leben im Jahr 2024 insgesamt 390 Einwohner. Davon sind 117 Einwohner im Gützower Damm 10 bis 22 wohnhaft. Hier gab es ein Mieterzuwachs von 27%, der aus dem guten Sanierungsstand der

Wohngebäude resultiert.

In der Straße des Friedens leben 273 Einwohner. Durch den unsanierten Wohnungsbau in der Straße des Friedens gab es seit 2002 einen Einwohnerverlust von 27%.

Schülerzahlen

Positiv zu bewerten ist der Zuwachs von Schülern in der kooperativen Gesamtschule (Reuterstädter Schulcampus) von 2012 bis 2023 um 10%. Im Jahr 2023 wurden 632³ Schüler unterrichtet, das war eine Auslastungsrate von 92%.

Laut dem Schulentwicklungsplan, den Einzugsbereichen der Schule, sowie der aktuellen und prognostizierten Entwicklung der Schülerzahlen besteht insbesondere am Reuterstädter Schulcampus der Bedarf einer baulichen Anpassung um die notwendigen Schulraumbedarfe zu decken. Die Prognose der Schülerzahlen des Landkreises⁴ geht davon aus, dass die Zahl auch im Schuljahr 2034/35 über 500 liegen und somit auf den Zuwachs der Schüler reagiert werden muss. Genauso positiv zu bewerten ist die Belegung der Kitas und Tagesmütter mit einer Auslastung von 82%⁵ im Jahr 2023. In der Zeit von 2012 bis 2023 ist die Anzahl der Belegung um 5% gestiegen.

Städtebauliche Missstände und Handlungsbedarfe

Städtebauliche Defizite bestehen vor allem in der Freiraumplanung, die nach dem Rückbau von insgesamt 4 Blöcken keine Anpassung erfuhr. Eine geringe Aufenthaltsqualität in weiten Teilen des

² Angaben aus dem Stadtmonitoring 2022/23 der Stadt Stavenhagen

³ Angaben Schülerzahl aus dem Stadtmonitoring 2023 der Stadt Stavenhagen

⁴ Schulentwicklungsplan Mecklenburgische Seenplatte 2022/23-2026/27. S. 326.

⁵ Datenauswertung aus dem Stadtmonitoring 2023 der Stadt Stavenhagen

Gebietes ist die Folge. Ungestaltete Freiflächen, Unlandflchen, ungenutzte Freiräume, fehlende Wegebeziehungen und noch nicht vollzogene Wohnumfeldverbesserungen lassen das Gebiet insgesamt eher trostlos und unfertig erscheinen. Die Aktivittsflchen sind teilweise in die Jahre gekommen und benötigen eine dringende Erneuerung. Die Erschließungsstraße (die Straße des Friedens) in das Gebiet ist in einem schlechten Zustand und wirkt durch fehlende Grüngestaltung abweisend und leer. Seit dem Rückbau in den 2000ern besteht ein Überangebot an Stellplten im Gebiet. Entsprechend findet man nun große versiegelte und ungenutzte Flächen vor. Eine Überplanung der Stellplte soll ein Gegenstand der Rahmenplanung sein.



Abbildung 9 Bestandsplan, A&S GmbH

2.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der größte Anteil an Grundstücken gehört der Reuterstadt Stavenhagen. Diese nehmen den Gemeinbedarf und einen Teil der Freiräume im westlichen Randbereich des Rahmenplangebietes auf. Die AWO verwaltet die Flurstücke der Kindertagesstätten. Das Grundstück der Kita Mischka in Erbbaupacht und das Grundstück der Kita Grünschnabel ist im Eigentum des AWO Regionalverbandes Demmin e. V.

Ein weiterer nennenswerter Anteil der Flurstücke befindet sich im Eigentum der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen und ein kleinerer Teil gehört der Wohnungsgenossenschaft eG. Stavenhagen. Die restlichen Flurstücke gehören Erbengemeinschaften, privaten Einzeleigentümern sowie Eigentümergemeinschaften, der Kirche zu Stavenhagen, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE) und der E.DIS Netz GmbH. Ein Überblick über die Aufteilung der Eigentumsverhältnisse zeigt die Abbildung 8.

Wohnbestände und Leerstand

Im Stadtumbaugebiet befinden sich insgesamt 195 Wohnungen, von denen 17⁶ Wohnungen im Jahr 2023 leer standen. Die Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet sind wie folgt aufgeteilt:

- 114 WE Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen (Gützower Damm 10-11, 19-22 und Straße des Friedens 16-22)
- 63 WE Wohnungsgenossenschaft eG. Stavenhagen (Gützower Damm 18 und Straße des Friedens 8-14)
- 18 WE Eigentümergemeinschaft (Gützower Damm 12-14)

Die Eigentumssituation ist für die Umsetzung der Planung ein wichtiger Faktor. Sie ist entscheidend für die Zugriffsmöglichkeiten auf Grundstücke und Gebäude. Die Eigentümer der Liegenschaften müssen die Bereitschaft haben, in den Bestand einzutreten und ihn zu verändern.

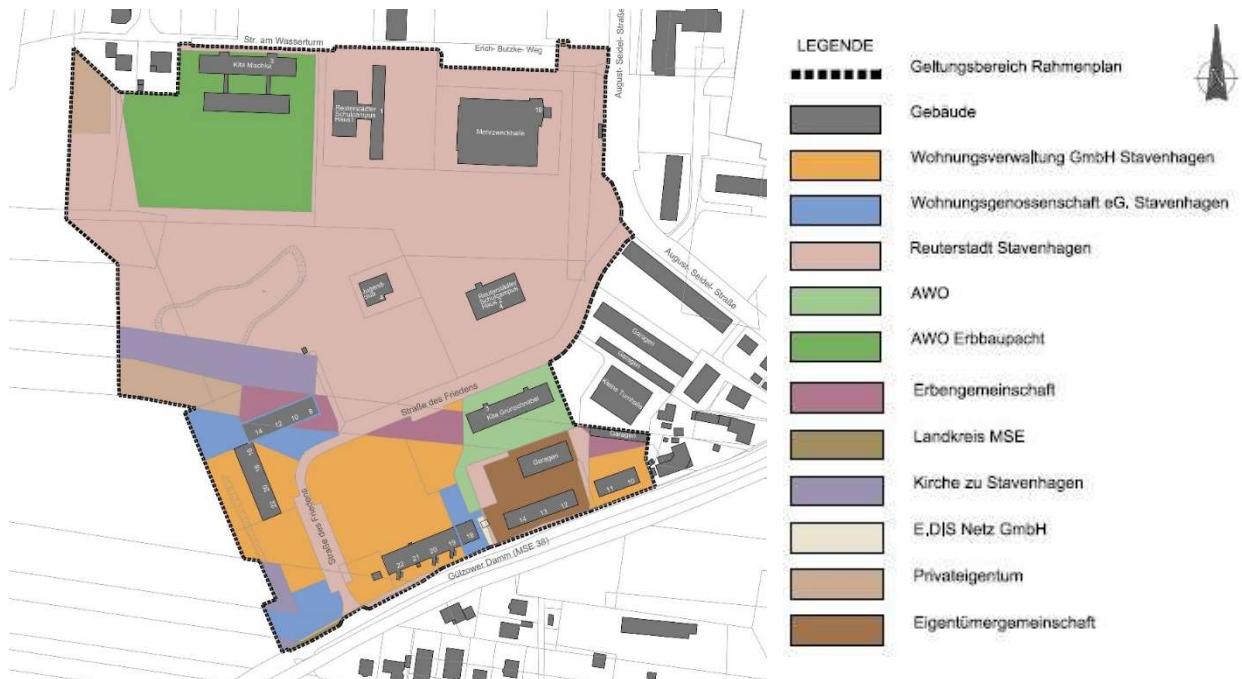


Abbildung 10 Eigentumsverhältnisse, A&S GmbH

⁶ Wohnungsleerstand aus Stadtmonitoring 2023 der Stadt Stavenhagen

2.3.3. Gebäude / Baustruktur

Baualter

Die vorhandene Bebauung ist zwischen 1960 und 2000 entstanden. Der Großteil der Gebäude entstand in den 1970er und 1980er Jahren. Die ersten Wohngebäude wurden am Gültzower Damm 10-14 in den 1960-1970er Jahren errichtet. Später folgten weitere Wohnungsgebäude und die Versorgungsgebäude (Schule und Kitas). In den 2000er Jahren errichtete die Reuterstadt Stavenhagen im Rahmenplangebiet eine Mehrzweckhalle.

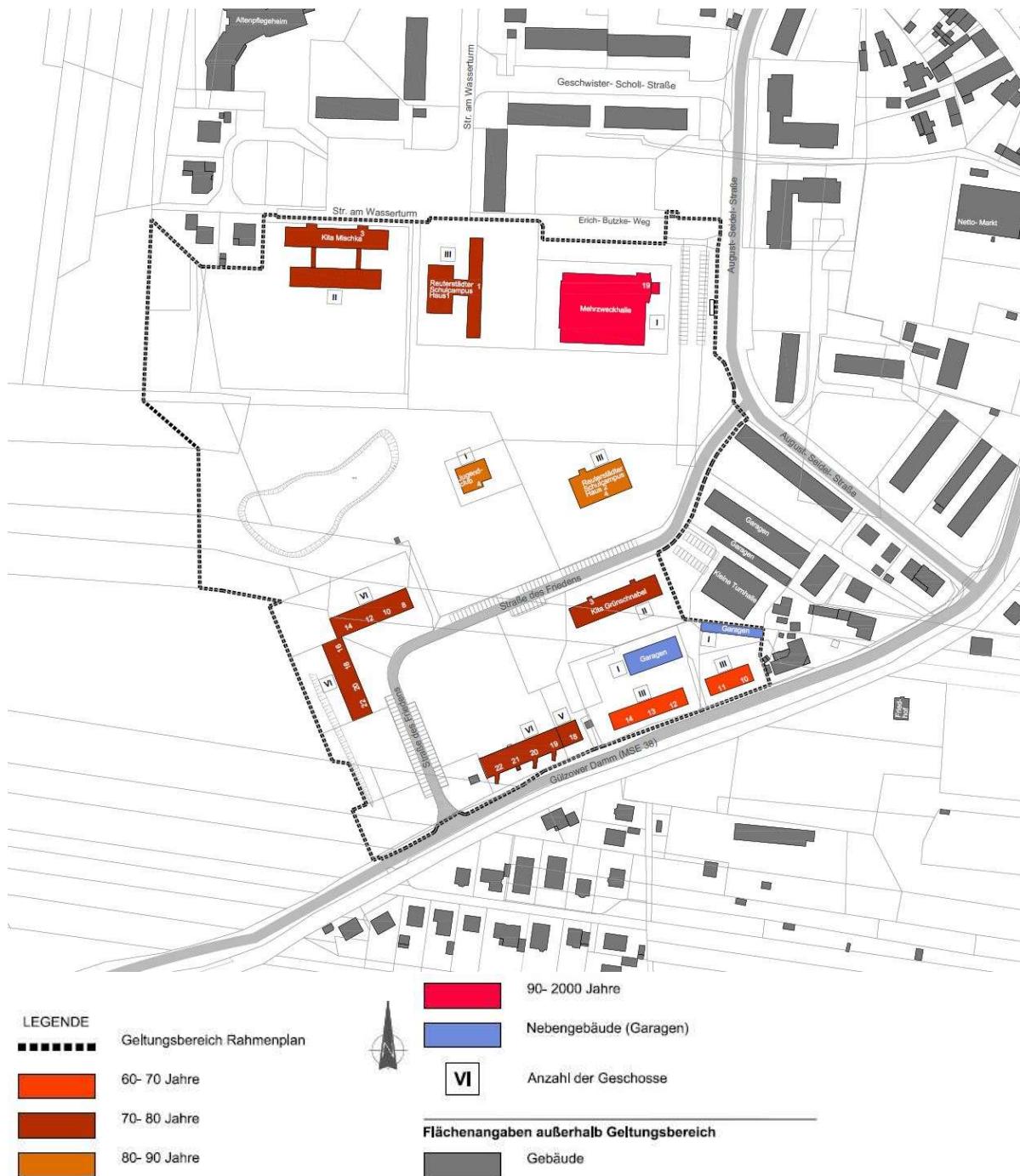


Abbildung 11 Baualter, Geschossigkeit, A&S GmbH

Geschossigkeit

Die Wohngebäude entlang des Gültzower Damms haben drei bis sechs Geschosse, an der Straße des Friedens sind die beiden Blöcke sechsgeschossig. Die Gebäude für den Gemeinbedarf sind ein bis dreigeschossig.

Folgende Auslastung bzw. Leerstände (Stand 2023) weisen die Wohnhäuser auf:

- in der Straße des Friedens stehen 20 Wohnungen leer
- in den Wohnblöcken am Gültzower Damm ist vollständige Wohnungsbelegung gegeben.

Der hohe Leerstand in der Straße des Friedens ist u. a. auf den unsanierten Gebäudezustand zurückzuführen. Auf Grund des fehlenden Aufzugs stehen die meisten Wohnungen in der 6 Etage leer. Hier wäre aus wirtschaftlicher Sicht zu überlegen die 6. Etage zurück zu bauen.

Die vorhandene Bausubstanz weist folgende Modernisierungsstände auf:

- die Wohngebäude am Gültzower Damm sind bis 2023 voll saniert worden
- die Mehrzweckhalle und das Schulgebäude 2 des Reuterstädter Schulcampus weisen einen guten Bauzustand auf
- die Kita Mischka sowie das Schulgebäude 1 des Reuterstädter Schulcampus und der Jugendclub sind teilsaniert
- die Wohnblöcke in der Straße des Friedens sowie die Kita Grünschnabel sind unsaniert

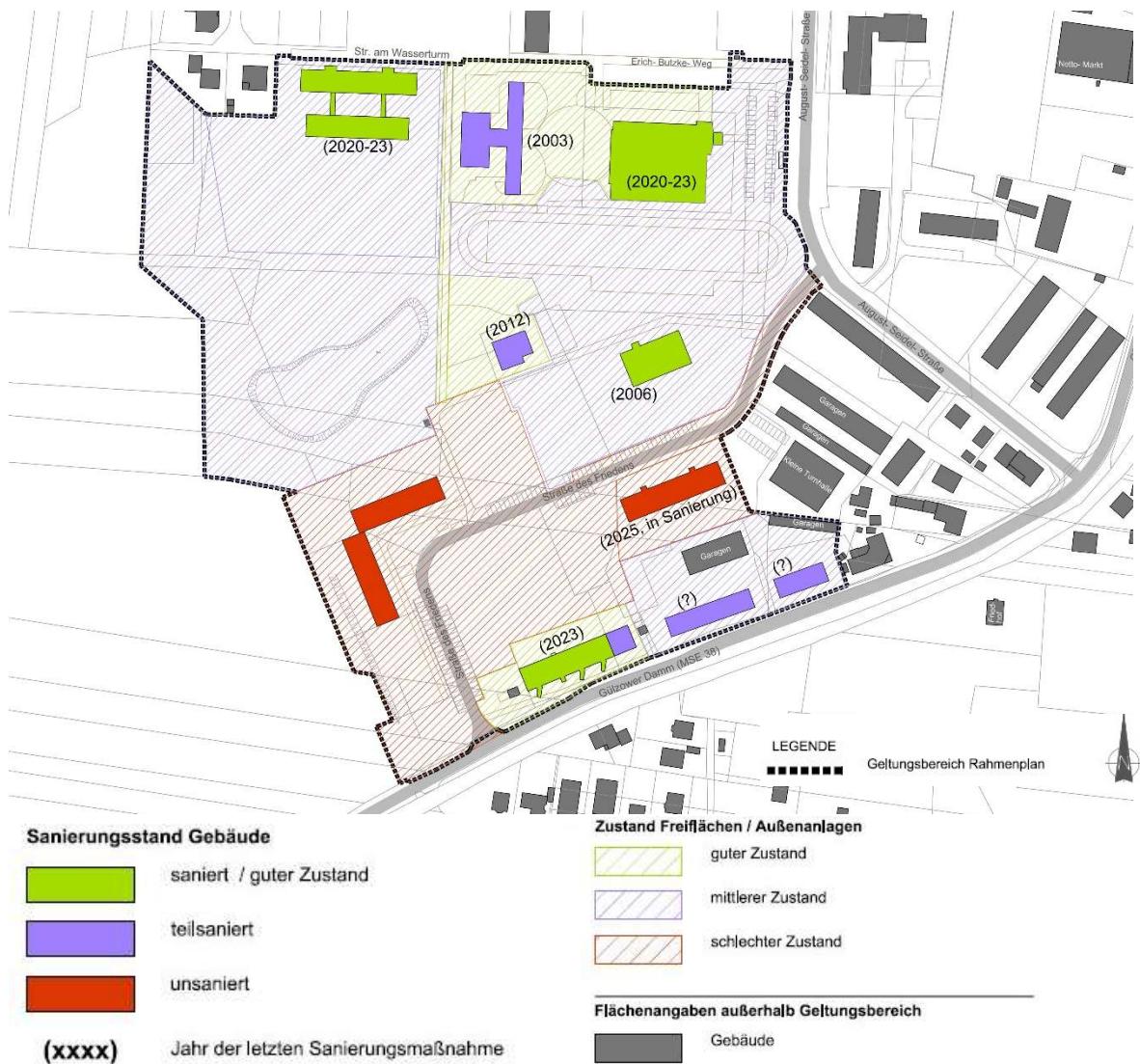


Abbildung 12 Sanierungsstand im Rahmenplangebiet, A&S GmbH

Die Kita Grünschnabel wird ab 2025 saniert (Fertigstellung vorauss. 2026) und die Kita Mischa ist teilsaniert. Bei beiden Einrichtungen besteht der Bedarf einer Neu- und Umgestaltung der Außenanlagen.

Die Wohnblöcke am Gültzower Damm wurden bis 2023 komplett saniert. Zusätzlich wurden Aufzüge an den Aufgängen Gültzower Damm 19 bis 22 angebracht, um einen barrierearmen Zugang zu gewährleisten. Die Wohnungen der drei Wohnblöcke sind komplett belegt. Bei den Wohnblöcken in der Straße des Friedens wurden in den Gebäuden kleinere Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, u. a. eine Strang- und Bädersanierung. An der Fassade wurden keine Aufwertungen vorgenommen, so dass die unsanierten Blöcke vor allem energetische Mängel bzw. Wärmeverluste nach außen aufweisen. Zudem entsprechen die Grundrisse nicht den heutigen Standards in Wohnraumqualität, Energieeffizienz und barrierearmes Wohnen. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Der Jugendclub wurde zuletzt im Jahr 2012 an der Gebäudeaußenhülle saniert. Defizite bestehen jedoch im Gebäudeinneren. Die Räumlichkeiten bedürfen einer Sanierung, speziell die Sanitärräume.



Abbildung 13 Bauzustand der Wohnblöcke in der Straße des Friedens, Foto: A&S GmbH, Abbildung 14 Bauzustand Schulgebäude 2 (links) und Kita Grünschnabel (rechts), Foto: A&S GmbH

2.3.4. Nutzung

Der überwiegende Teil im Plangebiet dient dem Gemeinbedarf. Zusammenhängend verortet nimmt diese Nutzung etwa 50% der Fläche im zentralen und im nord-östlichen Bereich des Rahmenplangebietes ein. Die Gemeinbedarfs-Versorgung umfasst Bildung (Schule), Betreuung (Kitas) und Sport und Freizeit. Am südwestlichen Rand des Rahmenplangebietes ist die Wohnbebauung gelegen. Hier wird erkennbar, wie sich der Bildungsbereich bzw. der Gemeinbedarf in der Weststadt für die Reuterstadt Stavenhagen etabliert hat. Ziel ist es, diesen Bereich weiter zu stärken und mit der Umgebung enger zu verknüpfen.

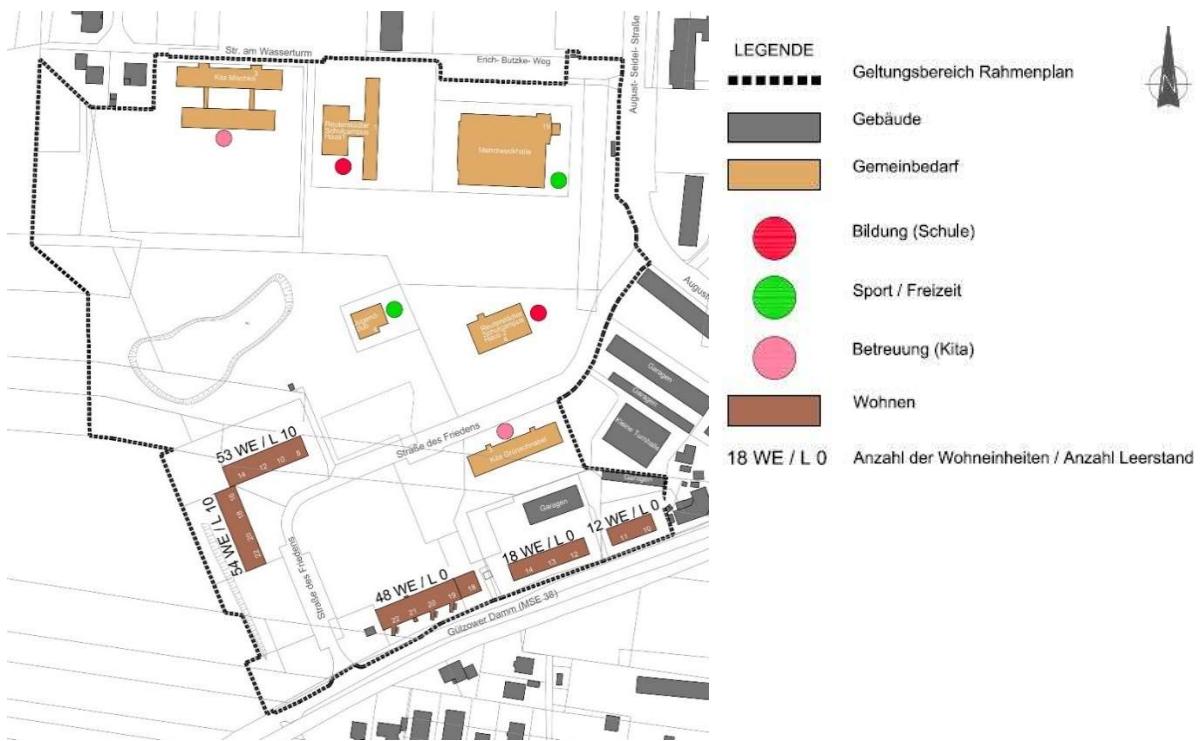


Abbildung 15 Darstellung der Nutzung im Gebiet, A&S GmbH

2.3.5. Verkehr / Mobilität

Das Rahmenplangebiet befindet sich zwischen dem Gützower Damm, der August-Seidel-Straße und dem Erich-Butzke-Weg bzw. der Straße am Wasserturm im westlichen Randbereich.

Die Erschließung in das Gebiet erfolgt über die Straße des Friedens.

Vor der Mehrzweckhalle ist die **Bushaltestelle** für den Schülerbus angeordnet.

Fußläufig ist das Rahmenplangebiet von den Gehwegen des Gützower Damms und der August-Seidel-Straße aus erreichbar sowie über die teils mit Gehwegen begleitete Straße des Friedens. Außerdem gelangt man von Nord von der Straße am Wasserturm ins Gebiet.

Dieser Weg ist gleichfalls für den **Radverkehr** vorgesehen. Er befindet sich im Erich-Butzke-Weg (Kombination aus Geh- und Radweg). Dieser führt zwischen der Kita Mischka und dem Schulgebäude Haus 1 in Richtung Osten zur Straße des Friedens. Der Weg ist bis zum Jugendclub ausgebaut und bindet dort an eine Zufahrtsstraße zum Jugendclub und zur Straße des Friedens an.

Eine **fußläufige Wegverbindung** direkt von Süd (Gützower Damm) nach Nord bis zur Straße des Friedens gibt es als informellen Trampelpfade, jedoch nicht in ausgebauter Form. Alle Wegverbindungen entsprechen nicht den heutigen Standards und sind nicht barrierefrei ausgeführt.

Das **Stellplatzangebot** im Gebiet ist durch den damaligen Rückbau einiger Wohnblöcke überdimensioniert. Auf der Freifläche südlich vom Jugendclub, an der Straße des Friedens wird u. a. auch wild geparkt. Ziel hier sollte sein, die Stellplätze neu zu ordnen, das Überangebot entsprechend zu reduzieren.

Haupterschließung für den motorisierten Verkehr ist die Straße des Friedens. Sie weist einen desolaten Zustand auf und ist für den Bedarf im Gebiet überdimensioniert. Hier ließe sich durch eine Neuordnung auch der Anteil versiegelter Fläche mindern. Die straßenbegleitenden Fußwege sind in ihrer Wegeführung umständlich und gestückelt und zudem sind sie nicht barrierefrei.

Der Straße des Friedens ist im Wohnumfeld zudem ein wichtiger und hoch frequentierter Teil des öffentlichen Raums für den Schulcampus und das Wohnen. Jedoch kann die Straße seiner städtebaulichen Bedeutung und den Nutzungsanforderungen kaum gerecht werden. Daher bedarf es hier einer kompletten Neugestaltung mit zeitgemäßem Ausbau und Ziel sollte es sein, Flächen zu entsiegeln und mehr Grün zu etablieren.



Abbildung 16 Straße des Friedens Blick Richtung Westen, Foto: A&S GmbH, Abbildung 17 Straße des Friedens Blick Richtung Osten, Foto: A&S GmbH

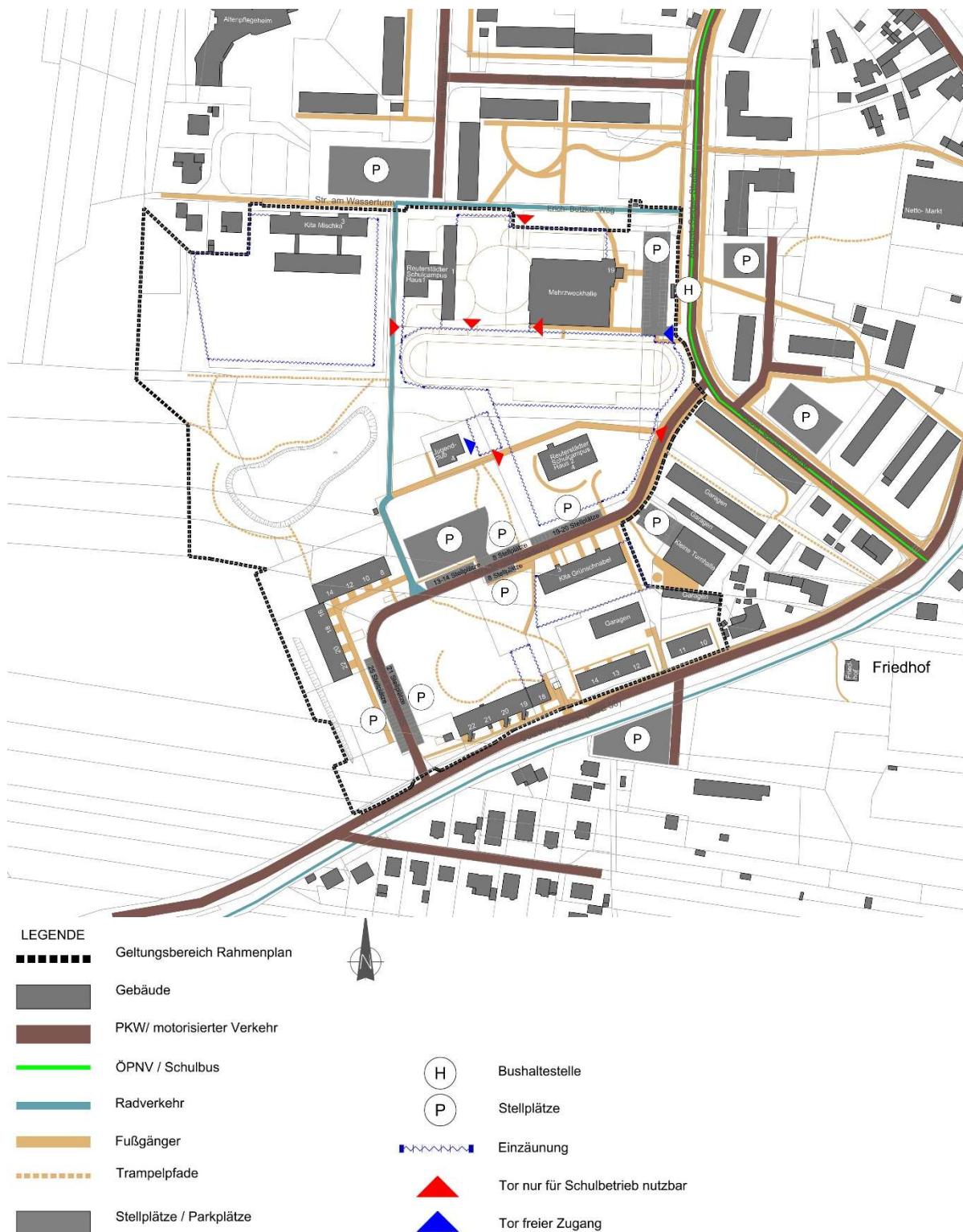


Abbildung 18 Darstellung der Mobilität im Gebiet, A&S GmbH

2.3.6. Freiraumstruktur

Der Bereich des Neubaugebietes Weststadt wird in erster Linie als Wohnumfeld betrachtet. Daher werden die Freiräume innerhalb der Baustrukturen und in deren unmittelbarem Nahbereich auch primär unter bewohnerorientierten Gestaltungs- und Nutzungsaspekten eingeschätzt.

Diese Frei- und Grünflächen werden im Hinblick auf ihre Funktionszuordnung, Nutzungsmöglichkeiten und eventuelle Zugangsbeschränkungen in verschiedene Bereiche unterteilt. Grob gegliedert sind dies die Wohnumfeldbereich (Innenhöfe, Hausvorplätze), die öffentlichen Flächen (Verkehrsgrün, Park-/Spielbereiche) und die gewissermaßen halböffentlichen Flächen der Freianlagen um die Sport- und Schulgebäude.



Abbildung 19 Darstellung Freiraumstruktur, A&S GmbH

Der größte Teil der Freiflächen im Stadtumbaugebiet sind dem Gemeinbedarf (Schule / Kitas / Sport / Freizeit) zuzuordnen. Hier wird unterschieden zwischen öffentlich zugängliche (Sportanlage, Außenanlage Jugendclub) und nicht öffentlich zugängliche Freiflächen (Außenanlagen Schule und Kitas).

Die vorhandenen Grünflächen im öffentlichen Teil des Gebietes sind zumeist mit Rasen bewachsene Freiflächen ohne eine konkrete Gliederung oder Funktion, sie stellen sich überwiegend als periphere Brachflächen dar. Diesem „freien Raum“ fällt jedoch ein großes Potential für eine extensive Freiraumgestaltung in Verknüpfung mit dem umgebenden Landschaftsraum zu. Derzeit wirken diese Flächen monoton und ohne verbindende Wege ist die Orientierung in der Fläche gestört. Ohne konkrete Identifikationsmöglichkeiten durch Aufenthalts-, Betätigungs- und Raumangebote besteht kaum Akzeptanz. Der Außenraum wird zum großen Teil als "Niemandsland" empfunden, in dem der menschliche Maßstab fehlt.

Straßenbegleitende Baumreihen sind teilweise lückig und wirken deshalb nicht als raumbildende Elemente, so dass eine optische Führung durch die Begrünung nicht gegeben ist.

Den Grünflächen im Wohnumfeld der einzelnen Wohnblöcke fehlt häufig eine erkennbare Funktionsgliederung sowie Elemente der Raumbildung für ein Gefühl der Geschütztheit, das die Nutzung befördert. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist in seiner Qualität und Quantität noch nicht so ausgeprägt, dass die Funktion einzelner Freiraumbereiche der privaten Grünflächen gestärkt und ihre Bedeutung hervorgehoben wird. Das begrünte Wohnumfeld, sowie die Vorbereiche bedürfen einer Neugestaltung. Die Hinterhöfe müssen neu gegliedert und barrierefrei ausgebildet werden.



Abbildung 20 Höfe der Wohnbebauung Straße des Friedens, Fotos: A&S GmbH

In dem Gebiet befinden sich große ungenutzte Potenziale auf den Flächen, die derzeit als Brachflächen bewertet werden. Eine Flächenentwicklung ist erforderlich, da sich die Bereiche defizitär auf das Erscheinungsbild auswirken. Es besteht die Chance für eine differenzierte Freiflächenentwicklung *und* für potentielle Bauflächen. Es ist anzumerken, dass es sich um einstige Bauflächen handelt, auf denen eine Bebauung ausblieb oder abgebrochen wurde. Durch die großen unbebauten Flächen im Gebiet sind Raumkanten undefiniert, was einen städtebaulichen Missstand darstellt. Sie besitzen ein großes Potential für eine Neubebauung.



Abbildung 21 Brachflächen an der Straße des Friedens, Foto: A&S GmbH

Die Einfriedung von Sport- und Freiflächen verhindern teilweise eine Vernetzung der Freiräume und bilden Barrieren. Sie sind in erster Linie visuell sehr wirksam (abweisend) und in ihrer funktionalen Notwendigkeit möglicherweise zu hinterfragen.



Abbildung 22 Einzäunung der Sportanlage, Foto: A&S GmbH / Abbildung 23 Zugang zur Sportanlage nur über Drehkreuz möglich, Foto: A&S GmbH

2.3.7. Fazit der Gebietsanalyse

Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, ist das Rahmenplangebiet durch vielfältige Defizite und städtebauliche Mängel geprägt, welche schrittweise zu beheben sind.

Diese betreffen insbesondere mangelnde Qualität der Wohnraumangebote, die gestalterische und funktionelle Qualität der Verkehrsanlagen und Freiräume, sowie die Anbindung und Verknüpfung mit dem Schulcampus und der Umgebung

Die folgenden Punkte zeigen auf, wo Handlungsbedarf besteht und wo gezielte Maßnahmen ansetzen können, um die Lebensqualität und die städtebauliche Attraktivität langfristig zu steigern.

Freiraum / Anbindung

- ungestaltete, ungenutzte Bereiche
- mangelnde Wegeverbindung und Erschließung der Freiräume
- geringe Nutzungsvielfalt der großen Freifläche mit Teich
- Naturerlebnispfad nicht mehr gut begehbar
- wenig gestaltete Quartiersmitte auf vorhandener unbebauter Brachfläche
- große Brachflächen unbebaut
- undefinierte Raumkanten im Gebiet
- massive Einzäunung mit abweisendem Eindruck
- Sportanlage komplett eingezäunt und nur durch einen nicht barrierefreien Zugang über ein Drehkreuz vom Osten erreichbar, für die Öffentlichkeit nutzbar

Verkehr / Wege

- unklare Weiterführung der Wegeverbindung vom Gützower Damm zur Straße des Friedens
- Trampelpfade vorhanden
- nicht barrierefrei ausgebildet
- Wegeführung von Ost nach West unterbrochen bzw. gekappt durch Einzäunung des Schulhofes, dadurch weite Wege (Umwege) für Bewohner und Schüler
- Umwege zu Lebensmittelversorgern
- Straßenbreite und Stellplätze für den Bedarf im Gebiet überdimensioniert
- desolater Zustand der Verkehrsflächen
- Fußwege sind umständlich, gestückelt und nicht barrierefrei
- zu viel versiegelte Flächen

Baustruktur

- Hoher Leerstand in unsanierten Wohnblöcken (20 WE leer, Stand 2023) ca. 19%
- Wohnungen nicht barrierefrei, entspricht nicht den heutigen Standards für Wohnraum
- gestörter Bebauungszusammenhang durch ungenutzte und ungestaltete Bereiche (Brachen nach Rückbau)
- Wohnumfeld unattraktiv, geringe Aufenthaltsqualität der Mieter
- mangelnde Funktionsgliederung des Wohnumfeldes

Chancen für eine Aufwertung

- Verbesserung und Verknüpfung der Wegeführungen im Gebiet
- Nord- Süd -Verbindung stärken
- Verkehrsberuhigung der Straße des Friedens als Spielstraße, *Vorschlag: Straßenkonzept mit Grünzug ohne Bordbegrenzung*
- Spazier- und Verbindungswege im Freiraum
- Gestaltung und Aufwertung sowie Integration des Landschaftsumfeldes mit den Grünräumen im Gebiet – *Verknüpfung von Grün- und Freizeitangebot*

- Entwicklung der Grünbereiche für Naherholung und ökologischen Mehrwert
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Freiraum für die Bewohner
- Erweiterung der Aktiv- und Aufenthaltsbereiche Richtung Westen (Ballsportfläche, Skaterpark, Bikepark)
- Schaffung interessanter Gebietszugänge, Aussichtsbalkon zur Landschaft
- Gewässerpfllege
- Entwicklung einer attraktiven Wohngebietsmitte für Aktivität und Begegnung der Bewohner
- Erweiterung und Stärkung des Bildungsstandortes „Reuterstädter Schulcampus“
- Konzept für ein Wohnbauflächenangebot für bedarfsgerechten Neubau (barrierefreier Wohnraum)
- Eckbebauung und Blockrandbebauung auf den Brachflächen sind städtebaulich wichtig, dadurch Bildung der fehlenden Raumkanten in diesem Bereich
- Modernisierung und evtl. Rückbau der 6. Etage der Wohnblöcke in der Straße des Friedens
- das zentrale Grundstück in der Quartiersmitte an der „Straße des Friedens“ kann ein Platz für Gemeinbedarf für öffentliche Nutzung als Raum für Begegnungsangebote (z. B. Begegnungsstätte mit Cafe, Grillplatz, Sitzgelegenheiten zum Treffen)
- Wiederherstellung prägnanter Raumkanten

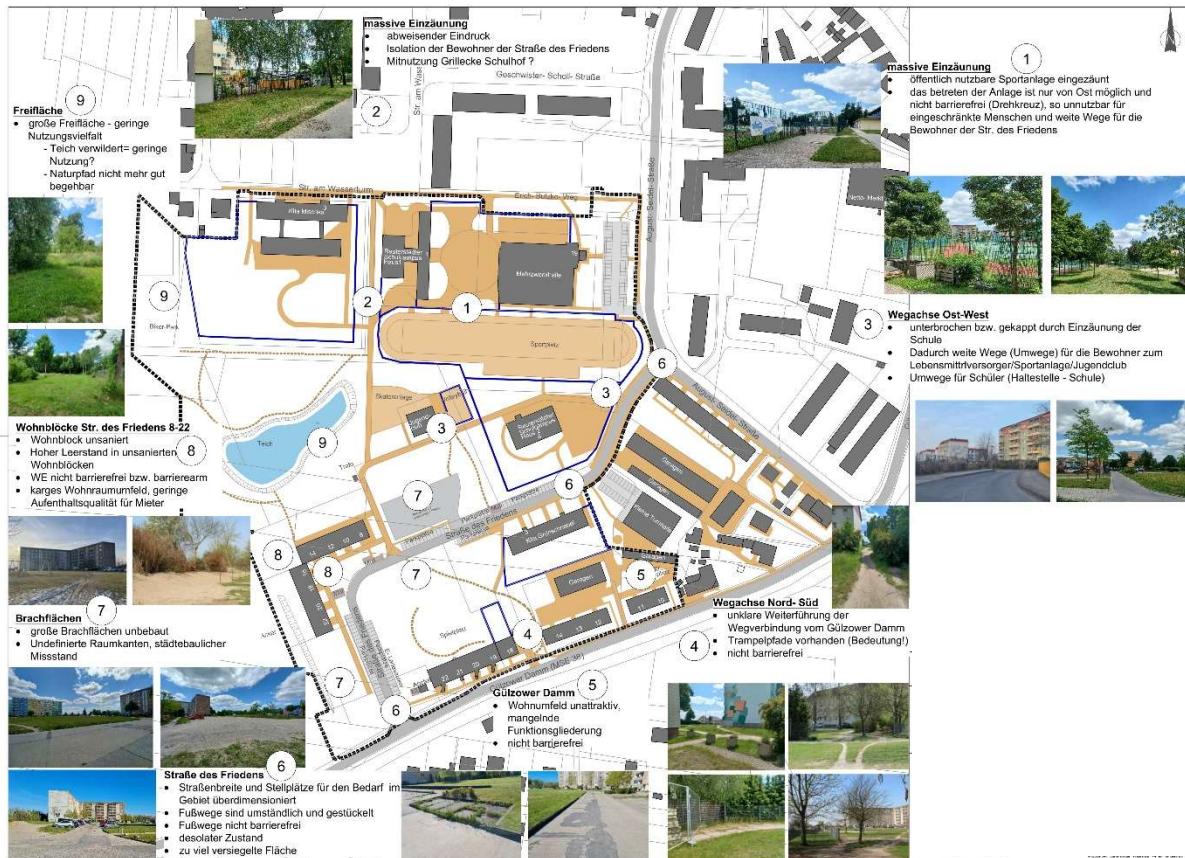


Abbildung 24 Mängel und Defizite, A&S GmbH

2.3.8. Maßnahmenbereiche

Aus der städtebaulichen Analyse ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

1. Reuterstädtter Schulcampus Haus II einschl. Außenanlagen
2. Reuterstädtter Schulcampus Haus I (2. Bauabschnitt)
3. Außenanlagen Jugendclub
 - o 3.1 Erweiterungsflächen für Sport und Freizeit (Ballsport, Erweiterung Skateranlage etc.)
 - o 3.2 Erweiterung des Ballsportumfeldes
 - o 3.3 Potentialfläche in der Quartiersmitte
4. Ausbau der Straße des Friedens
5. Wohnumfeldverbesserung von 4 Wohnhöfen
6. Erholungs- und Freizeitflächen (Teichbereich) mit Naturerlebnispfad
7. Gebäude und Freiflächen der Kita Grünschabel
8. Gebäude und Freiflächen der Kita Mischka
9. Wegeverbindung Nord- Süd (zu einem späteren Zeitpunkt Ost-West)

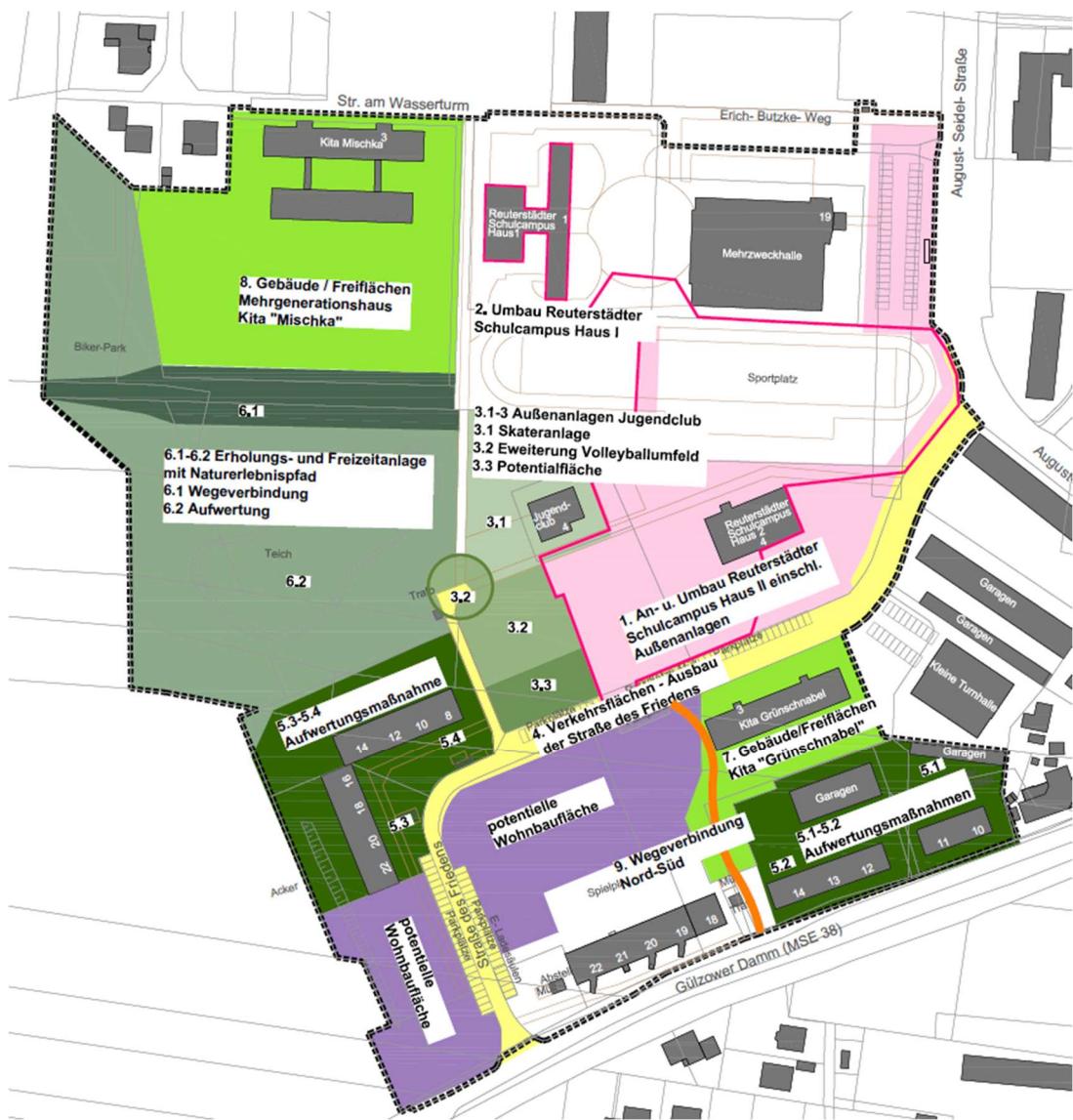


Abbildung 25 Übersicht der Handlungsbedarfe mit Maßnahmenvorschlägen, A&S GmbH

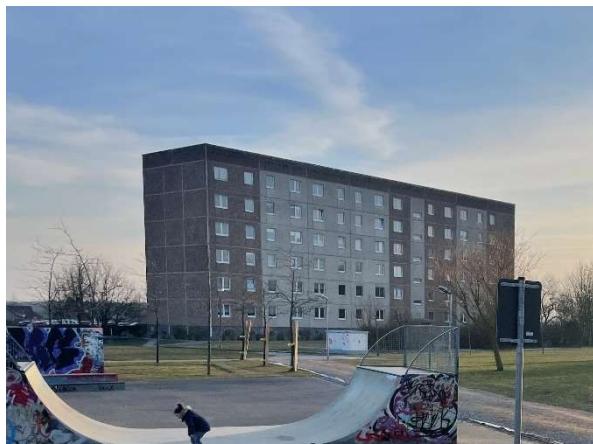
2.3.9. Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt die wichtigsten Bereiche des Rahmenplangebietes in ihrer gegenwärtigen städtebaulich-gestalterischen Situation.

FOTODOKUMTATION (FOTOS: A&S GMBH, STADT)

Baustruktur

Unsanierete Wohnblöcke der Straße des Friedens 8 bis 22



Gebäude unsaniert, Leerstand in der obersten Etage

Sanierte Wohnblöcke am Gützower Damm



Gützower Damm 18 bis 22



Gützower Damm 10 bis 11

Gützower Damm 12 bis 14

Gebäude voll saniert und voll belegt

Gemeinbedarfeinrichtungen



Jugendclub



Reuterstädter Schulcampus Haus 1



Kita Mischka (Gebäude links)



Kita Grünschnabel



Schulcampus Haus 2

Verkehr

Die Straße des Friedens



Desolate Fahrbahn



Fußläufige Wege von Süd (Gützower Damm) nach Nord (bis Erich- Butzke- Weg)



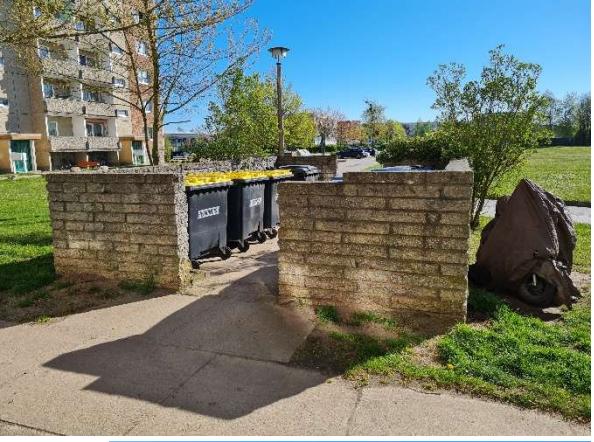
Entstandene Trampelpfade



Fußweg Kreuzungspunkt zum Jugendclub und weiter
Richtung Norden – *wichtiger Verbindungspunkt!*

Freiräume

Wohnumfeld Straße des Friedens



Wohnumfeld Gültzower Damm



Ein Großteil der Hofflächen ist versiegelt



Freiräume

Grünraum mit Teich



Der Naturerlebnispfad ist zugewachsen



Bikerpark ist ausbaufähig

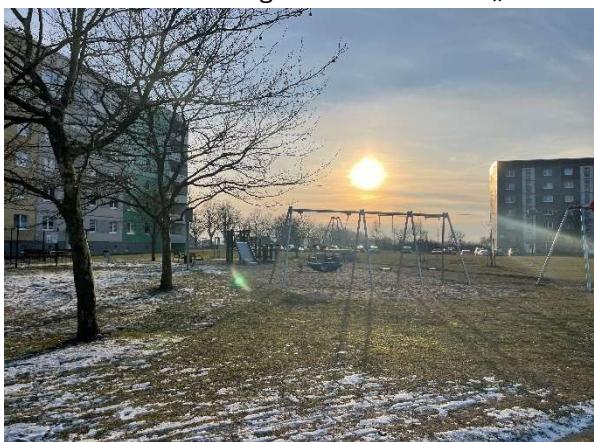
Außenanlage Jugendclub



Ungenutzte Freiflächen



Freifläche vor dem Jugendclub wird zum „wilden Parken“ genutzt



Einzäunung



Zugang zur Sportanlage über Drehkreuz (Ostseite)



Die gesamte Sportanlage ist eingezäunt und besitzt nur einen Zugang auf der Ostseite, ein weiterer Zugang auf der Westseite ist wünschenswert

3. Strukturkonzept Leitbild und Schwerpunkte

3.1. Leitbild für das Stadtumbaugebiet

Im folgenden soll zunächst das Leitbild für die Gesamtstadt vorangestellt werden – es wurde in der 3. Fortschreibung des ISEK formuliert:

*Stavenhagen – 6000 plus!*⁷

In der Reuterstadt Stavenhagen streben wir gemeinsam nach einer lebendigen und vielfältigen Zukunft. Unser Ziel ist es, eine Gemeinschaft von 6000 Einwohner:innen zu bilden, die sich durch ihre Verbundenheit, ihre Offenheit und ihre Lebensfreude auszeichnet. Wir setzen auf Bildung als Fundament unserer Stadtentwicklung und errichten einen modernen Bildungscampus, der die Bildungslandschaft vor Ort stärkt und Kindern sowie Erwachsenen gleichermaßen hochwertige Lernmöglichkeiten bietet. Dieser Campus soll ein Ort des Wissens, der Innovation und der Begegnung sein, der unsere Stadt als attraktiven Bildungsstandort positioniert. Gleichzeitig erkennen wir die Überalterung unserer Stadt nicht als Hindernis, sondern als Chance. Wir schaffen Rahmenbedingungen, die es älteren Menschen ermöglichen, aktiv am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und ihre Erfahrungen und Kompetenzen einzubringen. Durch generationenübergreifende Projekte und Initiativen fördern wir den Austausch zwischen Jung und Alt und schaffen ein lebendiges Miteinander. Wir legen besonderen Wert auf die Entwicklung einer lebendigen Innenstadt, die zum Verweilen und Entdecken einlädt. Multifunktionale Ladennutzungen, kulturelle Veranstaltungen und gemütliche Plätze schaffen eine Atmosphäre, in der sich Bewohner:innen und Besucher:innen gleichermaßen wohlfühlen. Wir fördern den Einzelhandel und lokale Unternehmen, um die Attraktivität unserer Innenstadt als Grundzentrum im ländlichen Raum zu stärken und die Daseinsvorsorge für alle Bürger:innen sicherzustellen. Ein zentraler Bestandteil unseres Leitbildes ist die Schaffung von Begegnungsräumen für alle Generationen. Wir errichten einen Jugendclub, der jungen Menschen Raum für Freizeitgestaltung, Kreativität und soziale Interaktion bietet. Gleichzeitig schaffen wir Orte, an denen sich Menschen jeden Alters treffen können, um sich auszutauschen, gemeinsam aktiv zu werden und ein Gefühl der Gemeinschaft zu erleben. Wir sind davon überzeugt, dass nur durch gemeinsame Anstrengungen und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl unsere Vision von einer lebendigen und lebenswerten Reuterstadt Stavenhagen verwirklicht werden kann. Mit Offenheit, Toleranz und gegenseitiger Unterstützung gestalten wir aktiv unsere Zukunft und setzen uns für das Wohl aller Bewohner:innen ein.

⁷ Auszug aus dem ISEK 3. Fortschreibung 2023 der Reuterstadt Stavenhagen



Abbildung 26 grafische Darstellung Leitbild und strategische Ziele, ISEK 2023, A&S GmbH

So liegen die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans in Ableitung der gesamtstadtädtischen Ziele in Fokus auf „**HIER LERNEN, HIER WOHNEN, SICH BEGEGNEN+ VERNETZEN UND SICH FORTBEWEGEN**“. Der Gemeinbedarf (Schule, Jugendclub, Kitas, Sport- und Freizeitflächen) soll weiterentwickelt werden. Wichtig hierbei sind auch die Klimaschutzziele, welche sich in den Maßnahmen (SIEHE AUCH PUNKT 4.5 KLIMAFAOLGEANPASSUNGSKONZEPT) wiederspiegeln.

Die Stadt hat es sich zur Aufgabe gemacht den *Bildungsstandort „Weststadt“ zu stärken* und zu erweitern, dabei spielt auch die Förderung zum *sozialen Zusammenhalt der Bewohner* eine gewichtige Rolle.

Die Aktivität, Kreativität, Freizeitgestaltung und soziale Interaktion sollen weiter gefördert werden. Ein zentraler Ansatz ist der Ausbau des Freizeitangebotes (Skaten, Biken, Ballsport). Durch die Neukonzipierung der Erholungsflächen (Quartierspark) und des Wohnumfelds wird eine maßstabsgerechte Flächengliederung vorgenommen, das Nutzungsangebot erweitert und durch qualitative Aufwertung von Gebäuden und Flächen im Gebiet das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner gesteigert.

3.2. Schwerpunktvorhaben

3.2.1. NUTZUNG

A Ausbau Versorgungsstandort - Schulcampus

1. Gebäude, Um- und Anbau im Bestand sowie Neubau

- 1.1 Erweiterung Schulgebäude Haus II (Anbau)
- 1.2 Mensa (Neubau)
- 1.3 Umbau der Bestandsgebäude Haus I und Haus II

2. Freianlagen:

- 2.1 Erweiterung der Freiflächen Schulhof
- 2.2 Teilweise Umgestaltung Schulhof
- 2.3 Anlegen sicherer Zugänge der Schülerinnen und Schüler von der Haltestelle

B Aufwertung Wohnstandort Weststadt

1. **Verbesserung Wohnraumangebot im Bestand und durch Potentialflächen für Neubau / Modernisierung** der Wohngebäude
 - 1.2 Anpassung Bestand an den Wohnraumbedarf – Grundrissänderungen und bestmögliche Reduzierung von Barrieren und Schwellen in der Wohnung
 - 1.3 **Energetische Sanierung** / Solar, Wärmedämmung usw.
 - 1.4 Schaffung von **Abstellflächen** für Fahrräder, Mobilitätshilfen
 - 1.5 Neuordnung der Müllstellflächen
 - 1.6 **wohnungsnaher Freiflächen** für Mieter (bspw. Sandkasten für Kleinkinder, Raumbildung für Aufenthalt)
2. **Klarstellung und Freihaltung von Wohnbaupotenzialflächen** zur Ermöglichung von Wohnungsneubau zur Schaffung von großen und barrierefreien Wohnraumangeboten – die im Bestand nicht erreicht werden können (Mischung aus hochwertigem Wohnraum, große Wohnungen für Familien, für gemeinschaftliche od. betreute Wohnformen)

3.2.2. FREIRAUM

C Qualifizierung der Angebote im Wohngebiet für Naherholung und Freizeit

1. Qualifizierung der **Quartiersmitte**
 - 1.1 Einrichtung einer **zentralen Platzfläche mit Baumrondell** als Orientierungsmerke zum Aufenthalt und Treffpunkt im Quartier
 - 1.1.1 Platzfläche mit Sitzgelegenheiten
 - 1.1.2 Pflanzung **Baumrondell**
 - 1.2 Einbindung und **Qualifizierung Standort Jugendclub** in der Gebietsmitte
 - 1.2.1 Südliche **Erweiterung der Hartplatzfläche** am Jugendclub zum Skaten und für andere Aktivangebote wie Fitness und Ballsport
 - 1.2.2 Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch **grüne Maßnahmen zur Verschattung** (Baumpflanzungen, Einzelbäume) und Schaffung von Sitzgelegenheiten
 - 1.2.3 Einrichtung einer **Picknick- bzw. Grillecke**
2. Ausbau und Aufwertung **Wohngebietspark**
 - 2.1 Ausbau des **Spazierrundwegs** mit Angeboten
 - 2.1.1 Schaffung eines **Aussichtspunktes**
 - 2.1.2 Erneuerung **Naturlehrpfad „Lebensraum Wiese und Teich...“**
 - 2.1.3 Schaffung von **Sitzgelegenheiten** zum Pausieren
 - 2.2 Ausbau **Bikepark**
 - 2.2.1 Schaffung eines überdachten **Aufenthaltpunktes**
 - 2.2.2 **Erweiterung der Anlage**
 - 2.3 **Standortverlagerung Ballsportfläche** (z. B. Beachvolleyball)

3.2.3. VERKEHR

D Verbesserung der fußläufigen / autofreien Mobilität und Erreichbarkeit im Gebiet

1. Ausbau der Fuß- und Radverkehrsverbindung zwischen Wohngebiet Weststadt und Gülzower Damm (fußläufige Verbindung Nord-Süd)
HINWEIS: HIER WIRD DURCH DIE STADT EIN GRUNDERWEB ERFORDERLICH
2. Umbau der Verkehrsflächen „Straße des Friedens“ zur verkehrsberuhigten Wohngebietstraße (Spielstraße)

4. Konzepte

4.1. Verkehr / Mobilität

4.1.1. Inhalt und Abbildung des Verkehrs- / Mobilitätsplanes

Im Verkehrs- / Mobilitätskonzept sind die erforderlichen Flächen für die verschiedenen Verkehrsarten einschließlich der Fußwegebeziehungen als Zielstellung dargestellt. Das Konzept hat das Ziel, eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer zu erreichen. Auf die Nutzungsanforderungen für ein fußgänger und radfahrerfreundliches Wohnumfeld wird ein besonderes Augenmerk gelegt.

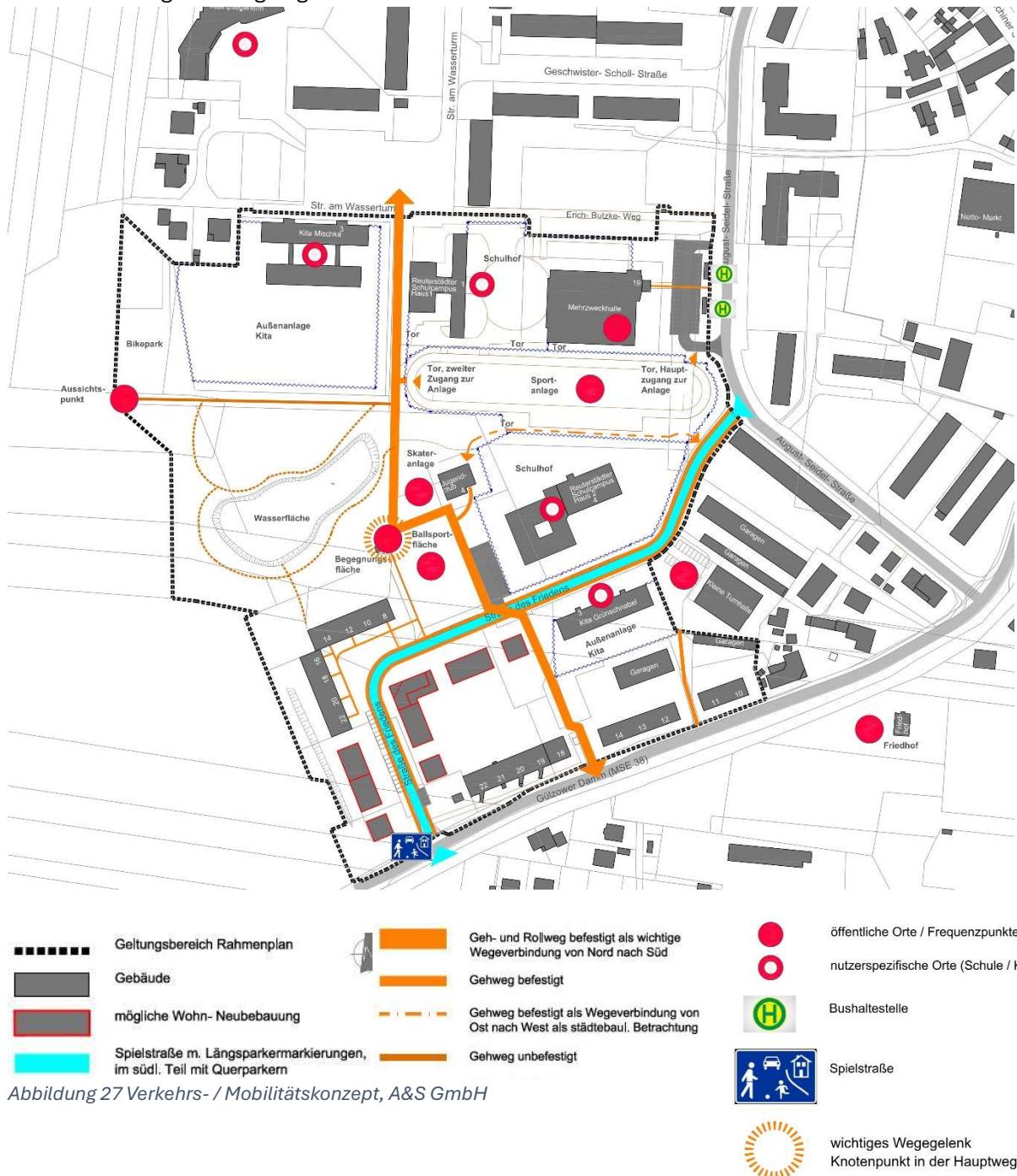


Abbildung 27 Verkehrs- / Mobilitätskonzept, A&S GmbH

4.1.2. Motorisierter und ruhender Verkehr

Das Straßennetz ist unverändert nach Hauptsammelstraße / Kreisstraße, Anliegerstraße und Anliegerweg gegliedert. Alle Grundstücke sind auch weiterhin straßenseitig zu erschließen. Angrenzend an das Stadtumbaugebiet befindet sich eine Sammelstraße (August- Seidel- Straße) und eine Kreisstraße (Güldower Damm, MSE 38) Richtung Güldow. Die Anliegerstraße „Straße des Friedens“ wird zur Wohn- und Spielstraße umgestaltet.

Ziel ist es den Durchgangsverkehr in der Straße des Friedens herauszunehmen. Aus diesem Grund wird dieser Straßenzug vom Güldower Damm bis zur August- Seidel- Straße als Spielstraße vorgesehen. Der Ausbau einer Spielstraße ermöglicht den Bewohnern aller Altersgruppen eine sichere fußläufige und rollende Erschließung (Kinderwagen, Menschen mit Gehhilfen, Rollstuhlfahrer, Radfahrer..) in alle Bereiche des Stadtumbaugebietes bzw. darüber hinaus und verbessert das Wohnumfeld. Die Barrierefreiheit steht hier im Fokus. Ein erkennbarer Belagswechsel und eine differenzierte Oberflächengestaltung ist erforderlich, denn die Spielstraße wird ohne Borde angelegt und nach Nord und Süd barrierefrei ausgebildet. Die Gestaltung des Straßenzuges sieht eine optische Unterscheidung von motorisierten und unmotorisierten Verkehr vor, welche über Material und Farbe erfolgen kann. Es soll als optische Orientierung dienen und die Sicherheit der Menschen ohne Auto gegenüber dem Fahrzeugverkehr gewährleisten.

Zur besseren Orientierung, der klimagerechten Raumbildung und für den ökologischen Aspekt werden Flächen entsiegelt und der Straßenzug erhält eine straßenbegleitende Begrünung (Baumpflanzung), um auch das Mikroklima im Quartier zu verbessern.



Abbildung 28 Beispiele für Spiel- bzw. Wohnstraßen, Quelle: www.die-stadtplaner.de

Ruhender Verkehr - Stellplätze / Straßenneugestaltung der Straße des Friedens

Dem ruhenden Verkehr ist eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da er im entscheidenden Maße über die Funktionalität und Attraktivität des Wohnumfeldes entscheidet. Daher muss eine Stellflächenplanung Lösungen für die städtebauliche Einbindung in ein begrüntes Wohnumfeld mit Straßenbäumen, Wege- und Freiraumbezügen anbieten und für diese Aspekte konkrete Flächenanteile einplanen. Gemeint sind unversiegelte Bereiche die eine angemessene Begrünung und die Querung durch Fußgänger aufnehmen. Der Parkraumplanung kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Über die Anzahl, die Verteilung des Parkraumangebotes kann die Wahl der Verkehrsmittel gesteuert werden und damit auf die Verkehrsabläufe und damit auf die Wohnqualität Einfluss genommen werden.

Ein Schwerpunkt bildet die Absicherung des Stellplatzbedarfs der Gemeinschaftseinrichtungen (Kita, Schule, Jugendclub). Bei der Planung der Spielstraße werden im Bereich der vorhandenen Wohnblöcke, sowie im Bereich des Schulcampus Haus II Querparker vorgesehen. Im Bereich der Kita Grünschnabel und der „Quartiersmitte“ sind Längsparker geplant. Für die Mieter in der Straße des Friedens soll im Zuge der Hausvorflächengestaltung auch Platz für einen Teil des eigenen Stellflächenbedarfs vorgesehen werden um den öffentlichen Raum zu entlasten.

Bis zur Umsetzung kann auf die bestehenden Stellflächen im südlichen Abschnitt zurückgegriffen werden.

Für eine entstehende Neubebauung muss der jeweilige Stellplatzbedarf ebenfalls *auf den eigenen Grundstücken* gedeckt werden. Besucher finden am Gützower Damm, außerhalb des Rahmenplangebietes ausreichend Stellplätze.

4.1.3. Fuß- und Radwege

Mit dem Ziel den Fuß- und Radverkehr auszubauen, sollen mehr sichere und angenehm nutzbare Gehwege im Gebiet entstehen. Ist für eine Wegstrecke der Fußweg attraktiv, kann ein Teil der Verkehrsteilnehmer vom Pkw auf die Gehwege orientiert werden. Gleches gilt auch für den Ausbau eines Radwegenetzes.

Hier sind vor allem zwei vorhandene, teils informelle, **Haupt-Fußwegebeziehungen** zu nennen, die das Gebiet durchziehen und es mit dem Umfeld verknüpfen. Zum einen ist das die unvollständig ausgebauten Verbindungen in Nord-Süd-Ausrichtung, die das Plangebiet mit den nördlich angrenzenden Wohnbereichen und dem städtischen Friedhof, sowie den Kleingärten im nahen südlichen Umfeld füßläufig erreichbar macht. Zum anderen ist das die Anbindung ins altstädtische Stadtzentrum, die in Ost-West Richtung eine sehr wichtige Fußwegeverbindung markiert. In der künftigen Wegeplanung ist besonderes Augenmerk auf eine klare und ansprechende Wegegestaltung und barrierefreien Oberflächenausbildung dieser beiden Hauptachsen zu legen.

Sie dienen sowohl den Bewohnern der gesamten Weststadt auf dem Weg in das Stadtzentrum, zum ÖPNV oder zur Arbeitsstelle, als auch den Bewohnern der anderen Stadtbereiche beim Aufsuchen entsprechender Einrichtungen im Wohngebiet. Neben dem bedarfsgerechten Ausbau aller straßenbegleitenden Gehwege sind *insbesondere die West-Ost-Verbindung und die Nord-Süd-Achse für den kombinierten Fuß- und Radverkehr* weiter zu entwickeln. Beide Verbindungen kreuzen sich im inneren "Komplex" des Stadtumbaugebietes, der mit dem Jugendclub, den „Aktivflächen“ (öffentliche Aufenthaltsflächen) und angrenzenden Grünräumen einen potenziell alltäglich belebten Bewegungs- und Begegnungsraum darstellt.

Ein wichtiges Ziel ist die verbesserte Vernetzung zwischen dem nördlichen Bereich der Weststadt und dem südlichen Bereich Gützower Damm. Hier wurde im Vorfeld eine Wegeverbindung vom Erich-Butzke-Weg bis zum Jugendclub geschaffen. Dieser soll im Sinne einer Achse durch entsprechenden Wegeausbau über die Straße des Friedens hinaus bis zum Gützower Damm fortgeführt werden. Der weiterführende Rad- und Fußweg soll barrierefrei ausgebildet und begleitend mit Grün und Ausstattungselementen ergänzt werden. Der Nord-Süd-Weg soll in der ausgebauten Art des Erich-Butzke- Weges (s. Abb.) als Orientierungshilfe und Wiedererkennung bis zum Gützower Damm reichen. Mit Weiterführung bzw. Ausbau dieser Nord-Süd-Achse entsteht ein wichtiger Kreuzungspunkt (NÄHERE ERLÄUTERUNGEN ZUR AUSBILDUNG DIESER KREUZUNG s Pkt. 4.3.1 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND VERKEHRSFLÄCHEN), der die spätere zukünftige Wegeachse von Ost nach West miteinander verknüpft.



Abbildung 29 Erich- Butzke- Weg / Weiterführung des Weges Richtung Jugendclub, A&S GmbH

4.2. Nutzung und Bauflächenpotential

Gegenüber den gegenwärtig für das Rahmenplangebiet festgesetzten Nutzungen ergeben sich keine Änderungen durch die langfristig vorgesehenen Umgestaltungs- und Umbaumaßnahmen.

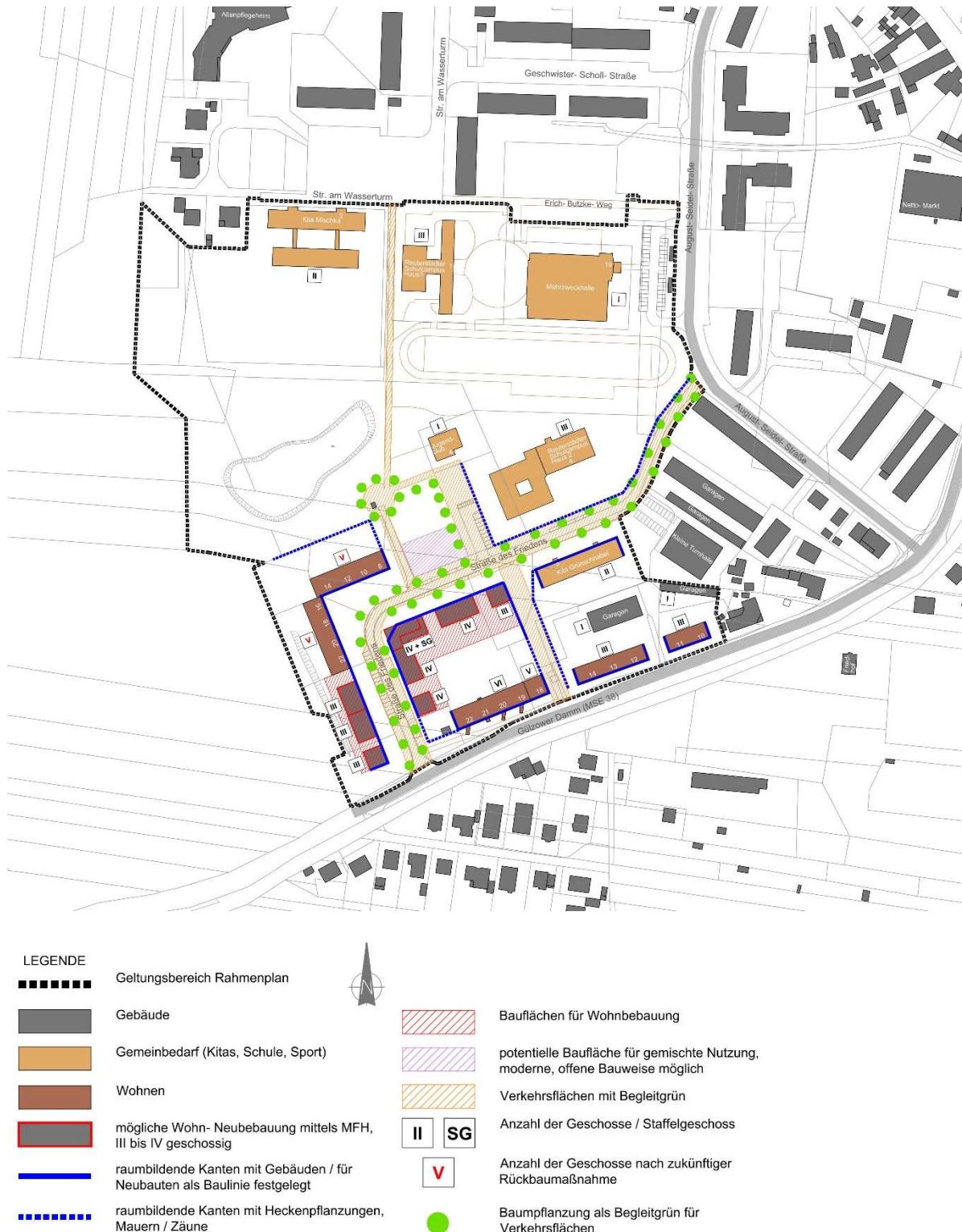


Abbildung 30 Baupotential- / Nutzungsplan, A&S GmbH

Der größte Teil der Flächen im Stadtumbaugebiet wird für den Gemeinbedarf genutzt. Der Hauptfokus in diesem Gebiet liegt in der Stärkung des Bildungsstandortes (Reuterstädter Schulcampus, Kitas) der Reuterstadt Stavenhagen. Der Schulcampus wird entsprechend der baulichen Vorschriften und den heutigen Anforderungen an den Schulbau modernisiert und mit einem Erweiterungsneubau ergänzt. Das Gebäude der Kita Grünschnabel wird auch in diesem Zuge entsprechend modernisiert.

Ein weiteres rahmenplanerisches Ziel ist die Schaffung von attraktivem, bedarfsgerechtem Wohnraum in Stadtumbaugebiet um Jung und Alt gleichermaßen gerecht zu werden. Im Fokus stehen Barrierefreiheit und ein verbessertes Wohnumfeld durch raumbildende Elemente, wie Bepflanzungen und Grünflächen für Mieterinnen und Mieter zum wohnungsnahen Aufenthalt. Die beiden Blöcke in der Straße des Friedens müssen energetisch aufgewertet werden u. a. mittels Außendämmung, neue Fenster (Wärmeschutz-, Schallschutzverglasung), Erneuerung des Dachaufbaus für extensive Begrünung und PV- Anlage. Durch einen perspektivisch, geschossweisen Rückbau können städtebauliche Missstände wie Gebäudehöhe abgemildert werden (zu hohe Bebauung, wichtig Schaffung Übergang zum Landschaftsraum) und dem Wohnungsleerstand in den obersten Geschossen begegnet werden.

Durch die früheren Rückbaumaßnahmen sind potentielle Bauflächen für Neubebauung gegeben. Durch eine Neubebauung eröffnen sich auf diesen Flächen neue Möglichkeiten für die Schaffung von gefragten Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt, der bislang nicht zur Verfügung stand und zum anderen werden die fehlenden prägnanten Raumkanten in diesem Gebiet wieder hergestellt. Die Neubauten können auf höchstem ökologischen und energetischen Standard entstehen. Sie ergänzen städtebaulich das Gesamtesemblé des Wohnbereiches als Blockrandbebauung im mittleren Feld und bilden am westlichen Rand des Gebietes (Straße des Friedens) einen baulich geschlossenen, neu definierten Stadtrand zur Landschaft. Die Neubebauung soll straßenbegleitend in Bauflucht der Bestandsgebäude erfolgen.

In zentraler Position des Stadtumbaugebietes wird eine potentielle Baufläche für Gemeinbedarf oder mindestens eine gemischte Nutzung vorgeschlagen, die sich als (neue) „Quartiersmitte“ entwickeln kann. Diese Fläche eignet sich um „mittendrin“ einen gut erreichbaren Begegnungsort für die Bewohner des Quartiers zu schaffen. Der Bereich soll als Treffpunkt für Jung und Alt dienen. Es könnte hier eine soziale Einrichtung z. B. ein kleines Quartierscafe, ein Kiosk oder ein Bewohner treff als Pavillon entstehen. Möglich wären auch überdachte Sitzgruppen oder ein Grillplatz, indem die Nutzung offen gehalten wird.



Abbildung 31 Beispiel für ein Pavillon, Quelle: www.pingard.de



Abbildung 32 Beispiel für Grillplatz, Quelle: Seepark Linzgau

4.3. Freiraum

Der Freiraum im Gebiet soll in seiner Weite, die den Maßstab verliert, wieder eine differenzierte Konturierung und Gestaltung erhalten.

Es soll an die begonnene Gestaltung der 2000er Jahre angeknüpft werden. Aus dieser Zeit sind Kunstwerke und prägende Grünstrukturen erhalten. Darauf aufbauend soll der Freiraum weiterentwickelt werden um durch neue Funktionen Anreize zu schaffen, die **Orte im Raum für Erholung, Aufenthalt und Aktivität** „zu erobern“. Ziel soll sein mehr Struktur für differenzierte Räume mit vielfältigen Angeboten im Freiraum zu schaffen. Damit soll ein breites Interesse und eine vielschichtige Nutzerschaft angesprochen werden. Es sollen die Räume für zufällige und verbindende Begegnungen erhöht werden. **Angebote außerhalb der Wohnung** schaffen Anlässe für das Entstehen eines ungeplanten freiwilligen Austauschs, ein Miteinander, das Verständnis für andere erzeugt und damit sozialen Zusammenhalt befördert. Dafür ist es notwendig, die Funktionen durch eine entsprechende Gestaltung im Raum ablesbar zu halten, Sitzgelegenheiten zum Verweilen und Zuschauen einzuplanen. Hinzu kommt die Einrichtung einer mindestens barrierearmen Zugänglichkeit und einer guten Erreichbarkeit. Die Freiräume sind durch Sicht- und Wegebezüge untereinander zu verknüpfen. Diese Art der Freiraumgestaltung dient der Vernetzung, denn es gibt den Menschen mehr Sicherheit und Orientierung und eröffnet Chancen der Teilhabe, Nutzung und Aneignung im öffentlichen Raum.

Eine **Zonierung des Außenraum** soll durch lesbare Raumkonturen erfolgen, um in Abstufung der öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Nutzung eine Klarheit der Zugangs-Hierarchie zur die Vermeidung von Konflikten zu erreichen.

Dabei soll die **Raumbildung** durch den geschickten Umgang mit Bepflanzung, Pergolaelementen und Rankgerüsten, aber auch das Einbeziehen von Gebäudeteilen erfolgen. Das Spiel von Abgeschlossenheit, Aussicht und Einsehbarkeit erzeugt Raumqualitäten.

Durch die Differenzierung des wohnungsnahen Freiplatzes vom allgemein öffentlichen Freiraum kann eine leichtere Annahme der jeweiligen Räume, was zu einer stärkeren Akzeptanz führen wird.

Eine **differenzierte Gestaltung** wird erreicht durch eine angemessene Gestaltungsintensität, die der Funktion und Bedeutung im Raum entspricht. Gemeint sind unterschiedliche Bepflanzungstypen und Ausstattungsumfang, sowie Oberflächengestaltung. Dabei sollen die **großen, öffentlich geplanten Freiräume und Plätze** akzentuiert und hochwertig gestaltet werden, um **Leitfunktionen** zu übernehmen.

Die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Freiraumgestaltung stärkt die Chance der Identifikation mit dem Freiraum. Die Strukturen und Maßstäbe sollen so angepasst werden, dass es den Anwohnern Wohlbehagen und Lust bereitet aus der Wohnung zu gehen, um Menschen zu sehen, einen erholsamen Spaziergang zu machen und etwas zu erleben.

Reine Zaunanlagen aus Metall sollen vermieden werden. Sie stellen harte Grenzen da, die abweisend wirken und gestalterisch keine Qualität entfalten.

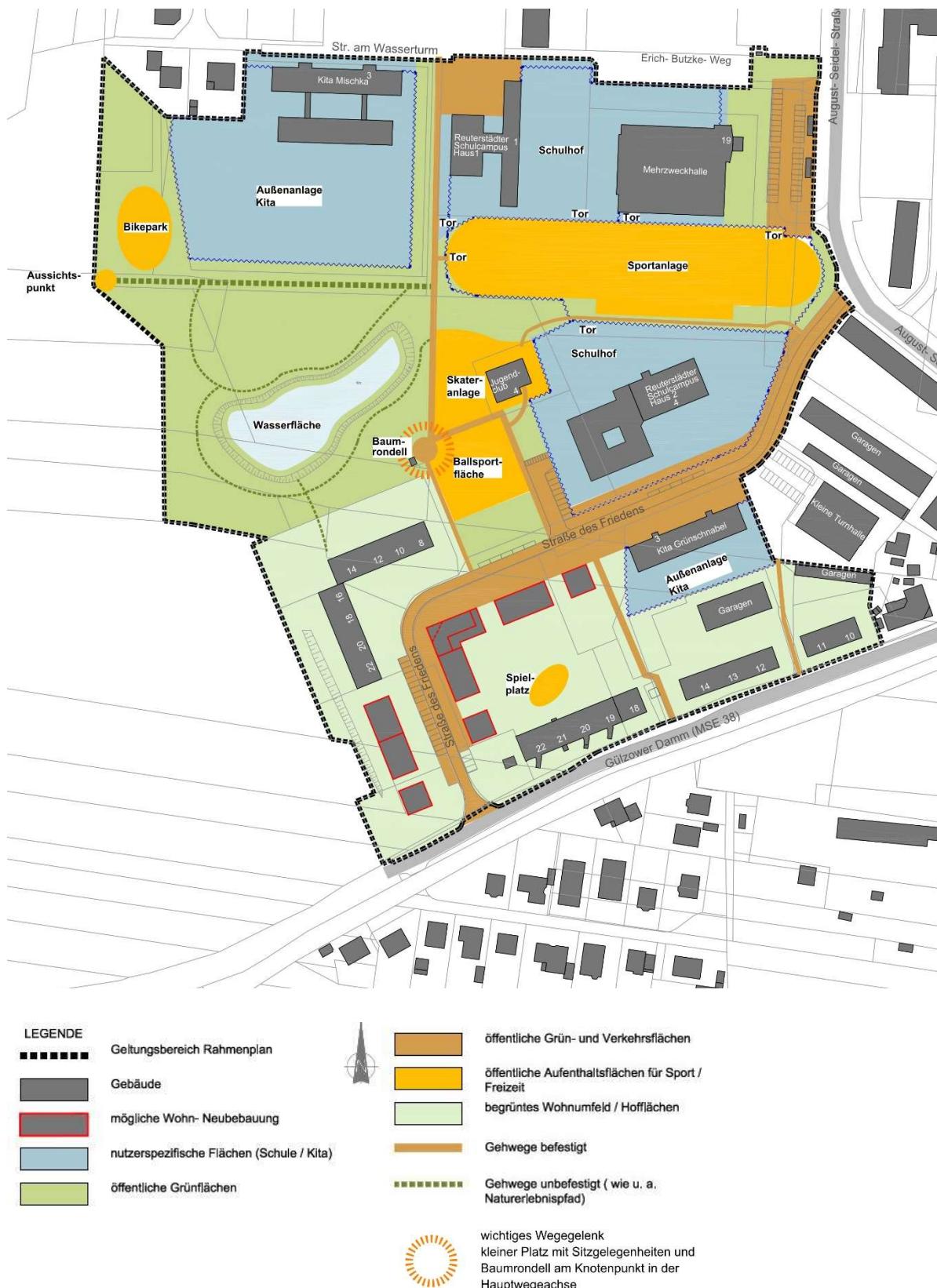


Abbildung 33 Freiflächenplan, A&S GmbH

4.3.1. Wege / Verkehrsflächen im öffentliche Freiraum

Zielsetzung für die **Wegegestaltung im öffentlichen Freiraum**:

- Übergang von stark frequentierten Haupt-Wegen (befestigt) zu weniger frequentierten Nebenwegen (unbefestigte Bauweise) im Freiraum – soll trotz unterschiedlichen Wegedeckenmaterials eine möglichst einheitlich harmonische Gestaltung erzielt werden
- Wegeeinmündungen und Wegekreuzungen sollen durch Baumpflanzungen im Raum zur besseren Orientierung betont bzw. inszeniert werden
- besondere Flächengestaltung (urbaner Platz) am Kreuzungspunkt der Hauptwege für den Aufenthalt (Aussicht- und Sitzbereiche)
- rollfreundliche Oberflächengestaltung vorsehen, die auch als Spiel- und Sportangebot fungiert (zum Beispiel Asphalt für Roller, Skater, Kreidemalerei)

Das Wegegelegen der Hauptverbindung (Wegeachse Nord- Süd) in der Quartiersmitte wird als Begegnungsfläche (Treffpunkt und Aufenthaltsbereich) und Übergang für die umliegenden Aktivitätsflächen vorgesehen. Hier sind Sitzgelegenheiten geplant und ein Baum-Rondell bietet Verschattung und eine räumliche Einfassung.

Anm. perspektivisch könnte von dem vorgenannten Kreuzungspunkt auch eine Wegeverbindung in die Altstadt ausgehen der über den Schulcampus führt.

Folgendes wird für die Neugestaltung der Wege in den Hauseingangsbereichen empfohlen:

- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Ausbildung barrierefreier Erreichbarkeit und Zugänge
- Abstellflächen für Fahrräder und Mobilitätshilfen vorsehen
- Akzeptanz vorhandener Pflanzung, sofern sie den Grundsätzen einer gepflegten standortgerechten und klimafreundlichen Begrünung entspricht
- Schaffung von abwechslungsreicher Aufenthaltsqualität

EINE DETAILLIERERE AUSSAGE ZU DER GESTALTUNG DER VERKEHRLÄCHEN WURDE IM PUNKT 4.1.2 FLIESSENDER VERKEHR UND 4.1.3 FUß- UND RADWEGE GETROFFEN.

4.3.2. Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum

Die **Aktivierung der öffentlichen Grün- und Freiflächen** soll im Zuge der Aufwertung durch punktuell und im Funktionszusammenhang gesetzte **Ausstattungselemente** wie z. B. Freiraumliegen (s. Abb.) befördert werden. Zur Kosteneffizienz sei angemerkt: (auch) Einzelne Liegen an Plätzen mit einer schönen Aussicht (Bspw. Blick in die Landschaft, Blick aus Entfernung zum Skater- und Ballspielfeld) fördern die Kommunikation, wenn mehr als eine Person darauf Platz hat. Besser ist die Kombination mit anderen kleineren (einfacheren) Objekten, die zum Sitzen geeignet sind. So wird mehr Platz angeboten und der „Premiumplatz“ kann wechseln bzw. innerhalb der Gruppe verhandelt werden.

Sofern möglich soll die vorhandene **Freiraumkunst** um weitere Kunstobjekte bzw. besondere „Freiraummöbel“ erweitert werden.

Der **Naturerlebnispfad** um die Wasserfläche soll neu gestaltet und erweitert werden. Das ermöglicht einen erlebnisreichen und informativen Spazierweg im Bereich der Wasserfläche (Teich) und verknüpft gleichzeitig den Erholungsbereich mit den Aktivflächen (Sport und Spiel). Im Sinne einer gewollt naturlässigen, **extensiven Grünfläche** empfiehlt sich die Grünpflege auf eine Mahd

der Wegebänkette zu beschränken. So wirkt die Fläche gepflegt und beabsichtigt naturbelassen während die Wege von übergreifender Vegetation freigehalten werden.

Ein **Aussichtspunkt** am westlichen Rand des Gebietes ermöglicht einen weiten Blick in den angrenzenden Landschaftsraum und bietet einen Rückzugsort für Ruhe und Erholung. Dieser Aussichtspunkt wird in Form einer Plattform mit Sitzgelegenheiten und evtl. Überdachung (s. Abb.) konzipiert.



Abbildung 34 Freiraumausstattung hier als Liege, www.liegeland.de / Abbildung 35 Pergola, www.fassadengruen.de

4.3.3. Öffentliche Sport-, Aktiv- und Freizeitflächen (Aktivflächen)

Die „Aktivflächen“ werden erweitert, um Menschen jeden Alters die Möglichkeit zu geben in Austausch und Bewegung zu kommen und gemeinsam aktiv zu werden. Geplant ist die Modernisierung und **Erweiterung der Skateranlage** am Jugendclub. Hier werden auch Sitzgelegenheiten mit Verschattungselementen (Baumpflanzung, begrünte Pergolen) als Treffpunkt vorgesehen. Des Weiteren ist eine **Fläche für Ballsport** (z. B. Beachvolleyball) in diesem Bereich angedacht. Das Umfeld wird zur öffentlichen Rasenfläche und lädt zum zusehen und chillen ein. Ein weiterer Aktivbereich ist der **Bikepark** am nordwestlichen Rand des Stadtumbaugebietes. Dieser wird weiter ausgebaut und kann sich zu einem lokalen Anziehungspunkt für Bike-Begeisterte in der Weststadt entwickeln (siehe Abb unten).

Die vorhandene **Schul- und Freizeitsportanlage** erhält neben dem Eingang (Drehkreuz) auf der Ostseite einen weiteren Zugang auf der Westseite. Damit ist der barrierefreie Zugang für behinderte Menschen abgesichert.



Abbildung 36 und Abbildung 37 Beispiel Bikepark in Darlowo Polen

4.3.4. Begrüntes Wohnumfeld: Hausvorplätze und Hofflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen an der Straße des Friedens werden entsprechend einer Wohnstraße gestaltet. Es ist eine Baumpflanzung entlang des gesamten Straßenzuges (Straße des Friedens) vorgesehen, einerseits zur besseren Orientierung, andererseits als Schattenspender und zur Luftverbesserung im Quartier.

Als Empfehlung für die Wohnumfeldgestaltung auf den privaten Flächen der Wohnungsvermieter soll hier im Rahmenplan aus städtebaulicher Sicht folgendes angemerkt werden:

Vor den **Hauseingängen** sind schon heute Bänke platziert - Sitzangebote sollen erhalten und zu **kleinen Aufenthaltsbereichen** entwickelt werden. In diesem Zusammenhang sind auch hausnahe **Flächen für kurzzeitiges Abstellen** von Fahrrädern und Mobilitätshilfen sind im Hauseingang vorzusehen. Im Zusammenhang mit den jeweiligen Hauseingängen können auch kleinere „**Abstellboxen**“ konzipiert werden.

Bauliche Anlagen für dienende Funktionen, sollen möglichst zusammengefasst werden. Dabei sollen **Abfall-Containerplätze** offen gestaltet werden, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden und zudem keine engen, dunklen Räume im Wohnumfeld zu erzeugen. Bei der **Einfassung** der Anlagen ist darauf zu achten, dass visuelle Beeinträchtigungen bspw. durch Witterung verwirbelnder Hausmüll (Papier, Plastik) verhindert werden. Die Abstellanlagen sollen sich durch eine widerkehrende, vertikale Gestaltung, bzw. Rankbegrünung in den Grünzug einfügen.

Abschließbare Abstellschuppen für Fahrräder und Kinderwagen sind Baulichkeiten, die in die Gestaltung der Wohnstraße integriert werden müssen. Dabei sollte wann immer möglich eine **räumliche Zusammenfassung der Nebenanlagen** erfolgen, die auch eine Unterbringung von PKW-Stellplätzen beinhalten könnte. Möglichkeiten der Dachnutzung für Begrünung und PV-Anlagen sollten dabei mitgedacht werden, um Synergien für das Klima und für Ladestationen der Elektromobilität (E-Bikes) anbieten zu können.

Die **Hofflächen** sollen auf Entsiegelungspotenziale näher betrachteten werden und durch eine Planung eine verbesserte Funktionsgliederung erhalten. Wohnungsnahe kleinere Spielflächen für Kleinkinder und Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt sollten mindestens zur Ausstattung der Höfe gehören. Eine optische Trennung als Unterscheidung vom öffentlichen Bereich bspw. durch Bepflanzungen wird die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich verbessern können.

4.3.5. Nutzerspezifische Flächen (Schule / Kitas)

Die nutzerspezifischen Flächen beinhalten die **Schulhöfe** des Schulcampus und die Außenanlagen der beiden Kitas im Stadtumbaugebiet.

Der Fokus der Neu- und Umgestaltung des Schulhofes liegt im Bereich des Erweiterungsneubaus bei Haus 2 inkl. der Umgestaltung der Hol- und Bringzone (Kiss&Ride-Zone) vor der Mehrzweckhalle. GENAUERE ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG SIND AUS DEM PUNKT 2.2.2 PLANUNG UM- UND AUSBAU REUTERSTÄDTER SCHULCAMPUS ZU ENTNEHMEN.

Die Kita **Grünschnabel** wird ab 2025 saniert und die Außenanlagen werden komplett neu gestaltet. Die Außenanlagen der Kita Mischka sind „in die Jahre“ gekommen. Hier werden die Flächen den Bedürfnissen entsprechend neu gestaltet.

4.4. Gestaltung

In den folgenden Beispielen wird dargestellt wie die vorweg angeführten Konzepte in der Gestaltung umgesetzt werden können.

4.4.1. Sanierung Wohnblöcke in der Straße des Friedens

Beispiel für Modernisierung von WBS 70



Abbildung 38 Wohnblock am Zachow „Die Welle“ Malchin, Quelle: brillux.de / Abbildung 39 Beispiel für Stadtvilla, Quelle: unbekannt

4.4.2. Neubebauung

Beispiele für Mehrfamilienhäuser als Zeile oder Solitärbau.



Abbildung 40 Mehrfamilienhaus Ziegelbergstraße Neubrandenburg, VAKON Baugesellschaft mbH, Entwurf A&S GmbH

Beispiel Neubau Eckgebäude hier in Holzhybridbauweise



Abbildung 41 Konzeptentwurf für ein Eckgebäude hier mit Geschäftsunterlagerung, A&S GmbH

4.4.3. Freiraumgestaltung

Beispiel für die Gestaltung der Wegeverbindung Nord-Süd in Zusammenhang mit den „Aktivflächen“.



Abbildung 42 Gestaltungsbsp., Entwurf A24 Landschaft / Abbildung 43 Gestaltungsbsp. Fuß-Rad-Weg,



Abbildung 44 Gestaltungsbsp. Straßenbegleitendes Grün

Beispiele für die Aussichtsplattform



Abbildung 45 Aussichtsplattform Standort unbekannt

4.5. Klimafolgeanpassungskonzept

Die Auswirkungen des Klimawandels – *zunehmende Hitzebelastung, Starkregenereignisse und Trockenperioden* – stellen auch für das Stadtumbaugebiet wachsende Herausforderungen dar. Um Lebensqualität, Gesundheit und Umweltresilienz im Quartier langfristig zu sichern, braucht es eine klimaangepasste Entwicklung, die städtebauliche, freiraumplanerische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

Zentrale Ansätze der klimaangepassten Quartiersgestaltung sind:

- *Begrünung und Entsiegelung:* Durch mehr Grünflächen, Baumpflanzungen und entsiegelte Flächen wird die Umgebung gekühlt, Regenwasser versickert vor Ort und die Biodiversität im Wohn- und Gemeinbedarfsumfeld gefördert.
- *Regenwassermanagement:* Technische Lösungen wie Gründächer, Mulden, Rigolen oder Retentionsräume entlasten die Kanalisation und tragen zur Klimapufferung bei.
- *Klimagerechte Materialwahl und Bauweise:* Helle Beläge, verschattete/begrünte Fassaden und Gebäudestellungen, die natürliche Belüftung fördern, verhindern lokale Überhitzung.
- *Integration klimawirksamer Freiräume:* Grünzüge, Parks und grüne Wohnhöfe verbessern das Mikroklima und stärken zugleich Aufenthaltsqualität und soziale Interaktion.
- *Einsatz erneuerbarer Energien:* Photovoltaikanlagen auf den Bestandsgebäuden.

Ziel ist, die Gesamtstadt und hier genauer: das Stadtumbaugebiet zu einem widerstandsfähigen, klimaangepassten und damit zukunftsfähigen Wohn- und Bildungsstandort zu entwickeln, damit auch bei Phasen extremerer Wetterlagen ein gesundes, sicheres und lebenswertes Leben ermöglicht wird und den sozialen Zusammenhalt stärkt. Die WärmeverSORGUNG im Stadtumbaugebiet erfolgt zentral mit „grüner“ Wärme, die aus der Klärschlammverbrennungsanlage der Stadt Stavenhagen gewonnen wird.

4.5.1. Energetische Gebäudesanierung

Das übergeordnete Ziel der EU und des Bundes ist bis zum Jahr 2045 ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand. Wie sehen die Potenziale aus, um die Energie- und Klimaschutzziele zu erreichen?

Die Potenziale bestehen grundsätzlich in drei Handlungsbereichen:

- Reduktion des Endenergieverbrauchs (Strom, Heizwärme) im Gebäude, Steigerung der Effizienz bei den Energieumwandlungssystemen (Wärmeerzeugung),
- Steigerung des Ausbaus der erneuerbaren Energien,
- Qualifiziertes, ressourcenbewusstes Verbrauchsverhalten.

Was bedeuten die übergeordneten Ziele für das Wohnquartier?

Der Energieverbrauch lässt sich über energieeinsparende Maßnahmen reduzieren, vor allem in dem die *Gebäude energetisch saniert* werden. Nicht nur die Außenhülle (inkl. Fenster) muss ertüchtigt werden sondern auch Dach und Keller, sowie die Heizanlage in den Gebäuden. Dementsprechend ist es unumgänglich die beiden Wohnblöcke in der Straße des Friedens energetisch zu modernisieren. *Dazu wird ein Energiekonzept für die Sanierung empfohlen.*

4.5.2. Flächenentsiegelung

Im Bereich der Straße des Friedens und den Wohngebäudezugängen besteht ein hoher Anteil an versiegelten Flächen. Im Zuge der Um- und Neugestaltung der Straße des Friedens wird die Straßenbreite reduziert, überschüssige Stellplätze werden entfernt und die Straße erhält ein straßenbegleitenden Grünzug mit Baumreihung und insektenfreudlicher Bepflanzung.

Die Wohnhauszugänge werden auf einen minimalen barrierefreien Bedarf reduziert. Für die Stellplätze in den Wohnhöfen können wasserdurchlässige Materialien zum Einsatz kommen wie zum Beispiel:

- Pflastersteine mit breiten Fugen
- Pflastersteine mit Sickeröffnungen
- Rasengittersteine
- Schotterrasen



Abbildung 46 Ökopflaster, Birkenmeier Stein+Design GmbH / Abbildung 47 Ökopflaster, Fa. Malux



Abbildung 48 Rasengittersteine, Fa. Premao / Abbildung 49 Schotterrasen, Fa. Knapkon

4.5.3. Baumpflanzungen für Verschattung und Verbesserung des Microklimas

Baumpflanzungen erfolgen als Einzelbaumpflanzung wie u. a. bei der Skateranlage als Schattenspender und als Baumreihung wie bei der „Wohnstraße“ Straße des Friedens und wegbegleitend an den Wegeverbindungen (Fuß- und Radwege) im Gebiet.

Die Baumscheiben begrünen statt zu versiegeln!

Baumartenwahl

Vorschlag für Bäume, die hitze- und trockenheitstolerant sind und sich als Schattenspender eignen

- Feldahorn (*Acer campestre*) – kompakt, robust, gut für Wohngebiete
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) – schnittverträglich, heimisch
- Ambergbaum (*Liquidambar styraciflua*) – dekorativ, stadtclimafest
- Maulbeerbaum (*Morus alba/nigra*) – trockenresistent, wenig Pflege



4.5.4. Biodiversitätsfördernde Flächen und Begrünungen im Gebiet

Biodiversitätsfördernde Flächen und Begrünungen steigern die Artenvielfalt, verbessern das Mikroklima, speichern CO₂ und fördern die Boden- und Wasserspeicherung. Sie bieten Lebensräume für Pflanzen, Insekten und Vögel, stärken die ökologische Resilienz des Gebiets und erhöhen die Aufenthaltsqualität für Anwohner durch grüne, saubere und ästhetisch ansprechende Räume. Zudem unterstützen sie pollinierende Bestäuber, was positive Effekte für lokale Gärten, Parks und Unternehmen hat.

Im Sinne der Klimafolgeanpassung und Wohnumfeldverbesserung sollen auch in der Vertikale bepflanzte Flächen entstehen, um die positiven Effekte für das Gebiet zu nutzen:

Vorteile

- Klimaschutz & Energieeinsparung: begrünte Fassaden wirken wie eine natürliche Dämmung – sie kühlen im Sommer und isolieren im Winter,
- Luftreinigung & Feinstaubbindung: Pflanzen filtern Schadstoffe aus der Luft,
- Lärmschutz: Begrünung kann Schall absorbieren und dämpfen,
- Biodiversität: schafft Lebensräume für Insekten und Vögel,
- Ästhetik: sorgt für eine Abwechslung der Ansichtsflächen im Stadtbild und erhöht die Wohnqualität.

Solche Flächen können zum Beispiel als Fassadenbegrünung an bestehenden Gebäuden oder integriert bei Neubauten entstehen (s. Abb.). Die „grüne“ Fassade verbessert nicht nur die Luft, sie kühlt auch im Sommer und spendet Schatten.

Hinweis:

Ein erhöhter Pflegeaufwand ist gegeben, regelmäßiger Schnitt und Kontrolle sind zum Schutz der Fassade und um Schimmelbildung vorzubeugen notwendig. Um Schädigungen am Bauwerk durch eine Fassadenbegrünung zu vermeiden, ist eine Fachplanung nötig.



Abbildung 50 Beispiel Fassadenbegrünung Bestand / Abbildung 51 Beispiel Fassadenbegrünung Neubau

Weitere Flächen kommen beim Schulcampus, in den Wohnhöfen, dem „Gebietspark“ (Teichbereich) und entlang der Straße des Friedens (WIE IN Pkt. 4.5.2 SCHON ERWÄHNT) zum Einsatz.

Eine klimaangepasste Bepflanzung (gemäßigt Klima mit zunehmender Trockenheit und Hitzeperioden) sollte:

- hitze- und trockenheitsverträglich,
- robust gegenüber Starkregen,
- pflegearm und
- biodiversitätsfördernd sein.

Ergänzende Maßnahmen werden empfohlen :

- Mulchen zum Feuchtigkeitserhalt
- Regenwasserversickerung und -speicherung (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme)

Vorschläge für eine geeignete Pflanzenwahl je nach Anwendung:

Sträucher

- Felsenbirne (Amelanchier) – insektenfreundlich, zierende Blüte
- Liguster (Ligustrum vulgare) – robust, strukturgebend
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides) – ideal für sonnige, trockene Lagen
- Rosa rugosa (Apfel-Rose) – salz- und trockenheitstolerant

Stauden, Gräser und Bodendecker

- Steppen-Salbei (Salvia nemorosa) – trockenheitsverträglich, insektenfreundlich
- Federgras (Stipa tenuissima) – zierend, pflegeleicht
- Sedum-Arten (Fetthenne) – ideal für Dachbegrünung und steinige Böden
- Berg-Sandglöckchen (Jasione montana) – heimisch, trockenresistent

Blühflächen / Blumenwiesen

- Regionales Saatgut mit heimischen Wildblumen – besonders biodiversitätsfördernd und trockenheitsangepasst (z. B. Magerwiesenmischungen aus Kornblume, Margerite, Schafgarbe, Wiesen-Flockenblume)



Es wäre sinnvoll ein Bepflanzungskonzept zur erstellen, welches auch für die restlichen Stadtteile der Stadt Stavenhagen zum Einsatz kommen könnte.

4.6. Durchführungskonzept



Abbildung 52 Durchführungsplan, A&S GmbH

Folgende Maßnahmen ergeben sich aus den Konzepten:

- An- und Umbau Reuterstädter Schulcampus Haus II einschließlich der Außenanlagen mit Erweiterung Beachvolleyballumfeld
- Umbau Reuterstädter Schulcampus Haus I
- Außenanlagen Jugendclub, Skateranlage und zentraler Platz als Ver- und Anbindung, sowie Potentialfläche in der Quartiersmitte
- autofreie Wegeverbindung mit Platzgestaltung in der Quartiersmitte Nord- Süd vom GÜLZOWER DAMM zur Straße des Friedens
- Ausbau der Straße des Friedens zur Wohn- und Spielstraße
- Wohnumfeldverbesserung von 4 Wohnhöfen
- Erholungs- und Freizeitanlage mit Naturerlebnispfad, Gestaltung Aussichtspunkt und Anbindung an das Wegenetz
- Gebäude und Freiflächen der Kita Grünschabel sowie
- Gebäude und Freiflächen der Kita Mischka

5. Ausblick

5.1. Empfehlungen für die Bauleitplanung

- Bebauungsplanerstellung für die geplanten und potentiellen Bauflächen
- Klarstellung von geeigneten Bauflächen zur Präzisierung im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB)

5.2. Monitoring der Umsetzungsfortschritte

- Beobachtung der Einwohnerzahlen, Alterststruktur, Sozialstruktur, der Wohnungsleerstände und dem Grad der baulichen Aufwertung in der Weststadt (innerhalb des Monitorings Gesamtstadt)
- Erhebung der jährlichen Durchführungsstände (Planung und Umsetzung)

5.3. Themen für eine Fortschreibung

- Umsetzung der Wegverbindung Ost- West
- Umsetzung der Wegverbindung GÜLZOWER DAMM zwischen den beiden Wohnblöcken zur kleinen Turnhalle
- evtl. Einbeziehung von Randbereichen für Beseitigungen städtebaulicher Missstände wie z. B. der alte Garagenkomplex am süd-östlichen Rand des Sanierungsgebietes

6. Empfehlungen zur Umsetzung der Maßnahmen

- Gebäudemodernisierung: Erstellung eines energetischen Sanierungskonzeptes
- Bepflanzungen: Erstellung Bepflanzungskonzept
- Bikepark / Skateranlagenerweiterung: Mitbeteiligung der Nutzer für die Gestaltung
- Planung für die zentralen Flächen der Quartiersmitte: Platzfläche mit Baumrondell, Aktivfläche: Skaterfläche und Ballspielfeld, sowie Potentialfläche für Gemeinbedarf
- Grunderwerb durch Stadt erforderlich für die Umsetzung der Nord- Süd- Wegeverbindung

7. Anhang

- Pläne (Bestand, Konzept, Durchführung, Gestaltungsplan)