

Stadt Burg Stargard

Rahmenplanerisches Entwicklungskonzept



Auftraggeber: BIG Städtebau GmbH
Woldegker Straße 4
17033 Neubrandenburg
als Treuhänderischer Sanierungsträger
der Stadt Burg Stargard

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax: 0395/5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Dipl.-Architektin A. Lange
Architektenkammer M-V
Mitglieds-Nr. 030-93-3-a

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anlass**
- 2. Einschätzung der erreichten Sanierungsziele und weiterer Bedarfe**
- 3. konzeptionelle Zielstellungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**
- 4. Bestandsdarstellung von ausgewählten Bereichen / Standorten / Gebäuden**
- 5. Maßnahmen und Prioritäten**

Anlagen

Übersichtsplan auf Luftbild ohne Maßstab

Plan Rahmenplanerisches Konzept Altstadt, A3 im M 1:2500

1. Anlass

Die Stadt Burg Stargard hat bereits 1991 mit einem Sanierungskonzept für die Altstadt begonnen. Auf der Grundlage der „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurde am 20.06.1993 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ im Amtsblatt veröffentlicht und damit rechtsverbindlich gemacht. In der Satzung wurde keine Befristung des Durchführungszeitraumes getroffen.

Auf Grund des Sanierungsstandes und geplanter Maßnahmen ist es notwendig auf Grundlage des § 142 Abs.3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für Mecklenburg-Vorpommern die Sanierungssatzung über das 2021 hinaus zu verlängern. Dies ist mittels einfachem Beschluss durch die Stadtvertretung möglich, bedarf jedoch zur Erlangung der Rechtssicherheit einer nachvollziehbaren Begründung. Dafür bietet sich der Stand der Sanierung sowie eine Bilanz des Grades der Erreichung der Sanierungszielsetzungen an. Diese leiten sich i.d.R. aus der rahmenplanerischen Zielsetzung ab.

Im Jahr 1996 ist der „Städtebauliche Rahmenplan“ als behördenverbindliche Planungsgrundlage durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Kraft getreten.

2005 wurde eine 1. Fortschreibung des Rahmenplanes erarbeitet und beschlossen. Diese ist Grundlage des Sanierungsverfahrens. Die 1. Fortschreibung des Rahmenplanes aus 2005 wird jedoch den aktuellen Anforderungen auch nicht mehr gerecht.

Die zwischenzeitlich umgesetzten und geplanten Maßnahmen haben zu einem neuen Sanierungsstand geführt. Insofern bedarf diese Planung einer Überprüfung.

Mit diesem Rahmenplanerischen Entwicklungskonzept werden die grundsätzlichen Zielstellungen beschrieben. Sie dienen zur Begründung der Verlängerung der Sanierungssatzung.



Panorama der Burganlage aus dem Jahr 2007

2. Einschätzung der erreichten Sanierungsziele und weiterer Bedarfe

Die Altstadt ist von bewaldeten Bergen umgeben, daher wird Burg Stargard auch Stadt der sieben Hügel, bzw. Berge genannt. Auf einem dieser Berge liegt die Höhenburg Stargard. Sie ist das wichtigste Alleinstellungsmerkmal der Stadt.

Zum Zeitpunkt der „Vorbereitenden Untersuchungen“ 1991 war noch angestrebt worden, die Burganlage mit in das Sanierungsgebiet zu integrieren. Das ist nicht gelungen, aber die Verknüpfung von Altstadt und Burg ist ein wesentliches Ziel des Sanierungsverfahrens.

Als weitere Besonderheit durchfließt der Lindebach als Gewässer 1. Ordnung das Sanierungsgebiet. An den Bach wurde im Altstadtbereich traditionell direkt angebaut. Nebengebäude und auch Wohngebäude sind direkt auf die einheitliche Einfassung des Wasserlaufes aus Feldsteinmauerwerk gegründet.

Die Baustruktur in der Altstadt ist durch eine Kleinteiligkeit geprägt, die ihren Ursprung im frühen Mittelalter hatte. Der historische Kern der Stadt stammt nahezu vollständig aus der Zeit vor 1900, teilweise ist er sogar erheblich älter. Das einheitliche Erscheinungsbild ist jedoch bis heute durch Baulücken gestört und einige Gebäude weisen so große Mängel und Schäden auf, dass sie bereits seit sehr langer Zeit leer stehen.

Um die Besonderheiten der altstadtgerechten Gestaltung zu beschreiben und zu bewahren, wurde 1997 eine Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt erlassen. Diese enthält eine umfangreiche Begründung der Gestaltungsziele sowie Vorschriften, die im Verlauf des Sanierungsverfahrens für alle Maßnahmen als allgemeine Richtschnur angewendet werden.

Folgende wesentlichen Verbesserungen wurden durch das Sanierungsverfahren erreicht:

- Beseitigung von erheblichen Belastungen für die Umwelt, vor allem der zu Beginn des Verfahrens vorhandenen extremen Verschmutzung der Gewässer Mühlenteich, Lindebach und Mühlengraben sowie der Auswirkungen der Kohleofen-Einzelheizung,
- Sanierungsmaßnahmen bei einem Großteil der vorhandenen, erhaltenswerten Gebäude,
- Schließung von ca. 20 Baulücken durch Neubebauung,
- Gestaltung eines Großteiles der öffentlichen Straßen und Plätze,
- Schaffung von öffentlichen PKW-Stellplätzen in Straßenräumen und auf geeigneten Platzflächen,
- Sanierung des Fußweges „Jungfernstieg“ entlang des Lindebaches als Verbindung zwischen Marktstraße und Lange Straße/Burgstraße,
- öffentliche Nutzbarmachung einer Brachfläche hinter dem Rathaus mit Freianlagen, Spielplatz und Stellplätzen für PKW sowie Wegebeziehungen über den Lindebach und den Mühlengraben.

Folgende Zielstellungen wurden nicht erreicht und stehen aus verschiedensten Gründen auch nicht mehr auf der Agenda:

- Die Altstadt wird bis heute durch die Querung der stark frequentierten Landesstraße Nr. 33 belastet und eine Ortsumfahrung ist nicht in Planung,
- Die ursprünglich geplante Neueinrichtung einer öffentlichen Fußwegführung entlang des Lindebaches vom Mühlenteich bis zum Jungfernstieg soll nicht weiter verfolgt werden,

Wesentliche Entwicklungsbedarfe bestehen in folgenden Punkten:

- Gestaltung von drei stadtbildprägenden Eckgrundstücken am Marktplatz, von denen zwei leer stehende Gebäude unter Denkmalschutz stehen (das Gebäude Marktstraße Nr. 7 ist davon für eine Umnutzung zum Verwaltungsgebäude vorgesehen),
- Sanierung von ca. 10 weiteren stadtbildprägenden Bestandsgebäuden, die zur Abrundung des Stadtbildes von wesentlicher Bedeutung sind,
- Nachhaltige Gestaltung von mind. 6 Baulücken in Straßenzügen, vorzugsweise als Neubebauung bzw. Ersatzneubau für nicht mehr erhaltenswerte Bestandsgebäude, ansonsten mit einer Einfriedung und Freianlagengestaltung (ein Grundstück davon ist für eine Neubebauung im Zusammenhang mit der Umnutzung der Marktstraße Nr. 7 zum Verwaltungsgebäude vorgesehen),
- Umnutzung der Mühlenvilla nach dem geplanten Auszug des Verwaltungsgebäudes
- Gestaltung und Aufwertung von Nebenflächen der Mühlenstraße inklusive des „wilden Parkplatzes“ an der Ecke Neue Straße,
- Verbesserung der Wegeführung aus der Altstadt zum Bahnhof ab der Brücke über den Lindebach (ca. 450 m) mit Gestaltungsaufwertung und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit,
- Aufwertung von öffentliche Freiflächen in der Innenstadt am alten Hospital (Vorplatz und Garten), an der Bahnhofstraße (nordwestlicher Altstadtauftakt) und am Marktplatz (Nordöstliche Platzfront an der Sparkasse),
- Ausbau des Wanderweges von der Straße am Winkel zur Burganlage als Alternative zur stark geneigten Burgstraße (vom Gefälle barrierearm gestaltbar, aber ca. 350 m Mehrlänge).

3. konzeptionelle Zielstellungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Hauptziel der Sanierungsmaßnahme in Burg Stargard ist es, den historischen Stadtkern mit seinem unverwechselbaren Stadtbild zu schützen und gleichzeitig den Anforderungen der heutigen und zukünftigen Zeit in maßstabsgerechter und ortsbildtypischer Weise zu entsprechen.

Neben den Aktivitäten für dieses Ziel besteht die Aufgabe darin, die Altstadt besser mit dem übrigen Stadtgebiet zu vernetzen. Dazu gehört in erster Linie auch eine attraktive Verbindung zum Bahnhof.

Im Westen der Stadt hat sich die Burg mit dem umgebenden Naturraum positiv entwickelt. Sie liegt aber separat auf dem Burgberg, was auch ihrer natürlichen historischen Funktion entspricht.

Im Nordosten sind großflächige Eigenheimsiedlungen entstanden. Die topografische Lage der Stadt mit starken Höhenentwicklungen trennt aber genau diese Stadtgebiete von der Altstadt und der Burg ab.

Die besondere Lage der Altstadt „zwischen den 7 Bergen“ sollte stärker in den Focus gerückt werden. Ein ausgeschildeter Rundweg ist bereits vorhanden. Dieser Weg kann teilweise weiter ausgebaut oder um bestimmte Verbindungswege ergänzt werden.



Blick auf Altstadt und Burg vom Scheunsberg aus (7-Berge-Rundweg oberhalb der Grabenstraße)

Beziehung Altstadt - Burg

Neben funktionellen Verknüpfungspunkten ist insbesondere der Ausbau der Wegebeziehung wichtig. Die Burgstraße wurde bereits verkehrsberuhigt und soweit es die topografischen Bedingungen und der Denkmalschutz ermöglichen für Fußgänger ausgebaut. Die Gefällesituation lässt jedoch eine barrierefreie Wegführung nicht zu. Die verkehrliche Anbindung der Burg für PKW über den Weinbergsweg als schmale Pflasterstraße ist nicht als Gehweg geeignet.

Es sollte geprüft werden, ob in Verlängerung der Straße Am Winkel ein Wanderweg zur Burg mit geringerem Gefälle, aber entsprechend größerer Länge von ca. 350 m ausgebaut werden kann (Teilstrecke des 7-Berge-Rundweges).



Start- und Zielpunkt an der Burg für eine Verbindung vom 7-Berge-Rundweg zur Straße Am Winkel

Beziehung Altstadt – Bahnhof / Busverkehr / Bedeutung ÖPNV

Burg Stargard hat durch die eigene Bahnstation, die stündlich angefahren wird, und Busanbindungen für eine Stadt ihrer Größe hervorragende Voraussetzungen für den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bedeutung des ÖPNV kann jedoch nur steigen, wenn die Qualität des Angebot sich für die Einwohner und Gäste der Stadt verbessert.

Da die Altstadt in einem Radius von max. 800 m zum Bahnhof liegt, ist die formale Voraussetzung für die Bahnanbindung günstig. Die Wegeführung und das Angebot am Bahnhof selbst sind jedoch sehr mangelhaft. Die Nebenanlagen der Bahnhofstraße sind für Fußgänger schlecht ausgebaut und die Vorflächen des Bahnhofs bis zum Bahnsteig sind unattraktiv, unübersichtlich und nicht verkehrssicher. Angebote zum sicheren Abstellen von Fahrrädern und PKWs sowie geschützte Wartebereiche fehlen. Hier ist eine Aufwertung und Erhöhung der Verkehrssicherheit unbedingt notwendig.

Bis an die Grenze des Sanierungsgebietes sind die Nebenanlagen entlang der Marktstraße neu gestaltet worden, eine Weiterführung des Wegeausbaus bis zum Bahnhof ist jedoch für die funktionelle Wirksamkeit für das Sanierungsgebiet zwingend erforderlich.



Eine verkehrssichere Fuß- und Radweg-Anbindung zum Bahnhof und Bahnsteig ist nicht vorhanden

Beziehung Altstadt - Eigenheimgebiete

Zwischen der Altstadt und den neuen Baugebieten im Nordosten liegt ein Höhenrücken mit dem Denkmalberg, Scheunsberg, Töpferberg und Galgenberg. Durch Kleingartenanlagen und den städtischen Friedhof sind diese Flächen intensiv genutzt. Deshalb ist eine Verbesserung der Verbindung der Stadtgebiete funktional schwer umsetzbar. Der ausgeschilderte, sehr schmale Rundweg über die 7 Berge sowie vorhandenen Wege dienen ausschließlich der Erschließung der Gärten und sind kaum ausbaufähig. Somit bleibt die ebenfalls sehr steile und schmale Carl-Stolte-Straße die Hauptverbindung für alle Verkehrsteilnehmer.



Altstadt mit Burganlage im Westen sowie EH-Siedlungen im Osten und der roten Linienführung des „7-Berge-Rundweges“

Der Lindebach im Stadtbild

Der Lindebach ist ein attraktiver Wasserlauf quer durch die Altstadt mit schönen Blickbeziehungen zu jeder Jahreszeit. Seine einheitlichen Einfassungswände mit Natursteinmauerwerk sind eine Besonderheit. Alle Brücken konnten altstadtgerecht erneuert und die vorhandenen Fußwege neu gestaltet werden. Auch wenn die laut Rahmenplanung ursprünglich angestrebten zusätzlichen Wegebeziehungen entlang des Lindebachs wegen der Eigentumsverhältnisse und des hohen baulichen Aufwandes nicht realisiert werden konnten, ist der Wasserlauf von vielen Stellen aus gut einsehbar.

Wo sich zukünftig im Zuge von Nutzungsänderungen an anliegenden Grundstücken die Möglichkeit ergibt, einen Zugang zum Wasser des Lindebachs für die Öffentlichkeit zu ermöglichen, sollte dies weiterhin unterstützt werden.



4. Bestandsdarstellung von ausgewählten Bereichen / Standorten / Gebäuden

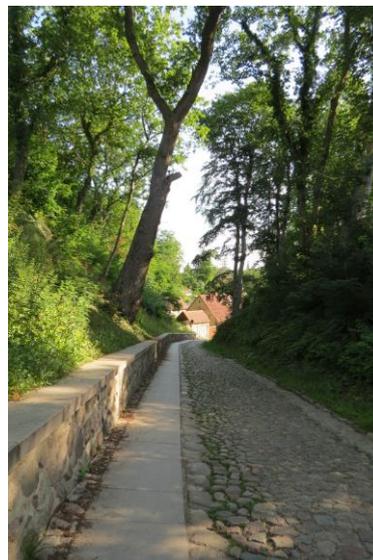
Altstadt – Burg / Burgstraße



Neu gestalteter Zugang zum Burggelände



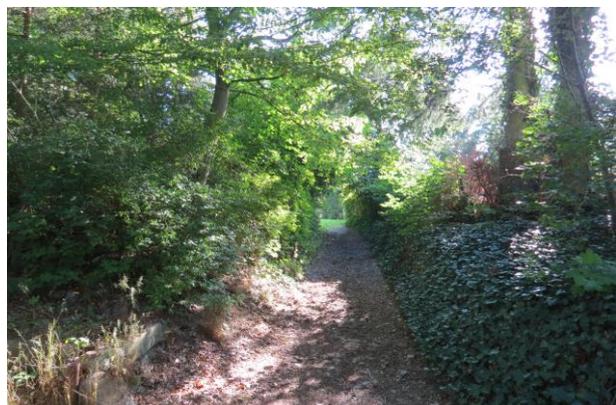
Übergang von der Burg zur Burgstraße



Laufband in der Burgstraße Richtung Altstadt



Zufahrt zum Burggelände über den Weinbergsweg



7-Berge-Rundweg vom Weinbergsweg zum Windmüllerberg



Denkmalgeschützter Bereich der Burgstraße



Gesperrter Eiskeller in der Burgstraße



Burgstraße, von der Eisenbahnbrücke aus gesehen



Übergang zur Kurzen Straße (Ziegenmarkt)



Das denkmalgeschützte „Alten Hospital“
Kurze Straße Nr. 1



Rückseite und Garten vom „Alten Hospital“

Altstadt – Marktplatz



Denkmalgeschützte Marktstraße Nr. 7,
Marktplatzecke



geplante Umnutzung zum Verwaltungsgebäude



Denkmalgeschützte Marktstraße Nr. 10,
Marktplatzecke



Marktstraße Nr. 10, Rückseite, Leerstand seit
ca. 25 Jahren und sehr desolater Bauzustand



Markt Nr. 12, Leerstand bis auf Apotheke im EG



Marktsüdseite, Blick auf zwei Markt-
Eckgebäude mit Sanierungsbedarf



ergänzend zu gestaltende Freifläche an der
Ostseite des Marktplatzes

Altstadt – Sanierungsobjekte



Marktstraße Nr. 14, Leerstand seit vielen
Jahren



Lange Straße Nr. 9, ehemalige Brauerei
Straßenseite



Lange Straße Nr. 9, Gebäude entlang des
Lindebaches



Mühlensstraße 2, ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus



zu gestaltende Nebenanlage der Mühlensstraße/
Ecke Marktstraße, vorzugsweise in Verbindung
mit EG-Nutzung



Mühlensstraße Nr. 19, 21 und 23



Gestaltungsbedarf Fassaden



Klüschenbergstr. Nr. 9, frei stehendes, stark
sanierungsbedürftiges Wohnhaus, das im
Stadtbild sehr präsent ist



Mühlensstr. Nr. 14, sanierungsbedürftiges
Hauptgebäude und sehr massive, hohe
Nebengebäude im Stadtbild

Altstadt – vorhandene Baulücken, Abbruchnotwendigkeit / Erweiterungspotential



Baulücke nach Abbruch des Wohnhauses
Marktstr. Nr. 18



Neubebauung wünschenswert



Ecke Marktstraße / Am Berge Neubebauung
zwingend



Kurze Straße Nr. 8 und 9, Neubebauung
zwingend



Bachstraße 19, Neubebauung nach
Abbruch zwingend



Neue Straße 3 und 5, Neubebauung
anstreben, da als Eigenheimgrundstück
geeignet



Ehemalige Mühlenstr. Nr.18 mit Nutzung als
Parkplatz, Neubebauung fraglich



Altstadtrand Sabeler Weg Nr. 14 und 15

Altstadt - Bedarfe zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen / Grünanlagen



Fußweg in der Mühlenstraße, schlecht zu belaufen



Fußweg Mühlenstraße mit Einschränkungen der Breite



Bis zur Brücke über den Lindebach ist die sanierte Marktstraße mit breiten Nebenlagen als Fuß- und Radweg gestaltet, dafür wurde bewusst auf das Pflanzen von Straßenbäumen verzichtet



Der Übergang zur Bahnhofstraße ist dagegen durch schmale Gehwege gekennzeichnet



Der Auftakt der Altstadt als öffentliche Grünfläche bis zu den Bahngleisen sollte aufgewertet werden



Sehr schmaler Gehweg Richtung Bahnhof
und keine sichere Führung für Radfahrer



Auf dem Bahnhofsvorplatz fehlt jede Zuordnung
für die verschiedenen Verkehrsarten



Der illegale, gesperrte Gleiszugang vor dem
Bahnhofsgebäude wird als Trampelpfad benutzt



Der reguläre, ausgeschilderte Zugang zum
Bahnsteig, ganz an Ende des Bahnhofsgebäudes,
ist umwegig und wenig einladend

Altstadt – Aufwertung Stadtbild



Ein gut angenommenes Thema zur Stadtbild-
verschönerung ist das Pflanzen von Rosen



Ein kleiner Platz an der Ecke Bachstraße / Kurze
Straße konnte durch Begrünung und
Baumpflanzungen aufgewertet werden – das
sollte Vorbild für weitere Innenstadtbereiche sein

Aufenthaltsangebote in der Marktstraße

5. Maßnahmen und Prioritäten (Vorschlag)

Erste Priorität sollte die Sanierung oder ein angepasster Ersatz der stadtbildprägenden Gebäude haben. Dazu gehören in erster Linie folgende Gebäude:

Marktstraße 7	Marktplatzecke – Sanierung und Umnutzung zum Verwaltungszentrum
Marktstraße 10	Marktplatzecke - denkmalgeschütztes, leer stehendes Wohnhaus
Markt 12	Marktplatzecke – dreigeschossiges Sichtmauerwerksgebäude
Mühlenstraße 19, 21, 23	Fassadenverschönerung der gründerzeitlichen Substanz
Mühlenstraße 2	Eckgebäude in prägnanter Lage mit langjährigem Leerstand im EG
Kurze Straße 1	denkmalgeschütztes „ehemaliges Hospital“ – öffentliche Nutzung
Lange Straße 9	denkmalgeschützte ehemalige Brauerei
Burgstraße	Laufband von Eisenbahnbrücke bis Hohlweg mit vorh. Laufband
Kluschenbergstr. 9	Sanierung des allseitig einsehbaren Wohnhauses am Lindebach

Zweite Priorität könnten die bisher nicht realisierten Sanierungsvorhaben zur Aufwertung von öffentlichen Verkehrsflächen und Freianlagen haben.

Im Sanierungsgebiet sind das vor allem die Nebenanlagen der Mühlenstraße ab der Kreuzung Marktstraße. Die Gehwege sind unattraktiv, teilweise sehr schmal und nicht verkehrssicher.

Eine ergänzende Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen sollte zur Verschönerung des Stadtbildes und als funktionelles Angebot angestrebt werden. Viele Standorte stehen dafür nicht mehr zur Verfügung, aber in der Bahnhofstraße und Mühlenstraße sind straßenbegleitende Flächen auf eine Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen. Am Marktplatz sollte die Nordostseite im Bereich der Sparkasse aufgewertet werden.

Außerdem steht mit dem „Alten Hospital“ in der Kurzen Straße 1 nicht nur ein in Nutzung zu bringendes öffentliches Gebäude, sondern auch ein Gartengrundstück in attraktiver Lage auf dem Weg zur Burg zur Verfügung.

Als **Dritte Priorität** sollten bereits vorhandene **Baulücken** oder zu erwartende Lücken nach Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude geschlossen werden, um die zusammenhängende Bebauung für das Stadtbild zu wahren. Dafür sind Ersatzneubauten die Vorzugslösung.

Wenn das nicht umsetzbar ist, können individuelle Lösungen zur Gestaltung der verbleibenden Baulücke gefunden werden. Dafür kommen eine besondere Form der Einfriedung mit höheren Mauern oder geschlossenen Zaunanlagen oder eine Grüngestaltung mit Hecken oder geschlossenen Bepflanzungen in Frage. Im Einzelfall können anderweitige Lösungen wie eine Bebauung mit Nebengebäuden oder eine Nutzung für PKW-Stellplätze gefunden werden. Dabei ist die Herausbildung einer städtebaulichen Raumkante wichtig.

Folgende vorhandene oder nach Abbruchmaßnahmen zu erwartende Baulücken sollen zur Verbesserung des Stadtbildes geschlossen oder nachhaltig gestaltet werden:

Marktstraße 5	Neubau im Zusammenhang mit der Sanierung und Umnutzung zum Verwaltungszentrum
Marktstr./Am Berge	Eckbebauung zur Abrundung des offen gelegten Stadtquartiers zwingend notwendig
Bachstraße 17, 19	Eckbebauung nach notwendigem Abbruch des Bestandes zwingend

- Neue Straße 3, 5 Neubau als Lückenschließung wünschenswert (attraktive Eigenheim-Grundstücke möglich)
- Marktstraße 18 Die Baulücke nach Abbruch des ehemaligen Wohn- und Geschäftsgebäudes (Bäckerei) besteht schon seit dem Jahr 2000. Eine Neubebauung hat für die Ergänzung des Straßenbildes an dieser Stelle die wichtigste Priorität, aber konnte bisher nicht umgesetzt werden. Erschwerend wirkt ein vorhandenes Wegerecht für die Nachbarbebauung.
Die freie Fläche hat sich als öffentlicher Parkplatz im Umfeld des Eisladens bewährt. Daher ist an dieser Stelle auch eine dauerhafte, gestalterisch und funktionell aufgewertete Parkplatzzlösung denkbar.
- Marktstraße 14 Das vorhandene, leer stehende Wohnhaus ist durch einen angepassten 2-geschossigen Neubau zu ersetzen

Vierte Priorität sollte die Aufwertung öffentlicher Geh- und Radwege haben, die dem Sanierungsgebiet dienen und die Vernetzung in das umgrenzende Stadtgebiet verbessern.

Der Gehweg zum Bahnhof entspricht ab der sanierten Marktstraße nicht den funktionellen Anforderungen. Eine Verbindung vom Markt bis zum Bahnhof als Radweg oder gemeinsamer Fuß- und Radweg, wie in der Marktstraße bereits vorhanden, ist anzustreben. Außerdem sollten die vorhandenen Geh- und Radwege entlang des Burgberges als ergänzende Wegeführung zur Burg sowie der Weg in das Lindetal als ein direktes Naherholungsgebiet für Burg Stargard ausgebaut werden.