



**Ministerium für Energie,
Infrastruktur und
Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern**

Schlossstraße 6-8
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588-8000
Fax: 0385 588-8080
info@em.mv-regierung.de
www.regierung-mv.de



ARCHITEKTEN
KAMMER
MECKLENBURG-
VORPOMMERN

**Architektenkammer
Mecklenburg-Vorpommern**

Alexandrienstraße 32
19055 Schwerin
Tel.: 0385 59079-0
Fax: 0385 59079-30
info@ak.-mv.de
www.ak-mv.de



EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin
Tel.: 0385 3031-770
Fax: 0385 3031-790
buero.schwerin@egs-mv.de
www.egs-mv.de



Stadt Neubukow

Am Markt 1
18233 Neubukow
Tel.: 038294 78231
Fax: 038294 78522
stadt@neubukow.de
www.neubukow.de

PLANERWERKSTATT Neubukow

PLANERWERKSTATT

Neubukow

Bereits seit dem Jahr 2000 führt die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern, gemeinsam mit Kommunen, kontinuierlich Planerwerkstätten in unserem Bundesland durch. Zu Beginn ging es um den städtebaulichen und architektonischen Umgang mit der Seebäderarchitektur der Ostseeküste. Das steigende Interesse von Bürgermeister, Kommunalpolitikern und engagierten Mitstreitern führte die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern mit nachfolgenden Planerwerkstätten in das Landesinnere. Anliegen ist es seither, mit verschiedenen Partnern und Akteuren an einem Tisch die Probleme und Potenziale vor Ort auf Augenhöhe zu diskutieren, Anregungen für zeitgenössische Stadtplanung und Architektur zu geben sowie das Gespräch um baukulturelle Werte und Perspektiven auszubauen.


Auch mit der 15. Planerwerkstatt in der Heinrich-Schliemann-Stadt Neubukow wird ein deutliches Zeichen für das „Engagement auf Augenhöhe“ der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern gegeben, dass es wichtig und richtig ist, einen kontinuierlichen, standortbezogenen Dialog zwischen den politisch Verantwortlichen und Entscheidungsträgern in den Gemeinden und den Architekten zu führen.

Besonders die Vielfältigkeit der Diskussionen und der Lösungsansätze sind auch bei der Planerwerkstatt in Neubukow ein Beleg für das Engagement von Bürgern vor Ort, dass es wichtig ist, gelebte Baukultur mit regionalem Bezug fortzuführen. Unter dem Zutun aller Beteiligten sind in den zwei Werkstatt-Tagen, in einer intensiven und

produktiven Atmosphäre, die richtigen Fragen gestellt worden, um neue Überlegungen und Lösungsansätze zu finden.

Es bedarf einiges an Mut und der Wille, neue Wege zu gehen, um eine Fortentwicklung besonders der ländlichen Regionen in Mecklenburg-Vorpommern zu forcieren. Aber es lohnt sich, Visionen und auch einmal kühne Ideen zu entwickeln, die die Grundlage für die Umsetzung zeitgemäßer und nachhaltiger Maßnahmen bilden können. Dass auch die Planerwerkstatt in Neubukow einen wichtigen Ideenpool für die Zukunftsfähigkeit darstellt, demonstrieren die vielfältigen Ergebnisse der Planerwerkstatt.

Mit dieser Handreichung werden alle Empfehlungen zusammengefasst präsentiert. Im Namen der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern bedanke ich mich bei allen Beteiligten für die aktive Begleitung, Unterstützung und Mitarbeit.



Joachim Brennecke
Präsident der Architektenkammer
Mecklenburg-Vorpommern

Inhalt

Vorwort	2	Resümee	68
Joachim Brenneke Präsident, Architektenkammer M-V		Dr. Peter Hajny	
Begrüßung	6	Danksagung	72
Roland Dethloff Bürgermeister der Stadt Neubukow		Teilnehmer	74
Grußwort	8	Pressestimmen	76
Christian Pegel Minister für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V		Impressum	88
Regionalentwicklung im Raum Neubukow	10		
Katja Klein Dezernentin im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock			
Touristische Potentiale und Entwicklung der Salzhaffregion	20		
Anett Bierholz Geschäftsführerin des Verbandes Mecklenburgische Ostseebäder e. V.			
Städtebauliche Entwicklung der Stadt Neubukow und Erläuterungen der Aufgabenstellung zur Planerwerkstatt	27		
Detlef Pigorsch Bauamtsleiter der Stadt Neubukow			
Aufgabenstellung	36		
Dr. Peter Hajny Vizepräsident der Architektenkammer M-V			
Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1	40		
Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2	56		

Begrüßung

Roland Dethloff

Bürgermeister der Stadt Neubukow

Sehr geehrter Herr Minister Pegel,
sehr geehrter Präsident Herr Brennecke,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Sie heute zur 15. Planerwerkstatt der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern hier in Neubukow im Bürgerhaus begrüßen zu dürfen.

Angeregt durch den damaligen Besuch des Ministers für Verkehr, Bau und Landesentwicklung, Herrn Schlotmann, haben wir 2011 einen Antrag auf die Ausrichtung einer Planerwerkstatt gestellt. Dass es nun schon so weit ist, lässt erkennen, wie schnell die Zeit vergeht. Der Termin, den Herr Dr. Hajny nannte, der 28. Januar 2013, ist nun doch auch schon eine Weile her. Besonders freut es uns natürlich sehr, dass wir Sie, Herr Minister Pegel, heute zu diesem Anlass in Neubukow begrüßen dürfen und Sie persönlich hier an der Eröffnung teilnehmen können. Ich darf an Sie alle ein Herzliches Willkommen in Neubukow aussprechen. Als Grundzentrum im unmittelbaren Küstenrandbereich betrachten wir uns natürlich als Schlüsselstelle für regionale und touristische Entwicklung im ländlichen Raum unter Betrachtung der zukünftigen Daseinsvorsorge – dazu kommt noch die demografische Entwicklung. Dies erfordert natürlich intakte Strukturen und diese beginnen in dem Bereich, in dem die Aufgaben auch erfüllt werden sollen.

Die Planerwerkstatt sehen wir in diesem Zusammenhang als möglichen Ideengeber, der mit dem unbefangenen Blick von außen Anstöße gibt, die wahrscheinlich von den Vor-Ort-Akteuren im Vorhinein als bedenklich betrachtet

werden würden. Als traditionelle Mecklenburger Kleinstadt mit über 750-jährigem Bestehen liegt uns daher sehr am Herzen, dem anstehenden Verfall historischer Gebäude und Landschaftsflächen, mit dem heute so stark geprägten Begriff der Nachhaltigkeit entgegenzuwirken. Dank der Städtebauförderung ist uns dies in einigen Bereichen hervorragend gelungen. Hier seien der Innenstadtbereich mit dem Marktplatz, dem Rathaus, die Feuerwehr und natürlich auch dieses herrliche Bürgerhaus genannt. Neubukow hat allerdings noch einige schlummernde Kult-Orte zu bieten, die wir im Rahmen der Planerwerkstatt gerne erschließen möchten – wofür ich allen Akteuren an beiden Tagen viel Erfolg wünschen möchte.

Mit großer Enttäuschung haben wir die Entscheidung Ihres Hauses, sehr geehrter Herr Minister, zur Kenntnis genommen, da eine lang ersehnte Umgehungsstraße für die Stadt Neubukow nun nicht auf den Antrag des aktuellen Verkehrswegegesetzes gesetzt wurde. Die weiterhin hohe Belastung des Innenstadtbereiches durch den Schwerlastverkehr läuft der von uns gewünschten Entwicklung - vor allem der des Marktbereiches - entgegen. So ist es nun einmal, man kann viele Wünsche haben, aber man muss nicht alles bekommen.

Mein Dank an dieser Stelle gilt allen, die bereits an der Vorbereitung dieser Veranstaltung mitgewirkt haben. Ich danke ebenfalls für Ihre Aufmerksamkeit und wünsche Ihnen gutes Gelingen für die Planerwerkstatt 2014.

Roland Dethloff



Grußwort

Christian Pegel

Minister für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern

Zum nunmehr 15. Mal hat die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern zu einer Planerwerkstatt, dieses Mal nach Neubukow eingeladen. Gefunden werden sollten Lösungen, um den historischen Stadtkern und den umgebenden Naturraum harmonisch zu verbinden. Eine Herausforderung für alle Beteiligten. Denn noch heute sind die Spuren der Stadtgründung Mitte des 13. Jahrhunderts erkennbar. Dieses Potenzial soll, ja muss, für nachfolgende Generationen erhalten werden. Daneben soll die Stadt für die Anwohnerinnen und Anwohner aber auch für Besucher noch attraktiver werden.

Neubukow zeigt, wofür die Planerwerkstätten seit Jahren stehen: Eine Auseinandersetzung mit der Baukultur vor Ort. Planerwerkstätten bieten eine hervorragende Plattform zur Ideenfindung und zur Diskussionen unterschiedlicher Problemstellungen im Bereich der nachhaltigen Siedlungs- und Stadtentwicklung. Das Besondere daran ist, dass nicht nur Fachleute, also Architekten, Planer oder Studenten, sondern auch Kommunalpolitiker und interessierte Bürger ihre Ideen einbringen können.

Gefragt sind Ideen und Strategien für zukunftsorientierte Entwicklungskonzepte für unsere ländlichen Räume, für Erhalt und Aufwertung der historischen Innenstädte und damit für den Erhalt des baukulturellen Erbes.

Und es geht letztendlich auch darum, die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner aufzuwerten.

Als Minister für Energie, Infrastruktur und Landesentwick-

lung unterstütze ich diese Aktivitäten der Architektenkammer im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Um zu unterstreichen, wie wichtig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unseres Landes und insbesondere die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume sind, wurde dies bei der aktuellen Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2015 berücksichtigt. Hier besteht ein enger Bezug zu den Zielstellungen und Themenfeldern der Planerwerkstatt. Für dieses neue Landesraumentwicklungsprogramm hat gerade die erste Beteiligung der Öffentlichkeit begonnen. Ich lade auch Sie herzlich ein, sich in die Diskussion einzubringen. Dies ist bis zum 4. Juli u. a. unter www.raumordnung-mv.de möglich.

Für Neubukow wünsche ich mir, dass einige der Entwicklungsansätze und Vorschläge hier in den nächsten Jahren umgesetzt werden können.

Christian Pegel



Regionalentwicklung im Raum Neubukow

Katja Klein

Dezernentin im Amt für Raumordnung und
Landesplanung Region Rostock

Sehr geehrter Herr Dr. Hajny,
sehr geehrter Herr Minister Pegel,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Dethloff,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einladung zu der heutigen Veranstaltung. Mein Name ist Katja Klein, ich arbeite in der Geschäftsstelle des Planungsverbandes bzw. im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock. Wir sind gebeten worden, etwas zur regionalplanerischen Einordnung der Stadt und des Gesamtgebietes Neubukow als Input für die heutige Veranstaltung beizutragen. Dieser Bitte möchte ich gerne nachkommen.

Ich werde im Folgenden die aus meiner Sicht relevanten raumordnerischen Festlegungen vorstellen sowie diese durch Auswertung statistischer Daten und durch weitere Informationen inhaltlich untersetzen. Bezug nehme ich dabei auf das derzeit gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm MM/R (RREP) und auf den Entwurf zur Fortschreibung dieses Programms im Kapitel Energie.

Einführend einige Informationen zur Lage und zur Ausprägung des heute zu betrachtenden Planungsgebietes:

- Die Stadt Neubukow liegt im Nordwesten der Planungsregion Rostock im unmittelbaren Küstenhinterland. Zur Gemeinde Neubukow gehören 5 Ortsteile.
- Es handelt sich um eine stark ländlich geprägte Region mit geringer Bevölkerungsdichte (49 EW/km² im Nahbereich, M-V: 69 EW/km²)

- Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung über die B 105 und eine Schienenverbindung Wismar-Rostock, die nächstgelegenen Mittel- bzw. Oberzentren Bad Doberan und Wismar bzw. Rostock und Schwerin sind gut erreichbar.

Eine erste relevante Festlegung im RREP ist die des Grundzentrums Neubukow.

Dem Nahbereich des Grundzentrums sind 5 Gemeinden zugeordnet.

Grundzentren sind Entwicklungsschwerpunkte, zukünftig aber viel mehr noch Ankerpunkte im ländlichen Raum, um insbesondere die Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsraum sicherzustellen. Damit wird das Ziel der Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfolgt, um deren Tragfähigkeit langfristig sicher zu stellen.

Im Vergleich dazu wird auf der Folie die Abgrenzung der Amtsstruktur dargestellt: Neubukow selbst ist amtsfrei. Das Amt Neubukow-Salzhaff ist somit größer als der im Regionalplan festgelegte Nahbereich und umfasst mit Rerik auch ein weiteres Grundzentrum.

Auf die Festlegung Neubukows als Grundzentrum möchte ich an dieser Stelle gerne etwas vertiefender eingehen, um die Frage zu erörtern, wie bestandssicher das Grundzentrum ist, aber auch um darzustellen, welche Entwicklung Neubukow zurückblickend genommen hat und welche Prognosen für die weitere Entwicklung derzeit getroffen werden können.

Wie Sie vielleicht wissen, ist die Einstufung als Grundzentrum an die Einhaltung bestimmter Kriterien gebunden, wie



sie auf der Folie aufgeführt sind. Es handelt sich dabei sowohl um qualitative aber auch um quantitative Aspekte. Um die Angaben überhaupt bewerten zu können, habe ich die wesentlichen statistischen Daten für Neubukow bzw. seinen Nahbereich sowie uns vorliegende Informationen aus der allgemeinen Raubeobachtung in den Klammern ausgedrückt hinzugefügt.

Wie Sie erkennen können, werden alle Kriterien sicher eingehalten – danach erfüllt Neubukow heute und auch in Zukunft die Anforderungen, die an ein Grundzentrum gestellt werden.

Von besonderer Bedeutung sind sicher die Angaben zum Arbeitsplatzangebot (Beachte: Die Zahlenangaben auf der Folie beziehen sich ausschließlich auf SV-pflichtig Beschäftigte).

In der Summe werden in Neubukow knapp 1.800 Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt, wovon über die Hälfte durch die Bewohner der Stadt selbst in Anspruch genommen werden. Von den hier aufgeführten ca. 720 Einpendlern kommen ca. ¼ aus dem Nahbereich Neubukow.

Knapp 1.000 Personen pendeln täglich aus Neubukow aus, wobei hiervon ca. 80 % im Landkreis Rostock bzw. in der Hansestadt Rostock verbleiben.

Die bisherige Entwicklung des Grundzentrums Neubukow möchte ich nachfolgend in zwei Bereichen noch etwas detaillierter betrachten. Dies sind zum einen die bauliche Entwicklung und zum anderen die Bevölkerungsentwicklung.

Der Kartenauszug aus dem digitalen Raumordnungskartas-

ter gibt eine Übersicht über alle bisher angezeigten und teilweise auch realisierten Bebauungspläne in Neubukow. Zu erkennen sind Planungen zur Neuordnung und Verdichtung innerstädtischer Bebauungen (z. B. B-Plan Nr. 3 „Amtsgarten“). Daneben gab es bereits frühzeitig intensive Bemühungen zur planerischen Vorbereitung von Gewerbeansiedlungen (Am Stellwerk 7,2 ha, 3,1 ha frei; Berghausen 3,0 ha, 1,8 ha frei). 2 Wohngebiete wurde Anfang/Mitte der 90er mit je ca. 40 WE geplant und realisiert (Vorhabens- und Erschließungsplan am Mühlenbach (ca. 40 WE), An der Windmühle (ca. 30 WE)). Für ein weiteres großes Wohngebiet ist die Planung abgebrochen worden (180 WE aus 1993), ggf. aus Gründen des fehlenden Bedarfs.

Viele weitere wichtige bauliche und investive Maßnahmen sind über das Raumordnungskataster nicht darstellbar (Stichpunkte: Installation eines neuen Abwassersystems, einer neuen Fernheizungsanlage aber auch eine Vielzahl von privaten und öffentlichen Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen.

Nun zur demografischen Entwicklung: Nach der Wende gab es wie andernorts auch eine Vielzahl tiefgreifender Strukturveränderungen, verbunden mit dem Verlust von bedeutenden Wirtschaftszweigen und dem damit verbundenen Verlust von Arbeitsplätzen (u. a. Kolbenwerk, Tierhaltungsbetrieb). Dies führte in den letzten 20 Jahren zu anhaltenden Wanderungsverlusten, insbesondere bei der Gruppe der jungen Menschen im Ausbildungsalter und im Alter, in dem üblicherweise die eigenen Familien gegründet werden. Im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung



verursachen die Wanderungen in Neubukow die größeren Einwohnerverluste. Aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der Saldo aus Gestorbenen und Geborenen, zeigt seit Jahren einen negativen Trend. Diese Entwicklung betrifft den gesamten Nahbereich. Die hier erreichten Größenordnungen sind vergleichbar mit denen im Altkreis Güstrow. Dagegen weisen die Küstenstädte Kühlungsborn und Rerik relativ stabile Zahlen bezüglich der Einwohnerentwicklung auf.

Aus dem anhaltenden Rückgang der Einwohnerzahlen können sich eine Reihe von Nachfolgeproblemen ergeben, wie die Unterschreitung von Tragfähigkeitsgrenzen der Infrastruktur, steigende Pro-Kopf-Kosten für die Angebote der Daseinsvorsorge, Wohnraumleerstand u. a. Im Jahr 2011 strebte die Region Neubukow eine Teilnahme am Modellvorhaben der Raumordnung zur Daseinsvorsorge an, eine Antragstellung wurde durch die Stadt Neubukow und das Amt Salzhaff (inkl. GZ Rerik) erarbeitet. In diesem MORO wollten sich Verwaltung und weitere Akteure intensiv mit entsprechenden Themen auseinandersetzen – leider kam der Antrag nicht in die engere Auswahl.

Als nächstes zeige ich Ihnen die noch unveröffentlichten Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung im Auftrag des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V. Diese Prognose wurde auf Ebene der Nahbereiche gerechnet. Wie zu erkennen, könnte es in naher Zukunft zu einem Ende des weiteren Einwohnerverlustes kommen, da voraussichtlich die Abwanderung

erheblich nachlassen wird.

Unabhängig davon, wird es aber, wie in allen anderen Landesteilen auch, zu Veränderungen in der Verteilung zwischen den Altersklassen kommen. Erfreuliches Ergebnis der Prognose ist, dass sich der Anteil der Kinder im Alter von 0-18 Jahren im Amt Neubukow sowohl prozentual (13,8 auf 14,8 %) als auch in absoluten Zahlen leicht erhöhen wird. Stark erhöhen wird sich der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre von derzeit ca. 19 % auf dann ca. 29 %. Damit verbunden ist eine Reduzierung des Anteils der arbeitsfähigen Bevölkerung um über 10 % und das bei nahezu konstanten Einwohnerzahlen..

Kommen wir zu einem weiteren Schwerpunktthema, dem Tourismus. Neubukow ist Bestandteil eines Tourismusentwicklungsraumes und grenzt unmittelbar an die Tourismusschwerpunkträume des Küstenraumes an. Dass der Tourismus für die Stadt Neubukow von Bedeutung ist, zeigt sich sicherlich auch in der Zugehörigkeit der Stadt zum Verband Mecklenburgischer Ostseebäder. Dazu wird im nächsten Eingangsvortrag sicher vertieftender ausgeführt werden. Wie üblich ist auch bei der Zuordnung von Kommunen zu den regionalplanerischen Tourismusräumen die Erfüllung bestimmter Kriterien von Bedeutung.

Zu diesen Kriterien zählen insbesondere die Übernachtungsrate je 1.000 EW und die Bettenzahl absolut. In der Tabelle aufgeführt sind die entsprechenden Angaben für die Gemeinden des Nahbereichs. Wie Sie sehen, gibt es seitens der offiziellen Statistik nur wenige Angaben zu Neubukow



selbst, da in der Statistik seit 2009 nur Beherbergungsbetriebe größer 10 Betten erfasst werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des gültigen Raumentwicklungsprogramms fand daher eine überschlägige Erhebung von Beherbergungsangeboten kleiner 10 Betten statt. Dabei konnten für Neubukow mind. 130 Betten u. a. in Privatunterkünften ermittelt werden.

Da im Raumentwicklungsprogramm eine Festlegung als Tourismusedwicklungsraum ab 100 Betten erfolgen kann, war dies dann auch das ausschlaggebende Kriterium für die Stadt Neubukow.

In der Grafik sehen Sie die Entwicklung der Übernachtungszahlen für den gesamten Nahbereich Neubukow d. h. inkl. der Gemeinde Am Salzhaff mit dem Zeltplatz Pepelow, der ab 2009 bei der Ermittlung der Übernachtungszahlen in veränderter Form in der Statistik berücksichtigt wurde (deshalb der Sprung in der Kurve).

Auf einer vorhergehenden Folie hatte ich bereits angemerkt, dass u. a. Wandertouristen und Radfahrer neben Badetouristen eine besondere Bedeutung für den Raum Neubukow/Rerik/Kühlungsborn haben. Daher hier ein Auszug aus dem ggf. noch vielfältigeren Angebot an Radrouten.

Ebenfalls mit Verkehr hat das Thema „Ortsumgehung Neubukow“ zu tun, auf welches aber bereits seitens Herrn Minister Pegel in seinen Grußworten eingegangen wurde.

Abschließend möchte ich noch auf ein Thema zu sprechen

kommen, was zum einen sehr aktuell ist, da hierzu gerade ein Verfahren zur Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms läuft, und welches zum anderen auch bereits prägend für den Raum Neubukow geworden ist. Es geht um die Festlegung der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen. Auf städtischem Gebiet selbst gibt es keine Eignungsgebiete, aber unmittelbar angrenzend in den südlich und westlich angrenzenden Gemeinden.

Drei Gebiete stammen aus dem Jahr 1999, 2 Planungen für neue Gebiete befinden sich gerade im Verfahren der Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms. Im Rahmen des laufenden Verfahrens hat sich gezeigt, dass neue potenzielle Eignungsgebiete überwiegend in einem Raum zwischen Neubukow, Satow und Bützow gefunden wurden, und damit in einem Raum, der bereits stark durch Windenergieanlagen geprägt ist. Dies zieht unter dem Aspekt der Häufung einige Konflikte nach sich, über die im weiteren Verfahren noch abschließend zu entscheiden ist.

Welche uns bekannten Nutzungen und Planungen im Raum zukünftig Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt Neubukow haben könnten, zeigt an einigen Beispielen die folgende Folie.

- Auf das Thema Windenergie als landschaftsbildprägende Nutzung bin ich bereits eingegangen. Ggf. ergeben sich hier zukünftig für die Stadt Neubukow Möglichkeiten zur finanziellen Teilhabe an einem neu zu planenden Windenergiepark, so denn eine Festlegung der potenziellen Eignungsgebietsfläche Parchow im Raumentwicklungsprogramm erfolgt.



- Auswirkungen wären sicher auch zu erwarten in Folge der Entwicklung weiterer touristischer Angebote in Neubukow oder im Umland. Ziel sollte es sein, attraktive Angebote für Radfahrer und Wanderer, kulturinteressierte Urlauber und für Strandurlauber in Schlechtwetterphasen in Neubukow zu schaffen bzw. auszubauen.

- In eine andere Richtung geht folgende Überlegung. Wie bekannt ist, besteht in den unmittelbaren Küstenstädten Kühlungsborn und Rerik zunehmen das Problem der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die eigene Bevölkerung (insbesondere auch für die im Tourismussegment Beschäftigten), aufgrund der starken touristischen Ausprägung und des hohen Preisniveaus in den Küstenstädten. Ggf. ist hier zukünftig eine verstärkte Kooperation zwischen diesen Städten und Neubukow möglich. Durch die Bereitstellung von Wohnraum könnte Neubukow im gewissen Umfang an der positiven Entwicklung der Küstenstädte partizipieren.

- Abschließend möchte ich noch auf eine Planung in der Ortslage Rakow in der Gemeinde Am Salzhaff eingehen. Rakow liegt ca. 2 km westlich von Neubukow. Hier existiert eine ehemalige Gutsanlage, deren Erscheinungsbild durch eine nicht mehr genutzte Milchviehanlage erheblich beeinträchtigt ist. Es liegen Planungen zur Wiederherstellung und teilweisen Neugestaltung der Gutsanlage (Gebäude und Park) und deren Nutzung als Hotelanlage mit max. 280 Betten vor. In diesem Zuge soll die Milchviehanlage abgerissen und beräumt werden. Weiterhin ist die Entwicklung einer

geschlossenen Wohnanlage „55plus“ mit max. 80 Wohneinheiten geplant, von denen vorerst nur ein 1. Bauabschnitt mit 25 Wohneinheiten raumordnerisch befürwortet wurde. Da in Rakow selbst bisher kaum Versorgungsstrukturen vorhanden sind und sicher auch nicht alle Bedürfnisse der Bewohner der Wohn- und Hotelanlagen am Standort selbst gedeckt werden können, ergeben sich ggf. weitere Potenziale in Neubukow (Gesundheitsvorsorge, Kultur, Bildung u.v.m.). Ich hoffe Ihnen mit meinen Ausführungen eine gute Grundlage für Ihr weiteres Arbeitsprogramm im Rahmen der Planerwerkstatt geliefert zu haben und Wünsche der Veranstaltung viel Erfolg. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Katja Klein



Touristische Potenziale und Entwicklung der Salzhaffregion

Anett Bierholz

Geschäftsführerin des Verbandes Mecklenburgische Ostseebäder e. V.

Sehr geehrter Herr Minister Pegel,
sehr geehrter Herr Brennecke,
sehr geehrter Herr Dethloff,

ich bedanke mich, dass ich hier an Ihrer Planerwerkstatt teilnehmen und Sie ein Stück begleiten darf. Vielen Dank, an Sie, Herr Dr. Hajny, für Ihre Anfrage, die mir auf den ersten Blick exotisch vorkam, da der Begriff Planerwerkstatt für einen Touristiker eher fern zu liegen scheint, eine Symbiose von Tourismus und Architektur wenig nahe liegend. Auf den zweiten Blick jedoch ist es selbstverständlich, dass Architektur, städtebauliche Infrastruktur die Grundlage für den Tourismus bildet.

Ich möchte Sie heute mit auf eine touristische Reise an die Ostseeküste Mecklenburgs nehmen. Darüber hinaus werde ich versuchen, Ihnen einige Anregungen und Impulse für die touristische Entwicklung der Salzhaffregion zu geben und zu erläutern, welche Potenziale einer Entwicklung zu Grunde liegen.

Das Verbandsgebiet Mecklenburgische Ostseebäder umfasst die Region vom Ostseeheilbad Graal-Müritz bis zum Ostseebad Boltenhagen. Wir zeichnen uns unter anderem verantwortlich für die Imageentwicklung der Region sowie für die Kommunikation und das Marketing. Der Verband ist sozusagen der Messias, der die Botschaft vom erlebnisreichen Urlaub an der Ostseeküste Mecklenburg und in Mecklenburg-Vorpommern in Deutschland und dem Ausland verbreitet. Jedoch müssen wir immer wieder feststellen, dass wir bei Weitem noch nicht unser

Ziel erreicht haben. Je südlicher wir in Deutschland gehen, desto unbekannter wird die Urlaubsdestination Ostseeküste Mecklenburg – besonders in Bayern oder Baden-Württemberg, aber auch in Hessen und Rheinland-Pfalz. Regionen wie Usedom und Rügen genießen hier bereits einen allgemein hohen Bekanntheitsgrad.

Bedeutung der Urlaubsregion „Ostseeküste Mecklenburg“

Betrachten wir ein paar Zahlen. Im Jahr 2013 wurden in Mecklenburg-Vorpommern ca. 28,2 Millionen Übernachtungen realisiert. Davon wurden 7,6 Millionen Übernachtungen an der Ostseeküste Mecklenburg registriert. Das entspricht einem Viertel aller in Mecklenburg-Vorpommern realisierten Übernachtungen. Damit gehört die Region zur erfolgreichsten Urlaubsdestination in Mecklenburg-Vorpommern.

Vornehmlich liegen die Schwerpunkte der Übernachtungen in den Ostseebädern Boltenhagen und Graal-Müritz sowie in der Salzhaffregion in den Ostseebädern Kühlungsborn und Rerik.

Tourismus in der Salzhaffregion - Die Ostseeküste

Die Stadt Neubukow steht in einer engen und wichtigen Beziehung zu den beiden wichtigen Ostseebädern Kühlungsborn und Rerik und verdeutlicht damit die enge



Verflechtung von Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen.

Kühlungsborn als Tourismusschwerpunktraum bietet den Gästen ein vielseitiges Urlaubsangebot. Stetige Qualitätsverbesserung und Maßnahmen, die zur Saisonverlängerung beitragen sind dort die Schwerpunktaufgaben.

Infrastruktur und touristische Themen

Jährlich 2,4 Millionen Übernachtungen werden im Ostseebad Kühlungsborn statistisch erfasst. Die Orte Kühlungsborn und Rerik weisen relativ homogene Zielgruppen aus:

- Familien
- Generation 45plus

Die touristischen Themen „Maritimer Urlaub“, „Aktivurlaub“, „Rad und Wandern“ und „Familienurlaub“ bestimmen die Nachfrage. Die Urlaubsgäste gestalten ihren Urlaub zunehmend aktiver und wollen mobil sein. Diese Nachfrage müssen wir als Tourismusverband erkennen, um mit neuen Erlebnisangeboten Akzente zu setzen. Neue Gäste können gewonnen und Stammgäste weiterhin an den Urlaubsstandort Ostseeküste Mecklenburg und die Salzhaffregion gebunden werden.

Ein weiteres Thema, das bei Gästen in Kühlungsborn zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist das Thema „Kunst & Kultur“. Diese Zielgruppe ist kultur- sowie geschichts- und traditionsaffin und verfügt über einen hohen

Bildungsstand und ein hohes Einkommen. Diese Zielgruppe eröffnet weitere Potenziale, die die Orte im Binnenland mit gezielten Angeboten entwickeln und ausbauen können.

Stadt Neubukow und Binnenland

Den Tourismusschwerpunkträumen stehen Entwicklungsräume wie Neubukow und dem Umland gegenüber. Hier ist der bestehende Tourismus weiter auszubauen, mit dem Ziel, die Tourismuszentren zu entlasten.

Seit 25 Jahren hat die Stadt Neubukow viel für diese Entwicklung getan. Das Hotel in Neubukow realisiert Übernachtungen im Zeitraum April bis September mit Gästen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. In der Hochsaison profitiert der Ort von dem so genannten „Überschwapp-Effekt“, der entsteht, wenn die Unterkünfte in den Tourismuszentren an der Küste ausgebucht sind und die Gäste in das Umland und Binnenland ausweichen.

Neben dem Hotel gibt es eine Vielzahl an Privatanbietern in Neubukow und im Umland, die jedoch statistisch nicht erfasst sind. Im privaten Sektor werden Übernachtungen besonders in den Monaten Juli und August realisiert. Nicht zu vergessen, ist ein Stammgästepublikum, das Orte wie Neubukow im Binnenland wiederholt auswählt, um die Küste und das Umland gleichermaßen in Tagestouren zu erkunden.

Zu den Übernachtungen in Neubukow kommt das Segment des Tagestourismus hinzu. Touristen kommen



unter anderem nach Neubukow, um Geschichte und Tradition zu erfahren. Stellvertretend stehen dafür die Heinrich-Schliemann-Gedenkstätte und die Kirche mit ihrer Lage im historischen Altstadtkern, die die 750-jährige Geschichte erlebbar machen und Potenziale in sich bergen. In der Schliemanngedenkstätte in Neubukow konnten 2013 rund 5.800 Tagesgäste gezählt werden, die aus den Ostseebädern und dem Umland angereist sind, um die Ausstellung zu besuchen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Tagestouristen den Besuch in Neubukow als ein „Schlecht-Wetter-Angebot“ nutzen, um Erlebnisangebote wahrzunehmen, die in den Oberzentren wie Rerik und Kühlungsborn nicht zu finden sind.

Folgende Zielgruppen können als Übernachtungsgäste für Neubukow definiert werden:

- Generation 45plus
- Familien
- Generation 55plus, welche sich bewusst für einen zentralen Standort wie beispielsweise Neubukow entscheidet, als Ausgangspunkt für Tagesreisen in die Umgebung

Die Definition von Zielgruppen für touristische Standorte ist zum einen von Bedeutung, wenn es um die Umsetzung planerischer Ansätze geht, zum anderen Voraussetzung für die gezielte Umsetzung von Kommunikation- und Vermarktungsstrategien.



Touristische Potenziale der Salzhaffregion **Naturräumliche Potenziale**

Für die Entwicklung des ländlichen Raumes als Urlaubsziel sprechen die intakte Naturlandschaft sowie die Sehnsucht der Menschen nach Landleben als Gegensatz zum urbanen Leben in den Großstädten. Dieser Trend, Landleben und Natur zu erleben, ist groß und sollte als Chance bei der touristischen Entwicklung des ländlichen Raumes ernst genommen werden. Für die ländliche Region im Binnenland wäre es wichtig herauszustellen, dass die Salzhaffregion als Zentrum der gesamten Küstenregion betrachtet werden kann.

Infrastrukturelle Potenziale

Die Salzhaffregion verfügt über vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten, mit einer Konzentration in den Küstenorten. Zudem ist in der gesamten Region Salzhaff ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz mit gutem Ausbau in Nord-Süd-Richtung vorzufinden. Weiterhin positiv zu bewerten ist, die gute Verteilung an Themen wie beispielsweise „Maritim“ mit der Surfregion Pepelow und Boiensdorf, bis hin zu Themen im ländlichen Raum wie beispielsweise „Gutshäuser“, „Windmühlen“, „Kirchen“ sowie künstlerische und kulturelle Angebote. Diese Themen sollten im weiteren Prozess Beachtung finden, wenn über Tourismus im ländlichen Raum nachgedacht wird. D. h. aber auch differenzierte Themen und Räume zu entwickeln, um



Städtebauliche Entwicklung der Stadt Neubukow

Detlef Pigorsch

Bauamtsleiter der Stadt Neubukow

Zielgruppen vielseitig ansprechen zu können, wie zum Beispiel:

1. Familien mit Kindern und Teenagern:
 - Urlaub am Strand
 - Urlaub auf dem Bauernhof
 - Ausbau vorhandener Unterkünfte
 - Entwicklung und Durchsetzung von Qualitätsstandards
 - Entwicklung von Angeboten zum Themen Radfahren, Wandern und Reiten
 - Wassersport im Salzhaff > Entwicklung eines jugendlichen Gästeklientels
2. Kunst- und Kultur-Urlaub
 - Heinrich-Schliemann-Gedenkstätte
 - KunstOffen
 - Gutshäuser und Kirchen
 - Entwicklung von thematisch angepassten Angeboten, die vermarktungsfähig sind
 - Kommunikation der Angebote, um diese erlebbar zu machen

Ich wünsche Ihnen an dieser Stelle viel Spaß und Erfolg bei der Planerwerkstatt und hoffe auf innovative und umsetzbare Vorschläge. Hier sitzen viele kreative Köpfe, die sich mit ihren Ideen einbringen können. Ich lasse mich gern überraschen und freue mich, das eine oder andere in den nächsten Jahren bereits in die Kommunikation des Tourismusverbandes einbinden zu können. Vielen Dank!

Anett Bierholz

Die erste Erwähnung der „neuen Stadt Bukow“ geht auf das Jahr 1260 zurück. Dies beweist eine urkundliche Erklärung von Greifswalder Ratsmännern an Ratsmänner aus Wismar und Lübeck, sich in der „neuen Stadt Bukow“ zu treffen. Diese urkundliche Erwähnung ist Anlass gewesen, die Gründung der Stadt Neubukow auf das Jahr 1250 festzulegen.

Aus dem Jahre 1310 ist uns das älteste erhaltene Stadtsiegel bekannt. Das Siegel befindet sich an einer Urkunde der Stadt Neubukow und lag im Lübecker Stadtarchiv.

Es zeigt eine ausgerissene Buche. Die Wurzeln ragen in die Umschrift, die da übersetzt lautet: „Amt der Stadt, Neubukow“ („Secretum Opidi, Nye Bucow“)

In der Krone dieser Buche befindet sich ein Schild mit dem Mecklenburger Stierkopf. Diese Grundform mit Buche und Stierkopf ist später immer wieder und auch heute noch in unserem Wappen verwendet worden.

Das Stammwort Bukow in unserem Ortsnamen bedeutet soviel wie Buchenort und fand aufgrund der ursprünglich sehr dichten Buchenwälder um Neubukow herum Eingang in den Namen und unser Wappen. Dass der mecklenburgische Stierkopf als Symbol der mecklenburgischen Landesfürsten über dem Symbol des Ortes stand und steht, muss nicht begründet werden.



Zur Stadtgründung wählte man einen Platz im Verlauf des Hellbaches an der Einmündung des Keneser Baches aus, der durch die natürlichen Bedingungen von Wasser bzw. Sumpf umgeben war.

Die planmäßige Anlage der Stadt ist typisch für eine mittelalterliche Stadtgründung im mecklenburgischen Raum.

Inmitten der Stadt befindet sich der für diese Stadtgröße respektable und quadratische Marktplatz mit dem mittig aufstehenden Rathaus, so wie er heute noch im Wesentlichen erhalten ist.

Von diesem Platz gehen rechtwinklig die Straßen ab. Man musste das Wismarsche Tor vor der Gärtnerei, das Mühlentor vor der Wassermühle, das Bützower Tor oder Keneser Tor in der Keneser Straße oder das Rostocker Tor in der Kröpeliner Straße passieren, um die Stadt zu verlassen oder zu betreten.

Diese geschlossene Stadtanlage ist noch heute weitestgehend erhalten und wurde durch den Ausbau des Amtsgartens im Rahmen der Stadtsanierung wieder in seiner Gesamtheit nachvollziehbar.

Der Bereich der alten Stadtanlage bildet das Kernstück des Sanierungsgebietes. Damit wurde sichergestellt, dass bei allen Baumaßnahmen alte städtebauliche Strukturen erhalten blieben.

Im Mittelalter galt für die Stadt Neubukow das Lübische Recht. Die Fürsten setzten in ihren Ländern Vögte ein, die ab dem 14. Jahrhundert auch Amtmänner genannt wurden. Diese übten im Auftrag des Landesherrn die Gerichtsbarkeit aus und trieben die Abgaben und Steuern der Bürger und Bauern ein. Der Amtmann residierte auf dem Amtsgehöft. Das Amtsgehöft befand sich seit dem Ende des 18. Jahrhunderts in der Wollenweberstraße und Amtsstraße. Dazu gehörten neben einen großen Amtsgartenbereich die Amtsscheune, die nach dem 2. Weltkrieg abgerissen wurde, und das Gefängnis, das in seiner Funktion bis 1947 bestand. Danach wurde es als Wohnhaus genutzt und zuletzt unter Einsatz von Städtebaufördermitteln den modernen Wohnansprüchen angepasst.

Neben dem Amtmann gab es für alle innerhalb der Stadtmauern lebenden Menschen die Zuständigkeit eines Bürgermeisters. Das Rathaus ist bereits auf der ältesten überlieferten Flurkarte von 1727 und dem Stadtplan von 1836 als Gebäude mitten auf dem Markt dargestellt. Das Baujahr des jetzt an diesem Standort befindlichen Rathauses ist auf das Jahr 1789 datiert. Es ist heute noch Sitz des Bürgermeisters und eines Teiles der Verwaltung. Das Rathaus wurde nach der Wende unter Einbeziehung von Städtebaufördermitteln umfassend saniert und zählt in Lage und Gestalt zu den bedeutenden baulichen Anlagen der Stadt.

Das imposanteste Gebäude der Stadt Neubukow ist die



aus der Gründungszeit der Stadt stammende Stadtkirche mit ihrem 52 m hohen Turm. Die dreischiffige Hallenkirche aus Backstein auf einem Feldsteinsockel überstand wohl als einziges Gebäude ein Großfeuer von 1729 im Umkreis der Kirche. Auch das Pfarrhaus wurde ein Opfer der Flammen. Erst 1756 wurde ein neues Pfarrhaus errichtet. In diesem Haus erblickte der wohl berühmteste Sohn der Stadt, der Kaufmann und spätere Archäologe Heinrich Schliemann am 06.01.1822 als Sohn des Pastors Ernst Schliemann das Licht der Welt.

Das Geburtshaus Schliemanns wurde durch das noch heute existierende Pfarrhaus aus dem Jahre 1880 ersetzt.

Ein aktiver Schliemannclub bewahrt das Erbe des „Entdeckers von Troja“ in Neubukow.

Die Schliemanngedenkstätte befindet sich im Erdgeschoss dieses ehemals als Rektorhaus bezeichneten und 1780/1796 errichteten Schulgebäudes. Das Gebäude wurde in den Jahren 2002 und 2003 umfassend saniert und nimmt auch noch die Bürgerinformation, einen Ausstellungsraum und einen Versammlungsraum auf.

Einer der Schulnutzung gewidmeten Nachfolgebauten ist die diesem Gebäude am Brink gegenüberstehende und 1898 gebaute neue Schule. Sie wird im gerade entstehenden Vorhaben des DRK zur Unterbringung, Pflege und Betreuung älterer Menschen den Bereich der

Tagespflege aufnehmen.

Durch den Verkauf der Mühlen zu „Nien Bukow und Malpendorf“ durch den Herrn Heino Strahlendorf an einen Lübecker Bürger im Jahre 1304 ist erstmals die Existenz einer Wassermühle nachgewiesen.

Der Haupterwerb der Neubukower Bürger war von Anfang an durch den Ackerbau bestimmt und diente zunächst hauptsächlich der Selbstversorgung. Von daher war das Vorhandensein einer Mühle von höchster Wichtigkeit.

Es entwickelte sich der Handel, Kaufleute traten in Erscheinung und Handwerker aller damaligen Zünfte siedelten sich an. Aus dem Jahre 1656 sind u. a. die Berufe des Brauers, des Notars, des Grobschmieds, des Bäckers, des Schneiders, des Postreiters, des Landkrämers, des Tischlers, des Leinwebers, des Zimmermanns, des Rademachers, des Bauern, des Töpfers, des Hirten und des Dreschers überliefert.

An der Zusammensetzung der Handwerksberufe erkennt man, dass die Stadt zu diesem Zeitpunkt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens selbst gerecht werden konnte. Die Stadt bildete eine autarke Einheit. Im Laufe der Zeit hat sich die Zusammensetzung der Berufe wesentlich geändert.

In den Jahren 1842 bis 1847 fand der Bau der Chaussee Wismar – Rostock statt. Infolge der gestiegenen



Verkehrsbedürfnisse löste der Bau die alte Wegeführung über Detershagen – Westenbrücke – Lehnenhof – Neubukow – Questin – Altbukow ab. Die Chaussee ist als B 105 in ihrer Lage noch heute erhalten, muss aber die Bedürfnisse der Gegenwart und Zukunft erfüllen, was sie objektiv betrachtet nicht kann. Eine bereits bestandene Aufnahme einer Ortsumgebung in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes wurde in diesem Jahr zurückgenommen.

Am 22. Dezember 1883 wurde die Bahnstrecke Wismar – Rostock eröffnet. 10 Jahre zuvor wurde die Telegrafestation in Betrieb genommen. Dies alles waren wichtige Investitionen in die Infrastruktur, und hatten großen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Zurzeit des beginnenden 20. Jahrhunderts waren in Neubukow einige größere Betriebe ansässig, die mit ihren Produkten auch weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt waren (z. B. Moratzkis Gipsbindenfabrik, Stockmanns Zementwarenfabrik oder Maschinenfabrik Havemann).

Zu Zeiten der DDR wurden dann in Neubukow und Umgebung landwirtschaftliche Großbetriebe gebildet. Dazu kamen Verarbeitungsbetriebe wie der KIM Frischeibetrieb und das Kraftfuttermischwerk. Auch ein Zweigbetrieb des Metallgusskombinates Leipzig war ansässig.



Sämtliche Betriebe erzeugten einen sehr starken Arbeitskräftebedarf. Das spiegelte sich natürlich in einer stetig wachsenden Einwohnerzahl wieder.

Altersstatistik

Im Jahre 1990 lebten in der Stadt noch über 5000 Einwohner. Seitdem nahmen die Einwohnerzahlen stetig ab. Im November 2013 konnten noch 3896 Einwohner gezählt werden. Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt den hohen Anteil älterer Menschen. Die über 66-Jährigen machen über 20 % der Gesamtbevölkerung aus.

Maßnahmeplan

Seit dem 3. Mai 1992 verfügt die Stadt Neubukow über eine rechtskräftige Sanierungssatzung. Der Geltungsbereich erstreckte sich ursprünglich auf den gesamten Altstadt kern. Später kam das Erweiterungsgebiet „Kröpelinertor“ dazu.

Der städtebauliche Rahmenplan wurde am 30. Mai 1993 durch die Stadtvertretung beschlossen. Der darin enthaltene Maßnahmeplan stellt die Problembereiche dar und gibt über die zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen Auskunft. Wie sich das für den von dieser Planerwerkstatt zu betrachtenden Bereich darstellt, welche Maßnahmen bisher umgesetzt wurden und welche nach wie vor offen sind, möchte ich Ihnen nachfolgend anhand des Maßnahmeplanes aufzeigen.



Das Plangebiet der Planerwerkstatt liegt also in einem aus dem Stadtzentrum mit Markt und Rathaus in nordwestliche Richtung die Stadt verlassenden Korridor.

Der beschriebene Bereich ist einerseits von Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung geprägt, die zum großen Teil denkmalgeschützt aber weitestgehend auch sehr sanierungsbedürftig sind (Getreidespeicher, Wassermühle, Villa, niederdeutsches Hallenhaus, Windmühle).

Andererseits sind hier noch Flächen vorhanden, die nicht optimal genutzt werden. So stellt die Baulücke im nördlichen Platzrand des Marktes einen großen städtebaulichen Missstand dar. Der Bereich des Wallberges in Verbindung mit dem Uferbereich des Mühlenteiches und des Hellbaches wird nur ungeordnet genutzt.

Verfolgt man den Bereich nach außen über die Stadtgrenzen hinaus, gelangt man über die Landesstraße Nr. 12 inkl. Radweg, den Wanderweg durch das Landschaftsschutzgebiet „Hellbachtal“ und über die Kreisstraße Nr. 7 in die Salzhaffregion und an die Ostseeküste. Umgekehrt ist es natürlich auch dieser Korridor, über den Touristen die Stadt Neubukow und das weitere Hinterland entdecken können. Daher hat das gewählte Plangebiet auch die größte touristische Bedeutung für Neubukow.



Die Planerwerkstatt soll Ideen und Anregungen für eine weitere Entwicklung der Stadt in drei Betrachtungsebenen geben. (siehe Aufgabenstellung Seite 36)

In diesem Sinne wünsche ich allen Beteiligten der Planerwerkstatt gute Ideen und Anregungen bei angenehmer Zusammenarbeit in den Arbeitsgruppen und nicht zuletzt einen angenehmen Aufenthalt in unserer kleinen Stadt.

Ich möchte mich an dieser Stelle schon mal für die Unterstützung bei Frau Böhme (EGS, Sanierungsträger) und Frau Schmidt (Rahmenplaner) recht herzlich bedanken.

Detlef Pigorsch



Aufgabenstellung

Dr. Peter Hajny
Vizepräsident der Architektenkammer
Mecklenburg-Vorpommern

Die Stadt Neubukow ist mit ihren ca. 4000 Einwohnern im Nordwesten des Landkreises Rostock etwa 6 km vom Salzhaff und 12 km von der Ostsee entfernt gelegen. Die in der Mitte des 13. Jahrhunderts gegründete Stadt verfügt über einen mittelalterlichen und noch geschlossenen Stadtgrundriss, der allerdings durch den Verlauf der Bundesstraße Nr. 105 in zwei Hälften geteilt wird.

Seit dem Jahre 1992 bildet der Bereich des historischen Stadtkerns das städtebauliche Sanierungsgebiet.

Das Plangebiet der Planerwerkstatt liegt um einen aus dem Stadtzentrum mit Markt und Rathaus in nordwestliche Richtung die Stadt verlassenden Korridor. Dem Markt schließt sich nach Norden ein ca. 3700 m² noch unbebautes Grundstück an. Weiter sind im Plangebiet die aus der Stadtgründung stammende Kirche mit Kirchplatz und das sanierte Bürgerhaus (ehemals Rektorhaus) am Brink gelegen. Hier endet das Sanierungsgebiet.

Außerhalb des Sanierungsgebietes in nordwestliche Richtung, gelangt man über den Keneserbach auf den Wallberg. Am Fuße des Wallberges befinden sich der Getreidespeicher aus dem Jahre 1936 und die Wassermühle.

Vorbei an einer stark sanierungsbedürftigen Villa und einem niederdeutschen Hallenhaus gelangt man auf dem Deich des Mühlenteiches zu der am Auslauf des Teiches gelegenen 96 m langen Fischtreppe. In einer Entfernung

von etwa 200 m befindet sich die weithin sichtbare Galerieholländer-Windmühle.

Der beschriebene Bereich ist einerseits von Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung geprägt, die zum großen Teil denkmalgeschützt sind (Getreidespeicher, Wassermühle, Villa, niederdeutsches Hallenhaus, Windmühle). Andererseits sind hier noch Flächen und Gebäude vorhanden, die nicht optimal genutzt werden. So stellt die Baulücke im nördlichen Platzrand des Marktes einen großen städtebaulichen Missstand dar. Der Bereich des Wallberges in Verbindung mit dem Uferbereich des Mühlenteiches und des Hellbaches wird nur ungeordnet genutzt.

Verfolgt man den Bereich nach Nordwesten über die Stadtgrenzen hinaus, gelangt man über die Landesstraße Nr. 12 inkl. Radweg, den Wanderweg durch das Landschaftsschutzgebiet „Hellbachtal“ und über die Kreisstraße Nr. 7 in die Salzhaffregion und an die Ostseeküste. Umgekehrt ist es natürlich auch dieser Korridor, über den Touristen die Stadt Neubukow und das weitere Hinterland entdecken können. Daher hat das gewählte Plangebiet auch die größte touristische Bedeutung für Neubukow.

Zielstellung

Die Planerwerkstatt soll Ideen und Anregungen für eine weitere Entwicklung der Stadt in drei Betrachtungsebenen entwickeln.

Bearbeitungsgebiet aus Rahmenplan Innenstadt



1. Ebene

Die Werkstatt sollte Potenziale/ Stärken ermitteln und Wege aufzeigen, diese zu nutzen, um den Planbereich besser mit den Küstenregionen zu verknüpfen und das Gebiet in die Region zwischen Ostsee und A 20 zu integrieren.

2. Ebene

Des Weiteren sollte der gesamtäumliche Zusammenhang im Plangebiet, also die Verbindung zwischen den historisch bedeutenden und denkmalgeschützten Gebäuden und dem diese umgebenden Landschaftsraum mit seinen Wasserflächen, Niederungsbereichen und dem Wallberg, betrachtet und daraus bessere Nutzungsmöglichkeiten des Landschaftsraumes als Naherholungsgebiet und touristischer Bereich herausgestellt werden.

3. Ebene

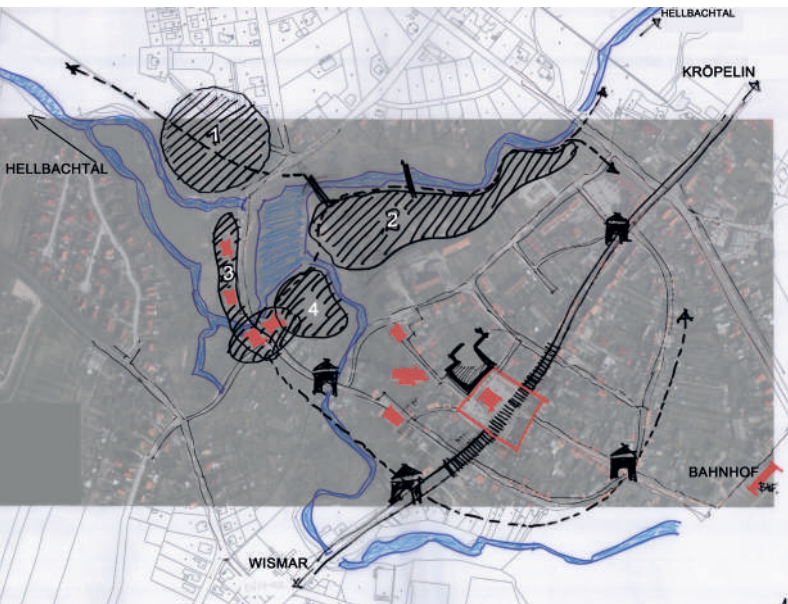
Nicht zuletzt sollte die Planerwerkstatt Gedanken und Anregungen zur Aktivierung und baulichen Umgestaltung von bisher ungenutzten Gebäuden oder ungenutzten Flächen liefern. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang der denkmalgeschützte Getreidespeicher, die Wassermühle oder die Brache am Markt zu nennen.



Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1

1. Entwicklungskonzept Variante 1

Potenzialanalyse Arbeitsgruppe 1



Legende

1. FISCHTREPPE/ ZUCHTSTATION
2. BACH-/ STADTUFER
3. SPEICHER/ MÜHLE
4. WALLBERG

|||| VERKEHRSELASTUNG

 FEHLENDE GESTALTUNG STADTEINGANG (ehem. Stadttore)

 PROBLEMBEREICHE

 FEHLENDE RAUMKANTEN

 FEHLENDE UNVOLLSTÄNDIGE WEGE

 FEHLENDE BRÜCKEN

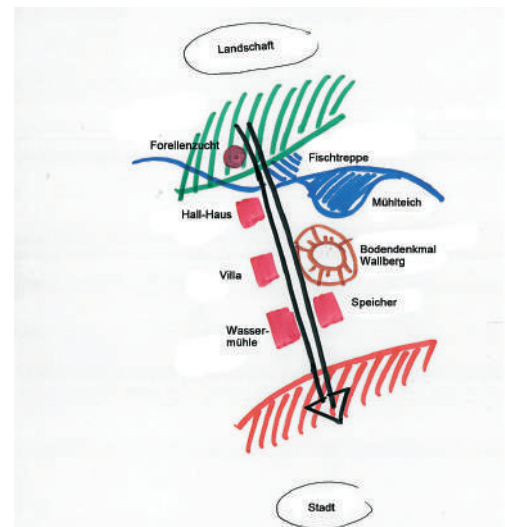
 MARKANTE GEBÄUDE

Strukturuntersuchungen

„Kulturlandschaftsmeile“ mit „Trittsteinen“

- Die „Kulturlandschaftsmeile“ führt den Besucher aus der Salzhaff-Region über Trittsteine mit touristischer Anziehungskraft und kulturhistorischer Bedeutung in die Stadt Neubukow.
- Die „Kulturlandschaftsmeile“ stellt einschließlich dem Wallberg und in Verbindung mit dem „Stadtufer“ das Herzstück der Bachniederung dar.
- Auf dem Wallberg soll ein Rundweg mit Wegeverbindungen zur Stadt, zur „Kulturlandschaftsmeile“ und zur östlichen Bachniederung mit Aufenthaltsbereichen geschaffen werden. Der dichte Baumbestand soll so ausglichet werden, dass allseitig Blickbeziehungen geöffnet werden.
- Der Erholungspark am „Stadtufer“ soll auf der Südseite (Stadtseite) Erholungs-, Spiel- und Sportfunktionen und beidseitige Aufenthaltsbereiche in Ufernähe beinhalten.
- An wichtigen Sehenswürdigkeiten sollten Infotafeln bzw. Infopunkte aufgestellt werden.

Detail: Verbindung Landschaft Stadt



Landschaftsraum „Bachniederung“

Herzstück:

- Hellbachtal mit „Kulturlandschaftsmeile“
- Wallberg
- „Stadtufer“

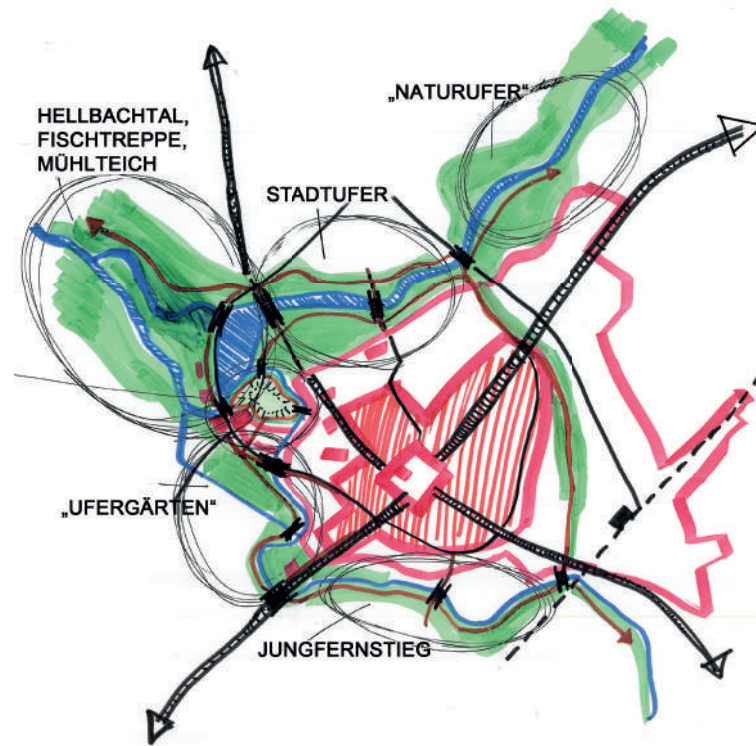
Gesamtplan: Landschaftsraum „Bachniederung“



Legende

	BACHLAUF/ GEWÄSSER
	GRÜNZUG
	GEHÖLZE
	WEG
	STRASSE
	MARKANTES GEBÄUDE/ SEHENSWÜRDIGKEIT
	BEBAUUNG STADTGEBIET
	BLICKBEZIEHUNG
	NUTZUNGSANGEBOT
	INFOPUNKT/ INFOTAFEL

Umland-, Stadt-, Landschaftsraum



Legende

	BACHLAUF/ GEWÄSSER
	GRÜNZUG
	BACHBEGLEITENDER WEG
	HAUPTSTRASSENACHSEN
	STRASSEN
	BACHQUERUNG
	MARKANTE GEBÄUDER
	STADTGEBIET, GEBÄUDE
	STADTKERN

Landschaftsraum „Bachniederung“

- Durchgängige Erlebbarkeit durch Grünzug, Rundweg mit Bachquerungen und Stichwegen zum Stadtkern sowie Sichtbeziehungen zu bedeutenden Gebäuden und in die Landschaft, Aufenthaltsbereiche
- Zonierung nach Lage im Stadtgebiet, Charakter und Nutzungspotenzialen
- Anbindung des Rundweges an regionale/ überregionale Wegerouten (Salzhaff, > Wismar, > Sternberger Seenland, > Ostseeküste)
- Förderung fließender Übergänge in die umgebende Landschaft
- Stärkung der Verknüpfung von Stadtgebiet und Bachniederung (Wege, Sichten, Querungen, Nutzungsangebote, Trittsteine, Informations- und Leitsysteme)

Inszenierung von „Trittsteinen“ , z. B. :

- Forellenzuchtstation
- Fischtreppe
- Niederdeutsches Hallenhaus
- „Villa“
- Wassermühle
- Speicher

-> „GRÜNER GÜRTEL“

Teilbereiche

1. Hellbachtal/ Fischtreppe/ Mühlteich

- Übergang Landschaft, Nutzungsspuren
- Aufenthalt, Wandern, Kanufahren, Kulturlandschaftserlebnis, Info

2. „Stadtufer“

- städtisch gestaltet und genutzt
- Nordufer: Grünfläche, Wohngebiet
- Südufer: Erholungspark Stadt (Spiel, Aufenthalt, ggf. Sport)

3. „Naturufer“

- naturnah, wild
- Spazieren, Wandern, Landschaftserlebnis

4. Wallberg

- Bodendenkmal mit altem waldartigem Baumbestand und Ausblicken auf Stadt, Landschaft, Rundweg
- Aussichtspunkt mit Spazier- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Info

5. „Ufergärten“

- Lichtdurchfluteter gärtnerisch gestalteter Bereich (Kleingärten, Pfarrgarten) mit Ausblicken: Stadt, Alte Allee
- öffentliche Uferzone mit Weg und Aufenthaltsbereich
- „Gartenatmosphäre“ am Bachufer in Stadtnähe



6. Jungfernstieg

- traditionelle Wegeverbindung durch Wiesen am Bachufer
- Spazieren, Landschaftserlebnis

Teilbereich

Mühle/ Speicher als Trittstein zwischen mittelalterlicher Stadt und Landschaft

- stadtbildprägendes Ensemble außerhalb des Sanierungsgebietes (der Altstadt)
- wichtiges Architekturdenkmal
- schrittweise Beräumung, Entkernung und Sanierung der Gebäude
- Rückbau der das Ensemble störenden Anbauten
- Wiederherstellung der historischen Gebäudestruktur mit prägenden Architekturdetails – Fenster, Fassade, Gaupen
- schrittweise Nutzung des Ensembles

Erste Maßnahmen

- Beräumung, Sicherung, zeitweilige öffentliche Nutzung
- Speicher: EG (Foyer), Treppenhaus und das Dachgeschoss als Aussichtsplattform
- Mühle: Schaffung von Besuchungsmöglichkeiten des EG
- Lichtillumination: von außen (Fassade) und innen (Treppenhaus)

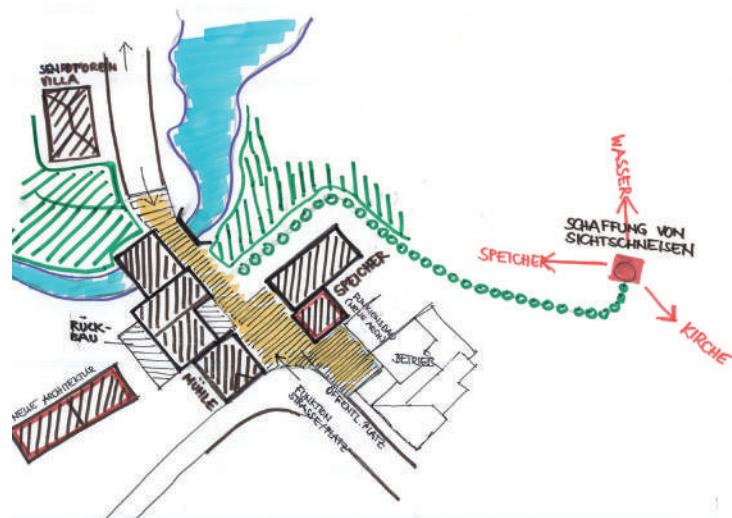
Endausbau

Speicher

- Nutzung Dach- und Erdgeschoss für Kultur, Gastronomie
Energiesilo mit gastronomischer Nutzung, (vgl. mit Energiebunker in Hamburg)



Entwicklungskonzept: Teilbereich Mühle/ Speicher, Technik



Mühle

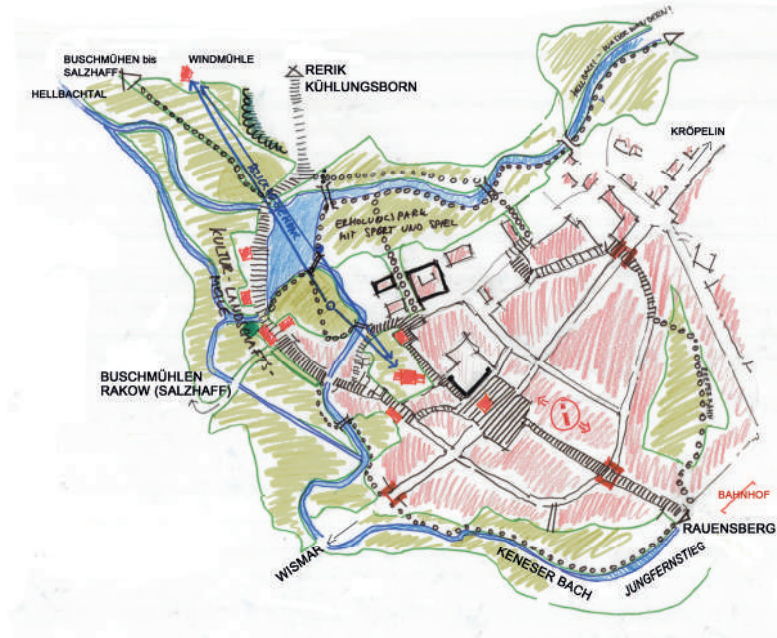
- Museum, Beherbergung, Gastronomie, Veranstaltungen, Fahrradstützpunkt, Nebengebäude als Pension
- Abriss störender Nebengebäude, Ergänzungsbauten in moderner Architektur

Freiraum











- Gestaltung der Freiflächen (Wiesen, Wasserlauf) mit hoher Aufenthaltsqualität
- Neue Oberflächengestaltung der Straße zwischen Wehr und Straßenmündung
- Nutzung der Freifläche vor dem benachbarten Betrieb als öffentliche Freifläche
- Schaffung einer funktionalen Einheit des Ensembles von Speicher und Mühle.

2. Entwicklungskonzept Variante 2

Planskizze:



Legende

-  BESONDERE GEBÄUDE (Denkmal, stadtbildprägende Gebäude)
-  BLOCKRÄNDER
-  NEUBAUTEN
-  MARKIERUNG DER STADTEINGÄNGE ZUR ALTSTADT
-  WEGEBEZIEHUNG IM STRASSENRAUM - AUFWERTUNG UND ERGÄNZUNG DES TOURISTISCHEN LEITSYSTEMS
-  WEGEBEZIEHUNGEN IM FREIRAUM
-  BRÜCKEN
-  GESTALTUNG DES ÜBERGANGES (Landschaft / Bebauung)
-  ERHALT UND AUFWERTUNG DER GRÜNRÄUME/ VERNETZUNG DER GRÜNBEREICHE
-  WASSER
- WICHTIGE BLICKBEZIEHUNGEN ERHALTEN UND SCHAFFEN ZU KIRCHE UND WINDMÜHLE

„Neubukow – Stadt mit 750-jähriger Geschichte und mit Geschichten“

Aufgabenstellung

Erhöhung der Erlebbarkeit der Altstadt mit den besonderen Gebäuden und Plätzen, durch:

- Herausnahme des Durchgangsverkehrs (Bau einer Umgehungsstraße notwendig)
- Markierung der Eingangsbereiche der Altstadt in den Bereichen der ehemaligen Stadttore (Pfeiler, Banner, Baumtore)
- Ergänzung und einheitliche Gestaltung bzw. Schaffung eines Informations- und Leitsystems entlang der Hauptwege innerhalb der Stadt und entlang der Wege durch die Stadt

Aufwertung der Wege, des Marktes sowie der Landschaft, durch:

- Schließung der Marktnordseite mit kleinteiliger Bebauung
- Sanierung der Wohnbebauung zwischen Markt und Mühlenstraße
- Sanierung und Nutzung des Ensembles Speicher, Mühle, Villa und Niederdeutsches Hallenhaus für touristische Nutzung
- Umbau des Straßenraumes für eine gemischte Nutzung (Schaffung Erlebnisraum „Kulturlandschaftsmeile“)
- Übergang von Bebauung und Landschaft durch Bepflanzung



Aufwertung des Landschaftsraumes um den Altstadt kern, durch:

- Schaffung eines geschlossenen Rundweges entlang der Bachläufe (Ergänzungen über Amtsgarten, Reeperbahn bis Bahnhof, am Pfarrgarten)
- Errichtung eines Erholungsparkes mit Spiel und Sport, angrenzend an die Altstadt
- Schaffung von kurzen Wegen in die Stadt

Gestaltung der Bachniederung als zusammenhängender Grünzug und Einbeziehung des Wallberges als Naherholungsgebiet

- Erhöhung des Hellbaches und des Wallberges durch Beseitigung von Bewuchs
- Erhalt und Schaffung von Sichtbeziehungen:
 - Wallberg – Kirche
 - Wallberg - Windmühle

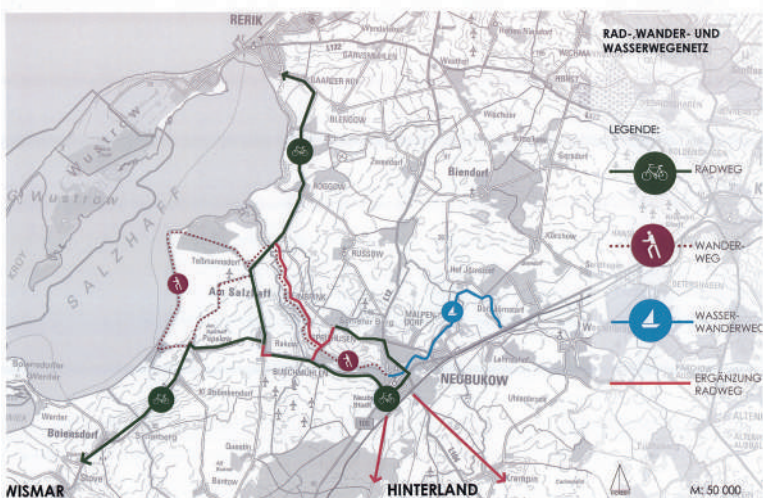


Aufwertung des Bereiches an der Meeresforellenanstalt, durch:

Verknüpfung:

- Wanderweg Hellbachtal
- Radwandern
- Wasserwandern
- Infos zu Forellenstation/ Fischtreppe
- Errichtung eines Bereiches mit Aufenthaltsqualität
- Klare Kennzeichnung der Wegeführung
- Übergang von Bebauung und Landschaft durch Bepflanzung

Umlandvernetzung: Rad-, Wander- und Wasserwegenetz



3. „Heinrich Schliemann in Neubukow – 12 Meilensteine für Neugierige“

Nicht nur aus eigener Erfahrung wissen wir, wie entscheidend frühkindliche Prägungen für unseren weiteren Lebensweg (1) sind. Viele Leistungen sind undenkbar ohne die nachhaltigen Eindrücke jener Tage und Wochen unmittelbar nach unserer Geburt (2). Auch die großen Entdeckungen Heinrich Schliemanns bleiben unverstündlich ohne Kenntnis all der wundersamen Orte (3) und der Landschaften (8) seiner frühen Neubukower Heimat, die sich bei ersten Ausflügen in elterlicher Begleitung auf seiner Netzhaut einbrannten.

Entdecken Sie mit uns die engen Gassen und Straßen, die zum Mühlentor führten, staunen auch Sie über die sich weitende Landschaft in Richtung Salzhaff, welche Sie heute noch eindrücklicher vom alten Getreidesilo (5) aus wahrnehmen können, lassen Sie sich anrühren von den Gängen und Gerätschaften der alten Wassermühle (6), erkunden Sie die Geheimnisse des Mühlenteichs (7) und lassen Sie Ihre Fantasie spielen bei Ihrer Entdeckung Mykenes und Trojas unter den Buchen des Wallberges (4).

Wandern Sie in Neubukow auf den Spuren Heinrich Schliemanns, folgen Sie den Wegmarken seiner späteren Sehnsucht und entdecken Sie selbst Potenziale und Reise, von denen wir Ihnen doch nur einen allerersten, niemals erschöpfenden Eindruck vermitteln können.



Nehmen Sie sich Zeit für 100 Stufen (5) zum Überblick, steigen Sie bei der Fischtreppe ein ins Hellbachtal (9) und erleben Sie nach einer erholsamen Wanderung rund um den Ortskern den historischen Stadtgrundriss (12) voller Zauber, Schatzkammern (10) und Geschichte (11).

Meilensteine auf den Spuren von Heinrich Schliemann



Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2

1. Einschätzungen von Christoph Weinhold

Nach den Facheinführungen und der sehr instruktiven Begehung durch die innerstädtischen Bereiche und Freianlagen bestätigte sich eine erste sehr wichtige Erkenntnis:

- Neubukow hat Standortqualitäten, die für die Region ausbaufähig sind.
- Neubukow hat somit deutlich mehr zu bieten, als man bei der Durchfahrt ahnen kann.
- Neubukow ist somit auch kein regionaler Schlechtwetterort, sondern muss seine vorhandenen, unspektakulären Angebote besser ins rechte Licht setzen. D. h. es lohnt sich unbedingt, vorhandene, zu ahnende, verschüttete und daraus ergänzende bzw. aufwertende Faktoren und Indikatoren aufzubereiten und zu bündeln.

Folgende Fremdgedanken resultieren aus dieser Erkenntnis:

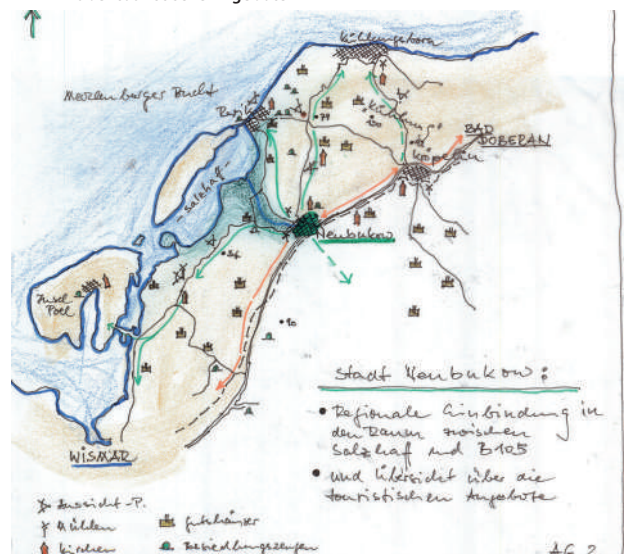
- Die Stadt Neubukow besitzt eine relativ intakte Stadtstruktur und damit verbunden erlebbare, maßvolle Stadträume. Die bisherigen Planungsvorgänge und ihre Umsetzungen lassen den bewussten Umgang mit diesen Werten erkennen, so dass eine vertiefende Beschäftigung mit stadträumlichen und hochbaulichen Aufgaben als nicht so dringlich erscheint. Diese Position wurde im Rahmen der vielen Gespräche mit den sehr anzuerkennend begleitenden Vertretern der Stadt (Bürgermeister, Amtsleiter, Stadtvertreter) deutlich.

Planskizze: Christoph Weinhold



- Die Hinwendung zu den landschaftlichen und städtischen Freiraumpotenzialen war somit folgerichtig und bestimmte die Planungs- und Diskussionsangebote bzw. konzeptionellen Anregungen.
- Die Stadt Neubukow hat so viele eigene Möglichkeiten, die selbstbewusst ausbaufähig sind und es erübrigen, nach vergleichbaren Beispielen zu suchen. D. h. zu den spät entwickelten Ferienzentren Kühlungsborn und Rerik hat Neubukow ausreichende und alternative Angebote aus dem historischen Entwicklungsprozess ableitend.
- Stadtspezifisch ist die unverwechselbare Möglichkeit, die noch zu „polierenden“ bzw. auszubauenden Freiraumangebote um den Mühlenteich, das Mühlenteichensemble, den Wallberg etc. über das Hellbachtal landschaftlich, entwicklungsgeschichtlich und ökologisch mit dem Landschaftsraum bis zum Salzhaff zu vernetzen. Hier sind Unverwechselbarkeit, Erlebnisqualität und Traditionsbeschäftigung anbietbar.
- Die touristischen Angebote des Stadtumfeldes sind bereits vielfältig im Einzelnen oder gekoppelt koordinierbar (Kirchen, Herrenhäuser, Mühlen, siedlungsgeschichtliche Zeugen, landschaftsräumliche Besonderheiten ...) und in der Stadt verknüpfbar.
- Ergänzungen können durch Sichtbarmachung von technischen Erinnerungen (z. B. Wiederentdeckung linearer Verbindungen, wie Hanseatenweg, baltischer Jakobsweg etc.) aufbereitet werden.

Regionale Einbindung in den Raum zw. Salzhaff und B105 - Übersicht über touristische Angebote



2. Entwicklungskonzept

Themenstandorte

1. Energiestandort Wassermühle: Technisches Denkmal > innovative Energieerzeugung
2. Erleben des Naturraumes Hellbachtal und touristische Nutzung > (Wieder-) Herstellung von Sichtbeziehungen in die Landschaft und in die Stadt
3. Herausstellen historischer Standorte durch Hinweise und Informationen > digitalisiertes Informationssystem
4. Wasserwanderrastplatz mit Camping, Heu-Hotel und sanitären Anlagen
5. Erweiterung des Angebotes an Aktivitäten „Sanfter Tourismus“ > Spielplatz, Wasser- & Radwandern, Wandern, Kletterpfad, Naturerlebnispfad ...
6. Herstellen von Wege- & Sichtbeziehungen von der Stadt nach außen > Verbinden von Bahnhof – Markt – Naturraum Hellbachtal
7. Inszenierung der Entstehung des Ortsnamens „Neubukow“
8. Ausbau & Vernetzung der Infrastruktur

Entwicklungskonzept Arbeitsgruppe 2



Text/ Legende zu Planskizze

1. Mühlen/ Ernährung/ Ländliche Industrie
2. Naturraum: Hellbachtal/ Fischtreppe
3. Geschichte Schliemann/Wallberg
4. Gastronomie und Übernachtung
5. Aktivurlaub: Hochseilgarten am Wallberg, Wasserwandern, Radwandern, Wandern
6. Stadtstruktur und Stadtbild
7. „Neubukow“ - Buchen-Wald Wallberg
8. Anregung Infrastruktur: E-Bike-Anbindung, Ausschilderung und Leitsystem (Themenbezogenes Design), Aufwertung Bahnhof, Austausch mit Nachbargemeinden

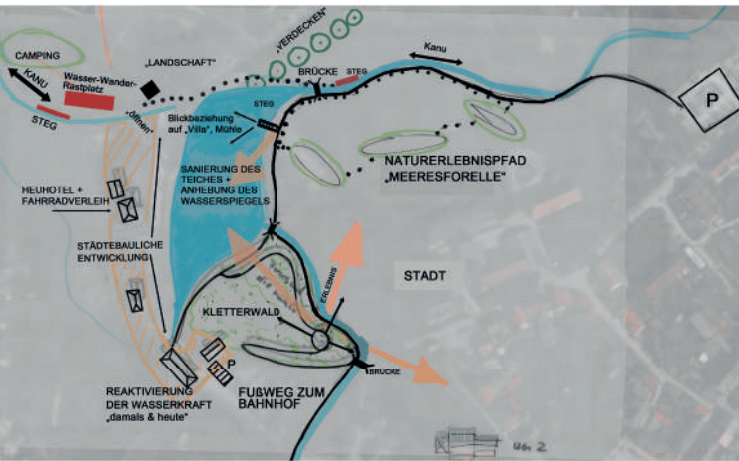
Speicher

- Klettergarten außen
- Lichtinstallation
- Indoor-Klettern
- Café mit Aussicht

Detail: Entwicklungskonzept Arbeitsgruppe 2



Gesamtplan
Sichtbeziehungen und Erlebnissräume



Detail: Sichtbeziehung und Erlebnissräume - Naturlehrpfad „Meeresforelle“



Detail : Sichtbeziehung und Erlebnissräume - Mühlenteich, Fischtreppe und Hellbach



Detail: Sichtbeziehung und Erlebnissräume - Wallberg, Mühlenteich, Fischtreppe und Hellbach



3. Nutzungskonzept Speicher/ Wallberg

Das Licht-Spiel-Haus

Planskizze



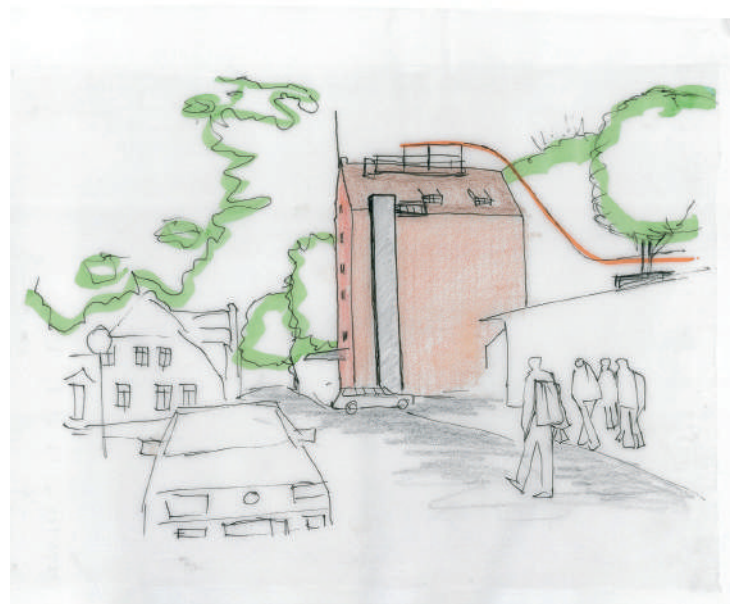
Das Licht-Spiel-Haus

Anschnitt



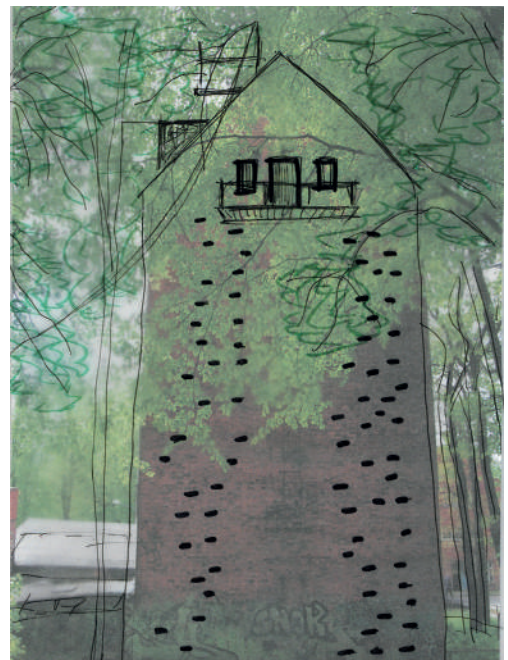
Das Licht-Spiel-Haus

Zugang zum Kletterwald/ Wallberg



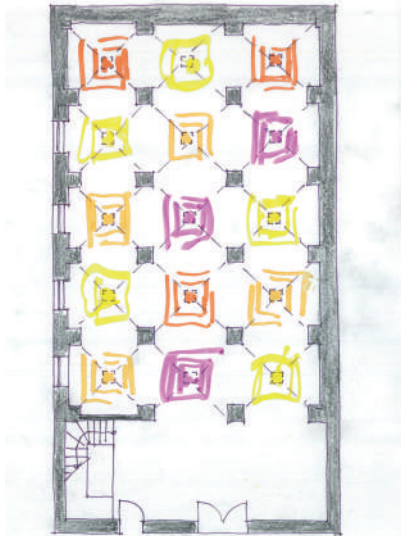
Das Licht-Spiel-Haus

Kletterwand

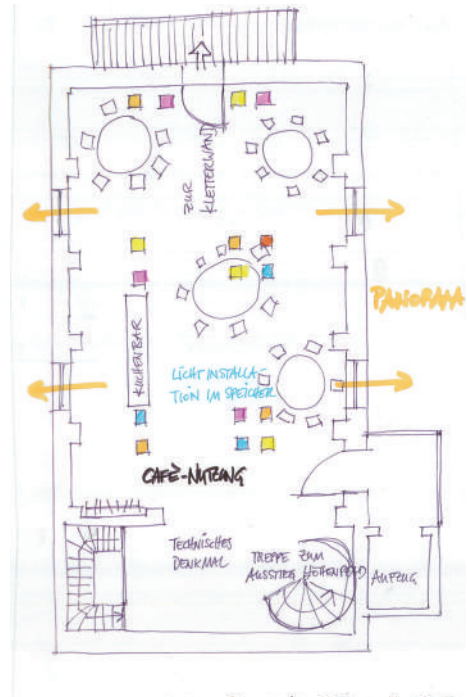


Speicher als „Lichtspielhaus“

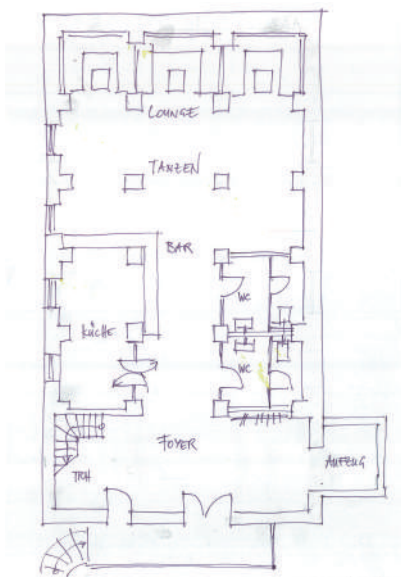
Grundriss 1, EG : Lichtinstallation in den Silos



Grundriss 2, OG

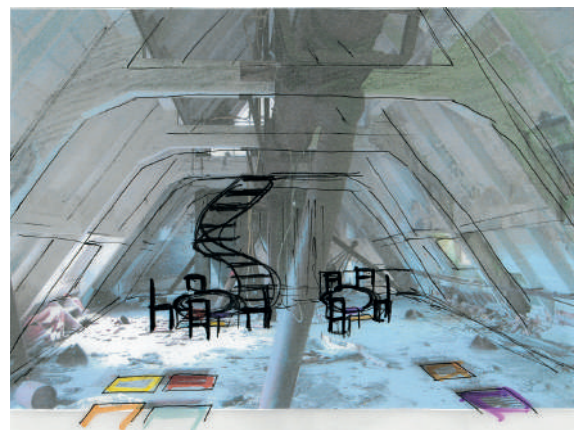


Grundriss 2, EG



Innenansicht Dachgeschoss, OG

Skizze: Nutzung als Café mit Rundblick



Speicher



Speicher, Dachgeschoss, OG
Blick auf die Stadt Neubukow



Speicher: Innenansicht Dachgeschoss, OG
Blick zur Kirche



Innenansicht Dachgeschoss, OG
Blick zum Wallberg



Resümee

Dr. Peter Hajny

Vizepräsident der Architektenkammer
Mecklenburg-Vorpommern

An zwei Tagen haben 15 Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten Ideen, Entwurfsskizzen und Empfehlungen für die mecklenburgische Kleinstadt Neubukow entwickelt. Eine Stadt, die im Hinterland des Tourismusraumes der Ostseeküste liegt und die oft nur als „Durchfahrtsort“ erlebt wird.

Mit der Planerwerkstatt sollten in den verschiedenen Betrachtungsebenen Region – Stadt – Gebäude Potenziale und Entwicklungsoptionen für Neubukow herausgearbeitet werden. Dabei war nicht die gesamte Altstadt Gegenstand der Betrachtungen, sondern die an die Altstadt grenzenden landschaftlichen und städtischen Freiräume.

Die in zwei Arbeitsgruppen erarbeiteten Ergebnisse konnten dieses Ziel erreichen. Um es vorweg zu nehmen: Die Stadt verfügt über bedeutende städtebauliche, naturräumliche und bauliche Potenziale. Sie besitzt Standortqualitäten. Diese zu erkennen und weiter zu entwickeln, wird eine wichtige zukünftige Aufgabe sein. Hierzu konnte die Planerwerkstatt einen Beitrag leisten.

Die in ihrem Gehalt sehr unterschiedlichen Vorschläge sollten als Anregungen und als Grundlage für weiterführende Diskussionen in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit gesehen werden.

Einige wichtige Entwicklungsansätze sollen zusammenfassend noch einmal genannt werden:

- „Innerörtliche Potenziale entwickeln – regionale

Potenziale nutzen“ Diesem Leitsatz könnte der Entwicklung Neubukows zugrunde liegen.

- Regionale und überregionale Wegeverbindungen sollten weiterausgebaut und vernetzt werden; insbesondere zum Salzhaff, zur Ostseeküste, zum Sternberger Seenland und bis nach Wismar. Damit rückt Neubukow noch stärker in die Einzugsgebiete benachbarter Tourismusregionen.
- Die vorhandenen Landschaftsräume nördlich der Altstadt können neben der Innenstadt zu einem imageprägenden städtebaulichen Strukturelement für Neubukow entwickelt werden. Hierzu müssen die einzelnen Naturraumelemente wie Wallberg, Mühlenteich und Hellbach noch bewusster stadträumlich verknüpft werden.
- Angestrebt werden sollte der schrittweise Ausbau eines innerstädtischen Rundwegs im Grüngürtel um die Altstadt mit direkten Zugängen in die Innenstadt.
- Über sogenannte „Trittsteine“ soll ein solcher Rundweg vorhandene und neu zu schaffende Erlebnispunkte miteinander verknüpfen und die Stadt erlebbarer machen.
- Die Meeresforellenanstalt und die Fischtreppe sind schon heute touristische Ankerpunkte. Verbesserungen ihres städtebaulichen Umfeldes sowie ihre öffentliche Wahrnehmbarkeit wären weitere Schritte zur Attraktivitätserhöhung.
- Der Wallberg, als unmittelbar an die Altstadt angrenzender Naturraum, bedarf einer grundlegenden landschaftsplanerischen Umgestaltung. Hierzu zählen



das Ausholzen für die Schaffung von Sichtachsen zur Altstadt und zur Hellbachniederung, die Neukonzipierung der Fußwegverbindungen und die Ausbildung einer Aussichtsplattform.

Eine weiterführende Idee ist die Anlage eines Klettergartens auf dem Wallberg.

- Marketingstrategien sind ein wichtiges Instrument, öffentliches Bewusstsein für die Qualitäten einer Stadt zu erzeugen. Mit Schliemann hat Neubukow einen bedeutenden „Sohn“ in ihrer Stadt. Das findet in der Schliemanngedenkstätte seinen Niederschlag. Um mit Schliemann Kunst, Kultur und Geschichte im gesamten Stadtgebiet zu verorten wird vorgeschlagen, einen Schliemannpfad mit 12 Stationen einzurichten.
- Ein gravierender städtebaulicher Missstand bildet die durch die Innenstadt verlaufende Bundesstraße. Sie ist nicht nur eine starke Zäsur der Stadtstruktur und speziell des Marktplatzensembles sondern auch eine lärmhygienische und sicherheitsrelevante Belastung der historischen Altstadt. Ihre Verlagerung erscheint dringend geboten.
- Neubukow besaß in der Vergangenheit jeweils an den vier Stadteingängen mittelalterliche Stadttore. Ihre symbolhafte „Wiedererrichtung“ könnte durch Markierungen (Licht, Banner, Baumtore...) erfolgen.
- Stadtbildprägende Gebäude außerhalb des Sanierungsgebietes bilden die Mühle und der Speicher. Sie sind bedeutende Architekturdenkmale. Ihre Sanierung und Umnutzung könnten neue touristische Attraktionen

schaffen. Folgende Nutzungsideen werden vorgeschlagen:

- Speicher: Cafe mit Aussicht, Indoor-Klettern, Klettergarten außen, Lichtinstallation
- Wassermühle: Wiederherstellung der ursprünglichen Architektur, Ergänzungsbauten in moderner Formensprache; museale Nutzung, Beherbergung (Heuhotel, Pension), Kultur, Gastronomie
- Außenbereich: Freiflächengestaltung mit öffentlichen Nutzungen, Wasserwanderrastplatz, Außengastronomie, Fahrradstützpunkt...

Die Ergebnisse der Planerwerkstatt sollen der Stadt Neubukow Anregungen für den Weiterbau ihrer Stadt liefern. Viele Ideen bedürfen weiterer inhaltlicher Untersetzungen. Realisierbarkeiten und Finanzierbarkeiten müssen ausgelotet werden. Ggf. erfordern bestimmte Teilbereiche weitergehende Planungen. Zu begrüßen wäre es, wenn durch die Ergebnisse der Planerwerkstatt ein öffentlicher Diskussionsprozess in Gang gesetzt wird. Ein erster Schritt hierzu war die gute Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger an der öffentlichen Präsentation der Ergebnisse.

Nicht unerwähnt bleiben soll die Teilnahme von Studentinnen und Studenten der Hochschule Wismar, Fachbereich Städtebau, die zum einen zu den Ergebnissen beigetragen und zum anderen positive Impulse für ihr weiteres Studium vermittelt bekommen haben.



Danksagung

Dr. Peter Hajny
Vizepräsident der Architektenkammer
Mecklenburg-Vorpommern

Der Dank geht an alle, die an der Vorbereitung und Durchführung der Planerwerkstatt mitgewirkt haben.

Da sind zunächst die vier Veranstalter: das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, die Stadt Neubukow, die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern und die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH.

Besonderer Dank gilt den Vertretern der Stadt Neubukow, insbesondere dem Bürgermeister, Herrn Dethloff sowie dem Bauamtsleiter, Herrn Pigorsch für die hervorragende Betreuung während der Planerwerkstatt.

Dank gilt allen Referenten, die mit ihren Vorträgen wichtige fachliche Inputs vermittelt haben.

Hervorgehoben soll das Engagement der Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die zwei Tage ehrenamtlich ihr Fachwissen und ihre Planungserfahrung in die Planerwerkstatt eingebracht haben.

Namentlich sollen noch diejenigen erwähnt werden, die einen hohen persönlichen Einsatz am inhaltlichen und organisatorischen Gelingen der Werkstatt beigetragen haben: Frau Böhme von der EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Frau Schmidt vom Büro ac Schmidt und Ehlers und Frau Görtlervon der Geschäftsstelle der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern.



Redner

- Christian Pegel, Minister für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V
- Roland Dethloff, Bürgermeister der Stadt Neubukow
- Detlef Pigorsch, Bauamtsleiter der Stadt Neubukow
- Joachim Brenncke, Präsident der Architektenkammer M-V
- Katja Klein, Dezernentin im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
- Anett Bierholz, Geschäftsführerin des Verbandes Mecklenburgische Ostseebäder e. V.

Weitere Teilnehmer

- Dr. Peter Hajny, Architektenkammer M-V
- Lutz Braun, Vizepräsident der Architektenkammer M-V
- Robert Erdmann, Geschäftsführer der EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

Arbeitsgruppe 1

- Catrin, Böhme, EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Geschäftsbereich Rostock
- Dr. Peter Hajny, Vizepräsident der Architektenkammer M-V
- Marita Klohs, Architektin für Stadtplanerin, A & S GmbH Neubrandenburg
- Myriam Mäckelmann, Hochschule Wismar
- Reinhard Münster, Architekt, Rostock
- Alexander Rommel, architektur:fabrik:nb, Neubrandenburg
- Ute Schmidt, Stadtplanerin, AC Schmidt und Ehlers Planergruppe Rostock GmbH
- Arwen Weber, Hochschule Wismar
- Anne Wickborn, Landschaftsarchitektin, Büro Thomas Henschel Landschaftsarchitekt, Rostock

Arbeitsgruppe 2

- Alesia Bakavets-Sizova, Hochschule Wismar
- Lutz Braun, Architekt, Architekt für Stadtplanung, architektur:fabrik:nb, Neubrandenburg
- Katrin Hänchen, MHB Planungs- & Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock
- Tom Knoche, Landschaftsarchitektm, Neukalen
- Bobby Hempel, Hochschule Wismar
- Matthias Klan, Stadtvertreter Neubukow
- Gunther Schulz, Landschaftsarchitekt, Moidentin
- Christoph Weinhold, Architekt, Rostock

Ostsee-Zeitung, Lokalteil Neubukow und Kröpelin, Dienstag, 21.01.2014

Architekten arbeiten in und für Neubukow

Die 15. Planerwerkstatt der Landes-Architektenkammer wird Anfang Mai in der Schliemannstadt zusammenkommen.

Neubukow. „Es ist jetzt definitiv so, dass die 15. Planerwerkstatt der Architektenkammer des Landes 2014 in Neubukow stattfinden wird“, sagte gestern Rathauschef Roland Dethloff (parteilos) der OZ. Zeitfenster seien der 5. und 6. Mai. Hierzu würden Anfang April Planer unterschiedlichster Ausrichtung, wie Hochbau-, Landschafts- und Strukturplaner, persönlich eingeladen, hieß es.

Anliegen dieser seit dem Jahr 2000 initiierten Werkstatt-Tage sei es, Anregungen für zeitgenössische Architektur und Stadtplanung zu geben und mit Akteuren vor Ort das Gespräch über baukulturelle Werte und Perspektiven zu suchen, wie es der Präsident der Architektenkammer MV, Joachim Brenncke, ausdrückte.

Für Neubukow bedeutet das nach den Worten des Bürgermeisters, dass es auch um Skizzen, Konzepte und Anregungen gehen soll, die die Entwicklung einiger Bereiche der Stadt und über den Ortsrand hinaus betreffen würden. „Wir betrachten zunächst den Bezug Richtung Ostseeküste, obwohl es künftig auch wichtig sein wird, landeinwärts Zukunftsstrategien zu entwickeln“, erklärte dazu Roland Dethloff.

Demnach sollen von den Experten „bauliche Missstände im Ort“ und „Schwachpunkte im Bereich der Landschaftsentwicklung am Mühlenteich, im Bereich Hellbachtal und die mögliche Anbindung an das Radwegenetz, „die jetzt noch offen ist“ näher beleuchtet werden.

Die Stadt Neubukow setze die Architekten davon in Kenntnis, worauf sie in diesen Bereichen Wert lege. „Wir wollen gerne die historische Achse betrachten. Sie beginnt am zentralen Punkt der Stadt, am Marktplatz, mit dem Rathaus, führt dann über den Bereich Kirche, Bürgerhaus über den Wallberg, zur Wassermühle, die Fischtreppe zur historischen Windmühle“, ergänzte der Bürgermeister.

Vor drei Jahren hatte die Stadt beim Ministerium für

Landesentwicklung in Schwerin einen entsprechenden Antrag gestellt und sieht es nun nach den Worten von Roland Dethloff als Glück an, dass sie in diesem Jahr mit der Planerwerkstatt der Architektenkammer berücksichtigt werde — unter Federführung von Dr. Peter Hajny, dem Vizepräsidenten der Architektenkammer. Er hatte auch die 14. Planerwerkstatt „Wohlenberger Wiek“ organisiert, an der im Jahr 2012 insgesamt 25 Architekten, Landschaftsplaner und Kommunalpolitikerin in zwei Arbeitsgruppen teilgenommen hatten.

Dabei gab es unterm Strich zum Beispiel konkrete Entwicklungsvorschläge für die Orte Oberhof, Wohlenhagen, Niendorf, die auch in einer 90-seitigen Broschüre über die Themen und Resultate dieser Werkstatt ihren Niederschlag fanden. In den Jahren zuvor hatte es solche Veranstaltungen unter anderen in Penzlin, Röbel, Peenemünde, Anklam, Dorf Mecklenburg, Dranske, Goldberg, Wolgast und Altwarp gegeben.

Thomas Hoppe

Ostsee-Zeitung, Lokalteil Neubukow und Kröpelin,
Sonnabend/ Sonntag, 03./04. Mai 2014

Große Planerrunde in Neubukow

Neubukow – Architekten und Stadtplaner werden während der 15. Planerwerkstatt der Architektenkammer MV am 5. und 6. Mai in Neubukow gemeinsam mit Studenten der Hochschule Wismar das Zentrum der Schliemannstadt mit Markt, Rathaus, Keneserbach sowie mit Wallberg und Mühlenteich erkunden. Dabei gilt es zum einen, „Wege aufzuzeigen, wie der Raum Neubukow besser mit der Küstenregion verknüpft werden kann. Zum anderen geht es um mögliche städtebauliche Ideen für den Übergang der historischen Innenstadt zum benachbarten Terrain des Wallbergs bis zur Fischtreppe“, teilte dazu gestern die Architektenkammer mit. Ein dritter Schwerpunkt beschäftigte sich demnach mit der Nutzung und Integration von ungenutzten Gebäuden, wie zum Beispiel Getreidespeicher und Wassermühle. „Besonders wichtig ist uns Architekten hierbei der Austausch und die Zusammenarbeit mit Verantwortungsträgern vor Ort“, sagte Joachim Brenncke, Präsident der Architektenkammer MV. Begrüßt werden sollen die Experten am Montag von Landesentwicklungsminister Christian Pegel und Bürgermeister Roland Dethloff.

Am 6. Mai um 15.45 Uhr sind alle interessierten Bürger zur öffentlichen Abschlusspräsentation in das Bürgerhaus am Brink eingeladen. Die Teilnehmer der Planerwerkstatt stehen für Fragen zur Verfügung.

Ostsee-Zeitung, Lokalteil Neubukow und Kröpelin,
Dienstag, 06.05.2014

„Das ist ja stark, hier ist alles noch da!“

Seit gestern arbeiten Architekten, Stadtplaner und Studenten ehrenamtlich an Ideen für die Zukunft Neubukows.

Neubukow – „Hier ein Café, mit Fenstern ringsherum, das wär's!“, ruft ein Mann unterm Dach des alten Neubukower Silo-Gebäudes und kurz darauf raunt gegenüber im Innern der Wassermühle der Neubrandenburger Architekt Lutz Braun seinem Schweriner Kollegen Dr. Peter Hajny zu: „Das ist ja stark, hier ist alles noch da!“. Teilnehmer der 15. Planerwerkstatt der Landesarchitektenkammer sind in der Schliemannstadt bei ihrer Gebietsbesichtigung.

Seit gestern kümmern sich 13 Experten sowie vier junge Leute aus Hamburg, Hannover, Minsk und Bützow, die es werden wollen, in Arbeitsgruppen um „aktive Beiträge zur Baukultur im Land“ und um entsprechende „Hilfestellungen für die Kommune“, wie es der Vizepräsident der Architektenkammer MV Dr. Hajny sagt. Neubukow spiele als zentraler Ort eine ganz entscheidende Rolle für die Entwicklung des hiesigen ländlichen Raums. „So, wie sich die Städte hier entwickeln, ist der ländliche Raum insgesamt“, meint der Architekt. So sieht es auch Bürgermeister Roland Dethloff, der deshalb unterstreicht, dass sich Neubukow „ein Grundzentrum im unmittelbaren Küstenrandbereich“ als „Schlüsselstelle für regionale und touristische Entwicklung“ betrachte. Umso enttäuschter sei die Stadt gewesen, „dass von Ihrem Hause eine lang ersehnte Umgehungsstraße nicht auf den Antrag zum Bundesverkehrswegeplan gesetzt wurde. Denn die weiterhin hohe Belastung des Innenstadtbereiches durch den Schwerlastverkehr läuft der von uns gewünschten Entwicklung, vor allem des Marktbereiches entgegen“, sagt der Rathauschef unumwunden zu Infrastrukturminister Christian Pegel, der darauf in seinem Grußwort an die Planerwerkstatt im Bürgerhaus reagiert. Alle vom Land angemeldeten Straßenverkehrsprojekte seien bereits in Schwerin „knapp halbiert“ worden. Man hätte das „auch in Berlin machen lassen“ können. Das Wichtigste sei doch, dass sich die angemeldeten Projekte letztlich auch im Bundeshaushalt wiederfinden, damit sie in den nächsten

10, 12 Jahren wirklich umgesetzt werden könnten. Im direkten Zusammenhang mit der Planerwerkstatt macht der Minister die Neubukower auf die gerade gestartete Anhörung zum Landesraumentwicklungsprogramm aufmerksam, die noch bis zum 4. Juli laufe (siehe unter www.raumordnung-mv.de) Zudem lädt Christian Pegel zu einem Wettbewerb ein, der sich mit einem Gesamtbudget von 250 000 Euro um Nahversorgung im ländlichen Raum kümmere (www.neue-dorfmitte-mv.de). Hier laufe die Vorschlagsfrist bereits am 13. Juni ab, heißt es dazu aus dem Ministerium.

Für den Präsidenten der Architektenkammer MV, Joachim Brenncke, ist es selbstverständlich über Zukunft nachzudenken. „Das darf nicht verzagt sein, sondern sollte schon etwas mit Mut zu tun haben“, erklärt der gebürtige Wulfsahler und betont, dass Mut immer erforderlich sei, wenn man andere Wege gehen müsse und die müsste man hier gehen. Weil „bei uns die Einwohnerzahlen schon anders aussehen, als in den Ballungsräumen Hamburg, München oder Stuttgart.“ Dazu gibt Katja Klein von der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes Mittleres Mecklenburg/ Rostock den Versammelten u. a. mit auf den Weg in ihre Arbeitsgruppen, dass Neubukow zu einer Region gehöre, in der nur 49 Einwohner pro Quadratkilometer leben, im Landesdurchschnitt seien es 69.

Thomas Hoppe

Ostsee-Zeitung, Lokalteil Neubukow und Kröpelin, Donnerstag, 08.05.2014

Architekten sehen „Lichtspielhaus“ für Neubukow

Planerwerkstatt gebar Ideen von einer besonders illuminierten Disko im Speicher bis hin zu Wasserwanderungsangeboten nach Jörnstorf.

Nebukow – Christoph Weinhold war vom Januar 1990 an – fast 18 Jahre lang – der Stadtarchitekt Rostocks. Und dieser Mann, der sogar schon seit 1968 an der Hansestadt mitarbeitete, sagte jetzt als Fazit seiner Expertengruppe bei der Neubukower Planerwerkstatt der Architektenkammer MV: „Nebukow hat Standortqualitäten, die für die Stadt und die Region ausbaufähig sind. Neubukow hat deutlich mehr zu bieten, als man bei der Durchfahrt ahnen kann. Neubukow ist somit kein touristischer Schlechtwetterstandort, etwa als Alternative zu Kühlungsborn oder Rerik, sondern muss seine vorhandenen Angebote besser ins rechte Licht stellen.“ Er, seine Architektenkollegen, Stadt- und Landschaftsplaner sowie Studenten der Hochschule Wismar beleuchteten dafür zunächst „zu ahnende, verschüttete Faktoren und Indikatoren“ – unterstützt auf Schritt und Tritt durch die Stadt von Bürgermeister Roland Dethloff und Bauamtsleiter Detlef Pigorsch – und am Planertisch sogar von Volksvertreter Matthias Klan, der dafür extra zwei Tage frei genommen hatte. Herausgekommen seien ein paar „sehr langfristige, vielleicht auch illusorische Vorstellungen“, sowie Ideen, „damit die Stadt funktioniert und besser gestaltet ist“, fasste der Vizepräsident der Architektenkammer Dr. Peter Hajny die Resultate der Werkstatt zusammen und kündigte für den Sommer eine Broschüre an, in der alle Vorschläge und Visionen der zweitägigen Arbeit ihren Niederschlag finden würden.

Die Aufmerksamkeit aller Experten genoss insbesondere das „stadtprägende“ Ensemble Wassermühle und Speicher – „der Trittstein zwischen mittelalterlicher Stadt und Landschaft“, wie es hieß. Wichtig sei die Nutzung, sonst liefe alles in die Leere, sagte dazu Dr. Hajny und empfahl neben der Sicherung und Beräumung der Gebäude, ihre „wenigstens zeitweise öffentliche Nutzung“. Von der Speicherplattform unterm Dach (in genau 100

Treppenstufen Höhe) hätte man einen herrlichen Blick über die Kulturlandschaft, sagte der Schönfelder Architekt. Seine Kollegin Katrin Hänchen aus Stove präsentierte gemeinsam mit dem Studenten Bobby Hempel aus Bützow die Idee, auf dem Wallberg einen Klettergarten einzurichten, indem man vom Dachgeschoss des Speichers kommt. „Unsere kleine Vision, wie man diesem faszinierenden Gebäude Leben einhauchen könnte, ohne viel an seiner Struktur zu ändern, sieht lediglich vor, es aufzuräumen, Stühle und Tische reinzuräumen und es zu nutzen“, erklärte die junge Architektin. Die 15 Siloröhren aus Beton, die das Innere des 1936 errichteten Baus bestimmen, sollten in unterschiedlichen Farben beleuchtet werden, so dass die Lichtkegel dann ins Erd- und ins Dachgeschoss strahlen könnten. „Wir erstreben damit eine Verwandlung des Gebäudes vom Tag zur Nacht hin und haben es deshalb das Lichtspielhaus genannt“, ergänzte Bobby Hempel. Im Erdgeschoss könnten Tanzveranstaltungen mit besonderen Lichteffekten stattfinden und temporär eine Bar arbeiten. Im Dachgeschoss wäre Platz für ein „Panorama-Café“, von wo aus man sich dann eben in die Baumwipfel schwingen, oder eine Kletterwand am Haus nutzen könnte.

Der Neubrandenburger Landschaftsarchitekt Alexander Rommel offerierte die Idee eines „reaktivierten“ Wasserwanderweges von Neubukow nach Jörnstorf. Der junge Mann, der vor 13 Jahren aus der westsibirischen Großstadt Tjumen nach Deutschland kam, findet, dass Neubukow „eigentlich alles hat. Es muss nur vermarktet werden.“

Der hiesige Bauamtsleiter Detlef Pigorsch, der sich daran erinnern konnte, wie früher Leute mit dem Kanu nach Jörnstorf gefahren seien, fand, dass es zwei tolle Werkstatttage waren: Zum einen hätten die Experten Sachen bestätigt, „die wir selber angehen wollten, wie die bessere Nutzung des Wallbergs für das Stadtbild“ und zum anderen gab es neue Anstöße, wie der Rundwanderweg um die Stadt. Die „unkonventionelle“ Idee zum Speicher begrüßte der Amtsleiter auch als Chance, um zu testen, wie so ein Projekt von den Bürgern angenommen werden würde. Bürgermeister Roland Dethloff sagte abschließend allen: „Herzlichen Dank, das sind sehr beeindruckende Sachen, die Sie uns da mitgeben, die wir auf jeden Fall in die öffentliche Diskussion einbringen wollen und wir werden

gucken, was man machen kann und was nicht.“ In Sachen „Lichtspielhaus“ sagte er zur OZ: „Das wäre der Knaller für Neubukow!“

Thomas Hoppe

Planerwerkstatt in Neubukow

Am 5. und 6. Mai 2014 führte die Architektenkammer M-V ihre 15. Planerwerkstatt in der Schliemannstadt Neubukow durch.

In einem zweitägigen Workshop erkundeten 15 Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten, gemeinsam mit Studierenden der Hochschule Wismar das Untersuchungsfeld um das Stadtzentrum von Neubukow, mit Markt und Rathaus, dem Keneserbach sowie dem Wallberg mit dem Mühlenteich. Dr. Peter Hajny, Vizepräsident der Architektenkammer M-V, begrüßte alle Gäste und Teilnehmer der Planerwerkstatt und wies dabei auf die Bedeutung der Stadt Neubukow als wichtigen Anker und Anlaufpunkt für die Salzhaffregion hin. Minister Christian Pegel, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, hob in seiner Rede die Aktivitäten der Architektenkammer hervor, die 15. Planerwerkstatt in Neubukow durchzuführen. Damit würde ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden. Joachim Brennecke, Präsident der Architektenkammer M-V, betonte das ehrenamtliche Engagement, das Architekten und Planer mit ihrer Teilnahme an einer Planerwerkstatt einbringen. Denn eine Planerwerkstatt durchzuführen, heißt, über Zukunft nachzudenken und den Mut aufzubringen neue Wege zu gehen – ein Grund, warum sich die Architektenkammer seit mehr als 20 Jahren mit der nunmehr 15. Planerwerkstatt für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Region einsetzt.

In seiner Begrüßungsrede wies Roland Dethloff, Bürgermeister der Stadt Neubukow, auf wichtige Projekte hin, die mittels Städtebauförderung bisher erfolgreich saniert werden konnten. Die Planerwerkstatt könne zudem ein neuer Ideengeber sein für die Weiterentwicklung der Stadt, die mittlerweile ihr 750-jähriges Bestehen feierte.

Zur Regionalentwicklung im Raum Neubukow referierte Katja Klein, stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes der Region Rostock. Auf Grundlage statistischer Daten erfülle Neubukow und sein Nahbereich sowohl heute als auch in Zukunft alle Kriterien und Anforderungen, die an ein Grundzentrum gestellt werden. Mit ihren Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind die Grundzentren Entwicklungsschwerpunkte und

Ankerpunkte im ländlichen Raum. Sie übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden, so Katja Klein in ihren Ausführungen.

Anett Bierholz, Geschäftsführerin des Verbandes Mecklenburgischer Ostseebäder e. V., berichtete über die touristischen Potenziale und die Entwicklung der Salzhaffregion. Neubukow gehöre demnach zu den Tourismusentwicklungsräumen, die ausgebaut werden sollen, um andere Tourismuszentren zu entlasten. Als Vorteil sieht Anett Bierholz die homogene Zielgruppe beispielsweise Familien und Menschen ab 45 Jahren, die die Ostsee und das Binnenland bereisen. Dies sei eine gute Voraussetzung für weitere Vernetzungen der Küsten- und Salzhaffregion mit dem Küstenhinterland einschließlich Neubukow.

Detlef Pigorsch, Bauamtsleiter der Stadt Neubukow, gab einen Einblick in die historische und städtebauliche Entwicklung von Neubukow. Die Gründung der Stadt Neubukow gehe demnach auf eine urkundliche Erwähnung um 1250 zurück. Neubukow wurde als mittelalterliche Stadt planmäßig angelegt, die typisch für den mecklenburgischen Raum ist. Der quadratische Marktplatz mit dem mittig aufstehenden Rathaus ist heute im Wesentlichen erhalten. Der Bereich der alten Stadanlage bildet heute das Kernstück des Sanierungsgebietes, sodass die alten städtebaulichen Strukturen erhalten werden konnten, so Detlef Pigorsch.

Im Vorfeld der Mittagspause und der Gebietsbesichtigung stellte Dr. Peter Hajny das Untersuchungsgebiet und die Arbeitsschwerpunkte vor: Einmal galt es, Wege aufzuzeigen, wie der Raum Neubukow besser mit den Küstenregionen verknüpft werden kann. Zum anderen sollten mögliche städtebauliche Ideen für den Übergang der historischen Innenstadt zu dem benachbarten Landschaftsraum des Wallberges bis zur Fischtreppe gefunden werden. Ein dritter Schwerpunkt beschäftigte sich mit der Nutzung und Integration von ungenutzten Gebäuden, wie zum Beispiel der Getreidespeicher und die Wassermühle. Ihre Empfehlungen aus der Werkstattarbeit stellten die Teilnehmer u. a. in Skizzen und Plänen den Stadtvertretern und interessierten Gästen vor.

Der „grüne Gürtel“ – Übergänge von der Stadt in den Landschaftsraum

Der Übergang von der städtischen Struktur in den umliegenden Naturraum war ein Ausgangspunkt für die Ideen der Planer in der Arbeitsgruppe eins. Sie sprachen sich für die Schaffung eines „Grünen Gürtels“ aus, welcher als durchgängiger Rundweg um den Altstadtkern die Stadt und den Landschaftsraum erlebbar machen soll. Dieser Rundweg könnte mittels Bachquerungen und Stichwege zum Stadtkern und Aufenthaltsplätzen mit wichtigen Sichtbeziehungen zu bedeutenden Gebäuden und der Landschaft ermöglicht werden. Für die touristische Erschließung der Stadt Neubukow wurde ein Informationsleitsystem als Erlebnis- und Geschichtspfad zu den zahlreichen historischen Orten empfohlen, um Besucher zielgerichtet durch und um die Stadt zu führen. „12 Meilensteine“ in Form von in den Gehwegen eingelassenen Trittsteinen an markanten Orten der Stadt, könnte Neubukow als Geburtsstadt des Entdeckers von Troja, Heinrich Schliemann, auf eine themenbezogene Art erlebbar machen. Die Teilnehmer empfahlen zudem den Ausbau eines Rad- und Wanderwegenetzes für Aktivurlauber, beispielsweise entlang des Hellbachtals bis zum Salzhaff oder in das umliegende Land mit Anschlüssen an den Ostseeküsten-Fernradwanderweg.

Kulturlandschaftsmeile

Eine „Kulturlandschaftsmeile“ am Mühlentor zu etablieren, ist ein weiterführender Vorschlag der Planer. Diese Meile könnte vor den Toren der Stadt, von der Fischtreppe ausgehend, entlang des Keneserbaches vorbei an der Alten Mühle und dem Speicher hin zum Wallberg in die Stadt hinein führen. Anhand von Stationen würden die geschichtsträchtigen Gebäude und ihre traditionelle frühere Nutzung, wie beispielsweise das Niederdeutsche Hallenhaus, die Fabrikantenvilla, die alte Wassermühle und der Speicher, durch eine denkmalgerechte und zeitgemäße gestalterische Aufwertung wieder erkennbar werden und neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Ausweisung der Stationen mittels Informationstafeln würden vor Ort auf die baulichen und naturräumlichen Besonderheiten der „Kulturlandschaftsmeile“ aufmerksam machen.

Neubukow stärken für den Tourismus und seine Bewohner
Die Arbeitsgruppe zwei setzte sich mit demselben

Untersuchungsgebiet auseinander. Schwerpunkt dieser Arbeitsgruppe lag neben der touristischen Erschließung der nahen Landschaftsräume um Neubukow, auf der Aufwertung und Umnutzung denkmalgeschützter Gebäude. Am Beispiel des alten Speichers, der ein Zeugnis landwirtschaftlicher Industrie aus vergangenen Zeiten darstellt, schlugen Teilnehmer vor, eine Kletterhalle mit anliegendem Kletterpark im Wald des Wallberges einzurichten. Tagsüber könnte im obersten Stockwerk des Speichers zusätzlich ein Café mit Blick auf die Stadt und die Landschaft Platz finden. Abends ließe sich der Speicher von innen mittels einer Lichtinstallation in den Silos zu einem „Licht-Spiel-Haus“ mit Tanzbar verwandeln. Als Erweiterung des Angebotes an Aktivitäten empfahlen die Planer nach dem Motto „Sanfter Tourismus“ Spielplätze, Wasser- und Radwandern, einen Kletterpfad oder auch einen Naturlehrpfad in den Grünbereichen des Hellbachtals zu etablieren. Aufgrund des Mangels an attraktiven Hotels und Unterkunftsmöglichkeiten in Neubukow wären zudem an der Fischtreppe ein Rastplatz mit Camping für Wasserwanderer und ihre Boote sowie ein Heu-Hotel denkbar. Neubukow könnte sich so zu einem interessanten und vielseitigen Urlaubsort im Binnenland entwickeln, der neben Tagestouristen einiges mehr auch für Übernachtungsgäste zu bieten hätte.

Abschließend bedankte sich Bürgermeister Roland Dethloff für den anregenden Austausch über die zahlreichen Potenziale, die in der Stadt Neubukow bereits vorhanden sind und reaktiviert werden können. Mit dem Workshop in Neubukow bestätigte sich, dass die Planerwerkstatt ein bewährtes und praxisorientiertes Format zur Vermittlung von Baukultur in M-V ist. Mit einem unverstellten Blick von außen konnten Empfehlungen entwickelt werden, die das Augenmerk auf unverwechselbare Kernpunkte und Stärken des Ortes richteten und möglicherweise zukünftige Planungsvorhaben bewirken können.

Anja Görtler

Impressum

Herausgeber: Architektenkammer M-V
Alexandrinenstr a e 32
19055 Schwerin
Telefon: 0385 59079-0
Telefax: 0385 59079-30
info@ak-mv.de
www.ak-mv.de

Redaktion: Dr. Peter Hainy, Anja G rtler

Gestaltung u. Produktion: Anja G rtler

Abbildungen: Anja G rtler
S. 6-12, 22-23, 26-29, 32-36, 39, 44-46,
48, 51, 68, 70,72-73
Dr. Peter Hajny
S. 13-15, 21, 24-25, 30-31, 50, 53,
55,69,71
Katrin H nchen
S. 38

Druck u. Weiterverarbeitung: MOD Offsetdruck GmbH
Gewerbestraße 3, 23942 Dassow
www.mod-dassow.com

  2014 Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern

Alle Rechte vorbehalten

Mit besonderem Dank für die Unterstützung an:

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern

Stadt Neubukow

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH