



## **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11**

### **Dienstleistungs- und Handelszentrum Neubrandenburg, Kranichstraße**

Begründung der Satzung

#### **Vorhabenträger:**

Objektbau Herrmann  
Manfred Herrmann  
Architekt  
Uferstraße 5  
89231 Neu-Ulm

**Inhalt**

- 1 Geltungsbereich
- 2 Anlaß und Voraussetzungen der Planung
- 3 Planerische Grundlagen
- 4 Angaben zum Bestand
- 5 Primärererschließung
- 6 Außenanlagen/Grünordnung
- 7 Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 9 BauGB

**Anlage:**

- 1 Leitungsplan
- 2 Gehölzbestandsplan
- 3 Grünordnungsplan
- 4 Kompensationsberechnung

## **1 Geltungsbereich**

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt in der Gemarkung Neubrandenburg und umfaßt folgende Flurstücke der Flur 12: 155/8, 156/3, 156/4 zum Teil, 165, 166/1, 166/3.

Der Investor ist Eigentümer der genannten Flurstücke. Außerdem wurde ein Teil des Flurstücks 57/5 (Kranichstraße) und ein Teil des Flurstücks 157/2 (Straußstraße) in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen. Diese Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum.

Die Fläche befindet sich in dem Quartier, das begrenzt wird durch die Kranichstraße im Norden, die Demminer Straße im Osten, die Greifstraße im Süden und die Straußstraße im Westen.

Die Größe der Fläche, die Eigentum des Investors ist, beträgt ca. 1,21 ha.

## **2 Anlaß und Voraussetzungen der Planung**

Der Vorhabenträger, Objektbau Herrmann, beabsichtigt in dem unter Punkt 1 beschriebenen Quartier des Vogelviertels in Neubrandenburg ein Handelszentrum und als 2. Bauabschnitt ein Dienstleistungsgebäude zu errichten.

Diese Gebäude ersetzen die Verkaufshalle des ehem. Konsums (jetzt PRO-Markt) sowie die inzwischen abgebrochenen Baracken, die Büro- und Geschäftsräume des Konsums enthielten.

Der Standort ist durch die ehemalige Konsum-Kaufhalle bzw. dem jetzigen PRO-Markt vorgegeben. Diese Verkaufseinrichtung entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen und ist dringend zu ersetzen. Auch die übrigen Barackenbauten, die sich im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befanden, waren nur für einen begrenzten Zeitraum errichtet. Ihr Ersatz wurde dringend erforderlich.

Mit dem Abbruch verschwinden aus diesem Gebiet gleichzeitig die vielen Asbestbetondächer, von denen eine Gefahr der Umweltbelastung ausging.

Der ausgewählte Standort bietet die Möglichkeit, die Belieferung und alle erforderlichen Parkplätze auf dem Gelände unterzubringen. Damit wird der unbefriedigende Zustand der Belieferung von der Straußstraße aus beendet. Die neuen Gebäude in der Kranichstraße und Greifstraße passen sich in ihrer Höhe und Dachausbildung der vorhandenen Bebauung an und liegen in der vorgegebenen Bauflucht.

## **3 Planerische Grundlagen**

Der Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Vermessungsplan mit eingetragenen Grundstücksgrenzen, angefertigt von LS Vermessungs-Service GmbH, Warliner Straße 6, Neubrandenburg, vom 01.06.92
- Vorbescheid des Bauordnungsamtes der Stadt Neubrandenburg vom 28.11.1991.  
Die baurechtliche Genehmigung wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Der Investor wird aufgefordert, einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen.
- Auftrag zur Ausarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, erteilt durch Objektbau Herrmann am 25.05.1992
- Abstimmung mit den Ämtern der Stadt Neubrandenburg in Einzelabstimmungen und anlässlich der Ämterkonferenz
- Eine durch die Firma PLANIVER Neubrandenburg erarbeitete verkehrsplanerische Stellungnahme
- Örtliche Besichtigungen.

#### **4      Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet des Vogelviertels in Neubrandenburg in geringer Entfernung zum Stadtzentrum (Luftlinie ca. 900 m bis zum Marktplatz). Die bisherige Bebauung bestand aus eingeschossigen Baracken, die zum größten Teil in den Nachkriegsjahren (1952/53) errichtet wurden und Büro- und Geschäftsräume des enthielten. Sie sind inzwischen bereits abgerissen (1993) und waren lange Zeit vor dem Abriß bereits ungenutzt. Der bauliche Zustand dieser Baracken war sehr schlecht.

Außerdem befindet sich auf dem Gelände die ehemalige eingeschossige Konsumkaufhalle, die inzwischen PRO-Kaufhalle geworden ist. Diese Kaufhalle hat sich ähnlich den Baracken nicht in die umgebende Bebauung eingefügt. Das Handelszentrum wird nach Abriß der Kaufhalle den Ersatz darstellen und die Einkaufsmöglichkeiten der Bevölkerung in diesem Bereich des Vogelviertels wesentlich verbessern.

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde auch ein Gehölzbestandsplan erarbeitet, der die erhaltenswerten Bäume enthält. Genauere Angaben dazu sind diesem Plan zu entnehmen.

Die 4 vorhandenen Straßen, die das Quartier, in dem sich das Planungsgebiet befindet, begrenzen, werden für die fußläufige und fahrradseitige Erschließung des Planungsgebietes genutzt. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Straußstraße aus. Dafür wird der mögliche Bereich dieser Straße ausgebaut.

### 5 Primärererschließung

Auf dem Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplanes gibt es für die vorhandenen Gebäude eine Ver- und Entsorgung. Diese kann für die neue Bebauung jedoch nicht weiterverwendet werden. Aus diesem Grunde sind neue Anschlußleitungen an die Trassen in der Kranichstraße erforderlich. Dasselbe trifft für den zur Zeit vorhandenen Straßenbau zu.

#### 5.1 Straßenbau und Parkplätze

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde eine verkehrsplanerische Stellungnahme von PLANIVER Neubrandenburg vom 30.7.1992 erarbeitet. Die Variante 2, Erschließung des Verkaufs- und Bürozentrums über die Straußstraße ist Grundlage der Verkehrslösung.

In diesem Zusammenhang ist eine Lichtsignalanlage an der Kreuzung Kranichstraße/ Straußstraße erforderlich, und der Knoten muß durch eine Aufweitung der Kranich- und Straußstraße ausgebaut werden. Die Straußstraße wird in beide Richtungen befahrbar und erhält eine Linksabbiegespur. In der Kranichstraße ist am Knoten aus Richtung Demminer Straße eine Linksabbiegespur vorzusehen. Gegenüber der Variante 2 wird der Elsterweg jedoch Einbahnstraße, d. h., er wird nur für den Rechtsabbiegeverkehr aus Richtung Demminer Straße befahrbar. Daraus ergibt sich eine bessere Lösung für die Lichtsignalanlage am Knoten Kranichstraße/Straußstraße.

Die Zufahrt Kranichstraße am Knoten mit der B 96 wird in der Nachmittagsspitzenstunde bei vorhandenen ca. 1200 um 89 Kfz/h zusätzlich belastet. Eine Neuberechnung des Signalprogramms ist erforderlich.

Die Einfahrt zum Bebauungskomplex ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw auszubauen. Auf dem Gelände der Kaufhalle sind nach den neuesten Zahlen der geplanten Verkaufs- und Bürofläche nach EAR 91 folgende Stellplätze zu schaffen:

Verkaufsfläche, Läden, Geschäftshaus	2500 m <sup>2</sup> : 35 =	71 Stellpl.
Büro- und Wohnfläche	1260 m <sup>2</sup> : 40 =	32 Stellpl.
	Gesamt	103 Stellpl.

Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind 140 Stellplätze ausgewiesen. Mit Errichtung des Bürogebäudes werden im Kellergeschoß nochmals 28 Pkw-Stellplätze geschaffen. Der Anlieferverkehr erfolgt über die Hauptzufahrt und die Fahrstreifen zwischen den Parkplätzen. Der Fußgänger- und Radverkehr von der Kranichstraße wird durch die Lieferfahrzeuge tangiert. Der Fuß- und Radweg führt östlich des Geschäftshauses bis zur Greifstraße. Für den Kindergarten ist eine Zufahrt zum Hofgelände vorgesehen.

#### 5.2 Wasserversorgung

Der Anschluß an die Wasserversorgung ist möglich über die z. Zt. bestehende Anschlußleitung (Konsum) DN 100, die an die vorh. Leitung in der Greifstraße anschließt. Ein weiterer Anschluß kann an der vorh. Wasserleitung DN 150 in der Kranichstraße erfolgen.

### 5.3 Entwässerung Schmutzwasser

Der Anschluß der Schmutzwasserleitung muß an die Leitung in der Kranichstraße DN 500/750 erfolgen. Um einen Straßenaufbruch der Kranichstraße zu vermeiden, könnte die vorh. Anschlußleitung des jetzigen Konsumkomplexes an der Kranichstraße genutzt werden.

### 5.4 Entwässerung Regenwasser

Nördlich der Kranichstraße liegt eine Regenwasserleitung DN 500, an die die Regenentwässerung des gesamten Komplexes anzuschließen ist. Damit ist die Kranichstraße mit der Leitung zu kreuzen. Die vorh. Leitung liegt nur ca. 1,54 m tief, so daß eine möglichst kurze Leitungsführung angestrebt werden muß.

### 5.5 Elektroversorgung

Östlich des Kindergartens liegt ein Trafo, von dem aus die Elektroversorgung grundsätzlich möglich ist. Genaue Kapazitäten können erst nach Vorlage konkreter Anschlußwerte von der EMO zugesichert werden.

### 5.6 Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Komplexes ist möglich durch Anschluß an die vorh. Leitungen in der Kranichstraße. Genaue Anschlußpunkte können erst nach Vorlage von Abnahmemengen genannt werden.

## 6 Außenanlagen/Grünordnung

Alle nicht bebauten Flächen sind zu begrünen, und die vorhandenen Bäume am Kindergarten sind zu erhalten. Großgrün ist besonders parallel zur Kranichstraße, zum Kindergarten, im Bereich der Parkplätze vor der Verkaufseinrichtung und parallel zur östlichen Grenze des Kirchengrundstückes vorgesehen.

Genauere Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Für die erhöhte Lärmbelästigung von Seiten des Bebauungskomplexes für den Kindergarten kann folgendes Beispiel herangezogen werden:

Immissionsgrenzwerte für vergleichbare Objekte, wie Krankenhäuser und Altenheime sind lt. Verkehrslärmschutzverordnung mit 60 dB (A) Tag und 50 dB (A) Nacht angegeben.

Als Vergleichsbeispiel sei hier ein Mittelungspegel für Verkehrslärmimmission angegeben:

- Abstand 25 m von Fahrbahnmitte zum Objekt (Kindergarten)
- Straßenoberfläche nicht geriffelter Gußasphalt
- Geschwindigkeit Pkw 100 km/h  
Lkw 60 km/h
- freie Schallausbreitung.

Bei einem Verkehrsaufkommen von 200 Kfz/h mit 5 % Lkw-Anteil ergibt sich unter den o. g. Bedingungen ein Mittelungspegel  $L_m = 61$  dB (A). Selbst unter diesen Bedingungen einer reinen Verkehrsstraße wird der Grenzwert nur um 1 dB überschritten. Hieraus wird abgeleitet, daß mit einer Pflanzung zwischen Geschäftshauskomplex und Kindergarten dem Lärmschutz von dieser Seite Genüge geleistet wird und die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.

## 7 Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden folgende Festsetzungen getroffen:

als Obergrenzen für die Grundflächenzahl	GRZ =	0,8 insgesamt
	GRZ =	0,6 für Gebäude

Die vorhandenen GRZ ergeben sich wie folgt:

Gesamtfläche	=	12.107 m <sup>2</sup>
Grünfläche	=	2.604 m <sup>2</sup>
GRZ insgesamt	=	0,79
Gebäudefläche	=	3.828 m <sup>2</sup>
GRZ für Gebäude	=	0,32

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.

Das Sondergebiet darf bis zu 2 Geschossen bebaut werden mit einer maximalen Höhe bis 13,5 m über Straßenoberkante (First). Im Sinne des Schutzes, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im möglichen Ausmaß Grünflächen und Baumpflanzungen vorgesehen.

Insbesondere erfolgt eine dichte Grünabpflanzung zur Freifläche des Kindergartens an der Kranichstraße, um den Schall zu mindern und die Abgase abzuhalten.

Für das Bepflanzen sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

Zur städtebaulichen Einordnung in Verbindung mit der weitestmöglichen Schließung des Quartiers Kranich-, Greif- und Straußstraße wird in der Greifstraße die Bauflucht aufgenommen, ein Steildach vorgesehen und die Bauhöhe der vorhandenen Bebauung eingehalten.

In der Kranichstraße wird in der 2. Ausbauphase ein Dienstleistungs- und Bürogebäude errichtet. Es erhält ebenfalls ein Steildach in der durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Höhe. Dabei wird die Bauflucht zwischen Kindergarten und folgender Wohnbebauung in der Kranichstraße einander angepaßt. Da die 2. Ausbauphase sich unmittelbar an die erste anschließt, entsteht keine längere Pause.

Insgesamt wird die in diesem Bereich vorhandene städtebauliche Situation durch die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entscheidend verbessert.