P L A N U N G S B Ü R O R O L F S C H U L Z

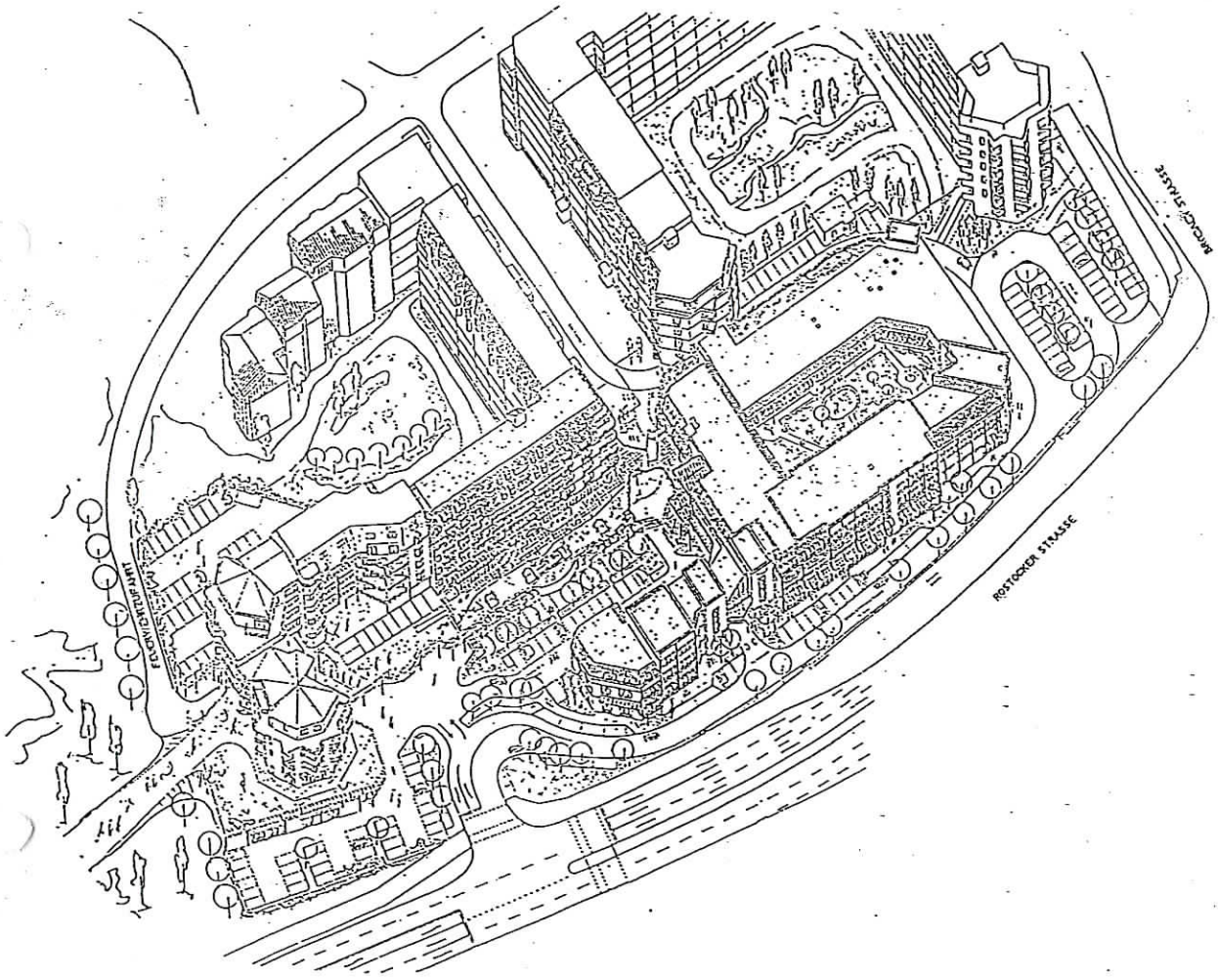
A R C H I T E K T

6.o

BEGRÜNDUNG

1.Ä n d e r u n g

VORHABEN-ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.2



ARCA

INVEST

FaOberbach Hotel ARCA Projektentwicklungsges.mbH

Haferweg 26 22769 Hamburg

Neubrandenburg, 05.05.1992

Gliederung:

1.0	Situationsbeschreibun
1.1	Lage des Plangebietes
1.2	Rechtsgrundlagen
1.3	Anlaß und Zielstellung der Planung
2.0	Inhalt der Planung
2.1	Vorgaben
2.1	Beschreibung der Funktionen im Planungsbereich
2.3	Gestaltungsabsicht
2.4	Maß der baulichen Nutzung
2.5	Verkehr
2.5.1	Erschließung
2.5.2	fußläufige Erschließung
2.6	landschaftsplanerische Zielstellung
3.0	tiefbauseitige Erschließung
3.1	besondere Tiefbaumaßnahmen
4.0	Kennziffern

1. Situationsbeschreibung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt und des sie umgebenden Wallbereiches mit unmittelbarer Anbindung an den Friedrich-Engels-Ring.
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 wird begrenzt durch:

Nordseite:	Neuverlauf der Rostocker-Straße
Ostseite :	Promenade am Oberbach
Südseite :	Bebauung Wohnblöcke der Quartiere A u. B des begonnenen Wohnkomplexes Rostocker Straße
Westseite:	Brodaer Straße

Die genannten Fahrbahnen sowie die sie begleitenden Fußwege liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5(5) des Gesetzes vom 25.07.1988 S. 1093), ergänzt durch Anlage I des zweiten Staatsvertrages (§ 246 a, Abs. 1 Satz 1, Nr. 6)

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ergänzt durch Anlage I des zweiten Staatsvertrages (§ 26 a),

c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991),

d) Grundlage der 1. Änderung ist die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (L BauO M-V vom 26.4.1994 (GS .Meckl,.Vorp.GL Nr.2o2o-2)

1.3 Anlaß und Zielstellung der Planung

Mit der Neuplanung des Oberbachzentrums wird bedingt durch die politischen Veränderungen in der ehemaligen DDR ein unter sozialistischen Verhältnissen geplantes und zum überwiegenden Teil realisiertes Bauvorhaben des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus "aus der Bewegung" heraus verändert.
Entsprechend der laut Gutachten festgestellten zukünftigen Bedeutung Neubrandenburgs als politisch-wirtschaftliches Oberzentrum der Region sowie aufgrund der besonderen Lage des Vorhabens im Stadtgebiet ergibt sich für die Planung folgende Zielstellung:

- städtebauliche Abrundung der bereits realisierten WBS-70 Bauten durch eine zeitgemäße, moderne und individuelle Architektur

- Neugestaltung eines durch die ursprüngliche Planung "verlorengegangenen" Straßenraumes.

- Mit den laut Ratsbeschluß R 04-II/91 bestätigten Funktionen (Hotel, Altenheim, altengerechtes Wohnen, Mietwohnungsbau, Handelsflächen, Büroflächen sowie Stellflächen des ruhenden Verkehrs) soll ein Stadtteilzentrum entstehen, das hauptsächlich den bisher unterversorgten Westbereich der Stadt Neubrandenburg funktionell und strukturell aufwerten wird.

- Durch die schon jetzt sich abzeichnende Erweiterung der Stadt in westliche Richtung wird das Oberbachzentrum eine wesentliche Bedeutung als städtebauliches Bindeglied zwischen Stadtzentrum und den geplanten Wohnbereichen Broda spielen und eine städtebaulich-funktionelle "Schleusenfunktion" zwischen Umland und Stadtzentrum bewirken.

2.0 Inhalt der Planung

2.1 Vorgaben

Die inhaltliche Zielstellung für die Planung des Oberbachzentrums wurde bestimmt durch:

- den Ratsbeschluß Nr. R 04-11/91 vom 21.02.1991

- die Aufgabenstellung des Dezernates Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklungmit Schreiben vom 21. 05. 1991.

- sowie durch den Entwurf der Anlage zum geplanten Kaufvertrages des Bauverwaltungsamtes, Dezernat Bau- und Wohnungswesen, vom 28.3.1991.

Diese Vorgaben wurden in die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Planung eingearbeitet und in zahlreichen Beratungen zwischen Architekten und Bauherr einerseits und den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung andererseits im Detail dem Arbeitsstand entsprechend abgestimmt.

2.2 Beschreibung der Funktionen

Entsprechend der genannten Vorgaben enthält die Planung folgende Funktionsbereiche:

- Hotel mit ca. 300 Betten
- Altenheim mit ca. 90 Betten zuzüglich 24 altenbetreute Wohnungen
- Verkaufsflächen, davon Einzelhandel ca. 917.47 m2
  SB-Markt ca.2.700,00 m2
- Arztpraxen, ca.1.071,09 m2
- SB-Restaurant ca. 683,00 m2
- Büroflächen ca.3.878,00 m2

Mit der Realisierung des Oberbachzentrums würden somit ca. 700 Arbeitsplätze geschaffen werden können.
Nicht enthalten sind darin desweiteren jene Arbeitsplätze, die durch die Einbeziehung ortsansässiger Baubetriebe bei der Realisierung des Bauvorhabens erhalten oder aber geschaffen werden können.
(Der Investor verpflichtet sich im Kaufvertrag ortsansässige Bau- und Projektierungsbetriebe in die Realisierung einzubeziehen.)

2.3 Gestaltungsabsicht

Der Planung des Oberbachzentrums liegen folgende städtebaulichen Gestaltungsabsichten zugrunde.

- Schaffung eines multifunktionalen Erlebnis- Versorgungs- und Arbeitsbereiches als Bindeglied zwischen Stadtzentrum und Wohngebiet Rostocker Straße sowie dem gesamten Westbereich der Stadt

- architektonisch, zeitgemäße bauliche Abrundung des begonnenen WBS-70 Plattenkomplexes.

- Errichtung eines vor der Wende durch Abriß zerstörten Straßenraumes.

- "Erlebbarmachen" vorhandener Bauensembles (S. Georg, Treptower Tor, Vierrademühle) durch Fassung des Straßenraumes und Hinführung auf die genannten städtebaulichen Akzente

- Durch bauliche Abrundung des begonnenen Quartieres B (Hotel) Fassung und Spürbarmachen des Landschaftsraumes "Oberbach" als "grüner Trichter" zwischen Treptower Tor und Tollensesee.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet für den Bereich Warenhaus und Hotel ist im Plangebiet als MK (Kerngebiet) ausgewiesen. Die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte werden eingehalten.
Das Gebiet Altenwohnungen und altenbetreutes Wohnen ist im Plangebiet als WA ausgewiesen. Bezogen auf die ausgewiesenen Flächen ist eine Gesamtzahl von 467 PKW-Stellplätzen in mehreren Parkebenen vorgesehen.

2.5 Verkehr

2.5.1 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsgegebietes erfolgt über eine ampelgeregelte Direktanbindung an die Rostocker Straße sowie über eine innere Verbindung über den Torfsteg zum Wohngebiet.
Die Wirtschaftsversorgung des Hotels sowie des Geschäftshauses erfolgt über die östliche Verlängerung der Fischerstraße, die zugleich auch als Zufahrt für die Feuerwehr erforderlich wird.

2.5.2 fußläufige Erschließung

Der Führung der Fußgänger wurde bei der Planung des Oberbachzentrums Priorität eingeräumt.
Die Planung des Vorhabens geht davon aus, der sich natürlich ergebenden Fußgängerachse Treptower Tor - Wohngebiet die Bebauung als sowohl äußeren wie auch inneren städtischen Erlebnisraum zuzuordnen und als solchen zu gestalten.
Dabei ist es die Absicht, einen fließenden Übergang zwischen "Außen" und "Innen" zu schaffen.

2.6 landschaftsplanerische Zielstellung

Durch die in der "Vorwendezeit" getroffene Entscheidung, den Wohnkomplex I des Wohngebietes Rostocker Straße zu bauen, wurde mit dem daraufhin erfolgten Bodenaustausch von ca. 4 m Mächtigkeit ein für Neubrandenburg einmaliges Biotop zerstört.
Ein Leitgedanke der Planung besteht deshalb darin, bei dem zu schaffenden städtebaulichen Raum sowie der Konzipierung der Gebäudelösungen "Grün" in vielen Varianten in die Gestaltfindung der Bauensembles einfließen zu lassen.

3.0 tiefbauseitige Erschließung

3.1 besondere Tiefbaumaßnahmen

Die Spezifik des Planungsgebietes besteht u. a. auch darin, daß der Investor ein Baugrundstück erwirbt, auf dem durch vorangegangene Entscheidungen unter den Verhältnissen der sozialistischen Planwirtschaft ein Bodenaustausch mit anschließender Verdichtung bis zu einer Tiefe von durchschnittlich 4 m erfolgt ist.

Für die tiefbauseitige Versorgung des Wohngebietes wurden im Planungsgebiet Versorgungsleitungen, Schächte sowie Trafostationen gebaut, die überwiegend die Versorgung der bereits gebauten Blöcke gewährleisten.
Im Kaufvertrag wird durch den Investor die Verpflichtung übernommen, diesen erbrachten und mit ca. 4,0 Mio DM ermittelten Leistungsanteil ortsansässiger Betriebe in Direktverhandlungen zu entschädigen. Damit wird die Stadt von allen Ansprüchen dieser Betriebe freigehalten.
Durch die Planung eventuell erforderlich werdende Umverlegungsmaßnahmen an Versorgungsleitungen, die die Funktion des Wohngebietes beeinträchtigen könnten, werden von der Fa. ARCA getragen.

4.0 Kennziffern

- Grundstücksgröße	19.372,00	qm
- bebaute Fläche/Parkebene inkl. Verkaufsflächen	11.423,00	qm
- Verkaufsflächen	3.622,00	qm
- Altenheim	90	Betten

Nach Fertigstellung des Projektes werden etwa 700 Arbeitsplätze geschaffen.

- Die Verkehrsflächen werden nach Erstellung des Projektes vermessen und der Stadt als öffentliche Flächen übergeben.

- Die Erschließung wird vom Investor nach einem Durchführungsvertrag mit der Stadt ausgeführt.