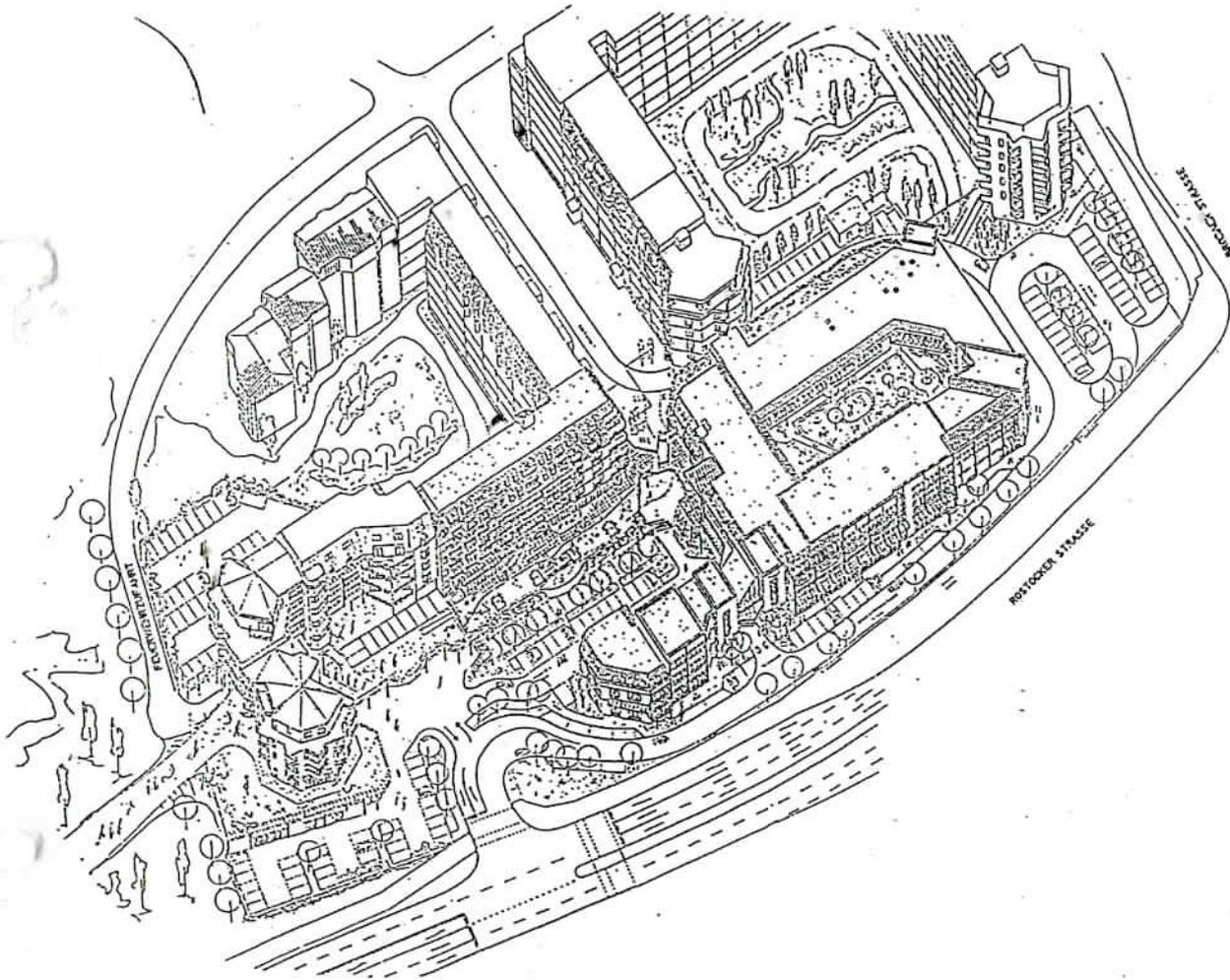


BEGRÜNDUNG

2. Änderung

VORHABEN-ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.2



ARCA
I N V E S T

FaOberbach Hotel ARCA Projektentwicklungsges.mBH
Haferweg 26 22769 Hamburg

B e g r ü n d u n g

2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Nr. 2 der Stadt Neubrandenburg
"Oberbachzentrum"

Investor: Firma Oberbach Hotel
Arca Projektentwicklungsges.mBH
Haferweg 26
22769 Hamburg

Planungsbüro Rolf Schulz Architekt
Neustrelitzer Straße 4
17033 Neubrandenburg

Rechtsgrundlage: Die Änderung wird nach § 7 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz
WoBauErlG vorgenommen.

Ziel der vorgelegten Planung ist es, die im V + E - Plan Nr. 2 der Stadt
Neubrandenburg ausgewiesene Baufläche 1997 zum Abschluß zu bringen.

Dies bedarf einer Änderung im Bereich der Hotelflächen-Ausweisung.

Da sich die Voraussetzungen auf dem Hotelsektor in Neubrandenburg inzwischen
erheblich verändert haben, ist es notwendig, eine Überarbeitung des Stand-
ortes vorzunehmen. Der Investor vertritt die Auffassung, daß die Errichtung
eines dritten Hotels neben den bereits bestehenden beiden größeren Hotels
bedenklich ist.

Das Oberbachzentrum benötigt jedoch für die abschließende Anbindung an die
Achse zur Innenstadt durch das Treptower Tor einen weiteren Anziehungspunkt,
damit die fußläufige Verbindung hergestellt wird.

Nach Auswertung der bisherigen Erfahrungen der Mieter, insbesondere im ersten
Obergeschoss, ist das Oberbachzentrum nur lebensfähig, wenn der Anschluß der
Galerie sowie ein weiterer Anziehungspunkt im ergänzenden Verkaufssortiment
kurzfristig geschaffen würde.

Die Bauherren beantragen daher, den V + E - Plan zu ändern und schlagen
nachfolgendes Konzept vor:

1. Städtebaulich soll das Oberbachzentrum durch eine dem bisherigen bau-
lichen Charakter entsprechende Bebauung abgerundet werden.
 - 1.1 Der Westgiebel des Altenheimes erhält ein Wohngebäude - Nutzung
"Betreutes Wohnen" -, das dem DRK zugeordnet wird.
 - 1.2 Der jetzige Parkplatz an der Westseite des Grundstücks wird mit
einer eingeschossigen Parkpalette (50 PKW) überbaut.
An der Grenze zum süd-westlichen Nachbarn ist das Gebäude um 5,00 m,
wie im V + E - Plan vorgesehen, zurückgesetzt und mit einer begrün-
ten Pergola als Lärm- und Sichtschutz versehen.

1.3 An der Nord-Westseite des Grundstückes soll ein städtebaulich der vorhandenen Bebauung angepasster 3 - 4-geschossiger Baukörper errichtet werden. Dieser wird in seiner Geschossigkeit zur Anschlußbebauung gestaffelt und zur Ansicht Oberbach und Tor nur 2 1/2-geschossig wirken, da dieser Bauteil teilweise unter Gelände liegt und von der freien Rampe zur Galerie eingefasst ist. Der Baukörper wird 58 betreute Wohnungen erhalten. Zusätzlich sind im Erd- und 1. Obergeschoss noch Ladenflächen vorgesehen.

1.4 Galerieanbindung

Wie im ursprünglichen V + E - Plan vorgesehen, wird die bereits vorhandene Galerie Altenheim Richtung Westen zum Treptower Tor zwischen dem geplanten Geschäftshaus und der Parkpalette hin-führen, so daß über eine 6 %ige Rampe fußläufig an das Zentrum herangeführt wird. Diese Anbindung soll eine gemeinsam mit der Stadt abzustimmende Grünplanung erhalten.

1.5 Durch die Planungsänderung Hotelnutzung in "Betreutes Wohnen" sind die im genehmigten V + E - Plan ausgewiesenen Kennziffern eingehalten.

Nachfolgende Nutzungswerte sind geplant:

- 58 Betreute Wohnungen (Betreuer DRK)
- Geschossfläche 5.812,20 qm
- Parkplätze insges. 333 PKW
- Verkaufsfläche 758,00 qm

mai 1997

Planungsbüro Rolf Schulz
- Architekt -

Ergänzung zur Begründung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Oberbachzentrum“ (Stadtplanungsamt, September 1997):

Die in der Zeit vom 5. bis 20. Juni 1997 öffentlich ausgelegte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit der Freianlagenplanung der Fläche zwischen Oberbachzentrum 2. BA und Bleichergraben mit Anbindung der Rampe an die Rostocker Straße konkretisiert worden. Die Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt ist erfolgt.

Zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken: siehe Verfahrensakte, Punkt 16