

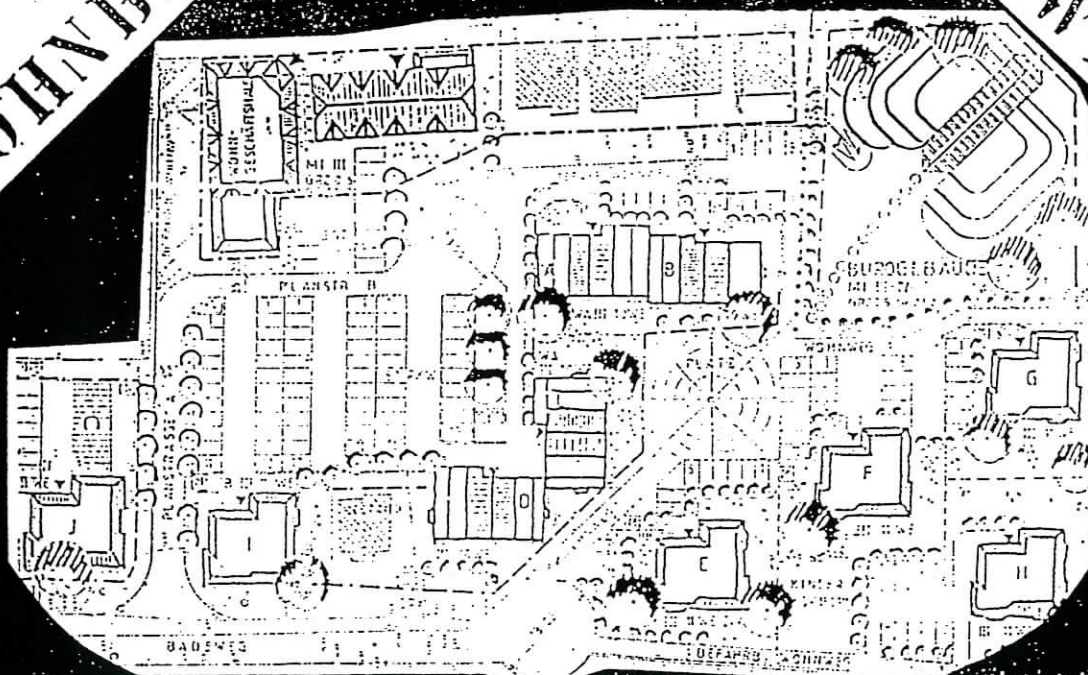


BEGRÜNDUNG

VORHABEN- ERSCHLIESSUNGSPLAN

WOHNBEBAUUNG

BADEWEG



18.6.1993


ARCA
INVEST

DIPL.-ING. H.-PETER BRÖMMER

Projektentwicklungs- und Investitionsgesellschaft
GmbH

Heilwigstr. 3
2000 Hamburg 20
Tel. 040/443348

Autoruf 0161/2418093
Fax 040/444844

Gliederung

- 1.0 Situationsbeschreibung
- 1.1 Lage des Plangebietes
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Anlaß und Zielstellung der Planung

- 2.0 Inhalt der Planung
- 2.1 Vorgaben
- 2.2 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
- 2.5.3 Stellflächen
- 2.6 landschaftsplanerische Zielstellung

- 3.0 tiefbauseitige Erschließung
- 3.1 besondere Tiefbaumaßnahmen

- 4.0 Kennziffern

- 5.0 Kennziffern zur baulichen Ausnutzung

1. Situationsbeschreibung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt, am Ostrand des Kulturparkes und hat stadtgestalterisch einen engen Bezug zu einem der 4 historischen Stadttore, dem Stargarder Tor. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. ³... wird begrenzt durch:

- den Badeweg sowie das Jahnstadion im Süden
- die Rückseite der vorhandenen südlichen Bebauung der Schwedenstraße im Norden
- die Neustrelitzer Straße im Osten
- den Gätenbach im Süden

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) das Gesetz über die Bauordnung (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50)

1.3 Anlaß und Zielstellung der Planung

Mit der Beplanung des o. g. Bebauungsgebietes ist stadtplanerisch die Absicht verbunden, ein in seiner Struktur momentan gestörtes, städtebaulich hochwertiges Wohn- bzw. Villengebiet abzurunden.

Die Planung wurde an die ARCA-Invest im Rahmen eines von der Stadt beschränkt ausgeschriebenen Investorenwettbewerbes vergeben.

Die Zielstellung für die städtebaulich architektonische Planung läßt sich wie folgt umreißen:

- anzustreben ist eine städtebauliche Konzeption, die getragen wird durch einen freifinanzierten Wohnungsbau mit hoher städtebaulicher und wohnwertorientierter Qualität bei angemessenen Kosten
- die differenzierte Villenbebauung beidseitig der Schwedenstraße sollte sich maßstäblich in der geplanten Bebauung in Gestalt und Vielfalt in moderner architektonischer Ausdrucksform wiederfinden
- die vorhandene Straßenbebauung an der Neustrelitzer und Schwedenstraße sollte in den Baulücken maßstäblich ergänzt werden

- besondere städtebauliche Beachtung und Dominanz sollte bei der Neuplanung die südliche Randbebauung zum Gätenbach und besonders die Eckbebauung an der Neustrelitzer Str. finden
- das Eigenheim Badeweg 5 ist zu erhalten und sinnvoll in die Gesamtkonzeption einzubeziehen
- es sollte ein ausgewogenes Verhältnis an differenzierten Wohnungsgrößen geschaffen werden. Gesamtanzahl der Wohnungen sollte im Bereich von 100-120 Einheiten liegen
- es sollte ein Teil der Wohnungen behindertengerecht geplant werden
- entlang der Bundesstraße B 96 sollte eine Gewerbenutzung vorgesehen werden.

2. Inhalt der Planung

2.1 Grundlagen

(Grundlage der Planung ist der mit Ratsbeschluß R 42-16/91 vom 03.07.91 vom 3.7.91 bestätigte Wettbewerbsentwurf sowie die unter Pkt. 1.3 genannten städtebaulich-planerischen Zielstellungen.

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

2.2 Beschreibung der Funktion

Entsprechend des bestätigten Wettbewerbsentwurfes enthält die Planung folgende Funktionsbereiche:

- Eigentums-Wohnungen
- Behindertenwohnungen
- Bürohaus
- Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, insgesamt

2.3 Gestaltungsabsicht

- mit der geplanten Wohnbebauung wurde versucht, die städtebaulich-räumliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und sie durch eine moderne Ausdrucksweise in der Architektursprache und Architekturauffassung zu ergänzen und aufzuwerten
- räumlich-funktionell wurde die Bebauung so geordnet, daß eine gestaltete, fußläufige Beziehung sich erlebnisfähig zwischen der Neustrelitzer Straße und der Schwedenstraße anbietet
- mit einem der Dominanz des Standortes gerecht werdenden, maßstäblich anspruchsvollen Bürogebäude soll versucht werden einen städtebaulichen Akzent zu schaffen, der mit dem im Hintergrund wahrnehmbaren historischen Stargarder Tor in Korrespondenz tritt

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Der V- und E-Plan enthält folgende Festsetzungen:

- Wohnbauflächen WA III 0
 GRZ 0,4
 GFZ 1,2
- Gewerbefläche MI III 0
 GRZ 0,6
 GFZ 1,2
- Büroflächen MI III-IV
 GRZ 0,6
 GFZ 1,2
 Tiefgarage lt. § 21 a Bau NVO

2.5 Verkehr

2.5.1 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Wohnbebauung sowie des Wohn- und Gewerbehauses erfolgt über den Badeweg.

Die einzelnen Wohngebäude werden jeweils über verkehrsberuhigte, befahrbare Gehwege erschlossen.

Das Bürohaus wird durch eine direkte Anbindung an die B 96 über eine Abbiegespur verkehrsmäßig erschlossen.

2.5.2. fußläufige Erschließung

Die Gesamtstruktur des Planungsgebietes wird durch eine diagonal verlaufende und landschaftsarchitektonisch besonders gestaltete Fußgängerachse bestimmt. Diese gliedert die Bebauung räumlich und schafft die funktionale Beziehung zwischen Neustrelitzer Straße/Gädenbach und Schwedenstraße bzw. Kulturpark.

Von dieser Achse verlaufen seitlich abzweigend Fußwegebeziehungen zu den jeweiligen Wohngebäuden mit zugeordneten Stellflächen bzw. zum Parkplatz oder zum Wohn- und Geschäftshaus.

2.5.3. Stellflächen

Entsprechend der BauNVO wurden die Stellflächen einesteils zentral als begünsteter Parkplatz ausgewiesen und wurden zum anderen aber auch den Eigentumswohnungen direkt zugeordnet. Das Bürohaus erhält eine eigene Tiefgarage mit Anbindung an die B 96.

2.6 Landschaftsplanerische Zielstellung

Entsprechend der Abstimmungen mit den Ämtern der Stadtverwaltung wurde begleitend zum V- und E-Plan ein Grünordnungsplan mit Bestandsplan angefertigt.

3. tiefbauseitige Erschließung

3.1 besondere Tiefbaumaßnahmen

Das Plangebiet kann lt. Aussagen des Tiefbauamtes als erschlossenes Baugebiet betrachtet werden.

Durch das Baugebiet verlaufen entlang des Gätenbaches und im Bereich des Badeweges 3 vorhandene 20 KV-Kabel.

Geplant ist die Verlegung von 2 weiteren 20 KV-Kabel für die Versorgung des Wohngebietes Rostocker Straße.

Das Baugebiet wird im östlichen Bereich hinter der vorhandenen Bebauung von einer Fernheizleitung durchquert, die zur auf dem Baugebiet vorhandenen Umformstation führt.

4. Kennziffern zum Grundstück

Bruttobaufläche (Grundstücksgröße)	16.837,00 qm
Nettobaufläche Gewerbe 4.815,- qm Wohnen 7.403,- qm =	12.218,00 qm
Fläche für Stellplatzanlage (privat)	1.000,00 qm
öffentliche Flächen und private Verkehrsfläche	3.619,00 qm

5. Kennziffern zur baulichen Ausnutzung

Geschoßfläche MI-Fläche gewerblicher Nutzung insgesamt	5.778,00 qm
Geschoßfläche WA-Fläche Wohnen insgesamt	8.883,60 qm