

VORHABEN-U. ERSCHLISSUNGSPLAN NR. 3
 BEBAUUNG
 NEUSTRELLITZER STRASSE/BADENWEG
 I. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Stadtverwaltung Neubrandenburg
Dezerñat Bau- und Wohnungswesen
-Stadtplanungsamt-

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

BEBAUUNG

NEUSTRELITZER STRASSE BADEWEG

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Neubrandenburg, den 17. 12. 1992 (Billigung der Begründung)
19. 05. 1993 (Genehmigung des V. u. E.-Planes)

geändert:

Neubrandenburg, den 30. 04. 1998 (1. vereinfachte Änderung)
28. 05. 1998 13.07.1998
30.06.1998
07.07.1998

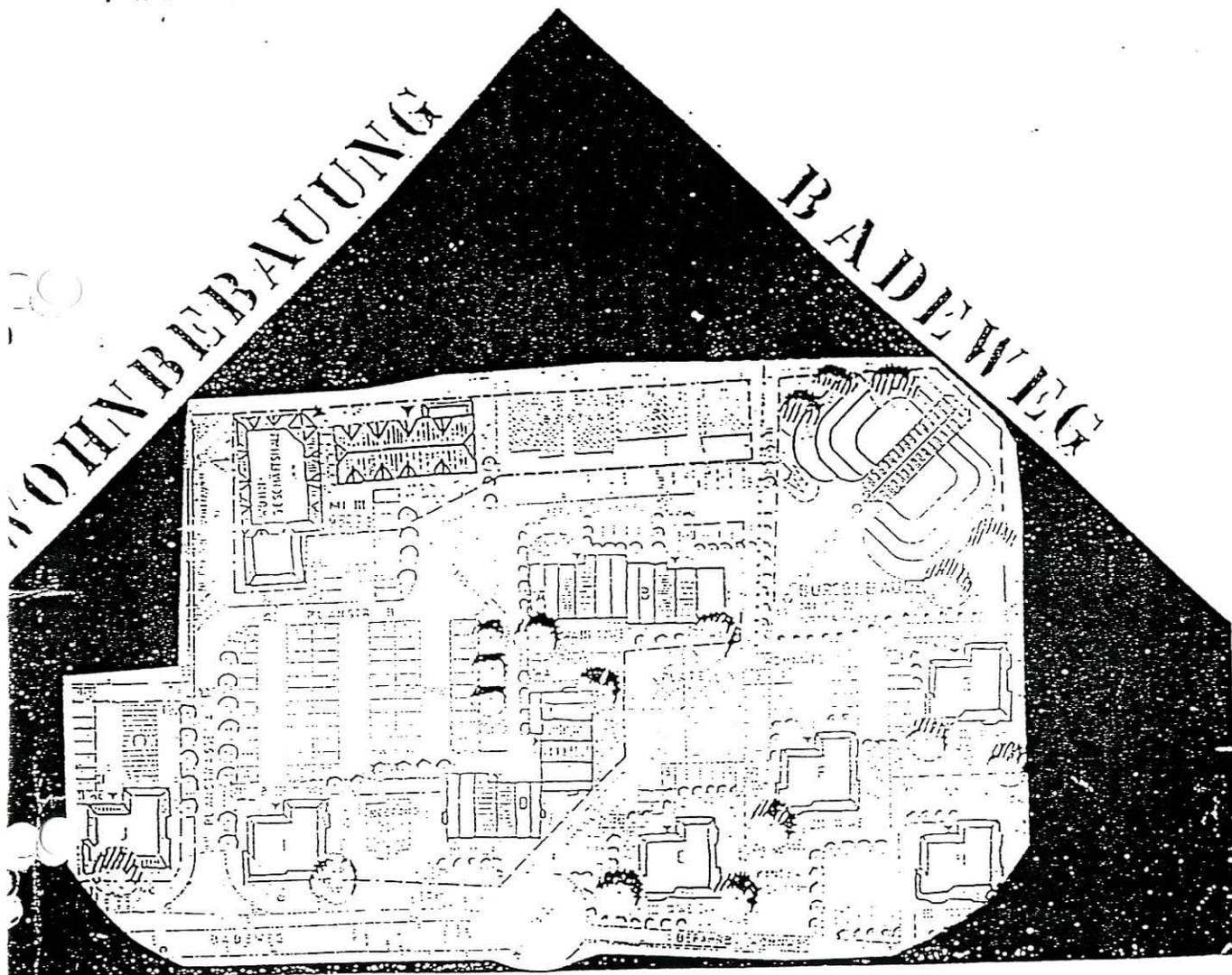


BEGRÜNDUNG

VORHABEN-ERSCHLIESSUNGSPLAN

WOHNBEBAUUNG

BADEWEG



ARCA
INVEST

DIPL.-ING. H.-PETER BROMMER

Projektentwicklungs- und Investitionsgesellschaft
GmbH

Holwigstr. 3
2000 Hamburg 20
Tel. 040/443348

Autorul 0161/2-418093
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 Umfang der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3

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 (BGB1. 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 (BGB1. 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 (GB1. I Nr. 50)

1.3 Anlaß und Zielstellung der Planung

Mit der Bepanung 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. 600 m² Verkaufsfläche

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 Gewerbehäuses 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 begünstigter 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

5.0 Umfang der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3

Die Bebauung entlang der Neustrelitzer Straße und nördlich des Gätenbaches wurde als Ergebnis eines Wettbewerbes verändert, so daß auch eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Form einer vereinfachten Änderung für diesen Bereich erforderlich wurde.

In die geplante Bebauung südlich der Neustrelitzer Straße wurden auch die Grundstücke mit einbezogen, die im genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Geltungsbereich ausgeklammert wurden. Die auf diesen 4 Grundstücken vorhandene Bebauung ist demzufolge abzubrechen.

Die bisher von der Neustrelitzer Straße als Zufahrtstraße zu einem Grundstück geplante Straße wird jetzt als Erschließungsstraße für die Stadtvillen am Gätenbach durch das gesamte Gebiet bis zum Badeweg geführt, jedoch als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche für Kfz, Fahrräder und Fußgänger.

Der von Nordwest am Badeweg nach Südost verlaufende und bereits realisierte Wohnweg endet an dieser o.g. verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche.

Der bisherige Wohnweg wird mit Leitungsrecht versehen, da die geplanten öffentlichen Leitungen hier bereits verlegt sind und eine Umverlegung nicht vorgenommen werden soll. An der verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche werden die erforderlichen Parkplätze für die Wohnungen der Stadtvillen vorgesehen - daher die Straßenbreite von 6,0 m.

Zwischen verkehrsberuhigter Mischverkehrsfläche, verbleibendem Wohnweg und Badeweg wird ein Spielplatz - die Erweiterung des Spielplatzes nördlich des Wohnweges - vorgesehen.

Die Umsetzung der besonderen städtebaulichen Idee, wie sie der Ideenwettbewerb hervorbrachte, erfordert die Anwendung des § 6, Abs. 14 der LBauO M-V, wonach geringere Abstandsflächen möglich sind, wenn besondere städtebauliche Verhältnisse das erfordern. Der Mindestabstand von 3 m wird in jedem Fall gewährleistet.

Aus dem genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan entfallen folgende Teile bzw. kommen folgende Teile neu hinzu (die Numerierung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan wiederzufinden).

Aus dem genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan entfallen:

- ① Das Mischgebiet einschl. Baugrenzen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Erschließungs- und Außenanlagen sowie das zugehörige Wohn- und Geschäftshaus.
- ② Die Geltungsbereichsgrenzen - d.h. diese Fläche wird dem Geltungsbereich zugeschlagen. Der eingetragene Bestand wird abgebrochen.
- ③ Das Mischgebiet einschl. z.T. Baugrenzen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Erschließungs- und Außenanlagen sowie das zugehörige Bürohaus und die Tiefgarage.

- ④ Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg
- ⑤ Das WA-Gebiet einschl. z.T. Baugrenzen, Erschließungs- und Außenanlagen sowie die zugehörigen 4 Hochbauten (Stadtvillen E, F, G, H)

Der genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan wird ergänzt durch

- ⑥ Zwei Mischgebiete an der Neustrelitzer Straße einschl. z.T. Baugrenzen, Hochbauten, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Erschließungs- und Außenanlagen
- ⑦ Ein Mischgebiet an der Neustrelitzer Straße einschl. z.T. Baugrenzen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Erschließungs- und Außenanlagen
- ⑧ Ein allgemeines Wohngebiet, nördlich des Gätenbaches einschl. z.T. Baugrenzen, vier Stadtvillen, Erschließungs- und Außenanlagen
- ⑨ Private bis 6,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche für Kfz, Rad-/Fußgänger), die den Badeweg mit der Neustrelitzer Straße verbindet.
- ⑩ Flächen für private Stellplätze für die in der vereinfachten Änderung geplanten Wohnungen und Läden.
- ⑪ Leitungsrechte für öffentliche, bereits verlegte Leitungen - zugunsten der Versorgungsträger.
- ⑫ Erschließungsstraße für die nördliche Bebauung entlang der Neustrelitzer Straße.
- ⑬ Spielplatz als Erweiterung des Spielplatzes auf der Nordseite des Wohnweges.
- ⑭ Fußgängerbrücke im Bereich der Obergeschosse
- ⑮ Die Verlängerung des Badeweges in Richtung Gätenbach wird bis zur Mischverkehrsfläche auf 4,75 m verbreitert.

Stellplatznachweis für das Gesamtgebiet Badeweg

1. Erforderliche Stellplätze entsprechend Stellungnahme VTA vom 19.06.1998

- Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Neustrelitzer Straße

Haus 1 =	15 Wohnungen x 1,25 =	18,75 St.
Haus 2 =	12 Wohnungen x 1,25 =	15,00 St.
Haus 3 =	9 Wohnunten x 1,25 =	<u>11,25 St.</u>
	Summe =	45,00 St.
	öffentliche = 15 % =	6,75 St.
Verkaufsfläche = 559,88 m ² /35 m ²	=	<u>15,99 St.</u>
S u m m e	=	67,74 St.

- Wohnhäuser entlang Gätenbach

7 Wohnungen je Haus x 4 Häuser	=	35,00 St.
öffentliche = 15 %	=	<u>5,25 St.</u>
S u m m e	=	40,25 St.

- Vorhandene Wohngebäude = 44 Wohnungen

44 Wohnungen x 1,25	=	55,00 St.
öffentliche = 15 %	=	<u>8,25 St.</u>
S u m m e	=	63,25 St.

S u m m e 1. - 3. Anstrich = 171,24 St.

Davon öffentlich = 20,25 St.

2. Vorhandene und geplante Stellplätze

- Im EG, Haus 1 - 3 Neustrelitzer Straße = 33 St.
- Westlich Haus 1 Neustrelitzer Straße = 28 St.
- An der Mischverkehrsfläche = 32 St.
- Am verlängerten Badeweg = 12 St.
- Am Badeweg vorhanden = 16 St. *¹
- An den best. Wohnhäusern vorhanden = 70 St. *²

S u m m e 1. - 6. Anstrich = 191 St.

Davon öffentlich *¹ = 16 und *² = 13 = 29 St.