

Bauvorhaben Neubrandenburg Lindetal-Center

Textbegründung zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan

In der Oststadt Neubrandenburg leben etwa 30.000 Einwohner bei einer völlig unzureichenden Infrastruktur für die Güter des täglichen Lebens. Daher ist geplant, auf den in dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen B und C ein Stadtteilzentrum zu errichten, bestehend aus zahlreichen Leistungen im Bereich Handel, Dienstleistungen sowie Büros/Praxen.

1. Ausgangslage

1.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes reicht im Westen bis an die Straßenkante des Juri-Gagarin-Ringes, im Norden bis an die Böschungskante der B 104, im Osten von der B 104 in abgeknickter Form parallel zum Stufenhochhaus verlaufend bis zur Straßenkante der vorhandenen Kaufhalle und im Süden bis zur Anlieferungszone des vorhandenen Dienstleistungstraktes.

1.2 Angaben zum Bestand

Auf einer Länge von ca. 200 m steigt das Gelände der Fläche B um etwa 8,00 m an. Die östliche Randbebauung wird gebildet durch eine versetzte und gestaffelte Wohnbebauung mit 8-14 Geschossen. Auf der Fläche A befinden sich noch eingeschossige ehemalige Baustellenunterkünfte, die abgerissen werden; ebenso wird die eingeschossige Bebauung auf der Fläche C (Kaufhalle, Gaststätte, Modemarkt) sowie die im Innenbereich befindliche Elektro-Zentralstation abgerissen.

1.3 Grundstücksflächen und Maße der baulichen Nutzung

- * Fläche A: ca. 4.831m² A B C D E Flur 6 Flurstück 8/196
Der Investor kauft von der Stadt Neubrandenburg die Fläche A und bebaut diese mit Parkstellplätzen.
- * Fläche B: ca. 9.067 m² F G H I J K L Flur 6 Flurstück 8/193
I-IV Geschosse
Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, geschlossene Bauweise
Diese Fläche wurde am 18.11.91 von der Stadt Neubrandenburg durch den Investor erworben.

An die Fläche B schließt sich eine mit den Begrenzungsbuchstaben K J N O , Teilstück/Flurstück 8/192, bezeichnete Fläche von 962 m² an, für die ein Überbaurecht gewährt wird.

...

- 2 -

- * Fläche C: ca. 9.461 m² M N O P Q R Flur 6,
Flurstücke 8/152, 8/153, 8/154
(maximal II Geschosse)
Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, geschlossene Bauweise
Diese Fläche ist z.Z. noch gem. Ziffer 1.2 bebaut und wurde von der
Treuhandanstalt Neubrandenburg erworben.

2. Planung

2.1 Das Bauvorhaben

* Funktionsbeschreibung

Das geplante Stadtteilcenter ist aufgeteilt in drei Bauteile, welche in ihrer Gesamtheit eine Einheit bilden.

Auf dem Bauteil A zwischen der B 104 und dem Juri-Gagarin-Ring befinden sich ebenerdig ca. 200 KFZ-Stellplätze mit Zu- und Abfahrt vom Juri-Gagarin-Ring.

Bauteil B

Dem Bauteil A gegenüber befindet sich in südlicher Richtung der Bauteil B mit vier Geschossen. Der ansteigenden Topografie des Geländes folgend, staffeln sich die Höhen zum Bereich C hin auf II bis I Geschosse ab.

Die einzelnen Ebenen werden in der weiteren Erläuterung als Ebene U2, U1, 0 und +1 bezeichnet.

* Ebene U2

Als einer der Haupteingänge wird das Center von der nördlichen Seite des Juri-Gagarin-Ringes über die Ebene U2 erschlossen.

Von dieser Ebene erreicht man über den großzügigen Eingangsbereich die Großfläche eines Lebensmittelsupermarktes sowie noch einige kleinere Shops.

Angegliedert an den Lebensmittelmarkt befindet sich die Anlieferung im Osten vom Juri-Gagarin-Ring parallel zum Baukörper. Die Anlieferungszone sowie die Entsorgungsbehälter befinden sich im Baukörper und sind auf Grund des Einschubs in das ansteigende Gelände gegenüber der Nachbarbebauung abgeschottet.

Unmittelbar vom Lebensmittelmarkt und von der Eingangszone erreicht man die Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt vom Juri-Gagarin-Ring. In der Ebene U2 befinden sich ca. 40 KFZ-Stellplätze.

Als zentraler Punkt wird die Erweiterung des Eingangsbereiches, die kreisförmige, kuppelüberdachte und über drei Ebenen offene Galerie angesehen. In ihr befinden sich die parallel laufenden Rolltreppen, welche die einzelnen Ebenen verbinden.

- 3 -

* Ebene U1

In dieser Ebene befinden sich direkt um das Erschließungsauge einzelne kleinere Dienstleistungsbereiche sowie Gastronomiebetriebe. Die Gastronomiebetriebe verfügen über eine großzügig bemessene, vorgelagerte Terrasse, welche bei schönem Wetter mit in die Bewirtungsfläche integriert werden kann. Unabhängig von den Centeröffnungszeiten ist der Zugang über die Treppenhäuser und Terrasse möglich.

Im östlichen Teil über dem Lebensmittelmarkt befinden sich die Sozial- und Nebenflächen des in der Ebene U2 befindlichen Marktes.

Neben Technik- und Lagerräumen sind in der U1-Ebene der Verwaltungsbereich des Center-Managements und die öffentlichen Toiletten untergebracht. Mit der Tiefgarage in der Ebene U2 sind weitere KFZ-Stellflächen von ca. 105 Stück in dieser Ebene vorhanden.

* Ebene 0

Die Ebene 0 verbindet stufen- und rampenlos den Bauteil B mit dem Bauteil C. Neben der zentralen Erschließung über die Rolltreppen des Kuppelbereiches wird diese Ebene 0 über den offenen Durchgang zwischen Bauteil B+C erschlossen.

Um den Bereich der Rolltreppe wurden zwei Fachmärkte als "Magnet" bzw. als Beginn der Ladenstraße angeordnet. Die einzelnen Kleinflächen wurden hintereinander, links und rechts dieser Mall, vorgesehen.

Die Belichtung erfolgt teilweise durch Glasdächer, dem Verlauf der Ladenstraße folgend, sowie durch künstliche Beleuchtung.

Begrünung, Plätze und Bereiche zum Verweilen, sowie in die Ladenstraße hineinreichende Angebote der Gastronomie bieten neben dem Einkauf auch Möglichkeiten zur Kommunikation und zum Treffen.

Durch die Verwendung von über die gesamte Höhe reichende, teilweise wegklappbare Ganzglasschaufenster wird ein Einkaufen in einer angenehmen Atmosphäre ermöglicht. Durch die Verwendung von Materialien wie Kunststein oder Klinker für den Fußboden der Ladenstraße, Blumenbeete etc. wird dies noch unterstrichen.

Neben der vorgenannten Haupteerschließung ist der Zugang über mehrere Treppenhäuser und Aufzüge möglich. Als zweiter Rettungsweg sind neben den Treppenhäusern vorgelagerte Fluchtbalkone angeordnet.

Am Ende der Ladenstraße im Übergang zum Bauteil C befindet sich ein kreisrunder offener Durchgang. Er dient als Verbindungsglied des angrenzenden SB-Warenhauses im Bauteil C und der Ladenstraße im Bauteil B. Hier befinden sich einzelne kleine Marktstände.

...

- 4 -

* Ebene +1

Über den zum Juri-Gagarin-Ring orientierten Shops befinden sich in der Ebene +1 noch weitere Verkaufsflächen, welche teilweise über Rolltreppen mit den Verkaufsflächen aus der Ebene 0 verbunden sind.

Im nördlichen Kopfbau, um die Glaskuppel angeordnet, befinden sich Flächen für Büro und Praxisräume in den unterschiedlichsten Größen. Eine separate Erschließung erfolgt über die Treppenhäuser.

Bauteil C

Im ein- bzw. zweigeschossigen Bauteil C befindet sich neben der Verlängerung der Ladenstraße ein Verbrauchermarkt mit dem unterschiedlichsten Warensortiment. Die Nebenräume wie Lager, Vorbereitungsräume, Frischprodukte etc. befinden sich im hinteren östlichen Teil. Ebenso die Anlieferung und Entsorgung, welche zwischen dem vorhandenen Dienstleistungstrakt und Neubau erfolgt.

Über zwei Treppenhäuser erreicht man die Technik- und Sozialräume, welche im 1. Obergeschoß östlich des Juri-Gagarin-Ringes angeordnet wurden.

Eine Tiefgarage befindet sich unter dem Bauteil C mit ca. 160 KFZ-Stellplätzen und Zu- und Ausfahrt zum Juri-Gagarin-Ring.

2.1.1 Geplante Nutzungen - Branchenmix

Bei der Erstellung des geplanten Branchenmix wurde insgesamt das Angebot themenspezifisch ausgerichtet.

Dabei wurden in den Angebotsbündelungen Schwerpunkte gesetzt:

- Textil / Modischer Bereich / Drogerie und Kosmetik
- Verbrauchermarkt und kleinteiliges Food-Sortiment
- HiFi/Elektronik
- Bücher- und Freizeitcenter
- vielfältige Gastronomie

Die Flächen an der Ladenstraße beinhalten kleinteilige Shop-Spezialsortimente, wie beispielsweise

- Damen-, Kinder- und Herrenkleidung etc.
- Textilgeschäfte, Uhren, Schmuck, Strümpfe, Porzellan etc.
- Bäckerei, Metzgerei, Frischobst etc.

Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von ca. 11.000 m² erstellt. Darin nicht enthalten sind die Flächen für Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Praxen.

...

2.1.2 Behindertenfreundliche Nutzung

Das Center ist behindertenfreundlich ausgestattet, so daß ein stufenloser Zugang für Rollstuhlbenutzer und ältere Personen möglich ist. Die Aufzüge sind rollstuhlgerecht ausgestattet.

Im Center befinden sich zusätzlich zu den normalen Toiletten spezielle Behinderten-Toiletten mit entsprechender Ausstattung.

2.2 Elektro-Zentralstation

Die zur Zeit bestehende Zentralstation mit Trafo und Nieder- und Mittelspannungsanlage im Bereich des Bauteiles C wird im Zuge der Bebauung durch die Energieversorgung Müritz-Oderhaff demontiert.

Als Ersatz werden vor Baubeginn des Bauteiles C zwei Teilstationen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhaben und Erschließungsplanes errichtet, so daß die Versorgung der Oststadt uneingeschränkt gesichert ist. Der neue Standort wurde mit dem Stadtplanungsamt koordiniert.

2.3 KFZ-Stellplätze

Die benötigten KFZ-Stellplätze für das Center werden auf den eigenen Grundstücken wie folgt nachgewiesen:

Bauteil A

Im Bereich des Bauteiles A befinden sich ebenerdig ca. 200 offene KFZ-Stellplätze. Die Zu- und Abfahrt erfolgt vom Juri-Gagarin-Ring.

Bauteil B Ebene U2

Unter dem Baukörper Bauteil B befinden sich in der Ebene U2 mit Zufahrt und Abfahrt vom Juri-Gagarin-Ring ca. 40 KFZ-Stellplätze.

Ebene U1

Über eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe erreicht man von der Ebene U2 die KFZ-Stellplätze in der Ebene U1, Anzahl ca. 105.

...

- 6 -

Bauteil C

Unter dem Baukörper Bauteil C mit Zu- und Abfahrt vom Juri-Gagarin-Ring im Osten befindet sich die Tiefgarage für ca. 160 KFZ-Stellplätze.

Für das gesamte Center werden somit ca. 500 KFZ-Stellplätze angeboten.

Ersatz KFZ-Stellplätze

Die sich zur Zeit auf dem nördlichen Teil des Bauteils B befindlichen KFZ-Stellplätze der Anwohner werden bei Entfall durch die Neubebauung auf dem östlichen angrenzenden Grundstück neben Bauteil A neu errichtet. Die Anzahl beträgt ca. 30 KFZ-Stellplätze.

2.4 Außengestaltung und Begrünung

Für das Bauvorhaben wird ein Außenanlagen- und Grünplan erstellt, welcher die benötigten Zu- und Abfahrten sowie Feuerwehrezufahrt miteinfaßt. Neben der Freiflächengestaltung mit Wegen und Pflanzungen, Grünflächen und Bäumen ist eine extensive Dachbegrünung im Bereich des ein- bzw. zweigeschossigen Flachdaches zum Stufenhochhaus des Bauteiles B geplant. Am Baukörper ist ferner in Teilbereichen eine vertikale Begrünung vorgesehen.

Eine Einzäunung der einzelnen Grundstücke ist nicht vorgesehen.

2.5 Überbaurechte

Folgende Überbaurechte sind erforderlich:

- I Überbaurecht im Bereich des Durchganges zwischen Bauteil B und Bauteil C.

Auf Grund von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernwärme etc.) im Durchgangsbereich und der damit verbundenen uneingeschränkten Zugänglichkeit ist eine massive Bebauung in diesem Bereich nicht möglich. Es wird eine demontierbare Überdachung zwischen Bauteil B und C vorgesehen.

- II Überbaurecht über den Juri-Gagarin-Ring im Norden zwischen Bauteil A und B für eine Brückenkonstruktion.

Bei einer evtl. später geplanten Bebauung des Bauteiles A muß die Möglichkeit bestehen, beide Baukörper über eine Brücke im Bereich der Ebene 0 zu verbinden. Der freitragenden Konstruktion soll im Bereich des Gehsteiges die Möglichkeit gegeben werden, Stützen vorzusehen.

- III Überbaurecht im Bereich des Treppenhauses Bauteil B nördlich zum Juri-Gagarin-Ring.

Das Treppenhaus springt ca. 2,50 m vor die Grundstücksgrenze. In diesem Bereich des Gehweges besteht eine Breite von ca. 7 m.

2.6 Öffentlicher Durchgang

Zwischen dem Bauteil B und C wird ein Durchgang vorgehalten, welcher eine uneingeschränkte Öffentlichkeit Tag und Nacht gewährleistet.

Die Zugänglichkeit zu den in diesem Bereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ebenfalls uneingeschränkt möglich. Es wird gewährleistet, daß durch entsprechende Gestaltung der Baukonstruktion im Havariefall ein ungehinderter Zugang zu diesen Leitungen möglich ist.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- + Fahr- und Leitungsrechte sind, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben, nötig. Danach werden u.a. Fahrrechte für die Feuerwehr zwischen Stufenhochhaus und Bauteil C sowie Durchfahrt zwischen Bauteil C und vorhandenem Dienstleistungstrakt zum Juri-Gagarin-Ring bei Bedarf nötig.

2.8 Öffentliche Medien

Anträge und Angaben über die benötigten Ver- und Entsorgungen sowie über die Anschlußwerte wurden an die einzelnen Betriebe gestellt (siehe Anlage).

2.9 Angaben zur Belieferung

Das Einkaufszentrum wird folgendermaßen beliefert:

Bauteil B:

Anlieferung vom Juri-Gagarin-Ring (zwischen Bauteil B und A). Parallel zum Baukörper an der östlichen Seite zwischen Baukörper und vorhandenem reduziertem Parkplatz der Wohnbebauung.

Die Anlieferung erfolgt in der Ebene U2 und schiebt sich in den Hang hinein. Von diesem Bereich werden die Großflächen und Shops über Aufzüge beliefert und entsorgt.

Bauteil C:

Anlieferung vom Juri-Gagarin-Ring im Osten direkt am Baukörper an der Zufahrt zum Dienstleistungstrakt.

2.10 Entsorgung

Bauteil B:

Ebenfalls wie die Anlieferung erfolgt die Entsorgung im Bauteil B. Hier werden Räumlichkeiten vorgesehen zur Aufnahme von Müllcontainern und anderen Entsorgungseinrichtungen.

Bauteil C:

Der Bauteil C wird auch im Bereich der Anlieferung entsorgt.

...

- 8 -

2.11 Aussagen zur Architektur und Materialien des Gebäudes:

Für die Außenfassade werden folgende Materialien verwendet:
Vollwärmeschutzfassade mit Hintermauerung, Wärmedämmung und Putz, Farbe hellbeige bzw. nach Gesamtfarbkonzeption.

Klinkerfassade

Hintermauerung, Wärmedämmung, Luftschicht, Klinker Farbe ziegelrot im Einklang mit Gesamtfarbkonzeption.

Glasfassade

aus Aluminiumprofilen mit Isolierungsverglasung bzw. Einscheiben-Verbundglas, Farbe nach Gesamtfarbkonzeption.

2.12 Verkehr

Im Zuge der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten durch die Freie Planungsgruppe Berlin erstellt. Die Ergebnisse sind zu berücksichtigen.

2.13 Flächen

Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:

Bauteil B:	9.067,00 m ²
Bauteil C:	<u>9.461,00 m²</u>

Gesamt ² .	18.528,00 m ²
-----------------------	--------------------------

2.14 Genehmigungsverfahren

* Für das Center wurde am 20. Dezember 1990 der Vorbescheid Nr. Ja 422/90 mit der Ergänzung vom 19. Februar 1991 erteilt.

* Die Bauantragsunterlagen wurden beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt am 19. September 1991 eingereicht.

...

- 9 -

3. Das Investment

3.1 Ausgangslage

Das geplante Stadtteil-Center soll funktional als einheitliche Baumaßnahme durchgeführt werden, ist aber wegen der vorhandenen unterschiedlichen Bau-situation in zwei Bauabschnitten zu errichten.

Auf der Fläche B kann nach Klärung der baurechtlichen Voraussetzungen im II. Quartal 1992 begonnen werden, während die Abriß-/Bauarbeiten auf der Fläche C erst beginnen können, wenn die Baumaßnahme auf der Fläche B weitestgehend fertiggestellt wurde, damit der auf der Fläche C befindliche Lebensmittelmarkt umgelegt werden kann.

3.2 Der Investor

Die Fläche B wird bebaut (desgleichen die Stellplätze auf Fläche A) durch die

BEB Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. Oststadt-Center KG
Juri-Gagarin-Ring 40, O-2000 Neubrandenburg

und die Fläche C durch die

BEB Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. Lindetal-Center KG
Juri-Gagarin-Ring 40, O-2000 Neubrandenburg

Beide Gesellschaften haben sich zu der

Oststadt-Center GbR

als Träger des Vorhaben- und Erschließungsplans "Oststadt-Center" zusammengeschlossen.

3.3 Zeitliche Planung

Das Bauvorhaben wird spätestens bis zum 31. Dezember 1995 fertiggestellt. Hierbei handelt es sich um einen Maximaltermin, der auch zeitliche Unwägbarkeiten mit einschließt. Die "Wunschterminplanung" des Investors sieht wie folgt aus:

- * Mai 1992: Baubeginn, sofern die Baugenehmigung erteilt und der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtskräftig festgesetzt wurde.
- * Dezember 1992: Fertigstellung der Verlegung der Z-Station (EMO)
- * März 1993: Teilfertigstellung Bauteil B für Umzug des Rewe-Marktes

...

- 10 -

- * Oktober 1993: Gesamtfertigstellung Bauteil B; provisorische Anlage der Parkplätze auf dem Bauteil A.
- * August 1994: Fertigstellung Bauteil C (mit Tiefgarage)
- * Oktober 1994: Endfertigstellung der Stellplätze auf Bauteil A, Fertigstellung der Außenanlagen.

3.4 Investitionsvolumen

Das Gesamtinvestitionsvolumen einschließlich der Grundstücks-, Bau-, Finanzierungs- und Nebenkosten liegt bei ca. DM 81.000.000,-- und erfordert allein durch die z.Z. hohen Zwischenfinanzierungszinsen einen möglichst schnellen Bauablauf.

Nach Schätzung des Investors werden ca. 400 Voll-/Teilzeitarbeitskräfte in dem Center beschäftigt werden.

27. Oktober 1991
- Br/re -

ergänzt 09. April 1992