



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

18

☒ öffentlich

Sitzungsdatum: 22.10.15

Drucksachen-Nr.: VI/386

Beschluss-Nr.: 239/13/15

Beschlussdatum: 22.10.15

Gegenstand: Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg
Quartier Markgrafenhof
Bebauungs- und Nutzungskonzept der Hotelanlage

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister
☐ Betriebsausschuss

☐ Hauptausschuss
☒ Stadtvertretung

Beratung im:

--	--

Hauptausschuss

--	--

Stadtentwicklungs- und
Umweltausschuss

--	--

Hauptausschuss

--	--

Ausschuss für Generationen,
Bildung und Sport

--	--

Finanzausschuss

--	--

Kulturausschuss

--	--

Rechnungsprüfungsausschuss

--	--

--	--

Betriebsausschuss

--	--

Neubrandenburg, 21.10.15

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird durch die Stadtvertretung am 22.10.15 folgender Beschluss gefasst:

1. Dem in der Anlage befindlichen Bebauungs- und Nutzungskonzept für die in der Poststraße geplante Hotelanlage wird im Hinblick auf einen angemessenen Umgang mit der Gedenkstätte des Synagogenplatzes sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Quartier zugestimmt.
2. Die KEG – Kommunale Entwicklungsgesellschaft Neubrandenburg mbH, handelnd im Auftrag und für Rechnung der BIG-STÄDTEBAU GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg, wird beauftragt, das Bebauungs- und Nutzungskonzept in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Mit Beschluss-Nr. 235/12/15 hat die Stadtvertretung am 10.09.15 den Verkauf der Flurstücke 2/4, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 452/2, 459/4, 459/5, 458/4 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 459/6 der Flur 10 aus der Gemarkung Neubrandenburg an einen Investor zum Zwecke der Errichtung einer Hotelanlage beschlossen.

In diesem Zusammenhang bestimmte die Stadtvertretung, dass zur Sicherung eines angemessenen Umgangs mit der Gedenkstätte des Synagogenplatzes sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Quartier die Zustimmung der Stadtvertretung zum Bebauungs- und Nutzungskonzept pflichtig einzuholen und in den Vertrag aufzunehmen ist. Diesem Ansinnen trägt das nunmehr in der Anlage befindliche Bebauungs- und Nutzungskonzept Rechnung.

Das Projekt wurde mit der Jüdischen Gemeinde Mecklenburg-Vorpommern besprochen. Unter religiösen Aspekten hat die jüdische Gemeinde keine Einwände gegen das Hotelprojekt. Auch seitens des beauftragten Rahmenplaners des Sanierungsgebietes „Altstadt“ wird das Vorhaben ausdrücklich begrüßt, grundsätzliche Bedenken nicht vorgetragen.

Die Dringlichkeit einer Entscheidung zum Bebauungs- und Nutzungskonzept ergibt sich aus den umfangreichen und langwierigen Maßnahmen zur Herrichtung des Baugrundstückes. Diese beinhalten insbesondere die archäologischen Grabungen und notwendige Leitungsumverlegungen. Um die entstehende Angebotslücke von Beherbergungskapazitäten im innerstädtischen Bereich so gering wie möglich zu halten, sind zeitnahe Entscheidungen zum Bebauungs- und Nutzungskonzept wünschenswert. Die mit der Jüdischen Gemeinde mit Datum vom 21.10.15 abgeschlossenen Gespräche waren für die Vorlage einer Beschlusssache Voraussetzung.

Anlagen

Stellungnahme Landesverband der Jüdischen Gemeinden
in Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungs- und Nutzungskonzept
Stellungnahme des beauftragten Rahmenplaners



**LANDESVERBAND
DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN
MECKLENBURG-VORPOMMERN**

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

*Landesrabbiner-Holdheim-Str. 3-5
19055 Schwerin
Tel. 0385 550 73 45
Fax 0385 593 60 989*

*Postanschrift:
Postfach 11 01 27
19001 Schwerin
E-Mail: jgemeinde@gmx.net*

Landesverband der Jüdischen Gemeinden in M-V, PF 110127, 19001 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Amt. Fachbereisleiter
Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Schwerin, 21.10.2015

Sehr geehrter Herr Renner,

herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 20.10.2015. Zutreffend stellen Sie dar, dass der Oberbürgermeister Witt bereits im Mai 2015 unserem Landesverband das Hotelprojekt vorgestellt hat. Ein Vorstandsmitglied hatte die Gelegenheit, das Holocaust-Mahnmal in Neubrandenburg ebenso wie die 3D-Darstellung des Hotelprojekts in Augenschein zu nehmen.

Der Grund und Boden, auf dem das Mahnmal heute steht, war unserem Wissen nach zu keinem Zeitpunkt ein jüdischer Friedhof. Die Synagoge, die auf dem Grundstück stand, wurde in der Reichspogromnacht 1938 abgebrannt.

Aus den mir übersandten Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass der Investor beabsichtigt, eine würdige Gestaltung des Holocaust-Mahnmals sowie eine würdige, bestandswahrende Einbindung desselben in seiner heutigen Form in das Hotelprojekt sicherzustellen.

Unter Einhaltung dieser Voraussetzungen hat der Vorstand des Landesverbandes der Jüdischen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern keine Einwände gegen das Hotelprojekt.

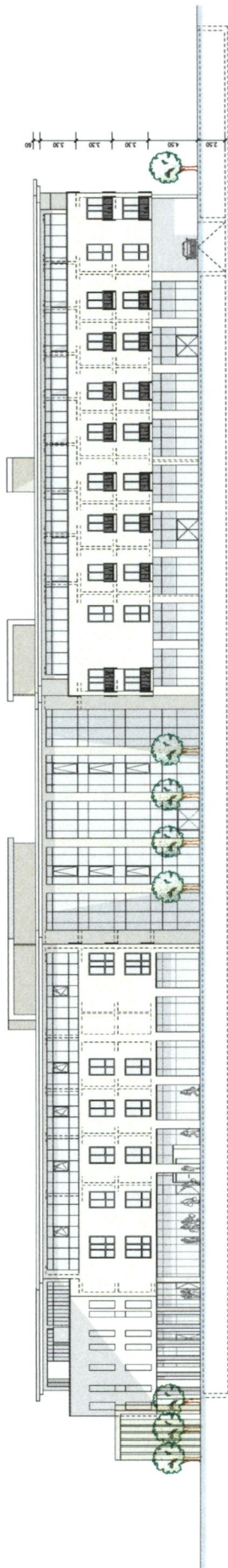
Mit freundlichen Grüßen

Valeriy Bunimov
Vorsitzender

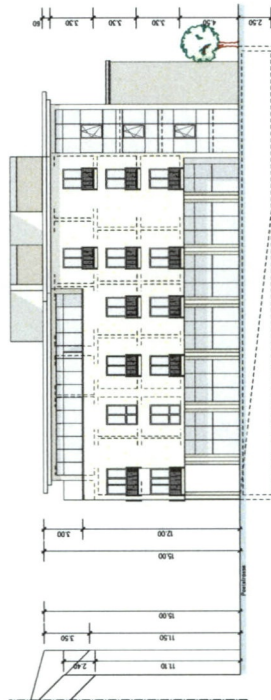


1.200	gsm.	at	10.002
Unterschrift			
Bauherr		Architekt/Dipl.-Ing.	

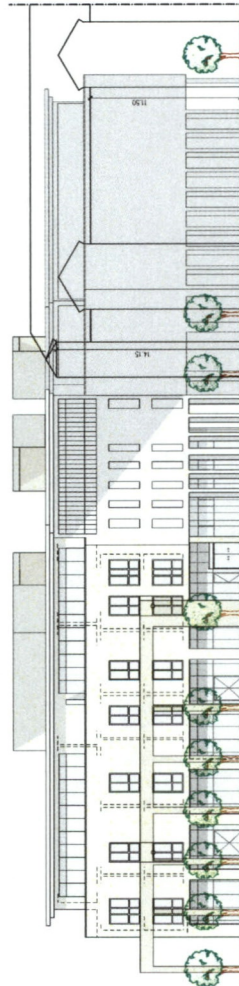




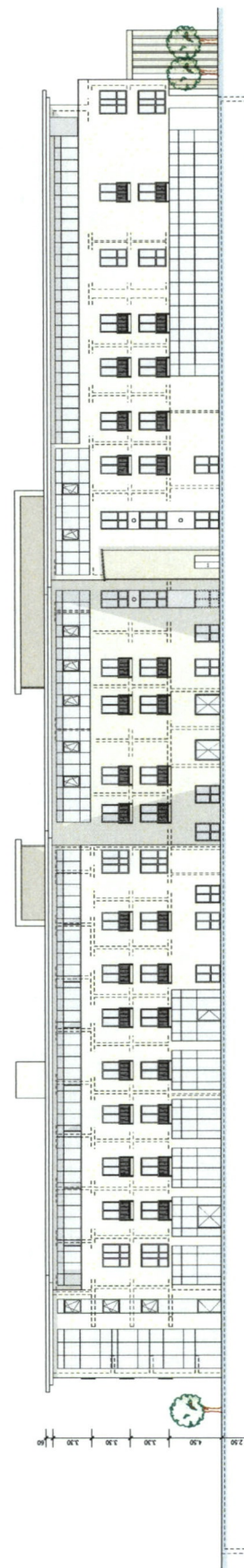
Ansicht von der Poststrasse



Seitenansicht

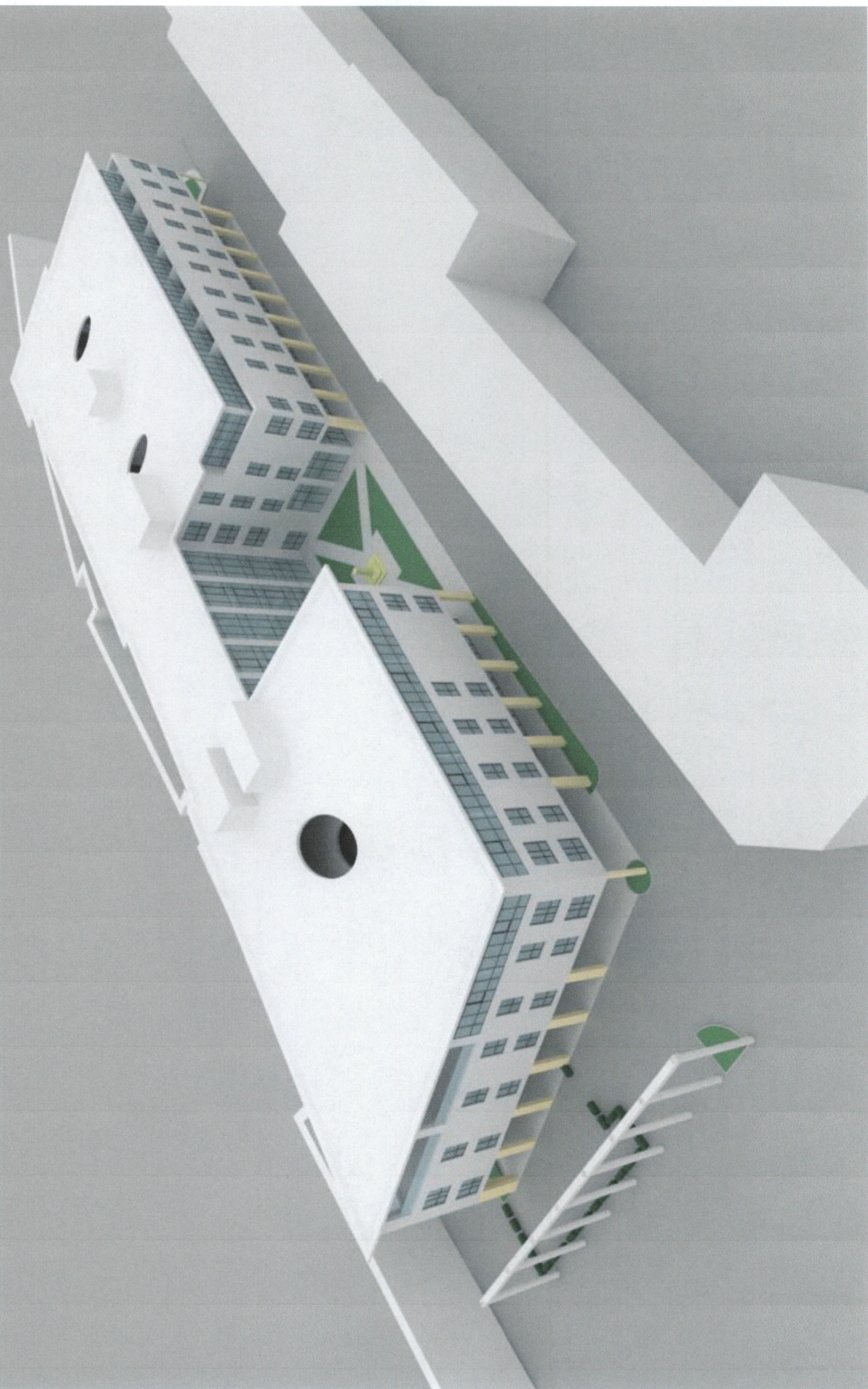


Ansicht von der Stargarder Strasse



Ansicht von der Ringstrasse

ALLE MÄßE AM BAU PRÜFEN KEIN WERKPLAN	
Erklärung Projekt: 101-189 Objektskizze: 101-189 Zeichnung: 101-189 Maßstab: 1:200 Projekt-Nr.: 15 052	Änderungen Nr. Datum Beschreibung
ISS INGENIEUR + ARCHITEKTURBÜRO schubert + steinberg architekten schubertstraße 20 10117 Berlin Telefon 030 252 7425-3 Telefax 030 252 7425-56	
Projekt Neubau Hotel Poststrasse 3, 17034 Neubrandenburg	
Bauherr G. Weber Zochow 5, 17094 Groß Nemerow	
Zeichnung Ansichten	
Datum: 20.10.2015 Maßstab: 1:200	Index: 0.24 Blatt: 15 052
Unterschrift _____ Architekt/Proj.-Ing.	



Stadt Neubrandenburg
Hotelneubau Poststraße
Rahmenplanerische Beurteilung

1. Anlass

Auf dem Standort Stargarder Straße, Poststraße, Markgrafenstraße ist die Errichtung eines Hotelgebäudes vorgesehen.

Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einem Staffelgeschoss.

An der Stargarder Straße wird das Hotel die Lobby und die Vorfahrt erhalten. Es sind hier zwei Restaurants vorgesehen, im Erdgeschoss mit angeschlossenen Außensitzplätzen und im Dachbereich an der Nordwestecke.

Das Hotel wird ca. 100 Betten aufweisen. Im Erdgeschoss wird es einen Tagungsbereich mit teilbaren Einheiten und einer Gesamtfläche von ca. 400 m² geben.

Die Stadt Neubrandenburg begrüßt dieses Vorhaben, es wird die Jahrzehnte lange Baulücke am Innenstadteingang geschlossen und die Stadt erhält ein repräsentatives Hotel.

Baurechtlich soll das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Hinsichtlich dieser Beurteilung hat die Stadtverwaltung die bisher vorliegenden Unterlagen geprüft. Es ergaben sich daraus einige Punkte, die Anlass und Inhalt für Abstimmungsgespräche zur Planung waren. Dadurch konnten Details verändert werden.

Ziel ist die Vorbereitung des Bauantrages.

2. Grundsätzliche Beurteilung des Standorts

Hier soll aus Sicht des Städtebaulichen Rahmenplanes der Planungsstand beurteilt werden.

Zunächst sollen einige übergeordnete Gesichtspunkte benannt werden.

Standort

Der Standort ist seit 70 Jahren unbebaut

Seit dem Bahnanschluss und der Öffnung der Stadtbefestigung in der Verlängerung der heutigen Stargarder Straße nach 1864 befanden sich hier Hotels, zuletzt zwei Häuser.

Diese beiden großen Hotelbauten bestimmten durch ihre Baumassen an der Stargarder Straße den Stadteingangsbereich.

Planungsgeschichte im Städtebaulichen Rahmenplan

Im Städtebaulichen Rahmenplan waren bereits verschiedene Funktionen und Bebauungsformen dargestellt,

- Markthalle
- Wohnungsbau
- Einkauf/ Verwaltung/ Wohnen
- Parkhaus

Hingewiesen werden soll auf den Museumswettbewerb, der für diese Straßenseite einen Vorschlag unterbreitete und eine besondere Raumkante an diesem Standort auswies.

Zusammenfassend ist daraus erkennbar, dass es kein einheitliches stringentes Planungsziel für diesen Standort im Laufe der letzten 25 Jahre gab. Wichtig war auf jeden Fall nur, dass der Stadteingang bebaut werden soll.

Bedeutung der Stargarder Straße

Sie nimmt als Hauptachse wichtige Innenstadtfunktionen auf.

In diese Kette von verschiedenartigen Nutzungseinheiten reiht sich das Bauvorhaben ein. Es entspricht insofern den Aussagen des Nutzungsplans innerhalb des Rahmenplans einschließlich der Erläuterungen dazu.

Die geplante Nutzung steht in Übereinstimmung mit der Funktion der Stargarder Straße.

Hotelfunktion

Mindestens zwei Hotelstandorte wären auch gegenwärtig traditionell und funktional in der Innenstadt sinnvoll.

Baustrukturentwicklung der Innenstadt

Der Städtebauliche Rahmenplan stellt die zukünftige bauliche und räumliche Entwicklung der Innenstadt dar.

Aus Sicht der Stadtstruktur ist der Standort Teil der Eingangssituation bzw. der Auftakt zur Innenstadt; es wird eine Torsituation gebildet; in der Raumbildung spielen Enge und Weite eine Rolle

Der Baukörper wird eine Solitärwirkung haben. Das ist neben der Funktion auch aus Sicht der Baustruktur akzeptabel.

Der Bereich nördlich der Poststraße weist traditionell eine von der üblichen Blockrandstruktur, die die Innenstadt prägt, abweichende Baustruktur auf (Hinweis auf den Markgrafenhof; Friedhof usw.) Dieser Bereich war bis 1864 ein eher abgelegener Teil der Altstadt. Später waren hier das alte Gericht (später Schulgebäude), Hotels und die Synagoge angesiedelt, deren Baukörper abweichend vom Blockrand hier eingeordnet waren.

Besondere Bebauungsformen sind hier also traditionell typisch. Die Fläche dieses Bereiches hat eine langgestreckte Geometrie, die keine Blockrandbebauung zulässt.

Entwicklungsziel : Stärkung des Städtischen Charakters der Innenstadt

Der Rahmenplan beinhaltet explizit das Ziel der Stärkung des städtischen Charakters hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Baukörperproportionen und der Nutzung, das bedeutet:

- Bekenntnis zur urbanen Stadtmitte
- Gewisse Dichte und Baumasse notwendig
- Funktionen an den Hauptachsen, die diese lebendige Stadt vermitteln
- Die Hotelfunktion wird zur Belebung beitragen, es sind Restaurants im Erdgeschoss und im Dachgeschoss an der Front zur Stargarder Straße geplant; außerdem ist Außen- und Gastronomie vorgesehen.

3. Städtebauliche Parameter

Überbauung des Grundstücks

Die geplante Überbauung wird nachfolgend verglichen mit anderen Quartieren der Innenstadt bzw. der Umgebung.

Es wechseln in der Innenstadt stärker überbaute Quartiere für zentrale Nutzungen und Wohnquartiere mit einer zentrumsuntypischen sparsamen Überbauung (Wohnquartiere mit Blockrandbebauung und grünen Höfen)

Überbaute Grundstücksfläche der Umgebung

Vergleichsweise wurden folgende Quartiere betrachtet an der Hauptachse Stargarder Straße:

- Polizeiquartier 100% Versiegelung
- HKB – Blockbereich in der Planung ähnlich wie Poststraße
- Südliches Marktquartier ca. 90 %
- Kaufhofbereich 100%

Außerdem:

- Marktplatz Center 100%
- Haus des Handwerks ca. 100% versiegelt

Die Überbauung durch das Vorhaben ist vergleichbar mit den genannten Bestandsanlagen bzw. Vorhaben.

Maßstabswahl für die Neubebauung und Fassadengestaltung

Betrachtet wird der Baukörper in den Parametern Höhe, Gliederung, Staffelung.

Die Gebäudehöhe übersteigt nicht die Firsthöhe der Bebauung an der Poststraße, Südseite.

Es wird eine Staffelung vorgesehen; das vierte Geschoss wird zurückgesetzt.

Der Gesamtbaukörper wird gegliedert. Es gibt Vorsprünge und Rücksprünge.

Fassadengestaltung

Es ist eine sehr hochwertige Materialverwendung geplant. Das Gebäude wird einen repräsentativen Charakter erhalten.

Hinsichtlich der Gliederung zielt diese im bewussten Umgang mit der Umgebung auf eine lagerhafte Anmutung ab und nutzt dazu die Möglichkeiten der horizontalen Gliederung. Es wird eine klare Erdgeschosszone geben (das ist ein innenstadttypisches Gestaltungselement, das hier auch in der Materialität aufgenommen werden soll; Vorschlag Sandsteinverkleidung).

Das Erdgeschoss erhält die notwendige, dem Anspruch des Hauses entsprechende Höhe. Es folgen dann zwei Geschosse mit Lochfassade. Das 3. Obergeschoss wird durch große Glasflächen aufgelöst (wie oben ausgeführt auch überwiegend als Staffelgeschoss).

Eine abschnittsweise Gliederung wird durch die Vor- und Rücksprünge an der Poststraße und Ringstraße, also in der Längsausrichtung erreicht.

Die geplante Ausführung der Fassade wird als repräsentativ charakterisiert und entspricht damit den Anforderungen an die Gestaltung des Stadteingangs.

Bauflucht Stargarder Straße

Für die Ausbildung der Raumkante am Stadteingang Stargarder Straße ist es bisher Zielstellung der Stadt in etwa die Bauflucht des ehemaligen Postamtes (historische Bauflucht der alten Hotelgebäude) wieder aufzunehmen.

Die Funktion, der inhaltliche und gestalterische Anspruch des neuen Hotels erfordert eine Vorfahrt an dieser Seite.

Das Hotel soll eine umfangreiche Außengastronomie erhalten. Das steht in Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Stadt hinsichtlich einer belebten und mit entsprechender Aufenthaltsqualität versehenen Hauptstraße der Innenstadt.

Aus beiden Gesichtspunkten heraus wird es eine „Verschiebung der Fassade“ nach Westen zur Stargarder Straße geben. Der Baukörper wird erweitert.

Auf der Linie der historischen Bauflucht soll eine Arkade/ Pergola in der Höhe des Erdgeschosses die Raumkante markieren.

Planungsbedarf/ weitere Abstimmung: Hier ist die Planung des Gebäudes genau abzustimmen mit dem Raumprofil in diesem Bereich der Stargarder Straße.

4. Bauordnungsrechtliche Fragen

Abstandsflächen

Dieser Punkt wurde an Hand erster Unterlagen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde beurteilt. Hinsichtlich der Abstandsflächen gab es zunächst eine geringe Überschneidung lediglich im Bereich Wieckhaus Nr. 8 in der 1. Ringstraße. Daraufhin wurde der Baukörper in diesem Abschnitt bereits im Lageplan gedreht wurde, so dass die Abstandsflächen gewährleistet werden.

Bebauung im Bereich Markgrafenstraße

Entgegen der zunächst beabsichtigten Planung muss auf das zweite Untergeschoss verzichtet werden. Damit verbunden ist eine Veränderung der Stellflächenanordnung, um dennoch eine möglichst große Anzahl zu realisieren.

Empfohlen wurde eine Erweiterung des Untergeschosses in Richtung Markgrafenstraße.

Die Stadtverwaltung prüft gegenwärtig die notwendige Freihaltetrasse (Verlängerung der Markgrafenstraße nach Norden) für die Leitungsführung einschließlich Leitungsumverlegung und den notwendigen Verkehrsraum.

Gebäudehöhe

Im Bauantragsverfahren wird dieser Punkt hinsichtlich der Beurteilung zur Einfügung in die Umgebung nach §34 beurteilt. Die Nachbarschaftsbebauung besitzt Satteldächer, damit Trauflinien und Firsthöhen, die zu beachten sind.

Außerdem steht dieser Punkt, wie auch andere im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes für das Baudenkmal Stadtmauer.

Es besteht Übereinstimmung, dass das zurückgesetzte oberste Geschoss in der Art eines Staffelgeschosses ausgebildet wird, wie es bereits in der gegenwärtigen Planung an der Poststraße, östlicher Gebäudeteil, und an der Ringstraße, östlicher Gebäudeteil, vorgesehen ist (Rücksprung ca. 1,50m). Dieser Rücksprung wird überwiegend (Ausnahme bildet ein geringer Fassadenabschnitt mit voller Höhe; damit wird auch die Fassade gegliedert) auch für das westliche Gebäudeteil an der Ringstraße ausgebildet.

4. Erschließung

Fragen der Erschließung sind relevant hinsichtlich:

- Stellplatzanfahrt
- Vorfahrt am Hoteleingang
- Anlieferung
- Lage der Stellplätze

Die Stellplatzanfahrt erfolgt über die Poststraße/ Markgrafenstraße. Es gibt eine Hotelvorfahrt mit wenigen Halteflächen für Pkw an der Ecke Poststraße/ Stargarder Straße.

Die Stellplätze werden im Untergeschoss eingeordnet.

Für den Standort Bushalteplatz besteht Abstimmungsbedarf.

- o Manko : Anlieferung über die Ringstraße: Überarbeitungsbedarf!

5. Umgang mit der Gedenkstätte – Stadt benötigt Erinnerung

Der Gedenkort ist zu erhalten am authentischen Standort; es geht um die Erinnerung an das Geschehen, insbesondere um die Zeit zwischen 1933- 1945, also für den Anlass der Gedenkstätte.

Die ehemalige Synagoge befand sich im urbanen Kontext. Die Synagoge war „eingebaut“ von umgebener Bebauung und Nutzung.

Notwendig ist in diesem Zusammenhang besondere Obacht auf die Fassade des Neubaus zu legen, und auch auf die angrenzenden Funktionen, also sollten Nebenfunktionen, die Lage der Ausgänge etc. abgestimmt werden auf die Wirkung hinsichtlich der Gedenkstätte.

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit dazu ist notwendig.

Dazu gehört, dass der Zentralrat der Juden in Deutschland und die Jüdische Gemeinde in Mecklenburg- Vorpommern über das Vorhaben weiter informiert werden.

Die Stadtvertretung hat den Beschluss im September 2015 zum Grundstücksverkauf verbunden mit Informationen zum Umgang mit der Gedenkstätte im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben.

Das Grundstück ist nicht Teil des Hotelgrundstücks.

Über technologische Fragen beim Bauablauf wird weiterhin gesprochen.

6. Verhältnis zur Stadtmauer

Die mittelalterliche Wehranlage ist das Stadt prägenden Denkmal für die Stadt und gibt ihr den Beinamen als Stadt der vier Tore.

Am Standort sind die Mauer selbst, die Wieckhäuser (einschließlich der beiden besonderen Nachbauten der Wehrtürme) und die Ringstraße.

Entsprechend der Zielsetzungen im Städtebaulichen Rahmenplan werden gerade Bauvorhaben realisiert, die den räumlichen Charakter verändern. Daran lässt sich die Wirkung in der Realität vergleichsweise überprüfen.

Es ist hier besondere Sensibilität notwendig, im Raumerlebnis hinsichtlich der benachbarten Gebäude und des Aufenthaltes in diesem Bereich (Nutzung der Ringstraße zum Flanieren, als besonderer öffentlicher Raum z. B. für Veranstaltungen....).

Die Stadtmauer befindet sich unmittelbar gegenüber dem Neubauvorhaben. Damit besteht die Chance, ein einmaliges Ambiente zu erreichen. Für den öffentlichen Raum ein Kontrast von Historie und Heute. Es entsteht eine Raumwirkung, die einmaligen Charakter haben wird.

Für die Innenräume wird es unverwechselbare Eindrücke geben.

Das bedeutsame Baudenkmal soll in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Die Höhenstaffelung des Baukörpers wird den Maßstab vermitteln. Es wird eine angemessene Gebäudehöhe erreicht.

Die Raumwirkung der „engen Gasse“ lässt den gangartigen Charakter dieses ursprünglichen Verteidigungsweges in der ehemals dicht bebauten historischen Altstadt nachvollziehen.

Im Allgemeinen wird die Breite der Ringstraßen in der Innenstadt mit 6,00 m vorgegeben.

Die Baukante des Vorhabens soll einen Abstand von 6,00 bis ca. 10,00 m erhalten zur Stadtmauer. Das schafft nicht nur die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit sondern auch visuell einen größeren Abstand zwischen den Bauwerken.

7. Abstimmungsbedarf aus Sicht des Städtebaulichen Rahmenplans

- Detaillierte Abstimmung der Lage der Bauflucht Stargarder Straße
- Detaillierter Verlauf der Bauflucht an der 1. Ringstraße
- Fassadenmaterial (neben den hochwertigen Sandsteinverkleidungen)
- Erschließungsalternativen zur Anlieferung über die 1. Ringstraße
- Abstimmungen zu Details im Zusammenhang mit der Gedenkstätte

aufgestellt: braun, 20.10.2015