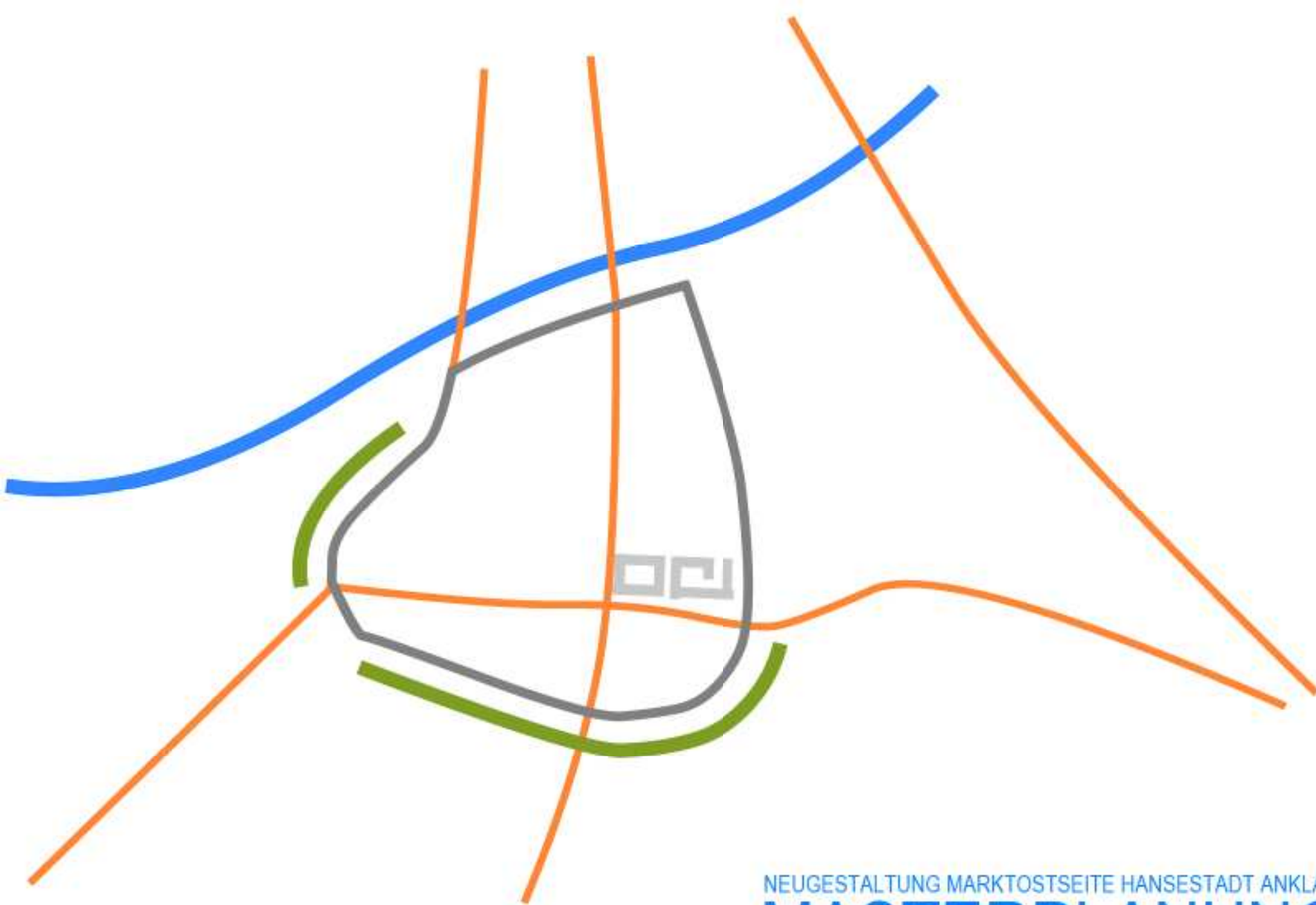




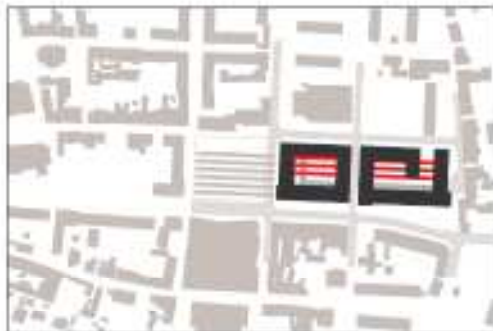
NEUGESTALTUNG MARKTOSTSEITE HANSESTADT ANKLAM
MASTERPLANUNG



BESTAND



HISTORIE



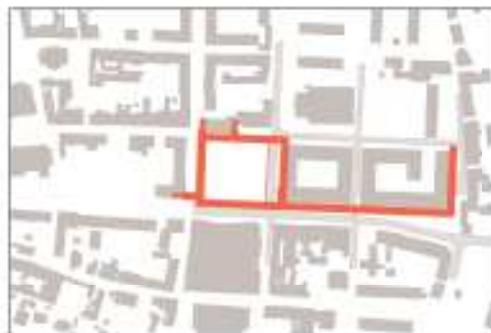
STÄDTEBAULICHER ENTWURF



AUFNAHME DER HISTORISCHEN KANTE



KLEINTEILIGKEIT



FLANIEREN - FORTSETZUNG DES ARKADENTHEMAS

Analyse

Die historische, dem Planungsgebiet zu Grunde gelegte Bebauung - war von einer klaren Blockrandbebauung geprägt.

Die Nachkriegsbauung hat zwar die Grundform der Straßen begleitenden Bebauung aufgenommen, jedoch ist die historische Struktur nicht mehr ablesbar. Dadurch ist dem Standort seine ursprüngliche Identität genommen worden. Diese Bauungsphilosophie deckt sich mit denen in anderen Städten nach dem Krieg. Es stand nicht die Identität des Ortes, sondern die Modernität und der Fortschritt im Vordergrund - im Osten wie im Westen - . Der Verlust der Identität wurde im Westen in den 60er Jahren - im Osten nach der Wende - an vielen Orten rückgängig gemacht. So finden wir in Frankfurt am Römer in den 60ern den Abbruch der 50iger und 60iger Bebauung und Ersatz durch "Erinnerungen an die Vorkriegssituation".

Beispiele sind Dresden am Neumarkt (Quartier an der Frauenkirche), Frankfurt Dom/ Römer Areal und die Stadt Norden.

Städtebauliches Konzept

Die Leitidee ist die Wiederherstellung der Identität der Stadt an diesem Ort hinsichtlich

- Stadtstruktur und
- Stadtbild

Das Gebiet wird auf der Grundlage des historischen Quartiersgrundrisses in Parzellen aufgeteilt, so dass ein kleinteiliges Altstadt typisches Quartier entsteht.

Eine Wiederherstellung der ursprünglichen Blöcke ist auf Grund der existierenden Verkehrsfliehungen nicht möglich. Aber die Schaffung von 2 autonomen Blöcken - getrennt durch die Brüderstraße (Fußgängerzone) ist machbar.

Die neuen Blockkanten am Markt sind ca. 3,5 m vor der jetzigen Front angeordnet, um der ursprünglichen Front etwas entgegen zu kommen. Diese Bauzeile am Markt erhält ein Detail, das zur Aufwertung dieser sonnenbeschienenen Seite dienen soll:

- ein Arkade

Als Bauteil schon am Markt und am Rathaus vorhanden und hier wirkungsvoll eingesetzt.

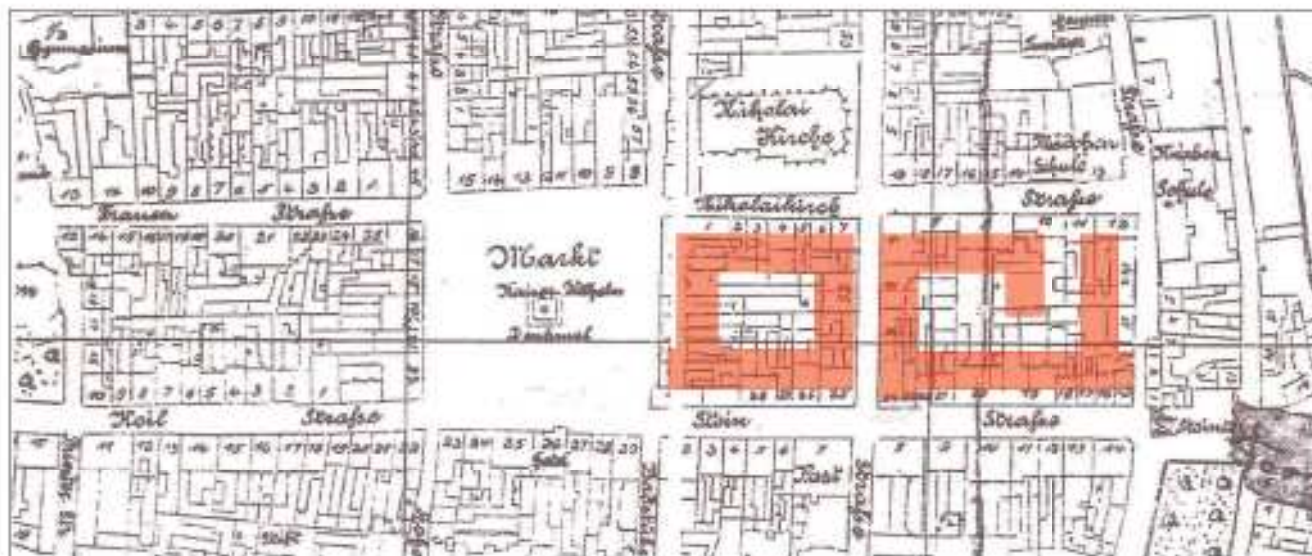
Die neuen Blockstrukturen an der Steinstraße sind geschlossen. An der Nikolaikirchstraße sind Öffnungen zu den Höfen vorgesehen, um eine halböffentliche Nutzung zu gestatten. Unterstützt wird diese Funktion mittels der Durchgänge von der Brüderstraße in die Höfe.

Die Festlegung der Blockkanten an der Steinstraße erfolgt auf der Verlängerung der Straßenflucht der Steinstraße auf der Westseite des Marktes. Dadurch ist eine Freistellung des Museums neben dem Steintor möglich. In diesem Bereich an der Schulstraße ist eine weitere Veränderung des Blockes erfolgt. Der Block hat eine "Nase" in Richtung Museum. Im Erdgeschoss als Arkade ausgebildet bewirkt dieser Vorbau eine städtebauliche Enge zum Museum, wodurch der Schulstraßenbereich für die dort vorhandenen Funktionen eine gewisse Aufweitung erfährt.

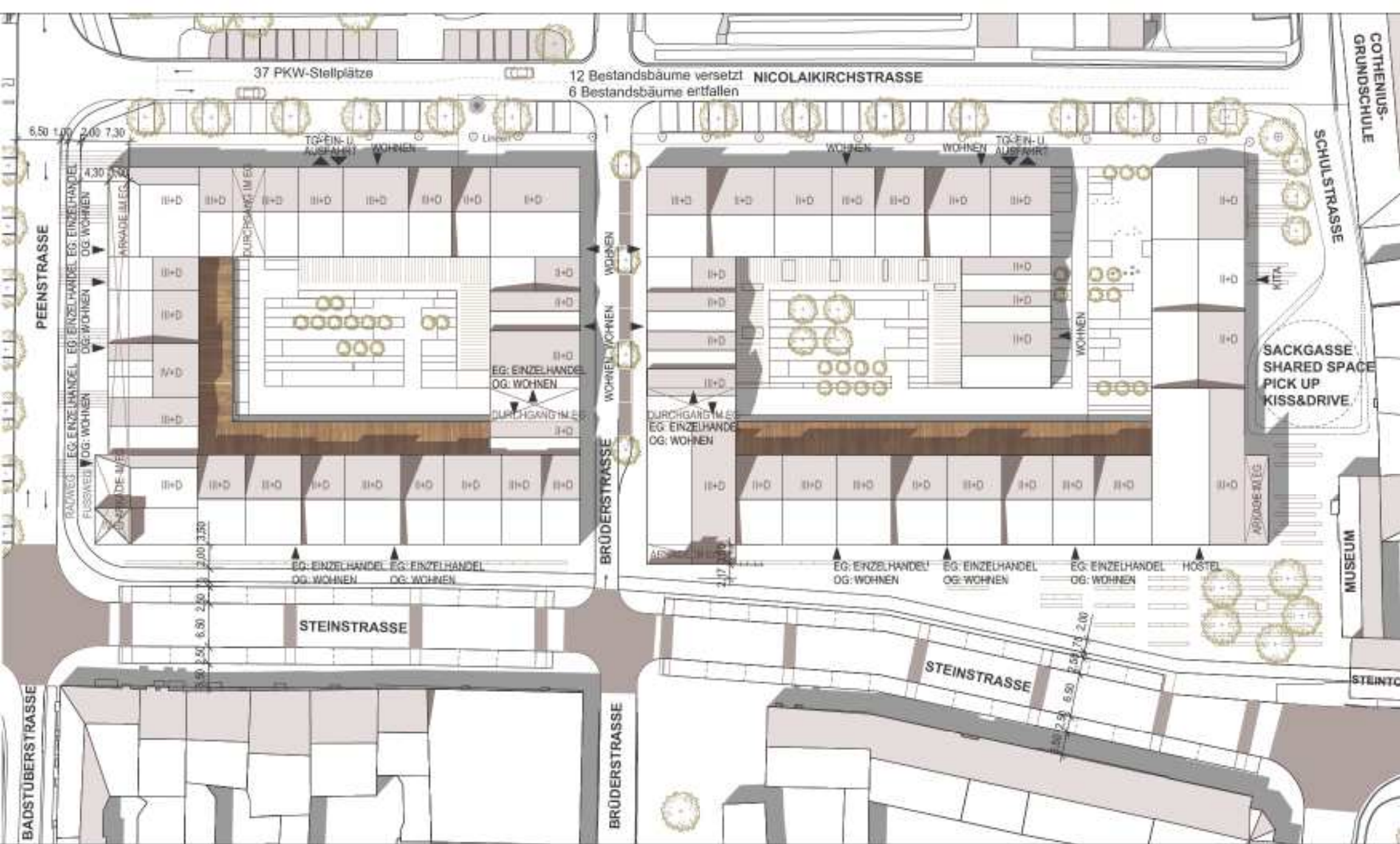
Der städtebauliche Entwurf



HISTORISCHE STADTKARTE VON ANKLAM



ÜBERLAGERUNG HISTORISCHER BEBAUUNG MIT NEUER BEBAUUNG



06. FEBRUAR 2013

AUFTRAGGEBER:
BIG - STÄDTESBAU GMBH
REGIONALBÜRO NEUBRANDENBURG
WOLFGANGER STRASSE 4
17033 NEUBRANDENBURG

STÄDTESBAU & ARCHITEKTUR
ALF M. PRASCH
NPS TCHOBAN VOSS
ULMENSTRASSE 40
22299 HAMBURG

VERKEHRSPLANUNG
NMP INGENIEURBÜRO
D. NEUHAUS & PARTNER GMBH
AUGUST-BEBEL-STRASSE 25
17369 ANKLAM

FREIRAUMPLANUNG
HUNCK-LORENZ FREIRAUMPLANUNG
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN SOLA
KIRCHENTWETE 4
22765 HAMBURG

Städtebaulicher Entwurf - Dachaufsicht M. 1:500

VERKEHR

NIKOLAIKIRCHSTRASSE



Im Übersichtsplan sind die jeweiligen Fahrbahnbreiten und Fahrtrichtungen der vorhandenen innerstädtischen Verkehrswege farblich dargestellt. Deutlich zu erkennen sind die Hauptverkehrsachsen (rot) mit einer prinzipiellen Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie die Anliegerstraßen (gelb) mit einer Ausbaubreite von 5,50 m. Vorhandene und geplante Einbahnstraßen (blau) vervollständigen die Übersicht.

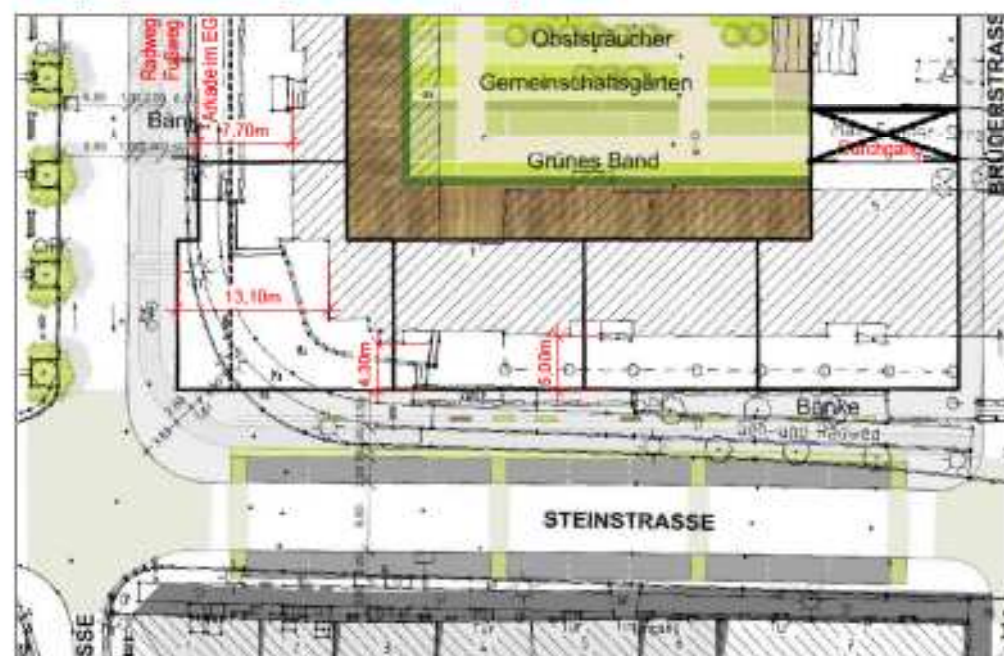
Unter Berücksichtigung der aktuellen sowie zu erwartenden Verkehrsbelastungen wird vorgeschlagen, die Fahrbahnbreiten wie dargestellt beizubehalten. Insbesondere die Erreichbarkeit der Parkplätze in den Tiefgaragen muss gewährleistet werden und soll durch die Öffnung der Brüderstraße zwischen Steinstraße und Nikolaikirchstraße unterstützt werden. Allerdings soll diese neu zu schaffende Verbindung im Einrichtungsverkehr befahren werden, während die übrigen angrenzenden Straßen ihre Zweirichtungsbelegung beibehalten sollen.

Weitgehende Überlegungen zu einer überwiegenden innerstädtischen Verkehrsführung mit Einbahnstraßen im Einrichtungsverkehr wurden aufgrund einer damit einhergehenden Verschlechterung der innerstädtischen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten durch eine Verlagerung von Verkehrsströmen wieder verworfen. Bedingt durch den Standort der Feuerwache am Ende der Peenstraße wäre im Einrichtungsverkehr für die Rettungskräfte eine direkte Ein- oder Ausfahrt in die angrenzenden städtischen Bereiche nur auf Umwegen möglich. Auch die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums „Am Hafen“ durch die Peenstraße, Kloster- und Ravelinstraße ist mit erheblichen Verkehrsströmen verbunden. Insbesondere der abfließende Verkehr in Richtung Demmin und Greifswald (ab 2013 Auffahrt an KVA Marienkirchplatz) wird die kurzen innerstädtischen Verbindungen nutzen und nicht über die sonst längeren Wegestrecken auf die Hafenstraße und weiterführend dann über die südliche Umgehungsstraße in Richtung Pasewalk oder Neubrandenburg ausweichen wollen.

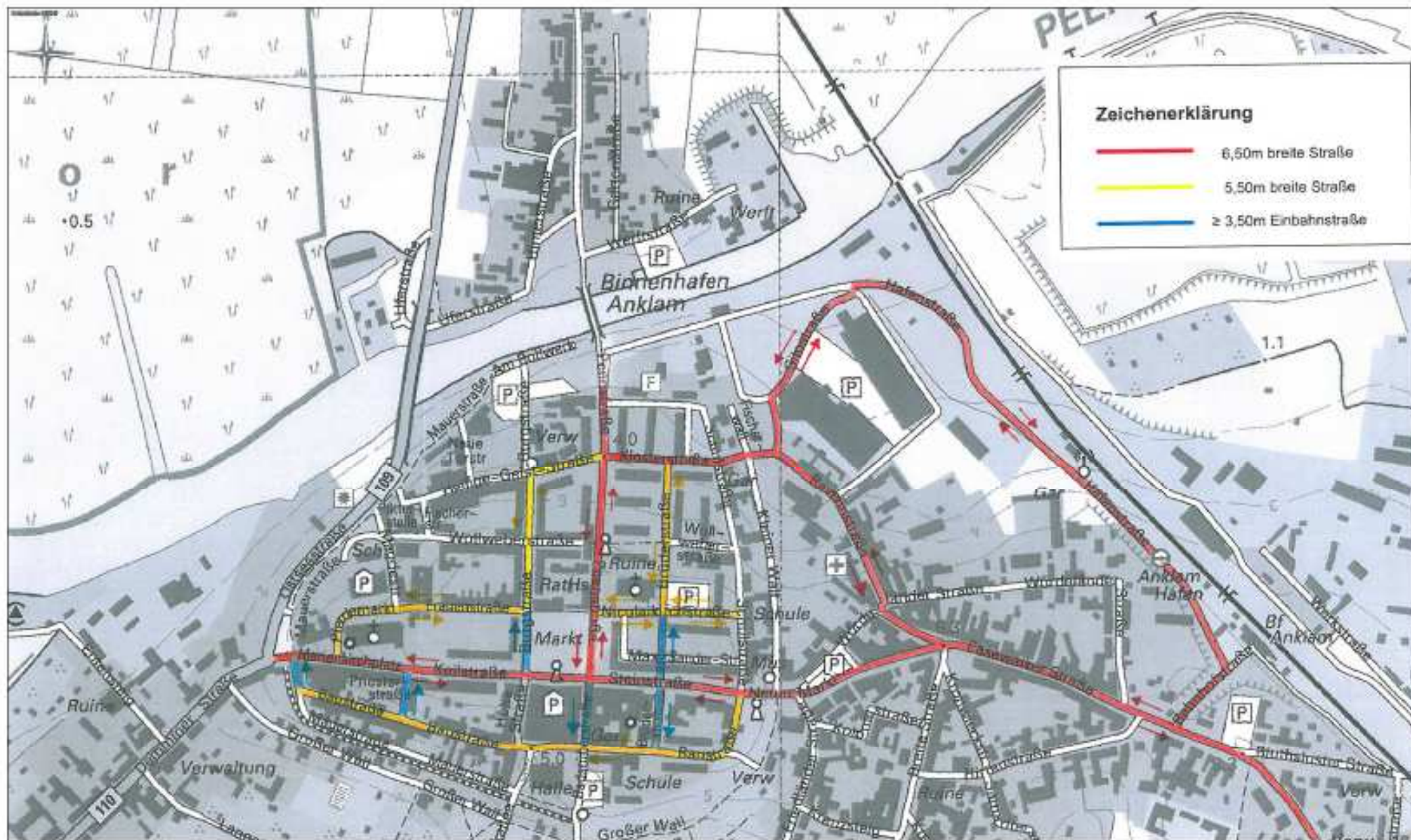
Durch den konsequenten Verzicht auf Abbiegespuren wird eine Verringerung des Straßenquerschnittes im Bereich der Knotenpunkte erreicht. Ziel dieser Maßnahme ist eine Verkehrsberuhigung und die Schaffung von Freiräumen für Fußgänger und Radfahrer. Auch die Anordnung von Parkflächen parallel zur Fahrbahn soll neue Aufenthaltsqualitäten für Anwohner und Gewerbetreibende schaffen.

Die Beibehaltung der oben aufgeführten Straßenquerschnitte ist auch auf die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung des innerstädtischen Anlieferverkehrs durch LKW sowie die Schülerbeförderung mit Bussen zurückzuführen. Eine prinzipielle Änderung dieser vorhandenen innerstädtischen Verkehrsströme kann nur durch die Einbindung in ein neues gesamtstädtisches Verkehrskonzept erfolgen. Dieses muss dann alle möglichen Verkehrsverbindungen anhand aktueller Verkehrszählungen bewerten und Lösungen aufzeigen.

Festlegung der „neuragischen Ecke“ im Bereich Steinstraße/Peenstraße
Überlagerung aktuelle Bebauung mit aktueller Masterplanung M. 1:500.



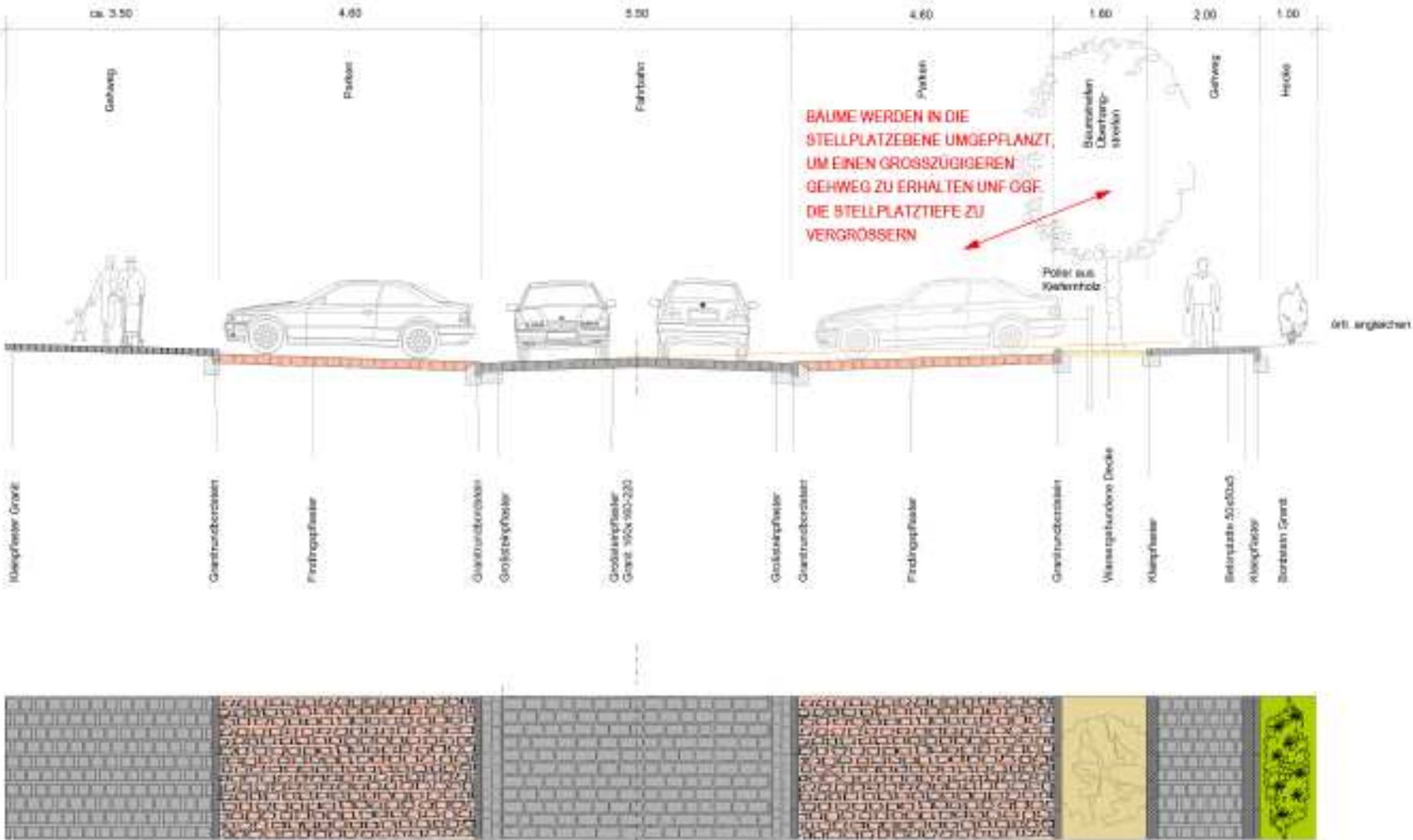
Die Verkehrsplanung



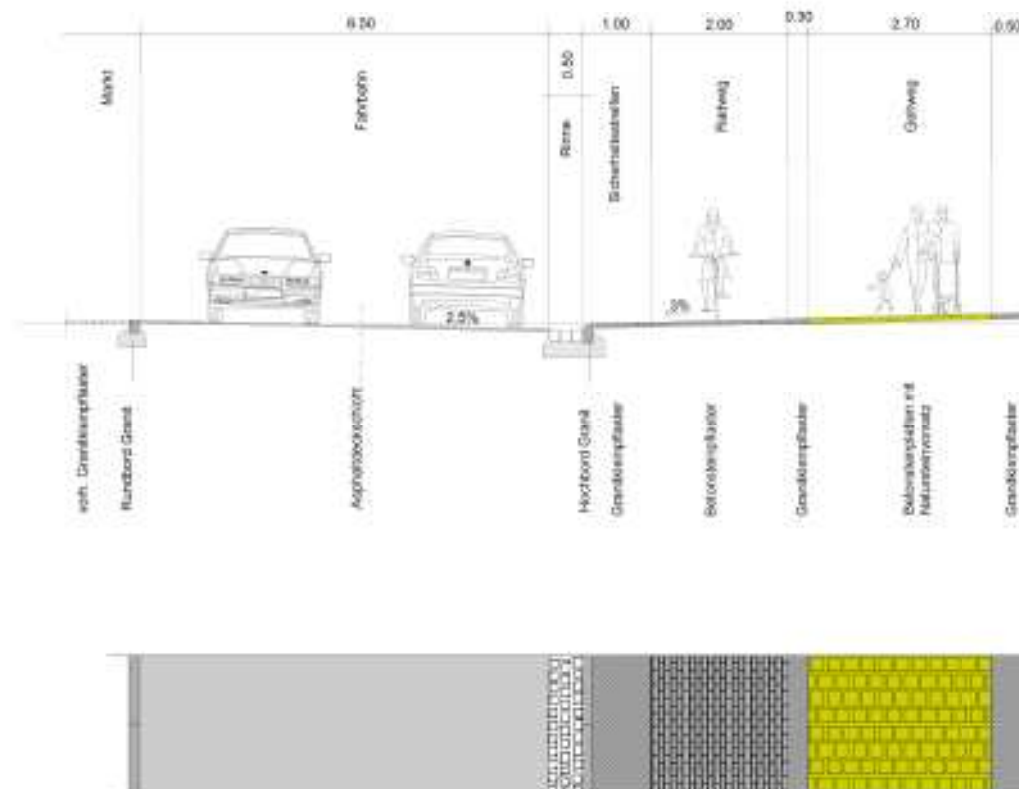


GELB - BEREITS SANIERTE STRASSEN
 ROT - NEU GEPLANTE STRASSEN

Nicolaikirchstraße



Peenstraße



EUROPADWEG IN DER STEINSTRASSE



SCHULSTRASSE

Brüderstraße

0.55 1.30 0.30 0.50 0.50 0.75 1.30 0.38

Gehweg Parken Fahrbahn Parken Fahrbahn Parken Gehweg Gehweg

2.5% 2.5% 2.5% 2.5%

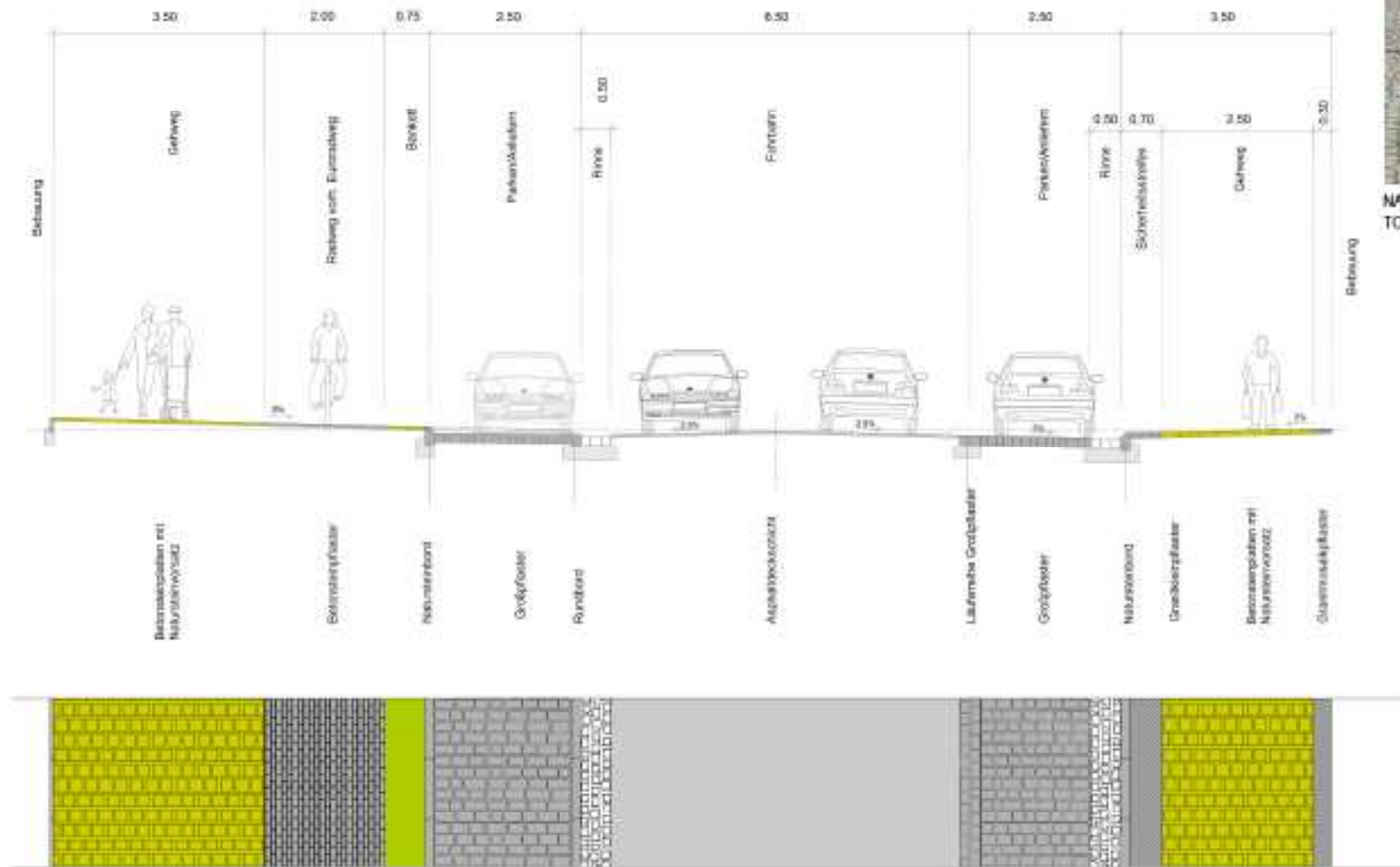
Gehsteinsplaste
Zusammenbau mit
Natursteinen
Gehsteinsplaste
Hochdruckbeton
Asphalt
Lichtgrauer Gussasphalt
Schwarze Gussasphalt
Hochdruckbeton
Gehsteinsplaste
Belastungsplatten mit
Substratschicht
Gehsteinsplaste

BETONSTEINPLATTEN IM GEHWEG

NEBENANLAGE AM STEINTOR

NEBENANLAGE AM STEINTOR

Steinstraße



NATURSTEINPLATTEN IN REIHE FÜR BÄNDERUNG UND BETONUNG DER KNOTENPUNKTE IN DER STEINSTRASSE



FLANIERMEILE STEINSTRASSE (EINGELASSENER SCHRIFTZUG IN PFLASTERBELAG WIE AM MARKT-PLATZ)

Beschreibung:
BETONUNG DER ACHSE 'NEUER MARKT - STEINTOR - ALTER MARKT' DURCH BÄNDERUNGEN
BÄNDERUNGEN BETONEN UND BEGRENZEN DIE EINGANGSBEREICHE (HIER WIE AM MARKTPLATZ)

Gehwegbereich -
HELLES GRANITSTEINPFLASTER
Fahrbahnweg -
DUNKLES GRANITSTEINPFLASTER

FREIANLAGEN



Freiraumplanung

Ziel der Freiraumplanung für das neue Altstadtquartier ist es die städtebauliche Entwicklung zu unterstützen und die Freiraumqualitäten aufzuzeigen, die das neue Altstadtquartier lebens- und liebenswert macht. In den Innenhöfen des Quartiers entsteht eine angenehme Mischung aus privaten Nutzungen (Balkone, Terrassengärten, Gemeinschaftsflächen für Obst, Gemüse und Blumen, Aufenthaltsbereich zum Grillen und Chillen) und aus öffentlichem Interesse (eine informelle Durchwegung sowie eine Kitanutzung). Vertikales (Fassadenbegrünung) und horizontales Grün (Gemeinschaftsgärten) erzeugen hier die Atmosphäre eines „grünen Wohnzimmers“. Zwischen den Vegetationsstreifen befindet sich ein gemeinschaftlicher Treffpunkt unter Obstbäumen in Form eines erhöhten Holzdecks.

Kita

Die Außenfläche der Kita wird im Innenhof zu einem „Erlebnisraum Garten“: auf einer Rasen-Spielfläche, zwischen Vegetationsbändern aus Obststräuchern und Walderdbeeren, locken naturnahe Spielelemente (z.B. Robinienhölzer zum Klettern) zum Entdecken des Grüns an. Auf dem Vorplatz der Kita bieten Bänke unter Zier-Kirschen einen Ort zum Verweilen an. An der Fassade markieren farbenfrohe Rankstäbe und Kletterrosen den Eingangsbereich der Kita.

Die Brüderstraße spiegelt den Charme einer Altstadtgasse wieder, wo Kleingewerbe sich mit Wohnen und dem Leben trifft.

Die Schulstraße wird ebenfalls als Spielstraße ausgebildet, sie wird ihrer Lage mit der Grundschule gerecht und erinnert in ihrer Abwechslung von Weite und Enge an die Geborgenheit der Altstadt.

Kommt man von außerhalb z.B. vom Bahnhof durch das Steintor in die Stadt Anklam übernimmt der neu gewonnene Platz vor dem Steintor die Rolle eines Auftaktes: Hier ergeben sich Blickbeziehungen zu den historischen Türmen der Stadt, hier beginnt die Flaniermeile. Ein Baumhain aus Gleditschien überstellt die neue Otto Lilienthal-Platz und lädt zum Aufenthalt ein.

Die Flaniermeile ist ein großzügiger, jedoch überschaubarer urbaner Raum, mit angemessenem Pflaster, eingestreuten Bänken und angenehmer Beleuchtung. Sie entwickelt sich weiter gestützt von Arkaden entlang der Peenstraße bis hin zum Rathaus und zum Ikaräum. Bänderungen im Pflasterbelag betonen sowohl die Achse zwischen Steintor und Marktplatz, als auch die Eingangsbereiche vor der Kita. Unterschiedliche Module (Platten, Gräser, Beleuchtungs- und Ausstattungselemente) werden in den Bänderungen angeordnet. Miteinander kombiniert weisen sie eine zurückhaltende, gestalterische Vielfalt dar. Die Module in den Bänderungen leiten den Besucher zum Marktplatz.

Eine standortgerechte und pflegeleichte Bepflanzung aus Stauden-/Gräsermischungen trennt in der Steinstraße die Parkmöglichkeiten von der Flaniermeile.

Beleuchtete Bänke und Lichtstreifen leiten auf der Flaniermeile vom Steintor Richtung Marktplatz. Die vorhandenen Mastleuchten werden weitergeführt.

Für die Charakterisierung der einzelnen Straßenräume werden unterschiedliche Baumarten verwendet.

In der vorgeschlagenen Gestaltung behält der Marktplatz als offener Mittelpunkt der Stadt seine Bedeutung und bietet weiterhin die Möglichkeit für Wochen- und Jahresmärkte, für lokale und überregionale Feste.

VERTIKALES GRÜN



GRÜNES BAND:

Beschreibung:
BEGRÜNUNG DER FASSADEN DURCH EIN
GRÜNES BAND

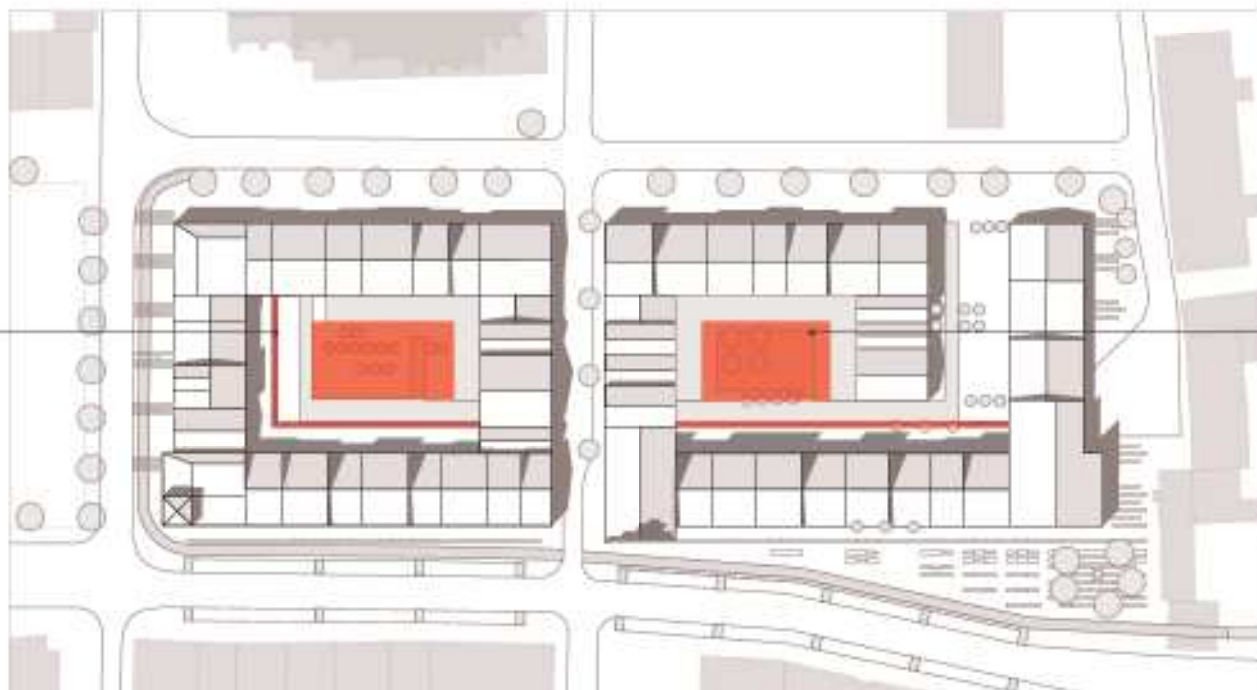
Vegetationskonzept:
MIT SUBSTRAT UND STANDORTGERECHTEN
PFLANZEN BEFÜLLTE FASSADENELEMENTE
- Integr. Bewässerungstechnik

Standort:
AN DEN FASSADEN, ENTLANG DER BALKONE



ALTERNATIVE: KLETTERPFLANZEN
- STANDORTGERECHT
- PFLEGELEICHT

ENGELMANNS-WEIN
(Parthenocissus quinquefolia 'Engelmann')



HORIZONTALES GRÜN



GEMEINSCHAFTSGÄRTEN:

Beschreibung:
VIELFÄLTIGE "VEGETATIONSBÄNDER" IN
UNTERSCHIEDLICHEN HÖHEN UND BREITEN

GEMEINSCHAFTLICH NUTZBARE GÄRTEN

TRENNUNG DER BÄNDER DURCH
PLATTENSTREIFEN

Vegetationskonzept:
NIEDRIGE PFLANZEN -
SCHMERFLUMEN, GEMÜSE- UND
KRÄUTERBEETE

RAUMBILDENDE PFLANZEN -
OBSTSTRÄUCHER, SPALIEROBST,
OBSTÄUME

Standort:
INNENHÖFE DER QUARTIERE

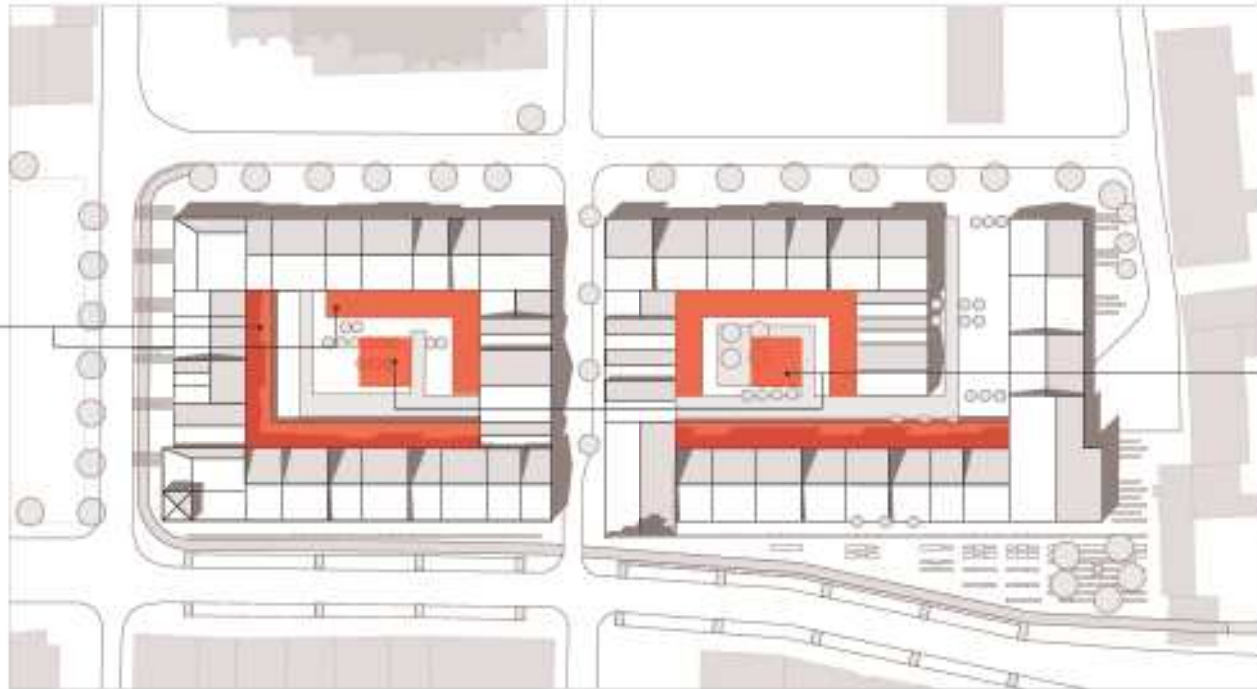


PRIVATE TERRASSEN

Beschreibung:
HOLZTERRASSE
MIT EINEM GRÜNEN SICHTSCHUTZ

Material:
HOLZ

Standort:
INNENHOF EG, 1.OG



GEMEINSAMER TREFFPUNKT INNENHOF

Beschreibung:
EIN ERHÖHTES HOLZDECK INMITTEN
DER GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTEN
GÄRTEN

Material:
HOLZ

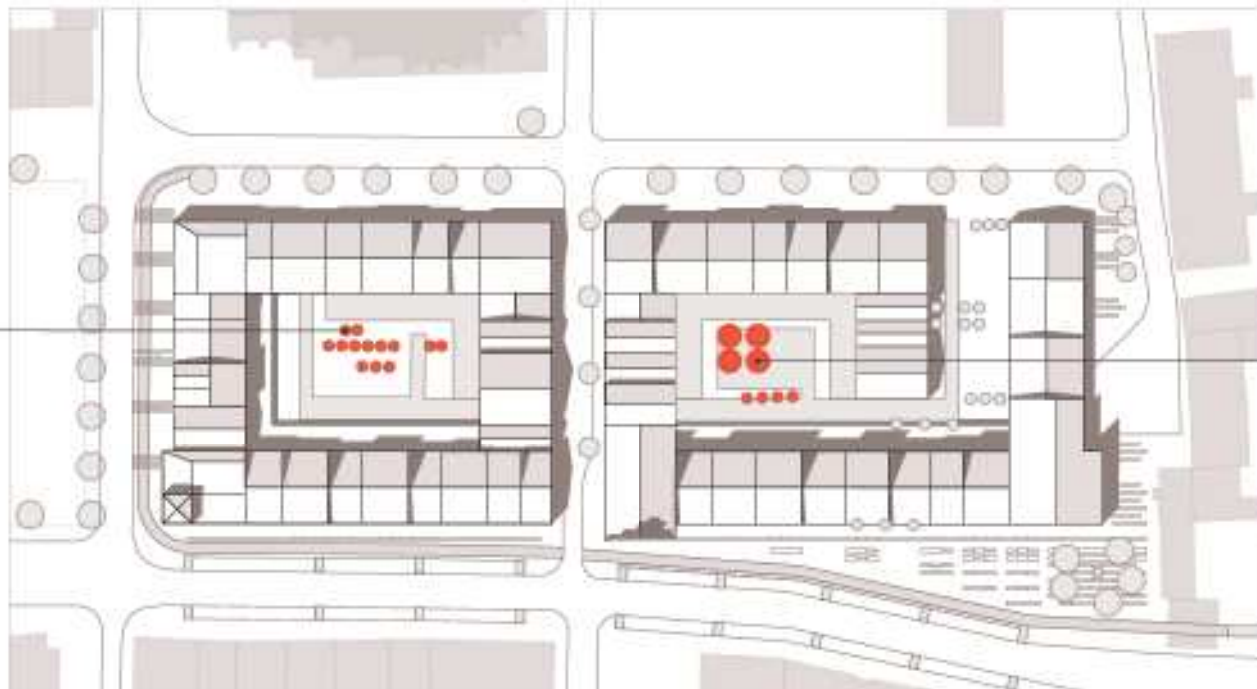
Standort:
INNENHOF



OBSTSTRÄUCHER
(z.B. Himbeeren)



BLÜHSTRÄUCHER
(z.B. Sommerflieder)



INNENHOF: GEMEINSCHAFTSGÄRTEN
SPALIEROBST

BAUMART: OBSTBÄUME
(z.B. APFEL, BIRNE, PFLAUME Prunus domestica)





KINDERSPIELFLÄCHE

"Entdeckung des Grünens" oder der
"Erkennraum Garten"

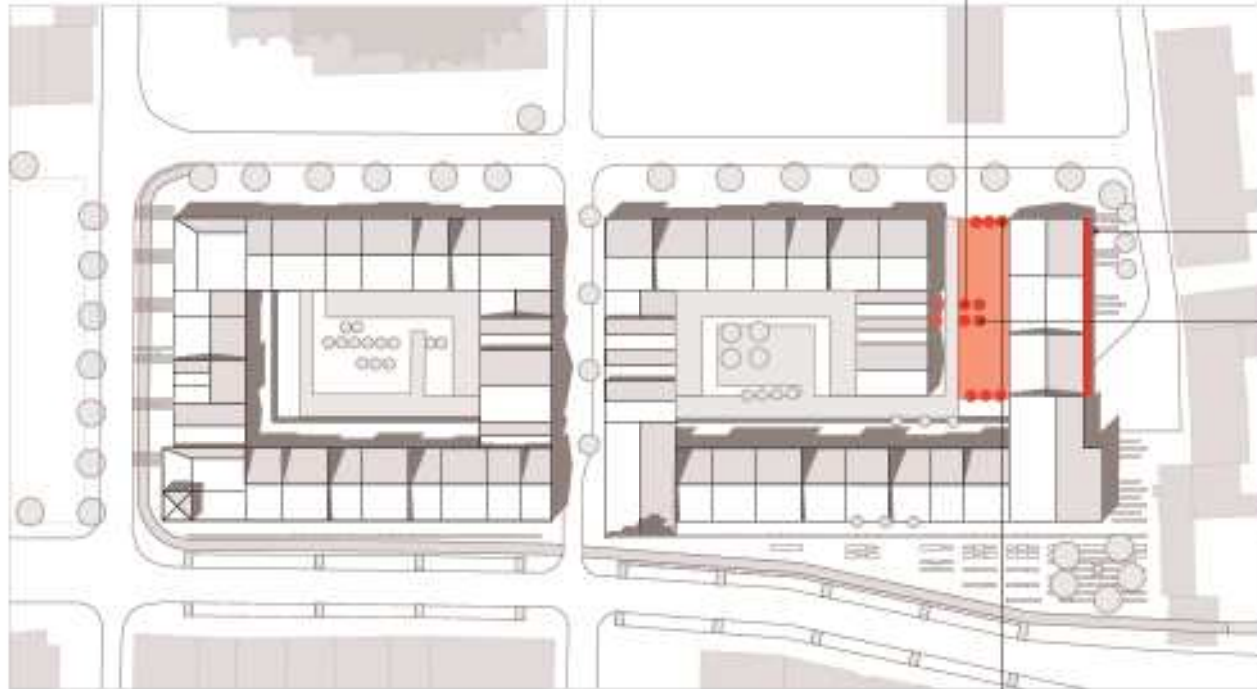
RASEN-SPIELFLÄCHE MIT VEGETATIONS-
BÄNDERN AUS OBSTSTRÄUCHER und
HECKEN, WALDERDBEEREN u.a.

"NATURNAHE" SPIELELEMENTE, Z.B.
BALANCIERHÖLZER, HOLZSTÜMPFE

Standort:
INNENHOF - KITA AUßENFLÄCHE



ROBINIENHÖLZER ZUM KLETTERN



VORPLATZ KITA

Beschreibung:
- FARBENFROHE BETONUNG DES
EINGANGS DURCH KLETTERROSEN UND
RANKSTÄBE

- KONZENTRIERUNG DER
BÄNDERUNDEN MIT SITZELEMENTEN
UND BETONSTEINPLATTEN IM
PFLASTERBELAG

Standort:
KITA



OBSTSTRÄUCHER



1 PLATTEN



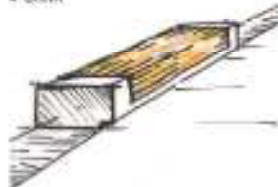
2 GRÄSER



3 WASSER



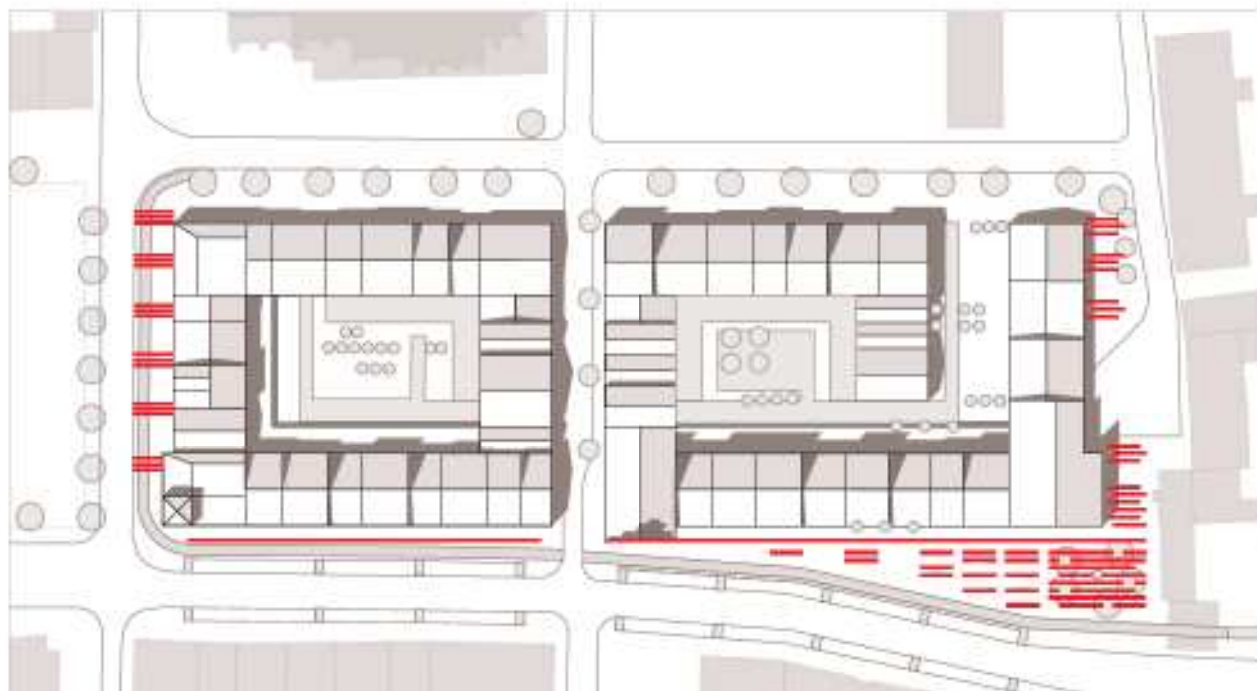
4 BANK



5 FAHRRAD-STELLPLÄTZE



6 PAPIERKORB



BÄNDERUNGEN:

MODUL 1: PLATTEN

MODUL 2: GRÄSER

MODUL 3: WASSER

MODUL 4: BANK

MODUL 5: FAHRRAD-STELLPLÄTZE

MODUL 6: PAPIERKORB, O.A. MOBILIAR
(BELEUCHTUNG)

KOMBINATIONENBEISPIELE

PLATTEN - BANK - PLATTEN

GRÄSER - BANK - GRÄSER

PLATTEN - GRÄSER - PLATTEN





BEPFLANZUNG STRASSENRAUM STEINSTRASSE

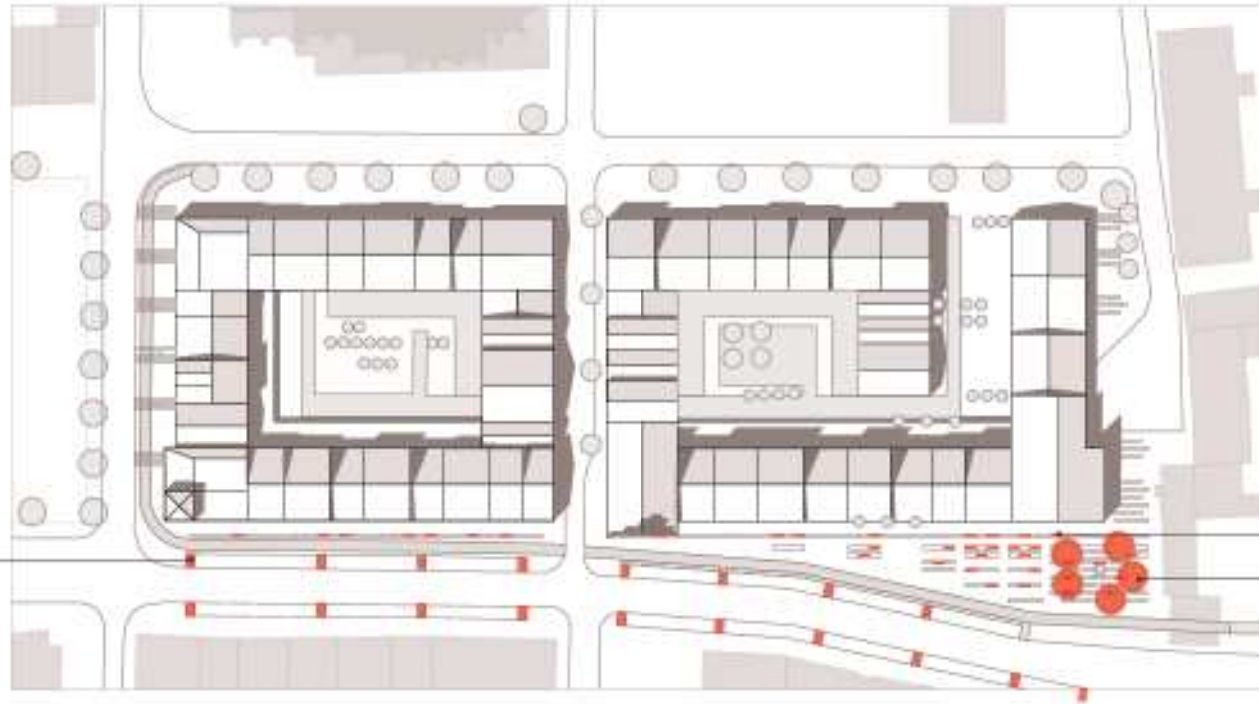
RASENFLÄCHE ALS BEGRENZUNG ZWISCHEN
STELLPLÄTZEN UND RADWEG

- STAUDEN / GRÄSER - KOMBINATIONEN
- STANDORTGERECHT
- PFLEGELEICHT



ALTERNATIVE BEPFLANZUNG STRASSENRAUM

- WILDBLUMEN-MISCHUNG
- STANDORTGERECHT
- PFLEGELEICHT



BEPFLANZUNG BÄNDERUNGEN

- GRÄSER - bis 70cm hoch
- LAMPENPUTZERGRAS
(Festuca ovina)



STEINSTRASSE - PLATZ AM STEINTOR

- BAUMART: GLEDITSCHIE
(Gleditsia triacanthos)



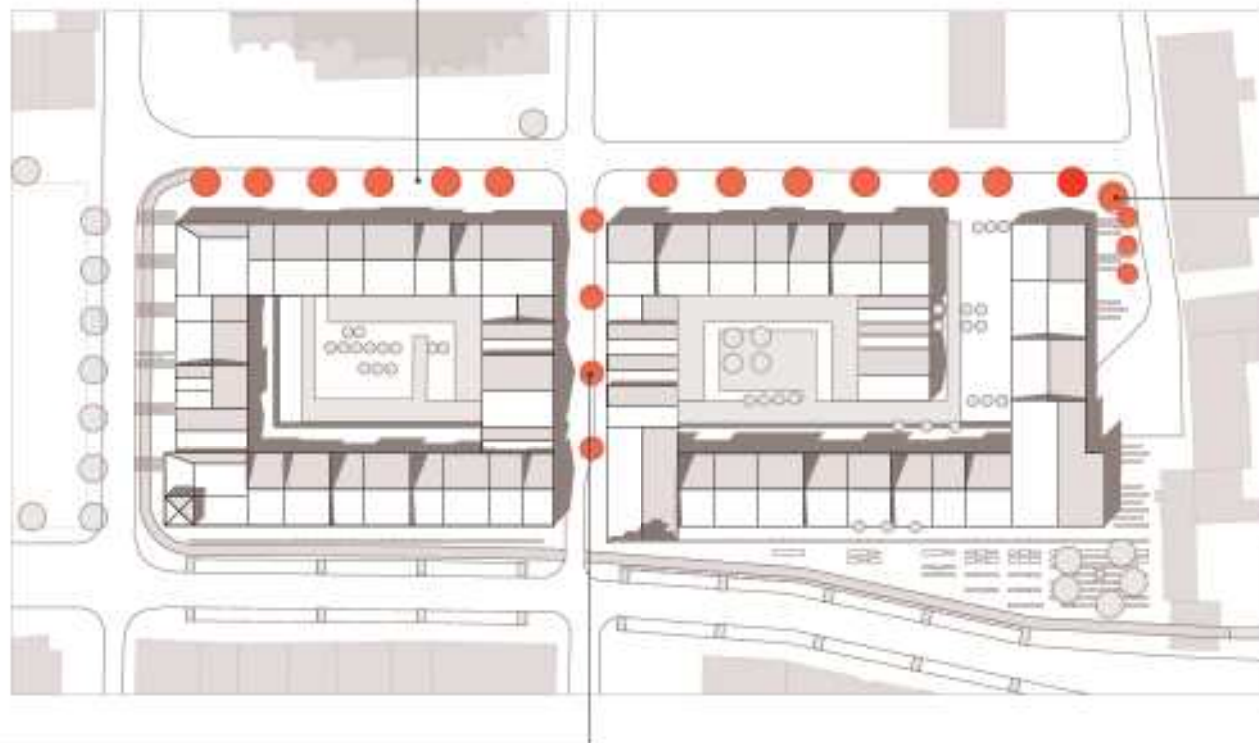
WOLLASTRASSE - BESTAND

BAUMART: WINTER-LINDE
(*Tilia cordata*)



BRÜDERSTRASSE

BAUMART: BAUMHASSEL
(*Corylus colurna*)



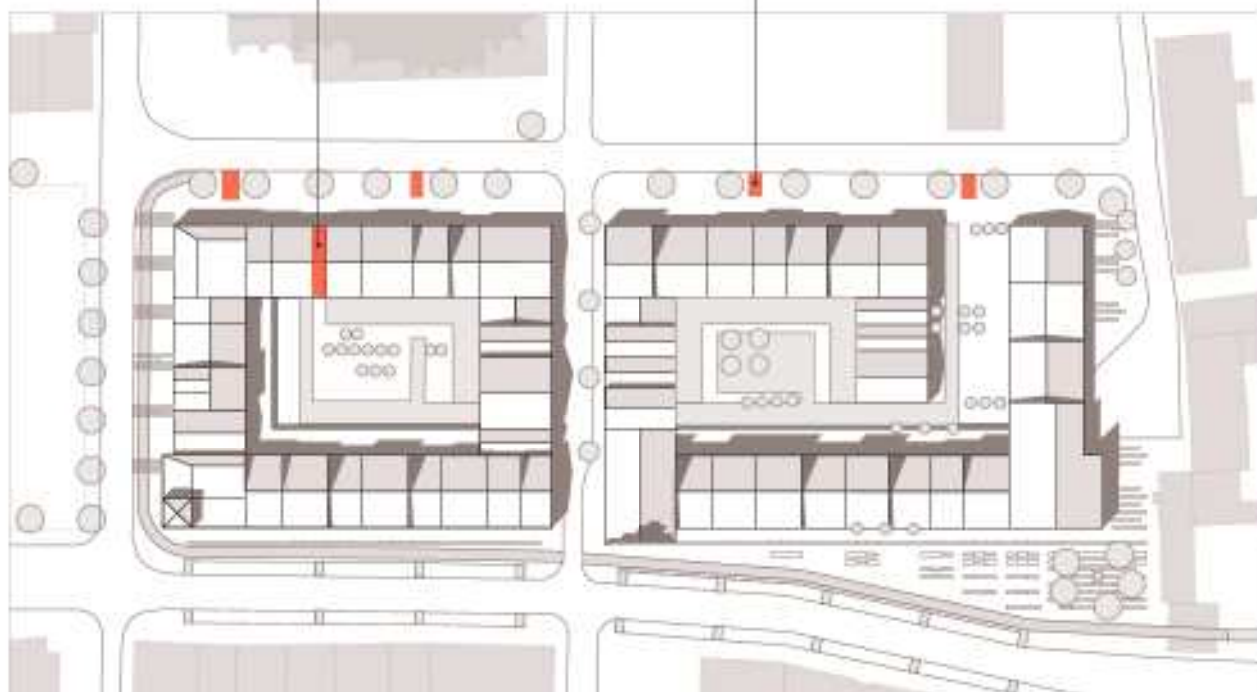
SCHULSTRASSE - KITA

BAUMART: ZIER-KIRSCHEN
(*Prunus subhirtella 'Autumnalis'*)

UNTERPFLANZUNG: PFLEGELEICHTE
STAUDEN UND BODENDECKER
BEISPIELE: MÄDCHENAUKE,
FRAUENMANTEL



OBERIRDISCH:
MÜLLHAUSER

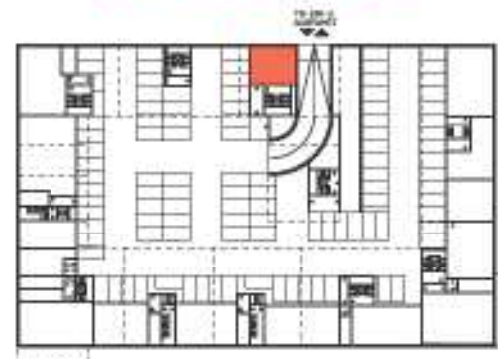


OBERIRDISCH:
UNTERFLUR-MÜLLBEHÄLTER

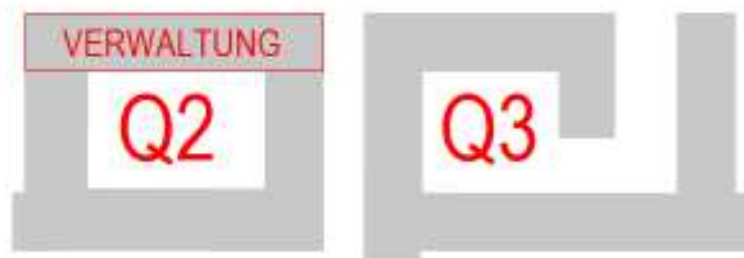
TIEFGARAGE Q2



TIEFGARAGE Q3



KONZEPT 1



KONZEPT 2

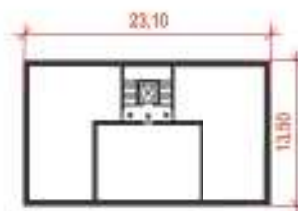




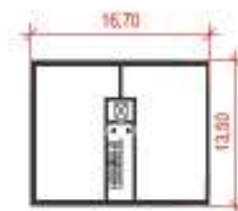
GRUNDRISSMODUL
BAUSTEIN A
4-SPÄNNER
347 QM BGF/GESCHOSS



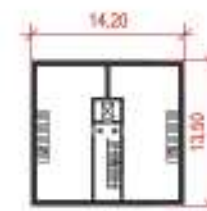
GRUNDRISSMODUL
BAUSTEIN B
3-SPÄNNER
335 QM BGF/GESCHOSS



GRUNDRISSMODUL
BAUSTEIN C
3-SPÄNNER
315 QM BGF/GESCHOSS



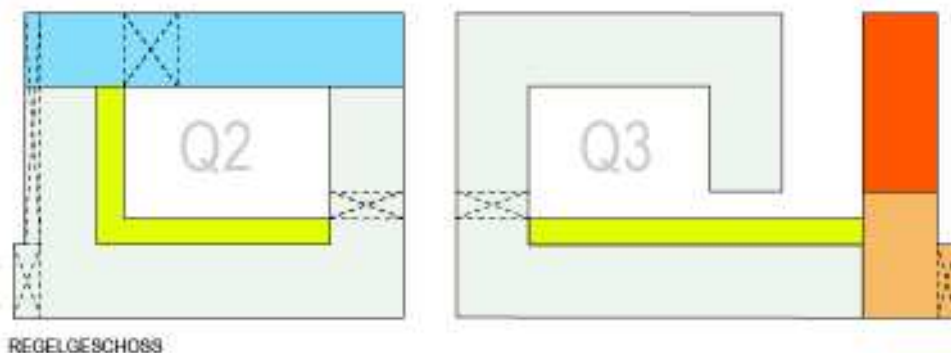
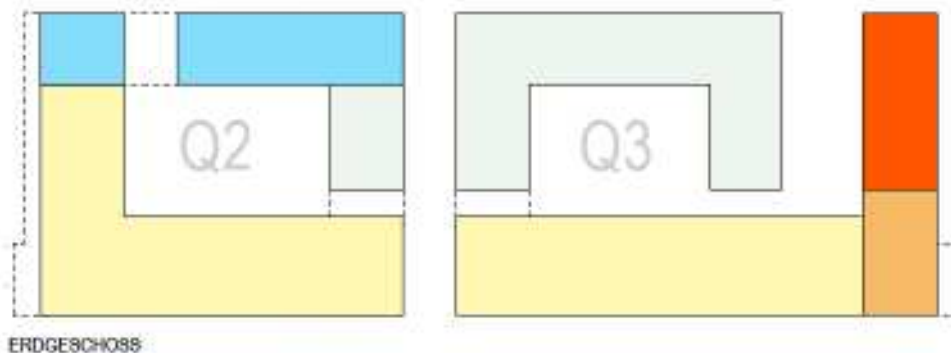
GRUNDRISSMODUL
BAUSTEIN D
2-SPÄNNER
225 QM BGF/GESCHOSS



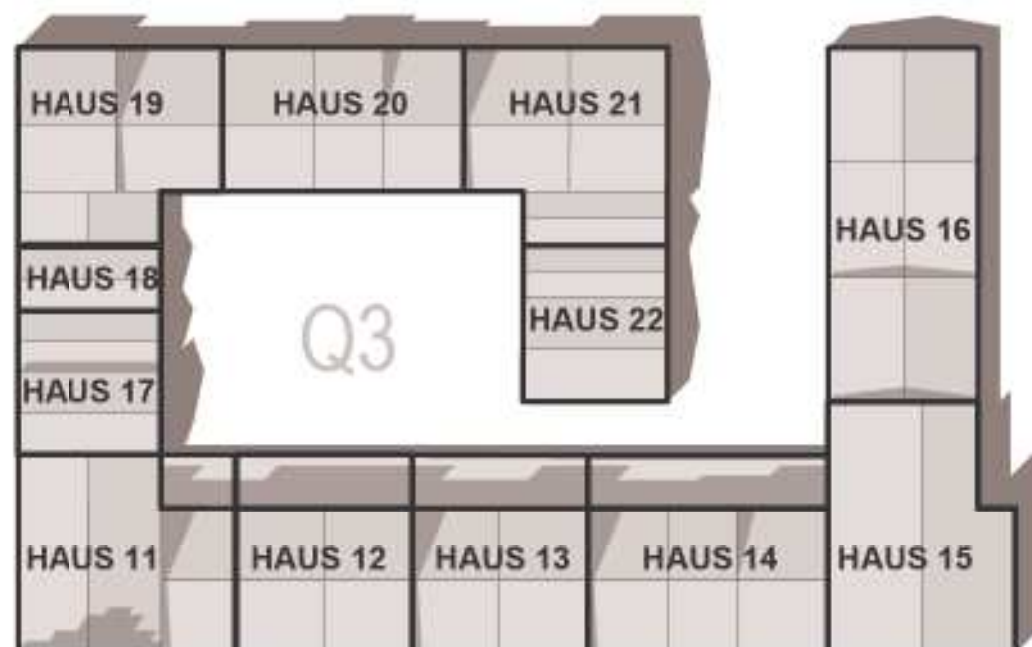
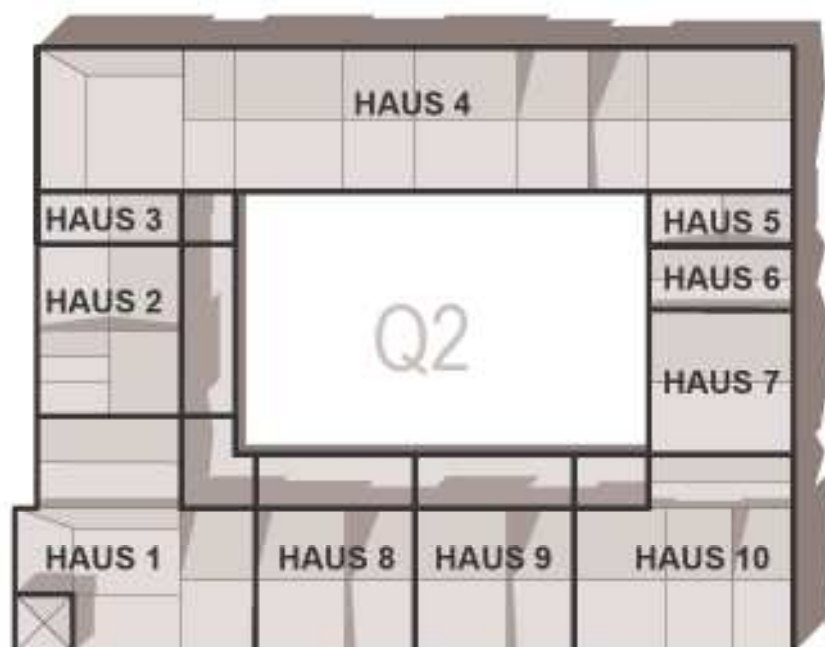
GRUNDRISSMODUL
BAUSTEIN E
2-SPÄNNER
MAISONNETTEWOHNUNG
192 QM BGF/GESCHOSS



GRUNDRISSMODUL
BAUSTEIN F
STADTHAUS
88 QM BGF/GESCHOSS

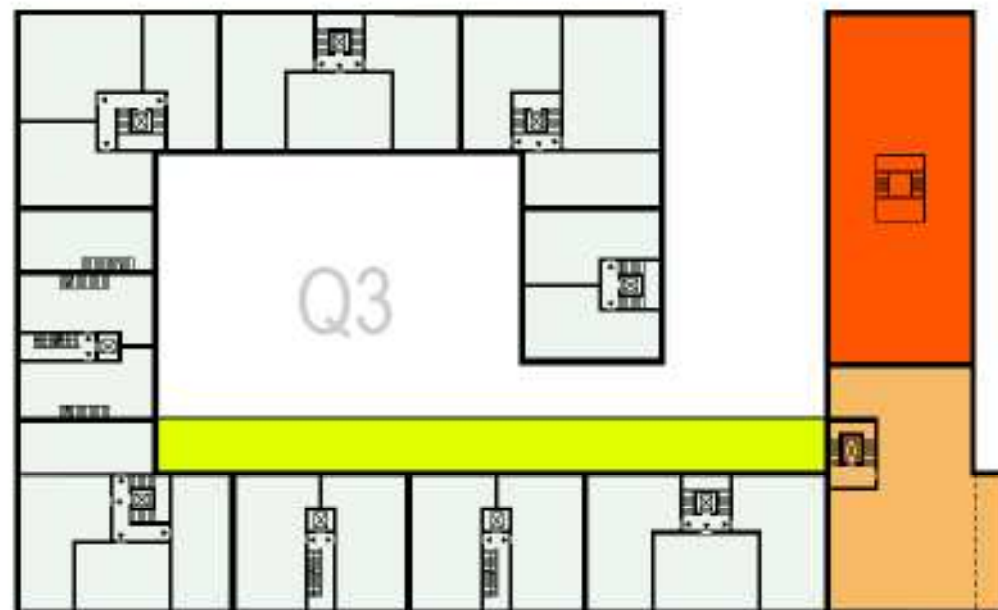
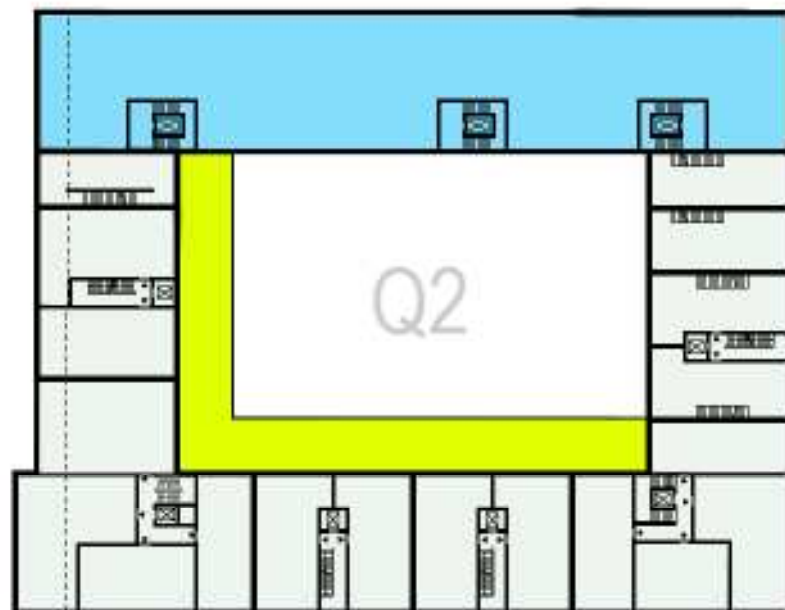


- VERWALTUNG
- WOHNEN
- KITA (ALTERNATIV WOHNEN)
- HOTEL / HOSTEL
- EINZELHANDEL / GASTRONOMIE
- DACHTERRASSE IM 1.OG









VERWALTUNG

KITA

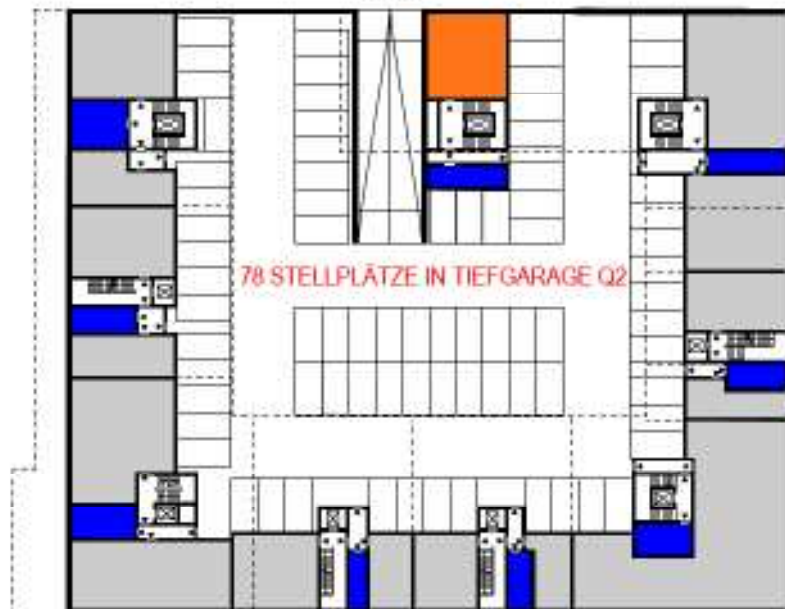
EINZELHANDEL / GASTRONOMIE

WOHNEN

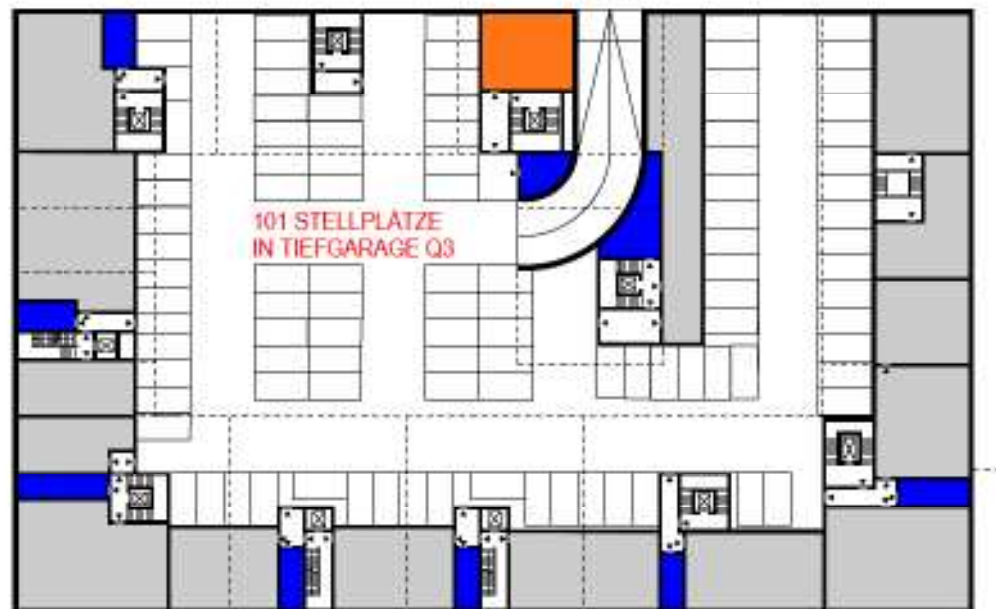
HOSTEL

TERRASSEN

TG- EIN- U.
AUSFAHRT



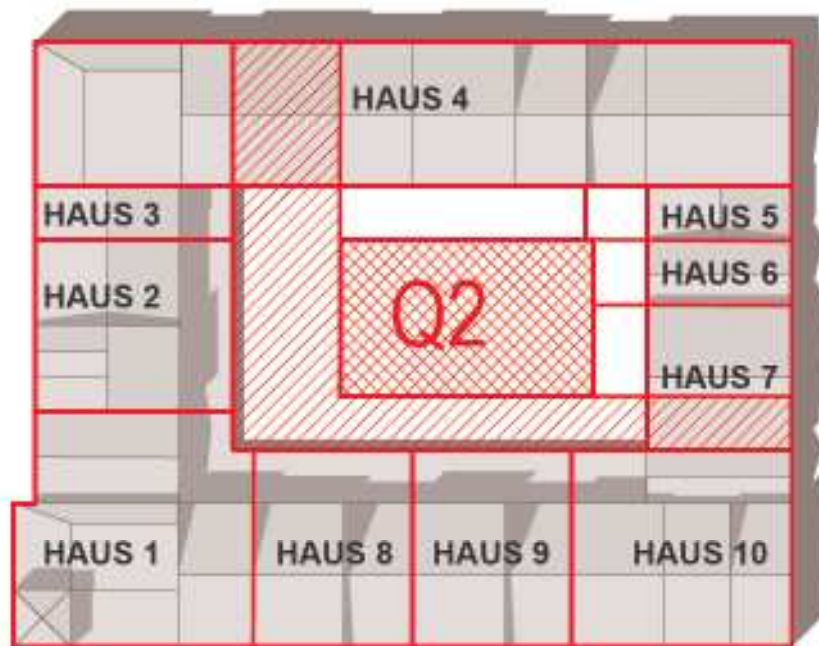
TG- EIN- U.
AUSFAHRT



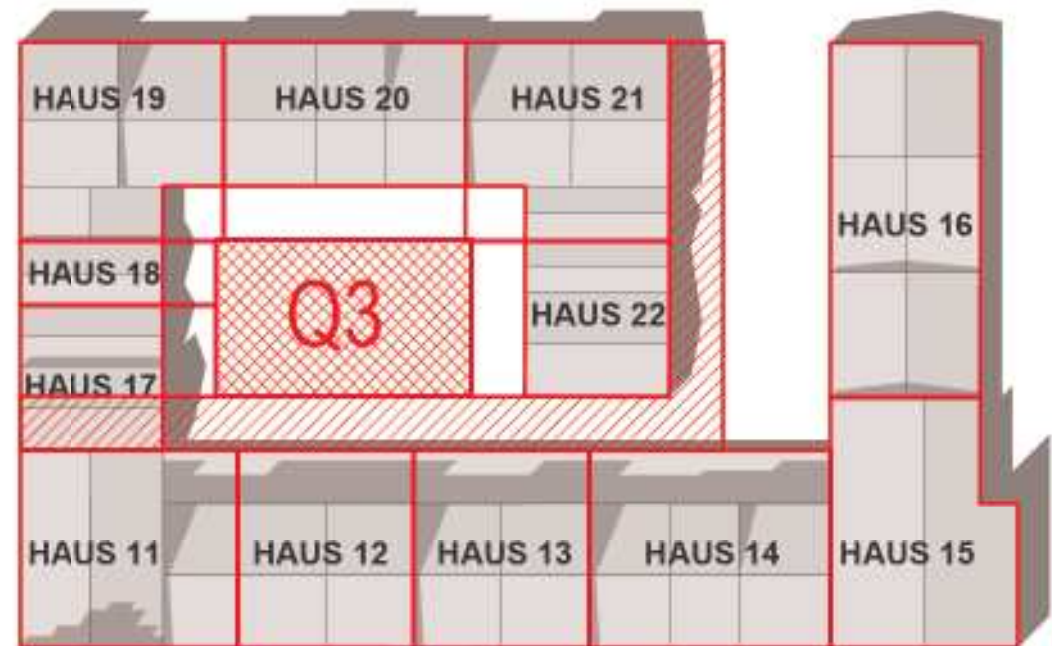
 MÜLLRAUM

 ABSTELLRAUM / NEBENRAUM

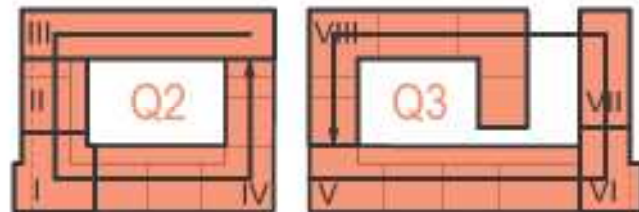
 HAUSANSCHLUSSRAUM



PARZELLIERUNG KONZEPT 1 Q2

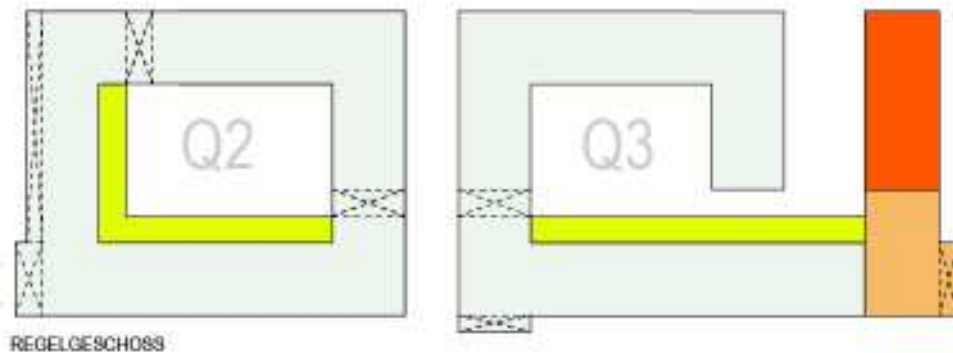
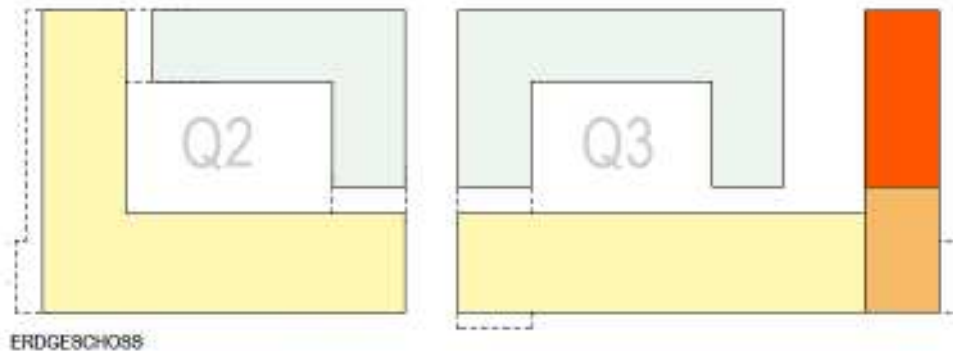


PARZELLIERUNG KONZEPT 1 Q3

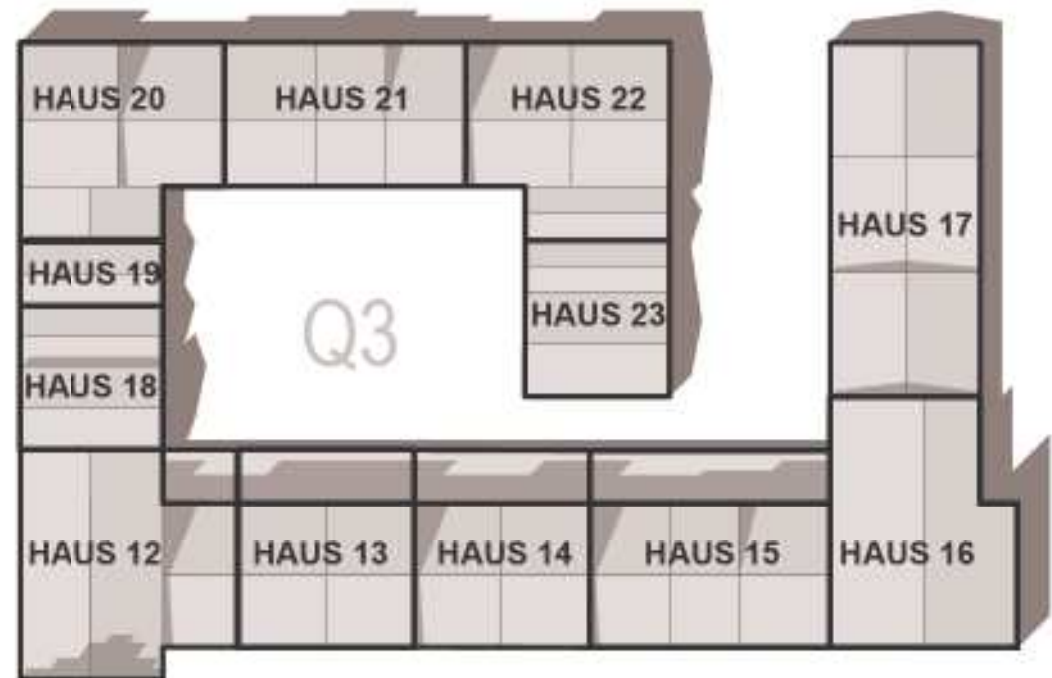
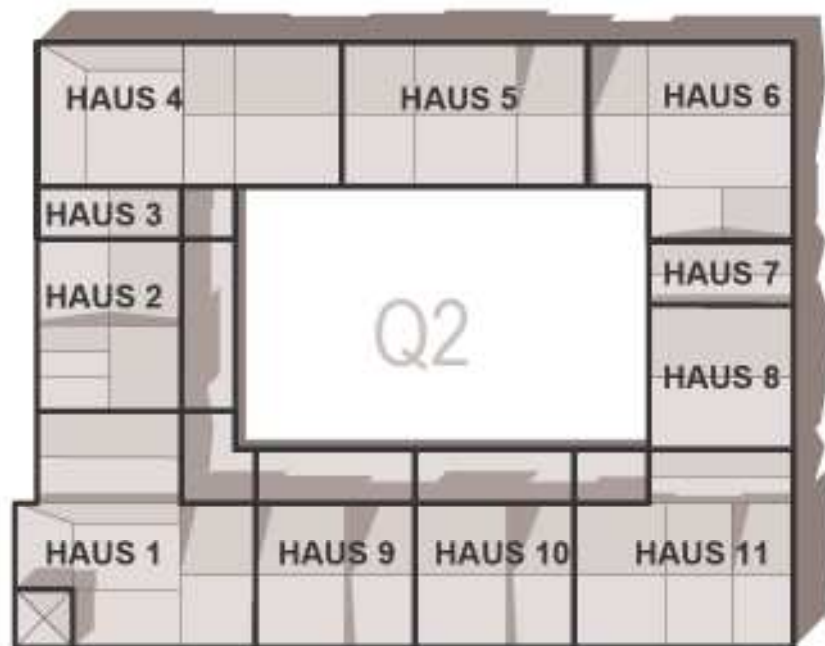


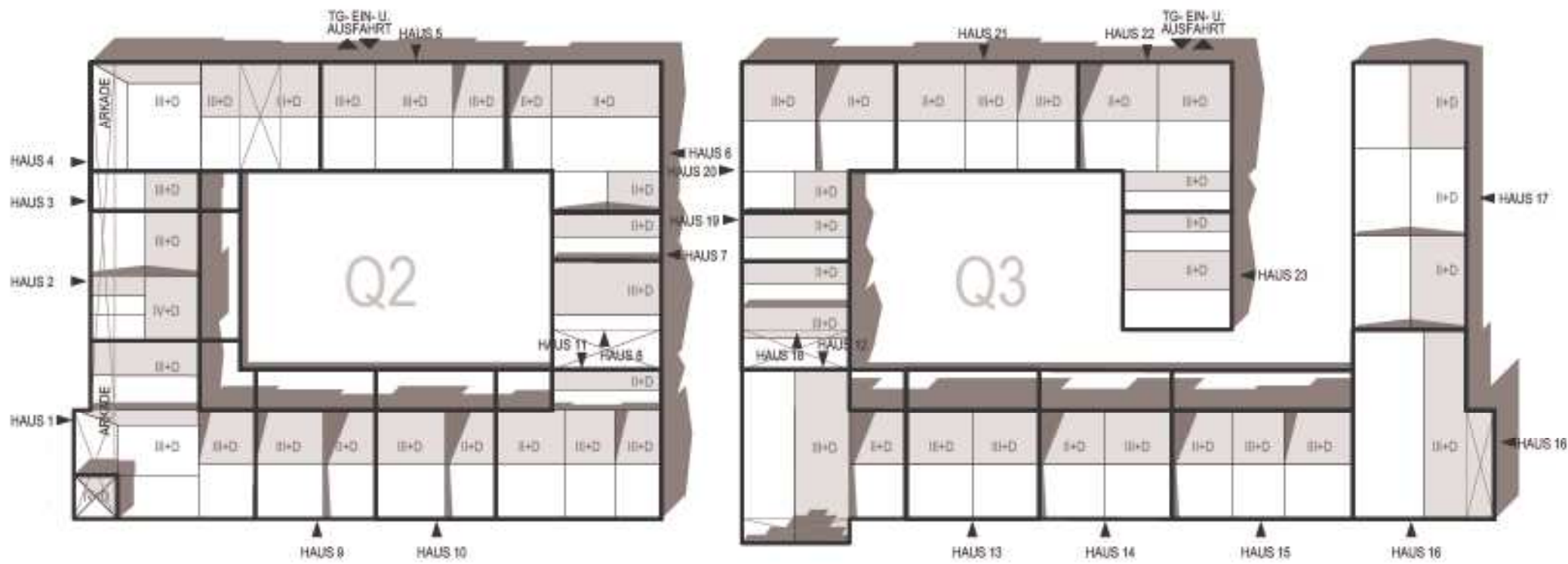
BAUABSCHNITTE KONZEPT 1

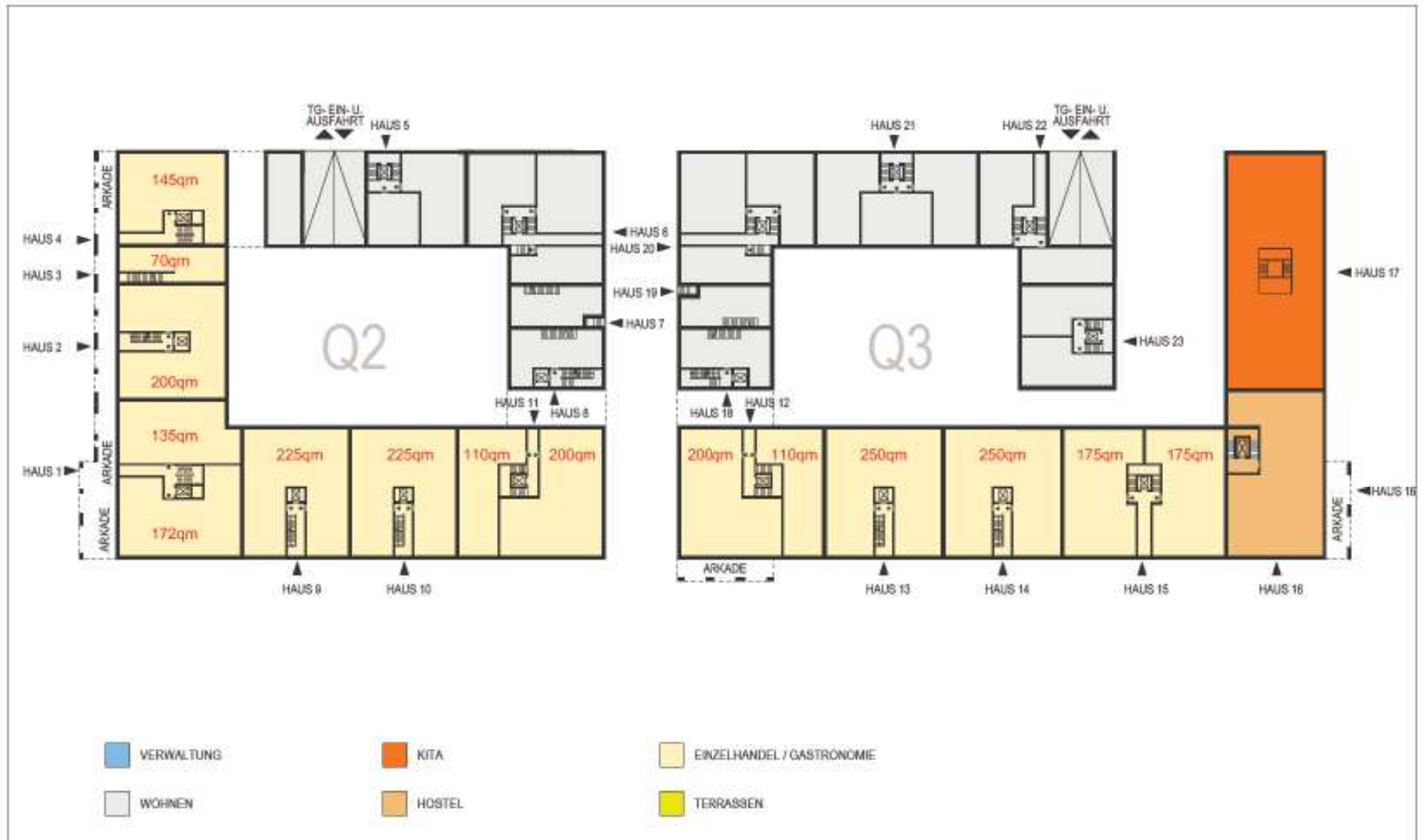
-  GEBÄUDE
-  PARZELLE
-  GEMEINSCHAFTSFLÄCHE 1 (WEG)
-  GEMEINSCHAFTSFLÄCHE 2 (HOF)

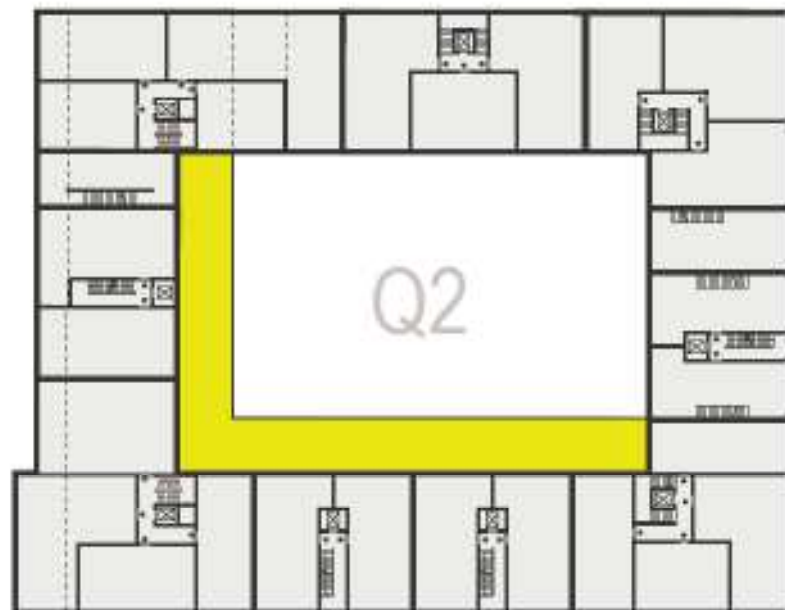


- WOHNEN
- KITA (ALTERNATIV WOHNEN)
- HOTEL / HOSTEL
- EINZELHANDEL / GASTRONOMIE
- DACHTERRASSE IM 1. OG









VERWALTUNG

KITA

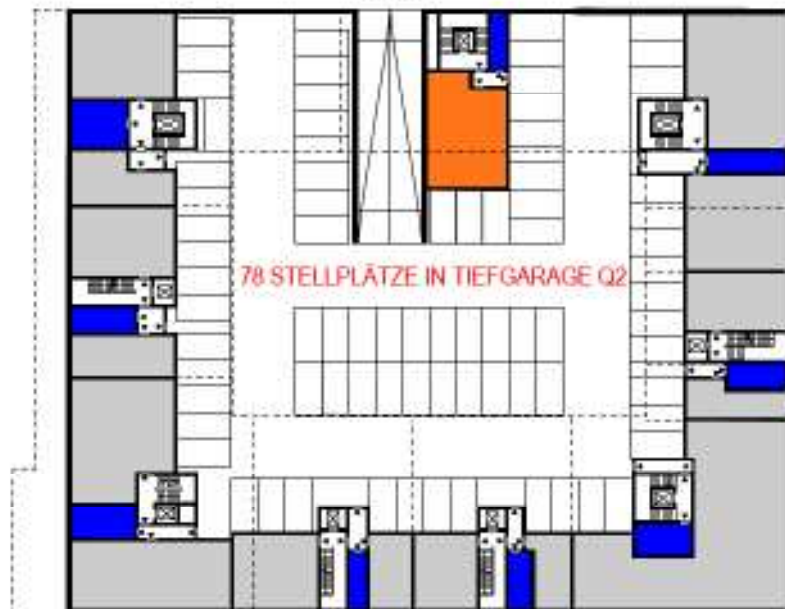
EINZELHANDEL / GASTRONOMIE

WÖHNEN

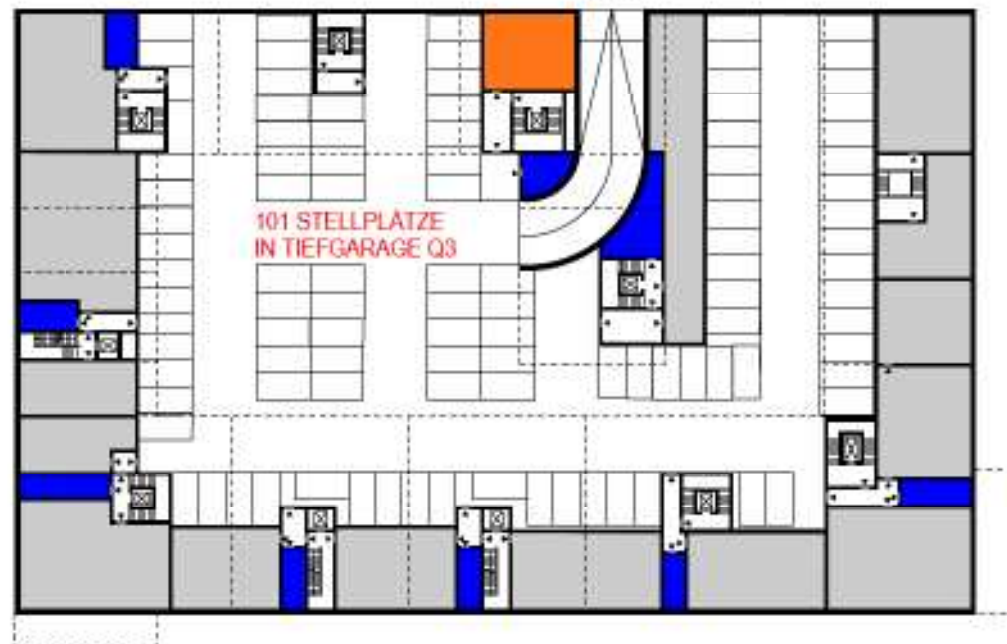
HOSTEL

TERRASSEN

TG- EIN- U.
AUSFAHRT



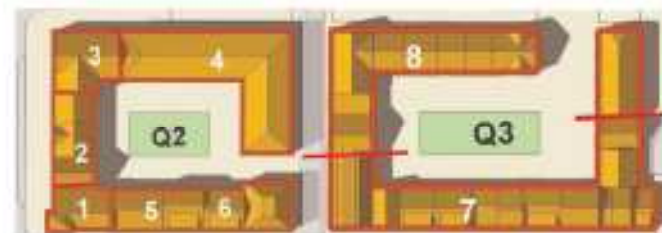
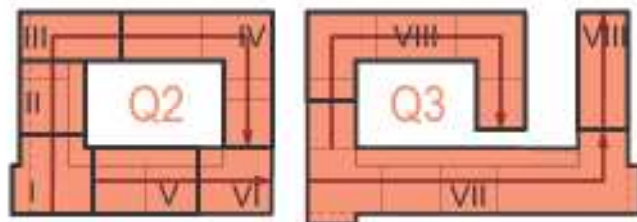
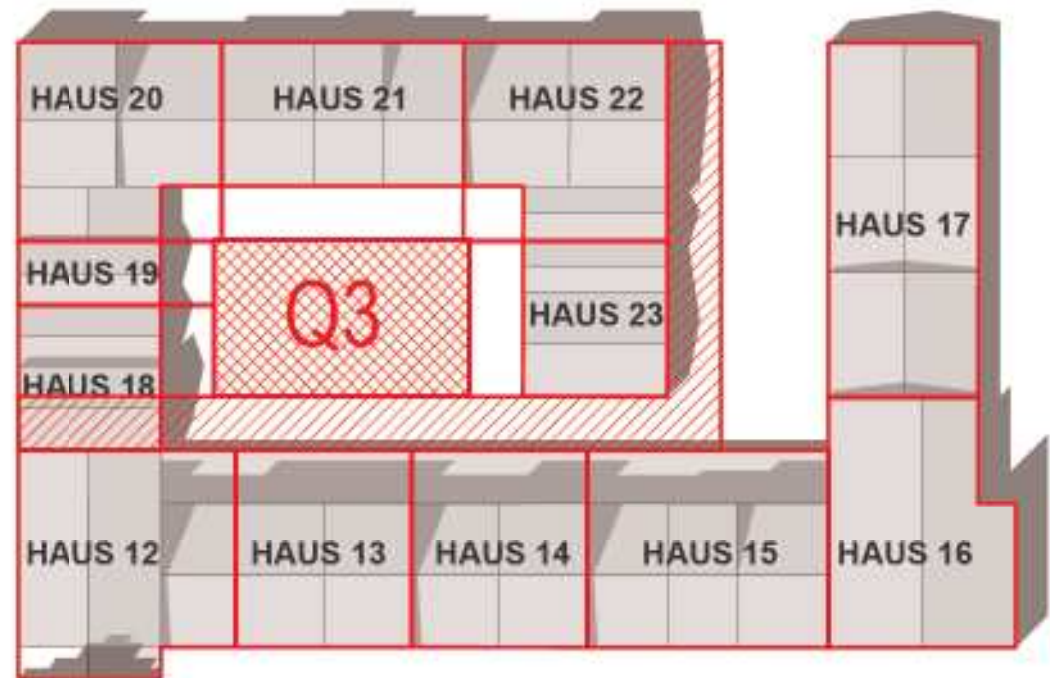
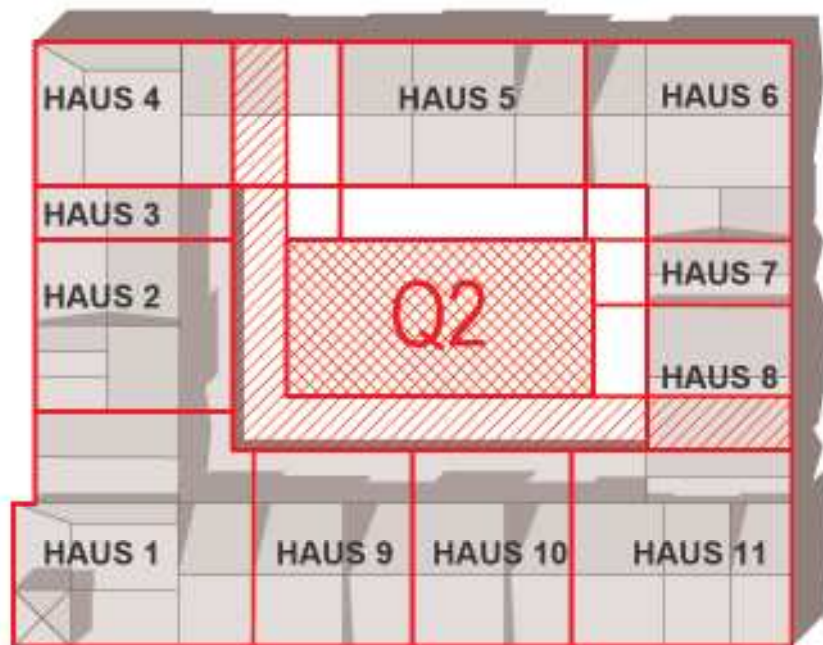
TG- EIN- U.
AUSFAHRT



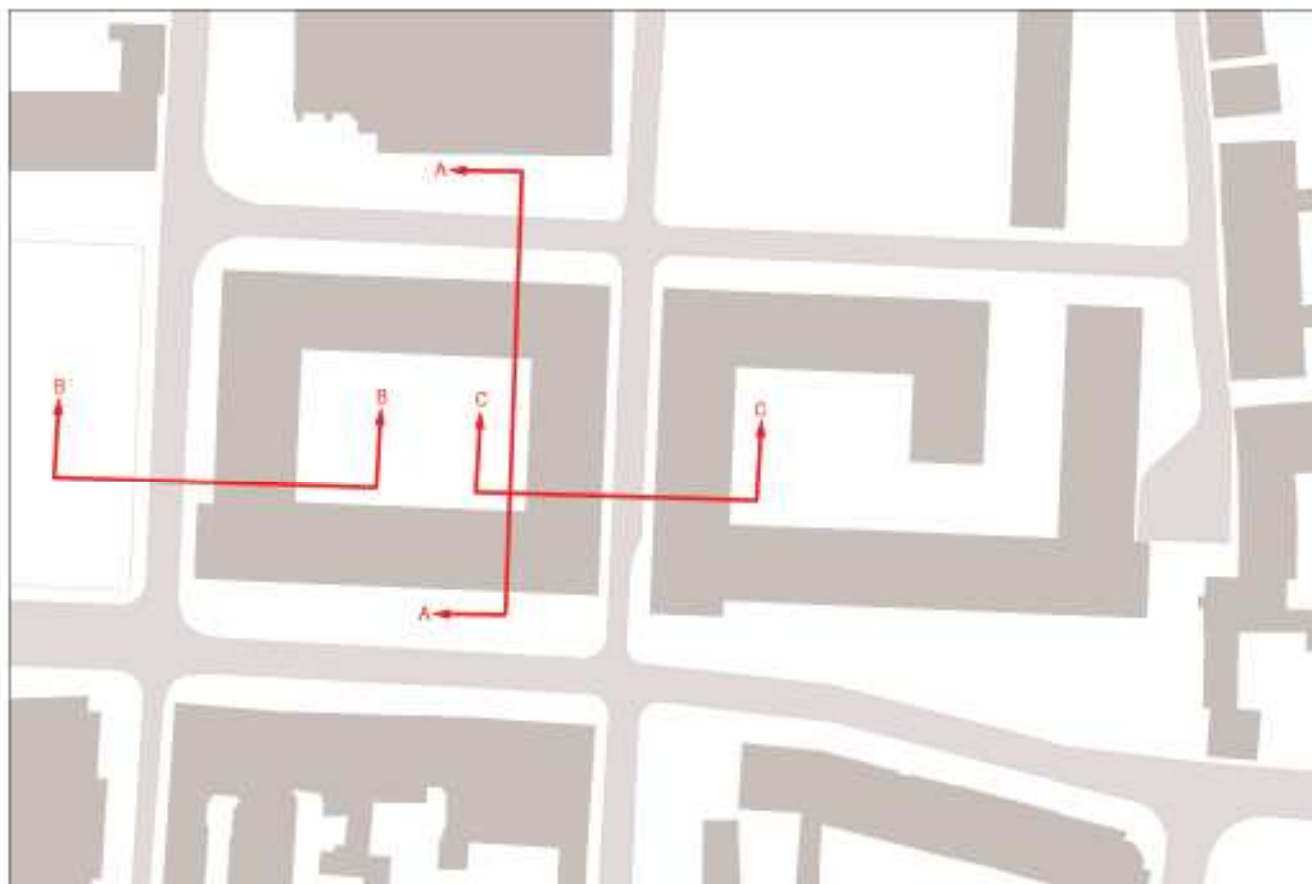
MÜLLRAUM

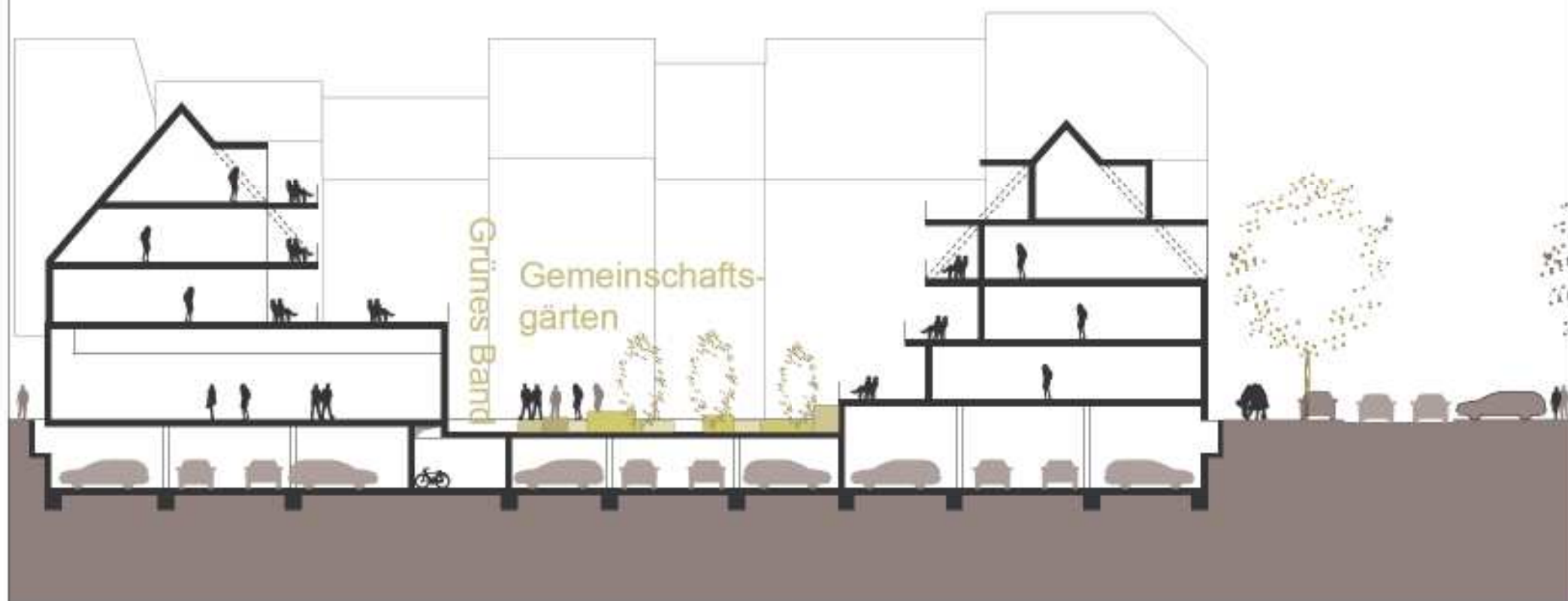
ABSTELLRAUM / NEBENRAUM

HAUSANSCHLUSSRAUM



-  GEBÄUDE
 PARZELLE
 GEMEINSCHAFTSFLÄCHE 1 (WEG)
 GEMEINSCHAFTSFLÄCHE 2 (HOF)





06. FEBRUAR 2013

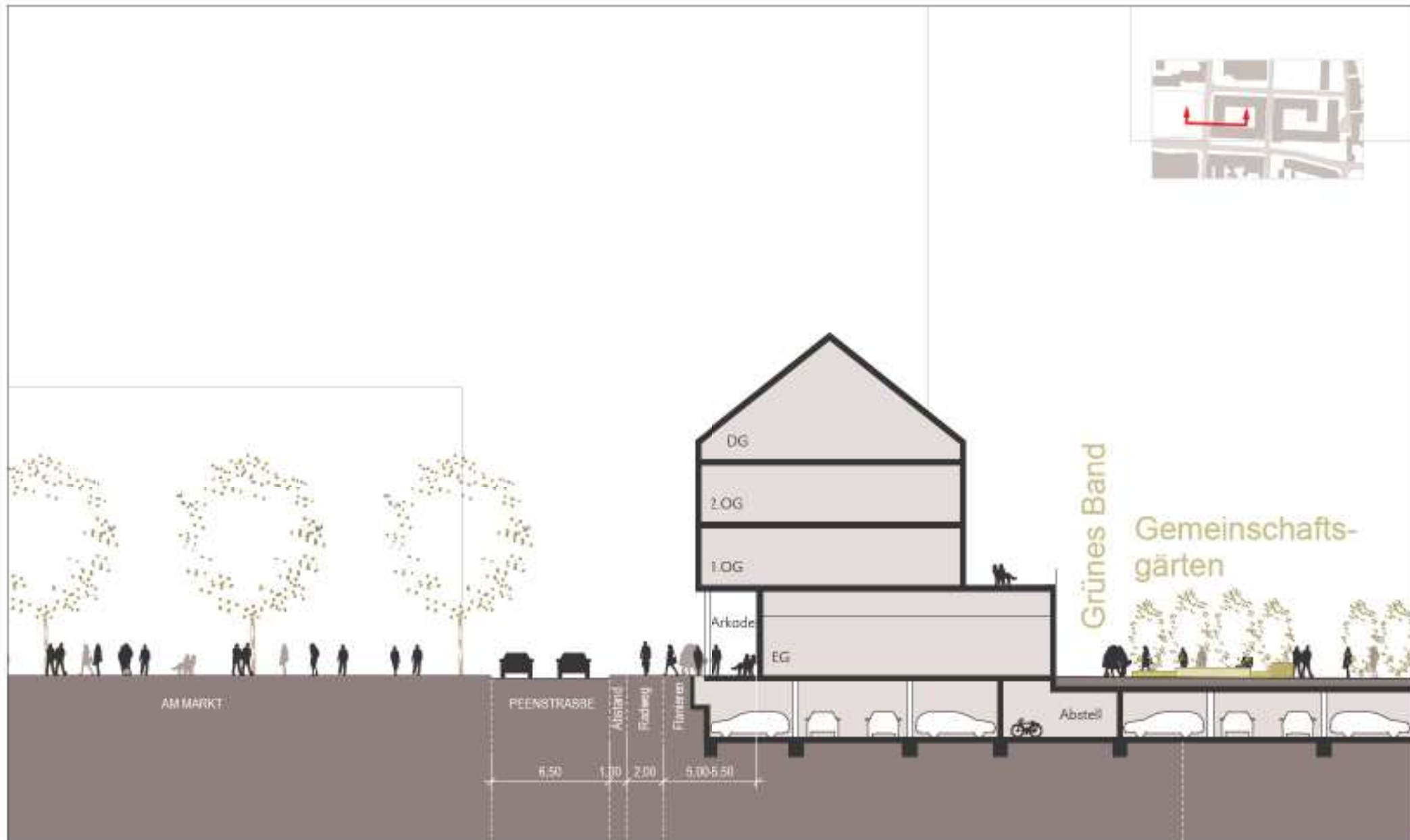
AUFTRAGGEBER:
BKG - STÄDTESBAU GMBH
REGIONALBÜRO NEUBRANDENBURG
WOLDECKER STRASSE 4
17033 NEUBRANDENBURG

STÄDTESBAU & ARCHITEKTUR:
ALF M. PRASCH
NPS TOCHOBAN VOSS
ULMENSTRASSE 40
22299 HAMBURG

VERKEHRSPLANUNG:
NMP INGENIEURBÜRO
D. NEUHAUS & PARTNER GMBH
AUGUST-BEBEL-STRASSE 29
17369 ANKLAM

FREIRAUMPLANUNG:
HUNCK+LORENZ FREIRAUMPLANUNG
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN SOLA
KIRCHENTWETE 4
22765 HAMBURG

Schnitt A-A M.1:200











1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die den Bereich der Quartiere Q2 und Q3 (Lageplan 1:500)

2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung sind bauliche Anlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen so zu gestalten, dass die Charakteristik eines durch altstadtypische Dichte geprägten, kleinteilig strukturierten Quartiers im Straßen- und Ortsbild sowie an den Gebäuden erkennbar ist.
- (2) Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für den Neubau und den Umbau von Gebäuden sowie für Renovierungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Außenhülle von Gebäuden. Die Bestimmungen finden auch auf Ausbesserungen und Erneuerungen von Fassadenteilen Anwendung.

3 Gliederung der Fassaden

- (1) Die Fassaden sind in der Regel als Lochfassaden mit massiven Außenwänden auszubilden. Einzelne (schmale) Gebäude können ausnahmsweise als „Brüche“ bewusst mit modernen Attributen und Materialien ausgeführt werden. Die Außenwände können wahlweise durch horizontale Elemente, wie geschossweise Gesimse und Auskragungen oder vertikale Elemente gegliedert werden.
- (2) Es sind stehende Fensterformate zu verwenden.
- (3) Die Geschosshöhe der Erdgeschosse ist größer auszubilden, als die der Obergeschosse.
- (4) An der kompletten Marktostseite sind Arkaden auszubilden.
- (5) Jedes Gebäude muss einen individuellen Charakter besitzen und sich von seinen Nachbarn unterscheiden, beispielsweise durch Sprünge der Trauf- und Firsthöhen sowie der Geschossdecken.
- (6) Straßenseitige Balkone sind unzulässig, Loggien sind zulässig.
- (7) Regenfallrohre sind nicht vor der Fassade zu führen. Es ist ein für die Regenfallrohre vorgesehener Fassadenrücksprung einzuplanen, in welchen diese integriert werden.
- (8) Markisen sind im Erdgeschoss nur an der Steinstraße anzubringen. Um ein einheitliches Bild zu erzielen, sollen die Markisen gemäß dem in dem Farbleitplan festgelegten Farbton ausgeführt werden. Ein Farbleitplan wird erstellt und als Anlage der Satzung beigelegt. Des Weiteren sollen die Markisenlängen nicht über die Außenkanten der Fenster hinausgehen.

4 Gestaltung der Fassaden

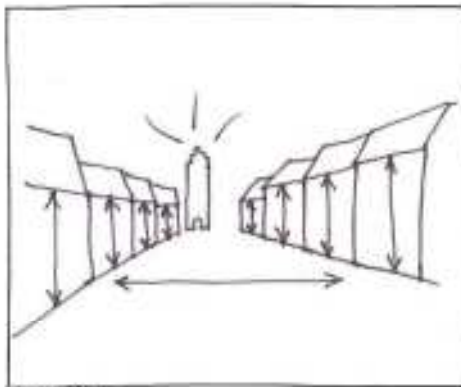
- (1) Die Oberflächen der Außenwände der Erdgeschosse sind aus rotem Ziegel oder verputzt herzustellen. Bei Putzfassaden kann das Erdgeschoss durch horizontale Elemente wie Gesimse gegliedert werden.
- (2) Die Oberflächen der Außenwände der Obergeschosse sind zu verputzen oder mit Ziegel zu verkleiden.
- (3) Ein Farbleitplan, der - angelehnt an die historische Farbgebung - die Farbgebung der Fassaden bestimmt, wird erstellt und als Anlage der Satzung beigelegt.
- (4) Ein Beleuchtungskonzept, das den Ensemblecharakter betont und zugleich im Einzelfall Individualität beziehungsweise Nutzung einzelner Gebäude akzentuiert, wird erstellt und als Anlage der Satzung beigelegt.

5 Gestaltung der Dächer

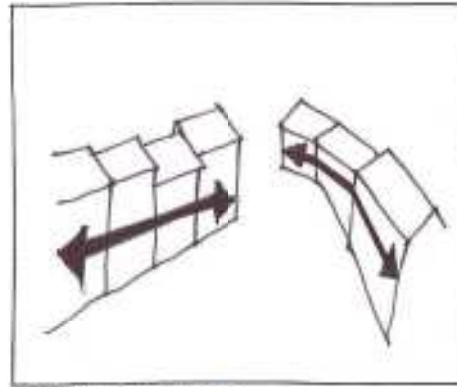
- (1) Zulässig sind nur altstadtypische, steil geneigte Satteldächer. Die Dächer sind an Steinstr., Nikolikirchstr. und Schulstr. überwiegend traufständig auszuführen, die zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend giebelständig auszubilden.
- (2) Es sind unterschiedlich steil geneigte Dächer (40-55 Grad) auszubilden.
- (3) Als Dacheindeckung ist sind unglasierte Tonziegel im Braun-rot Spektrum zu verwenden. (alternativ Biberschwanzziegel)
- (4) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zweiggiebel sind in begrenztem Umfang zulässig. Sie sind auf die kleinteilig und auf Fensterachsen der darunterliegenden Geschosse zu beziehen.

6 Außenwerbung

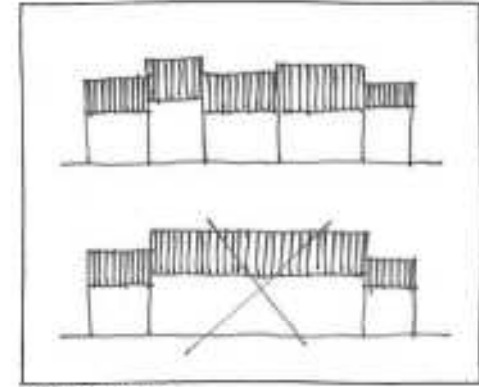
- (1) Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig und nur eine Werbeanlage je Nutzungseinheit. Sie dürfen nicht oberhalb der Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoss montiert werden. Ihre Fläche darf nicht größer als 1m² sein.
- (2) Werbeanlage an der Fassade dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben angebracht werden.
- (3) Die farbliche Gestaltung der Werbeanlagen muss sich an den Farben der jeweiligen Fassade ausrichten.
- (4) Für beleuchtete Werbungen ist nur blendfreies, weißes Licht zulässig. Jegliche Art beweglicher Leuchtwerbung ist unzulässig.



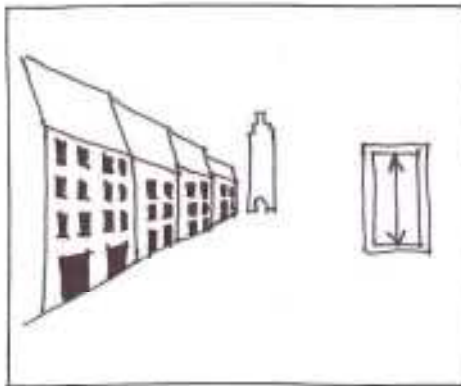
TRAUFHÖHE



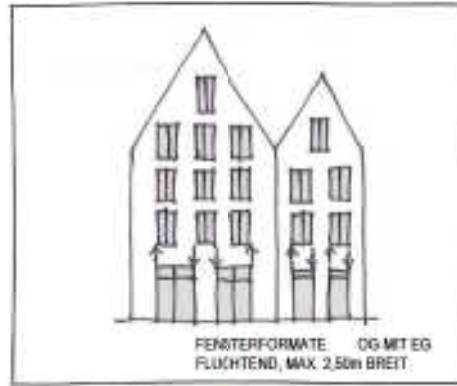
EINHALTUNG BAUFLUCHTEN



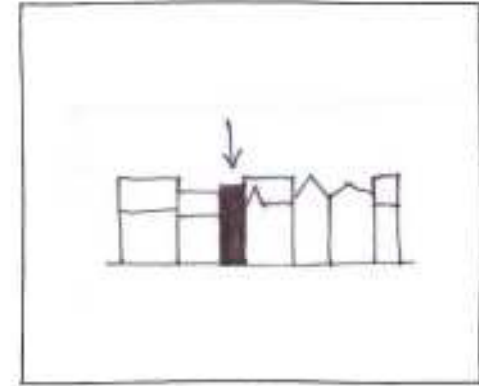
KLEINTEILIGKEIT



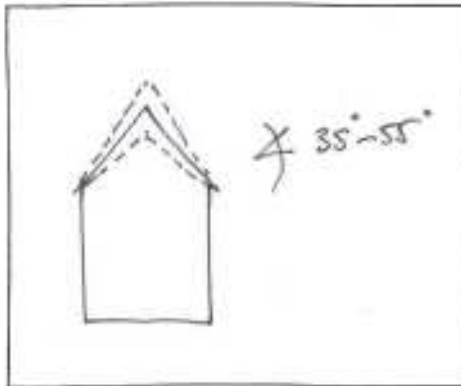
VERTIKALES FENSTERFORMAT



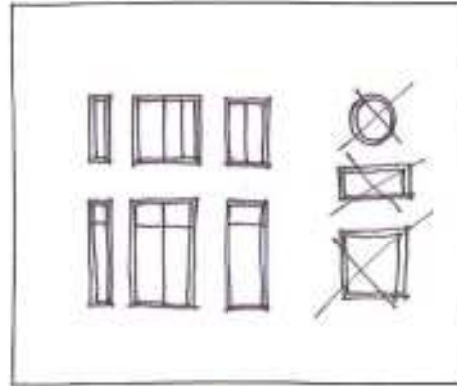
GLIEDERUNG DER FASSADE



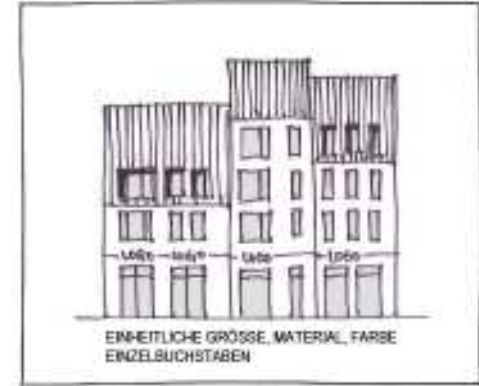
EINBAU MODERNER BAUKÖRPER



DACHNEIGUNG



FENSTERFORMATE STEHEND, VERHÄLTNISS >1,2 : 2



WERBUNG

Ziegelstein / Klinker

Fassade, Sockel
Rotbraunspektrum



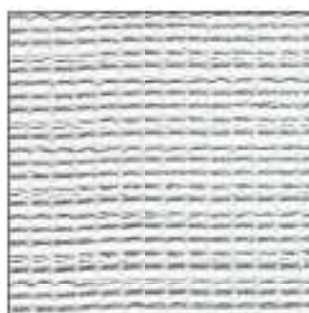
Putz

Fassade,
in unterschiedlichen Texturen
Kamm, Struktur, Filzputz



Putz

Fassade,
in unterschiedlichen Texturen
Kratz-, Reibe-, Bürstenputz



Tonziegel

Dachpfannen unglasiert
Natur bis Rotbraun
(Alternativ Biberschwanzdach)



Fensterfarben

Grundfarbe: weiß, Betonung der
Elemente durch kräftigere Farben



Primärfarben

- Fassade geschlossen,
- hell, neutral (Putz), Ziegel



Sekundärfarben

- Fenster, Türen, Tons
- erdig, weiß



Dächer

- Ziegel
- Braunrotspektrum





HAUS 1
FASCH HERVORGEHOBN
BRÜSTUNG STEINMATERIAL



HAUS 4
FASCH HERVORGEHOBN
BEDRUCKTE GLASBRÜSTUNG



ALTERNATIV
FENSTERBRÜSTUNG:
AUSGESTANZTE STAHL-
PLATTE



HAUS 3
FENSTERFASCH NEGATIV
BRÜSTUNG AUS VERSETZEN
RECHTECKSTÄBEN



HAUS 3
FENSTERFASCH NEGATIV
GLASBRÜSTUNG



HAUS 4
FASCH AUS STAHLRAHMEN
FENSTERSCHIEBEELEMENT
IN STEINMATERIALOPTIK



HAUS 5
FASCH HERVORGEHOBN
FENSTERSCHIEBEELEMENT
AUS STAHLPLATTE



HAUS 5
FENSTERFASCH NEGATIV
FENSTERSCHIEBEELEMENT
AUS GLAS



MARKTWESTSEITE



MARKTWESTSEITE



MARKTNORDSEITE



ERDGESCHOSS M. 1:1000



REGELGESCHOSS M. 1:1000



AM MARKT



NIKOLAIKIRCHSTRASSE



ERDGESCHOSS M. 1:1000



REGELGESCHOSS M. 1:1000



AM MARKT



ERDGESCHOSS M. 1:1000



REGELGESCHOSS M. 1:1000



AM MARKT



ERDGESCHOSS M. 1:1000



REGELGESCHOSS M. 1:1000



AM MARKT

AUFTRAGGEBER:
BKG - STÄDTESBAU GMBH
REGIONALBÜRO NEUBRANDENBURG
WOLDECKER STRASSE 4
17033 NEUBRANDENBURG

STÄDTESBAU & ARCHITEKTUR:
ALF M. PRASCH
NPS TOCHOBAN VOSS
ULMENSTRASSE 40
22299 HAMBURG

VERKEHRSPLANUNG:
NMP INGENIEURBÜRO
D. NEUHAUS & PARTNER GMBH
AUGUST-BEBEL-STRASSE 29
17369 ANKLAM

FREIRAUMPLANUNG:
HUNCK+LORENZ FREIRAUMPLANUNG
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN SOLA
KIRCHENTWETE 4
22765 HAMBURG



STEINSTRASSE

Haus 1 M.1:200



ERDGESCHOSS M. 1:1000



REGELGESCHOSS M. 1:1000



STEINSTRASSE



ERDGESCHOSS M. 1:1000



REGELGESCHOSS M. 1:1000



STEINSTRASSE



ERDGESCHOSS M. 1:1000



REGELGESCHOSS M. 1:1000





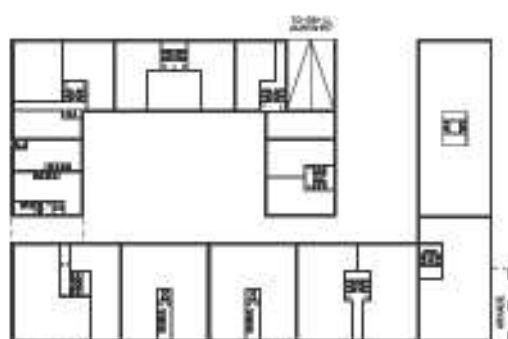
ERDGESCHOSS M. 1:1000



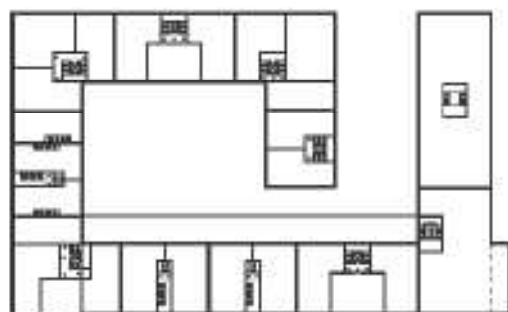
REGELGESCHOSS M. 1:1000



BRÜDERSTRASSE HOFSEITE



ERDGESCHOSS M. 1:1000



REGELGESCHOSS M. 1:1000



HAUS 5

HAUS 4

NIKOLAIKIRCHSTRASSE





KENNDATEN





Haus 4

Geschosse	III + D
BGF Gesamt	1370 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	388 m²
2.OG	Wohnen	388 m²
1.OG	Wohnen	388 m²
EG	Einzelhandel	206 m²



Haus 2

Geschosse	III + D
BGF Gesamt	291 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	70 m²
2.OG	Wohnen	70 m²
1.OG	Wohnen	70 m²
EG	Einzelhandel	81 m²



Haus 2

Geschosse	III - IV + D
BGF Gesamt	1029 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	128 m²
3.OG / Dach	Wohnen	217 m²
2.OG	Wohnen	217 m²
1.OG	Wohnen	217 m²
EG	Einzelhandel	250 m²



Haus 1

Geschosse	III - IV + D
BGF Gesamt	1684 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	29 m²
3.OG / Dach	Wohnen	419 m²
2.OG	Wohnen	419 m²
1.OG	Wohnen	419 m²
EG	Einzelhandel	378 m²



Haus 3

Geschosse	II - III + D
BGF Gesamt	795 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	120 m²
2.OG / Dach	Wohnen	200 m²
1.OG	Wohnen	200 m²
EG	Einzelhandel	275 m²



Haus 10

Geschosse	II - III + D
BGF Gesamt	795 m²

Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	120 m²
2.OG / Dach	Wohnen	200 m²
1.OG	Wohnen	200 m²
EG	Einzelhandel	275 m²



Haus 11

Geschosse	II - III + D
BGF Gesamt	1246 m²

Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	173 m²
2.OG / Dach	Wohnen	346 m²
1.OG	Wohnen	346 m²
EG	Einzelhandel	381 m²



Haus 8

Geschosse	II + D
BGF Gesamt	673 m²

Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	186 m²
2.OG	Wohnen	186 m²
1.OG	Wohnen	186 m²
EG	Wohnen	115 m²

Haus 7

Geschosse	II + D
BGF Gesamt	240 m²

Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	80 m²
1.OG	Wohnen	80 m²
EG	Wohnen	80 m²



Haus 6

Geschosse	II + D
BGF Gesamt	984 m²

Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	328 m²
1.OG	Wohnen	328 m²
EG	Wohnen	328 m²



Haus 5

Geschosse	II + D
BGF Gesamt	1116 m²

Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	309 m²
2.OG	Wohnen	309 m²
1.OG	Wohnen	309 m²
EG	Wohnen	189 m²



Haus 12

Geschosse	II - III + D
BGF Gesamt	1455 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	307 m²
2.OG / Dach	Wohnen	386 m²
1.OG	Wohnen	386 m²
EG	Einzelhandel	376 m²



Haus 13

Geschosse	II + D
BGF Gesamt	846 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	221 m²
2.OG	Wohnen	221 m²
1.OG	Wohnen	221 m²
EG	Einzelhandel	301 m²



Haus 14

Geschosse	II - III + D
BGF Gesamt	878 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	130 m²
2.OG / Dach	Wohnen	222 m²
1.OG	Wohnen	222 m²
EG	Einzelhandel	304 m²



Haus 15

Geschosse	II - III + D
BGF Gesamt	1252 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	220 m²
2.OG / Dach	Wohnen	306 m²
1.OG	Wohnen	306 m²
EG	Einzelhandel	420 m²



Haus 23

Geschosse	II + D
BGF Gesamt	581 m²

Geschoss	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	197 m²
1.OG	Wohnen	197 m²
EG	Wohnen	197 m²



Haus 18

Geschosse	II - III + D	
BGF Gesamt	589 m²	
Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	112 m²
2.OG / Dach	Wohnen	186 m²
1.OG	Wohnen	186 m²
EG	Wohnen	115 m²



Haus 19

Geschosse	II + D	
BGF Gesamt	243 m²	
Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	81 m²
1.OG	Wohnen	81 m²
EG	Wohnen	81 m²



Haus 20

Geschosse	II - III + D	
BGF Gesamt	1180 m²	
Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	183 m²
2.OG / Dach	Wohnen	329 m²
1.OG	Wohnen	329 m²
EG	Wohnen	329 m²



Haus 21

Geschosse	II - III + D	
BGF Gesamt	1126 m²	
Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	220 m²
2.OG / Dach	Wohnen	302 m²
1.OG	Wohnen	302 m²
EG	Wohnen	302 m²



Haus 22

Geschosse	II - III + D	
BGF Gesamt	1036 m²	
Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Wohnen	182 m²
2.OG / Dach	Wohnen	325 m²
1.OG	Wohnen	325 m²
EG	Wohnen	204 m²



Haus 16

Geschosse	II + D
BGF Gesamt	1403 m²

Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Hotel	375 m²
2.OG	Hotel	375 m²
1.OG	Hotel	375 m²
EG	Hotel	328 m²



Haus 17

Geschosse	II + D
BGF Gesamt	1392 m²

Geschosse	Nutzung	BGF
Dach	Kita	654 m²
1.OG	Kita	454 m²
EG	Kita	454 m²



Q2

BGF Wohnen	6357 m²
BGF Einzelhandel	1846 m²
BGF oberirdisch gesamt	10203 m²

BGF TG unter Gebäude	2744 m²
BGF TG unter Innenhof	1087 m²
BGF unterirdisch gesamt	3831 m²

Stellplätze für Q2 + Q3

Stellplatzbedarf Einzelhandel	ca. 81
Stellplatzbedarf Wohnen	ca. 187

Q3

BGF Wohnen	7900 m²
BGF Einzelhandel	1406 m²
BGF Kita	1392 m²
BGF Hotel	1453 m²
BGF oberirdisch gesamt	12151 m²

BGF TG unter Gebäude	3614 m²
BGF TG unter Innenhof	1473 m²
BGF unterirdisch gesamt	5087 m²

Stellplätze laut Planung

Nicolikirchstrasse	57
Brüderstrasse	6

Q2 + Q3

BGF Wohnen	16311 m²
BGF Einzelhandel	3252 m²
BGF Kita	1392 m²
BGF Hotel	1453 m²
BGF oberirdisch gesamt	22408 m²

BGF TG unter Gebäude	6358 m²
BGF TG unter Innenhof	2560 m²
BGF unterirdisch gesamt	8918 m²

Stellplätze laut Planung

Steinstrasse	48
Teilgarage (keine Doppelparken)	179

