

Vorhaben- und Erschließungsplan „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“ der Stadt Wolgast



Vorentwurf 06/2023

Vorhabenträger:
ST Wolgast GmbH & Co. KG
Brauerstraße 12
76135 Karlsruhe

Entwurf:

HORSTMANN UND HOFFMANN

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

INHABER: RAINER HOFFMANN

ALTE POSTSTRASSE 1

57258 FREUDENBERG

TEL.: 02734/7010 (7019)

MAIL: post@horstmann-hoffmann.de



Vorhaben- und Erschließungsplan „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“ der Stadt Wolgast

In Wolgast Stadtteil Mahlzow auf der Dreiecksfläche im Bereich des Zusammentreffens der „Straße der Freundschaft“ (alte Bundesstraße 111) mit der Neubaustrecke der B 111 beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft ST Wolgast GmbH & Co. KG ein Handels- und Dienstleistungszentrum mit Spezial-Wohnungsangeboten zu errichten. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 8,3 ha und erstreckt sich östlich im Anschluss der bestehenden Bebauung bis an den Kreisverkehrsplatz zwischen der Bundesstraße 111 alt und der B 111 neu.

Das Gebiet wird über die B 111 alt an das örtliche Straßennetz angebunden; zur B 111 neu wird eine Anbauverbotszone von 20 m Breite eingehalten.

Die vorliegende Bebauungsstudie soll als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans dienen, der zur Verwirklichung des Projektes zwingend erforderlich ist.

Der Projektträger verbindet mit dieser Planung die Erwartung, dass an der Schnittstelle zwischen dem örtlichen Straßennetz der Stadt Wolgast und der neuen Anbindung der touristischen Ziele auf der Insel Usedom sich ein Fokus für den überörtlichen Reisetourismus und die Naherholungsansprüche der Wolgaster Einwohner ergeben wird. Die geplanten Angebote sind darauf ausgerichtet, die örtliche Nahversorgung des Stadtteils Mahlzow abzurunden, eine zielgerichtete Versorgung mit touristischer Infrastruktur anzubieten und auf die Befriedigung von Spezialbedarfen an Wohnungsangeboten, die zum einen betreuungsbedürftige Bevölkerungsgruppen und zum anderen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungsberufe im Blick hat, abzielt.

Bei der Verfolgung der Planungsziele ist insbesondere darauf zu achten, dass es zu keiner Konkurrenz mit dem Handelsstandort des Zentrums Wolgast kommt. Außerdem muss das Wohnungsangebot sich auf Marktnischen beschränken, um die gute Durchmischung von Wohnen mit Handel und Gewerbe in der Innenstadt nicht zu gefährden.

Es ist beabsichtigt im erforderlichen Bebauungsplan das gesamte Plangebiet als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung zu entwickeln, um einen größtmöglichen Spielraum für die Ansiedlung der verschiedenen Nutzungen zu behalten.

Im Folgenden werden die beabsichtigten Planungsziele dargelegt und die einzelnen Bereiche mit ihren jeweiligen Nutzungszuweisungen dargestellt. Die aufgeführten Nutzungszuschreibungen der einzelnen Gebäude entsprechen einer Vorabermittlung von Investitions- und Betreiberinteressenten und stellen ein vorläufiges Bild von Interessensbekundungen dar:

1

Dienstleistungszentrum (5.900 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Gewerbe/Werkstatt/E-Bikecenter
- Ferienwohnungen
- Dienstleistungen
- REHA- und Bewegungszentrum

2

Wohn- und Geschäftshaus (4.400 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Eiscafé
Schaubäckerei und Backwarenverkauf
Weinkontor
Fisch- und Meeresfrüchte
Feinkost
- 1. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 2. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen

3

Wohn- und Geschäftshaus (4.400 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Schnellrestaurant
Fischimbiss
Angelbedarf
Bankfiliale
Postfiliale
Regionalprodukte Vorpommern
Reiseagentur
- 1. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 2. Obergeschoss: Ferienwohnungen
- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen

4

Einzelhandel (800 qm VK)

Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachoptik auf. Die Verkaufsfläche wird sich auf bis zu 800 qm belaufen und soll der Nahbereichsversorgung dienen.

Zum Einzelhandel gehört die in Richtung Norden vorgelagerte Stellplatzanlage, die auch zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für die umliegenden Nutzungen dient.

5

Regionale Verkaufseinrichtung (600 qm VK)

Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachoptik auf. Die Verkaufsfläche wird sich auf etwa 600 qm belaufen.

Hierzu gehört ebenfalls die in Richtung Norden vorgelagerte Stellplatzanlage, die auch zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für die umliegenden Nutzungen dient.

6

Fastfood Restaurant (400 qm Gstr.)

Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig und weist Flachdachoptik auf. Die Gastronomiefläche wird sich auf etwa 400 qm belaufen.

7

Bowling- und Indoor-Spielcenter (4.300 qm)

Auf den bis zu drei Geschossen umfassenden Ebenen des Gebäudes sollen die folgenden Einrichtungen Platz finden:

- 8 Bowlingbahnen mit gastronomischen Angeboten
- Indoor-Spielcenter für Kinder bis 16 Jahren
- Pizzeria

8

Wohnhaus und Dienstleistungen (1.200 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Architektur- und Gartenatelier
- 1. Obergeschoss: Kleinwohnungen für Servicepersonal der Insel-Gastronomie
- 2. Obergeschoss: Kleinwohnungen für Servicepersonal der Insel-Gastronomie

9

Wohnhaus und Dienstleistungen (1.200 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Themengastronomie
Kochstudio
- 1. Obergeschoss: Boarding-House
- 2. Obergeschoss: Kleinwohnungen für Single-Haushalte

10

Zentraler nachbarschafts- und Begegnungsplatz (Fläche: 4.700 qm)

Im Zentrum der Anlage soll ein großzügiger Platz- und Grünbereich geschaffen werden, der um Klettern, Spielen, Skating und zum Aufenthalt für Reisende und Besucher/Kunden des Handels- und Dienstleistungszentrums Wolgast-Mahlzow dienen soll.

11

Reisemobilpark (Fläche: 2,4 ha)

Das Freigelände steht für die Unterbringung und Versorgung von Reisemobil-Touristen zur Verfügung. Das Angebot richtet sich sowohl an den Bedarf an Wohnmobil- und Caravanstellplätzen auf der Durchreise und an Besucher für den längerfristigen Verbleib. Dienstleistungseinrichtungen, wie Sanitäranlagen, Reisebedarf, etc. sind auf der Fläche vorgesehen, die im Übrigen intensiv durchgrünt sein soll.