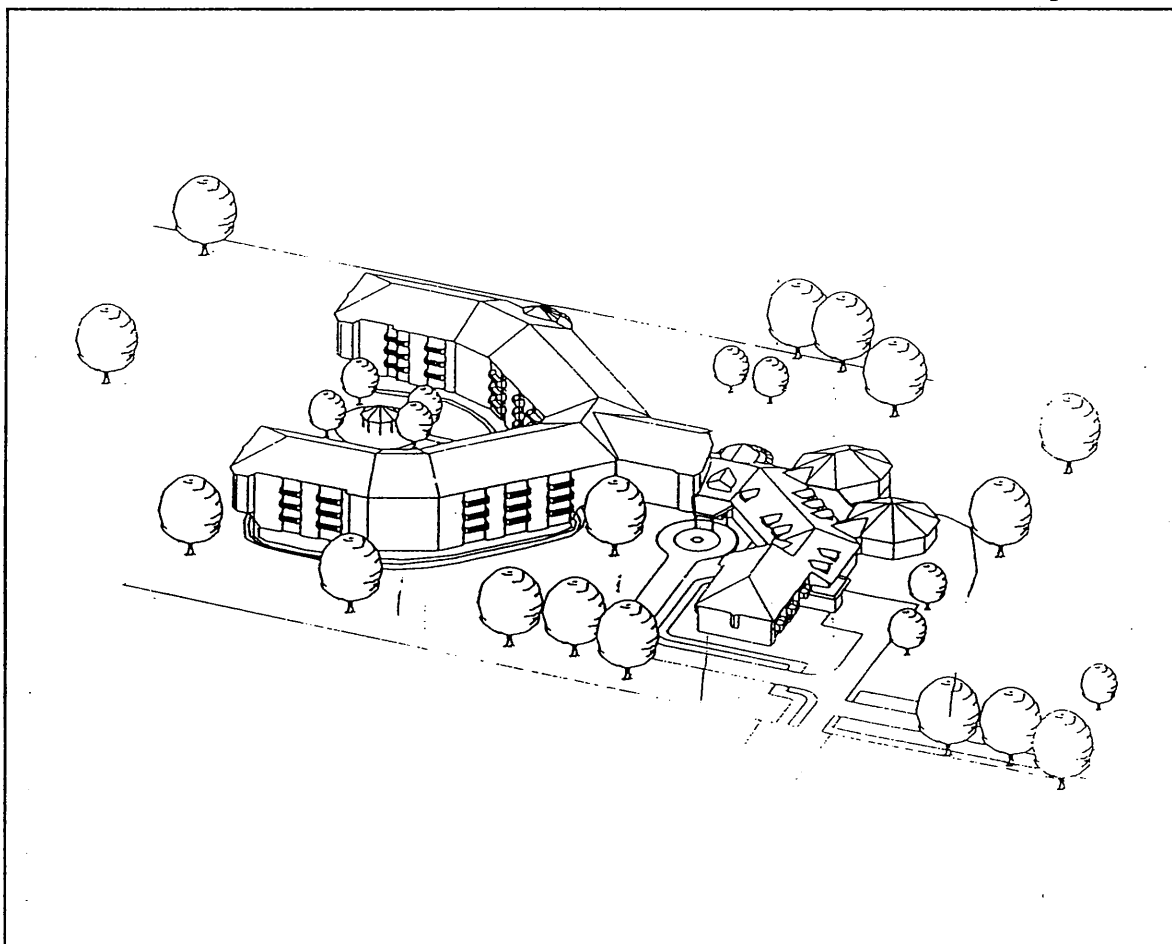


VORHABEN- UND ERSCHLIEZUNGSPLAN NR. 8 DER STADT BRANDENBURG

REHA-KINDERKLINIK FÜR NEUROLOGIE UND NEUROCHIRURGIE



ENTWURF August 1995



BAUPLAN

Schweriner Architekten- und Ingenieurbüro GmbH
Wuppertaler Str. 12 • PF 05 01 03
19031 Schwerin

B E G R Ü N D U N G
ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEZUNGSPLAN NR. 8
DER STADT BRANDENBURG
FÜR DEN NEUBAU EINER REHA - KINDERKLINIK
FÜR NEUROLOGIE UND NEUROCHIRURGIE

VORHABENTRÄGER:

NEUROLOGISCHES REHA-ZENTRUM FÜR KINDER UND JUGENDLICHE
BRANDENBURG E.V. IM MASGF, REFERAT 45, POSTFACH 60 11 63,
14411 POTSDAM

BETREIBER DER KLINIK:

WITTGENSTEINER KURANSTALTEN

ENTWURFSVERFASSEN DES V+E - Planes NR. 8:



BAUPLAN

Schweriner Architekten- und Ingenieurbüro GmbH
Wuppertaler Str. 12 • PF 05 01 03
19031 Schwerin

HERR DIPL.-ING. WINTER

HERR DIPL.-ING. WISCHMANN

Wischer
Wischer



Schriftlicher Teil

1. Vorbemerkungen
 - 1.1. Rechtsgrundlage
 - 1.2. Verhältnis des Vorhaben- u. Erschließungsplanes z. Flächennutzungsplan
 - 1.3. Allgemeines

2. Geltungsbereich
 - 2.1. Bestand und bisherige Nutzung
 - 2.2. Ziele und Zwecke des Vorhaben- u. Erschließungsplanes
 - 2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3. Auswirkungen der Reha-Kinderklinik

4. Konzeption der Baukörperanordnung der Klinik

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

6. Grünordnung

7. Erschließung
 - 7.1. Die Erschließung des Plangebietes und des näheren Umfeldes
 - 7.2. Technische Erschließung
 - 7.2.1. Verkehrserschließung
 - 7.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 7.3.1. Trinkwasser
 - 7.3.2. Abwasser
 - 7.3.3. Regenwasser
 - 7.3.4. Löschwasserversorgung
 - 7.3.5. Telekom
 - 7.3.6. Wärmeversorgung
 - 7.3.7. Gasversorgung
 - 7.3.8. Elektroenergie

8. Altlasten

9. Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist

1. Vorbemerkungen

1.1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 sowie das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

1.2 Verhältnis des Vorhaben- u. Erschließungsplanes z. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Brandenburg besteht noch kein gültiger Flächennutzungsplan.

Auf Grundlage des § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 BauGB - Maßnahmegesetz handelt es sich bei dieser Planung um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der vorliegenden Fassung wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes Brandenburg und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

1.3. Allgemeines

Brandenburg an der Havel ist eine kreisfreie Stadt mit ca. 89.000 Einwohnern. Das Wohngebiet Hohenstücken hat ca. 23.000 Einwohner.

An der Westseite des Wohngebietes Hohenstücken ist vorgesehen, eine Neurologisch-neurochirurgische Reha-Kinderklinik neu zu errichten.

Bauherr ist das Neurologische Reha-Zentrum für Kinder und Jugendliche Brandenburg e.V.

Ausschlaggebend für die Wahl des Standortes war die landschaftliche Situation am Rand des Stadtteiles Hohenstücken, deren Ruhe und positive Ausstrahlung die idealen Voraussetzungen für die Genesung kranker und erholungsbedürftiger Kinder bietet.

Die Einrichtung verfügt über 170 Betten, umfassende Therapiemöglichkeiten, ein Hallenschwimmbad mit den entsprechenden Nebenräumen, Fitnessräume, Patientenwerkstätten usw.

Der Klinikbetrieb allein wird ca. 200 Menschen Arbeitsplätze bieten.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Grundstück zwischen Brahmsstraße und Eichspitzweg im Stadtteil Hohenstücken/Brandenburg.

Das Gebiet wird östlich durch ein erschlossenes Wohngebiet sowie westlich und südlich durch ein Kleingartengebiet mit vereinzelt Wohngrundstücken begrenzt. Nördlich schließt sich eine Brachlandfläche an.

Folgende Flurstücke werden von der Planung berührt:

- Gemarkung: Brandenburg
- Flur: 103
- Flurstücks-Nr.: 29; 363

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die aufgeführten Planungsziele verwirklichen. Das Grundstück hat eine Größe von 52.436 m².

2.1. Bestand und bisherige Nutzung

Bei dem beplanten Grundstück handelt es sich um eine unbebaute Brache, die vormals der Kiesgewinnung diente. Die Kiesgrube wurde später mit Bau-schutt vom Fliegerhorst Briest verfüllt. Dies bestätigt das vorliegende Bau-grundgutachten vom Juli 1995.

Daraus resultierend wird im Bereich des Baukörpers ein Bodenaustausch not-wendig werden.

In der Zwischenzeit hat sich eine dünne Vegetationsdecke (Pioniervegetation) gebildet. Die Fläche ist gegenwärtig ungenutzt.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.2 Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Rehabilitations-Kin-derklinik für Neurologie und Neurochirurgie Brandenburg.

Dabei handelt es sich um einen ein- bis vier-geschossigen, Y-förmigen Ge-bäudekomplex, der aus 2 Bettenhäusern mit unterschiedlichen Therapieberei-chen, einem Gebäudeteil mit Versorgungs-, Technik-, Verwaltungs- Schul- und Sportbereich und einem Gästehaus besteht.

2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 15.05.1995 erfolgte die Planungsanzeige bei dem zustän-digen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg.

Mit Antwort vom 5. Juli 1995 wurde mitgeteilt, daß keine Bedenken bestehen.

3. Auswirkungen der Reha-Kinderklinik

Die derzeit in Brandenburg vorhandene Sozial- und Wirtschaftsstruktur wird durch die Ansiedlung der Reha-Klinik eine großen Entwicklungsimpuls erfahren.

Ein kurgebietstypisches Erscheinungsbild wird sich in Brandenburg nicht einstellen, da es sich um eine Rehabilitationsklinik für Neurologie und Neurochirurgie handelt, deren Patientenstamm das für die Genesung notwendige ruhige Umfeld benötigt.

Folgemaßnahmen:

Die Errichtung der Reha-Klinik bedingt neben den Erschließungsaufwendungen weitere Folgemaßnahmen zur Infrastruktur des Ortes.

- Nachstehend wird auf folgende Entwicklungsprognosen für die Stadt Brandenburg verwiesen:

- Belegung der vorhandenen Einrichtungen wie Cafes, Hotel's bzw. Gaststätten durch die Klinik-Besucher
- Möglichkeiten für private Zimmervermietung (Besucher der Klinik)
- Umsatzzuwachs für heimische Betriebe und Geschäfte durch Mitarbeiter und Klinikbesucher
- Neue Arbeitsplätze
- Wohnraum für Mitarbeiter durch Eigenheime und Vermietung
- Höhere Gewerbesteuereinnahmen für die Stadt
- Höhere Steuereinnahmen aus der Lohn- und Einkommenssteuer für die Stadt
- Eventuelle Errichtung einer neuen Kindertagesstätte bzw. verbesserte Situation von Kindertagesstätten
- Unterstützung von Veranstaltungen im Rahmen von Kulturprogrammen durch die Wittgensteiner Kuranstalten und Verbesserung von Freizeitangeboten innerhalb der Klinik
- Verbesserung des öffentlichen Verkehrsnetzes
- Imageverbesserung der Stadt Brandenburg und insgesamt Verbesserung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung

4. Konzeption der Baukörperanordnung der Klinik

Die Gebäudegliederung nimmt die Bau- und Dachformen des Walmdaches auf und führt sie gestalterisch und funktional im Komplex des Klinikums zusammen.

- Die Gebäudehöhe der Bettenhäuser liegt bei 4 Geschossen, der nördliche Gebäudekomplex liegt um 2 Geschosse niedriger.
- Die Gebäude werden in landesüblicher verputzter Ziegelbauweise errichtet.
- Die Dachlandschaft mit naturroter Ziegeldeckung stellt einen gewollten Kontrast zur Wohnblockbebauung in der Brahmsstraße dar und lockert die blockartige Bebauung auf.
- Die großzügigen Verglasungen kontrastieren zu den hellen Mauerwerksflächen und bewirken einen heiteren und leichten Gesamteindruck, welcher dem Erholungscharakter der Klinik gerecht wird.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das unter Pkt. 2 Geltungsbereich aufgeführte Klinikgelände (Gemarkung Brandenburg, Flur 103, Flurstücke 29, 363) wird entsprechend der Baunutzungsverordnung § 11 Abs. 2 als Sondergebiet Reha-Klinik einschließlich der dazugehörigen Frei- u. Grundflächen ausgewiesen.

Das weitgehend ebene Grundstück hat zum Eichspitzweg hin am Westrand eine dünne Vegetation aus einzelnen Bäumen, Sträuchern und Büschen, mündend in eine Kleingartenanlage.

In einem Teilbereich des westlichen Geländerandes befindet sich ein 15 - 20-jähriger Eichenvorwald, der in der Planung weitgehend erhalten wird. Die restlichen Flächen können als Brachland mit Pioniervegetation bezeichnet werden.

Die städtebauliche Gesamtsituation mit den vorherrschenden Wohnblöcken der Nachbarbebauung im Osten (Brahmsstraße/Sophienstraße) bestimmt die Bauhöhe von max. 4 Geschossen.

Die als Sondergebiet/Reha-Kinderklinik ausgewiesene Grundfläche beträgt 5,25 ha, davon die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) ca. 2,7 ha.

Die überbaute Fläche beträgt ca. 10.000 qm.

Die Bruttogeschoßfläche der Baumaßnahme beläuft sich auf ca. 14.200 qm.

Die Zufahrt zum Klinikgelände ist über die Kreuzung Brahmsstraße/Sophienstraße am Gördenfriedhof geplant. Innerhalb des Klinikgeländes teilt sich die Zufahrtsstraße hin zu den 2 Haupteingängen der Klinik.

An der Ostseite des Klinikgeländes wird ein eingegrünter Parkplatz für die Mitarbeiter und Besucher der Klinik geplant.

Der restliche überwiegende Teil des Grundstückes wird parkähnlich gestaltet und dient der Erholung und der aktiven Freizeitgestaltung der Rehabilitanten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich das Vorhaben in die städtebauliche Situation einfügt.

6. Grünordnung

Auf der Grundlage des § 8 Bundesnaturschutzgesetz und des § 7 des Brandenb. Naturschutzgesetzes vom 25.06.92 wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung entspr. berücksichtigt. Nach erfolgter Bestandsaufnahme und einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, lassen sich die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf das unvermeidbare Ausmaß minimieren und Maßnahmen festlegen, welche die Eingriffe kompensieren können.

Der Grünordnung kommt durch die Funktionszuweisung des Plangebietes als Standort für eine Reha-Kinderklinik eine besondere Bedeutung zu.

An den Randbereich sowie besonders im nordwestlichen Teil des Grundstückes ist bereits ein wirksamer Gehölzbestand vorhanden.

Die Eingrünung der Klinik im Zusammenspiel mit der Grüngestaltung des Stadtteiles Hohenstücken und hier besonders der Planung für die Brahmsstraße/Sophienstraße, sowie die Verzahnung der Grünflächen mit der Landschaft ist ein weiterer Schwerpunkt der Grünordnungsplanung.

Für die Erstellung des Grünordnungsplanes durch den Vorhabenträger wurde eine freie Landschaftsarchitektin beauftragt.

Auswirkungen des Vorhabens und Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der dargestellten Ziele für die Stadt Brandenburg.

Durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Lebensumstände der in der Umgebung des Vorhabens wohnenden Menschen. Sie werden weiterhin über das Plangebiet das Naherholungsgebiet Altstädtischer Forst erreichen.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage des Grünordnungsplanes dargestellt.

Die im Grünordnungsplan festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden und werden durch den Vorhabenträger realisiert.

Dazu gehören außer den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Erhalt der Gehölzsubstanz die folgenden Ausgleichsmaßnahmen:

- Aufbau von Linearbiotopen
- Anlage von Halbtrockenrasen
- Neuanlage eines Feuchtbiotops
- Fassadenbegrünung/Dachwasserversickerung

Außerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von 10 Straßenbäumen entlang der Sophienstraße als Linearbiotop vorgesehen.

Über Bepflanzungspläne und Ausführungsprojekte sind die Vorgaben des Grünordnungsplanes zu realisieren.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft durch den geplanten Eingriff werden durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

7. Erschließung

7.1 Die Erschließung des Plangebietes und des näheren Umfeldes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Brahmsstraße/Sophienstraße.

Alle Medien werden über diese Richtung an den Komplex herangeführt, ebenso die verkehrliche Erschließung.

Die Zufahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist rundum um das Klinikgebäude im Zuge des hier vorgesehenen Fußweges gewährleistet.

Die erforderliche Befestigungsbreite wird weitgehend über Rasengittersteine oder Rasenpflaster sichergestellt, um das Maß der Versiegelung so gering als möglich zu halten.

Grundsätzlich ist die Führung der Fuß- und Radwege sowie ihre Vernetzung mit dem Ortsteil Hohenstücken von großer Bedeutung für die Gesamtfunktion des weiteren Umfeldes.

Der vorhandene Fußweg wird über ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgeschrieben.

7.2 Technische Erschließung

7.2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Grundstückes ist gesichert über die Brahmsstraße/Sophienstraße.

Die Stellplätze für Personal und Besucher können auf dem Grundstück sichergestellt werden.

7.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Es ist festzustellen, daß aufgrund unmittelbarer Nähe des vollerschlossenen Wohngebietes Hohenstücken (Neubauwohnsiedlung) die Erschließung als unproblematisch angesehen werden kann.

7.3.1 Trinkwasser

Der Standort liegt in der TWSZ III des Wasserwerkes Kaltenhausen. In der Brahmsstraße liegt eine AZ-Leitung Ø 150. Dem Anschluß an die DN 150-Leitung mit einem Anschlußschacht auf dem Grundstück wird das zuständige Versorgungsunternehmen BRAWAG zustimmen.

7.3.2 Abwasser

Das Schmutzwasser aus der Reha-Kinderklinik wird in die in der Brahmsstraße vorhandene Steinzeugleitung DN 200 eingeleitet.

Eine Zustimmung für die Einleitung ist durch das zuständige Versorgungsunternehmen signalisiert worden.

7.3.3 Regenwasser

Für das anfallende Regenwasser steht eine Betonrohrleitung Ø 300 in der Brahmsstraße zur Verfügung.

Es ist eine max. Ableitung von 40 l/s möglich. Daraus resultierend ist bei der Planung eine Regenwasserversickerung bzw. die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit zu berücksichtigen.

7.3.4 Löschwasserversorgung

Die durch die Feuerwehr geforderte Löschwassermenge kann durch das städtische Wassernetz nicht abgedeckt werden.

Es wird daher auf die Nutzung des Schwimmbeckens bzw. von Wasserzisternen als Löschwasserreservoir orientiert. Gegebenenfalls wären auch eigene Löschwasserbrunnen einsetzbar.

7.3.5 Telekom

Für den Anschluß an das Telefonnetz stehen derzeit in der Brahmsstraße Anschlußmöglichkeiten zur Verfügung.

7.3.6 Wärmeversorgung

Laut Aussage des Medienträgers besteht durch eine erlassene Satzung für das zu beplanende Gebiet Anschlußzwang an die Fernwärmeversorgung.

An den Wohnblöcken in der Brahmsstraße sind 2 freie Anschlüsse für die Versorgung der Klinik vorhanden.

7.3.7 Gasversorgung

Die am dichtesten am Grundstück liegende Gasleitung befindet sich in der Straußstraße, ca. 500 m vom Baugebiet entfernt.

Es handelt sich um eine DN 50 Mitteldruckgasleitung.

7.3.8 Elektroenergie

Eine Absicherung des Elektroenergiebedarfes der Klinik ist über eine Kundenstation möglich.

Eine Energiebezugsanmeldung ist im Zuge der Planung an die MEVAG einzureichen.

8. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind durch die Untere Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Brandenburg auf dem Grundstück signalisiert worden.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung ist parallel ein Altlastengutachten erarbeitet worden und liegt seit Juli 1995 vor.

Entsprechend dem Gutachten - Bericht über Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände für den Neubau einer Reha-Kinderklinik für Neurologie und Neurochirurgie in Brandenburg - von der Firma Geologische Forschung und Erkundung GmbH, Filiale Schwerin vom 07.07.1995 sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet keine sanierungsbedürftigen Altlasten vorhanden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Tiefbauarbeiten überwachungsbedürftiger Abfall anfallen kann, der nach den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt werden muß. Im Durchführungsvertrag sind die technischen Maßnahmen zum Umgang mit überwachungsbedürftigen Abfällen geregelt.

9. Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist

Der Vorhabenträger ist aufgrund des von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des Vorhabens und der notwendigen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage.

Er verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens bis Ende 1998, d.h. in einer Frist von bis zu 2 Jahren.

Weiterhin übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten.

Diese vorgenannten Verpflichtungen werden im Rahmen eines im weiteren Verfahren abzuschließenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brandenburg geregelt.

Schwerin, 09.08.1995

Vorhabenträger