

**BEGRÜNDUNG
ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

B R A N D E N B U R G

**EINKAUFSZENTRUM
AM NEUENDORFER SAND**

BAUHERR:
WKH
Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Schwachhauser Heerstraße 337
28211 Bremen Tel. 0421/ 23 00 10
GF Klaus J.K. Hornung

ARCHITEKTEN:
SIEGFRIED KÖHL +
KLAUS ZICKEROW
Schwachhauser Heerstraße 317
28211 Bremen

BEARBEITUNG DES VE-PLANES:
DIPL. ING. CH. Kühnel
Giesebrechtstraße 10
10629 Berlin

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans ist der § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. April 1993.

1.2 Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Flächennutzungsplan

Für die Stadt Brandenburg besteht noch kein Flächennutzungsplan. Auf Grundlage des § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB 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 Geltungsbereich, Bestand und bisherige Nutzung

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Brandenburg, Flur 98, Flurstücke 24 und 2/2. Es wird begrenzt im Westen durch die Straße "Am Neuendorfer Sand", im Norden vom (nördlichen) Hessenweg, im Süden vom (südlichen) Hessenweg und im Osten durch eine Kleingartenanlage.

Das Flurstück 2/2 hat eine Größe von 1.892 m² und Flurstück 24 (Trennstück 1) hat eine Größe von 12.037 m². Das vorhandene Grundstück hat somit 13.929 m².

Bedingt durch den Straßenbau ist eine Abtretung von Straßenland geplant. Die neue Grundstücksfläche beträgt dann 13.216 m².

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind sowohl die alten Grundstücksgrenzen als auch das geplante Grundstück dargestellt. Das geplante Grundstück stellt die Vorhabengrenze dar.

Das Grundstück wurde als Stellplatz für das Stahl- und Walzwerk Brandenburg, sowie zuletzt von der Reifenfirma "Reifen Schulz" genutzt.

Die Fläche ist weitgehendst eben. Das Gelände ist baureif.

Die Vermessung des Grundstücks und des umliegenden Straßenverlaufes, sowie die Übertragung des Katasterbestandes wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Dipl. Ing. Kochmann, Brandenburg vorgenommen.

1.4 Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung geschaffen.

Das Projekt dient hauptsächlich der Nahversorgung von ca. 7.000 Einwohnern. Der Einzugsbereich hat ca. 12.000 Einwohner. Es ist beabsichtigt, Flächen zur Anmietung durch einheimische Gewerbetreibende vorzusehen. Für das Projekt in der geplanten Größenordnung liegt bereits die positive Stellungnahme der Raumordnungsbehörde Potsdam vor.

Ein Ansiedlungsvertrag wird zwischen der Stadt Brandenburg und dem Bauherrn geschlossen.

Das Vorhaben ist eine dringliche Infrastrukturmaßnahme mit zusätzlicher Schaffung von 90 - 100 Arbeitsplätzen. Eine kurzfristige Umsetzung ist gesichert, da wesentliche Verkaufsflächen bereits vermietet sind.

1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Es liegt die positive Stellungnahme des MUNR vom 12.10.1992 vor, worin bestätigt wird, daß die Nutzung einer vorhandenen innerörtlichen Siedlungsfläche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahren wurde verzichtet.

2.1 Begründung der Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Entwurfliche Konzeption/ Architektur

Die einzelnen Baukörper der Verkaufseinrichtungen werden im Vorfeld durch eine großzügige Überdachung zusammengefaßt. Durch differenzierte Geschößzahlen, raumbildende Anordnung der Baukörper und attraktive Gestaltung wird ein stadtteilauwertendes und prägendes Ensemble geschaffen.

Die gesamte Anlage und die vorgelagerten Stellplätze werden gemäß Grünordnungsplan eingegrünt.

Nutzung, Art und Maß

Das Gebiet wird als Sondergebiet (SO) entsprechend § 11, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind ihrem Zweck entsprechend vorwiegend eingeschossig angelegt. Nur als Kopfbau des Lebensmittelmarktes wird eine zweigeschossige Zeile vorgeetzt. Das Eckgebäude "Am Neuendorfer Sand" / "Hessenweg- Süd" wird 3- geschossig mit Staffelgeschoß.

Damit erhält die Anlage eine räumliche Fassung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,66, die festgesetzte Geschößflächenzahl 0,8.

Das Einkaufszentrum soll vorwiegend die umliegenden Wohnbereiche versorgen und hat durch die im folgenden aufgeführten differenzierten Flächen und Branchen nur örtlichen Bezug.

Verkaufs- und Nutzflächen:

| | |
|---|----------------------|
| Frischemarkt / Nahrungs- und Genußmittel, sowie Artikel des tägl. Bedarfs (Fleisch- und Molkereiprodukte, Fisch, Obst, Gemüse, Tiefkühlkost, Drogerie etc.) | 1.171 m ² |
| Getränkelerager | 104 m ² |
| Mall | 127 m ² |
| Vorgeschaltete Einzelläden (Zeitschriften, Lotto-Toto, Bäcker, Fleischer, Foto, Reisebüro, Bank/Sparkasse o.ä.) | 192 m ² |
| Schuhladen | 519 m ² |
| Lebensmitteldiscounter | 658 m ² |
| Einzelläden | 67 m ² |
| Heimtextilien (Betten, Gardinen, Beläge, Tapeten etc.) | 473 m ² |
| Eingangshalle für Büros | 115 m ² |
| Büro, Praxen, Gastronomie, o.ä. Dienstleistungen (Bauteil 1 im 1.OG) | 327 m ² |
| Büros, Praxen, Gastronomie, o.ä. Dienstleistungen (Bauteil 4, Obergeschosse) | 1.700 m ² |

2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung für PKW-Kunden erfolgt über die Straße "Am Neuendorfer Sand" zum Parkplatz. Es werden insgesamt 196 Stellplätze nachgewiesen, davon 2 Behindertenplätze. Die 1. Parkreihe am nördlichen Hessenweg, sowie die kleine Parkfläche am südlichen Hessenweg sind für die Mitarbeiter der geplanten Läden, Büros und sonstigen Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.

Die Anlieferung erfolgt über den südlichen Hessenweg. Beide Straßenzüge wurden in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der Verkehrsplanung der Stadt Brandenburg von der Fa. INFRAPLAN, Brandenburg geplant.

Die Abstimmungen sind protokolliert.

Am 28.05.1993 lag das Ergebnis der Verkehrszählung am Knoten Magdeburger Landstraße/ Neuendorfer Sand vor. Am 16.06.1993 fand daraufhin eine Beratung mit dem Tiefbauamt und der Verkehrsplanung statt.

Dabei wurde folgendes festgelegt:

- Der vorhandene und zu erwartende Verkehr erfordern bei der Einmündung der Straße "Am Neuendorfer Sand" in die Magdeburger Landstraße eine Linksabbiegespur. (siehe Zeichnung).
- An der Einmündung ist eine Lichtsignalanlage zu installieren.
- Zur Anordnung der zusätzlichen Linksabbiegespur ist die Einmündung aufzuweiten.
- Durch die gegebenen örtlichen Verhältnisse wird die Gesamtbreite 9,50m (2 x 3,25m und 1 x 3,00m) betragen.
- Stauraum und Verziehbstrecke erfordern etwa 50 m.
- Die Straßenbreite der Straße Am Neuendorfer Sand zwischen nördlichem und südlichem Hessenweg beträgt 6,00 m. Hinzu kommen 2 m Gehweg auf der östlichen Seite.
- Straßenkante auf der westlichen Seite ist die straßenseitige Begrenzung des Grünstreifens unter Beachtung der vorhandenen Bäume und der Lichtmasten.
- Im südlichen Hessenweg ist die Fahrbahn 6,00 m breit und erhält beidseitig einen 2m breiten Gehweg.

Diese Festlegungen haben im Vorhaben- und Erschließungsplan Eingang gefunden.

2.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Eine Zustimmung der PWA vom 24.02.1993 zur Versorgung des EKZ liegt vor. In der Straße Am Neuendorfer Sand liegt eine ausreichende Leitung, der Anbindepunkt wird im Bereich des Bauteils 4 vorgesehen.

Löschwasser

Lt. Aussage der PWA vom 25.02.1993 und der Berufsfeuerwehr Brandenburg, Abt. vorbeugender Brandschutz reichen Wassermenge und Druck der vorhandenen 10 Hydranten im Bereich des Neuendorfer Sandes und der 2 Hessenwege aus.

Abwasser (Schmutzwasser)

Am 05.03.1993 hat die PWA eine gesicherte abwassertechnische Entsorgung erklärt. Die im südlichen und nördlichen Hessenweg vorhandenen Schmutzwasserkanäle reichen aus, um das EKZ zu entsorgen.

Regenwasser

Lt. Aussage der PWA vom 05.03.1993 liegt in der Straße Am Neuendorfer Sand eine RW- Leitung DN 400. Unter der Voraussetzung, daß es gelingt, die abzuführende RW-Menge auf ca. 50 l/s zu reduzieren, ist die Ableitung gesichert. Das Grundbaulabor Bremen hat jedoch eine Lösung erarbeitet, die das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück versickern läßt.

Wegen des relativ hoch anstehenden Grundwassers wird ein kombinierte Mulden und Rigolenversickerung (Flächenversickerung) empfohlen, bei der das Niederschlagswasser des Parkplatzes über eine durchlässige Pflasterung, dessen mineralischer Unterbau als Speichervolumen herangezogen wird, in den anstehenden Boden versickert wird. Im mineralischen Unterbau ist eine Dränleitung einzubauen, in die das Niederschlagswasser der Dachfläche eingeleitet wird. Als Überlauf ist ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation mit einer Einleitung von max. 50 l/s vorgesehen.

Elektro

Lt. Schreiben der MEVAG vom 29.01.1993 und lt. Aussage vom 05.03.1993, ist die Versorgung mit Elektrizität problemlos. Als Anbindungspunkt ist der Entladebereich hinter dem Frischemarkt vorgesehen. Die MEVAG wird Niederspannungskabel vom Trafo Hessenweg oder vom Trafo Thüringer Straße bis zum Anschlußpunkt verlegen. Eine eigene Trafostation ist nicht erforderlich.

Einige Stromkabel müssen im Vorhabengebiet umverlegt werden.

Erdgas

Die Versorgung durch die Erdgas Mark Brandenburg ist problemlos sicherzustellen.

2.4 Grünordnung/ Ökologie

Der Grünordnungsplan gliedert sich in eine Bestandsaufnahme, eine Bewertung und konkrete Aussagen zu einer künftigen Grünordnung.

- Bäume: es werden zusätzlich im Vorhabenbereich 60 Bäume gepflanzt. 15 Bäume werden außerhalb des Vorhabenbereiches Richtung Norden Am Neuendorfer Sand gepflanzt.
- Sträucher: alle sonstigen Grünflächen werden mit Sträuchern bepflanzt. Sie sollen 1,5 - 2,5 m breit und 2,0 m hoch werden.
- Fassadenbegrünung: die Nordseite des Frischemarktes und die Südseite des Discounters sollen eine Kletterhilfe erhalten und begrünt werden.
- Die Festlegungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten Pflanzenlisten
- Versickerung von Regenwasser: die Befestigung der Stellplätze soll durch die Wahl entsprechender Steine und eines entsprechenden Untergrundes eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen.
- Die Dachentwässerung wird durch Drainageleitungen großflächig auf dem Grundstück verteilt und versickert.
- Luft und Schall: die Einwirkung von Abgasen und Lärm auf die Umgebung wird im Gutachten des IPFB untersucht.
- Durch die eingeschränkte Nutzung der 1. Parkreihe am nördlichen Hessenweg, sowie der kleinen Parkfläche am südlichen Hessenweg reduziert sich der prognostizierte Lärmimmissionspegel auf einen zulässigen Bereich.

2.5 Altlasten

Ein Bodengutachten wurde von dem Grundbaulabor Bremen erstellt. Kontaminationen wurden nicht angetroffen.

2.6 Belange der Bodendenkmalpflege

Zwischen dem nördlichen Hessenweg und der Bundesstraße 1 sind 1940 bei Bauarbeiten Reste von Siedlungsgruben und Pfostenlöcher aus der Eisenzeit gefunden worden. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch die Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

3 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren. Das VE-Planverfahren und das Baugenehmigungsverfahren sollen parallel durchgeführt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüberhinaus zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Diese vorgenannten Verpflichtungen werden im Rahmen eines im weiteren Verfahren abzuschließenden Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brandenburg geregelt.

4 Kosten

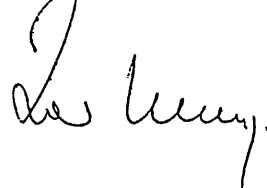
| | | |
|--|----|------------------|
| - Bauwerk | DM | ca.10.000.000,00 |
| - Außenanlagen | DM | ca. 900.000,00 |
| - Gesamtinvestition (inklusive Erschließungs-, Nebenkosten etc.) | DM | ca.15.750.000,00 |

Bremen, den 25.10.1993




Architekten:
Siegfried Köhl + Klaus Zickerow

Bremen, den 25.10.1993



Bauherr:
WKH Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

Berlin, den 25.10.1993



VE-Plan:
Dipl.- Ing. Ch. Kühnel