

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum SOS Kinderdorf

## Schriftlicher Teil

1. Begründung
  - 1.1. Rechtsgrundlage
  - 1.2. Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Flächennutzungsplan
  - 1.3. Geltungsbereich
  - 1.4. Bestand und bisherige Nutzung
  - 1.5. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - 1.6. Ziele der Raumordnung
2. Begründung der Festsetzungen
  - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2. Verkehrserschließung
  - 2.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
    - 2.3.1. Trinkwasser
    - 2.3.2. Abwasser
    - 2.3.3. Erdgas
    - 2.3.4. Elektroenergie
    - 2.3.5. Telefon / TV
3. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes
4. Altlasten
5. Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist, Kosten

# **VEP Neubau eines SOS Kinderdorfes, Brandenburg, Am Johannisburger Anger**

## **1. Begründung**

### **1.1. Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 sowie das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

### **1.2. Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Brandenburg besteht noch kein Flächennutzungsplan. Auf Grundlage des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz 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**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Grundstück am Johannisburger Anger / Ecke Anton-Saefkow-Allee im Stadtteil Görden/Brandenburg.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Flurstück: Gemarkung Brandenburg, Flur 112, Flurstück 210.

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die aufgeführten Planungsziele verwirklichen. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

### **1.4. Bestand und bisherige Nutzung**

Bei dem beplanten Grundstück handelt es sich um eine Brache, die vormals als Lehrlingsausbildungstätte genutzt wurde. Aus dieser Zeit stammt eine noch auf dem Grundstück befindliche Schulungsbaracke. Diese wird für die geplante Bebauung abgerissen. Das Grundstück hat eine Zufahrtsmöglichkeit von der Anton-Saefkow-Allee, die für die geplante Bebauung nicht mehr genutzt werden soll.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des SOS Kinderdorfes e.V.

## **1.5. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines SOS Kinderdorfes. Dabei handelt es sich um eine Ansiedlung mit einer zehn "Familienhäuser" umfassenden Bebauung, die durch zwei Wohnhäuser für Dorfleiter und -meister, einem Gemeindehaus, Personalwohnungen für pädagogische Mitarbeiter und einer Werkstatt ergänzt wird.

## **1.6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Mit Schreiben vom 02.02.1994 erfolgte die Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung bei dem zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg.

Es ist davon auszugehen, daß die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen werden.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **2.1. Art und Maß der baulichen Festsetzungen**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines SOS Kinderdorfes wird der ausgewiesene Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO Geschossigkeit I - III festgesetzt.

Das weitgehend ebene Grundstück hat zu den Straßen hin und am Westrand eine Vegetation aus Bäumen und Büschen, die durch eine freie Aufstellung der Gebäude im Grundstücksinnen und an der Nord- und Ostgrenze weitgehend erhalten bleiben soll. Die städtebauliche Gesamtsituation mit einer weiträumigen, maximal 3-geschossigen Nachbarbebauung im Westen (Clara-Zetkin-Altenheim) und Norden (IB) bestimmt die Bauhöhen von 2 bis maximal 3 Geschossen.

Der Eingang zum Kinderdorf - städtebaulich durch einen auf drei Geschosse erhöhten Teil des Gemeindehauses hervorgehoben - ist am Johannisburger Anger geplant. Ein Nebeneingang ca. 30 m weiter nördlich erschließt die Funktionsgebäude und einen kleinen Wirtschaftshof. Die an der Haupteinfahrt ins Kinderdorf anschließende "Dorfstraße" soll weitgehend nur von den Bewohnern genutzt werden. Vor der Südseite eines jeden Familienhauses liegt eine Freifläche, die mit Hilfe der passenden Orientierung des Hauses und der Grundrisse eine gute Sonnenbestrahlung ermöglicht. Dies ist besonders wichtig, da Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung eingeplant sind. Auf der Nordgrenze des Grundstücks sollen neben Häusern für Dorfleiter und -meister Wohnungen für pädagogische Mitarbeiter entstehen und zusammen mit der Gemeindehausbebauung an der oberen Ostgrenze einen geschützten Dorfplatz mit Teich fassen. Weiterhin ist für die Dorfkinder ein kleines Sportfeld und ein Spielplatz eingeplant.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich das Vorhaben in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügt.

## **2.2. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Grundstückes ist gesichert über die Straße Johannisburger Anger. Die Stellplätze für Personal und Besucher können auf dem Grundstück sichergestellt werden.

## **2.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

Grundsätzlich ist festzustellen, daß aufgrund den in den Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen die Erschließung des Grundstückes unproblematisch ist.

### **2.3.1. Trinkwasser**

In der Straße Johannisburger Anger liegt eine Trinkwasserleitung in der Nennweite 100. Diese wird durch die in der Anton-Saefkow-Allee liegenden 400er Hauptleitung gespeist. Dem Anschluß an die DN 100 Leitung mit Anschlußschacht auf dem Grundstück wird das zuständige Versorgungsunternehmen BRAWAG zustimmen.

### **2.3.2. Abwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Kinderdorf soll in die Steinzeugleitung mit DN 200 in der Anton-Saefkow-Allee eingeleitet werden. Eine Zustimmung wie unter Punkt 2.3.1. ist in Aussicht gestellt worden, jedoch noch nicht definitiv. Sollte die Einleitung nicht wie geplant möglich sein, so ist der Vorhabensträger bereit, eventuell notwendige Investitionen für den Abwasseranschluß zu tragen.

### **2.3.3. Erdgas**

Laut Aussage des Versorgungsunternehmen Erdgas Mark Brandenburg kann ein Gesamtanschluß für das Kinderdorf von der Leitung im Johannisburger Anger hergestellt werden.

Das Grundstück wird von einer Niederdruck-Gasleitung DN 100 durchschnitten.

Eine Umverlegung der Gasleitung ist erforderlich gemäß Aussage der Erdgas Mark Brandenburg erfolgt die Umverlegung über den Johannisburger Anger. Die Kosten der Umverlegung werden durch den Vorhabensträger übernommen.

### **2.3.4. Elektroenergie**

Ein erdverlegtes Kabel für den Anschluß an die Elektroenergie liegt in der Straße Johannisburger Anger. Eine Energiebezugsanmeldung wird im Zuge der Vorplanungen an die MEVAG gerichtet.

### 2.3.5. Telefon

Für den Anschluß an das Telefonnetz steht derzeit eine Freileitung zur Verfügung. Nach Aussagen der Telekom ist beabsichtigt, im Jahr 1994 eine Erdverlegung für Telefon und TV entlang der Straße Johannisburger Anger vorzunehmen.

### 3. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes

Auf der Grundlage des § 8 Bundesnaturschutzgesetzes wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Nach erfolgter ökologischer Bestandsaufnahme und einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung lassen sich die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf das unvermeidbare Ausmaß minimieren und Maßnahmen festlegen, welche die Eingriffe kompensieren können.

Ermittelt wurden die erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen einer qualifizierten Grünordnungsplanung (§ 4 Abs. 1 und § 7 BrdBG, NatSchG) durch ein durch den Vorhabensträger beauftragtes Ingenieurbüro für Ökologie.

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

Somit ist der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß " 8 a Bundesnaturschutzgesetz hinreichend Rechnung getragen worden.

### 4. Altlasten

Ein Altlastenverdacht für das entsprechende Grundstück besteht nicht.

### 5. Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist, Kosten

Der Vorhabensträger 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 1996, d.h. in einer Frist von bis zu 2 1/2 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.

München, den 18.02.1994



SOS  
Kinderdorf e.V.  
Renatastraße 77  
80639 München  
Tel. 089/12605-0



Vorhabensträger