

# Stadt Nauen

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. Nau 0002 5/92  
"Kreiskrankenhaus Nauen"

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Kreiskrankenhaus Nauen" vom Juni 1994 für die Flurstücke 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, Flur 30 der Gemarkung Nauen.

Bearbeitet durch :

ASK GmbH  
Arbeitsgruppe für Stadtplanung  
und Kommunalbau GmbH  
Reichsstraße 108, 1000 Berlin 19  
Telefon : 030 / 3024055

in Zusammenarbeit mit :

Ökologie & Planung  
Reichsstraße 108, 1000 Berlin 19  
Telefon : 030 / 3029070

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Aktueller Anlaß.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans.....</b>	<b>4</b>
3.1	Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	4
3.2	Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	5
3.3	Bestand innerhalb des Gebietes .....	5
3.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
<b>4.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Ökologische Bilanzierung .....</b>	<b>8</b>
5.1	Baumverluste .....	8
5.2	Baumschutzsatzung .....	8
5.3	Umfang der Ersatzpflanzungen .....	9
5.4	Biotopflächenverluste.....	10
5.4.1	Eingriffsverminderung.....	10
5.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	11
<b>6.</b>	<b>Geplante Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
6.1	Leitbild der städtebaulichen Ordnung und Nutzung.....	12
6.2	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	12
6.3	Die Teilbereiche 1. - 6. (T1 - T6) im einzelnen.....	13
6.3.1	Teilbereich 1 (T1):.....	13
6.3.2	Teilbereich 2 (T2):.....	14
6.3.3	Teilbereich 3 (T3):.....	15
6.3.4	Teilbereich 4 (T4):.....	15
6.3.5	Teilbereich 5 (T5):.....	16
6.3.6	Teilbereich 6 (T6):.....	16
6.3.7	Teilbereich 7 (T7):.....	17
6.3.8	Teilbereich 8 (T8) :.....	18
6.4	Textliche Festsetzungen.....	18
6.4.1	Städtebauliche Festsetzungen .....	18
6.4.2	Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	21
<b>7.</b>	<b>Erschließungssystem .....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Fläche für den "Ruhenden Verkehr" .....</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen für den Luftverkehr .....</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Flächen mit Pflanzbindungen und sonstige Pflanzfestsetzungen.....</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Öffentliche Grünfläche.....</b>	<b>26</b>

13.	Ver- und Entsorgung.....	26
14.	Bodenordnung.....	26
15.	Flächenbilanz .....	27
16.	Dringlichkeit.....	27
17.	Rechtsgrundlagen .....	28
<b>Anhang .....</b>		<b>29</b>
I.	<b>Pflanzlisten .....</b>	<b>29</b>
	<b>Pflanzliste 1 .....</b>	<b>29</b>
	<b>Pflanzliste 2 .....</b>	<b>30</b>
	<b>Pflanzliste 3 .....</b>	<b>31</b>
II.	<b>Karten .....</b>	<b>32</b>
	<b>a. Baumbestand.....</b>	<b>32</b>
	<b>b. Überbauung und Versiegelung .....</b>	<b>33</b>
	<b>c. Eingriffsplan.....</b>	<b>34</b>
	<b>d. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.....</b>	<b>35</b>
	<b>e. Bebauungsplan, Satzung der Stadt Nauen .....</b>	<b>36</b>

## 1. Aktueller Anlaß

Zur Sicherung einer angemessenen Gesundheitsversorgung entsprechend der Einordnung der Stadt Nauen als ein Mittelzentrum I. Ordnung im Sinne der zentralörtlichen Gliederung des R.O.G. und den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird bei Modernisierung des bestehenden Krankenhauskomplexes eine funktionale und räumliche Erweiterung der Einrichtung durchgeführt.

Das Vorhaben umfaßt, bei Erweiterung der am Standort Nauen zur Verfügung stehenden Kapazität von zur Zeit 225 auf 436 Betten, eine Verbesserung des Ausstattungsgrades entsprechend den funktionalen Erfordernissen der Fachabteilungen

- Innere Medizin
- Chirurgie
- Gynäkologie und Geburtshilfe
- Kinderheilkunde
- Intensivbehandlung / Anästhesie
- Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde
- Urologie
- Neurologie.

## 2. Ausgangslage

Auf Grund des durch die Kreisgebietsreform vergrößerten Einzugsbereichs hat die Stadt Nauen, als ein Mittelzentrum I. Ordnung in Wahrnehmung seiner Umlandfunktionen eine flächendeckende Gesundheitsversorgung zu gewährleisten. Darüber hinaus wird, laut Beschluß der Landesregierung Brandenburg und des Senates von Berlin, der Krankenhausbetrieb der Betriebsstätte Staaken zum 31. Dezember 1997 eingestellt.

Hieraus resultiert eine Bedarfssituation, die eine Erweiterung bei gleichzeitiger Modernisierung des bestehenden Krankenhauskomplexes erforderlich macht. Somit stellt das Vorhaben an der "Ketziner Straße" einen Beitrag zur Entwicklung Nauens zu einem funktionsfähigen Mittelzentrum dar.

## 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 3.1 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die für die bauliche Erweiterung und hierdurch bedingte Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehende Fläche von etwa 9 ha bietet die Voraussetzung einer der angestrebten Nutzung entsprechenden Flächenausstattung bei gleichzeitiger Gewährleistung adäquater Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe des Bauvorhabens.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 26/1, und 26/2 der Flur 30 und ist am südlichen Stadtrand Nauens gelegen. Während die nachbarschaftliche Wohnbebauung den Geltungsbereich im Norden und Osten begrenzt, schließt im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist an. Seine westliche Begrenzung findet der Geltungsbereich in der Erschlie-

ßungsstraße, der "Ketziner Straße", wodurch die Erschließung des Baugebiets gesichert ist.

### 3.2 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs resultiert maßgeblich aus den Abgrenzungen des bestehenden Krankenhausgeländes, inklusive funktional einzubeziehender Nachbargrundstücke entlang der "Ketziner Straße", zuzüglich einer südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche, die, im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, zum Zwecke der Festsetzung nicht auf dem eigentlichen Grundstück durchführbarer Ausgleichsmaßnahmen, in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.

### 3.3 Bestand innerhalb des Gebietes

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Krankenhausgelände, neben der in Betrieb befindlichen Altbaukrankeneinheit, ein Gesundheitszentrum (ehem. Poliklinik), eine dem Krankenhausbetrieb zuzurechnende Kindertagesstätte, ein vermutlich als Ärzteswohnhaus konzipiertes nun allgemein genutztes Mehrfamilienwohnhaus und zwei Einfamilienhäuser (Flur 30, Flurstück 22) in der "Florastraße" Nr. 17 a und 17 b.

Eingeschränkt wird die Nutzbarkeit des Grundstücks durch einen z. T. ökologisch sehr hochwertigen Baumbestand von etwa 500 Bäumen.

Als weiteren baulichen Bestand sind neben den zwei Wohngebäuden, "Ketziner Straße" Nr. 18 und Nr. 19, ein Garagenkomplex im rückwärtigen Raum der Grundstücke anzuführen.

Auf dem durch den Arbeitersamariterbund genutzten Grundstück befindet sich neben der Rettungswache ein Hubschrauberlandeplatz.

### 3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich vor dem Aufstellungsbeschluß vom 02. März 1992 nach dem § 34 BauGB, der die Durchführbarkeit des Vorhabens zwar gestattet hätte, jedoch wären die aus dem Eingriff in den Naturhaushalt resultierenden Ausgleichsmaßnahmen unberücksichtigt geblieben und hätten somit in der Bauleitplanung keine rechtsverbindliche Regelung gefunden.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bebauungsplangebiet folgende Nutzungen vor :

<b>Realnutzung</b>	<b>Flächennutzungsplanausweisung</b>
Krankenhausgelände	Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Krankenhaus
	Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: soziale Einrichtung
Wohngrundstücke	Allgemeines Wohnen
Rettungswache	Allgemeines Wohnen
Landwirtschaftliche Nutzfläche	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung : Parkanlage

Der Schutz und die Erhaltung des Baumbestandes, sowie ein durch das Vorhaben bedingter Ausgleich wird sowohl durch das Naturschutzgesetz des Landes Brandenburg, als auch durch die Nauener Baumschutzsatzung vom 17.05.1990 gesetzlich abgesichert.

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, des Landkreises, bzw. wird von diesem erworben.

Sonstige eigentumsähnliche Rechte sind nicht bekannt.

#### 4. Planungsziele

Nach dem nutzungsstrukturellen und gestalterischen Konzept des Investors ist für das Gebiet, unter weitgehender Beibehaltung der augenblicklich vorhandenen Nutzungen, eine räumliche und funktionale Erweiterung der Hauptnutzung "Klinik" (So "Klin" nach § 11 Abs. 2 BauNVO) vorgesehen.

Wesentlichste Ziele im Rahmen des Vorhabens sind :

1. Eine Funktions- und Kapazitätserweiterung des Kreiskrankenhauses bei gleichzeitiger Modernisierung bestehender Ausstattung und baulichen Substanz entsprechend der funktionalen Erfordernisse.
2. Eine Entflechtung der verschiedenen Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Zuordnung von entsprechend notwendigen Entwicklungsflächen
3. Eine Minimierung, bzw. ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Somit hat der zu erstellende Bebauungsplan einen Kompromiß zwischen Umsetzbarkeit des architektonischen Entwurfes, sowie auch der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der jeweiligen Nutzung, insbesondere der von Natur und Landschaft, zu finden. Bei dem Vorhaben des Erweiterungs-

baus handelt es sich nach § 10 NatSchG BRB um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Richtlinie bei der Steuerung und Bewertung der Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens muß es sein zu

- einer Vermeidung
- einer Minimierung
- einem Ausgleich

des Eingriffs beizutragen.

Da eine Vermeidung sowohl auf Grund übergeordneter Belange, als auch eine weitergehende Minimierung infolge konzeptioneller und funktionaler Parameter nicht möglich ist, hat der Bebauungsplan "Kreiskrankenhaus Nauen" zum Ziel, durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, d. h. auf dem Grundstück des Eingriffs, bzw. in räumlicher Nähe zu diesem festzusetzen.

Durch die Krankenhauserweiterung wird die Stadt in die Lage versetzt ihre durch die Kreisgebietsreform erweiterten Umlandfunktionen dahingehend zu erfüllen, daß eine sowohl qualitativ und quantitativ gute Gesundheitsversorgung der Bevölkerung gewährleistet wird. Hierzu werden nicht mehr benötigte bauliche Anlagen (Nord-Ost-Flügel des Krankenhausaltauflages, die Kita, die Kantine, die Leichenhalle) sowie ggf. zwei Einfamilienhäuser ("Florastraße" Nr. 17 a und b) beseitigt.

Die Neuausweisung eines KiTa-Standortes ist durch die Notwendigkeit der Verlagerung der bestehenden Einrichtung, die infolge des Krankenhauserweiterungsvorhabens aufgegeben werden muß, bedingt. Die Kombination Krankenhaus mit angeschlossener Kindertagesstätte hat sich in der Vergangenheit bewährt und wird somit beibehalten.

Die Aufrechterhaltung der Einrichtung eines Ärztwohnhauses ist, da dieses seit längerer Zeit schon zu einem allgemeinen Wohnhaus umgewandelt wurde, nicht mehr notwendig. Da zudem eine Wohnnutzung mit dem Klinikbetrieb nicht im kausalen Zusammenhang steht und darüber hinaus unterschiedliche Ansprüche hinsichtlich Immissionsbelastbarkeit und Emissionsgrad haben, ist diese untergeordnete Nebennutzung planungsrechtlich nicht abzusichern und lebt aus ihrem Bestandsschutz. Gleiches gilt für die der Wohnnutzung zuzuordnenden Garageneinheiten.

Die bestehende Wohnnutzung wird baulich und funktional insoweit abgesichert, wie ihre Nutzung der Hauptnutzung "Klinikbetrieb" zuzuordnen ist. Weiterhin sind sonstige, der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen und Einrichtungen regelmäßig zulässig.

Das Gesundheitszentrum wird in seinem Bestand gesichert, jedoch wird, zur Aufwertung des Eingangsbereichs des Krankenhausgeländes, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines sich in das bauliche Umfeld besser einfügenden, Baukörpers geschaffen.

Im Zuge der Umsetzung der Kreisbrandschutzkonzeption wird, in Anlehnung an die bestehende Funktion der Rettungswache des Arbeitersamariterbundes, ein Katastrophenschutzzentrum auf dem Gelände des Rettungsdienstes vorgesehen, das sowohl den Auf-

gabenbereich des Rettungsdienstes abdeckt, als auch die erweiterten Funktionszuweisung der Feuerwehr zu erfüllen hat.

Um eine Verlärmung des Klinikgeländes so weit als möglich zu begrenzen, ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Parken von Kfz. außerhalb der ausgewiesenen Stellplatzanlage nicht zulässig. Diese Anlage wurde zur Haupterschließungsstraße hin orientiert, um so ihre Auffindbarkeit zu erleichtern, welches die Akzeptanz der Einrichtung wesentlich erhöht. Zur gestalterischen Aufwertung ist die Anlage, zumal sie den südlichen Eingangsbereich zur Stadt bildet, umläufig einzugrünen.

Die neu anzulegende öffentliche Grünanlage der Zweckbestimmung "Parkanlage" dient sowohl als ökologische Ausgleichsfläche, als auch der Naherholung der geplanten nachbarschaftlichen Wohnnutzung. Sie bildet eine Pufferzone zwischen der östlichen gewerblichen Nutzung und den störungsempfindlichen Nutzungen (Wohnen, Klinik) im Westen.

## 5. Ökologische Bilanzierung

### 5.1 Baumverluste

#### Auswertung:

Von 183 Bäumen, die zur Kategorie "hoher ökologischer" und/oder zur Kategorie "hoher landschaftsästhetischer Wert" gehören gehen 58 Exemplare = 32 % durch die Baumaßnahme verloren. Große Verluste treten vor allem im Bestand der alten Eschen (mit 24 Exemplaren = 57 % des Gesamtbestandes) sowie bei der Winterlinde (mit 12 Exemplaren = 39 % des Gesamtbestandes) auf.

Beim Spitzahornbestand wird ein Verlust von insgesamt 33 Exemplaren, d. h. von 25 % des Gesamtbestandes eintreten. Abweichend von den vorgenannten Arten handelt es sich beim Spitzahorn überwiegend um Exemplare mit mittlerem ökologischen und/ oder ästhetischen Wert, so daß diese Verluste vergleichsweise geringer zu bewerten sind.

Hinzuweisen ist ferner auf die Verluste bei einigen Arten, die im Bestand relativ selten sind wie Bergahorn (4 Stück), Stiel-Eiche (2 Stück), Kastanie, Weißdorn (je 1 Stück). Auch bei diesen Arten handelt es sich um ökologisch/ästhetisch wertvollere Exemplare, deren Verlust entsprechend höher zu bewerten ist.

### 5.2 Baumschutzsatzung

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 17. Mai 1990 sind Einzelbäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 130 cm mindestens 47 cm entspricht, im Sinne der Verordnung geschützt. Damit fallen von den 487 Bäumen, die auf dem Gesamtgrundstück notiert wurden, 478 unter die Baumschutzsatzung (siehe Baumgutachten vom Büro "Ökologie & Planung" vom Oktober 1992).

Von den durch die Baumaßnahme gefährdeten 98 Bäumen fallen nur zwei Bäume nicht unter die Schutzsatzung, so daß für insgesamt 96 Bäume Ersatzpflanzung geleistet werden muß, bzw. eine Ausgleichsabgabe zu zahlen ist.



Ersatzpflanzungen:

Bei Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist der Antragsteller zu Ersatzpflanzungen verpflichtet, soweit dies zumutbar ist.

Hierzu wird je angefangene 20 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes gemessen 1,30 m über den Erdboden, ein Ersatzbaum mit 10-14 cm Stammumfang als Ersatz verlangt. Bei nicht ausreichendem Platz auf dem Grundstück können im Rahmen der Pflanzkosten weniger Bäume mit größerem Umfang verlangt werden.

**5.3 Umfang der Ersatzpflanzungen**

Nach der Baumschutzsatzung müssen für den Verlust der 96 Bäume insgesamt 643 Ersatzbäume mit einem Stammumfang 10-14 cm gepflanzt werden. Bei Zugrundelegen eines durchschnittlichen Stückpreises von 450,- DM (inklusive der Kosten für die Pflanzvorbereitung, Pflanzung und zweijährige Pflege) ergeben sich für die Ersatzpflanzungen Kosten in Höhe von rund 290.000,- DM.

Damit eine rasche Eingrünung der Stellplatzanlage erfolgt wird ein Teil der Ersatzbaumpflanzungen mit größeren Bäumen (Stammumfang (StU) 20 - 25 cm) durchgeführt. In der Parkanlage kommen neben älteren Solitärbäumen auch jüngere Exemplare (StU 10 - 14 cm) zur Verwendung. Wegen der höheren Kosten für ältere Bäume ist anstelle von zwei Jungbäumen die Pflanzung eines älteren Exemplars zulässig.

Für die Ersatzbaumpflanzungen ergibt sich bei Anwendung des qualitätserhöhten Ansatzes folgendes Verhältnis:

Stellplatzbegrünung

$$90 \text{ Stck StU } 20 - 25 \text{ cm} \times 2 = 180 \text{ Stck}$$

Parkanlage (je 200 m<sup>2</sup> 1 Großbaum)

$$17.000 \text{ m}^2 : 200 =$$

$$85 \text{ Stck StU } 20 - 25 \text{ cm} \times 2 = 170 \text{ Stck}$$

Ergänzungs- und Abschirmpflanzungen

$$293 \text{ Stck StU } 10 - 14 \text{ cm} = \underline{293 \text{ Stck}}$$

$$\text{Summe der erforderlichen Ersatzbäume} = 643 \text{ Stck}$$

=====

## 5.4 Biotopflächenverluste

Durch die geplante Krankenhauserweiterung vergrößert sich die bebaute Fläche auf dem Krankenhausgrundstück von 7.040 m<sup>2</sup> auf 13.385 m<sup>2</sup>, d. h. nahezu auf das Doppelte, so daß von einer deutlichen Verkleinerung des bisherigen Krankenhausparkes und erheblichen Biotopflächenverlusten auszugehen ist.

Neben den zahlreichen Baumverlusten (s. Pkt. 5.1) ist die Inanspruchnahme einer kleinen Obstwiese mit 13 alten Apfel- und Birnbäumen als ökologischer Verlust zu erwähnen. Die Eingriffe in die Strauchvegetation sind dagegen ökologisch weniger bedeutungsvoll, da es sich überwiegend um Ziergehölze wie Korallenbeere, Flieder und Forsythien handelt, die sich einfacher ersetzen lassen.

Insgesamt sind die Verluste der Vegetation und Biotopfläche so umfangreich, daß sie sich nur zum Teil an Ort und Stelle ausgleichen lassen. Nach § 14 Bbg NatSchG ist daher die Durchführung von Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### 5.4.1 Eingriffsverminderung

Folgende Ziele und Maßnahmen kommen zur Verminderung des Eingriffes in Frage:

- Erhalt gefährdeter Bäume durch Stamm- und Wurzelraumsicherung, Kronenentlastung und -rückschnitt
- Verpflanzung geeigneter Bäume
- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Wege- und Fahrflächen
- extensive Dachflächenbegrünung
- Fassaden- und Wandbegrünung
- Baustelleneinrichtung und Materiallagerplätze außerhalb der Grünflächen des Krankenhauses
- Versickerung des Oberflächenwassers der Dach- und Wegeflächen auf dem Grundstück

Zum Schutz des Grundwassers kommt für die Versickerung nur gering verschmutztes Wasser infrage, so daß das Niederschlagswasser der Wege- und Stellplatzflächen an Ort und Stelle versickert werden kann. Dies gilt auch für die Dachflächen des Krankenhauses, deren Oberflächenwasser z. B. über Versickerungsmulden oder -rinnen dem Grundwasser zuzuführen ist.

Geeignete Versickerungsbereiche sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und B-Plan gekennzeichnet.

Das anfallende Oberflächenwasser des Zufahrtbereiches für die Ver- und Entsorgung des Krankenhauses ist wegen des LKW-Verkehrs in die Kanalisation einzuleiten.

### 5.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum ökologischen Ausgleich der eintretenden Biotopverluste von insgesamt 6.345 m<sup>2</sup> sind auf dem Krankengelände zusätzliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzulegen, so daß ein Teil der Biotopverluste an Ort und Stelle ausgeglichen werden kann (Ausgleichsmaßnahmen). Bei diesen Flächen, die insgesamt 14.000 m<sup>2</sup> umfassen, handelt es sich überwiegend um nicht zusammenhängende Rand- und Restflächen, deren zukünftiger ökologischer Wert im Vergleich zum bisherigen Krankenhauspark geringer einzuschätzen ist, so daß die Flächen in ihrer ökologischen Wertigkeit nur mit 1/5 angerechnet werden können (= ca. 2.800 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche für Ausgleichsmaßnahmen).

Der verbleibende Biotopflächenverlust (6.345 m<sup>2</sup> - 2.800 m<sup>2</sup> = 3.545 m<sup>2</sup>) sollte durch die Neuanlage einer Parkanlage in direkter Nachbarschaft zum Krankenhauspark in Form einer größeren Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Bei einer geplanten Gesamtgröße von 15.000 m<sup>2</sup> (zuzüglich 2.000 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche) steht ausreichend Fläche für anrechenbare Ersatzmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch Ansaat von Rasen- und Wiesenflächen zur Gestaltung einer landschaftlichen Parkanlage zur Verfügung (siehe Artenlisten im Anhang).

Darüber hinaus dient die Fläche der neuen Parkanlage als ökologische Ausgleichsmaßnahme für den geplanten, großflächigen Stellplatz des Krankenhauses (ca. 7.700 m<sup>2</sup>) auf derzeitiger Ackerfläche.

Neben einer ausreichenden Anpflanzung und Begrünung (1 Baum je 4 Stellplätze) sollte möglichst wenig versiegelt werden, um negative Auswirkungen auf den Luft- und Wasserhaushalt zu vermeiden.

Eine in ökologischer Hinsicht wichtige Ersatzmaßnahme stellt die Ausweisung der "Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz" dar. Auf dieser ca. 3000 m<sup>2</sup> großen Fläche wird durch Anpflanzung von Gebüsch trocken, warmer Standorte (Wildrosen, Schlehen, u.a.) sowie durch die Entwicklung von Saum- und Wiesengesellschaften ein ungestörter Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen geschaffen.

Als Rückzugs- und Ausbreitungsbiotop ist die Fläche durch Einzäunung geschützt und sollte nur im Rahmen von Pflegemaßnahmen (gelenkte Sukzession) betreten werden. Zur Zeit ist die aus der Ackerbrache hervorgegangene Fläche relativ artenarm und wird zunehmend von Quecken- und Beifußfluren beherrscht, so daß zur Biotopentwicklung und -verbesserung der Fläche Pflanz- und Pflegemaßnahmen erforderlich sind. Wichtigste Pflegemaßnahme ist die Beseitigung der Quecke, die durch Herausgrubbern und Freieggen der Queckenrhizome im August entfernt werden kann. Anschließend sind die Flächen mit Wiesenansaaten zu begrünen, die bereits charakteristische Wiesenkräuter enthalten (s. Pflanzliste 3)

Der sonnig, warme Waldmantelbereich am Krankenhauspark ist mit wärmeliebenden Gehölzen (z. B. Weißdorn, Schlehen) zu bepflanzen. Zur raschen Entwicklung eines artenreichen Gehölzsaumes ist die Ansaat von Saumpflanzen vorzunehmen (wie z. B. Wiesen - Bocksbart, Gemeiner Bärenklau, Große Klette, Pastinak, Wilde Möhre).

## 6. Geplante Festsetzungen

### 6.1 Leitbild der städtebaulichen Ordnung und Nutzung

Das Schwergewicht des Entwicklungsvorhabens liegt in einem strukturell und funktional weitgehend in sich geschlossenen Neubau, an den die im Altbau verbleibenden Funktionsstellen und Verkehrswege lage- und beziehungsgerecht angeschlossen werden.

Im Hinblick auf eine horizontal ausgerichtete Stadtsilhouette, die im Einklang mit der baugebietsumgebenden, niedrigen Gebäudestruktur, als historisch bedingte städtebauliche Dominanten lediglich die Kirchen der beiden Konfessionen, sowie den Wasserturm aufweist, wird der Neubaukörper eine gemäßigte, sich somit einfügende Höhenentwicklung aufweisen. Angestrebt ist innerhalb einer in sich geschlossenen baulichen Konzeption eine weitgehende Harmonie zwischen der umliegenden Grünanlage und dem eigentlichen Bauvorhaben durch die ökologische Einbindung des Baukörpers mit Grünkomponenten (Fassaden-, Dachbegrünung, Pflanzgebote) zu schaffen.

### 6.2 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

In Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 1 Abs. 5 BauGB) und im Hinblick auf den Kapazitäts- und Funktionsgewinn des Krankenhauses wurde die ausgewiesene Fläche als Sondergebiet "Klinik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

In ihm sind lediglich in Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen (§ 1 Abs. 6 BauGB) dem Klinikbetrieb zuzuordnende Nutzungen zulässig.

Die Überbaubarkeit innerhalb des Geltungsbereichs wird mittels flächenmäßiger Ausweisungen festgesetzt, um so mögliche Änderungen im architektonischen Entwurf aufzufangen, bzw. bestehenden Baukörpern Entwicklungsfläche zuzugestehen.

Um straßenbegleitende Bauformen entlang der "Ketziner Straße" zu erreichen und um historische Baustrukturen aufzunehmen, werden bestehende Baufluchten dahingehend berücksichtigt, als daß sie durch eine Baulinie festgesetzt auch bei künftigen Bauvorhaben verbindlich sind.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch GRZ/GFZ als auch durch die Kombination GRZ/max. zulässige Traufhöhe in m. ü. N. N. bestimmt.

Generell gilt für das Baugebiet die offene Bauweise, lediglich für den Krankenhauskomplex als solchen (inklusive Altbau) wird hierzu auf Grund der Langgestrecktheit des Baukörpers eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Mit Ausnahme des eigentlichen Krankenhauskomplexes und des Katastrophenschutzzentrums, für die eine innere Strukturierung nicht vorzugeben ist, gilt im Bebauungsgebiet generell eine max. Zweigeschossigkeit.

## 6.3 Die Teilbereiche 1. - 6. (T1 - T6) im einzelnen

### 6.3.1 Teilbereich 1 (T1):

Der Teilbereich 1 stellt den Kernbereich des Baugebietes dar und hat den zu erhaltenden Altbaukomplex als auch den Erweiterungsneubau aufzunehmen.

Er wird

- im Westen durch die "Ketziner Straße", durch den Teilbereich 3 (T3) und durch den Teilbereich 6 (T6)
- im Norden durch den Teilbereich 4 (T4) und durch den Geltungsbereich
- im Osten durch den Teilbereich 8 (T8) und den Geltungsbereich
- im Süden durch den Teilbereich 2 (T2), durch den Teilbereich 5 (T5), durch den Teilbereich 3 (T3), durch den Teilbereich 6 (T6) und durch den Teilbereich 8 (T8).

begrenzt.

Um die Praxisorientiertheit des Bebauungsplanentwurf zu gewährleisten, d. h. um mögliche Änderungen im architektonischen Entwurf bzw. während der Bauausführung schon im Vorfeld in die Planungen einzubeziehen, ist dem Architekten ein vertretbarer Spielraum zu gewähren, den eine Baukörperausweisung (Baulinie) nicht bietet.

Desweiteren ist dem Altbau im Rahmen seiner Modernisierung Entwicklungsfläche einzuräumen, so daß, über die reine Bestandsicherung hinaus, eine weitere Überbaubarkeit zugestanden werden muß.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, sowie zur Sicherung einer ausreichenden Besonnung und Belüftung werden die Flächen der nicht durch die Ausweisung einer Überbaubarkeit in ihrem Bestand abgesicherten Krankenhausteile (Nord-Ost-Flügel) im Zuge der Neubaumaßnahmen geräumt.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind baulich untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die funktional mit dem Klinikbetrieb zusammenhängen, wie eine Fahrhalle für Patienten und Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie im Einklang mit den weiteren getroffenen Festsetzungen stehen, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem architektonischen Entwurf in derart angepaßt, daß dieser umsetzbar ist, jedoch bauliche Erweiterungen im Sinne einer Minimierung des Eingriffs unterbleiben.

Die Höhenentwicklung des Baukörpers bei einer maximal zulässigen Höhe über N. N. von 61,00 m (Basis ca. 40,80 m ü. N.N.) paßt sich der umgebenden Gebäudestruktur weitestgehend an, so daß auch dahingehend das Sich-Einfügen der Baumaßnahme gewährleistet wird.

Die Kombination großzügig bemessener GFZ und Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe gewährleistet die innere Entwicklungsfähigkeit des architektonischen Entwurfes bei gleichzeitiger, kontrollierbarer Beschränkung des Eingriffs auf das unbedingt notwendige Maß.

Das Untergeschoß wird als vollwertiges Geschoß eingeplant in dem sondergebietstypische Nutzungen zulässig sind.

Der zum Teil hochwertige Baumbestand wird, soweit er nicht durch die Überbauung entfällt, durch flächenhafte oder einzelbaumbezogene Ausweisungen in seinem Bestand gesichert.

Nicht mehr benötigte bauliche Anlagen sowie Fahr- und Stellplatzflächen werden beseitigt; die Flächen werden renaturiert und gestalterisch in die Grün- und Freiflächen des Krankenhauses integriert.

Infolge der Kapazitätserweiterung der Krankeneinrichtung ist, im Zuge der geplanten Andienung, mit einer erhöhten Emissionsbelastung (Lärm) der nördlich an den Krankenhausbereich angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen. Dieser wird durch die Festsetzung eines zu bepflanzenden Schutzstreifens entlang der Geltungsbereichsgrenze begegnet. Eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse tritt somit nicht auf.

### 6.3.2 Teilbereich 2 (T2):

Der Teilbereich 2 (2) wird

- im Westen und Norden durch den Teilbereich 1 (T1)
- im Osten durch den Teilbereich 1 (T1) und durch den Geltungsbereich
- im Süden durch den Teilbereich 8 (T8)

begrenzt.

Da im Zuge der Bauphase I der Erweiterung des Krankenhauses der Abriß der bestehenden Kindertagesstätte (ca. 85 Plätze) notwendig wird, ist im südlichen Grundstücksbereich eine Ersatzbaumaßnahme (ca. 85 Plätze) vorgesehen, deren funktionaler Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb durch die Betreuung sich in stationärer Behandlung (Pädeatrie) befindlicher Kinder durch geschulte Erzieher gewährleistet ist.

Entsprechend der veranschlagten Kinderzahlen werden der Einrichtung Flächen zugewiesen und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, so daß die Festsetzung mit GRZ : 0,3 und GFZ : 0,6 die Anforderungen der Landesbauordnung erfüllt.

Da der KiTa-Ersatzbau im rückwärtigen Bereich des Krankenhausesgeländes gelegen und umlaufend stark eingegrünt ist, besteht aus städtebaulicher Sicht keine Erfordernis hinsichtlich der Formulierung besonderer Gestaltungserfordernisse.

Der z. T. hochwertige Baumbestand wird durch eine flächenmäßige Ausweisung einer Fläche zum Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern in seinem Bestand gesichert.

Eine Immissionsbelastung der Einrichtung durch die in der Nähe gelegenen Stellplätze wird durch die räumliche Trennung der Nutzungen mittels Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auch durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage" verhindert.

### 6.3.3 Teilbereich 3 (T3):

Der Teilbereich 3 (T3) findet seine Begrenzung

- im Westen durch die "Ketziner Straße".
- im Norden und Osten durch den Teilbereich 1 (T1).
- im Süden durch den Teilbereich 6 (T6).

Im Teilbereich 3 sind eine dem Klinikbetrieb zugeordnete Wohnnutzung, wie auch andere im funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (Blumenladen, Kiosk, Schulungseinrichtungen usw.) zulässig.

Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sind, bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise, straßenbegleitende Baukörper mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

Nicht mehr benötigte bauliche Anlagen sowie Fahr- und Stellplatzflächen werden beseitigt; die Flächen werden renaturiert und gestalterisch in die Grün- und Freiflächen des Krankenhauses integriert.

### 6.3.4 Teilbereich 4 (T4):

Der Teilbereich 4 (T4) im äußersten Norden des Geltungsbereich wird

- im Westen durch die "Ketziner Straße"
- im Norden durch den Geltungsbereich
- im Osten und Süden durch den Teilbereich 1 (T1)

begrenzt.

Auf dem Grundstücksteil des Gesundheitszentrums wird die Funktion durch die Festsetzung der Art der Nutzung, nämlich ein im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb stehendes Gesundheitszentrum, abgesichert.

Um den repräsentativen Charakter der Straßenfront aufzuwerten, ist auf dem Standort des bestehenden Gesundheitszentrums die Neuerrichtung eines zweigeschossigen Gebäudes in offener Bauweise, mit Sattel- oder Walmdach vorgesehen. Die bestehende Einrichtung genießt Bestandsschutz. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich, mit GRZ : 0,6, GFZ : 1,2 nach den bestehenden Erfordernissen auf einem kleinen Grundstück, unter Verringerung der bestehenden Versiegelung, ein funktional und städtebaulich ansprechendes Gebäude zu errichten.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird mittels einzelbaumbezogener Ausweisungen gesichert. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen (Bodenentsiegelung) wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Nicht mehr benötigte bauliche Anlagen sowie Fahr- und Stellplatzflächen werden beseitigt; die Flächen werden renaturiert und gestalterisch in die Grün- und Freiflächen des Krankenhauses integriert.

### 6.3.5 Teilbereich 5 (T5):

Der Teilbereich 5 (T5) wird

- im Westen durch die "Ketziner Straße"
- im Norden durch den Teilbereich 6 (T6) und den Teilbereich 1 (T1)
- im Osten und Süden durch den Teilbereich 7 (T7)

begrenzt.

Infolge der Kapazitätserweiterung des Krankenhauses und dem hieraus zu erwartenden steigenden Besucheraufkommen wurde eine neue Stellplatzkonzeption erforderlich, die den bislang unbefriedigenden Zustand der Beparkung der Ketziner Straße sowie die ursprünglich gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone des Krankenhauses aufhebt.

Somit ist trotz der zu erwartenden gesteigerten Besucherfrequenz mit einer verringerten Immissionsbelastung der anliegenden Nutzungen, als auch mit einer Entlastung der Ketziner Straße zu rechnen.

Für den Betrieb des Krankenhauses und seiner zugehörigen Funktionen werden ca. 180 Stellplätze in Form einer offenen Stellplatzanlage geschaffen. Um eine Verlärmung der rückwärtigen Bereiche zu vermeiden, sind die Stellplatzeinheiten zur Zubringerstraße hin orientiert.

Zur Gestaltung des Eingangsbereich zur Stadt ist die gesamte Anlage umlaufend eine etwa 7 m breite Eingrünung vorzusehen. Im Verlauf dieser Eingrünung ist die fußläufige Anbindung des Krankenhauses und der Kindertagesstätte zu gewährleisten.

### 6.3.6 Teilbereich 6 (T6):

Der Teilbereich 6 (T6) wird

- im Westen durch die "Ketziner Straße"
- im Norden durch den Teilbereich 3 (T3) und den Teilbereich 1 (T1)
- im Osten durch den Teilbereich 1(T1)
- im Süden durch den Teilbereich 5(T5)

begrenzt.

Im Rahmen der Kreisbrandschutzkonzeption wird in Erfüllung des erweiterten Aufgabenspektrums der Aufbau eines Katastrophenschutzentrums auf dem Gelände der Rettungswache betrieben. Als wesentlichste Funktionen wird dieses Katastrophenschutzzentrum die städtische Feuerwehr beherbergen, sowie die Aufgaben des Rettungsdienstes übernehmen.

Um der funktional bedingten Organisation als auch den technischen Erfordernissen Rechnung zu tragen wird eine flächenmäßige Überbaubarkeit festgesetzt.

In einer offenen Bauweise ist bei einer GRZ von 0,8 eine Bruttogeschosßfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 54,0 m ü. N.N.. Aus-



genommen hiervon sind technische Anlagen (Lüftungsrohre, Schornsteine) und funktional beigeordnete Anlagen (Trockenturm).

Diese Einrichtung wird in Übernahme der Funktionen, bzw. der Rettungswache an sich, als Fläche für den Luftverkehr einen Hubschrauberlandeplatz aufnehmen. Die Neuorganisation der Nutzungsstrukturen bedingt durch die Übernahme eines erweiterten Aufgabensfeldes auch eine bauliche Neuorganisation auf dem Grundstück. Eine Verlagerung des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes wird notwendig. Seine genaue Lokalisierung obliegt der architektonischen und funktionalen Detailplanung.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung der rückwärtigen, schutzbedürftigen Bereiche (KiTa, Krankenhauspark) ist die Anlage der notwendigen Stellplätze zur Straße hin zu orientieren.

Die vorgesehene Größe der Einrichtung bedingt nicht zwangsläufig eine Beeinträchtigung der störungsempfindlichen Nachbarnutzungen. So werden neben den o. a. Einzel-funktionen (Rettungsdienst und Feuerwehr) als wesentlicher neu hinzukommender Aspekt des erweiterten Aufgabenspektrums Schulungen durchgeführt.

Die Belastung der Ketziner Straße nimmt nicht wesentlich zu, da sie schon bislang als Ausfallstraße der städtischen Feuerwehr dient. Das Stadtzentrum hingegen wird durch die Verlagerung der Feuerwehr an den städtischen Randbereich stark entlastet.

### 6.3.7 Teilbereich 7 (T7):

Der Teilbereich 7 (T7) wird

- im Westen durch die "Ketziner Straße" und den Teilbereich 5 (T5)
- im Norden durch die Teilbereiche 8 (T8) und 5 (T5)
- im Osten und Süden durch den Geltungsbereich

begrenzt.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Gelände des Sondergebiets "Klinik" nur z. T. ausgeglichen werden kann, wird im Einklang mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans, der im Süden Nauens eine Grünfläche und Grünverbindung vorsieht, eine öffentliche Parkanlage mit ca. 17.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die als Folge der Krankenhauserweiterung eintretenden Grünflächen- und Biotopverluste werden durch die Neuschaffung naturnaher Vegetationsflächen auf derzeitiger Ackerfläche ausgeglichen. Darüber hinaus dient die Parkanlage mit dem integrierten, 2000 m<sup>2</sup> großen Spielplatz, der Grünversorgung der angrenzend geplanten Wohnbebauung sowie der neuen Kindertagesstätte des Teilbereichs 2.

Die landschaftlich zu gestaltende Parkanlage setzt sich aus größeren Gehölzgruppen mit einheimischen Arten (Bäume, Sträucher) sowie ausgedehnten Spiel- und Aufenthaltsflächen zusammen (siehe Anhang, Pflanzliste 3). Neben bespielbaren Rasenflächen sollten auch artenreiche Wiesenflächen mit angelegt werden. Zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen sind die Wege- und Platzflächen als wassergebundene Decken auszubilden.

Im Unterschied zum Waldparkcharakter des Krankenhausesgeländes sollte das gestalterische Leitbild des öffentlichen Parks dem eines Landschaftsparks mit ausgedehnten Rasen- und Wiesenflächen entsprechen.

### 6.3.8 Teilbereich 8 (T8) :

Zwischen dem Krankenhauspark und öffentlichen Park wird eine 3000 m<sup>2</sup> große Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz festgesetzt, die als Ersatzfläche für die eintretenden Biotopflächenverluste dient. Als Rückzugs- und Ausbreitungsgebiet für wildlebende Tiere und wildlebende Pflanzen wird die Fläche für Erholungssuchende nicht zugänglich gemacht. (Zur Biotopanreicherung der Fläche sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen (s. Pkt. 5.4.2)

Im Sinne dieser Entwicklungsmaßnahme werden Nebenanlagen für diesen Bereich ausgeschlossen.

## 6.4 Textliche Festsetzungen

### 6.4.1 Städtebauliche Festsetzungen

1. Gemäß § 11 Abs. 1. und 2. BauNVO ist im Teilbereich 1. (T1) des Baugebietes die Einrichtung einer Klinik und zugehörige Anlagen allgemein zulässig.
2. Gemäß § 11 Abs. 1. und 2. BauNVO ist im Teilbereich 2. (T2) des Baugebietes die Einrichtung einer mit dem Klinikbetrieb im funktionalen Zusammenhang stehenden Kindertagesstätte zulässig.
3. Gemäß § 11 Abs. 1. und 2. BauNVO ist im Teilbereich 3. (T3) des Baugebietes eine der Kliniknutzung zuzuordnende Wohnnutzung allgemein, als auch sonstige untergeordnete Anlagen und Einrichtungen ausnahmsweise zulässig.
4. Gemäß § 11 Abs. 1. und 2. BauNVO ist im Teilbereich 4. (T4) ein mit dem Klinikbetrieb im funktionalen Zusammenhang stehendes Gesundheitszentrum zulässig.
5. Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Teilbereich 6. (T6) die Einrichtungen eines Katastrophenschutzentrums (Rettungsdienst(incl. Hubschrauberlandeplatz), Feuerwehr) zulässig.

#### Begründung:

Zum Zwecke der Ordnung der funktional zwar zusammenhängenden, jedoch, bezogen auf ihre Nutzungsart, unterschiedlichen Nutzungen, wird mittels der konkreten Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung gemäß § 11 BauNVO eine räumliche Trennung entsprechend der jeweiligen Anforderungen an Entwicklungsfläche und Schutzbedürfnis durchgeführt, ohne jedoch funktional bedingte Forderungserfordernisse aufzugeben.

**6. Im Untergeschoß sind Sondergebietsnutzungen zulässig.**Begründung :

Da für das Untergeschoß des Erweiterungsbaus laut architektonischer Konzeption im Sinne der Minimierung der Höhenentwicklung ein vollwertiges Geschoß mit dementsprechenden Nutzungen vorgesehen ist, sind zur Sicherung der Realisierbarkeit des Entwurfes sondergebietstypische Nutzungen in diesem zulässig.

**7. Gemäß § 12 Abs. 6. sind Stellplätze für das Sondergebiet nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.**Begründung:

Um eine Verlärmung oder sonstige Immissionsbelastung der störungsempfindlichen Sondergebietsnutzungen zu vermeiden, ist im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Entsiegelungsmaßnahmen ein Parken außerhalb der ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

**8. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist im Teilbereich 1. (T1) eine umlaufende Überschreitung der ausgewiesenen überbaubaren Fläche durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 3,60 m zulässig.**Begründung :

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs wird durch die Festsetzung Nr. 8. die Überbaubarkeit des auf das durch den architektonischen Entwurf notwendige Maß beschränkt. Außerplanmäßige bauliche Weiterungen werden durch die explizite Nennung der Nutzungsart und der räumlichen Abmessungen der zulässigen Überschreitung verhindert.

**9. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind baulich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO (Fahrhalle für Patienten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**Begründung :

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind baulich untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die funktional mit dem Klinikbetrieb zusammenhängen, wie eine Fahrhalle für Patienten und Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit sie im Einklang mit den weiteren getroffenen Festsetzungen stehen zulässig.

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO wurde in den Teilbereichen 1 und 6 (T1, T6) für bauliche Anlagen eine maximal zulässige Traufhöhe in m über N. N. festgesetzt. Diese gilt nicht für technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsrohre) und für funktional beigeordnete Anlagen (Trockenturm).

Begründung :

Im Sinne einer Praxisorientiertheit wird aus Gründen der technischen und funktionalen Erfordernisse auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zu Gunsten einer maximal zulässigen Traufhöhe der Baukörper in m über N.N. verzichtet.

11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die überbaubaren Flächen des Baugebietes eine Oberflächenwasserversickerung festgesetzt.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind Dachflächen mit einer Neigung von 5 - 15 Grad, sowie Fassaden mit Arten der beigelegten Pflanzliste zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsanlagen und für den Hubschrauberlandeplatz.
13. Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Teilbereich 8 (T 8) nicht zulässig.
14. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO benutzt werden, sowie auf den Flächen zum Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind einheimische Laubgehölzen, Sträuchern und Bodendeckern mit Arten der beigelegten Pflanzliste anzulegen. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist im Teilbereich 1 (T1) auf den Flächen für Bepflanzungen und Erhaltung die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines Waldparks erhalten bleibt.
16. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf der Fläche des Schutzstreifens Pflanzungen in aufeinander aufbauenden Schichten, mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern anzulegen.
17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 sind auf den für die Teilbereiche 1. - 4. (T1 - T4) des Sondergebietes festgesetzten Fläche für Stellplätze (Teilbereich 5) pro 4 Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Baum anzupflanzen. Die Decken der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Rasengittersteine oder Schotterrassen) auszuführen. Dieses gilt nicht für notwendige Zufahrten.

Begründung:

Im Rahmen der Verminderung (§12 NatSchG BRB), bzw. des Ausgleichs (§14 NatSchG BRB) des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden im Bebauungsplan dementsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Neben der Sicherung des durch die Baumaßnahmen nicht direkt betroffenen, jedoch gefährdeten Baumbestandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und § 2 Baumerhaltungssatzung Nauen und der Festsetzung von "Flächen für den Schutz und den Erhalt von Sträuchern und Bäumen", bzw. "Erhalt von Einzelbäumen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wurden als Maßnahmen zur weiteren Verminderung, bzw. des Ausgleichs des Eingriffs in den Naturhaushalt auf dem Grundstück des Eingriffs

- eine Oberflächenentwässerung (textl. Festsetzung Nr. 10)
- eine Dach- und Fassadenbegrünung (textl. Festsetzung Nr. 11)
- ein Ausschluß von Nebenanlagen (textl. Festsetzung Nr.12)
- Entsiegelungs- und Anpflanzungsmaßnahmen (textl. Festsetzung Nr.13)
- eine Verpflichtung zum Nachpflanzen bei Abgang von Vegetation (textl. Festsetzung Nr. 14)
- die Eingrünung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen (textl. Festsetzung Nr. 15)
- die Eingrünung und Oberflächenwasserdurchlässigkeit der Stellplatzanlage (textl. Festsetzung Nr. 16)

festgesetzt.

#### 6.4.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen

- a. **Bei Baumersatzpflanzungen wird je angefangene 20 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1.30 m Höhe über Geländeoberfläche, ein Ersatzbaum mit 10 - 14 cm Stammdurchmesser gefordert.**

##### Begründung:

Wegen der Bedeutung des Baumbestandes für den Naturhaushalt sowie für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes hat die Stadt Nauen am 17.5.1990 eine Baumschutzverordnung erlassen, nach der Einzelbäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 130 cm mindestens 47 cm beträgt, geschützt sind. Bei der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist der Antragsteller zu einer Ersatzpflanzung im o.g. Umfang verpflichtet. Die Ersatzpflanzung gilt erst als erfüllt, wenn der Baum nach zwei Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen ist.

- b. **Bei der Anlage der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung : Parkanlage, als auch im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück auf dem Grundstück des Eingriffs, ist einer Verpflanzung geeigneter, von den Baumaßnahmen betroffener Bäume Vorrang gegenüber Ersatzpflanzungen einzuräumen.**

Begründung:

Nach der Baumschutzverordnung Nauen v. 17.5.1990 gilt eine mögliche Umpflanzung als Ersatzpflanzung; für diesen Fall gilt eine Frist für das Anwachsen von drei Jahre. Um die große Zahl von Bäumen, die für das Bauvorhaben beseitigt werden müßten (96 Stück), zu vermindern, sollten geeignete Exemplare umgepflanzt werden, um damit zur Eingriffsminimierung beizutragen. Bei alten, ausgewachsenen Bäumen ist das Anwachsrisiko zu groß, so daß nur mittelalte, gesunde Exemplare für die Umpflanzung infrage kommen.

- c. **Bei der Anlage der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung : Parkanlage (Teilbereich 7 (T7)) ist je 200 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind vorrangig einheimische Arten zu verwenden.**

Begründung:

Die zur Gestaltung eines kleinen Landschaftsparks ausgewiesene Fläche hat derzeit keinen Baumbestand. Mit einer Grundbepflanzung von 85 Solitärbäumen (Stammumfang 20-25 cm) wird ca. 25 % der Fläche, d. h. 4.250 m<sup>2</sup> der Parkanlage, eine Baumschicht erhalten (ca. 50 m<sup>2</sup> Kronenbereich / je Baum).

Eine größere Anzahl an Solitärbäumen ist nicht vorgesehen, damit ausreichend Platz für die Anlage von freien, besonnten Spiel- und Aufenthaltsflächen wie z. B. Rasen- und Wiesenflächen verbleibt. Die Entwicklung eines möglichst hohen ökologischen und gestalterischen Wertes der Parkanlage wird durch die Pflanzung standortgerechter einheimischer Arten erzielt.

Die darüber hinaus erforderlichen Ersatzbäume (293 Stück) mit einem Stammumfang (10-14 cm) finden im Bereich der Ergänzungs- und Abschirmpflanzungen Verwendung.

In der Baumschutzverordnung der Stadt Nauen ist im § 5 Ersatzpflanzungen geregelt, daß, wenn auf dem Grundstück nicht ausreichend Platz ist, im Rahmen der Pflanzkosten auch weniger Bäume mit größerem Umfang verlangt werden können.

- d. **Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.**

Begründung:

Um günstige Lebensbedingungen für Bäume zu gewährleisten, sollten die Baumstandorte hinsichtlich der Wasserversorgung wie der Bodenbelüftung optimiert werden. Ausreichend große Baumscheiben bzw. unbefestigte, begrünte Flächen im Kronenbereich sind hierfür die wesentlichen Voraussetzungen.

- e. **Geländeabgrabungen und -aufschüttungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig.**

Begründung:

Nach der Baumschutzverordnung der Stadt Nauen ist der Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, die auf dem Grundstück befindlichen geschützten Bäume zu erhalten und zu pflegen. Dazu gehören die Beseitigung von Schäden und Schutzmaßnahmen gegen Schadeinwirkungen. Näheres zu den Schutzmaßnahmen regelt die Baumschutzverordnung der Stadt Nauen vom 17.5.1990.

- f. **Auf der Ökologischen Vorrangfläche sind zur Biotopentwicklung und -verbesserung als Pflegemaßnahmen die Beseitigung der Quecke (Herausgrubbern der Queckenrhizome im August) sowie Wiesen- und Saumansaat zu veranlassen.**

Begründung:

Durch die fehlende Bewirtschaftung der Flächen nach Aufgabe der Nutzung führt das starke Aufkommen der Quecke und anderer konkurrenzstarker Arten (Beifuß, Goldrute, u.a.) tendenziell zu einer ökologischen Verarmung der Fläche. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen die Biotopqualität und den gestalterischen Wert der Fläche verbessern und damit die ökologische Ausgleichsfunktion absichern.

- g. **Die nicht mehr benötigten baulichen Anlagen sowie Fahr- und Stellplatzflächen sind zu beseitigen. Die Flächen sind nach ihrer Entsiegelung zu renaturieren und gestalterisch in die Grün- und Freiflächen des Krankenhauses zu integrieren.**

Begründung:

Durch die Verlagerung großer Teile der Krankenhausnutzung in den Neubau und ein verändertes Erschließungs- und Stellplatzsystem werden einige der versiegelten und überbauten Flächen zukünftig nicht mehr benötigt. Die Entsiegelung und Begrünung dieser Flächen gehört zu den Ausgleichsmaßnahmen, die zur Kompensation der Eingriffsfolgen beitragen.

## 7. Erschließungssystem

Die Lage des Baugebietes an einer aufnahmefähigen, öffentlichen Straße bedingt die Sicherheit der Erschließung des Geländes.

Somit wird über die reine Darstellung der Zufahrten zum Klinikgelände hinaus keine gesonderte Verkehrsflächenfestsetzung betrieben.

Die innere Erschließung obliegt dem Grundstückseigentümer. Dimensionierung und innere Erschließungskonzeption sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

## 8. Fläche für den "Ruhenden Verkehr"

Gemäß § 12 Abs. 6 sind Stellplätze für das Sondergebiet "Klinik" nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig, hierzu wurde ein Stellplatz mit einer Kapazität von etwa 180 Einheiten ausgewiesen.

Um eine Verlärmung der rückwärtigen Bereiche zu vermeiden, sind die Stellplätze zur Zubringerstraße hin orientiert.

Zur Gestaltung des Eingangsbereich zur Stadt ist für die gesamte Anlage umlaufend eine etwa 7 m breite Eingrünung vorzusehen, die sich aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zusammensetzt (siehe Anhang, Pflanzliste 3). Der Hauptzugang zum Krankenhausbereich ist innerhalb dieser Fläche vorzusehen.

Gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 25 sind auf den für die Teilbereiche 1. - 4. (T1 - T4) des Sondergebietes festgesetzten Fläche für Stellplätze (Teilbereich 5) pro 5 Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Baum anzupflanzen. Die Decken der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Rasengittersteine oder Schotterrasen) (§ 9 Abs. 1. Nr. 24). Dieses gilt nicht für notwendige Zufahrten.

Infolge der Kapazitätserweiterung des Krankenhauses und dem hieraus zu erwartenden steigenden Besucheraufkommen wurde eine neue Stellplatzkonzeption erforderlich, die den bislang unbefriedigenden Zustand der Beparkung der Ketziner Straße sowie die ursprünglich gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone des Krankenhauses aufhebt.

Somit ist trotz der zu erwartenden gesteigerten Besucherfrequenz mit einer verringerten Immissionsbelastung der anliegenden Nutzungen, als auch mit einer Entlastung der Ketziner Straße zu rechnen.

Die Ketziner Straße wird auf Grund des ausbleibenden Park-Such-Verkehrs eine verbesserte Aufnahmefähigkeit erreichen. Die zu erwartenden Verkehrsmengen werden besser als bisher zu bewältigen sein.

Eine Entspannung der verkehrlichen Situation durch die Entflechtung der Nutzungen "fließender" und "ruhender Verkehr" ist zu erwarten.

## 9. Flächen für den Luftverkehr

Auf dem Dach des Neubaukörpers wird seiner überregionalen Funktion entsprechend ein Hubschrauberlandeplatz mit einem Radius von  $r = 8,50$  m vorgesehen, der als eine Ergänzung des zu verlagernden auf dem Gelände der Rettungswache zu sehen ist und demzufolge nur in Ausnahmesituationen angefliegen werden soll, um so eine vermeidbare Verlärmung zu unterbinden.

Im Rahmen der Kreisbrandschutzkonzeption wird in Erfüllung des erweiterten Aufgabenspektrums der Aufbau eines Katastrophenschutzentrums auf dem Gelände der Rettungswache betrieben. Diese Einrichtung wird in Übernahme der Funktionen, bzw. der Rettungswache an sich, als Fläche für den Luftverkehr einen Hubschrauberlandeplatz aufnehmen. Die Neuorganisation der Nutzungsstrukturen bedingt durch die Übernahme eines erweiterten Aufgabenfeldes auch eine bauliche Neuorganisation auf dem Grund-



stück. Eine Verlagerung des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes wird notwendig. Seine genaue Lokalisierung obliegt der architektonischen und funktionalen Detailplanung.

## 10. Flächen mit Pflanzbindungen und sonstige Pflanzfestsetzungen

Im Rahmen des Ausgleichs und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, und im Einklang mit der architektonischen Konzeption wurden Pflanzbindungen und sonstige Pflanzfestsetzungen vorgesehen.

Generell sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO genutzt werden, einheimische Laubgehölze, Sträucher und Bodendecker anzupflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Der zum Teil hochwertige Baumbestand wird soweit er nicht infolge des Bauvorhabens entfällt, durch flächenhafte oder einzelbaumbezogene Ausweisungen in seinem Bestand gesichert (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a wurden in den Teilbereichen 1 und 4 (T1 und T4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Anhang, Pflanzliste 1) festgesetzt. Sie dienen insbesondere als Neustandort auf Grund des Vorhabens umzupflanzender, mittelalter Bäume. Mittels dieser Anpflanzungen wird versucht, notwendige und durch das Brandenburgische Naturschutzgesetz, als auch durch die Nauener Baumschutzsatzung geforderte Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des Eingriffs durchzuführen. Sie dienen sowohl der Aufwertung der die Klinik umgebenden Parkanlage als auch als Puffer zu umliegenden emittierenden, bzw. immissionsschutzbedürftigen Nutzungen.

Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen gewährleisten die optische Einbindung der Baukörper in das durch die Ausgleichsmaßnahmen aufgewertete, stark begrünte Umfeld.

Zur städtebaulichen Einbindung der Stellplatzanlage im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich wird die Anlage mit einem 7 m breiten Streifen umlaufend eingegrünt (siehe Anhang, Pflanzliste 3). Die fußläufige Anbindung des Klinikbetriebs und der Kindertagesstätte ist über diese Fläche zu gewährleisten.

## 11. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Die räumliche Nähe von emissionsträchtigen und störungsempfindlichen Nutzungen (Andienung/Krankenhaus/Wohnnutzung) erfordert konfliktmindernde Maßnahmen. Eine vom Institut für Schall- und Wärmeschutz erstellte überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Immissionsbelastungen der angrenzenden Wohnnutzung geht von einem zeitweiligen Überschreiten des für ein reines Wohngebiet als Grenzwert anzulegenden Mittelpegels von 50 dB(A) am Tag (TA-Lärm) aus. Hierzu ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen festgesetzt worden. Die Art als auch die Notwendigkeit der Einrichtung einer solchen Immissionsschutzeinrichtung ist mittels eines einzelfallbezogenen Gutachtens zu verifizieren.

Die Oberfläche der Anlage ist, damit sie sich besser in die umgebende Parkanlage einfügt und um die Akzeptanz der anliegenden Wohnbevölkerung zu gewährleisten, im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen in aufeinander aufbauenden Schichten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen.

## 12. Öffentliche Grünfläche

Da der Eingriff in die Natur und Landschaft auf dem Gelände des Sondergebiets nicht ausgeglichen werden kann, wurde in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, im Süden des Baugebiets, eine ca. 17.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen, die in Ergänzung des Krankenhausparkes, durch den eingelagerten "Allgemeinen Spielplatz" von 2.000 m<sup>2</sup> Größe, eine räumliche und u. U. auch funktionale Erweiterung der nahegelegenen Kindertagesstätte darstellt.

In erster Linie sichert der landschaftlich zu gestaltende Park jedoch, wie im Flächennutzungsplan angedacht, die Grünflächenversorgung der Bevölkerung der nachbarschaftlichen Wohnnutzung.

Zur Umpflanzung geeignete mittelalte Bäume, die durch das Neubauvorhaben "Krankenhausenerweiterung" bedroht sind, lassen sich als Grundbepflanzung der Parkanlage verwenden.

## 13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Klinikgebietes ist durch die in der Haupterschließungsstraße, der "Ketziner Straße", liegenden Medien gesichert.

## 14. Bodenordnung

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, mit Ausnahme der Flurstücke 26/1 und 26/2, deren Erwerb angestrebt wird.

## 15. Flächenbilanz

KATEGORIE	BESTAND (Ca-Werte)	PLANUNG
<b>Sonderbaufläche "Klinik" / Gemeinbedarf</b>	<b>51.000 m<sup>2</sup></b>	<b>68.705 m<sup>2</sup></b>
davon:		
Nettobauland (Geschoßfläche)	11.000 m <sup>2</sup> (12.600 m <sup>2</sup> )	27.143 m <sup>2</sup> (59.504 m <sup>2</sup> )
Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	-	19.100 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	-	12.000 m <sup>2</sup>
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	-	1.500 m <sup>2</sup>
Ökologische Vorrangfläche	-	3.187 m <sup>2</sup>
Flächen für den Ruhenden Verkehr (Stellplätze)	-	7.850 m <sup>2</sup>
<b>Rettungswache / Sonderbaufläche "Katastrophenschutz"</b>	<b>2.685 m<sup>2</sup></b>	<b>4.660 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzung</b>	<b>6.000 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
davon:		
Nettobauland (Geschoßfläche)	3.500 m <sup>2</sup> (1.500 m <sup>2</sup> )	-
<b>öffentliche Grünfläche</b>	<b>-</b>	<b>17.000 m<sup>2</sup></b>
davon:		
Zweckbestimmung "Parkanlage"		15.000 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung "Spielplatz"		2.000 m <sup>2</sup>
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>24.700 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<b>Brachland</b>	<b>5.980 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>90.365 m<sup>2</sup></b>	<b>90.365 m<sup>2</sup></b>

## 16. Dringlichkeit

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Kreiskrankenhaus Nauen" erfolgte am 02. März 1992 und wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanvorentwurf ist im Vorfeld der Beschlußfassung zwischen dem Landratsamt als Vorhabensträger und untere Genehmigungsbehörde, der Stadt, dem Architekten und den beauftragten Planern in enger Zusammenarbeit entwickelt worden.

Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) erfolgt zur Beschleunigung des Verfahrens parallel.

Ziel des gewählten Verfahrens ist es die vorzeitige Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB zu erlangen. Mit dieser notwendigen Plansicherheit soll in möglichst kurzer Frist der Ausweisung Nauens als Mittelzentrum entsprochen werden.

## 17. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253/GVBl. 1987 Seite 201), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466) sowie in der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132/GVBl. Seite 494). Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl., Seite 2731), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. 1992, S. 197). Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BRB Nat-SchG) in der Fassung vom 29. Juni 1992. Bauordnung des Landes Brandenburg (BauO BRB).

## Anhang

## I. Pflanzlisten

## Pflanzliste 1

(Teilbereich 1, Sondergebiet "Klinik")

<b>Bäume :</b>	
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche (auf feuchten Standorten)
Betula pendula	Hängebirke (auf trockenen Standorten)
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
<b>Sträucher</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus levigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
<b>Schattenrasen-Ansaat</b>	
Deschampsia flexuosa	Draht-Schmiele (2 %)
Festuca rubra rubra	Rot-Schwingel (10 %)
Festuca rubra trich.	(40 %)
Lolium perenne	Englisches Raygras (40 %)
Poa nemoralis	Hain-Rispengras (8 %)

**Pflanzliste 2**

(Teilbereich 5 "Stellplatzanlage" und Teilbereich 1 "Immissionsschutzpflanzung")

<b>Bäume :</b>	
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus domestica	Kulturapfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
<b>Sträucher :</b>	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus levigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Forsythia intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Syringa vulgaris	Flieder

**Pflanzliste 3****(Teilbereich 6 "Öffentliche Parkanlage)**

<b>Bäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer.pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hypocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke (auf trockenen Standorten)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche (auf feuchten Standorten)
<i>Juglans regia</i>	Wallnuß
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<b>Sträucher :</b>	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus levigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Forsythia intermedia</i>	Forsythie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Morus alba</i>	Maulbeerbaum
<i>Philadelphus coronarius</i>	Falscher Jasmin
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreutzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball













Wiesenaussaat	
<b>für extensiv genutzte Parkbereiche :</b>	
Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz (10 %)
Arrhenatherum elatius	Glatthafer (10%)
Festuca rubra	Rot-Schwingel (10 %)
Poa pratensis	Wiesenrispengras (25 %)
Achillea millefolium	Wiesenscharfgarbe (5 %)
Crepis biennis	Wiesenpippau (5 %)
Knautia arvensis	Ackerwitwenblume (5 %)
Lotus corniculatus	Gem. Hornklee (5 %)
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß (5 %)
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite (5 %)
Trifolium pratense	Rotklee (5 %)
<b>für intensiv genutzte Parkbereiche :</b>	
Regel-Saatgut-Mischung RSM 4 - Gebrauchsrasen C + Spielrasen	
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Festuca rubra comm.	(10 %)
Festuca rubra rubra	(15 %)
Festuca rubra trich.	(15 %)
Lolium perenne	Englisches Raygras (20 %)
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras (20 %)





Lageplan Kreis Krankenhaus Nauen  
Gemarkung Nauen, Flur 10

Legende

-  Baumstamm mit Kronendurchmesser
-  bis 5,0 m
-  bis 6,5 m
-  bis 8,0 m
-  bis 9,5 m
-  bis 11,0 m
-  bis 12,5 m
-  bis 14,0 m
-  größer als 14 m
  
-  Wertstufe I
-  Wertstufe II
-  Wertstufe III

**Bebauungsplan  
"Kreis Krankenhaus Nauen"**

Ökologisch-landschaftsplanerisches  
Gutachten zur Eingriffsbewertung

Karte: Bestandsplan 1  
Baumbestand

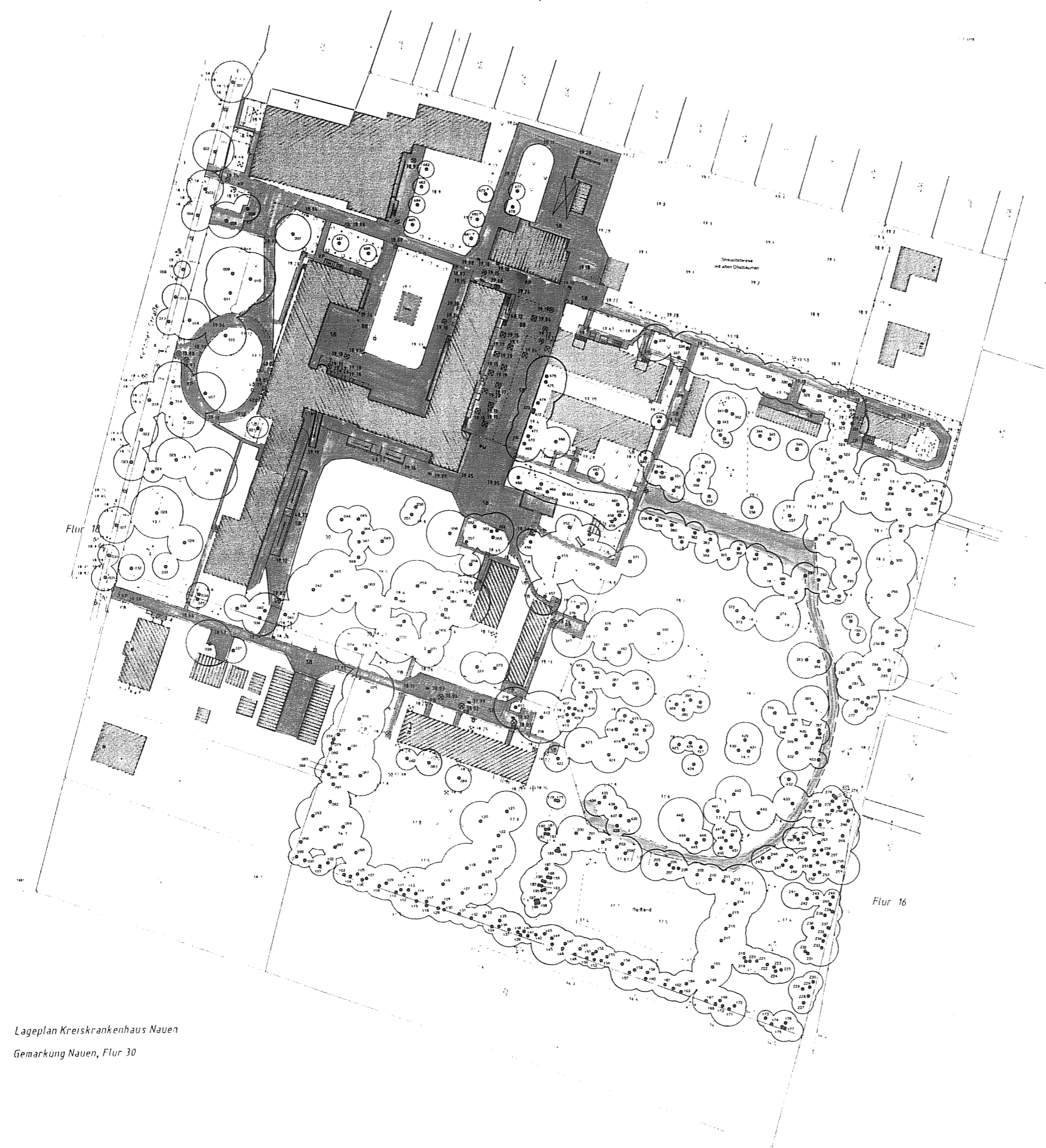
Maßstab: 1 : 500



ÖKOLOGIE & PLANUNG  
Reichsstr. 108  
1000 Berlin 19





Tel. 030/3029070

Okt. 1992



Lageplan Kreis Krankenhaus Nauen  
Gemarkung Nauen, Flur 30

### Legende

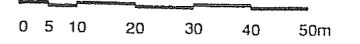
-  bebaute Flächen  
(Gebäude, Garagen, Schuppen, u.a.)
-  versiegelte Flächen  
(Ortbeton, Betonsteine, Asphalt, Platten)
-  Wegeflächen  
(wassergebundene Decke, o.ä.)
-  unversiegelte, offene Flächen  
(Rasen, Hochstauden, Strauchflächen, etc.)

### Bebauungsplan "Kreis Krankenhaus Nauen"

Ökologisch-landschaftsplanerisches  
Gutachten zur Eingriffsbewertung

Karte: Bestandsplan 2  
Überbauung und Versiegelung

Maßstab: 1 : 500












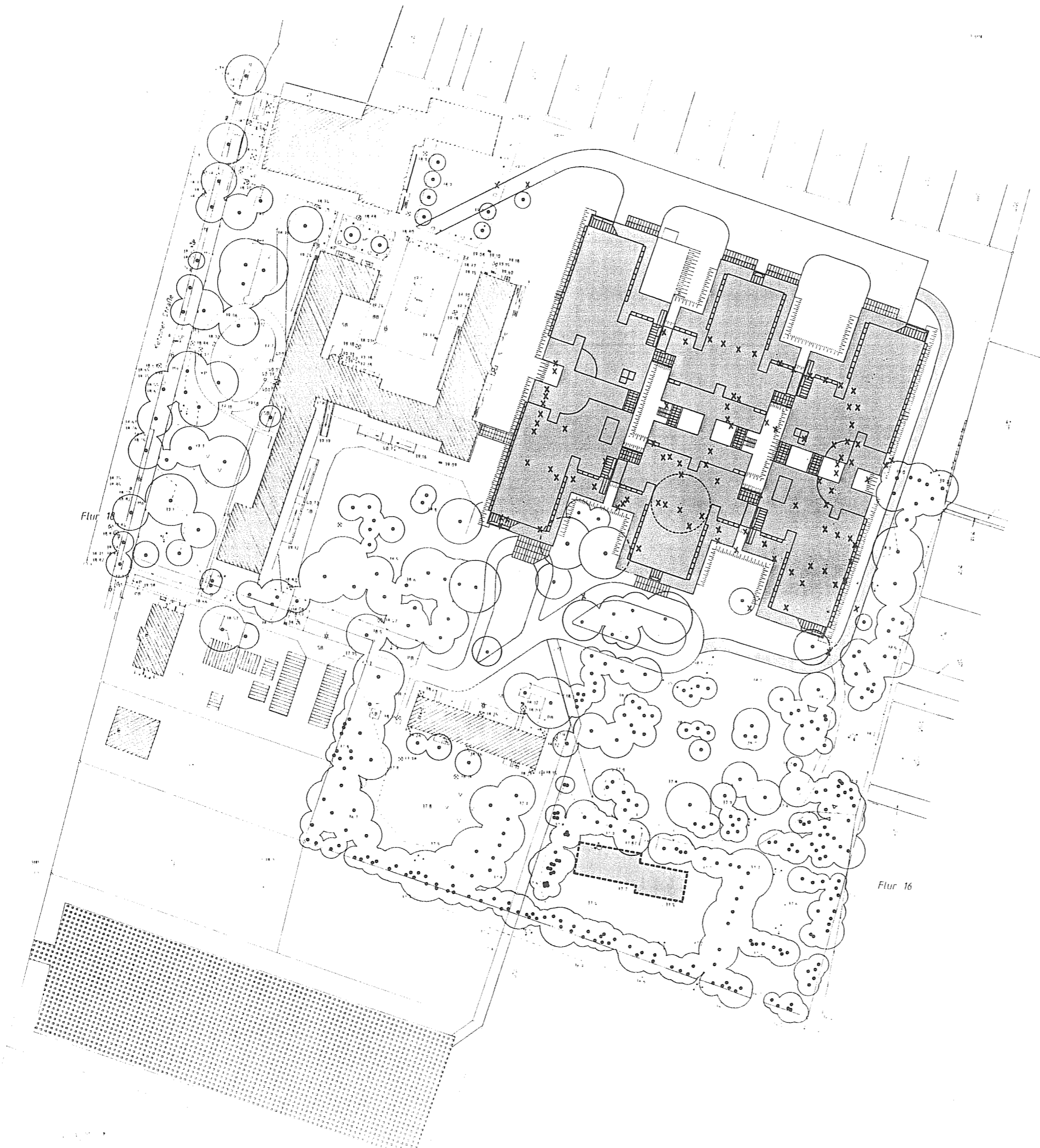
ÖKOLOGIE & PLANUNG  
Reichsstr. 108  
1000 Berlin 19

Tel. 030/3029070

Okt.1992

Legende:

-  Neubaukörper
-  vorhandene Bebauung
-  Feuerwehrweg (neu)
-  neue Wege, Zufahrten
-  neuer Gemeinschaftsstellplatz
-  vorhandene Wege
-  zu fällende Bäume
-  Eingriffe in Kronen- und Wurzelbereich
-  Standort für Kindergarten (neu)

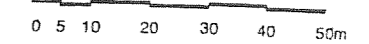


**Bebauungsplan  
"Kreiskrankenhaus Nauen"**

Ökologisch-landschaftsplanerisches  
Gutachten zur Eingriffsbewertung

Karte: Eingriffsplan

Maßstab: 1 : 500





### Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Kreis Krankenhaus Nauen"

- Flächen für Anpflanzung (Bäume, Sträucher, Stauden), Rasensaat
- Flächen für Erhalt von Vegetation (Bäume, Sträucher, Rasenflächen)
- Bäume zu erhalten
- Bäume neu zu pflanzen
- private Grünfläche - Krankenhaus-Waldpark
- öffentliche Grünfläche - Landschaftspark mit Spielplatz
- Fläche für Kindergarten mit privatem Spielplatz
- Vorrangfläche Biotop- und Artenschutz
- Hausgärten
- Erhaltung u. Neugestaltung der Vorgartenzone
- Wege (vorhanden / geplant)
- Fanflächen (vorhanden / geplant)
- Krankenhausparkplatz
- Herrichtung u. Begrünung von geschädigten Grundstücksflächen
- Beseitigung von störenden Baulichkeiten (kurzfristig / langfristig)
- Entsiegelung u. Begrünung von Flächen
- Dach- / Fassadenbegrünung
- Maßnahmen zur Regenwasser- versickerung (Mulden, Rinnen, u. a.)
- geplante Neubebauung / Vordächer
- zu erhaltende Bebauung / Balkone
- Standort Rettungsstation (Hubschrauber, Feuerwehr, u. a.)
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen (Baugrenze)

### Bebauungsplan "Kreis Krankenhaus Nauen"

Karte: Grünordnungsplan

Maßstab: 1 : 500



ÖKOLOGIE & PLANUNG  
Reichsstr. 108  
1000 Berlin 19

Tel. 030-3029070

1993



1. Aufstellung des Bauplanes...
2. Die städtische Bebauung...
3. Die Baugruben...
4. Die von der Planung...
5. Die Grundstücks...
6. Die Errichtung...
7. Die Planung...
8. Die Grundstücks...
9. Die Errichtung...
10. Die Errichtung...
11. Die Grundstücks...
12. Die Errichtung...
13. Die Grundstücks...
14. Die Errichtung...
15. Die Grundstücks...
16. Die Errichtung...
17. Die Grundstücks...
18. Die Errichtung...
19. Die Grundstücks...
20. Die Errichtung...
21. Die Grundstücks...
22. Die Errichtung...
23. Die Grundstücks...
24. Die Errichtung...
25. Die Grundstücks...
26. Die Errichtung...
27. Die Grundstücks...
28. Die Errichtung...
29. Die Grundstücks...
30. Die Errichtung...
31. Die Grundstücks...
32. Die Errichtung...
33. Die Grundstücks...
34. Die Errichtung...
35. Die Grundstücks...
36. Die Errichtung...
37. Die Grundstücks...
38. Die Errichtung...
39. Die Grundstücks...
40. Die Errichtung...
41. Die Grundstücks...
42. Die Errichtung...
43. Die Grundstücks...
44. Die Errichtung...
45. Die Grundstücks...
46. Die Errichtung...
47. Die Grundstücks...
48. Die Errichtung...
49. Die Grundstücks...
50. Die Errichtung...
51. Die Grundstücks...
52. Die Errichtung...
53. Die Grundstücks...
54. Die Errichtung...
55. Die Grundstücks...
56. Die Errichtung...
57. Die Grundstücks...
58. Die Errichtung...
59. Die Grundstücks...
60. Die Errichtung...
61. Die Grundstücks...
62. Die Errichtung...
63. Die Grundstücks...
64. Die Errichtung...
65. Die Grundstücks...
66. Die Errichtung...
67. Die Grundstücks...
68. Die Errichtung...
69. Die Grundstücks...
70. Die Errichtung...
71. Die Grundstücks...
72. Die Errichtung...
73. Die Grundstücks...
74. Die Errichtung...
75. Die Grundstücks...
76. Die Errichtung...
77. Die Grundstücks...
78. Die Errichtung...
79. Die Grundstücks...
80. Die Errichtung...
81. Die Grundstücks...
82. Die Errichtung...
83. Die Grundstücks...
84. Die Errichtung...
85. Die Grundstücks...
86. Die Errichtung...
87. Die Grundstücks...
88. Die Errichtung...
89. Die Grundstücks...
90. Die Errichtung...
91. Die Grundstücks...
92. Die Errichtung...
93. Die Grundstücks...
94. Die Errichtung...
95. Die Grundstücks...
96. Die Errichtung...
97. Die Grundstücks...
98. Die Errichtung...
99. Die Grundstücks...
100. Die Errichtung...

# Nauen

## Bebauungsplan Nr. Nau 0002 5/92

### "Kreiskrankenhaus Nauen"

Satzung der Stadt Nauen  
Stand Juni 1994

- Art und Maß der Bebauung...
- 1. Bauweise
  - 2. Bauweise
  - 3. Bauweise
  - 4. Bauweise
  - 5. Bauweise
  - 6. Bauweise
  - 7. Bauweise
  - 8. Bauweise
  - 9. Bauweise
  - 10. Bauweise
  - 11. Bauweise
  - 12. Bauweise
  - 13. Bauweise
  - 14. Bauweise
  - 15. Bauweise
  - 16. Bauweise
  - 17. Bauweise
  - 18. Bauweise
  - 19. Bauweise
  - 20. Bauweise
  - 21. Bauweise
  - 22. Bauweise
  - 23. Bauweise
  - 24. Bauweise
  - 25. Bauweise
  - 26. Bauweise
  - 27. Bauweise
  - 28. Bauweise
  - 29. Bauweise
  - 30. Bauweise
  - 31. Bauweise
  - 32. Bauweise
  - 33. Bauweise
  - 34. Bauweise
  - 35. Bauweise
  - 36. Bauweise
  - 37. Bauweise
  - 38. Bauweise
  - 39. Bauweise
  - 40. Bauweise
  - 41. Bauweise
  - 42. Bauweise
  - 43. Bauweise
  - 44. Bauweise
  - 45. Bauweise
  - 46. Bauweise
  - 47. Bauweise
  - 48. Bauweise
  - 49. Bauweise
  - 50. Bauweise
  - 51. Bauweise
  - 52. Bauweise
  - 53. Bauweise
  - 54. Bauweise
  - 55. Bauweise
  - 56. Bauweise
  - 57. Bauweise
  - 58. Bauweise
  - 59. Bauweise
  - 60. Bauweise
  - 61. Bauweise
  - 62. Bauweise
  - 63. Bauweise
  - 64. Bauweise
  - 65. Bauweise
  - 66. Bauweise
  - 67. Bauweise
  - 68. Bauweise
  - 69. Bauweise
  - 70. Bauweise
  - 71. Bauweise
  - 72. Bauweise
  - 73. Bauweise
  - 74. Bauweise
  - 75. Bauweise
  - 76. Bauweise
  - 77. Bauweise
  - 78. Bauweise
  - 79. Bauweise
  - 80. Bauweise
  - 81. Bauweise
  - 82. Bauweise
  - 83. Bauweise
  - 84. Bauweise
  - 85. Bauweise
  - 86. Bauweise
  - 87. Bauweise
  - 88. Bauweise
  - 89. Bauweise
  - 90. Bauweise
  - 91. Bauweise
  - 92. Bauweise
  - 93. Bauweise
  - 94. Bauweise
  - 95. Bauweise
  - 96. Bauweise
  - 97. Bauweise
  - 98. Bauweise
  - 99. Bauweise
  - 100. Bauweise

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Planstelle vom Januar 1993 (siehe Anhang I zur Begründung).

Für die tatsächlichen Festsetzungen 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



Maßstab: 1:500

Im Auftrag der Stadt Nauen:

ANB  
Architektenbüro für Stadtplanung  
und Raumordnung GmbH  
Bismarckstr. 100 12524 Berlin 19  
Tel. (030) 40 41 51 Fax. 40 31 01 01

in Zusammenarbeit mit  
Stadtplanung  
und Raumordnung  
Tel. (030) 40 41 51 Fax. 40 31 01 01