

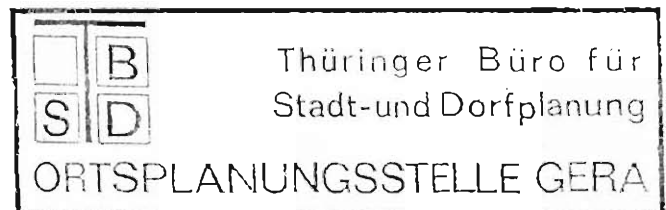
BAD KLOSTERLAUSNITZ

Vorhaben-und Erschließungsplan für die Rehabilitationsklinik

Begründung

Dipl. Ing. D.Jantke
Dipl. Ing. G.Schumacher
Ing. B.Drechsler
Dipl. Ing. M.Hedderich
Dipl. Ing. B.Weißleder

Gera, 3.6.1991



1. Grundaussagen zur Entwicklung der Gemeinde als Kurort

Mit den Ergebnissen des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan bekundet die Gemeinde Bad Klosterlausnitz ihren Willen, im Zuge der langfristigen Entwicklungskonzeption und durch gezielte Flächenbereitstellungen kurzfristige Maßnahmen als Voraussetzung für einen funktionierenden Kurbetrieb zu schaffen und somit die Gesamtentwicklung des Ortes traditionsfortführend als Kurort zu begünstigen.

Dieser Absicht entspricht auch der Entwurf der städtebaulichen Kreisentwicklungskonzeption vom Oktober 1990 mit der Konzentration von Gewerbe und Industrie im Raum Hermsdorf und der Freihaltung der Gemarkung von Bad Klosterlausnitz von störendem Gewerbe.

Mit der Aufwertung der bisherigen Sanatoriumseinrichtungen, mit der Realisierung von neuen modernen Klinikgebäuden, mit der Gestaltung der Park- und Freiflächenanlagen sowie mit der Entwicklung einer sensiblen sozialen Infrastruktur innerhalb des Ortes sind die grundsätzlichen Erfordernisse eines Kurortes in funktionseller und gestalterischer Hinsicht zu erfüllen.

Ergänzend sind im Außenbereich des Ortes Rekultivierungen von Landschaftsräumen vorzunehmen, um das vorhandene Umland einschließlich des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes in die Gesamtentwicklung mit einzubeziehen. Besondere Bedeutung kommen weiterhin einer neugeordneten Übergangszone von Bad Klosterlausnitz nach Hermsdorf sowie dem Ausbau von landschaftlich reizvollen Verbindungen nach Weißenborn, Tautenhain und in das nördliche Landschaftsschutzgebiet zu.

Zunächst muß festgestellt werden, daß außer dem Gebäude des Moorbades und den Einrichtungen im Ernst-Agnes-Heim sowie dem Kurpark im Bereich zwischen dem Kurhotel Köppe und der Rathausstraße keine weiteren besonderen spezifischen Einrichtungen für den Kurbetrieb in Bad Klosterlausnitz vorhanden sind. Die Patienten wurden bisher weitgehendst in Privatquartieren untergebracht.

Für die Entwicklung von Bad Klosterlausnitz zum anspruchsvollen Kurort sprechen folgende Ausgangsbedingungen:

- Mögliche Aufwertung des Kurbereiches zwischen der "Köppe" und der Rathausstraße durch Sanierung vorhandener Einrichtungen wie des Moorbades, des Agnesheimes, der Kurpark und ein Flächenangebot für moderne Rehabilitationsgebäude als Grundvoraussetzung für den Kur- und Klinikbetrieb;
- Durch die Konzentration der vorhandenen und geplanten Klinik- und Sanatoriumseinrichtungen einschließlich der dazugehörigen Freiflächenanlagen auf ein relativ abgegrenztes Gebiet im nördlichen Ortsteil von Bad Klosterlausnitz sind Voraussetzungen für einen in sich funktionierenden Gesamtkomplex gegeben, der zukünftig auch von Verkehrs- und anderen störenden Belangen freigehalten werden kann;

- Mit der Fläche am Agnesheim und der Fläche westlich der Rathausstraße (Rohbau der ehemals geplanten VKST.) sind weitere Reserveflächen für noch zu bestimmende Funktionen vorhanden;
- Bei einer funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Kurhotels "Köppe" im Zusammenhang mit dem vorhandenen Kurpark und den wieder zu schaffenden Wanderwegen ins unmittelbar bewaldete Umland ergeben sich ideale Ergänzungsfunktionen zum Kurbereich;
- Wichtig für die Funktionstüchtigkeit und als Anziehungspunkt für Kurpatienten und Besucher ist der sich anbietende Ausbau weiterer kleiner attraktiver Geschäfte in dem an sich strukturell intakten Ortsinneren, die konsequente Weiterführung der bereits begonnenen Sanierungsmaßnahmen des Dorfteiches einschließlich der Weiterführung zum Freibad;

2. Begründung des Vorhabens Reha-Klinik Hermann-Sachse-Straße am Sportplatz

Die Realisierung der Reha-Klinik ist die erste Maßnahme zur Aufwertung von Bad Klosterlausnitz in Richtung eines funktionsfähigen und anerkannten Kurortes. Sie schafft die Voraussetzungen für die erforderlichen medizinischen Betreuungsaufgaben und ist darüberhinaus "Anschubmaßnahme" für eine kontinuierliche Entwicklung des Sanatoriumsbereiches und damit für eine qualifizierte Entwicklung von Bad Klosterlausnitz als Kurort mit perspektivischer Bedeutung.

Mit dem Bau dieser Reha-Klinik erhält Bad Klosterlausnitz unter Einbeziehung des vorhandenen Kurparkes und der vorhandenen Einrichtungen des Moorbades und des Agnes-Heimes kurzfristig eine wesentliche Aufwertung für die angestrebte Entwicklung des Sanatoriumsbereiches, die von existenzieller Bedeutung ist. Durch die Errichtung der Reha-Klinik am Standort Hermann-Sachse-Straße sind Entwicklungsmöglichkeiten für eine niveauerhöhende Planungsumsetzung derart gegeben, daß

- . bei späterer Umprofilierung des Sportplatzes (unter Voraussetzung eines Ersatzes) zu einem Fitnessbereich mit Tennisplätzen u.ä.
- . bei einer Nutzung von vorhandenen Erweiterungsflächen (für die Veränderungssperren bereits durch Beschlüsse festgelegt worden sind) im Bereich der Umgebung des Agnes-Heimes und der Fläche des vorhandenen ungenutzten Rohbaues an der Rathausstraße für erweiternde Klinik- bzw. Sanatoriumsfunktionen

zusätzliche Flächenangebote für eine gezielte etappenweise Sanatoriumserweiterung genutzt werden können.

Insgesamt ordnet sich die Reha-Klinik ideal in die Gesamtkonzeption für die Entwicklung des Sanatoriumsbereiches ein und erhöht die Entwicklungschancen von Bad Klosterlausnitz.

Mit der Reha-Klinik sind nicht nur Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Aufschwung gegeben, zugleich entstehen der Gemeinde Verpflichtungen für eine Anpassung der Ortsentwicklung und der Ausbildung einer angemessenen Infrastruktur und Landschaftsgestaltung im Ort und im territorialen Umfeld. Mit den bereits in Realisierung befindlichen Sanierungsmaßnahmen des Teiches und des Freibades sind schon die ersten Schritte in dieser Richtung eingeleitet. Damit werden die Anstrengungen der Gemeinde erkenntlich, mit der Errichtung der Reha-Klinik über die Neugestaltung des Sanatoriumsbereiches auch den Zusammenhang mit der Ortsgestaltung zu verbinden.

3. Vorgaben und Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

- . Durch das Amt für Umweltschutz Gera und durch das Büro für Territorialplanung wurde aus landesplanerischer Sicht dem Vorhaben zugestimmt.
- . Zur Einordnung des Reha-Klinikums wurden durch den Rat der Gemeinde die Flurstücke 771/9 und 769/31 für das Klinikgebäude und den unmittelbaren Funktionsbereichen (ruhender Verkehr, Anlieferung usw.) mit der Liegenschaftskarte vom 13.5.1991 vorgegeben.
- . Für die Zufahrt zum Klinikum wurden am 5.6.1991 die Flurstücke a 849, 1/1, 769/26, 769/27, 769/28 und 845 von der Gemeinde benannt.
- . Grundlage für die Baukörperordnung waren die Projektunterlagen des Architekturbüros UULAS vom 15.4.1991.
- . Weitere Grundlage zur verkehrs- und stadttechnischen Erschließung waren die Aussagen der Träger öffentlicher Belange vom 24.4.1991 in der Anhörungsberatung sowie weitere Abstimmungsberatungen mit den verantwortlichen Institutionen (Niederschriften in der Anlage).
- . Da Vermessungspläne nicht vorlagen, wurde als Plangrundlage in Abstimmung mit der Gemeinde eine Vermessung durch das Thüringer Büro für Stadt- und Dorfplanung vorgenommen und als Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes genutzt. Nachmessungen für die Ausführung werden erforderlich.

- . Dem Klinikum ist als Bestandteil des Entwurfes zum Flächen-nutzungsplan in der Einwohnerversammlung am 24.4.1991 zuge-stimmt worden.

4. Aussagen zur städtebaulichen Einordnung der Reha - Klinik

Das Projekt der Reha-Klinik des Architekturbüros UULAS ordnet sich aufgrund seiner Baukörpergliederung und der angedachten Materialanwendung sehr gut in das landschaftlich sensible Umland ein. Baukörpergliederung und Dachformen stehen in Übereinstimmung mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Umgebung.

Die Eingangssituation des Reha-Klinikums nimmt die Verbindung zum Kurpark auf.

Dabei ist die Verkehrsfläche zwischen Reha-Klinik und Kurpark als verkehrsberuhigte Fläche auszubilden. Die funktionelle Zufahrt erfolgt über die Straßenanbindung von der "Köppe". Aufgrund der Grundstücksvorgabe sind die funktionell erforderlichen Stellflächen nur im östlichen Grundstücksbereich unterzubringen, während die Anlieferung im Westbereich erfolgen muß.

Somit ist eine angestrebte Verbindung von Anlieferung und Zufahrt zu den Stellflächen nicht mehr gegeben.

Bei der Anbindung der Zufahrt an die Jenaische Straße ist der vorhandene wertvolle Baumbestand unbedingt zu erhalten.

Gleiches gilt für die entlang der Hermann-Sachse-Straße bestehende charakteristische Baumbegleitung. Deshalb ist die Heranführung von stadttechnischen Leitungen im neu zu gestaltenden Randbereich der Hermann-Sachse-Straße vorgesehen.

Ebenso ist die Zufahrt zum Parkplatz der Reha-Klinik so einzu-messen, daß der Rhododendronbestand erhalten bleibt.

Bei der Höheneinordnung des Klinikgebäudes ist eine Angleichung an die Eingangshöhe des vorhandenen Gebäudes des Moorbades und an die Hermann-Sachse-Straße anzustreben, was der Aufwertung des Klinikgebäudes zugute käme.

Durch die Grundstücksbeschränkung und die Baukörperausdehnung liegt die Bauflucht der Reha-Klinik ca. 5 Meter vor der Flucht des Gebäudes des Moorbades, was sich für die Sichtbeziehungen aus der Hermann-Sachse-Straße aber positiv auswirkt.

Da eine Einfriedung des Klinikums nicht gefordert wird, ist die Einordnung dieses Gebäudes in den unmittelbaren Landschaftsraum in großzügiger Weise gegeben.

Für die Reha-Klinik wird Waldeinschlag erforderlich. Durch Begrünung des Innenraumes des Komplexes und der Fassaden sowie durch Baumanpflanzungen wird ein weitgehender Ausgleich ange-strebt.

5. Verkehrserschließung

5.1 Funktionelle Gliederung

Entsprechend den Anforderungen ist eine differenzierte funktionelle und gestalterische Gliederung des Verkehrs erforderlich.

Die dazu vorliegenden Planungsergebnisse, für die wesentlich die Grundstücksgröße bestimmend ist, sind :

- direkte 5,50 m bzw. 6,00 m breite Erschließungsstraße mit Anlieferzone und Wendepplatz;
- ruhender Verkehr mit 4,50 m breiter Zufahrt;
- 3,50 m breite Umfahrt des Gebäudes aus brand-schutztechnischen Anforderungen;
- Mischverkehrsfläche mit 4,75 m Querschnitt.

Die funktionelle Verkehrsgliederung erfordert auch unterschiedliche Befestigungsarten der Fahr- und Gehwege, der Parkstellflächen und der Flächen des Mischverkehrs.

Vorzugsweise sollte mit den Baumaterialien Straßenpflaster, Geh- und Fahrwegplatten gearbeitet werden. Mit dem Einsatz von Bitumen oder Beton muß sehr sparsam umgegangen werden. Diese Baumaterialien sollten nur im Bereich der direkten Erschließungs- und Anlieferungszone verwendet werden.

5.2 Fließender Verkehr

Die Hapterschließung der Reha-Klinik erfolgt über die LIO 75 über den geplanten Knotenpunkt in Höhe des Kurhotels "Köpfe". In Abstimmung mit dem Thüringischem Straßenbauamt Gera und dem Büro für Verkehrsplanung, einschließlich der Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes wurde die vorliegende Verkehrskonzeption erarbeitet.

Unabhängig von der Planungsmaßnahme ist im Krümmen- und Anschlußbereich der LIO 75 ein Querschnittsausba mit zu verändernder Querneigung erforderlich. Zu dieser Maßnahme liegen bereits Aussagen im Thüringischen Straßenbauamt vor. Neu eingeordnet ist die erforderliche Linksabbiegespur der LIO 75 mit einer Breite von 3,00 m. Der notwendige Verkehrsanschluß Reha-Klinik an die LIO 75 soll nur das Klinikum erschließen, d.h. es soll kein Durchgangsverkehr aus dem östlich an die Reha-Klinik angrenzende Wohn- und Kurgebiet erfolgen.

Der Querschnitt der Erschließungsstraße Reha-Klinik ist auf einer Länge von ca. 20 m ab Anbindung an die LIO 75 mit 6 m Breite ausgewiesen. Etwa ab Krümmungsende verjüngt er sich auf 5,50 m Breite.

Im Bereich des Wirtschaftstraktes der Reha-Klinik endet die Erschließungsstraße mit einem Wendeplatz.

Mit dieser Straße wurde ebenfalls die Einfahrt in das Kellergeschoß des Klinikums berücksichtigt.

Die Untersuchungsergebnisse dazu zeigten, daß in Abhängigkeit von der

- höhenmäßigen Einordnung des Baukörpers
- konkreten Anforderungen zur Anlieferung des Wirtschafts- und Küchentraktes
- Ausbildung der Rampen

vertretbare Steigungsverhältnisse möglich sind.

Der Bereich vor dem Eingangsgiebel der Reha-Klinik ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Damit werden die folgenden Zielstellungen erreicht:

- gute funktionelle Verbindung zum südlich angrenzenden Kurpark
- für Patiententransport die Möglichkeit der Anfahrt und in diesem Zusammenhang stehende Parkmöglichkeit
- Zufahrt zu den im Ortsteil angeordneten Parkstellflächen.

Für die Mischverkehrsfläche werden als Befestigungsart befahrbare Platten bzw. Verbundpflaster vorgeschlagen.

Die Umfahrt des Gebäudes und die Zufahrt zu den im Ostteil ausgewiesenen Parkplatz, sowie der Parkplatz selbst sollten sich in ihrer Gestaltung ebenfalls harmonisch in die Freiflächengestaltung einordnen. Möglichkeiten dazu sind u.a. Pflasterungen, evtl. in Verbindung mit sandgeschlammten Schotterdecken.

3. Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage "Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurde der Bedarf von 80 bis 175 Stellplätzen ermittelt.

In der vorliegenden Planunterlage sind 132 Parkplätze ausgewiesen, die entsprechend den

- funktionellen Anforderungen
- vorhandenen Flächen

eingeteilt sind.

Sie sind in drei Bereiche unterteilt:

- Wirtschafts- und Küchentrakt 33 Parkplätze
- Kurzparker Eingangszone
Reha-Klinik 10 Parkplätze

- Parkplatz Ostteil 89 Parkplätze

Auf eine Doppelnutzung des Parkplatzes Kurhotel Köppe wurde bewußt verzichtet, da

- das Kurhotel und die angrenzenden Flächen zunehmend ihre Bedeutung zurück erlangen werden und damit auch ein erhöhender Parkplatzbedarf entstehen wird;
- eine zusätzliche fußläufige Querung der LIO 75 vermieden werden sollte.

5.4. Fußgängerverkehr

Besondere Wertigkeiten haben die fußläufigen Beziehungen zwischen

- Reha-Klinik und Kurpark
- Reha-Klinik und angrenzender Wald
- Reha-Klinik und Kurhotel Köppe.

In diesem Zusammenhang ist vor dem Klinikum eine Mischverkehrsfläche eingeordnet. Von dieser Fläche aus kann der Fußgänger sowohl den Kurpark erreichen als auch den nördlich der Erschließungsstraße ausgewiesenen Gehweg benutzen und so ohne Gefährdung durch den fließenden Verkehr den Klinikbereich verlassen.

6.0 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemein

Die geplante Reha-Klinik befindet sich entsprechend ihrer Lage in einem stadttechnisch erschlossenem Gebiet. Die vorhandenen Leitungen haben unterschiedliche Qualität und demzufolge auch ein sehr differenziertes Leistungsvermögen.

Im vorab wurden mit den derzeitigen Betreibern Abstimmungen getroffen und dazu liegen aus allen Bereichen der stadttechnischen Versorgung die erforderlichen Zustimmungen vor.

Als Anlage sind den Unterlagen die Stellungnahmen und Aktenvermerke der Fachbereiche beigefügt. Aus diesem Grund wird im Folgenden auch nur noch auf das Wesentliche eingegangen.

6.2 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das vorhandene Leitungsnetz und die anstehenden Kapazitäten sichern die Trinkwasserversorgung aus der Planungsmaßnahme ab. Der druckbestimmende Hochbehälter in Hermsdorf kann am ausgewiesenen Standort eine Gebäudehöhe bis zu 20 m versorgen. Im nordwestlichen Teil des Gebäudes ist aus brandschutztechnischen Gründen ein Hydrant vorzusehen.

Der Standort Reha-Klinik liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Orte Bad Klosterlausnitz und Weißenborn haben zukünftig eine gemeinsame Abwasserbehandlungsanlage geplant. Im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme Reha-Klinik sollte die zeitliche Einordnung der geplanten Kläranlage überprüft werden.

Als eventuell erforderliche Übergangslösung sieht die Ostthüringer Wasserversorgung- und Abwasserbehandlung GmbH, Betriebsdirektion Eisenberg vor, daß das in der Reha-Klinik anfallende Abwasser im Mischsystem in das Abwassersystem von Bad Klosterlausnitz geleitet und der örtlich vorhandenen Kläranlage zugeführt wird.

In Abhängigkeit von der höhenmäßigen Einordnung des Gebäudes ist zur Abwasserentsorgung gegebenenfalls ein Pumpwerk erforderlich.

Die Staatliche Gewässeraufsicht, Oberflußmeisterei Gera stimmt nicht einer Mischwasserentsorgung mit Aufbereitung in der örtlich vorhandenen Kläranlage zu.

Bei einer möglichen Übergangslösung soll bereits im Trennsystem die Entsorgung erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist in einer vollbiologischen Anlage, auch als Container denkbar, aufzubereiten.

Für das Oberflächen- und Regenwasser soll die Behandlung in Leichtflüssigkeitsabscheidern erfolgen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Das Planungsgebiet ist primärseitig über eine 20 KV-Leitung erschlossen. Die erforderliche Einschleifung erfolgt über die vorhandene Trafostation in der Hermann-Sachse-Straße. Zur Versorgung der Reha-Klinik ist eine 360 KVA Trafostation erforderlich, deren Leistungsumfang dann auch noch bestimmte Reserven beinhaltet.

Die Ostthüringer Energieversorgung AG hat besonders auf die rechtzeitige Antragstellung für Baustrom hingewiesen.


6.5 Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Post - Telekom hat im Zeitraum 1992/93 den Netzausbau für Bad Klosterlausnitz geplant.

Für die Reha-Klinik ist ein Nebenstellenanschluß im Gebäude vorzusehen.

6.6 Erdgasversorgung

Im Zusammenhang mit den geplanten und bereits begonnenen Bauarbeiten zur Erdgasversorgung in den Gebieten Hermsdorf, Bad Klosterlausnitz und Schleifreisen kann nach konkreten terminlichen Abstimmungen die Reha-Klinik zum erforderlichen Zeitpunkt 1992/93 mit Erdgas versorgt werden. Die Einordnung einer Gasdruckreglerstation ist dazu erforderlich.


J a n t k e

Dipl.Ing.