DECKBLATT

zur

ANLAGE 1

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan
der Hansestadt Wismar "Seebad Wendorf"**

BEGRÜNDUNG

Stand 17. Oktober 1995

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

für die MEDIAN-Klinik Wismar

Erstellt im Auftrage der

MEDIAN-Kliniken GmbH & Co. KG

Carmerstraße 6

10623 Berlin

Bearbeitet durch

Hans-Peter Störl

Architekt

Schloßstraße 42

12165 Berlin

ENTWURFSBEGRÜNDUNG
ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
MEDIAN-KLINIK WISMAR

1. Beschreibung des Vorhabens
2. Begründung für die Durchführung des Verfahrens nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 256 a Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO
3. Erfordernisse der Planaufstellung
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
5. Städtebauliche Einordnung
6. Eingriff in Natur und Landschaft
7. Erschließung und Versorgung
8. Eigentumsverhältnisse

1. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück in Wismar, Ortsteil Wendorf, beabsichtigt die MEDIAN Klinik GmbH & Co KG eine Rehabilitationsklinik zu errichten.

Die Klinik wird eine Kapazität von ca. 200 Betten mit den erforderlichen Funktionsräumen für Diagnostik und Therapie sowie Speise- und Aufenthaltsräume haben

Geplanter Realisierungszeitraum: 1994 - 1996.

2. Begründung der Durchführung des Verfahrens nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 Maßnahmengesetz

Zur Durchführung dieses Verfahrens im Fall der "MEDIAN Klinik" liegen folgende Voraussetzungen vor (vgl. § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.93):

- Das Vorhaben kann ohne die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans nicht zugelassen werden.
- Die Durchführung des Vorhabens schafft in Wismar, Ortsteil Wendorf, wichtige medizinische und therapeutische Arbeitsplätze.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben und die Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Bedingt durch das Vorliegen dieser Voraussetzungen empfiehlt die Stadt Wismar die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans.

3. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Hauptfunktionen des Seebades Wendorf sind Erholung und Fremdenverkehr.

Die Errichtung der geplanten Rehabilitationsklinik steht so im Einklang mit der Stadtentwicklungskonzeption.

Durch den Betrieb der Rehabilitationsklinik werden in Wismar-Wendorf ca. 100 Arbeitsplätze im medizinischen und therapeutischen Bereich erhalten. Mit der Schaffung der Arbeitsplätze werden die Voraussetzungen nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.93 erfüllt.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gebiet des Klinikstandortes wird im Süden durch die Wohnbebauung, im Westen durch Ackerland, im Norden durch den Küstenwald und im Osten von Kleingärten begrenzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke:

Flurstück
3394/3 (teilweise)
3394/2 (teilweise)
3405 (teilweise)

Grundlage für die Eintragung der Flurstücksgrenzen ist der amtliche Lageplan 1:500 der 1:500 des ÖbV Anders.

5. Städtebauliche Einordnung

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rand von Wendorf und ca. 300 m von der Ostseeküste entfernt.

Unmittelbare Zufahrt erfolgt über den Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche des Parkplatzbereiches in Verlängerung der Ernst-Scheel-Straße.

Die geplante Klinik fügt sich in die topographische des Küstenbereiches ein und wird von den höher liegenden Ortsrändern von Wendorf im Süden und Osten eingerahmt.

Die Ausrichtung des Gebäudes nimmt auf die markante Linienführung der vorhandenen Pappelallee Bezug und hält den erforderlichen Abstand zum Küstenwald von 150 m ein. Zusätzlich erfolgt eine Abschirmung gegenüber den Wohnhäusern durch die Waldbepflanzung im Süden.

Die Fassadengestaltung sieht einen Gebäudesockel mit klar gegliederter Fensterteilung vor; darüber erstreckt sich der Bettengeschoßbereich aus den 4 Bettengeschossen, bestehend aus weißen Putz mit vorgelagerten Balkonen. Den oberen Abschluß bildet ein klar abgesetztes Satteldach auf einem mit Lüftungsöffnung versehenen Drempel. Das Satteldach verfügt über eine Neigung von 15 bis 20 ° und ist mit roter Dachplatteneindeckung bekleidet. Der zweigeschossige Bereich mit den Aufenthaltsräumen und dem Mehrzwecksaal wird weitgehend transparent und mit großzügigen Fensterflächen gestaltet.

Zwei gärtnerisch gestaltete Innenhöfe liefern die nötige Belichtung für die Therapiebereiche.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

6.1 Allgemein

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind während der Durchführung der geplanten Baumaßnahme sowie bei der Gestaltung und Pflege der Freiflächen die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege gem. den geltenden Naturschutzgesetzen zu berücksichtigen.

Wiederverwertbarer Oberboden ist unter Erhalt der Qualität entsprechend DIN 18915 wieder einzubauen.

Im Bau- bzw. Zufahrtbereich vorhandene Gehölze sind während der geplanten Baumaßnahmen entsprechend DIN 18 920 zu schützen.

Die Grünflächen sind mindestens in dem durch Pflanzgebote vorgesehenen Umfang zu begrünen.

Von den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt. Zu den dargestellten Bäumen sind mindestens drei Sträucher gem. Artenliste zu pflanzen.

Die festgesetzte Bepflanzung in den Grünflächen ist fach- und artengerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Bei der Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Gehölze gem. Artenliste des Ausgleichsmaßnahmenplanes zu verwenden.

Mülltonnenstandplätze und Pergolen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Der im Ausgleichsmaßnahmenplan bezeichnete Bereich S, parallel zum Küstenschutzwald, wird für eventuell zukünftig benötigte Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen freigehalten.

6.2 Parkplätze

Parkplätze sind mit Bäumen flächendeckend zu bepflanzen. Es ist mindestens ein Baum pro vier Stellplätze zu pflanzen.

Sichtfelder im Verkehrsbereich sind von jeglicher Bebauung oder Einfriedung über 0,6 m Höhe freizuhalten. Sie dürfen nur mit niedrigem Bewuchs angelegt werden. Einzelne hochstämmige Bäume sind zulässig.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Alle vorhandenen Gehölze sind vor Beginn der Baumaßnahmen abzuzäunen und vor jeglichem Eingriff zu schützen.

Alle für Baumaßnahmen nicht benötigte Flächen sind vor Baubeginn abzuzäunen.

An Waldrändern sind extensiv gepflegte Krautsäume anzulegen. Die Mahd hat höchstens zweimal im Jahr, nicht vor dem 1. Juli zu erfolgen, keine Verwendung von Dünger und Insektiziden.

6.4 Artenliste

Gehölzpflanzungen sind den Erläuterungen zur Pflanzenverwendung entsprechend dem Ausgleichsmaßnahmenplan des Landschaftsarchitekten auszuführen. Die genannte Pflanzenauswahl kann durch weitere heimische, standortgerecht Arten ergänzt werden.

7. Erschließung und Versorgung

7.1 Verkehr

Die Klinik wird über den Wendehammer am westlichen Ende der Ernst-Scheel-Straße erschlossen.

Für den Bereich des Parkplatzes Seebad Wendorf ist eine Einbahnstraßenregelung für die Umfahrung vorgesehen. Dieses wird durch entsprechende Beschilderung bzw. Markierung/Pflasterung vorgegeben bzw. unterstützt.

Auf dem geplanten Klinikstandort wird die gesamte Stellplatzanlage inklusive der erforderlichen Stellplätze für Behinderte und Besucher geplant.

Durch die Planung der Zu- und Abfahrtswege wird sichergestellt, daß ein schnelles An- und Abfahren der Sonderfahrzeuge (Feuerwehr, Rettungsdienst etc.) nicht beeinträchtigt wird. Die Zufahrten werden ständig freigehalten. Die Planung der Rettungswege und und Aufstellflächen für Sonderfahrzeuge ist mit dem Brandschutzamt abgestimmt.

7.2 Wasser, Abwasser, Strom, Telefon

Im zeichnerischen Teil sind die vorhandenen Anschlußleitungen eingetragen.

7.2.1 Frischwasser

Bedarf: Spitzenverbrauch 13,0 l/sec. (speziell in den Morgenstunden zwischen 7.00 und 10.00 Uhr)
Durchschnittswert 7,9 l/sec.
Verbrauch je Tag ca. 90 - 100 m³
Jahresverbrauch ca. 30.000 - 35.000 m³.

7.2.2. Abwasser, Regenwasser

Der Anschluß erfolgt jeweils an das Ortsnetz.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudeordinaten wird das von Dach- und Wegeflächen abgeleitende Niederschlagswasser, soweit möglich, der Ostsee zugeführt.

7.2.3. Heizung

Die Heizenergie und Warmwasserversorgung wird durch eine zentrale Heizungsanlage sichergestellt, die mit leichtem Heizöl oder, falls vorhanden, Erdgas betrieben wird.

7.2.4 Strom

Die Versorgung mit Elektro-Energie ist möglich. Der Gesamtbedarf beläuft sich auf ca. 400 kVA.

Es ist eine abnehmereigene Trafostation im Gebäude zu errichten. Die MS-Einspeisung erfolgt aus der nächstliegenden Anschlußmöglichkeit.

7.2.5 Post

Für die Klinik wird eine Telefonanlage mit 20 Hauptanschlüssen und ca. 300 Nebenstellen benötigt. Die Anschlußanträge werden kurzfristig gestellt.

8. Eigentumsverhältnisse

Flurstück	Eigentümer
3394/3	MEDIAN Kliniken GmbH & Co.KG
3394/2 (teilweise)	MEDIAN Kliniken GmbH & Co.KG
3405	Rat der Stadt

Berlin, den 17. Oktober 1995