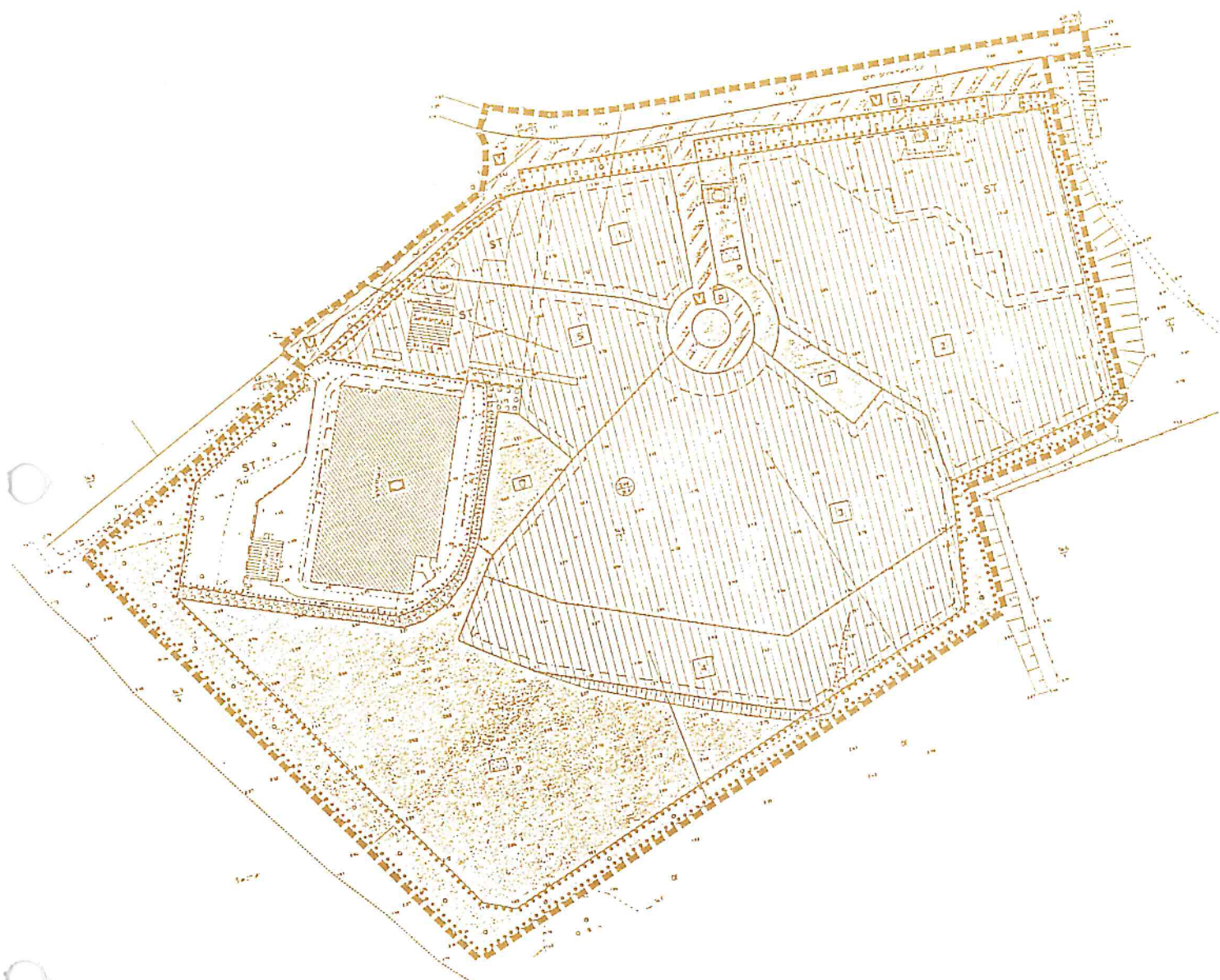




STADT OSTSEEBAD RERIK

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

SONDERGEBIET „Mutter- und Kind- Kurklinik“
mit Familienferiendorf

südlich der J. Brinkmannstraße und des Haffwinkels und östlich des Weges am Salzhaff

Begründung

Rerik, 21.05.1997

geändert durch Beschluss
vom 16.04.98



Gulbis
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG
2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN
3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND
4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG
6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE
7. GRÜNORDNUNG
8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG
9. IMMISSIONSSCHUTZ
10. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Rerik als Ostseebad ist bestrebt, die Kur- und Erholungsinfrastruktur qualitativ und quantitativ zu verbessern.

Deshalb unterstützt die Stadt das Vorhaben des Landesverbandes der Arbeiterwohlfahrt (AWO-SANO), im Stadtgebiet Rerik-Ost eine Mutter- und Kind- Kurklinik mit einem Familienferiendorf zu errichten.

Das Vorhaben würde sich ohne Zweifel auch in das Konzept des Rahmenplans für die Halbinsel Wustrow einfügen. Da die zeitliche Realisierung des Vorhabens und auch die Kosten für die Ansiedlung noch nicht näher definiert werden können, wird diese Möglichkeit jedoch nicht näher in Betracht gezogen.

Für den jetzigen Standort gibt es darüber hinaus eine Vorab-Anerkennung des AWO-Bundesverbandes vom 02. 02.94 und damit verbunden, zeitlich begrenzt zur Verfügung stehende Fördermittel.

Die konkreten Planungsziele entsprechen dem 3. Entwurf des Flächennutzungsplans, der sich z.Z. nach Auslegung und TÖB-Beteiligung in der Abwägung durch die Stadtvertretung befindet:

- Sicherung der geordneten baulichen Entwicklung eines, für die Fremdenverkehrs-entwicklung der Stadt wesentlichen Bereichs,
- Bereicherung des Kur- und Erholungsangebots in der Stadt insbesondere durch das Kurmittelhaus und
- Wiederbelebung der Nutzung der vorhandenen Sporthalle.

Dem AWO-Landesverband wird auch vom Planungsamt des Landkreises Bad Doberan mit Schreiben vom 12.12.1995 auf Anfrage bestätigt, daß die angedachte Planung auf diesem Standort als geordnete städtebauliche Entwicklung zu sehen ist.

Deshalb beschloß die Stadtvertretung, den Bebauungsplan Nr. 3 Mutter- und Kind-Kurklinik in Rerik- aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.02.1996 gefaßt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlage des Bebauungsplans ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und das Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990,
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO-M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3),
- das Landesplanungsgesetz vom 31. 03. 1992 (GVO Bl. M-V S. 242) und
- der in Aufstellung befindliche 3. Entwurf des Flächennutzungsplans 1995 der Stadt Rerik.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet. Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 18.01.1995 angezeigt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in einer öffentlichen Stadtvertretersitzung, auf der über die Planinhalte und Auswirkungen informiert wurde und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde, durchgeführt. Nach Beschluß der Stadtvertretung vom 02.05.1996 fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB statt. Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB fand gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt (Parallelverfahren) .

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Sportplatzgelände am südwestlichen Ortsrand und wird

- im Norden durch die John-Brinkmann-Straße und den Haffwinkel,
- im Westen durch den Weg entlang des Salzhaffs,
- im Süden durch einen Grünbereich und eine Böschung, die den Bereich der Kläranlage abgrenzt und
- im Osten den Weg zur Kläranlage begrenzt.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke bzw. Teile der ehemaligen Flurstücke 126/1 (John-Brinkmann-Straße) und 146/2 der Flur 1 der Gemarkung Rerik Mitte. Während der Planaufstellung erfolgte eine Teilung in folgende Grundstücke: 126/1, 127/5, 146/5, 146/7, 146/8, 146/9, 146/12, 146/13, 146/14 und 146/15.

Das entspricht einer Fläche von ca. 4,7 ha.

Dazu kommt eine Fläche für den Grünausgleich gemäß § 8a BNatSchG von ca. 1,4 ha auf Teilen der Flurstücke 146/1 und 127/3 (neu 127/1, 127/6 und 146/1).

Das Gelände fällt von nordöstlicher in südwestliche Richtung um ca. 3 m.

Die zukünftige Baufläche umfaßt das ehemalige Sportplatzgelände. Der südlichste Teil ist Unland. Das Gebiet wird durch Gehölzstreifen entlang den Grundstücksgrenzen begrenzt, die erhalten werden müssen.

Zu beachten sind insbesondere die aus der Lage am Boddengewässer „Salzhaff“ und im LSG „Salzhaff“ resultierenden Gesetzlichkeiten.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“. Bei der Aufstellung des Landschaftsschutzgebietes wurde der Plangebietsbereich als bereits anthropogen beeinflusster Bereich von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen; zumal die Planungsabsicht der Gemeinde, hier eine Kurklinik zu errichten bekannt war und keine Bedenken dagegen sprachen. Da es sich aber um einen sehr sensiblen landschaftlichen Bereich handelt, wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Der Gewässerschutzstreifen von bis zu 200 m an Bodden- und Außenküsten gemäß § 7 des 1. Gesetzes zum Naturschutz M/V wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzung unterschritten. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 7 Abs.3 Ziff.4 1.NatG M-V zum Bauen im Gewässerschutzstreifen erfolgte mit Schreiben des Landrates vom 25.11.1996.

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die mögliche Ausnahme zum Regelabstand gemäß § 89 LWaG für zu errichtende Bebauung von 100 m durch die mögliche Neubebauung geprüft. Unbedingt einzuhalten ist eine Höhenlage der künftigen Bebauung von mindestens 3,00 m über NN, da der Bemessungshochwasserstand für das Haff 3,00 m über NN beträgt.

Aus der Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft des STAUN werden keine Gründe ersichtlich, die eine geringfügige Unterschreitung des 100m - Abstandes, wie in der Planung vorgesehen, in Frage stellen würden. Da die mögliche Bebauung über dem Bemessungshochwasserstand von 3,0m über NN liegt, wird eine Überschreitung als gerechtfertigt angesehen, um die Bauflucht der Sporthalle aufnehmen zu können. Nach Einarbeitung der konkretisierten Hochbaupläne beträgt diese Überschreitung auf einer Länge von ca. 40 m eine Breite von 1 bis max. 13 Metern.

Es sind keine Baubeschränkungsgebiete gemäß Bundesbergbaugesetz vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III A der Trinkwasserefassung Rerik. Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten zu beachtenden Schutzbestimmungen bzw. in den verschiedenen Trinkwasserschutzzonen zu berücksichtigenden unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen wird auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) hingewiesen.

Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege besagt, daß in großen Bereichen des Plangebietes bereits Bodendenkmäler bekannt sind. Sollen diese überbaut werden, müssen vorher Grabungen vorgenommen werden. Zeitlicher und kostenmäßiger Umfang sind in einem Vertrag zwischen dem Landesamt und dem Bauherren vom 19.12.1996 fixiert worden.

Aufgrund des Reichtums an oberirdischen Bodendenkmalen und Fundplätzen ist auch im näheren Umfeld mit Funden zu rechnen, so daß eine fachkundige Beaufsichtigung des Mutterbodenabtrags zu gewährleisten ist, um genaue Aussagen über eventuell betroffenen Bodendenkmale zu erhalten.

Der Hinweis auf der Planzeichnung wird wie folgt gefaßt:

„Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:

Im Bereich des Plangebiets sind bereits mehrere Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf. Hier ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale unerlässlich. Personelles und zeitliches Volumen der archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten sind vertraglich in einer zwischen Bauherr und Landesamt abzuschließenden Vereinbarung zu fixieren.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist mit Funden zu rechnen, so daß eine fachkundige Beaufsichtigung des Mutterbodenabtrags zu gewährleisten ist, um genaue Aussagen über eventuell betroffene Bodendenkmale zu erhalten. Daher sollte ein möglichst frühzeitiger Mutterbodenabtrag erfolgen, dessen Beginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich abzustimmen ist.

Darüber hinaus sind während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die

Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3).

Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten."

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Baugebiet sollen eine

- Mutter- und Kind - Kurklinik für 60 Mütter und 90 Kinder,
- ein Familienferiendorf mit 192 Betten (52 Einheiten) und dazugehörigem Funktionsgebäude sowie
- ein Kurmittelhaus, dessen Einrichtungen sowohl den Patienten der Mutter- und Kind- Kurklinik als auch den anderen Gästen und Einwohnern Reriks zur Verfügung steht, errichtet werden.

Weiteres wichtiges Ziel der Planung ist die Wiedernutzung der bestehenden Sporthalle, insbesondere auch für Angebote der Kurklinik und des Feriendorfes. Diese Koppelung der Nutzungen ist auch ein wesentlicher Aspekt der Standortwahl für die Mutter- und Kind- Kureinrichtung gewesen. Ohne das Vorhandensein der Sporthalle, müßte ein weiteres Gebäude für den Bereich der Mutter- und Kind- Kurklinik errichtet werden, um alle Funktionen, die so eine Einrichtung erfüllen muß, um förderfähig zu sein, gewährleisten zu können.

Im Sondergebiet Mutter- und Kind- Kurklinik sind zulässig:

Kurkliniken für Prophylaxe und Rehabilitation und die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, einschließlich Schulungseinrichtungen und Gebäude für die Kinderbetreuung (Kindergarten) sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Das Sondergebiet Feriendorf bildet eine Ergänzung dieses Angebotes. Die Kombination von Familienerholungsdorf, Mutter- und Kind- Klinik und Kurmittelhaus wird sowohl vom Müttergenesungswerk als auch vom Sozialministerium M/V als sinnvoll und richtungsweisend gesehen.

Im Familienferiendorf sind Ferienwohnungen und Ferienappartements, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Ausstattung für den Erholungsaufenthalt der gemeinnützigen Familienerholung geeignet sind, vorgesehen. Diese Häuser werden nicht auf dem freien Markt vermietet. Die Vermietung ist an bestimmte soziale Kriterien geknüpft. Die genaue Definition lautet:

„Die Einrichtung ist für Familienerholungsmaßnahmen von Familien bestimmt, deren Bezüge gemäß § 53 Satz 1 Nr. 2 AO nicht höher sind als das Vierfache des Regelsatzes der Sozialhilfe im Sinne des Bundes-Sozial-Hilfe-Gesetzes, beim Alleinstehenden oder Haushaltsvorstand tritt an die Stelle des Vierfachen das Fünffache des Regelsatzes; im übrigen gelten die weiteren Ausführungen des § 53 Satz 1 AO.“

Zur Begleitung und Betreuung dieser Familien werden im Bau Feld 5 ergänzende Angebote gemacht. Das Gemeinschaftshaus soll die der Verwaltung der Ferieneinrichtung dienenden Räume und die der Versorgung des Gebietes dienenden Gemeinschaftsräume, Schank- und Speisewirtschaften aufnehmen.

Zu beachten ist, daß die Erfahrungen aus ähnlichen Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverbände Weser-Ems und Hessen-Nord zeigt, daß von den insgesamt 192 Plätzen in 2-7- Bett- Häusern und -Appartements max. 75 % der Betten zur selben Zeit belegt sind. Für Rerik bedeutet dies, daß in den Spitzenzeiten eine Bele-

gung mit 140 - 150 Personen nicht überschritten wird.

Im Baufeld 6 soll ein Verwaltungsgebäude für die am Standort befindlichen Einrichtungen und die AWO allgemein entstehen. Es ist der Um- und Ausbau des bestehenden Sanitärgebäudes geplant.

Die zulässige maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 (1) BauNVO im nördlichen Bereich der Sondergebietsflächen mit 0,4 (Baufelder 1, 4 und 5) und 0,5 (Baufeld 6) festgesetzt, da sich hier die Stellflächen für das Kurmittelhaus, die Mutter- und Kind-Kurklinik und auch für die Ferienhäuser befinden.

Die Baufelder 2 und 3 sollen weitestgehend von Fahrzeugverkehr freigehalten werden (nur Rettungsfahrzeuge u.ä.). Hier werden keine Stellflächen eingeordnet, so daß durch die entstehenden Hochbauten nur eine geringere Versieglung erreicht werden soll (GRZ 0,3).

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Mit der Bebauung im Plangeltungsbereich wird der südliche Ortseingang aus Richtung Neubukow neu gestaltet. Trotz der teilweise 3- geschossig entstehenden Bebauung des Kurmittelhauses und der Mutter- und Kind- Kurklinik wird der Eindruck einer massiven Baumasse durch den vorhandenen Baumbestand und die Festsetzung der Erhaltung dieses breiten Grünstreifens entlang der John-Brinkmann-Straße im Plangebiet verhindert und somit einer ortsverträglichen Einfahrt entsprochen.

Gemildert wird der Eindruck der 3- Geschossigkeit der Mutter-und Kind- Klinik und des Kurmittelhauses auch dadurch, daß das zu bebauende Gelände durchschnittlich 3 m unter der Höhenlage der John - Brinkmann- Straße liegt, so daß real nur 2 Geschosse erlebt werden.

Zum südlichen Rand und damit als Übergang in die freie Landschaft erfolgt eine Reduzierung der Geschossigkeit von drei über zwei auf ein Vollgeschoß.

Für die Mutter- und Kind- Kurklinik, das Kurmittelhaus und das Gemeinschaftshaus richten sich Bauformen, Hausgrößen und Proportionen nach ihrer Funktion.

Bei der Bebauung der Ferienhäuser sollen orts- und regionaltypische Bauformen aufgenommen werden.

Einfriedungen sollen nur dort errichtet werden, wo sie funktionell erforderlich sind. Sie sollen als Hecken oder Holzzäune ausgeführt werden. Ist ein Drahtzaun notwendig, ist er in Verbindung mit einer Pflanzung, die die gleiche Höhe erreicht, zulässig.

Die städtebauliche Ordnung wird durch das Festsetzen von Baugrenzen und durch die Einordnung und Zuordnung der Stellflächen in den Baugebieten erreicht.

Von besonderer Bedeutung an diesem Standort ist eine ansprechende Gestaltung des Grünbereiches am Haff als Endpunkt der Haffpromenade und die gesamte grünordnerische Einbindung.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE UND STELLPLÄTZE

Der Haupteingangsbereich der Bebauung liegt an der John- Brinkmann- Straße (Kreisstraße K 218). Dieser verkehrsberuhigte Bereich ist im wesentlichen Hauptfußgängerzugang und nur für funktionell bedingte geringe Verkehrsströme vorgesehen.

Die Anbindung der Stellflächen für die Mutter- und Kind- Kurklinik sowie des Kurmittelhauses und der Ferienhäuser erfolgt am östlichen bzw. westlichen Rand des Baugebiets direkt an die John- Brinkmann- Straße.

Die Zufahrt zur Sporthalle bleibt weiterhin an der bereits vorhandenen Einfahrt an der Haffstraße bestehen.

Durch eine entsprechende Ausbildung der Anbindung an die Kreisstraße wie z. B. eine optische Einengungen der Fahrbahn (Materialwahl) u.ä. soll die angestrebte Geschwindigkeitsreduzierung wirksam unterstützt werden. Die genaue Ausführung wird im Straßenprojekt erarbeitet.

Innerhalb des Ferienhausgebietes sind nur Trassen für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u. ä. in Form befahrbarer Wohnwege konzipiert.

Die Stellplätze, Fußwege und befahrbaren Wohnwege sollen ein fugenreiches Pflaster erhalten.

Die erforderlichen Stellflächen sind auf den jeweiligen Baufeldern als Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Auf die Einordnung von Bedarfsparkplätzen (z.B. bei Veranstaltungen) entlang der John- Brinkmann-Straße wird aufgrund der Minimierung der Lärmbelastung verzichtet.

Zu beachten ist die Führung eines Fußweges in der südlichen Grünfläche, der an den Wanderweg, der entlang des Haffes verläuft, anschließen soll.

7. GRÜNORDNUNG

Das überplante Gebiet war bis vor einigen Jahren mit Sporthalle und Sportplatz Sportleisungszentrum. Die Halle wird z.Z. nicht genutzt und die Rasenfläche vor allem in den Randbereichen nur noch extensiv gemäht.

Die südlich angrenzende Kläranlage dient derzeit noch der Klärung der Abwässer von ganz Rerik. Bis August 1997 soll diese Kläranlage stillgelegt werden.

Die vorhandene Rasenspielfläche mit den umgebenden Grünstrukturen im B-Plan-Geltungsbereich bildet derzeit einen Übergang vom Salzhaff zum Ortsrand.

Die erhöht liegende Kläranlage bildet in der Landschaft einen Fremdkörper.

Die vorgesehene Planung wird Auswirkungen auf die Faktoren des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild haben. Während bauliche Maßnahmen durchweg zu Beeinträchtigungen führen, sind die Anlage von extensiven Grünflächen, Bepflanzungen mit heimischen Arten und die Verlagerung / Renaturierung der Kläranlage aus der Sicht der Landschaftspflege positiv zu bewerten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen einen Ausgleich für die durch die Realisierung der B-Plan-Inhalte entstehenden Beeinträchtigungen bewirken.

Die größte Bedeutung haben diesbezüglich die öffentlichen und privaten Grünflächen, die durch eine naturnahe und differenzierte Gestaltung eine hohe Ausgleichsfunktion erhalten.

Seitens der Grünordnung gelten folgende Grundsätze als Zielstellung:

- Erhalt und planerische Einbindung vorhandener Grünelemente,
- Einbindung des gesamten Planbereichs in die Landschaft,
- größtmögliche innere Durchgrünung des B-Plan-Gebietes,
- Beachtung ökologischer Belange bei der Umsetzung der B-Plan-Inhalte,

- größtmöglicher Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Regenrückhaltung),
- in der Bilanz ein Ausgleich des geplanten Eingriffs.

Dazu werden eine Reihe von Festsetzungen (Nr. 8-17) erlassen.

Die detaillierte Ausgestaltung der grünordnerischen Festsetzungen sind im Grünordnungsplan geregelt.

8. STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz mit Anschluß an die Trinkwasserleitung aus nördlicher Richtung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Kühlung. Zur Erschließung des Gebietes wird zwischen dem Zweckverband und dem künftigen Investor ein Erschließungsvertrag geschlossen.

8.2. Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung wird ein netzunabhängiges System aufgebaut.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Regenrückhaltebecken in der südlichen Grünfläche.

Die gemäß TWR 405 geforderte max. Entfernung von 300 m wird durch die Lage der Vorbehaltsfläche Regenrückhaltebecken / Löschwasserteich gewährleistet. Entsprechend der Tabelle S. 6 der TWR 405 Richtwerte für den Löschwasserbedarf sind für das Gebiet 96 m³/h Wasser für 2 Stunden vorzuhalten. Aufgrund des derzeitigen Standes der Erschließungsplanung ist nach 1. Berechnungen ein Regenrückhaltebecken in der notwendigen Größe vorgehalten. Eine vorübergehende Einspeisung (Sommermonate, 1. Füllung des Beckens) ist aus der unmittelbar angrenzenden Wasserleitung über den Einbau eines Schiebers möglich.

8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung

Gegenwärtig wird für die Gemeinde ein Abwasserprojekt erarbeitet, mit dessen Realisierung 1997 begonnen wurde. Danach erfolgt eine ordnungsgemäße schadlose Ableitung des Schmutzwassers im Trennsystem.

Die Stadtvertreter haben sich mit Beschluß vom 29.05.1996 zur Aufgabe der bestehenden Kläranlage bekannt, um die Realisierung des Bauvorhabens nicht zu gefährden.

In zahlreichen Abstimmungen zwischen Zweckverband, Stadt, Bauherr, STAUN und der Unteren Wasserbehörde wurde eine zeitliche Kompromißlösung für die Verlagerung der Kläranlage gefunden:

Um eine baldige Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen zu ermöglichen, wird bis zur endgültigen Überleitung der Abwässer nach Kröpelin bis zum 31. 12. 1998 eine befristete Überleitung der Abwässer in die ehemalige Kläranlage der Halbinsel Wustrow erfolgen. Die bestehende Kläranlage wird bis Mitte 1997 (vor Inbetriebnahme der Ferienhäuser) stillgelegt. Der verbleibende Klärschlamm wird untersucht und die Entsorgung durch den Zweckverband als Eigentümer der Anlage ausgeschrieben. Diese Entsorgung soll aber erst in den kalten Monaten Ende des Jahres 1997 erfolgen, um keine unnötigen Geruchsbelästigungen bei der Entschlammung zu erzeugen. Bis zur Inbetriebnahme der Mutter- und Kind- Kurklinik

ist dieser Prozeß vollständig abgeschlossen. Diesem Kompromiß folgt auch das Gesundheitsamt.

Ziel ist es, unverschmutztes Regenwasser durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsschächte, -mulden, -gräben) möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Überschußwasser wird über ein Regenvorklärbecken den Vorflutern südlich des Gebietes zugeführt. Für die Einleitung in diese Vorflut bedarf es einer konkreten Vereinbarung mit dem Wasser- und Bodenverband Bad Doberan.

Diese Möglichkeiten der Regenwasserableitung werden in der Erschließungsplanung noch genauer untersucht.

8.4. Energieversorgung

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen (HEVAG) gewährleistet.

Die vorhandene Transformatorstation soll erhalten werden.

Die Kabelverlegung der HEVAG ist nur dann in den Wohnwegen möglich, wenn diese gepflastert sind. Einer Überbauung von Kabeln wird nicht zugestimmt.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch den Anschluß an die in der John- Brinkmann-Straße verlegte Versorgungsleitung möglich. Dazu erfolgt eine Abstimmung zwischen Projektant und der Abtl. Vertrieb im weiteren Planungsablauf.

Die Kosten für die Versorgungsleitung trägt die HGW HanseGas GmbH. Vom Versorgungsnehmer ist ein Anschlußkostenbeitrag für den Hausanschluß zu entrichten.

8.5. Fernsprechanlagen

Das Baugebiet wird durch die Telekom erschlossen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern dem Fernmeldeamt Rostock mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

8.6. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird entsprechend der Abfallsatzung als grundstücksbezogene Abfallentsorgung gewährleistet. Die konkreten Stellplätze für Mülltonnen sind in den Bereichen der Flächen für Stellplätze auf den privaten Grundstücken einzuordnen.

Die Vorschriften zur Ausbildung von Bereitstellungsplätzen und Erschließungsstraßen werden bei der weiteren Planung und bei der Bauausführung beachtet.

Anfallender Bodenaushub soll einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Altlastenverdacht besteht im Baugebiet nicht. Sollten trotzdem Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach den §§ 2, 3 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden auch die alternativen Standorte für das Vorhaben Mutter- und Kind-Kurheim mit Feriendorf geprüft. Insbesondere:

- Gelände der alten Gärtnerei - keine Verfügbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen; derzeit noch Trinkwasserschutzzone II,
- Standort an der Steilküste im Anschluß an das Wohngebiet "Schillerstraße" - keine Verfügbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen,
- Sportplatzgelände westlich des Wohngebietes Schillerstraße und angrenzender Postacker - liegt zu nah an der abbruchgefährdeten Steilküste; Fläche sehr knapp.

Weitere Standorte kamen aufgrund ihrer ungenügenden Größe oder bestehenden Immissionschutzprobleme nicht in Betracht. Die Stadt ist sich sicher, mit diesem Standort eine Optimierung aller mit der Planung und Betreibung der Kurklinik auftretenden Probleme gefunden zu haben.

Der Schutz vor Industrie- und Gewerbelärm ist für dieses Baugebiet nicht relevant.

Innerhalb des Gebietes wird durch unterschiedliche verkehrsberuhigende Maßnahmen versucht, den Verkehrslärm zu minimieren.

Um die Verkehrsgläusche zu reduzieren, wurde auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen an der John-Brinkmann-Straße verzichtet.

Die Stellflächen im Baufeld 2 wurden auf das bauordnungsrechtlich notwendige Maß von 60 Stellflächen reduziert, um einerseits den Stellplatzbedarf der Einrichtungen decken zu können und andererseits keine unnötigen Anlagengeräusche zu erzeugen. Die schalltechnische Stellungnahme des TÜV Nord kommt zu der Aussage, daß der Einfluß des Parkplatzverkehrs für die Mutter- und Kindkurklinik nicht relevant ist.

Zu beachten ist der Lärm durch die Verkehrsbelegung auf der Kreisstraße (John-Brinkmann-Str.).

In der DIN 18005 werden für schutzbedürftige sonstige Sondergebiete je nach Art der Nutzung Orientierungswerte von 45 bis 65 dB(A) tags und 35 bis 65 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Diese Orientierungswerte sind Richtwerte, die in der Bauleitplanung dem konkreten Einzelfall angepaßt werden sollen. Bei der Bewertung der Einhaltung dieser Richtwerte hinsichtlich der Mutter- und Kind- Kurklinik ist zu beachten, daß es sich bei dieser Einrichtung nicht um eine Heilkur im klassischen Sinne, sondern eher um einen sozial unterstützten Feriaufenthalt mit medizinischer Betreuung handelt. Das wird auch durch die Kombination mit der Nutzung des Familienferiendorfs unterstrichen.

Um die Lärmbelastungen genauer bestimmen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Nord erstellt.

Der in dem Gutachten zugrunde gelegte Prognosewert der Verkehrsbelegung wurde unter Berücksichtigung der Wirtschaftsentwicklung der Halbinsel Wustrow und der zu erwartenden höheren Wertigkeit der John-Brinkmann-Straße als Zufahrt ermittelt. Gegenüber dem Ist-Wert bedeutet dies eine Verdoppelung der Belegung. Das ist das Resultat einer Studie, die bei der Aufstellung des Rahmenplans für die Halbinsel Wustrow erarbeitet wurde. Hier wurde für die Halbinsel eine Nutzung zugrunde gelegt, die den Zielen des Flächennutzungsplans entsprechen. Es kann davon ausgegangen werden, daß es sich bei den angenommenen Werten um absolute Spitzenwerte handelt, da auch die derzeitige Verkehrssituation durch sehr stark schwankendes Verkehrsaufkommen zwischen Sommer und Winter, Wochenenden und Wochenmitte mit hohen Spitzenwerten geprägt wird.

Wenn eine künftige Nutzung Wustrows widererwarten größere Verkehrsströme erzeugen sollte, die nicht mehr mit den jetzigen Nutzungen vereinbar wären, muß eine grundsätzlich andere Verkehrslösung (Auffangparkplätze, Pendelverkehr ect.) geschaffen werden.

Der zur Lösung der Problematik beantragten Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h wurde nicht entsprochen. Auch auf einer nochmaligen Beratung mit dem Straßenverkehrsamt am 30.01.1997 wurde die Reduzierung als ungeeignete Methode zur Lärmreduzierung aufgrund der Funktion der Straße abgelehnt.

Die empfohlene aktive Maßnahme (Errichtung einer Lärmschutzwand) wird nach wie vor aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Die Lösung des Lärmschutzproblems für die Mutter- und Kindklinik durch passiven Lärmschutz (Lärmschutzfenster mit Zwangsbelüftung) wird nach nochmaliger Beratung nicht mehr akzeptiert.

Dies veranlaßte die Stadt gemeinsam mit dem Vorhabensträger, nach neuen Wegen zur Lösung der Problematik zu suchen.

So wurde der Baukörper der Mutter- und Kind- Klinik so geändert, daß alle schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Seiten liegen (Laubenganghäuser) und durch die kompaktere Form des Baukörpers eine Vergrößerung des Abstandes Straße- Bebauung auf mindestens 40m erreicht wird.

Eine Ergänzung des Schallschutzgutachtens vom 19.11.1996 sagt aus, daß die veränderte bauliche Anordnung der Klinik und die Gestaltung der Innenräume eine Nutzung als Mutter- und Kind- Klinik aus schalltechnischer Sicht ohne Bedenken zuläßt.

Behandlungs- und Verwaltungsräume auf den lärmzugewandten Seiten werden durch Lärmschutzfenster entsprechend Lärmpegelbereich II geschützt.

Der Schutz der entsprechenden Nutzungen im Freiraum erfolgt durch die Zonierung und Gebäudestellung. Die Freiraumnutzungen sind so geordnet, daß die notwendigen Verkehrs- und Stellflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem ersten Gebäude liegen, so daß die sensiblen Freiräume wie Spielflächen, Terrassen und Parkanlage abgeschirmt werden und es hier zu keiner Überschreitung der empfohlenen Schallpegel kommt.

Für das Kurmittelhaus (Baufeld 1) werden an der Nordost- und Nordwestseite Werte von 50 bis zu 57 (nördlichste Baugrenze) dB erreicht (Plot 5). Das entspricht den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete. Da es sich bei der Nutzung um Behandlungs- und Verwaltungsräume handelt, werden die Grenzwerte als ausreichend erachtet, zumal keine Schlafräume in dem Gebäude vorhanden sind. Hier ist aufgrund der Nutzung der Schutz durch die Ausbildung der Außenbauteile akzeptabel und mit der Schallschutzklasse II gegeben.

Auf der lärmabgewandten Seite werden 35-40 dB erreicht. Hier sollen notwendige schutzbedürftige Räume angeordnet werden.

Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. In der Fläche für Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrißgestaltung die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.
2. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Bereich der Behandlungs- und Verwaltungsräume auf den lärmzugewandten Seiten entsprechend Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- (Ausgabe Nov. 1989)- Tab. 8-10 auszubilden.

Die entsprechenden Bereiche werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Aus dem Schallschutzgutachten (Plot 5 + 6, Isobare auf der rechten Seite) geht hervor, daß im Bereich der Ferienhausbebauung auch ohne eine Bebauung zwischen Ferienhäusern und Straße mit max. 48 dB tags/ 39 dB nachts die Richtwerte für ein Sondergebiet Ferienhaus (50 dB tags/ 40 dB nachts) eingehalten werden.

Weiter ist der mögliche Störungsgrad der Sportanlage auf die umgebenden Nutzungen; insbesondere die besonders schützenswerten Nutzungen der Mutter- und Kind-Kurklinik und der Ferienhäuser zu betrachten.

Die Einhaltung der Werte der 18. Verordnung des BImSchG (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sind zu beachten:

- in Kurgebieten - tags außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten 45 dB(A)
- nachts 35 dB(a)

Da es sich um eine Sportanlage in geschlossenen Räumen (Sporthalle) handelt und diese Einrichtung auch Bestandteil des Nutzungskonzepts der umgebenden Einrichtungen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Um den Störungsgrad zu minimieren werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. In der Gemeinbedarfsfläche sind sportliche Aktivitäten nur in Räumen zulässig. Die Sporthalle ist so zu errichten und zu betreiben, daß die in der Sportanlagen-schutzverordnung (18. BImSchG) aufgeführten Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete nicht überschritten werden.
2. Zufahrt und Stellflächen für die Sporthalle dürfen sich nur nördlich und westlich der Halle befinden.

Die Einhaltung dieser Festsetzung wird schon durch die räumlichen Verhältnisse als gegeben angesehen. Für sportliche Aktivitäten im Freiraum wird durch die Stadt in angemessener Nähe eine Sport- und Spielanlage geplant.

Hinsichtlich der Einhaltung der differenzierten Immissionsrichtwerte nach unterschiedlichen Zeiten wird es durch die unmittelbare funktionelle Beziehung zum Feriendorf und zur Mutter- und Kind- Kurklinik nicht zu Konflikten kommen.

Zur Zeit wird das Plangebiet noch durch Immissionen der nahegelegenen Kläranlage beeinträchtigt. Um eine störungsfreie Nutzung der geplanten Einrichtungen zu ermöglichen, hat die Stadt die Verlagerung der Kläranlage beschlossen. Diese Maßnahme wird im Juli 1997 abgeschlossen sein.

Es erfolgt dann bis zur Fertigstellung der Abwasserleitung zum Klärwerk Kröpelin eine bis 1998 befristete Überleitung der Abwässer in die ehemalige Kläranlage der Halbinsel Wustrow.

Der in der Kläranlage verbleibende Schlamm wird untersucht und die Entsorgung durch den Zweckverband als Eigentümer der Anlage ausgeschrieben. Diese Entsorgung soll aber erst in den kalten Monaten Ende des Jahres 1997 erfolgen, um keine unnötigen Geruchsbelästigungen bei der Entschlammung zu erzeugen. Bis zur Inbetriebnahme der Mutter- und Kind-Kurklinik ist dieser Prozeß vollständig abgeschlossen. Gleichzeitig wird der Standort der Kläranlage als Ausgleichsmaßnahme renaturiert und somit jegliche Belastung durch eventuell auftretende Altlasten ausgeschlossen.

10. FLÄCHENBILANZ UND KOSTENERMITTLUNG

FLÄCHE DES GESAMTEN GELTUNGS- BEREICHES DES B - PLANS	6,55 ha	100 %
VERKEHRSFLÄCHEN	0,39 ha	5,9 %
verkehrsberuhigter Bereich	0,28 ha	
John - Brinkmann - Straße	0,11 ha	
GRÜNFLÄCHEN	1,64 ha	25,1 %
öffentliche Grünflächen	0,10 ha	
private Grünflächen	1,54 ha	
FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ENT- WICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT	1,39 ha	21,1 %
GEMEINBEDARFSFLÄCHE	0,55 ha	8,4 %
SONDERGEBIETE	2,58 ha	39,5 %
Mutter-und Kind-Kurklinik	0,88 ha	
Ferienhausgebiet	1,41 ha	
Kurmittelhaus	0,23 ha	
Verwaltung	0,08 ha	

Die Erschließungskosten werden vom planenden Ingenieurbüro erarbeitet. Bei den gegebenen Bedingungen wird mit durchschnittlichen Aufwendungen gerechnet. Die Stadt hat zur Übernahme der Erschließungskosten einen Erschließungsvertrag mit den Investoren des Vorhabens geschlossen.