

Begründung
zur 1. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB
in Verbindung mit § 7 BauGB Maßnahmengesetz
des Vorhaben - u. Erschließungsplanes Nr. 15
der Gemeinde Prerow
für den Neubau einer Reha-Klinik
für Atemwegs- und Hauterkrankungen

Vorhabenträger: REHASAN Reha-Kliniken GmbH & Co. Prerow KG
Beneßisstraße 8 - 12
50672 Köln

Planverfasser: B A U P L A N
Schweriner Architekten- u. Ingenieurbüro GmbH
Dreescher Markt 1
19061 Schwerin

Dipl.-Ing. Arch. Winter

Vorbemerkung

Gegenstand der geplanten vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Prerow ist die technisch notwendige Veränderung der Lärmschutzkonstruktion im östlichen Teilbereich der Reha- Klinik Prerow.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die vereinfachte Änderung des VEP Nr. 15 ist der § 7 Abs. 3 BauGBMaßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 sowie das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl I S. 466).

Mit Schreiben des Vorhabenträgers vom 03. Juli 1997 an die Gemeinde Prerow wurde um die nachfolgende begründete vereinfachte Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 15 gebeten.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Flurstück 1118/3 der Flur 2 der Gemarkung Prerow, nordwestlich der L 21 gegenüber dem alten Bahnhofsgelände, Ortsausgang Prerow (ehemals Ferienlager Kim IL Sung).

Das Gebiet wird südlich von der Straße nach Zingst, nördlich durch den Strand, westlich durch eine angrenzende Feriensiedlung und östlich durch den Darßer Wald begrenzt.

Das Grundstück der Reha-Klinik hat eine Fläche von 60.958 m².

Von der 1. vereinfachten Änderung des VEP Nr. 15 werden folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Prerow, Flur 2

Flurstück 1118/3 (anteilig) Gelände der Reha-Klinik

Flurstück 1118/1 (anteilig) Gelände zw. Straße (L 21) und Reha-Klinikgelände

Flurstück 1115/9 (anteilig) Straße (L 21)

Das Flurstück 1118/3 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flurstücke 1118/1 und 1115/9 befinden sich lt. Auskunft des Landkreises Nordvorpommern vom Juli 1997 in der Rechtsträgerschaft des Straßenbauamtes Stralsund.

Geplante vereinfachte Änderung des VEP Nr. 15

Im Zuge der fachlichen Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Prerow wurde östlich der Zufahrt zur Reha-Klinik eine vegetative Lärmschutzwand mit einer relativen Höhe von 3 m über Straßenniveau konzipiert.

Die Schallschutzwand wurde bis an den östlichen Rand des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgedehnt.

Grundlage dieser Bemessung war ein im Verfahren gefordertes und erarbeitetes Schallschutzgutachten.

Die östlich der Zufahrt verlaufende Schallabsschirmung war in Form einer vegetativen Schallschutzwand aus Vegetationsgeflecht mit Erdkern in Kombination mit bepflanzten Holzlärmschutzelementen oder ähnlichem naturnah gestaltet geplant und stellte eine Kompromißlösung zwischen den Belangen des **Naturschutzes**, des **Immissionsschutzes** und der städtebaulichen Situation in Prerow dar.

Bei den vorhandenen Geländehöhen HN von 0,5 m bis 0,8 m in diesem Bereich und der Straßenhöhe HN von 2,00 m bis 2,20 m bedeutete dies den Aufbau einer vegetativen Lärmschutzwand zwischen bestehendem Gehölz mit einer Höhe von ca. 4,50 m.

Mit der zusätzlichen geforderten Aufhöhung des Erdgeschoßfußbodens von 0,4 m wurde dementsprechend auch eine Erhöhung der Wand um weitere 0,4 m notwendig, so daß von einer durchschnittlichen Höhe der vorhandenen Wand von ca. 5 m über Gelände ausgegangen werden muß.

Aufgrund inzwischen vorliegender baugrundtechnischer Untersuchungen und Aussagen, statischer Berechnungen zur Lärmschutzwand sowie dem daraus resultierenden und nunmehr erkennbaren **erheblichen Eingriff** in den Gehölzbestand (Wand muß wegen der großen Windangriffslast tief gegründet werden, Grundwasserstand wirkt hindernd, es kommt zum Einsatz von Technik zwischen den Gehölzen etc.) ist zu erkennen, daß der ursprüngliche Gedanke der weitgehenden Schonung der vorhandenen Grün- und Gehölzsubstanz sich so nicht aufrecht erhalten läßt.

Aus diesem Grunde wird eine Überarbeitung der geforderten Lärmschutzmaßnahmen im östlichen Teil des Klinikgeländes notwendig.

Durch den Investor wurde eine für die Natur und das städtebauliche Bild Prerows verträglichere Variante der Schallschutzkonstruktion vorgeschlagen.

Diese Lösung beruht auf dem Prinzip, näher an die schallerzeugende Quelle (Straße) mit dem Schallschutz heranzutreten, den Verkehrslärm frühzeitig zu beugen und somit den Wall in seiner Höhe zu beschränken.

Im Rahmen der vorgenannten Neuarbeitung einer verträglicheren Lösung der Ausbildung der Schallschutzwand wurde im Vorfeld eine

Neuberechnung der Lärmschutzwand - östlicher Bereich -

vorgenommen und in einem seit 26. Mai 1997 vorliegenden Gutachten dokumentiert.

Das unter den vorgenannten Gesichtspunkten überarbeitete Schallschutzgutachten hatte folgende Zielsetzung:

- Dimensionierung/Positionierung der Lärmschutzwand im östlichen Teil des Plangebietes,
- Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionspegel im Bereich der Reha-Klinik (Tag/Nacht) bei entspr. Anlage der Lärmschutzwand.

Im östlichen Teil wird der vegetative Lärmschutz durch eine Kombination von bepflanzttem Lärmschutzwall (ca. 1 m über Straßenniveau) und einer ca. 2 m hohen Lärmschutzwand im straßennahen Bereich ersetzt.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen hat sich gezeigt, daß die Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von 156 m vom Einfahrtsbereich der Reha-Klinik bis zum Ortsausgangsschild mit einer Höhe von 3 m über dem Höhenniveau der Straße die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte am Bettenhaus (Haus 1) erwarten läßt.

Maßnahmen der Verwirklichung

Da die Verschiebung der Schallschutzwand ursächlich mit dem Investitionsvorhaben der Reha-Klinik zusammenhängt, ist die vorgenannte Maßnahme planungsrechtlich durch eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu sichern.

Dies gilt auch für die Flächen, die nicht zum ursprünglichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan gehören (Flurstück 1118/1 bzw. Straßenflurstück 1115/9).

Die Änderung stellte keine wesentliche Planänderung dar, so daß diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführbar sein wird.

Zur Sicherung der dargelegten Maßnahme wird der Geltungsbereich auf das Flurstück 1118/1 (anteilig) bzw. auf das anteilige Flurstück 1115/9 ausgedehnt.

Die in Anspruch zu nehmenden Teilflächen des Straßengrundstückes werden durch den Vorhabenträger, in Absprache mit dem SBA Stralsund als Rechtsträger, käuflich erworben.

Im Vorfeld der geplanten vereinfachten Änderung des VEP Nr. 15 wurde am 2. Juli 1997 beim Landkreis Nordvorpommern (Bündelungsbehörde) eine erste Anhörung der unmittelbar Betroffenen und der Gemeinde durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Beratung wurde deutlich, daß die vorgenannte Änderung der Lärmschutzkonstruktion im östlichen Teilbereich der Reha-Klinik realisierbar sein wird.

Auf der am 13. August 1997 stattgefundenen Gemeindevertretersitzung in Prerow wurde dem Antrag des Investors auf vereinfachte Änderung der Vorhaben- und Erschließungsplanes zugestimmt.

Das Amt Darß/Fischland wurde beauftragt, die Betroffenenbeteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Grundstückseigentümer durchzuführen.

Nach Vorliegen und Prüfung der Stellungnahmen wird festgestellt, daß die vorgesehene Änderung nicht die Grundzüge der Planung des VEP Nr. 15 der Gemeinde Prerow berührt und kein Beteiligter der Änderung widersprochen hat.

Am 22. 10. 1997 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluß zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 15 "Reha-Klinik" der Gemeinde Ostseebad Prerow gefaßt.

Die Begründung wurde gebilligt.

Prerow, d. 28.10.97.....

Der Bürgermeister




Vorhabenträger:


 REHASAN
 Reha-Kliniken GmbH & Co. Prerow KG

- aufgestellt : Juli 1997
- ergänzt und fortgeschrieben : September / Oktober 1997